



MARKTGEMEINDEAMT RIEDAU

Bez. Schärding – Oberösterreich
4752 Riedau
Marktplatz 32/33

INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG und Baulandsicherungsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, vertreten durch den **Bürgermeister** Herrn Franz Schabetsberger, Dammstraße 25/9, 4752 Riedau und
2. den **bücherlichen Eigentümern** *****anonymisiert ****

und dem **Nutzungsinteressenten Firma S 2 Immo GmbH**, Eberleinsedt 5, 4770 Andorf, vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten **Geschäftsführer Herrn**

**** anonymisiert ***

über die Tragung der für die in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellte/n Grundfläche/n anfallenden Infrastrukturkosten.

I. VORHABEN DES NUTZUNGSINTERESSENTEN

Der Nutzungsinteressent Firma S 2 Immo GmbH hat die Absicht, die in **ANLAGE 1** genannte Grundfläche in einer Weise zu nutzen, die in der **ANLAGE 2** dargestellt ist.

II. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

(1) Für die in **ANLAGE 1** genannte Grundfläche gilt die in **ANLAGE 3** dargestellten hoheitlichen Planungsakte der Marktgemeinde Riedau, nämlich der Flächenwidmungsplan Nr.6.2 kundgemacht am 14.7.2020.

(2) Das in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung beschriebene Vorhaben des Nutzungsinteressenten ist durch die geltenden Planungsakte der Marktgemeinde Riedau nicht gedeckt.

(3) Damit das Vorhaben des Nutzungsinteressenten raumordnungsrechtlich verwirklicht werden kann, müsste der Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau die geltende Planungsakte der Marktgemeinde Riedau abändern, wie dies in **ANLAGE 4** dargestellt ist. Der Nutzungsinteressent regt die Änderung der geltenden Planungsakte gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 an.

(4) Die Änderung der hoheitlichen Planungsakte der Marktgemeinde Riedau ist an gesetzliche Voraussetzungen und ein gesetzliches Verfahren gebunden. Der Gemeinderat kann im planenden Ermessen die Planungsakte ändern, wenn gemäß § 36 Abs 2 Oö.ROG 1994 „1. öffentliche Interessen, die ... bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, ... dafür sprechen oder 2. die Änderung dem Planungsziel der Gemeinde nicht widerspricht und 3. Interessen Dritter in ihren subjektiven öffentlichen Rechten nicht verletzt werden.“ Dabei hat der Gemeinderat die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit und Verhältnismäßigkeit, insbesondere die Kosten der Infrastruktur, zu bedenken.

(5) Die angeregte Änderung der Planungsakte der Marktgemeinde Riedau bedeutet die hoheitsrechtliche Änderung einer Verordnung. Die Entscheidung des Gemeinderats, Verordnungen zu ändern, beruht ausschließlich auf dem Gesetz und ist keine Leistung der Gemeinde auf der Grundlage der gegenständlichen zivilrechtlichen Vereinbarung.

III. ÜBERNAHME VON INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSKOSTEN DURCH DEN/DIE NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

(1) Die Marktgemeinde Riedau hält die in **ANLAGE 4** dargestellte Änderung der Planungsakte in Hinblick auf die Kosten für die Infrastruktur nur für vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Infrastrukturkosten geleistet wird.

(2) Die erforderlichen **Infrastrukturmaßnahmen** sind in der **ANLAGE 5** aufgeschlüsselt und im Hinblick auf die der Marktgemeinde Riedau – und gegebenenfalls auf die kommunalen Versorgungsunternehmen – zukommenden Kosten auf der Grundlage von Schätzungen bewertet.

Der im Sinne des Abs 1 erforderliche Kostenbeitrag beträgt € 5,-- pro Quadratmeter (in Worten: fünf Euro pro Quadratmeter).

Zusätzlich ist ein Kostenbeitrag in Höhe von € 2,-- pro Quadratmeter (in Worten: zwei Euro pro Quadratmeter) für die **Umbauarbeiten an der L513** (Herstellung von zwei Linksabbiegestreifen) zu entrichten.

(3) Die Aufstellungen der **ANLAGE 5** enthalten gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 auch die der Marktgemeinde Riedau im Falle der in **ANLAGE 3** dargestellten Änderungen der Planungsakte entstehenden Planungskosten.

(4) Der Nutzungsinteressent erklärt verbindlich und aus freien Stücken, den in Abs 2 genannten Betrag zu übernehmen. Er versichert, die **ANLAGE 5** eingehend überprüft zu haben. Er nimmt zur Kenntnis, dass die Aufschlüsselung insbesondere auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruht. Er anerkennt die aufgeschlüsselten Beträge als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden - auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

IV. INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSLEISTUNGEN DER GEMEINDE

Die Marktgemeinde Riedau organisiert die in **ANLAGE 5** genannten Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen in eigener Verantwortung. Es ist der Marktgemeinde Riedau unbenommen, die Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch dritte Personen aber auf ihre Verantwortung durchführen zu lassen.

