

Entwurf

Gesetz vom zur Erlassung befristeter Sonderregelungen für „Kostenreduzierte Wohnbauten“ (Maßnahmengesetz Kostenreduzierte Wohnbauten)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Kostenreduzierte Wohnbauten

§ 1

(1) Kostenreduzierte Wohnbauten sind Bauten, die

1. neu errichtet werden,
2. überwiegend für den Mietwohnbau bestimmt sind,
3. mehr als fünf Kleinwohnungen aufweisen,
4. unter besonderer Berücksichtigung des Bedarfs an Mietwohnungen der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses zu leistbaren Preisen dienen und

für welche der Standortgemeinde für mindestens 75 % der Wohnungen ein fünfundzwanzigjähriges Vorschlagsrecht für den Verkauf oder die Vermietung dieser Wohnungen rechtsgeschäftlich eingeräumt ist.

(2) Als Kleinwohnungen im Sinn des Abs 1 Z 3 gelten Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnnutzfläche bis 45 m² und Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnnutzfläche bis 65 m².

(3) Als leistbarer Preis im Sinn des Abs 1 Z 4 gilt ein Preis, der die ortsüblichen Kauf- oder Mietkosten um zumindest 15 % unterschreitet. Der Nachweis dafür obliegt dem Bauwerber.

(4) Die Gemeinde ist ermächtigt, die konkrete Höhe der leistbaren Preise für den Verkauf oder die Vermietung der Wohnungen rechtsgeschäftlich zu vereinbaren. In solchen Vereinbarungen können für deren Einhaltung auch Sicherungsmittel wie Konventionalstrafen vorgesehen werden.

(5) Die Landesregierung und die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) haben die Gemeinden in den Angelegenheiten des Abs 4 zu unterstützen.

Abweichende Sonderregelungen

§ 2

(1) Für baurechtliche Anträge zur Errichtung von Kostenreduzierten Wohnbauten gelten folgende Sonderregelungen:

1. In Bezug auf das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009):

- a) Die Errichtung von Kostenreduzierten Wohnbauten ist in der Nutzungsart Grünland zulässig, wenn die betreffenden Grundflächen
 - aa) im Räumlichen Entwicklungskonzept für eine Wohnbaulandausweisung vorgesehen sind,
 - bb) unmittelbar an Bauland anschließen,
 - cc) über eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in zumutbarer Entfernung verfügen,
 - dd) mit technischer und sozialer Infrastruktur ausreichend erschlossen sind und
 - ee) in Gemeinden, die noch über kein aufsichtsbehördlich genehmigtes Räumliches Entwicklungskonzept verfügen, für die bestimmungsgemäße Verwendung der Grundflächen eine aufsichtsbehördliche Genehmigung der Landesregierung nach Abs 4 vorliegt.

b) Ein Bebauungsplan gemäß § 50 ROG 2009 ist nicht erforderlich.

2. In Bezug auf das Bebauungsgrundlagengesetz (BGG):

Abweichend von § 25 Abs 4 BGG können die Abstände der Bauten innerhalb des Bauplatzes um 25 % unterschritten werden.

3. In Bezug auf das Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG):

Für Kostenreduzierte Wohnbauten ist das vereinfachte Verfahren (§ 10 BauPolG) anzuwenden.

4. In Bezug auf das Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015):

a) Die Verpflichtung gemäß § 28 Abs 3 BauTG 2015 zur Errichtung eines Aufzugs entfällt, wenn der Bau so geplant und ausgeführt wird, dass ein späterer Aufzugseinbau ohne erheblichen zusätzlichen Aufwand möglich ist.

b) Die §§ 34 bis 36 BauTG 2015 finden keine Anwendung.

c) Abstellräume, Waschküchen und Trockenräume iS des § 35 Abs 1 Z 1 und 2 BauTG 2015 können auch als eingeschobige Nebenanlagen am Bauplatz errichtet werden. In diesem Fall findet § 56 Abs 7 ROG 2009 sinngemäß Anwendung, wobei die überbaute Fläche dieser Nebenanlagen 10 % der Bauplatzfläche nicht überschreiten darf. § 25 Abs 7a BGG gilt auch für diese Nebenanlagen.

(2) Rechtsgeschäfte betreffend Grundflächen, die von einer Vereinbarung gemäß § 1 Abs 1 erfasst sind, bedürfen keiner Zustimmung gemäß § 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001. Die betreffende Gemeinde hat auf Antrag das Zutreffen dieser Voraussetzung zu bescheinigen.

