

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 544 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 2026 mit der Vorlage befasst.

Abg. Dr. Hochwimmer berichtet ausführlich über die gegenständliche Vorlage. So liege eine zwar nicht umfangreiche, aber wichtige Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 vor, die nach dem Begutachtungsverfahren noch ergänzt worden sei. Der erste Teil der Novelle betreffe den Baulandeigenbedarf für Minderjährige. Nach geltendem Recht setze der Baulandeigenbedarf grundsätzlich ein Wohnbedürfnis der begünstigten Personen voraus. Künftig solle dieses Erfordernis für Minderjährige ausdrücklich entfallen, damit diese nicht schlechter gestellt würden, da ihr Wohnbedarf naturgemäß im Familienverband gedeckt sei. Alle übrigen Voraussetzungen, wie begünstigter Personenkreis, einmalige Inanspruchnahme und Höchstausmaß von 700 m² je Person, blieben unverändert. Dies beseitige Vollzugsunsicherheiten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag (IBB). Weitreichender sei der zweite Teil des Gesetzesvorhabens, mit dem Gemeinden ein rechtssicheres und handhabbares Instrument erhielten, um Wohnraum und Wohnfunktion in Orts- und Stadtkernen zu schützen. Im Zentrum der Debatte stünden die sogenannten Mikrohotels. Dieses Phänomen sei kein landesweites Massenproblem. Erhebungen hätten gezeigt, dass entsprechende Fälle außerhalb der Stadt Salzburg kaum aufträten. In der Stadt Salzburg seien für 2023 bis 2025 insgesamt 29 Fälle erhoben worden, davon sechs Umwidmungen von Wohnungen mit rund 1.500 m². Gute Raumordnung solle Entwicklungen frühzeitig erkennen und steuern. In Bereichen, wo Wohnen Vorrang haben solle, dürfe Wohnraum nicht schleichend durch touristische Nutzung verdrängt werden. Die Novelle setze daher nicht auf pauschale Verbote, sondern auf ein abgestuftes Instrumentarium, das Gemeinden dort Handlungsmöglichkeiten eröffne, wo die Wohnfunktion unter Druck gerate. Konkret solle § 60 Abs. 1 ROG erweitert werden. Gemeinden könnten im Bebauungsplan bestimmte, nach Flächenwidmung zusätzlich zulässige Nutzungen nicht nur beschränken, sondern auch ausschließen, insbesondere Handels-, Beherbergungs- und Dienstleistungsbetriebe. Rechtmäßig bestehende Betriebe blieben unberührt. Jede Festlegung müsse auf überprüfbaren örtlichen Planungsunterlagen beruhen sowie erforderlich und verhältnismäßig sein. Ergänzend solle § 53 Abs. 2 Z 11 ROG präzisiert werden, wonach im Bebauungsplan künftig nicht nur Mindest- oder Höchstzahlen von Wohneinheiten, sondern auch von Gästezimmern bzw. -einheiten in touristischen Beherbergungen festgelegt werden könnten. Zudem solle § 60 Abs. 5 ROG ausgeweitet werden. Gemeinden könnten für sämtliche touristische Beherbergungen Vorgaben zu

