



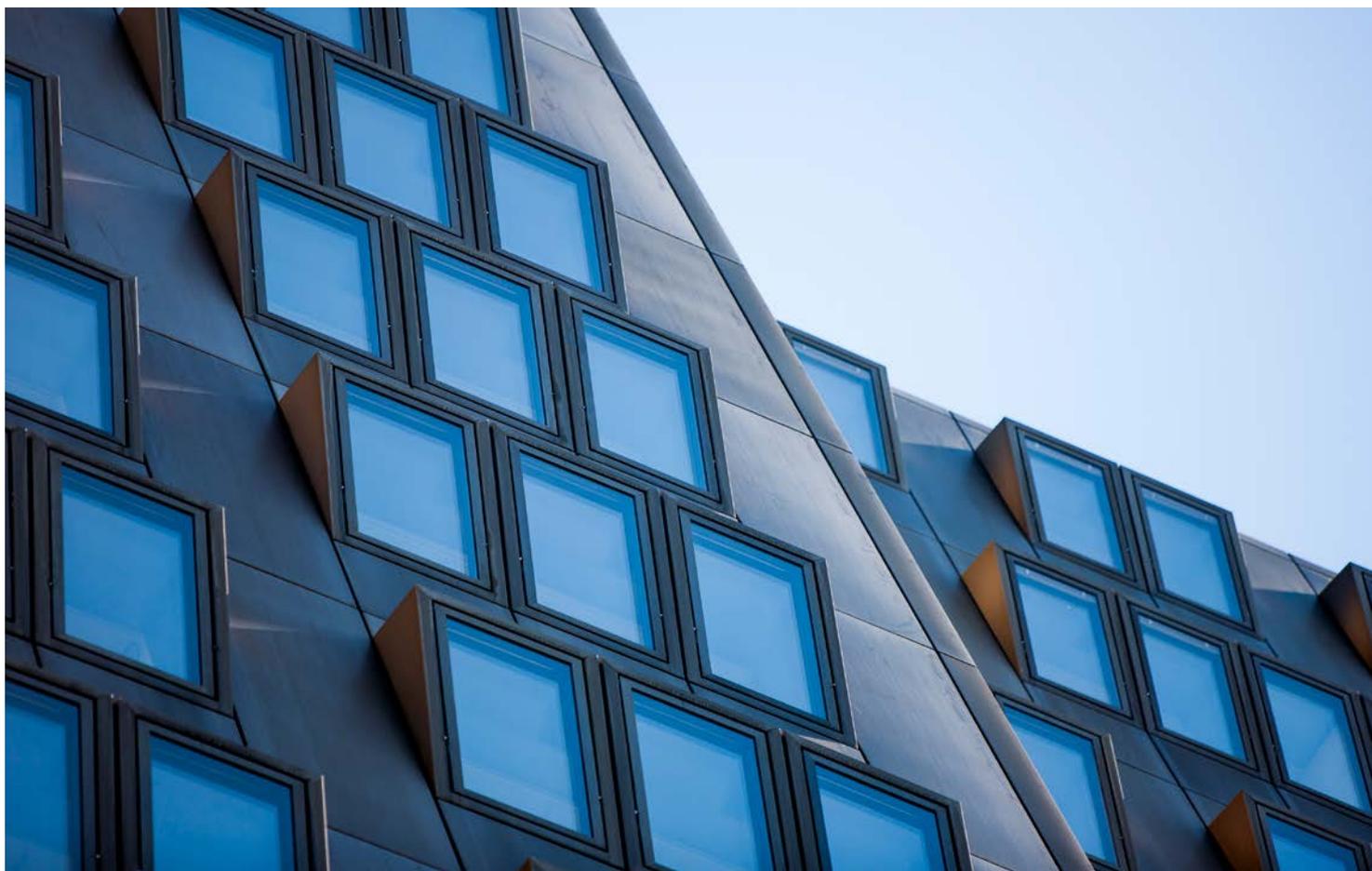
## **Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht in der Gemeinde Ohlsdorf**

Reihe BUND 2023/34

Reihe OBERÖSTERREICH 2023/6

### **Bericht des Rechnungshofes**

---





## Vorbemerkungen

### Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz und dem Oberösterreichischen Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat.

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes [www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at) verfügbar.

### IMPRESSUM

Herausgeber:

Rechnungshof Österreich

1030 Wien, Dampfschiffstraße 2

[www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at)

Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich

Herausgegeben: Wien, im Dezember 2023

### AUSKÜNFTE

Rechnungshof

Telefon (+43 1) 711 71 – 8946

E-Mail [info@rechnungshof.gv.at](mailto:info@rechnungshof.gv.at)

[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)

Twitter: @RHSprecher

### FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Prüfungsziel	7
Kurzfassung	7
Zentrale Empfehlungen	14
Zahlen und Fakten zur Prüfung	15
Prüfungsablauf und –gegenstand	17
Überblick	20
Raumordnung	25
Zuständigkeiten	25
Überörtliche Raumordnung	26
Betriebsbaugelände in der Katastralgemeinde Ehrenfeld	30
Widmung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II	33
Umweltverträglichkeit der Rodung – Einzelfallprüfung	36
Rodung	44
Überblick	44
Rodungsanträge	45
Alternativflächen	49
Rodungszweck	51
Ersatzaufforstungen	54
Sicherheitsleistung	57
Entnahme von mineralischem Rohstoff	58
Mineralrohstoffgesetz	58
Abfallwirtschaftsgesetz 2002	61
Einzelfallprüfung für Bauvorhaben	64
Verwaltungsstrafverfahren	66
Liegenschaftstransaktionen	67
Strategische Grundlagen	67
Interne Richtlinien zu Liegenschaftsverkäufen	71
Ausschreibungsverfahren	72
Gutachterbestellung	75
Liegenschaftsbewertung	78
Plausibilisierung der Gutachten	82
Preisentwicklung	83
Schlussempfehlungen	88
Anhang	92
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger	92



---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Grundstücke des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II _____	23
Tabelle 2:	Versagungsgründe der Oö. Landesregierung sowie Stellungnahme der Gemeinde Ohlsdorf zur Umwidmung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II _____	34
Tabelle 3:	Vorbringen des Amtssachverständigen und des Privatsachverständigen zu den Auswirkungen der Rodungen auf die Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 _____	40
Tabelle 4:	Preisentwicklung der Grundstücke für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II _____	83



---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Chronologie zur Entwicklung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II _____	20
Abbildung 2:	Lage des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II und seiner Umgebung (Stand Mitte 2021) _____	22
Abbildung 3:	Für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II relevante Ziele des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 und des Oö. Landesraumordnungsprogramms 2017 _____	26
Abbildung 4:	Entwicklung der Betriebsbaugelände in der Katastralgemeinde Ehrenfeld _____	30
Abbildung 5:	Bewilligte dauernde Rodungen im Bezirk Gmunden in den Jahren 2017 bis 2022 _____	44



## Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
ASFINAG	Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
d.h.	das heißt
DORIS	Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro
(f)f.	folgend(e)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
kV	Kilovolt
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
Lkw	Lastkraftwagen
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Oö./öö.	oberösterreichisch, -e, -er, -es



Betriebsbaugelbiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

rd.	rund
RH	Rechnungshof
Rz	Randziffer
S.	Seite
t	Tonne(n)
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg.	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
vgl.	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
Z	Ziffer
Zl.	Zahl
z.B.	zum Beispiel

Das zuvor mehrheitlich bewaldete Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht in der oberösterreichischen Gemeinde Ohlsdorf hat eine Fläche von 18,81 ha und umfasst Grundstücke, die zuvor im Eigentum der Bundesforste, der Republik Österreich (ASFINAG) und einer Privatperson standen. Der RH beurteilte die beim Land Oberösterreich und der Bezirkshauptmannschaft Gmunden geführten Verfahren zur Errichtung und Rodung des Betriebsbaugebiets sowie die damit verbundenen Liegenschaftstransaktionen.

#### UMWIDMUNG UND RODUNG

Die Umwidmung der Grundstücke in Bauland-Betriebsbaugebiet im Ausmaß von 18,23 ha beschloss die Gemeinde Ohlsdorf im Dezember 2018, im Jänner 2020 genehmigte die Oö. Landesregierung die Umwidmung aufsichtsbehördlich. Den Behörden fehlten jedoch klare, verbindliche Grundlagen dazu, wie die unterschiedlichen Raumordnungsziele – z.B. Umwelt- und Klimaschutz sowie sparsame Grundinanspruchnahme einerseits und wirtschaftliche Entwicklung andererseits – auf regionaler Ebene zu priorisieren bzw. umzusetzen waren. Dies trug dazu bei, dass das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II errichtet werden konnte.

Im Februar 2021 entschied die Oö. Landesregierung, dass für die Rodung des Betriebsbaugebiets keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich war.

Im Oktober 2021 bewilligte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden die Rodung. Aufgrund der dem RH vorliegenden Infor-

mationen und Unterlagen war davon auszugehen, dass der Rodungswerber – der spätere Käufer der Grundstücke, ein Privatunternehmen – nicht über die gesetzlichen Voraussetzungen verfügte, um diese zu beantragen. Es fehlte auch eine durch Fakten belegte Grundlage für die Rodungsbewilligung. Sie umfasste zudem 0,58 ha Grünland. Entgegen dem geltenden Rodungserlass waren noch nicht alle vorgeschriebenen Ersatzaufforstungsflächen bekannt. Im November 2022 leitete die Bezirkshauptmannschaft Gmunden wegen der fehlenden Ersatzaufforstung ein Verwaltungsstrafverfahren gegen den Geschäftsführer des Privatunternehmens ein.

#### ANKAUF UND WEITERVERKAUF DER GRUNDSTÜCKE

Das Privatunternehmen erwarb die betreffenden Flächen bis Jänner 2022, verkaufte sie im Jänner und Juni 2022 an ein Immobilienunternehmen weiter und erzielte dabei einen Mehrerlös von 12,20 Mio. EUR. Die Bundesforste hatten keine Nachbesserungsklausel vereinbart, obwohl sie vom Vorhaben des Privatunternehmens wussten, die Grundstücke zeitnah weiterzuveräußern. Damit verzichteten sie auf einen potenziellen weiteren Verkaufserlös.

#### FÜR DIE ZUKÜNFTIGE RAUMPLANUNG

Klare, verbindliche regionale Raumordnungsprogramme für sämtliche Regionen erachtet der RH als zweckmäßig, um die Ziele der überörtlichen Raumordnung des Landes Oberösterreich konkret zu priorisieren und umzusetzen.



## Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht in der Gemeinde Ohlsdorf

### WIRKUNGSBEREICH

- Land Oberösterreich
- Bundesministerium für Finanzen
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

## Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht in der Gemeinde Ohlsdorf

### Prüfungsziel



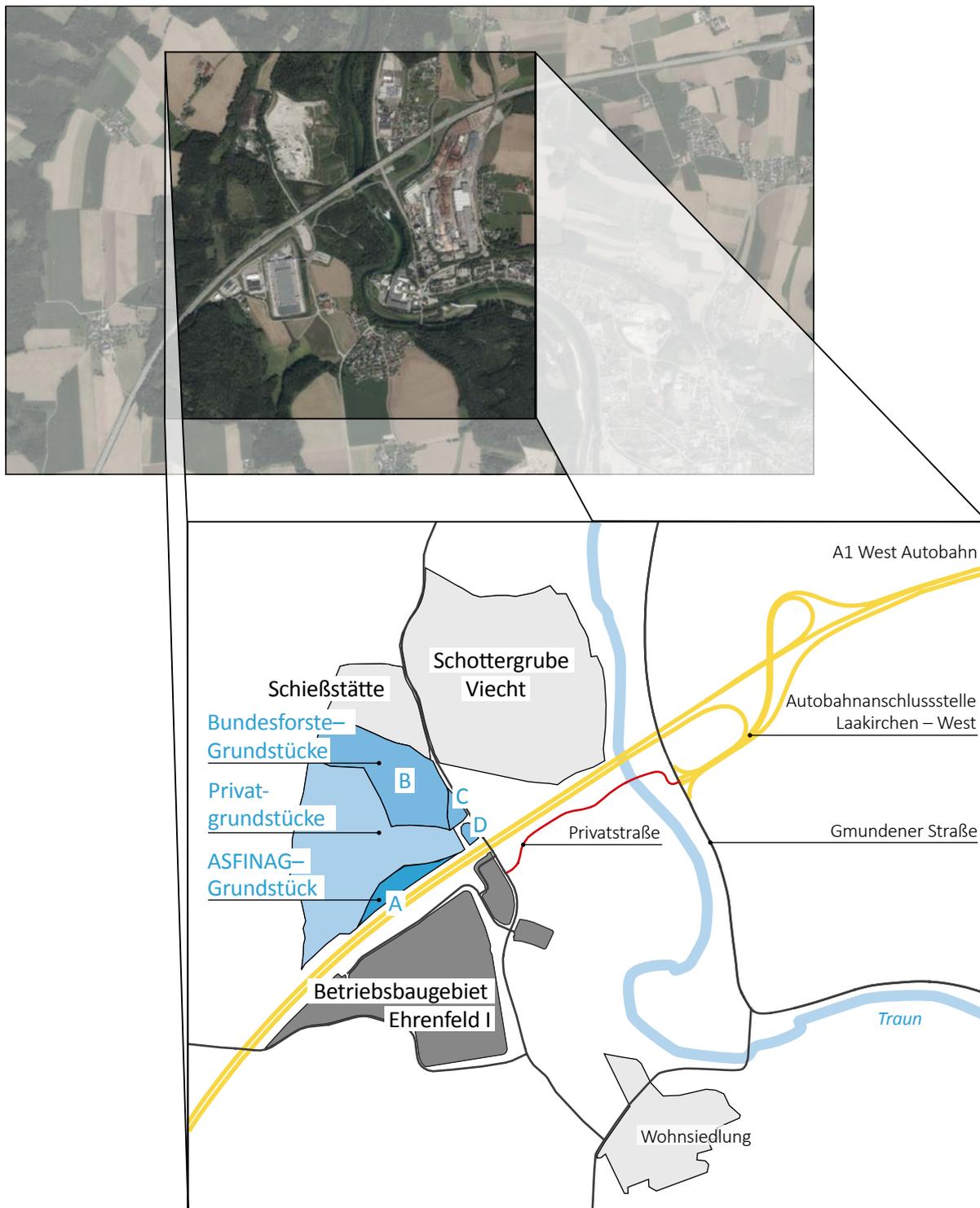
Der RH überprüfte von November 2022 bis März 2023 die Entwicklung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II Viecht in der oberösterreichischen Gemeinde Ohlsdorf (Bezirk Gmunden). Prüfungsziele waren die Beurteilung der beim Land Oberösterreich und der Bezirkshauptmannschaft Gmunden geführten Verfahren im Zusammenhang mit der Errichtung und Rodung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II sowie die Beurteilung der damit verbundenen Liegenschaftstransaktionen durch die ASFINAG und die Österreichische Bundesforste AG. Überprüfter Zeitraum waren die Jahre 2017 bis 2022. Eine materiell-rechtliche Überprüfung von Verwaltungsentscheidungen war nicht Gegenstand der Gebarungüberprüfung.

### Kurzfassung

Das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht (in der Folge: **Betriebsbaugelände Ehrenfeld II**) hatte eine Fläche von 18,81 ha (inklusive 0,58 ha Grünland) und umfasste Grundstücke, die vor den beschriebenen Transaktionen im Eigentum der Bundesforste (in der Folge: **Bundesforste-Grundstücke**), der Republik Österreich (in der Folge: **ASFINAG-Grundstück**) und einer Privatperson gestanden hatten.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II und seiner Umgebung:

Abbildung: Lage des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II und seiner Umgebung (Stand Mitte 2021)



Quellen: DORIS; ASFINAG; Bundesforste; Darstellung: RH



## Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II grenzte im Süden an die A 1 West Autobahn. Südlich der A 1 West Autobahn lag das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld I; dort befand sich ein Zentrallager eines Handelsunternehmens.

Die kürzeste Fahrtstrecke von den Betriebsbaugebieten zur Autobahnanschlussstelle Laakirchen–West (Anbindung an die A 1 West Autobahn) führte über eine Privatstraße. Über die Nutzung dieser Straße entschied laut Akt des Amtes der Oö. Landesregierung der Geschäftsführer des Privatunternehmens, das das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II zunächst von öffentlichen und privaten Eigentümern erwarb und dann an das Immobilienunternehmen weiterverkaufte.

Mit der Entwicklung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II waren insbesondere folgende behördliche Tätigkeiten verbunden:

- Umwidmung der Grundstücke durch den Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf und ihre aufsichtsbehördliche Bewilligung durch die Oö. Landesregierung (TZ 3 ff.),
- Rodungsbewilligung durch die Bezirkshauptmannschaft Gmunden (TZ 9 ff.),
- zwei Verfahren der Oö. Landesregierung zur Frage, ob die Rodung (TZ 7 ff.) bzw. die Errichtung von Lagerhallen (TZ 17) eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderten und
- Erhebungen der zuständigen Fachabteilung des Amtes der Oö. Landesregierung, inwiefern die Entnahme von mineralischem Rohstoff auf dem Gelände den gesetzlichen Erfordernissen entsprach (TZ 15 bis TZ 18).

### Raumordnung

Die Raumordnungsziele des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 und des Oö. Landesraumordnungsprogramms 2017 waren mitunter gegenläufig. So konnten die Ziele, Umwelt und Klima zu schützen sowie Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen, in der Umsetzung dem Ziel der wirtschaftlichen Entwicklung zuwiderlaufen. Mangels flächendeckender, regionaler Raumordnungsinstrumente fehlte der Oö. Landesregierung, aber auch den Gemeinden und ihren Organen eine klare, verbindliche Grundlage dazu, wie diese unterschiedlichen Raumordnungsziele auf regionaler Ebene zu priorisieren bzw. umzusetzen waren. Dies zeigte sich bei der Errichtung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II in besonderem Maße. (TZ 4)

Anfang 2023 umfassten die Betriebsbaugebiete Ehrenfeld I und II rd. 32 ha. Die schrittweise Entwicklung von Betriebsbaugebieten in der Katastralgemeinde Ehrenfeld der Gemeinde Ohlsdorf begann Ende der 1990er Jahre und war auch mit einer schrittweisen Interessenabwägung bei den jeweiligen (Erweiterungs-)Flächen verbunden. Diese Vorgangsweise begünstigte im Ergebnis die erfolgreiche Umwidmung für Betriebsbaugebiete dieser Größe. (TZ 5)

Da das Landesrecht landesweit keine konkreten Vorgaben zu vorrangigen Zielen der regionalen Raumordnung vorsah, konnte die Gemeinde Ohlsdorf einen Schwerpunkt auf die Sicherung von Betriebsbaugebieten setzen. (TZ 6)

## Umweltverträglichkeit der Rodung

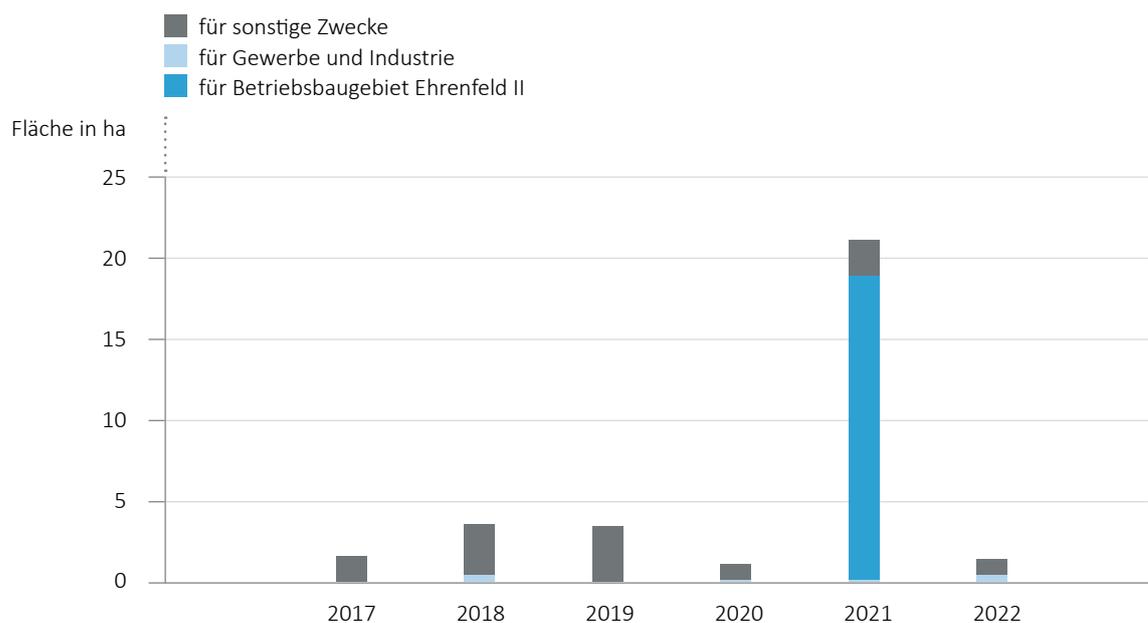
Die Oö. Landesregierung entschied im Februar 2021, dass für die Rodung im Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich war. Sie behandelte dabei jedoch in der Einzelfallprüfung nicht alle Auswirkungen der Rodung auf relevante Schutzgüter. Damit war die Entscheidung der Landesregierung nur teilweise begründet. (TZ 8)

## Rodung

Laut Forstgesetz 1975 waren Rodungen grundsätzlich verboten. Die Behörde konnte eine Rodungsbewilligung erteilen, wenn der Rodung kein besonderes öffentliches Interesse an der Walderhaltung entgegenstand oder wenn ein besonderes öffentliches Interesse an einer Rodung überwog.

Der Umfang der bewilligten Rodungen für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II im Ausmaß von 18,81 ha war – wie nachstehende Abbildung zeigt – über den Zeitraum 2017 bis 2022 betrachtet für den Bezirk Gmunden ungewöhnlich hoch: (TZ 9)

Abbildung: Bewilligte dauernde Rodungen im Bezirk Gmunden in den Jahren 2017 bis 2022



Quelle: Bezirkshauptmannschaft Gmunden; Darstellung: RH



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Aufgrund der dem RH vorliegenden Informationen und Unterlagen war davon auszugehen, dass das Privatunternehmen, der spätere Käufer der Grundstücke, weder bei der Antragstellung noch bei der Bewilligung der Rodung über die gesetzlichen Voraussetzungen für ihre Beantragung verfügte. Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden hatte es zuvor verabsäumt, die für die Beantragung notwendige dingliche oder obligatorische Berechtigung – beispielsweise eine Vereinbarung zur Nutzung oder Grundüberlassung, ein Pachtvertrag oder eine Kaufoption – und die Zustimmung eines Grundeigentümers (ASFINAG–Grundstück) zur Rodung nachweislich und ordnungsgemäß zu prüfen und zu dokumentieren. (TZ 10)

Nach Ansicht des RH fehlte aus folgenden Gründen eine nachvollziehbare und durch Fakten belegte Grundlage für eine Rodungsbewilligung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II:

- Für die Rodungsbewilligung war eine Abwägung des öffentlichen Interesses am Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II und des öffentlichen Interesses an der Walderhaltung notwendig. Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden bezog in diese Abwägung weitere Möglichkeiten der regionalen, kooperativen Entwicklung von Betriebsbaugebieten nachweislich nicht mit ein. (TZ 11)
- Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden legte der Rodungsbewilligung nur einen teilweise begründeten und wenig konkretisierten Rodungszweck zugrunde. Da der Bezirkshauptmannschaft kein konkretes Projekt vorlag, war bei Erteilung der Rodungsbewilligung offen, inwiefern die Schaffung von rd. 600 Arbeitsplätzen, die dem öffentlichen Interesse zugrunde lag, tatsächlich realisierbar war.
- Entgegen verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung fehlte auch eine Würdigung der Verkaufsabsichten des Privatunternehmens sowie der Situation des regionalen Arbeitsmarkts durch die Bezirkshauptmannschaft Gmunden.
- Die Rodungsbewilligung für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II umfasste auch zwei Grundstücke mit der Widmung Grünland (0,58 ha); diese wiesen damit nicht die Widmung auf, die für die Errichtung eines Betriebsbaugebiets erforderlich war. (TZ 12)

Die Grundstücke für die Ersatzaufforstungen, die die Bezirkshauptmannschaft Gmunden vorschrieb, hätten gemäß dem Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums spätestens bei Bewilligung der Rodung benannt sein müssen. Die Bezirkshauptmannschaft bewilligte jedoch die Rodung, obwohl der Rodungswerber, das Privatunternehmen, 23 % bzw. 6,52 ha der Ersatzaufforstungsflächen noch nicht benannt hatte. Bei 7,73 ha oder 36 % der behördlich bekannten Ersatzaufforstungsflächen war entgegen dem Rodungserlass offen, ob sie für eine Ersatzaufforstung geeignet waren. Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden eröffnete wegen der nach wie vor fehlenden Ersatzaufforstungsflächen im November 2022 ein Verwaltungsstrafverfahren gegen den Geschäftsführer des Privatunternehmens; dieses Verfahren war Anfang März 2023 noch offen. (TZ 13, TZ 14)

## Liegenschaftstransaktionen

Das Privatunternehmen trat erstmals im Jahr 2017 wegen eines möglichen Erwerbs von Grundstücken an die ASFINAG Service GmbH und die Bundesforste heran. Die ASFINAG Service GmbH war für die Verwaltung und Verwertung des ASFINAG–Grundstücks zuständig. Die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung geltenden strategischen Grundlagen der ASFINAG ließen Grundstücksverkäufe nur im eingeschränkten Ausmaß zu, z.B. bei öffentlichem Interesse. Die Bundesforste hingegen strebten den Ausbau ihres strategischen Geschäftsbereichs Immobilien an. Die strategischen Grundlagen der Bundesforste zur Umsetzung von Infrastrukturprojekten auf ihren Grundstücken sahen eine Abwägung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit, der Interessen der regionalen Bevölkerung und der Wirtschaft vor. Sie ließen jedoch offen, ob dies auch für den Verkauf von Liegenschaften zur Realisierung von Infrastrukturprojekten anzuwenden war. (TZ 19)

Die ASFINAG Service GmbH führte kein öffentliches Ausschreibungsverfahren des ASFINAG–Grundstücks durch, weil sie es nur für einen eingeschränkten Interessentenkreis als nutzbar erachtete: Das Grundstück war nur über die – später dem Privatunternehmen gehörenden – Bundesforste–Grundstücke und Grundstücke der Privatperson erreichbar. Das öffentliche Ausschreibungsverfahren für den Verkauf der Bundesforste–Grundstücke ließ keinen Verkauf unter Wettbewerbsbedingungen zu, weil der Geschäftsführer des kaufinteressierten Privatunternehmens über die Nutzung der Privatstraße entschied, die eine direkte Zufahrt von der Autobahnanschlussstelle Laakirchen–West zum zukünftigen Betriebsbaugebiet sicherstellte. Die direkte Zufahrt von der Autobahnanschlussstelle Laakirchen–West war eine raumordnungsrechtliche Vorgabe des Landes Oberösterreich und der Gemeinde Ohlsdorf. (TZ 21)

Weder die ASFINAG Service GmbH noch die Bundesforste plausibilisierten externe Verkehrswertgutachten. Damit bestand das Risiko finanzieller Nachteile durch unsachgemäß hergeleitete Verkehrswerte. In den vom RH überprüften Fällen wichen die Gutachten teils von Standards der Liegenschaftsbewertung ab: So war in Gutachten über das ASFINAG–Grundstück und die Bundesforste–Grundstücke nicht begründet, inwiefern sich die Valorisierungszinssätze aus dem Marktgeschehen ableiteten. Die vom RH anhand eines Immobilienpreisspiegels ermittelten valorisierten Verkehrswerte lagen deutlich über den in den Gutachten festgestellten Verkehrswerten: 18 % beim Gutachten der ASFINAG Service GmbH und 25 % beim Gutachten der Bundesforste. (TZ 23, TZ 24)



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Im Jänner 2022 veräußerten die Republik Österreich (vertreten durch das Finanzministerium) das ASFINAG–Grundstück sowie die Bundesforste ihre Grundstücke an das Privatunternehmen. Dieses verkaufte die ASFINAG– und Bundesforste–Grundstücke sowie die Grundstücke, die es von der Privatperson erworben hatte, im Jänner und Juni 2022 weiter und erzielte dabei laut Kaufverträgen einen Mehrerlös von 12,20 Mio. EUR. Die Bundesforste hatten im Unterschied zur Republik Österreich bzw. zur ASFINAG keine Nachbesserungsklausel vereinbart, obwohl sie vom Vorhaben des Privatunternehmens wussten, die Flächen zeitnah weiterzuveräußern. Damit verzichteten die Bundesforste auf einen potenziellen weiteren Verkaufserlös. (TZ 25, TZ 26)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

### ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

- Das Land Oberösterreich sollte für sämtliche Regionen verbindliche regionale Raumordnungsprogramme erlassen, um die Ziele der überörtlichen Raumordnung des Landes Oberösterreich konkret umzusetzen. (TZ 4, TZ 6)
- Das Land Oberösterreich sollte in einer Einzelfallprüfung bei kumulierten und einander gegenseitig beeinflussenden Umweltauswirkungen eines Vorhabens eine begründete Prognose treffen, wie sich dieses Vorhaben auf alle relevanten Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 auswirken würde. (TZ 8)
- Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden sollte Rodungsbewilligungen nur für hinreichend konkretisierte Projekte erteilen, anhand derer die Umsetzung des mit der Rodung bezweckten öffentlichen Interesses prüfbar ist. Dabei wären auch allfällige Verkaufsabsichten des Rodungswerbers zu berücksichtigen und vorgebrachte Arbeitsplatzeffekte zu plausibilisieren. (TZ 12)
- Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden sollte entsprechend dem Rodungserlass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus vor Bewilligung einer Rodung sämtliche Ersatzaufforstungsflächen und deren (rechtliche) Eignung sicherstellen und diese in der Rodungsbewilligung auflisten. (TZ 13)
- Die Österreichische Bundesforste AG sollte in Kaufverträgen insbesondere dann eine Nachbesserungsklausel vereinbaren, wenn eine zeitnahe Weiterveräußerung der von ihr verkauften Liegenschaft absehbar ist. (TZ 25)



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

## Zahlen und Fakten zur Prüfung

Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht in der Gemeinde Ohlsdorf							
Fläche <sup>1</sup>	18,23 ha						
Rechtsgrundlagen (Auswahl)	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. 697/1993 i.d.g.F. Forstgesetz 1975, BGBl. 440/1975 i.d.g.F. Mineralrohstoffgesetz, BGBl. I 38/1999 i.d.g.F. Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I 102/2002 i.d.g.F. Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. 114/1993 i.d.g.F.						
Rodungsstatistik Bezirk Gmunden							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe 2017 bis 2022
Rodungszweck	in ha						
Gewerbe und Industrie	0	0,60	0,10	0,26	19,05	0,36	20,38
<i>davon Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht</i>	–	–	–	–	18,81	–	18,81
sonstige	1,70	3,10	3,39	0,84	2,24	0,76	12,04
Summe	1,70	3,70	3,49	1,11	21,29	1,13	32,42
Preisentwicklung der Grundstücke für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht							
	März/April 2019 (Gutachten)	Jänner 2022 (Verkauf an Privatunternehmen)	Jänner/Juni 2022 (Verkauf an Immobilien- unternehmen)				
Eigentümer (Stand Mitte 2021)	in Mio. EUR (EUR je m <sup>2</sup> )						
Republik Österreich (Autobahnen- und Schnellstraßen-Finan- zierungs-Aktiengesellschaft – ASFINAG)	0,10 (25,00)	0,26 (65,00)	0,28 (70,00)				
Österreichische Bundesforste AG	3,60 (57,50)	3,95 (63,05)	6,50 (103,75)				
Privatperson	–	8,45 (69,53)	18,08 (148,81)				

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Land Oberösterreich; Bezirkshauptmannschaft Gmunden

<sup>1</sup> mit Widmung Bauland-Betriebsbaugebiet (ohne Grünland im Ausmaß von 0,58 ha)



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---



## Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von November 2022 bis März 2023 die Entwicklung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II Viecht (in der Folge: **Betriebsbaugelände Ehrenfeld II**) in der oberösterreichischen Gemeinde Ohlsdorf.

