



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol  
Maximilianstraße 7, Postfach 243, 6010 Innsbruck  
Tel: 0800/22 55 22, Fax: 0800/22 55 22-1459  
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com  
www.ak-tirol.com

Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

G.-Zl.: WP-2015-10418

Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Bei Rückfragen

MMag. Peter Hilpold/  
Mag. Andrea Troger/Kn

Klappe 1461 Innsbruck, 12.05.2015

**Betreff:** Entwurf einer Novelle zur Tiroler Bauordnung 2011 sowie Entwurf einer Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015

**Bezug:** Ihre GZ.: VD-265/894-2015  
Ihr Mail vom 22.04.2015

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt zum Entwurf der Novelle zur Tiroler Bauordnung 2011 sowie der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 wie folgt Stellung:

„Leistbares Wohnen“ ist seit längerer Zeit ein wichtiges und vielfach aufgegriffenes Thema, das für die Arbeiterkammer Tirol höchste Priorität genießt. Gerade in Bezug auf die Diskussion um die Baukostenentwicklung müssen wir darauf hinweisen, dass bei Betrachtung vorangegangener landesrechtlicher Novellen die Tendenz des Gesetzgebers zu erkennen ist, immer weiter fortschreitende Anforderungen zu stellen und damit – wenn auch indirekt – die Kosten kontinuierlich in die Höhe geschraubt werden (z.B. Technische Bauvorschriften 2008, Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz). Darauf weist die Arbeiterkammer Tirol seit Jahren hin und hat bereits zahlreiche Vorschläge in diese Richtung eingebracht. Die nunmehrige Intention des Landesgesetzgebers, diesem „Problem“ entgegenwirken zu wollen, erkennen wir an und stehen diesem Ansinnen grundsätzlich positiv gegenüber.

Der Versuch, Baukosten durch eine Stellplatzhöchstzahlenverordnung zu senken, beinhaltet allerdings mehrere Punkte, die nicht nachvollziehbar sind und die eine Überarbeitung notwendig machen:

## Zu § 1: Geltungsbereich

Die vorgeschlagene Verordnung gilt für „Gebäude, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen (Wohnbauvorhaben)“. Allerdings ist weder der Begriff „Wohnzweck“ noch „Wohnbauvorhaben“ im Rahmen der Verordnung oder in der Tiroler Bauordnung definiert.

Da gemäß der Verordnung ein teilweiser Wohnzweck ausreicht, würden auch überwiegend gewerblich genutzte Anlagen darunter fallen, wenn sie mit einer Wohnung ausgestattet ist. Auch bei Häusern mit Privatzimmervermietungen wäre die Verordnung ohne Ausnahme anzuwenden. Sogar ein Hotel mit einer Wohnung für die Eigentümer würde somit in diese Regelung fallen. Diese weitreichende Fassung kann nicht im Interesse der öffentlichen Hand sein und kann auch keinen Beitrag leisten, Wohnen in Tirol günstiger zu machen. Da andere Nutzungsformen einen deutlich höheren Bedarf an Stellplätzen bewirken, haben diese Gebäude eine grundsätzlich andere Voraussetzung in Hinblick auf die Stellplatzzahl. Die Gemeinden konnten im Rahmen der bisherigen Regelungen auf diese Umstände reagieren, wie auch der Blick auf die verschiedenen in Tirol erlassenen Stellplatzverordnungen beweist.

Mit der vorgeschlagenen Fassung würde der Druck auf die von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellten Parkflächen ungebührlich zunehmen, und verschiedene Wirtschaftsbetriebe wären der eigentliche Nutznießer der Deckelung der vorgeschriebenen Stellplatzzahlen. Sie würden von der geringeren Stellplatzzahl profitieren, während im öffentlichen Raum Stellplätze noch knapper werden. Aus diesem Grund ist es jedenfalls notwendig, die Verordnung nur auf die tatsächlichen Wohneinheiten anzuwenden und bei nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden die darüber hinausgehende Nutzung separat und höher vorschreiben zu können.

## Zu § 2: Kategorisierung der Gemeinden

Die Unterteilung der Tiroler Gemeinden in drei Kategorien abhängig von der Einwohnerzahl und der Anbindung durch den öffentlichen Verkehr halten wir für fachlich begründet und die gewählte Methodik für nachvollziehbar und geeignet. Gerade aber Gemeinden mit starker touristischer Nutzung haben grundsätzlich andere Erfordernisse an Parkraum, auf diese Besonderheiten sollte jedoch im Rahmen der Verordnung wie zu § 1 beschrieben eingegangen werden.

In der Verordnung wird zudem zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet und dem übrigen Siedlungsgebiet unterschieden. Als Abgrenzung ist die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskernes in 15 bis 20 Minuten definiert. Diese Abgrenzung bedeutet aber eine erhebliche Schwankungsbreite und damit Rechtsunsicherheit. So ist die fußläufige Erreichbarkeit von der Gehgeschwindigkeit abhängig und bedeutet damit individuell völlig unterschiedliche Distanzen. Hinzu kommt die Zeitangabe mit einem Spielraum von 5 Minuten, was eine Schwankungsbreite von 25 % bedeutet. Um Unklarheiten über eine theoretische Gehge-

schwindigkeit und den Schwankungsbereich von 25 % zu vermeiden, sollten Gemeinden die Unterscheidung zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet und dem übrigen Siedlungsgebiet im Rahmen der örtlichen Raumordnungskonzepte definieren können, damit sie auch auf die Charakteristik der Siedlungsstruktur in den jeweiligen Ortschaften reagieren können.

