

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abt. Gesetzgebung (PrsG)
Landhaus
Römerstraße 15
6901 Bregenz

Abteilung für Wirtschafts- und Technologiepolitik
Wirtschaftskammer Vorarlberg
Wichnergasse 9 | 6800 Feldkirch
T 05522/305-358 | F 05522/305-104
E wirtschaftspolitik@wkv.at
<http://wko.at/vlbg>

Feldkirch, 19.05.2023

**Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes
Zahl: PrsG-700-2/LG-1838
Stellungnahme der Wirtschaftskammer Vorarlberg**

Sehr geehrte Frau Landesstatthalterin Dr. Schöbi-Fink,
sehr geehrter Herr Dr. Nesensohn,
sehr geehrte Damen und Herren!

Die Wirtschaftskammer Vorarlberg bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur geplanten Änderung des Raumplanungsgesetzes. Nach erfolgter Prüfung der Begutachtungsunterlagen nimmt die Wirtschaftskammer Vorarlberg Stellung wie folgt:

Allgemeines:

Das Raumplanungsgesetz (im Folgenden kurz: RPG) als Grundlage für die räumliche Gesamtgestaltung stellt das wesentliche Steuerungselement für eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Standorts dar. Insofern begrüßt die Wirtschaftskammer Vorarlberg eine Auseinandersetzung mit bestehenden Herausforderungen und eine gesetzliche Weiterentwicklung in diesem Bereich. Wir sind stets offen für Verbesserungen und Nachjustierungen, wenn diese leicht handhabbar gestaltet sind, vertreten aber schon auch die Meinung, dass zunächst der Regelungsbestand optimiert und ordentlich vollzogen werden sollte, bevor neue Regelungen „ausprobiert“ werden.

Unabhängig davon sollte eine Novellierung des RPG aus unserer Sicht nicht losgelöst von angrenzenden Rechtsbereichen erfolgen. Durch die enge Verzahnung des Raumplanungsrechts mit anderen Rechtsmaterien - insb. mit dem Grundverkehrsgesetz (GVG), dem Baugesetz (BauG) und dem Gesetz für Natur- und Landschaftsentwicklung (GNL) - ist eine gesamthafte Betrachtung unbedingt erforderlich. Es bedarf auch einer insgesamt Auseinandersetzung sowohl auf gesetzlich-normativer, als auch auf politisch-praktischer Ebene.

An eine erfolgreiche und wirkungsvolle Raumordnung besteht unsererseits der Anspruch, dass für bestehende Herausforderungen jeweils zielgerichtet taugliche sowie möglichst praktikable Maßnahmen erarbeitet und diese auch durchgesetzt werden, um Fehlentwicklungen tatsächlich entgegensteuern zu können.

Die Bedeutung leistbaren Wohnraums als Lebensgrundlage für die breite Bevölkerung ist unbestritten. Bei allem Verständnis auch für sonstige berechnete Nutzungsansprüche an Raum und Boden muss aber jedenfalls auch die Wirtschaft in Zukunft Möglichkeiten vorfinden, sich am Standort Vorarlberg entsprechend entwickeln zu können.

Die Wirtschaftskammer Vorarlberg regt im Ergebnis eine integrierte Betrachtungsweise im Sinne des Gesamtstandorts an, nimmt im Folgenden zu den einzelnen Bestimmungen des Begutachtungsentwurfes Stellung und erlaubt sich, diese gleichzeitig - jeweils als „Exkurs“ gekennzeichnet - um weitere konkrete Verbesserungsvorschläge zu ergänzen.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Begutachtungsentwurfes:

Zu § 2 Abs. 2 lit. b):

Eine Verankerung des „Klimaschutzes“ als Ziel in § 2 Abs. 2 lit. b RPG ist von der Systematik und vom Regelungsbereich des Raumplanungsgesetzes her deplatziert.

Unter der Bezeichnung «Klima» versteht man die Zusammenfassungen der Wettererscheinungen an einem ausgewählten Ort, in einer Großregion oder auch auf dem gesamten Globus über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren. Diese Zeitspanne ist definiert als eine Klimanormalperiode. Das Klima wird dabei von vielen physikalischen Faktoren bestimmt, wie der Atmosphäre, Sonne, Wasser, atmosphärische Zirkulation, Landschaft und Vegetation, Tektonik, Exzentrizität, Präzession, Neigung der Erdachse. Klima in seiner Gesamtheit ist das Ergebnis all dieser Rahmenbedingungen. Eine zentrale Rolle für das vorherrschende Klima spielt die Atmosphäre und ihre Zusammensetzung.¹ Als Atmosphäre wird die gasförmige Hülle bezeichnet, die die Erde umgibt. Sie setzt sich überwiegend (ca. 78 Prozent) aus Stickstoff (N₂), zu 20 Prozent aus Sauerstoff (O₂) und zu weniger als 1 Prozent aus Edelgasen. Hinzu kommen Aerosole, also feste und flüssige Schwebeteilchen in einer gasförmigen Hülle, sowie Spurengase. Zu letzteren zählen Wasserdampf, Kohlenstoffdioxid (CO₂), Methan (CH₄), Ozon (O₃), Fluorchlorkohlenwasserstoffe (FCKW), Schwefeldioxid (SO₂) und Stickstoffverbindungen.²

Vor dem Hintergrund des Regelungsgegenstandes des RPG, der Vielzahl an beim Klima komplex zusammenwirkenden physikalischen Faktoren und des relativ geringen Anteils an CO₂ an der Gesamtzusammensetzung der Atmosphäre stellt sich uns die Frage, welche Abwägungskriterien für „Klimaschutz“ im Rahmen der raumplanungsrechtlichen Interessenabwägung tragfähig werden können und inwiefern Land und Gemeinden im Rahmen der (Vorarlberger) Raumplanung einen relevanten Beitrag zum Klimaschutz insgesamt leisten können.

Soweit im Rahmen der erläuternden Bemerkungen in diesem Zusammenhang der Erhalt von Freiflächen und bewaldeten Flächen jeweils vor dem Hintergrund der Reduktion bzw. Bindung von CO₂ Ausstoß (unter anderem auch durch die Verhinderung einer weiteren Bebauung) ins Treffen geführt wird, soll hier offenbar ein „Totschlagkriterium“ eingeführt werden, das faktisch zu einer Außernutzungsstellung weitgehender Flächen führen könnte. Dies trotz der ohnehin schon höchst angespannten Situation um Raum und Nutzungskonflikte in Vorarlberg und - soweit ersichtlich - ohne faktenbasierte Datenlage zum Erfordernis bzw. dem effektiven Nutzen dieser Maßnahme für das Klima. Aus unserer Sicht ist keine Relation zwischen den Folgen einer solchen Außernutzungsstellung und dem dadurch erzielten möglichen

¹ [Was ist das Klima? | myclimate](#)

² [Atmosphäre der Erde - ESKP](#)

geringen positiven Effekt auf den Klimaschutz gesamthaft gesehen („Kosten-Nutzen“-Analyse) und ist die geplante Erweiterung der Raumplanungsziele auch aus diesem Grund sachlich nicht gerechtfertigt.

Die vorgesehene Erweiterung der Raumplanungsziele wird von uns ausdrücklich abgelehnt. Für den Fall, dass diese angedachte Erweiterung der Raumplanungsziele trotz unserer Ausführungen tatsächlich beibehalten werden soll, ersuchen wir um Beantwortung, was mit der gegenständlichen Änderung in der Raumplanung für den „Klimaschutz“ erreicht werden soll bzw. kann und mit welchen Argumenten.

Zu § 2 Abs. 3 lit. d):

Unsererseits wird keine Notwendigkeit und Rechtfertigung für diese Ergänzung erkannt. Bei den „nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels“ (insb. Hochwasser, Unwetter, Lawinen usw.) handelt es sich ohnehin um Naturgefahren, welche vom bisherigen Gesetzeswortlaut bereits umfasst sind. Im Übrigen wird sinngemäß auf unsere Ausführungen zu § 2 Abs. 2 lit. b) verwiesen. Insbesondere darf an dieser Stelle ergänzend auch angemerkt werden, dass die mit der hier angedachten Ergänzung verfolgten Ziele in anderen Materiegesetzen - insbesondere im BauG - zu verfolgen wären (→ unzulässige Regelung/Zielsetzung im falschen Materiegesetz!). Gründächer, Retentionsflächen und Hitzeschutzvorkehrungen sind kein Thema der Raumplanung!

