

Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Herrn Dr. Dieter Wolf  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

**Präsidium**  
Wirtschaftskammer Tirol  
Wilhelm-Greil-Straße 7 | 6020 Innsbruck  
T 05 90 90 5-1248 | F 05 90 90 5-51431  
E praesidium@wktiroel.at  
W WKO.at/tirol

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
VD-885/1409-2019 und  
265/919-2019

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
WIS/Garbislander/kc

Durchwahl  
1304

Datum  
3. Mai 2019

## Entwurf jeweils eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 und die Tiroler Bauordnung 2018 geändert werden; Stellungnahme

Die Tiroler Wirtschaftskammer anerkennt ausdrücklich die Bemühungen der Tiroler Landesregierung, die steigenden Wohnkosten für die Tiroler Bevölkerung einzudämmen. Tatsächlich handelt es sich hier um eines der größten gesellschaftspolitischen Probleme in unserem Land. Als Tiroler Wirtschaft stehen wir zu unserer Verantwortung für die Menschen und das Land. Die Unternehmen aller Branchen sind bereit, die Zielsetzung „leistbaren Wohnens“ zu unterstützen und einen Beitrag hierfür zu leisten.

Die vorliegenden Novellen des Tiroler Raumordnungsgesetzes und der Tiroler Bauordnung enthalten einige wichtige Maßnahmen, um der Zielsetzung leistbaren Wohnens für die Tirolerinnen und Tiroler näher zu kommen. So tragen zB die im Entwurf zur TBO-Novelle vorgesehenen Verfahrensvereinfachungen zur Senkung der Baukosten bei. Besonders positiv sehen wir auch die Erweiterung des Katalogs rein anzeigepflichtiger Bauvorhaben sowie die Erweiterung des Katalogs der weder anzeige- noch bewilligungspflichtigen Bauvorhaben.

### § 31a TROG Vorsorge für den geförderten Wohnbau:

Hier ist vorgesehen, dass in den örtlichen Raumordnungskonzepten das Mindestausmaß der Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (nach § 52a TROG) auszuweisen ist. Aus unserer Sicht fehlen allerdings transparente und sachlich nachvollziehbare Kriterien wie der tatsächliche Bedarf an derartigen Flächen erhoben wird und nach welchen Kriterien im Bedarfsfall auf private Grundstücke zurückgegriffen wird. Wenn beispielsweise mehrere private Grundstücke gleichermaßen (Lage, Größe, etc.) geeignet sind, könnte es zu einer für die Grundstückseigentümer intransparenten Ausweisung von Vorsorgeflächen kommen. Zudem muss klargestellt werden, dass derartige Vorbehaltsflächen bei privaten Grundstücken aufgrund des massiven Eingriffs in die Verfügungsgewalt des Eigentümers immer nur subsidiär, nach Ausschöpfung aller vorhandenen Planungsinstrumente, anzuwenden sind.

### § 52a TROG Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau:

Laut Abs. 2 dürfen auf Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau nur mehr objektgeförderte Wohnbauvorhaben errichtet werden. Dies führt zu einer Bevorzugung der gemeinnützigen Wohnbauträger, da die Realisierung objektgeförderter Vorhaben für private Bauträger wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Die (Wieder-)Einführung dieser Einschränkung lehnen wir daher ab!

Besonders kritisch sehen wir die Tatsache, dass zwar grundsätzlich nur objektgeförderte Bauvorhaben errichtet werden dürfen, aber in untergeordnetem Ausmaß auch die Errichtung frei finanzierter Wohnungen möglich sein soll. Dies stellt einen klaren Widerspruch zum Prinzip der Gemeinnützigkeit dar. Wenn man sich politisch auf die Wiedereinführung der Einschränkung auf objektgeförderte Wohnbauvorhaben festlegt, darf dieses Prinzip nicht zulasten der privaten Bauträger gebrochen werden.

Zusammenfassend schlagen wir daher vor,

- dass die Wiedereinführung der Einschränkung auf objektgeförderte Bauvorhaben gestrichen wird;
- falls dies nicht erfolgt, muss klargestellt werden, dass nur objektgeförderte Bauvorhaben ohne Kombinationsmöglichkeiten mit freifinanzierten Wohnungen realisiert werden. Andernfalls besteht eine deutliche Diskriminierung der privaten Bauträger!

