

Mag. Dr. Wolfgang Hikes



Herrn Landesrat  
Markus Achleitner  
c/o OÖ Landesregierung  
Altstadt 17  
4021 Linz

E-Mail voraus: lr.achleitner@ooe.gv.at

Steinbach, 27. April 2020

### **Stellungnahmen innerhalb der Begutachtungsfrist zum neuen Entwurf der OÖ Raumordnung**

Sehr geehrter Herr Landesrat Markus Achleitner,

wie verschiedenen Tageszeitungen zu entnehmen ist, endet am 28. 4. 2020 die Begutachtungsfrist zur neuen Raumordnung in Oberösterreich mit dem Hinweis, dass auch Privatpersonen Stellungnahmen einbringen können.

Ich bringe deshalb innerhalb offener Frist folgende Stellungnahmen ein und ersuche höflich um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

#### **Einleitung:**

Ich mache mir um die qualifizierte räumliche Entwicklung in Oberösterreich große Sorgen, zumal alle Entscheidungen in der Raumordnung irreversibel sind und die Zukunft als Lebens- und Ernährungsraum Oberösterreich mit der derzeit herrschenden exorbitanten Versiegelung in Frage gestellt wird. Offenbar handeln relevante Entscheidungsträger im Rahmen der Raumordnung verantwortungslos gegenüber zukünftigen Generationen und erliegen manchen Profiteuren. Doch die Ressource Boden ist einzigartig und nicht mehr vermehrbar.

Oberste Priorität ist demnach für unser höchstes Gut „Raum und Boden“ walten zu lassen. Jeden befassten Verantwortungsträger in Oberösterreich sollte diese Maxime inne wohnen, zumal man in letzter Zeit als Bürger den Eindruck gewinnt, dass sich jeder sein Grundstück in ein Baugrundstück umwidmen lassen kann, wenn ein Finanzierungsbedarf als Verkäufer gegeben ist oder wenn spekulative Absichten dahinter stehen. Geldmittel sind bekanntlich zur Genüge fast zinsfrei vorhanden und manche sehen das Grundstück bzw. die Immobilie als ideale und sichere Wertanlage. Diesen Spekulationen (auch unter Mitwirkung mancher Gemeinden und Banken) ist durch die neue Raumordnung ein Riegel vorzuschieben, denn Grundstücke, gleich

welcher Art, dürfen kein privates Spekulationsobjekt und kein privates Freizeitvergnügen sein.

Die ausufernde Umwidmungs- und Versiegelungspolitik in den letzten Jahren, auch z.T. unter Billigung von Gemeinden und Aufsichtsbehörden, in sensiblen Gebieten wie im Salzkammergut oder rund um die Seen, ist augenscheinlich.

Nachdem die Nachfrage nach attraktiven Grundstücken (Oberösterreich ist ein sehr begehrtes Land) höher als das Angebot ist, wird vieles akzeptiert, Baulandsicherungen werden in Kenntnis von Gemeinderatsmitgliedern in der Form umgangen, dass ein Hauptwohnsitz für einen Zweitwohnsitz angemeldet wird, obwohl es eine Ferienwohnung ist. Gemeinderatsmitglieder widmen sich mit ihren Stimmen in einer GR-Sitzung ihre eigenen Grundstücke um, oder verkaufen ihre Villen, auch in einem Vorbehaltsgebiet, an zahlungskräftige Kunden in anderen Bundesländern. Dafür kaufen sie sich eine günstige attraktive Penthousewohnung im Rahmen einer Baulandsicherung.

Innerhalb der 500 m Schutz- und Sichtzone werden Grundstücke im Seebereich für die Verbauung von Villen freigegeben. Es findet demnach ein Ausverkauf von Grundstücken und die Versiegelung in attraktiven Gebieten statt, Immobiliengesellschaften bemühen sich intensiv, auch ein Stück Kuchen vom Salzkammergut-Immobilienmarkt zu holen.

Der neue Trend: es wird ein örtlicher Bedarf in der Gemeinde angeführt und mit der Bezeichnung „Ortsbezug“ kommt jeder Zweitwohnungsinteressent zum Zug. Gut gemeinte Raumordnungsgesetze und Verordnungen werden von manchen Bürgermeistern und Gemeinderäten, aus welchen Gründen auch immer, einfach und nicht nachvollziehbar negiert (konkrete Fälle aus letzter Zeit können bei Bedarf nachgereicht werden).

