

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@wktiroel.at
W WKO.at/tirol

Per E-Mail an: verfassungsdienst@tirol.gv.at

cc an: buero.landeshauptmann@tirol.gv.at und
buero.lh-stv.geisler@tirol.gv.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
VD-885/1494-2024 VD 265/961-2024	WIN/Mag. Garbislander	1304	28.11.2024

STELLUNGNAHME zu den Gesetzesentwürfen: Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und Tiroler Bauordnung 2022

Da die oben angeführten Gesetzesentwürfe inhaltlich ineinandergreifen, nimmt die Wirtschaftskammer Tirol hierzu gesammelt Stellung¹:

Tiroler Bauordnung TBO 2022:

§ 6 Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen

Im § 6 Abs. 4 lit. d bedarf es aus unserer Sicht um eine Ergänzung wie folgt: „.... offene Schwimmbecken bis zu einer Gesamthöhe **von im Mittel** 1,5m, soweit diese nicht nach § 1 Abs.3 lit.b Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen...“ Es handelt sich hier um eine sinnvolle Ergänzung, da ansonsten keine Schwimmbecken mit mehr als 1,5 Meter Tiefe gebaut werden können. Durch die Ergänzung „im Mittel“ sind auch tiefere Becken weiterhin möglich.

Im § 6 Abs. 4 lit. i soll der Zusatz „mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn“ **gestrichen** werden, da ansonsten ein behindertengerechter Transport von Personen zum Haus durch einen Nachbarn verhindert werden könnte. Dies kann nicht im Interesse einer behindertengerechten baulichen Infrastruktur sein.

¹ Hinweis: Wir legen großen Wert auf Diversität und Gleichbehandlung. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde auf die Nennung der verschiedenen Geschlechter in der vorliegenden Stellungnahme verzichtet.

§ 27 Abs 1 Örtliche Bauvorschriften und Vorschriften über Kinderspielplätze

Die Einführung einer Verordnungsermächtigung (§ 27 Abs 1 lit f) zur **Festlegung eines Grünflächenfaktors ist nicht erforderlich**, da die Gemeinden über ausreichend Möglichkeiten verfügen, Einfluss auf die Bodenversiegelung zu nehmen. Vielmehr konterkariert eine derartige Verordnungsermächtigung das Bestreben Bürokratie abzubauen. Es wird eine zusätzliche Ebene geschaffen, die zu beträchtlichem Mehraufwand und Verfahrensverzögerungen führen wird. Mit der Bebauungsdichte (§ 61 TROG) wird der Anteil der verbauten Fläche an vorhandenen Grundstücksflächen (ausgenommen Verkehrsflächenanteile) geregelt; die Baumassendichte gibt konkrete Aussagen über das Volumen des Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche und die Nutzflächendichte stellt das Verhältnis von Nutzflächen im Gebäude zum Grundstück dar. Durch die Gegenüberstellung der Grundfläche des Baukörpers und der Grundstücksfläche können prinzipielle Aussagen über den Grad der Bodenversiegelung getroffen werden (§ 61 Abs 4 TROG).

§ 31 Abs. 2 und Abs. 5 Bauunterlagen

§ 31 Abs. 2 wird im Zuge der Novelle neu geregelt und in § 31 Abs. 5 wird festgehalten, dass die Bauunterlagen von einer dazu befugten Person oder Stelle verfasst werden müssen. Es geht nicht klar hervor, wer als befugte Person anerkannt wird. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, sollten in den Erläuternden Bemerkungen die **Ziviltechniker und Ingenieurbüros für Vermessung als Befugte** zur Erstellung von Lageplänen genannt werden, wie dies auch in der Tiroler Bauunterlagenverordnung festgehalten wurde. Nachdem das Land Tirol in der Bauunterlagenverordnung regelt, dass auch Ingenieurbüros für Vermessung befugt sind, Lagepläne zu erstellen, sollte dies auch in der TBO explizit festgehalten werden.

§ 32 Abs. 6 Bauverfahren

Die taxative Anführung von Bauvorhaben, bei denen ein **brandschutztechnischer Sachverständiger** hinzugezogen werden muss und das Absehen von einer Beiziehung bei allen anderen Vorhaben, sehen wir als äußerst positiven Schritt. Diese Regelung kann wesentlich zur Beschleunigung baurechtlicher Verfahren und Kosteneinsparungen beitragen.