### § 37a TROG befristete Widmung als Bauland:

Die Einführung einer Befristung für Baulandwidmungen wird von unserer Seite grundsätzlich begrüßt. Wie in den politischen Gesprächen mehrfach vorgebracht, sehen wir es aber als sachlich gerechtfertigt an, dass bei Widmungen von Gewerbe- und Industriegebieten bzw. bei beschränkten Mischgebieten eine längere Frist vorgesehen wird (entsprechend der Regelung im § 11 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996). Dies insbesondere in jenen Fällen, in denen die Neuwidmung an ein bereits bestehendes, bebautes Gewerbe- und Industriegebiet bzw. beschränktes Mischgebiet anschließt und der Eigentümer bzw. Inhaber eines Baurechts derselbe ist. Andernfalls schlagen wir vor, dass die Befristung für alle Baulandwidmungen anstelle von zehn Jahren auf 15 Jahre ausgeweitet wird.

### § 38 TROG Wohngebiet:

Wir begrüßen ausdrücklich, dass eine Änderung der Betriebsart bzw. des Verwendungszweckes bei Gebäuden für andere als die im Wohngebiet bzw. gemischten Wohngebiet zulässigen Betriebe ermöglicht wird. Dies trägt entscheidend zur Werterhaltung von langjährig betrieblich genutzten Gebäuden in Wohngebieten bei.

### § 47a TROG Sonderflächen für Chaletdörfer und § 48 Beherbergungsgroßbetriebe:

Die Einführung einer Sonderflächenwidmung für Chaletdörfer wird von uns ebenso begrüßt wie die Definition von Beherbergungsgroßbetrieben ausschließlich nach der Anzahl der Betten (150 Betten).

### § 48a TROG Sonderfläche für Handelsbetriebe:

Das Bestreben, bei entsprechenden Sonderflächen eine mehrgeschossige Bebauung bzw. Mehrfachnutzung der betroffenen Grundflächen sicherzustellen, wird im Interesse einer bodensparenden Bebauung ausdrücklich begrüßt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten selbstverständlich auch weiterhin für Handelsbetriebe in Kernzonen gelten müssen.

## § 8 TBO Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge:

Hier ist vorgesehen, dass zukünftig für Handelsbetriebe nach § 48a TROG 2016 Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nur mehr in Form von Parkdecks oder unterirdischen Garagen errichtet werden dürfen.

Diese geplante Neuregelung führt zu einer massiven, unverhältnismäßigen Belastung kleinerer Handelsbetriebe im Vergleich zu Einkaufszentren sowie im Vergleich zu Betrieben anderer Branchen und wird daher von uns klar abgelehnt. Dies aus mehreren Gründen:

- Die Tatsache, dass für kleinere Handelsbetriebe ab einer Größe von 300 m<sup>2</sup> dieselben Bestimmungen im Hinblick auf die Stellplatzregelung gelten sollen, wie für mittelgroße und große Einkaufszentren stellt eine klare Wettbewerbsbenachteiligung dieser Handelsbetriebe dar. Dies geht zu Lasten der Nahversorgung (nicht nur mit Lebensmitteln) vor allem in kleineren Gemeinden unter 5.000 Einwohner.
- Ebenso schlagend wird diese Wettbewerbsverzerrung im Falle einer Neuerrichtung eines Handelsbetriebs, wenn in unmittelbarer räumlicher Nähe bestehende Handelsbetriebe mit Stellplätzen im Freien vorhanden sind. Wie uns Vertreter führender Handelsbetriebe bestätigen, gibt es eine ganz klar feststellbare Präferenz der Kundinnen und Kunden, verstärkt jene Betriebe aufzusuchen, welche über Stellplätze im Freien verfügen.
- Aufgrund der oben angeführten Wettbewerbsbenachteiligungen bzw. Wettbewerbsverzerrungen gibt es zudem verfassungsrechtliche Bedenken zu dieser Regulierung.
- Auch die Tatsache, dass Handelsbetriebe in Kernzonen ausgenommen sind, führt nicht zur Abmilderung dieser Diskriminierung, da in diesen Zonen ohnehin überwiegend - auf Grund der vorhandenen räumlichen Gegebenheiten - nur die Errichtung von Tiefgaragen möglich ist und zudem nicht in allen Gemeinden Kernzonen ausgewiesen sind.
- Abs. 11 sieht zwar grundsätzlich die Möglichkeit vor, dass sich der Bauwerber bzw. der Eigentümer (außer bei EKZ) von den Verpflichtungen ganz oder teilweise befreien lassen kann, wenn die Abstellmöglichkeiten nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand geschaffen werden könnten. In der Praxis wird dies aber zu langwierigen, kontroversen Debatten zwischen dem Eigentümer/Bauwerber und den Behörden führen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass sich die Kosten für die Errichtung eines Tiefgaragen-Abstellplatzes auf rund € 30.000 belaufen.

