

An

Frau Landeshauptmannstellvertreterin Mag^a. Drⁱⁿ. Gaby Schaunig

Amt der Kärntner Landesregierung
Arnulfplatz 1
9020 Klagenfurt
E-Mail: gaby.schaunig@ktn.gv.at

Betreff: Kärntner Bauordnung, Kärntner Bauvorschriften, Änderung Begutachtung

Sehr geehrte Frau Landeshauptmannstellvertreterin Mag^a. Drⁱⁿ. Gaby Schaunig,

Zum Begutachtungsentwurf zur Änderung der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauvorschriften, ZI 01-VD-LG-1771/3-2017, vom Feber 2017 erlaubt sich die Bürgerinitiative „Lebenswertes Schiefing“ wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Im Rahmen dieser Novelle ersuchen wir dringend um Änderung bzw. Entfall der §§ 7 Abs. 1 lit. d und 14 Abs. 6 der Kärntner Bauordnung aus nachfolgenden Gründen:

Nach § 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes – K-Gplg 1995 müssen Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze als Sonderwidmung festgelegt werden. Diese Sonderwidmungen dürfen nur in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgebieten, ausgenommen in reinen Kurgebieten festgelegt werden (§ 8 K-GplG 1995).

Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei Freizeitwohnsitzen. Freizeitwohnsitze sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind.

Wenn keine Sonderwidmung vorliegt, darf die Wohnung nur als Hauptwohnsitz verwendet werden (Ausnahmen für ältere Freizeitwohnsitze, die in den Freizeitwohnsitzkataster der Gemeinde aufgenommen wurden).

Nach § 7 Abs. 1 lit. d der K-BO bedarf keiner Baubewilligung

„d) die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz im Sinn des § 6 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz;“

§ 14 Abs. 6 der K-BO bestimmt:

„(6) Vorhaben nach § 7 Abs. 1 lit. d dürfen auch entgegen dem Flächenwidmungsplan ausgeführt werden, wenn bei bestehenden Gebäuden oder ihren Teilen, die Wohnzwecken dienen, dem Eigentümer oder einem Erben auf Grund persönlicher Lebensumstände, wie beispielsweise auf Grund beruflicher oder familiärer Veränderung, eine Verwendung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen

Wohnbedarfs nicht möglich oder nicht zumutbar ist; diese Gründe sind in der schriftlichen Mitteilung gemäß § 7 Abs. 4 darzulegen. Der erste Satz gilt nicht, wenn durch das Vorhaben die Verwendung des Gebäudes als Apartmenthaus bewirkt wird.“

Die Änderung der Verwendung von Gebäuden von Hauptwohnsitz in Freizeitwohnsitz und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz muss der Baubehörde (Bürgermeister) lediglich mitgeteilt werden.

Diese Änderungen dürfen jedoch auch entgegen dem Flächenwidmungsplan (also ohne Sonderwidmung) ausgeführt werden, wenn dem Eigentümer oder einem Erben auf Grund persönlicher Lebensumstände, wie beispielsweise auf Grund beruflicher oder familiärer Veränderung, eine Verwendung als Hauptwohnsitz nicht möglich oder nicht zumutbar ist; diese Gründe sind in der schriftlichen Mitteilung darzulegen.

Das bedeutet, dass § 7 Abs. 1 lit. d iVm § 14 Abs. 6 der K-BO auch entgegen dem Flächenwidmungsplan die bewilligungsfreie Umnutzung in Freizeitwohnsitz für jede Wohnung (sogar Betriebsgebäude) unabhängig von der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bauland- oder Grünlandkategorie erlaubt.

Damit werden aber sämtliche Festlegungen im Flächenwidmungsplan ad absurdum geführt und konterkariert. Werden diese Bestimmungen in der Form beibehalten, wird der uferlosen Verbauung unserer ohnehin bereits verbauten Wörtherseeregion und anderer attraktiver Regionen in Kärnten mit massiven, mehrgeschossigen Appartementanlagen mit Freizeitwohnsitzen und leblosen Betonklötzen zum Schaden für

- a) das Orts- und Landschaftsbild,
- b) den Tourismus,
- c) die Umwelt und den Naturraum,
- d) das Gemeinschaftsleben der ortsansässigen Gemeindebürger,
- e) die Baukultur,
- f) die Wirtschaft und Infrastruktur sowie den Verkehr und
- g) die Gemeindehaushalte

weiterhin Tür und Tor geöffnet.

2. Ferner regen wir an, in die K-BO Bestimmungen aufzunehmen, die der Behörde die Feststellung erleichtern, wie ein bestimmtes Objekt tatsächlich genutzt wird. So sieht beispielsweise § 13a Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes (und auch § 57 Abs. 5 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes) vor, dass der Eigentümer des Wohnsitzes auf Verlangen der Behörde binnen angemessener Frist den Nachweis über die Nutzung des betreffenden Wohnsitzes zu erbringen hat.

Dies vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach von einem anderen Wohnsitz als von einem Freizeitwohnsitz nicht gesprochen werden kann, wenn kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist, auch wenn dort gelegentlich berufliche Tätigkeiten ausgeübt werden (zB VwGH 2012/02/0171 vom 27.06.2014). Ob überwiegende Anknüpfungspunkte zu einem Wohnsitz vorliegen, kann die Behörde vielfach nicht von sich aus feststellen, weil auch die polizeiliche Meldung hierüber nicht verlässlich Auskunft gibt.

Eine Bestimmung dieser Art, deren Nichtbefolgung als Verwaltungsübertretung ausgestaltet sein muss, ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich aus der in den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehenen einschränkenden Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnsitze ein staatliches Kontrollinteresse an der Einhaltung dieser Regelungen ergibt.

Wir ersuchen Sie daher höflich, sich als Bau- und Planungsreferentin für eine Änderung der Kärntner Bauordnung einzusetzen, damit nicht die Interessen einzelner Investoren und Immobilienentwickler vor die Interessen der ortsansässigen Bevölkerung, eines nachhaltigen Tourismus und einer sinnvollen, durchdachten und geordneten raumplanerischen Entwicklung unserer Regionen gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen!
Die Bürgerinitiative „Lebenswertes Schiefing“

Nachrichtlich an:

1. alle Mitglieder der Kärntner Landesregierung
2. den Kärntner Gemeindebund
3. den Österreichischen Städtebund
4. den Raumordnungsbeirat
5. die Abteilung 1/Verfassungsdienst – Landesamtsdirektion des Amtes der Kärntner Landesregierung
6. die Abteilung 3 – Gemeinden und Raumordnung des Amtes der Kärntner Landesregierung
7. die Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität des Amtes der Kärntner Landesregierung
8. den SPÖ Landtagsklub
9. den Freiheitlichen Landtagsklub in Kärnten
10. den ÖVP-Club im Kärntner Landtag
11. die Grünen im Kärntner Landtag
12. die Interessensgemeinschaft BZÖ
13. die Interessensgemeinschaft Team Kärnten
14. Herrn Abgeordneten Mag. Siegfried Schalli