



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Masterarbeit

Zweitwohnsitze in Österreich aus raumplanerischer
Sicht: gezeigt an den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm
und Semmering

Zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom Ingenieurin

unter der Leitung von
Vertr.Ass. Dipl.-Ing. Dr.techn. Hans Peter Walchhofer
E 280/ 4 Fachbereich Örtliche Raumplanung - Department für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien Fakultät
für Architektur und Raumplanung von

Andrea Gruber BSc.
Matrikelnummer: 0626013
Studienkennzahl: 066 440
Martinstraße 94/10 1180 Wien

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich, **Andrea Gruber**, erkläre hiermit an Eides statt,

1. dass ich die vorliegende Master-/Diplomarbeit „Zweitwohnsitze in Österreich aus raumplanerischer Sicht: gezeigt an den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering“, 220 Seiten gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master-/Diplomarbeit bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am _____

DANKSAGUNG

Mein Dank gilt Allen, die mich im Laufe meines gesamten Studiums begleitet und unterstützt haben.

Im Besonderen danke ich meinen lieben Eltern Günther und Barbara, meinem Freund Florian, meinem Bruder Michael, meinem Opa David, meiner Tante Inge und Onkel Ulli und dem Rest meiner Familie, die mich immer unterstützen und stets für mich da sind.

Weiters möchte ich mich für die freundliche und engagierte Betreuung durch Hans Peter Walchhofer bedanken.

Zudem bin ich froh, von so vielen tollen Menschen umgeben zu sein, welche mich während dieses Prozesses begleitet haben und immer für mich da sind und waren. Vielen Dank für eure Unterstützung in jeglicher Hinsicht: Theresa, Barbara, Verena, Desirée, Ruth und Iris.

FORMALES

Direkte Zitate werden ausschließlich über Anführungszeichen und in einer kursiven Schrift angeführt. Die sonstigen Quellenangaben im Text (in Klammer) mit der Angabe von „vgl.“ beziehen sich auf indirekte Zitate.

Alle Bilder und Abbildungen ohne besondere Kennzeichnung wurden von der Autorin selbst erstellt.

Die Begriffe Zweitwohnsitz bzw. Zweitwohnung werden als Synonym in der Arbeit verwendet, egal ob es sich dabei im Einzelfall um ein Haus oder eine Wohnung handelt. Entsprechend dazu wird der Begriff ZweitwohnungsbesitzerInnen für BesitzerInnen und NutzerInnen von Zweitwohnsitzen verwendet.

ABSTRACT

The purpose of this paper is to examine the impact of secondary residences on the communities of Saalbach-Hinterglemm and Semmering, Austria, from a spatial planning point of view. The focus lies on residences used for leisure and recreation purposes. The paper also explores possible courses of action and resolution within spatial development.

The first part focuses on the different types of second homes, their respective appearances as well as historical development. While there is a long history of creating second homes in Austria, the number of such residences has increased rapidly between 1971 and 2011. The count is now nearly four times higher (having risen from 243.146 to 814.444 units) than in the 1970s and a future downfall of that trend is currently not expected. The various manifestations of secondary residences are as diverse as their impact on the surrounding community. Depending on the building design, the construction of a new secondary home, claims building land and raises the population density, the repurposing of an existing building does not call for more space. In addition, the location of such homes within a community may not only have an impact on the town- and landscape, but also on the local technical infrastructure.

Since Austria joined the European Union, all EU and EEA citizens are held to the same legal status as Austrians: There are no special restrictions in place for non-residents who wish to purchase a second home. As a result, existing legislation for property transactions with foreigners is increasingly becoming irrelevant. Due to the Austrian constitutional law, it is possible to hold more than one residence. At the provincial level there are large differences between Salzburg and Upper Austria in what standards are utilized to regulate secondary residences. The community Saalbach-Hinterglemm makes use of a whole package of instruments, such as a distinct category in the land zoning plan titled "Zweitwohnsitzgebiet", or "second home residential area", a fixed percentage limit set on the amount of secondary residences and a special fee on such land uses. In contrast, the community of Semmering only has a contract which generally regulates land use.

In general, a variety of instruments, which deals with second homes, does exist. These can basically be categorised as fiscal, planning and further measures. However, it is necessary to provide a custom made solution with a combination of measures for specific communities. Their effectiveness depends on a consistent and target-oriented application.

Second homes and holiday homes can have positive as well as negative impacts on a community. Whether the positive outweigh the negative depends on a number of factors. The scope of these impacts varies greatly, though from a spatial planning point of view the most relevant areas are the community's structure, the technical infrastructure, the landscape and townscape as well as the environment. In order to evaluate the effects, criteria such as the number of second homes and their

location within the community, the use of the individual plot and the type of construction have to be taken into account.

The second part of the paper takes a closer look at the case studies of Saalbach-Hinterglemm and Semmering. Both towns house a significant amount of apartments that are registered as secondary homes or aren't registered as residences at all. These spaces amount to more than 60% in Saalbach-Hinterglemm and to 73% in Semmering, elevated percentages which are already generating a negative impact on these communities. Saalbach-Hinterglemm saw a distinct rise in land use for second homes as well as a growing number of boarded-up houses as a result of the owners' absence. In Semmering, the use of the existing buildings helped preserve historical residences and hotels. The appearance of the recently built holiday homes, however, clashes with the characteristic structures, thus creating a disruption of the town scenery.

The provision of the necessary technical infrastructure also adds to the pressure on the community, especially due to the lack of a legal basis for the collection of a fee for secondary residences.

Particularly in lower Austria, there is an immediate need for action as far as legislation of holiday homes is concerned. So far there is no legal base for monitoring secondary residences and e.g. levying of charges for these homes.

Another important aspect is to create a concept for each community that contains the current issues as well as a set of measures to incorporate these structures into the face of the town and the landscape. Therefore, a precise compilation and regular updates of data concerning secondary homes within a settlement is an important step to establish a data basis upon which further planning decisions can be based and which also allows the community a comprehensive overview of the existing units.

From a spatial planning perspective, the further development of secondary residences in communities necessitates targeted long term management by combining the use of planning and fiscal instruments. The proportion of holiday homes per community should be restricted to e.g. stay within a reasonable amount of land use. If secondary homes cannot be integrated into existing structures, new buildings should be built economically in space and type as well as within the dwelling network of the community in order to prevent fragmentation. Furthermore, it is also important that newly built structures are blending into their environment therefore eliminating any negative impact on the town- and landscape.

KURZFASSUNG

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit Zweitwohnsitzen aus der Sicht der Raumplanung, gezeigt an den Beispielgemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering. Im Mittelpunkt steht dabei das Aufzeigen der raumplanerisch relevanten Auswirkungen von Zweitwohnsitzen auf die beiden Gemeinden, wobei sich die Betrachtung auf jene Wohnsitze mit Freizeit- und Erholungsfunktion, beschränkt. Zudem werden Handlungsmöglichkeiten und Lösungsansätze aus der Sicht der Raumplanung aufgezeigt.

Der erste Abschnitt dieser Arbeit konzentriert sich auf die Typisierung von Zweitwohnsitzen mit der historischen Entwicklung und ihren Erscheinungsformen. Die Entwicklung der Zweitwohnsitze geht in Österreich schon lange zurück, wobei sich im Zeitraum von 1971 bis 2011 die Anzahl an Nebenwohnsitzen fast vervierfacht (von 243.146 zu 814.444) hat und ein zukünftiger gegensätzlicher Trend ist nicht erkennbar. Die verschiedenen Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen sind in ihren Ausprägungen vielfältig und wirken sich dadurch unterschiedlich auf eine Gemeinde aus. Während es beim Bau von Zweitwohnsitzen je nach Bebauungstyp zu einer unterschiedlich hohen Flächenbeanspruchung und Wohndichte kommt, wird bei der Nutzung von Bestandsobjekten für Zweitwohnsitze keine weitere Fläche beansprucht. Zudem ergeben sich durch die Lage der Zweitwohnsitze innerhalb des Gemeindegebietes unterschiedliche Einflüsse auf das Landschafts- und Ortsbild sowie auf die technische Infrastruktur.

Seit dem Beitritt Österreichs zur EU, sind EU- und EWR-BürgerInnen den InländerInnen rechtlich gleichgestellt, wodurch für diese beim Erwerb von Zweitwohnsitzen keine anderen Restriktionen aufgestellt werden dürfen, als für InländerInnen. Dies führte dazu, dass der AusländerInnengrundverkehr stark an Bedeutung verloren hat. Innerhalb Österreichs ist die Schaffung mehrerer ordentlicher Wohnsitze durch verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte möglich. Auf Ebene der Länder gibt es zwischen Salzburg und Niederösterreich, große Abweichungen hinsichtlich der Normen für eine Regelung von Zweitwohnsitzen. Aus diesem Grund steht der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm ein Paket an Instrumenten, wie eine eigene Kategorie „Zweitwohnsitzgebiet“ im Flächenwidmungsplan, eine prozentuelle Beschränkung der Anzahl an Zweitwohnsitzwohnungen und eine Zweitwohnsitzabgabe zur Verfügung. Im Gegensatz dazu bleibt der Gemeinde Semmering nur die Vertragsraumordnung.

Generell gibt es bereits eine Vielzahl an Instrumenten, wodurch Zweitwohnsitze gesteuert werden können. Diese können grundsätzlich in fiskalische, planerische und weitere Maßnahmen eingeteilt werden, wobei für eine Gemeinde eine maßgeschneiderte Lösung mittels Kombination von Instrumenten notwendig ist. Die Effektivität dieser hängt von der konsequenten und zielgerichteten Anwendung ab.

Durch Zweitwohnsitze kann es zu positiven und negativen Auswirkungen auf eine Gemeinde kommen, welches von beiden überwiegt, hängt von einigen Faktoren ab. Die Wirkungsbereiche sind ebenso vielfältig, wobei für die raumplanerisch relevanten Auswirkungen vor allem die Bereiche Siedlungsstruktur, technische Infrastruktur, Landschafts- und Ortsbild und die Umwelt relevant sind. Für die Abschätzung der Auswirkungen sind die Kriterien wie die Anzahl an Zweitwohnsitzen, die Lage dieser innerhalb des Gemeindegebietes, die Bebauungsweise und der Bebauungstyp maßgeblich.

Im zweiten Abschnitt dieser Arbeit werden die Beispielgemeinden näher betrachtet. Beide haben mit einer erheblichen Anzahl an Wohnungen mit Nebenwohnsitzangabe bzw. ohne Wohnsitzangabe zu kämpfen, wobei der Anteil in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm bei knapp über 60% und in der Gemeinde Semmering bei 73% liegt. Diese hohen Anteile an Zweitwohnsitzen verursachten bereits negative Auswirkungen in den Gemeinden. In Saalbach-Hinterglemm ist es durch die Zweitwohnsitze bereits zu einem hohen Flächenverbrauch gekommen. Zudem verwandeln sich die Gebäude mit vielen Zweitwohnsitzen bei Abwesenheit der Besitzer in Rolladenburgen. Am Semmering hingegen führte die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz zum Erhalt von charakteristischen alten Villen und Hotels, wobei neu gebaute Zweitwohnsitze neben diesen wie Fremdkörper wirken und somit das Ortsbild beeinträchtigen. Zudem stellt die Bereitstellung der technischen Infrastruktur eine Belastung für die Gemeinde dar, welche durch eine fehlende rechtliche Grundlage zur Einhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen verstärkt wird.

Gerade im Bundesland Niederösterreich besteht ein Handlungsbedarf für den Gesetzgeber für die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Steuerung von Zweitwohnsitzen, wie z. B. für die Einhebung von einer Zweitwohnsitzabgabe. Im Gegensatz dazu wäre für beide Gemeinden ein Ortsbildkonzept mit einem umfangreichen Problem-Maßnahmenkatalog, welches Objekte besser in die Umgebung einbinden soll, von Bedeutung. Außerdem wäre eine gezielte Erhebung und laufende Aktualisierung von Zweitwohnsitzen in den Gemeinden wichtig, um eine Datengrundlage für weitere Planungen zu schaffen und den Gemeinde einen Gesamtüberblick über die vorhandenen Zweitwohnsitze zu geben.

Aus Sicht der Raumplanung ist für die weitere Entwicklung von Zweitwohnsitzen in Gemeinden, eine gezielte und längerfristige Steuerung der Zweitwohnsitze durch Kombination von planerischen und fiskalischen Instrumenten sinnvoll. Grundsätzlich sollte dabei der Anteil an Zweitwohnsitzen für eine Gemeinde beschränkt werden gerade um u. a. eine zu hohe Flächenbeanspruchung zu verhindern. Können Zweitwohnsitze nicht in Bestandsobjekte integriert werden ist darauf zu achten, dass bei Neubau flächensparende Bebauungstypen und -weisen angewendet werden und sich diese nicht in Alleinlage, sondern im Siedlungszusammenhang befinden. Außerdem ist es wichtig, dass sich neu errichtete Objekte gut in die Umgebung einfügen und somit das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|-----|
| 1 | Problemstellung..... | 12 |
| 1.1 | Forschungsfragen | 14 |
| 1.2 | Hypothesen..... | 15 |
| 1.3 | Methodik..... | 15 |
| 1.4 | Definition Zweitwohnsitz | 17 |
| 1.5 | Inhaltlicher Aufbau der Arbeit..... | 22 |
| 2 | Charakterisierung von Zweitwohnsitzen..... | 26 |
| 2.1 | Historische Entwicklung und Verteilung in Österreich | 27 |
| 2.2 | Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen | 37 |
| 2.2.1 | Funktion..... | 38 |
| 2.2.2 | Bestand oder Neubau..... | 39 |
| 2.2.3 | Bebauungstypen und Flächenbeanspruchung | 40 |
| 2.2.4 | Ausstattungsgrad der Bebauungstypen | 47 |
| 2.2.5 | Nutzungsart und -intensität | 51 |
| 2.2.6 | Lage des Zweitwohnsitzes innerhalb der Gemeinde | 52 |
| 2.2.7 | Lage des Zweitwohnsitzes zum Hauptwohnsitz..... | 53 |
| 2.3 | Motive für einen Erwerb eines Zweitwohnsitzes | 56 |
| 2.4 | Fazit | 57 |
| 3 | Rechtliche Grundlagen zur Regelung von Zweitwohnsitzen | 59 |
| 3.1 | Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen auf europäischer Ebene | 59 |
| 3.1.1 | EU-Recht..... | 59 |
| 3.1.2 | Exkurs Dänemark – „Sommerhausgesetz“ | 62 |
| 3.1.3 | Alpenkonvention..... | 63 |
| 3.2 | Raumordnung auf Bundesebene | 64 |
| 3.2.1 | Verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht | 65 |
| 3.2.2 | Österreichisches Raumordnungskonzept | 67 |
| 3.3 | Rechtliche Grundlagen auf Landesebene | 68 |
| 3.3.1 | Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze..... | 68 |
| 3.3.2 | Grundverkehrsrecht..... | 80 |
| 3.3.3 | Baurecht..... | 84 |
| 3.3.4 | Aufenthaltsabgabe..... | 87 |
| 3.4 | Fazit | 89 |
| 4 | Instrumente zur Steuerung von Zweitwohnsitzen | 93 |
| 4.1 | Fiskalische Maßnahmen..... | 94 |
| 4.2 | Planerische Maßnahmen | 95 |
| 4.3 | Weitere Maßnahme..... | 99 |
| 4.4 | Fazit | 100 |
| 5 | Übersicht über mögliche Auswirkungen von Zweitwohnsitzen auf eine Gemeinde | 102 |
| 5.1 | Auswirkungen auf die Sozialstruktur und Bevölkerungsentwicklung..... | 103 |
| 5.2 | Ökologische Belastung..... | 105 |
| 5.3 | Räumliche und wohnungswirtschaftliche Auswirkungen | 106 |
| 5.4 | Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild..... | 107 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 5.5 | Auswirkungen auf die Infrastruktur | 111 |
| 5.6 | Auswirkungen auf den Verkehr | 113 |
| 5.7 | Auswirkungen auf den Tourismus..... | 114 |
| 5.8 | Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt..... | 115 |
| 5.9 | Übersicht der Vor- und Nachteile von Zweitwohnsitzen für eine Gemeinde..... | 117 |
| 5.10 | Fazit | 120 |
| 6 | Betrachtung der Beispielmunicipien..... | 123 |
| 6.1 | Gemeinde Saalbach-Hinterglemm..... | 123 |
| 6.1.1 | Historische Entwicklung und Hintergrund des Zweitwohnungswesens | 125 |
| 6.1.2 | Siedlungs- und Bebauungsstruktur..... | 129 |
| 6.1.3 | Bevölkerungsentwicklung | 131 |
| 6.1.4 | Wirtschaftsstruktur | 132 |
| 6.1.5 | Zweitwohnsitze in der Gemeinde | 133 |
| 6.1.6 | Auswirkungen auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm | 147 |
| 6.1.7 | Fazit | 158 |
| 6.2 | Gemeinde Semmering | 161 |
| 6.2.1 | Historische Entwicklung und Hintergrund des Zweitwohnungswesens | 162 |
| 6.2.2 | Siedlungs- und Bebauungsstruktur..... | 165 |
| 6.2.3 | Bevölkerungsentwicklung | 168 |
| 6.2.4 | Wirtschaftsstruktur | 169 |
| 6.2.5 | Zweitwohnsitze in der Gemeinde | 170 |
| 6.2.6 | Auswirkungen auf die Gemeinde Semmering..... | 177 |
| 6.2.7 | Fazit | 188 |
| 6.3 | Vergleich der beiden Beispielmunicipien..... | 190 |
| 7 | Schlussfolgerung und Ausblick..... | 193 |
| 8 | Verzeichnisse | 198 |
| 8.1 | Abbildungsverzeichnis..... | 198 |
| 8.2 | Tabellenverzeichnis | 201 |
| 8.3 | Quellenverzeichnis | 201 |
| 9 | Anhang..... | I |
| 9.1 | Interview Bürgermeister Horst Schröttner..... | I |
| 9.2 | Interview Bürgermeister Alois Hasenauer..... | VI |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|----------|---|
| Abb. | Abbildung |
| Abs. | Absatz |
| ABGB | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie |
| AEUV | Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union |
| Art. | Artikel |
| BGBL. | Bundesgesetzblatt |
| BGF | Bruttogeschoßfläche |
| BMZ | Baummassenzahl |
| B-VG | Bundesverfassungsgesetz |
| bzw. | beziehungsweise |
| bez. | bezüglich |
| CIPRA | Commission Internationale pour la Protection des Alpes (Internationale Alpenschutzkommission) |
| dgl. | dergleichen |
| EG | Europäische Gemeinschaft |
| EU | Europäische Union |
| EEA | European Economic Area |
| EW | EinwohnerIn |
| EWR | Europäischer Wirtschaftsraum |
| FWD | Flächenwidmungsplan |
| d. h. | das heißt |
| et al. | und andere |
| etc. | et cetera |
| gem. | gemäß |
| GFD | Geschoßflächendichte |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GVG | Grundverkehrsgesetz |
| ha | Hektar |
| LGBL. | Landesgesetzblatt |
| i.d.g.F. | in der geltenden Fassung |
| i.d.F. | in der Fassung |
| i.d.R. | in der Regel |
| NÖ | Niederösterreich |
| StGG | Staatsgrundgesetz |
| ÖROK | Österreichische Raumordnungskonferenz |
| u. a. | unter anderem |
| VfGH | Verfassungsgerichtshof |
| VfSlg | Verfassungssammlung |
| WE | Wohneinheit |
| Z | Ziffer |
| z. B. | zum Beispiel |
| ZG | Zweitwohnungsgebiet |
| ZProtMRK | Zusatzprotokoll der Menschenrechtskonvention |

ABSCHNITT

A

Einleitung

1 Problemstellung

Diese Diplomarbeit hat das Thema „Zweitwohnsitze in Österreich aus raumplanerischer Sicht: gezeigt an den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering“ als Untersuchungsgegenstand.

Aktuell nimmt die Zahl an Zweitwohnsitzen in vielen Gemeinden Österreichs weiter zu. Dieses Phänomen ist vor allem im Alpenraum nichts Neues. Schon seit den 1980er-Jahren wird über das Thema Zweitwohnsitze diskutiert und Ansätze für einen geeigneten Umgang mit Zweitwohnsitzen werden gesucht. (vgl. Beritelli 2008, S. 4)

Im Mittelpunkt dieser Arbeit, stehen die Zunahme von Zweitwohnsitzen in den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering und die damit einhergehenden Auswirkungen von diesen auf die Gemeinden aus der Sicht der Raumplanung und Raumordnung.

Zum einen bedeuten diese Zweitwohnsitze eine wichtige wirtschaftliche Einnahmequelle für Gemeinden, zum anderen kann diese stetig wachsende Anzahl bei einer un gelenkten und ungebremsten Entwicklung negative Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Ortsbild, die Wirtschaft, die Infrastruktur, die Gesellschaft und die Ökologie haben. Angesichts dieser Auswirkungen und den damit einhergehenden Problemen, wie Zersiedelung der Landschaft, Erhöhung der Grundstückspreise und erhöhten Kosten für die Gemeinde in Bezug auf die Infrastruktur, steigt der Bedarf an Lösungsansätzen für den Umgang mit Zweitwohnsitzen in Gemeinden.

Für diese Betrachtung und Analyse in Bezug auf Auswirkungen und der Entwicklung von Lösungsansätzen, sind zuvor Erläuterungen einiger wichtiger Grundlagen von Bedeutung. Zu diesen Grundlagen zählt einerseits die Charakterisierung von Zweitwohnsitzen in Bezug auf die historische Entwicklung der Zweitwohnsitze in Österreich und der zahlreichen Erscheinungsformen von diesen. Denn je nach Erscheinungsform können sich unterschiedliche Wirkungen auf eine Gemeinde ergeben, welche positiv und negativ sein können. Andererseits ist die Beleuchtung der rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen, welche auf die zwei Gemeinden wirken, wichtig. Gerade der Beitritt Österreichs zur Europäischen Union (EU) hatte erhebliche Auswirkungen auf die Thematik Zweitwohnsitze. Auch die Tatsache, dass Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze in die

Kompetenz der Länder fallen, führt zu unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen in Bezug auf Zweitwohnsitze in den Bundesländern Niederösterreich und Salzburg. Dadurch ergeben sich verschiedene Regelungsmöglichkeiten in den beiden Beispielgemeinden.

