

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 1 - Landesamtsdirektion
Mießtaler Straße 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

11. September 2019
DI.G/TK

01-VD-LG-1865/16-2019
Kärntner Raumordnungsgesetz 2020 - K-ROG 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Kärnten dankt für die Übermittlung des o.a. Begutachtungsentwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzliches:

Die Wirtschaftskammer Kärnten begrüßt den Versuch, durch ein neues Raumordnungsrecht die bestehenden raumordnungsfachlichen Probleme wie große Baulandreserven, fehlende Baulandmobilität, starke Zersiedelung der Landschaft, ausufernde EKZ-Widmungen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten in den Griff zu bekommen.

Auch der Versuch, künftig Widmungsverfahren zu beschleunigen, verbunden mit einer Aufwertung der Qualität des Ortsentwicklungskonzeptes ÖEK wird positiv gesehen.

Es muss verhindert werden, dass Projektedurch lange Verfahren erheblich verzögert werden und ein schikanöses Ausdehnen der Verfahrensdauer durch exzessive Inanspruchnahme von Nachbarrechten ist zu unterbinden.

Bei den Zielen und Grundsätzen wird insbesondere begrüßt, das künftig möglichst sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird und dass eine räumliche Verdichtung der Verbauung angestrebt wird. Ein wichtiges Ziel ist auch die Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft, wobei insbesondere auf die Standorterfordernisse für die Ansiedlung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben Bedacht zu nehmen ist.

Volle Unterstützung seitens der WKK gibt es für die Zielsetzung, die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und die Siedlungsstruktur vorrangig nach innen zu entwickeln.

Begrüßt wird auch, dass die Landesregierung nach 5 Jahren zu überprüfen hat, ob mit dem neuen K-ROG 2020 die angestrebten Ziele erreicht wurden.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

§ 2 - Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Abs. 1 lit. b: Bei den Zielen und Grundsätzen wird gefordert, die „Eigenart“ der Kärntner

Landschaft zu bewahren. Diese Begriffsbestimmung/Definition ist unpräzise und nicht anwendbar.

Abs. 1 lit. o: Die Festlegung von Gebieten für Wirtschafts-, Siedlungs- und sonstige Entwicklungen direkt mit der Erreichbarkeit durch öffentlichen Personennahverkehr zu verknüpfen wird abgelehnt, da damit viele Orte und Siedlungen in peripheren Gebieten ausgeschlossen werden.

§ 4 - Raumordnungskataster:

Die Wirtschaftskammer Kärnten geht davon aus, dass die Einsichtnahme in den Raumordnungskataster kostenfrei möglich ist.

§ 12 - Verfahren für den Beschluss über das OEK:

Abs. 2: Der Entwurf räumt den „in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen“ das Recht auf Stellungnahme ein. Da es unklar ist, welche Interessenvertretungen damit gemeint sein könnten, schlagen wir vor, diese wie im § 57 Abs. 2 lit. c (AK, WK, LWK, LAK) anzuführen.

§ 15 - Bauland:

Abs. 5: Die Neufestlegung von Bauland darf - u.a. wenn die Bauflächenbilanz von 15 Jahren überschritten wird - nur erfolgen, wenn gleichzeitig Bauland rückgewidmet wird. Diese Regelung wird kritisch gesehen, da vielfach die Baulandmobilisierungsinstrumente nicht greifen bzw. ist mit einer deutlichen Erhöhung der Baulandpreise zu rechnen, da Grundstücksbesitzer gefunden (und entschädigt) werden müssen, die bereit sind, ihr Bauland rückzuwidmen.

Damit weiterhin Umwidmungen in Bauland ohne gleichzeitiger Rückwidmung in diesen betroffenen Gemeinden möglich sind, sollen die Altwidmungen, die von der Gemeinde mit einer 10jährigen Bebauungsverpflichtung belegt werden, aus der Bauflächenbilanz herausgenommen werden.

Abs. 5 und Abs. 6: Die Befristung von Neuwidmungen und Möglichkeit von Bebauungsfristen für Altwidmungen soll nicht für Industriegebietswidmungen und Sondergebiet Seveso-Widmungen gelten.

Begründung: Eine langfristig planbare örtliche Entwicklungsmöglichkeit ist für die heimischen Industrieunternehmen von großer Bedeutung. Diese haben einen großen Platzbedarf, da Produktionsanlagen, Lagerflächen und Zufahrtsflächen so geplant und gebaut werden müssen, dass benachbarte Anrainer möglichst wenig betroffen sind.

Für Industriegebiete mit einer Sonderwidmung als Anlage im Sinne der Seveso III-Richtlinie ist außerdem sehr oft die Einhaltung von räumlichen Abständen zur angrenzenden Nachbarschaft notwendig und rechtlich vorgesehen.

Außerdem werden zum Beispiel bei Widmungen Lärmschutzzonen für die Anrainer vorgesehen, die als Industriegebiet nur eingeschränkt genützt werden können.

Diese Maßnahmen sind insgesamt im öffentlichen Interesse, obwohl sie natürlich zu einem höheren Platzbedarf führen.

Weiters muss angemerkt werden, dass ein Planungszeitraum von zehn oder 15 Jahren für die strategische Erweiterung von Industrieanlagen zu kurz bemessen ist. Besonders bestehende Industrieunternehmen stehen oft vor großen Herausforderungen, wenn sie den Standort erweitern wollen. Die Erweiterung eines Standortes direkt angrenzend oder in der Nähe eines bestehenden Industrieunternehmens ist wirtschaftlich sinnvoll, da die bestehende Infrastruktur bzw. Synergien genützt werden können. Auch volkswirtschaftlich gesehen ist die Erweiterung bestehender Industriestandorte sinnvoll, denn die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur spart Flächen, in der Region werden Arbeitsplätze erhalten bzw. sogar neue geschaffen und die Gemeinden können mit langfristigen Partnern planen.

