

A N T R A G

des **Landtagsklubs FRITZ - Bürgerforum Tirol**

bzw. der Abgeordneten KO Mag. Markus Sint und Dr. Andrea Haselwanter-Schneider

betreffend:

Mehr Transparenz und Kontrolle:

„Apartmenthotel“ im Tiroler Raumordnungsgesetz definieren!

Die unterfertigten Abgeordneten stellen den

A N T R A G:

Der Landtag wolle beschließen:

„Der Tiroler Landtag spricht sich dafür aus, im Tiroler Raumordnungsgesetz eine Definition für „Apartmenthotels“ zu verankern. Künftige (Sonderflächen-)Widmungen für „Apartmenthotels“ sollen somit eine klare gesetzliche Grundlage erhalten. Aus diesem Grunde wird die Tiroler Landesregierung aufgefordert, dem Tiroler Landtag in Anlehnung an das Salzburger Raumordnungsgesetz einen entsprechenden Entwurf zu dieser Gesetzesänderung vorzulegen.“

Weiters wird beantragt, diesen Antrag dem **Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Raumordnungsangelegenheiten** zuzuweisen.

BEGRÜNDUNG:

Das Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG 2022) beinhaltet aktuell keine Definition für „Apartmenthotels“. Dies ist problematisch, zumal Gemeinden immer öfter mit solchen Projekten bzw. dieser Art von Beherbergungsbetrieben konfrontiert sind und auch entsprechende Widmungen beschließen. Bei den entsprechenden Sonderflächenwidmungen kann zwar mehr oder weniger klar festgelegt werden, welche Anforderungen das Hotel konkret erfüllen muss. Ein tirolweit geltender Standard bzw. eine konkrete Vorgabe für die Gemeinden als Widmungsbehörden und die Bürgermeister als Baubehörden fehlt aber.

Beispielsweise hat die Gemeinde Jerzens das Investorenprojekt „Golden Lodges Jerzens“ mit 47 Apartments wie folgt gewidmet: *„Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Apartment-Hotel“*. Was der Titel „Apartment-Hotel“ wirklich bedeutet und was ein „Apartment-Hotel“ konkret erfüllen muss, ist tatsächlich nicht definiert und klar festgelegt.

In einer Anfragebeantwortung ließ Landesrat Mag. Johannes Tratter dazu wissen: *„Aus dem Widmungswortlaut ergibt sich, dass ausschließlich eine Hotelnutzung zulässig ist und impliziert ein „Hotel“ auch ein gastronomisches Angebot. Laut Tiroler Betriebsartenkatalog 2004 müssen in einem „Hotel“ Einrichtungen wie Hotelhalle mit Rezeption, Hausbar, Aufenthaltsraum und eigener Speisesaal für Hausgäste sowie diverse Zusatzeinrichtungen (etwa Fitnessraum, Badeanlage oder Sauna) angeboten werden. Das Tiroler Raumordnungsgesetz sieht im Rahmen der Sonderflächenwidmung ausreichende Möglichkeiten vor, den Verwendungszweck genau festzulegen und erforderliche Mindestausstattungen (zB Restaurant mit einer Mindestanzahl an Sitzplätzen) zu definieren. Eine gesetzliche Definition des Begriffes „Apartmenthotel“ im Tiroler Raumordnungsgesetz wäre systemwidrig und dem Ziel der Hintanhaltung von Freizeitwohnsitzen nicht dienlich.“*

Diese Beantwortung zeigt in Wirklichkeit alle Probleme der fehlenden Widmungskategorie bzw. der fehlenden Definition von Apartmenthotels auf. Es mag nämlich sein, dass Möglichkeiten zur Definition gegeben sind, wenn diese allerdings nicht genutzt werden, entstehen Probleme. Und dass nun Gemeinden entweder gar keine oder eine eigene Definition zu Apartmenthotels und deren Mindestausstattungen finden, kann auch nicht im Sinne des Gesetzgebers und des gesamten Landes Tirol sein. Hier wäre dann eine Systemwidrigkeit gegeben.

Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt auch, dass andere Bundesländer hier sehr wohl in Vorlage getreten sind und klare Definitionen zu Apartmenthotels in Gesetzesform gegossen haben. Im Sinne der Rechtssicherheit. Wenn der Salzburger Landtag und die Salzburger Landesregierung eine exakte Definition für nötig erachten, wird eine exakte Definition in Tirol auch nicht falsch sein.

Salzburg definiert den Begriff „Apartmenthotel“ beispielsweise im § 5 Z 1 lit. c Salzburger Raumordnungsgesetz (SROG) folgendermaßen:

Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:

aa) Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m² sowie

bb) Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:

- 4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,*
- 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,*
- 2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.*

Angesicht der auch in der Praxis immer öfter sichtbaren Umgehungsstrukturen bei verschiedenen Investorenmodellen, sollte jede Möglichkeit ergriffen werden, um für größtmögliche (gesetzliche) Klarheit zu sorgen. Die Definition von „Apartmenthotels“ wäre dazu ein notwendiger Schritt.

Innsbruck, am 12. Mai 2022