



Gosau, 17. April 2020

## Stellungnahme zum

### Begutachtungsentwurf

betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994 und das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert werden  
(Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Veröffentlichung auf der Homepage des Landes OÖ und einem konkreten Anlassfall eines Bauwerbers, hat die Gemeinde Gosau den Begutachtungsentwurf betrachtet.

Viele dieser Klarstellungen sind zu begrüßen, jedoch stellt folgende Änderung des Gesetzes die Gemeinden in Tourismusgebieten, und daher insbesondere auch die Gemeinde Gosau, vor katastrophale Konsequenzen, die sich daraus ergeben würden.

**Die Änderung des § 22 Abs 1 im Gesetzesentwurf** „... Ermöglichung der Nutzung von Wohngebieten im Sinn des § 22 Abs. 1 für einen bloß zeitweiligen Wohnbedarf ...“ in Kombination mit den letzten Satz im § 22 Abs 1, „... Im Wohngebiet kann der zeitweilige Wohnbedarf gemäß § 23 Abs. 2 ausgeschlossen werden.“ hat für Tourismusgemeinden folgende Auswirkung:

Ein Ausverkauf der bestehenden Wohnungen und Wohnhäuser bzw. unbebauten Baugrundstücken in Wohn- und Dorfgebiet durch Personen, die einen Zweit- oder Freizeitwohnsitz errichten wollen, ist die Folge.

Leistbares Wohnen, sozialer Wohnbau ist damit undiskutierbar. Die Gemeinde Gosau hat bereits eine ausgewiesene Fläche für zeitweiliges Wohnen (§ 23 Abs. 2) bewusst geschaffen. Für dieses Gebiet haben wir eine derart rapide Preisentwicklung erfahren, dass das Preisniveau in etwa über dem Doppelten eines Baugrundstückes im Wohn- oder Dorfgebiet liegt.

Es darf angemerkt werden, dass wir für Bauland im Wohn- und Dorfgebiet in den letzten fünf Jahren ohnedies eine Preissteigerung von ca. 1/3 feststellen mussten.

Die prinzipielle Öffnung der bestehenden Wohnbauten bzw. Grundstücke für Zweitwohnsitze bewirkt eine rapide Preissteigerung für auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser. Einheimische und Bürger, die ihren Lebensmittelpunkt in Gosau gründen wollen, könnten sich die Wohnpreise nicht mehr leisten und werden abwandern.

Die uns allen bekannten Problematiken mit unverhältnismäßig großem Anteil von Zweit- und Freizeitwohnsitzen würden die Gemeinde vor unlösbare Aufgaben stellen.

Ein attraktiver Lebensraum für unsere Bürger sowie für unsere Gäste wird dadurch gefährdet. Die notwendigen infrastrukturellen Kosten werden durch zusätzliche Zweitwohnsitze (fehlender Verbrauch, keine Anerkennung der Zweitwohnsitze in den meisten Kennzahlen (Finanzkraft -> Ertragsanteile, Feuerwehrwesen -> GEP, Allg. Mediziner -> Kassenarzt, ...)) nicht abgedeckt.



Das Vereinsleben und die ehrenamtlichen Tätigkeiten würden dadurch extrem eingeschränkt oder gar verschwinden. Die Freiwillige Feuerwehr wäre nicht mehr einsatzfähig, weil schlicht und einfach die Wohnmöglichkeit für dauerhafte Einwohner und somit Vereinsmitglieder und Ehrenamtliche fehlen.

Das Weltkulturerbe im Salzkammergut würde zu Weltkulturgeschichte werden!

Die Möglichkeit den zeitweiligen Wohnbedarf auszuschließen ist für Neuwidmungen denkbar, aber für die bestehenden Widmungen in der Praxis nicht durchführbar.

