

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zum Antrag der Abg. Mag. Mayer, Mag. Scharfetter, Bartel und Mag. Zallinger (Nr. 468 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 8. Juli 2020 mit dem Antrag befasst.

Abg. Mag. Mayer nimmt nach Einleitung der Debatte und Antragstellung in Referenz zur Debatte im Plenum desselben Tages zunächst auf die Vorgeschichte des gegenständlichen Antrags Bezug. Demnach sei dem Antrag in der Stadt Salzburg eine langjährige Debatte zum dortigen Tourismuseitbild 2025 vorangegangen. Alle im Landtag vertretenen Parteien seien in diesen im August 2018 begonnenen Prozess involviert gewesen. Neben Fragen des Tagestourismus und der Sharing Economy, die zwischenzeitlich zur Zufriedenheit aller erledigt worden seien, stelle sich auch die Frage nach den Lenkungsmöglichkeiten der Gemeinden bei Hotelprojekten. Es sei Selbstverständnis eines Arbeitsparlaments, dass solche Fragen rasch erledigt werden könnten. Unter Beiziehung von Expertise aus der Abteilung 10, dem Legislativ- und Verfassungsdienst, dem Magistrat der Stadt Salzburg und dem Gemeindeverband sei die gegenständliche Lösung erarbeitet worden. Den Gemeinden solle die Möglichkeit gegeben werden, den Schwellenwert von 120 auf 60 Zimmer herabzusetzen. Weiters sollten im Bebauungsplan die hoteltypischen Dienstleistungen wie etwa das Ausmaß der Frühstücksräumlichkeiten normiert und die Größe der Qualität der Hotellerie entsprechend festgesetzt werden können. Dieser zweite Schritt solle jedoch auf Anraten des Legislativ- und Verfassungsdienstes einem Begutachtungsverfahren unterzogen werden und sei in weiterer Folge auch auf europäischer Ebene zu notifizieren. Dies solle daher im Rahmen der anstehenden Baurechtsnovelle erfolgen. Die Anzahl der Hotelbetten sei in der Stadt Salzburg in den letzten zehn Jahren extrem gestiegen, derzeit seien es 14.000. Die Verhältniszahl zwischen Hotelbetten und Einwohnern sei mit 0,1 die höchste in Österreich. Sie sei in allen anderen Landeshauptstädten deutlich geringer. Die Steuerungshoheit solle wieder hergestellt werden, indem eine Gemeinde bei Zielkonflikten wie zwischen leistbarem Wohnen und Over-Tourism vom Schwellenwert mit 120 Zimmern (oder 240 Betten) auf den vorherigen Schwellenwert von 60 Zimmern (oder 120 Betten) zurückgehen könne. Nach einem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss werde es eine Verordnung der Landesregierung geben. Dahinter stehe die Frage der Rentabilität, die in der Stadt Salzburg schon bei einer niedrigeren Bettenanzahl beginne. Derzeit werde für große Mengen von Kapital nach Veranlagungsmöglichkeiten gesucht. Eine Immobilie in Salzburg sei ein sicherer Hafen. Es sei daher auch Eile geboten.

Abg. Dr. Schöppl wendet ein, es solle die Rechtsordnung klarstellen, ob ein Projekt realisiert werden könne. Dies solle nicht Gegenstand irgendwelcher Bedenken eines politischen Gremiums werden. Der Schwellenwert müsse für alle Gemeinden gleich geregelt und nicht von Gemeinde zu Gemeinde verschieden sein. Dies würde die Büchse der Pandora in Richtung Widmungswettbewerb zwischen den Gemeinden öffnen. Dies sei abzulehnen. Erfahrungen rund um die Errichtung von Einkaufszentren zeigten, dass Umlandgemeinden Einschränkungen in der Stadt Salzburg ausnützten, um Ansiedlungen auf ihrem Gebiet zu ermöglichen. Folgen bei Verkehrsströmen und sekundärer Infrastruktur würden sich sofort einstellen. Sinn solcher Restriktionen sei nur die Abhaltung von Konkurrenz und Ausschaltung von Wettbewerb. Der Flucht von Großinvestoren in Immobilien werde dadurch nicht entgegengewirkt. Die Problematik Wohnbau gegen Hotelbau könne über die Flächenwidmung gelöst werden.

Abg. Ing. Mag. Meisl verweist auf die langzeitige Forderung nach einem Tourismuskonzept für das Land Salzburg über 2020 hinaus. In der Stadt Salzburg werde dem Vernehmen nach derzeit das räumliche Entwicklungskonzept aufgerollt und der politische Prozess dazu vorbereitet. Dort seien auch die Fragen des gegenständlichen Antrags zu beantworten. Viele der Argumente des Berichterstatters seien nicht zuletzt aufgrund der ungenügenden Vorbereitungszeit nicht nachvollziehbar. Es frage sich etwa, warum der Schwellenwert ausgerechnet bei 60 und 120 Zimmern liegen solle und nicht etwa bei 80 wie in Tirol, oder ob ein Projekt mit 60 Zimmern tatsächlich wirtschaftlich abbildbar sei. Das vorliegende Ansinnen solle auch mit der Frage der Festlegungen im Bebauungsplan im Punkt 2. des gegenständlichen Antrags mit einem weiteren bereits vorliegenden Ansinnen der SPÖ, nämlich dem Verbot der Ausweisung von Zweitwohnsitzgebieten in Zweitwohnsitzbeschränkungsgemeinden kombiniert und im Herbst ordentlich diskutiert werden können. Abg. Ing. Mag. Meisl bringt daher folgenden Änderungsantrag ein:

Der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Landesregierung wird aufgefordert,

1. eine Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 in Sinne des Antrages Nr. 468 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages (3. Session der 16. Gesetzgebungsperiode) und
2. eine Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 in dem ein Verbot der Ausweisung von Zweitwohnsitzgebieten in Gemeinden die als Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden geführt werden, vorzulegen.

Landesrat DI Dr. Schwaiger berichtet, er sei am Anfang kein großer Befürworter der gegenständlichen Regelung gewesen. Angesichts der jetzt schon bestehenden Bettenkapazität in der Stadt Salzburg, der noch anstehenden Großprojekte und der gegenüber anderen Landeshauptstädten verschobenen Verhältniszahl müsse jedoch gehandelt werden. Der freie Wettbewerb sei gut, setze aber Waffengleichheit voraus, die derzeit nicht gegeben sei. Trends,

die mit Hotellerie nicht sehr viel zu tun hätten, gebe es schon in großer Menge. Um ein Abwandern in den Speckgürtel zu verhindern, solle jeder Gemeinde die Möglichkeit eines Antrags gegeben werden. Vergleiche man etwa Großarl mit 22 4-Sterne-Hotels mit Rauris, das einen Leitbetrieb brauche, dann sei es richtig, die Entscheidung über den Einsatz dieses Werkzeugs den Gemeinden zu überlassen. Die Raumordnung sei ein extrem dynamischer Prozess mit hoher Schlagzahl. Die Instrumente der Raumordnung seien hier nicht ausreichend.

Abg. Scheinast weist darauf hin, dass es sich um eine zusätzliche Möglichkeit der Gemeinden handle, den eigenen Tourismus zu gestalten. Konkurrenz könne das Geschäft beleben, aber mitunter auch ruinieren. Aus der Anzahl der Betten in der Stadt Salzburg könne abgeleitet werden, dass man sich schon in einer ruinösen Situation befinde. Nischenangebote wie etwa das Hotel Stadthalle in Wien hätten dann trotzdem noch Platz und auch größere Projekte könnten realisiert werden, wenn sie in die Gemeinde passten.

Dr. Fuchs (Obmann des ÖVP-Gemeinderatsklubs der Stadt Salzburg) beantwortet die an ihn gestellten Fragen dahingehend, dass von Seiten aller Tourismussprecher des Gemeinderats der Stadt Salzburg ein Tätigwerden des Landesgesetzgebers bei der Bemessung nach Betten zusätzlich zu den Zimmern, bei der Absenkung des Schwellenwertes und bei der Einflussnahme auf den Betriebstyp als notwendig betrachtet worden sei. Ausgangspunkt sei das Hotelprojekt am Bahnhof gewesen, das nach anfänglichem Anschein eines Qualitätsprojekts dann mit 6-Bett-Zimmern mehrere hundert Betten zu Discontpreisen auf den Markt gespült habe. In den letzten vier Jahren habe es in der Stadt eine Bettenzunahme von 2.500 gegeben, 1.000 davon im Low-Budget-Bereich, wo die Rendite am höchsten sei. Das sei eine Verdoppelung der Betten im Ein- und Zweisternbereich in dieser Zeit. Die nachhaltige Absicherung der Qualität einer Hotelanlage sei wichtig, weil ein Investor, der ein Projekt realisieren wolle, diese in der Regel nicht betreibe. Der Betreiber optimiere das Projekt im Nachhinein meist in Richtung Renditeerhöhung. Dagegen könne die Politik derzeit nichts mehr unternehmen. Der Tourismus bringe in der Stadt Salzburg eine Milliarde Euro an Wertschöpfung, 10.000 Beschäftigte seien direkt im Tourismus tätig. Der Anteil am Bruttoregionalprodukt liege im Bereich von 15 bis 20 %. Zwei bis drei noch nicht beantragte Projekte könnten sehr realistisch umgesetzt werden.

Ing. Dr. Ginzinger (Abteilung 10) beantwortet die an ihn gerichteten Fragen dahingehend, dass Hotels in nahezu allen Wohn-/Baulandkategorien zulässig seien und damit in direkter Konkurrenz zur Schaffung von Wohnraum stünden. Hier seien die Ausgangslagen in den Gemeinden unterschiedlich, in der Stadt Salzburg dramatischer als in Rauris. Den Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie könne durch besondere Begründungen entsprochen werden. Für die Gemeinden sei eine Verordnung daher kein Willkürakt, sondern müsse in Brüssel notifiziert werden. Das sei mit Arbeit für die Gemeinde, mit entsprechender Prüfung durch die Landesregierung und mit dem Notifizierungsprozess selbst verbunden. Es sei daher eine entsprechende Dringlichkeit geboten. Gemeinden würden natürlich immer nach Möglichkeiten suchen, sich zu profilieren. Den Umlandgemeinden der Stadt Salzburg gehe jedoch für das Tourismuswachstum der Vergangenheit das Bauland aus. Der Entwurf sehe für die Begründung eines

entsprechenden Gemeindevertretungsbeschlusses zwei Zielsetzungen, nämlich die touristische Entwicklung und die Siedlungsstruktur vor. Es sei von einer sehr maßhaltigen Gebrauchsnahme dieses Instruments durch die Gemeinden auszugehen. In den anderen Bundesländern gebe es einheitliche Regelungen, wobei es nicht überall die gleichen Widmungskategorien gebe. Das Salzburger Lösungsmodell habe ein historisches Vorbild aus der Zeit vor dem ROG 1993 in der Möglichkeit einer Gemeinde, Einzelbewilligungen durch Verordnung der Landesregierung ausschließen zu lassen.

Der Abänderungsantrag von Abg. Ing. Mag. Meisl wird mit den Stimmen von ÖVP, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen von SPÖ und FPÖ - sohin mehrstimmig - abgelehnt.

In der Spezialdebatte erfolgen zu den Ziffern 1. und 2. keine Wortmeldungen und werden diese jeweils mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Antrag der Abg. Mag. Mayer, Mag. Scharfetter, Bartel und Mag. Zallinger betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird, wird mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das in der Nr. 468 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert, bei der anstehenden Baurechtsnovelle in § 60 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 nach Abs 1 folgenden Abs 1a einzufügen: „(1a) Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen können Mindest- und Höchstanteile von Nutzungen für hoteltypische Dienstleistungen und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen festgelegt werden. Zusätzlich kann auch eine Mindest- oder Höchstgröße des Flächenbedarfs je Gästezimmer bzw. Gästebett festgelegt werden. Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage.“

Salzburg, am 8. Juli 2020

Der Vorsitzende:

Der Berichterstatter:

Ing. Sampl eh.

Mag. Mayer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 8. Juli 2020:

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - zum Beschluss erhoben.