Die langfristige Planung möglicher Erweiterungsflächen von Industrieunternehmen ist deshalb besonders wichtig.

§ 20 - Gewerbegebiet:

Abs. 2 - Verkaufslokale des Einzelhandels dürfen in Gewerbegebieten errichtet werden, wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte stehen und in ihnen **ausschließlich** die dort erzeugten Produkte angeboten werden. Hier sollte das Wort ausschließlich durch **überwiegend** ersetzt werden. Damit wäre es möglich, dass z.B. Fensterhersteller nicht nur ihre Fenster, sondern auch dazugehörige Beschattungssysteme oder Sicherheitseinrichtungen anbieten können.

Dass Wohngebäude und Wohnungen in Gewerbegebieten nicht errichtet werden dürfen, wird positiv gewertet, da dadurch künftige Nutzungskonflikte vermieden werden. Wenn aufgrund der Betriebsart (Schichtbetrieb, regelmäßige Wartungsarbeiten, Sicherheitspersonal, ...) der Bedarf für betriebsnahe „Werkwohnungen“ besteht, so sollte die Errichtung dieser im jeweiligen Bedarfsfall ermöglicht werden.

§ 22 - Industriegebiet:

Abs. 2 - Verkaufslokale des Einzelhandels dürfen in Industriegebieten errichtet werden, wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte stehen und in ihnen **ausschließlich** die dort erzeugten Produkte angeboten werden. Hier sollte das Wort ausschließlich durch **überwiegend** ersetzt werden. Damit wäre es möglich, dass z.B. Fensterhersteller nicht nur ihre Fenster, sondern auch dazugehörige Beschattungssysteme oder Sicherheitseinrichtungen anbieten können.

Dass Wohngebäude und Wohnungen in Industriegebieten nicht errichtet werden dürfen, wird positiv gewertet, da dadurch künftige Nutzungskonflikte vermieden werden. Wenn aufgrund der Betriebsart (Schichtbetrieb, regelmäßige Wartungsarbeiten, Sicherheitspersonal, ...) der Bedarf für betriebsnahe „Werkwohnungen“ besteht, so sollte die Errichtung dieser im jeweiligen Bedarfsfall ermöglicht werden.

§ 25 - Aufschließungsgebiete:

Aufschließungsgebiete nach dem K-ROG 2020 sollen nicht in die Bauflächenbilanz der jeweiligen Gemeinde aufgenommen werden.

§ 28 - Landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung:

Bei dieser neuen Regelung unterstützt die WKK die Position der LWK, die sich für eine Beibehaltung der bisherigen Regelungen ausspricht. Die erschwerte Genehmigung von großen landwirtschaftlichen Betrieben stellt insbesondere für die verarbeitende heimische Lebensmittelindustrie ein Problem dar.

§ 29 - Vorbehaltsflächen:

Die Festlegung von Vorbehaltsflächen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Grundflächen für die Errichtung von nach dem III. Abschnitt der Kärntner Wohnbauförderungsgesetze förderbaren Wohngebäude ... bedeutet eine weitere Bevorzugung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und eine Diskriminierung der gewerblichen Bauträger. Diese Flächen wären somit durch Widmung für Mietwohn- bzw. Eigentumswohnbau durch gemeinnützige Genossenschaften reserviert und somit auch für die Eigentümer wertgemindert.

Nachdem schon bei den Kaufpreisobergrenzen beim Ersterwerb von Wohnraum unsere Mitglieder aus dem Bereich der Bauträger massiv benachteiligt wurden, stellt dieser geplante Passus eine weitere Verzerrung zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern dar.

Weiters fehlen aus unserer Sicht transparente und sachlich nachvollziehbare Kriterien, wie der tatsächliche Bedarf an derartigen Flächen erhoben wird und nach welchen Kriterien im Bedarfsfall auf private Grundstücke zugegriffen wird.

Es ist klarzustellen, dass derartige Vorbehaltsflächen bei privaten Grundstücken aufgrund des massiven Eingriffs in die Verfügungsgewalt des Eigentümers immer nur subsidiär, nach Ausschöpfung aller vorhandenen Planungsinstrumente, anzuwenden sind.

Im Abs. 2 lit. b ist neben dem III. Abschnitt auch der IV. Abschnitt des K-WBFG 2017 aufzunehmen (Förderung des Ersterwerbers von Wohnungen).

Vorbehaltsflächen für mehrgeschossige Wohnbauten, unabhängig davon, ob von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften oder gewerblichen Bauträgern errichtet, sollen aus der Bauflächenbilanz der jeweiligen Gemeinde herausgenommen werden. Für die Widmung dieser Vorbehaltsflächen sollte es keine Rückwidmungsverpflichtung gem. § 15 Abs. 5 geben.

§ 30 - Sonderwidmungen Apartmenthäuser:

Abs. 5: Die jetzige Regelung sieht vor, dass Sonderwidmungen für Apartmenthäuser in Dorf-, Wohn-, Geschäfts- und Kurgemeinden festgelegt werden dürfen. In reinen Kurgemeinden sind sie ausgeschlossen.

Die geplante gesetzliche Neuregelung des Kärntner Raumordnungsrechtes in Form des K-ROG 2020 hindert Beherbergungsbetriebe nach wie vor daran, ihre Investitionskräfte aus eigenem Betrieb zu stärken und einen liquiden Hotelbetrieb mit einer ausgelasteten Hotelinfrastruktur zu führen. Dies führt u.a. dazu, dass vor allem länger bestehende familiengeführte Hotelbetriebe in Kärnten existenziell massiv bedroht sind und dies - in letzter Konsequenz - zu einem „Hotelsterben“ im Kärntner Tourismus führen kann.