Zu § 2 Abs. 3 lit. I):

Laut den Erläuternden Bemerkungen soll mit dieser Ergänzung Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 umgesetzt werden. Dieser lautet wie folgt:

„Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass ihre zuständigen Behörden auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene bei der Planung, auch bei der frühzeitigen Raumplanung, beim Entwurf, beim Bau und bei der Renovierung von städtischer Infrastruktur, Industrie-, Gewerbe- oder Wohngebieten und Energieinfrastruktur, einschließlich Netzen für Elektrizität, Fernwärme und -kälte sowie Erdgas und alternative Kraftstoffe, Vorschriften für die Integration und den Einsatz von erneuerbarer Energie, auch für die Eigenversorgung mit erneuerbarer Elektrizität und Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften sowie die Nutzung unvermeidbarer Abwärme und -kälte, vorsehen. Die Mitgliedstaaten halten insbesondere lokale und regionale Verwaltungsstellen dazu an, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Quellen, soweit angemessen, in die Planung der städtischen Infrastruktur einzubeziehen und sich mit den Netzbetreibern abzustimmen, damit berücksichtigt wird, wie sich Energieeffizienz- und Laststeuerungsprogramme sowie bestimmte Vorschriften auf die Eigenversorgung mit erneuerbarer Elektrizität und Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften sowie auf die Pläne der Betreiber für den Ausbau der Infrastruktur auswirken.“

Aus Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 ergibt sich nach unserem Verständnis nicht zwangsläufig eine Verpflichtung zur Freihaltung von Flächen für die Integration und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme, sondern vielmehr nur eine Verpflichtung zur Einbeziehung von *Wärme und Kälte aus erneuerbaren Quellen, soweit angemessen, in die Planung der städtischen Infrastruktur.*

Aus diesem Grund wird angeregt, den geplanten § 2 Abs. 3 lit. I) sinngemäß umzugestalten wie folgt:

„Für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignete Standorte festzulegen; die erforderlichen Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen sind freizuhalten. Wärme und Kälte aus erneuerbaren Quellen bzw. Abwärme sind, soweit angemessen, in die Planung der städtischen Infrastruktur einzubeziehen.“

[Exkurs „Energieraumplanung“ :

Unabhängig davon wird an dieser Stelle eingeräumt, dass die Raumplanung naturgemäß auch eine entscheidende Rolle für die Energiewende spielen kann, weil unter anderem die Nutzbarkeit erneuerbarer Energiequellen von Raumstrukturen abhängt und beeinflusst wird. Energieversorgungstechnologien (zur Energiegewinnung, Energieverteilung und Energiespeicherung) benötigen Raum und so kann die Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern beispielsweise dadurch unterstützt werden, dass Flächen für erneuerbare Energiequellen freigehalten bzw. entsprechend genutzt werden. Aus Sicht der Wirtschaftskammer Vorarlberg sollte bei einer Auseinandersetzung mit den bestehenden Herausforderungen im Bereich der Raumordnung daher sogleich auch die überörtliche und örtliche Energieraumplanung umfassend mitgedacht werden. In diesem Zusammenhang sollten aber zunächst die räumlichen Potentiale Vorarlbergs für die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energiequellen, die erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Möglichkeiten zur Forcierung einer entsprechenden Nutzung - durch u.a. raumplanungsrechtliche Vorkehrungen und allenfalls auch Landesförderungen - erhoben werden. Dabei sollte im Sinne eines möglichst effizienten und sparsamen Ressourceneinsatzes aus unserer Sicht der Fokus auf jene erneuerbaren Energieträger gesetzt werden, die im Rahmen einer „Kosten-Nutzenanalyse“ und unter Beachtung sonstiger berücksichtigungswürdiger Interessen den besten Output liefern. Es sollte in unseren Augen insofern - wie in anderen Bereichen auch - nicht krampfhaft auf alle erneuerbaren Energieträger zugleich zurückgegriffen, sondern möglichst auf die regionalen Potentiale und Stärken sowie die bestehenden Infrastrukturen im eigenen Bundesland gesetzt werden. Auch innerhalb eines Bundeslandes kann es regional betrachtet unterschiedliche Potentiale geben, die es zu berücksichtigen gilt. Auch sollte der Blick für innovative Ideen offengehalten werden. In diesem Zusammenhang möchten wir beispielhaft das Thema Agri-Photovoltaik ansprechen, welches aus unserer Sicht eine zukunftsorientierte Chance für Landwirtschaft und Energiewende darstellen könnte. Die Wirtschaftskammer Vorarlberg hat in diesem Zusammenhang einen möglichen Maßnahmenkatalog ausgearbeitet und steht für vertiefende Gespräche jederzeit gerne zur Verfügung. Andere Länder (z.B. Dänemark und in Baden-Württemberg) setzen auch - teilweise bereits seit längerem - auf kommunale Wärmepläne, die bei uns in die Raumplanungsdiskussion bisher kaum bzw. noch gar nicht einbezogen werden.]

Zu § 5 Abs. 2:

Die neu aufgenommene Verpflichtung zur Übermittlung einschlägiger Daten kann ausschließlich bei Wahrung der Grundsätze des Datenschutzgesetzes akzeptiert werden.

Die geplante Streichung des zweiten Satzes wird kritisch gesehen. Amts-, Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse dürfen durch das RPG nicht ausgehebelt werden.

Der neu geplante letzte Satz wird vor dem Hintergrund der damit einhergehenden Erleichterungen bzw. Beschleunigungen (Bürokratieabbau) begrüßt.

Zu § 11 Abs. 1 lit. d):

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 2 lit. b) verwiesen. Es ist für uns nicht ersichtlich, welchen relevanten Beitrag die Gemeindevertretung im Rahmen des REPs zum Klimaschutz leisten kann.

Zu § 11 Abs. 1 lit. f):

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 3 lit. d) verwiesen. Unsererseits wird keine Notwendigkeit und keine Rechtfertigung für diese Ergänzung erkannt.

Den Erläuternden Bemerkungen ist im Übrigen zu entnehmen, dass diese Neuerung *eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den örtlichen Auswirkungen des Klimawandels voraussetzt*. Inwieweit den 96 Gemeinden eine solche Auseinandersetzung mit den örtlichen Auswirkungen des Klimawandels auf das jeweils eigene Gemeindegebiet inhaltlich wie organisatorisch überhaupt möglich ist, bleibt dahingestellt. Es trägt jedenfalls nicht zu einer Vereinfachung der Erstellung der REPs bei.

Zu § 11 Abs. 1 lit. j):

Unabhängig davon, dass diese Ergänzung der Umsetzung von EU Recht dient, wird sie von uns auch inhaltlich begrüßt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf unsere Ausführungen Exkurs „**Energieraumplanung**“ zu § 2 Abs. 3 lit. l) verwiesen.

Zu § 11 Abs. 1 lit. k):

Mit der hier geplanten Ergänzung wird berücksichtigt, dass künftig neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch der förderbare Wohnbau zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt. Diese Erweiterung wird begrüßt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf unsere Ausführungen später zu § 20 Abs. 2 verwiesen.

Zu § 11 Abs. 3:

Sofern eine solche frühzeitige Mitwirkung der Bevölkerung nicht aufgrund der Aarhus Konvention oder sonstiger EU-Rechtsvorgaben zwingend erforderlich ist, könnte aus unserer Sicht mit der bisher geltenden Beteiligungsmöglichkeit der Bevölkerung das Auslangen gefunden werden. Die vorgesehene Änderung wird nicht zur Vereinfachung des ohnehin komplexen Entstehungsprozesses von REPs beitragen, sondern aufgrund der unterschiedlichen Nutzungskonflikte vielmehr sogar zu weiteren Verzögerungen führen.