Prüfungsziele waren die Beurteilung der beim Land Oberösterreich und der Bezirkshauptmannschaft Gmunden geführten Verfahren im Zusammenhang mit der Errichtung und Rodung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II sowie die Beurteilung der damit verbundenen Liegenschaftstransaktionen durch die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (**ASFINAG**) und die Österreichische Bundesforste AG (in der Folge: **Bundesforste**). Der RH beurteilte die überprüften Verfahren nach dem ordnungsgemäßen Ablauf der Entscheidungsfindung. Eine materiell-rechtliche Überprüfung von Verwaltungsentscheidungen war nicht Gegenstand der Gebarungsüberprüfung.

Der RH leitete diese Gebarungsüberprüfung im Zuge der Erstellung des Berichts „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2022/38) ein, um die Vorgänge bei der Errichtung des Betriebsbaugeländes umfassend analysieren zu können.

Überprüfte Stellen waren das Bundesministerium für Finanzen (in der Folge: **Finanzministerium**), die ASFINAG und die ASFINAG Service GmbH, die Bundesforste, das Land Oberösterreich und die Bezirkshauptmannschaft Gmunden.

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2022. Einzelne Feststellungen betrafen auch aktuelle Entwicklungen.

(2) Die Gemeinde Ohlsdorf liegt im Bezirk Gmunden im Traunviertel. Durch das 27,83 km<sup>2</sup> große Gemeindegebiet führt im Norden die A 1 West Autobahn. Das im nordöstlichen Teil des Gemeindegebiets von Ohlsdorf liegende Betriebsbaugelände Ehrenfeld II umfasste eine als Bauland-Betriebsbaugelände ausgewiesene Fläche von 18,23 ha und grenzte im Süden an die A 1 West Autobahn. Die dafür erforderliche Umwidmung in Bauland-Betriebsbaugelände beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf im Dezember 2018, die Oö. Landesregierung genehmigte sie im Jänner 2020 aufsichtsbehördlich (**TZ 3** ff.). Insbesondere diese Umwidmung und die dazu im Oktober 2021 ergangene Rodungsbewilligung der Bezirkshauptmannschaft Gmunden (**TZ 9** ff.) waren aufgrund des damit verbundenen öffentlichen Interesses von einer intensiven medialen Berichterstattung und Diskussion begleitet. Dies auch, weil – neben einer Privatperson (vom RH im Bericht als **Privatperson** bezeichnet) – die Bundesforste und die Republik Österreich, vertreten durch das Finanz-

ministerium, die dafür erforderlichen Grundstücke an ein Privatunternehmen<sup>1</sup> veräußerten. Die ASFINAG hatte zuvor auf ihr Fruchtgenussrecht am Grundstück der Republik Österreich verzichtet. Das Privatunternehmen verkaufte die Flächen in der Folge laut Kaufverträgen zu einem höheren Preis an ein europaweit tätiges Immobilienunternehmen (vom RH im Bericht als **Immobilienunternehmen** bezeichnet) weiter (TZ 19 ff.).

(3) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung (März 2023) war das Betriebsbaugelände gerodet und planiert.

(4) Zu dem im Juni 2023 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die ASFINAG Service GmbH – auch im Namen der ASFINAG – und die Bundesforste im Juli 2023 Stellung, das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (in der Folge: **Klimaschutzministerium**) in seiner Funktion als Eigentümerversorger der ASFINAG und das Land Oberösterreich im September 2023. Die Stellungnahme des Landes Oberösterreich umfasste auch die Stellungnahme zu den Empfehlungen an die Bezirkshauptmannschaft Gmunden. Das Finanzministerium und das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (in seiner Funktion als Eigentümerversorger der Bundesforste) verzichteten im Oktober 2023 auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Dezember 2023.

(5) (a) Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft verwies in seinem Schreiben darauf, dass es in seiner Funktion als Eigentümerversorger der Bundesforste mit deren Organen eine Eigentümerstrategie ausgearbeitet habe.<sup>2</sup>

(b) Die Bundesforste hielten in ihrer Stellungnahme generell fest, dass der Verkauf ihrer Grundstücke rechtlich korrekt abgelaufen und betriebswirtschaftlich sinnvoll gewesen sei. Sie hätten gelernt, dass das Thema Bodenversiegelung mittlerweile mit einer noch höheren Sensibilität verbunden sei und sie seien sich der sehr hohen Bedeutung dieses Themas bewusst. Als Naturunternehmen, das besonders von der Klimakrise betroffen sei, würden sie eine besondere Verantwortung dafür tragen; aus diesem Grund würden sie die Bodenversiegelung auch bei zukünftigen Immobilienprojekten besonders im Fokus behalten.

<sup>1</sup> Als Käufer und zuvor als Kaufinteressent traten zwei Gesellschaften auf, die im mittelbaren Mehrheitseigentum von miteinander verwandten Personen standen. Der RH bezeichnet beide Unternehmen in der Folge als **Privatunternehmen**.

<sup>2</sup> Der RH hatte dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft in seinem Bericht „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2022/38, TZ 4) empfohlen, für die Bundesforste eine Eigentümerstrategie zu erstellen, die insbesondere die Umsetzung der gesetzlichen Ziele und der Wirkungsziele des Ministeriums berücksichtigt sowie Vorgaben für die Liegenschaftsgebarung der Bundesforste und für Gleichstellungsziele umfasst.



Die Entscheidung über die Flächenwidmung liege in Österreich bei den Gemeinden bzw. Ländern. Die vorausgehende Abwägung unterschiedlicher regionaler und über-regionaler Interessen bei Infrastrukturprojekten sei daher vor allem die Aufgabe von Gemeindevertretern, behördlichen Experten und Sachverständigen, die auch über das erforderliche Know-how in unterschiedlichen Disziplinen verfügen würden.

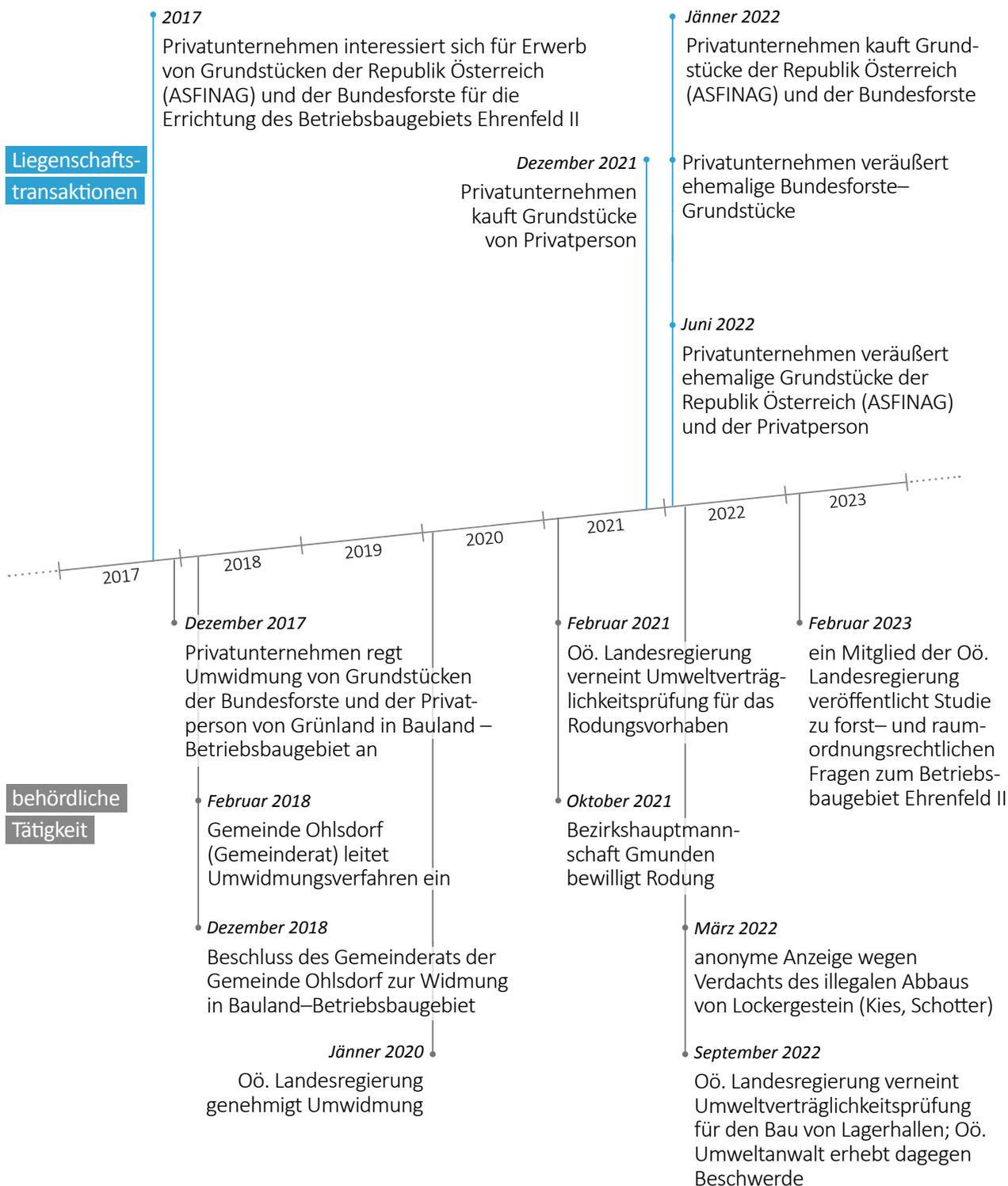
(6) Der RH teilte die Ansicht der Bundesforste, dass sie als größte Grundbesitzer in Österreich – sie verwalteten Liegenschaften im Ausmaß von 10 % der Staatsfläche Österreichs – eine besondere Verantwortung beim Thema Bodenversiegelung trugen. Daraus ergab sich nicht nur eine besondere Verantwortung für die nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung der begrenzten Ressource Boden und für die damit verbundenen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen bei der Verwaltung eigener Liegenschaften.<sup>3</sup> Auch bei Entscheidungen über abgehende Liegenschaften und deren mögliche Weiterentwicklung sind Aspekte der Nachhaltigkeit sowie des Interesses der regionalen Bevölkerung und der Wirtschaft abzuwägen (TZ 19). Diese Vorgangsweise könnte nach Ansicht des RH dem Thema Bodenversiegelung bei zukünftigen Immobilienprojekten einen höheren Stellenwert einräumen. Insofern erachtete der RH die Rechtmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit bei Liegenschaftsverkäufen der Bundesforste als alleinige Beurteilungskriterien für nicht ausreichend.

<sup>3</sup> siehe RH-Bericht „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2022/38, TZ 2)

# Überblick

2.1 (1) Die Abbildung 1 zeigt Meilensteine zum Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II:

Abbildung 1: Chronologie zur Entwicklung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II



Quelle: Land Oberösterreich; Darstellung: RH



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

(2) Im Jänner 2022 verkauften

- die Bundesforste mehrere Grundstücke (in der Folge: **Bundesforste–Grundstücke**) und
- die Republik Österreich, vertreten durch das Finanzministerium, ein Grundstück (in der Folge: **ASFINAG–Grundstück**)

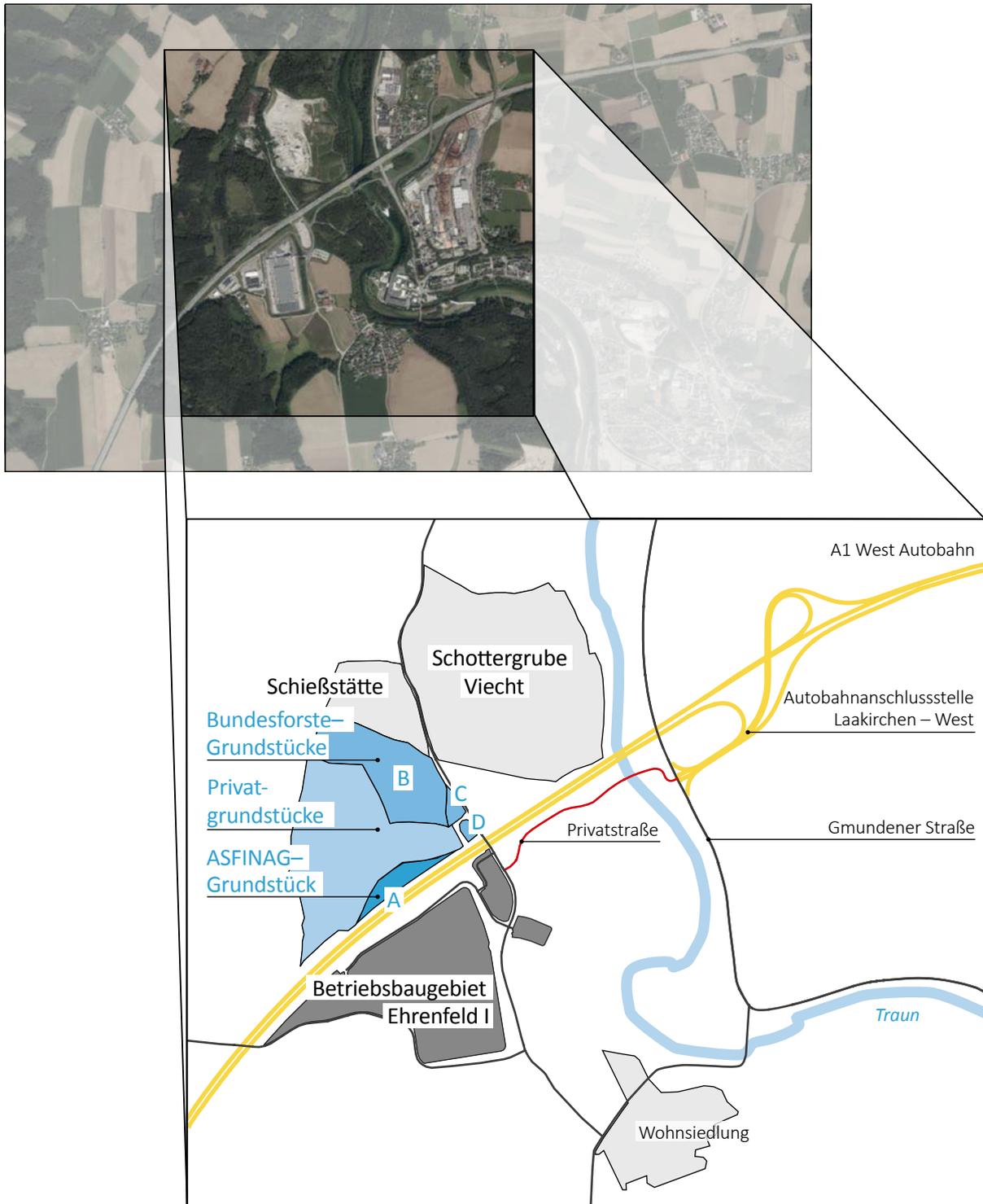
in der Katastralgemeinde Ehrenfeld (Gemeinde Ohlsdorf) an das Privatunternehmen. Die überwiegend bewaldeten und als Grünland mit einer Verkehrsfläche gewidmeten Grundstücke waren zuvor überwiegend in Bauland–Betriebsbaugebiet<sup>4</sup> umgewidmet (TZ 3 ff.) und ihre Rodung (TZ 9 ff.) war bewilligt worden. Das Privatunternehmen erwarb auch Grundstücke der Privatperson, die zwischen dem ASFINAG–Grundstück und den Bundesforste–Grundstücken lagen, und veräußerte alle erworbenen Flächen unter Zusage der Baureifmachung im Jänner 2022 und Juni 2022 an das Immobilienunternehmen weiter.

---

<sup>4</sup> Betriebsbaugebiete waren Flächen, die dazu bestimmt waren, Betriebe oder Lagerplätze und dazugehörige Büro– und Verwaltungsgebäude aufzunehmen, die aufgrund ihrer Betriebstypen die Umgebung weder erheblich stören noch gefährden (§ 22 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. 114/1993 i.d.g.F.).

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II und seiner Umgebung:

Abbildung 2: Lage des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II und seiner Umgebung (Stand Mitte 2021)



Quellen: DORIS; ASFINAG; Bundesforste; Darstellung: RH



## Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht in der Gemeinde Ohlsdorf

Das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II umfasste die Grundstücke B und C sowie die Grundstücke der Privatperson, alle mit Widmung Bauland–Betriebsbaugebiet. Die weiterhin als Grünland gewidmeten Grundstücke A und D dienten teilweise der Arrondierung. Aus Vereinfachungsgründen verwendet der RH in der Folge für die gesamte Fläche (Grundstücke A bis D und Grundstücke der Privatperson) den Begriff Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II, sofern keine ausdrückliche Differenzierung erforderlich ist.

Tabelle 1: Grundstücke des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II

Grundstücke	vormaliger Eigentümer	Eigentümer (Ende 2022)	Fläche	Anteil der Fläche am Betriebsbaugebiet
<b>Bauland–Betriebsbaugebiet</b>			in ha	in %
Grundstück B	Österreichische Bundesforste AG	Immobilienunternehmen	5,73	31
Grundstück C	Österreichische Bundesforste AG		0,35	2
Privatgrundstücke	Privatperson		12,15	67
<b>Summe</b>			<b>18,23</b>	<b>100</b>
Grundstück A (Grünland)	Republik Österreich <sup>1</sup>	Immobilienunternehmen	0,39	–
Grundstück D (Grünland)	Österreichische Bundesforste AG		0,19	–
<b>Gesamtfläche</b>			<b>18,81</b>	<b>–</b>

<sup>1</sup> ehemaliger Autobahnparkplatz im Fruchtgenussrecht der ASFINAG

Quelle: Grundbuch

Das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II grenzte im Norden an eine Schießstätte, im Osten an Grünland, im Süden an die A 1 West Autobahn und im Westen an Wald und Grünland. Die sogenannte Schottergrube Viecht lag im Nordosten des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II. Südlich der A 1 West Autobahn lag das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld I; dort befand sich ein Zentrallager eines Handelsunternehmens. Das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld I war durch eine Privatstraße, über deren Nutzung laut Akt des Amtes der Oö. Landesregierung der Geschäftsführer des Privatunternehmens entschied, direkt an die Autobahnanschlussstelle Laakirchen–West angebunden. Südöstlich davon lag eine zur Gemeinde Ohlsdorf gehörende Wohnsiedlung.



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

(3) Mit der Entwicklung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II waren insbesondere folgende behördliche Tätigkeiten verbunden:<sup>5</sup>

- Umwidmung der Grundstücke durch den Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf<sup>6</sup> und ihre aufsichtsbehördliche Bewilligung durch die Oö. Landesregierung (TZ 3 ff.),
- Rodungsbewilligung durch die Bezirkshauptmannschaft Gmunden (TZ 9 ff.),
- zwei Verfahren der Oö. Landesregierung zur Frage, ob die Rodung (TZ 7 ff.) bzw. die Errichtung von Lagerhallen (TZ 17) eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderte und
- Erhebungen der zuständigen Fachabteilung des Amtes der Oö. Landesregierung, inwiefern die Entnahme von mineralischem Rohstoff auf dem Gelände den gesetzlichen Erfordernissen entsprach (TZ 15 bis TZ 18).

2.2 Der RH hielt fest, dass das in der Gemeinde Ohlsdorf gelegene Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II im Süden an die A 1 West Autobahn grenzte. Die kürzeste Fahrtstrecke von den Betriebsbaugebieten zur Autobahnanschlussstelle Laakirchen–West (Anbindung an die A 1 West Autobahn) führte über eine Privatstraße. Über die Nutzung dieser Straße entschied der Geschäftsführer jenes Privatunternehmens, das das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II nach dem Erwerb von öffentlichen (Republik Österreich und Bundesforste) und privaten Eigentümern an das Immobilienunternehmen weiterverkaufte. Der RH geht auf diese Rahmenbedingungen in TZ 6 und TZ 21 ein.

<sup>5</sup> Gemäß Geschäftsverteilung der Oö. Landesregierung waren für die überprüften Verfahren die folgenden Landesrätinnen und Landesräte verantwortlich:

- Oö. Raumordnungsgesetz 1994 und Mineralrohstoffgesetz: bis 5. Dezember 2018: Mag. Dr. Michael Strugl, MBA; seit 6. Dezember 2018: Markus Achleitner;
- Einzelfallprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 und Abfallwirtschaftsgesetz 2002: bis 29. Jänner 2020: Rudolf Anschöber; seit 30. Jänner 2020: Stefan Kaineder;
- forstrechtliches Verfahren (Rodungsbewilligung): bis 22. Oktober 2021: Maximilian Hiegelsberger; seit 23. Oktober 2021: Michaela Langer–Weninger, PMM.

<sup>6</sup> Das Umwidmungsverfahren durch die Gemeinde Ohlsdorf überprüfte der RH mangels Zuständigkeit für die Gemeinde Ohlsdorf nicht.



## Raumordnung

### Zuständigkeiten

- 3.1 (1) Raumordnungskompetenzen kamen sowohl Ländern als auch Gemeinden zu.<sup>7</sup> Die Länder waren für die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung von Gebieten in Bezug auf ihre Bebauung, etwa für Wohn- oder Gewerbegebiete, und für die Erhaltung von unbebauten Flächen zuständig. Dies umfasste auch die Gesetzgebung in der örtlichen Raumplanung, die die Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen hatten.<sup>8</sup> Zudem unterlagen die Gemeinden bei der örtlichen Raumplanung der Fachaufsicht durch die Landesregierung. Die Landesregierung hatte in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde einerseits von der Gemeinde beschlossene Änderungen der Flächenwidmung abzulehnen, wenn diesen beispielsweise rechtliche Vorgaben der Länder entgegenstanden, hatte aber andererseits das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden zu beachten.<sup>9</sup>
- (2) Darüber hinaus bestand eine Raumordnungskompetenz des Bundes für Bereiche, die seiner Gesetzgebung und Vollziehung übertragen waren, z.B. das Forstwesen und die forstliche Raumplanung.<sup>10</sup>
- (3) Die für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II verwendeten Grundstücke wiesen vor ihrer Umwidmung überwiegend die Widmung Grünland auf. Der Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf leitete die Umwidmung in Bauland-Betriebsbaugelände auf Anregung des Privatunternehmens im Februar 2018 ein. Die Oö. Landesregierung genehmigte die Umwidmung im Jänner 2020 in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde.
- 3.2 Der RH hielt fest, dass die Gemeinden die örtliche Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen und dabei insbesondere die Vorgaben der Länder einzuhalten haben. Die Gemeinden unterliegen bei der örtlichen Raumordnung der Aufsicht der Landesregierung, diese hat aber das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden zu beachten. Für die Widmung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II waren somit eine Widmungsänderung durch den Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf und die aufsichtsbehördliche Genehmigung dieser Entscheidung durch die Oö. Landesregierung erforderlich (TZ 6).

<sup>7</sup> VfGH 23. Juni 1954, KII-2/54, VfSlg. 2674

<sup>8</sup> Art. 15 Abs. 1 und Art. 118 Abs. 3 Z 9 Bundes-Verfassungsgesetz (BGBl. 1/1930 i.d.g.F.); Hofmann in Pabel (Hrsg.), Das österreichische Gemeinderecht (Loseblatt) 19. Teil – Örtliche Raumplanung, Rz 3, 14, 66, 78

<sup>9</sup> Hofmann in Pabel, Gemeinderecht, Rz 67; § 98 Oö. Gemeindeordnung 1990, LGBl. 91/1990 i.d.g.F.

<sup>10</sup> Art. 10 Abs. 1 Z 10 Bundes-Verfassungsgesetz; §§ 6 ff., 170 Forstgesetz 1975, BGBl. 440/1975 i.d.g.F.

## Überörtliche Raumordnung

- 4.1 Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 enthielt allgemeine Ziele, die durch Raumordnungsprogramme auf Ebene des Landes, der Regionen oder für Sachbereiche zu konkretisieren waren.<sup>11</sup> Die Oö. Landesregierung hatte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 und zwei regionale Raumordnungsprogramme – für die Regionen Eferding<sup>12</sup> und Linz–Umland 3<sup>13</sup> – verordnet. Weiters war u.a. ein sachbereichsspezifisches Raumordnungsprogramm über die Freihaltung von Grundstücksflächen für den Ausbau des 220-kV–Stromleitungsnetzes in Kraft.<sup>14</sup> Die Gemeinde Ohlsdorf war von keinem regionalen Raumordnungsprogramm erfasst.

Von den elf Zielen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994, die im Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 näher ausgeführt wurden, waren bei der Errichtung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II insbesondere folgende in Abbildung 3 dargestellte Ziele relevant:

Abbildung 3: Für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II relevante Ziele des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 und des Oö. Landesraumordnungsprogramms 2017



Quellen: bezughabende Rechtsquellen; Darstellung: RH

<sup>11</sup> §§ 2 und 11 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, § 9 Verordnung der Oö. Landesregierung betreffend das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 (Oö. LAROP 2017), LGBl. 21/2017

<sup>12</sup> Verordnung betreffend das regionale Raumordnungsprogramm für die Region Eferding, LGBl. 114/2007

<sup>13</sup> Verordnung betreffend das regionale Raumordnungsprogramm für die Region Linz–Umland 3, LGBl. 98/2018

<sup>14</sup> Raumordnungsprogramm der Oö. Landesregierung über die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung einer 220-kV–Anspeisung Zentralraum Oberösterreich, LGBl. 86/2022; weitere sachbereichsspezifische Raumordnungsprogramme betrafen z.B. die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung von überregionalen Verkehrswegen.



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

Die für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II relevanten Ziele des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 betrafen insbesondere den Umwelt- und Klimaschutz, die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Sicherung natürlicher Ressourcen und die sparsame Grundinanspruchnahme.

Zum Schutz des Klimas und der Umwelt legte das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 einen Schwerpunkt auf den Schutz der Landschaft als System von Freiräumen.

Für eine leistungsfähige Wirtschaft sah das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 hochwertige, gut erschlossene und raumverträgliche Betriebsstandorte vor, die insbesondere regional – d.h. mittels kooperativer Planung und Umsetzung durch mehrere Gemeinden<sup>15</sup> – entwickelt werden sollten. Solche Betriebsstandorte sollten über einen Anschluss an höherrangige Verkehrsinfrastruktur verfügen, einen ausreichenden Abstand zu Wohnsiedlungen aufweisen und auch unter sparsamer Bodennutzung entstehen. Für die Stadtregion Gmunden–Vöcklabruck, der die Gemeinde Ohlsdorf angehörte, hob das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 die Bedeutung der interkommunalen Raumentwicklung besonders hervor.<sup>16</sup>

Im Unterschied zum Oö. Raumordnungsgesetz 1994 und zum Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017, die grundsätzliche Ziele enthielten, definierten die regionalen Raumordnungsprogramme für die Regionen Eferding und Linz–Umland 3 konkrete vorrangige Flächennutzungen, u.a. für Grünland.