Die Wirtschaftskammer Kärnten als gesetzliche Interessensvertretung fordert daher für Hotelbetriebe eine gesetzlich verankerte Möglichkeit, ihre Investitionskraft und finanzielle Stabilität durch eigene Finanzierungsmodelle zu stärken bzw. zu verbessern, um damit letzten Endes ein Hotelsterben im Kärntner Tourismus zu verhindern.

Bei Flächen im reinen Kurgemeinde iSd § 19 Abs. 2 K-ROG 2020, auf denen ein Gast- und Beherbergungsbetrieb errichtet wird bzw. errichtet wurde, soll ein gewisser prozentueller Anteil dieser Fläche als sonstiger Freizeitwohnsitz gemäß § 30 Abs. 3 K-ROG 2020 genutzt werden dürfen, wobei die Fläche, die als sonstiger Freizeitwohnsitz genutzt wird, in Relation zur Gesamtfläche einen geringeren Anteil bilden darf.

Damit wird Hotelbetreibern die Möglichkeit gegeben, einen gewissen (verhältnismäßig geringen) Anteil ihrer Fläche als sonstige Freizeitwohnsitze zu veräußern bzw. zu vermieten, um damit ihre finanzielle Kraft zu stärken und Investitionen (wie bspw. qualitätssteigernde Maßnahmen, infrastrukturelle Verbesserungen udgl.) zu ermöglichen sowie den laufenden Hotelbetrieb besser auszulasten. Aus Sicht der Wirtschaftskammer Kärnten ist gegen eine Nutzung von prozentuell begrenzten Flächen als sonstige Freizeitwohnsitze iSd § 30 Abs. 3 K-ROG 2020 im reinen Kurgemeinde nichts einzuwenden. Durch die Verwendung der Flächen als Freizeitwohnsitz ist nämlich nicht nur der touristische Charakter des reinen Kurgemeindes gegeben, sondern wird Hotelbetreibern damit vor allem auch die Chance gegeben, das finanzielle Überleben ihres Betriebs zu sichern.

Im Entwurf des K-ROG 2020 wird in Abs. 2 des § 30 nunmehr eine detaillierte und umfangreiche Definition des Begriffes „Apartmenthaus“ vorgenommen. Aus Sicht der Wirtschaftskammer Kärnten wirft in diesem Zusammenhang der letzte Satz des § 30 Abs. 2 leg cit („[...] Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus“) Fragen auf. Insbesondere stellt sich die Frage, ob und welche Auswirkungen diese Regelung im Hinblick auf die in der Praxis gängigen Finanzierungsmodellen von hochwertigen Beherbergungsbetrieben haben wird.

Die Wirtschaftskammer Kärnten schlägt weiters vor, die Wohnnutzung von Gebäuden (leerstehende Wohngebäude, aufgelassene landwirtschaftliche Hofstellen) in Abwanderungsgemeinden als Freizeitwohnsitz ohne Sonderwidmung Freizeitwohnsitz sowohl im Dorfgebiet als auch in Grünland Hofstelle zu ermöglichen. Der Leerstand und Verfall von Gebäuden in dörflichen Siedlungsschwerpunkten kann nicht im Sinne eines ansprechenden Orts-

und Landschaftsbildes sein. Eine Auflage bei aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen muss die Erhaltung der Objekte unter Wahrung des jeweiligen Charakters sein.

Überlegungen Orts-, Stadtkern und Einkaufszentrenregelungen:

Grundsätzliche Position der Wirtschaftskammer Kärnten zur Orts- und Stadtkern- bzw. Einkaufszentrenregelung (übermittelt der Landesregierung am 13.06.2018):

Das bisherige raumordnungsrechtliche Regime war und ist offensichtlich nicht in der Lage, die Expansion von EKZ-Widmungen auf einen raumplanerisch und wirtschaftspolitisch verträglichen Umfang zu beschränken. Die seit Jahrzehnten laufenden Versuche und Bemühungen, neue Großflächenanbieter auf der grünen Wiese zu verhindern (u.a. durch unseren Vertreter im Raumordnungsbeirat), waren durch die bestehende Rechtslage erfolglos.

Warum spricht sich die WKK für eine restriktivere Einkaufszentrenregelung aus?

Für ganz Kärnten gilt, dass die ungünstige Relation der Verkaufsfläche zur Bevölkerung, verstärkt durch die geringe Kaufkraft in Kärnten und die Umsatzeinbrüche von bis zu 25 % durch den Internethandel, sich negativ auf die Ertragslage der Handelsbetriebe auswirkt. In Kärnten erwirtschaften nur etwas mehr als die Hälfte der heimischen Handelsbetriebe einen ausreichenden Ertrag. Jede Ausweitung der Verkaufsflächen schmälert die Flächenproduktivität und führt damit unweigerlich zu einem Zusperrern vieler kleiner Handelsbetriebe, die vor allem in den innerstädtischen Lagen ungünstige Wettbewerbsbedingungen (z.B. durch Parkgebühren) vorfinden. Beispiele der letzten Monate und Jahre zeigen, dass es immer wieder zu EKZ-Widmungen kommt, die weder aus wirtschaftspolitischen noch raumplanerischen Aspekten nachvollziehbar sind. Das geltende raumordnungsrechtliche Instrumentarium reicht offensichtlich nicht aus, um dem Druck privater Umwidmungswerber (Grundbesitzer, Projektentwickler, Handelsketten, ...) dauerhaft standzuhalten. Der Einfluss dieser Umwidmungswerber auf die Gemeinde- und Landespolitik führt unweigerlich auch zu fachlichen Entscheidungen und Gutachten seitens der Kommunal- und Landesverwaltung, die schwer nachvollziehbar sind. Um eine weitere Fehlentwicklung bei EKZ-Widmungen künftig zu verhindern, wird es wohl notwendig sein, das Genehmigungsregime bei EKZ möglichst eng zu gestalten. Die Einflussmöglichkeit von Widmungswerbern auf Politik und Verwaltung soll dadurch möglichst geringgehalten werden.