(3) Die Landesregierung kann durch Verordnung für einzelne Bestimmungen der Salzburger Bautechnikverordnung oder der Salzburger Wohnbauförderungsverordnung 2015, die sich in ihrer Anwendung bei der Errichtung oder Verwendung von Bauten gemäß § 1 Abs 1 kostensteigernd auswirken, weitere Sonderregelungen festlegen, soweit dies mit § 3 Abs 1 BauTG vereinbar ist.

(4) Die Entscheidung einer Gemeinde über die Verwendung einer Grünlandfläche für Kostenreduzierte Wohnbauten ist im Fall des Abs 1 Z 1 lit a sublit ee von der Bürgermeisterin bzw vom Bürgermeister unter Anschluss der Planunterlagen der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung ist von der Landesregierung zu versagen, wenn die Verwendung den Raumordnungsgrundsätzen, (territorialen) Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde widerspricht.

Begleitende Sonderregelungen

§ 3

(1) In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 6 ROG 2009 ist die Errichtung von Bauten mit Einzelhandelsnutzungen bis insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn

1. im Flächenwidmungsplan eine Kennzeichnung als Wohn- und Geschäftsbau vorliegt,
2. im Zuge des Bauvorhabens neben Einzelhandelsnutzungen auch förderbare Mietwohnungen im Sinn des 3. Abschnitts, 4. Unterabschnitts des S.WFG 2015 errichtet werden,
3. die Geschoßfläche für die förderbaren Mietwohnungen die Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen um mehr als das Doppelte übersteigt und
4. die erforderlichen Pflichtstellplätze mindestens zur Hälfte in einer Tiefgarage errichtet werden.

Eine Kennzeichnung gemäß der Z 1 hat zur Voraussetzung, dass die Fläche in einem Siedlungsschwerpunkt liegt und auf Grund der Lage und Immissionsbelastung eine Eignung für eine Wohnnutzung geschaffen werden kann. Für diese Kennzeichnung gelten die §§ 67 Abs 2, 4 und 5 sowie 74 Abs 2 ROG 2009 sinngemäß.

(2) Die Landesregierung kann im Anwendungsbereich des § 6 BauTG 2015 mit Verordnung ÖNORMEN und sonstige technische Regelwerke bestimmen, die für die Beurteilung des Standes der Technik nicht herangezogen werden dürfen. In Betracht kommen dafür nur ÖNORMEN und Regelwerke, die sich in ihrer Anwendung bei der Errichtung oder Verwendung von Bauten kostensteigernd auswirken. Vor Erlassung einer solchen Verordnung ist die Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg und der jeweilige Herausgeber des Regelwerkes zu hören.

Eigener Wirkungsbereich

§ 4

Die nach diesem Gesetz den Gemeinden bzw ihren Organen zukommenden Aufgaben der Raumordnung und des Baurechts sind solche des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde.

In- und Außerkrafttreten

§ 5

Dieses Gesetz tritt mit in Kraft und mit 31.12.2025 außer Kraft. Zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens anhängige Verfahren sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes weiterzuführen.

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Der Gesetzesvorschlag enthält ein Maßnahmenpaket zur Senkung der Kosten im Wohnbau, und zwar konkret für Bauten mit mehr als fünf Zwei- bzw Dreizimmerwohnungen. Ziel ist eine Reduktion der ortsüblichen Kosten um mindestens 15 %. Zur Erreichung dieses Ziels sollen das Bauland-Widmungsverfahren, das Erfordernis eines Bebauungsplans und bestimmte bautechnische Anforderungen entfallen.

Das Vorhaben basiert auf Vorschlägen der für Raumplanung und Baurecht zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung, welche die Umsetzungsvorschläge für die Erreichung der vorgenannten Zielsetzung, und zwar im Hinblick auf die Verknüpfung von zivilrechtlichem Vertrag und verwaltungsrechtlichem Hoheitsakt, wie folgt begründet:

„Da diese Zielsetzung nicht mit den konventionellen Mitteln erreichbar ist, verfolgt das Maßnahmengesetz einen innovativen Ansatz durch Schaffung des neuen Bautypus „Kostenreduzierter Wohnbauten“, welcher geprägt ist von einer Verknüpfung von zivilrechtlichem Vertrag und verwaltungsrechtlichem Hoheitsakt. Unter Einbeziehung aller Akteure soll somit eine Balance zwischen den Interessen der Gemeinden, der Grundeigentümer/Bauträger und der Wohnungssuchenden gefunden werden. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist vor auszuschicken, dass diese Ausgestaltung auf keine Bedenken stößt. So scheint beispielsweise die in der Judikatur der Höchstgerichte zu Raumordnungsverträgen vertretene „ältere“ Argumentation (siehe VfSlg 15.625/99) hinsichtlich eines generellen Verknüpfungsverbotes überwunden, und ist in dieser Hinsicht auf die nachfolgenden Entscheidungen sowohl des VfGH (VfSlg 16.199/2001, 16.289/2001, 17.815/2006, 20.009/2015) als auch des OGH (OGH 26.2.2019, 8 Ob7/19s, OGH 17.7.2018, 1Ob 103/18f) hinzuweisen. Im Einzelnen ist die gewählte Verknüpfung ausgehend von einer grundrechtsdogmatischen Betrachtung wesentlich unproblematischer als jene im Bereich des Raumordnungsrechts, wo dem Widmungswerber keine wie auch immer gearteten Rechtsansprüche zu Gebote stehen. Demgegenüber besteht auf die Erteilung einer Baubewilligung ein Rechtsanspruch. Eine erteilte Baubewilligung verpflichtet auch nicht zur Bauführung, sondern berechtigt dazu. Insofern sind mit der Erteilung derselben auch keine Leistungspflichten verbunden. Insgesamt ist für eine solche Vereinbarung daher auch kein subordinatives Verhältnis zwischen den Vertragspartnern gegeben und das Erfordernis einer Baubewilligung bleibt unverändert bestehen. Insgesamt stellt daher die Verknüpfung nur die „Einstiegsvoraussetzung“ für die Anwendbarkeit des Sonderregimes gemäß § 2 dar. Es bleibt dem Normadressaten unbenommen, ob er dieses in Anspruch nimmt oder die allgemeinen Bestimmungen des Baurechts. Mit diesem Vertrag verpflichtet sich daher der Bauwerber in freier Selbstbestimmung selbst zu einem gewissen Verhalten. Dieses Public-Private-Partnership Modell zwischen Bauwerber und Gemeinde mittels vertraglicher Vereinbarung von leistbaren Preise bietet im Grundsatz den Vorteil, dass beide Seiten miteinander vereinbaren, was auf der jeweiligen Fläche geschehen soll, um die angestrebte Kostenreduktion zu erzielen. Dabei können im Einzelfall die jeweilig angemessenen Grundkosten, die bauliche Ausnutzbarkeit und Ausgestaltung wesentlich zielgerichteter erfasst werden, als dies mit öffentlich-rechtlichen Instrumentarien bewerkstelligbar wäre, zumal der Preis einer Wohnung nicht Gegenstand des Baurechts ist. Das Sonderregime des § 2 ist davon gekennzeichnet, dass Anreize und Möglichkeiten einer kosteneffizienten Bauführung geschaffen werden, ohne dass die bautechnischen Grundanforderungen (siehe § 3 Abs 1 BauTG 2015) an einen Bau außer Acht bleiben.“

Festzuhalten ist, dass der zuvor wiedergegebene Ansatz zum Teil verfassungsrechtliches Neuland darstellt.

2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 B-VG.

Das Vorhaben enthält keine Bestimmungen, die eine Mitwirkung der Bundesregierung im Sinn der Art 97 Abs 2 B-VG oder 9 F-VG 1948 erfordern.

3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Dem Gesetzesvorhaben steht das Unionsrecht nicht entgegen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermöglichung einer Bebauung im Grünland führt auf Grund des Entfalls des Widmungsverfahrens zu einer Verwaltungsentlastung für die Gemeinden und das Land Salzburg. Ebenso der Wegfall des Erfordernisses eines Bebauungsplans.

Umgekehrt erzeugt die Einführung einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung im Fall des § 2 Abs 4 des Vorschlages (also bei den sog REK-„alt“) einen neuen Verwaltungsaufwand für Gemeinden und das Land Salzburg.

