

Antrag

der Abg. Klubobfrau Hangöbl BEd und Walter BA MA betreffend Wohnungen statt Mikrohotels

In den letzten Jahren seit der Pandemie kommt es gehäuft vor, dass Investoren Wohnraum, insbesondere Wohnhäuser im urbanen Bereich kaufen und diese in sogenannte Mikrohotels oder Automatenhotels umbauen. Dabei handelt es sich überwiegend um Räumlichkeiten mit self-check in. Es fehlt üblicherweise an einer Rezeption und Frühstücksbereich bzw. hoteltypischem Verpflegungsangebot und die Zimmerreinigung wird an externe Dienstleister ausgelagert. Der „Betrieb“ als solcher schafft damit auch keine unmittelbaren Arbeitsplätze im Beherbergungssektor. Dem Wohnungsmarkt wird damit weiter dringend gebrauchter Wohnraum zugunsten privater Gewinnmaximierungsinteressen entzogen. In der marktförmigen Verwertungslogik kommt es zu einer Verringerung des Angebots am freien Wohnungsmietmarkt und folglich zu einem Anstieg der Preise bei frei vermietbarem Wohnraum. Besonders groß ist die Auswirkung dann, wenn Häuser, deren Mietverhältnisse bisher dem Vollenanwendungsbe- reich des Mietrechtsgesetzes und damit einem gesetzlichen Mietendeckel unterlegen sind, in Mikrohotels umgewandelt werden. Ein weiterer Aspekt ist, dass mit einer Zunahme von Mikrohotels auch soziale Folgen für ein Viertel oder eine Gemeinde einhergehen können. Der Verlust und folglich der Mangel an leistbarem Wohnraum zwingt zB junge Familien oder ältere Menschen zur Absiedelung aus ihrer gewohnten Umgebung.

Die Verwaltungspraxis zeigt, dass für ein Unterbinden dieser Praxis bisher der generelle Rechtsrahmen fehlt. Weder die aktuell bestehenden generellen bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen noch die bundesgesetzliche Gewerbeordnung halten ausreichende generelle Instrumente zum Schutz von solcherart verlorenem Wohnraum bereit.

Abhilfe kann eine Anpassung des Raumordnungsrechts schaffen. Das Raumordnungsrecht ermöglicht den Gemeinden, entsprechend planerisch für Wohnraum vorzusorgen. Damit das im Raumordnungsrecht enthaltene Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum, das unter anderem durch das Planungsinstrument des Vorrangs des öffentlichen Interesses vor den Einzelinteressen gestützt wird, von Gemeinden angestrebt und erreicht werden kann, braucht es eine Kategorie von echtem reinem Wohngebiet. § 30 Abs. 1 Z 1 lit. b ROG 2009 idF LGBl 39/2024 sieht derzeit die Zulässigkeit von baulichen Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen, vor.

In Tirol und auch in der Steiermark gibt es in den dortigen Raumordnungsgesetzen jedoch differenzierte Kategorien von Wohngebieten.

Das Tiroler ROG 2022 idgF differenziert in § 38 leg cit Formen von Wohngebieten. Nur in gemischten Wohngebieten gemäß § 38 Abs 2 Tiroler ROG 2022 dürfen neben Wohngebäuden (zur

Deckung des täglichen und dringenden Wohnbedürfnisses) und diesen untergeordnete Gebäude sowie Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse, Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten errichtet werden.

Das Steiermärkische ROG 2010 idgF unterscheidet in § 30 Abs 1 Z 1 leg cit das reine Wohngebiet vom in § 30 Abs 1 Z 2 leg cit bestimmten allgemeinen Wohngebiet. In ersterem sind keine Beherbergungsbetriebe zulässig.

Eine solche Unterscheidung auch im Salzburger Raumordnungsgesetz einzuführen, würde den Gemeinden die Möglichkeit geben, besser mit dem vorhandenen Raum planen zu können und die Raumordnungsziele zum Wohle der Salzburger Gesamtbevölkerung zu erreichen.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Die Landesregierung wird aufgefordert, eine Rechtsgrundlage auszuarbeiten, die es den Salzburger Gemeinden ermöglicht, dem Verlust von Wohnraum entsprechend der in der Präambel beschriebenen Problemlage entgegenzuwirken.
2. Dieser Antrag wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

Salzburg, am 5. Juni 2024

Hangöbl BEd eh.

Walter BA MA eh.