Zu § 12 Abs. 5 lit a):

Die hier geplante Ergänzung wird insbesondere im Hinblick auf die Bezug habenden Erläuternden Bemerkungen betreffend „befestigte Flächen für betriebliche Zwecke“ grundsätzlich begrüßt, vor dem Hintergrund der diesbezüglichen Anregung im Zuge der Evaluierung der Novelle inhaltlich aber gleich in mehrfacher Hinsicht nicht als ausreichend empfunden:

Einerseits sollte die geplante Ergänzung im Wortlaut dahingehend erweitert werden, dass ein Mindestmaß der baulichen Nutzung auch dann nicht festzulegen ist, **wenn die Errichtung von oberirdischen Gebäuden aus sonstigen betrieblichen Gründen nicht tunlich ist**. Dies deshalb, weil die Gemeindevertretung nicht zwingend einen Bebauungsplan zu erlassen hat. Ein Bebauungsplan ist nur zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist und der Bebauungsplan hat auch Inhalte gem. § 28 Abs. 3 RPG nur zu beinhalten, soweit es nach § 28 Abs. 2 RPG erforderlich ist. Aus diesem Grund wird angeregt, den geplanten § 12 Abs. 5 lit. a) sinngemäß zu ergänzen wie folgt:

„...; im Falle einer Neuwidmung als Baufläche ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung (§§ 28 Abs. 3 lit. b bzw. 31 Abs. 1) festzulegen, es sei denn, die Errichtung von oberirdischen Gebäuden ist aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan (§ 28) nicht möglich *oder aus sonstigen betrieblichen Gründen (erforderliche Verkehrsflächen, Lagerflächen, Parkflächen, Stellplätze, Rangierflächen für LKWs oder Ähnliches) nicht tunlich.*“

[Exkurs - korrespondierende Änderung im GVG:

Andererseits ist aus Sicht der Wirtschaftskammer Vorarlberg in diesem Zusammenhang jedenfalls auch § 6a GVG dahingehend abzuändern, dass eine Bebauungspflicht hinsichtlich betrieblich genutzter unbebauter Baugrundstücke (Verkehrsflächen, Lagerflächen, Parkflächen, Stellplätze, Rangierflächen für LKWs etc.) nicht ausgelöst werden darf. Solche Flächen sind betrieblich notwendig und teilweise sogar behördlich vorgeschrieben. Da bei Wegfall dieser Flächen manche Betriebsanlagen geschlossen werden müssten, sollten diese Flächen - während der Zugehörigkeit zur Betriebsanlage - jedenfalls auch als bebaut gelten.]

Zu § 12 Abs. 6:

Im neuen Abs. 6 wird die Landesregierung ermächtigt, mittels Verordnung nähere Festlegungen zu treffen, inwiefern eine Fläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung im Sinne des § 12 Abs. 5 lit. a) geeignet bzw. nicht geeignet ist. Die Notwendigkeit dieser neuen Bestimmung erschließt sich uns nicht, weil sich die Eignung bzw. Nichteignung eines Grundstückes zur geordneten Bebauung bereits daraus ergibt, ob bei der Errichtung eines entsprechenden Wohn- oder Betriebsgebäudes die gesetzlichen Vorschriften des BauG eingehalten werden können.

Zu § 12 Abs. 7:

Mit dem vorletzten Satz wird festgelegt, dass auch die Änderung einer befristeten Widmung als besondere Fläche zu befristen ist. Aus dem Wortlaut ergibt sich für uns nicht eindeutig, ob die Gemeindevertretung die Befristung in einem solchen Fall dahingehend festzulegen hat, dass die ursprüngliche Frist von 7 Jahren weiterlaufen soll oder neu zu laufen beginnt. Wir regen daher eine Klarstellung im Gesetzestext an, dass bei einer derartigen Änderung die Frist von 7 Jahren von neuem zu laufen beginnt, nämlich:

„... . Dasselbe gilt bei der Änderung einer solcherart befristeten Widmung als besondere Fläche, wobei die Gemeindevertretung die Befristung diesfalls neuerlich mit sieben Jahren festzulegen hat. ...“

Mit dem letzten Satz wird geregelt, dass die Bestimmung des Abs. 6 sinngemäß gilt. Diesbezüglich wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf unsere Ausführungen zu § 12 Abs. 6 verwiesen.

Zu § 15 Abs. 8 lit. e):

Aufgrund der geplanten lit. e) zu § 15 Abs. 8 soll die Errichtung eines Einkaufszentrums künftig nur noch zulässig sein, wenn eine Photovoltaikanlage Teil des Einkaufszentrums ist, deren Anlagenleistung geeignet ist, in Summe den für die Raumkühlung benötigten Strom (bilanziell) abzudecken. Ausgenommen von diesem Erfordernis sind nur jene Fälle, in denen eine solche Anlage aus technischen Gründen (z.B. aus Gründen der Statik usw.) nicht möglich, oder aufgrund zu geringer Sonneneinstrahlung am Standort (wenn am Standort am 21. April weniger als sechs Sonnenstunden herrschen) nicht zweckmäßig ist. Dasselbe soll auch für

Verwendungsänderungen oder Änderungen bestehender Anlagen im Sinne des § 15 Abs. 8 zweiter Satz gelten.

Wenngleich die Wirtschaftskammer Vorarlberg den Ausbau von sinnvollen Photovoltaikanlagen im Hinblick auf die gegenwärtige Energie- und Klimakrise selbstverständlich befürwortet, werden im Zusammenhang mit der geplanten neuen lit. e) in der derzeit vorliegenden Formulierung gleich mehrere Probleme gesehen:

Aus unserer Sicht liegt durch die Koppelung der PV-Pflicht an den für die Raumkühlung (bilanziell) jeweils benötigten Strombedarf potentiell eine unzulässige Ungleichbehandlung je nach Art und Warenangebot von Einkaufszentren vor, welche dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Gleichbehandlungsgrundsatz widersprechen könnte, jedenfalls aber eine unbefriedigende und wenig sachdienliche ungleiche Ausgangssituation derselben. Schließlich wird ein Einkaufszentrum im Lebensmitteleinzelhandel einen wesentlich höheren Energiebedarf für die Raumkühlung haben, als beispielsweise ein Einkaufszentrum mit derselben Verkaufsfläche, das bloß einen Baumarkt beherbergt. Ebenso wird ein Einkaufszentrum mit mehreren Geschäften über mehrere Verkaufsgeschosse einen wesentlich höheren Energiebedarf für die Raumkühlung haben, als beispielsweise ein einstöckiges Einkaufszentrum mit derselben oder einer geringeren Verkaufsfläche, aber demselben Grad an Bodenversiegelung und verfügbaren Dachflächen für die verpflichtend zu errichtende PV-Anlage. Eine derart unterschiedliche Behandlung von Einkaufszentren je nach Art und Warenangebot ist aus unserer Sicht unsachlich und je nach Einzelfall auch mit den Raumplanungszielen (z.B. häuslicher Umgang mit Boden) nicht kompatibel.

Die vorgesehene Koppelung der PV-Pflicht an den für die Raumkühlung (bilanziell) jeweils benötigten Strombedarf würde (insbesondere bei Änderungen und Erweiterungen von EKZs) vor allem dann auch zu einem unbefriedigenden Ergebnis führen, wenn eine PV-Anlage technisch und hinsichtlich der Sonneinstrahlung zwar möglich ist, aufgrund der baulichen Gegebenheiten bzw. baulichen Voraussetzungen jedoch die für die Raumkühlung benötigte Menge an Energie nicht bereitstellen könnte. In solchen Fällen wäre die Errichtung/Änderung eines EKZs unzulässig, obwohl sie aufgrund einer Nutzungsnachverdichtung bzw. Nachnutzung eines bestehenden Standorts aus Gründen einer zielgerichteten Raumplanung positiv zu beurteilen wären. Jeder Beitrag zur Deckung des Energiebedarfes aus erneuerbaren Quellen ist bei einer Gesamtbetrachtung positiv zu sehen und sollte daher die Zulässigkeit der Errichtung/Änderung eines EKZs nicht an die angedachte Anlagenleistung geknüpft werden.

Es wird aus diesem Grund zunächst angeregt, die Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage schlichtweg allgemein für die Dachflächen eines Einkaufszentrums vorzusehen – allenfalls erst ab einer bestimmten Dachfläche. Sollte es entgegen unserer Bedenken dennoch bei der angedachten Koppelung bleiben, wären aus unserer Sicht jedenfalls zumindest Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Anrechnung aus PV-Anlagen, die nicht Teil des Einkaufszentrums selbst sind, zuzulassen.

Weiters sollte die PV-Pflicht aus unserer Sicht – jedenfalls zumindest bei Änderungen bzw. Verwendungsänderungen im Sinne des Abs. 8 zweiter Satz – auf jene Fälle eingeschränkt werden, die mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand zu stemmen und mit dem Orts- und Landschaftsbild in Einklang zu bringen sind.