Um dem entgegen zu wirken, soll einer **unabhängigen Aufsichtsbehörde** ein höheres Gewicht beigemessen werden. Die **Bürgermeister bzw. Gemeinderäte sollen künftig nur noch über 5 – 10 % der umzuwidmenden Gemeindegrundstücke** entscheiden dürfen, über die restlichen Umwidmungen sollte eine **unabhängige, bezirkweise eingerichtete Grundstückskommission** entscheiden.

**Konkrete Vorschläge bzw. Stellungnahmen zum neuen Raumordnungsgesetz:** Der **Grundlagenforschung als planerisches unverzichtbares Element** ist für das Örtliche Entwicklungskonzept (10 Jahre) und für die Flächenwidmungsplanung (5 Jahre) höchste Priorität einzuräumen und ist zu spezifizieren. Die Grundlagenforschung ist auf der Basis einer **neutral vorgegebenen Punctuation** aufzubauen, dem ein straffes nachvollziehbares Zahlengerüst (Statistik Austria) für alle Gemeinden Oberösterreichs zugrunde zu legen ist, was auch Prognosen mit einzubeziehen hat. Raumordnung hat auch einen **ökologischen Faktor** zu berücksichtigen – d.h. die Errichtung von Wohnungen hat auch die im Umkreis befindlichen Arbeitsplätze mit zu berücksichtigen (ua. auch Verkehrsanalysen). Ähnlich den Standortanalysen von Handelsbetrieben mit bis zu 40 Standortfaktoren sollte sich die Raumordnung von Gemeinden und überregionalen Gebieten an **Hard- und Softfakts** orientieren.

Neben einem umfassenden nachvollziehbaren **statistischen Korsett für Gemeinden mit quantitativen Standortfaktoren (Hardfacts** wie Versiegelungsfaktor, Bevölkerungsentwicklung, Wohnungs- und Industrieentwicklung, landwirtschaftliche Perspektiven in Zusammenhang mit raumordnungspolitischen Funktionen und zukünftigen Entwicklungstendenzen über mehrere Dezennien – wo wird die Gemeinde oder eine Region in 40 Jahren stehen) sind auch **qualitative Faktoren in die Raumplanung einzubeziehen, wie z.B. Ortsbildbeschreibung, Gefahrenanalyse (gerade bei Starkregen, Dürrekatastrophen, Bodenanalysen, Bodenschutz, naturschutzrechtliche Belange usw.)**

Anmerkung: in letzter Zeit gewinnt man den Eindruck, dass der Naturschutz gerade in sensiblen Berg- und Seenregionen kaum existent ist – auch liegen viele Beispiele rund um den Attersee auf.

Für den Fall, dass sich Gemeinden der Aufsichtsbehörde in der OÖ Landesregierung als beratendes Instrument bedienen, stellt sich die Frage, nach der Unabhängigkeit einer Aufsichtsbehörde. Deshalb sollte eine Aufsichtsbehörde völlig unabhängig von Gemeinden agieren.

In Gemeinden sind nachweislich oft über **Jahrzehnte die gleichen Ortsplaner**, ohne neue Ausschreibungen, tätig. Das jahrelange Vertrauensverhältnis führt dazu, dass u.a. Bedarfsrechnungen für Flächenwidmungspläne vom Ortplaner „auftragsgemäß“ erstellt werden, der wiederum über einen längeren Zeitraum hinweg Zugänge zu passenden Architekten, Bauträgern oder Geologen hat. Ein vertrauensvolles Abhängigkeitsverhältnis von ein und derselben Person widerspricht einem 4-Augenprinzip in der örtlichen Raumplanung. Neue Ideen und herausfordernde Perspektiven könnten durch revolvierend tätige Ortsplaner und begrenzten Aktionszeitraum einer Gemeinde gut tun.

Die Planung der Raumordnung hat in Gemeinden transparent zu erfolgen, Voraussetzung sind Vorgaben aus Agenda 21 und Agenda 30, denn einige Gemeinden praktizieren für ihr ÖEK und für ihre Flächenwidmungsplanung geheime Klausursitzungen.

Eine Entscheidung ist so stark wie ihre **Kontrolle**. In der Raumordnung werden Pläne genehmigt, über die Realisierung folgt kein follow up – eine umfassende Projektkontrolle über die Flächenwidmung oder eine jährliche Berichtserstattung an die Aufsichtsbehörde wäre zweckmäßig.

Beispiel: Eine Baulandsicherung wird von der Aufsichtsbehörde genehmigt, die Realisierung innerhalb von 5 Jahren sieht gänzlich anders aus wie z.B. es werden 3 Wohnblocks im Rahmen der Baulandsicherung mit 24 Wohnungen im Salzkammergut errichtet. Die Angebote und der Verkauf der Wohnungen erfolgt EU-weit. So entsprechen rd. 80 % der Wohnungsverkäufe in diesem Fall nicht der gesetzlichen Baulandsicherung (örtlicher Bedarf) – eine Anmeldung eines Deutschen oder Wieners als **Hauptwohnsitz** genügt. Wer kontrolliert diese Transaktionen? Gibt es Sanktionen?