- 4.2 Der RH verwies darauf, dass es sich bei den im Oö. Raumordnungsgesetz 1994 und im Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 genannten Zielen – wie dem Umweltschutz, der Sicherung und Weiterentwicklung von Betriebsstandorten oder der sparsamen Grundinanspruchnahme – um allgemein gehaltene Festlegungen handelte. Er kritisierte daher, dass die Oö. Landesregierung diese Ziele zur Zeit der Gebarungsüberprüfung lediglich für zwei Regionen in regionalen Raumordnungsprogrammen flächenbezogen konkretisiert hatte und es damit in Oberösterreich noch keine flächendeckenden, regionalen Raumordnungsinstrumente gab. Damit fehlte der Oö. Landesregierung, aber auch den Gemeinden und ihren Organen zur Wahrnehmung ihrer raumordnungsrechtlichen Aufgaben eine klare, verbindliche Grundlage zur Priorisierung bzw. Umsetzung der Raumordnungsziele (z.B. Umweltschutz sowie sparsame Grundinanspruchnahme einerseits und wirtschaftliche Entwicklung andererseits).<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Amt der Oö. Landesregierung, Motivenbericht Landesraumordnungsprogramm Oberösterreich, S. 72, [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/LAROP\\_Motivenbericht.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/LAROP_Motivenbericht.pdf) (abgerufen am 20. Oktober 2023)

<sup>16</sup> § 7 Abs. 2

<sup>17</sup> vgl. RH-Bericht „Sicherung von Rohstofflagerstätten in den Ländern Niederösterreich, Oberösterreich und Tirol“ (Reihe Bund 2017/35, TZ 17)



---

Der RH empfahl dem Land Oberösterreich, für sämtliche Regionen verbindliche regionale Raumordnungsprogramme zu erlassen, um die Ziele der überörtlichen Raumordnung des Landes Oberösterreich konkret umzusetzen.

- 4.3 Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich würden regionale Raumordnungsprogramme grundsätzlich auf raumordnungsfachliche Herausforderungen abzielen, die eine gemeindeübergreifende Herangehensweise erforderten. Diese Herausforderungen für die regionalen Planungsebenen seien in Oberösterreich räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Die Notwendigkeit, einen Rahmen für die Siedlungsentwicklung auf der überörtlichen Ebene vorzugeben, sei daher in unterschiedlichem Ausmaß gegeben.

Regionale Raumordnungsprogramme würden einen Rahmen für die kommunale Raumordnung schaffen. Sie würden allerdings nicht das Ziel verfolgen, den Gemeinden jeglichen Handlungsspielraum in ihrer Funktion als Planungsbehörde zu nehmen. Sie seien nicht so gestaltet, dass sie für jede Fläche die künftigen Nutzungsmöglichkeiten vorgeben. Auch wenn die Gemeinde Ohlsdorf von einem regionalen Raumordnungsprogramm erfasst gewesen wäre, hätte dies nicht bedeutet, dass jedenfalls konkrete Nutzungsvorgaben für die gegenständlichen Flächen definiert gewesen wären.

Aufgrund des mit der Erstellung und der Vollziehung von regionalen Raumordnungsprogrammen verbundenen hohen Ressourceneinsatzes und des sehr unterschiedlichen überörtlichen Regelungsbedarfs sei es nicht zielführend, flächendeckend für ganz Oberösterreich regionale Raumordnungsprogramme zu erstellen. Vielmehr sollte eine Konzentration auf jene Räume erfolgen, die eine besonders dynamische Siedlungsentwicklung aufweisen. Daher habe die Oö. Raumordnungsstrategie UpperRegion 2030 (Maßnahme M 09.01 Erarbeitung von Grünraumprogrammen in Regionen mit hohem Siedlungsdruck) auch jene Räume definiert, für die die überörtliche Raumplanung Grünraumprogramme ausarbeiten solle. Zur Zeit der Stellungnahme würden solche Raumordnungsprogramme für drei dieser Teilräume entwickelt.

- 4.4 Der RH teilte die Ansicht des Landes Oberösterreich, dass verbindliche regionale Raumordnungsprogramme einen Rahmen für die regionale Raumordnung und vor allem für gemeindeübergreifende Herausforderungen bildeten, aber keine Vorgaben für die Nutzung jedes einzelnen Grundstücks festlegen sollten. Ein regionales Raumordnungsprogramm sollte daher sowohl Funktionen der Flächenvorsorge übernehmen als auch regionsspezifische Grundsätze der räumlichen Entwicklung definieren, indem es vor allem Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung von Räumen auf überörtlicher, regionaler Ebene enthält.



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Überörtliche Herausforderungen sah der RH beispielsweise in den alle Regionen betreffenden Fragen der demografischen Veränderung, der nachhaltigen Ortsentwicklung und der Reaktion auf die Folgen des Klimawandels, aber auch in der nachhaltigen Entwicklung von Infrastruktur von gemeindeübergreifender Bedeutung. Insofern wies der RH nochmals darauf hin, dass das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II mangels überregionaler Vorgaben außerhalb eines gemeindeübergreifenden Gewerbegebiets errichtet werden konnte. Dies, obwohl das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 das Ziel hochwertiger, gut erschlossener und raumverträglicher Betriebsstandorte vorsah, die insbesondere regional entwickelt werden sollten. Einen verbindlicheren Grad der überörtlichen Raumordnung erachtete der RH daher als zweckmäßig, um diesen Herausforderungen zu begegnen.

Den Ausführungen des Landes Oberösterreich zum hohen Ressourceneinsatz für die Erstellung und Vollziehung von regionalen Raumordnungsprogrammen hielt der RH entgegen, dass das Verfahren zur Umwidmung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II mehr als zwei Jahre gedauert hatte. Er verwies daher auch auf das Potenzial regionaler Raumordnungsprogramme für verwaltungsökonomischeres Handeln und Planungssicherheit für Bürgerinnen und Bürger, Gemeinden oder Unternehmen.

## Betriebsbaugebiete in der Katastralgemeinde Ehrenfeld

### 5.1 (1) Entwicklung der Betriebsbaugebiete 2000 bis 2022

Gemäß den beim Amt der Oö. Landesregierung vorhandenen Akten beschloss die Gemeinde Ohlsdorf bereits seit Ende der 1990er Jahre Umwidmungen mit dem Ziel, auf Flächen, die westlich der Autobahnanschlussstelle Laakirchen–West in der Katastralgemeinde Ehrenfeld lagen, nördlich und südlich der A 1 West Autobahn Betriebsbaugebiete zu errichten. Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung dieser Betriebsbaugebiete:

Abbildung 4: Entwicklung der Betriebsbaugebiete in der Katastralgemeinde Ehrenfeld



Quelle: Land Oberösterreich; Darstellung: RH



### (2) Abgewiesene Bewilligung im Jahr 1998

Im April 1998 wies die Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde die vom Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf beschlossene Umwidmung eines rd. 2,5 ha großen Grundstücks von Grünland in Bauland–Betriebsbaugebiet zur Errichtung eines Trockenmörtelwerks ab. Der Gemeinderat hatte die Umwidmung damit begründet, dass Betriebsbaugebiete in der Gemeinde nur sehr begrenzt verfügbar seien, aber dringend benötigt würden. Trotz der Nachbarschaft des geplanten Trockenmörtelwerks zur Schottergrube Viecht und der zugesagten Schaffung von Arbeitsplätzen hatte die Oö. Landesregierung im Laufe des Verfahrens die „ökologische Tragfähigkeit“ der Umwidmung thematisiert. Im Rahmen der Gebarungsüberprüfung führte die für Raumordnung zuständige Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung gegenüber dem RH aus, dass dieses Grundstück nicht mit den Betriebsbaugebieten Ehrenfeld I und II vergleichbar gewesen sei; dies aufgrund seiner Nähe zum Uferbereich der Traun, die östlich des damals geplanten Betriebsbaugebiets fließt, und der Nähe zum im Jahr 2011 verordneten Europaschutzgebiet „Untere Traun“<sup>18</sup>.

### (3) Betriebsbaugebiet Ehrenfeld I

Im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Ohlsdorf im Jahr 2000 genehmigte die Oö. Landesregierung die Umwidmung einer ehemaligen Kiesabbaufäche in Bauland–Betriebsbaugebiet zur Errichtung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld I, nachdem sie zunächst Versagungsgründe geltend gemacht hatte, u.a. eine negative Waldflächendynamik sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und von Siedlungsgebieten durch erhöhten Verkehr. Der Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf hatte dagegen das hohe öffentliche Interesse an Flächen für ein Betriebsbaugebiet vorgebracht; laut Gemeinderat beeinflusse das Betriebsbaugebiet Siedlungsgebiete nicht nachhaltig und wirke sich nicht auf das Landschaftsbild aus, weil sich dort bereits eine Kiesabbaufäche befinde.

Im Rahmen der Genehmigung von Erweiterungen des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld I im Jänner 2008, Juli 2009 und Mai 2012 äußerte sich die Oö. Landesregierung aus Naturschutzgründen gegenüber der Gemeinde weiterhin kritisch. Sie genehmigte jedoch die Erweiterung des Betriebsbaugebiets auf eine Größe von rd. 14 ha. Dies, weil Fachabteilungen des Amtes der Oö. Landesregierung aufgrund der bereits bestehenden Widmung weitere Entwicklungsschritte in ihren Auswirkungen aus Sicht des Natur– und Landschaftsschutzes als „nicht mehr so gravierend“ einstufen.

Akten über die Umwidmung der Flächen zum Bau der Privatstraße im Jahr 2012 lagen beim Amt der Oö. Landesregierung nicht mehr auf.

<sup>18</sup> Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der das Gebiet „Untere Traun“ als Europaschutzgebiet bezeichnet wird, LGBl. 37/2011 i.d.G.F.; Schutzzweck des Europaschutzgebiets ist die Erhaltung der in der Verordnung angegebenen Vogelarten oder gegebenenfalls die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands ihrer Lebensräume.

#### (4) Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II

Im Dezember 2018 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf die Umwidmung der Flächen des späteren Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II im Ausmaß von rd. 18 ha; die Oö. Landesregierung genehmigte diese Umwidmung in Bauland-Betriebsbaugebiet im Jänner 2020 aufsichtsbehördlich (TZ 6). Bis dahin hatte das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Ohlsdorf aus dem Jahr 2013 dort die Entwicklungsziele „Wald“, „Neuaufforstungsgebiet“, „Landwirtschaftliche Funktion“ und „Verkehrsfläche – Fließender Verkehr“ für die nächsten zehn Jahre<sup>19</sup> vorgesehen.

Im Oktober 2022 lehnte die Gemeinde Ohlsdorf die vom Immobilienunternehmen angeregte Umwidmung des Grundstücks A von Grünland in Betriebsbaugebiet zur Arrondierung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II Viecht ab.

- 5.2 Der RH hielt fest, dass die Oö. Landesregierung ein erstes Betriebsbaugebiet in der Katastralgemeinde Ehrenfeld aufgrund seiner Nähe zum Ufergebiet der Traun im Jahr 1998 ablehnte, ab dem Jahr 2000 jedoch die Gemeinde Ohlsdorf bzw. die Oö. Landesregierung sowohl südlich als auch nördlich der A 1 West Autobahn in unmittelbarer Nachbarschaft zum abgelehnten Betriebsbaugebiet neue Betriebsbaugebiete und Erweiterungen widmete bzw. genehmigte. Dies, obwohl die Oö. Landesregierung zuvor in den jeweiligen Verfahren auf Beeinträchtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und von Siedlungsgebieten hingewiesen hatte.

Der RH verwies darauf, dass die schrittweise Erweiterung der Betriebsbaugebiete in der Katastralgemeinde Ehrenfeld auch mit einer schrittweisen Interessenabwägung bei den jeweiligen (Erweiterungs-)Flächen verbunden war. Er vertrat die Ansicht, dass diese Vorgangsweise im Ergebnis die Umwidmung von Betriebsbaugebieten im Ausmaß von rd. 32 ha (Stand März 2023) begünstigte.

Der RH kritisierte, dass die Umwidmung der Flächen für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II keiner vorausschauenden Planung und regionalen Gesamtgestaltung eines Gebiets folgte: Das bis zur Umwidmung geltende örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Ohlsdorf hatte keine Einrichtung eines Betriebsbaugebiets vorgesehen und bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bestand kein regionales Raumordnungsprogramm für die Region. Anlass der Umwidmung war eine Anregung des späteren Käufers der Flächen, des Privatunternehmens (TZ 3). Der RH verwies daher auf seine Empfehlung an das Land Oberösterreich in TZ 4, für sämtliche Regionen verbindliche regionale Raumordnungsprogramme zu erlassen, um die Ziele der überörtlichen Raumordnung des Landes Oberösterreich konkret umzusetzen.

<sup>19</sup> § 18 Oö. Raumordnungsgesetz i.d.F. LGBl. 69/2015; seit Anfang 2021 war das örtliche Entwicklungskonzept auf 15 Jahre zu planen (LGBl. 125/2020).



## Widmung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II

6.1 (1) Eine Gemeinde hatte im Rahmen eines Flächenwidmungsverfahrens die Raumordnungsziele, die ein Planungsvorhaben berührte, nachvollziehbar gegeneinander abzuwägen und in der Folge über die Widmung zu entscheiden. Dabei konnte sie im Rahmen ihres Ermessensspielraums den Schwerpunkt auf bestimmte Raumordnungsziele setzen, wie die Sicherung von Betriebsbaugeländen, aber auch von Grünland.<sup>20</sup> Die Oö. Landesregierung hatte im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung von Flächenwidmungen darauf zu achten, dass die von einem Planungsvorhaben berührten örtlichen Raumordnungsziele vollständig und schlüssig gegeneinander abgewogen wurden und dass die geplante Widmung mit den überörtlichen landesrechtlichen Vorgaben vereinbar war. In anderen Verfahren – z.B. im Rahmen des Umweltrechts oder des Forstrechts – vorzunehmende Interessenabwägungen und ihre Ergebnisse waren für das Raumordnungsverfahren nicht bindend. Umgekehrt nahm die Änderung eines Flächenwidmungsplans das Ergebnis von anderen Verfahren nicht vorweg.<sup>21</sup>

(2) Das Privatunternehmen regte bei der Gemeinde Ohlsdorf im Dezember 2017 an, für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II erforderliche Flächen der Bundesforste und der Privatperson in Bauland–Betriebsbaugelände umzuwidmen. Die Gemeinde Ohlsdorf leitete das Umwidmungsverfahren im Februar 2018 ein. Zeitgleich beurteilte ein von der Gemeinde beauftragter raumplanungsfachlicher Sachverständiger die räumlich–strukturellen Voraussetzungen für Zwecke der betrieblichen Nutzung als geeignet und mit den Zielen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 als vereinbar. Da ein Teil der Umwidmungsfläche innerhalb eines Radius von 200 m zum Europaschutzgebiet „Untere Traun“ liege, sei laut dem Sachverständigen zu prüfen, ob dieses erheblich beeinträchtigt werde.<sup>22</sup> Im Zuge des aufsichtsbehördlichen Verfahrens schlossen interne Stellungnahmen von Fachabteilungen des Amtes der Oö. Landesregierung aufgrund der Vorbelastung – Verkehr und Betriebsansiedlungen – des Gebiets und der Trennung durch Straßen aus, dass erhebliche Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet „Untere Traun“ zu erwarten seien.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> VfGH 8. Oktober 2003, V85/03, VfSlg. 17.015

<sup>21</sup> Hofmann in Pabel, Gemeinderecht, Rz 69 ff.

<sup>22</sup> § 33 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994

<sup>23</sup> Eine wesentliche Schlussfolgerung einer von Landesrat Stefan Kaineder beauftragten und im Februar 2023 veröffentlichten Studie war, dass das Vorhaben des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II gemäß § 24 Abs. 3 Oö. Natur– und Landschaftsschutzgesetz (LGBl. 129/2001 i.d.g.F.) einer Naturverträglichkeitsprüfung bedürftig wäre. Dabei seien durch die Landesregierung „erhebliche Auswirkungen“ auf das Europaschutzgebiet „Untere Traun“ als Vorfrage zu prüfen gewesen. Im Unterschied zu den internen Stellungnahmen von Fachabteilungen des Amtes der Oö. Landesregierung bejahte die Studie diese Auswirkungen, da im Naturschutzgebiet lebende Vogelarten ungestörte Waldgebiete benötigen würden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ohlsdorf beschloss im Dezember 2018 die Umwidmung, ohne den im Juli 2018 mitgeteilten Erfordernissen der Oö. Landesregierung für eine aufsichtsbehördliche Genehmigung zur Gänze zu entsprechen. Die Oö. Landesregierung stellte daher die Abweisung der Genehmigung in Aussicht und teilte der Gemeinde Ohlsdorf im Juli 2019 die Versagungsgründe dafür mit. In der Folge wog die Gemeinde Ohlsdorf die Interessen neuerlich ab<sup>24</sup> und teilte das Ergebnis der Oö. Landesregierung in ihrer Stellungnahme mit. Diese Interessenabwägung bildete die Grundlage für die Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplans samt örtlichem Entwicklungskonzept durch die Oö. Landesregierung im Jänner 2020.

(3) Die vorausgehend mitgeteilten Versagungsgründe der Oö. Landesregierung und die von der Gemeinde Ohlsdorf dazu vorgebrachten Argumente („Interessenabwägung“) zeigt nachfolgende Tabelle:

Tabelle 2: Versagungsgründe der Oö. Landesregierung sowie Stellungnahme der Gemeinde Ohlsdorf zur Umwidmung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II

Thema	Oö. Landesregierung	Gemeinde Ohlsdorf
Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehen eines öffentlichen Interesses an der Walderhaltung aufgrund seiner erhöhten Wohlfahrtsfunktion</li> <li>– Betriebsbaugebiet verursacht weitere Abnahme der ohnehin sehr geringen Waldausstattung von 20 % in der Gemeinde Ohlsdorf<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– insgesamt geringe Wertigkeit des Waldes trotz erhöhter Wohlfahrtsfunktion gemäß Waldentwicklungsplan</li> <li>– Katastralgemeinde Ehrenfeld verfügt über Waldanteil von 37 %</li> <li>– Bezirksforstinspektion Gmunden stellte Kenntnisnahme der Umwidmung bei Ersatzaufforstung in Aussicht</li> <li>– Argument der geringen Waldausstattung darf zukünftige Entwicklung der Gemeinde Ohlsdorf nicht verhindern</li> </ul>
Abbau mineralischen Rohstoffe	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vorausgehende Gewinnung des vorhandenen mineralischen Rohstoffs (Kies bzw. Schotter) erstrebenswert</li> <li>– große Masse und Qualität des Rohstoffvorkommens</li> <li>– günstige Lage aufgrund eines benachbarten Kieswerks sowie im Hinblick auf die Rohstoffversorgung für den oö. Zentralraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Versorgung der Region mit Baumaterial sichergestellt, da mehrere Abbaugebiete im Nahbereich</li> <li>– langer Zeitraum des Abbaus</li> <li>– teilweise Gewinnung mineralischen Rohstoffs im Zuge des Bauverfahrens geplant (TZ 15 ff.)</li> <li>– vorausgehender Rohstoffabbau verursacht hohes belästigendes und belastendes Verkehrsaufkommen in der Gemeinde Ohlsdorf</li> </ul>
Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wasserwirtschaftliche Gefahrenanalyse und Entwässerungskonzept erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gefahrenanalyse und Entwässerungskonzept zur Verhinderung von Überschwemmungen vorgelegt</li> </ul>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zusätzlicher Fahrsteifen auf der am Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II vorbeilaufenden Gmündener Straße notwendig aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landesstraßenverwaltung und Privatunternehmen vereinbaren bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrskapazität im Kreuzungsbereich der Gmündener Straße mit der Autobahnanschlussstelle Laakirchen–West</li> </ul>

<sup>1</sup> Die Oö. Landesregierung prüfte erhebliche Auswirkungen der Rodung auf die Umwelt auch im Rahmen der Einzelfallprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 und verneinte diese (TZ 8).

Quelle: Land Oberösterreich

<sup>24</sup> § 34 Abs. 3 Oö. Raumordnungsgesetz 1994



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Die neuerliche Interessenabwägung umfasste die Themen Wald, Abbau von mineralischem Rohstoff, Wasserwirtschaft und Verkehr. Ergänzend zu ihren Argumenten in Tabelle 2 führte die Gemeinde Ohlsdorf aus, dass sich die Flächen aufgrund eines bereits südlich der A 1 West Autobahn liegenden Betriebsbaugebiets, der direkten Anbindung an die Autobahn und der Entfernung zu Wohnsiedlungen als Betriebsbaugebiet eignen würden.

- 6.2 Der RH hielt fest, dass bei der Umwidmung der für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II erforderlichen Flächen die mitunter gegenläufigen Ziele des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 und des Oö. Landesraumordnungsprogramms 2017 – sowie die daraus resultierenden Interessen – gegeneinander abzuwägen waren. Dies betraf insbesondere die Ziele des Umwelt- und Klimaschutzes, der sparsamen Grundinanspruchnahme und der wirtschaftlichen Entwicklung einschließlich der Sicherung der natürlichen Ressourcen.

Der RH bemängelte, dass die Oö. Landesregierung keine Vorgaben für vorrangige überörtliche Raumordnungsziele für alle Regionen Oberösterreichs festgelegt hatte. Die Gemeinde Ohlsdorf konnte daher im Rahmen ihrer örtlichen Raumplanung einen Schwerpunkt auf die eigenständige Schaffung eines Betriebsbaugebiets setzen. Der RH hielt dazu kritisch fest, dass die Einrichtung des Betriebsbaugebiets Ehrenfeld II das im Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 insbesondere für die Stadtregion Gmunden–Vöcklabruck – der die Gemeinde Ohlsdorf angehörte – verankerte Ziel der interkommunalen Raumentwicklung vernachlässigte (TZ 4).

Der RH verwies weiters kritisch darauf, dass das Flächenwidmungsverfahren von Dezember 2017 bis Jänner 2020 und somit mehr als zwei Jahre dauerte. Dies auch, weil konkrete und verbindliche Festlegungen und Planungen des Landes für eine vorausschauende und koordinierte Entwicklung der Regionen fehlten. Nach Ansicht des RH könnten konkrete, vorab definierte und verbindliche Raumordnungsinstrumente ein verwaltungsökonomischeres Handeln fördern: dies insofern, als regionale Raumordnungsprogramme mit präzisen, konkreten Raumordnungszielen der Aufsichtsbehörde eine rechtsverbindliche und klare Beurteilungsgrundlage für Umwidmungen bieten würden. Auch für Bürgerinnen und Bürger sowie Gemeinden wären Widmungsverfahren dadurch transparenter und mit erhöhter Planungssicherheit verbunden.

Der RH wiederholte daher seine Empfehlung an das Land Oberösterreich (TZ 4), für sämtliche Regionen verbindliche regionale Raumordnungsprogramme zu erlassen, um die Ziele der überörtlichen Raumordnung des Landes Oberösterreich konkret umzusetzen.

- 6.3 Das Land Oberösterreich verwies auf seine Stellungnahme zu TZ 4.
- 6.4 Der RH verwies auf seine Gegenäußerung in TZ 4.

## Umweltverträglichkeit der Rodung – Einzelfallprüfung

- 7.1 (1) Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bezweckt, unter Beteiligung der Öffentlichkeit die Auswirkungen bestimmter Vorhaben auf die Umwelt festzustellen. Sie soll Maßnahmen oder Alternativen prüfen, um allfällige negative Auswirkungen zu verhindern oder zu verringern.<sup>25</sup>

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 definiert Schwellenwerte, ab denen ein Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist. Vorhaben, die die Schwellenwerte, wenn auch nicht einzeln, aber gemeinsam mit gleichartigen und räumlich und zeitlich zusammenhängenden Vorhaben erreichen, sind ebenso einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Bei der gemeinsamen Betrachtung mehrerer Vorhaben müssen darüber hinaus erhebliche schädliche, belästigende oder belastende Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Die Landesregierung hat in einer sogenannten Einzelfallprüfung festzustellen, ob diese Voraussetzungen vorliegen und eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erfolgen hat.<sup>26</sup>

(2) Im März 2019 beantragten die Privatperson und im April 2019 die Bundesforste die Rodung ihrer Flächen bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden (TZ 9 ff.). Da unklar war, ob diese Rodungsvorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedurften, beantragte die Gemeinde Ohlsdorf im März 2020 bei der Oö. Landesregierung, dies festzustellen.

Da das Vorhaben – bei Einbeziehung der ASFINAG– und Bundesforste–Grundstücke sowie der Grundstücke der Privatperson – mit einer Fläche von rd. 19 ha die für eine Umweltverträglichkeitsprüfung relevante Größe von 20 ha unterschritt, hatte die Landesregierung zu prüfen, ob bei gemeinsamer Betrachtung mit anderen Vorhaben der letzten zehn Jahre mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen war.<sup>27</sup> Sie holte zu diesem Zweck zwei Gutachten eines forsttechnischen Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft Gmunden ein. Die Gemeinde Ohlsdorf trat diesen Ausführungen mit zwei Gutachten eines Privatsachverständigen für Forstwesen und Naturschutz entgegen.

<sup>25</sup> § 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. 697/1993 i.d.g.F.

<sup>26</sup> § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 39 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000

<sup>27</sup> § 3 Abs. 2 in Verbindung mit Anhang 1 Z 46 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Der forsttechnische Amtssachverständige der Bezirkshauptmannschaft Gmunden erstattete das erste Gutachten im April 2020. Da die Rodungsvorhaben an der Grenze zum Bezirk Vöcklabruck lagen, war auch ein Sachverständiger der dortigen Bezirkshauptmannschaft in die Gutachtenserstellung eingebunden. Der Privatsachverständige erstattete dazu im Mai 2020 ein Gegengutachten. Die Oö. Landesregierung ersuchte den Amtssachverständigen im Juli 2020 um ein weiteres Gutachten dazu binnen einer Woche; dieses legte der Amtssachverständige fristgerecht vor. Laut dem Amtssachverständigen sei jedoch aufgrund der kurzen Fristsetzung eine weitere Abstimmung mit dem Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck nicht möglich gewesen. Die Gemeinde Ohlsdorf legte dazu im September 2020 und sechs Wochen nach Aufforderung durch die Oö. Landesregierung ein zweites Gutachten des Privatsachverständigen vor. Die Aufforderung der Oö. Landesregierung hatte keine Fristsetzung enthalten.

- 7.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass durch die unterschiedlichen Fristvorgaben der Amtssachverständige gegenüber dem Privatsachverständigen der Gemeinde Ohlsdorf benachteiligt sein konnte: Durch die Vorgabe der Oö. Landesregierung musste der Amtssachverständige sein Gutachten binnen einer Woche erstellen, der Privatsachverständige beanspruchte dafür – ohne Fristsetzung – rund sechs Wochen. Mögliche Argumente für eine Umweltverträglichkeitsprüfung konnten damit gegebenenfalls nicht in derselben Qualität aufbereitet werden wie mögliche Argumente dagegen.

Der RH empfahl dem Land Oberösterreich, sicherzustellen, dass Amtssachverständige und Sachverständige von Antragstellern ihre Gutachten in Einzelfallprüfungen gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 unter vergleichbaren Bedingungen erstellen können. Den Sachverständigen wären auch vergleichbare Fristen zu setzen.

- 7.3 (1) Das Klimaschutzministerium verwies in seiner Stellungnahme auf die Ausführungen des RH, wonach die Behörde eine Einzelfallprüfung der Kumulierung von Auswirkungen durchzuführen habe, weil das Vorhaben den Schwellenwert von 20 ha für Rodungen zwar nicht allein, jedoch zusammen mit anderen gleichartigen Vorhaben im räumlichen Zusammenhang erreicht habe.

Das Klimaschutzministerium pflichtete dem RH darin bei, dass bei den Fristen für die Erstattung von Gutachten vergleichbare Bedingungen ermöglicht werden müssten, um für alle Gutachten eine hinreichende Untersuchungstiefe und Qualität gewährleisten zu können.



(2) Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich sei die einer bzw. einem Sachverständigen zur Erstattung eines Gutachtens vorgegebene Frist von mehreren Faktoren abhängig (z.B. Inhalt und Umfang der übermittelten Unterlagen oder der Beweisfragen, Urlaubszeit oder Feiertage). Der Amtssachverständige hätte im konkreten Fall auch um eine Erstreckung der Frist ersuchen können, wenn die Erstattung eines Gutachtens in der vorgegebenen Zeit in der geforderten Qualität nicht möglich gewesen wäre. Allein aus den unterschiedlichen zeitlichen Vorgaben könne nicht geschlossen werden, dass die Gutachten nicht dieselbe Qualität aufwiesen.

- 7.4 Der RH teilte die Ansicht des Landes Oberösterreich, wonach im Wesentlichen der Umfang und die Komplexität der Frage bzw. der Unterlagen die den Sachverständigen vorgegebenen Fristen bestimmen sollten. Im vorliegenden Fall waren Inhalt und Umfang der Fragen bzw. Unterlagen weitgehend deckungsgleich, eine Frist für die Gutachtenserstellung gab die Bezirkshauptmannschaft Gmunden jedoch nur dem Amtssachverständigen vor. Diese nicht geringfügig unterschiedlichen zeitlichen Rahmenbedingungen waren im Akt des Amtes der Oö. Landesregierung nicht begründet.

Die abweichende Vorgangsweise beeinflusste das Gutachten des Amtssachverständigen insofern, als sich dieser binnen einer Woche während der Urlaubszeit (Juli 2020) nicht mit dem Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck abstimmen konnte. Der Privatsachverständige hingegen übermittelte sein Gutachten erst nach sechs Wochen im September 2020. Im Hinblick auf die Sicherstellung angemessener und vergleichbarer Rahmenbedingungen wäre es Aufgabe der Behörde gewesen, entsprechende Fristen für die Gutachtenserstellung bereits im Zeitpunkt der Beauftragung festzulegen. Eine spätere Verlängerung zu knapp bemessener Fristen erachtete der RH angesichts des Grundsatzes der Verfahrensökonomie und des damit verbundenen Verwaltungsaufwands als wenig zweckmäßig. Insofern verblieb der RH bei seiner Empfehlung verbunden mit dem Ziel, das Risiko unterschiedlicher Rahmenbedingungen und daraus allenfalls resultierender verschiedener Gutachtensqualitäten zu verringern.