In diesem Zusammenhang wird es von entscheidender Bedeutung sein, dass den Gemeinden die Möglichkeit geboten wird, Stellplatzverordnungen weiterhin unter Bedachtnahme ihrer jeweiligen Strukturen erlassen zu können, da ortsspezifische Anforderungen in einer landesweiten Verordnung gar nicht berücksichtigt werden können. So mag die gewählte Systematik für die Gemeinden des Inntales ihre Berechtigung haben, doch gerade für touristisch genutzte Gebiete ist auch der Druck auf den Parkraum im öffentlichen Raum ungleich stärker, weshalb wir vor einem zu starken Eingriff nur warnen können. Das Gewähren dieses Spielraumes ist entscheidend, damit der gemäß Art. 118 Abs. 4 B-VG den Gemeinden verfassungsmäßig garantierte ausreichende Handlungsspielraum zur Erfüllung ihrer Pflichten in Hinblick auf örtliche Verhältnisse gewährt bleibt. So sind Gemeinden mit kleinräumigen Erfordernissen konfrontiert, die auch nur auf Gemeindeebene analysiert und gelöst werden können. Deshalb sehen wir es als zielführend an, dass von Seiten des Landes den Kommunen so wenige Vorschriften wie möglich gesetzt werden, anstatt übermäßiges Misstrauen gegenüber den Gemeinden zu signalisieren.

#### Zu § 3: Höchstzahlen

Viele Gemeinden haben bisher für Einfamilienhäuser eine von der Größe des Hauses unabhängige Stellplatzzahl vorgeschrieben. Im vorliegenden Entwurf wären die Kategorien nach Wohnnutzfläche heranzuziehen, da keine gesonderte Betrachtung von Einfamilienhäusern und Wohnanlagen vorgesehen ist. So sind in der Verordnung diese Tabellen mit „Wohngebäude bzw. Wohneinheiten“ beschrieben. Das wirft bei der Betrachtung von Einfamilienhäusern Fragen auf, wenn etwa Einliegerwohnungen errichtet werden oder nachträglich durch bauliche Maßnahmen eine separate Wohnung geschaffen wird. Es ist nicht klar, ob dann die Fläche als zwei Wohneinheiten oder ein Wohngebäude zu berücksichtigen ist. Gerade bei großen Einfamilienhäusern können sich dadurch nämlich deutliche Unterschiede ergeben.

Abschließend halten wir fest, dass ein Blick auf die bisher erlassenen Verordnungen der Gemeinden zeigt, dass gerade größere Gemeinden unter den in der Verordnung angegebenen Grenzwerten oder nur knapp darüber liegen. Dies bedeutet, dass in vielen Kommunen die hier vorgeschlagenen Höchstgrenzen keinen Einfluss auf die aktuell geltenden Verordnungen haben und somit die Zahl der vorgeschriebenen Stellplätze unverändert bleiben wird. Dort wird die vorgeschlagene Verordnung somit keinen Beitrag leisten, um

Wohnen in Tirol leistbarer zu machen. Nur jene Gemeinden, die derzeit deutlich mehr als im Entwurf vorgeschlagen vorschreiben, kann es tatsächlich zu einer Kostenreduktion für Bauträger kommen. Diese Verordnung ist somit nur ein kleiner Beitrag in bestimmten Orten, um dem Ziel des leistbaren Wohnens in Tirol näher zu kommen.

Die Arbeiterkammer Tirol erkennt zusammenfassend den Ansatz an, durch eine Deckelung der Stellplatzzahlen übermäßige Kosten bei der Schaffung von Wohnraum zu vermeiden. Leider müssen wir einmal mehr festhalten, dass im Vorfeld zur Ausarbeitung dieser Verordnung keine fachliche Diskussion stattgefunden hat, um die Tragweite der Verordnung zu diskutieren und die beschriebenen Schwächen zu beseitigen. Aufgrund der vorliegenden Unschärfen in der vorliegenden Fassung können wir unsere Zustimmung zum Entwurf nicht erteilen und ersuchen um Berücksichtigung unserer Kritikpunkte.

Abschließend weisen wir auch im Rahmen dieser Stellungnahme darauf hin, dass gemäß Entschließung des Tiroler Landtages vom 18.11.2010 bei Gesetzesänderungen im Wirkungsbereich des Landes Textgegenüberstellungen in der Begutachtung mit auszusenden sind. Leider müssen wir feststellen, dass längst nicht in allen Arbeitsbereichen der Landesverwaltung Beschlüsse des Tiroler Landtages in gleicher Weise umgesetzt werden; so wurde auch im Rahmen dieser Begutachtung auf die Gegenüberstellung der Textierung zwischen aktuell geltender und geplanter Formulierung der TBO leider verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



(Erwin Zangerl)

Der Direktor:



(Mag. Gerhard Pirchner)