Das Aufzeigen der Auswirkungen von Zweitwohnsitzen in den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering und die Entwicklung von Handlungsmöglichkeiten für eine weitere Entwicklung und Steuerung der Zweitwohnsitze innerhalb dieser Gemeinden ist das Ziel dieser Diplomarbeit. Deshalb werden zudem planerische, fiskalische und sonstige Instrumente zur Steuerung von Zweitwohnsitzen angeführt und erläutert.

Die Wahl der Beispielgemeinden fiel aufgrund der folgenden Punkte auf Saalbach-Hinterglemm (Bundesland Salzburg) und Semmering (Bundesland Niederösterreich).

- eine hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen
- die geografische Lage der Gemeinden - eine Gemeinde im Westen, eine im Osten Österreichs
- eine starke Prägung durch den Tourismus
- die unterschiedlichen Rechtslagen durch die Lage in zwei verschiedenen Bundesländern

Für die Veranschaulichung der Aktualität dieser Problematik in den beiden Beispielgemeinden, werden im Folgenden Zitate aus Zeitungsartikeln angeführt.

*„Saalbach-Hinterglemm gilt bei Fachleuten als „Hauptstadt der Zweitwohnsitze“ in Salzburg.“
(Österreichischer Rundfunk 2009)*

„Leistbare Wohnungen sind in Tourismusorten wie Saalbach-Hinterglemm Mangelware. Das zwingt Einheimische, in umliegende Gemeinden zu ziehen.“ (derStandard.at GmbH 2011)

*„Rund zwei Drittel der Wohnungen von Saalbach-Hinterglemm sind als Zweitwohnsitz gemeldet. Die 4912 Zweitwohnsitze werden meist als Ferienwohnungen oder Alterssitze genutzt. Nur 2877 Einwohner haben ihren Hauptwohnsitz in Saalbach-Hinterglemm.“
(derStandard.at GmbH 2011)*

„Besonders Kommunen mit vielen Zweitwohnsitzen leiden darunter, dass es Ertragsanteile des Bundes nur für hauptgemeldete Bürger gibt. Einen, der davon ein (Klage)lied singen kann, ist Semmerings Bürgermeister Horst Schröttner. Auf 650 ständige Bewohner kommen knapp 1000

Einwohner mit Nebenwohnsitz und laut Schätzungen des Bürgermeisters nochmals 500 „Wahl-Semmeringer“, die gar nicht gemeldet sind aber dennoch ihre Zeit am Hausberg der Wiener verbringen.“ (Telekurier Online Medien GmbH & Co KG 2013)

Aus diesen Zitaten geht hervor, dass die zwei Beispielgemeinden einen hohen Anteil an Zweitwohnsitzen aufweisen. In Bezug auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm ist herauszulesen, dass mittlerweile mehr Wohnungen als Zweitwohnsitz bzw. Altersruhesitz genutzt werden, als als Hauptwohnsitz. Daraus resultiert ein geringerer Spielraum an leistbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Dadurch werden diese mehr oder weniger dazu gezwungen in Nachbargemeinden zu ziehen. Im Gegensatz dazu leidet die Gemeinde Semmering vor allem darunter, dass die Gemeinde für Zweitwohnsitze keine Ertragsanteile des Bundes erhält.

Aus Sicht der Gemeinden ist es von Bedeutung jetzt zu handeln, um langfristige negative Folgen für die Gemeindeentwicklung zu vermeiden. Ziel dieser Diplomarbeit ist es die vielfältigen Auswirkungen, die durch einen Zweitwohnsitz entstehen können aufzuzeigen und Lösungsansätze und Handlungsmöglichkeiten aus der Sicht der Raumplanung für zwei Beispielgemeinden darzulegen.

1.1 Forschungsfragen

Für die Erreichung der Zielsetzung dieser Arbeit, ergeben sich nachfolgende Fragestellungen:

Welche rechtlichen Grundlagen und Instrumente bezüglich der Regelung von Zweitwohnsitzen gibt es in Österreich und auf europäischer Ebene? Wodurch/Inwiefern unterscheiden sich diese in den beiden Bundesländern Niederösterreich und Salzburg? (Kapitel 3)

Welche raumplanerisch relevanten Probleme und Herausforderungen ergeben sich durch Zweitwohnsitze für eine Gemeinde? Wie wirken sich diese auf eine Gemeinde aus? (Kapitel 5)

Welche räumlichen und wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen ergeben sich durch Zweitwohnsitze und inwiefern beeinflussen diese das Landschafts- und Ortsbild? (Kapitel 5 und 6)

Welchen Einfluss haben Zweitwohnsitze auf die Infrastruktur einer Kommune? (Kapitel 5)

Was sind positive Aspekte an Zweitwohnsitzen bzw. gibt es positive Aspekte an Zweitwohnsitzen? (Kapitel 5)

Welche Lösungsansätze und Instrumente zur Steuerung von Zweitwohnsitzen gibt es bereits? Wie restriktiv sind diese formuliert? Inwieweit werden diese von den Gemeinden bereits umgesetzt? (Kapitel 3 und 6)

Mit welchen weiteren Instrumenten können in der Zukunft Gemeinden den unkontrollierten Anstieg an Zweitwohnsitzen steuern? (Kapitel 4)

1.2 Hypothesen

Der Arbeit liegen folgende Hypothesen zu Grunde:

- Ab einer gewissen Anzahl von Zweitwohnsitzen, gibt es negative Auswirkungen auf die Infrastruktur einer Gemeinde.
- Durch eine hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen, können sich die Immobilienpreise in einer Gemeinde erhöhen.
- Das Landschafts- und Ortsbild kann durch Zweitwohnsitze beeinträchtigt werden.
- Die rechtlichen Grundlagen für die Regelung von Zweitwohnsitzen sind nicht restriktiv genug formuliert.
- Die rechtlichen Grundlagen für die Regelung von Zweitwohnsitzen werden von den Gemeinden nicht streng genug vollzogen.

1.3 Methodik

In dieser Arbeit wird das Thema „Zweitwohnsitze aus raumplanerischer Sicht, gezeigt an den Beispielmunicipalitäten Saalbach-Hinterglemm und Semmering“ betrachtet und untersucht. Im Vordergrund stehen dabei negative, aber auch positive Auswirkungen von Zweitwohnsitzen auf eine Gemeinde und Handlungsmöglichkeiten, welche den Gemeinden dabei zur Verfügung stehen.

Zur Beantwortung der Fragestellungen und zur Überprüfung der Hypothesen werden folgende Methoden angewandt.

* **Recherche**

Im Rahmen der Recherche für die vorliegende Diplomarbeit werden folgende Bereiche gesichtet und analysiert.

- Online-Beiträge zur Thematik und Aktualität des Themas
- Fachliteratur
- Tageszeitungen
- Betrachtung der rechtlichen Situation auf folgenden Ebenen:
Europarechtliche Ebene, Bundesebene, Landesebene, Gemeindeebene

* **Experten-Interviews**

Um die Entwicklung und derzeitige Situation hinsichtlich der Zweitwohnsitze in den Beispielmunicipalitäten aufzuzeigen, liefern persönliche Gespräche mit den Bürgermeistern der Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering aktuelle Auskünfte, welche durch eine reine Literaturrecherche nicht gegeben sind. Die Interviews werden durchgeführt mit:

- Bürgermeister der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm - Alois Hasenauer
- Bürgermeister der Gemeinde Semmering - Horst Schröttner

* **Bestandsaufnahme und Analyse der Beispielmunicipalitäten in Bezug auf Zweitwohnsitze**

Neben den Interviews liefern Lokalaugenscheine und Erhebungen vor Ort wesentliche Informationen.

- Erhebung der Zweitwohnsitzgebiete bzw. der Zweitwohnsitze in den Beispielmunicipalitäten (zur Veranschaulichung werden diese fotografisch erfasst und auf Karten verortet)
- Darlegung der Auswirkungen (z. B. auf das Landschafts- und Ortsbild und die technische Infrastruktur) über Analysen
- Analyse und Bewertung der aktuellen Situation
- Aufzeigen der vorhandenen eingesetzten Instrumente

1.4 Definition Zweitwohnsitz

Der Begriff „Zweitwohnsitz“ ist ein sehr ausgedehnter und eine einheitliche Definition ist in der Literatur nicht zu finden.

Grundsätzlich kann bei Zweitwohnsitzen zwischen drei Funktionstypen (siehe auch Kapitel 2.2.1), welche sich durch die unterschiedliche Nutzung dieser ergeben, unterschieden werden (vgl. ÖROK 1987, S. 15f):

- * Zweitwohnungen für Ausbildung und Beruf
- * Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung
- * Zweitwohnungen in Verbindung mit einem Wohnungswechsel

Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes:

Der Fokus dieser Arbeit liegt auf Zweitwohnsitzen, welche die Funktion für Freizeit bzw. Erholung aufweisen. Aus diesem Grund werden im Folgenden Definitionen aufgeführt, welchen diese Funktion zu Grunde liegt. Mit Hilfe der verschiedenen Definitionen, wird eine Begriffsbestimmung für diese Arbeit festgelegt.

Laut der **ÖROK-Schriftenreihe 54 - Zweitwohnungen in Österreich** schließt der Begriff Zweitwohnsitz alle jene Wohngelegenheiten mit ein, *„die von einer Familie oder von einer Einzelperson für die Unterbringung und Verpflegung in einer gewissen Regelmäßigkeit zusätzlich zum Hauptwohnsitz benützt werden. Es werden darunter nur private Unterkünfte verstanden, die entweder im Eigentum der Benützer sind oder für die ein längerfristiges Nutzungsrecht (Miete, Pacht, Wohnrecht bei Verwandten usw.) besteht. (ÖROK 1987, S. 15)“*

Neben dieser Definition sind in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen und Grundverkehrsgesetzen der Bundesländer Österreichs weitere Definitionen zu finden.

SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009

„Eine Verwendung als Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung und dgl.) erfolgt. (§ 31 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)“

TIROLER RAUMORDNUNGSGESETZ 2011

„Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. (§13 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011)“

RAUMPLANUNGSGESETZ VORARLBERG 2013

„Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus. (§16 Raumplanungsgesetz Vorarlberg 2013).“

STEIERMÄRKISCHES GRUNDVERKEHRSGESETZ 1993

„Unter einem Zweitwohnsitz ist ein Wohnsitz zu verstehen, der ausschließlich oder überwiegend dem vorübergehenden Wohnbedarf zum Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung dient. (§19 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz 1993)“

Die unterschiedlichen Definitionen zeigen, dass in Österreich kein einheitlicher Begriff für einen Zweitwohnsitz besteht. Jedoch haben die Definitionen aus den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen „die Nutzung als Freizeitwohnsitz“ gemein. Im Gegensatz dazu wird ein Zweitwohnsitz, gemäß der Definition aus der ÖROK-Schriftenreihe Nr. 54, in einem regelmäßigen Abstand zusätzlich zum Hauptwohnsitz genutzt und befindet sich in privater Hand.

Aus den Definitionen geht nicht hervor, ab wann es sich um einen Hauptwohnsitz handelt bzw. welche Kriterien dafür vorliegen müssen. Dazu wird nachstehend der Begriff

Hauptwohnsitz laut dem Bundesverfassungsgesetz und dem Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen aufgeführt.

Im Bundesverfassungsgesetz (B-VG) sind keine expliziten Begriffsbestimmungen über Zweitwohnsitze zu finden. Jedoch gibt es eine Definition des Begriffes „Hauptwohnsitz“, von der sich die Bedeutung eines Zweitwohnsitzes ableiten lässt.

„Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat. (Art.6 Abs. 3 B-VG)“

Daher ist, gemäß Art. 6 Abs. 3 B-VG, der Hauptwohnsitz einer Person dort begründet, wo diese den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen hat, welcher somit ausschlaggebend ist für die Unterscheidung zwischen Haupt- und Zweitwohnsitz.

MELDEGESETZ 1991

„Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat. (§1 Abs. 7 MeldeG 1991)“

„Für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen eines Menschen sind insbesondere folgende Kriterien maßgeblich: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte, Ausgangspunkt des Weges zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem sie ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schule oder den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften. (§1 Abs. 8 MeldeG 1991)“

Daraus geht wie bei dem B-VG hervor, dass sich ein Hauptwohnsitz eines Menschen dort begründet, wo sich der Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen befindet. Durch einen weiteren Absatz werden Kriterien bestimmt, welche für diesen Mittelpunkt maßgeblich sind.

Im Falle, dass dies auf mehrere Wohnorte zutrifft, so ist jener als Hauptwohnsitz zu wählen, zu dem das überwiegende Naheverhältnis besteht. Aus dieser Definition geht nicht hervor, ab wie vielen Tagen sich der Lebensmittelpunkt eines Menschen an einem Ort befindet.

Für die vorliegende Arbeit werden folgende Kriterien für die Abgrenzung des Zweitwohnsitzbegriffs gewählt:

Zweitwohnsitze stellen Unterkünfte dar, welche

- * während des Urlaubs, am Wochenende oder zu Freizeit Zwecken genutzt werden.
- * nicht im Rahmen des Tourismus gewerblich vermietet werden.
- * nicht als Hauptwohnsitz, sondern zusätzlich zu diesem genutzt werden.
- * sich im Eigentum der BenutzerInnen befinden bzw. für welche ein längerfristiges Nutzungsrecht besteht.

Neben der Abgrenzung des Zweitwohnsitzbegriffs, ist die Darstellung der Entwicklung der Anzahl an Zweitwohnsitzen in Österreich wichtig. Dafür stehen folgende Quellen zur Verfügung:

- * Registerzählung 2011
- * Gebäude- und Wohnungszählung 2001
- * Gebäude- und Wohnungszählung 1991
- * Gebäude- und Wohnungszählung 1981
- * Häuser- und Wohnungszählung 1971

Bis in das Jahr 2001 wurde der Bestand von Häusern und Wohnungen (Häuser- und Wohnungszählung bzw. Gebäude- und Wohnungszählung) durch die Volkszählung alle 10 Jahre mit Hilfe von Fragebögen erhoben. Am 31. Oktober 2011 hat nun erstmals eine registerbasierte Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung (Registerzählung 2011) stattgefunden. Dafür diente das im Jahr 2004 angefertigte Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) als Grundlage. (vgl. Statistik Austria 2014 – Wohnungen, Gebäude)

In der Vergangenheit gab es einige Änderungen bei der Erfassung der Kategorie „Gebäude“. Bis einschließlich 1971 wurden nur Gebäude mit einer Hausnummer erfasst. Im Zeitraum von 1981 bis 2001 wurden alle Gebäude mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden

und Gebäuden mit weniger als 20m² überbauter Grundfläche erhoben. Um eine Vergleichbarkeit mit früheren Gebäude- und Wohnungszählungen zu erlangen, werden bei der Registerzählung 2011, landwirtschaftliche Nutzgebäude, Privatgaragen, Pseudobaulichkeiten und sonstige Bauwerke nicht zu den Gebäuden gezählt. (vgl. ebd. 2014)

In diesen Zählungen wird zwischen den Kategorien Haupt-, Neben- und kein Wohnsitz unterschieden. Diese werden laut der Bundesanstalt Statistik Österreich wie folgt definiert:

STATISTIK AUSTRIA - Wohnungen einschließlich Nebenwohnsitzen

„Wohnungen dienen vorwiegend als Hauptwohnsitz (HWS), d.h. an dieser Adresse (in genau dieser Wohnung) ist mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Ist dies nicht der Fall, dann handelt es sich um eine Nebenwohnsitz-Wohnung (mindestens eine Person ist mit Nebenwohnsitz gemeldet) oder um eine Wohnung ohne Wohnsitzangabe – zum Stichtag der Volkszählung war in dieser Wohnung niemand gemeldet. Das ist aber nicht gleichbedeutend mit einer leer stehenden Wohnung. Doch ist korrekt, dass Wohnungen ohne Wohnsitzangabe in ihrer (de facto) Nutzung meist eingeschränkt sind, z.B. infolge von Renovierungen, Verlassenschaftsabwicklungen oder noch nicht gegebenem Neu-Bezug, obwohl bereits die neuen Wohnungsinhaber oder -inhaberinnen (Mieter, Mieterinnen, Käufer oder Käuferinnen) feststehen. Auch Ferienwohnungen, die privat vermietet werden, fallen in diese Kategorie oder auch Wohnungen, die zur Gänze als Arbeitsstätte genützt werden: sie gleichen zwar den baulichen Gegebenheiten nach weiter Wohnungen, sind aber derzeit z.B. eine Rechtsanwaltskanzlei, Arztordination, ein kleineres Büro. (Statistik Austria 2014 – Wohnungen)“

1.5 Inhaltlicher Aufbau der Arbeit

Die Arbeit gliedert sich in neun Kapitel und fünf Abschnitte. Dieser Aufbau ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

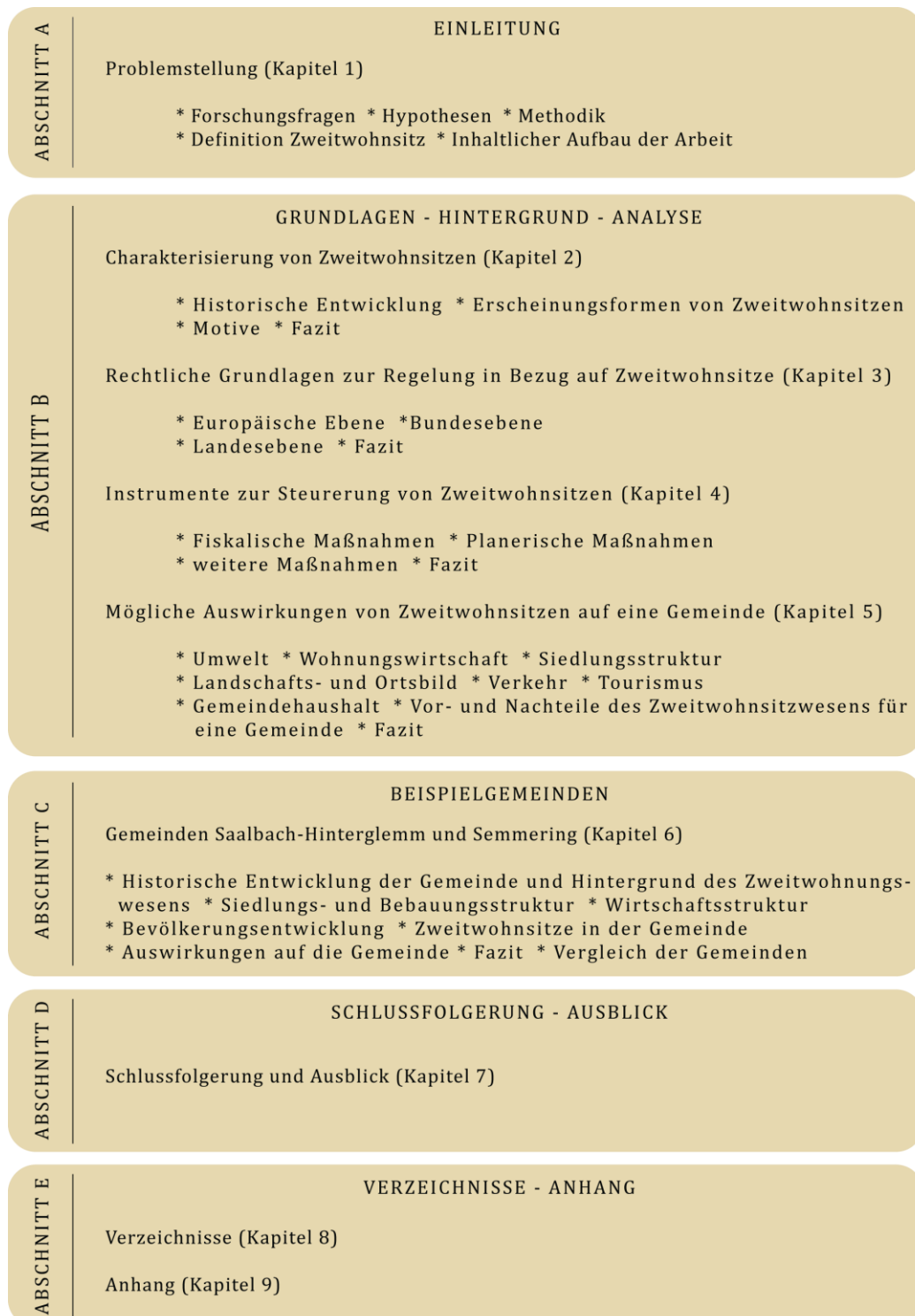


Abbildung 1: Aufbau der Arbeit (eigene Darstellung)

Nach der Problemstellung folgen die Forschungsfragen und Hypothesen, welche dieser Arbeit zu Grunde liegen. Anschließend wird auf die Methodik, die bei dieser Arbeit angewendet wurde, eingegangen. Zudem ist in diesem Abschnitt die Definition des Begriffs Zweitwohnsitz zu finden. (Abschnitt A)

Im Abschnitt B stehen Grundlagen und Rahmenbedingungen von Zweitwohnsitzen im Vordergrund. Am Beginn des Kapitels wird auf die Charakterisierung von Zweitwohnsitzen (Kapitel 2) eingegangen, wobei sich der erste Schwerpunkt auf die historische Entwicklung von Zweitwohnsitzen in Österreich richtet. Darauf folgen die Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen. Neben den unterschiedlichen Typen an Zweitwohnsitzen, beschäftigt sich dieser Abschnitt zusätzlich mit der Funktion dieser sowie den vorherrschenden Bebauungsformen in den Beispielgemeinden. Zudem sind hier die Motive für die Anschaffung eines Zweitwohnsitzes angeführt. Auch werden die rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen (Kapitel 3) zum Thema Zweitwohnsitze in Österreich in diesem Abschnitt behandelt. Dabei wird zunächst auf die Grundlagen auf europäischer Ebene bzw. das Diskriminierungsverbot von EU-BürgerInnen eingegangen. Darauf folgen die Betrachtung von Bestimmungen auf Bundesebene und der Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetze auf Landesebene, welche sich auf die Gemeindeebene auswirken. Auf dieses Kapitel folgen die Instrumente (Kapitel 4), welche eine Entwicklung von Zweitwohnsitzen in einer Gemeinde steuern können. Im Kapitel 5, wird auf mögliche Auswirkungen, welche durch Zweitwohnsitze hervorgerufen werden können, eingegangen. Dabei gibt es eine allgemeine Betrachtung der Wirkungen auf Bereiche wie Bevölkerung und Umwelt. Darauf folgen die räumlichen und wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen, wie Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild, Flächenverbrauch und Zersiedelung. Danach werden die Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr näher beleuchtet. Auch wird noch kurz auf die Wirkungen auf den Tourismus und den Gemeindehaushalt eingegangen. Am Schluss dieses Kapitels werden die Vor- und Nachteile, welche durch die Auswirkungen in einer Gemeinde entstehen können, dargestellt und zusammengefasst.