Jedenfalls ist sicherzustellen, dass bei bestehenden Handelsbetrieben zukünftig auch Wiedererrichtungen, Umbaumaßnahmen und Arrondierungen auf demselben Standort möglich sind, ohne die Verpflichtung Tiefgaragen/Parkdecks errichten zu müssen. Zudem ist es im Sinne der Planungssicherheit erforderlich, dass diese Bestimmungen erst auf nach dem 31.12.2020 eingeleitete Bauverfahren anzuwenden sind.

§ 8 Abs. 7 TBO sieht vor, dass bei Einkaufszentren und Handelsbetrieben zukünftig je angefangene 15 m<sup>2</sup> Kundenfläche höchstens ein Abstellplatz geschaffen werden kann. Unter Einrechnung entsprechender Zu- und Abfahrten würde dies bedeuten, dass für einen Handelsbetrieb mit 300 m<sup>2</sup> nicht mehr als 15 Abstellplätze geschaffen werden dürfen. Aus unserer Sicht fehlt jede sachliche Grundlage für diese Einschränkung! Sollte es zukünftig ohnehin nur mehr möglich sein, Tiefgaragen bzw. Parkdecks zu errichten, besteht raumplanerisch keine Notwendigkeit eine Höchstzahl vorzusehen.

In den Erläuternden Bemerkungen wird darauf hingewiesen, dass eine derartige Höchstzahl „aus wirtschaftlichen Gründen und zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung für Handelsbetriebe“ vorgeschrieben wird. Jeder Handelsbetrieb wird aber aufgrund seiner eigenen Kalkulation (besser als der Gesetzgeber) wissen, welche Anzahl an Abstellmöglichkeiten in Tiefgaragen/Parkdecks sich betriebswirtschaftlich rechnen. Eine derartige „paternalistische“ Regelung - quasi im Sinne eines „Selbst-Schutzes“ der Betriebe - ist auch aus ordnungspolitischen Gründen strikt abzulehnen und mit marktwirtschaftlichen Prinzipien unvereinbar.

Wir weisen in diesen Zusammenhang auch auf die Regelung im Bundesland Vorarlberg hin: Bei relativ ähnlichen raumplanerischen Voraussetzungen wie in Tirol ist man in Vorarlberg zur Überzeugung gekommen, dass eine Vorschreibung von verpflichtenden Parkdecks/Tiefgaragen bei kleinen Handelsbetrieben sachlich nicht gerechtfertigt ist.

#### Weitere Anmerkungen und Vorschläge zu den Novellen:

§ 6 Abs. 7 TBO: Hier ist geregelt, dass die Mindestabstandsflächen nur im Ausmaß von höchstens 15 % mit oberirdischen baulichen Anlagen verbaut werden dürfen. Vorgeschlagen wird ein Wert von 30 %; bei den überwiegend relativ kleinen Grundstücken sind diese 15 % meist mit einer Garage und einem Gartenhaus bereits verbaut.

§ 54 TROG: Nach wie vor scheitern Grundstücksbebauungen daran, dass Gemeinden - entgegen den Bestimmungen des TROG - keine Bebauungspläne erlassen. Die Erlassung der Bebauungspläne entsprechend § 54 muss daher zwingend und rasch in allen Gemeinden umgesetzt werden.

§ 31 Abs. 1 lit f TROG: Die Berücksichtigung des gewidmeten Baulandes hat in den letzten Jahren zur massiven Verteuerung von Grundstücken geführt. Bereits gewidmetes Bauland, welches am Markt nicht zur Verfügung steht, sollte nicht dazu führen, dass zu wenige bzw. keine neuen Baugrundstücke gewidmet werden. Leidtragende sind alle, die Grundstücke kaufen müssen, weil dadurch das Angebot zu knapp gehalten wird.

§ 62 Abs. 1 lit d TROG: Die Höhenlage der Oberkante der Rohdecke des untersten oberirdischen Geschosses festzulegen, schränkt den Grundstückseigentümer völlig ein und kann zum Zeitpunkt der Erlassung eines Bebauungsplanes, ohne dass ein konkretes Projekt vorliegt, nur sehr schwer sinnvoll bestimmt werden. § 62 Abs. 1 lit. d sollte daher gestrichen werden.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anregungen und Vorschläge und stehen für eine nähere Diskussion sehr gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER TIROL



Christoph Walser  
Präsident



Mag. Evelyn Geiger-Anker  
Direktorin

*Hinweis: Ergeht auch in Kopie an  
Herrn Landesrat Mag. Johannes Tratter  
Frau Landesrätin KommR Patrizia Zoller-Frischauf*