

## Werk- und Bevollmächtigungsvertrag

**Revision des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes (FWP)  
Nr. ... mit zugehörigem Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)  
samt Siedlungsleitbild  
der Stadt- Markt- Gemeinde .....  
Verfahrensfall Nr. ....**

Laut aktuellem Mustervertrag der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten, in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten (HOA) in der jeweils geltenden Fassung, **auf Basis des jeweils geltenden Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (ROG)** und in Abstimmung mit dem Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung 16 B, dem Steiermärkischen Gemeindebund sowie dem Österreichischen Städtebund – Landesgruppe Steiermark, dem die Wirtschaftskammer Steiermark, Technische Büros – Ingenieurbüros, im Juni 2005 beigetreten ist.

Dieser Vertrag wird geschlossen am

.....

zwischen der Stadt-, Markt-, Gemeinde .....

aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom .....

als Auftraggeberin (AG)

und

.....

.....

mit Sitz in ..... als AuftragnehmerIn (AN).

### Inhalt des Vertrages:

#### Allgemeines

1.	Vertragsgegenstand	Seite 2
2.	Vertragsgrundlagen	Seite 2
3.	Leistungen des Auftragnehmers	Seite 3

4.	Zeitplan	Seite 3
5.	Interessenswahrung und Beratung	Seite 4
6.	Zweckbindung, Schutzrechte	Seite 5
7.	Qualifizierung, Fertigung	Seite 5
8.	Vollmacht des Auftragnehmers	Seite 5
9.	Honorar	Seite 5
10.	Nebenkosten	Seite 6
11.	Mehrleistungen	Seite 6
12.	Zahlungsbedingungen	Seite 6
13.	Rücktritt vom Vertrag	Seite 7
14.	Unterbrechung	Seite 7
15.	Nutzungsrecht	Seite 7
16.	Aufbewahrung von Unterlagen	Seite 7
17.	Haftung, Versicherung	Seite 8
18.	Schieds- Gerichtsstandsvereinbarung, Rechtswahl	Seite 8
19.	Vertragsänderungen	Seite 8
20.	Verjährung	Seite 8
21.	Nachträgliche Leistungen	Seite 9
22.	Ausfertigungen	Seite 9
<b>Anlage 1</b>	<b>Leistungsverzeichnis</b>	Seite 10
<b>Anlage 2</b>	<b>Honoraranbot</b>	Seite 17
<b>Anlage 3</b>	<b>Erläuterungen</b>	Seite 20
<b>Anlage 4</b>	<b>Haftpflichtversicherungsbestätigung</b>	
<b>Anlage 5</b>	<b>Referenzen</b>	

## 1. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind die in Anlage 1 angeführten örtlichen Raumplanungsleistungen des Auftragnehmers (AN) für die Revision des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes (FWP) und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) für den Auftraggeber (AG) sowie die Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten.

## 2. Vertragsgrundlagen

- 2.1 Dieser vollständig und zur Gänze ausgefüllte und ausgefertigte Vertrag samt Anlagen.
- 2.2 Das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127, in der jeweils geltenden Fassung sowie verpflichtend anzuwendende, die überörtliche und örtliche Raumordnung im Land Steiermark betreffende Durchführungsverordnungen, sowie ÖNORMEN, Standards und Richtlinien (z.B. ÖNORM S 5021, DKM - Richtlinie des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen). Der angebotenen Leistung liegen ausschließlich österreichische Gesetze und Normen zugrunde. Eine Berücksichtigung von EU-Normen erfolgt ausschließlich nach gesonderter Vereinbarung.

- 2.3 Der jeweils verordnete Basiswert (früher Zeitgrundgebühr) der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (BAIK) als Basis für die Berechnung nach der Honorarordnung für Architekten (HOA) in der jeweils geltenden Fassung.
- 2.4 Die einschlägigen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).
- 2.5 Vertragsgrundlage ist weiters der vom AG mit dem Land Steiermark abgeschlossene Förderungsvertrag vom 31.03.03, insbesondere die in den Punkten 3 bis 7 dieses Förderungsvertrages enthaltenen Bestimmungen. Dieser ist derzeit ausgesetzt und wird überarbeitet.

### **3. Leistungen des Auftragnehmers**

- 3.1 Der AN wird mit der Erbringung der in **Anlage 1** zu diesem Vertrag aufgezählten Leistungen beauftragt. Diese beinhalten alle darin aufgezeigten Leistungen, sowie die im jeweiligen Anlassfall dem AG gesondert und zeitgerecht zur Kenntnis zu bringenden Nebenkosten gem. Punkt 10 und Mehrleistungen gemäß Punkt 11 dieses Vertrages.
- 3.2 Dem AN werden alle erforderlichen Unterlagen und Angaben vom AG kostenfrei zur Verfügung gestellt (gemäß Anlage 1 Leistungsumfang) und der AG veranlasst die Bestellung sonstiger erforderlicher Planungsgrundlagen laut Angaben des AN. Diese Leistung des AG gilt auch als erbracht, wenn dem AN von Dritten kostenlos Einsicht in die entsprechenden Unterlagen gewährt wird. Falls diese Unterlagen nicht vom AG, sondern vom AN bereitgestellt werden, werden sie als Mehrleistungen verrechnet.
- 3.3 Sollten im Zuge der Durchführung der Leistungen bei den vom AG bzw. von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen Mängel festgestellt werden, so sind diese dem AG nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Versäumt der AN diese Mitteilung, so haftet er für jene Mängel seiner Leistungen, welche gemäß Gewährleistungsregelungen des ABGB durch die mangelhafte Ausführung beige-stellter Leistungen entstehen, sofern ihm diese im Zug der Auftragsabwicklung auffallen hätten müssen.

### **4. Zeitplan**

- 4.1 Ein detaillierter Zeitplan kann über Wunsch des AG oder AN festgelegt werden. Als zeitlicher Rahmen bis zur Einreichung der Unterlagen für das Genehmigungsverfahren nach ROG werden erfahrungsgemäß ca. 1,5 – 2 Jahre angenommen. Die Revisionsarbeiten sollen ab Vertragsabschluss spätestens innerhalb von 2 Jahren abgeschlossen werden.

- 4.2 Die Einhaltung dieser Termine setzt voraus, dass der AG seinerseits alle von ihm geforderten Entscheidungen rechtzeitig trifft und alle erforderlichen Unterlagen rechtzeitig beistellt. Der AG wird daher die im Zuge der Planung erforderlichen politischen Entscheidungen innerhalb einer für den Planungsfortschritt angemessenen Frist treffen. Diese ist mit dem AN näher festzulegen.
- 4.3 Der AN haftet bei schuldhafter Überschreitung entsprechend der allenfalls gesondert vereinbarten Leistungsfristen. Der AG hat in diesem Fall das Recht, nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten, wenn der AN diesen nicht innerhalb der gesetzten angemessenen Nachfrist erfüllt (gemäß ABGB, siehe auch Punkt 17 Haftung). Die bis zum Zeitpunkt des Rücktrittes erbrachten Arbeitsergebnisse (Leistungen) sind dem AG gegen vertragsgemäßen Ersatz der bisher erbrachten Leistungen auszuhändigen.
- 4.4 Der Werkvertrag unterstellt, dass folgende Arbeitsläufe gewährleistet sind:
1. Bereitstellung der **aktuellen Plangrundlage** (DKM) durch den AG.
  2. Die Bearbeitung des Auftrages wird erst nach Bereitstellung **sämtlicher Bekanntgaben** (Planungsinteressen) seitens des AG in Angriff genommen. Die Aufnahme nachträglicher Bekanntgaben nach Fristende gem. ROG § 29, Abs.1, ist als Mehrleistung zu verrechnen.

## 5. Interessenswahrung und Beratung

- 5.1 Der AN erbringt die ihm in Auftrag gegebenen Leistungen in der Regel im Rahmen eines Werkvertrages. Projektsteuerungs-, Projektleitungsleistungen und Leistungen der begleitenden Kontrolle sowie der fachlichen und rechtlichen Beratung werden hingegen mit überwiegenden Anteilen als Bevollmächtigungsvertrag (Geschäftsbesorgung) erbracht.

Dabei gelten folgende Voraussetzungen:

1. Vorgehen im Rahmen der einschlägigen Rechtsvorschriften einschließlich der für den AN geltenden Landesregeln;
2. Erbringung der Leistungen nach dem Stand der Technik;
3. Wahrung der Interessen des Auftraggebers – insbesondere in fachlicher, wirtschaftlicher, rechtlicher und terminlicher Beziehung – unbeeinflusst von den eigenen Interessen und den Interessen Dritter;
4. Haftung des AN für die ihm in Auftrag gegebenen Leistungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

Die obigen Voraussetzungen gelten untereinander grundsätzlich gleichrangig.

Die Ergebnisse der Leistungserbringung sind im Regelfall in dokumentierbarer Form zu erfassen.

- 5.2 Der AN hat den AG im Rahmen seiner vertraglichen Pflichten über die für die Durchführung des Auftrages relevanten Umstände mit der ihm als Fachmann obliegenden Sorgfalt zu beraten und sein Fachwissen im Hinblick auf eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Planung und Ausführung einzusetzen.

- 5.3 Der AN hat dem AG jederzeit Auskunft über die mit der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten im Zusammenhang stehenden Fragen zu erteilen und die Wünsche des AG zu berücksichtigen. Hat der AN bei Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt Bedenken hinsichtlich der Zweckmäßigkeit oder der Eignung der AG-Wünsche, **so hat er diese dem AG im Rahmen seiner Warn- und Aufklärungs-pflichten schriftlich mitzuteilen.**

## **6. Zweckbindung, Schutzrechte**

Mit der Vergütung der Leistung ist nur deren Verwendung für den vereinbarten Zweck abgegolten. Schutzrechte am Leistungsgegenstand (Patentrechte, Marken- und Musterschutzrechte, Urheberrechte, insbesondere die Namensnennung bei Vervielfältigungen und Veröffentlichungen usw.) verbleiben vorbehaltlich anderer Vereinbarung dem AN.

## **7. Qualifizierung, Fertigung**

- 7.1. Der AN hat seine Befugnis zur Durchführung der erforderlichen Leistungen zu bescheinigen. Dies kann durch einen Nachweis einer einschlägigen Ziviltechnikerbefugnis (Ingenieurkonsulent für Raumplanung/ Raumordnung oder Architekt) oder einer einschlägigen Gewerbeberechtigung für ein Technisches Büro – Ingenieurbüro (Raumplanung und Raumordnung) erbracht werden.
- 7.2 Der AN verpflichtet sich, die nachgewiesene und aufrechte Berechtigung für die Durchführung der vertragsgegenständlichen Arbeiten während der gesamten Zeit der Auftragsabwicklung zu besitzen.
- 7.3 Ziviltechniker sind gemäß § 4 Abs. 1 ZTG u.a. zur Erbringung von planenden, prüfenden, überwachenden und treuhänderischen Leistungen, insbesondere zur Erstellung von Gutachten, berechtigt. Sie sind gemäß § 4 Abs. 3 ZTG mit öffentlichem Glauben versehene Personen gemäß § 292 ZPO und somit berechtigt, öffentliche Urkunden zu verfassen.
- 7.4 Technische Büros – Ingenieurbüros sind gemäß § 134 GewO u.a. zur Erbringung von beratenden, planenden, prüfenden, überwachenden Leistungen sowie zur Erstellung von Gutachten und zur Vertretung des Auftraggebers vor Behörden oder Körperschaften öffentlichen Rechts berechtigt und nach der Richtlinie über den Nichtamtlichen Sachverständigendienst des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung als Gutachter befugt. Insbesondere sind Technische Büros – Ingenieurbüros (Raumplanung und Raumordnung) zu allen Leistungen des gegenständlichen Vertrages berechtigt. Gemäß den Landesregeln BGBl. 726/1990

sind Technische Büros – Ingenieurbüros zur unabhängigen Berufsausübung verpflichtet.

## **8. Vollmacht des Auftragnehmers**

Im Bedarfsfall wird der AG dem AN eine schriftliche Vollmachtsurkunde für Akteneinsicht, Befragungen, Grundstücksbetretungen und Vorgespräche mit Behörden ausstellen.

## **9. Honorar**

- 9.1 Die Leistungen des AN werden gemäß Punkt 3. unter Zugrundelegung des zum Teilleistungszeitpunkt jeweils gültigen Basiswertes laut gültiger HOA vergütet.
- 9.2 Ändert sich der Basiswert während der Bearbeitungszeit, so sind die bis zum Stichtag des Inkrafttretens des neuen Basiswertes erbrachten Leistungen im Einvernehmen mit dem AG abzugrenzen, schriftlich bekannt zu geben und abzurechnen.

## **10. Nebenkosten**

- 10.1 Gemäß § 9 des Allgemeinen Teiles der Honorarordnung (HOA) sind als Nebenkosten insbesondere zu verrechnen:

Nebenkosten nach Zeitaufwand:

Zeitaufwand für Mehrfachausfertigungen

Zeitaufwand für Fahrten und Aufenthalte außerhalb des Gemeindegebietes des Kanzleisitzes sowie Fahrt- und Wartezeiten.

Nebenkosten nach Sachaufwand:

Kosten für Mehrfachausfertigungen

Auf die Nebenkosten nach Sachaufwand wird zur Deckung der anteiligen allgemeinen Unkosten gemäß HOA ein Zuschlag von 15 % in Rechnung gestellt.

- 10.2 Die angefallenen Nebenkosten sind vom AN vierteljährlich abzurechnen. Eine Pauschalvereinbarung ist möglich. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des ABGB (Verjährungsfrist 3 Jahre).

## **11. Mehrleistungen**

Sämtliche nicht explizit in diesem Vertrag beschriebenen und ausgepreisten Leistungen sind vom AG rechtzeitig vor Beginn der Leistungserbringung bei sonstigem Anspruchsverlust zu bestätigen und als Mehrleistungen zu definieren.

## **12. Zahlungsbedingungen**

12.1 Der AN ist berechtigt, seine Ansprüche durch Vorlage von Teilrechnungen inkl. gesetzliche USt. (derzeit 20 %) wie folgt fällig zu stellen:

.....

12.2 Die Schlussrechnung wird nach Abschluss aller Arbeiten zum FWP – Revisionsverfahren und dazu erfolgter Genehmigung durch die Landesregierung gelegt.

12.3 Bei Zahlungsverzug gelten Verzugszinsen in der Höhe der geltenden Sekundärmarktrendite zuzüglich USt. als vereinbart.