Wir begrüßen daher die von Prof. Kanonier formulierten raumplanerischen Ziele für die EKZ-Regelungssystematik, d.h. EKZ-Standorte grundsätzlich nur in zentralen Orten; EKZ in zentralen Orten, vor allem in Orts- und Stadtkernen; außerhalb der Orts- und Stadtkerne EKZ-Sonderwidmungen stark eingeschränkt.

Wir möchten diese Zieldefinition sogar noch verstärken, indem künftig EKZ nur mehr in Orts- und Stadtkernen möglich sein sollen. Unser Vorschlag sieht vor, dass künftig innerhalb definierter Orts- und Stadtkerne jegliche Art von Handelsgeschäften in unbeschränkter Verkaufsflächengröße ohne Kontingentierung für das jeweilige Zentrum errichtet werden kann. Außerhalb von definierten Orts- und Stadtkernen sind hingegen Handelsgeschäfte grundsätzlich nur mehr bis 600 m² Verkaufsfläche bei entsprechender Widmungsvoraussetzung möglich. Ausnahmen hierfür soll es lediglich für Großhandelsgeschäfte und Handelsgeschäfte, die überwiegend sperrige Güter im Sortiment haben, geben (grundsätzlich sollten alle Handelsgeschäfte innerhalb der neu zu schaffenden Siedlungsschwerpunkten § 10 angesiedelt werden).

Der Vorschlag der Wirtschaftskammer sieht eine überwiegende Liberalisierung und Vereinfachung des Raumordnungsrechts vor. Die Begriffe EKZ I und EKZ II werden gestrichen und auch die verfassungsrechtlich bedenkliche Festlegung von Höchstausmaßen für wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsflächen für EKZ (I und II) entfällt. Weiters entfällt eine Festlegung

des Höchstausmaßes der insgesamt zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen für EKZ I in den jeweiligen Ober-, Mittel- und Unterzentren (Kontingente). Handelsgeschäfte - sowohl Lebensmittel wie auch andere Produkte - sind bis 600 m² Verkaufsfläche überall in Kärnten zu genehmigen, wenn es hierfür eine entsprechende Widmung gibt. Mögliche Widmungsarten für diese Verkaufsgeschäfte sind: Kurgebiet, Dorfgebiet, Geschäftsgebiet, Wohngebiet. Nur in den Widmungskategorien Gewerbegebiet und Industriegebiet sind diese ausgeschlossen.

Handelsgeschäfte mit einem Mischsortiment - ausgenommen Lebensmittel - in denen Waren angeboten werden, die einem überwiegenden Ausmaß (mehr als 75 Prozent) nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach den Packungs- oder Gebindegrößen von Kunden nur unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können (Möbel, Baustoffe, Maschinen, Brennstoffe, Kraftfahrzeuge, etc.) dürfen bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 m² in den oben angeführten Widmungskategorien errichtet werden.

Außerhalb von Orts- und Stadtkernen dürfen die oben angeführten Handelsgeschäfte mit mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche nur mehr nach raumordnerischer Einzelfallprüfung und entsprechender Widmung (Geschäftsgebiet) errichtet werden.

Für Großhandelsgeschäfte - das sind Handelsgeschäfte, die ausschließlich an gewerbliche Kunden (nicht Letztverbraucher) verkaufen - wird eine raumordnerische Einzelfallprüfung vorgesehen. Geeignete Widmungskategorien sind Gewerbe-, Geschäfts- und Industriegebiet.

Handelsgeschäfte mit einer größeren Verkaufsfläche als 600 m² dürfen künftig nur mehr in definierten Orts- und Stadtkernen errichtet werden.

In den Oberzentren Klagenfurt und Villach können in zusammenhängenden Stadtteilen von zumindest 10.000 Einwohnern zusätzliche Stadtteilzentren ausgewiesen werden.

Orts- und Stadtkerne dürfen nur in **Ober-, Mittel- und Unterzentren** ausgewiesen werden. Innerhalb dieser Orts- und Stadtkerne gibt es weder eine Kontingentbeschränkung noch ein Höchstausmaß an zusammenhängender Verkaufsfläche für ein einzelnes Handelsgeschäft.

Zusammenfassung:

- Handelsgeschäfte generell bis Verkaufsflächenobergrenze von 600 m² bzw. 3.000 m² frei (aber in Siedlungsschwerpunkten)
- Handelsgeschäfte ohne Flächenbegrenzung in Unter-, Mittel- und Oberzentren generell innerhalb definierter Orts- und Stadtzentren (ohne Kontingentbeschränkung) möglich
- Großhandelsgeschäfte dürfen außerhalb der Orts- und Stadtkerne nach raumordnerischer Einzelfallprüfung und entsprechender Widmung ohne Flächenbegrenzung errichtet werden
- Handelsgeschäfte mit einem Warenangebot (ausgenommen Lebensmittel), das zu einem überwiegenden Ausmaß (mehr als 75 %) nach ihrer Beschaffenheit (Packungs- oder Gebindegröße) von Kunden nur unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden kann, dürfen bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 m² in den Widmungskategorien Dorf-, Wohn-, Kur- und Geschäftsgebiet errichtet werden.
- Handelsgeschäfte obiger Definition mit einer Verkaufsfläche von mehr als 3.000 m² dürfen außerhalb der Orts- und Stadtkerne nur nach raumordnerischer Einzelfallprüfung und entsprechender Widmung (Geschäftsgebiet) errichtet werden.
- Orts- und Stadtkerne können auch in Unterzentren festgelegt werden.
- Jedes Unterzentrum und Mittelzentrum darf nur **einen** Orts- und Stadtkern ausweisen.
- In Oberzentren können in zusammenhängenden Stadtteilen von zumindest 10.000 Einwohnern zusätzliche Stadtteilzentren ausgewiesen werden.