§ 32 Abs. 10 hochbautechnische Sachverständige

In lit. b schlagen wir vor, anstelle „*Baugewerbetreibende im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung*“ explizit den „**Baumeister**“ als hochbautechnischen Sachverständigen anzuführen. Der Berufsstand des Baumeisters ist nicht nur zur Planung, sondern auch zur Ausführung befugt und daher von einem Baugewerbetreibenden zu unterscheiden. Durch die explizite Nennung des Baumeisters als hochbautechnischem Sachverständigen in § 32 Abs. 10 lit. b werden damit allfällige Unklarheiten ausgeräumt.

Weiter schlagen wir vor, zusätzlich den **Holzbaumeister** im § 32 Abs. 10 der Tiroler Bauordnung als hochbautechnischen Sachverständigen anzuführen. Holzbaumeister können im Rahmen ihres Berufsumfanges Gebäude aus Holz nicht nur planen, sondern auch ausführen und sind jedenfalls als hochbautechnische Sachverständige für Gutachten bei Bauvorhaben mit dem Werkstoff Holz heranzuziehen.

Zudem werden im Abs. 11 lit. d explizit auch die **Ingenieurbüros** im Rahmen ihrer Befugnis aufgezählt; im Abs. 12 jedoch nicht und sind dort als solche zu ergänzen. Der Abs. 12 bezieht sich auf Fachgebiete, welche im Abs. 8 angeführt werden. Diese Fachgebiete entsprechen ausdrücklich den Kompetenzen, der Expertise und den Leistungsspektren vieler Ingenieurbüros, zB Ingenieurbüro für Kultur- und Wasserwirtschaft.

§ 8 Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge; § 34 Baubewilligung

Die in § 8 Abs 1, Abs. 8 und § 34 Abs. 15 - 17 vorgesehene **Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten** bei der Festlegung der Mindestanzahl von Stellplätzen und die damit geschaffene Anreizstruktur für Unternehmen **ist ausdrücklich zu begrüßen**. Durch die geringere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen wird nicht nur eine Reduzierung des Flächenverbrauchs erreicht, sondern auch eine Senkung der Errichtungskosten ermöglicht. Dies stellt einen wichtigen Schritt in Richtung einer nachhaltigeren und ressourcenschonenderen Bauwirtschaft dar.

§ 18 Allgemeine bautechnische Erfordernisse; § 67 Abs. 2 lit. k Strafbestimmungen

Die verpflichtende Ausstattung aller Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, mit einer glasfaserfähigen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung sehen wir als unnötigen Kostentreiber an. Aus unserer Sicht ist eine **Leerverrohrung** im Sinne der EU-Gigabit Infrastruktur-Verordnung völlig ausreichend.

Tiroler Raumordnungsgesetz TROG 2022:

§ 13 Abs. 1a Definition von Betten als Schlafgelegenheit

Unseres Erachtens sollen nur Betten in der Zählung herangezogen werden, welche auch grundsätzlich und dauerhaft als Bett touristisch vermietet werden. Gitterbetten, Beistellbetten, Klappbetten, ausziehbare Notbetten bzw. Couchen die maximal in absoluten Spitzenzeiten genutzt werden, sind nicht in die Erfassung der Gesamtbettenanzahl heranzuziehen.

Gerade Couchen in Hotelzimmern sorgen dabei immer wieder für Diskussionen: Im Kriterienkatalog der österreichischen Hotelklassifizierung ist eine bequeme Sitzgelegenheit je Bett ab einer 4-Sterne-superior Einstufung zwingend vorgeschrieben. Sehr häufig finden wir diese bequeme Sitzgelegenheit in Form einer Couch in Hotelzimmern. Auch in Betrieben, die nicht dieser Klassifizierungseinstufung entsprechen, sind Couchen gang und gäbe, stellen aber maximal für Ausnahmesituationen bzw. für absolute touristische Spitzenzeiten wie Weihnachten, Fasching oder Ostern eine Nutzung als (nicht vollwertige!) Schlafgelegenheit dar.

