

Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

Präsidium  
Wirtschaftskammer Tirol  
Wilhelm-Greil-Straße 7 | 6020 Innsbruck  
T 05 90 90 5-1249 | F 05 90 90 5-51431  
E praesidium@wkttirol.at  
W WKO.at/tirol

Per E-Mail an: [verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at)  
cc an: [buero.lh-stv.geisler@tirol.gv.at](mailto:buero.lh-stv.geisler@tirol.gv.at)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
VD- 265/971-2026

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
Mag. Garbislander

Durchwahl  
1304

Datum  
26.03.2026

**STELLUNGNAHME zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2022, das Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2013, das Tiroler Energieeffizienzgesetz, das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, das Tiroler Bauproduktegesetz 2016, das Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagen gesetz 2012, das Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021, das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz geändert werden**

Die Wirtschaftskammer bekennt sich zu den übergeordneten Zielen der Energieeffizienz und der Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Die Transformation des Gebäudebestands muss jedoch auf Basis von wirtschaftlicher und technischer Machbarkeit erfolgen, anstatt durch starre gesetzliche Vorgaben, die den ohnehin unter massivem Druck stehenden Wirtschaftsstandort Tirol weiter zu belasten.

Wir plädieren daher für einen Paradigmenwechsel in der Tiroler Energiepolitik. Anstatt Unternehmer durch Strafdrohungen (§ 67 TBO) und Quoten zur Sanierung zu zwingen, sollte die Landespolitik auf bürokratische Erleichterungen setzen. Der gegenwärtige Entwurf erhöht das Investitionsrisiko: Ein Bauherr kann heute kaum kalkulieren, welche Kosten durch die Infrastrukturaufgaben kumulativ auf ihn/sie zukommen

**In der vorliegenden Fassung können wir dieses Sammelgesetz daher nicht unterstützen und mittragen.**

#### **1. Tiroler Bauordnung (TBO)**

Der Tiroler Landesgesetzgeber geht über die Mindestanforderungen der EU-Gebäuderichtlinie (EU/2024/1275) hinaus, ohne die spezifischen topografischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten Tirols angemessen zu berücksichtigen.

tigen. Insbesondere die unverhältnismäßigen Anforderungen an die Fahrradinfrastruktur (§ 10 TBO), die Elektromobilität (§ 11 TBO) und Solarenergieanlagen (§ 18a TBO) wirken in Kombination mit den Nachrüstverpflichtungen für bestehende Nichtwohngebäude äußerst belastend für die Gebäudeeigentümer.

Gold Plating!

Bezeichnend ist die Verknüpfung von größeren Renovierungen mit umfangreichen Infrastrukturauflagen. Während die Richtlinie lediglich Mindeststandards fordert, implementiert Tirol ein System, das bei Erreichen von 25% des Gebäudewertes und der Gebäudehülle/Oberfläche massive Investitionen in E-Mobilität, Fahrradständer und Solarenergie auslöst (außer dies erfolgt schrittweise im Rahmen eines Renovierungspasses). Dieser Automatismus ignoriert, dass viele Bestandsgebäude aufgrund ihrer Lage oder baulichen Struktur gar nicht für eine solche Infrastruktur geeignet sind.

Gold Plating!

### § 10 TBO: Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Nach § 10 Abs. 7 müssen alle Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Kfz-Stellplätzen bis zum 1. Jänner 2027 Fahrradabstellplätze im Ausmaß von mindestens 15 v. H. der durchschnittlichen Nutzerkapazität oder 10 v. H. der gesamten Nutzerkapazität bereitstellen. Diese Bestimmung ist in dieser Form aus mehreren Gründen abzulehnen:

- Unklarer Rechtsbegriff der Nutzerkapazität: Das Gesetz unterlässt eine Definition, wie die „Nutzerkapazität“ zu berechnen ist. Führt dies zu einer Orientierung an der maximal zulässigen Personenanzahl laut Betriebsanlagengenehmigung, werden Kapazitäten gefordert, die in der Realität de facto nicht erreicht werden.
- Fehlender Platz und technischer Aufwand: Insbesondere in dicht verbauten Gebieten oder bei Gebäuden in Hanglage ist eine Nachrüstung oft bautechnisch unmöglich. Die Forderung nach einer Mindestgröße von bis zu 2,4 m<sup>2</sup> pro Stellplatz (laut Landesempfehlung) würde bei größeren Handelsbetrieben den Entfall zahlreicher Kundenparkplätze bedeuten, was den wirtschaftlichen Betrieb gefährdet.
- Kosten der Gutachten: Die in Abs. 6 vorgesehene Befreiung bei wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand erfordert einen Antrag des Eigentümers. In der Praxis bedeutet dies, dass Unternehmer:innen teure Sachverständigengutachten vorlegen müssen, um die Unmöglichkeit zu beweisen. Dies stellt eine unzulässige administrative Belastung dar.

Gold Plating!

Aufbau von Bürokratie!

Beispielhafte Kostenkalkulation für ein Standardprojekt (10 Wohneinheiten):

- Flächenbedarf: Das Land empfiehlt 2,4 m<sup>2</sup> Bruttofläche pro Fahrrad. Bei zwei Fahrrädern pro Wohnung ergibt dies 4,8 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche.
- Errichtungskosten: Bei verdichteter Bauweise (Tiefgarage/UG) betragen die Kosten ca. € 2.400 netto pro m<sup>2</sup>. Dies ergibt € 115.200 netto.
- Nebenkosten: Brandschutztüren (ca. € 2.500) und Elektroinstallationen (ca. € 1.000) erhöhen die Summe.

Kontraproduktiv für „Leistbares Wohnen“!

Gesamtbelastung: Rund € 140.000 für 10 Wohnungen - das bedeutet € 14.000 Mehrkosten pro Wohnung allein für Fahrradstellplätze.

Diese Vorgaben sind insbesondere im Bestand oft platztechnisch und wirtschaftlich unmöglich umzusetzen.

### § 11 TBO: Infrastruktur für Elektromobilität

Die Forderung nach einem Ladepunkt je zehn Stellplätzen oder einer Vorverkabelung für 50% der Plätze bis 2027/2029 bei bestehenden Gebäuden ist völlig losgelöst vom tatsächlichen Bedarf. Viele Unternehmen verfügen bereits über eine effiziente Flottenladestrategie, die durch diese starren Quoten konterkariert wird.

Die Forderung nach Ladepunkten und Vorverkabelung (§ 11 TBO) ignoriert die elektrotechnische Realität in Bestandsgebäude.

Die geforderte Infrastruktur verlangt oft eine zusätzliche Anschlussleistung von ca. 5,5 kW pro Wohnung. Dies entspricht einer Verdoppelung des bisherigen Standards und erfordert massive Investitionen in die Zuleitungen und ELO-Kästen. Kalkulationen zeigen Mehrkosten von ca. € 3.300 pro Wohnung (exklusive Ladestation selbst) für Kabeltassen, Glasfaserleitungen, Kernbohrungen und Brandabschottungen.

Kontraproduktiv für „Leistbares Wohnen“!

In vielen Tiroler Regionen, insbesondere im ländlichen Raum und bei Bergbahnen, ist die vorhandene Netzinfrastruktur nicht für eine massive Anzahl gleichzeitiger Ladevorgänge ausgelegt. Der Ausbau der Netzanschlüsse führt zu sehr hohen Kosten, die allein der Unternehmer zu tragen hat.

Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit!

Kunden im Einzelhandel verweilen oft nur 20 bis 30 Minuten. Eine AC-Ladesäule mit geringer Leistung, wie sie oft als „Mindeststandard“ errichtet wird, bietet hier keinen funktionalen Nutzen. Der Gesetzgeber zwingt Unternehmen zu Investitionen in Technologie, die am Kundenbedarf vorbeigeht.

Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit!

Viele Parkplätze von Supermärkten oder Seilbahnen werden außerhalb der Betriebszeiten aus Haftungsgründen gesperrt. Der Nutzen für die Allgemeinheit ist somit stark eingeschränkt, während die Kosten allein dem Betrieb auferlegt werden.

Parkplätze von Skigebieten und Saisonbetrieben müssen daher explizit von der Pflicht des § 11 ausgenommen werden, sofern kein ganzjähriger Bedarf oder kein ausreichender Netzanschluss besteht. Dies muss ohne Bürokratie antragslos und unabhängig auf welcher rechtlichen Grundlage, diese Parkplätze errichtet wurden, möglich sein.

### § 18a TBO: Solarenergie in Gebäuden

Bei vielen Bestandsgebäuden ist das statische System durch das Aufbringen zusätzlicher Wärmedämmung auf dem Dach bereits am Limit. Das zusätzliche Gewicht von PV-Modulen und deren Unterkonstruktion ist oft statisch nicht mehr realisierbar. Die Installation von PV-Anlagen auf bestehenden Dächern erfordert zudem oft die Nachrüstung von Dachsicherungssystemen und permanenten Aufstiegen gemäß Arbeitnehmerschutzvorschriften. Diese Kosten übersteigen oft den Wert der Solaranlage selbst.

Die Solarpflicht für Bestandsgebäude (§ 18a) darf daher nur gelten, wenn die vorhandene Statik des Dachstuhl ohne Verstärkungsmaßnahmen ausreicht.

Hohe Zusatzkosten!

Die Kosten für eine statische Ertüchtigung sind als wirtschaftliche Unzumutbarkeit anzuerkennen.

Der Entwurf setzt voraus, dass PV-Anlagen „wirtschaftlich realisierbar“ sind. Es fehlt jedoch ein klarer Maßstab, was unter Wirtschaftlichkeit zu verstehen ist. Wenn eine Fläche im Landessystem (TIRIS-Solarpotenzials) als ungeeignet ausgewiesen wird, muss die Verpflichtung ohne weiteres Gutachten entfallen.

Zusätzliche Bürokratie!

### §§ 21 und 22 TBO: Erfordernisse der Energieeffizienz

Die Ausweitung der Standards für Neubauten (Niedrigstenergie- bzw. Nullmissionsgebäude) ist ein Ziel, dem wir uns nicht verschließen. Kritisch zu sehen ist jedoch die Behandlung von Zubauten und Sanierungen im Bestand (§ 21 Abs. 1 lit. c und d).

Zusätzliche Bürokratie!

Wir lehnen es ab, dass bei einem Zubau oder einer Teil-Renovierung das gesamte Gebäude in die Pflicht zur Erreichung aktueller Energieeffizienz-Standards gezogen wird. Dies ist technisch bei alten Industriehallen oder Hotels oft unmöglich.

Es sollte gelten, dass der Bestand lediglich die Werte des ursprünglichen Genehmigungszeitraums zu erfüllen hat, während nur der neu geschaffene Zubau den aktuellen Standards entsprechen muss. Alles andere führt zu einer massiven Verteuerung von Erweiterungsinvestitionen. In § 21 Abs. 1 lit. c und d wird zwar auf die „wirtschaftliche Vertretbarkeit“ verwiesen, jedoch ist dieser Begriff rechtlich zu unbestimmt. Wir schlagen eine klare Deckelung der Mehrkosten für Energieeffizienzmaßnahmen bei Sanierungen auf einen Prozentsatz des Gebäudewerts vor.

Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit!

### §§ 23 und 27 TBO: Energieausweise und Renovierungspässe

Die Verpflichtung, Teile des Energieausweises in Nichtwohngebäuden gut sichtbar auszuhängen, ist im digitalen Zeitalter überholt. Die Daten sind ohnehin in der zentralen Datenbank registriert. Wir lehnen diese rein symbolische Maßnahme ab.