Im Abschnitt C werden die zwei Beispielgemeinden Semmering und Saalbach-Hinterglemm hinsichtlich der Thematik Zweitwohnsitze untersucht und analysiert. Dabei werden zu Beginn die Gemeinden bezüglich ihrer Lage, historischen Entwicklung, Bevölkerungsstruktur und Siedlungs- und Bebauungsstruktur vorgestellt. Zudem wird die bisherige Entwicklung, die aktuelle Situation und die Entwicklungstendenzen der Zweitwohnsitze in der Gemeinde

analysiert. Danach folgt eine Betrachtung in Bezug auf raumplanerisch relevante Auswirkungen und im Anschluss ein Vergleich der beiden Gemeinden.

Den Abschluss der Arbeit bildet der Abschnitt D mit den gewonnen Erkenntnissen und dem daraus resultierenden Ausblick, in welchem die derzeitige Situation evaluiert und etwaige Lösungsansätze aufgezeigt werden.

Im Abschnitt E befindet sich der Anhang mit den Zusammenfassungen der Interviews mit den Bürgermeistern der Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering.

ABSCHNITT

B

Grundlagen - Hintergrund - Analyse

2 Charakterisierung von Zweitwohnsitzen

Das Thema Zweitwohnsitz stellt einen sehr komplexen und umfangreichen Gegenstand dar. Die Assoziationen zu diesem Begriff reichen oft vom Wohnwagen am Seeufer, einer ausgebauten Kleingartenhütte, dem Haus am Meer, dem Appartement in Tourismusorten, der Studentenwohnung bis hin zur Wohnung in der Großstadt (vgl. Lange 2008, S. 5).

Zu Beginn dieses Kapitels wird auf die historische Entwicklung des Zweitwohnungswesens in Österreich eingegangen. Dabei wird zuerst die Entstehung des Zweitwohnungswesens betrachtet. Darauf folgt eine Darstellung der Zweitwohnsitzentwicklung der letzten hundert Jahre, wobei anhand von Diagrammen die Jahre 1971 bis 2011 veranschaulicht werden. Diese Abbildungen beziehen sich auf die einzelnen Bundesländer, aber auch auf die gesamte Entwicklung Österreichs. Zudem wird die Verteilung der Zweitwohnsitze innerhalb Österreichs auf Karten dargestellt.

Nach diesem Unterkapitel folgt die Charakterisierung der Freizeitwohnsitze, welche durch unterschiedliche Kriterien zu Stande kommt. Diese stellt eine wichtige Grundlage für die spätere Analyse der Zweitwohnsitze in den Beispielmunicipalitäten dar und bildet weiters eine wesentliche Basis für das Verständnis der Auswirkungen auf eine Gemeinde v. a. im Bezug auf die Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild und die Infrastruktur. Zuerst wird kurz auf Zweitwohnsitze mit Freizeit- und Erholungsfunktion eingegangen. Darauf folgt die Unterscheidung zwischen der Nutzung vorhandener Bausubstanz für bzw. dem Neubau von Zweitwohnsitzen. Dieser Aspekt wirkt sich auf das Erscheinungsbild der Zweitwohnsitze und in Folge auf das Ortsbild aus. Im Anschluss daran wird auf die verschiedenen Bebauungstypen von Zweitwohnsitzen, welche Einfluss auf den Baulandverbrauch und das Erscheinungsbild der Zweitwohnsitze haben, eingegangen. Zudem wird der Ausstattungsgrad und die Lage von Zweitwohnsitzen zum Hauptwohnsitz dargestellt. Ebenso wird die Lage des Zweitwohnsitzes innerhalb der Gemeinde berücksichtigt, da sich diese auf die Bereitstellung der nötigen Infrastruktur auswirkt. Am Ende dieses Kapitels wird noch auf die Nutzungsintensität und die Motive für die Nutzung eines Zweitwohnsitzes eingegangen.

2.1 Historische Entwicklung und Verteilung in Österreich

„Zweitwohnsitze in touristischen Regionen sind ein uraltes Phänomen. Schon die Patrizier im alten Rom ließen sich Villen als Feriendomizile bauen – am Meer oder in der Nähe von Thermen. Dort, wo es ruhig und schön ist und nahe an der Natur. Eine Landvilla zu besitzen, das bedeutete Prestige und war ein sichtbares Zeichen von Reichtum. Noch heute, rund 2000 Jahre später, hat sich dieses Bedürfnis nicht geändert. (Beritelli 2008, S. 4)“

Im Laufe der Zeit hat sich die Gesellschaft in Bezug auf Wohnen und Wirtschaft stark geändert. Während der vorindustriellen Agrargesellschaft erfolgten Wohnen und Arbeiten am selben Ort, im selben Haus und dadurch auf eine räumliche Einheit beschränkt. Durch die Entwicklung der arbeitsteiligen Industriegesellschaft, entstand ein bilokales Raumnutzungsmuster. Neben dem Arbeitsort, wo die materielle Existenzgrundlage gesichert wurde, gab es den Wohnort, wo den Handlungen wie Schlafen und Essen nachgegangen wurde. In der Regel wurde täglich zwischen diesen Orten gewechselt. Die Konzentration der industriellen und vor allem tertiären Arbeitsplätze an wenigen Standorten, führte zu einem Wachstum der Städte und zu der Bildung einer städtischen Gesellschaft. Räumliche Einschränkungen und der Verlust direkter Naturkontakte waren die Folge dieser räumlichen Bindung des Wohnstandortes an den Arbeitsstandort. Keine strenge Bindung waren nur Teile der Oberschicht (Adel, GroßbürgerInnentum, höchste BeamtenInnen und Militärs) vorbehalten. Diese konnten sich im jahreszeitlichen Rhythmus an mehreren Wohnstandorten aufhalten. Erst eine wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung brachte eine Lockerung und teilweise Auflösung dieses bilokalen Lebensmusters. (vgl. ÖROK 1987, S. 9)

* Beginn 20. Jahrhundert

Das Zweitwohnungswesen entwickelte sich parallel zu der Entstehung des Tourismus in Österreich. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden, vor allem durch den Ausbau der Eisenbahnlinien, an gut erreichbaren Orten so genannte Wohnsitze für die Sommerfrische. An diesen Standorten entwickelten sich villenartige Sommersitze für die Adligen und der Oberschicht angehörigen Bevölkerung. Vor allem der Semmering (siehe Abbildung 2), das Salzkammergut, Kärntner Seen und der Wienerwald zählten zu diesen Gebieten. (vgl. ebd., S. 23)

Abbildung 2: Villenkolonie am Semmering um 1900
(Quelle: Vasko – 75 Jahre Kurgemeinde Semmering)



* **Zwischenkriegszeit**

Zwischen den beiden Weltkriegen sind an den Ballungsrändern und Umlandgebieten, zum Teil getragen durch die Siedlerbewegung (siehe Abbildungen 3 und 4) und verbunden mit dem Wunsch nach Selbstversorgung, Anfänge für Sommer- und Wochenendsiedlungen zu vermerken. Auch nach dem zweiten Weltkrieg setzte sich diese Tendenz fort. (vgl. ebd., S. 23)



Abbildung 3 und 4: Freihofsiedlung am Stadtrand Wiens zur Zeit der Siedlerbewegung (Quelle: WISEG 2014)

* **1960er-Jahre**

Während der 60er-Jahre erfolgte eine markantere Entwicklung der Zweitwohnsitze in den Stadtumlandgebieten und im Alpenraum. Ein Grund war, dass das Schi fahren beliebter und erschwinglicher geworden ist und in Folge Wintersportorte ausgebaut wurden. Zudem wurden Zweitwohnsitze als Kapitalanlage angesehen. (vgl. Beritelli 2008, S. 5) Der Ortsteil Königsleiten der Gemeinde Wald im Pinzgau, stellt für die Zweitwohnsitzentwicklung im Alpenraum in den 1960er-Jahren ein gutes Beispiel, dar. Bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts bestand dieser Ortsteil nur aus Almhütten und zählte keine EinwohnerInnen, da die Almhütten nur im Sommer von den Bauern benutzt wurden. Erst im Jahr 1965 wurde Königsleiten zu einem Feriendorf für ZweitwohnungsbesitzerInnen erschlossen. Inzwischen zählt der Ortsteil ca. 1000 Ferien- bzw. Zweitwohnungen bei 87 EinwohnerInnen (Stand 31.10.2011). (vgl. Gemeinde Wald im Pinzgau 2014) Auf der Abbildungen 5 ist der aktuelle Flächenwidmungsplan von Königsleiten ersichtlich. Auf diesem Ausschnitt ist der hohe Anteil

* 1970er-Jahre

Seit den 1970er-Jahren ist eine konstante Zunahme von Zweitwohnsitzen zu vermerken und es kam zum ersten Zweitwohnungsboom (siehe Tabelle 1) Zudem wurde in diesem Jahrzehnt erstmals versucht den Zweitwohnungsbestand in Österreich und in größeren Ballungszentren zu erheben. Durch die verschiedenen Erhebungsvarianten unterscheiden sich diese Ergebnisse jedoch markant. Während bei der Häuser- und Wohnungszählung im Jahr 1971 - 113.695 nur zeitweise bewohnte Wohnungen ohne Wohnbevölkerung berechnet wurden, ergab der Mikrozensus im März 1978, bei dem nach dem Besitz „anderer Wohnungen“, wie Appartement, Schrebergartenhaus, Wochenendhaus usw., gefragt wurde, 215.800 Zweitwohnungen für ganz Österreich. Im Gesamten macht das eine Differenz von über 100.000 Zweitwohnungen aus. P. Haimayer kam zu dem Ergebnis, dass es 1971 165.000 Zweitwohnungen gab. Zu dieser Zahl wurden auch Zweitwohnungen im Besitz von AusländerInnen und nicht winterfeste und mobile Zweitwohnsitze gezählt (vgl. Haimayer 1979, S. 226 in ÖROK 1987, S. 23). Bis in das Jahr 1978 kamen rund 100.000 Freizeitwohnsitze hinzu, was zu einer Gesamtzahl von circa 280.000 führte. Somit nahm die Zahl der Zweitwohnsitze in sieben Jahren um rund 70 Prozent zu, was einen Jahresdurchschnitt von circa 16.000 Wohnungen ergibt. (vgl. ÖROK 1987, S. 23f) Im Gegensatz dazu ergibt die Häuser- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1971 eine Anzahl von 243.146. Dies kann damit in Verbindung gebracht werden, dass sowohl Nebenwohnsitze, als auch Wohnsitze ohne Wohnsitzangabe hinzugezählt wurden.

* 1980er-Jahre bis Heute

Einen zweiten Zweitwohnungsboom gab es in den 1980er Jahren, welcher wiederum zu Investitionen im Wohnungsbau führte.

Ebenso sind die letzten, aber auch die die kommenden Jahre mit guten Voraussetzungen für den Zweitwohnungsbau beschaffen, denn ein Teil der geburtenstarken Jahrgänge von 1946 bis 1966 wird in Pension gehen und in dieser Hinsicht stellen Zweitwohnsitz oft eine gute Anlage für Ersparnis dar. (vgl. Beritelli 2008, S. 4) In der folgenden Abbildung sind diese geburtenstarken Jahrgänge in einer Alterspyramide aus dem Jahr 2011 ersichtliche. Zu diesen Jahrgängen zählten im Jahr 2011, Personen im Alter zwischen 45 und 65 Jahren (mit rotem Balken umrandet).

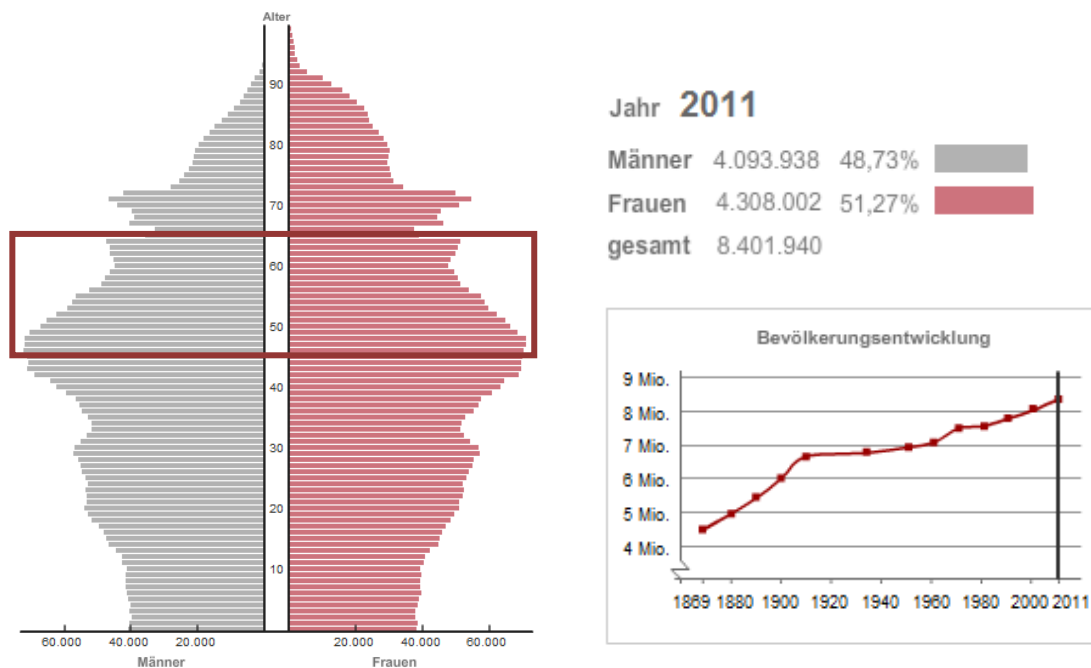


Abbildung 8: Bevölkerungspyramide geburtenstarker Jahrgänge im Jahr 2011 (Quelle: Statistik Austria 2011 – Bevölkerungspyramide)

Bei Betrachtung des Zeitraums von 1971 bis 2011 haben die Wohnungen mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe stark zugenommen. Diese Entwicklung ist in Abbildung 9 ersichtlich. Auffallend ist, dass sich die Wohnsitze mit Nebenwohnsitzangabe oder ohne Wohnsitzangabe zwischen den Jahren 1971 und 2011 vervierfacht haben. In Zahlen bedeutet das, dass es im Jahr 1971 243.146 und im Jahr 2011 814.444 Nebenwohnsitze bzw. Wohnsitze ohne Wohnsitzangabe in Österreich gab.

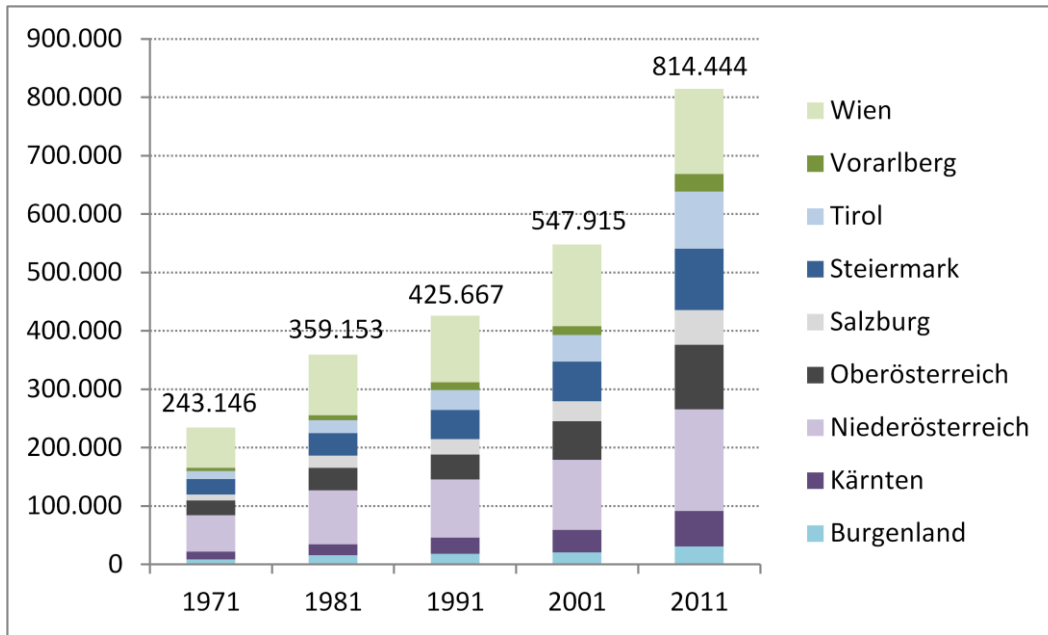


Abbildung 9: Entwicklung der Wohnsitze mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe von 1971 bis 2011 (Quelle: Statistik Austria 2013 - Wohnungen, eigene Darstellung)

Vor allem in den Bundesländern Steiermark, Niederösterreich, Oberösterreich, Tirol und Wien haben sich diese Angaben zumindest verdoppelt. (vgl. Statistik Austria 2013 - Wohnungen) Laut der Registerzählung im Jahr 2011 treten die Nebenwohnsitze verstärkt in Ostösterreich in einem näheren (Wienerwald) und weiteren Gürtel (Alpenvorland, Wald- und Weinviertel) rund um Wien und in den Tourismusregionen von Oberösterreich (Salzkammergut), Steiermark (Ausseer Land), Salzburg (Zell am See) und Tirol (Kitzbühel) auf. Dabei dienen die Zweitwohnsitze im Umfeld der Städte und in den Tourismusregionen Erholungszwecken und jene in den Städten der Berufsausübung und Ausbildung. Mit 173.692 weist Niederösterreich vor Wien mit 146.223 Wohnungen mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe, die höchste Zahl auf. In Niederösterreich kann das mit der Nähe zu Wien in Verbindung (Zweitwohnsitze mit Wochenendnutzung) gebracht werden. Dagegen kann in Wien die rein städtischen Struktur (z.B. viele Studenten und Wochenpendler) ausschlaggebend dafür sein. (vgl. ÖROK 1987, S. 27f)

In der folgenden Grafik 10 ist die Entwicklung der Zweitwohnsitze in den Bundesländern im Zeitraum von 1971 bis 2011 ersichtlich.

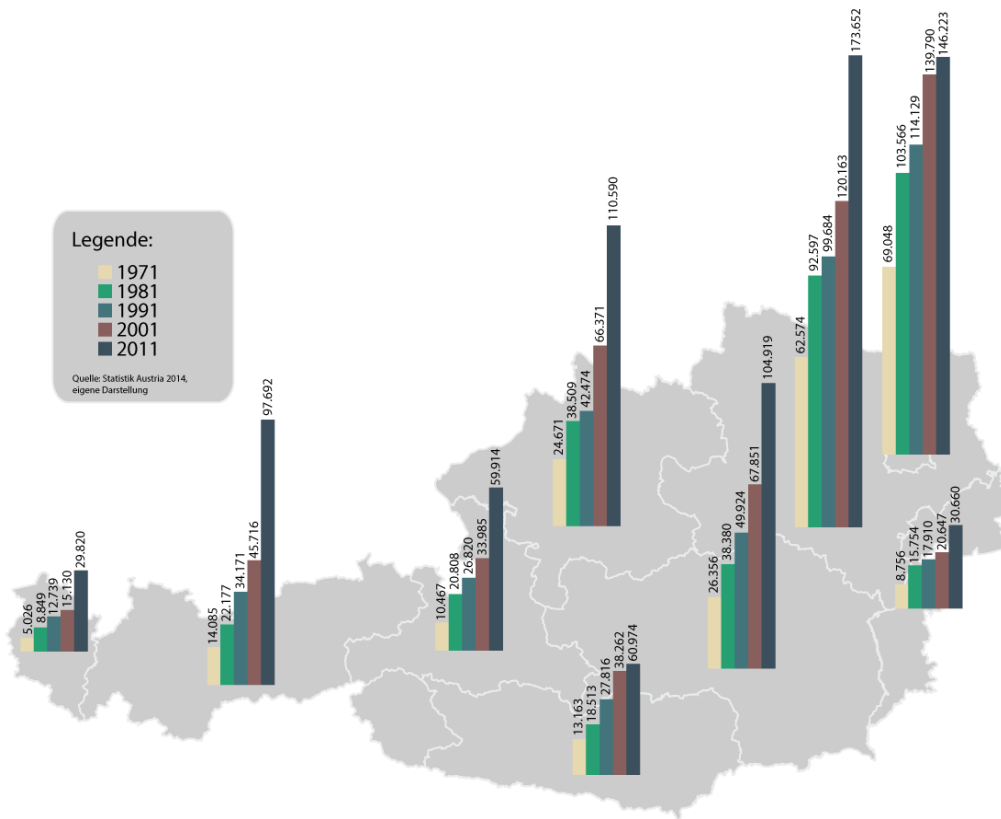


Abbildung 10: Entwicklung der Zweitwohnsitze in den Bundesländern Österreichs in den Jahren 1971 bis 2011 (Quelle Statistik Austria 2013 – Wohnungen, eigene Darstellung)

Zudem wurde in der nachstehenden Abbildung 11 der Anteil an Nebenwohnsitzen in Westösterreich- und Ostösterreich dargestellt und diese wurden auf die Bundesländer in West- und Ostösterreich aufgespalten. Ostösterreich weist mit 56% einen höheren Anteil auf, als Westösterreich. Diese Aufteilung kann mit den hohen Nebenwohnsitzanteilen der Bundesländer Wien und Niederösterreich in Verbindung gebracht werden.

