



**Pressefoyer**

Dienstag, 10. Oktober 2023

Landesstatthalterin Barbara Schöbi-Fink

Landesrat Marco Tittler

Titelbild: ©Land Vorarlberg

## Verstärkter Fokus auf Wohnraum und Klimaschutz

Novelle von Raumplanungs- und Zweitwohnungsabgabegesetz beschlossen

# **Verstärkter Fokus auf Wohnraum und Klimaschutz**

## **Novelle von Raumplanungs- und Zweitwohnungsabgabegesetz beschlossen**

**Vor fünf Jahren kam es auf Initiative der Vorarlberger Landesregierung zu einer umfassenden Neuordnung der Raumplanung und des Grundverkehrs, um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, Baulandhortung einzudämmen, die Sicherung von Flächen für Wirtschaft und Landwirtschaft zu gewährleisten und gewidmete Bauflächen verstärkt der baulichen Nutzung zuzuführen. Gemeinsam mit Gemeinden, Bauverwaltungen und Regios sowie VertreterInnen der Wirtschaft wurden die vorgenommenen Änderungen evaluiert und im Zuge einer Überarbeitung des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Zweitwohnungsabgabegesetzes (ZAG) den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Insbesondere die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum und Klimaschutz werden dabei verstärkt in den Fokus gerückt. Beide Gesetze wurden kürzlich im Vorarlberger Landtag beschlossen. Die RPG-Novelle kann voraussichtlich noch im Dezember 2023 in Kraft treten, das neue ZAG mit 1. Jänner 2024.**

In den letzten Jahren ist die Bevölkerung Vorarlbergs auf mittlerweile über 400.000 Menschen angewachsen, damit hat auch der Bedarf an Wohnraum und Flächen für unterschiedliche Nutzungen weiter zugenommen. „Diese Entwicklungen stellen uns vor beträchtliche Herausforderungen, denen es auch im Rahmen der Raumplanung zu begegnen gilt. Die Gesetzesnovellen wurden in einem sehr sachlich geprägten Prozess unter breiter Beteiligung und Berücksichtigung der im Begutachtungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet“, so Landesstatthalterin Barbara Schöbi-Fink und Landesrat Marco Tittler im Pressefoyer.

### **Wohnraumschaffung: Implementierung von Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau**

Die aktuelle Preis- und Kostenentwicklung am Wohnungsmarkt erfordert verstärkte Maßnahmen, um die Verfügbarkeit von Wohnraum sicherzustellen. Der Raumplanung kommt dabei insbesondere die Aufgabe zu, geeignete Flächen bedarfsgerecht zu sichern. Daher ist im Gesetz vorgesehen, dass (in Bauflächen oder Bauerwartungsflächen) Vorbehaltsflächen künftig auch für den Zweck der Errichtung von förderbarem Wohnbau festgelegt werden können. Als förderbarer Wohnbau gelten dabei Wohnbauprojekte, die die objektbezogenen Voraussetzungen der Wohnbauförderungsrichtlinien erfüllen und insofern nach den jeweiligen Vorschriften des Wohnbauförderungsrechts gefördert werden können. Auf diese Weise soll der geförderte Wohnbau forciert und so das Angebot an Wohnraum erhöht werden.

### **Ferienwohnungen und „Investorenmodelle“**

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass sogenannte „Investorenmodelle“ mitunter zur Umgehung der bestehenden Ferienwohnungsregelungen genutzt werden bzw.

raumplanungsrechtlich unerwünschte Folgewirkungen haben. Um dem entgegenzuwirken, werden die Regelungen betreffend die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen verschärft. Künftig sollen Eigentumswohnungen auch dann als Ferienwohnungen gelten, wenn sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes sind. Die Errichtung solcher Wohnungen und Wohnräume wird nur mehr dann möglich sein, wenn eine Ferienwohnungswidmung oder eine entsprechende Zonierung vorliegt und somit nur noch in enger Abstimmung mit den Gemeinden.

Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen – also beispielsweise Stromversorger, Müllentsorgungsunternehmen usw. – werden verpflichtet, Auskünfte zu einem bestimmten Nutzerverhalten zu erteilen und verbrauchsbezogene Daten zu übermitteln, wenn aufgrund bestimmter Tatsachen eine unzulässige Nutzung als Ferienwohnung anzunehmen ist.