Die Wirtschaftskammer Kärnten ist überzeugt, dass dieser Vorschlag eine deutliche Vereinfachung und Liberalisierung darstellt, da es weder Verkaufsflächenobergrenzen noch

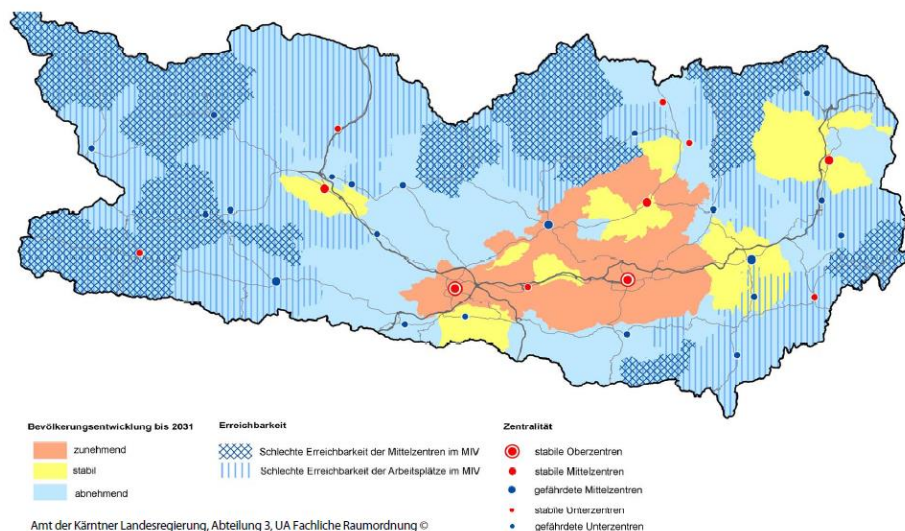
Kontingente für EKZ gibt. Weiters gibt dieser Vorschlag klare raumordnerische Vorgaben für die Entwicklung der zukünftigen Handelsstruktur:
 Innerhalb von Orts- und Stadtkernen gibt es keinerlei Reglementierungen mehr (außer Teilbebauungsplan), außerhalb von Orts- und Stadtkernen gibt es bei Verkaufsflächen bis zu 600 bzw. 3.000 m² bei entsprechender Widmung faire Wettbewerbsbedingungen für die besten Standorte für Handelsgeschäfte. Dieser Vorschlag stärkt die Orts- und Stadtkerne der Ober-, Mittel- und Unterzentren, bringt die Handelsgeschäfte zu den Menschen, reduziert Verkehrsaufkommen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Weiters sichern diese Regelungen bestehende Gewerbe- und Industriedidmungen für die widmungsgemäße Nutzung.

§ 31 - Orts- und Stadtkerne:

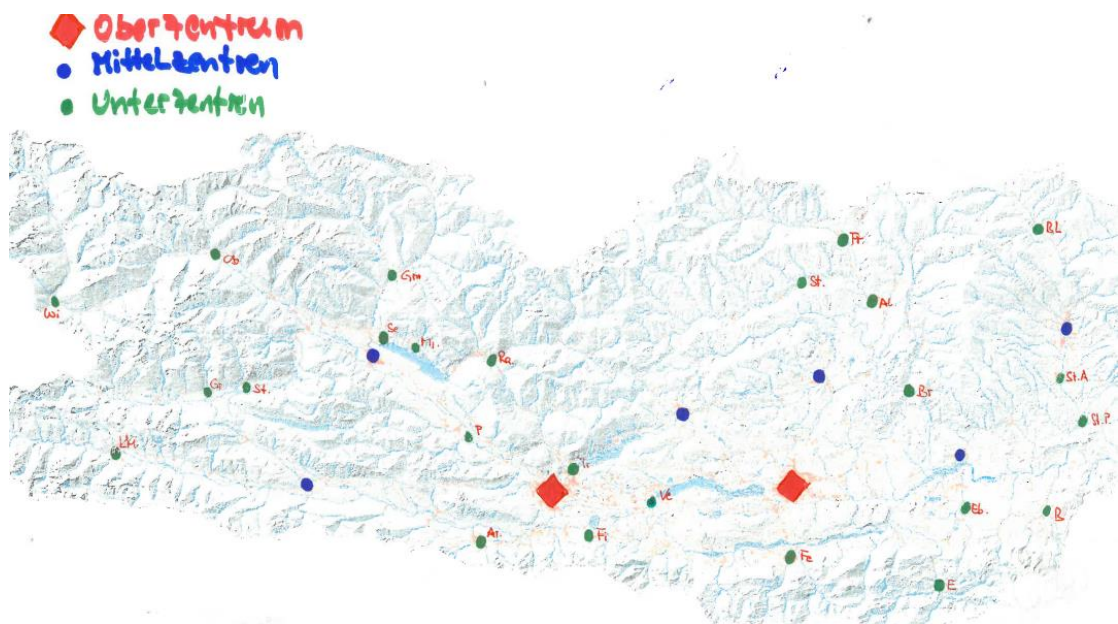
Abs. 1: Kritisch wird gesehen, dass nunmehr in **jeder** Gemeinde ein innerörtliches oder innerstädtisches Orts- oder Stadtkerngebiet festgelegt werden darf und dass es in den Ober- und Unterzentren ebenfalls nur ein Orts- und Stadtkerngebiet geben darf. Die WKK spricht sich wie oben dargelegt, dafür aus, dass Ortskerne nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren festgelegt werden dürfen und fordert zumindest in den Oberzentren (Villach und Klagenfurt) mehrere Ortskerne (ab 10.000 Einwohner für einen Stadtteil, z.B. Viktring, Waidmannsdorf...) zuzulassen.