- 8.1 (1) Zur Beurteilung der Frage, ob sich ein Vorhaben erheblich negativ auf die Umwelt auswirkt, hatte die Landesregierung in der Regel eine Sachverständige oder einen Sachverständigen heranzuziehen.<sup>28</sup> Die Würdigung des Sachverständigenbeweises oblag der Landesregierung. Sie hatte nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzusehen war.<sup>29</sup> Bei einer Einzelfallprüfung waren dabei die Auswirkungen eines Vorhabens auf die dafür relevanten, im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 genannten Schutzgüter – z.B. Luft, Klima oder Wasser – zu prüfen.<sup>30</sup> Hinsichtlich Prüftiefe und Prüfumfang hatte sich die Landesregierung auf eine aussagekräftige Grobprüfung von Wahrscheinlichkeit und Plausibilität der erheblich negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu beschränken. Die tiefergehende Beurteilung der Maßnahmen und Auswirkungen mit dem Ziel, die negativen Auswirkungen zu verhindern bzw. zu verringern, war Teil einer allenfalls nachfolgenden Umweltverträglichkeitsprüfung.<sup>31</sup>

Die Gutachten des Amtssachverständigen zeigten erhebliche negative Auswirkungen der Rodungsvorhaben auf, die Gutachten des Privatsachverständigen gingen hingegen von keinen erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Umweltauswirkungen aus.

<sup>28</sup> Lampert, UVP-G (2020) § 3, Rz 112

<sup>29</sup> § 45 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, BGBl. 51/1991 i.d.g.F.

<sup>30</sup> Bundesverwaltungsgericht 18. August 2020, W270 2226124-1

<sup>31</sup> Lampert, UVP-G § 3, Rz 460 ff.



Betriebsbaugesamt Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

(2) Nachstehende Tabelle stellt zusammengefasst die Vorbringen des Amtssachverständigen und des Privatsachverständigen zu den Auswirkungen der Rodungen auf die Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 gegenüber:

Tabelle 3: Vorbringen des Amtssachverständigen und des Privatsachverständigen zu den Auswirkungen der Rodungen auf die Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000

Schutzgut	Amtssachverständiger	Privatsachverständiger
Luft	– erhöhte Wertigkeit der Wohlfahrtsfunktion des Waldes und damit verbundene luftfilternde Wirkung	– eingeschränkte Wohlfahrtsfunktion wegen Trockenschäden des Waldes
	– keine Kompensation der Wohlfahrtsfunktion durch die Ersatzaufforstungen aufgrund der Entfernung zur Rodungsfläche	– bessere Funktionserfüllung bei Ersatzaufforstungen auf tiefgründigen Böden nach rund zehn Jahren möglich
	– Wohlfahrtsfunktion bei Ersatzaufforstung erst in Jahrzehnten wiederhergestellt	
	– jedenfalls nachteilige Beeinflussung bei Bewaldung von unter 20 % (Katastralgemeinde Ehrenfeld im Jahr 2018 bei 37 %, Gemeinde Ohlsdorf bei 20 %, Stadtgemeinde Laakirchen bei 12 %)	– maßgebliche Bezugseinheit ist die Katastralgemeinde Ehrenfeld
	– geplantes Betriebsbaugesamt umfasst ca. 10 % der Waldfläche der Katastralgemeinde Ehrenfeld	
	– angrenzender Schotterabbau verursacht große Mengen mineralischer Stäube	– Einfluss des Waldes bei der Reinigung und Erneuerung der Luft nur innerhalb eines Umkreises von 350 m
	– Filterung organischer und anorganischer Luftschadstoffe und Feinstäube der A 1 West Autobahn	
Klima	– verbleibende Restwaldflächen durch Immissionen besonders belastet	– Einhaltung aller Grenzwerte laut Landesmessstellen in Lenzing und Vöcklabruck
	– erhöhter Schwefelgehalt laut jährlichen Nadelanalysen	– Schadstoffdeposition zur Reinigung der Luft auch auf Gras- und Ackerland, Wasseroberflächen und versiegelten Flächen
Wasser	– Verfrachtung von Schadstoffen in Wohngebiete und auf Agrarflächen	
	– lokale Überhitzung mit Auswirkungen auf Siedlungsgebiete	– Waldeinfluss auf die Umgebungstemperatur beträgt maximal 150 m
Pflanzen	– Rodung verursacht CO <sub>2</sub> -Quelle von über 22.000 t	– kein höherer Kohlenstoffgehalt von Waldböden als auf ersatzaufgeforsteten Flächen
	– Kohlenstoffvorräte auf Waldboden um ein Vielfaches höher als auf Ersatzaufforstungsflächen	
Wasser	– verbesserter Wasserhaushalt bei Verbleib des Waldes	– Grundwasserqualität in der Region nicht von der Bewaldung, sondern vom Viehbesatz abhängig
	– Schadstoffeinträge können bei Rodung ungehinderter bis zum Grundwasser vordringen	– keine relevante Interaktion der Rodungsflächen mit dem Grundwasser erwartbar
Pflanzen	– Verringerung des verfügbaren Wassers für Pflanzen	– Verringerung des für Pflanzen verfügbaren Wassers nicht nachvollziehbar
		– geringe Auswirkungen der Rodung auf die Vegetation
		– keine erhaltenswerten Biotopflächen auf der Rodungsfläche


 Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
 in der Gemeinde Ohlsdorf

Schutzgut	Amtssachverständiger	Privatsachverständiger
Tiere	– Schädigungen des Europaschutzgebiets „Untere Traun“ nicht ausgeschlossen	– Europaschutzgebiet „Untere Traun“ durch Rodung nicht berührt
	– überregionaler Wildtierkorridor nördlich der Rodungsfläche	– Wildkorridor durch Rodung nicht berührt
	– westlich angrenzende Steilstufe als Uhu-Bruthabitat geeignet	– keine seltenen oder geschützten Wildtiere vor Ort – angrenzende Steilstufe als Brutplatz für Uhus nicht geeignet
Boden	– reduzierte Hochwassergefährdung durch Speicherfähigkeit des Waldbodens – herabgesetzte Erosionskraft oberflächlicher Wässer im Wald	– Schutz vor Erosion im konkreten Fall nicht relevant (kein Bergwald, nur geringer Einfluss auf Strömungsgeschwindigkeit bei Überschwemmung der Traun)

Quelle: Land Oberösterreich

Zusammengefasst thematisierten beide Sachverständige die Auswirkungen der Rodung auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Pflanzen, Tiere und Boden. Der österreichweite Waldentwicklungsplan, ein Instrument der forstlichen Raumplanung,<sup>32</sup> hielt zusätzlich die Wirkung des betroffenen Waldes auf das Schutzgut Luft fest und dokumentierte für diesen Wald ein mittleres öffentliches Interesse an seiner Wohlfahrtsfunktion. An den weiteren möglichen Waldfunktionen (als Schutzwald oder für Erholungszwecke) hielt er lediglich ein geringes öffentliches Interesse fest. Der Waldentwicklungsplan hatte die Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion der Waldflächen nach Kennziffern von 0 (keine Wertigkeit / kein öffentliches Interesse) bis 3 (hohe Wertigkeit / hohes öffentliches Interesse) festzulegen.<sup>33</sup>

Der Amtssachverständige verwies zur Wohlfahrtsfunktion des Waldes auf die neben der Rodungsfläche betriebene Schottergrube Viecht. Diese emittiere große Mengen mineralischer Stäube, die der Wald filtere. Da der Wald unmittelbar an die A 1 West Autobahn anschließe, filtere er auch die durch den Straßenverkehr emittierten organischen und anorganischen Luftschadstoffe und Feinstäube (u.a. diverser Abrieb, Schwermetalle). Darüber hinaus liege der Wald im Nahbereich mehrerer industrieller Großemittenten. Bei regelmäßig erhobenen Nadelanalysen zeige sich ein gegenüber unbelasteten Wäldern erhöhter Schwefelgehalt.

Der Privatsachverständige führte aus, dass die Auswirkungen des Waldverlusts auf die Reinigung und Erneuerung der Luft nicht nur am Waldanteil eines Gebiets zu messen, sondern dabei auch die sonstige Vegetation (landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten) und Wasseroberflächen zu berücksichtigen seien. Auch auf versiegelten Flächen würden sich Schadstoffe ablagern. Es könne davon ausgegangen

<sup>32</sup> § 9 Forstgesetz 1975

<sup>33</sup> § 5 Abs. 3 Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 18. November 1977 über den Waldentwicklungsplan, BGBl. 582/1977

werden, dass der Einfluss des betroffenen Waldes auf die Luftgüte einen Umkreis von 350 m nicht übersteige. Der betroffene Raum sei auch keineswegs ein durch Schadstoffemissionen besonders belastetes Gebiet, wie Messungen des Landes Oberösterreich an den nächstgelegenen Messstellen Lenzing und Vöcklabruck gezeigt hätten.

Eine mögliche Beeinträchtigung des benachbarten Europaschutzgebiets „Untere Traun“ schloss der Amtssachverständige nicht aus, erläuterte dies aber nicht weiter. Dazu entgegnete der Privatsachverständige, dass das Europaschutzgebiet „Untere Traun“ von der Rodung nicht berührt werde. Mögliche Schädigungen, Belästigungen oder Belastungen des Europaschutzgebiets seien nicht nachvollziehbar.

(3) Die Oö. Landesregierung beschied, dass für die Rodung des geplanten Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich war. Sie erachtete in ihrem Bescheid vom Februar 2021 die Gutachten des Privatsachverständigen der Gemeinde Ohlsdorf als belastbarer, weil es diesem gelungen sei, „die Argumente des Amtssachverständigen als relativ darzustellen“. Der Bescheid begründete in der Folge diese Schlussfolgerungen mit Beispielen zu den Schutzgütern Wasser und Boden und ging auf die Wirkungen der geplanten Ersatzaufforstungen ein. Die Auswirkungen auf weitere Schutzgüter, insbesondere auf das Schutzgut Luft, beurteilte die Oö. Landesregierung nicht, obwohl der Waldentwicklungsplan dieses Schutzgut im Zusammenhang mit der Wohlfahrtsfunktion des Waldes nannte. Auf die Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet „Untere Traun“ ging die Oö. Landesregierung nicht ein.

- 8.2 Der RH wies neuerlich darauf hin, dass er die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltungsverfahren überprüfte. Eine materiell–rechtliche Überprüfung einer Verwaltungsentscheidung fällt nicht in die Zuständigkeit des RH, sondern obliegt den jeweils zuständigen Verwaltungsgerichten im Instanzenzug.

Der RH hielt fest, dass die Oö. Landesregierung in der Einzelfallprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 nicht alle Auswirkungen der Rodung für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II auf relevante Schutzgüter behandelte. Dies betraf jedenfalls die mit der Wohlfahrtsfunktion des Waldes verbundene Luftgüte gerade im Hinblick auf die vom Amtssachverständigen thematisierte Nähe zur Autobahn, zu einem Schotterabbau und zu mehreren industriellen Großemittenten. Die Oö. Landesregierung setzte sich im Bescheid nicht wie erforderlich mit den in den Gutachten vorgebrachten Argumenten auseinander, es fehlte auch eine daraus abgeleitete Prognose über die umweltrelevanten Auswirkungen der Rodung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II. Zum benachbarten Europaschutzgebiet „Untere Traun“ hielt der RH fest, dass der Amtssachverständige eine mögliche Beeinträchtigung nicht weiter erläuterte und der Privatsachverständige eine Beeinträchtigung als nicht nachvollziehbar erachtete. Insgesamt war jedoch die Entscheidung der



Landesregierung, für das Rodungsvorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, nur teilweise begründet.

Der RH empfahl dem Land Oberösterreich, in einer Einzelfallprüfung bei kumulierten und einander gegenseitig beeinflussenden Umweltauswirkungen eines Vorhabens eine begründete Prognose zu treffen, wie sich dieses Vorhaben auf alle relevanten Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 auswirken würde.

8.3 (1) Das Klimaschutzministerium stimmte dem RH in seiner Stellungnahme zu, dass die Entscheidung, eine Einzelfallprüfung durchzuführen, eine ausreichende Begründung der untersuchten relevanten Schutzgüter enthalten sollte. Die Landesregierung habe eine Einzelfallprüfung dahingehend auszuführen, ob durch die Kumulierung von Auswirkungen mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen sei. Dies habe gemäß § 3 Abs. 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 mittels Grobprüfung über alle relevanten Schutzgüter zu erfolgen.

(2) Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich sei es Ziel der Umweltverträglichkeitsprüfung (jedoch nicht der Einzelfallprüfung), die Auswirkungen eines Vorhabens auf die aufgelisteten Schutzgüter zu beschreiben und zu bewerten.<sup>34</sup> Bei einer Entscheidung im Einzelfall sei im Rahmen einer Grobprüfung zu beurteilen, ob durch das Vorhaben mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen sei. Wenn erhebliche Umweltauswirkungen auf ein oder mehrere Schutzgüter zu erwarten seien, sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung – gegebenenfalls im vereinfachten Verfahren – durchzuführen, in deren Rahmen die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter oder Wechselwirkungen detailliert geprüft würden. Da es sich um eine Grobprüfung handle und keine Genehmigung erteilt werde (insbesondere zur Frage, ob ein Vorhaben genehmigungsfähig sei oder nicht), sei eine detaillierte Abwägung aller Schutzgüter des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 nicht erforderlich.

8.4 Der RH entgegnete dem Land Oberösterreich, dass seine Empfehlung auf die Bewertung aller relevanten, nicht auf die Bewertung sämtlicher Schutzgüter abzielte. Die Oö. Landesregierung behandelte in der Einzelfallprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 nicht alle Auswirkungen der Rodung für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II auf relevante Schutzgüter. Das Schutzgut Luft zählte aber nach Ansicht des RH zu den relevanten Schutzgütern im Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II. Mit seiner Beurteilung war weder eine vom Land Oberösterreich argumentierte Kritik an der fehlenden detaillierten Abwägung aller Schutzgüter verbunden, noch hatte der RH eine derart umfassende Abwägung empfohlen.

<sup>34</sup> § 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000

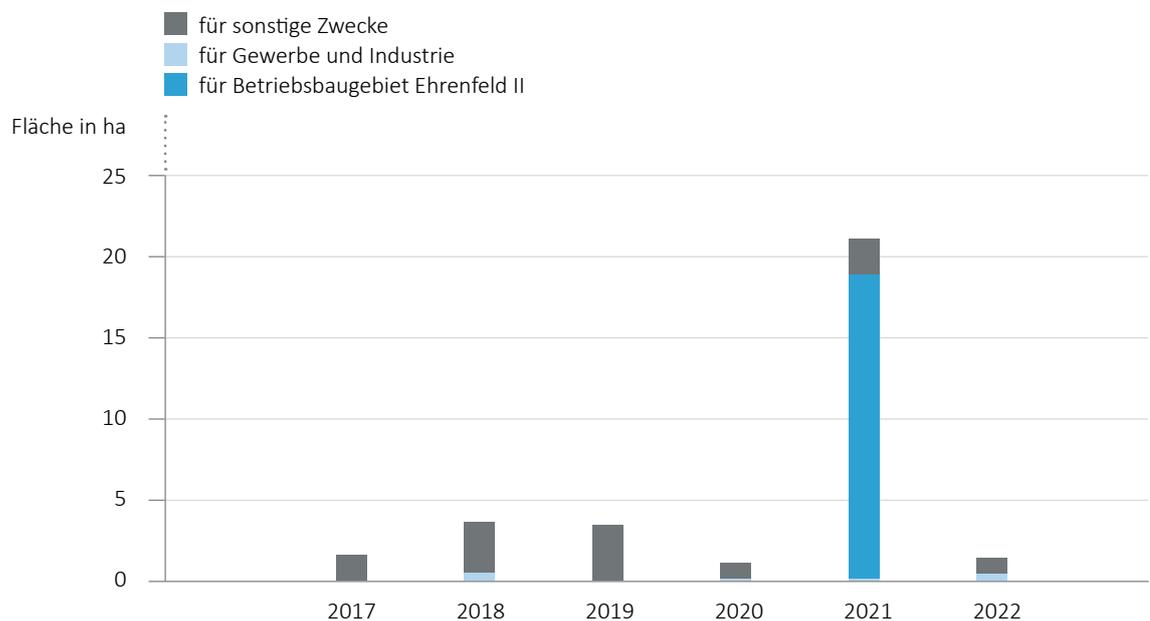
## Rodung

### Überblick

- 9.1 Laut Forstgesetz 1975<sup>35</sup> waren Rodungen grundsätzlich verboten. Die Behörde konnte eine Rodung bewilligen, wenn der Rodung kein besonderes öffentliches Interesse an der Walderhaltung entgegenstand oder wenn ein besonderes öffentliches Interesse an der Rodung überwog.<sup>36</sup> Das Forstgesetz 1975 nannte als öffentliche Interessen für eine Rodung u.a. das Verkehrswesen, den Wasserbau, die Energiewirtschaft, eine Agrarstrukturverbesserung, das Siedlungswesen oder den Naturschutz.

Nachstehende Abbildung zeigt die in den Jahren 2017 bis 2022 bewilligten dauernden<sup>37</sup> Rodungen im Bezirk Gmunden in Hektar und davon jene mit dem Rodungszweck Gewerbe und Industrie:

Abbildung 5: Bewilligte dauernde Rodungen im Bezirk Gmunden in den Jahren 2017 bis 2022



Quelle: Bezirkshauptmannschaft Gmunden; Darstellung: RH

<sup>35</sup> BGBl. 440/1975 i.d.g.F.

<sup>36</sup> § 17 Forstgesetz 1975

<sup>37</sup> Das Forstgesetz 1975 (§ 18 Abs. 4) kannte auch befristete Rodungen (z.B. für den Kiesabbau). Nach Erfüllung des Rodungszwecks war die gerodete Fläche wieder zu bewalden.



## Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht in der Gemeinde Ohlsdorf

Insgesamt erteilte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden in den Jahren 2017 bis 2022 dauernde Rodungsbewilligungen im Ausmaß von 32,42 ha. Davon entfielen 20,38 ha (63 %) auf Rodungen für Zwecke des Gewerbes oder der Industrie. Die im Oktober 2021 im Ausmaß von 18,81 ha bewilligte dauernde Rodung für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II machte im Zeitraum 2017 bis 2022 mehr als die Hälfte der dauernd bewilligten Rodungen aus bzw. 92 % der für Zwecke des Gewerbes und der Industrie bewilligten Rodungen.

- 9.2 Der RH verwies auf die im Ausmaß von 18,81 ha bewilligten Rodungen für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II. Er hielt fest, dass die Dimension dieser Rodung im Bezirk Gmunden im Zeitraum 2017 bis 2022 ungewöhnlich hoch war, weil die bewilligten Rodungsflächen für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II mehr als die Hälfte aller in den Jahren 2017 bis 2022 bewilligten dauernden Rodungen ausmachten und sogar 92 % der Rodungen, die für Zwecke des Gewerbes und der Industrie dauernd bewilligt wurden. Als umso wichtiger erachtete der RH eine sorgfältige Interessenabwägung durch die Bezirkshauptmannschaft Gmunden als Forstbehörde, inwiefern es überhaupt erforderlich war, Waldboden für einen bestimmten Zweck zu beanspruchen (TZ 11 ff.).

## Rodungsanträge

- 10.1 (1) Zur Beantragung einer Rodungsbewilligung waren neben dem Waldeigentümer auch Personen berechtigt, die über die Zustimmung des Waldeigentümers zur Rodung und über eine dingliche oder obligatorische Berechtigung an der Waldfläche verfügten.<sup>38</sup> Eine obligatorische Berechtigung an der Waldfläche ergab sich z.B. aus Verträgen zwischen dem Waldeigentümer und dem Rodungswerber. Solche Verträge konnten eine Vereinbarung zur Nutzung oder Grundüberlassung, ein Pachtvertrag oder eine Kaufoption sein. Eine dingliche Berechtigung konnte z.B. eine Dienstbarkeit sein. Gab ein Rodungswerber fälschlicherweise an, über eine dingliche oder obligatorische Berechtigung an der Waldfläche zu verfügen, und erhielt er in der Folge eine Rodungsbewilligung, konnte ein Grund vorliegen, das Verfahren wieder aufzunehmen.<sup>39</sup>

(2) Im März 2019 beantragten die Privatperson und im April 2019 die Bundesforste bei der Bezirkshauptmannschaft Gmunden jeweils die Rodung ihrer Flächen. Zugleich erteilten sie dem Privatunternehmen eine Vollmacht, Behördengespräche zu führen. Dem Verfahrensakt lag ein Schreiben der Bundesforste vom Dezember 2017 an das Privatunternehmen bei, in dem die Bundesforste der Rodung zustimmten, aber festhielten, dass das Privatunternehmen durch die Zustimmung

<sup>38</sup> § 19 Forstgesetz 1975

<sup>39</sup> § 69 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991

keine Ansprüche gegen die Bundesforste und insbesondere keine Nutzungsrechte an den gegenständlichen Grundstücken erwerben. Nachdem die Oö. Landesregierung zwischen März 2020 und Februar 2021 geprüft hatte, ob die Rodung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlag, und dies verneint hatte, führte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden das Rodungsverfahren ab März 2021 weiter. Im April 2021 beantragte auch das Privatunternehmen die Rodung der Grundstücke der Bundesforste sowie der Privatperson und zusätzlich die Rodung des ASFINAG–Grundstücks. Es gab an, über eine Option für diese Grundstücke zu verfügen. Ein Nachweis dafür war im Verfahrensakt der Bezirkshauptmannschaft Gmunden nicht dokumentiert. Auf Nachfrage des RH teilten das Finanzministerium, die ASFINAG und die Bundesforste mit, dass sie dem Privatunternehmen für diese Grundstücke keine Option auf ein dingliches oder obligatorisches Recht eingeräumt hätten. Das Finanzministerium und die ASFINAG hielten weiters fest, dass von ihnen weder die Bezirkshauptmannschaft Gmunden noch das Privatunternehmen im Rahmen des Verfahrens eine Zustimmung zur Rodung des ASFINAG–Grundstücks eingeholt habe.

Im März 2023 legte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden dem RH undatierte und nicht unterschriebene Kaufangebote des Privatunternehmens an die ASFINAG und die Bundesforste vor. Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden bezeichnete diese Dokumente als „Vorverträge“, die das Privatunternehmen als berechtigten Rodungswerber ausweisen würden; das antragstellende Privatunternehmen habe versehentlich den Begriff der Kaufoption verwendet. Die vorgelegten Kaufangebote hielten jedoch ausdrücklich fest, dass weder für die ASFINAG noch für die Bundesforste eine Pflicht zur Angebotsannahme bestand.

(3) Im Oktober 2021 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden dem Privatunternehmen die Bewilligung zur Rodung der ASFINAG– und Bundesforste–Grundstücke sowie der Grundstücke der Privatperson im Ausmaß von 18,81 ha.

- 10.2 Der RH kritisierte, dass die Bezirkshauptmannschaft Gmunden die für die Beantragung notwendigen Voraussetzungen nicht nachweislich und ordnungsgemäß prüfte und dokumentierte, dem antragstellenden Privatunternehmen jedoch eine Rodungsbewilligung für die ASFINAG– und Bundesforste–Grundstücke erteilte. Dies insofern, als die Bezirkshauptmannschaft Gmunden die vom Privatunternehmen genannte Kaufoption für die Grundstücke der ASFINAG und der Bundesforste als Antragslegitimation akzeptierte.

Die Zustimmung zur Rodung, die die Bundesforste dem Privatunternehmen zuvor erteilt hatten, war insofern nicht als Antragslegitimation geeignet, als die Bundesforste in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen hatten, dass sich daraus weder eine obligatorische noch dingliche Berechtigung des Privatunternehmens an der Waldfläche ableite. Auch die Vollmacht der Bundesforste an das Privatunternehmen, Behördengespräche im Rahmen des Rodungsverfahrens in



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

ihrem Namen zu führen, stellte nach Ansicht des RH keine taugliche Legitimation für den Rodungsantrag des Privatunternehmens dar.

Aufgrund der dem RH vorliegenden Informationen und Unterlagen war davon auszugehen, dass das Privatunternehmen weder bei der Antragstellung noch bei der Bewilligung der Rodung über die gesetzlichen Voraussetzungen für ihre Beantragung verfügte. Der RH verwies daher auf die Möglichkeit einer Wiederaufnahme des Rodungsverfahrens für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II, um in diesem die Antragslegitimation des Privatunternehmens zu prüfen.

Der RH empfahl der Bezirkshauptmannschaft Gmunden, vor Einleitung eines Rodungsverfahrens die Antragslegitimation des Rodungswerbers zu prüfen und das Ergebnis nachweislich im Verfahrensakt zu dokumentieren.

Er empfahl der Bezirkshauptmannschaft Gmunden weiters, die Möglichkeit einer Wiederaufnahme des Rodungsverfahrens für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II zu prüfen.

- 10.3 Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich folge die Bezirkshauptmannschaft Gmunden der Empfehlung des RH, die Antragslegitimation des Rodungswerbers zu prüfen und das Ergebnis nachweislich im Verfahrensakt zu dokumentieren.

Der Bezirkshauptmannschaft Gmunden seien nachweislich die vom Geschäftsführer des Privatunternehmens unterfertigten Kaufanbote vorgelegen. Da diese jedoch keine Bindungswirkung für den Verkäufer entfaltet hätten, habe formalrechtlich weder eine Kaufoption noch eine obligatorische Berechtigung für das Privatunternehmen bestanden. Der Bezirkshauptmannschaft Gmunden liege ein umfänglicher Schriftverkehr zwischen der ASFINAG bzw. den Bundesforsten einerseits und dem Privatunternehmen andererseits vor, aus dem hervorgehe, dass für die ASFINAG und für die Bundesforste diese beiden Kaufanbote die Basis für künftige Kaufverträge darstellen sollten. Zu diesem Schriftverkehr gehöre auch ein Kaufvertragsentwurf zwischen der Republik Österreich (Verkäufer), der ASFINAG (Fruchtgenussberechtigter) und dem Privatunternehmen (Käufer) vom April 2020.

Zudem seien auch Vollmachten der ASFINAG und der Bundesforste für den Geschäftsführer des Privatunternehmens vorgelegen, wonach dieser im Rodungsverfahren in deren Namen mit der Behörde habe kommunizieren dürfen.

Die Bundesforste hätten den Kaufvertrag am 21. Oktober 2021 unterfertigt, die ASFINAG am 29. Dezember 2021; die Rodungsbewilligung sei am 14. Oktober 2021 erteilt worden.



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden habe die Möglichkeit einer Wiederaufnahme des Rodungsverfahrens geprüft. Laut § 68 Abs. 2 bis 4 und § 69 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 seien die Aufhebung, Abänderung oder Nichtigkeitsklärung des Bescheides oder die Wiederaufnahme des Verfahrens u.a. aus folgenden Gründen möglich:

- weil niemandem aus dem Bescheid ein Recht erwachsen sei,
- weil die Änderung notwendig sei, um Missstände, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden, zu beseitigen oder um schwere volkswirtschaftliche Schädigungen abzuwehren,
- weil eine unzuständige Behörde den Bescheid erlassen habe oder der Bescheid undurchführbar sei,
- weil der Bescheid durch eine gerichtlich strafbare Handlung herbeigeführt oder auf andere Weise erschlichen worden sei oder
- weil neue Tatsachen oder Beweismittel hervorgekommen seien.

Unter teilweise detaillierter Ausführung legte das Land Oberösterreich in seiner Stellungnahme dar, dass im Fall der gegenständlichen Rodungsbewilligung keiner der in § 68 Abs. 2 bis 4 und § 69 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 genannten Tatbestände erfüllt sei.

- 10.4 Der RH entgegnete dem Land Oberösterreich, dass die Angebote des späteren Käufers, eine im Schriftverkehr genannte unverbindliche Absicht des Verkäufers zu einem Vertragsabschluss, ein Kaufvertragsentwurf, Vollmachten zu Behördengesprächen oder ein erst nach Erteilung der Rodungsbewilligung abgeschlossener Kaufvertrag nicht die für die Rodungsbewilligung notwendige dingliche oder obligatorische Berechtigung eines Antragstellers begründen konnten. Der RH verblieb daher bei seiner Ansicht, dass das Privatunternehmen weder im Zeitpunkt der Antragstellung noch im Zeitpunkt der Bewilligung der Rodung über die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Antrag verfügte.

Der RH nahm die Stellungnahme des Landes Oberösterreich bezüglich der Möglichkeit einer Wiederaufnahme des Rodungsverfahrens zur Kenntnis. Im Hinblick darauf bekräftigte er umso mehr seine Empfehlung, hinkünftig vor Einleitung eines Rodungsverfahrens die Antragslegitimation des Rodungswerbers zu prüfen und nachweislich zu dokumentieren.



## Alternativflächen

- 11.1 Das Rodungsverfahren für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II erforderte eine Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung und dem – im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ohlsdorf festgehaltenen – öffentlichen Interesse an der Ansiedlung von Betrieben, einschließlich der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen und Gemeindeeinnahmen. Ein privates Interesse, z.B. an der Verwertung der Fläche durch einen Weiterverkauf, war nicht zu berücksichtigen.<sup>40</sup>

Das öffentliche Interesse an der Walderhaltung überwog, wenn insbesondere alternative Flächen ohne Wald zur Umsetzung eines öffentlichen Interesses verfügbar waren:<sup>41</sup>

- Während der Rodungserlass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (in der Folge: **Landwirtschaftsministerium**) bei alternativen Flächen im Siedlungswesen auf den Bestand alternativer Baulandflächen in der Gemeinde abstellte,
- war etwa im Bergbau darauf abzustellen, ob der Bedarf an Rohstoffen – ohne Einschränkung auf ein Gemeindegebiet – aus bereits erschlossenen Vorkommen gedeckt werden konnte.<sup>42</sup>

Erläuterungen zu alternativen Flächen für Betriebsbaugelände enthielt der Rodungserlass nicht.