Aus den genannten Gründen wird dringend angeregt, den geplanten § 15 Abs. 8 lit. e) abzuändern wie folgt:

„... e) eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen des Einkaufszentrums angebracht ist, es sei denn, eine solche Anlage ist aus technischen Gründen nicht möglich, wirtschaftlich mit einem unververtretbaren Aufwand verbunden, mit

dem Orts- und Landschaftsbild nicht in Einklang zu bringen, oder aufgrund zu geringer Sonneneinstrahlung am Standort nicht zweckmäßig.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage, wodurch ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht, für die Verwendung einer bisher anderweitig verwendeten Anlage als Einkaufszentrum sowie für die Änderung der Verwendung eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf anderer Waren. Lit. c und d gelten für entsprechende Änderungen bzw. Verwendungsänderungen nur, sofern dies zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder im Interesse des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a) erforderlich ist und nicht mit einem wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand verbunden wäre.“

Letztlich darf auch die Frage des Umgangs mit Nutzungskonflikten (Dachbegrünungen, Vorgaben aus der bevorstehenden Gebäudeeffizienz-RL der EU, usw) in den Raum gestellt werden.

Zu §§ 16, 16a:

Allgemeines Vorab:

Mit den geplanten neuen §§ 16, 16a werden die bisherigen Regelungen betreffend die Errichtung bzw. Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen verschärft. Im Fokus der geplanten Änderungen stehen dabei die sogenannten Investorenmodelle. Diese werden mit der geplanten Gesetzesänderung zwar nicht per se unmöglich gemacht, darin befindliche Wohnungen und Wohnräume sind in Zukunft aber als Ferienwohnungen definiert und als solche in ihren Errichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. In den Erläuternden Bemerkungen wird in diesem Zusammenhang allgemein ausgeführt, dass *damit die immer häufiger zu beobachtenden Umgehungen der Ferienwohnungsregelungen im Rahmen der sogenannten „Investorenmodelle“ eingedämmt und die gewachsenen Strukturen in den Tourismusgemeinden geschützt werden sollen. (...) Mit den vorgeschlagenen Änderungen insbesondere in den §§ 16, 16a, 57 und 63 sollen derartige Konstruktionen zur Umgehung der bestehenden Ferienwohnungsregelungen unterbunden werden.*

Im Zusammenhang mit Ferienwohnungen bzw. der häufig pauschal unterstellten Umgehung der bestehenden Ferienwohnungsregelungen ist zunächst festzuhalten, dass die Gemeinden mit dem aktuell geltenden § 16 RPG bereits jetzt ausreichend Instrumente in der Hand hätten, um raumplanerisch aktiv lenkend eingreifen zu können:

- Einerseits sind es die Gemeinden, die schon jetzt durch Widmung jene besonderen Flächen festlegen können, auf denen Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16 Abs. 1 RPG).
- Auch die Erlassung eines Bebauungsplans liegt schon immer in der Sphäre der Gemeinden.
- Zudem liegt es schon derzeit in der Entscheidung der Gemeindevertretung, ob und in welcher Form in bestimmten Ausnahmefällen die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligt wird (§ 16 Abs. 4 iVm Abs. 5 RPG). Schon aktuell können solche Bewilligungen von der Gemeindevertretung erforderlichenfalls auch befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen erteilt und sogar widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen ihrer Erteilung nicht oder nicht mehr vorliegen.
- Selbst die Gestaltung mancher dieser Ausnahmebestimmungen liegt mittels Verordnungsermächtigung bereits aktuell bei der Gemeindevertretung (§ 16 Abs. 8 RPG).
- Auch besteht schon jetzt die Möglichkeit, dass die Landesregierung auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung bestimmt, dass Teilbestimmungen des aktuellen § 16

RPG auf das Gebiet oder Teile des Gebietes einer Gemeinde nicht anzuwenden sind (§ 16 Abs. 9 RPG).

- Letztlich obliegt auch die Kontrollbefugnis - sogar mit einer für die Gemeinden erleichternden Beweislastumkehr in § 16 Abs. 5 und 6 RPG - der Gemeinde, welche schon aktuell illegale Ferienwohnungen/Zweitwohnsitze anzeigen und neben einem Verwaltungsstrafverfahren grundsätzlich auch eine Abmeldung erwirken kann.

Die Regelungen des geltenden § 16 RPG wären bei konsequentem Vollzug durch die Gemeinden aus unserer Sicht sohin tauglich, die Schaffung von Ferienwohnungen zu steuern und illegale Ferienwohnungsnutzungen zu unterbinden. **Gegenständlich liegt aus unserer Sicht damit ein Versagen auf Vollzugsebene und kein Gesetzgebungsdefizit vor. Anstelle von komplizierten neuen Regelungen wie den geplanten neuen §§ 16, 16a sollten aus unserer Sicht zunächst die Gemeinden im Vollzug des geltenden § 16 RPG weiter unterstützt und auch stärker in die Pflicht genommen werden.**

Zu den Investorenmodellen sei vorab allgemein noch angemerkt, dass diese unserer Ansicht nach fälschlich pauschal negativ mit einer geringen Auslastung, einer damit einhergehenden Belastung der öffentlichen Infrastruktur, einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes („Geisterhäuser“), dem „Ausverkauf der Heimat“ und der Umgehung der Ferienwohnungsbestimmungen etc. assoziiert werden. Das „klassische“ Investorenmodell, bei dem selbständige Wohneinheiten parifiziert und anschließend einer Betriebsgesellschaft zur Vermietung an ständig wechselnde Gäste zur Verfügung gestellt werden, ist nach der aktuell geltenden Gesetzeslage bei Vorliegen bestimmter konkret genannter Voraussetzungen als zulässige Art der Nutzung eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes definiert und bezeichnet laut einigen Rückmeldungen aus der Praxis ganzjährig auch erfreuliche Auslastungsquoten. Der derzeit geltende § 16 Abs. 2 RPG sieht in diesem Zusammenhang zusammengefasst vor, dass Wohnungen dann nicht als Ferienwohnungen gelten, wenn sie Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, keine Verfügungsrechte über Wohnungen eingeräumt sind, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen und gewährleistet ist, dass tagsüber eine Ansprechperson ständig anwesend ist. Unter diesen Voraussetzungen dürfen nach aktueller Rechtslage auch Eigentümer, die ihre Immobilie oder ihre Wohnung vertraglich einem Dritten (Hotelbetreiber) für gewerbliche Beherbergungszwecke überlassen, diese Immobilie oder diese Wohnung als normaler Gast im Rahmen eines üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrages zu Ferienzwecken nutzen, wenn dabei sichergestellt ist, dass der Eigentümer gleich wie jeder sonstige Gast üblicherweise behandelt wird. Diese insofern zugelassene und einen wesentlichen Aspekt des Investorenmodells bildende „Eigennutzung ohne Privilegien“ ist auch derzeit schon zeitlich eingeschränkt, darf nämlich max. 6 Wochen im Jahr und max. 3 Wochen am Stück umfassen.

Für die Gewährleistung warmer Betten macht es keinen Unterschied, wer die Betten gewerblich nutzt. Auch jener Gast, der gleichzeitig Eigentümer ist, gewährleistet warme Betten! Allein wesentlich ist, dass jeder Gast gleichbehandelt wird und es im Rahmen der gewerblichen Beherbergung weder Diskriminierungen noch Privilegierungen von Gästen gibt. Einigkeit dürfte darin bestehen, dass die Verhinderung von kalten Betten und die Gewährleistung von warmen Betten das vordergründige Raumplanungsziel im Zusammenhang mit der gastgewerblichen Beherbergung von Gästen darstellt.