Die nunmehr geplante Möglichkeit, in jeder Gemeinde innerörtliche Orts- und Stadtkerngebiete festzulegen, in denen uneingeschränkt Einkaufszentren der Kategorien EKZ I und EKZ II errichtet werden dürfen, widerspricht der Intention des Landes, die zentralen Orte - Oberzentren, Mittelzentren und Unterzentren - und ihre zentralräumlichen Versorgungsaufgaben zu stärken. Vergleiche dazu „Demografischer Wandel - Trends und Perspektiven - Beitrag zur Räumlichen Strategie zur Landesentwicklung Kärntens - STRALE!K“:

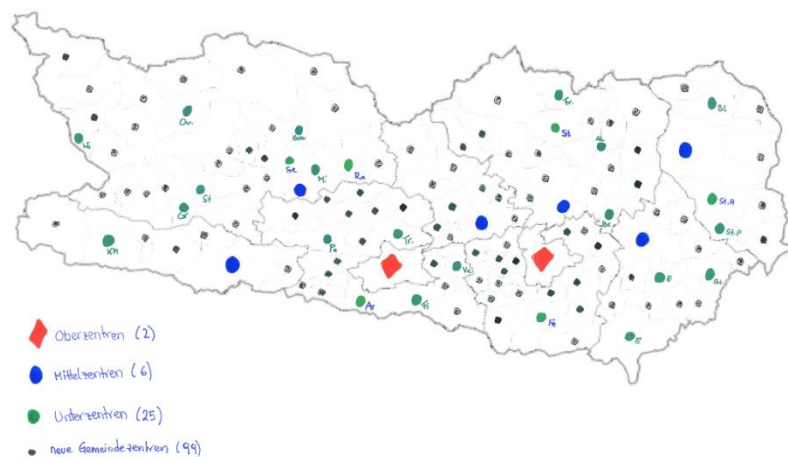
Raumtypen mit unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen



Es widerspricht auch dem Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur, demzufolge in Kärnten 2 Oberzentren, 6 Mittelzentren und 25 Unterzentren mit zentralörtlichen Funktionen festgelegt wurden.

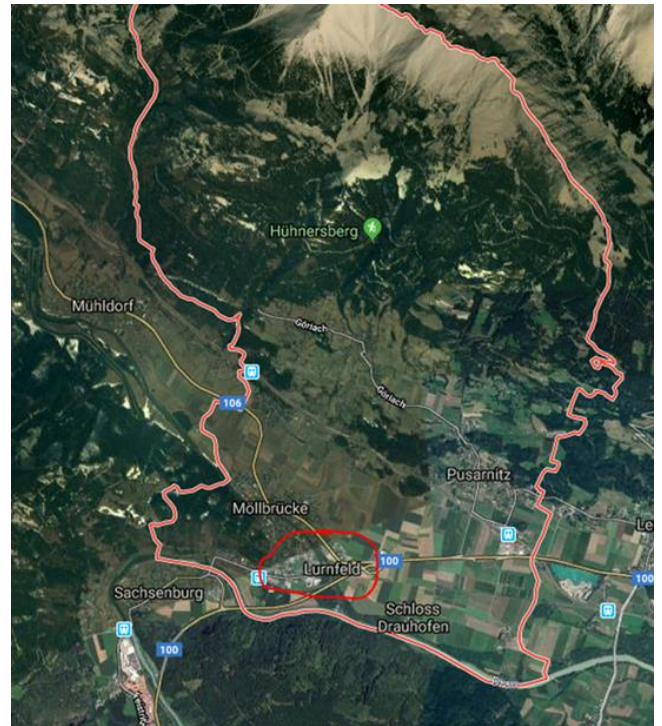
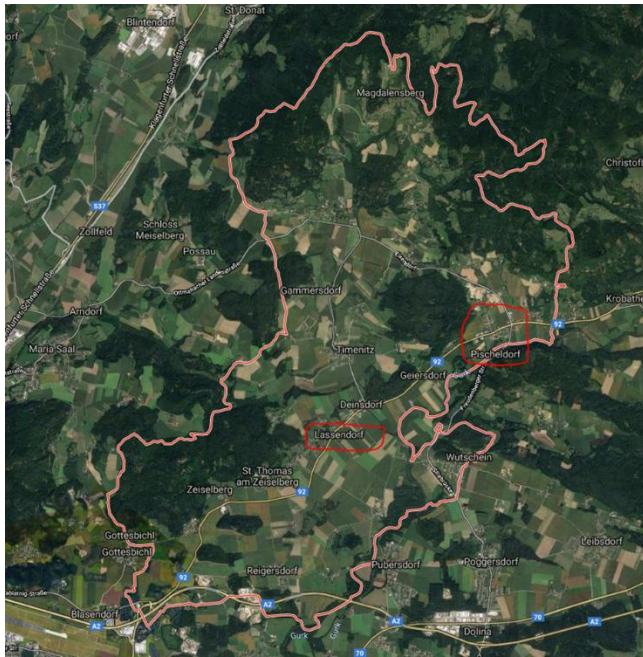


Nunmehr entstehen durch die geplanten Regelungen weitere 99 Gemeindezentren, in denen unbeschränkt EKZ I und EKZ II errichtet werden dürfen.