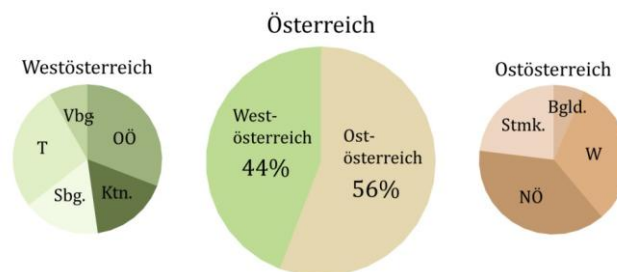


Abbildung 11: Anteil der Nebenwohnsitze in West- und Ostösterreich im Jahr 2011 (Quelle Statistik Austria 2013 - Wohnungen, eigene Darstellung)

Neben der Entwicklung der Zweitwohnsitze im Zeitraum von 1971 bis 2011 sind die Verteilung der Zweitwohnsitze (Nebenwohnsitzrate) und der Anteil der Bevölkerung mit einem Nebenwohnsitz auf Gemeindeebene auf den folgenden Karten abgebildet. In Abbildung 12 ist der Anteil der Bevölkerung, welche über einen Nebenwohnsitz verfügen ersichtlich. Betrachtet man nun Österreich, so fällt auf, dass die Anteile in den Landeshauptstädten sehr hoch sind, da hier meist über neun Prozent der Bevölkerung über einen Nebenwohnsitz verfügen. Zudem haben ein Großteil der Gemeinden in den Bundesländern Niederösterreich und Burgenland einen hohen Bevölkerungsanteil mit einem Nebenwohnsitz. In Abbildung 13 ist die Nebenwohnsitzrate (Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) abgebildet. Dabei weisen wiederum die Gemeinden in den Bundesländern Niederösterreich, Burgenland und Wien einen sehr hohen Anteil an Nebenwohnsitzen auf. Zudem sind Tourismusgemeinden in den westlichen Bundesländern und Gemeinden im Umkreis von Seen durch einen hohen Anteil an Nebenwohnsitzen geprägt.

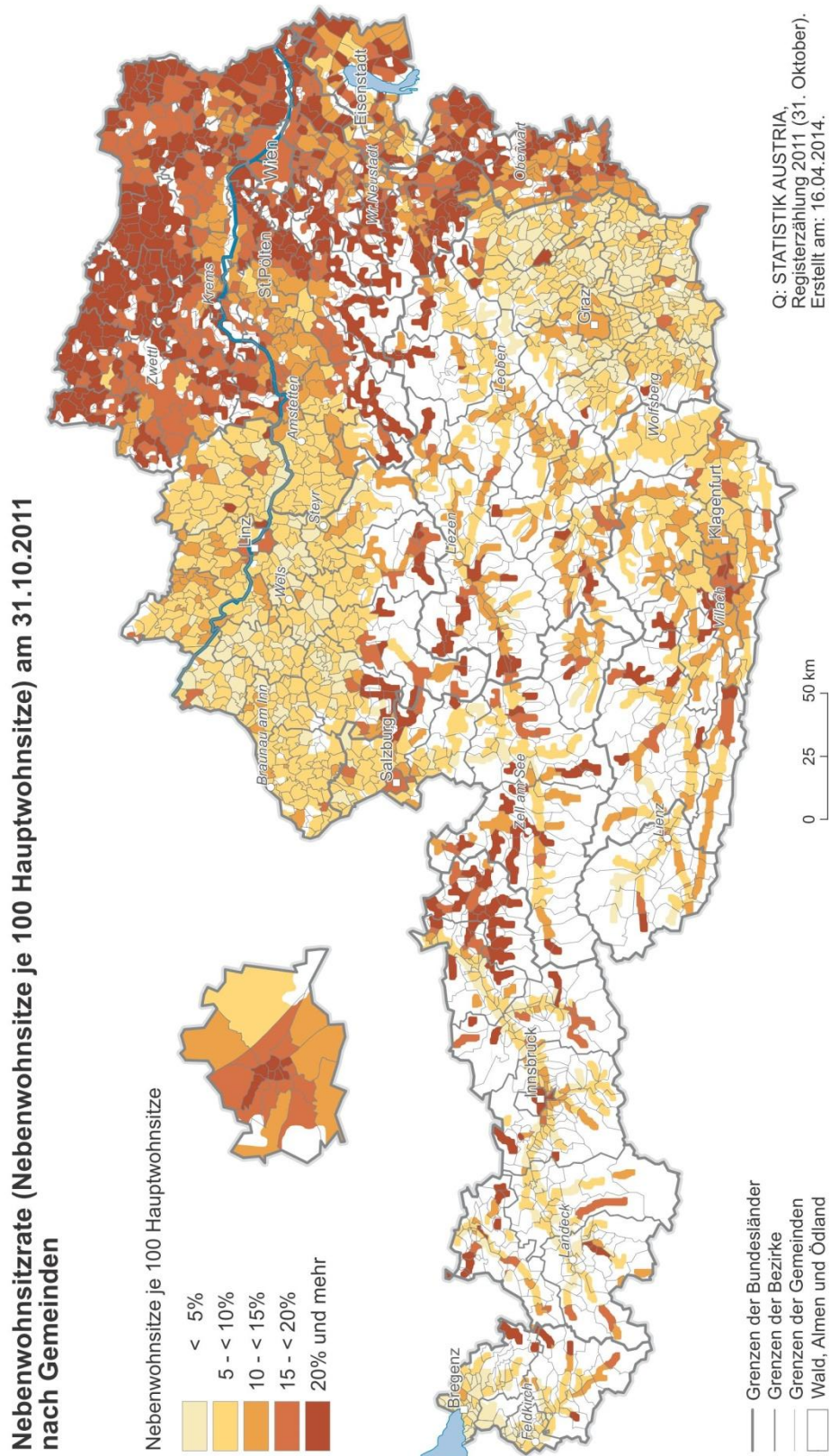


Abbildung 12: Anteil der Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Österreich am 31.10.2011 (Quelle: Statistik Austria 2011)

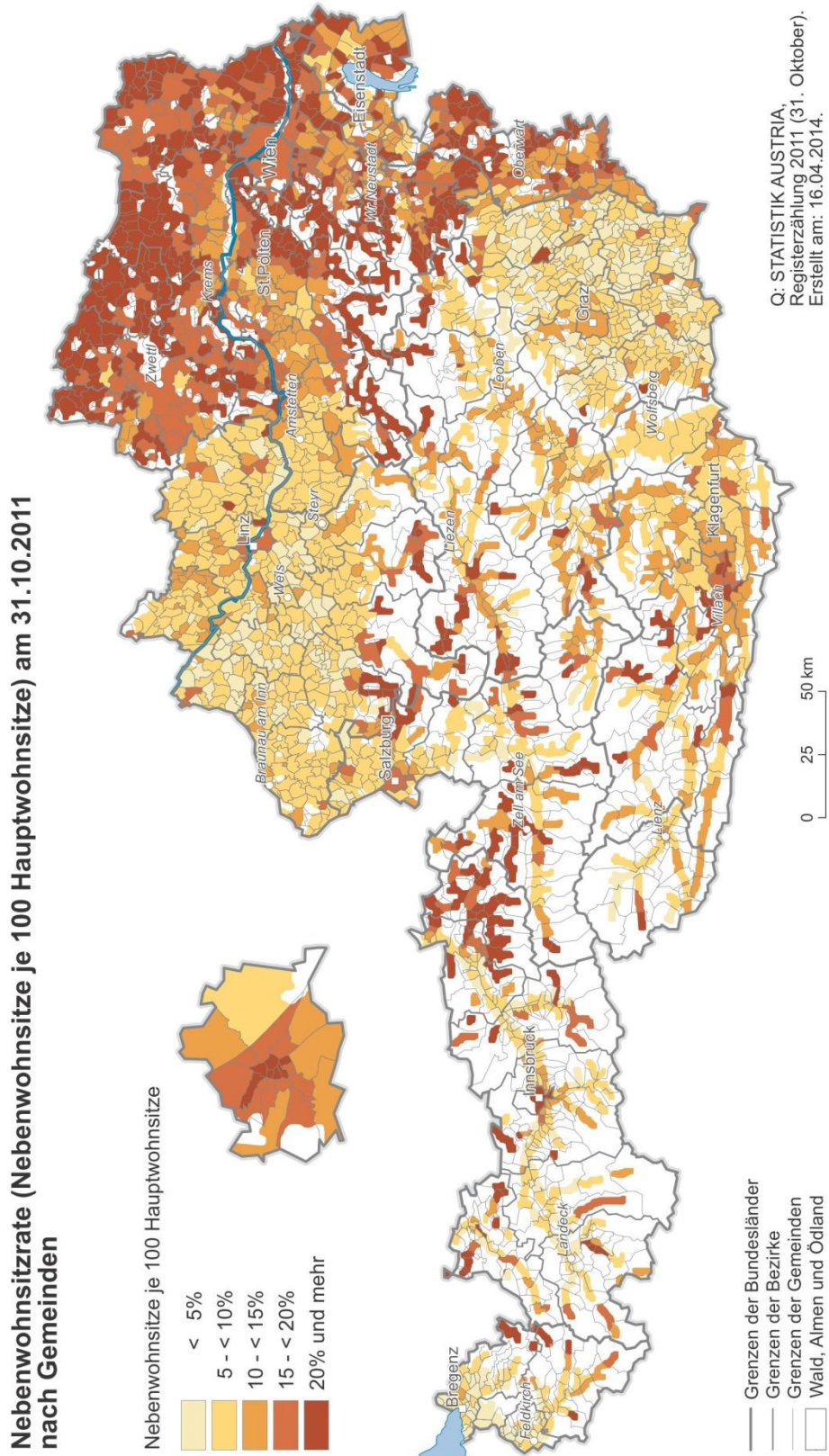


Abbildung 13: Nebenwohnsitzrate am 31.10.2011 nach Gemeinden (Quelle: Statistik Austria 2011)

2.2 Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen

Die Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen sind sehr vielfältig und für die spätere Analyse der Auswirkungen hinsichtlich des Flächenverbrauchs, Ortsbildes und der Infrastruktur in Gemeinden von Bedeutung. Die Abbildung 14 zeigt eine zusammenfassende Übersicht über die einzelnen Kriterien, welche zu verschiedenen Erscheinungsformen eines Zweitwohnsitzes führen. Neben der grundsätzlichen Unterscheidung der Funktion, hat vor allem die Nutzung vorhandener Bausubstanz oder ein Neubau, Wirkungen auf den Siedlungsflächenverbrauch, die Zersiedlung und den Wohnungsaltbestand. Die Bebauungsform wirkt sich wiederum auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Weitere Unterscheidungskriterien bilden die Nutzungsintensität und der Ausstattungsgrad von Zweitwohnsitzen. Diese wirken sich vor allem auf die Siedlungsstruktur und Infrastruktur aus. Die beiden letzten Aspekte stellen die Lage der Zweitwohnsitze gegenüber den Hauptwohnsitzen und die Lage der Zweitwohnsitze innerhalb der Zweitwohnsitzgemeinde dar. Die Entfernung zum Hauptwohnsitz wirkt sich vor allem auf die Nutzungsintensität aus. Im Gegensatz dazu, hat die Lage innerhalb der Zweitwohnsitzgemeinde vor allem Effekte auf die Siedlungsstruktur und das Ortsbild.



Abbildung 14: Übersicht über die maßgebenden Kriterien der Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen

2.2.1 Funktion

Grundsätzlich lassen sich drei verschiedene Hauptgruppen von Zweitwohnsitzen unterscheiden. Neben der Funktion als Erholungs- und Freizeitwohnsitz, können Zweitwohnsitze auch als Ausbildungs- und Berufswohnsitz genutzt werden. Als letzte Gruppe können Zweitwohnungen in Verbindung mit einem Wohnungswechsel genannt werden. In der vorliegenden Arbeit wird jedoch nur auf Zweitwohnsitze mit der Funktion für Freizeit und Erholung eingegangen, da sich in den beiden Beispielgemeinden fast ausschließlich Zweitwohnungen mit dieser Funktion befinden. (vgl. ÖROK 1987, S. 15)

* Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung

In dieser Arbeit wird wie zuvor erwähnt, nur die Gruppe der Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung berücksichtigt. In dieser Kategorie ist die stärkste Entwicklungsdynamik zu vernehmen. Aufgrund der Bebauungsform, aber auch wegen ihrer Nutzungsintensität, können eine Vielzahl an Formen unterschieden werden, auf welche unter dem Punkt „Bebauungsformen“ noch näher eingegangen wird. Zudem ist durch die Entfernung zum Hauptwohnsitz und der Nutzungsfrequenz eine weitere Unterteilung zwischen Zweitwohnungen möglich. Zum einen gibt es Zweitwohnungen, welche vorwiegend an Wochenenden genutzt werden und sich meistens in der gleichen Region, wie der Hauptwohnsitz befinden. Zum anderen gibt es Zweitwohnungen, welche hauptsächlich als Urlaubs- und Ferienwohnungen genutzt werden und sich in überregionaler Distanz zum Hauptwohnsitz befinden. (vgl. ebd., S. 15) In der Abbildung 15 ist als Beispiel ein Grundriss einer Ferienwohnung ersichtlich, wobei der Wohnraum am größten bemessen ist und auch eine Terrasse vorhanden ist. Die Schlafräume fallen im Verhältnis klein aus.

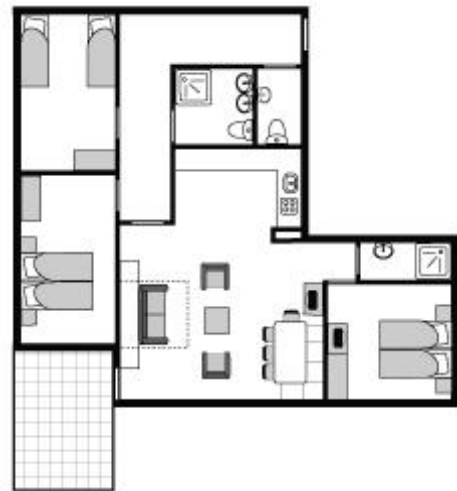


Abbildung 15: Wohnungsgrundriss einer Ferienwohnung (Quelle: Landal GreenParks GmbH 2014)

2.2.2 Bestand oder Neubau

In dieser Arbeit wird auf die Wirkung von Zweitwohnsitzen auf das Landschafts- und Ortsbild eingegangen. Auf dieses hat unter anderem auch die Erscheinungsform eines Zweitwohnsitzes erheblichen Einfluss. Daher erfolgt die nächste Unterscheidung in Neuerrichtung bzw. Integration eines Zweitwohnsitzes in vorhandene Bausubstanz.

* Nutzung vorhandener Bausubstanz

Die Integration von Zweitwohnsitzen in vorhandenen Altbaubestand kann sehr attraktiv sein. Dafür wird eine ältere Bausubstanz, wie zum Beispiel alte Bauernhäuser, genutzt und bewahrt. (vgl. ÖROK 1987, S. 16) Die Nutzung vorhandener Bausubstanz kann auf der einen Seite mit einem hohen Aufwand für Renovierung und Sanierung verbunden sein, was finanzielle Belastungen mit sich bringen kann. Auf der anderen Seite haben solche Immobilien einen hohen Identifikationswert, da durch die Renovierung bzw. den Umbau viele eigene Ideen mit eingebracht werden können. (vgl. Lange 2008, S. 37)



Abbildung 16: Südbahnhotel am Semmering - Nutzung vorhandener Bausubstanz für Zweitwohnwohnungen

Als Beispiel kann hier ein Teil des Südbahnhotels am Semmering genannt werden, welches das erste Hotel am Semmering darstellte und in den 1970er-Jahren zu einem Gebäude mit Zweitwohnungen umfunktioniert wurde. (vgl. Interview Bürgermeister Horst Schröttner) Dieses Zweitwohnsitzgebäude ist in Abbildung 16 ersichtlich.

* Neubau

Zweitwohnsitze werden vor allem in touristisch entwickelten Regionen neu errichtet, da in diesen Gegenden oft keine Bausubstanz für Zweitwohnsitze zur Verfügung steht. Neu errichtete Gebäude, wie Einfamilienhäuser und Appartementhäuser,



Abbildung 17: Neu errichteter Zweitwohnsitz in Saalbach-Hintertglemm

erfüllen dabei die Wünsche der NachfragerInnen für eine Urlaubs- und Feriennutzung. In der Abbildung 17 ist ein neu errichteter Zweitwohnsitz in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm ersichtlich. (vgl. Lange 2008, S. 37)

2.2.3 Bebauungstypen und Flächenbeanspruchung

Im Anschluss an die Integration bzw. der Neuerrichtung eines Zweitwohnsitzes folgen die unterschiedlichen Bebauungstypen und Erscheinungsformen eines Zweitwohnsitzes. Auch diese haben durch den verschiedenen Flächenverbrauch Effekte auf die Siedlungsstruktur und in Folge auch auf das Landschafts- und Ortsbild. (vgl. Neufert 2009, S. 149)

Zunächst folgt eine Betrachtung der verschiedenen wichtigen städtebaulichen Kennzahlen inklusive der Dichtewerte, bevor ausführlicher auf die unterschiedlichen Bauweisen, Bebauungstypen und dem Flächenverbrauch eingegangen wird.

*** Städtebauliche Kennzahlen**

Bei dem Thema städtebauliche Dichte ist es wichtig, neben einer quantitativen Betrachtung, auch auf qualitative Faktoren wie Sozialstruktur, Freiraumqualität und Infrastruktur zu achten. (vgl. Zehetgruber, 2010, S. 13) Im Gegensatz zur quantitativen Betrachtung, bei welcher die städtebauliche Dichte einzelner Bebauungstypen durch städtebauliche Kennzahlen ausgedrückt werden kann, reicht für eine qualitative Betrachtung ein Grundstück oder eine Gruppe von Häusern nicht aus. Da in dieser Arbeit jedoch ein Vergleich des Flächenverbrauchs verschiedener Haustypen wichtig ist, gestaltet sich ein Vergleich dieser anhand einer qualitativen Analyse als schwierig. (vgl. Neufert 2009, S. 149)

Bevor nun näher auf Dichtewerte eingegangen wird, folgt zunächst eine Übersicht über die Flächenaufteilung innerhalb eines Gemeindegebiets (siehe Abbildung 18). Grundsätzlich kann ein Gemeindegebiet laut Borchard (1974) in besiedelte Flächen, Wasserflächen, Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen (z. B. Ödland oder militärische Flächen) unterteilt werden. Die besiedelte Fläche besteht aus Flächen für Versorgungsanlagen, Erholungs- und Freiflächen, Verkehrsflächen und dem Bruttobaugebiet. Zum Bruttobaugebiet zählen Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Flächen innerhalb dieses Bruttobaugebiets, Flächen für die innere Verkehrserschließung sonstige

Flächen und das Nettobauland. Das Nettobauland setzt sich aus überbauter und nicht überbauter Fläche zusammen.

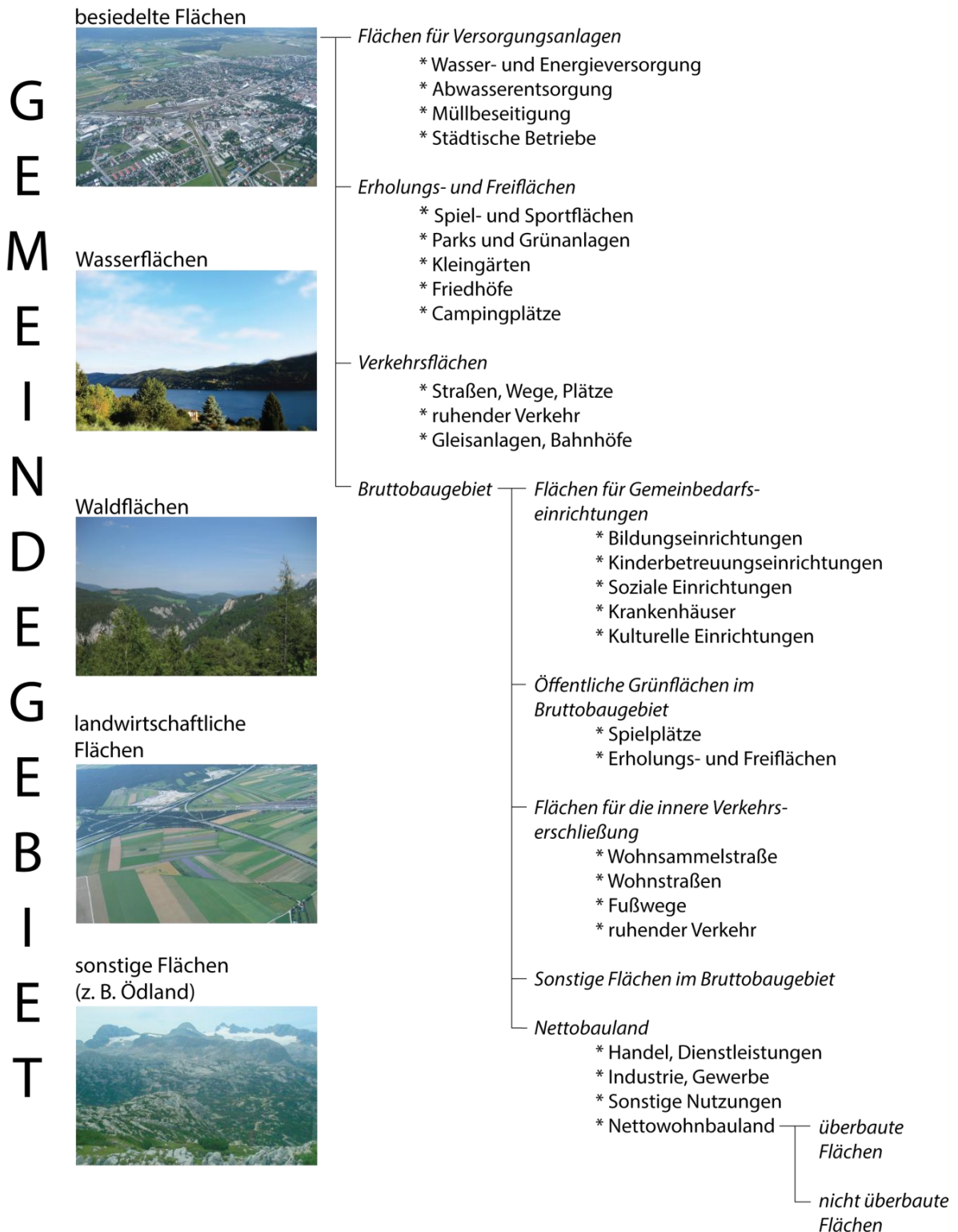


Abbildung 18: Übersicht über die Flächenaufteilung innerhalb eines Gemeindegebiets (Quelle: Borchard 1974, eigene Darstellung)

Bei den Dichtewerten kann grundsätzlich zwischen zwei Kategorien unterschieden werden. Auf der einen Seite gibt es Dichtewerte, welche das Verhältnis zwischen Personen und Wohneinheiten zu einer Flächeneinheit ausdrücken und auf der anderen Seite welche, bei denen die Geschoß- und Grundflächen im Verhältnis zu Baugrundstücksflächen stehen. (vgl. Hangartner 1992, S. 22)

Zu der ersten Kategorie zählen (vgl. Neufert 2009, S. 193):

- Wohndichte (EW/ha):
 - Bruttowohndichte: Verhältnis von EinwohnerInnen zu Bruttowohnbauland
 - Nettowohndichte: Verhältnis von EinwohnerInnen zu Nettowohnbauland
- Siedlungsdichte (EW/Referenzfläche):
 - Verhältnis von EinwohnerInnen zu einer Referenzfläche (z.B. die Gesamtfläche einer Gemeinde, Stadt oder Region)
 - z. B. EinwohnerInnen bezogen auf ein Bundesland in EW/ha oder EW/km²
- Wohnungsdichte (WE/ha):
 - Bruttowohnungsdichte: Verhältnis von Wohneinheiten zu Bruttowohnbauland
 - Nettowohnungsdichte: Verhältnis von Wohneinheiten zu Nettowohnbauland

Die zweite Kategorie umfasst die folgenden städtebaulichen Kennzahlen (Hierzegger 2005):

- Geschoßflächenzahl – GFZ: Verhältnis der Bruttogeschoßfläche (Summe der Flächen aller Vollgeschoße) zur Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl - GRZ: Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche
- Geschoßflächendichte – GFD:
 - Brutto: Verhältnis von Bruttogeschoßfläche zu Bezugsfläche (z. B. ha, Baublock)
 - Netto: Verhältnis von Bruttogeschoßfläche zu Bezugsfläche (z. B. ha, Baublock)
- Baumassenzahl – BMZ: Verhältnis der Baumasse (m³) zur Grundstücksfläche (m²)

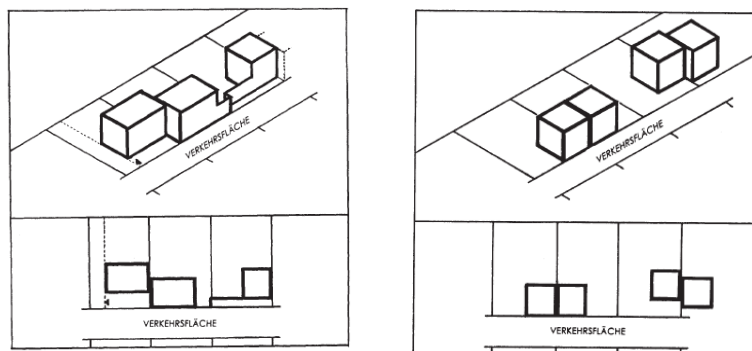
* Bebauungsweisen

Durch die Bebauungsweise wird die Anordnung eines Gebäudes auf einem Grundstück bestimmt. Diese Anordnung hat Einfluss auf die Siedlungsstruktur, das Ortsbild, die Bebauungsdichte, etc.

