

Entwurf

Gesetz vom, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, die Tiroler Bauordnung 2018 und das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz geändert werden

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016

Das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl. Nr. 101/2016, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 116/2020, wird wie folgt geändert:

1. *Im Abs. 1 des § 13 haben die lit. c und d zu lauten:*

- „c) Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen;
- d) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen und insgesamt höchstens zwölf Betten, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzfristig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen); entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat; Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen.“

2. *Im Abs. 4 des § 13 werden der dritte und der vierte Satz aufgehoben.*

3. *Im § 13 wird nach dem Abs. 4 folgende Bestimmung als Abs. 4a eingefügt:*

- „(4a) Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze darf nicht mehr für zulässig erklärt werden, wenn
 - a) der Anteil der aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1 sich ergebenden Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung 8 v.H. übersteigt oder
 - b) im örtlichen Raumordnungskonzept zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau eine Festlegung nach § 31a Abs. 1 erster Satz besteht oder eine solche Festlegung nur deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der lit. a bleiben Freizeitwohnsitze, für die eine Ausnahmegewilligung im Sinn des Abs. 7 erster Satz vorliegt, außer Betracht.“

4. *Im Abs. 6 des § 13 wird im ersten Satz das Zitat „Abs. 3 und 4“ durch das Zitat „Abs. 3, 4 und 4a“ ersetzt.*

5. *Im Abs. 1 des § 38 hat die lit. b zu lauten:*

- „b) Gebäude, die der Privatzimmervermietung oder der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. d zulässigen Ferienwohnungen dienen;“

6. *Im § 38 wird nach dem Abs. 3 folgende Bestimmung als Abs. 3a eingefügt:*

„(3a) Bestehen im Wohngebiet am 31. August 2021 Wohngebäude, in denen höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten zur gewerblichen Beherbergung von Gästen

verwendet werden, so dürfen diese weiterhin entsprechend verwendet werden. Dies gilt jedoch nur, sofern diese baurechtlich als Ferienwohnungen bewilligt worden sind, der Gewerbetreibende weiters im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat und in diesem neben allfälligen Wohnungen für seine Angehörigen keine weiteren Wohnungen bestehen, die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen.“

7. Die Abs. 2 und 3 des § 47 werden durch folgende Abs. 2, 3 und 4 ersetzt:

„(2) In Almgebäuden dürfen Ferienwohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten oder Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten zur gewerblichen Beherbergung von Gästen geschaffen werden, wenn dies durch eine Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Almgebäude für zulässig erklärt worden ist; Ferienwohnungen und Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen sind zusammenzuzählen. Eine solche Festlegung darf nur getroffen werden, wenn hinsichtlich der Beherbergung von Gästen die Voraussetzungen nach § 43 Abs. 1 lit. a vorliegen und

- a) im Hinblick auf den Gebäudebestand gewährleistet werden kann, dass ungeachtet der Beherbergung von Gästen der Charakter des Betriebes als Almwirtschaft bestehen bleibt und die Almbewirtschaftung nicht eingeschränkt wird, insbesondere indem hierzu erforderliche Gebäude oder Teile von Gebäuden als Ferienwohnungen oder Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen verwendet werden,
- b) die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind und deren Inanspruchnahme rechtlich sichergestellt ist; insbesondere darf kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Grundfläche und deren Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung entstehen,
- c) den Erfordernissen des Schutzes von Leben und Gesundheit der Gäste unbeschadet des § 43 Abs. 4 auch im Umfeld der betreffenden Sonderfläche entsprochen wird.

(3) Zum Zweck der Schaffung von Ferienwohnungen oder Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen in Almgebäuden nach Abs. 2 dürfen Neubauten nicht errichtet werden. Die Baumasse der als Gastgewerbebetrieb oder Ferienwohnungen verwendeten Räume darf im Verhältnis zur Baumasse aller Almgebäude nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m³ nicht übersteigen. Ferienwohnungen und Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen in Almgebäuden sind nicht mehr zulässig, wenn der Betrieb der Almwirtschaft eingestellt worden ist.

(4) Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen dürfen nur eine einfache Einrichtung und Ausstattung aufweisen und keine Zusatzeinrichtungen, wie Fitnessräume, Badeanlagen oder Saunen, aufweisen.“

8. Im Abs. 7 des § 68 hat die lit. b zu lauten:

„b) eine Festlegung nach § 13 Abs. 3 zweiter und dritter Satz erfolgt ist, obwohl die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nach § 13 Abs. 4a nicht mehr zulässig ist.“

9. Der Abs. 10 des § 121 hat zu lauten:

„(10) Die nach den Abs. 1 und 2 Verantwortlichen dürfen grundstücksbezogene Daten zum Zweck der Erstellung der Baulandbilanz und der Widmungsbilanz verarbeiten.“

10. Im Abs. 12 des § 121 hat der zweite Satz zu lauten:

„Die nach den Abs. 1 und 2 Verantwortlichen dürfen die Daten zu diesem Zweck verarbeiten und veröffentlichen.“

Artikel 2 **Änderung der Tiroler Bauordnung 2018**

Die Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. Nr. 28, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 134/2020, wird wie folgt geändert:

1. Im Abs. 3 des § 1 wird in der lit. t das Flächenausmaß „60 m²“ durch das Flächenausmaß „45 m²“ ersetzt.

2. Im Abs. 1 des § 28 hat in der lit. c der dritte Halbsatz zu lauten:

„keiner Baubewilligung bedarf in Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen die Verwendung von höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten zur gewerblichen Beherbergung von

Gästen, wenn der Gewerbetreibende im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat und in diesem neben allfälligen Wohnungen für seine Angehörigen keine weiteren Wohnungen bestehen, die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen; dies gilt nur, soweit die Verwendung zur gewerblichen Beherbergung von Gästen vor dem 1. September 2021 begonnen wurde.“

3. Im Abs. 6 des § 46 wird im ersten Satz die Wortfolge „wenn diese durch einen Dritten benützt wird,“ durch die Wortfolge „wenn diese – außer im Rahmen einer kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen – durch einen Dritten benützt wird,“ ersetzt.

Artikel 3 **Änderung des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetzes**

Das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz, LGBl. Nr. 79/2019, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 46/2020, wird wie folgt geändert:

Im Abs. 1 des § 2 haben die lit. c und d zu lauten:

- „c) Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen;
- d) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen und insgesamt höchstens zwölf Betten, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzfristig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen); entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat; Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen.“

Artikel 4 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt mit 1. September 2021 in Kraft.