Renovierungspass (§ 27): Obwohl als „freiwillig“ bezeichnet, erzeugen die damit verbundenen Begünstigungen (z. B. Entfall der Alternativenprüfung nach § 21 Abs. 5) einen faktischen Zwang zur Erstellung. Dies führt zu einer weiteren kostenpflichtigen Beratungsleistung, die sich viele Gebäudeeigentümer nicht leisten können. Die Erstellung eines Renovierungspasses muss strikt freiwillig bleiben und darf nicht durch den Entzug anderer Erleichterungen erzwungen werden.

Zusätzliche Bürokratie!

Die Einführung der Berechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials (§ 21 Abs. 4) ist ein bürokratisches Experiment auf Kosten der Bauherren. Es bleibt völlig unklar, welche Mehrkosten durch diese Dokumentationspflichten und die damit verbundene Materialwahl entstehen werden. Wir lehnen es ab, dass bei Zubauten das gesamte Bestandsgebäude nach aktuellen Richtwerten bewertet wird, da dies Miet- und Verkaufsflächen drastisch verteuert.

Kontraproduktiv für „Leistbares Wohnen“!

Datenzugriff für Makler: Es ist unverständlich, warum Immobilienmakler in § 26 Abs. 5 nicht explizit als abrufberechtigte Personen für die Energieausweisdatenbank genannt werden, obwohl sie gesetzlich zur Angabe der Werte in Inseraten verpflichtet sind. Dies führt zu unnötigen Kommunikationsschleifen und Verzögerungen am Immobilienmarkt.

Zusätzliche Bürokratie!

### § 36 TBO: Rechtmäßigkeit des Bestandes

Die letzte Novelle der Tiroler Bauordnung (TBO) hat mit § 36 („Rechtmäßigkeit des Bestandes“) eine Sanierungsmöglichkeit für bauliche Anlagen geschaffen, deren ursprünglich erforderliche Baubewilligung nicht mehr nachgewiesen werden kann. Aufbauend auf diesem Grundgedanken sollten auch unvollendete bauliche Anlagen, die auf Grundlage einer Bewilligung vor Inkrafttreten der TBO 1998 errichtet wurden, als rechtmäßiger Bestand anerkannt werden. Die Begründung liegt darin, dass nach der damaligen Rechtslage eine Baubewilligung nicht durch mangelnde Vollendung erlöschen konnte; dieser Erlöschensgrund wurde erst mit der TBO 1998 eingeführt.

## 2. Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)

### § 13 TROG: Freizeitwohnsitze

Mit der im Entwurf angeführten Änderung im § 13 Abs. 1 TROG 2022 reagiert das Land Tirol auf ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes.

Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Änderung der ursprüngliche Gedanke der Tiroler Landesregierung zur Einführung der Freizeitwohnsitzregelung 1994 nunmehr berücksichtigt wird, nämlich, dass auch abweichend vom ganzjährigen, mit dem Lebensmittelpunkt verbundenen Wohnsitz, nunmehr auch Wohnsitze für Arbeit, Studium, Pflege etc. erlaubt werden.

Leider wurde verabsäumt, eine tiefgreifendere Klarstellung vorzunehmen. Zur eindeutigen Abgrenzung des Begriffes „Freizeitwohnsitz“ ist im ersten Satz das Wort „ausschließlich“ einzufügen und auf die „überwiegende“ Nutzung zu Erholungszwecken abzustellen.

