

### Antrag

der Abg. Klubobleute Mag.<sup>a</sup> Gutschl, Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Humer-Vogl und Egger MBA betreffend ein  
Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird

In der Vergangenheit kam es aus Sorge vor Zweitwohnsitzen immer wieder zu Kritik an Chalet- und Apartmenthotelprojekten im Bundesland Salzburg. Insbesondere ein Projekt am Pass Thurn bei Mittersill sorgte in diesem Zusammenhang unlängst für erhebliche Aufregung.

Apartmenthotels, welche neben den Apartments selbst über geeignete Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen für den Empfang der Gäste und die Verabreichung von Speisen und Getränken verfügen, unterliegen nach geltender Rechtslage im Gegensatz zu Apartmenthäusern keiner raumordnungsrechtlichen Kennzeichnungspflicht. Die Praxis hat in der Vergangenheit immer öfter gezeigt, dass Investoren bewusst die bauliche Errichtung der vorgenannten hoteltypischen Einrichtungen in Kauf nehmen, um der Kennzeichnungspflicht für Apartmenthäuser zu entgehen und in weiterer Folge im laufenden Betrieb die Erbringung der hoteltypischen Dienstleistungen fortlaufend in den Hintergrund tritt und die touristische Nutzung der einzelnen, abgeschlossenen Wohneinheiten (Chalets) einschließlich der Möglichkeit des Weiterverkaufs dieser Apartments an Dritte in den Vordergrund tritt.

Da Apartmenthotels unter diesen Umständen de facto dieselben raumordnungsmäßigen Auswirkungen zeitigen wie Apartmentbauten, die über keine geeigneten Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen für den Empfang der Gäste und die Verabreichung von Speisen und Getränken verfügen, soll daher die Kennzeichnungspflicht ausgedehnt und künftig für alle Apartmentbauten gelten, und zwar unabhängig von der Betriebsform.

Als Rechtsfolge dieser Änderung ergibt sich, dass es künftig in den Baulandkategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 6 ROG 2009 ohne Kennzeichnung baurechtlich weder möglich ist, Apartmentbauten oder Apartmenthotels zu errichten, noch Bauten oder Hotels bzw. Teile davon in Apartmentbauten oder Apartmenthotels umzuwandeln. Vom Verwaltungsgerichtshof bestätigt wurde bereits, dass die einzelnen Apartments eines Apartmenthotels keine Wohnungen iS des § 2 Z 4 BauTG darstellen (vgl VwGH 30.01.2019, Ra 2018/06/0228) und daher aus baurechtlicher Sicht auch nicht als Wohnung verwendet werden dürfen.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das beiliegende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Dieser Antrag wird dem Verfassung- und Verwaltungsausschuss zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

Salzburg, am 11. Dezember 2019

Mag.<sup>a</sup> Gutschi eh.

Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Humer-Vogl eh.

Egger MBA eh.

## **Gesetz vom ....., mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird**

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 33/2019 und berichtigt durch die Kundmachung LGBl Nr 46/2019, wird geändert wie folgt:

*1. Im Inhaltsverzeichnis zur Zeile § 39 wird nach dem Wort „Apartmenthäuser“ die Wortfolge „und Apartmenthotels“ eingefügt.*

2. § 5 Z 1 lautet:

1. Apartment, Apartmenthaus, Apartmenthotel:

- a) Apartment: eine Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt und für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist;
- b) Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;
- c) Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:
  - aa) Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m<sup>2</sup> sowie
  - bb) Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
    - 4 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
    - 3 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
    - 2 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.“

*3. Im § 30 Abs 4 wird nach dem Wort „Apartmenthäuser“ die Wortfolge „und Apartmenthotels“ eingefügt.*

*4. Im § 39 werden folgende Änderungen vorgenommen:*

*4.1. In der Überschrift wird nach dem Wort „Apartmenthäuser“ die Wortfolge „und Apartmenthotels“ angefügt.*

*4.2. Im Abs 2 erster Satz wird nach dem Wort „Apartmenthäuser“ die Wortfolge „oder Apartmenthotels“ eingefügt.*

*5. Im § 67 Abs 2 wird nach dem Wort „Apartmenthäuser“ die Wortfolge „oder Apartmenthotels“ eingefügt.*

*6. Im § 74 Abs 2 Z 3 wird nach dem Wort „Apartmenthäuser“ die Wortfolge „oder Apartmenthotels“ eingefügt.*

*7. Im § 86 wird angefügt:*

„(19) Die §§ 5 Z 1, 30 Abs 4, 39 Abs 2, 67 Abs 2 und 74 Abs 2 Z 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr .../2019 treten mit 1. Jänner 2020 in Kraft. Auf zu diesem Zeitpunkt anhängige baupolizeiliche Verfahren sind die §§ 5 Z 1 und 30 Abs 4 in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden. Auf zu diesem Zeitpunkt bestehende, baubehördlich bewilligte Beherbergungsbetriebe mit Apartments ist § 30 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr .../2019 mit der Maßgabe anzuwenden, dass bauliche Maßnahmen, die mit keiner Ausweitung der Anzahl der Apartments verbunden sind, weiterhin ohne Kennzeichnung zulässig sind.“