### **Erweiterte Bestandsregelung**

Die Bestandsregelung wird insofern erweitert, als künftig bei ganzjährig bewohnten Wohngebäuden im Freihaltegebiet Zubauten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Mit den vorgenommenen Erleichterungen soll einerseits die bessere Nutzung des Bestandes ermöglicht und einer Erweiterung von Siedlungsgebieten durch weitere Widmungen entgegengewirkt werden. Andererseits soll sichergestellt werden, dass in den Gemeinden eine flächendeckende Ausweisung von Freihaltegebieten weiterhin durchgeführt werden kann; diese Ausweisungen haben sich in der Vergangenheit als sinnvoll erwiesen.

### **Anpassung der Regelungen zu Sondergebiets-Widmungen**

Nach einem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes wird die Regelung betreffend die Festlegung von Sondergebieten in Freiflächen präzisiert. Um in der Vollzugspraxis weiterhin erforderliche raumplanungsfachliche Handlungsspielräume zu haben, wird die Möglichkeit zur Ausweisung von Sondergebieten in der Freifläche in Teilbereichen angepasst. Auch künftig erfolgt eine demonstrative Aufzählung der Gebäude und Anlagen, die vom Typus her als solche in Frage kommen, die ihrer Zweckbindung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen.

### **Klimaaspekte werden künftig im Raumplanungsgesetz stärker berücksichtigt**

Auch in der Raumplanung sollen Aspekte des Klimaschutzes in die planerischen Überlegungen und Entscheidungen miteinbezogen werden. Zudem soll künftig gerade auch in der Raumplanung ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen des Klimawandels – etwa in Bezug auf die stärkere Hitzebelastung in den Sommermonaten, die häufiger auftretenden Extremniederschlagsereignisse usw. – gelegt werden. Dementsprechend wird der Zielkatalog um die Ziele „Klimaschutz“ und „Schutz der Siedlungsgebiete vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels“ erweitert. Die Planungsbehörden auf Landes- und Gemeindeebene sind künftig angehalten, diese Aspekte in ihre Planungen miteinzubeziehen.

Weiters wird mit der Änderung im Raumplanungsgesetz eine Photovoltaikanlagen-Pflicht für Einkaufszentren eingeführt, damit diese einen entsprechenden Beitrag zur Deckung ihres Energiebedarfes aus erneuerbaren Quellen leisten. „Nicht zuletzt tragen wir so auch einem Auftrag aus dem Arbeitsprogramm der Landesregierung für die Jahre 2019 bis 2024 Rechnung, wonach bei Gebäuden mit Kühlbedarf eine baurechtliche Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen umgesetzt werden soll“, erklärt Landesrat Tittler.

### **Bebauungsplan: Mehr Spielraum für Gemeinden**

Gemeinden können künftig im Bebauungsplan hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Bauwerken auch Festlegungen betreffend die Begrünung von Bauwerken treffen, beispielsweise nähere Festlegungen zu Fassadenbegrünungen oder Gründächern. Gründächer können einen erheblichen Anteil des auf die Dachfläche entfallenden jährlichen Niederschlages speichern bzw. verdunsten und tragen insofern dazu bei, die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten. Gleichzeitig wirken sie sich positiv auf das Gebäudeklima (Temperatur und Luftfeuchtigkeit) aus. Weiters wird durch Gründächer das Siedlungsklima positiv beeinflusst, indem diese Staub- und Schadstoffe aus der Luft filtern und der Aufheizung des städtischen Raumes entgegenwirken. Insofern können Dachbegrünungen einen wirksamen Beitrag dazu leisten, die Folgen von Extremwetterereignissen abzumildern.

Weiters werden die Gemeinden auch ermächtigt, im Bebauungsplan die Freihaltung bestimmter Flächen festzulegen, sofern dies zur Erreichung der genannten Ziele erforderlich ist. Im Zusammenhang mit der Festlegung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen können Gemeinden auch Vorgaben betreffend Stellflächen für Fahrräder treffen.

### **Wohnungsleerstand reduzieren**

Durch die Novellierung des bisherigen Zweitwohnsitzabgabegesetz werden künftig alle Zweitwohnungen im Land und auch leerstehende bzw. unbewohnte Immobilien vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst. Das dient insbesondere der Abdeckung des mit einem hohen Zweitwohnungsanteil verbundenen Infrastrukturaufwands der Gemeinden, zugleich soll damit ein Anreiz zur Aktivierung von bereits vorhandenem Wohnraum geschaffen werden.