Investorenmodelle nach der aktuell geltenden Rechtslage sind demnach zusammengefasst nicht per se „schlecht“. Funktionierende bestehende Beispiele in Vorarlberg zeigen, dass sie - rechtskonform ausgeführt und in der richtigen Region angesiedelt - nicht nur zu wichtigen Investitionen und damit Wertschöpfung im Land führen, die andernfalls womöglich unterbleiben würden, sondern auch zu warmen Betten und vor allem zu keinen illegalen Ferienwohnsitzen. Sie bringen auch einen großen Mehrwert für die Region. Wir verschränken uns der pauschalen Unterstellung, dass Investorenmodelle nach der geltenden Rechtslage primär

zur Umgehung der Ferienwohnungsregelungen genutzt werden. Die Gemeinden wären in „Ausreißerfällen“ aber jedenfalls auf ihre Kontrollbefugnisse bzw. Vollzugsmöglichkeiten hinzuweisen und anzuhalten, diese auch tatsächlich wahrzunehmen. Die **aktuell geltende Bestimmung des § 16 RPG** erscheint uns auch insofern bei entsprechender rechtskonformer Umsetzung und bei einem ordentlichen Vollzug durch die Gemeinde als taugliche Gesetzesgrundlage für die Erreichung des verfolgten Raumplanungsziels und kann unseres Erachtens grundsätzlich unverändert beibehalten werden.

Nachvollziehbar ist für uns aber, dass Investorenmodelle in den verschiedenen touristischen Regionen Vorarlbergs sehr unterschiedlich wahrgenommen werden, weil diese teilweise mit sehr unterschiedlichen Herausforderungen umzugehen haben. Während manche Gemeinden mit dem Thema Ansiedelung/Investitionsbereitschaft von touristischen Betrieben zu kämpfen haben werden, werden andere Gemeinden demgegenüber mit leistbaren Mitarbeiterunterkünften und leistbarem Wohnen alle Hände voll zu tun haben. Investorenmodelle sind möglicherweise auch nicht für alle Regionen geeignet. Aus diesem Grund sollte in der Raumplanung sicherlich eine entsprechende Flexibilität der Gemeinden notwendigerweise gewahrt werden. Um den Gemeinden im Hinblick auf ihre regional sehr unterschiedlichen Bedürfnisse eine flexiblere und differenzierte Verfolgung des Zieles der Gewährleistung warmer Betten und zur Absicherung der gastgewerblichen Beherbergung zu ermöglichen, könnten diesen im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben aus diesem Grund allenfalls zusätzliche raumplanungsrechtliche Instrumente und damit ein (noch) größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Dies könnte beispielsweise durch Einführung einer eigenen Widmungskategorie „Besondere Fläche für Beherbergungsgrößbetriebe“ und allenfalls daran anknüpfender weiterer Instrumente erfolgen. Diesfalls wäre die Errichtung und Nutzung von Beherbergungsbetrieben (damit auch von Investorenmodellen) anders als bislang nicht mehr auf jeder Fläche mit Bauflächenwidmung, sondern nur noch dann möglich, wenn eine entsprechende Widmung als „besondere Fläche für Beherbergungsgrößbetriebe“ vorliegt. Eine Änderung dahingehend, dass Wohnungen und Wohnräume an denen Wohnungseigentum begründet wird, als Ferienwohnungen gelten, wenn sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes sind, ist zur Erreichung des gesetzgeberischen Zieles aus unserer Sicht daher weder erforderlich, noch sinnvoll. Diese Änderung könnte vielmehr sogar dazu führen, dass auch sinnvolle Sachverhaltskonstruktionen künftig nicht mehr möglich sind, z.B. nämlich, dass zur Finanzierung eines neuen großen Hotels nebenan ein Apartmenthaus mit Ferienwohnungen (Wohnungseigentumsbegründung) gebildet wird.

Conclusio:

Die sowohl von der Systematik als auch vom Wortlaut her äußerst kompliziert und teilweise unpräzise gestaltete Gesetzesänderung in den geplanten neuen §§ 16, 16a wird von uns ausdrücklich abgelehnt. **Sie** bringt im Vergleich zur aktuellen Rechtslage keinerlei Vereinfachungen und sachdienlichen Verbesserungen. Vielmehr lässt der Gesetzeswortlaut in Zusammenschau mit den Erläuternden Bemerkungen sogar einige Fragen offen und wird zu Rechtsunsicherheit in der Anwendung führen. Zudem könnte die Änderung, dass Wohnungen und Wohnräume an denen Wohnungseigentum begründet wird, künftig als Ferienwohnungen gelten, wenn sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes sind, sinnvolle Investitionen verhindern.

Auch stellt sich uns die Frage, wie die Gemeinden die neuen, wesentlich komplizierteren Vorgaben administrieren wollen, wenn sie schon bislang nicht in der Lage waren, illegale Ferienwohnungs Nutzungen zu verfolgen bzw. ihre bestehenden Möglichkeiten schon bislang nicht genutzt haben. Einige der die gegenständlichen Änderungen auslösenden Her-

ausforderungen der Gemeinden bleiben unverändert aufrecht (Kontrolle der Eigennutzung nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr, etc.).

Wir fordern daher im Ergebnis zusammengefasst, den geltenden § 16 RPG in seiner Systematik grundsätzlich unverändert beizubehalten, jedoch dessen Vollzug durch die Gemeinden - insbesondere wenn es um die Verfolgung unzulässiger Ferienwohnungsnutzungen geht - zu unterstützen bzw. sicherzustellen und den Gemeinden allenfalls das zusätzliche raumplanungsrechtliche Instrument einer eigenen Widmungskategorie „Besondere Fläche für Beherbergungsgroßbetriebe“ an die Hand zu geben. Wenn unserer Forderung nicht nachgekommen wird, regen wir an, dass die geplanten neuen Bestimmungen der §§ 16, 16a jedenfalls zumindest neuerlich im Austausch mit den Stakeholdern umfassend überdacht und im Sinne einer größeren Praktikabilität angepasst werden. Die Wirtschaftskammer Vorarlberg steht für vertiefende diesbezügliche Gespräche jederzeit gerne zur Verfügung.

Zu den geplanten Änderungen in §§ 16, 16a im Detail:

Ad § 16 Abs. 2 lit. a) iVm § 16 Abs. 3:

Nach § 16 Abs. 2 lit. a) gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, wenn tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist, wie bislang grundsätzlich nicht als Ferienwohnungen im Sinne des § 16 Abs. 1. Anknüpfend an diese Regelung wird laut den Erläuternden Bemerkungen in § 16 Abs. 3 nunmehr festgelegt, unter welchen Voraussetzungen *nicht von einer gewerblichen Beherbergung von Gästen und damit in weiterer Folge von einer Ferienwohnungsnutzung auszugehen ist.*

Zunächst ist festzuhalten, dass der Landesgesetzgeber sich nicht - auch nicht implizit über die Erläuternden Bemerkungen - in gewerberechtliche Belange (Bundesrecht) einmischen darf! Im Übrigen liegt gerade auch bei rechtskonform ausgeführten Investorenmodellen inhaltlich eine gewerbliche Beherbergung von Gästen vor: Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt eine der Beherbergung zuzuordnende Tätigkeit dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen - wie z.B. die Reinigung der Haupt- und der Nebenräume, die Bereitstellung und der Wechsel der Bettwäsche u. dgl. - erbracht werden. Für die gewerbliche Beherbergung ist eine Gewerbeberechtigung nach der Gewerbeordnung 1994 erforderlich.

Während § 16 Abs. 3 lit. a) der bisherigen Rechtslage entspricht und so hingenommen werden kann, wird in § 16 Abs. 3 lit. b) nunmehr festgelegt, dass künftig auch Wohnungen und Wohnräume, an denen Wohnungseigentum besteht, als Ferienwohnungen gelten, wenn sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit der gastgewerblichen Beherbergung sind und mindestens zwei Wohnungseigentumsobjekte umfasst sind. Auch diesfalls liegt laut den Erläuternden Bemerkungen ein über den gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehendes Verfügungsrecht vor, welches die Annahme einer gewerblichen Beherbergung von Gästen ausschließt. Dies ist für uns inhaltlich aber insofern nicht nachvollziehbar, als aus unserer Sicht allein aufgrund der Begründung von Wohnungseigentum noch von keinem „über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehenden Verfügungsrecht“ ausgegangen werden kann, wenn eine entsprechende Nutzung aufgrund einer vertraglichen Überlassungskonstruktion gar nicht möglich ist. Die bisherige Regelung des § 16 Abs. 2 RPG ist aus unserer Sicht inhaltlich wie auch in der Handhabung wesentlich nachvollziehbarer, sinnvoller, einfacher und sollte unverändert beibehalten werden.