## **13. Rücktritt vom Vertrag**

13.1 Der Rücktritt bzw. die einseitige vorzeitige Auflösung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grund, der einem der Vertragspartner eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machen würde, möglich. Er muss schriftlich erklärt werden.

13.2 In jenen Fällen, in denen eine vollständige Ausführung des Werkes unterbleibt, gilt § 1168 ABGB.

13.3 Davon unberührt bleibt der jedem Vertragspartner gegen den anderen Teil wegen dessen Verschulden an der vorzeitigen Vertragsauflösung nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zustehende Schadenersatzanspruch.

## **14. Unterbrechung**

Tritt eine vom AG zu vertretende Unterbrechung der Leistung ein, so hat der AG dem AN die laufenden Kosten der Bereithaltung in der Höhe von Euro 300.- pro Monat für die gesamte Dauer der Unterbrechung zu vergüten, sofern der AN nicht von seinem Rücktrittsrecht gem. Punkt 13.2 Gebrauch macht.

## **15. Nutzungsrecht**

15.1 Abdruck, Vervielfältigung und Datenweiterverwendung (auch auszugsweise) sind nur mit Quellen- und Verfasserangabe gestattet.

15.2 Pläne und sonstige Unterlagen dürfen vor behördlicher Genehmigung nur nach ausdrücklicher Freigabe durch den AG und den AN für den vereinbarten

Verwendungszweck laut Punkt 1. dieses Vertrages genutzt werden. Nach behördlicher Genehmigung dürfen die Pläne und sonstigen Unterlagen nur nach ausdrücklicher Freigabe durch den AG für den vereinbarten Verwendungszweck und gemeindeeigene Belange genutzt werden.

- 15.3 Für die über den vereinbarten Verwendungszweck hinausgehende kommerzielle Verwertung des beauftragten Werkes ist mit dem AN eine gesonderte Vereinbarung über eine angemessene Vergütung zu treffen.

## **16. Aufbewahrung von Unterlagen**

Die Originaldaten, -pläne und -schriftstücke verbleiben grundsätzlich beim AN, der sie ordnungsgemäß zu verwahren hat. Der AN ist verpflichtet, dem AG auf dessen Verlangen Vervielfältigungen der Unterlagen gegen Kostenersatz auszuhändigen. Die Aufbewahrungspflicht endet 7 Jahre nach Abnahme der Leistungen.

## **17. Haftung, Versicherung**

- 17.1 Sofern nichts anderes vereinbart wird, hat die Leistung des AN dem Stand der Technik zu entsprechen.  
Der AN haftet nur für den von ihm verschuldeten Schaden im Sinne des § 1299 ABGB für die von ihm erbrachten Leistungen gemäß Punkt 1 dieses Vertrages.
- 17.2 Bedingung für die Rechtswirksamkeit des Vertrages ist der nachweisliche Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung durch den AN, zumindest für die gesamte Vertragsdauer und die dem Auftrag angemessene Nachhaftungszeit von .... Jahren mit einer Deckungssumme von Euro .....

## **18. Rechtswahl, Gerichtsstandsvereinbarung:**

- 18.1 Auf diesen Vertrag findet österreichisches Recht Anwendung.
- 18.2 Als Gerichtsstand wird der Sitz des Auftragnehmers vereinbart.

## **19. Vertragsänderungen**

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.



## **20. Verjährung**

Die Ansprüche des AG gegen den AN wegen nicht vertragsmäßiger Erfüllung und auf Schadenersatz verjähren in 3 Jahren.

## **21. Nachträgliche Leistungen**

Nach der Genehmigung und vollständigen Erfüllung aller vertragsgegenständlich definierten Leistungen und Lieferungen sind über Anforderung des AG zu erbringende weitere Leistungen gesondert zu vergüten.

## **22. Ausfertigungen**

Der Vertrag wird in 2-facher Ausfertigung erstellt. Der AG und der AN erhalten jeweils eine Ausfertigung.

# ANLAGE 1

## LEISTUNGSVERZEICHNIS

Im Folgenden werden der zwischen dem Auftraggeber (AG) und dem Auftragnehmer (AN) vereinbarte Leistungs- und Lieferumfang zur Revision des ÖEK einschließlich des Siedlungsleitbildes und des rechtswirksamen FWP festgelegt:

Die Gesamtleistung (ÖEK einschließlich Siedlungsleitbild, FWP) setzt sich aus 3 Teilleistungen gemäß nachstehenden Punkten zusammen:

### **1. Teilleistung:**

#### **Beschaffung der Planungsgrundlagen und Bestandsaufnahme mit Problemanalyse:**

Die Bearbeitung der Bestandsaufnahme mit Problemanalyse basiert auf den mit Unterstützung des AG zu beschaffenden Planungsgrundlagen. Dazu zählen insbesondere die in nachstehender Tabelle angeführten Bekanntgaben, Planungsinteressen und Planungsgrundlagen übergeordneter Ämter und Dienststellen, wobei die frist- und fachgerechte Lieferung dieser Bekanntgaben durch die Dienststellen und Planungsabteilungen von Behörden und Infrastrukturträgern vorausgesetzt wird. (siehe Pkt. 3.2 und 4.4, Allgemeines)

<b>Plangrundlagen, die vom AG zur Verfügung gestellt werden:</b>	<b>Standardvoraussetzung</b>
<b>Katasterbezogene Plangrundlage</b> (falls DKM nicht vorhanden) M 1 : 5000 analog	■
<b>Digitale Plangrundlage</b> auf Basis der DKM bestehend aus Zusammenführung der einzelnen digitalen Katastermappenblätter (DKM) und Objektbildung	■
<b>Aktualisierung der katasterbezogenen Plangrundlage</b> hinsichtlich Teilungs- und Nutzungsbestand; Aktualisierung ist durch einen Befugten zu erstellen.	■
<b>Gebäudenachführungen</b>	■
Luftbilder aus aktueller Befliegung	
Luftbildauswertungen	
Orthofotos, Höhendarstellungen	

**Leistungen, die vom AN erbracht werden:**

<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN erheben, prüfen und ersichtlich machen:</b>	<b>Standardleistung</b>
Baubewilligungsverzeichnis, § 18-Bescheide STBG, Baubescheide der letzten Planungsperiode	■
Bebauungsdichteüberprüfungen	■
Gemeindeabwasserplan (GAP), Abwasserentsorgungskonzept	■
Gemeindebekanntgaben auswerten	■
Nutzungen und Intensität (Gebäudebestand, Zweitwohnsitze, Betriebe etc. ...)	■
Nutzungsarten in Bezug auf Legaldefinitionen nach ROG Novelle 2003	■
Öffentlich-kulturelle Anlagen	■
Orts- und Landschaftsbildelemente	■
private Bekanntgaben prüfen	■
Sondermerkmale (z.B. Mobilfunksendeanlagen)	■
Sondernutzungen (Sportanlagen, etc.)	■
unbebautes Bauland nach ROG Novelle 2003 § 26 b	■
Wasserbedarf, Wasserreserven	■
Abfallbehandlungsanlagen	■
Altlasten, Verdachtsflächen	■
Aufschüttungsgebiete, Bodenentnahme und Abbauflächen, etc.	■
Bergbaugebiete nach MINROG	■
Bodenfundstätten; Bodendenkmale	■
Flughafen	■
Flurbereinigungsgebiete, Grundzusammenlegungsgebiete	■
Funk- und Sendeanlagen mit Schutzzonen sowie Richtfunkstrecken	■
gefährungeneigte Anlagen (Seveso 2)	■
Gefahrenzonen, Gefahrenschutzzonen, Hinweisbereiche der WLV	■
Hochspannungsanlagen mit Gefährdungsbereichen, Trafos	■
Hochwasserabflussgebiete u. -gefährdungsbereiche	■
Liftnanlagen, Seilbahnen (samt Materialseilbahnen)	■
Meliorationsgebiete	■
Natura 2000, Europaschutzgebiete	■
Naturhöhlen, Naturdenkmale	■
Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, Naturparks, Nationalparks	■
Objekte unter Denkmalschutz	■
Öffentliche Gewässer	■
Ökologische Vorrangflächen, Biodigitop-Bekanntgaben	■
Ortsbildschutzgebiete	■
Quell- und Brunnenschutzgebiete	■
Regionalplanung, Landesentwicklungsprogramm	■
Rohrleitungen (Öl, Gas, Fernheizung) mit Baubeschränkungsbereichen	■
Schienenverkehrslärmkataster im Bauland	■
Schießstätten	■
Schipisten	■

Schutz- und Regulierungswasserbauten, Rückhaltebecken	■
Sonstige Gefährdungsbereiche (Erdrutsch, etc.)	■
Sonstige Schutzzonen, z.B. Bauverbots- und Feuerverbotsbereiche von Bahnlinien, Bauverbots- bzw. Baubeschränkungsbereiche an Autobahnen und Bundesstraßen	■
Sprengmittellager und dessen Gefährdungsbereich, Verkehrsflächen des Bundes, des Landes sowie Bahnbetriebsflächen etc.	■
Versorgungsanlagen und –bereiche (Planung/Projekt), z.B. Kraftwerke, Fernheiz-, Wasserkraftwerke, Umspannanlagen, Pump-, Reduzierstation, Kanal-Hauptsammler, Hochbehälter, Drucksteigerungsanlagen	■
Waldflächen	■
Wasserschon- und Schutzgebiete	■
Wasserwirtschaftliche Vorrangflächen	■
Zivilschutz- und militärische Anlagen und Sperrgebiete samt unterirdischen Einbauten	■

<b>Problemanalyse und –Darstellung:</b>	<b>Standardleistung</b>
Durchführung der Bestandsaufnahme und Darstellung des Ist-Zustandes mit Vergleich zum Soll-Zustand (Zielsetzungen) auf Basis der vom AG zur Verfügung gestellten Plangrundlagen, insbesondere Erfassung der Freiraumgegebenheiten und sonstiger raumrelevanter Parameter (Bestandspläne im M 1:5000, Analysepläne im M 1:5000 oder 1:10 000).	■
Erfassung und Auswertung bereits vorliegender relevanter Untersuchungen und Ergebnisse (Aktualisierungen)	■
Aktualisierung verfügbarer Statistiken und Prognosen, die für die Planung erforderlich sind (als Grundlage für Entwicklungsszenarien).	■
Erfassung und Auswertung der Planungsabsichten der Grundeigentümer und anderer Planungsträger im Zusammenwirken mit dem AG.	■
Erfassung und Auswertung nach Baulandflächenbilanz und Grundeigentümern des unbebauten Baulandes nach aktueller Rechtslage (als Grundlage für die festzulegende Bebauungsfrist)	■
Zusammenfassung und Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse in Plan (Maßstab 1:5000, M 1:10 000), Schrift (Analyse- und Erläuterungsbericht) und Berichterstattung vor dem AG (Planungsausschusssitzung).	■
Standardauswertung des DTV nach ÖNORM S 5021	■

<b>LIEFERUMFANG: (2fache Ausfertigung)</b>	<b>Standardleistung</b>
<b>Bekanntgabenplan</b> – Darstellung der öffentlichen und privaten Planungsinteressen (z.B. Bauwünsche)	■
<b>Bestandsplan</b> (als Grundlage des ÖEK und FWP)	■

**Vorweg nicht abschätzbare Leistungen sind Mehrleistungen, die gesondert nach Zeitaufwand zu verrechnen sind, wie z.B:**

1. Beschaffung der Plangrundlage (Beschaffung und Aktualitätsprüfung, sofern dies nicht durch den AG erfolgt)
2. Aktualisierung der Plangrundlagen (sofern dies nicht durch den AG erfolgt)
3. detaillierte Auswertung des DTV nach ÖNORM S 5021
4. Massen-Tierhaltungsbetriebe lt. Richtlinie des BM f. Umweltschutz erheben und auswerten
5. Spezielle Daten, wie betriebliche Emissionen, u.a. erheben und prüfen
6. Baulandreserve- und Eigentümerplan als Grundlage für § 26 ROG 2003

## 2. Teilleistung:

### **ÖEK / Siedlungsleitbild (Verordnung, Erläuterungsbericht):**

Aufbauend auf den Ergebnissen der 1. Teilleistung erfolgt die Revision des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des dazugehörigen Siedlungsleitbildes (Verordnung, Planwerk und Erläuterungsbericht).

Leistungen, die vom AN erbracht werden:

<b>ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ÖEK) und SIEDLUNGSLEITBILD LEISTUNGSUMFANG:</b>
Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und der dafür notwendigen Maßnahmen und Konsequenzen auf Basis des Befundes (Bestandsaufnahme mit Problemanalyse).
Darstellung und Vergleich der Festlegungen im ÖEK der bisher bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde in Relation zu neu zu formulierenden Entwicklungszielen und der dafür erforderlichen neuen/ <u>zusätzlichen</u> Maßnahmen und räumlichen Festlegungen auf Basis des Befundes (Bestandsaufnahme mit Problemanalyse).
Einarbeitung der relevanten Punkte des regionalen Entwicklungsprogrammes und der im Planungsgremium diskutierten raumrelevanten Zielsetzungen des zu überarbeitenden ÖEK und des Siedlungsleitbildes (Planwerk und Wortlaut) zu einer den geänderten Rahmenbedingungen entsprechenden räumlich funktionellen Gliederung. Bericht vor dem AG.
Aufgrund der erhobenen und ausgewerteten Statistik Schlussfolgerungen zur: Bevölkerungsentwicklung (Prognosen) Arbeitsstättensituation Wirtschaftsanalyse
Bedarfsprognosen / Zielvorstellungen (Ist/Soll-Darstellungen) nach den in § 3 ROG 2003 (Raumordnungsgrundsätzen) angeführten Punkten

<b>LIEFERUMFANG: (2fache Ausfertigung)</b>
Fertigstellung aller erforderlichen Unterlagen, bestehend aus einem beschlussreifen Wortlaut zum ÖEK mit zugehörigem Siedlungsleitbild (Planwerk und Wortlaut) mit einem Erläuterungsbericht, der die Entscheidungsfindung begründet.

**Auf besonderen Wunsch des AG werden folgende klar schriftlich definierte Leistungen gesondert als Mehrleistung pauschal angeboten und verrechnet, wie z. B.:**

1. Freilandleitbild
2. Wirtschaftsleitbild
3. Bedarfsprognosen und Flächenbilanzen für Industrie- und Gewerbegebiete sowie für öffentliche Einrichtungen
4. Erstellung von Teilkonzepten (Sachprogramme, Fremdenverkehrskonzepte)
5. Erstellung eines Finanzplanes (Kostenermittlung der im ÖEK festgelegten Planungsmaßnahmen)
6. Gemeinbedarfseinrichtungen
7. Szenarienentwicklung als Entscheidungsgrundlage
8. Auffüllungsgebiete im Siedlungsleitbild festlegen
9. Nachträgliche Änderungen des beschlossenen ÖEK bzw. Siedlungsleitbildes

### **3. Teilleistung:**

#### **Auflageentwurf sowie Endfassung und Verfahren/Ausarbeitung eines genehmigungsreifen Flächenwidmungsplanes:**

Aufbauend auf den Ergebnissen der 1. und 2. Teilleistung erfolgt die Revision des FWP (Verordnung, Planwerk, Baulandzonierung, Flächenbilanz und Erläuterungsbericht) und die erforderlichen Maßnahmen der ROG-Novelle 2003.

**Leistungen, die vom AN erbracht werden:**

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN LEISTUNGSUMFANG:
Darstellung und Vergleich der bisherigen Festlegungen im FWP in Relation zu neu festzulegenden Bauländern (Ist–Soll-Vergleich).
Erstellung des Vorentwurfes des FWP
Bericht vor dem AG.
Der FWP - Entwurf mit dem zugehörigen Wortlaut und Erläuterungsbericht (bestehend aus den wesentlichen Begründungen, die zur Entscheidungsfindung des Planentwurfes geführt haben), sowie der Flächenbilanz und zugehörigen Deckplänen bzw. Planinhalten wie z.B. Baulandzonierungsplan ist unter Verwendung der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Planzeichen für die öffentliche Auflage vorzubereiten.
Einarbeitung der Gemeinderatsbeschlüsse über die innerhalb der Auflagefrist eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen in den FWP, Wortlaut, Erläuterungsbericht, in die Baulandzonierung und Flächenbilanz.
Zusammenstellung und Ausfertigung der im Lieferumfang enthaltenen Unterlagen zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde.
<b>Mit der Endausfertigung des FWP bestätigt der AN die Richtigkeit und Vollständigkeit</b> der Ersichtlichmachungen und trägt dadurch zur Rechtssicherheit des FWP bei.
Die Ausfertigung des FWP erfolgt analog als Urkunde,- bzw. als Regelwerk nach §134 GewO. Nach Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung erfolgt ergänzend hierzu die Lieferung in digitaler Form nach den Richtlinien der Stmk. Landesregierung, FA 16B, Förderungsvertrag für digitale Flächenwidmungspläne vom 31.3.2003.

<b>LIEFERUMFANG: (2fache Ausfertigung)</b>
FWP im Maßstab 1:5000, Maßstab 1:10.000 (nur bei Gemeinden mit großer Fläche)
Vorentwurf (FWP)
<b>Auflageausfertigung:</b>
<b>FWP</b> mit Bebauungsdichtefestlegung
Wortlaut
Erläuterungsbericht
Flächenbilanz (Liste und Blockplan)
Baulandzonierungsplan
Einwendungsplan (auf Basis des aufgelegten FWP)
<b>Endausfertigung:</b>
<b>FWP</b> mit Bebauungsdichtefestlegung
Wortlaut
Erläuterungsbericht
Flächenbilanz (Liste und Blockplan)
Baulandzonierungsplan
Datensatz auf CD – ROM für die Endausfertigung in den mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung vereinbarten Datenformaten.

**Vorweg nicht abschätzbare Leistungen sind Mehrleistungen, die gesondert nach Zeitaufwand zu verrechnen sind, wie z. B.:**

1. Erstellung in Sondermaßstäben (M 1:2000, M 1:2500...)
2. Neubewertung immissionsbelasteter Flächen (z.B. durch den Schienen- und Straßenverkehr bzw. Betriebe)
3. Baulandmobilisierungsmaßnahmen nach ROG 2003 (Analyse, Beratung, Entscheidungsfindung)
4. Auffüllungsgebietsfestlegung im Freiland (Befahrung, Bewertung, Protokollerstellung, Zusammenfassung in textlichen Festlegungen)
5. Erfassung und Dokumentation der von Neu- und Umwidmungen betroffenen Grundstücke als Grundlage für die schriftliche Verständigung der betroffenen Grundeigentümer lt. ROG 2003
6. Öffentlichkeitsarbeit (Beratung)
7. Anhörungs-, Ediktalverfahren (Analyse, Beratung, Entscheidungsfindung)
8. Stellungnahmen zu den Einwendungen
9. Entlastung der Verwaltung im Verfahren (Entwürfe zu Gemeinderatsbeschlüssen, Beschlusstext zu den Einwendungen, Benachrichtigungen und dergleichen)
10. Aufwand durch Entscheidung des AG entgegen der Warnung des AN (z.B. bei Versagungsandrohung seitens der Aufsichtsbehörde)
11. Anwesenheit und Betreuungsleistung bei Auflage- und/oder Endüberprüfungen
12. Nachträge, welche nicht im Verschulden des AN liegen und durch Forderungen Dritter (z.B. der Aufsichtsbehörde) bedingt sind.
13. Bearbeitung von Beharrungsbeschlüssen
14. Beratung bei AROB-Sitzungen
15. Korrekturen und Endfertigungen von neuen Genehmigungsplänen nach Versagungsandrohung durch das Amt der Stmk. Landesregierung, wenn dies nicht im ausschließlichen Verschulden des AN liegt.

16. Abklärung allfälliger, offener fachlicher wie rechtlicher Problemstellungen nach Bedarf mit der Aufsichtsbehörde.



# ANLAGE 2

## HONORARANBOT

### Örtliches Entwicklungskonzept

#### 1. Tafelwert $T(PZ)$

Der Tafelwert  $T(PZ)$  hängt von der Personenzahl im jeweiligen Planungsgebiet ab und ermittelt sich nach der nachstehenden Formel:

$$T(PZ) = 9,65 * PZ^{0,610} - 190$$

$T(PZ)$  Tafelwert

$PZ$  Personenzahl zum Zeitpunkt des Leistungsbeginns im Planungsgebiet, die sich wie folgt errechnet:

$$\begin{aligned} PZ = & \text{Einwohner} + 0,8 * \text{Einpendlerüberschuss} \\ & + [0,5 * \text{Zweitwohnsitzer (Personen) oder } 1,0 * \text{Zweitwohnsitze} \\ & \text{(Wohneinheiten)}] \\ & + 0,8 * \text{Fremdenbetten} \end{aligned}$$

Die Vereinbarung mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung und der Vertretung des Gemeinde- und Städtebundes sieht eine Mindestpersonenzahl von 500 vor.

#### 2. Flächenzahl $FZ$

Die Flächenzahl in Hektar soll die Komplexität in einem Planungsgebiet berücksichtigen und ermittelt sich als Summe von Hauptfläche und einem Vielfachen der Baulandfläche.

$$FZ = HF + 10 * BLF$$

$FZ$  Flächenzahl [ha]

$HF$  Hauptfläche [ha]: Die Hauptfläche umfasst die Gesamtfläche der Gemeinde abzüglich der Waldflächen, Ödflächen (sonstige Flächen und Gewässerflächen) und Hochalmen (Alpen), jeweils laut gültigem Katasterausweis in Hektar

$BLF$  Mögliche Baulandfläche [ha] gemäß Entwicklungskonzept (ersatzweise gemäß Flächenwidmungsplan)

#### 3. Honorarermittlung

Das Honorar ( $H$ ) in Euro für die jeweilige Gesamtleistung in den einzelnen Planungsstufen ist für das örtliche Entwicklungskonzept nach folgender Formel zu ermitteln:

$$H = 37,5 * T(PZ) + 1,5 * FZ * \text{Valorisierungsfaktor}$$

$T(PZ)$  Tafelwert (s. Z.1)

$FZ$  Flächenzahl (s. Z.2)

Valorisierungsfaktor =  $Z/61,06$

$Z$  Basiswert (früher Zeitgrundgebühr) der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (BAIK)

### Flächenwidmungsplan

## 1. Tafelwert $T(PZ)$

Der Tafelwert  $T(PZ)$  hängt von der Personenzahl im jeweiligen Planungsgebiet ab und ermittelt sich nach der nachstehenden Formel:

$$T(PZ) = 9,65 * PZ^{0,610} - 190$$

T(PZ)	Tafelwert
PZ	Personenzahl zum Zeitpunkt des Leistungsbeginns im Planungsgebiet, die sich wie folgt errechnet: PZ = Einwohner + 0,8 * Einpendlerüberschuss + [0,5 * Zweitwohnsitzer (Personen) oder 1,0 * Zweitwohnsitze (Wohneinheiten)] + 0,8 * Fremdenbetten

Die Vereinbarung mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung und der Vertretung des Gemeinde- und Städtebundes sieht eine Mindestpersonenzahl von 500 vor.

## 2. Flächenzahl $FZ$

Die Flächenzahl in Hektar soll die Komplexität in einem Planungsgebiet berücksichtigen und ermittelt sich als Summe von Hauptfläche und einem Vielfachen der Baulandfläche.

$$FZ = HF + 10 * BLF$$

FZ	Flächenzahl [ha]
HF	Hauptfläche [ha]: Die Hauptfläche umfasst die Gesamtfläche der Gemeinde abzüglich der Waldflächen, Ödflächen (sonstige Flächen und Gewässerflächen) und Hochalmen (Alpen), jeweils laut gültigem Katasterausweis in Hektar
BLF	Baulandfläche [ha] gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan

## 3. Honorarermittlung

Das Honorar (H) in Euro für die jeweilige Gesamtleistung in den einzelnen Planungsstufen ist für die Flächenwidmungsplanung nach folgender Formel zu ermitteln:

$$H = 37,5 * T(PZ) + 1,5 * FZ * \text{Valorisierungsfaktor}$$

T(PZ)	Tafelwert (s. Z.1)
FZ	Flächenzahl (s. Z.2)
Valorisierungsfaktor	= $Z/61,06$
Z	Basiswert (früher Zeitgrundgebühr) der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (BAIK)

# HONORARBERECHNUNG

lt. HOA, Abschnitt D, lt. Beschluss BAIK vom 24.10.2003, gültig ab 01.01.2004

Einwohnerangaben		Anzahl	Multiplikator	
Wohnbevölkerung *	EW	500,00	1,00	
Einpendlerüberschuss	EP	-	0,80	
Fremdenbetten	FB	40,00	0,80	
Zweitwohnungen	ZW	10,00	1,00	
	<b>PZ</b>		<b>542,00</b>	
	<b>T(PZ)</b>		<b>259,02</b>	37,5
<b>Flächenangaben (in ha)</b>				
Gesamtfläche	GF	1.316,92		
Baulandfläche	BLF	30,00	10,00	
Nebenflächen	N	655,45		
Hauptfläche	HF	661,47	1,00	
<b>Flächenzahl</b>	<b>FZ</b>		<b>961,47</b>	1,5
Anzahl der Katastergrundstücke	AK	2.131,00		
Indexwert				61,06
Basiswert (ab 01.04.03)			€	61,06

Honorar Empfehlung: 100%		Prozent von Empfehlung	Angebot
OEK	€ 11.155,50	90%	€ 10.039,95
FWP	€ 11.155,50	90%	€ 10.039,95
GIS - Bearbeitung	€ 3.346,65	90%	€ 3.011,99
<b>Zwischensumme</b>	<b>€ 25.657,65</b>		<b>€ 23.091,89</b>
<b>+ 20% MwSt</b>	<b>€ 5.131,53</b>		<b>€ 4.618,38</b>
<b>GESAMTHONORAR</b>	<b>€ 30.789,18</b>		<b>€ 27.710,27</b>

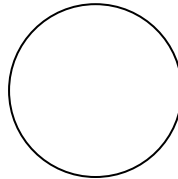
Ermittlung des Förderungsbetrages für Digitalisierung:	
Flächenwidmungsplan - Basisdigitalisierung	€ 3.945,68
Schnittstellenherstellung E00 inkl. Datentransfer zur Landesregierung	€ 394,57
Datenkontrolle (Überprüfung auf fachlich - inhaltliche Richtigkeit zwischen genehmigtem Exemplar und E00-Plot)	€ 394,57
<b>max. Förderbetrag der Stmk. LR für Digitalisierung</b>	<b>€ 4.545,42</b>

Der Fördervertrag des Landes Steiermark ist derzeit in Überarbeitung, die bisherigen Förderkonditionen sind nicht mehr aktuell.

\* Wohnbevölkerung: Mindestwert 500 EW

**Revision Stadt-/Markt-/Ortsgemeinde/ .....**  
**Verfahrensfall Nr. ....**

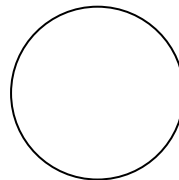
Da österreichweit deutliche Unterschiede in den Anforderungen der einzelnen Bundesländer bestehen, werden die Planungsleistungen gemäß HOA 2002, Abschnitt D, Änderung lt. Beschluss BAIK vom 24.10.2003, gültig ab 01.01.2004, anteilig verwendet und honoriert.



....., .....

Der Auftraggeber:

Datum:



....., .....

Der Auftragnehmer:

Datum:

# ANLAGE 3

## ERLÄUTERUNGEN

Soweit im Folgenden personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

Dieser Werk- und Bevollmächtigungsvertrag ist die Rechtsgrundlage für die Gemeinden als AG und den AN bei Erstellung eines Honoraranbotes sowie der Abrechnung für die Revision von Örtlichen Entwicklungskonzepten (ÖEK) und Flächenwidmungsplänen (FWP).

Die Vergabe von Raumplanungsleistungen erfolgt nach dem Bundesvergabegesetz. Lt. Gutachten von Univ. Prof. Dr. Josef Aicher ist die örtliche Raumplanung eine geistig – schöpferische Dienstleistung (intellectual services). Diese kann nicht in ausschreibungsfähiger Weise hinreichend exakt und detailliert beschrieben werden – dies unter anderem aus folgenden Gründen:

- Zum Zeitpunkt der Anbotlegung sind weder die öffentlichen, noch die privaten Planungsinteressen bekannt.
- Der Gemeinderat muss erst mit Hilfe seines Raumplaners seine Planungsziele erarbeiten. Aus diesem Entscheidungsprozess entstehen neue Aufwendungen, deren Umfang oft sehr variiert.
- Der Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes wird durch den Raumplaner erarbeitet. Er erhält erst durch den Gemeinderatsbeschluss (mit mindestens 2/3 Mehrheit) und die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde Rechtskraft. Der Entscheidungsprozess kann sehr rasch ablaufen, aber auch infolge unterschiedlicher Interessenslagen im Gemeinderat oder zwischen Gemeinde und Aufsichtsbehörde sehr umfangreich und zeitaufwendig werden.
- Die Kreativität des Raumplaners ist besonders dann gefordert, wenn die wirtschaftlichen oder auch die politischen Rahmenbedingungen „Standardlösungen“ von vorneherein ausschließen.
- Art und Umfang der Einwendungen können vorab nicht abgeschätzt werden.
- Gesetzliche Änderungen innerhalb des Planungsprozesses erschweren ebenfalls die Kalkulation.

Alle diese Punkte zeigen, dass Raumplanung Vertrauenssache ist. Die AN sind bestrebt, den für die jeweilige Situation im Interesse des AG's zielführendsten und wirtschaftlichsten Weg zu verfolgen.

Gemäß § 26 Abs. 4 BVergG ist ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Unternehmer bis zu einem geschätzten Auftragswert von 130.000 Sonderziehungsrechten (SZR), das sind z.Zt. (Stand 2004) Euro 154.014,-- zulässig, da im Hinblick auf die Eigenart der Leistung die Durchführung eines wirtschaftlichen Wettbewerbes aufgrund der Kosten des Beschaffungsvorganges wirtschaftlich nicht vertretbar sind.

Dem AG und AN wird im Interesse einer konfliktfreien Auftragsabwicklung , d.h. zur Vermeidung von Interessenskollisionen empfohlen, Verquickungen von Leistungen der örtlichen Raumplanung mit jenen des Hochbaues, der Infrastrukturplanung oder des Vermessungswesens vertraglich auszuschließen.

## **1. TEILLEISTUNG (Beschaffung der Planungsgrundlagen, Bestandsaufnahme mit Problemanalyse):**

Die Planungsgrundlagen werden bei der Revision des FWP aktualisiert. Zu diesem Zweck erfolgen umfangreiche Erhebungen bei Ämtern und Stellen, da der Gemeinde im Gegensatz zu früher viele Bekanntgaben von den zuständigen Stellen nicht mehr schriftlich und kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Diese werden anschließend geprüft, bewertet und sowohl in das Örtliche Entwicklungskonzept als auch in den Wortlaut eingearbeitet.

### **EXTRAS (Mehrleistungen)**

1. Beschaffung der Plangrundlage (Beschaffung und Aktualitätsprüfung, sofern dies nicht durch den AG erfolgt)
2. Aktualisierung der Plangrundlagen (sofern dies nicht durch den AG erfolgt)
3. detaillierte Auswertung des DTV nach ÖNORM S 5021
4. Massen-Tierhaltungsbetriebe lt. Richtlinie des BM f. Umweltschutz erheben und auswerten
5. Spezielle Daten, wie betriebliche Emissionen, u.a. erheben und prüfen
6. Baulandreserve- und Eigentümerplan als Grundlage für § 26 ROG 2003

## **2. TEILLEISTUNG (ÖEK/Siedlungsleitbild):**

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) befasst sich mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde. Hierbei werden das Orts- und Landschaftsbild, die räumlich funktionellen Entwicklungspotentiale (Siedlungsleitbild) der Gemeinde, etc. besonders berücksichtigt.

Die Stärken und Schwächen der Gemeinde werden aufgezeigt und die angestrebten Ziele der Gemeinde sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen und Kosten aufgezählt. Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) ist Grundlage der Entscheidungen und Investitionen des Gemeinderates für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) ist die Information des Gemeinderates an die Bevölkerung über die geplanten Maßnahmen. Es ist eine wesentliche rechtliche Grundlage des Flächenwidmungsplanes und eine Anregung für die Bevölkerung zur Mitarbeit.

Es unterstützt Investoren bei ihrer Entscheidungsfindung.

### **Neuerstellung**

**Wenn das Örtliche Entwicklungskonzept seit 10 Jahren nicht mehr aktualisiert wurde** und die Übernahme des alten ÖEK aufgrund des mangelnden Standes der Technik nicht mehr zweckmäßig ist.

**Wenn der Gemeinderat Entwicklungsziele neu formulieren will oder muss**, und daraus ein neues Siedlungsleitbild abzuleiten ist. Tradierte Schlussfolgerungen sind daher zur Gänze überholt und müssen widerlegt werden.

**Wenn Planungs- bzw. Entwicklungsziele geändert** werden und die jeweiligen Novellen zum ROG in das geltende ÖEK noch nicht eingearbeitet wurden. Das öffentliche Interesse und die Wirtschaftlichkeit der geänderten Planungs- und Entwicklungsziele müssen nachgewiesen werden.

**Bei einer erhöhten Entwicklungsdynamik:**

Beziehung Zentrum – Umland mit Entwicklungsdruck in die peripheren Räume  
Paradigmenwechsel in der Gemeindeentwicklung (Änderung von räumlich-funktionellen Zielsetzungen)

Überdurchschnittlich hohe Zahl von Bekanntgaben und Einwendungen.

Wesentliche Einflussnahme durch überörtliche Planungen (Infrastruktur,...)

**Im Regelfall:**

Ein Siedlungsleitbild liegt vor und ist auf seine Aktualität zu prüfen. Die vorhandenen Daten werden fortgeschrieben, Ziele und Maßnahmen neu entwickelt bzw. abgeleitet. Geringfügige Änderungen des Siedlungsleitbildes (Einschränkungen, Erweiterungen) sowie Ergänzungen aufgrund neuer Bekanntgaben sind erforderlich. Es erfolgt eine Präzisierung der Festlegungen, insbesondere im Bereich des Umweltschutzes.

**EXTRAS**

**(Mehrleistungen)**

1. Freilandleitbild
2. Wirtschaftsleitbild
3. Bedarfsprognosen und Flächenbilanzen für Industrie- und Gewerbegebiete sowie für öffentliche Einrichtungen
4. Erstellung von Teilkonzepten (Sachprogramme, Fremdenverkehrskonzepte)
5. Erstellung eines Finanzplanes (Kostenermittlung der im ÖEK festgelegten Planungsmaßnahmen)
6. Gemeinbedarfseinrichtungen
7. Szenarienentwicklung als Entscheidungsgrundlage
8. Auffüllungsgebiete im Siedlungsleitbild festlegen
9. Nachträgliche Änderungen des beschlossenen ÖEK bzw. Siedlungsleitbildes

**3. Teilleistung: Flächenwidmungsplan  
(FWP) WORTLAUT, ERLÄUTERUNGSBERICHT, FLÄCHENBILANZ,  
AUFFÜLLUNGSGEBIETE**

**Der Flächenwidmungsplan:**

Der FWP schafft Entscheidungsgrundlagen für die Gemeindevertretung und Rechtssicherheit für die Baubehörde und Grundstückseigentümer. Die Gemeinde legt die vorgesehenen künftigen Nutzungen im öffentlichen Interesse im FWP fest. Dabei sind, sofern gesetzlich gedeckt, die Wünsche der Bürger zu berücksichtigen. Der FWP gibt

darüber hinaus grundstücksbezogene Informationen über Planungsinteressen übergeordneter Stellen.