Der Gesetzeswortlaut sollte daher wie folgt lauten:

*„Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die **ausschließlich** zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst **überwiegend** nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden und nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen.“*

Eine weitere Präzisierung durch Aufnahme folgender Definition in lit a) des § 13 Abs 1 TROG wäre unseres Erachtens zielführend (vgl. die Regelung in Salzburg):

*Als Freizeitwohnsitze gelten nicht:*

- a) Zweitwohnsitze für berufliche oder ausbildnerische Zwecke oder für die notwendige Pflege oder Betreuung von nahestehenden Personen.*

Anzumerken ist, dass die Diskussion in Tirol zum Thema Freizeitwohnsitze bedauerlicherweise häufig einseitig und vorurteilsbehaftet läuft. Die Inhaber von Freizeitwohnsitzen liefern einen wichtigen und spürbaren Beitrag zur Wertschöpfung in den Regionen (beispielsweise durch Ausgaben für Konsumation, Freizeitaktivitäten sowie durch Bauinvestitionen und Einrichtungsinvestitionen, etc.) Wir fordern daher nachdrücklich einen sachlichen Zugang zu dieser Thematik ohne Pauschalverurteilungen gegenüber den Inhabern von Freizeitwohnsitzen. Es geht selbstverständlich nicht darum, Illegales nachträglich zu legalisieren.

### 3. Tiroler Naturschutzgesetz (TNSchG)

Wir schlagen vor im Rahmen dieses Sammelgesetzes die seit 2019 sehr erfolgreich tätige Tiroler Standortanwaltschaft durch eine Änderung im Tiroler Naturschutzgesetz in einem für die Wirtschaft zentralen Bereich mit der Tiroler Umweltschutzanwaltschaft gleichzustellen.

Formulierungsvorschlag § 43 Abs 8a TNSchG (Ergänzung zum bestehenden Gesetzestext in Gelb)

*Dem Standortanwalt (§ 2 Abs. 6 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000) kommt in allen Verfahren über Ansuchen um Erteilung einer naturschutzrechtlichen Bewilligung, in denen die Landesregierung zur Entscheidung zuständig ist (§ 42 Abs. 2), ausgenommen Bewilligungen nach § 15 Abs. 1, Parteistellung zu. Weiters kommt ihm bei allen naturschutzrechtlichen Bewilligungen nach § 6 lit a Parteistellung zu. Er ist berechtigt, im Verfahren allfällige am Vorhaben bestehende öffentliche Interessen vorzubringen.*

Durch den Bezug auf § 6 lit. a würde der Standortanwalt selektiv auch auf Ebene der Bezirkshauptmannschaften Parteistellung erhalten, und zwar konkret bei:

- der Errichtung von baulichen Anlagen mit einer zusammenhängenden bebauten Fläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> sowie
- der Errichtung von (kleineren) Windkraftanlagen.

Der erste Punkt ist insbesondere für die Ansiedlung größerer Betriebe oder bedeutender Hotelprojekte essenziell, da deren Genehmigungsverfahren auf Ebene der Bezirksverwaltungsbehörden geführt werden. Eine gleichwertige Parteistellung von Standort- und Umweltschutzanwaltschaft ist fachlich absolut geboten, um eine ausgewogene Interessenabwägung sicherzustellen.

### 4. Abschließende Bemerkungen

Die Tiroler Bauordnung darf nicht zu einem Instrument werden, das Investitionen verhindert, anstatt sie zu fördern. Wenn Sanieren durch überzogene Nebenaufgaben unbezahlbar wird, ist weder dem Klima, noch dem Ziel „Leistbares Wohnen“, noch dem Wirtschaftsstandort geholfen. Wir fordern den Landesgesetzgeber auf, die Stimmen aus der Praxis - vom Handel über die Industrie bis hin zum Tourismus - ernst zu nehmen.

Ein „Skeptischer Realismus“ ist das Gebot der Stunde: Wir brauchen Gesetze, die technisch machbar, wirtschaftlich vertretbar und administrativ einfach sind. Wir empfehlen dringend einen Vergleich mit anderen Regionen in der EU über deren Umsetzungsstatus dieser Richtlinie anzustellen und erforderlichenfalls die Umsetzung bis auf weiteres zu sistieren.

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER TIROL



Barbara Thaler  
Präsidentin



Mag. Evelyn Geiger-Anker  
Direktorin