Auch die Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen zu § 16 Abs. 3 lit b), wonach bei den Überlassungskonstruktionen der Investorenmodelle insbesondere zu befürchten sei, dass *aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur und der unterschiedlichen Interessenlagen der verschiedenen Eigentümer erforderliche Sanierungsmaßnahmen oder sonst notwendige Investitionen in die Infrastruktur des betreffenden Beherbergungsbetriebes verzögert werden oder überhaupt nicht durchgeführt werden können*, sind unseres Erachtens schlichtweg falsch. Hierfür trifft einerseits das WEG ausreichend gesetzliche Vorkehrungen, die auch auf Investorenmodelle anzuwenden sind. Andererseits ist es das ureigene Interesse eines Investors, sein Investment bzw. dessen Wert zu erhalten. Ebenso sind die Ausführungen zu den Folgen einer Beendigung derartiger Überlassungsverträge in den Erläuternden Bemerkungen (Seite 8) - *letztlich führe diese dazu, dass die einzelnen Wohneinheiten mittel- bzw. langfristig nicht im Rahmen der gewerblichen Beherbergung an ständig wechselnde Gäste vermietet werden (können)* - wohl eher theoretischer Natur, zumal diese Dinge bei ordentlicher Umsetzung des Investorenmodells vertraglich bereits im Vorfeld abgesichert werden können und eine solche Vorgehensweise schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung ebenfalls eher untypisch für einen Investor wäre. Soweit in den Erläuternden Bemerkungen weiters ausgeführt wird, dass *in einigen Tourismusgemeinden am Arlberg, im Montafon und im hinteren Bregenzerwald bereits derzeit Anzeichen für eine solche Entwicklung zu beobachten sind*, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut, dass offenbar noch keine verifizierten Fälle vorliegen.

Die in § 16 Abs. 3 lit c) aufgenommene Neuerung, wonach gastgewerblich genutzte Wohnungen und Wohnräume weiters dann als Ferienwohnungen gelten, wenn sie (auch) vom Eigentümer selbst genutzt werden, unabhängig davon, ob die Nutzung durch den Eigentümer wie ein „normaler“ Gast im Rahmen des Beherbergungsbetriebes erfolgt oder nicht, führt per definitionem zu einem vollständigen Ausschluss der Eigennutzung. Im Zusammenhang mit der gastgewerblichen Beherbergung von Gästen macht es für die Gewährleistung warmer Betten aber keinen Unterschied, wer die Betten gewerblich nutzt. Auch jener Gast, der gleichzeitig Eigentümer ist, gewährleistet warme Betten. Die Gleichstellung zwischen einem „normalen“ Gast (Nicht-Eigentümer) und einem „Eigentümer-Gast“ ist verfassungsrechtlich, grundrechtlich und unionsrechtlich auch zwingend geboten, eine differenzierte Betrachtung ist aus unserer Sicht unzulässig! Allein wesentlich ist, dass jeder Gast gleichbehandelt wird und es im Rahmen der gewerblichen Beherbergung weder Diskriminierungen noch Privilegierungen von Gästen gibt.

Soweit den Erläuternden Bemerkungen in diesem Zusammenhang zu entnehmen ist, dass *durch den vollständigen Ausschluss der Eigennutzung Investitionen hintangehalten werden sollen, die nur vordergründig zum Zweck der Zurverfügungstellung an ständig wechselnde Gäste erfolgen, zumal das Ausmaß der Eigennutzung und der effektiven Zurverfügungstellung an ständig wechselnde Gäste nur schwer nachweisbar ist*, wird den Investoren wieder pauschal ein Fehlverhalten bzw. die Missachtung der gesetzlichen Vorgaben unterstellt, ohne dass dieser Annahme faktenbasierte Daten zugrundeliegen dürften, anstatt dass mögliche „Ausreißerfälle“ im Vollzugswege aufgedeckt und geahndet werden. Auch dies wird von uns ausdrücklich abgelehnt!

Jedenfalls wäre der Wortlaut des § 16 Abs. 3 lit c) - sollte der bisherige § 16 entgegen unserer Forderung tatsächlich verworfen werden - zur Klarstellung des Bezugs auf § 16 Abs. 3 lit. b) dahingehend zu präzisieren, dass er lauten müsste wie folgt:

„c) gastgewerblich genutzte Wohnungen und Wohnräume nach lit. b), die auch vom Eigentümer bzw. im Falle des Eigentums einer Unternehmung von einem Teilhaber mit beherrschendem Einfluss oder von deren nahen Angehörigen (Abs. 4) benützt werden.“

Ad § 16a Abs. 1:

Die Regelung des § 16a Abs. 1 erster Satz entspricht der Bestimmung des bisherigen § 16 Abs. 1 und kann so hingenommen bzw. beibehalten werden.

Nach dem neuen zweiten Satz des § 16a Abs. 1 können in Flächen mit einer Ferienwohnungswidmung Zonen festgelegt werden, in denen nur der gastgewerblichen Beherbergung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b) und c) dienende Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, sofern eine Eigennutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. c) nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr erfolgt.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Eigennutzung schon bislang im Ausmaß von höchstens sechs Wochen im Jahr und maximal drei Wochen am Stück zulässig war. Es wird ange-regt, den geplanten Gesetzestext in Satz zwei jedenfalls dahingehend anzupassen, zumal kein nachvollziehbarer Grund für eine Kürzung auf drei Wochen im Jahr vorliegt.

Soweit in den Erläuternden Bemerkungen zu § 16a Abs. 1 zweiter Satz ausgeführt wird, dass *auf dieser Grundlage Gemeinden weiterhin - im Rahmen eines kontrollierten widmungsrechtlichen Systems - die Möglichkeit haben, in bestimmten abgegrenzten Gebieten gezielt Investorenmodelle der genannten Art zuzulassen, wobei jedoch sichergestellt sein muss, dass auch der Eigentümer die Wohnung lediglich wie jeder andere Gast im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung üblich nützen kann*, ist Folgendes anzumerken:

In Zusammenschau des neuen Gesetzestextes des § 16a Abs. 1 und der bezughabenden Erläuternden Bemerkungen bleibt aus unserer Sicht der gesetzgeberische Regelungswille insofern offen, ob Wohnungen und Wohnräume im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b) und c) künftig nur noch in den fakultativ festzulegenden Zonen nach § 16a Abs. 1 zweiter Satz, oder aber auch auf allen Flächen mit besonderer Widmung für Ferienwohnungen gemäß § 16a Abs. 1 erster Satz weiterhin zulässig sein sollen. Der aktuelle Wortlaut des Begutachtungsentwurfs würde unseres Erachtens Letzteres hergeben, was unserem Verständnis nach aber wiederum nicht mit den Beweg- und Hintergründen der Novellierung zusammenpasst.

Für den Fall, dass die Errichtung solcher Wohnungen und Wohnräume im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b) und c) zukünftig nur mehr dann möglich sein soll, wenn eine Ferienwohnungswidmung mit entsprechender Zonierung vorliegt, muss aber jedenfalls sichergestellt werden, dass aus Finanzierungsgründen gewählte sinnvolle Konstruktionen auch künftig uneingeschränkt möglich bleiben, z.B. die „Mischung“ eines neuen klassischen Hotels mit einem Teil Ferienwohnungen, sei es durch ein nebenan gleichzeitig errichtetes Apartmenthaus oder einen integrierten Ferienwohnungstrakt (Wohnungseigentumsbegründung). Es muss unbedingt vermieden werden, dass derartige Konstruktionen bei Nichtfestlegung entsprechender Zonen nicht mehr gebildet werden können oder bei Festlegung entsprechender Zonen ausgeschlossen sind, weil in diesen Zonen ausschließlich Wohnungen oder Wohnräume im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b) und c) errichtet werden dürften. Eine „Mischung“ von klassischem Hotel und Ferienwohnungen muss aus Finanzierungsgründen und zur Sicherstellung von Investitionsbereitschaft unbedingt möglich bleiben!

Andererseits möchten wir die Frage in den Raum stellen, woraus der Gesetzgeber schließt, dass Gemeinden die Kontrolle und Vollziehungen des § 16a Abs. 1 zweiter Satz (Eigennutzung nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr) neuerdings administrieren können, wenn sie bislang nicht in der Lage waren, Umgehungen der Ferienwohnungsregelungen durch Investorenmodelle zu vollziehen? Die Indizien, an welchen eine Umgehung festgemacht werden könnten, sind nach wie vor dieselben.