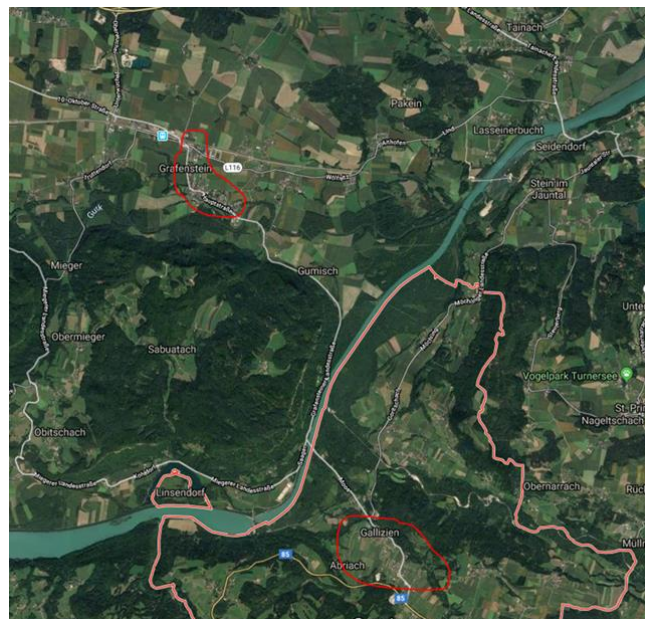


Diese geplante Vorgangsweise ist unserer Meinung nach nicht geeignet, die Expansion von EKZ Widmungen auf ein raumplanerisch und wirtschaftspolitisch verträgliches Ausmaß zu beschränken.

Viele Bürgermeister und Gemeinden werden den Versuchungen und Angeboten von Projektentwicklern nicht widerstehen können und die Orts- und Stadtkerne so definieren, dass die Errichtung von EKZ möglich sind. Dabei ist zu befürchten, dass die Projektentwickler und Lebensmittelkonzerne gezielt Gemeinden in verkehrstechnisch günstigen Lagen überzeugen werden, EKZ bei ihnen zu errichten. Dadurch besteht die Gefahr, dass „dahinter liegende“ Gemeinden oder ganze Talschaften von der Nahversorgung abgeschnitten werden. Als mögliche Beispiele möchten wir die Gemeinden Lurnfeld und Magdalensberg anführen, die durch geschickte Ausweisung eines Ortskerns und Ansiedlung von großen EKZ I die dahinterliegenden Täler (Mölltal, Görttschitztal) gefährden.



Auch die Ausweisung eines Ortskerns in der Gemeinde Grafenstein und die Errichtung von großen EKZ I in dieser Gemeinde hätte negative Auswirkungen auf die dahinterliegende Gemeinde Gallzien und das südliche Jauntal.



Alle demografischen Prognosen gehen davon aus, dass in Kärnten der Zentralraum - und hier insbesondere die Oberzentren Klagenfurt und Villach - weiterhin wachsen werden, während es in den peripheren Gebieten zu teilweise massiven Bevölkerungsabwanderungen kommen wird. Insofern ist es unverständlich, warum es in Klagenfurt und Villach nur **einen** Orts- und Stadtkern geben soll und somit die stark wachsenden Ortsteile wie Viktring, Waidmannsdorf, Welzenegg, Harbach, ... keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für EKZ haben sollten. In diesen „Substadtkernen“ in den Oberzentren soll es nur Entwicklungsmöglichkeiten für Einkaufszentren

der Kategorie EKZ I geben. Fachmarktzentren der Kategorie EKZ II sollten hier nicht genehmigt werden.

Während die Entwicklung von EKZ in den Oberzentren außerhalb der Ortskernregelung somit eingefroren wären, ist zu befürchten, dass neue Einkaufszentren in den Umlandgemeinden wie Ebenthal, Poggersdorf, Magdalensberg oder Krumpendorf entstehen.

Sollte es im Zuge des Begutachtungsverfahrens zu keinen diesbezüglichen Änderungen kommen und die Politik darauf bestehen, dass in allen Gemeinden Orts- und Stadtkerne festgelegt werden dürfen, spricht sich die WKK für strenge Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen durch VO der Landesregierung (Abs. 4) aus. Diese strenge Regelung sollte auch für die von uns geforderten „Substadtkerne“ gelten. Auch die raschen Änderungen und Erweiterungen von festgelegten Orts- und Stadtkernen sowie wechselnde Orts- und Stadtkerne müssen ausgeschlossen werden. Jedenfalls muss verhindert werden, dass Gemeinden verkehrstechnisch günstig gelegene Handelsflächen zu Ortskernen erklären, um dort große EKZ zu errichten.

Grundsätzlich regt die Wirtschaftskammer Kärnten in diesem Zusammenhang an, möglichst rasch ein Entwicklungsprogramm in dem die zentralen Orte und die von ihnen zu erfüllenden Funktionen festgelegt werden zu erstellen.

§ 32 - Einkaufszentren:

Abs. 1: Dass EKZ künftig nur mehr in Orts- und Stadtkernen errichtet werden dürfen, wird begrüßt.

Abs. 2: Auch die Definition und Größenfestlegung der EKZ gehen in Ordnung.

Es stellt sich die Frage, ob diese Verkaufslokale mit zusammenhängenden Verkaufsflächen von mehr als 600 bzw. 2.500 m², die künftig nur mehr in Orts- und Stadtkernen errichtet werden dürfen, überhaupt noch als EKZ zu bezeichnen sind, da sie ja keiner Sonderwidmung mehr bedürfen.

Abs. 4: Die Intention des neuen ROG ist es, ein Anreizsystem zu schaffen, damit künftig diese größeren Verkaufslokale nur mehr in Orts- und Stadtkernen errichtet werden. Die Regelung, dass künftig 2/3 der vorgeschriebenen Stellplätze in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden müssen, erschwert die Errichtung von diesen großen Verkaufslokalen in Orts- und Stadtkernen, da diese schon laut Definition (siehe Abs. 2 lit. a) eine überwiegend zusammenhängende Bebauung aufweisen.