Ob eine Zweitwohnungsabgabe eingehoben wird oder nicht, obliegt der jeweiligen Gemeinde. Der Abgabepflicht unterliegen alle Wohnungen, die in Summe mehr als 26 Kalenderwochen im Kalenderjahr nicht mit einem Hauptwohnsitz gemeldet sind (sogenannte Zweitwohnungen) und nicht unter eine Ausnahme fallen. Erfasst werden sowohl als Zweitwohnsitz genutzte als auch leerstehende Wohnungen. Die Zweitwohnungsabgabe beschränkt sich somit künftig nicht mehr nur auf Tourismusgebiete. Auch das Aufstellen von Wohnwagen ist unter bestimmten Voraussetzungen erfasst.

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind:

- Wohnungen, die laufend im Rahmen der gewerblichen Beherbergung vermietet werden oder über die örtliche Tourismusorganisation an ständig wechselnde Gäste überlassen werden und in denen es keine Eigennutzung gibt;
- Wohnungen, die laufend zur Berufsausübung mit Kundenkontakten (z.B. als Psychotherapeut oder Psychotherapeutin) oder zur Schulausbildung verwendet werden;
- Wohnungen, die aufgrund der Betreuung der wohnungsinnehabenden Person in einer stationären Einrichtung oder aus vergleichbaren Gründen von dieser nicht mehr bewohnt werden können;
- Wohnungen, die laufend für Zwecke der notwendigen Pflege und Betreuung benötigt werden;
- barrierefreie Vorsorgewohnungen (unter bestimmten Voraussetzungen);
- Wohnungen in einem Haus mit höchstens zwei Wohneinheiten (unter bestimmten Voraussetzungen);
- Wohnungen gewerblicher Bauträger zwischen Neuerrichtung und Verkauf;
- Wohnungen im Rahmen des Projekts „Sicher Vermieten“;
- Wohnungen, deren Benützung nicht zulässig ist;
- Wohnungen, deren Zustand nicht der Sicherheit und Gesundheit entspricht und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Abgesehen von den gesetzlichen Ausnahmen kann die Gemeindevertretung durch Verordnung zusätzlich auch Ferienwohnungen, die Teil eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes sind, unter bestimmten Voraussetzungen von der Abgabepflicht ausnehmen.

Die Abgabe schuldet grundsätzlich der/die EigentümerIn der Zweitwohnung. Bei ganzjähriger Vermietung der Wohnung kann er/sie bei Einhaltung bestimmter Voraussetzung erwirken, dass die Abgabenschuld von der wohnungsinnehabenden Person zu tragen ist.

Bemessungsgrundlage für die Abgabe ist die Geschoßfläche der Zweitwohnung. Die Gemeinden werden nach ihrem jeweiligen Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in drei Abgabekategorien eingeteilt. Der Höchstbetrag in der höchsten Abgabekategorie beträgt pro Wohnung im Jahr derzeit 2.775 Euro. Zudem sieht das Gesetz bestimmte Abschläge vor für Wohnungen, die bestimmte Standards nicht erfüllen oder aufgrund von außerordentlichen Naturereignissen für eine gewisse Zeit nicht benutzbar sind.

Die Festsetzung des konkreten Abgabensatzes hat durch die jeweilige Gemeinde mit Verordnung innerhalb der gesetzlichen Bandbreite zu erfolgen. Belastungen, die bereits durch für sie bestimmte Einnahmen aus Benützungsgebühren und Fremdenverkehrsabgaben (Tourismusbeiträge und Gästetaxe) gedeckt werden, haben außer Betracht zu bleiben.

Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Gästetaxe nach dem Tourismusgesetz gilt auch für Nächtigungen in Zweitwohnungen, für die eine Zweitwohnungsabgabe zu entrichten ist. Die

Gästetaxe ist vom Gast zu entrichten. Sofern der/die EigentümerIn selbst oder seine/ihre nahe Angehörigen von der Gästetaxe betroffen sind, können sie sich diese auf die Zweitwohnungsabgabe anrechnen lassen.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | [www.vorarlberg.at/presse](http://www.vorarlberg.at/presse)

[presse@vorarlberg.at](mailto:presse@vorarlberg.at) | T +43 5574 511 20135 | M +43 664 6255102 oder M +43 664 6255668 | F +43 5574 511 920095

Jeden Werktag von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar