

## Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 487 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, das Bauungsgrundlagengesetz, das Baupolizeigesetz 1997, das Salzburger Bautechnikgesetz 2015 und das Salzburger Bauproduktegesetz geändert werden

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 7. Juli 2021 mit der Vorlage befasst.

Abg. Ing. Wallner erläutert die wesentlichen Eckpunkte dieser Regierungsvorlage. Die Einführung eines neuen Modells, nämlich der Start- und Übergangswohnungen, mache es gerade für junge Menschen möglich, eine leistbare Wohnung zu finden. Dies sei ein sehr gutes und wichtiges Signal für die Zukunft und ein gutes Instrument zum Thema „leistbares Wohnen“. Die Preise dieser Wohnungen müssten 10 % unter den Mietkosten der jeweiligen Region liegen und seien zwischen 45 und 65 m<sup>2</sup> groß. Es sei eine klare Kooperation mit den Gemeinden vereinbart, wodurch diese ein Zuteilungs- oder Vorschlagsrecht für 75 % der Wohnungen erhielten. Das Gesetz enthalte auch Maßnahmen zur Reduktion der Neuversiegelung von Bodenflächen. Die Möglichkeit der Anhebung des Dachstuhls um 75 cm sei ein Weg, neuen Wohnraum ohne Versiegelung zu schaffen. Darüber hinaus werde die Überbauung von Supermärkten attraktiviert, indem beispielsweise die Erweiterung der Verkaufsfläche um 1.000 m<sup>2</sup> mit der Schaffung von 2.000 m<sup>2</sup> Wohnraum verknüpft sei. Da dies nur in Abstimmung mit den Gemeinden möglich sei, komme es auch zu keiner Konkurrenz mit den Wohngebieten. Ebenso gebe es die Möglichkeit, in Betriebsgebieten Start- und Übergangswohnungen zu errichten. Darüber hinaus komme es zu Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinden im Zusammenhang mit Apartment-Hotels/Apartment-Häusern. Diese seien bereits jetzt kennzeichnungspflichtig und könnten nun mit zusätzlichen Mindestausstattungen der Hotelinfrastruktur und auch der Festlegung der Infrastruktur im Verhältnis zu den Hotelzimmern und Gästebetten belegt werden. Damit könne besser darauf geachtet werden, dass es zu keinen Umgehungsstrukturen für Zweitwohnsitze oder sonstige Nutzungen komme. Ebenso Berücksichtigung in dieser Novelle finde die Klimapolitik mit dem Verbot des Einbaus von Öl-Heizkesseln in Neubauten. Wichtig sei in diesem Zusammenhang die Alternativenprüfung der Sanierung. Weiters geht Abg. Ing. Wallner auf weitere Regelungen ein, wie den Renovierungspass, Radabstellplätze, Ladeinfrastruktur oder die digitale Bauverwaltung.

Abg. Ing. Mag. Meisl bedankt sich einleitend bei Landesrat DI Dr. Schwaiger, dass auch die Opposition im Vorfeld in die Gespräche eingebunden gewesen sei. Er verweise auf eine frühere Aussage, dass das Problem der galoppierenden Preise nicht zu lösen sein werde, wenn die politischen Parteien ihre Ideologien im Bau- und Raumordnungsbereich nicht ein

wenig bei Seite schieben würden. Die Zustimmung der SPÖ zum vorliegenden Gesetz sei aus diesem Blickwinkel zu sehen. Er sei davon überzeugt, dass es angesichts der Gesamtsituation und der unglaublichen Probleme auf dem Wohnungsmarkt notwendig sei, etwas mutiger zu werden und die im Gesetz enthaltenen Möglichkeiten auszuschöpfen. Deshalb unterstütze seine Partei diese Gesetzesänderung. In seiner weiteren Wortmeldung geht er noch auf einzelne Regelungen, die in der Verfahrensabwicklung große Erleichterungen und Vereinfachungen mit sich brächten ein und nennt hier die Abstandsregelungen des § 25 Bebauungsgrundlagengesetz. Dies sei insbesondere im Zentralraum und in dicht verbauten Gebieten von Bedeutung. Insgesamt sei die Debatte noch nicht abgeschlossen und er habe im Zuge der Gespräche auch entsprechende Vorschläge im Zusammenhang mit der Verdichtung bzw. Aufstockung gemacht.