Das im Rahmen des Rodungsverfahrens erstellte Gutachten des forsttechnischen Amtssachverständigen wies darauf hin, dass in der Marktgemeinde Vorchdorf in rd. 10 km Entfernung zum Betriebsbaugelände Ehrenfeld II ein weiteres Betriebsbaugelände entstehe, wofür keine Rodung notwendig sei. Dieses Betriebsbaugelände im Ausmaß von 21,5 ha entwickelte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung der Gemeindeverband INKOBA Region Salzkammergut–Nord.<sup>43</sup> Die dem Gemeindeverband angehörenden Gemeinden – darunter auch die Gemeinde Ohlsdorf – waren an den Kosten und Erträgen des Betriebsbaugeländes anteilig beteiligt.

Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden ging weder in der Bescheidbegründung noch nachweislich im Verfahrensakt auf das Betriebsbaugelände in der Marktgemeinde Vorchdorf oder auf die regionale, kooperative Entwicklung von Betriebsbau-

<sup>40</sup> *Brawenz/Kind/Wieser, ForstG<sup>4</sup> (2015) § 17, S. 163 ff.*

<sup>41</sup> Landwirtschaftsministerium, Rodungserlass vom 17. Juli 2002, Zl. 13.205/02-I/3/2002 i.d.F. 4. März 2020, Zl. 2020–0.113.711, S. 19, 24, <https://info.bml.gv.at/dam/jcr:3cdbbdb0-cf03-4a62-ba67-3ef488ddbcd0/Rodungserlass04-03-2020.pdf> (abgerufen am 20. Oktober 2023); VwGH 17. Dezember 2014, 2013/10/0267

<sup>42</sup> Landwirtschaftsministerium, Rodungserlass, S. 22 ff., 27

<sup>43</sup> <https://www.inkoba-salzkammergut.at/angebot/vorchdorf/> (abgerufen am 20. Oktober 2023)



gebieten ein. Vielmehr wies sie darauf hin, dass die Gemeinde Ohlsdorf lediglich über eine Betriebsbaugeländereserve von rd. 2,1 ha verfüge, die den Bedarf für Betriebsansiedlungen bei weitem nicht decke.

- 11.2 Der RH kritisierte, dass die Bezirkshauptmannschaft Gmunden im Rodungsverfahren das kooperativ entwickelte Betriebsbaugelände in der Marktgemeinde Vorchdorf oder weitere Möglichkeiten der regionalen, kooperativen Entwicklung von Betriebsbaugeländen nicht nachweislich in die Interessenabwägung miteinbezog. In der Folge dominierte in der Interessenabwägung der Bezirkshauptmannschaft Gmunden daher das öffentliche Interesse an der Rodung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung. Der RH gab zu bedenken, dass die Gemeinde Ohlsdorf als Mitglied eines Gemeindeverbands das Betriebsbaugelände Vorchdorf mit anderen Gemeinden entwickelte und betrieb. Sie konnte daher auch auf diese Weise ihr öffentliches Interesse an Einnahmen und an der Schaffung von Arbeitsplätzen für ihre Einwohnerinnen und Einwohner decken.

[Der RH empfahl der Bezirkshauptmannschaft Gmunden, vor der Erteilung einer Rodungsbewilligung für Betriebsbaugelände alternative Möglichkeiten der Baulandbeschaffung zu prüfen und in der Interessenabwägung nachweislich zu berücksichtigen.](#)

- 11.3 Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich werde die Bezirkshauptmannschaft Gmunden der Empfehlung folgen.

In jedem Rodungsverfahren prüfe die Behörde vorrangig das Subsidiaritätsprinzip; dies bedeute, dass zuvor alle sonstigen Möglichkeiten zur Verwirklichung des Vorhabens ausgeschöpft sein müssten. Im gegenständlichen Fall habe eine interne Abklärung ergeben, dass im benötigten Größenausmaß kein anderes Betriebsbaugelände verfügbar sei, außer das in der INKOBA Region Salzkammergut–Nord in der Marktgemeinde Vorchdorf. Dieses Betriebsbaugelände befinde sich schon seit über zwei Jahren im Planungsstadium. Den Bestand leerstehender Gebäude habe die Behörde vorab bei der Gemeinde Ohlsdorf erfragt, ein Bestand sei aktenkundig verneint worden.

- 11.4 Der RH sah die Zusage der Bezirkshauptmannschaft Gmunden, die Empfehlung umzusetzen, positiv. Er hielt gegenüber dem Land Oberösterreich neuerlich fest, dass ihm kein Nachweis über die in der Stellungnahme genannte interne Abklärung bzw. Berücksichtigung des Betriebsbaugeländes in der Marktgemeinde Vorchdorf oder einer sonstigen regionalen, kooperativen Entwicklung von Betriebsbaugeländen in der Interessenabwägung vorlag.



## Rodungszweck

- 12.1 (1) Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes überwog das öffentliche Interesse an der Walderhaltung u.a. dann, wenn dem Rodungszweck kein konkretes Bauvorhaben zugrunde lag. Auch eine mangelnde Nutzungsabsicht des Rodungswerbers aufgrund eines geplanten Grundstücksverkaufs nach der Rodung war in die Interessenabwägung miteinzubeziehen.<sup>44</sup> Machte der Rodungswerber die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Erteilung einer Rodungsbewilligung geltend, so hatte nach einem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Kärnten die Behörde die Arbeitsmarktsituation in der Region zu erheben und Feststellungen über die Arbeitsplatzentwicklung durch das konkrete Vorhaben zu treffen.<sup>45</sup>

Die Bundesforste und die Privatperson beantragten im März und April 2019 zunächst das „Freimachen der Gesamtfläche für eine Betriebsfläche“ als Rodungszweck. Auf Ersuchen der Bezirkshauptmannschaft Gmunden präziserte das Privatunternehmen im März 2021 den Rodungszweck: Geplant seien der Verkauf der Fläche und die anschließende Ansiedlung von Logistikbetrieben mit einer Hallenfläche von 80.000 m<sup>2</sup>. Konkrete Ankaufswerber könne es aufgrund vertraglicher Geheimhaltungsklauseln nicht nennen, die Betriebsansiedlung würde jedoch rd. 600 Arbeitsplätze schaffen. Im Rodungsantrag an die Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom April 2021 gab das Privatunternehmen an, dass die Betriebsansiedlung zumindest 500 Arbeitsplätze schaffe. Die Gemeinde Ohlsdorf hatte im Umwidmungsverfahren rd. 300 neue Arbeitsplätze erwartet.

(2) Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden hielt in der Rodungsbewilligung als Rodungszweck die „Schaffung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II Viecht mit Lager- und Logistikhallen“ fest. Im Vergleich dazu hatte sie in der Rodungsbewilligung der Betriebsbaufläche Ehrenfeld I vom Juni 2012 festgehalten, dass der Antragsteller selbst beabsichtige, ein Zentrallager zu errichten, und dass die dafür erforderlichen wasserrechtlichen, naturschutzrechtlichen, baurechtlichen und gewerberechtlichen Bewilligungen bereits vorlägen.

Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden ging in der Rodungsbewilligung für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II weder auf die Angaben zum Rodungszweck oder auf die Verkaufsabsichten des Privatunternehmens ein, noch setzte sie sich mit der Arbeitsmarktsituation in der Region auseinander. Sie hielt fest, dass das öffentliche Interesse an der Rodung nachvollziehbar sei, weil die Ansiedlung eine wesentliche Verbesserung des regionalen Wirtschaftsstandorts mit der Schaffung von zusätzlich rd. 600 Arbeitsplätzen mit sich bringe. Weiters verwies die Bezirkshauptmannschaft Gmunden auf die für ein Betriebsbaugelände günstige Lage. Die Rodungsbewilligung

<sup>44</sup> VwGH 17. Dezember 2014, 2013/10/0267

<sup>45</sup> Landesverwaltungsgericht Kärnten 29. Dezember 2021, KLVwG-881/14/2021



Betriebsbaugelbiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

umfasste auch das ASFINAG–Grundstück und das Bundesforste–Grundstück D mit insgesamt 0,58 ha; diese waren damals nicht als Betriebsbaugelbiet gewidmet und wurden auch später nicht umgewidmet.

- 12.2 Der RH verwies darauf, dass die Bezirkshauptmannschaft Gmunden der Rodungsbewilligung nur einen teilweise begründeten und damit wenig konkretisierten Rodungszweck zugrunde legte. Dies auch im Unterschied zur Rodungsbewilligung für das Betriebsbaugelbiet Ehrenfeld I, die sich u.a. auf bereits vorhandene wasserrechtliche, naturschutzrechtliche, baurechtliche und gewerberechtliche Bewilligungen stützte. Der RH kritisierte, dass entgegen verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine Würdigung der Verkaufsabsichten des Privatunternehmens sowie des regionalen Arbeitsmarkts fehlte. Da der Bezirkshauptmannschaft Gmunden kein konkretes Projekt vorlag, war bei Erteilung der Rodungsbewilligung offen, inwiefern die Schaffung von rd. 600 Arbeitsplätzen, die dem öffentlichen Interesse zugrunde lag, tatsächlich realisierbar war. Dies auch insofern, als das Privatunternehmen die Schaffung von zumindest 500 Arbeitsplätzen nannte, während die Gemeinde Ohlsdorf im Umwidmungsverfahren im Jahr 2019 noch von rd. 300 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen war.

Der RH kritisierte, dass die Bezirkshauptmannschaft Gmunden – mangels eines konkret vorliegenden Projekts – auch nicht beurteilen konnte, ob die Inanspruchnahme der Waldfläche erforderlich war oder noch vorhandene Betriebsbaugelbiets in der Gemeinde Ohlsdorf ausgereicht hätten (TZ 11). Im Zusammenhang mit den nicht näher erläuterten Verkaufsabsichten des Privatunternehmens nahm die Bezirkshauptmannschaft Gmunden darüber hinaus das Risiko in Kauf, dass die Fläche nach ihrer Rodung ungenutzt blieb.

Nach Ansicht des RH fehlte es somit an einer nachvollziehbaren und faktenbasierten Begründung des Rodungszwecks für das Betriebsbaugelbiet Ehrenfeld II.

Der RH empfahl der Bezirkshauptmannschaft Gmunden, Rodungsbewilligungen nur für hinreichend konkretisierte Projekte zu erteilen, anhand derer die Umsetzung des mit der Rodung bezweckten öffentlichen Interesses prüfbar ist. Dabei wären auch allfällige Verkaufsabsichten des Rodungswerbers zu berücksichtigen und vorgebrachte Arbeitsplatzeffekte zu plausibilisieren.

Weiters kritisierte der RH, dass die Rodungsbewilligung mit dem Rodungszweck „Schaffung des Betriebsbaugelbiets Ehrenfeld II Viecht mit Lager– und Logistikhallen“ auch Grundstücke mit einer Fläche von 0,58 ha umfasste, die nicht die erforderliche Widmung aufwiesen, um ein Betriebsbaugelbiet darauf zu errichten. Damit war kein öffentliches Interesse an der Rodung dieser Flächen gegeben.



---

Der RH empfahl der Bezirkshauptmannschaft Gmunden, Rodungsbewilligungen zum Zweck der Errichtung von Betriebsbaugebieten grundsätzlich nur für Grundstücke mit einem dokumentierten öffentlichen Interesse an der Rodung, wie einer entsprechenden Widmung, zu erteilen.

- 12.3 Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich werde die Bezirkshauptmannschaft Gmunden den Empfehlungen folgen.

Zum Zeitpunkt der Rodungsbewilligung sei insofern ein konkretes Bauvorhaben samt konkreter Bebauungsabsicht vorgelegen, als die Baureifmachung laut Aussage des Rodungswerbers (Privatunternehmen) bis Juni 2022 abgeschlossen sein musste. Das Bauvorhaben mit 500 bis 600 Arbeitsplätzen sei nach wie vor in Planung. Das der Gewerbebehörde vorliegende Projekt sei allerdings aufgrund eines anhängigen Verfahrens beim Bundesverwaltungsgericht (TZ 17) ausgesetzt worden. Das Erkenntnis liege seit Ende Juli 2023 vor, das Verfahren werde nunmehr weitergeführt.

- 12.4 Der RH wiederholte gegenüber dem Land Oberösterreich, dass bis zum Zeitpunkt der Rodungsbewilligung im Oktober 2021 kein konkretes Bauvorhaben aktenkundig war. Die laut Privatunternehmen bis Juni 2022 durchzuführende Baureifmachung der Grundstücke konnte das Erfordernis eines konkreten Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Rodungsbewilligung nicht ersetzen. Insofern verblieb der RH bei seiner Ansicht, dass der Rodungsbewilligung nur ein teilweise begründeter und damit wenig konkretisierter Rodungszweck zugrunde lag.

## Ersatzaufforstungen

- 13.1 (1) Die Behörde hatte eine Rodungsbewilligung erforderlichenfalls an Bedingungen, Fristen oder Auflagen (z.B. Ersatzaufforstungen) zu binden, um die Walderhaltung sicherzustellen.<sup>46</sup>

Die für eine Ersatzaufforstung vorgesehenen Flächen mussten geeignet sein, die durch die Rodung verlorenen Waldwirkungen wiederherzustellen. Geeignet war eine Fläche, wenn auch rechtliche Voraussetzungen für die Aufforstung sichergestellt waren (z.B. nach dem Oö. Alm- und Kulturlächenschutzgesetz<sup>47</sup> oder dem Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001<sup>48</sup>). Die Festlegung und Eignung der konkret benannten Ersatzaufforstungsflächen mussten nach dem Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums bei Erteilung der Rodungsbewilligung bereits vorliegen.<sup>49</sup>

(2) Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden bewilligte im Oktober 2021 die Rodung und schrieb dem Privatunternehmen als Ausgleich für den Waldflächenverlust Ersatzaufforstungen im Ausmaß von mindestens dem 1,5-Fachen der Rodungsfläche vor, somit von mindestens 28,22 ha (9,50 ha bis Ende Mai 2022, weitere 9,50 ha bis Ende Mai 2023 und 9,22 ha bis Ende Dezember 2023), im Umkreis von weniger als 15 km zur Rodungsfläche. Die Ersatzaufforstungen waren vom Privatunternehmen nachzuweisen.

Der Bescheid enthielt eine Auflistung von Ersatzaufforstungsflächen im Ausmaß von insgesamt rd. 21,71 ha. Somit waren zum Zeitpunkt der Rodungsbewilligung Ersatzaufforstungsflächen von rd. 6,52 ha oder 23 % noch nicht bekannt. Für rd. 7,73 ha oder 36 % der benannten Ersatzaufforstungsflächen von rd. 21,71 ha war nach Einschätzung des forsttechnischen Amtssachverständigen zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung offen, ob eine naturschutzrechtliche Genehmigung einzuholen war.

- 13.2 Der RH kritisierte, dass die Bezirkshauptmannschaft Gmunden die Rodung bewilligte, obwohl im Bewilligungszeitpunkt 23 % der vorgeschriebenen Ersatzaufforstungsflächen (6,52 ha) noch nicht bekannt waren; bei 36 % (7,73 ha) der bereits benannten Ersatzaufforstungsflächen war offen, ob für diese allenfalls noch Bewilligungen einzuholen waren. Der RH verwies auf den Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums, wonach geeignete Ersatzaufforstungsflächen spätestens zum Zeitpunkt der Rodungsbewilligung vollständig benannt sein müssen.

<sup>46</sup> § 18 Forstgesetz 1975

<sup>47</sup> LGBl. 79/1999 i.d.g.F.

<sup>48</sup> LGBl. 129/2001 i.d.g.F.

<sup>49</sup> Rodungserlass S. 42



Er empfahl der Bezirkshauptmannschaft Gmunden, entsprechend dem Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums vor Bewilligung einer Rodung sämtliche Ersatzaufforstungsflächen und deren (rechtliche) Eignung sicherzustellen und diese in der Rodungsbewilligung aufzulisten.

- 13.3 Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich folge die Bezirkshauptmannschaft Gmunden der Empfehlung.

Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden halte es für rechtlich vertretbar, im vorliegenden Fall § 18 Abs. 3 Forstgesetz 1975 anzuwenden, der für derartige Fälle die „Möglichkeit einer Sicherheitsleistung“ vorsehe. Dies setze voraus, dass die Vorschreibung von konkreten Ersatzaufforstungsflächen nicht möglich oder nicht zumutbar sei.

Das Privatunternehmen habe der Bezirkshauptmannschaft Gmunden permanent Flächen zur Prüfung angeboten. Da es der Bezirkshauptmannschaft Gmunden wichtig gewesen sei, dass sich die Ersatzaufforstungsflächen im Umkreis der Rodungsflächen befinden, sei es nicht möglich gewesen, zum Zeitpunkt der Rodungsbewilligung alle tauglichen Ersatzaufforstungsflächen vorzuschreiben. Dies auch, weil aufgrund des konkret vorliegenden Bauprojekts die Fristen für die Baureifmachung einzuhalten gewesen seien.

Der Antragsteller habe glaubhaft dargelegt, dass die Gespräche über notwendige weitere Flächen bereits fast abgeschlossen seien. Zwischenzeitig seien diese Ersatzaufforstungsflächen gesamthaft nachgewiesen, alle befänden sich im Umkreis von höchstens 15 km zur Rodungsfläche.

Laut Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums sei die Vorschreibung einer Ersatzleistung (Ersatzaufforstung oder Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustands oder subsidiär ein Geldbetrag) bei Erteilung einer Rodungsbewilligung jedenfalls nicht obligatorisch. Dennoch habe die Bezirkshauptmannschaft Gmunden eine Ersatzaufforstungsfläche im Ausmaß des 1,5–Fachen der Rodungsfläche als Ausgleich vorgeschrieben.

Die Richtwerte des forsttechnischen Dienstes für Waldflächen würden 1,70 EUR bis 2,00 EUR pro m<sup>2</sup> betragen. Darin seien Kosten für Aufforstung und Kulturpflege enthalten. Im konkreten Fall entspreche dies rd. 140.000 EUR für die noch nicht nachgewiesenen Ersatzaufforstungsflächen. Die vorgeschriebene Bankgarantie in Höhe von 700.000 EUR habe mit dem Fünffachen des Richtwerts von Beginn an eine viel höhere Absicherungssumme ausgewiesen, als dies üblicherweise gefordert werde.



- 13.4 Der RH hielt gegenüber dem Land Oberösterreich fest, dass das Forstgesetz 1975 zwischen einer Ersatzleistung in Form eines Geldbetrags (§ 18 Abs. 3) und der Vorschreibung einer angemessenen Sicherheitsleistung zur Sicherung der mit der Rodungsbewilligung verbundenen Bedingungen, Fristen oder Auflagen (§ 18 Abs. 6) unterschied.

Die Ersatzleistung in Form eines Geldbetrags hätte vorausgesetzt, dass eine Ersatzaufforstung nicht möglich oder nicht zumutbar war. Dieser Geldbetrag ist eine Einnahme des Bundes und für die Durchführung von Neubewaldungen oder zur rascheren Wiederherstellung der Wirkungen des Waldes nach Katastrophenfällen zu verwenden. Der RH konnte den Unterlagen der Bezirkshauptmannschaft jedoch weder eine Vorschreibung eines solchen Geldbetrags noch Zahlungseingänge an die Bezirkshauptmannschaft Gmunden oder Zahlungsausgänge an den Bund entnehmen.

Wie in TZ 14 erläutert, legte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden in der Rodungsbewilligung vom Oktober 2021 eine Bankgarantie in Höhe von 700.000 EUR als Sicherheitsleistung für noch fehlende Ersatzaufforstungsflächen von 6,52 ha fest. Dies widersprach nach Ansicht des RH dem Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums, weil spätestens im Zeitpunkt der Erteilung der Rodungsbewilligung sämtliche Ersatzaufforstungsflächen hätten benannt sein müssen und eine Bankgarantie die unterbliebene Nennung aller Aufforstungsflächen nicht kompensieren konnte.

Insofern war für den RH die Argumentation in der Stellungnahme nicht nachvollziehbar, dass die zur Sicherstellung der vorgeschriebenen Ersatzaufforstungsflächen eingeholte Bankgarantie (TZ 14) eine Zahlung für unzumutbare oder nicht mögliche Ersatzaufforstungen darstellen sollte.

Gemäß dem Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums waren Ersatzaufforstungen erforderlichenfalls im Rahmen von Rodungsbewilligungen vorzuschreiben. Ob das Erfordernis bestand, war laut Rodungserlass durch ein schlüssiges und nachvollziehbares forstfachliches Gutachten festzustellen.<sup>50</sup> Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden sah die Vorschreibung von Ersatzaufforstungsflächen als erforderlich an. Da das Gutachten des forsttechnischen Amtssachverständigen eine Rodung aus forstfachlicher Sicht sogar abgelehnt hatte, wäre der Verzicht auf eine Vorschreibung von Ersatzaufforstungsflächen mit diesem Gutachten kaum vereinbar.

<sup>50</sup> Rodungserlass S. 40



## Sicherheitsleistung

14.1 (1) Das Forstgesetz 1975<sup>51</sup> sah die Möglichkeit einer Sicherheitsleistung vor, um sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit Rodungsbewilligungen erteilten Auflagen eingehalten werden. Ein Verstoß gegen Auflagen stellte eine Verwaltungsübertretung dar und war mit einer Geldstrafe bis zu 7.270 EUR oder mit Freiheitsstrafe bis zu vier Wochen zu bestrafen.

(2) Für die noch fehlenden Ersatzaufforstungsflächen von 6,52 ha legte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden in der Rodungsbewilligung vom Oktober 2021 eine Bankgarantie in Höhe von 700.000 EUR als Sicherheitsleistung fest. Sie begründete diese Vorgangsweise mit der Dringlichkeit, das Betriebsbaugebiet umzusetzen. Worin diese Dringlichkeit bestand, war weder aus dem Bescheid noch aus dem Akt ersichtlich. Laut Angabe der Bezirkshauptmannschaft Gmunden gegenüber dem RH habe der Rodungswerber, das Privatunternehmen, glaubhaft darlegt, dass die Gespräche über die notwendigen weiteren Ersatzaufforstungsflächen beinahe abgeschlossen seien. Aufgrund des konkret geplanten Baubeginns mit Anfang Juli 2022 sei es für das Privatunternehmen nicht mehr möglich gewesen, alle notwendigen Kaufverträge und Prüfungen abzuschließen.

Um die Ersatzaufforstung durchzuführen, hatte das Privatunternehmen eine sogenannte ökologische Bauaufsicht zu bestellen, die der Bezirkshauptmannschaft Gmunden über die Umsetzung der Ersatzaufforstung zu berichten hatte. Die ökologische Bauaufsicht berichtete im Mai 2022, dass das erste Drittel von rd. 10 ha bis Ende Mai 2022 auflagenkonform aufgeforstet wurde. Jedoch waren nach wie vor nicht alle Ersatzaufforstungsflächen vorhanden bzw. auf deren Eignung geprüft. Auch fehlten damals weiterhin Aufforstungsflächen im Ausmaß von 3,30 ha.

(3) Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden eröffnete im November 2022 – unmittelbar nach Einleitung der Gebarungsüberprüfung durch den RH – wegen der weiter fehlenden Ersatzaufforstungsflächen ein Verwaltungsstrafverfahren gegen den Geschäftsführer des Privatunternehmens; das Verfahren war Anfang März 2023 noch offen.

14.2 Der RH kritisierte, dass die Bezirkshauptmannschaft Gmunden eine Bankgarantie vorschrieb, um die im Zeitpunkt der Rodungsbewilligung unvollständig festgelegten Ersatzaufforstungsflächen sicherzustellen. Dies widersprach nach Ansicht des RH dem Rodungserlass des Landwirtschaftsministeriums, nach dem sämtliche Ersatzaufforstungsflächen bei Erteilung der Rodungsbewilligung hätten benannt sein müssen; die Bankgarantie konnte die unterbliebene Nennung aller Aufforstungsflächen nicht

<sup>51</sup> § 18 Abs. 6 und § 174 Abs. 1 lit. a Z 7 Forstgesetz 1975



kompensieren. Ende Mai 2022, sohin mehr als sieben Monate nach Bewilligung der Rodung, standen noch immer nicht alle Ersatzaufforstungsflächen fest.

Der RH kritisierte auch, dass die Bezirkshauptmannschaft Gmunden erst im November 2022 – nach Beginn der Gebarungsüberprüfung durch den RH – ein Verwaltungsstrafverfahren gegen den Geschäftsführer des Privatunternehmens einleitete, obwohl ihr das Fehlen der Ersatzaufforstungsflächen bereits seit Mai 2022 bekannt war. Der RH verwies auf seine Empfehlung in **TZ 13** an die Bezirkshauptmannschaft Gmunden, vor Bewilligung einer Rodung sämtliche Ersatzaufforstungsflächen und deren (rechtliche) Eignung sicherzustellen und diese in der Rodungsbewilligung aufzulisten.

## Entnahme von mineralischem Rohstoff

### Mineralrohstoffgesetz

15.1 (1) Anfang März 2022 ging beim Amt der Oö. Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft Gmunden eine anonyme Anzeige ein, dass auf dem gerodeten Betriebsbaugelände mineralischer Rohstoff (Kies bzw. Schotter) ohne Genehmigung abgebaut werde. Das Privatunternehmen hatte der Gemeinde Ohlsdorf Ende Jänner 2022 ein Bauvorhaben über die Veränderung der Höhenlage zur Baureifmachung angezeigt.<sup>52</sup> Dies mit dem Ziel, eine ebene Fläche mit einer Niveauhöhe von 419,10 m (Seehöhe) zu schaffen. Dazu waren Abgrabungen und Aufschüttungen geplant. Die Fertigstellungsanzeige erging im Juli 2022.

(2) Grundsätzlich war für den Abbau mineralischer Rohstoffe eine Bewilligung nach dem Mineralrohstoffgesetz erforderlich.<sup>53</sup> Dazu hatte der Abbauerwerber einen Gewinnungsbetriebsplan zu erstellen. Wurden mineralische Rohstoffe ohne Genehmigung abgebaut, hatte der Abbauerwerber den Gewinnungsbetriebsplan nachzureichen und die Behörde eine Verwaltungsstrafe von bis zu 3.600 EUR<sup>54</sup> zu verhängen. Nach Ansicht der für Rohstoffe und Abfallwesen zuständigen Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung war – unabhängig von einer Anwendung des Mineralrohstoffgesetzes – ein Landschaftsabgabebeitrag von 15,95 Cent je gewonnene und verwertete Tonne mineralischen Rohstoffs zu entrichten.

<sup>52</sup> § 25 Abs. 1 Z 8 Oö. Bauordnung 1994, LGBl. 66/1994 i.d.g.F.

<sup>53</sup> § 80 Mineralrohstoffgesetz, BGBl. I 38/1999 i.d.g.F.; §§ 1 und 5 Oö. Landschaftsabgabegesetz, LGBl. 99/2017 i.d.g.F.

<sup>54</sup> § 193 Mineralrohstoffgesetz



Nicht dem Mineralrohstoffgesetz unterlag in der Regel eine Entnahme mineralischer Rohstoffe im Rahmen von Bauvorhaben, wie beim Tunnelbau, bei Geländekorrekturen im Rahmen des Straßenbaus oder beim Aushub von Baugruben. Bezweckten solche Vorhaben aber primär das Gewinnen mineralischer Rohstoffe, war das Mineralrohstoffgesetz anzuwenden. Ob die Rohstoffgewinnung oder die Bautätigkeit im Vordergrund stand, war im Rahmen einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung festzustellen. Auch die Anwendung von bergmännischen Methoden beim Abbau war in der Beurteilung zu berücksichtigen.<sup>55</sup> Fiel das Material im Rahmen von Bauarbeiten an, stellte sich die Frage, ob es als Bodenaushubmaterial nach den Bedingungen des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002<sup>56</sup> wiederverarbeitet werden konnte (TZ 16).

Die Bezirksverwaltungsbehörde war als Behörde für die obertägige Gewinnung mineralischer Rohstoffe zuständig, die Landeshauptfrau bzw. der Landeshauptmann war zuständige Oberbehörde.<sup>57</sup> Die Feststellung, ob Abfall vorlag oder ob eine Anlage Abfälle behandeln durfte, oblag in erster Instanz der Landeshauptfrau bzw. dem Landeshauptmann.<sup>58</sup>

(3) Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden ging in einer ersten Einschätzung davon aus, dass die Entnahme von mineralischem Rohstoff im Betriebsbaugelände Ehrenfeld II eine Bewilligung nach dem Mineralrohstoffgesetz erfordert hätte, weil das private Baustoffunternehmen, das die benachbarte Schottergrube Viecht betrieb, den mineralischen Rohstoff abgebaut habe, für dieses Unternehmen eine wirtschaftliche Gewinnabsicht im Vordergrund stehe und der mineralische Rohstoff mit typischen Bergbaumethoden entnommen worden sei.

Die für Rohstoffe und Abfallwesen zuständige Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung verneinte in Reaktion auf die anonyme Anzeige vom März 2022 die Bewilligungspflicht nach dem Mineralrohstoffgesetz und beurteilte das abgebaute Material als Abfall. Laut ihrer Begründung seien sowohl die Abbaudauer, die Entnahmemenge bzw. –tiefe als auch das Ziel der Geländekorrektur – die Herstellung einer bebaubaren Fläche – Indizien, dass das Vorhaben nicht primär der Gewinnung eines mineralischen Rohstoffs diene.

Das Privatunternehmen gab gegenüber der für Rohstoffe und Abfallwesen zuständigen Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung im März 2022 an, dass bis dahin 100.000 t an Aushubmaterial angefallen seien und die Entnahme von weiteren 650.000 t noch geplant sei. Die genannte Abteilung holte bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keine weiteren Nachweise – etwa aus den Lieferscheinen des privaten

<sup>55</sup> VwGH 12. September 2007, 2006/04/0122

<sup>56</sup> Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I 102/2002 i.d.g.F.

<sup>57</sup> §§ 170 bis 172 Mineralrohstoffgesetz

<sup>58</sup> § 6 Abfallwirtschaftsgesetz 2002



Baustoffunternehmens – über die Menge und den Wert des entnommenen mineralischen Rohstoffs ein. Auf Grundlage der in der anonymen Anzeige angegebenen Kiespreise bewertete die Abteilung die Menge mineralischen Rohstoffs von 750.000 t mit rd. 6 Mio. EUR. Diese Preise basierten auf Preislisten des privaten Baustoffunternehmens. Das Privatunternehmen erzielte auf Basis von Preisen in öffentlich einsehbaren Kaufverträgen durch den Weiterverkauf der Grundstücke einen Mehrerlös von 12,20 Mio. EUR (TZ 25).

- 15.2 Der RH vermerkte kritisch, dass es die zuständige Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH unterließ, bestätigte Informationen über Menge und Wert des entnommenen mineralischen Rohstoffs einzuholen, und dass es auf die Richtigkeit der Angabe des Privatunternehmens vertraute. Bestätigte Informationen über Menge und Wert des entnommenen mineralischen Rohstoffs wären notwendig, um das Erfordernis einer Bewilligung nach dem Mineralrohstoffgesetz insbesondere im Rahmen einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung beurteilen zu können. Dabei war die wirtschaftliche Bedeutung der Entnahme mineralischen Rohstoffs, seiner Weiterverarbeitung sowie der Baureifmachung der Grundstücke und ihres Weiterverkaufs einzubeziehen. Auch berechnete sich der Landschaftsabgabebeitrag nach der entnommenen Rohstoffmenge.

Der RH empfahl dem Land Oberösterreich, die Menge und den Wert des vom Betriebsbaugelände Ehrenfeld II verbrachten mineralischen Rohstoffs nachweislich zu erheben, um über die Anwendbarkeit des Mineralrohstoffgesetzes entscheiden zu können und um über eine gesicherte Grundlage für die Berechnung des Landschaftsabgabebeitrags zu verfügen.

- 15.3 Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich seien die Nachweise zu den Verkaufserlösen erst nach den Verkäufen vorgelegen, nicht aber zur Zeit der Beurteilung, ob die mineralischen Rohstoffe primär für bergbaufremde Zwecke entnommen worden seien und ob in der Folge ein genehmigungspflichtiger Gewinnungsbetriebsplan gemäß Mineralrohstoffgesetz vorzulegen gewesen sei. Aus den Ausführungen des RH ergebe sich, dass der Mehrerlös durch den Weiterverkauf der Grundstücke mehr als doppelt so hoch gewesen sei als der prognostizierte Wert des entnommenen mineralischen Rohstoffs. Damit sei das Überwiegen des bergbaufremden Zwecks im Sinne einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung eindeutig. Außerdem sei nicht das gesamte entnommene Material veräußert worden, sondern es sei entnommenes Material teilweise aufgeschüttet worden, um eine ebene Fläche zu erreichen. Das Ziel eines ebenen Geländes erscheine für die Errichtung eines Betriebsbaugeländes nachvollziehbar.



- 15.4 Der RH entgegnete dem Land Oberösterreich, dass die Frage der Anwendbarkeit des Mineralrohstoffgesetzes insofern auch ex post von Relevanz war, als im Falle eines Abbaus mineralischer Rohstoffe ohne Bewilligung nach dem Mineralrohstoffgesetz ein Gewinnungsbetriebsplan nachzureichen und eine Verwaltungsstrafe zu verhängen war. Daher erachtete es der RH als geboten, die Menge und den Wert des vom Betriebsbaugelände Ehrenfeld II verbrauchten mineralischen Rohstoffs nachweislich zu erheben (**TZ 16**); Angaben des privaten Baustoffunternehmens oder anonyme Quellen allein waren nach Ansicht des RH nicht ausreichend. Der RH verblieb bei seiner Empfehlung.

## Abfallwirtschaftsgesetz 2002

- 16.1 (1) Aushubmaterial, das von einer Baustelle wegzubringen war, um das Bauvorhaben nicht zu behindern, galt grundsätzlich als Abfall. Abfälle waren auf dafür genehmigten Anlagen oder an für die Sammlung und Behandlung vorgesehenen Orten zu lagern oder zu verarbeiten,<sup>59</sup> wobei der Abfallbesitzer die Pflichten aus dem Abfallwirtschaftsgesetz wahrzunehmen hatte. Der Abfallbesitzer hatte fortlaufende Aufzeichnungen über Art, Menge, Herkunft und Verbleib von Abfällen zu führen.<sup>60</sup> War Bodenaushub verunreinigt, konnte dafür ein Altlastenbeitrag von 9,20 EUR je Tonne anfallen.<sup>61</sup> Bodenaushub galt bis zu seiner Wiederverwendung als Abfall. Der Abfallbesitzer hatte die Wiederverwendung nachzuweisen.<sup>62</sup>

Der Europäische Gerichtshof (**EuGH**) urteilte im November 2022<sup>63</sup> in einem die Republik Österreich betreffenden Fall, dass Aushubmaterial als sogenanntes Nebenprodukt – und nicht als Abfall – eingestuft werden konnte. Dazu

- musste das Material tatsächlich verwendet werden,
- musste das Material ohne weitere Verarbeitungsschritte verwendet werden können und
- durfte die Verwendung nicht zu schädlichen Umwelt- und Gesundheitsfolgen führen.

(2) Das private Baustoffunternehmen verbrauchte den Bodenaushub, der bei der Baureifmachung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II angefallen war, von der Baustelle weg. Die für Rohstoffe und Abfallwesen zuständige Abteilung des Amtes der

<sup>59</sup> § 15 Abfallwirtschaftsgesetz 2002

<sup>60</sup> § 17 Abfallwirtschaftsgesetz 2002

<sup>61</sup> § 6 Altlastensanierungsgesetz, BGBl. 299/1989 i.d.g.F.

<sup>62</sup> § 5 Abfallwirtschaftsgesetz 2002

<sup>63</sup> EuGH 17. November 2022, C–238/21

Oö. Landesregierung ersuchte das Unternehmen in Reaktion auf die anonyme Anzeige vom März 2022 um Stellungnahme,

- wo das Material gelagert und behandelt wurde,
- ob die betroffenen Anlagen über eine entsprechende Genehmigung verfügten,
- ob eine Vermischung mit anderem Material ausgeschlossen war,
- wie lange die Lagerdauer sein werde und
- wie die weitere Verwendung geplant war.

Sie forderte darüber hinaus Aufzeichnungen über Art, Menge, Herkunft und Verbleib des Bodenaushubs oder den Nachweis seiner Wiederverwendung ein.

Laut Stellungnahme des privaten Baustoffunternehmens habe es den Oberboden vor Ort zur Renaturierung eingesetzt und plane es, den entnommenen mineralischen Rohstoff zu Beton und Asphalt weiterzuverarbeiten. Die Erhebungen des Landes ergaben, dass einige Werke, die das Bodenaushubmaterial lagerten, über keine gewerberechtliche Genehmigung für die Verarbeitung von Abfall zu Beton verfügten. Dies hätte das Unternehmen durch eine Anzeige an die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde zwar beheben können, laut der für Rohstoffe und Abfallwesen zuständigen Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung sei dies aber bis Ende März 2023 – wie die Übermittlung der geforderten Aufzeichnungen – unterblieben.<sup>64</sup> Das private Baustoffunternehmen vertrete die Meinung, dass es mit dem Bodenaushub keinen Abfall, sondern ein Nebenprodukt weiterverarbeitet habe.

Die für Rohstoffe und Abfallwesen zuständige Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung ließ weitere Verfahrensschritte offen, da das Klimaschutzministerium und das Land Oberösterreich zur Zeit der Gebarungsüberprüfung einen Erlass zur Umsetzung des EuGH-Urteils erarbeiteten.

- 16.2 Der RH verwies darauf, dass zur Zeit der Gebarungsüberprüfung offen war, ob der Bodenaushub auf dem Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II als Abfall einzustufen war. Mangels Nachweisen konnte die zuständige Abteilung des Amtes der Oö. Landesregierung nicht vollständig beurteilen, ob der Bodenaushub als Abfall im Sinne des Abfallrechts behandelt wurde und das private Baustoffunternehmen über die erforderlichen Genehmigungen verfügte.

Der RH empfahl dem Land Oberösterreich, zu klären, ob der Bodenaushub auf dem Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II als Abfall einzustufen ist. In der Folge wären sämtliche Nachweise über die Art, Menge, Herkunft und Wiederverwendung des Bodenaushubs einzufordern, um dessen ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung beurteilen zu können.

<sup>64</sup> § 81 Abs. 3 Gewerbeordnung 1994, BGBl. 194/1994 i.d.g.F.



- 16.3 (1) Das Klimaschutzministerium führte in seiner Stellungnahme aus, dass das Land Oberösterreich das Ministerium im Februar 2023 kontaktiert habe und um Abstimmung eines von ihm erstellten Entwurfs für ein Rundschreiben zum EuGH-Urteil<sup>65</sup> ersucht habe. Das Klimaschutzministerium habe daraufhin Überarbeitungsvorschläge zum Rundschreiben übermittelt.

Zur Abfalleigenschaft von Bodenaushubmaterial habe der EuGH festgestellt, dass Bodenaushubmaterial bester Qualität, das bei einem Bauvorhaben anfalle, nicht in jedem Fall Abfall sei, sondern auch ein Nebenprodukt sein könne. Ob dies zutrefte, sei anhand der Nebenproduktkriterien gemäß § 2 Abs. 3a Abfallwirtschaftsgesetz 2002 zu prüfen. Laut Urteil des EuGH sei Bodenaushub bester Qualität, der als Abfall angefallen sei, einer Vorbereitung zur Wiederverwendung zugänglich. Die Erfüllung aller Voraussetzungen für die Nebenprodukteigenschaft sowie für das Ende der Abfalleigenschaft habe der Besitzer des Stoffes oder des Gegenstandes nachzuweisen und die Nachweise der Behörde auf Verlangen vorzulegen.<sup>66</sup>

Aus den Ausführungen des RH gehe nicht hervor, ob das private Baustoffunternehmen gleichzeitig Bauherr gewesen sei oder ob es einen Dritten mit der Durchführung der Bautätigkeiten beauftragt habe. Gemäß Judikatur des VwGH<sup>67</sup> sei eine Sache bereits Abfall, wenn bei irgendeinem Vorbesitzer die Entledigungsabsicht bestanden habe. Sofern ein Dritter das private Baustoffunternehmen mit der Durchführung der Bautätigkeiten beauftragt habe, müsse bei der Prüfung der Abfalleigenschaft ebenfalls geprüft werden, ob der Bauherr dem privaten Baustoffunternehmen die Aushubmaterialien in Entledigungsabsicht überlassen habe.

- (2) Das Land Oberösterreich verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass das private Baustoffunternehmen die Auffassung vertreten habe, dass das entnommene Material ein Nebenprodukt sei und somit kein Abfall vorliege. Bereits im Vorfeld der Entscheidung des EuGH vom November 2022<sup>68</sup> habe auch die Bauwirtschaft diese Meinung vertreten.

Das Land Oberösterreich habe insbesondere nach Abstimmung mit dem Klimaschutzministerium diese Auffassung nicht geteilt und die Bezirksverwaltungsbehörden mittels Rundschreiben vom Februar 2023 darüber in Kenntnis gesetzt. Daneben habe das Amt der Oö. Landesregierung wiederholt das private Baustoffunternehmen über seine Rechtsansicht informiert. Zwischenzeitig habe das Amt der Oö. Landesregierung das private Baustoffunternehmen um Stellungnahme ersucht, ob dieses weiterhin die bisherige Auffassung vertrete oder die behördliche Auffassung teile. Gleichzeitig sei

<sup>65</sup> EuGH 17. November 2022, C–238/21

<sup>66</sup> § 2 Abs. 3a und § 5 Abs. 1a Abfallwirtschaftsgesetz 2002

<sup>67</sup> VwGH 31. März 2016, 2013/07/0284

<sup>68</sup> EuGH 17. November 2022, C–238/21



das private Baustoffunternehmen aufgefordert worden, Belege und Nachweise vorzulegen. Die endgültige Klärung, ob es sich bei dem entnommenen Material um Abfall handle, werde letztlich auch von der Frage abhängen, wie die österreichischen Gerichte im vom EuGH behandelten Fall entscheiden. Nach Kenntnisstand zur Zeit der Stellungnahme sei die Angelegenheit weder vom zuständigen Verwaltungsgericht noch von einem österreichischen Höchstgericht entschieden worden.

16.4 (1) Der RH verwies auf die ergänzenden Ausführungen des Klimaschutzministeriums und hielt fest, dass zunächst das Privatunternehmen die Baureifmachung beantragte sowie in der Folge das private Baustoffunternehmen den mineralischen Rohstoff entnahm und teilweise von der Baustelle verbrachte (TZ 15).

(2) Gegenüber dem Land Oberösterreich hielt der RH an seiner Empfehlung fest und wies darauf hin, dass weitere Verfahrensschritte der zuständigen Behörde aufgrund der geltenden Rechtslage unter Berücksichtigung der vorliegenden Rechtsprechung zu setzen sind.

## Einzelfallprüfung für Bauvorhaben

17.1 Die Oö. Landesregierung stellte im September 2022 auf Antrag des Immobilienunternehmens fest, dass die Errichtung von drei Lagerhallen keinen Tatbestand des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 darstellte und deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen war. Die Begründung der Oö. Landesregierung bezog sich insbesondere darauf, dass

- das Vorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von 18,63 ha weder allein noch gemeinsam mit anderen Vorhaben den Schwellenwert von 50 ha für Industrie- und Gewerbeparks erreichte<sup>69</sup>,
- sie über das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Rodung rechtskräftig entschieden hatte<sup>70</sup> (TZ 8) und
- die geplante Anzahl von 215 Stellplätzen unter dem Schwellenwert von 1.500 Stellplätzen<sup>71</sup> lag.

Der Oö. Umweltanwalt erhob im September 2022 gegen die Feststellung der Oö. Landesregierung Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht. Er brachte vor, dass mit dem Bauvorhaben eine Geländekorrektur verbunden gewesen sei, bei der es auch zu einer Entnahme von mineralischem Material gekommen sei. Da das Vorhaben gemeinsam mit Kiesabbaustätten in der Umgebung den Tatbestand der Entnahme von mineralischen Rohstoffen im Tagbau mit einer Fläche von mindestens

<sup>69</sup> Anhang 1 Z 18 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000

<sup>70</sup> Anhang 1 Z 46 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000

<sup>71</sup> Anhang 1 Z 21 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

20 ha erfüllen,<sup>72</sup> sei im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen, ob mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen sei. Bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung lag noch kein Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vor.

Laut Ansicht der Oö. Landesregierung müsse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung gleichzeitig ein Vorhaben nach dem Mineralrohstoffgesetz gegeben sein. Sie verneinte das Vorliegen eines solchen Vorhabens. Der Oö. Umweltsenat stützte sich auf eine Entscheidung des Umweltsenats<sup>73</sup> vom August 2009: Nach dieser war die Frage einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Entnahme von mineralischem Rohstoff unabhängig von einer Bewilligung nach dem Mineralrohstoffgesetz zu beurteilen.<sup>74</sup>

- 17.2 Der RH verwies darauf, dass zur Zeit der Gebarungsüberprüfung ein Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts noch ausstand, ob die Entnahme von mineralischem Rohstoff auf dem Grundstück des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 unterlag.

Er wiederholte seine Kritik in **TZ 15**, dass das Amt der Oö. Landesregierung über keine bestätigten Informationen zu Ausmaß und Wert des entnommenen mineralischen Rohstoffs verfügte. Damit war eine Beurteilung, ob das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II nach dem Mineralrohstoffgesetz zu genehmigen war, erschwert.

- 17.3 (1) Das Klimaschutzministerium teilte in seiner Stellungnahme mit, dass das Bundesverwaltungsgericht in seinem Erkenntnis vom 31. Juli 2023 (W127 2261225–1/14E) der Argumentation der Oö. Landesregierung gefolgt sei. Es habe keine Hinweise für eine über die Grenzen eines solchen Bauvorhabens hinausgehende Entnahme von mineralischen Rohstoffen im Tagbau oder eine dahingehende Gewinnungsabsicht gesehen. Aus Sicht des Klimaschutzministeriums sei der Tatbestand des Anhangs 1 Z 25 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 nur auf Vorhaben, die dem Mineralrohstoffgesetz unterliegen, anwendbar. Lediglich in der Entscheidung des Umweltsenats<sup>75</sup>, im Anlassfall im Rahmen der Beschwerde des Oö. Umweltsenats zitiert, sei dies anders beurteilt worden.

(2) Das Land Oberösterreich informierte in seiner Stellungnahme ebenso, dass laut Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts für das Vorhaben eines Logistikparks am Betriebsbaugelände Ehrenfeld II keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sei. Die Beschwerde des Oö. Umweltsenats sei als unbegründet abgewiesen worden.

<sup>72</sup> Anhang 1 Z 25 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000

<sup>73</sup> Der Umweltsenat war Rechtsmittelinstanz in Verfahren nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000. Diese Aufgabe nimmt seit Anfang 2014 das Bundesverwaltungsgericht wahr.

<sup>74</sup> Umweltsenat 25. August 2009, US 9B/2009/13–8

<sup>75</sup> Umweltsenat 25. August 2009, US 9B/2009/13–8



## Verwaltungsstrafverfahren

- 18.1 Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden führte im Zusammenhang mit der Baureifmachung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II zwei Verwaltungsstrafverfahren, die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch offen waren.

(a) Ein Verwaltungsstrafverfahren leitete die Bezirkshauptmannschaft Gmunden im Februar 2023 gegen einen Geschäftsführer des privaten Baustoffunternehmens und einen Geschäftsführer des Privatunternehmens ein, weil diese es unterlassen hätten, eine Bewilligung nach dem Wasserrechtsgesetz<sup>76</sup> für die Gewinnung von mineralischem Rohstoff einzuholen. Eine solche Bewilligung sei notwendig, weil die Bodenschicht, die das Grundwasser schützte, entfernt worden war.<sup>77</sup> Es wäre dabei Aufgabe der Bezirkshauptmannschaft Gmunden gewesen, allenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Gewässerverunreinigungen vorzuschreiben.<sup>78</sup>

(b) Ein weiteres Verwaltungsstrafverfahren leitete die Bezirkshauptmannschaft Gmunden im Oktober 2022 gegen einen Geschäftsführer des Privatunternehmens ein, weil dieser bauliche Maßnahmen zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwässern bereits vor Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung vom September 2022 beauftragt habe.

- 18.2 Der RH verwies auf die von der Bezirkshauptmannschaft Gmunden eingeleiteten Verwaltungsstrafverfahren gegen Geschäftsführer des privaten Baustoffunternehmens und des Privatunternehmens.

Er empfahl der Bezirkshauptmannschaft Gmunden, die Verwaltungsstrafverfahren wegen Verletzung wasserrechtlicher Vorschriften im Zusammenhang mit dem Betriebsbaugelände Ehrenfeld II zeitnah abzuschließen.

- 18.3 Laut Stellungnahme des Landes Oberösterreich folge die Bezirkshauptmannschaft Gmunden dieser Empfehlung. Alle Strafverfahren seien zeitnah eingeleitet worden und würden ehestmöglich abgeschlossen.

- 18.4 Der RH verwies gegenüber dem Land Oberösterreich darauf, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Ende März 2023 von der Bezirkshauptmannschaft Gmunden verhängte Strafe aufgrund des im Februar 2023 eingeleiteten Verfahrens Ende September 2023 aufhob.

<sup>76</sup> Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl. 215/1959 i.d.g.F.

<sup>77</sup> Lindner in Oberleitner/Berger (Hrsg.), Wasserrechtsgesetz 1959<sup>4</sup> § 31c, Rz 1

<sup>78</sup> § 31c Wasserrechtsgesetz 1959



## Liegenschaftstransaktionen

### Strategische Grundlagen

19.1 (1) Das Privatunternehmen trat erstmals im Jahr 2017 an die ASFINAG Service GmbH und die Bundesforste heran und interessierte sich für den Erwerb ihrer Grundstücke im späteren Betriebsbaugelände Ehrenfeld II. Die Kaufverträge wurden letztlich im Jänner 2022 abgeschlossen.

(2) Die ASFINAG verfügte zur Erfüllung ihrer Aufgaben – Finanzierung, Planung, Bau, Betrieb und Erhaltung von Autobahnen und Schnellstraßen<sup>79</sup> – sowohl über Grundstücke in ihrem Eigentum als auch über Fruchtgenussrechte an Liegenschaften der Republik Österreich. Für die Verwaltung und Verwertung dieser Grundstücke im Namen der Republik Österreich<sup>80</sup> war innerhalb des ASFINAG-Konzerns die ASFINAG Service GmbH zuständig. Sie führte die Verhandlungen mit den Kaufinteressenten.

Die ASFINAG zählte die Verwaltung von Liegenschaften nicht zu ihren Kernaufgaben. Gemäß ihrer bis 2020 geltenden Strategie verwertete sie nicht betriebsnotwendige Liegenschaften, um Verwaltungskosten zu minimieren. Ab 2020 schränkte die ASFINAG die Verwertung von Grundstücken ein. Sie bot aktiv keine Grundstücke mehr zum Verkauf an, um potenzielle Flächen für eine nachhaltige Energiegewinnung zu sichern. Anlassbezogen war der Verkauf von Liegenschaften vor allem im öffentlichen Interesse (z.B. für die Infrastrukturentwicklung) weiterhin möglich. Auch zur Bereinigung von Besitzverhältnissen, Arrondierung oder Vermeidung von Ersetzungen war ein Verkauf von Liegenschaften möglich.

Da der Verkauf des Grundstücks A bereits vor dem Jahr 2020 initiiert worden war und die Geschäftsführung der ASFINAG Service GmbH diesem im April 2020 zugestimmt hatte (**TZ 20**), war das Grundstück von den ab 2020 geltenden Einschränkungen nicht betroffen. Die ASFINAG beurteilte das Grundstück als nicht betriebsnotwendig, weil es sich nur um eine Teilfläche handelte und auf der Restfläche eine mögliche Verwendung als Autobahnparkplatz und Lagerplatz auch zukünftig sichergestellt war.

(3) Der wesentliche strategische Schwerpunkt der Bundesforste lag im Bereich Forst/Holz. Der Ausbau ihres strategischen Geschäftsbereichs Immobilien sollte im Hinblick auf volatile Holzpreise und in Phasen rückläufiger Umsätze aus der Waldbewirtschaftung dazu beitragen, stabile Erträge zu sichern. In Umsetzung dieser Strategie vermieteten und entwickelten die Bundesforste Wohn- und Geschäfts-

<sup>79</sup> Art. II § 2 ASFINAG-Gesetz, BGBl. 591/1982 i.d.g.F.

<sup>80</sup> § 11 ASFINAG-Ermächtigungsgesetz 1997, BGBl. I 113/1997 i.d.g.F.

räumlichkeiten oder gewährten Baurechte an ihren Grundstücken. Die Entwicklung von Gewerbeliegenschaften war möglich, aber kein Schwerpunkt des Geschäftsbereichs Immobilien. Vor Zustimmung zur Errichtung neuer Infrastrukturen waren die Erfordernisse der Nachhaltigkeit, das Interesse der regionalen Bevölkerung und der Wirtschaft abzuwägen. Ob diese Vorgaben auch auf Verkäufe von Liegenschaften zum Zweck der Realisierung von Infrastrukturprojekten anzuwenden waren, ging aus der Strategie der Bundesforste nicht eindeutig hervor.

Zu Verkäufen hielt die Strategie der Bundesforste fest, dass diese bei entbehrlichen Flächen in Randalage, Streubesitz oder bei landwirtschaftlich nutzbaren Flächen möglich waren. Auch Flächen, die zur Verbesserung der regionalen Infrastruktur beitrugen, waren verkäuflich. Nicht verkauft werden durften Flächen mit besonderer Bedeutung für die Republik Österreich, wie Gletscherflächen, Flächen in Nationalparks oder große Waldflächen in von den Bundesforsten verwalteten Kerngebieten.<sup>81</sup>

Ein Bericht an den Aufsichtsrat der Bundesforste vom März 2019 hielt fest, dass die Grundstücke B, C und D nicht im Kerngebiet der Bundesforste lägen und disloziert vom sonstigen Waldbestand der Bundesforste seien. Die Einräumung eines Baurechts anstatt eines Verkaufs habe das Privatunternehmen abgelehnt. Es habe den Bundesforsten als Gegengeschäft zum Verkauf der Waldfläche den Erwerb von Wohnungseigentumsobjekten angeboten.<sup>82</sup> Der Bericht führte weiter aus, dass das Privatunternehmen die für die Rodungsbewilligung erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen anbieten könne.

(4) Die Bundesforste waren über das Vorhaben des Privatunternehmens informiert, die Grundstücke für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II nach der Rodung weiterzuveräußern. Die ASFINAG erfuhr davon laut ihrer Angabe erst unmittelbar vor dem Weiterverkauf des Grundstücks A.

(5) Die ASFINAG führte keine Aufzeichnungen über Rodungen auf ihren Liegenschaften.

Im Zeitraum Februar 2012 bis Februar 2022 wurden für Rodungsvorhaben, die jeweils 2,5 ha überstiegen, insgesamt rd. 873 ha Waldfläche der Bundesforste gerodet. Davon betrafen rd. 283 ha (32 %) Rodungen für Wald- und Weidetrennungen, rd. 260 ha (30 %) Rodungen zur Errichtung oder Erweiterung von Rohstoffabbaugebieten für Schotter und Kies sowie 95 ha (11 %) Rodungen zum Zweck der Errichtung von Stromleitungen. Nur ein Rodungsantrag, jener für das Betriebsbaugelände

<sup>81</sup> RH-Bericht „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2022/38, TZ 3, TZ 8)

<sup>82</sup> Die in der Folge erworbenen Erlen Appartements waren Gegenstand des RH-Berichts „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2022/38, TZ 42)



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Ehrenfeld II, diente der Errichtung eines Betriebsbaugebiets. Dieser umfasste 6,27 ha bzw. 0,7 % der gesamten Rodungen. Insgesamt betrafen rd. 411 ha befristete Rodungen.

- 19.2 Der RH verwies auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Ziele bei der Verwaltung von öffentlichen Liegenschaften durch die ASFINAG einerseits und die Bundesforste andererseits. Während die ASFINAG hauptsächlich Liegenschaften zum Zweck ihrer Aufgabenerfüllung – Finanzierung, Planung, Bau, Betrieb und Erhaltung von Autobahnen und Schnellstraßen – verwaltete und die Liegenschaftsverwaltung nicht zu ihren Kernaufgaben zählte, verfolgten die Bundesforste neben ihrem Kerngeschäft Forst/Holz den Ausbau des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien, um in Zeiten schwankender Holzpreise stabile Erträge zu sichern.

Der RH hielt fest, dass sich die ASFINAG und die Bundesforste vor Verkauf der (Wald-)Flächen in der Katastralgemeinde Ehrenfeld mit der Vereinbarkeit der Liegenschaftstransaktion im Lichte ihrer jeweiligen strategischen Grundlagen auseinandersetzten.

Der RH hob weiters hervor, dass die Bundesforste entsprechend ihren strategischen Grundlagen vor der Umsetzung von Infrastrukturprojekten auf ihren Grundstücken die Erfordernisse der Nachhaltigkeit sowie das Interesse der regionalen Bevölkerung und der Wirtschaft abzuwägen hatten. Er vermerkte jedoch kritisch, dass diese strategischen Grundlagen offenließen, ob dies auch für den Verkauf von Liegenschaften zur Realisierung von Infrastrukturprojekten anzuwenden war. Der RH wies in diesem Zusammenhang kritisch darauf hin, dass die Rodung größerer Waldflächen der Bundesforste zur Schaffung eines Betriebsbaugebiets unüblich war.

Der RH empfahl den Bundesforsten, auch vor Verkäufen von Liegenschaften zum Zweck der Realisierung von Infrastrukturprojekten die Nachhaltigkeit sowie das Interesse der regionalen Bevölkerung und der Wirtschaft abzuwägen und die Abwägung zu dokumentieren.

- 19.3 Die Bundesforste ersuchten den RH in ihrer Stellungnahme, seine Empfehlung zu überdenken. Die Bundesforste hätten eine Interessenabwägung bei Liegenschaftsverkäufen für Infrastrukturprojekte (z.B. für Straßen oder Stromleitungen) in ihren internen Vorgaben nicht angeführt, weil diesen Projekten eine Prüfung auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in behördlichen Genehmigungsverfahren vorausgehe. Würden die Bundesforste einem Verkauf nicht freiwillig zustimmen, könnten sie in vielen Fällen auch enteignet werden. Es erschließe sich den Bundesforsten daher nicht, warum sie ein bereits behördlich geprüftes, genehmigtes oder gesetzlich geregeltes Infrastrukturprojekt nochmals intern prüfen sollten. Eine derartige Prüfung wäre weder zweckmäßig noch wirtschaftlich.

Auch bei der Widmung von Projekten, bei denen der Projektbetreiber – wie beim Betriebsbaugelände Ehrenfeld II – über keine Zwangsrechte verfüge, sei die Raumordnung als vorrangige Aufgabe den Gemeinden und den Ländern als Aufsichtsbehörde übertragen. Der Erstellung oder Abänderung eines Flächenwidmungsplans gehe ein gesetzlich vorgesehene Verfahren unter Einbeziehung der Bevölkerung und Interessenverbände voraus.

Eine Umsetzung der Empfehlung hätte zur Folge, dass die Bundesforste das Ergebnis eines gesetzlich vorgesehenen Entscheidungsprozesses um eine eigene Prüfung ergänzen müssten.