Diese Regelung sollte innerhalb der Orts- und Stadtkerne nur bei Neu- und Erweiterungsbauten - und hier nur bei Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.000 m² - gelten (in Vorarlberg gibt es eine diesbezügliche 900 m² Grenze). Für EKZ, die in einem bestehenden Altbestand errichtet werden (was anzustreben wäre), sollte es eine individuelle Parkplatzregelung geben, die im Bebauungsplan vorgeschrieben wird.

Die Regelung über Stellplätze sieht vor, dass 2/3 der zu errichtenden Stellplätze in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden müssen. Hierbei ist klarzustellen, dass Stellplätze die im Geschoss unter der Verkaufsfläche errichtet werden, jedenfalls als Garage gelten, auch wenn diese seitlich nicht begrenzt sind (Modell Ikea Klagenfurt).

Um die Errichtung von Verkaufsflächen in den Ortszentren noch attraktiver zu machen, sollten diese Stellplatzvorschriften auch für neu zu errichtende Verkaufslokale außerhalb der Orts- und Stadtkerne gelten, denn auch Verkaufslokale mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² bzw. bis zu 2.500 m² verbrauchen für die vorgeschriebenen Stellplätze große Grundflächen. Weiters sollten diese Verkaufslokale bis 600 m² bzw. 2.500 m² nur in von Gemeinden definierten Siedlungsschwerpunkten errichtet werden dürfen.

Im § 15 Abs. 7 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes hat die Gemeinde bei EKZ mit Verkaufsflächen von mehr als 900 m² als Mindestmaß der baulichen Nutzung jedenfalls die Zahl der oberirdischen Geschosse festzulegen, welche mindestens 2 zu betragen hat. Diese könnte eine weitere Maßnahme sein, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die Wirtschaftskammer regt an, diese Regelung in das Kärntner ROG aufzunehmen.

In den Übergangsbestimmungen des Art. IV Abs. 12 wird festgelegt, dass bei bestehenden EKZ keine Vergrößerung der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche möglich ist. Um für bestehende EKZ I, die außerhalb von Orts- und Stadtkernen liegen, auch weiterhin eine Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen, wird angeregt, dass diese sich entsprechend freiwerdender Kontingente erweitern können. Das heißt, wenn eine bestehende EKZ I Widmungen nicht mehr benötigt wird, kann die Stadt (Gemeinde) entscheiden, ob sie die frei gewordenen EKZ I Verkaufsflächen einem bestehenden EKZ I anbietet. Ein Handel mit EKZ I-Kontingenten sollte ausgeschlossen sein.

Das im selben Artikel IV Abs. 12 formulierte Verbot von Widmungsänderungen der bewilligten Kategorie dieser Einkaufszentren wird begrüßt. Es wäre nicht zu akzeptieren, dass z.B. aus einem großen EKZ II Möbelhandel ein riesen Fachmarktzentrum mit innenstandrelevantem Angebot entsteht und damit die Handelsstruktur ganzer Orte bzw. Städte verändern würde.

§ 37 - Entschädigungen:

Abs. 1: Hier sollte klargestellt werden, dass auch die bereits erfolgten Planungskosten in den Kosten der Baureifmachung beinhaltet werden. Ebenso sollte die erhöhte Grundsteuer in den Entschädigungen berücksichtigt werden.

Abs. 8: In Einzelfällen kann es zu Finanzierungsengpässen kommen, wenn das Baugrundstück als Besicherung für Kredite gedient hat und nunmehr die Kreditinstitute mangels Besicherung den Kredit fällig stellen.

§ 47 - Genereller Bebauungsplan:

Abs. 4: Eine Verdichtung der Bebauung ist auch ein wesentliches Ziel der heimischen Bauträger. Im Laufe der letzten Jahre ist die Nettowohnfläche vieler Wohnobjekte jedoch deutlich gesunken. Gründe dafür liegen in den OIB-Richtlinien, der Barrierefreiheit, der Errichtung von Liftanlagen ab dem 2.OG, in breiteren Gängen und in größeren Mauerstärken infolge stärkerer Dämmung.

Um dem Anspruch des leistbaren Wohnens weiterhin gewährleisten zu können schlagen wir vor, im generellen Bebauungsplan die erlaubte Bebauungsdichte anzuheben. Ein weiterer Vorschlag: Wird ein Bau entsprechend der angeführten Richtlinien errichtet, kann die GFZ um 0,2 erhöht werden.

Abs. 6: Hier ist festgelegt, dass der generelle Bebauungsplan u.a. die „bauliche Ausnutzung der Grundstücke“ zu beinhalten hat. Hier fordert die WKK insbesondere für die Bauwirtschaft eine verpflichtende einheitliche Berechnung der Geschosflächenzahl (GFZ) in allen Kärntner Gemeinden. Da die behördliche Aufsicht nun von den Bezirksverwaltungsbehörden zum Land wandert, ist zu hoffen, dass künftig eine einheitliche Definition der GFZ ausgearbeitet und gewährleistet wird.

§ 53 - Privatwirtschaftliche Maßnahmen:

Abs. 2 lit. a: Hier fehlt eine klare Definition des Begriffs „angemessener Preis“. Aus Sicht der Wirtschaftskammer Kärnten wäre der Begriff „ortsüblicher Preis“ besser.

Abs. .11: Für die Rechtssicherheit von Erwerbem (Konsumenten, Maklern, Vertragserrichtern) ist es wichtig, dass in dieses Verzeichnis kostenlos Einsicht genommen werden darf.

§ 54 - Besondere Vereinbarungen

Auch hier ist der Begriff „angemessener Preis“ klarer zu definieren und durch „ortsüblicher Preis“ zu ersetzen.

Freundliche Grüße



Jürgen Mandl, MBA
Präsident



Dr. Michael Stattmann
Direktor