Abg. Scheinast hebt die Klarstellung hervor, dass es nun ein Einbauverbot von Ölkesseln bei Neubauten gebe, das bisher schon de facto bestanden habe. Eine weitere wichtige Maßnahme sei die Überbauung von Supermärkten, weil dadurch ohne zusätzliche Versiegelung von Boden viel Wohnraum geschaffen werden könne. Schmerzlich sei, dass bei kostenreduzierten Bauten der Einbau eines Liftes erst ab zwölf Wohneinheiten - und nicht wie bisher ab neun Wohneinheiten - vorgesehen sei. Verglichen mit vorherigen Entwürfen sei dies jedoch nun die einzige Einschränkung hinsichtlich der Barrierefreiheit, die man allerdings hinnehmen müsse. Positiv sei die Regelung zur Ladeinfrastruktur. Mit der bundesgesetzlichen Vorgabe „Right to Plug“ werde es sowohl in Bestandsbauten als auch bei Neubauten möglich, Ladeinfrastruktureinrichtungen zu schaffen. Aus seiner Sicht sei es ein Segen, dass man nun wieder Garconnieren bauen könne, da die Regelungen zu den Raumgrößen entfielen. Damit könnten Architekten den Grundriss wieder freier planen, jedoch bleibe die Barrierefreiheit erhalten. Insgesamt unterstütze er die Vorlage und hoffe, dass dieses Gesetz ein Meilenstein sei, um besseres und günstigeres Wohnen zu ermöglichen.

Abg. Stöllner erklärt, dass seine Partei die massiven Gesetzesänderungen in weiten Teilen unterstütze. Hervorzuheben sei hier die Überbauung von Supermärkten. Er vermisse aber einen weiteren Schritt, nämlich Parkplätze als Tiefgaragenplätze einzufordern. Positiv seien auch die Erleichterungen für Elektroladevorrichtungen oder die Einrechnung von Radabstellplätzen. Nicht zu begrüßen sei die Einschränkung bzw. das Verbot des Einbaus von Heizölkesseln, da es nach wie vor Gebäude gebe, wo dies sinnvoll sei. Er warne vor einer Verteufelung des Erdgases und dem Verbot von Erdgasheizungen, welches wahrscheinlich der nächste geplante Schritt sei. Salzburg verfüge über eine relativ gute Erdgas-Infrastruktur, wo auch biologisch erzeugtes Gas zugemischt werde. Er sei der Meinung, dass man noch nicht so weit sei, ganz von fossilen Brennstoffen wegzukommen. Er verweise auch darauf, dass es dadurch zu einer Überhitzung des Pellets-Marktes mit Preissteigerungen kommen könne. Dies hätte Auswirkungen auf die Wohnkosten. Grundsätzlich unterstütze er die Vorlage. Lediglich dem Einbauverbot von Heizölkesseln stehe er skeptisch gegenüber. Um Auskunft ersucht er, welcher Personenkreis Übergangswohnungen beziehen könne.

Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Schellhorn erklärt zum von Abg. Stöllner angesprochenen Ölkessel-Verbot, dass es faktisch schon bisher ein Einbauverbot in Neubauten gegeben habe und eine bundesgesetzliche Regelung hierzu bestehe. Beim Austausch habe man kein absolutes Ölkessel-Verbot, sondern eine Alternativenprüfung. Die sei ein gangbarer Weg, um sowohl zur Vermeidung sozialer Härten oder im Falle der technischen Nichtmachbarkeit Ausnahmegenehmigungen zu erteilen. Es gebe also die Möglichkeit der Ausnahmen, wenngleich diese restriktiv gehandhabt würden.

Klubobmann Abg. Egger MBA erklärt, dass der vorliegende Entwurf zu 99,9 % seinen Vorstellungen entspreche. Es handle sich um einen Kompromiss, dem er ruhigen Gewissens zustimmen könne.