In sensiblen, attraktiven Gegenden wie im Salzkammergut spielt der **Zweitwohnungsfaktor** eine relevante Rolle. In Gemeinden z.B. rund um den Attersee liegt der Anteil an Zweitwohnungen statistisch oft über 50 % der Hauptwohnsitze. Durch die „Scheinanmeldungen“ mit Hauptwohnsitz ist die Dunkelziffer höher. In der Schweiz z.B., in Salzburg, Tirol oder in der Steiermark wird sehr restriktiv bei

Widmung von Zweitwohnungen vorgegangen. In der Schweiz gibt es ein Verfassungsgesetz, worin 20 % an Zweitwohnungen in einer Gemeinde nicht überschritten werden dürfen, in Salzburg liegt der Faktor bei 16 %, in der Steiermark dürfen die Zweitwohnungen den Faktor 0,5 nicht überschreiten, in Tirol liegt der Faktor bei höchstens 8 % an Zweitwohnungen, wodurch bei Überschreitung die Widmung von neuen Freizeitwohnungen nicht mehr zugelassen wird.

Die Anzahl der Freizeitwohnungen und deren Anteil ist von den Gemeinden allgemein zugänglich zu machen. Die Bürgermeister der jeweiligen Gemeinden sind verpflichtet, jährlich einen Auszug eines Freizeitwohnsitzverzeichnisses sowie laufende Änderungen an die Landesregierung zu melden und zu veröffentlichen. Die Tiroler Landesregierung hat die Daten auf ihrer Internetseite zu veröffentlichen. Für den Fall, dass Hauptwohnsitzanmeldungen als Umgehungsgeschäft (wie in einigen Gemeinden im größerem Umfang getätigt) von Zweitwohnungsbesitzern erfolgen, sollten drastische Strafen gesetzt werden. Durch die „Hauptwohnsitzanmeldung“ von einem Zweitwohnungsbesitzer fällt u.a. auch keine Tourismusabgabe an.

Auch die Begriffsdefinitionen für Zweitwohnungen sind zu klären: Zweitwohnsitze, Freizeitwohnsitze, Zweitwohnungen, Ferienwohnung, Nebenwohnsitz, Ferienzentrum usw. sind ein Auszug – ein Nebenwohnsitz wird mit „örtlicher Bezug“ in einem Vorbehaltsgebiet auch unter den Augen der Aufsichtsbehörde genehmigt. Es wird ein Hauptwohnsitz für eine Ferienwohnung angemeldet.

Die Definition einer Zweitwohnung sollte klar zum Ausdruck kommen: „Zweitwohnung ist eine Immobilie, die nicht ständig zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient, sondern nur während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig genützt wird“. „Ob dies zutrifft, ist nach Lage, Ausstattung, Einrichtung sowie den Eigentums- und Besitzverhältnissen zu beurteilen“. Eine Weitervermietung an Dritte sollte auch in der Beurteilung Eingang finden. Falschmeldungen sind mit wirksamen Sanktionen zu ahnden, damit Verstöße gegen die Vorgaben der Raumordnung nicht zu einem „Kavaliersdelikt“ abgestempelt werden.

Zur Zweithausproblematik – Ferienwohnungen und Häuser: Oberösterreich ist eines der wenigen Bundesländer, die offenbar einen großzügigen, offenen Zugang zum Thema Zweithaus oder Ferienwohnung haben. Die Vorbehaltsverordnung wird von Behörden wie Bürgern in oben geschilderter Form umgangen. Das Meldegesetz wird in dieser Form als sehr großzügig ausgelegt.

Dadurch stilisieren sich Baulandsicherungsmodelle und Vorbehaltsgebietsverordnungen zur Farce, wenn sich selbst Behörden nicht an ihre eigenen Vorgaben halten. Denn eine Aufsichtsbehörde übt derzeit keine Kontrolle vor Ort während oder nach der Projektrealisierung aus. Deshalb erscheinen wirksame Kontrollen (auch begleitende Kontrollen) durch unabhängige Instanzen unabdingbar, will man den derzeitigen Spekulationen Einhalt gebieten, andernfalls ist Oberösterreichs Tourismus in 30 Jahren in Frage zu stellen.

Bei Rückfragen oder Beistellung von nachvollziehbaren Unterlagen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Dr. Wolfgang Hikes