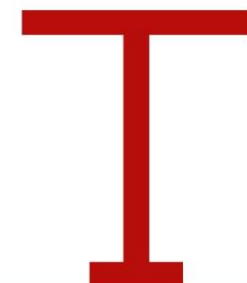




Leistbares Wohnen in Tirol

Was hat und kann die Bau- und Raumordnung dazu beitragen?



Politischer Rückblick

- **Regierungsprogramm 2018 – 2023** „Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern“ macht „Wohnen“ ganz bewusst zu einem wesentlichem Schwerpunkt:
 - Stärkung Tiroler Bodenfonds
 - Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau
 - Flächenbedarf für Handelsbetriebe
 - Widmungsbilanz
- **Beschluss LReg** am 3. April 2018 – Festlegungen und Arbeitsaufteilung im Bereich Wohnen
- **Beschluss LReg** am 8. Mai 2018 – Zwischenbericht um Umsetzungsplan im Bereich Wohnen – Einsetzen vor Arbeitsgruppen



Politischer Rückblick

- **Grundsatzbeschluss** der LReg am 26.06.2018 zur Weiterentwicklung der Raumordnung
 - Umsetzung **Leistbares Wohnen** durch
 - Befristung bei Baulandneuwidmungen
 - Verpflichtende Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau
 - Einführung Freizeitwohnsitzabgabe prüfen und umsetzen
 - Ausarbeitung eines Leitfadens für die Gemeinden betreffend „Vertragsraumordnung“
 - Eindämmung des **Flächenverbrauchs** – Bodensparende Bebauung
 - Verpflichtende Errichtung von Stellplätzen in Hoch- und Tiefgaragen bei Handelsbetrieben ab 300m² Kundenfläche
 - Forcierung von Mehrfachnutzungen
 - neue Formen **touristischer Beherbergung** regeln
 - Neuregelung von Chaletdörfern durch Ausarbeitung fachlicher Kriterien zur Sicherstellung eines hohen Standards
 - Einführung Sonderflächenpflicht für Chaletdörfer
 - Zulässigkeit von Investorenmodellen unter Beachtung der unionsrechtlichen Rahmenbedingungen prüfen





Politischer Rückblick

- Ergebnis der eingesetzten Arbeitsgruppen wurde mit **Beschluss der LReg vom 9. Jänner 2019** mit umfangreicher Maßnahmenplanung beschlossen:
 - Verpflichtung zur Ausweisung eines Mindestanteils für **Vorbehaltsflächen** für den geförderten Wohnbau
 - Schaffung der Möglichkeit **objektgeförderten** mit subjektgeförderten Wohnbau zu kombinieren
 - **Befristung** von 10 Jahren bei Baulandneuwidmungen
 - Aufgaben des **Tiroler Bodenfonds** zur „Unterstützung der Gemeinden“ ausdehnen
 - Stärkung der **Planungsverbände** für überregionale Planungsmaßnahmen
 - Einführung Freizeitwohnsitzabgabe – 2021 wurden damit € 8 Mio eingehoben



Politischer Rückblick

- **Beschluss LReg am 25. Mai 2021** – Maßnahmenpaket „Leistbares Wohnen in Tirol“
 - partielles **Freizeitwohnsitzverbot** (Gemeinden mit Vorbehaltsflächen)
 - **Bedarfsprüfung** bei Widmungen ausgedehnt (sonstige Liegenschaften)
 - Schulungsprogramm für Gemeinden zur **Vertragsraumordnung** (Bodenfonds)
 - Verpflichtung zur Prüfung von **Bauverboten** im Zuge der Fortschreibung



Rechtliche Umsetzung seit 2019

- **Tiroler Raumordnungsgesetz** – insgesamt 7 Novellen
- **Tiroler Bauordnung** – insgesamt 6 Novellen
- **Tiroler Grundverkehrsgesetz** – 1 Novelle

Sonstige Vorgaben:

- Raumordnungsplan zur „**Raumverträglichen Tourismusedwicklung 2030**“
- Impulspapier für Tirol „**Alles tun hat Raumbezug**“
- Perspektiven für ein verantwortungsvolle Tourismusedwicklung „**Der Tiroler Weg**“



