

MEDIENROHSTOFF

## Zweitwohnungsbau: Es geht auch anders

*Acht Prozent. Das ist die Zulassungsgrenze für neue Zweitwohnungen in Tirol. Konkret: das Raumordnungsgesetz des österreichischen Bundeslandes enthält ein Verbot der Schaffung neuer Zweitwohnsitze in Gemeinden mit über 8 Prozent Freizeitwohnsitzanteil. Die Gesetzgebung der erfolgreichen Touristik-Destination Tirol ist damit deutlich strenger als die Vorgaben der Zweitwohnungsinitiative, welche die Zulassungsgrenze bei 20 Prozent vorsieht. Behauptungen der Gegner, die Zweitwohnungsinitiative gehe zu weit, entbehren jeder Grundlage.*

### Erfolgreiche Rezepte aus Österreich

Die **Initiativ-Gegner** sind sich nicht zu schade, mit **Unwahrheiten** und aus der Luft gegriffenen **Behauptungen** gegen die Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ anzukämpfen. Fehlen ihnen die wirklichen Argumente? Denn im Grundsatz geben sie den Initianten ja **stets recht**: das überbordende **Verbauen** unseres Landes **muss eingedämmt werden**. Unser östlicher Nachbar **Österreich** beweist, dass es in Sachen Umgang mit Zweitwohnungen auch ganz anders **ganz gut** geht.

So liefert die Präsentation «*Zweitwohnungen, Erfahrungen in Österreich*» von Dr. Christoph Braumann von 2008 diesbezüglich einige sehr interessante Angaben:

- 1) Das Raumordnungsgesetz des Landes Salzburg erlaubt grundsätzlich den **Zweitwohnungsbau nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten**. Neue Zweitwohnungsgebiete sind nur in Gemeinden mit **maximal 10 Prozent** Zweitwohnungsanteil zulässig. Diese Regelung ist deutlich **strikt**er als die von unserer Initiative angestrebte Beschränkung.
- 2) Das Tiroler Raumordnungsgesetz enthält ein Verbot der Schaffung neuer Zweitwohnsitze in Gemeinden mit über **8 Prozent Freizeitwohnsitzanteil**. In sonstigen Gemeinden ist die Errichtung von Freizeitwohnsitzen nur in eigenen Baulandzonen zulässig. **Auch dieses Gesetz ist deutlich strikter als unsere Initiative**. Die Schaffung spezieller "Zweitwohnsitzzonen" **bekämpft** dabei direkt **jegliche Verlagerungsproblematik**

Link zur Präsentation: <http://immobilien.hslu.ch/immobilien/h-projekt-publikationen/h-durchgefuehrte-seminare-und-tagungen/h-seminar-lex-koller.htm>

### Ferienwohnungen sind ausgenommen!

Bemerkenswert ist, dass sowohl das Salzburger, wie auch das Tiroler Raumordnungsgesetz **Ferienwohnungen** (touristische Zweitwohnungen zur kommerziellen Vermietung) **explizit von den Beschränkungen ausnehmen**.

Die entsprechende Bestimmung im Tiroler Raumordnungsgesetz ist hier zu finden:

<http://www.baurecht.at/?r=REC0001020001600008264009>

Das Salzburger Raumordnungsgesetz ist hier zu finden:

<http://www.baurecht.at/?r=REC0001030000060012015691>

### Anstrengungen seit 40 Jahren

Österreich ist nur halb so dicht bewohnt wie die Schweiz und hat auch eine weit tiefere Zuwanderungsrate. Entsprechend ist der **Siedlungsdruck** in unserem östlichen Nachbarland **deutlich geringer** als hierzulande. Dennoch unternimmt Österreich bereits seit den 1970er-Jahren grosse Anstrengungen, die **Entwicklung beim Bau von Zweitwohnungen zu steuern**. Die Bundesländer **Salzburg und Tirol** waren dabei **Vorreiter**.

Nachdem in den 1960er und 70er Jahren die Zweitwohnungen in Österreich sprunghaft zugenommen hatten, versuchten die meisten Bundesländer, die Entwicklung zu steuern. In Folge nahmen sie **spezielle Regelungen für den Zweitwohnungsbau** in ihre Raumordnungsgesetze (ROG) auf. Zunächst stand dabei der Bau von Appartmenthäusern, Feriendörfern und Wochenendsiedlungen im Zentrum: sie sollten nur noch **in vorher ausgewiesenen Gebieten zulässig** sein.

Ergänzend führten mehrere Bundesländer eine **gesetzliche Kontrolle über den Verkauf von Immobilien** ein – insbesondere für Ausländer. Angesichts des bevorstehenden Beitritts Österreichs zur Europäischen Union wollten vor allem die Bundesländer Tirol, Salzburg und Vorarlberg damit einen **Verkauf des knappen Siedlungsraums ins Ausland** verhindern. Der EU-Beitritt kann in dieser Hinsicht durchaus **vergleichend** betrachtet werden mit der Einführung der **Personenfreizügigkeit** in der Schweiz.

Als Erstes hat das Land Salzburg ein **beispielhaftes Regelsystem** entwickelt: Im neuen Salzburger ROG von 1992 wurde zum einen der Begriff der Zweitwohnungen wesentlich weiter gefasst. Er bezog alle Arten von Ferien- oder Urlaubswohnungen ein, und diese durften nach diesem Gesetz nur noch in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten gebaut werden – **Privatzimmer und touristische Zweitwohnungen**, die vermietet werden sollten, wurden jedoch von dieser Regelung **ausgenommen**.

Neue Gebiete für den Bau von Ferien- und Urlaubswohnungen konnten nur noch solche Gemeinden ausweisen, in denen der Anteil der Zweitwohnungen am Wohnungsbestand **nicht über 10 Prozent** lag. Das Salzburger Modell erwies sich als durchaus wirksam: Der **Zuwachs an Zweitwohnungen verringerte sich deutlich**. Noch restriktivere Regelungen wurden in Tirol eingeführt, wo das ROG von 1994 zunächst den Bau neuer Freizeitwohnungen **gänzlich verbot**.

(Quelle: Artikel von CIPRA, [www.cipra.org/de/alpmedia/news-de/3099](http://www.cipra.org/de/alpmedia/news-de/3099))

### Bundesgericht: 20 Prozent sind verhältnismässig

In Bezug auf die Schweiz ist deutlich zu betonen, dass das **Bundesgericht** bereits 1998 eine Begrenzung des Anteils von nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen auf **20 Prozent** ausdrücklich als **verhältnismässige raumplanerische Massnahme** bezeichnet hatte (Entscheid 1P.404/1997 vom 9. November 1998).