V. BESICHERUNG DER ÜBERNOMMENEN KOSTEN

(1) Der Nutzungsinteressent besichert den in Punkt III. Abs 2 dieser Vereinbarung vereinbarten Beitrag zu den Kosten der Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen durch Übergabe einer unbedingten und unbefristeten Bankgarantie oder eines nicht vinkulierten Sparbuchs eines österreichischen Geldinstituts in Höhe von € 40.530,-- (5.790 m² á € 7,-) Die Besicherung umfasst den vollen in Punkt III. Abs 2 dieser Vereinbarung vereinbarten Betrag. Sparbuchzinsen verbleiben dem Nutzungsinteressenten.

(2) Die Marktgemeinde Riedau wird dem Nutzungsinteressenten den übernommenen Betrag zu den Infrastruktur- und Planungskosten in angemessenen Teilen und Abständen schriftlich zur Bezahlung innerhalb von sechs Wochen vorschreiben. Sollte der Nutzungsinteressent eine vorgeschriebene Zahlung nicht rechtzeitig leisten, so wird die Gemeinde von der übergebenen Besicherung Gebrauch machen.

(3) Soweit der Nutzungsinteressent der Marktgemeinde Riedau vorgeschriebene Zahlungen geleistet hat, reduziert sich seine Verpflichtung auf Besicherung entsprechend. Die Marktgemeinde Riedau hat der Einschränkung der Bankgarantie oder der Verminderung der Sparbucheinlage zuzustimmen.

VI. ZEITLICHE GELTUNG DER VEREINBARUNG

(1) Der Nutzungsinteressent ist verpflichtet, die in Punkt V. dieser Vereinbarung genannte Besicherung der Marktgemeinde Riedau mit Unterfertigung dieser Vereinbarung zu übergeben.

(2) Werden die in **ANLAGE 4** genannten Planungsakte der Marktgemeinde Riedau nicht bis längstens zwölf Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung kundgemacht, so kann der Nutzungsinteressent unter Setzung einer dreimonatigen Nachfrist von dieser Vereinbarung zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.

(3) Für den Fall, dass diese Vereinbarung gemäß Abs 2 außer Kraft tritt, steht der Marktgemeinde Riedau nur der Anspruch auf die Planungskosten, nicht aber auf Infrastrukturkosten zu. Die Marktgemeinde Riedau hat die nach Punkt V. dieser Vereinbarung gestellte Besicherung dem Nutzungsinteressenten unverzüglich zurückzustellen. Ansonsten steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu.

VII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Der Nutzungsinteressent ist zu einer bestimmten tatsächlichen Nutzung seiner in **ANLAGE 2** dargestellten Nutzungsabsicht nur insoweit gebunden, als die Marktgemeinde Riedau mit ihm gemeinsam mit dieser Infrastrukturkosten-Vereinbarung eine **Nutzungsvereinbarung** im Sinne des § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 abgeschlossen hat.

(2) Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Marktgemeinde Riedau örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(3) Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie für eventuell erforderliche Vermessungen trägt der Nutzungsinteressent.

(4) Die gegenständliche Vereinbarung bleibt durch eine Rechtsnachfolge auf Seiten des Nutzungsinteressenten unberührt. Eine Übertragung der Verbindlichkeiten des Nutzungsinteressenten an andere Personen bedarf in jeden Fall der ausdrücklichen Zustimmung der Marktgemeinde Riedau. Rechtsnachfolgen auf Seiten der Marktgemeinde Riedau regelt das Gesetz.

(5) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Vereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

VIII. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Marktgemeinde Riedau vom beschlossen.

ANLAGE 1: Betroffene Grundfläche

ANLAGE 2: Nutzungsabsicht des Nutzungsinteressenten

ANLAGE 3: Geltende Planungsakte der Marktgemeinde Riedau

ANLAGE 4: Gewünschte Änderungen der geltenden Planungsakte

ANLAGE 5: Aufstellung und Schätzung der Infrastruktur- und Planungskosten

Riedau, am 12.11.2020

Für die Marktgemeinde Riedau:

.....
Bürgermeister Franz Schabetsberger

Datum:
Die Eigentümer

.....

Datum:
Für den Nutzungsinteressenten:

.....
Fa. S 2 Immo GmbH
Geschäftsführer

Anlage 2

Nutzungsabsicht des Nutzungsinteressenten:

Es ist geplant auf dem Grundstück 129 KG Riedau eine Produktions- und Abfüllhalle zu errichten. Die Halle sollte mind. 2000m² verbaute Fläche haben, je nachdem wie dies aufgrund der Situation möglich ist (die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten).

Die neue Halle ist optisch zu vergleichen mit der bereits bestehenden Halle am Grundstück 128/5 (Fa. PMG Mineralöl GmbH).

Es sollten Arbeitsplätze für mindestens 10 Mitarbeiter entstehen.