Ad § 16a Abs. 3:

Die bestehenden Ausnahmen des derzeit geltenden § 16 Abs. 4 RPG stellen unseres Erachtens nicht die in der Praxis vordergründigen Problemfälle der Debatte um Ferienwohnungen dar und könnten aus unserer Sicht daher unverändert weiterhin bestehen bleiben. Diesen Tatbeständen liegen auch nachvollziehbare Sachverhalte und Anliegen zugrunde, die eine Ausnahme aus unserer Sicht jeweils rechtfertigen.

Eine Zusammenführung des bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a) und b) bei gleichzeitig restriktiverer Gestaltung im neuen § 16a Abs. 3 lit a) durch die Kombination der jeweils strengeren Bewilligungsvoraussetzungen ist aus unserer Sicht vor oben genannten Gründen nicht erforderlich.

Ad § 16a Abs. 5 letzter Satz:

Mit dem neuen letzten Satz werden im Falle des Verdachts einer unzulässigen Ferienwohnungsnutzung Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen auf Verlangen des Bürgermeisters verpflichtet, Auskünfte zu einem bestimmten Nutzerverhalten zu erteilen und die dazu erforderlichen verbrauchsbezogene Daten zu übermitteln. Mit dieser Neuerung könnte die Kontrolle der Einhaltung der Ferienwohnungsregelungen für die Gemeinde aus unserer Sicht sicherlich erleichtert werden.

Seitens der Wirtschaftskammer Vorarlberg begrüßt wird, dass diese Verpflichtung laut den Erläuternden Bemerkungen nur soweit besteht, als die Auskünfte bzw. Daten zur Beurteilung des Vorliegens einer unzulässigen Ferienwohnungsnutzung erforderlich sind. Wesentlich erscheint uns, dass die von der Verpflichtung betroffenen Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bei der Erfüllung ihrer Auskunftspflicht nicht in Konflikt mit der Preisgabe von Geschäftsgeheimnissen oder dem Datenschutzgesetz kommen dürfen. Auch sollte aus unserer Sicht eine Aufwandsentschädigung für die Mühen der Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen zuerkannt werden.

Ad § 16a Abs. 7 letzter Satz:

Wir regen eine Klarstellung im Gesetzestext an, dass die Erlassung einer solchen Verordnung keine Auswirkungen auf bereits bestehende Bewilligungen nach Abs. 3 lit. a) oder b) oder beiden literae hat.

Zu § 16b Abs. 1 lit. b):

Im Abgleich mit § 16b Abs. 1 lit a) wird angeregt, auch in § 16b Abs. 1 lit b) ergänzend die Widmung nach § 16 Abs. 1 in der Fassung vor LGBl.Nr. ../2023 aufzunehmen, sodass es zu lauten hätte wie folgt:

„b) einer Widmung nach § 16 Abs. 1 oder einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 in der Fassung vor LGBl.Nr. ../2023,“

Zu § 18:

[Exkurs zu § 18 Abs. 3 - Agri-PV:

In Zeiten wie diesen erscheint es uns nur schwer rechtfertigbar, ein sinnvolles Potential zum Ausbau Erneuerbarer Energien (auch in der Landwirtschaft) ungenutzt zu lassen. In diesem

Zusammenhang möchten wir das Thema Agri-Photovoltaik neuerlich ansprechen, welches aus unserer Sicht eine zukunftsorientierte Chance für Landwirtschaft und Energiewende darstellen könnte.

So wurde Medienberichten zufolge in der landwirtschaftlichen Versuchsstation Haidegg (Steiermark) ein Pilotprojekt gestartet, wo verschiedene Obstkulturen anstelle von Hagelnetzen mit neuartig entwickelten (teils lichtdurchlässigen) Photovoltaik-Paneelen „überdacht“ wurden - sie sollen die Obstkulturen vor Frost und Hagel schützen und gleichzeitig Sonnenstrom gewinnen. Auch im Beeren- und Gemüseanbau gibt es in anderen Ländern (Deutschland und Niederlande) bereits „Agri-Photovoltaik“-Projekte.

Die gleichzeitige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Nahrungsmittelproduktion und die PV-Stromerzeugung würde jedenfalls die Flächeneffizienz steigern und den Ausbau von PV bei gleichzeitigem Erhalt landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (Ausräumung eines Nutzungskonflikts) ermöglichen.

Wenn man nicht nur die bestehenden raumplanungsrechtlichen Regelungen verwalten, sondern Raumplanung zukunftsorientiert denken möchte, erscheint uns vor obigem Hintergrund eine zu strenge Auslegung des Gesetzeswortlauts bzw. des Tatbestandselements „notwendig“ gemäß § 18 Abs. 3 RPG hinterfragungswürdig. Sie ist auch insofern wenig sachgerecht, als der aus Agri-PV-Anlagen gewonnene erneuerbare Strom jedenfalls zur Deckung des für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendigen Energiebedarfs - im Falle des künftigen Einsatzes elektrisch betriebener Maschinen und Fahrzeuge insbesondere auch hinsichtlich des dafür notwendigen Stroms - dienen kann. Selbst wenn die für die Bewirtschaftung benötigte Energie nicht zwingend durch eine PV-Anlage gedeckt werden muss, so substituiert doch jede Einheit erneuerbar gewonnener Energie den Energiebedarf aus anderen - im schlechtesten Fall nicht erneuerbaren - Quellen und baut den Anteil Erneuerbarer Energien weiter aus.

Aus diesem Grund halten wir die Schaffung von rahmenrechtlichen Vorkehrungen für Agri-PV-Anlagen nach einer entsprechenden Prüfung und Evaluierung bestehender Erfahrungswerte mit solchen für geboten und regen (auch zur Vermeidung von Auslegungsdiskussionen um das Tatbestandselement „notwendig“) eine entsprechende Änderung des § 18 Abs. 3 RPG an.]

Zu § 18 Abs. 4:

Die teilweise Erweiterung der ausdrücklichen Möglichkeiten zur Ausweisung von Sondergebieten in der Freifläche betreffend wirtschaftliche Nutzungen wird begrüßt.

Zu § 18 Abs. 4 lit c):

Es wird angeregt, auch Bauhöfe, Deponien- und Rohstoffabbauanlagen in die demonstrative Aufzählung von Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur aufzunehmen.

Zu § 20 Abs. 2:

Es wird klagestellt, dass zu den Zwecken des Gemeinbedarfes, für die nach § 20 Abs. 1 Vorbehaltsflächen festgelegt werden können, neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch der förderbare Wohnbau zählt. Der Begriff förderbarer Wohnbau bezeichnet laut den Erläuternden Bemerkungen Wohnbauprojekte, welche die objektbezogenen Voraussetzungen der Wohnbauförderungsrichtlinien erfüllen und insofern nach den jeweiligen Vorschriften des

Wohnbauförderungsrechts gefördert werden können. Auf Grundlage der vorgeschlagenen Änderung im Abs. 2 können künftig (in Bauflächen oder Bauerwartungsflächen) Vorbehaltsflächen nach § 20 auch für den Zweck der Errichtung von förderbarem Wohnbau festgelegt werden. Diese Erweiterung wird ausdrücklich begrüßt. In der bisherigen Bestimmung, die nur den gemeinnützigen Wohnbau zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählte, lag ein stark wettbewerbsverzerrendes Potential, das geeignet war, die Preisspirale im Wohnbau zusätzlich anzutreiben. Durch die nunmehrige Ausweitung möglicher Vorbehaltsflächen auch für den geförderten Wohnbau besitzen auch private Bauträger eine Möglichkeit, kostengünstige Projekte umzusetzen. Diese Ergänzung wird demnach dazu beigetragen, die Versorgung der Bevölkerung mit „leistbarem Wohnraum“ sicherzustellen.

Zu § 25 Abs. 4:

Sofern ein Flächenwidmungsplan bzw. ein Teil desselben durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben wird, soll durch den neu geplanten § 25 Abs. 4 eine Bausperre ex lege (und zwar ab dem Inkrafttreten der Aufhebung) wirksam werden. Die Bausperre tritt laut den Erläuternden Bemerkungen mit dem Inkrafttreten der ersatzweise festgelegten Widmung, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem Geltungsbeginn der Bausperre außer Kraft.