hoteltypischen Dienstleistungen und deren Flächenanteilen treffen. Auch die touristische Nutzfläche je Bau bzw. der Flächenbedarf je Gästebett, -zimmer oder -einheit könne geregelt werden. Damit reagiere die Novelle fachlich auf unterschiedliche Erscheinungsformen von Mikrohotels, ohne eine starre, leicht umgehbare Definition zu schaffen. Neu aufgenommen worden sei § 88 Abs. 9 ROG. Gemeinden sollten durch gesonderte Verordnung gebietsweise, für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon, rasch Mindest- bzw. Höchstzahlen an Gästezimmern, Gästeeinheiten sowie Vorgaben zu hoteltypischen Dienstleistungen festlegen können, ohne sofort Bebauungspläne erstellen oder ändern zu müssen. Die Verfahrensvorschriften des § 65 zum Bebauungsplan der Grundstufe seien sinngemäß einzuhalten. Für einen vollständigen Ausschluss touristischer Beherbergung bleibe weiterhin eine Festlegung im Bebauungsplan erforderlich. Die Novelle solle Wohnraum schützen, Vollzugssicherheit schaffen und Gemeinden differenzierte, wirksame Steuerungsinstrumente an die Hand geben. Zonenfestlegungen dürften jedoch rechtmäßig bestehenden touristischen Betrieben nicht jede räumliche Entwicklungsmöglichkeit nehmen, weswegen er folgenden Entschließungsantrag einbringe:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, dem Salzburger Landtag bis 31. Oktober 2026 einen Gesetzesentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen, welcher eine Begünstigung für bestehende Betriebe in Hinblick auf die neu geschaffene Einschränkung touristischer Betriebe durch auszuweisende Zonen mit festgelegten Parametern gem. § 88 Abs 9 ROG des heute, am 8. Juli 2026 vorliegenden Entwurfs, beinhaltet. Diese Begünstigung hat zum Inhalt, dass bestehende Betriebe bauliche Erweiterungen um bis zu 15 % der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzesentwurfs gegebenen objektbezogenen Nutzfläche ungeachtet der Bestimmungen einer ausgewiesenen Zone iSd § 88 Abs 9 ROG vornehmen können.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer betont, dass der Entwurf in breiter Konsensualität zwischen Landesverwaltung, Verfassungsdienst und den betroffenen Stakeholdern, einschließlich der Stadt Salzburg, erarbeitet worden sei. Die öffentliche und mediale Diskussion bilde diesen Umstand nicht adäquat ab, weshalb er zu mehr Sachlichkeit mahne. Der dem Landtag vorgelegte Bericht zu Mikrohotels habe bereits alle nun zur Abstimmung stehenden Instrumente abgebildet. Das Problem werde zwar wachsen, sei aktuell aber zu relativieren. In der Stadt Salzburg gebe es rund 90.000 Wohnungen, acht würden derzeit als Mikrohotels genutzt. Die meisten Umnutzungen fänden laut Magistratsliste im Gewerbegebiet statt. Steuerungsmaßnahmen müssten daher auf einem rechtlich tragfähigen Fundament stehen. In den Schutzzonen 1 und 2 verbiete das Altstadterhaltungsgesetz eine derartige Umnutzung ausdrücklich. Im Fall Lichthaus könne wohl auch über das Wohnungseigentumsgesetz gegengesteuert werden. In anderen Fällen sei die Steuerung über den Bebauungsplan möglich. Die vorgelagerte Zonenregelung sei ein Entgegenkommen gegenüber der Landeshauptstadt und diene der Verwaltungsvereinfachung, müsse aber jeweils sachlich begründet werden. Die Stadt Salzburg habe zudem angeregt, Zonenfestlegungen als sonstige baurechtliche Vorschriften im Sinn des § 9 Abs. 1 Baupolizeigesetz zu qualifizieren, sodass eine Bewilligung zu versagen sei. Übergangsbestimmungen seien abzulehnen, da sie der Zielsetzung zuwiderliefen. Im Gegenteil könne nach Beschluss der Novelle und bei erkennbarer Verordnungsabsicht der Stadt sogar eine Bausperrre begründbar sein.

Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd stellt fest, dass die überarbeiteten Regelungen zu Mikrohotels insgesamt positiv zu bewerten seien. Die Novelle sei jedenfalls besser als der bisherige Rechtszustand. Es sei jedoch fraglich, ob damit eine praktikable vollständige Einschränkung gelingen werde. Eine Legaldefinition halte man weiterhin für die praktikablere Lösung. Ziffer 1. werde man daher nicht zustimmen. Beim Wohnbedürfnis Minderjähriger im Zusammenhang mit dem IBB schließe man sich der Stellungnahme der Arbeiterkammer an. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung entfalle der Nachweis des Wohnbedürfnisses für Minderjährige, was die ohnehin großzügige Ausnahmeregelung weiter ausweite. Es gebe bereits sehr viele Ausnahmen. Der Wunsch, für eigene Kinder eine Fläche vorzuhalten, sei zwar verständlich, gleichwohl solle die Regelung nicht weiter aufgeweicht werden. Kritisch sehe man zudem, dass nicht reagiert werde, wenn etwa nach 18 Jahren das Grundstück verkauft werde und damit faktisch Spekulation vorliege, wodurch der Zweck der Vorbehaltsfläche nicht mehr gegeben sei. Man vertrete die Ansicht, dass der IBB rückwirkend eingehoben werden können solle, wisse aber, dass dafür keine Mehrheit bestehe. Folglich werde man Ziffer 1. ablehnen, den Ziffern 2. bis 5. der Vorlage jedoch zustimmen.

Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA erinnert daran, dass das Thema den Landtag seit Längerem beschäftige. Es habe bereits unterschiedliche Vorschläge und Beschlüsse gegeben. So habe die KPÖ PLUS im Juni 2024 eine eigene Widmungskategorie vorgeschlagen, wozu es berechnete Zweifel an der Praktikabilität gegeben habe und der Antrag somit abgelehnt worden sei. Im November 2024 sei dann einstimmig beschlossen worden, die Abteilung 10 mit der Erarbeitung eines Berichtes bis Dezember 2025 zu beauftragen. Dieser liege seit Jänner 2026 vor. Ein bis März 2026 in Aussicht gestellter Gesetzesentwurf habe sich ebenfalls verzögert. Man sei froh, dass nun eine zustimmungsfähige Regierungsvorlage debattiert, die eine praktikable Lösung enthalte. Die öffentliche Kritik am ursprünglichen Begutachtungstext könne er durchaus nachvollziehen, da die Zonenregelung darin noch nicht enthalten gewesen und erst danach aufgenommen worden sei. Ohne diese Änderung wäre jeder einzelne Bebauungsplan zu ändern gewesen. Es liege nun ein zustimmungsfähiges Gesetz vor.

Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger kündigt ebenfalls an, der Vorlage zuzustimmen. Positiv hervorzuheben sei, dass Landesrat Mag. (FH) Zauner MA regelmäßig Gesprächsrunden organisiere, in denen Inhalte besprochen würden. Angesichts dessen, was in der Raumplanung in den vergangenen Jahrzehnten passiert sei und wie lange kleine Anpassungen oft dauerten, sei die nun diskutierte Regelung erstaunlich zügig zustande gekommen, auch wenn ihre Ausarbeitung offenbar nicht ganz einfach gewesen sei, was durch den Entschließungsantrag illustriert werde.

Mag. Plath (Stabsstelle Planen und Bauen) führt aus, dass es bei der Festlegung der zulässigen Zahl von Zimmern darum gehe, ab welcher Zimmerzahl die vorgesehenen Rechtsfolgen eintreten sollten. Setze man den Wert auf 1, träten die Wirkungen ab dem ersten Zimmer ein. Zum angesprochenen Lichthaus-Fall sei zu ergänzen, dass das Salzburger Raumordnungsgesetz seit 2022 vorsehe, dass auch die Umwandlung eines einzelnen Zimmers ohne Küche zum Zweck der touristischen Nutzung als Apartment gelte und kennzeichnungspflichtig sei. Zur Zonenfestlegung seien zwei Kriterien maßgeblich, die Anzahl der Gästezimmer und ein Minimum an hoteltypischen Dienstleistungen. Eine einschlägige Definition sei in § 5 ROG

enthalten. Die Stadt Salzburg nehme standortbezogene Untersuchungen vor, ab welcher Zimmerzahl eine Zonierung raumordnungsfachlich begründbar sei. Nach § 9 Baupolizeigesetz seien sonstige Rechtsvorschriften einzuhalten, sodass die Baubewilligung zu versagen wäre, wenn ein Vorhaben die in der Zone festgelegten Parameter nicht erfülle. Die Zonenverordnung wirke als grobmaschiges Instrument mit den genannten Kriterien. Der Bebauungsplan ermögliche darüber hinaus eine feinmaschige, projektspezifische Steuerung.

Der Entschließungsantrag wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - angenommen.

In der Spezialdebatte meldet sich zu Ziffer 1. niemand zu Wort und wird diese mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - angenommen. Zu Ziffer 2. bis 5. meldet sich jeweils niemand zu Wort und werden diese jeweils einstimmig angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird, wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimme der KPÖ PLUS - sohin mehrstimmig - angenommen.

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

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 544 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 8. Juli 2026

Der Vorsitzende:

Schernthaner MIM eh.

Der Berichterstatter:

Dr. Hochwimmer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 8. Juli 2026:

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