5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:

Die vorgesehenen Regelungen haben nach Einschätzung der für Raumplanung und Baurecht zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

6. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1:

§ 1 des Gesetzes definiert den Bautypus „Kostenreduzierter Wohnbauten“. Ein Wesenselement davon ist die zivilrechtliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde hinsichtlich des Vorschlagsrechts der Gemeinde betreffend die künftigen Nutzer bzw Nutzerinnen der Wohnungen. Gleichzeitig wird der Anwendungsbereich in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt (Z 1 bis 4):

Z 1: Die Schaffung des eigenen Bautypus berücksichtigt, dass durch die gesetzlichen Vorgaben nicht jedweder Wohnbau in den Anwendungsbereich der Bestimmung fällt, sondern nur Neubauten, welche aufgrund der definierten Charakteristika leistbaren Wohnraum bieten sollen.

Z 2: Eine überwiegende Nutzung als Mietwohnbau liegt vor, wenn über 50 % der Nutzflächen des gesamten Baus für eine Mietwohnnutzung vorgesehen sind.

Z 3: Die hier festgelegte Mindestanzahl an Kleinwohnungen wird im Abs 2 weiter konkretisiert, indem diese großemäßig hinsichtlich ihrer Wohnnutzfläche beschränkt werden (Zweizimmerwohnungen mit maximal 45 m² Wohnnutzfläche oder Dreizimmerwohnungen mit maximal 65 m² Wohnnutzfläche). Diese Größenbeschränkung der Wohnungen dient vor allem der Leistbarkeit und soll die Schaffung von großen und damit teuren Wohnungen verunmöglichen.

Z 4: Der geplante Kostenreduzierte Wohnbau muss der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses zu leistbaren Preisen dienen, wobei mit diesem Gesetz in erster Linie die Schaffung von Mietwohnungen intendiert ist (s Z 2). Dazu sind die bereits in Planung befindlichen Wohnungen dem Bedarf gegenüber zu stellen, wobei als „leistbar“ nur ein Preis gilt, welcher die ortsüblichen Kaufpreise bzw Mietzinse um zumindest 15 % unterschreitet (Abs 3). Ist hier ein Fehlbestand zur Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde gegeben, kann davon ausgegangen werden, dass der Tatbestand der Z 4 erfüllt ist.

Eine überschießende Rechtsausübung durch Bauwerber ist durch die Voraussetzung einer entsprechenden zivilrechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde gehemmt. Der Abschluss eines zivilrechtlichen Vertrags zwischen Gemeinde und Eigentümer ist für den Bauwerber Voraussetzung für einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung für einen solchen Bau. Insofern ist der Hoheitsakt Baubewilligung gemäß diesem Sonderregime abhängig vom Vorliegen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde. Kommt keine Vereinbarung zustande, kann eine Baubewilligung nur nach den allgemeinen Bestimmungen des Baurechts beantragt werden.

Im Rahmen der rechtsgeschäftlichen Vereinbarung ist zumindest ein Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht) für die Gemeinde über mindestens 75 % der Wohneinheiten zu vereinbaren. Damit soll der Gemeinde eine Einflussmöglichkeit auf den Kreis der künftigen Bewohner bzw Bewohnerinnen zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs eingeräumt werden. Ferner ist die Gemeinde ermächtigt, im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung die leistbaren Preise im Sinn des Abs 1 und Abs 3 zu vereinbaren (Abs 4), und zwar sowohl für den Fall der Bestandgabe durch entsprechende Mietpreisregelungen als auch für den Eigentumserwerb durch die Festlegung entsprechender Kaufpreise. Diese sind – unter Beachtung der 15%-Regelung – durch die Vertragspartner autonom zu bestimmen, indem etwa die Preise der letzten Transaktionen von Wohnungen oder Vermietungen als Ausgangspunkt für die Vereinbarung herangezogen werden. Der Begriff der Kosten umfasst dabei nicht nur die eigentlichen Errichtungskosten, sondern auch die Grundkosten, sodass anhand des konkreten Einzelfalls in Abhängigkeit von der Lage etc entsprechende Festlegungen im Vertrag getroffen werden können.

Da die Preisvereinbarung ausschließlich zivilrechtlichen Charakter hat, ist klar, dass deren Einhaltung nicht mit baupolizeilichen Mitteln, sondern nur mittels Zivilrecht sichergestellt werden kann. Eine Absi-

cherung der Einhaltung des vereinbarten Kauf- oder Mietpreises sollte daher auf Ebene des Vertrages erfolgen, indem etwa entsprechende Konventionalstrafen vorgesehen werden (Abs 4 zweiter Satz).