Zur Frage der Übergangswohnungen erklärt Landesrätin Mag.<sup>a</sup> (FH) Klambauer, dass es bei geförderten Mietwohnungen einen unbefristeten Mietvertrag sowie ein Eintrittsrecht der Kinder gebe. Ausnahmen gebe es beispielsweise bei Seniorenwohnungen oder beim betreuten Wohnen. Ähnlich wie bei Startwohnungen gebe es auch bei Übergangswohnungen keine unbefristeten Mietverträge. Sinn dieser Wohnungen sei, dass diese nur für eine bestimmte Zeit genutzt werden könnten.

In Reaktion auf die Aussage von Abg. Stöllner im Zusammenhang mit Erdgas erklärt Landesrat DI Dr. Schwaiger, dass der Bund plane, dass Wohnungen ab 2040 nicht mehr mit Gas beheizt werden sollten. Weiters sei geplant, ab 2035 Öl nicht mehr als Heizstoff zu verwenden. Er halte es nicht für klug, in Öl zu investieren, dessen Verwendung in absehbarer Zeit auslaufe. Die Ausnahmebestimmungen für Ölheizungen würden so gestaltet werden, um niemanden mit voller Härte zu treffen. In seiner weiteren Wortmeldung verweist er auf eine Studie, wonach sich innerhalb von 15 Jahren der durchschnittliche Wohnraum in Salzburg von knapp über 30 m<sup>2</sup> pro Person auf über 40 m<sup>2</sup> erhöht habe. Die Ursache dafür sei unter anderem, dass es keine kleinen Wohnungen mehr gegeben habe, sodass größere Wohnungen angemietet hätten werden müssen. Deshalb habe man Kleinwohnungen bis 45 m<sup>2</sup> von Normen und Vorgaben im Zusammenhang mit der Zimmergröße befreit. Die Erhöhung von neun auf zwölf Wohneinheiten für den zwingenden Einbau eines Liftes stehe ebenfalls im Zusammenhang mit der Möglichkeit, kleinere Wohnungen zu errichten. Bei gleicher Flächeninanspruchnahme könnten pro Etage mehr Wohnungen errichtet werden. Aus seiner Sicht ganz besonders wichtig sei die Möglichkeit der Aufstockung des Dachstuhls um 75 cm. Diesbezüglich gebe es bereits viele Anfragen und er gehe von einer großen Inanspruchnahme aus. Zusammenfassend halte er fest, dass man mit diesem Gesetz nicht alle Probleme lösen könne. Bei einem solch großen Gesetzesvorhaben sei es jedoch notwendig, einen Abschluss zu finden. In der Diskussion seien einige Vorschläge gekommen, die weiterverfolgt würden. Abschließend bedanke er sich insbesondere bei der Opposition für die konstruktive Mitarbeit.

In der Spezialdebatte meldet sich zu den Art. I und II niemand zu Wort und werden diese einstimmig angenommen. Abg. Ing. Wallner bringt zu Art. III folgenden Abänderungsantrag ein:

Das in der Nr. 487 der Beilagen enthaltene Gesetz wird mit Maßgabe folgender Änderungen zum Beschluss erhoben:

Zu Artikel III (Änderung des Baupolizeigesetzes):

1. Im Änderungspunkt 13.2. wird dem Abs 8 angefügt: „Auf zu diesem Zeitpunkt anhängige Verfahren ist § 3a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr .../.... nicht anzuwenden.“

Dieser wird einstimmig angenommen.

Zu den Art. IV und V meldet sich niemand zu Wort und werden diese einstimmig angenommen.

Der Abänderungsantrag wird einstimmig angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 487 der Beilagen enthaltene Gesetz wird mit Maßgabe folgender Änderungen zum Beschluss erhoben:

Zu Artikel III (Änderung des Baupolizeigesetzes):

1. Im Änderungspunkt 13.2. wird dem Abs 8 angefügt: „Auf zu diesem Zeitpunkt anhängige Verfahren ist § 3a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr .../.... nicht anzuwenden.“

Salzburg, am 7. Juli 2021

Der Vorsitzende:  
Ing. Sampl eh.

Der Berichterstatter:  
Ing. Wallner eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 7. Juli 2021:**

Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.