Es wird angeregt, das Enddatum nach längstens 2 Jahren klarstellend auch in den Gesetzeswortlaut aufzunehmen wie folgt:

„(4) Im Falle einer auch nur teilweisen Aufhebung des Flächenwidmungsplanes durch den Verfassungsgerichtshof gilt ab der Wirksamkeit der Aufhebung bis zum Inkrafttreten einer ersatzweise festzulegenden Widmung, *längstens jedoch für zwei Jahre ab deren Geltungsbeginn*, eine Bausperre. Diese bewirkt, dass Bewilligungen im Sinne des Abs. 2 nur zulässig sind, wenn das geplante Vorhaben die beabsichtigte ersatzweise festzulegende Widmung nicht beeinträchtigt. Abs. 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.“

Zu § 28 Abs. 2 lit. d):

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird sinngemäß auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 3 lit. d) verwiesen. Unsererseits wird keine Notwendigkeit und keine Rechtfertigung für diese Ergänzung erkannt.

Laut den Erläuternden Bemerkungen ist in diesem Zusammenhang unter anderem an die Festlegung von Baugrenzen und nähere Festlegungen zu Fassaden- oder Dachbegrünungen usw. zu denken. All das ist aus unserer Sicht aber über die baurechtlichen Bestimmungen zu regeln und nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Zu § 28 Abs. 2 lit. i):

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird sinngemäß auf unsere Ausführungen zu § 2 Abs. 3 lit. l) und zu § 11 Abs. 1 lit j) verwiesen.

Zu § 28 Abs. 3 lit. a):

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird sinngemäß auf unsere Ausführungen zu § 12 Abs. 5 lit a) verwiesen.

Zu § 28 Abs. 3 lit. m):

Fassaden- oder Dachbegrünungen sind aus unserer Sicht ebenso wie das Gebäudeklima in den baurechtlichen Bestimmungen zu regeln und nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Zu § 28 Abs. 3 lit. n):

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird sinngemäß auf unsere Ausführungen zu § 2 Abs. 2 lit. b), § 2 Abs. 3 lit. d) und zu § 11 Abs. 1 lit. d) verwiesen.

Es ist für uns nicht ersichtlich, welchen relevanten Beitrag die Gemeindevertretung im Rahmen des Bebauungsplans zum Klimaschutz leisten kann.

Zu § 37 Abs. 4:

Sofern ein Bebauungsplan bzw. ein Teil desselben oder eine Verordnung nach den §§ 31 bis 34 (teilweise) durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben wird, soll durch den neu geplanten § 37 Abs. 4 eine Bausperre ex lege (und zwar ab dem Inkrafttreten der Aufhebung) wirksam werden. Die Bausperre tritt laut den Erläuternden Bemerkungen mit dem Inkrafttreten der von der Gemeinde ersatzweise zu treffenden Festlegung, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem Geltungsbeginn der Bausperre außer Kraft.

Es wird korrespondierend zu § 25 Abs. 4 angeregt, das Enddatum nach längstens 2 Jahren klarstellend auch in den Gesetzeswortlaut zur Bausperre aufzunehmen wie folgt:

„(4) Im Falle einer auch nur teilweisen Aufhebung eines Bebauungsplans oder einer Verordnung nach den §§ 31 bis 34 durch den Verfassungsgerichtshof gilt ab der Wirksamkeit der Aufhebung bis zum Inkrafttreten einer ersatzweise zu treffenden Festlegung, *längstens jedoch für zwei Jahre ab deren Geltungsbeginn*, eine Bausperre. Diese bewirkt, dass Bewilligungen im Sinne des Abs. 2 nur zulässig sind, wenn das geplante Vorhaben die beabsichtigten ersatzweise zu treffenden Festlegungen nicht beeinträchtigt. Abs. 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.“

Zu § 38a Abs. 2 lit. b):

Mit der Ergänzung in § 38a Abs. 2 lit. b) wird berücksichtigt, dass künftig neben dem gemeinnützigen Wohnbau auch der förderbare Wohnbau zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf unsere Ausführungen zu § 20 Abs. 2 verwiesen.

Zu § 57 Abs. 5:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird sinngemäß auf unsere Ausführungen zu § 16a Abs. 5 letzter Satz verwiesen.

Zu § 61 Abs. 7a:

Mit der neuen Regelung des § 61 Abs. 7a soll der Landesregierung laut den Erläuternden Bemerkungen ein Instrumentarium an die Hand gegeben werden, um die Umsetzung der Verpflichtung der Gemeinden nach § 61 Abs. 6 und 7 (Erstellung bzw. Anpassung ihrer REPs) mit Nachdruck vorantreiben zu können. Dies wird seitens der Wirtschaftskammer Vorarlberg im

Sinne einer Forcierung der aktiven Bodenpolitik begrüßt. Sofern eine Gemeinde auch die Nachfrist ungenutzt verstreichen lässt, führt dies dazu, dass neue Widmungen als Bauflächen oder Sondergebiete unzulässig sind.

Zu § 63 Abs. 3:

Um das Vertrauen jener Bürger zu schützen, die im Hinblick auf die bestehende Rechtslage Dispositionen im Zusammenhang mit einem Investorenmodell bzw. mit Wohnungen und Wohnräumen getroffen haben, die aufgrund der geltenden Ausnahme der gastgewerblichen Beherbergung in der Fassung vor LGBl.Nr. ../2023 nicht als Ferienwohnungen gegolten haben, seit Inkrafttreten der Novelle im Lichte des geplanten § 16 Abs. 3 in der Fassung LGBl.Nr. ../2023 jedoch als Ferienwohnung gelten, muss im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes in der Übergangsbestimmung des § 63 zumindest zwingend ergänzend auch vorgesehen werden, dass Bauverfahren betreffend die Errichtung oder Änderung eines solchen gewerblichen Beherbergungsbetriebes (Investorenmodells) bzw. solcher Wohnungen und Wohnräume, die vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. ../2023 eingeleitet wurden, nach den Bestimmungen in der Fassung vor LGBl.Nr. ../2023 zu beenden sind und auch die Nutzung dieser gewerblichen Beherbergungsbetriebe (Investorenmodelle) bzw. dieser Wohnungen und Wohnräume abweichend von § 16a Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. ../2023 im Rahmen der im anhängigen baubehördlichen Verfahren noch zu erwirkenden Baubewilligung zulässig ist. Es wird daher angeregt, dies entsprechend zu ergänzen.

Der Landesgesetzgeber hat erst mit RPG-Novelle im Jahre 2015 das sogenannte Investorenmodell bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen als zulässige Art der Nutzung eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes definiert. Durch dieses erst unlängst gesetzte Handeln des Landesgesetzgebers hat dieser einen besonderen Vertrauenstatbestand geschaffen und kann der Bürger darauf vertrauen, dass jene Dispositionen, die er auf Basis der bestehenden Rechtsnormen getroffen hat, auch geschützt sind.

Aus diesem Grund ist die derzeit angedachte Übergangsbestimmung aus unserer Sicht jedenfalls zu kurz gegriffen, da sie derzeit nur solche Wohnungen und Wohnräume umfasst, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der RPG-Novelle 2023 baubehördlich bereits bewilligt sind. Der Anwendungsbereich der Übergangsbestimmung darf aber vor dem besonderen Vertrauenstatbestand gerade nicht nur auf Fälle einer bereits vorliegenden baubehördliche Bewilligung abstellen. Es muss vielmehr - vgl. in diesem Zusammenhang § 56 Abs. 2 erster Satz BauG - auch schon ausreichen, dass ein Baubewilligungs- und Bauanzeigeverfahren zur Errichtung oder Änderung solcher gewerblicher Beherbergungsbetriebe (Investorenmodelle) bzw. Wohnungen und Wohnräume bereits vor Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. ../2023 eingeleitet ist; diese sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu beenden.

Es wird daher angeregt, dies entsprechend zu ergänzen.

Weiters sollte der letzte Satz des § 63 Abs. 3, nämlich *„Dies gilt nicht, sofern Wohnungseigentum im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b in der Fassung LGBl.Nr. ../2023 erst nach dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. ../2023 begründet wird.“* ersatzlos entfallen. Die Begünstigungen dieser Übergangsbestimmung dürfen nicht davon abhängen, wann das Wohnungseigentum im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b) an einem vor Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. ../2023 baubehördlich bewilligten Investorenmodell begründet wird.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen und stehen für vertiefende Gespräche jederzeit gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER VORARLBERG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hopfner', written in a cursive style.

KommR Betriebsökonom Wilfried Hopfner
Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jenny', written in a cursive style.

Dr. Christoph Jenny
Direktor