Die Begrifflichkeit „Zustellbett“ aus der vorliegenden Novelle zum TROG 2022 ist für uns nicht eindeutig, weshalb wir folgenden Definition vorschlagen:

„Bett ist jede vollwertige Schlafgelegenheit, die im Rahmen eines Betriebes oder einer sonstigen Einrichtung zur Verfügung steht, wobei jeweils von der höchstmöglichen Belegung auszugehen ist. Jedenfalls nicht als vollwertige Schlafgelegenheit zählen Gitterbetten, Beistellbetten, Klappbetten, ausziehbare Notbetten bzw. Couchen.“

§ 13a Strafbestimmungen bezüglich Freizeitwohnsitze

Strafen allein werden die Freizeitwohnsitz-Problematik in Tirol nicht entschärfen. Es bedarf einer sauberen, raumordnungsrechtlichen Lösung, die auch die mit den Zweitwohnsitzen verbundenen positiven Wertschöpfungseffekte für die jeweilige Region berücksichtigt. Als Wirtschaftskammer Tirol sind wir bereit, an einer entsprechenden nachhaltigen Lösung mitzuarbeiten.

§ 33 Maßnahmen der Gemeinden als Träger von Privatrechten

Die geplanten Änderungen sehen weitreichende Möglichkeiten für die Gemeinden vor, Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes abhängig vom Abschluss zivilrechtlicher Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern zu machen. Dies betrifft beispielsweise die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe zulässiger Verkaufspreise, die Einräumung von Vorkaufsrechten für die Gemeinden, die Festlegung von Mindestarbeitsdichten, etc.

Wir sehen hier ein Ungleichgewicht zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern durch diese Neuregelung. Beispielsweise werden durch Vorgabe überhöhter Wohnbauförderungs-Anteile (WBF) viele Projekte privater Bauträger wirtschaftlich nicht mehr realisierbar sein; es ist unrealistisch anzunehmen, dass Grundstückseigentümer gewidmetes Bauland Bauträgern großflächig zu WBF-Preisen veräußern werden. Insgesamt könnte diese neue Regelung zur weiteren Reduktion des Bauvolumens beitragen und damit das Ziel leistbares Wohnen letztlich konterkarieren. **Diese Regelung wird daher von uns strikt abgelehnt.**

Da die Erlassung eines Bebauungsplans im Falle einer für ein Gebiet oder eine Grundfläche festgelegten Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs 1 TROG ein direkt aus den verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantien (Art 5 StGG sowie Art 1 1. ZP-EMRK) abgeleitetes Grundrecht darstellt, können die Festlegungen eines Bebauungsplans - mit der Ausnahme der Fälle des (künftigen) § 33 Abs 8 - auch niemals von der obligatorischen Unterzeichnung eines Raumordnungsvertrages abhängig gemacht werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit wäre sohin - angesichts des ohnehin bestehenden Rechtsschutzdefizits bei der Bekämpfung der Nichterlassung von Bebauungsplänen (vgl dazu schon Schwaighofer, bbl 2005, 230) - der geplante § 33 Abs. 7 zumindest wie folgt (in fett) zu ergänzen:

*„Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes dürfen nicht ausschließlich vom Abschluss von Verträgen nach Abs. 2 abhängig gemacht werden, sind jedoch bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 8 erster Satz nur bei Abschluss solcher Verträge zulässig. **Jedenfalls dürfen Festlegungen eines Bebauungsplans nur nach Maßgabe des Abs. 8 mit dem Abschluss von Verträgen gemäß Abs. 2 verknüpft werden.**“*

Siehe hierzu auch das beigefügte Gutachten von Rechtsanwalt Dr. Johannes Augustin im Auftrag der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und der Landesinnung Bau vom 23. November 2024.