Rechtliche Umsetzung seit 2019

- **Geförderter Wohnbau** (seit 1. Jänner 2020 in Kraft)

- **Pflicht zur Prüfung** der Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Primär sind Grundflächen im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds und von Bauträgern, die geförderten Wohnbau errichten, heranzuziehen

Sekundär Grundflächen, die im Eigentum ein und derselben Person stehen und deren Ausmaß insgesamt 2.000 m² übersteigen. Weiters dürfen nur höchstens 50 v. H. der im Eigentum ein und derselben Person stehenden Grundflächen herangezogen werden, wobei Grundflächen im Ausmaß von mindestens 1.500 m² unberührt bleiben müssen, außer der Eigentümer stimmt ausdrücklich zu

Rechtliche Umsetzung seit 2019

- **Befristete Widmungen** (seit 1. Juli 2020 in Kraft)
 - Bei Widmung von Freiland in Bauland
 - Bebauung muss innerhalb von 10 Jahren erfolgen (Baubescheid)
 - Automatische Rückwidmung im efwp

Ausnahmen:

- Fläche war schon einmal als Bauland gewidmet
- Kleinräumige Flächen zur Abrundung
- Sicherstellung erfolgt mittel Vertragsraumordnung



Rechtliche Umsetzung seit 2019

- Thematik „Freizeitwohnsitze“ und „Leerstand“
 - Partielles **Freizeitwohnsitzverbot** in Gemeinden mit Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (86 Gemeinden)
 - Umfangreiche **Kontrollbefugnisse** (Wasser, Kanal, Strom, Zustellungen, Tourismusabgabe, Auskunftspflicht, Zutritts- und Zufahrtsrechte....)
 - Einführung **Freizeitwohnsitz- und Leerstandabgabe** (über € 8 Mio im Jahr 2021)
 - **Leitfaden** zur Feststellung von Freizeitwohnsitzen
 - Möglichkeit der Bestellung von Organen der öffentlichen Aufsicht zur Kontrolle



Rechtliche Umsetzung seit 2019

- **Thematik „Freizeitwohnsitze“ und „Leerstand“ im Grundverkehr**

- Erlassung **Vorbehaltsgemeindenverordnung** (Gemeinden mit besonderem Druck auf dem Wohnungsmarkt – insgesamt **148 Gemeinden**)
- **Erklärungspflicht** in Vorbehaltsgemeinden im grauen Grundverkehr
- Erhöhung der Strafen und Möglichkeit von **Zwangsversteigerungen**
- Zulässigkeit des Landeskulturfonds und den Tiroler Bodenfonds im **Interessentenverfahren**