Der Ausschluss eines zeitweiligen Wohnbedarfs kommt einer nachträglich amtswegigen Einzeländerung der Flächenwidmung gleich. Das Prozedere dazu dürfte bekannt sein. Die Anzahl der nachweislichen Verständigungen (RSb), der Fälle beim Volksanwalt und nach bescheidmäßiger Nutzungsuntersagung die Fälle beim Verwaltungsgericht, werden erheblich sein. Die Änderung wird einen Verwaltungsaufwand in einem nicht vertretbaren Ausmaß verursachen.

Im „Allgemeinen Teil“ der Gesetzesnovelle werden folgende Auswirkungen beschrieben, denen auf Grund oben angeführter Argumentation nur teilweise zugestimmt werden kann.

### **Ad III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften**

*1. Durch diese Gesetzesnovelle werden voraussichtlich weder dem Land noch den Gemeinden oder dem Bund gegenüber der derzeitigen Rechtslage nennenswerte Mehrkosten erwachsen. Es werden keine zusätzlichen Leistungsprozesse der Verwaltung geschaffen. Bei einem Großteil der Änderungen handelt es sich um rechtliche Klarstellungen, die zu keinem Mehraufwand im Vollzug führen. Seite 3*

*Durch die Möglichkeit der Erhöhung der Erhaltungsbeiträge durch die Gemeinden kann es zu (derzeit nicht abschätzbaren) Mehreinnahmen für die Gemeinden kommen.*

Der Mehraufwand ist durch die Änderung des § 22 Abs. 1, wie oben bereits beschrieben, auf Grund der Anpassungsnotwendigkeit von nahezu jedem Wohn- und Dorfgebietsgrundstück in einem nicht vertretbaren Ausmaß. Alleine die dadurch notwendigen Verständigungen, Auflage und Anhörungen würden eine Bauamtsabteilung für lange Zeit lahmlegen. Die ungünstige Veränderung des Verhältnisses Hauptwohnsitz zu Zweitwohnsitz würde langfristig die Finanzkraft der Gemeinde empfindlich verschlechtern (Ertragsanteile, Kanal- und Wassergebühren, Kindergarten, Schule, ...).

### **Ad IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen**

*Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Gebühren führen zu Belastungen der Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen und der Wirtschaftstreibenden im Besonderen, zu denen konkret Folgendes ausgeführt wird:*

*Durch die mögliche Erhöhung des Erhaltungsbeitrags gemäß § 28 Abs. 3 kann sich eine stärkere Abgabenbelastung für die Eigentümer von unbebauten, infrastrukturell erschlossenen Baugrundstücken ergeben.*

Eine wesentlich höhere finanzielle Belastung für Bürgerinnen und Bürger ergibt sich langfristig aus den stark steigenden Grund- und Wohnkosten, die durch die uneingeschränkte Öffnung des internationalen Immobilienmarktes der Freizeit- und Zweitwohnsitzinteressierten entsteht. Neuansiedlungen bzw. Haushaltsgründungen für (Jung-)Familien mit Durchschnittseinkommen sind dadurch nicht mehr möglich.



#### **Ad VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit**

*Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Novelle ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Diesem Aspekt tragen insbesondere die Bestimmungen zur Verdichtung bzw. zur Freiflächennutzung zu Parkzwecken bei Handelsbetrieben Rechnung.*

Auch hier ist anzuführen, dass die geplante Abänderung des § 22 Abs. 1 einer Reduzierung des Flächenverbrauchs widerspricht. Ein rapid ansteigender Grundpreis wird (Bau-) Grundeigentümer zu weiteren Verkäufen bewegen. Luxuriöse Zweitwohnsitze werden selten ressourcenschonend errichtet und eine zusätzliche Welle an Grundversiegelung wird die Folge sein.

#### **Sinngemäßer Abänderungsvorschlag**

Daher ist es von großem Interesse den letzten Satz von § 22 Abs. 1 „... Im Wohngebiet kann der zeitweilige Wohnbedarf gemäß § 23 Abs. 2 ausgeschlossen werden.“ **sinngemäß** in „... Im Wohngebiet kann der zeitweilige Wohnbedarf gemäß § 23 Abs. 2 **zugelassen** werden.“ abzuändern.