§ 38 Wohngebiet

Um die Errichtung von sozialen und kulturellen Einrichtungen (wie Kinderbetreuung/Kinderbildung) leichter in Wohngebieten zu realisieren, sollte § 38 Abs. 1 lit c wie folgt angepasst werden:

„Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung ~~des betreffenden Wohngebietes~~ der betreffenden Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen und die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität in ~~diesem~~ dem betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.“

§ 61 Baudichten

Im TROG sollten sich zukünftig klare Definitionen der Dichteregeln gemäß den Dichtekategorien der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wiederfinden. So sollten folgende Klassen festgelegt werden:

1. D1 mit einer Nettoflächendichte (NFD) von 0,35 - 0,45
2. D2 mit einer NFD von 0,46 - 0,60
3. D3 mit einer NFD von mehr als 0,61

Die jeweils zulässige Höchstdichte sollte jedenfalls nicht unter diesen Werten (NFD) liegen. Diese Dichteregeln bieten eine klare und nachvollziehbare Struktur für die Raumordnung.

Thematik der „angemessenen Fristen“ im TROG

Vor allem aus Sicht der Bauwirtschaft ist die Festlegung von klaren Fristen im Sinne der Planungssicherheit von Vorteil. Die Verwendung vager Begriffe wie „angemessene Fristen“ im TROG (zB bei aufsichtsbehördlichen Prüfungen und Genehmigungen) und in der TBO (zB für die Behebung von Mängeln bei der Benützungsbewilligung, Herstellung gesetzesmäßiger Zustände) hat in der Vergangenheit zu Unklarheiten und Missverständnissen geführt. Eine **konkrete** Frist, etwa drei Monate, nach deren Ablauf die Bestimmungen Anwendung finden, würde zu einer effizienteren Verwaltung beitragen und die Rechtssicherheit für alle Beteiligten erhöhen.

Thematik „Bebauungspläne“ im TROG

- Die Tatsache, dass laut § 77 Abs. 2 die Tiroler Landesregierung nur noch „erforderlichenfalls“ eine Ersatzvornahme bei rechtswidrig erlassenen Bebauungsplänen umsetzen muss, sehen wir kritisch. Die bisherige Regelung sollte im Sinne der Rechtssicherheit beibehalten werden. Eine Einschränkung des verfassungsrechtlich garantierten „eigenen Wirkungsbereichs“ der Gemeinden durch die bestehende Regelung können wir nicht nachvollziehen.
- Es sollte eine Frist von sechs Monaten vorgesehen werden, innerhalb derer die Gemeinde für ein Grundstück im Sinne des § 31b Abs. 1 einen Bebauungsplan erlassen muss. Andernfalls sollte die Verpflichtung zu Bebauungsplanfestlegung entfallen.

Neben sinnvollen Neuregelungen (zum Beispiel Mobilitätskonzepte, Neuregelung der Erfordernis brandschutztechnischer Sachverständiger) enthalten die vorliegenden Novellen zur TBO und zum TROG bedauerlicherweise auch Vorgaben, welche Bauverfahren verlängern und letztlich dem Ziel leistbaren Bauens widersprechen. Insbesondere die Neuregelungen zivilrechtlicher Verträge von Gemeinden im Tiroler Raumordnungsgesetz ist äußerst bedenklich. Unsere Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder wird diesbezüglich ein Gespräch mit der Tiroler Landesregierung suchen.

Zudem schlagen wir vor, die Regelungen insbesondere der TBO im Rahmen eines ganzheitlichen Prozesses unter Einbindung aller Anspruchsgruppen systematisch zu durchforsten und Möglichkeiten zur Entbürokratisierung und damit zur Kostenentlastung aufzuzeigen. Diese Überarbeitung sollte idealerweise im Rahmen des „Tirol Konvents“ zur Bürokratieentlastung stattfinden.

In diesem Zusammenhang übermitteln wir in der Anlage konkrete Vorschläge der Landesinnung Bau, welche sich als integraler Bestandteil unserer Stellungnahme verstehen. Zur Verstärkung unserer Argumentation bezüglich der geplanten Änderungen im § 33 TROG (Gemeinden als Träger von Privatrechten) senden wir weiters ein Kurz-Gutachten des Rechtsanwaltes Dr. Augustin.

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER TIROL



Barbara Thaler
Präsidentin



Mag. Evelyn Geiger-Anker
Direktorin

Anlagen:
Vorschläge der Landesinnung Bau zur Reduktion der Baukosten
Gutachten von Rechtsanwalt Dr. Augustin