Da in dieser Arbeit die Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering betrachtet werden, folgt eine Erläuterung der unterschiedlichen Bauweisen der Bundesländer Niederösterreich und Salzburg. Grundsätzlich kann in diesen beiden Bundesländern zwischen drei verschiedenen Bebauungsweisen unterschieden werden. Dazu zählen eine offene, geschlossene und gekuppelte Bauweise. Darüber hinaus kann in den einzelnen Bundesländern noch zwischen weiteren Bebauungsweisen unterschieden werden.

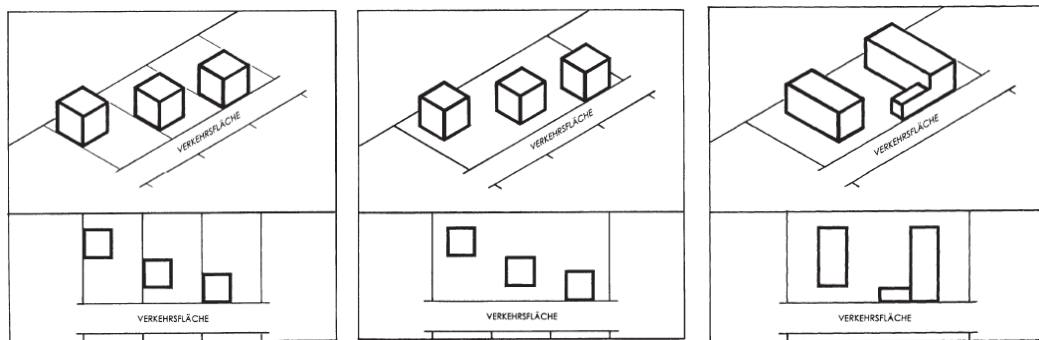
In der niederösterreichischen Bauordnung wird zwischen folgenden Bebauungsweisen unterschieden:

- *„Geschlossene Bauweise: die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise;*
- *Gekuppelte Bauweise: die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten;*



Abbildungen 19 und 20: Geschlossene und gekuppelte Bauweise (Quelle: NÖ Bauordnung 1996)

- *Einseitig offene Bauungsweise: alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten;*
- *Offene Bauungsweise: an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten;*
- *Freie Anordnung der Gebäude: an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten, eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe ist festgelegt; (§ 70 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996)“*



Abbildungen 21, 22 und 23: einseitig offene, offene Bauungsweise und freie Anordnung der Gebäude (Quelle: NÖ Bauordnung 1996)

Im Gegensatz zur niederösterreichischen Bauordnung, wird im Bundesland Salzburg zwischen geschlossener, offen-freistehender, offen-gekuppelter und besonderer Bauweise unterschieden. (§ 58 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)

* **Bebauungstypen und städtebauliche Kennzahlen**

Neben den Bauungsweisen kann im Weiteren zwischen unterschiedlichen Bebauungstypen unterschieden werden.

Im Folgenden wird nur näher auf die Bebauungstypen, welche in den Beispielgemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering vorherrschen, eingegangen. Jeder Typ weist einen unterschiedlichen Flächenverbrauch auf und in Folge dessen ergibt sich ein unterschiedlicher Grad an städtebaulicher Verdichtung. Für eine Gegenüberstellung werden in der nachfolgenden Tabelle die unterschiedlichen Wohnhaustypen mit ihren städtebaulichen Kennwerten aufgeführt.

Da in der Literatur keine einheitliche Definition zu den unterschiedlichen Bebauungstypen zu finden ist, stützt sich diese Arbeit auf die Klassifizierung nach Neufert (2009).

Durch diese Auflistung ist erkennbar, dass der Flächenverbrauch und die städtebauliche Dichte, aufsteigend vom Einfamilienhaus (Grundstück ca. 350-450 m²) bis hin zu Geschosswohnbauten (Grundstück ca. 1500 m²) zunehmen. Der Geschosswohnbau weist hinsichtlich der Grundstücksfläche den größten Verbrauch auf, aber auch die höchste Wohndichte mit ca. 400 EW/ha auf. Jedoch kann die Dichte nicht nur auf ein Grundstück oder eine Hausgruppe bezogen werden. Vielmehr ist es wichtig den größeren städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten, unter anderem auch inwiefern sich Gebäude in das Siedlungsgefüge einfügen. (vgl. Neufert 2009, S. 149)

| BEBAUUNGSFORM | BEBAUUNGSWEISE | GRUNDSTÜCK IN m ² | GESCHOSSE | BGF | GFZ | EW/HA | BEISPIELGRAFIK | BEISPIELBILDER |
|--|---|---------------------------------|-----------|----------------------|---------|---------|---|---|
| <p>Einfamilienhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> + Gestaltungsfreiheit + physische Unabhängigkeit von Nachbarn - vergleichsweise großer Landschaftsverbrauch - Gestaltungsfreiheit kann homogenes Ortsbild zerstören | offene Bauweise | 350-450m ² | 1-2 (+D) | 150-160 | 0,3-0,5 | 70-90 |  |  |
| <p>Doppelhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> + Gestaltungsfreiheit + Verringerung des Flächenbedarfs möglich - einheitliche architektonische Gestaltung der Doppelhaushälften erforderlich | gekuppelte Bauweise | 250-300m ² | 1-2 (+D) | 150-160 | 0,5-0,6 | 115-135 |  |  |
| <p>Terrassenhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> + erlaubt die bauliche Nutzung auch von stark hängigen Gelände + räumliche Konzentration und Verdichtung der Bebauung - Geländesituationen, welche durch ihre Topographie geschützt sind, können dadurch bebaut werden | offene/geschlossene Bauweise | - | 1-2 | 130-150 pro Terrasse | 1,5-2 | 300-350 |  |  |
| <p>Mehrfamilienhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> + räumliche Konzentration und Verdichtung der Bebauung - landschaftlich oft nicht verträglich +/- Wohnqualität ergibt sich aus funktionalen, gestalterischen und ideellen Merkmalen | offene/geschlossene/gekuppelte Bauweise | ≥ 1550 m ² | 2+ | 1250 | ≥ 0,8 | ≥ 400 |  |  |

Quelle: Neufert-Bauentwurfslehr 2009, S.149, eigene Darstellung

2.2.4 Ausstattungsgrad der Bebauungstypen

Neben der äußeren Erscheinungsform können sich Zweitwohnsitze auch nach ihrem Grad an Ausstattung unterscheiden. Grundsätzlich kann zwischen zwei verschiedenen Kategorien unterteilt werden: den voll ausgestatteten und nicht voll ausgestatteten Wohnungen. Diese unterscheiden sich zum einen nicht nur durch den Grad der Ausstattung und zum anderen durch die Nutzungsdauer. Die voll ausgestatteten Wohnungen eignen sich aufgrund der guten Ausstattung auch als Dauerwohnung. Im Gegensatz dazu werden die nicht voll ausgestatteten Wohnungen nicht ganzjährig genutzt, da diese meist nicht winterfest sind. (vgl. ÖROK 1987, S. 16) In Bezug auf die Rechtsformen kann zwischen Leihe, Miete, Pacht, Eigentum und dem Time-Sharing unterschieden werden. Hinter der Leihe verbirgt sich die kostenlose Überlassung von Wohnräumen bzw. das kostenlose Mitbenützen von Wohngelegenheiten für Freunde oder Verwandte. Diese Form findet sich vor allem bei Zweitwohnsitzen für Freizeit und Ausbildung wieder. (vgl. ebd., S. 127) Daneben gibt es die Möglichkeit der Miete, welche eine entgeltliche Überlassung einer Sache (z.B. Wohnung oder Gebäude) darstellt. Hierbei kann zwischen Haupt- und Untermiete unterschieden werden, wobei bei der Hauptmiete der Mietvertrag mit dem/der Wohnungs- oder HauseigentümerIn und bei der Untermiete der Vertrag mit dem/der HauptmieterIn abgeschlossen wird. (vgl. J24 - Unterschiede zwischen Miete und Pacht 2014) Daneben gibt es die Pacht, bei welcher im Unterschied zur Miete ein Pachtvertrag zu Stande kommt, wenn sich die Sache „*nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann*“ (§ 1091 ABGB). Solche Pachtverträge finden sich ebenfalls vor allem im Freizeitwohnen wieder. Als Beispiel können hier Kleingartensiedlungen angeführt werden, wo fremder Grund hobbygärtnerisch genutzt wird und Kleingartenhäuser als Superädifikat auf diesem fremden Grund errichtet werden. Eine weitere Rechtsform stellt das Eigentum dar. Die Begründung eines Zweitwohnsitzes verfolgt oft den Zweck der Kapitalanlage. Beim Eigentum wird das Eigentumsrecht an einer Sache (z. B. Appartement, Einfamilienhaus, Stadtwohnung) einschließlich Grund und Boden erworben. Als letzte Form wird hier das Time-Sharing genannt, bei dem statt dem Eigentumsrecht, nur das Nutzungsrecht an einer Sacher erworben wird. Vorteile sind hier, dass keine hohen Anschaffungskosten, wie es sie beim Eigentum gibt, und auch die Betriebskosten nicht für 12 Monate bezahlt werden müssen und ein Objekt zudem besser genutzt wird. (vgl. ÖROK 1987, S. 127f)

* **Voll ausgestattete Zweitwohnungen**

Diese Kategorie stellt die bedeutendste Form an Zweitwohnsitzen dar und ist, wenn sich diese im Eigentum der ZweitwohnungsbesitzerIn befinden, oft mit hohen Investitionen verbunden. Sie zeichnet sich durch die gute Ausstattung und der Möglichkeit der Nutzung als Dauerwohnung aus. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass diese Kategorie von Zweitwohnungen das ganze Jahr über genutzt werden kann. In dieser Gruppe kommen alle Bebauungstypen und Rechtsformen, von Zweitwohnsitzen vor. (vgl. ebd., S. 16f) Die Häufigkeit der Bebauungstypen ist abhängig von der Funktion und Lage im Siedlungsgefüge. Grundsätzlich kann zwischen einem Einzelhaus und Wohnungen in einem Appartementshaus unterschieden werden. Eine spezielle Form von Zweitwohnungen stellen Ferienwohnungen mit periodischen Nutzungsrechten dar.

• **Einfamilienhaus**

Zu dieser Form zählen auch alle verwandten und ähnlichen Formen des Einfamilienhauses, wie Bauernhäuser, Bungalows und Sommervillen usw. Zu den wichtigsten Anreizen für den Erwerb eines Einfamilienhauses zählen neben Grund-, Garten- und Hausbesitz auch der Faktor Naturnähe. (vgl. ebd., S. 17) Zudem spielt der Freizeitwert, durch eine Terrasse oder Garten eine große Rolle weswegen Ausflüge in die Natur nicht unbedingt notwendig sind. Zusätzlich besteht die Chance der Umwandlung in einen Hauptwohnsitz. (vgl. Lange 2008, S. 38) In den Abbildungen 24 und 25 sind als Zweitwohnsitz genutzte Einfamilienhäuser in Saalbach-Hinterglemm ersichtlich.



Abbildungen 24 und 25: als Zweitwohnsitz genutzte Einfamilienhäuser in Saalbach-Hinterglemm

- **Wohnung**

Neben dem Einfamilienhaus spielen Wohnungen in Geschosswohnbauten eine weitere wichtige Rolle. Zu diesen Anlagen zählen sowohl frei stehende Appartementshäuser, als auch ganze Zweitwohnsitzanlagen mit mehreren Gebäuden. Diese sind vor allem in touristisch geprägten Gebieten zu finden und haben deswegen vor allem im Zusammenhang mit der Funktion als Urlaubs- und Freizeitwohnsitz Bedeutung. Auch bei dieser Form besteht ununterbrochen/fortwährend die Möglichkeit der Nutzung als Hauptwohnsitz. (vgl. ebd., S. 38)



Abbildungen 26 und 27: Geschosswohnbauten mit Zweitwohnungen am Semmering (links) und in Saalbach-Hinterglemm (rechts)

- * **Nicht voll ausgestattete Zweitwohnungen**

Nicht voll ausgestattete Zweitwohnungen haben sich in den letzten Jahrzehnten zum Teil auch zu voll ausgestatteten Wohnformen umgewandelt. Mittlerweile gibt es von jedem Typ, wie z. B. dem Kleingartenhaus, auch eine winterfeste Form. Bei nicht voll ausgestatteten Zweitwohnungen kann zwischen Kleingartenhäusern, Badehütten bzw. Stelzenhäusern und Dauercamping unterschieden werden. Obwohl diese Typen weder in Saalbach-Hinterglemm, noch am Semmering zu finden sind, werden sie wegen der Vollständigkeit trotzdem angeführt.

- **Kleingartenhäuser**

Diese Form wird in den meisten Fällen nur saisonal genutzt und tritt größtenteils als Wohnsitz in Verbindung mit einer bestimmten Aktivität, wie es zum Beispiel bei einem Kleingartenhaus im Schrebergarten die Gartenarbeit darstellt, auf. Das Grundstück wird

meist gepachtet, wobei die Gebäude in vielen Fällen im Eigentum der Benutzer sind. (vgl. ÖROK 1987, S. 16f)

- **Badehütten/Stelzenhäuser**

Die ersten Formen von Badehütten haben eine lange Geschichte und entstanden im 19. Jahrhundert. Die ersten Badehütten bestanden aus einem Raum, in welchem die Badekleidung deponiert werden konnte. Die

„Luxusausführung“ zur damaligen Zeit hatte noch einen zweiten Raum mit einer Kochstelle. Im Gegensatz dazu, gibt es mittlerweile viele Badehütten, welche baulich als Einfamilienhäuser adaptiert wurden und ganzjährig bewohnbar sind. (vgl. Marboe 2010, S. 24f)



Abbildung 28: Kleingartensiedlungen an Schotterteichen in Niederösterreich



Abbildungen 29 und 30: Stelzenhaus an der Donau (Quelle: Marboe 2010), Badehütte am Neusiedler See (Quelle: Immototal 2012-2014)

- **Dauercamping, Wohnmobile und Wohnwagensiedlungen**

Ursache dieser Art von Zweitwohnsitzen sind steigende Bodenpreise. Durch diese wird oft auf mobile Formen ausgewichen. Auch hier werden die Stellplätze meist gepachtet und die Unterbringungsmöglichkeit ist im Besitz der Benutzer. (vgl. ÖROK 1987, S. 16f)

Mittlerweile ist Wintercamping auch keine abwegige Unterbringungsform mehr und ist in ganz Österreich auf vielen Campingplätzen möglich. Dadurch beschränkt sich diese mobile Form nicht nur auf die warmen Monate im Jahr. In der Nachbargemeinde Saalbach-

Hinterglems, in Viehhofen, gibt es einen Campingplatz, der sowohl im Sommer, als auch im Winter genutzt werden kann (siehe Abbildungen 31 und 32).



Abbildungen 31 und 32: Dauercamping im Winter in Viehhofen (Quelle: Ronacher 2014)

2.2.5 Nutzungsart und -intensität

Dieser Aspekt zählt zu einem der wichtigsten Beurteilungskriterien von Zweitwohnungen. Ohne dabei auf eine grundsätzliche Bewertung von Zweitwohnungen hinauszuwollen, macht es einen Unterschied, wie intensiv eine Zweitwohnung genutzt wird. Bei geringer Nutzung dieser erweist sich der Flächenverbrauch und Infrastrukturausbau der Gemeinden fraglich. *„In diesen Fällen dürfte auch die so genannte „Umwegrentabilität“ für die lokale Wirtschaft und Bevölkerung kaum als befürwortendes Argument gelten (ÖROK 1987, S. 18)“*. Wird eine Zweitwohnung regelmäßig über das ganze Jahr genutzt, ergeben sich ganz andere Wirkungen. Die Kaufkraft nimmt am Zweitwohnsitzstandort zu, wie auch die gesellschaftlichen und kulturellen Vernetzungen in der Gemeinde. Zugleich bedeutet dies aber, dass genau diese Kaufkraft am Ursprungsort verloren geht. Zudem hat die Nutzungsintensität erhebliche Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Die Kapazitäten der Infrastrukturen müssen für den Spitzenbedarf ausgelegt werden, was vor allem einen enormen finanziellen Aufwand für die Gemeinde bedeutet, da die Errichtungs- und Erhaltungskosten einer Überkapazität von der Gemeinde zu tragen sind. Bei einer geringen Nutzung des Zweitwohnsitzes fallen die Benützungsgebühren jedoch während eines Großteils des Jahres aus. (vgl. ebd., S. 87f)

Im Folgenden wird zwischen drei Nutzungsarten unterschieden.

* **Intensive Ganzjahresnutzung**

Bei dieser Nutzung wird der Zweitwohnsitz über das ganze Jahr hinweg regelmäßig genutzt. Das heißt, dass fast jedes Wochenende, Feiertage und Ferien dort verbracht werden. Der Wechsel zwischen dem Hauptwohnsitz und dem Nebenwohnsitz ist sehr häufig und so kann es sich ergeben, dass 40–50 Prozent des Jahres am Nebenwohnsitz verbracht werden. (vgl. ebd., 1987, S. 19)

* **Intensiv saisonale Nutzung**

Die intensiv saisonale Nutzung tritt vor allem bei nicht voll ausgestatteten Wohnungen und bei Zweitwohnungen, welche durch die landschaftliche Attraktivität bzw. nur in der besseren Jahreszeit (März bis Oktober) nutzbar sind, auf. Diese Form wird etwa 2/3 des Jahres genutzt. (vgl. ebd. 1987, S. 19)

* **Periodische Nutzung**

Dieser Typ wird meist nur in Urlauben und über an längeren Wochenenden genutzt. Dadurch weist diese periodische Nutzung eine Auslastung von 15-30 Prozent auf. In Folge dessen ist der Wechsel zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz nicht so regelmäßig, wie bei den intensiveren Formen. Zu diesem Typ zählt auch die Form des „Time-Sharings“. (vgl. ebd. 1987, S. 19)

2.2.6 Lage des Zweitwohnsitzes innerhalb der Gemeinde

Ein Zweitwohnsitz kann sich innerhalb einer Gemeinde im Siedlungszusammenhang oder in Alleinlage befinden. Gerade in Bezug auf die Bereitstellung und den Kosten für Instandhaltung technischer Infrastruktur und den Wirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, kann dies erhebliche Auswirkungen haben.

* **Zweitwohnsitze im Siedlungszusammenhang**

Die Zweitwohnsitze im Siedlungszusammenhang befinden sich in vielen Fällen dort, wo eine Nutzung vorhandener Bausubstanz möglich ist. Diese Wiedernutzung von einem leer stehenden Haus oder einer Wohnung hat in Hinblick auf die technische Infrastruktur weniger

Auswirkungen, da vorhandene Gebäude bereits erschlossen sind. Zudem können sich diese Zweitwohnsitze durch ihr Erscheinungsbild gut in das Ortsbild einfügen. (vgl. Lange 2008, S. 38)

* **Zweitwohnsitze in Alleinlage**

Zweitwohnsitze in Alleinlage befinden sich häufig in landschaftlich reizvollen Lagen. Dadurch ergeben sich zum einen Wirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild und zum anderen müssen diese Zweitwohnsitze im Falle eines Neubaus erst erschlossen werden. (vgl. Lange 2008, S. 38) Während die Integration eines Zweitwohnsitzes in vorhandene Baustruktur keinen Ausbau der Infrastruktur bedeutet, benötigt welche in Streulage bzw. am Rande einer Gemeinde eine zusätzliche Erweiterung der Infrastruktur. Dieser Ausbau ist mit höheren Ausgaben verbunden und kann zum Teil nur durch höhere Gebühren ausgeglichen werden. (vgl. ÖROK 1987, S. 87f)

2.2.7 Lage des Zweitwohnsitzes zum Hauptwohnsitz

Grundsätzlich kann bei der Lage des Zweitwohnsitzes zum Hauptwohnsitz laut ÖROK (1987) zwischen vier verschiedenen Kategorien unterschieden werden. Diese ergeben sich durch die steigende Distanz zum Hauptwohnsitz. Diese Unterscheidung wird hier angeführt, da die Lage zum Hauptwohnsitz Auswirkungen auf die Nutzungsintensität eines Zweitwohnsitzes hat. (vgl. ebd., S. 17f) Für die bessere Veranschaulichung wurden in den nachfolgenden Abbildungen 35, 36 und 37 die Einzugsbereiche (50, 80 und 100 km) der Landeshauptstädte Österreichs und von München, dargestellt.