Änderungsgründe sind z.B.:

- Das Siedlungsleitbild mit geänderten Zielsetzungen als Bestandteil der räumlich funktionellen Gliederung im ÖEK. Dies führt zu umfangreichen Änderungen der Widmungsfestlegungen.
- Die Neubewertung immissionsbelasteter Flächen (z.B. durch den Schienen- und Straßenverkehr bzw. Betriebe).
- Baulandüberhänge erzwingen Baulandrückführungen ins Freiland zur Verbesserung der Baulandflächenbilanz.
- Maßnahmen zur Baulandmobilisierung und Maßnahmen zur Anpassung des rechtswirksamen FWP aufgrund von Übergangsregelung infolge von Raumordnungsgesetznovellen oder anderen raumordnungsrelevanten Rechtsmaterien führen zu einer Änderung des Flächenwidmungsplanes.

### **Wortlaut:**

Der Wortlaut bildet den Verordnungsteil des FWP. Im Wortlaut ist u.a. festgelegt, was im FWP selbst nicht mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt werden kann.

### **Erläuterungsbericht:**

Zur Sicherstellung der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit ist ein Erläuterungsbericht dem Wortlaut beizufügen.

### **Flächenbilanz:**

Zum Nachweis des sparsamen Umganges mit Bauland sind entweder in analoger oder digitaler Form gemäß Vorgaben des Amtes der Stmk. Landesregierung, Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung 16 B eine nachvollziehbare Flächenbilanz in Wort und Schrift, einschließlich Planwerk, dem Erläuterungsbericht beizulegen.

Wortlaut, Erläuterungsbericht und Flächenbilanz sind bei jeder Revision des Flächenwidmungsplanes neu zu erarbeiten.

### **Neuerstellung**

**Wenn der FWP während 10 Jahre nicht aktualisiert wurde**, sind viele Ersichtlichmachungen nicht mehr zutreffend. Die Plangrundlage und der aktuelle Kataster differieren sehr stark. Nutzungsfestlegungen können daher nicht mehr mit der vom Verwaltungsgerichtshof geforderten Genauigkeit erfolgen (Haftungsrisiko!). Wenn ein neues Siedlungsleitbild vorliegt, kann dieses grundlegende Widersprüche zum rechtswirksamen FWP bedingen.

### **Wenn der FWP erstmals auf eine neue digitale Plangrundlage (DKM) aufgesetzt wird.**

Die DKM wird, falls vorhanden, vom Amt der Stmk. Landesregierung – Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung 16 B für die Revisionen der Flächenwidmungspläne zur Verfügung gestellt. Falls dies nicht möglich ist, wird die Anlage der DKM vom Land Steiermark nach Auftragserteilung durch die Gemeinde gefördert. Der überarbeitete FWP soll nach Abschluss des Verfahrens dem AG und dem Amt der Stmk. Landesregierung als Basis einer weiteren Förderung in digitaler Form gemäß Schnittstellendefinition - FA 16 B geliefert werden.

**Wenn zwei der folgenden Voraussetzungen gegeben sind, z.B.:**



- das Siedlungsleitbild zu wesentlichen Änderungen im FWP führt,
- eine Neubewertung immissionsbelasteter Flächen (z.B. Schienenverkehr, Straßenverkehr, Betriebe etc.) erfolgt,
- eine Neubewertung der Auswirkungen von neuen oder geplanten Infrastruktur-Einrichtungen (z.B. Bahntrassen, Straßentrassen, Hochspannungsfreileitungen etc.) erfolgt,
- ein hoher Rückwidmungsbedarf aufgrund des Baulandüberhanges gegeben ist,
- Maßnahmen zur Baulandmobilisierung gesetzt werden,

**Regelfall: sofern**

- der FWP während 5 - 7 Jahre nicht mehr aktualisiert wurde, sind einzelne Ersichtlichmachungen nicht mehr stimmig und müssen nach Überprüfung aktualisiert und auf neuer, digitaler Plangrundlage aufgesetzt werden.
- keine wesentliche Neubewertung immissionsbelasteter Flächen (z.B. Schienenverkehr, Straßenverkehr, Betriebe etc.) notwendig ist.
- geringer Widmungsbedarf (geringe Baulandmobilität) besteht.

**EXTRAS**

**(Mehrleistungen):**

1. Erstellung in Sondermaßstäben (M 1:2000, M 1:2500...)
2. Neubewertung immissionsbelasteter Flächen (z.B. durch den Schienen- und Straßenverkehr bzw. Betriebe)
3. Baulandmobilisierungsmaßnahmen nach ROG 2003 (Analyse, Beratung, Entscheidungsfindung)
4. Auffüllungsgebietsfestlegung im Freiland (Befahrung, Bewertung, Protokollerstellung, Zusammenfassung in textlichen Festlegungen)
5. Erfassung und Dokumentation der von Neu- und Umwidmungen betroffenen Grundstücke als Grundlage für die schriftliche Verständigung der betroffenen Grundeigentümer lt. ROG 2003
6. Öffentlichkeitsarbeit (Beratung)
7. Anhörungs-, Ediktalverfahren (Analyse, Beratung, Entscheidungsfindung)
8. Stellungnahmen zu den Einwendungen
9. Entlastung der Verwaltung im Verfahren (Entwürfe zu Gemeinderatsbeschlüssen, Beschlusstext zu den Einwendungen, Benachrichtigungen und dergleichen)
10. Aufwand durch Entscheidung des AG entgegen der Warnung des AN (z.B. bei Versagungsandrohung seitens der Aufsichtsbehörde)
11. Anwesenheit und Betreuungsleistung bei Auflage- und/oder Endüberprüfungen
12. Nachträge, welche nicht im Verschulden des AN liegen und durch Forderungen Dritter (z.B. der Aufsichtsbehörde) bedingt sind.
13. Bearbeitung von Beharrungsbeschlüssen
14. Beratung bei AROB-Sitzungen
15. Korrekturen und Endfertigungen von neuen Genehmigungsplänen nach Versagungsandrohung durch das Amt der Stmk. Landesregierung, wenn dies nicht im ausschließlichen Verschulden des AN liegt.
16. Abklärung allfälliger, offener fachlicher wie rechtlicher Problemstellungen nach Bedarf mit der Aufsichtsbehörde.
17. Die Verwendung von Planmaßstäben im Maßstab M 1:2000 bzw. M 1:2500, insbesondere bei Digitalisierung der Flächenwidmungspläne erfordern ein höheres Maß an Erhebungsgenauigkeit und Planungsgenauigkeit.

**Prüfung der Auffüllungsgebiete lt. § 25, Abs. 2 ROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 1995/59**

Diese Position wird nur auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde angeboten. Im Regelfall werden Auffüllungsgebiete nicht festgelegt. Sollten Auffüllungsgebiete jedoch von einer Gemeinde ausdrücklich gewünscht werden, so erfolgt die Abrechnung nach tatsächlichem Zeitaufwand, da der Leistungsumfang (d.h. die Zahl der Auffüllungsgebiete) zum Zeitpunkt der Auftragserteilung nicht abschätzbar ist (Mehrleistung).

**Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, Baulandzonierung etc.**

sind in der aktuellen Form eine steiermarkspezifische Regelung und daher in der HOA nicht enthalten. Diese sind als Mehrleistung in Rechnung zu stellen. Diese Mehrleistungen sind in ihrem Arbeitsumfang von Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich. Eine verbindliche Kalkulation ist nur möglich, wenn seitens des Auftraggebers klare Leistungsvorgaben schriftlich definiert werden. Dies wird in der Regel nicht möglich sein.