Anlage 3

Geltende Planungsakte der Marktgemeinde Riedau

Flächenwidmungsplan Nr. 6 Änderung 3



Anlage 4

Gewünschte Änderungen der geltenden Planungsakte

Widmungsänderung des Grundstücks 129 KG Riedau

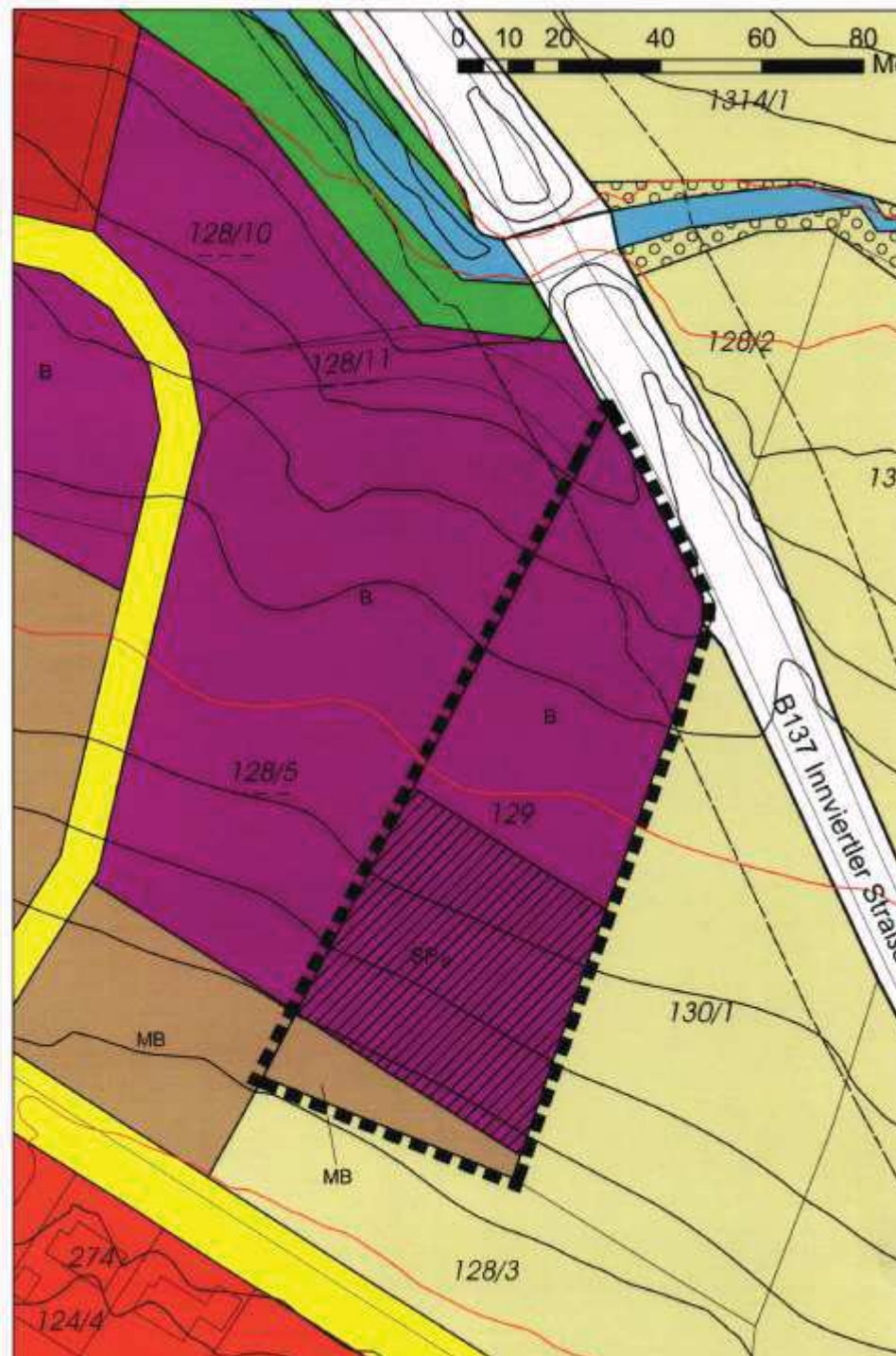
Derzeitige Nutzung: 5300 m² landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche / LW Grünland

490 m² landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche / LW Grünland

in

5300 m² Betriebsbaugesamt, teilweise mit Schutzzone SP und

490 m² eingeschränktes gemischtes Baugesamt



ANLAGE 5: Aufstellung und Schätzung der Infrastruktur- und Planungskosten

Im Jahr 2018 wurden die Infrastrukturkosten für die Schaffung von Wohngebiet errechnet. Dabei wurde ein Betrag von € 24,21 pro m² Nettobaulandfläche errechnet. Dieser Betrag enthält gemäß § 35 OÖ. ROG 1994 die der Marktgemeinde Riedau im Falle der in Anlage 1 dargestellten Änderungen der Planungsakte entstehenden Planungskosten und kann auch auf Betriebsbaugebiete angewandt werden. Der Infrastrukturbeitrag in Höhe von € 5,-/m² und € 2,-/m² für den Umbauarbeiten der L513 deckt daher nur einen Teil der Erschließungskosten ab.