* **Zweitwohnungen innerhalb der Wohngemeinde**

Dieser Fall ist meistens nur in größeren Städten gegeben. Vor allem Zweitwohnungen im Stadtgebiet Wiens, die im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel entstanden sind, fallen in diese Kategorie. Aber auch freizeitbedingte Zweitwohnungen am Stadtrand können dazu gezählt werden. (vgl. ebd., S. 17)

* **Zweitwohnungen im Einzugsbereich der Städte**

Diese Form des Zweitwohnsitzes zählt zu den am stärksten genutzten Formen und übernimmt teilweise auch die Funktion als Hauptwohnsitz. Darüber hinaus besteht die Option einer dauerhaften Nutzung dieser Wohnung als Hauptwohnsitz. Als Einzugsbereich dieser Form gilt der Tagespendlereinzugsbereich. (vgl. ebd., S. 17)



Abbildung 33: 50, 80 und 100km-Einzugsbereich von Wien (Quelle: Statistik Austria 2013, eigene Darstellung)

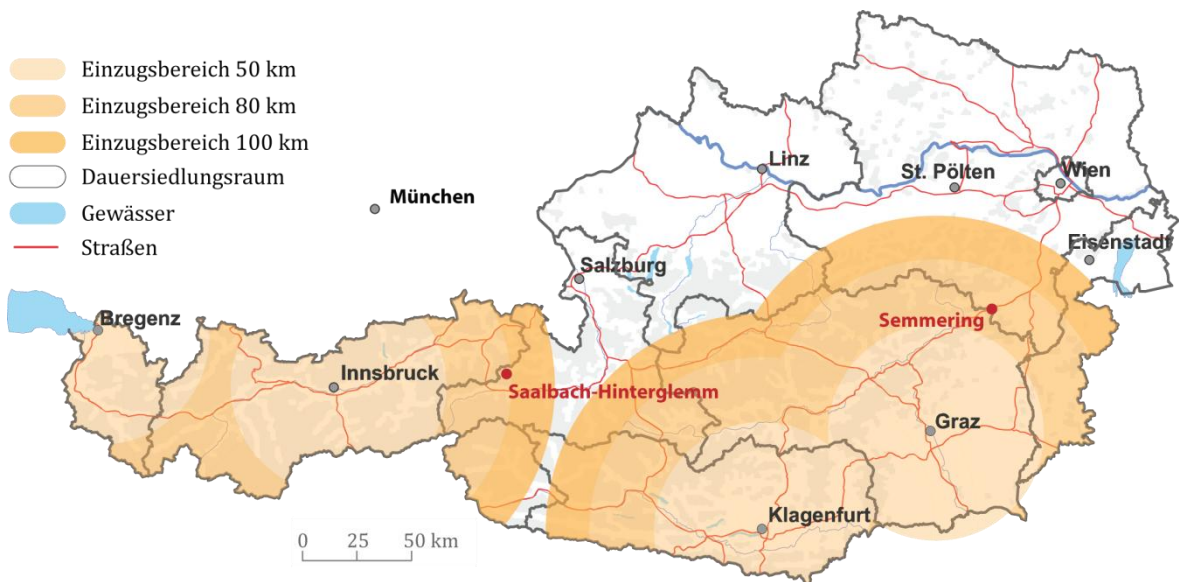


Abbildung 34: 50, 80 und 100km-Einzugsbereich von Graz, Klagenfurt, Innsbruck und Bregenz (Quelle: Statistik Austria 2013, eigene Darstellung)

* Zweitwohnungen im weiteren Umfeld der Städte

Diese Zweitwohnsitze befinden sich außerhalb der Agglomerationskerne und liegen in einer Distanz entfernt, welche am Wochenende erreicht werden kann. Durch diese Distanz ist ein tägliches Pendeln nicht umsetzbar und die Wohnungen dienen hauptsächlich als Freizeitwohnsitz an Wochenenden und in den Ferien. Im Zuge der Pensionierung sind sie auch als Hauptwohnsitz denkbar. Auf Österreich umgelegt bedeutet dies, dass von Wien aus die Bundesländer Burgenland und Niederösterreich (Semmering), aber auch die Ober- und Oststeiermark (Fischbacher Alpen, Hochschwab) erreichbar sind. Das Salzkammergut sowie das Sengengebirge und Phyrn liegen im Distanzbereich von Linz und Salzburg. Tourismusregionen in Westösterreich fallen zum größten Teil in die Wochenenddistanz von München. (vgl. ebd., S. 17)

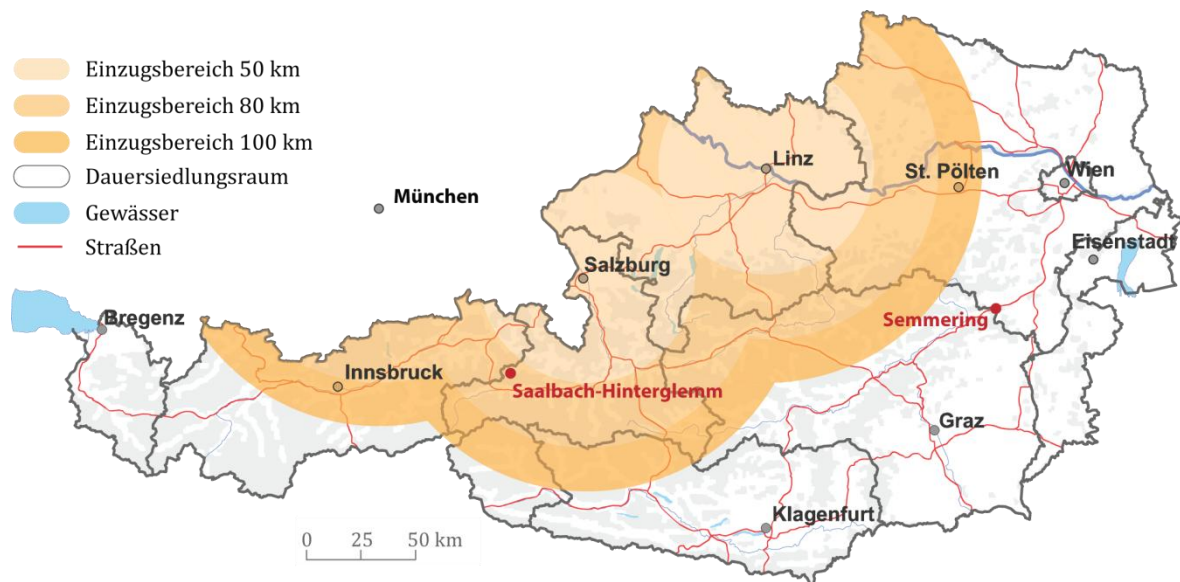


Abbildung 35: 50, 80 und 100km-Einzugsbereich von Salzburg, Linz und München (Quelle: Statistik Austria 2013, eigene Darstellung)

* Ferien- und Urlaubswohnungen

Dieser Typ an Zweitwohnsitzen befindet sich meist in den Tourismusregionen des Hoch- und Mittelgebirges. Die Distanz zum Hauptwohnsitz ist verhältnismäßig hoch und dadurch ergibt sich eine stark periodische und weniger intensive Nutzung. Dies bedeutet, dass die Feriennutzung die Wochenendnutzung übersteigt. Typische Bebauungstypen sind Appartementshäuser mit Wohnungen und Einfamilienhäuser. (vgl. ebd., S. 17)

2.3 Motive für einen Erwerb eines Zweitwohnsitzes

„Wer etwas verändern will, muss zuerst die Verhaltensweisen und Motive der Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen begreifen (Beritelli 2008, S.4)

Grundsätzlich machten gesellschaftliche und wirtschaftliche Lockerungen im letzten Jahrhundert bzw. besonders in den letzten 50 Jahren die Nutzung von Zweitwohnsitzen für eine breitere Bevölkerungsschicht möglich. Dazu zählen laut einer Studie der ÖROK (1987):

- die gesetzliche Einführung und Verlängerung des Urlaubsanspruchs

Durch diese Regelung wurde es möglich, ein paar Wochen im Jahr außerhalb des Arbeitsortes zu verbringen. Auch wegen der Zunahme der freiberuflichen Tätigkeiten, der flexibleren Arbeitszeiten und Heimarbeit, ist es einfacher geworden sich mehrere Tage unter dem Jahr getrennt vom Arbeitsort aufzuhalten.

- die gestiegene Lebenserwartung und das sinkende Pensionsalter
- eine generelle Arbeitszeitverkürzung (der Übergang von der Fünftagewoche hin zu einer Viereinhalbttagewoche erhöht die Freizeit)
- die infrastrukturelle Entwicklung
- eine bessere Verkehrserschließung und fortschreitende Motorisierung

Neben den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Voraussetzungen ist die Attraktivität einer Tourismusgemeinde von Bedeutung. *„Je beliebter ein Ferienort bei Urlaubern und Urlauberinnen ist, desto interessanter wird er für Menschen, die sich eine Zweitwohnung zulegen wollen. (Beritelli 2008, S. 5)“* Diese Gemeinden sind oft gut erreichbar und weisen eine vielseitige Infrastruktur auf, besonders im Zusammenhang mit bestimmten Freizeitaktivitäten, welche in der Stadt und Umgebung nicht ausgeübt werden können. Auch durch persönliche Gründe kann die Wahl der Kapitalanleger auf eine Tourismusgemeinde fallen. Einen Grund können vorangegangene Urlaube in dieser Gemeinde darstellen, bei welchen die Destination bereits kennen gelernt wurde. Je nach Lebensphase wird eine Zweitwohnung für einen anderen Zweck erworben. Junge Familien kaufen oder mieten sich eine Zweitwohnung, um immer wieder am gleichen Ort den Urlaub zu verbringen oder den Kindern eine sichere Kapitalanlage zu hinterlassen. Wohingegen Bewohner von Städten einen Zweitwohnsitz oftmals wegen den Motiven Ruhe und Erholung besitzen. Ältere Menschen nutzen ihren Zweitwohnsitz oft als „zweite Heimat“. (vgl. ebd. S. 4f) In dieser Hinsicht ist auch

die spätere Nutzung als Altersruhesitz zu nennen. (vgl. Lange 2008, S. 29) Damit verbunden ist auch der Aspekt der „Rückkehr in die Heimat“. Zweitwohnungen werden in der Heimatregion erworben und zuerst als Ferienimmobilie, später in der Pension als Altersruhesitz, genutzt. (vgl. ÖROK 1987, S. 22) Zudem stellen Motive, wie Geldanlage und Weitervermietung, weitere Absichten dar. (vgl. Beritelli 2008, S. 5) Auch das Bedürfnis nach Wohnen in der Natur nimmt zu, welches durch einen Zweitwohnsitz am Land erfüllt werden kann. Dabei geht es neben dem fliehen aus der Großstadt auch *„immer mehr um bewusste Naturerlebnisse, Verwirklichung alternativer Lebensformen, Konsum ländlicher Produkte und Dienstleistungen, sowie generell um das Interesse am ländlichen Leben“*. (Lange 2008, S. 32) Auch aus Prestige Gründen werden Zweitwohnungen erworben. Schon vor der Entwicklung der heutigen Form des Tourismus, war die regelmäßige Nutzung eines zusätzlichen Wohnsitzes das Privileg der vermögenden Bevölkerungsschicht. Dieser Lebensstil wurde im Laufe der Zeit auch von anderen Sozialgruppen aufgegriffen (vgl. Mimm 2012, S. 24)

2.4 Fazit

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Ausprägungen von Zweitwohnsitzen sehr vielfältig sind. Dabei reicht die Bandbreite von einem Wohnwagen am Campingplatz bis hin zu einer Villa in einem ehemaligen Sommerfrischeort.

Geschichtlich gesehen geht die Entwicklung der Zweitwohnsitze in Österreich lange zurück, entwickelte sich parallel mit dem Tourismus und wurde im Zuge des Ausbaus der Infrastruktur ermöglicht. Neben der Entwicklung der Sommerfrische entlang von Eisenbahnstrecken um die Jahrhundertwende, kam es in den 1960er und -70er Jahren zu einer erhöhten Nachfrage nach Zweitwohnungen in Wintersportorten. Seitdem ist eine konstante Zunahme von Zweitwohnsitzen zu vernehmen, welche bis heute anhält. Insgesamt haben sich die Nebenwohnsitze bzw. Wohnsitz ohne Wohnsitzangabe in Österreich von 243.146 im Jahr 1971 auf 814.444 im Jahr 2011 fast vervierfacht, was bedeutet, dass die Nachfrage nach wie vor sehr stark ist und zunimmt. Im Jahr 2011 stellte Niederösterreich, gefolgt von Wien, das Bundesland mit den meisten Nebenwohnsitzen dar, was mit der Nähe zu Wien in Verbindung gebracht werden kann. In Wien kann die hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen mit der rein städtischen Struktur (viele Studenten, Pendler) begründet werden.

Die Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen sind auf Grund der unterschiedlichen Ausprägungen vielfältig und wirken sich auf eine Gemeinde aus. Zu den wichtigsten Kriterien, welche in dieser Arbeit die Erscheinungsform eines Zweitwohnsitzes definieren, zählen neben der Funktion, die Unterscheidung zwischen einem Neubau oder der Integration eines Zweitwohnsitzes im Bestand, der Bebauungstyp, die Bebauungsweise, der Ausstattungsgrad, die Nutzungsart- und -intensität, die Lage des Zweitwohnsitzes zum Hauptwohnsitz und innerhalb der Gemeinde. Obwohl sich diese Arbeit nur mit Zweitwohnsitzen für die Freizeit und Erholung beschäftigt, gibt es Zweitwohnsitze mit der Funktion für Ausbildung und Arbeit oder in Verbindung mit einem Wohnungswechsel. Die Neuerrichtung bzw. Integration eines Zweitwohnsitzes in den Bestand haben vor allem Auswirkungen auf die technische Infrastruktur, da bei einem Bestand im Gegensatz zu einem Neubau die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Zudem ist ein Bestand bereits vorhanden, es kommt dadurch zu keinem Flächenverbrauch und wirkt sich meist positiv auf das Ortsbild aus. Bei den Bebauungstypen nimmt der Flächenverbrauch und somit die Dichte vom Einfamilienhaus über das Doppelhaus und Terrassenhaus bis hin zu einem mehrgeschossigen Wohnbau zu. Dieser Faktor hat vor allem in Verbindung mit der Nutzungsintensität Bedeutung. Bei einer geringen Nutzung erscheinen eine hohe Flächenbeanspruchung, wie es z. B. beim Einfamilienhaus der Fall ist, und ein Infrastrukturausbau als fraglich. Zudem kann die Nutzungsdauer eines Zweitwohnsitzes mit dem Ausstattungsgrad in Verbindung gebracht werden. Da bei der Ausstattung zwischen voll und nicht voll ausgestattet unterschieden werden kann und somit manche Zweitwohnsitze nur zu gewissen Zeiten genutzt werden können, verringert sich die Nutzungsdauer bei nicht voll ausgestatteten Zweitwohnsitzen automatisch. Innerhalb einer Gemeinde kann sich ein Zweitwohnsitz im Siedlungszusammenhang bzw. in Alleinlage befinden. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die technische Infrastruktur, da für einen Zweitwohnsitz in Alleinlage eine Erschließung notwendig ist und das somit eine Erweiterung der Infrastruktur bedeutet. Durch die Lage des Zweitwohnsitzes zum Hauptwohnsitz ergeben sich Auswirkungen auf die Dauer der Nutzung und es kommt zu einer saisonalen, periodischen oder ganzjährigen Nutzung eines Zweitwohnsitzes. Hinsichtlich der Rechtsform von Zweitwohnsitzen kann zwischen Leihe, Miete, Pacht, Eigentum und Time-Sharing unterschieden werden.

Ebenso vielfältig, wie die Erscheinungsformen, sind auch die Motive. Neben den Motiven wie Ruhe und Erholung, kann die Kaptalanlage, das Wohnen in der Natur, die spätere Nutzung als Altersruhesitz und die Nutzung als Freizeit- und Urlaubsdomizil genannt werden.

3 Rechtliche Grundlagen zur Regelung von Zweitwohnsitzen

In Österreich sind die Zuständigkeiten des Bundes und der Länder hinsichtlich der Gesetzgebung und der Vollziehung in den Art. 10 bis 15 B-VG normiert. Aufgrund dieser Festlegung der Kompetenzen finden sich unterschiedliche Zuständigkeiten zur Erlassung von Rechtsvorschriften im Bereich der Raumplanung und Raumordnung, welche für die Thematik „Zweitwohnsitze“ von Belang sind. Des Weiteren ist aufgrund des Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG gewährleistet, dass die Gemeinden in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung die Besorgung der behördlichen Aufgaben im Rahmen ihres eigenen Wirkungsbereiches vornehmen können. Schließlich waren mit dem Beitritt Österreichs zur EU zahlreiche Änderungen des österreichischen Rechtsbestandes nötig und seit diesem Zeitpunkt sind Richtlinien der EU in österreichisches Recht umzusetzen und Verordnungen direkt anzuwenden.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich der „Zweitwohnsitzthematik“ werden daher durch die Europäische Union (vgl. die vier Freiheiten des Binnenmarkts), die Bundesebene (vgl. verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte) und die Landesebene (Raumplanungs-, Grundverkehrs- und Baugesetze) vorgegeben und im folgenden Kapitel kurz dargelegt.

3.1 Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen auf europäischer Ebene

3.1.1 EU-Recht

Mit dem Beitritt zur EU durch den Beitrittsvertrag samt Protokollen vom 1.1.1995 (BGBl. 1995/45), und dem EWR, mit dem Inkrafttreten der EWRA am 1.1.1994 (BGBl. 1993/909), und deren Transformation in das österreichische Recht, hat sich die Rechtsordnung in Österreich beträchtlich verändert. Organe wie Bund, Länder und Gemeinden, sind an das Unions- bzw. Gemeinschaftsrecht gebunden und es gilt der *„Grundsatz vom Vorrang des unmittelbar anwendbaren EWR/EU-Rechts gegenüber dem österreichischen Recht“ (König 2013, S. 18)*

Die Europäische Union stellt nicht nur, aber auch eine gemeinsame Wirtschafts- und Währungsunion mit einem gemeinsamen Markt, dar. Zu ihrem Aufgabenbereich zählt unter

anderem die Errichtung eines Binnenmarktes, welcher durch die vier Grundfreiheiten gekennzeichnet ist. (vgl. Ehlers 2009, zitiert nach Artikel 2 EGV). Diese sind im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union AEUV zu finden. Im Zusammenhang mit der Vergabe von Zweitwohnsitzen und deren Restriktionen sind vor allem die Dienstleistungsfreiheit, die Kapitalverkehrsfreiheit und die Personenverkehrsfreiheit von Bedeutung.

* Personenverkehrsfreiheit (vgl. Artikel 45 bis 55 AEUV)

Durch die Personenverkehrsfreiheit wird die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft geregelt und eine unterschiedliche Behandlung der Arbeitnehmer der Mitgliedstaaten in Bezug auf Beschäftigung, Entlohnung und sonstigen Arbeitsbedingungen muss abgeschafft werden.

Diese gewährleistet auch die Niederlassungsfreiheit, welche Beschränkungen der freien Niederlassung von Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats, untersagt. EU-/EWR-BürgerInnen und auch Gesellschaften, welche nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedsstaates/Vertragsstaates gegründet worden sind und ihren rechtmäßigen Sitz, die Hauptverwaltung oder die Hauptniederlassung innerhalb der EU bzw. dem EWR-Raum haben, haben das Recht sich in einem Mitgliedsstaat niederzulassen, um dort einer selbstständigen Erwerbstätigkeit nachzugehen.

In Artikel 50 AEUV ist weiters festgehalten, dass der Erwerb und die Nutzung von Grundbesitz im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats durch Angehörige eines anderen Mitgliedstaates ermöglicht werden müssen.

* Dienstleistungsfreiheit (vgl. Artikel 56 bis 62 AEUV)

Durch den freien Dienstleistungsverkehr haben BürgerInnen und Unternehmen der Europäischen Union den Anspruch in einem Mitgliedsstaat unter denselben Bedingungen wie die Angehörigen des Mitgliedsstaates vorübergehend Leistungen zu erbringen, ohne sich in diesem Staat niederlassen zu müssen.

Laut dem Europäischen Gerichtshof gibt es ein auf die Dienstleistungsfreiheit gestütztes Recht auf Wohnungserwerb und den Erwerb von Grundstücken, im Falle, dass dies für die Ausübung einer Dienstleistung von Nutzen ist. Von Fall zu Fall ist zu prüfen, ob dafür ein

Grunderwerb notwendig ist oder auch durch Miete eines Objektes diese Niederlassungsfreiheit erfüllt werden kann. (vgl. Pichler 2008, S. 30)

* Kapitalverkehrsfreiheit (vgl. Artikel 63 bis 66 AEUV)

Laut dem AEUV sind (bis auf gewisse Ausnahmen) alle Beschränkungen des Kapital- und Zahlungsverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten (vgl. Artikel 63 AEUV).