Es sei weder zweckmäßig noch würden die Bundesforste über die fachliche Kompetenz oder die personellen Ressourcen für eine interne, weitere Prüfung eines bereits behördlich genehmigten oder gesetzlich geregelten Infrastrukturprojekts verfügen. Die Bundesforste hätten auch keinen gesetzlichen Auftrag als überörtliche Raumplanungs- oder Bodenschutzinstanz.

- 19.4 Der RH entgegnete den Bundesforsten, dass seine Empfehlung auf Sachverhalte wie die Entwicklung des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II abzielte, nicht auf Infrastrukturprojekte mit Enteignungen zur Deckung eines konkreten öffentlichen Bedarfs.

Der RH erinnerte daran, dass sich die Aufgabenwahrnehmung der Bundesforste im Spannungsfeld unterschiedlicher Zielsetzungen bewege. Die Bundesforste hätten gemäß Bundesforstengesetz 1996 ökonomische Ziele und Aufgaben ebenso zu verfolgen wie ökologische, gemeinwohlorientierte oder umweltrelevante. In der Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrags hätten sie darüber hinaus den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen. Er erachtete die in den internen Regelwerken der Bundesforste für die interne Entwicklung von Infrastrukturprojekten vorgesehene Abwägung als zweckmäßig, weil in der Abwägung die umweltrelevanten und ökonomischen Ziele<sup>83</sup> zu konkretisieren waren.

Der RH sah in der empfohlenen Abwägung von Nachhaltigkeit sowie Interesse der regionalen Bevölkerung und der Wirtschaft vor dem Verkauf von Flächen ein Instrument, die von den Bundesforsten in ihrer Stellungnahme (siehe **TZ 1**) hervorgehobene eigene Verantwortung im Umgang mit der begrenzten Ressource Boden und dem Thema Bodenversiegelung aktiv und bewusst zu gestalten.

Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung.

<sup>83</sup> RH-Bericht „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2022/38, TZ 3)



## Interne Richtlinien zu Liegenschaftsverkäufen

- 20.1 (1) Die Prozesse der ASFINAG Service GmbH sahen vor einem Liegenschaftsverkauf für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II eine Entbehrlichkeitsprüfung, die Einholung der Zustimmung der Bundesministerin oder des Bundesministers für Finanzen sowie die Freigabe durch die Geschäftsführung der ASFINAG Service GmbH vor.

Die ASFINAG Service GmbH führte eine Entbehrlichkeitsprüfung durch. Demnach wollte das Privatunternehmen ursprünglich eine Fläche von 0,71 ha kaufen, wovon die ASFINAG Service GmbH nur 0,39 ha als entbehrlich einstufte. Auch bei Verkauf dieser Teilfläche war sichergestellt, dass weiterhin eine allfällige zukünftige Verwendung des verbleibenden Grundstücks als Autobahnparkplatz und Lagerplatz möglich war.

Der Bundesminister für Finanzen<sup>84</sup> stimmte – wie gesetzlich<sup>85</sup> vorgesehen – dem Verkauf des Grundstücks A im März 2020 zu und veranlasste die Aufnahme einer Nachbesserungsklausel in den Kaufvertrag. Die Geschäftsführung der ASFINAG Service GmbH stimmte dem Verkauf im April 2020 zu.

(2) Laut den internen Vorgaben der Bundesforste war grundsätzlich jeder Grundstücksverkauf von Vorstand und Aufsichtsrat zu genehmigen. Der Aufsichtsrat der Bundesforste behandelte die Grundstückstransaktion im September 2018 und stimmte dem Verkauf im März 2019 zu. Der Vorstand stimmte im Februar 2019 zu.

- 20.2 Der RH hielt fest, dass die ASFINAG Service GmbH den Verkauf des Grundstücks A entsprechend ihren internen Vorgaben abwickelte; sie führte die vorgesehene Entbehrlichkeitsprüfung durch, holte die erforderliche Zustimmung des Bundesministers für Finanzen und die interne Freigabe durch die Geschäftsführung der ASFINAG Service GmbH ein.

Die Bundesforste hielten ihre internen Richtlinien insofern ein, als sie für den Verkauf der Grundstücke B, C und D die Zustimmung des Vorstands und des Aufsichtsrats einholten.

<sup>84</sup> Mag. Gernot Blümel, MBA

<sup>85</sup> § 76 Bundeshaushaltsgesetz 2013, BGBl. I 139/2009 i.d.g.F.

## Ausschreibungsverfahren

- 21.1 (1) Sowohl die ASFINAG Service GmbH als auch die Bundesforste hatten bei Liegenschaftsverkäufen die unionsrechtlichen Vorgaben zu staatlichen Beihilfen zu beachten.<sup>86</sup> Liegenschaften waren deshalb vorzugsweise über ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungs- und bedingungsfreies Ausschreibungsverfahren an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter zu veräußern. Demnach war ein Angebot über einen Zeitraum von zwei Monaten in der nationalen Presse, Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen zu publizieren. Dies mit dem Ziel, alle potenziellen Käufer zu erreichen. Bedingungsfrei war ein Ausschreibungsverfahren, wenn grundsätzlich jeder Käufer die Liegenschaft erwerben und für seinen wirtschaftlichen Zweck nutzen konnte. Raumordnungsrechtliche Einschränkungen sowie besondere Verpflichtungen, die der künftige Eigentümer aufgrund von Entscheidungen der Planungsbehörden in Form einer Verkaufsbedingung erfüllen musste, beeinträchtigten die Bedingungsfreiheit eines Verfahrens nicht.

Alternativ zum Ausschreibungsverfahren akzeptierte das Beihilfenrecht auch ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Gutachten einer bzw. eines unabhängigen Sachverständigen, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln.<sup>87</sup>

- (2) Die ASFINAG Service GmbH verzichtete darauf, das Grundstück A öffentlich auszubieten, da dieses für einen Käufer nur über die später dem Privatunternehmen gehörenden Bundesforste-Grundstücke und Grundstücke der Privatperson erreichbar war. Zudem diente das Grundstück primär der Arrondierung des Betriebsbaugeländes, das aus den Grundstücken der Bundesforste und der Privatperson entstehen sollte. Der Verkauf war daher ein Direktverkauf auf Basis des gutachterlich festgestellten Verkehrswerts (TZ 23).

- (3) Die Bundesforste machten das Vorliegen eines Kaufangebots für die Grundstücke B, C und D Anfang März 2019 für zwei Monate mit einer Unterbrechung von sechs Tagen über Online-Plattformen bekannt. Die Unterbrechung war auf einen Bedienungsfehler bei den Bundesforsten zurückzuführen. In der mit der Finanzprokuratur abgestimmten Bekanntmachung war vermerkt, dass ein Interessent eine direkte Lkw-taugliche Zufahrt von der Autobahnanschlussstelle Laakirchen-West zu den Grundstücken nachzuweisen hatte. Eine solche Zufahrt erforderte ein Nutzungsrecht für die Privatstraße, die bereits zum Betriebsbaugelände Ehrenfeld I führte und über deren Nutzung der damalige Geschäftsführer des Privatunternehmens entschied. Die direkte Zufahrt war auch eine raumordnungsrechtliche Vorgabe der

<sup>86</sup> Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (konsolidierte Fassung), ABl. C 2016/202, 47

<sup>87</sup> Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 2016/262, 1, Rz 94, 103



Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Gemeinde Ohlsdorf, um eine Verkehrsbelastung von Siedlungsgebieten zu vermeiden. Die Oö. Landesregierung forderte – in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde im Umwidmungsverfahren der Gemeinde Ohlsdorf – aus demselben Grund eine Nutzung der Privatstraße für die auf dem Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II ansässigen Betriebe ein.

- 21.2 Der RH hielt fest, dass die ASFINAG Service GmbH kein öffentliches Ausschreibungsverfahren des Grundstücks A durchführte, weil sie das Grundstück nur für einen eingeschränkten Interessentenkreis als nutzbar erachtete. Er verwies auf die beschränkte Erreichbarkeit des Grundstücks, da es nur über die Bundesforste-Grundstücke und Grundstücke der Privatperson – später erworben vom Privatunternehmen – erreichbar war.

Der RH vermerkte kritisch, dass das öffentliche Ausschreibungsverfahren für den Verkauf der Grundstücke der Bundesforste im Ergebnis keine Verkaufsbedingungen unter Wettbewerb zuließ. Grund dafür war die in der Bekanntmachung geforderte direkte Zufahrt von der Autobahnanschlussstelle Laakirchen-West zum zukünftigen Betriebsbaugebiet, weil der Geschäftsführer des kaufinteressierten Privatunternehmens darüber entschied. Die Vorgabe einer direkten Zufahrt zur Autobahnanschlussstelle Laakirchen-West war eine raumordnungsrechtliche Vorgabe des Landes Oberösterreich und der Gemeinde Ohlsdorf.

- 21.3 Die Bundesforste führten in ihrer Stellungnahme aus, dass die Kritik des RH am angewandten und mit der Finanzprokuratur abgestimmten öffentlichen Ausschreibungsverfahren für den Verkauf ihrer Grundstücke nicht verständlich sei. Raumordnungsrechtliche Einschränkungen sowie besondere Verpflichtungen aufgrund der Entscheidung der Planungsbehörden würden die Bedingungsfreiheit eines Ausschreibungsverfahrens nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde Ohlsdorf habe aus gut nachvollziehbaren Gründen die Auflage erteilt, zum geplanten Gewerbegebiet über die Privatstraße zu fahren.

Die Bundesforste hätten ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt, um rechtliche Risiken möglichst auszuschließen. Es sei auch nicht denkunmöglich gewesen, dass auch ein anderer Bieter als der spätere Käufer über ein Nutzungsrecht über die Privatstraße verfügt hätte. Es liege aber in der Natur der Sache, dass eine Auflage wie die der Zufahrt über eine Privatstraße den Wettbewerb einschränke. Dennoch sei das öffentliche Ausschreibungsverfahren sinnvoll und richtig und eine Direktvergabe aufgrund eines zuvor erstellten Gutachtens keine Alternative gewesen.



Der spätere Käufer und der Eigentümer der Privatstraße seien zwei verschiedene Unternehmen mit zur Zeit der Bekanntmachung der Liegenschaftstransaktion unterschiedlichen Geschäftsführern. Zusätzlich sei auch die Gemeinde Ohlsdorf Gesellschafter jenes Unternehmens, in dessen Eigentum die private Zufahrtsstraße gestanden sei. Es wäre der Gemeinde daher möglich gewesen, die Entscheidung über ein Zufahrtsrecht zu beeinflussen.

Unredlich und unzweckmäßig wäre es gewesen, die Bedingung in den Ausschreibungsunterlagen zu verschweigen, um mehr Angebote zu erhalten.

- 21.4 Der RH stellte gegenüber den Bundesforsten klar, dass er weder das Ausschreibungsverfahren der Bundesforste noch die Entscheidung, ein Ausschreibungsverfahren durchzuführen, bemängelte. Seine Kritik betraf den Umstand, dass die vorliegenden und von den Bundesforsten nicht beeinflussbaren Verkaufsbedingungen trotz des öffentlichen Ausschreibungsverfahrens im Ergebnis keinen Wettbewerb für den Verkauf der Bundesforste-Grundstücke zuließen. Dies, weil laut Akt des Amtes der Oö. Landesregierung nur der Geschäftsführer des kaufinteressierten Privatunternehmens über die direkte Zufahrt von der Autobahnanschlussstelle Laakirchen-West zum zukünftigen Betriebsbaugebiet entscheiden konnte. Ein Interesse einer anderen Person stufte der RH daher als wenig wahrscheinlich ein.

Allfällige Überlegungen der Gemeinde Ohlsdorf, sich am Bau einer Privatstraße und mit 28 % am Unternehmen, dem die Privatstraße gehörte, zu beteiligen, sowie die Möglichkeit der Gemeinde Ohlsdorf, die Entscheidung über ein Zufahrtsrecht zu beeinflussen, konnte der RH mangels Prüfkompetenz nicht beurteilen. Akten zur Umwidmung der Flächen für den Bau der Privatstraße im Jahr 2012 lagen beim Amt der Oö. Landesregierung nicht mehr auf (TZ 5). Insofern verblieb der RH bei seiner Kritik.



## Gutachterbestellung

22.1 (1) Das Beihilfenrecht priorisierte grundsätzlich ein Ausschreibungsverfahren, akzeptierte bei Liegenschaftstransaktionen aber auch ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Wertgutachten, das auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert ermittelte, der beim Verkauf nicht unterschritten werden sollte.<sup>88</sup> Die bzw. der Sachverständige sollte ihre bzw. seine Aufgaben unabhängig ausüben, sie bzw. er durfte demnach keine Weisungen des Auftraggebers zum Ermittlungsergebnis entgegennehmen. Bei allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ergab sich die Weisungsfreiheit aus den für sie geltenden Standesregeln, die sie zur Unabhängigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit gegenüber den am Verkaufsprozess Beteiligten verpflichteten.

(2) Laut schriftlich vorgegebenem Verkaufsprozess, der für die ASFINAG Service GmbH galt, waren zur Gewährleistung der Unabhängigkeit sowohl die Beauftragung als auch die Kosten einer externen Gutachterin bzw. eines externen Gutachters von ihr zu übernehmen. Der Fachbereich Liegenschaftsmanagement der ASFINAG Service GmbH führte zudem gegenüber dem RH an, dass aus Gründen der Compliance in der Regel zumindest fünf allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige eingeladen würden, ein Angebot zu legen. Eine Aufstellung der ASFINAG Service GmbH zeigte, dass sie im Zeitraum 2015 bis 2022 für die Erstellung von insgesamt 67 Liegenschaftsgutachten 26 verschiedene externe Sachverständige beauftragte.

Im Herbst 2018 lud die ASFINAG Service GmbH sechs und im Jänner 2019 drei weitere Sachverständige ein, ein Angebot für die Bewertung des Grundstücks A zu legen. Die ASFINAG Service GmbH erhielt zwei Angebote, aus denen sie den Billigstbieter, einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, auswählte.

(3) Gemäß internen Grundverkehrsregeln der Bundesforste durften nur gerichtlich beeidete und nicht befangene Sachverständige Verkehrswertgutachten erstellen. Aufgrund der – nach Auskunft der Bundesforste – eingeschränkten Verfügbarkeit von orts- und forstkundigen Sachverständigen beauftragten sie zumeist bereits bekannte Gutachterinnen bzw. Gutachter. Vergleichsangebote für Dienstleistungen holten die Bundesforste ab einem geschätzten Auftragswert von mindestens 10.000 EUR ein. Laut einer Aufstellung der Bundesforste beauftragten sie im Zeitraum 2015 bis 2022 69 verschiedene externe Sachverständige mit der Erstellung von insgesamt 718 Liegenschaftsgutachten.

<sup>88</sup> siehe Punkt 4.2.3.2.ii. Rz 103 der Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

Die Grundstücke der Bundesforste für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II bewertete ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, der zuvor bereits öfter beauftragt worden war. Die Bundesforste vergaben den Auftrag auf Basis eines Angebots direkt ohne Einholung weiterer Angebote.

- 22.2 Der RH hielt fest, dass es sich bei den Gutachtern, die die ASFINAG Service GmbH und die Bundesforste für die Bewertung der Flächen des späteren Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II beauftragten, um allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige handelte; diese unterlagen den Standesregeln, die sie zur Unabhängigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit gegenüber den am Verkaufsprozess Beteiligten verpflichteten.

Der RH wertete positiv, dass die ASFINAG Service GmbH in der Regel zumindest fünf allgemein beeidete gerichtlich zertifizierte Sachverständige einlud, ein Angebot zu legen. Nach Ansicht des RH war eine derartige Vorgangsweise geeignet, eine transparente Auswahl von Sachverständigen zu unterstützen und allfällige Interessenkonflikte zu verringern. Insofern vermerkte er kritisch, dass die Einholung mehrerer Angebote von Sachverständigen nicht auf einer schriftlich festgehaltenen Regelung, sondern auf geübter Praxis beruhte. Ein entsprechendes Vorgehen sollte nach Ansicht des RH auch im Falle personeller Veränderungen sichergestellt sein.

Der RH kritisierte, dass die Bundesforste mangels Einladung mehrerer Gutachterinnen bzw. Gutachter zur Angebotslegung keine ausreichenden Maßnahmen setzten, um eine transparente Auswahl unabhängiger Gutachterinnen bzw. Gutachter sicherzustellen, bzw. solche Maßnahmen nicht in ihren Grundverkehrsregeln vorsahen. Regionale und fachliche Einschränkungen konnten eine Gutachterausswahl zwar erschweren; dennoch erachtete es der RH als zweckmäßig, nach Möglichkeit eine Mindestanzahl an Gutachterinnen bzw. Gutachtern zur Angebotslegung einzuladen.

Der RH empfahl der ASFINAG Service GmbH und den Bundesforsten, geeignete Maßnahmen zur transparenten Beauftragung unabhängiger Gutachterinnen und Gutachter schriftlich festzulegen und grundsätzlich eine Mindestanzahl an Gutachterinnen und Gutachtern zur Angebotslegung einzuladen.

- 22.3 (1) Die ASFINAG Service GmbH bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass sie bereits bisher mehrere allgemein beeidete und zertifizierte Gutachterinnen und Gutachter zur Angebotslegung für Liegenschaftsbewertungen eingeladen habe. Sie sagte zu, noch im Laufe des Jahres 2023 eine klare Regelung zur Anzahl und zu Auswahlkriterien von einzuladenden allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in den Prozess „Immobilien verwerten und verwalten“ einzuarbeiten.



(2) Laut Stellungnahme der Bundesforste erschließe sich aus den Ausführungen des RH nicht, warum die Einladung einer Mindestanzahl von Gutachterinnen und Gutachtern zur Angebotslegung gegenüber einer Direktbestellung von Vorteil sein sollte.

Unter der Maßgabe, dass alle eingeladenen Gutachterinnen und Gutachter allgemein beeidigt und gerichtlich zertifiziert seien, verbleibe als einziges Vergabekriterium der Preis. Demgegenüber stehe bei einer Direktvergabe die Beauftragung einer Gutachterin bzw. eines Gutachters, die bzw. der über Erfahrungswerte verfüge, bereits für die Bundesforste zur vollsten Zufriedenheit tätig gewesen sei und das Gutachten aufgrund der Erfahrungswerte der Bundesforste günstig erstellt habe. Dies entspreche auch den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit.

Das Bundesvergabegesetz gebe daher aus gutem Grund erst ab definierten Wertgrenzen bestimmte Vergabeverfahren vor und gehe bei geringen Auftragssummen von einer Direktvergabe als Regelfall aus. Der mit den Angebotseinholungen, deren Prüfung und der Vergabe verbundene Aufwand stehe auch in keinem Verhältnis zum Entgelt für das beauftragte Gutachten. Die bisherige Direktvergabe von Gutachten durch die Bundesforste stimme mit allen gesetzlichen und internen Vorgaben überein. Es sei nicht erkennbar, welchen Mehrwert der deutlich höhere Aufwand bei Einholung mehrerer Angebote gegenüber der Direktvergabe habe. Aufgrund der laufenden Beauftragung von Gutachten könnten die Bundesforste die Angemessenheit eines Honorars gut einschätzen.

- 22.4 Der RH entgegnete den Bundesforsten, dass seine Kritik und seine Empfehlung nicht auf die fehlende Rechtmäßigkeit von direkt vergebenen Gutachten abzielte. Eine Direktvergabe gemäß Bundesvergabegesetz ist ein weitgehend formfreies Vergabeverfahren und kann angewendet werden, wenn der Auftragswert einen bestimmten Schwellenwert unterschreitet. Nach Ansicht des RH bergen jedoch Direktvergaben aufgrund fehlender öffentlicher Bekanntmachung ein besonderes Risiko der Ausschaltung des Wettbewerbs und der Transparenz. Er hatte deshalb Maßnahmen empfohlen, die geeignet sind, eine transparente Auswahl von Sachverständigen zu unterstützen und allfällige Interessenkonflikte zu verringern. Mit Verweis auf die Praxis der ASFINAG Service GmbH, aus Gründen der Compliance in der Regel zumindest fünf allgemein beeidigte und gerichtlich zertifizierte Sachverständige zur Angebotslegung einzuladen, erachtete er die empfohlene Vorgangsweise als zweckmäßig und den Aufwand dafür als vertretbar.

## Liegenschaftsbewertung

- 23.1 (1) Die von der ASFINAG Service GmbH und von den Bundesforsten beauftragten Gutachter bewerteten die Flächen mittels Vergleichswertverfahren, der Standardmethode für unbebaute Grundstücke. Dabei wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften abgeleitet. Es sollten rund acht Vergleichspreise vorliegen. Liegen weniger Datensätze vor, ist deren Verwertbarkeit und Aussagekraft kritisch zu prüfen – insbesondere dann, wenn die Vergleichspreise in ihrer Höhe größeren Schwankungen unterworfen sind. Wertmindernde oder werterhöhende Eigenschaften, geänderte Marktverhältnisse sowie die Wertentwicklung sind durch begründete und nachvollziehbare Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. In der Praxis werden bei einer konstanten Marktentwicklung Vergleichspreise verwendet, die maximal sechs Jahre zurückliegen.<sup>89</sup>

Die bewerteten ASFINAG- und Bundesforste-Grundstücke unterschieden sich insofern voneinander, als

- die Bundesforste-Grundstücke mit 6,27 ha fast 16-mal so groß waren wie das ASFINAG-Grundstück mit 0,39 ha,
- das ASFINAG-Grundstück nur über Grundstücke zugänglich war, die später dem Privatunternehmen gehörten, die Bundesforste-Grundstücke hingegen über eine Gemeindestraße,
- bei Erstellung der Gutachten
  - der Bundesforste-Grundstücke im März und April 2019 eine Umwidmung in Betriebsbaugelände bereits eingeleitet war,
  - des ASFINAG-Grundstücks im Februar und März 2019 eine Umwidmung in Betriebsbaugelände zwar vorgesehen, aber weder eingeleitet war noch in der Folge bewilligt wurde.

(2) Der von der ASFINAG Service GmbH beauftragte Gutachter zog zum Vergleich Verkaufspreise von acht erschlossenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Nahebereich der A 1 West Autobahn heran, die jeweils mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche aufwiesen. Die Verkaufspreise lagen zwischen 22 EUR und 68,42 EUR je m<sup>2</sup>. Der Gutachter valorisierte die Vergleichspreise aus den Jahren 2011 bis 2016 ohne dokumentierte Begründung mit einem jährlichen Zinssatz von 2 % und ermittelte einen valorisierten Durchschnittspreis von rd. 50 EUR je m<sup>2</sup>. Ein vom RH anhand der Preisentwicklung eines Immobilienpreisspiegels zum Bewertungsstichtag ermittelter Durchschnittspreis belief sich auf rd. 59 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche – bei einem durchschnittlichen Zinssatz von jährlich rd. 6 %. Der Sachverständige verwies in seinem Gutachten vom März 2019 darauf, dass eine Nachfrage nach dem Grundstück am Immobilienmarkt wegen der Beschaffenheit des Grundstücks kaum gege-

<sup>89</sup> *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup> (2022) S. 193, 200, 204 f.



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

ben sei. Er erachtete unter Verweis auf einschlägige Fachliteratur einen Abschlag von 50 % für angemessen. Der letztlich ermittelte Verkehrswert für die Bewertungsfläche – bei Widmung in Betriebsbaugelände – betrug 25 EUR je m<sup>2</sup>.

(3) Der von den Bundesforsten beauftragte Sachverständige führte in seinem Gutachten vom April 2019 zehn Vergleichsliegenschaften an und berücksichtigte in seiner weiteren Berechnung jene vier Grundstücke, die aufgrund annähernd gleicher Lageeigenschaften (Nahebereich der A 1 West Autobahn) und AufschlieBungszustände (Rohbauland<sup>90</sup>) zum Vergleich mit der Bewertungsliegenschaft geeignet waren. Von den vier zum Vergleich herangezogenen Grundstückstransaktionen fanden drei zwischen Mitte 2011 und Anfang 2012 zu einem Preis von 50 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche statt, eine im April 2013 zu einem Preis von 54 EUR je m<sup>2</sup>. Der Gutachter ermittelte einen Verkehrswert von 57,50 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Basis für die Valorisierung der Vergleichspreise erläuterte er nicht. Eine vom RH durchgeführte Berechnung ergab, dass der Valorisierung ein Zinssatz von rd. 2 % zugrunde lag. Der RH ermittelte aus den vier Vergleichspreisen einen Verkehrswert – valorisiert gemäß der Preisentwicklung eines Immobilienpreisspiegels – von rd. 72 EUR je m<sup>2</sup>.

23.2 Der RH hielt fest, dass die Gutachter, die von der ASFINAG Service GmbH und den Bundesforsten beauftragt wurden, die Verkehrswerte auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren (Vergleichstransaktionen) und Bewertungsstandards (Vergleichswertmethode) ermittelten.

Er erachtete es zudem aufgrund der dargelegten Eigenschaften der bewerteten Liegenschaften – insbesondere Größe, Lage und Erreichbarkeit – als nachvollziehbar, dass die beiden Verkehrswerte in Höhe von 25 EUR je m<sup>2</sup> bzw. 57,50 EUR je m<sup>2</sup> deutlich voneinander abwichen.

Der RH verwies dennoch kritisch auf folgende Abweichungen von Standards der Liegenschaftsbewertung in den Gutachten:

- Sowohl das Gutachten für das ASFINAG–Grundstück als auch jenes für die Bundesforste–Grundstücke berücksichtigten fast ausschließlich Vergleichstransaktionen, die länger als sechs Jahre zurücklagen.
- In beiden Gutachten war – z.B. aufgrund von Kaufpreissammlungen, fundierten Marktberichten, Datenerhebungen aus Vergleichstransaktionen sowie Immobilienpreisspiegeln – nicht begründet, inwiefern sich die Valorisierungszinssätze aus dem Marktgeschehen ableiteten. Die vom RH anhand des Immobilienpreisspiegels ermittelten valorisierten Verkehrswerte lagen deutlich über den in den Gutachten festgestellten Verkehrswerten – 18 % beim Gutachten für das ASFINAG–Grundstück und 25 % beim Gutachten für die Bundesforste–Grundstücke.

<sup>90</sup> Rohbauland ist bereits als Bauland gewidmet, die volle AufschlieBung ist jedoch noch nicht durchgeführt.

Darüber hinaus lagen die im Gutachten für das ASFINAG–Grundstück herangezogenen Vergleichspreise zwischen 22 EUR und 68,42 EUR je m<sup>2</sup> und wiesen somit große Unterschiede auf.

Der RH verwies auf seine Empfehlung in TZ 24 an die ASFINAG Service GmbH und die Bundesforste, Gutachten zu plausibilisieren und das Ergebnis zu dokumentieren. Festgestellte Mängel wären zu beanstanden und die Gutachten gegebenenfalls korrigieren zu lassen.

23.3 (1) Die ASFINAG Service GmbH hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie die bisher formlos durchgeführte Plausibilisierung der Gutachten und der darin ermittelten Verkehrswerte zukünftig schriftlich dokumentieren werde. Dies umfasse insbesondere die Frage, inwieweit das Gutachten den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entspreche. Für den Fall, dass Gutachten widersprüchlich zu den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung oder nicht fachgerecht erstellt seien, werde die ASFINAG Service GmbH die weitere Vorgangsweise festlegen. Sie werde im Laufe des Jahres 2023 Regelungen zur schriftlichen Plausibilisierung von Gutachten in den Prozess „Immobilien verwerten und verwalten“ einarbeiten.

(2) Laut Stellungnahme der Bundesforste könne es nicht Aufgabe einer Plausibilisierung sein, einer bzw. einem Sachverständigen bei wesentlichen Fragen Vorgaben zu machen. Es sei Aufgabe einer bzw. eines Sachverständigen, die fachlich geeignete Vorgangsweise zu bestimmen.

So sei die Auswahl der für die Ermittlung des Liegenschaftswerts herangezogenen Vergleichstransaktionen eine der Kernaufgaben der Gutachterin bzw. des Gutachters. Wie im gegenständlichen Fall sei es oftmals schwierig, vergleichbare Transaktionen zu finden. Der Umstand, dass beide Gutachter mangels Alternativen ältere Transaktionen herangezogen hätten, stelle keine Abweichung von den Standards der Liegenschaftsbewertung dar, sondern sei den konkreten Umständen geschuldet.

Auch bei der Valorisierung der Verkaufspreise könnten die Bundesforste keine Abweichung von den Standards der Liegenschaftsbewertung erkennen. Entsprechend der einschlägigen Literatur und der geübten Praxis seien bei verwendeten Vergleichswerten grundsätzlich geänderte Marktverhältnisse und Preisschwankungen der Immobilienmärkte zu berücksichtigen. In der Regel würden daher die Vergleichswerte mit durchschnittlichen Preisveränderungsraten indiziert. Gebe es mangels ausreichenden Marktgeschehens keine oder nur wenige taugliche Vergleichswerte, sei es kaum möglich, Valorisierungszinssätze daraus abzuleiten. Da auch Immobilienpreisspiegel meist lokale oder typologische Unterschiede nicht berücksichtigten, würden Gutachterinnen oder Gutachter in solchen Fällen – wie auch im konkreten Fall – oft auf eine Valorisierung gemäß Verbraucherpreisindex ausweichen, wenn dieser nach ihrer Ansicht besser geeignet sei. In vielen Gutachten



für atypische Liegenschaftsverkäufe werde daher der Verbraucherpreisindex herangezogen. Insofern sei es nicht überraschend, dass der Gutachter sowohl der ASFINAG Service GmbH als auch jener der Bundesforste unabhängig voneinander die gleiche Methodik verwendet hätten.