Zu § 2:

Im § 2 sind jene Ausnahmen von den sonst geltenden Bestimmungen zusammengefasst, die im Falle der beabsichtigten Errichtung eines Kostenreduzierten Wohnbaus zur Anwendung gelangen. Diese wirken sich sowohl auf die Grundstücks- als auch auf die Baukosten aus.

Zu Abs 1:

Z 1: Die Aufgabe der Bindung an den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dient der kostenrelevanten Verfahrensbeschleunigung.

Die lit a erlaubt unter den genannten Voraussetzungen die Errichtung von Kostenreduzierten Wohnbauten auch im Grünland. Diese Regelung dient dazu, dass auch neue Flächen, die noch nicht als Bauland gewidmet sind, für diese Zwecke entwickelt werden können und somit das Angebot von günstigen Flächen steigt. Freilich ist dieser „Griff ins Grünland“ an den Festlegungen des REK der Gemeinde zu messen und ist neben der Übereinstimmung mit diesem auch ein Baulandanschluss und eine entsprechende technische und soziale Infrastruktur sowie ein ÖV-Angebot erforderlich. Eine zumutbare Entfernung des ÖV ist gegeben, wenn die Distanz nicht mehr als 1000m Fußweg beträgt. Eine Differenzierung wie im bestehenden Landesentwicklungsprogramm (500 m Bus, 1000 m Schieneninfrastruktur) wird hier nicht gefordert.

In Bezug auf Räumliche Entwicklungskonzepte auf Grundlage des ROG 1998 (sog REK-„alt“) ist, um eine ausufernde Inanspruchnahme dieser Bestimmung zu vermeiden, eine aufsichtsbehördliche Genehmigung zwingend (siehe Abs 4). Der Prüfmaßstab umfasst dabei nicht alle Belange des Aufsichtsrechts gemäß § 75 ROG 2009, sondern beschränkt sich auf eine Überprüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den überörtlichen (territorialen) Festlegungen, dem REK und den Raumordnungsgrundsätzen.

Daneben ist eine Ausnahme vom Erfordernis eines Bebauungsplanes der Grundstufe vorgesehen (lit b). Diese Bestimmung dient vor allem der Verwaltungsökonomie. Die Bebauungsbedingungen sind in diesem System Gegenstand der Bauplatzerklärung.

Z 2:

Die Z 2 enthält Ausnahmen von den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes. So können die sonst erforderlichen Abstände der Bauten innerhalb des Bauplatzes um bis zu 25 % unterschritten werden. Mit dieser Festlegung wird ein Beitrag zur effektiveren Flächennutzung gewährleistet ohne das nachbarliche Interessen über Gebühr beeinträchtigt werden.

Z 3:

Gemäß der Z 3 findet, unabhängig von der Größe des Bauvorhabens etc, das vereinfachte Verfahren Anwendung. Damit soll ein Beitrag zur Verwaltungsökonomie und raschen Verfahrensabwicklung geleistet werden.

Z 4:

Die Z 4 enthält Ausnahmen von gesetzlichen Bestimmungen des BauTG 2015. Diese sind einerseits die Verpflichtung zum Einbau eines Aufzuges auf Grundlage des § 28 BauTG und andererseits die Verpflichtung zur Errichtung von Einrichtungen auf Grundlage des § 34 bis 36 BauTG 2015.

Da das Konzept des Kostenreduzierten Wohnbaues vorwiegend die Wohnbedürfnisse der jungen Bevölkerung erfasst und die Errichtung und der Betrieb von Aufzügen mit hohen Kosten verbunden ist, wird von einer Verpflichtung der Errichtung Abstand genommen. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der gesamte Bau so geplant und ausgeführt wird, dass eine Nachrüstung eines Aufzuges ohne erhebliche Umbaumaßnahmen oder -kosten möglich ist. Diese Nachrüstbarkeit und die damit verbundenen Kostenfolgen sind vom Bauwerber darzulegen und unterliegen – trotz der Anwendung des vereinfachten Verfahrens – der Überprüfung durch die Baubehörde (siehe § 10 Abs 6 Z 4 BauPolG), da es sich vom Charakter her betrachtet um eine Ausnahme handelt. Seitens der Bauwerber werden zur Sicherstellung einer Nachrüstung auch entsprechende Regelungen in den Wohnungseigentumsverträgen aufzunehmen sein, welche eine erleichterte Nachrüstbarkeit sicherstellen.