Zum Kapitalverkehr zählen auch einseitige grenzüberschreitende Übertragungen von Sach- und Geldkapital. Somit ist auch der Handel mit Immobilien unter die Kapitalverkehrsfreiheit zu subsumieren. Dadurch dürfen für EU-BürgerInnen und auch für in der EU ansässige Personen beim Erwerb eines Zweitwohnsitzes keine anderen Restriktionen aufgestellt werden, als sie für InländerInnen gelten. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 529)

Bis zum Beitritt Österreichs zur EU, hatten die lokalen Behörden die Möglichkeit den Erwerb und den Verkehr von Freizeitimmobilien zu beschränken. Nunmehr darf das nationale Recht den Grundfreiheiten nicht widersprechen. Betreffend die Thematik „Zweitwohnsitze“ sind vor allem die Niederlassungs- und die Kapitalverkehrsfreiheit bedeutend. (vgl. Mimm 2010, S. 65)

Die verpflichtende Umsetzung des europäischen Rechtsbestandes hatte auch erhebliche Auswirkungen auf die Grundverkehrsrechte der Länder. Zu den wesentlichen Regelungszielen des österreichischen Grundverkehrsrechts zählt neben der *„Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes (§ 4 Abs. 1 GVG 2001)*, die sinnvolle Ausnutzung des Siedlungsraumes, die Verhinderung der Baulandhortung und auch die *„Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung“ (§ 13a Abs. 2 GVG 2001)*. Seit dem Beitritt Österreichs zur EU und dem EWRA, hat sich Österreich dazu verpflichtet, Beschränkungen im Bereich der Kapitalverkehrsfreiheit zwischen EU-BürgerInnen abzuschaffen. Dadurch sind bei Immobiliengeschäften in Österreich und somit auch bei dem Erwerb von Zweitwohnsitzen, Personen aus dem EWRA und EU-Raum InländerInnen gleichzustellen. (vgl. König 2013, S. 14ff) Seit dem 1.1.2000 müssen die Grundverkehrsgesetze der Länder den EU-Grundfreiheiten entsprechen. Darauf verweist die Schlussakte des EU-Beitrittsvertrages „Gemeinsame Erklärung zu Zweitwohnungen“:

„Keine Bestimmung des gemeinschaftlichen Besitzstands hindert die einzelnen Mitgliedstaaten, auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu

treffen, sofern sie aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes erforderlich sind und ohne direkte oder indirekte Diskriminierung von Staatsangehörigen einzelner Mitgliedstaaten in Übereinstimmung mit dem gemeinschaftlichen Besitzstand angewendet werden.“ (EU-Beitrittsvertrag, C: Schlussakte II. 5)

Aus dieser Erklärung geht klar hervor, dass zwar Bestimmungen zur Regulierung von Zweitwohnsitzen getroffen werden können, jedoch dürfen in diesen keine unterschiedlichen Regelungen für InländerInnen und EU-BürgerInnen getroffen werden. Vielmehr müssen diese den InländerInnen gleichgestellt werden. (vgl. König 2013, S. 14) *„Die Steuerung des Zweitwohnungsmarktes in Österreich ist nur mehr durch nichtdiskriminierende Widmungsmaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen nach dem Raumordnungsgesetz zulässig (König 2013, S. 14).“*

Neben den vier Grundfreiheiten ist im AEUV ein Diskriminierungsverbot zu finden, welches im Anwendungsbereich der EU-Verträge jede Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit verbietet. (vgl. Artikel 18 AEUV)

3.1.2 Exkurs Dänemark – „Sommerhausgesetz“

In Dänemark wurde bereits Ende der 1950er-Jahre eine allgemeine Bewilligungspflicht hinsichtlich der Veräußerung von Liegenschaften eingerichtet, bei der zugunsten von EU-BürgerInnen nur in begrenzten Ausnahmetatbeständen abgesehen wird. Gerade beim Erwerb von Zweitwohnsitzen durch Privatpersonen ist nach diesen Vorschriften auch für EU-BürgerInnen immer eine Bewilligungspflicht durch das Justizministerium notwendig. (vgl. Hummer, Schweitzer 1992, S. 343) Damit will Dänemark verhindern, dass weite Landstriche, insbesondere entlang der dänischen Nordseeküste im Sommer unbewohnt bleiben. Ein genehmigungsfreier Erwerb von Sommerhäusern ist nur von folgenden Personengruppen möglich:

- *„Personen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes ihren festen Wohnsitz in Dänemark haben*
- *Personen, die zwar keinen Wohnsitz mehr in Dänemark haben, aber früher für einen Zeitraum von insgesamt mindestens 5 Jahren ihren Wohnsitz in Dänemark gehabt haben*

- *Gesellschaften, die ihren Sitz in Dänemark haben.“ (Deutsche Botschaft Kopenhagen 2014)*

Die Möglichkeit eines Erwerbs von Hauptwohnsitzen bleibt an die vier Grundfreiheiten gekoppelt. (vgl. Hummer, Schweitzer 1992, S. 343)

3.1.3 Alpenkonvention

Die Alpenkonvention stellt einen völkerrechtlichen Vertrag zwischen Österreich, Frankreich, Deutschland, Liechtenstein, Italien, Schweiz, Slowenien, Monaco und der EU dar und ist auf Initiative der Commission Internationale pour la Protection des Alpes (CIPRA) entstanden. Ziel dieser Konvention ist der umfassende Schutz und eine nachhaltige Entwicklung der Alpen durch einen umsichtigen Umgang und einer nachhaltigen Nutzung der Ressourcen. Neben der nachhaltigen Nutzung des Alpenraumes, wird durch diese Konvention eine Plattform für räumlich und fachlich übergreifende Themen gebildet, durch welche die grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Alpenstaaten und der EU gestärkt wird. Unter anderem mit dem Durchführungsprotokollen im Bereich Raumplanung und nachhaltige Entwicklung. (vgl. Internationale Alpenschutzkommission CIPRA 2014) In diesem sind auch Bestimmungen zu finden, welche für die Thematik „Zweitwohnsitze“ von Bedeutung sind und insbesondere für die Raumplanungs- und Raumordnungsgesetze der Länder relevant sind:

- * *„Begrenzung des Zweitwohnungsbaus.*
- * *Ausrichtung und Konzentration der Siedlungen an den Achsen der Infrastrukturen des Verkehrs und/oder angrenzend an bestehender Bebauung.*
- * *Erhaltung der charakteristischen Siedlungsformen. (Internationale Alpenschutzkommission CIPRA 2014)“*

Aus diesen Punkten geht hervor, dass der Zweitwohnungsbau innerhalb einer Gemeinde begrenzt werden und nicht unbeschränkt erfolgen sollte. Auch soll darauf geachtet werden, dass die Siedlungsentwicklung entlang bestehender Infrastruktur und an vorhandene Bebauung anschließt und charakteristische Siedlungsformen erhalten bleiben.

In Österreich wurde das Protokoll "Raumplanung und nachhaltige Nutzung" vom Nationalrat genehmigt und mit BGBl. III Nr. 232/2002 kundgemacht. „Durch die Kundmachung werden

„gewöhnliche“ Staatsverträge (alle völkerrechtlichen Verträge, mit Ausnahme von Staatsverträgen durch die die vertraglichen Grundlagen der EU geändert werden) als solche Bestandteil des österreichischen Rechts und innerstaatlich – entsprechend ihrem Inhalt – verbindlich (Adoptionsprinzip oder Prinzip der generellen Transformation; Art. 49 B-VG) (Öhlinger 2009, S 82)“.

Durch diese Kundmachung wurde dieses Protokoll nun Bestandteil des österreichischen Rechts und ist nun innerstaatlich verbindlich.

3.2 Raumordnung auf Bundesebene

Raumplanung und Raumordnung stellt in Österreich kompetenzrechtlich eine komplexe Materie dar, da die Kompetenzen für die Erlassung und Vollziehung der Bezug habenden Rechtsnormen vom Bund, den Ländern und den Gemeinden wahrgenommen werden. Der Bereich Raumordnung und Raumplanung ist eine so genannte „Querschnittsmaterie“. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 458)

Im Rahmen eines Kompetenzfeststellungsverfahrens nach Art. 138 Abs. 2 B-VG hat der VfGH (VfSlg 2674/1954) festgestellt:

„Die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits („Landesplanung“ – „Raumordnung“) ist nach Art. 15 Abs. 1 B-VG i.d.F. von 1929 in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie im besonderen solche auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Art 10 – 15 B-VG i.d.F. von 1929 der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes vorbehalten sind (Lienbacher et al. 2012, S. 457f).“

Somit liegt der Gegenstand Raumordnung gemäß Art. 15 B-VG hinsichtlich Gesetzgebung und Vollziehung in der Kompetenz der Länder, soweit nicht gewisse Bereiche in die Kompetenz des Bundes fallen. Diese werden Fachplanungskompetenzen genannt. Dadurch sind weder der Bund noch die Länder für eine einheitliche Regelung zuständig. (vgl. ebd., S. 458)

Der Bund in Österreich hat keine Kompetenz bezüglich einer Rahmengesetzgebung hinsichtlich Raumordnung und Raumplanung, darf aber im Rahmen der Fachplanungskompetenzen Bundesgesetze erlassen. In diesen Bundesgesetzen sind keine expliziten Regelungen zum Thema Zweitwohnsitz zu finden, jedoch lassen sich Grundsätze ableiten, welche von Relevanz für die Thematik sind.

Im B-VG sind keine expliziten Begriffsbestimmungen über Zweitwohnsitze zu finden. Jedoch gibt es eine Definition des Begriffes „Hauptwohnsitz“ (siehe Definition Zweitwohnsitz), von der sich die Bedeutung eines Zweitwohnsitzes ableiten lässt. Gemäß Art. 6 Abs. 3 B-VG ist ein Hauptwohnsitz einer Person dort begründet, wo diese den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen hat. Dieser ist somit ausschlaggebend für die Unterscheidung von Haupt- und Nebenwohnsitz.

Betreffend die Planungskompetenzen sind Bund und Länder auf gleichem Rang. Im Gegensatz dazu ist die Gemeindeplanung (örtliche Raumplanung) der Landesplanung untergeordnet. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 459)

3.2.1 Verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht

Auch auf bundesverfassungsgesetzlicher Ebene sind Rechte für den Einzelnen zu finden, welche Relevanz für die Thematik Zweitwohnsitze haben. Der Verfassungsgerichtshof vertritt seit seinem Erkenntnis VfSlg. 723/1926 in ständiger Rechtsprechung (vgl. VfSlg. 12.838/1991 mit Hinweisen auf die Vorjudikatur) die Auffassung, dass ein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht im Sinne des Art. 144 B-VG dann vorliegt, wenn ein hinlänglich individualisiertes Parteiinteresse an der Einhaltung einer objektiven Verfassungsnorm besteht. *"Unter diesen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sind diejenigen subjektiven Rechte zu verstehen, die dem Rechtsunterworfenen durch eine Rechtsvorschrift im Verfassungsrang eingeräumt sind. (Walter et al. 2007, S. 616)"*

Verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte (Grundrechte), welche für die Thematik „Zweitwohnsitze“ Relevanz haben, sind:

- * Gleichheitsgrundsatz (Art. 2 StGG und Art. 7 B-VG)

Gemäß Artikel 2 StGG sind alle StaatsbürgerInnen vor dem Gesetz gleich. Artikel 7 B-VG enthält dazu nähere Bestimmungen.

„(1) Alle Staatsbürger sind vor dem Gesetz gleich. Vorrechte der Geburt, des Geschlechtes, des Standes, der Klasse und des Bekenntnisses sind ausgeschlossen. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu, die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten. (Art. 7 Abs. 1 B-VG)“

„Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch die Vollziehung liegt vor, wenn sich diese bei ihrem Verhalten nicht von sachlichen Motiven leiten lässt, sondern Willkür übt (Funk 1996, S. 281).“

- * Recht auf Aufenthalts- und Wohnsitzfreiheit (Art. 6 Abs. 1 StGG und Art. 2 des 4. ZProtMRK)

„Jeder Staatsbürger kann an jedem Orte des Staatsgebietes seinen Aufenthalt und Wohnsitz nehmen, Liegenschaften jeder Art erwerben und über dieselben frei verfügen, sowie unter den gesetzlichen Bedingungen jeden Erwerbszweig ausüben.

Für die todte Hand sind Beschränkungen des Rechtes, Liegenschaften zu erwerben und über sie zu verfügen, im Wege des Gesetzes aus Gründen des öffentlichen Wohles zulässig. (Art. 6 Abs.1 StGG)“

Aus dieser Bestimmung geht daher hervor, dass jede/r österreichische StaatsbürgerIn seinen Aufenthalt und Wohnsitz in Österreich frei wählen darf. Darüber hinaus wird in Art. 2 des 4. ZProtMRK festgehalten, dass jede Person, welche sich rechtmäßig in Österreich aufhält, ihren Aufenthalt und Wohnsitz ebenfalls frei wählen darf.

- * Freiheit des Liegenschaftserwerbs (Art. 6 Abs. 1 StGG):

Die Freiheit des Liegenschaftserwerbs ist mit dem Recht der Aufenthalts- und Wohnsitzfreiheit verbunden.

„Jeder Staatsbürger kann an jedem Orte des Staatsgebietes seinen Aufenthalt und Wohnsitz nehmen, Liegenschaften jeder Art erwerben und über dieselben frei verfügen, sowie unter den gesetzlichen Bedingungen jeden Erwerbszweig ausüben. (Art. 6 Abs. 1 StGG)“

„Daraus erschließt sich, dass die Schaffung mehrerer ordentlicher Wohnsitze vom Gesetz her möglich ist. So wurde es möglich, dass z.B. Städter sich auf dem Lande zum Zwecke der Erholung Grundstücke kaufen und sie bebauen konnten. (Weber 1987, S. 125)“

3.2.2 Österreichisches Raumordnungskonzept

Eine zentrale Aufgabe der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)¹ ist die Erstellung des „Österreichischen Raumentwicklungskonzeptes“ (ÖREK), welches in der Regel alle zehn Jahre neu verfasst wird. Dieses ist zwar rechtlich nicht bindend, stellt aber ein wichtiges Dokument für die Lösung von Problemen und Aufgabenschwerpunkten dar und beinhaltet Grundziele und Richtlinien für die räumliche Entwicklung und Planung in Österreich. (vgl. ÖROK 2014) Im Folgenden ist ein Zitat aus dem ÖREK 2001 aufgeführt, wo unter dem Punkt Ressourcen nachhaltig nutzen – Wachsender Flächenverbrauch folgende Aussage zum Thema Zweitwohnsitz zu finden ist.

„Nachfrage nach Zweitwohnsitzen:

(187) Dazu kommt die Nachfrage nach Wohnflächen, die nicht der Befriedigung des primären Wohnwunsches dienen. Die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen konzentriert sich abermals in landschaftlich besonders reizvollen (Tourismus-)Gebieten oder in den von den Ballungszentren aus gut erreichbaren ländlich geprägten Räumen. Die Grenzen der Belastbarkeit, insbesondere bei einer kleinräumigen Betrachtung, sind oftmals bereits erreicht, Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz unvermeidlich. (ÖROK - ÖREK 2001, S. 58)“

Auch zehn Jahre später, im ÖREK 2011, ist die Thematik Zweitwohnsitz unter dem Punkt „Wachstum qualitätsorientiert bewältigen“, wiederzufinden.

„Österreich steht ein bedeutsames demografisches Wachstum bevor. Nach den Ergebnissen der aktuellen Prognose der Statistik Austria wird die Bevölkerung Österreichs im Jahr 2030 auf 9 Mio. und danach auf 9,5 Mio. im Jahr 2050 anwachsen. (...). Schließlich ist die signifikante Zunahme der Wohnfläche pro Kopf, eine steigende Zahl an Zweitwohnsitzen für berufliche Zwecke oder für die Freizeit zu berücksichtigen, was ebenfalls in der einen oder anderen Form einen zusätzlichen Bedarf an Bauland zur Folge hat. (...) zur Befriedigung gesellschaftlicher

¹ Für die Koordinierung der Interessen hinsichtlich Raumplanung, Raumordnung und Regionalpolitik von Bund, Ländern und Gemeinden wurde 1971 die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) gegründet, welche

Grunddaseinsfunktionen wird immer mehr Grund und Boden verwendet, die Konkurrenz um gut erreichbare und attraktive Flächen wird größer. In der Situation gilt es, insbesondere in jenen Regionen mit begrenztem Siedlungsraum, Mechanismen und Instrumente zu entwickeln, um das Wachstum zu bewältigen und dennoch Nachhaltigkeit zu sichern (ÖROK - ÖREK 2011, S. 56)“

Aus diesen Zitaten geht hervor, dass sich die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen oftmals auf Gebiete, welche landschaftlich reizvoll sind und ländliche Regionen, welche von den Ballungszentren gut erreichbar sind, konzentrieren. Bei einer genaueren Betrachtung der Gebiete fällt zudem auf, dass die Grenzen der Belastbarkeit zum Teil erreicht sind und Konflikte mit dem Landschaftsraum nicht vermeidbar sind. Zudem steigt der Bedarf an Bauland, da die Zahl an Zweitwohnsitzen steigt. Diesen gilt es, besonders in Regionen mit begrenztem Siedlungsraum mit geeigneten Instrumenten und Mechanismen zu steuern, um eine nachhaltige Entwicklung sichern zu können.

3.3 Rechtliche Grundlagen auf Landesebene

Die Raumordnungs- und Fachplanungskompetenzen in den Bereichen, welche in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zustehen, haben zur Folge, „*dass die rechtlichen Grundlagen vielfältig und nicht von Vornherein übersichtlich sind*“ (ÖROK 2014 - Rechtssammlung zur Raumordnung) Neben den Raumordnungsgesetzen, zählen auch die Grundverkehrsgesetze und baurechtliche Normen dazu.

Da in dieser Arbeit bezüglich der Zweitwohnsitzthematik auf die Beispielgemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering eingegangen wird, werden in der Folge die rechtlichen Grundlagen auf Landesebene nur für die Bundesländer Salzburg und Niederösterreich näher dargestellt. Diese sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

3.3.1 Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze

In den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer Salzburg und Niederösterreich bilden Raumordnungsziele und -grundsätze die oberste Grundlage aller weiteren Planungsschritte. Meist sind diese Grundsätze und Ziele jedoch sehr abstrakt formuliert, haben keine Rangordnung und schließen zum Teil Zielkonflikte mit ein. Somit

besteht für die Verwaltung in vielen Fällen ein erheblicher Handlungsspielraum. Im Anschluss an die Grundsätze folgen Regelungen über die überörtliche Raumplanung. Diese beziehen sich unter anderem auf Landesentwicklungs-, Sach- und Regionalprogramme der Länder. Daran anschließend ist die örtliche Raumplanung geregelt. Diese regelt neben dem Räumlichen Entwicklungskonzept, die Flächenwidmungsplanung und die Bebauungsplanung. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 465ff) In der folgenden Grafik sind die Planungsebenen im Bundesland Salzburg und Niederösterreich ersichtlich, wobei bei den Unterkategorien der Raumordnungsgesetze nur auf die für die Zweitwohnsitzthematik relevanten Punkte eingegangen wurde.

| RECHTLICHE GRUNDLAGEN AUF LANDESEBENE | |
|---|--|
| BUNDESLAND SALZBURG | BUNDESLAND NIEDERÖSTERREICH |
| <p>* Raumordnungsgesetz 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsziele und -grundsätze - Überörtliche Raumplanung <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramme - Sachprogramme - Regionalprogramme und regionales Entwicklungskonzept - Örtliche Raumplanung <ul style="list-style-type: none"> - Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen - Räumliches Entwicklungskonzept - Flächenwidmungsplanung - Bebauungsplanung | <p>* Raumordnungsgesetz 1976</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitziele - Überörtliche Raumplanung <ul style="list-style-type: none"> - Überörtliche Raumordnungsprogramme - Regionale Raumordnungsprogramme - Raumordnungsprogramme für Sachbereiche - Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte - Örtliche Raumplanung <ul style="list-style-type: none"> - Örtliches Raumordnungsprogramm - Flächenwidmungsplan - Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung |
| <p>* Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001</p> | <p>* Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007</p> |
| <p>* Bebauungsgrundlagengesetz</p> | <p>* Bauordnung 1996</p> |
| <p>* Baupolizeigesetz</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplanung |
| <p>* Bautechnikgesetz</p> | |
| <p>* Ortstaxengesetz 2012</p> | <p>* Tourismusgesetz 2010</p> |

Abbildung 36: Relevante rechtliche Grundlagen auf Ebene der Bundesländer Salzburg und Niederösterreich (eigene Darstellung)

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Das Bundesland Salzburg war im Jahr 1956 das erste Bundesland Österreichs, welches ein eigenes Raumordnungsgesetz erlassen hat. Die aktuell geltende Fassung, das Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg ist am 1. April 2009 in Kraft

getreten und wurde zuletzt durch das LGBl. Nr. 106/2013 vom 30.12.2013 novelliert. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 466)

* **Raumordnungsziele und -grundsätze**

Im Salzburger Raumordnungsgesetz sind in § 2 Raumordnungsziele und -grundsätze formuliert, welche durch ihren rechtsverbindlichen Charakter Einfluss auf weitere Verordnungen (Sach- und Regionalprogramme) und Verwaltungsakte (Flächenwidmungsplan (FWP) und Bebauungspläne) haben und sich in Folge dessen, auch auf die Thematik Zweitwohnsitze auswirken. (vgl. ebd., S. 466)

Im Folgenden sind Ziele, welche in § 2 zu finden sind und für die Thematik Zweitwohnsitze von Bedeutung sind, aufgelistet:

- *„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:
a) die Sicherung des Bodens
c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes (§ 2 Abs. 1 Z 2a,c Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)“*
- *„Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen. Insbesondere bezieht sich diese Vorsorge auf Wohnungen, Erwerbsmöglichkeiten, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Sport- und sonstige Freizeit-, Informations-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen. (§ 2 Abs. 1 Z 5 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)“*
- *„Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raums mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. (§ 2 Abs. 1 Z 6 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)“*
- *„Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern. (§ 2 Abs. 1 Z 7 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)“*
- *„Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der*

landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten. (§ 2 Abs. 1 Z 8 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)“

Neben den Raumordnungszielen sind Grundsätze definiert, welche zur Erreichung dieser Ziele zu beachten sind. Abgesehen von der nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden (sparsamer Umgang mit Bauland), hat die Siedlungsentwicklung nach innen Vorrang, eine Zersiedlung soll vermieden werden und das öffentliche Interesse hat Vorrang gegenüber Einzelinteressen. (vgl. § 2 Abs. 2 Z 1 bis 12 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)

*** Landesentwicklungs-, Sach- und Regionalprogramme**

Die Gemeinden müssen bei der örtlichen Raumplanung vorgegebene Landes-, Sach- und Regionalplanungen beachten. Bezüglich Zweitwohnsitze sind im aktuellen Salzburger Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2003 keine Regelungen zu finden. Auch wurde kein Sachprogramm zu diesem Thema erstellt.