Eine genaue Definition vom „dauerhaften Wohnbedarf“ **sinngemäß** in Richtung Hauptwohnsitz ist ebenso notwendig. Damit wären auch die ehemalige Regelung bzw. Rahmenbedingungen der „Privatzimmer – Vermietung“ als häuslicher Nebenerwerb **klargestellt**.

- Diese Formulierung würde ein gezieltes „Zulassen“ von zeitweiligen Wohnbedarf ohne die oben angeführten katastrophalen Auswirkungen ermöglichen.
- Die Behörde würde „zulassen“ und nicht „ausschließen bzw. untersagen“ – ein wesentlicher Unterschied in Bezug auf den Verwaltungsprozess, deren Einsprüche im Verfahren und Akzeptanz.
- Es würde ein zielgerichteter, bewusst gesteuerter zeitweiliger Wohnbedarf, dort wo diesen die Dorfstruktur verträgt, ermöglicht werden.
- Dzt. illegale Zweit- und Freizeitwohnsitze können, wo sinnvoll und vertretbar, saniert werden.

Der zeitliche Druck alle Fälle zu evaluieren und die rapide, unsteuerbare Erhöhung von Freizeit- und Zweitwohnsitzen fällt zur Gänze weg.

Bis dato wurden in vielen Gemeinden faktisch und damit widmungswidrig, Objekte in den Widmungen Bauland/Wohngebiet und Bauland/Dorfgebiet für den zeitweiligen Wohnbedarf genutzt.

Im Bereich der örtlichen Raumordnung ist es unzulässig, einen Bebauungsplan zur Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes zu ändern („Bad Ischler Erkenntnis“, VfGH vom 30.9.1989, V 18/89).

Die Umsetzung der geplanten Gesetzesänderung würde nunmehr genau dazu führen, was bei der Erlassung von Bebauungsplänen nicht zulässig ist. Es würden rechtswidrige Zustände legalisiert.



### **Die Änderung des § 30 Abs 6b im Gesetzesentwurf**

„(6b) Zubauten je Hofstelle für Wohnzwecke sind nur einmalig unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. die bebaute Fläche überschreitet einschließlich des Zubaus das Ausmaß von 300 m<sup>2</sup> nicht
2. das Gebäude steht mindestens zehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers und wurde während der letzten zehn Jahre durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt, wobei Erbinnen bzw. Erben der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten sind;
3. der Zubau überschreitet eine Gesamtgeschoßfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht, es sei denn, die bebaute Fläche ist einschließlich des Zubaus nicht größer als 150 m<sup>2</sup>

Durch die Änderung für Zubauten je Hofstelle wird ein zeitgerechtes Wohnen durch die verschärften Bedingungen schwer möglich. Bei kleineren Bauernhäusern (wie im landwirtschaftlichen kleinstrukturierten Salzkammergut üblich) ist nach einem Eigentumswechsel (ausgen. Vererbung) 10 Jahre kein Zubau möglich. D.h. sollte sich wer ein leerstehendes „Bauchernsachl“ kaufen, kann er dieses 10 Jahre nicht sanieren und unter Umständen die zweite Bedingung nie erfüllen, weil ein Wohnen nicht zumutbar ist (Bsp. keine Nasszelle, weil altes aber schönes Haus ohne Toiletten). Eine Revitalisierung von schützenswertem Altbestand im Weltkulturerbe wird daher durch diese Verschärfung verhindert!

Wir danken für die Kenntnisnahme der Anliegen und ersuchen diese Anregung dringlichst zu berücksichtigen.

Hochachtungsvoll

  
Bürgermeister Ing. Friedrich Posch, MSc  
Gemeinde Gosau