Von den Bauwerbern für erforderlich erachtete Abstellräume, Waschküchen und Trockenräume – die entsprechenden Verpflichtungen des BauTG 2015 sind ja für Kostenreduzierte Wohnbauten nicht anwendbar – können auch in Nebenanlagen am Bauplatz zur Errichtung gelangen. In diesem Fall werden sie in sinngemäßer Anwendung des § 56 Abs 7 ROG 2009 bis zu einem Höchstausmaß von 10 % der Bauplatzfläche nicht in die bauliche Ausnutzbarkeit einbezogen. Die 10%-Obergrenze bezieht sich dabei nur auf die genannten Räumlichkeiten, nicht aber auf Garagen und andere privilegierte eingeschobene Nebenanlagen.

Zu Abs 2:

Da auch Grünlandflächen, welche unter die Anwendung der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen betreffend den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken fallen, Gegenstand der Vereinbarung sein können, ist sicherzustellen, dass diese (grundverkehrsrechtlichen) Bestimmungen nicht zur Anwendung gelangen, wenn ein Kostenreduzierter Wohnbau auf diesen errichtet werden soll.

Zu Abs 3:

Mit Abs 3 wird eine Verordnungsermächtigung geschaffen, um weitere bautechnische Ausnahmen in Verordnungsförmigkeit vorsehen zu können. Solche Ausnahmen sind nur zulässig, wenn diese mit den Grundanforderungen an Bauten (siehe § 3 Abs 1 BauTG 2015) vereinbar sind. Diese in Verordnungsförmigkeit erlassenden Ausnahmen betreffen nur den Bautypus Kostenreduzierter Wohnbau.

Zu § 3:

Die hier zusammengefassten Sonderregelungen beinhalten zwei verschiedene Stoßrichtungen: Zum einen die Attraktivitätssteigerung von flächeneffizienten Wohn- und Geschäftsbauten (Abs 1) und zum anderen die Möglichkeit, ÖNORMEN und sonstige Regelwerke, welche sich als kostentreibend für die Errichtung und Nutzung von Bauten erweisen, mittels Verordnung der Landesregierung für unanwendbar zu erklären (Abs 2).

Zu Abs 1: Voraussetzung für die Zulässigkeit der Errichtung eines „Wohn- und Geschäftshauses“ im Sinne dieser Bestimmung ist eine entsprechende Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan. Diese Kennzeichnung ist an enge Voraussetzungen geknüpft, weil eine solche nur in Betracht kommt, wenn die Fläche im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde gelegen ist und zusätzlich auf Grund der gegebenen Immissionsbelastungen auch eine Eignung für Wohnen erzielbar ist. Damit wird sichergestellt, dass hinsichtlich der Lage und Umweltqualität nur jene Flächen gekennzeichnet werden können, welche auch für diese Form der Nutzung in raumordnungsfachlicher Hinsicht geeignet sind. Ist eine entsprechende Kennzeichnung seitens der Gemeinde erfolgt, können auf diesen Flächen Handelsnutzungen bis 1.000 m² zur Errichtung gelangen, wenn daneben auch entsprechender geförderter Wohnraum geschaffen und eine Tiefgarage für die Pflichtstellplätze errichtet wird. Konkret ist die Ausnutzung der 1000 m² Verkaufsfläche nur dann mit dem Flächenwidmungsplan im Einklang, wenn die doppelte Geschoßfläche für den förderbaren Mietwohnbau geschaffen wird und die erforderlichen Pflichtstellplätze mindestens zur Hälfte in einer Tiefgarage errichtet werden.

Zu Abs 2: In der seit Jahren laufenden Diskussion um Kostenreduzierungen im Wohnbau erfolgt immer wieder der Hinweis, dass viele Kostensteigerungen nicht auf den eigentlichen bautechnischen Normen beruhen, sondern auf sonstigen Regelungen der Technik, welche für die Ausführung und den Betrieb von Bauten zur Anwendung gelangen (zB ÖNORMEN). Ein Abweichen von solchen Normen ist für Bauausführende und Bauträger aber in der Regel nicht möglich, weil bei zivilrechtlichen Streitigkeiten etc regelmäßig diese Standards von den Gerichten als verbindlich angesehen werden. Ziel des Regelungsvorschlages ist es, hier gegebenenfalls gegensteuern zu können.

Zu § 5:

Das Maßnahmengesetz soll einen Impuls zur Ankurbelung des Wohnbaus leisten. Demgemäß soll die Anwendbarkeit dieses Gesetzes auch nur auf einen bestimmten Zeitraum beschränkt werden.