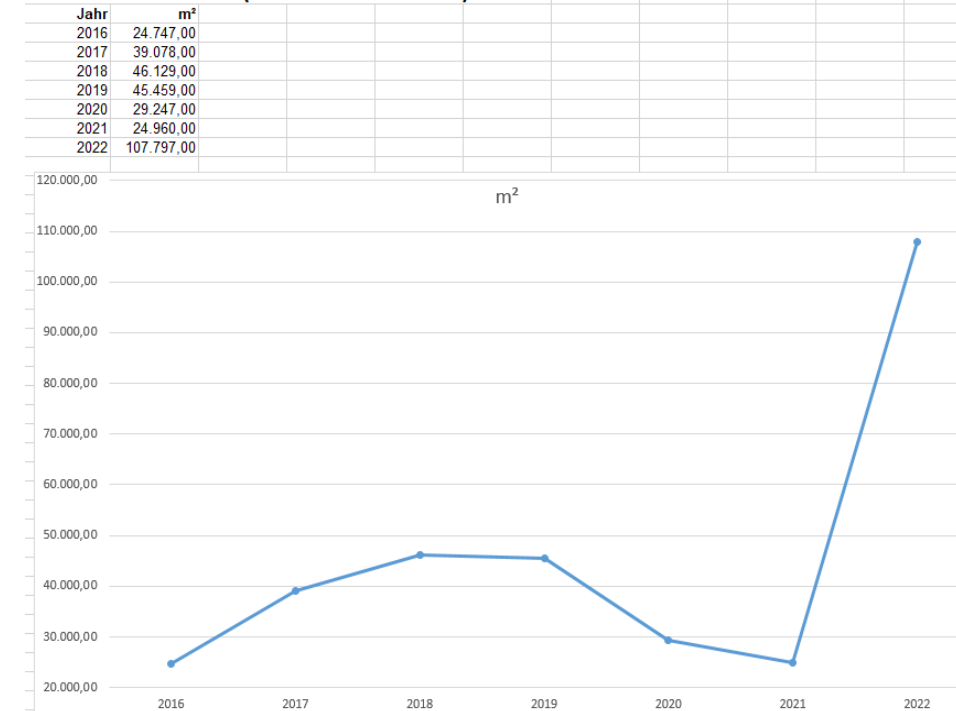


Rechtliche Umsetzung seit 2019

- **Tiroler Bodenfonds**

- Erweiterung der Aufgaben zur Unterstützung der Gemeinden insbesondere „**Vertragsraumordnung**“
- Gewährung von **Zuschüssen an Gemeinden** (Infrastruktur, Ortskernrevitalisierung...)
- Ausarbeitung eines **Leitfadens** für die Gemeinden betreffend „**Vertragsraumordnung**“

Statistik Verkauf (Stand 17.11.2022)



Rechtliche Umsetzung seit 2019

- **Baulandmobilisierung**

- Verpflichtung zur Prüfung von Baulandreserven auf die Möglichkeit der Ausweisung von **Bauverboten** ab 1.1.2022 wegen
 - Fehlender Erschließung
 - Mangelnde Infrastruktur (Kanal, Wasser....)
 - Mangelndem Schutz vor Naturgefahren
 - Größe der Baulandreserve
 - Mangelhafte Parzellenstruktur
 - Mangelhafte öffentlichen Infrastruktur



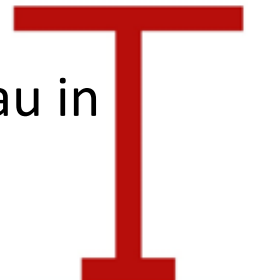
Zukünftige Vorhaben

- **Stärkung der Planungsverbände**

- Neuregelung der Finanzielle Unterstützung für Koordinatoren
- Finanzielle Unterstützung bei der Ausarbeitung von überregionalen Planungen
- Einbindung bei den Fortschreibungen der Raumordnungskonzepte hinsichtlich touristischer Entwicklungen

- **Baulandmobilisierung**

- Einführung einer Baulandmobilisierungsabgabe nach Erstellung einer Wohnbedarfsstudie
- Verpflichtete Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Vorbehaltsgemeinden



Zukünftige Vorhaben

- **Freizeitwohnsitze**

- Partielles Freizeitwohnsitzverbot in allen Vorbehaltsgemeinden nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz
- Abgeltung des Mehraufwandes der Gemeinden für Freizeitwohnsitzkontrollen

- **Tourismus**

- Verpflichtende Prüfung bei Fortschreibungen der Raumordnungskonzepte
- Unterstützung der Gemeinden bei Analysen der touristischen Strukturen hinsichtlich Bettenkapazitäten (Stichwort „300 Betten“), Betriebsgrößen und Eigentümer- /Betriebsstrukturen
- Verschärfung der Vorgaben für Beherbergungsgroßbetriebe und Chaletdörfer



Zukünftige Vorhaben

- **Grundverkehr**

- Prüfung der Aufnahme der Gemeinden ins Interessentenverfahren
- Für Kompetenzverschiebung „Volkswohnungswesen“ beim Bund einsetzen

- **Baukosten**

- Baukosten in Tirol rund 24-29% höher als im Burgenland
- Erstellung einer **Baukostenanalyse** zusammen mit den Gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Erstellung einer bundesländerweiten Baukostenstudie
- Evaluierung der technischen Bauvorschriften





Danke für die Aufmerksamkeit!