- 23.4 Der RH teilte die Ansicht der Bundesforste, dass vor dem Bewertungsstichtag liegende Vergleichspreise auf- oder abzuwerten waren. Er hielt fest, dass sich die Valorisierung an den im Marktgeschehen im redlichen Geschäftsverkehr beobachteten Preisschwankungen des betroffenen Gebiets orientieren sollte.<sup>91</sup> Der RH hatte daher nicht die Valorisierung der Vergleichswerte an sich kritisiert, sondern die fehlende Begründung und Nachvollziehbarkeit des verwendeten Zinssatzes von 2 %. Im Hinblick auf die dem Bewertungsstichtag vorangegangene dynamische und vom Verbraucherpreisindex entkoppelte Preisentwicklung bei Liegenschaften und vor allem aufgrund der fast ausschließlich länger als sechs Jahre zurückliegenden Vergleichstransaktionen erachtete er es als zweckmäßig und notwendig, die Eignung der angewandten Valorisierungsmethode zu plausibilisieren. Dies auch zur Frage, inwieweit der bundesweit erhobene Verbraucherpreisindex – ein Maßstab für die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus – besser geeignet sein konnte als ein regionaler Immobilienpreisspiegel, lokale oder typologische Unterschiede des Immobilienmarktgeschehens zu berücksichtigen.

Insofern sah der RH den Mehrwert einer Plausibilisierung von Gutachten in der Beurteilung der Nachvollziehbarkeit der Bewertung mittels einer dokumentierten Auseinandersetzung mit den zugrunde liegenden Methoden und Parametern. Eine mögliche Beeinträchtigung der Objektivität, Unabhängigkeit und Unparteilichkeit von Sachverständigen (siehe Stellungnahme der Bundesforste zu TZ 24), oder eine Beeinflussung durch Vorgaben in wesentlichen Fragen konnte der RH in diesem Qualitätssicherungsschritt nicht erkennen.

<sup>91</sup> vgl. §§ 4 Abs. 2 und 10 Abs. 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl. 150/1992) sowie ÖNORM B 1802-1, Punkt 6.3

## Plausibilisierung der Gutachten

- 24.1 Die ASFINAG Service GmbH prüfte externe Gutachten insofern, als sie vor deren Fertigstellung durch die beauftragte Sachverständige bzw. den beauftragten Sachverständigen einen Vorabzug verlangte und diesen nur bei Zugrundelegung der korrekten Daten und Sachverhalte (z.B. Flächenmaße) freigab. Eine interne Plausibilisierung der Gutachten und der darin ermittelten Verkehrswerte führte die ASFINAG Service GmbH laut eigenen Angaben zwar durch, sie dokumentierte diese jedoch nicht schriftlich.

Der RH hatte in seinem Bericht „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“<sup>92</sup> darauf hingewiesen, dass eine dokumentierte Plausibilisierung von Verkehrswertgutachten durch die Bundesforste fehlte. Auch beim Gutachten für die Bundesforste–Grundstücke lag keine dokumentierte Plausibilisierung vor.

- 24.2 Der RH kritisierte, dass weder die ASFINAG Service GmbH noch die Bundesforste externe Gutachten plausibilisierten und dies nachvollziehbar dokumentierten. Damit bestand das Risiko finanzieller Nachteile durch unsachgemäß hergeleitete Verkehrswerte.

Der RH empfahl der ASFINAG Service GmbH sowie den Bundesforsten, Gutachten zu plausibilisieren und dabei zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprechen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen.

- 24.3 (1) Die ASFINAG Service GmbH sagte in ihrer Stellungnahme zu, die bislang formlos durchgeführte Plausibilisierung der Gutachten einschließlich der ermittelten Verkehrswerte zukünftig zu verschriftlichen (TZ 23).

(2) Die Bundesforste sahen in ihrer Stellungnahme die Empfehlung im Lichte der Unabhängigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit von Sachverständigen kritisch (TZ 23).

- 24.4 Der RH verwies gegenüber den Bundesforsten auf seine Gegenäußerung in TZ 23. Ergänzend und im Hinblick auf seinen Bericht „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“<sup>93</sup> hielt er fest, dass er die Plausibilisierung von Gutachten jedenfalls und nicht nur im Falle mangelhafter Gutachten für zweckmäßig erachtete, um die erzielten Ergebnisse besser einschätzen zu können.

<sup>92</sup> Reihe Bund 2022/38, TZ 27 und TZ 37

<sup>93</sup> Reihe Bund 2022/38, TZ 27 und TZ 37



## Preisentwicklung

25.1 (1) In folgender Tabelle sind die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte für die Grundstücke des Betriebsbaugeländes Ehrenfeld II sowie die weitere Preisentwicklung bis zum Verkauf und der nachfolgenden Weiterveräußerung dargestellt:

Tabelle 4: Preisentwicklung der Grundstücke für das Betriebsbaugelände Ehrenfeld II

Grundstück	Fläche	Verkehrswert gemäß Gutachten		Preis bei Verkauf an das Privatunternehmen		Preis bei Verkauf an das Immobilienunternehmen	
		in Mio. EUR	in EUR je m <sup>2</sup>	in Mio. EUR	in EUR je m <sup>2</sup>	in Mio. EUR	in EUR je m <sup>2</sup>
A (ASFINAG bzw. Republik Österreich)	3.940	0,10	25,00	0,26	65,00 <sup>1</sup>	0,28	70,00
B (Bundesforste)	57.294	3,60	57,50	3,95	63,05 <sup>2</sup>	6,50	103,75 <sup>3</sup>
C (Bundesforste)	3.500						
D (Bundesforste)	1.889						
Privatgrundstücke (Privatperson)	121.524	nicht vorliegend		8,45	69,53	18,08	148,81
<b>Summe bzw. Durchschnitt</b>	<b>188.147</b>	–		<b>12,66</b>	<b>67,28</b>	<b>24,86</b>	<b>132,15</b>

<sup>1</sup> inklusive Kaufpreisnachbesserung in Höhe von 5 EUR je m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> gewichteter Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> – 64,95 EUR für die Grundstücke B und C und 1,85 EUR für das Grundstück D

<sup>3</sup> gewichteter Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> – 106,92 EUR für die Grundstücke B und C und 1,85 EUR für das Grundstück D

Quellen: ASFINAG; Bundesforste; Grundbuch

Im Jänner 2022 veräußerte die Republik Österreich (vertreten durch das Finanzministerium) das ASFINAG–Grundstück (A) zu einem Preis von 236.400 EUR und somit 60 EUR je m<sup>2</sup> an das Privatunternehmen. Der Verkaufspreis, der zu 53 % dem Bund und zu 47 % der ASFINAG zuzufloss, lag damit deutlich über dem im Gutachten festgestellten Verkehrswert in Höhe von 25 EUR je m<sup>2</sup>. Aufgrund der vereinbarten Nachbesserungsklausel, wonach dem Bund und der ASFINAG 50 % des Mehrertrags im Falle einer Weiterveräußerung zustanden, erhielten diese im April 2022 eine Kaufpreisnachbesserung in Höhe von 19.700 EUR bzw. 5 EUR je m<sup>2</sup>. Der Verkaufserlös betrug damit für das 3.940 m<sup>2</sup> große Grundstück A insgesamt 256.100 EUR bzw. 65 EUR je m<sup>2</sup>.

Ebenfalls im Jänner 2022 erzielten die Bundesforste einen Verkaufserlös in Höhe von insgesamt 3,95 Mio. EUR und somit durchschnittlich 63,05 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche für insgesamt 62.683 m<sup>2</sup> (Grundstücke B, C und D). Dieser Verkaufspreis lag ebenfalls über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert. Die Bundesforste wickelten den Verkauf in zwei getrennten Verträgen ab. Die Grundstücke B und C verkauften sie zu einem Preis von 64,95 EUR je m<sup>2</sup>; das Grundstück D, auf dem aufgrund der Nähe zur A 1 West Autobahn keine Bauten möglich waren, zu einem Preis von 1,85 EUR je m<sup>2</sup>. Eine Nachbesserungsklausel vereinbarten die Bundes-



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

forste nicht. Sie gingen nach eigenen Angaben davon aus, für die Grundstücke B und C bereits einen für Bauerwartungsland<sup>94</sup> angemessenen Preis erzielt zu haben.

Die Privatperson schloss im Dezember 2021 einen Kaufvertrag mit dem Privatunternehmen über 121.524 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 8,45 Mio. EUR und somit 69,53 EUR je m<sup>2</sup> ab.

(2) Zum Zeitpunkt des Verkaufs an das Privatunternehmen waren das Grundstück A als Verkehrsfläche und das Grundstück D als Grünland (Ödland) gewidmet, alle weiteren für das Betriebsbaugelände vorgesehenen Flächen als Bauland–Betriebsbaugelände. Sämtliche Flächen wurden dem Privatunternehmen in nicht aufgeschlossenem Zustand übergeben.

(3) Die ASFINAG Service GmbH und die Bundesforste wickelten die Verkäufe jeweils getrennt ab, ohne sich z.B. in der Vertragsgestaltung abzustimmen.

25.2 Der RH hielt fest, dass sowohl die ASFINAG Service GmbH als auch die Bundesforste Verkaufspreise über den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten erzielten. Er verwies jedoch neuerlich kritisch auf die unterbliebene Plausibilisierung der Gutachten.

Der RH kritisierte, dass die Bundesforste keine Nachbesserungsklausel vereinbarten, obwohl sie vom Vorhaben des Privatunternehmens wussten, die Flächen zeitnah weiterzuveräußern. Damit verzichteten die Bundesforste auf einen potenziellen weiteren Verkaufserlös.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, in Kaufverträgen insbesondere dann eine Nachbesserungsklausel zu vereinbaren, wenn eine zeitnahe Weiterveräußerung der verkauften Liegenschaft absehbar ist.](#)

Der RH bemängelte, dass die ASFINAG Service GmbH und die Bundesforste den Verkauf ihrer Grundstücke nicht abstimmten.

[Er empfahl der ASFINAG Service GmbH und den Bundesforsten, bei Liegenschaftsverkäufen mit Verbindungen zu anderen öffentlichen Unternehmen und Einrichtungen abgestimmt und koordiniert vorzugehen.](#)

25.3 (1) Die ASFINAG Service GmbH sagte in ihrer Stellungnahme zu, bei Liegenschaftsverwertungen mit Verbindungen zu anderen öffentlichen Unternehmen und Einrichtungen im Vorfeld diese zu kontaktieren und über die Eckpunkte des Verkaufs zu informieren, sofern dies aufgrund besonderer Umstände (z.B. Entwicklung eines

---

<sup>94</sup> Flächen, die aufgrund von bestimmten Gegebenheiten in absehbarer Zeit bebaubar sind



Gewerbegebiets) angezeigt sei. Jedenfalls wären dabei umfassende Transparenz und Dokumentation einzuhalten, um dem Eindruck von unzulässigen Absprachen vorzubeugen.

(2) Die Bundesforste würden laut ihrer Stellungnahme, wie auch in der Vergangenheit, bei Liegenschaftsverkäufen mit Verbindungen zu anderen öffentlichen Unternehmen eine Abstimmung prüfen und im Einzelfall über ein abgestimmtes Vorgehen entscheiden. Derartige Fälle seien jedoch sehr selten.

Der Mehrwert einer abgestimmten koordinierten Vorgangsweise sei im vorliegenden Fall nicht nachvollziehbar. Die Voraussetzungen seien in jeder Hinsicht sehr unterschiedlich gewesen. Vor allem sei auch nicht von vornherein klar gewesen, dass es zu einem Verkauf aller Flächen komme. Zu der für die ASFINAG Service GmbH relevanten Frage der Entbehrlichkeit der Fläche hätten die Bundesforste nichts beitragen können. Es sei auch nicht davon auszugehen, dass eine gemeinschaftliche Beauftragung der Bewertungsgutachten geringere Kosten verursacht hätte.

25.4 (1) Zum Vorbringen der ASFINAG Service GmbH, dass bei Abstimmungen und Koordinierungen dem Eindruck von unzulässigen Absprachen vorzubeugen ist, betonte auch der RH, dass Vereinbarungen und aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen von Unternehmen grundsätzlich dazu führen könnten, Wettbewerb auszuschalten oder zumindest einzuschränken. Dazu zählten in erster Linie Preis- bzw. Quotenabsprachen und die Aufteilung von Märkten zwischen Wettbewerbern.<sup>95</sup> Der RH zielte mit seiner Empfehlung jedoch nicht auf Preisabsprachen oder andere den Wettbewerb einschränkende Maßnahmen ab, sondern auf die gegenseitige Information von öffentlichen Unternehmen, um in der Folge unterschiedliche Vorgangsweisen und Vertragsinhalte zum Nachteil der Bürgerinnen und Bürger zu vermeiden.

(2) Gegenüber den Bundesforsten hielt der RH fest, dass er die gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen aufgrund desselben Kaufinteressenten (Privatunternehmen), der angrenzenden Lage der Grundstücke und der beabsichtigten Verwendung für dasselbe Projekt (Betriebsbaugelände Ehrenfeld II) als nahezu modellhaft für ein koordiniertes Vorgehen einstufte. Dies betraf insbesondere die gegenseitige Information über rechtliche, methodische oder vertragliche Aspekte der Liegenschaftstransaktionen und bot die Chance, Unterschieden in der Preis- und Vertragsgestaltung entgegenzuwirken, die für einen öffentlichen Vertragspartner nachteilig waren (siehe dazu auch die Ausführungen zur Nachbesserungsklausel in TZ 26). Insofern sah der RH die Zusage der Bundesforste, bei Liegenschaftsverkäufen mit Verbindungen zu anderen öffentlichen Unternehmen eine Abstimmung zu prüfen und im Einzelfall über ein abgestimmtes Vorgehen zu entscheiden, positiv.

<sup>95</sup> vgl. <https://www.bwb.gv.at/kartelle-marktmachtmissbrauch> (abgerufen am 23. Oktober 2023)



26.1 Das Privatunternehmen erwarb im Dezember 2021 bzw. Jänner 2022 Grundstücke im Ausmaß von insgesamt rd. 18,81 ha zu einem Gesamtkaufpreis von 12,66 Mio. EUR (TZ 25). Dies entsprach einem durchschnittlichen Preis von 67,28 EUR je m<sup>2</sup>.

Mit Kaufvertrag vom Jänner 2022 veräußerte das Privatunternehmen die Grundstücke B und C an das Immobilienunternehmen. Den Weiterverkauf der Grundstücke A und D sowie der Grundstücke der Privatperson, ebenfalls an das Immobilienunternehmen, wickelte es gesondert mit Kaufverträgen vom Juni 2022 ab. In den Verträgen verpflichtete sich das Privatunternehmen zur Baureifmachung<sup>96</sup> sämtlicher Grundstücke – ausgenommen Grundstück D – und zur Übergabe der baureifen Flächen an das Immobilienunternehmen bis spätestens Ende Juni 2022. Hierfür veranschlagte es laut Kaufvertrag vom Juni 2022 einen Betrag von 5,03 Mio. EUR, der im Verkaufspreis enthalten und gesondert ausgewiesen war. Das Privatunternehmen erzielte somit für sämtliche Grundstücke einen durchschnittlichen Preis von 132,15 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche und einen Mehrerlös von 12,20 Mio. EUR. Vom Mehrerlös entfielen laut Verkaufspreisen in den Verträgen

- auf das ASFINAG–Grundstück A 19.700 EUR und
- auf die Bundesforste–Grundstücke B, C und D 2,55 Mio. EUR.

Gemäß dem vom RH herangezogenen Immobilienpreisspiegel lagen die Verkaufspreise von Baugrundstücken für Betriebsbaugelände im Bezirk Gmunden im Jahr 2022 bei 68,67 EUR je m<sup>2</sup> für Grundstücke mit einfachem, bei 95 EUR je m<sup>2</sup> für Grundstücke mit gutem und bei 128,75 EUR je m<sup>2</sup> für Grundstücke mit sehr gutem Nutzungswert. Der Immobilienpreisspiegel definiert die Nutzungswerte folgendermaßen:

- einfacher Nutzungswert: keine optimale Verkehrsanbindung, kaum Infrastruktur, kaum aufgeschlossen, Randlage,
- guter Nutzungswert: verkehrsmäßig günstig zu erreichen, gute Infrastruktur, aufgeschlossen,
- sehr guter Nutzungswert: ideale Verkehrsanbindung (z.B. Nähe Autobahnabfahrt, Gleisanschluss, Hafen im Nahbereich), sehr gute Infrastruktur, zur Gänze aufgeschlossen.

Der Sachverständige der Bundesforste hielt in seinem Gutachten im Jahr 2019 fest, dass Grundstücke, bei denen keine aufwändigen Geländeänderungen, Rodungen und sonstigen Vorbereitungsmaßnahmen notwendig waren, Preise von bis zu 140 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche aufwiesen.

<sup>96</sup> Dazu zählten laut Kaufvertrag u.a. die vollständige Rodung, der Humusabtrag, das Schütten und Verdichten der Auffüllflächen, der Anschluss der Trinkwasserleitung und die Verlegung der Leitungen, der Anschluss und die Verlegung des Schmutzwasserkanals, der Anschluss an das Glasfasernetz und die baureife Herstellung der Flächen.



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

26.2 Der RH verwies auf den Mehrerlös des Privatunternehmens von 2,57 Mio. EUR durch den Weiterverkauf der ASFINAG- und Bundesforste-Grundstücke. Er kritisierte abermals, dass die Bundesforste es unterlassen hatten, eine Nachbesserungsklausel zu vereinbaren. Allerdings unterschieden sich die angekauften und weiterverkauften Grundstücke durch die zwischenzeitig durchgeführte Baureifmachung.

26.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste habe der RH beim Vergleich des Verkaufspreises der Bundesforste mit dem Mehrerlös des Privatunternehmens zu wenig berücksichtigt, dass diesem nicht nur die gesondert abgegoltene Kosten für die Aufschließung entstanden seien, sondern auch Aufwendungen für Ersatzaufforstungen, im Widmungsverfahren entstandene Kosten, mit dem Kauf verbundene Nebenkosten und Beratungskosten. Der tatsächliche Gewinn sei daher deutlich niedriger anzusetzen. In dem Zusammenhang sei auch das vom Privatunternehmen eingegangene nicht unbeträchtliche Risiko der Entwicklung dieser Fläche zu nennen.

Die Bundesforste hätten schon bisher immer wieder Nachbesserungsklauseln verwendet. Auf Empfehlung des RH sei in den Vertragsmustern der Bundesforste mittlerweile generell eine Nachbesserungsklausel vorgesehen. Allerdings sei eine Nachbesserungsklausel nicht in allen Fällen sinn- und wirkungsvoll. Im gegenständlichen Fall hätten die Bundesforste bewusst davon abgesehen, da die zu erwartende Wertsteigerung bereits eingerechnet gewesen sei. Weiters habe die von den Bundesforsten verkaufte Liegenschaft nur rund ein Drittel des Gewerbegebiets umfasst. Dem Privatunternehmen wären allein aufgrund dieser Tatsache viele Möglichkeiten offen gestanden, eine Nachbesserungsklausel „ins Leere gehen zu lassen“. Eine Nachbesserungsklausel hätte aus Sicht der Bundesforste in diesem Fall am Ergebnis nichts geändert. Für diese Einschätzung spreche, dass auch die Nachbesserungsklausel im Vertrag der ASFINAG zu einem vergleichbaren Verkaufspreis geführt habe.

26.4 Der RH stellte gegenüber den Bundesforsten klar, dass er einen allfälligen Gewinn des Privatunternehmens durch den Weiterverkauf insbesondere der Liegenschaften der ASFINAG und der Bundesforste nicht ermittelte bzw. im Hinblick auf seine Kompetenzen auch nicht ermitteln konnte. Dies vor dem Hintergrund, dass die Begriffe Mehrerlös und Gewinn unterschiedliche Sachverhalte definierten und Mehrerlöse die Höhe der damit verbundenen Mehraufwendungen im Unterschied zum Gewinn nicht berücksichtigen. Die vom RH erhobenen Mehrerlöse von 12,20 Mio. EUR beruhten ausschließlich auf den öffentlich einsehbaren Kaufverträgen zwischen Privatunternehmen und Immobilienunternehmen.

Das Vorbringen der Bundesforste, dass im vorliegenden Fall eine Wertsteigerung der Grundstücke bereits eingerechnet gewesen sei und sie deshalb auf eine Nachbesserung bewusst verzichtet hätten, war für den RH nicht nachvollziehbar. Die Entwicklung einer Fläche dieses Ausmaßes war nicht nur – wie von den Bundesforsten argumentiert – mit einem Geschäftsrisiko, sondern auch mit einer Chance für



höhere Erlöse verbunden, an der im Wege einer Nachbesserung auch die Bundesforste hätten teilhaben können.

Auch die Ansicht, dass die von der ASFINAG (inklusive Nachbesserung) und den Bundesforsten erzielten, annähernd gleichen Verkaufspreise gegen eine Nachbesserung für die Bundesforste–Grundstücke sprechen würden, teilte der RH nicht. Dies, weil die Bundesforste–Grundstücke (Widmung Bauland–Betriebsbaugelände mit Rodungsbewilligung) ein wirtschaftlich besseres Entwicklungspotenzial als das ASFINAG–Grundstück aufwiesen (Widmung Grünland). Insofern erachtete der RH die bewusst unterbliebene Vereinbarung einer Nachbesserungsklausel als nicht zweckmäßig.

Hinsichtlich der von den Bundesforsten angesprochenen Möglichkeit, eine Nachbesserungsklausel zu umgehen, entgegnete der RH, dass dem durch entsprechende Vertragsgestaltung zu begegnen wäre.

## Schlussempfehlungen

27 Zusammenfassend empfahl der RH:

### ASFINAG Service GmbH; Österreichische Bundesforste AG

- (1) Geeignete Maßnahmen zur transparenten Beauftragung unabhängiger Gutachterinnen und Gutachter wären schriftlich festzulegen; grundsätzlich wäre eine Mindestanzahl an Gutachterinnen und Gutachtern zur Angebotslegung einzuladen. (TZ 22)
- (2) Gutachten wären zu plausibilisieren; dabei wäre zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprechen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen. (TZ 24)
- (3) Bei Liegenschaftsverkäufen mit Verbindungen zu anderen öffentlichen Unternehmen und Einrichtungen wäre abgestimmt und koordiniert vorzugehen. (TZ 25)



## Österreichische Bundesforste AG

- (4) Auch vor Verkäufen von Liegenschaften zum Zweck der Realisierung von Infrastrukturprojekten wären die Nachhaltigkeit sowie das Interesse der regionalen Bevölkerung und der Wirtschaft abzuwägen und die Abwägung zu dokumentieren. (TZ 19)
- (5) In Kaufverträgen wäre insbesondere dann eine Nachbesserungsklausel zu vereinbaren, wenn eine zeitnahe Weiterveräußerung der verkauften Liegenschaft absehbar ist. (TZ 25)

## Land Oberösterreich

- (6) Für sämtliche Regionen wären verbindliche regionale Raumordnungsprogramme zu erlassen, um die Ziele der überörtlichen Raumordnung des Landes Oberösterreich konkret umzusetzen. (TZ 4, TZ 6)
- (7) Es wäre sicherzustellen, dass Amtssachverständige und Sachverständige von Antragstellern ihre Gutachten in Einzelfallprüfungen gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 unter vergleichbaren Bedingungen erstellen können. Den Sachverständigen wären auch vergleichbare Fristen zu setzen. (TZ 7)
- (8) In einer Einzelfallprüfung wäre bei kumulierten und einander gegenseitig beeinflussenden Umweltauswirkungen eines Vorhabens eine begründete Prognose zu treffen, wie sich dieses Vorhaben auf alle relevanten Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 auswirken würde. (TZ 8)
- (9) Die Menge und der Wert des vom Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II verbrachten mineralischen Rohstoffs wären nachweislich zu erheben, um über die Anwendbarkeit des Mineralrohstoffgesetzes entscheiden zu können und um über eine gesicherte Grundlage für die Berechnung des Landschaftsabgabebeitrags zu verfügen. (TZ 15)
- (10) Es wäre zu klären, ob der Bodenaushub auf dem Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II als Abfall einzustufen ist. In der Folge wären sämtliche Nachweise über die Art, Menge, Herkunft und Wiederverwendung des Bodenaushubs einzufordern, um dessen ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung beurteilen zu können. (TZ 16)



## Bezirkshauptmannschaft Gmunden

- (11) Vor Einleitung eines Rodungsverfahrens wäre die Antragslegitimation des Rodungswerbers zu prüfen und das Ergebnis nachweislich im Verfahrensakt zu dokumentieren. (TZ 10)
- (12) Die Möglichkeit einer Wiederaufnahme des Rodungsverfahrens für das Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II wäre zu prüfen. (TZ 10)
- (13) Vor der Erteilung einer Rodungsbewilligung für Betriebsbaugebiete wären alternative Möglichkeiten der Baulandbeschaffung zu prüfen und in der Interessenabwägung nachweislich zu berücksichtigen. (TZ 11)
- (14) Rodungsbewilligungen wären nur für hinreichend konkretisierte Projekte zu erteilen, anhand derer die Umsetzung des mit der Rodung bezweckten öffentlichen Interesses prüfbar ist. Dabei wären auch allfällige Verkaufsabsichten des Rodungswerbers zu berücksichtigen und vorgebrachte Arbeitsplatzeffekte zu plausibilisieren. (TZ 12)
- (15) Rodungsbewilligungen zum Zweck der Errichtung von Betriebsbaugebieten wären grundsätzlich nur für Grundstücke mit einem dokumentierten öffentlichen Interesse an der Rodung, wie einer entsprechenden Widmung, zu erteilen. (TZ 12)
- (16) Entsprechend dem Rodungserlass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus wären vor Bewilligung einer Rodung sämtliche Ersatzaufforstungsflächen und deren (rechtliche) Eignung sicherzustellen und diese in der Rodungsbewilligung aufzulisten. (TZ 13)
- (17) Die Verwaltungsstrafverfahren wegen Verletzung wasserrechtlicher Vorschriften im Zusammenhang mit dem Betriebsbaugebiet Ehrenfeld II wären zeitnah abzuschließen. (TZ 18)



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---



**Rechnungshof  
Österreich**

Wien, im Dezember 2023

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker



Betriebsbaugesellschaft Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

## Anhang

### Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger  
in **Fettdruck**

## Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs– Aktiengesellschaft

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

Dr. <sup>in</sup> Claudia Kahr	(23. Juni 2010 bis 15. Dezember 2017)
Dr. Peter Franzmayr, MBA	(2. März 2018 bis 31. August 2020)
<b>Mag.<sup>a</sup> Christa Geyer, CPM, CSE</b>	(seit 31. August 2020)

#### Stellvertretung

DI Herbert Kasser	(24. Mai 2007 bis 2. März 2018)
Dr. <sup>in</sup> Kornelia Waitz–Ramsauer, LL.M.	(2. März 2018 bis 31. August 2020)
<b>DI Herbert Kasser</b>	(seit 31. August 2020)

### Vorstand

DI Alois Schedl	(25. Oktober 2007 bis 30. September 2017)
Dr. Klaus Schierhackl	(25. Oktober 2007 bis 31. Jänner 2019)
Mag. <sup>a</sup> Karin Zipperer, MBA	(15. September 2017 bis 31. Jänner 2019)
Mag. <sup>a</sup> Gabriele Csoklich	(1. Februar 2019 bis 7. April 2019)
<b>Mag. Hartwig Hufnagl</b>	(seit 1. Februar 2019)
<b>Dr. Josef Fiala</b>	(seit 8. April 2019)



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

## ASFINAG Service GmbH

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

DI Alois Schedl	(3. April 2008 bis 20. September 2017)
Mag. <sup>a</sup> Karin Zipperer, MBA	(20. September 2017 bis 31. Jänner 2019)
<b>Mag. Hartwig Hufnagl</b>	(seit 20. Februar 2019)

#### Stellvertretung

Dr. Klaus Schierhackl	(12. April 2010 bis 31. Jänner 2019)
DI Wolfgang Heckenast	(21. Juni 2017 bis 14. Juni 2018)
Ing. Hannes Köberl	(14. Juni 2018 bis 18. Februar 2019)
DI Josef Decker	(20. Februar 2019 bis 10. Juni 2020)
Mag. <sup>a</sup> Gabriele Csoklich	(20. Februar 2019 bis 12. Juni 2019)
DI Dr. Günther Knötig	(10. Juni 2020 bis 10. Juni 2021)
Christoph Bayrhammer	(10. Juni 2021 bis 21. Juni 2022)
DI Andreas Tropper	(21. Juni 2022 bis 15. Juni 2023)
<b>Dr. Josef Fiala</b>	(seit 13. Juni 2019)
<b>DI Thomas Keller</b>	(seit 15. Juni 2023)

### Geschäftsführung

Mag. Rainer Kienreich	(16. November 2009 bis 2. Juni 2019)
Dr. Josef Fiala	(28. Juni 2010 bis 30. April 2019)
Christian Ebner, BA	(17. Juni 2019 bis 30. September 2022)
Ing. Stefan Siegele	(1. Mai 2019 bis 31. März 2022)
<b>Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Tamara Christ</b>	(seit 15. Mai 2022)
<b>Heimo Maier-Farkas, MSc</b>	(seit 1. Dezember 2022)



Betriebsbaugelände Ehrenfeld II Viecht  
in der Gemeinde Ohlsdorf

---

## Österreichische Bundesforste AG

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

Mag. Werner Wutscher

(14. Mai 2014 bis 2. März 2018)

**DI Gerhard Mannsberger**

(seit 12. April 2018)

#### Stellvertretung

Mag. Michael Höllerer

(8. März 2012 bis 1. März 2018)

KR Georg Spiegelfeld

(12. April 2018 bis 22. Mai 2023)

**Mag.<sup>a</sup> Julia Fiegl-Lang**

(seit 22. Mai 2023)

### Vorstand

DI Dr. Rudolf Freidhager

(1. April 2015 bis 31. Oktober 2022)

**Mag. Georg Schöppl**

(seit 15. April 2007)

**DI Andreas Gruber**

(seit 1. November 2022)



# R - H