Im Gegensatz dazu ist im Regionalprogramm Pinzgau unter dem Bereich Siedlungsstruktur und -entwicklung das Ziel *„Gegensteuern zum Trend der Zweitwohnsitze außerhalb von Flächen für Zweitwohngebiete“* aufgeführt. Als allgemeine Maßnahmen sind die *„Sicherung der Nutzung von Flächen gegebenenfalls mit Mitteln der Vertragsraumordnung gemäß § 18 SROG“* und die *„Sicherung der Nutzung von Flächen gegebenenfalls durch Festlegung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau gemäß § 42 SROG“* aufgeführt. Auch wird eine Verstärkung der rechtlichen Regelungsmöglichkeiten zur Lösung der Zweitwohnsitzproblematik empfohlen. Diese Umsetzung ist jedoch nur durch den Salzburger Landtag bzw. die Landesregierung möglich. (Land Salzburg - Regionalprogramm Pinzgau, S. 9)

*** Räumliches Entwicklungskonzept**

In Bezug auf Zweitwohnsitze muss die Gemeinde Zweitwohnungsgebiete im Flächenwidmungsplan zuvor im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK)² darstellen. Die Festlegungen können beispielsweise die Anzahl an Zweitwohnungen betreffen. Flächen im Gemeindegebiet, welche für eine Widmung als Zweitwohnungsgebiet geeignet erscheinen, sind planlich darzustellen. (vgl. §24 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)

² Ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) ist von der Gemeinde als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verpflichtend zu erstellen und bindet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungen, begründet jedoch keine Rechte Dritter. (vgl. § 24 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)

In der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm wird gerade ein REK ausgearbeitet, was jedoch noch ca. ein bis zwei Jahre in Anspruch nehmen wird. In Bezug auf Zweitwohnsitze ist eine weitere Ausweisung von Zweitwohnsitzgebieten nicht vorgesehen. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer).

* **Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen**

Die Gemeinde besitzt die Möglichkeit Vereinbarungen mit dem/der GrundeigentümerIn zu treffen. Diese können sich auf die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten beziehen. Für die Erfüllung der Leistungspflicht können Sicherungsmittel wie Konventionalstrafen, Vorkaufsrechte und dgl. vorgesehen werden. (§ 18 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009) Dadurch besteht für eine Kommune die Möglichkeit mit einem/r GrundeigentümerIn Verträge abzuschließen, welche insbesondere zur Baulandmobilisierung eingesetzt werden sollen. *„Die rapid steigenden Baugrundpreise sowie das nur beschränkt zur Verfügung stehende Bauland sollten für die Gemeinden Anlass genug sein, derartige Vereinbarungen abzuschließen. In den Tourismusgemeinden, wo der Zweitwohnungsdruck besonders hoch ist, sollten Gemeinden bei Widmungen versuchen, auch Vereinbarungen für die Zurverfügungstellung von Grundstücken für Bauwillige und für größere Geschößwohnbauten (Eigentum- und Mietwohnungen) zu erreichen. Wenn Landwirte für weichende Kinder Bauland ausgewiesen erhalten, werden sie auch eher bereit sein, potentiell Bauland für andere Bauwillige bereitzustellen. (Amt der Salzburger Landesregierung - Handbuch Raumordnung Salzburg 2011, S. 138)“*

* **Flächenwidmungsplanung**

Im Flächenwidmungsplan (FWP)³ werden Nutzungsarten (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen) eines Grundstücks (für das gesamte Gemeindegebiet) festgelegt und die Widmung wird gemäß den §§ 30 bis 36 des Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 bestimmt. Jede Nutzungsart ist in Kategorien unterteilt. Unter Bauland ist auch die Unterkategorie Zweitwohnungsgebiet (ZG) zu finden. Diese wurde 1992 in das Raumordnungsgesetz aufgenommen. Gemäß § 31 Abs. 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 ist eine Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz nur innerhalb dieser ausgewiesenen

³ Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde und stellt das zentrale Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung dar. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 470) Dabei hat dieser „konkret die geordnete Art der Nutzung der gesamten Fläche des Gemeindegebietes festzulegen“ (ebd., 2013, S. 470) und ist bindend für die Gemeinde.

Zweitwohnungsgebiete erlaubt. In der Abbildung 37 ist ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm ersichtlich. Dabei stellen die hell rosa eingefärbten Flächen mit der Bezeichnung BAZG, die Zweitwohnsitzgebiete dar.

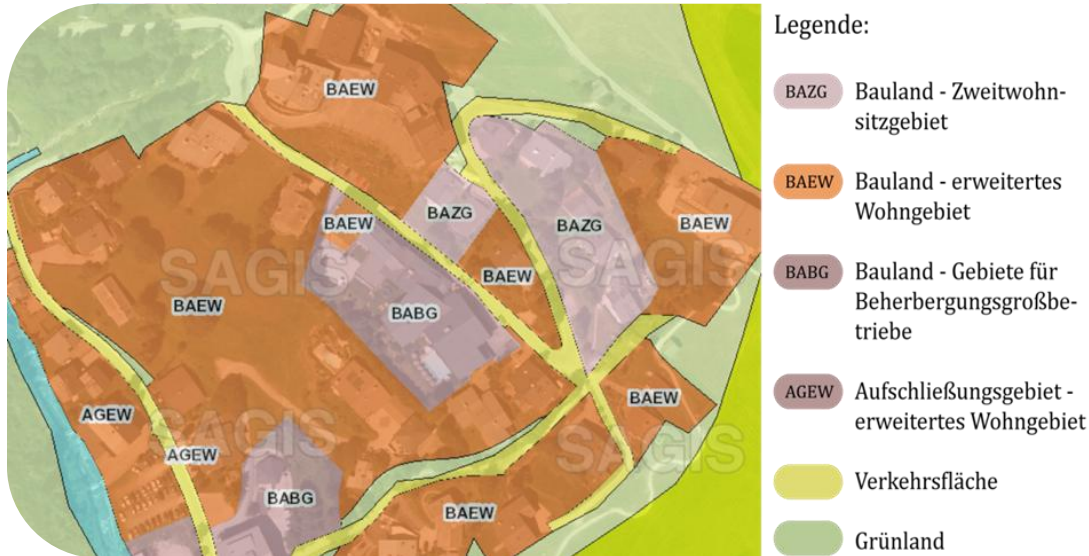


Abbildung 37: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Saalbach-Hinterglemm mit Zweitwohnungsgebieten (Quelle: Land Salzburg – SAGISonline)

Insgesamt gibt es in der ganzen Gemeinde 28 ausgewiesene Zweitwohnsitzgebiete, wobei sich 11 im Ortsteil Saalbach und 17 im Ortsteil Hinterglemm befinden.

Des Weiteren sind in § 31 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 folgende Regelungen bezüglich von Zweitwohnsitzen festgelegt:

- Ein Zweitwohnsitz liegt dann vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus erfolgt. Werden die Räumlichkeiten jedoch über den typischen Beherbergungsvertrag benützt, wird eine Annahme einer Nutzung in Zusammenhang mit dem Tourismus ausgeschlossen (§ 31 Abs. 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)
- Eine Verwendung als Zweitwohnsitz außerhalb eines ausgewiesenen Zweitwohnungsgebiets ist nur zulässig, wenn die Wohnung durch Rechtserwerb von Todes wegen von Personen erworben wurde, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, oder die Wohnung bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist. Zudem besteht die Möglichkeit der ausnahmsweisen Ferien- und Freizeitwohnsitznutzung durch Genehmigung des Bürgermeisters. Diese Ausnahme

ist auf höchstens zehn Jahre befristet. (vgl. § 31 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)

- Zweitwohnsitzgebiete sind nicht zulässig, wenn diese überörtlichen Entwicklungszielen widersprechen bzw. der Anteil der Zweitwohnsitze am gesamten Wohnungsbestand in der Gemeinde bereits 10% übersteigt. (§ 31 Abs. 4 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)
- Die touristische Nutzung von Wohnungen außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten ist in Wohnbauten mit mehr als fünf Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmen stellen Betriebe zur gewerblichen Beherbergung, Apartmenthäuser, welche als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später auf Grund des Art III Abs. 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1972, LGBl. Nr. 126, baubehördlich bewilligt worden sind und Wohnungen, welche bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs. 1 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009) rechtmäßig touristisch genutzt worden sind, dar. Durch eine Ausnahmegewilligung des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin besteht die Möglichkeit, dass Wohnungen, welche zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestanden haben, touristisch genutzt werden dürfen. (§ 31 Abs. 5 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)
- Zur Einhaltung und Überwachung der Abs. 1 bis 5 leg cit. muss den dafür eingesetzten Organen die Zufahrt und der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt gewährt und Auskunft erteilt werden. Wird eine Nutzung angenommen, welche den Abs. 1 bis 5 leg cit. widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die ErbringerInnen von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin, die erforderlichen Auskünfte bzw. Daten zur Beurteilung der Nutzung zu erteilen.

Die Nutzungsart Grünland wird in § 36 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 geregelt und umfasst 15 Kategorien. In allen Kategorien sind nur dann bauliche Anlagen erlaubt, wenn diese für eine der Widmung entsprechenden Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten, Transformatorenstationen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen.

Auch sind auf Flächen mit der Widmung Kleingartengebiet (GKG) nur kleine Gärten mit Erholungsfunktion erlaubt. In der Kleingartengebietsverordnung (LGBl. Nr. 8/2011) ist geregelt, dass in diesen Bereichen nur Bauten errichtet werden dürfen, welche tagsüber dem Aufenthalt von Personen für die kleingärtnerische Nutzung und der gesicherten

Aufbewahrung von Gartenwerkzeugen dienen. Daneben ist auch die Errichtung von Gewächshäusern zulässig. Eine Nutzung des Gartenhauses als Übernachtungsmöglichkeit ist somit nicht erlaubt.

In § 48 Abs. 1 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 sind zulässige land- und forstwirtschaftliche Bauten geregelt. In der Grünland-Kategorie ländliches Gebiet (GLG) sind Bauten zulässig, wenn

- ein land-und oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht und
- der Bau an dem vorgesehenen Standort gemäß der Agrarstruktur erforderlich ist.

Weiters sind bauliche Maßnahmen innerhalb landwirtschaftlicher Wohngebäude für die Privatzimmervermietung und mit einem Gesamtausmaß von 150 m² Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen erlaubt. (vgl. § 48 Abs. 2 Z 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009)

Zudem ist geregelt unter welchen Umständen die Verwendung einer Almhütte für touristische bzw. Erholungszwecke im Rahmen eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zulässig ist. Zu diesen Fällen zählen, wenn

- die Alm landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und die Flächen im Almkataster eingetragen sind;
- das Almgebäude bereits seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt oder es sich um einen Ersatzbau für ein solches Almgebäude handelt;
- die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt; und
- eine für diese Verwendung technisch und hygienisch geeignete Abwassersammlung und -beseitigung vorhanden ist; die Landesregierung kann dazu Näheres, insbesondere geeignete Einrichtungen und Betriebsweisen durch Verordnung festlegen.

Die Wirkungen des Flächenwidmungsplans können durch Einzelbewilligungen ausgeschlossen werden. Diese sind in § 46 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 geregelt und liegen im Planungsermessen der Gemeinde. Im Falle eines Zweitwohnungsvorhabens ist eine Einzelgenehmigung nur aus berücksichtigungswürdigen Gründen und für höchstens zehn Jahre zulässig (§ 31 Abs. 2 Z 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009).

Somit kann zusammengefasst werden, dass Zweitwohnungen mit Ausnahme der davor beschriebenen Sonderfälle, nur in dafür ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten errichtet werden dürfen. Grundsätzlich gelten Wohnungen oder Wohnräume dann als Zweitwohnsitz, wenn sie dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienen. Dabei dürfen Zweitwohnungsgebiete den überörtlichen Entwicklungszielen nicht widersprechen und der Zweitwohnungsanteil am gesamten Wohnungsbestand nicht mehr als 10% betragen. Für die Einhaltung und Überwachung der Regelungen kann von der Gemeinde ein Organ eingesetzt werden, welchem Zufahrt und Zutritt zu dem jeweiligen Objekt gewährt und Auskunft erteilt werden muss.

In § 78 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 sind die Verwaltungsübertretungen und Strafbestimmungen zu finden. Darin ist festgehalten, dass eine Verwaltungsübertretung dann vorliegt, wenn jemand *„eine Wohnung entgegen § 31 Abs. 1 bis 3 als Zweitwohnung nutzt oder wissentlich nutzen lässt“* (§ 78 Abs. 1 Z 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009). In diesem Fall droht eine Geldstrafe bis zu € 25.000 (§ 78 Abs. 2 Z 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009). Jedoch ist durch das Zahlen der Strafe die Verwaltungsübertretung nicht saniert.

* **Bebauungsplanung**

Auf Basis des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans hat jede Gemeinde für die Teile des Gemeindegebietes, welche innerhalb der nächsten zehn Jahre für eine Bebauung in Betracht kommen, einen Bebauungsplan⁴ anzufertigen. Dieser muss eine Grundstufe enthalten und kann durch eine erweiterte Grundstufe und eine Aufbaustufe, in welcher auch die architektonische Gestaltung festgelegt werden kann, ergänzt werden. Bei der Erstellung sind ein sparsamer Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. (vgl. § 50 Abs. 1, 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009).

Das bedeutet, dass eine Gemeinde bestimmte Bebauungsgrundlagen auch für ausgewiesene Zweitwohnungsgebiete festlegen kann und somit in weiterer Folge die Entwicklung des Ortsbildes beeinflussen kann

⁴ Dieser ist eine Verordnung der Gemeinde und *„regelt die bauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.“* (vgl. Lienbacher 2012, S. 475)

Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 1976

Die aktuell geltende Fassung, das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976) ist am 1. Jänner 1977 in Kraft getreten und wurde zuletzt durch das LGBl. 105/13 vom 22.11.2013 novelliert. Für die Landesentwicklungsplanung stehen neben den Raumordnungsprogrammen für Sachbereiche, Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte auf Ebene des Landes und der Region zur Verfügung. Auf örtlicher Ebene gibt es das örtliche Raumordnungsprogramm, welches ein Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan umfasst und die Bebauungsplanung mit dem Bebauungsplan. (vgl. NÖ ROG 1976)

* **Leitziele**

Im Unterschied zum Salzburger Raumordnungsgesetz werden im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz unter § 1 Abs. 2 die Leitziele in generelle Leitziele und in Leitziele für die überörtliche und örtliche Raumordnung unterteilt und sind zum Teil präziser formuliert.

- *„Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. (§ 1 Abs. 2 Z 1f NÖ ROG 1976)“*
- *„Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche. (§ 1 Abs. 2 Z 3a NÖ ROG 1976)“*
- *„Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien. (§ 1 Abs. 2 Z 3b NÖ ROG 1976)“*
- *„Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft. (§ 1 Abs. 2 Z 3d NÖ ROG 1976)“*
- *„Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z.B. auch privatrechtliche Verträge. (§ 1 Abs. 2 Z 3h NÖ ROG 1976)“*
- *„Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung). (§ 1 Abs. 2 Z 3k NÖ ROG 1976)“*

* **Landesentwicklungskonzept**

Das Thema Zweitwohnsitz wird im „Landesentwicklungskonzept Niederösterreich 2004“ zu Beginn im Bereich der Sektoralen Themen unter dem Punkt Siedlungsentwicklung aufgegriffen. Darin ist festgehalten, dass es trotz einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zu einer stärkeren Nachfrage und einer Erhöhung der Schaffung von Wohnraum kommen kann. Diese Nachfrage kann daher zu einer Ausdehnung der beanspruchten Siedlungsfläche durch Neubau führen. Auch steht dieser Aspekt in direktem Zusammenhang mit einem steigenden Einkommen der Bevölkerung, durch welches die Nachfrage nach Wohnraum steigt und in Folge zu einer Vergrößerung der Wohnfläche, dem Bau eines neuen Wohnsitzes (oft in Form von einem Einfamilienhaus) oder zur Errichtung eines Zweitwohnsitzes führt. Somit kann der Anspruch an Siedlungsraum steigen, obwohl es keine Bevölkerungszunahme gibt.

Die Gemeinden in Niederösterreich unterscheiden sich durch die ökonomische und demografische Entwicklung sehr und sind auf Grund dessen mit unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert. Während der Süden von Wien einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt ist, verlieren Siedlungen und Dörfer in peripheren Gebieten Bevölkerung. (Amt der NÖ Landesregierung - Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich 2004, S. 63ff)

Konkretere Aussagen zum Thema Zweitwohnsitz sind in diesem Konzept nicht zu finden. Es stellt lediglich eine Darstellung der IST-Situation in Niederösterreich dar. Aufbauend auf diesem Konzept soll dieses über drei Schienen weiter fortgesetzt, konkretisiert und umgesetzt werden. Dazu zählen Sektorenkonzepte, regionale Entwicklungskonzepte sowie öffentliche Beteiligungsprozesse.

* **Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm gilt für die Statutarstadt Wiener Neustadt, den Verwaltungsbezirk Wiener Neustadt und den Verwaltungsbezirk Neunkirchen, in welchen die Gemeinde Semmering fällt. (vgl. Amt der NÖ Landesregierung 2014)

In diesem sind keine konkreten Bestimmungen bezüglich der Thematik Zweitwohnsitze zu finden. Es sind lediglich Maßnahmen für die weitere Siedlungsentwicklung bei der Flächenwidmung festgehalten. Zu diesen zählt etwa die Einhaltung der Siedlungsgrenzen

* Flächenwidmungsplanung

Wie bei den anderen Bereichen, gibt es auch bei der Flächenwidmungsplanung keine Regelungen zu Zweitwohnsitzen. Daher dürfen Zweitwohnsitze in der Widmungskategorie Bauland in den Unterkategorien Wohngebiet und Kerngebiet ohne Einschränkungen errichtet werden.

* Befristetes Bauland und Vertragsraumordnung

Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz hält in § 16a jedoch fest, dass Bestimmungen für ein befristetes Bauland und eine Vertragsraumordnung getroffen werden können, bei welchen eine Gemeinde auf der einen Seite bei Neuwidmungen von Bauland eine Bebauung eines Grundstücks innerhalb von fünf Jahren vorsehen kann und auf der anderen Seite die Berechtigung besitzt, bei der Widmung von Bauland mit den GrundeigentümerInnen Verträge abzuschließen. Inhalte dieser Verträge können sein:

- *„die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten*
- *bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen*
- *Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität zu ergreifen (z.B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen)“ (§ 16a Abs. 2 Z 1 -3 NÖ ROG)*

Durch diese gesetzlichen Bestimmungen besitzt eine Gemeinde daher die Möglichkeit, bestimmte Nutzungen zu untersagen. Das stellt somit ein Instrument dar, welches die Zweitwohnsitznutzung in einer Gemeinde für ein bestimmtes Grundstück untersagen könnte.

Im Gegensatz zum Salzburger Raumordnungsgesetz von 2009, sind im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz keine ausdrücklichen Bestimmungen zum Thema Zweitwohnsitz zu finden, wodurch es für Gemeinden, außer der Vertragsraumordnung keine rechtlichen Grundlagen gibt, um die Entwicklung von Zweitwohnsitzen innerhalb des Gemeindegebietes zu steuern bzw. zu untersagen.

* Managementplan Weltkulturerbe-Semmeringbahn

In der Kleinregion Weltkulturerbe-Region Semmering-Rax gibt es einen Managementplan für das Welterbe Semmeringbahn. Dieser musste in Zusammenhang mit dem UNESCO-Weltkulturerbestatus ausgearbeitet werden. Darin findet sich im Bereich nachhaltiger Tourismus auch ein Bezug zu Zweitwohnsitzen:

- *„Erhalt und Ausbau des gewerblichen Beherbergungsangebots, keine Umwandlung in Zweitwohnungssitze“ (Managementplan Welterbe Semmeringbahn 2010, S. 46)*

Die Einhaltung der Bestimmungen in diesem Managementplan haben jedoch lediglich Empfehlungscharakter und sind somit rechtlich nicht verbindlich.

3.3.2 Grundverkehrsrecht

„Der Erwerb einer Zweitwohnung bzw. eines Freizeitwohnsitzes in Österreich wurde erstmals im Rahmen des Ausländergrunderwerbs mit der Bestimmung des § 33 ABGB vom 1.6.1811 geregelt.“ (König 2013, S.55)

Der Inhalt des Grundverkehrsrechts besteht aus der Kontrolle des Bodenmarktes durch staatliche Behörden. Ausgeübt wird diese Kontrolle durch verwaltungsbehördliche Maßnahmen, wie Genehmigungsvorbehalte, Anzeigepflichten und Erklärungspflichten für bestimmte Grundstückstransaktionen. Im Falle einer Ablehnung der Genehmigung, wird die Transaktion wirkungslos und diese muss rückabgewickelt werden. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 521)

Ziele des Grundverkehrsrechts sind neben dem ersten und ältesten Ziel der *„Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes“*, eine *„Überfremdung des Eigentums an Grund und Boden zu verhindern“* (ebd., S. 521). Das jüngste und letzte Ziel stellt die *„Sicherung einer sinnvollen Ausnutzung des Siedlungsraumes und die Verhinderung einer spekulativen Baulandhortung“* dar (ebd., S. 521). Durch die Sicherung einer sinnvollen Ausnutzung des Siedlungsraums sollen die Baugrundstücke für Wohn- und Betriebszwecke Vorrang gegenüber anderen Nutzungen, wie z.B. jener der Freizeitnutzung, besitzen. Die Sicherung einer der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden soll erreicht werden. (vgl.ebd., S. 521f)

Zu den Bereichen, welche durch das Grundverkehrsrecht geregelt werden, zählen (vgl. Pachler/Uhl 2011, S. 11 in Traunbauer 2011, S. 65)

- Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr („Grüner Grundverkehr“)
- Verkehr mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“)
- AusländerInnengrundstücksverkehr

- Verkehr mit Seeflächen

Das Grundverkehrsrecht weist eine kompetenzrechtliche Zersplitterung auf. In den Bereich der Länderkompetenzen fallen der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr, der AusländerInnengrundstücksverkehr und der Baugrundstücksverkehr. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 522)

Am 1.1.2000 sind die Übergangsfristen abgelaufen und seitdem müssen die österreichischen Regelungen den europarechtlichen Bestimmungen in den Verträgen, Verordnungen und Richtlinien entsprechen. Auch müssen gesetzliche Regelungen, den Verkehr mit Grundstücken betreffend, mit dem EU-Recht konform sein und den Grundfreiheiten zur Gänze entsprechen. (vgl. König 2013, S. 14) Beschränkungen sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn diese UnionsbürgerInnen nicht diskriminieren und nicht gegen die EU-Grundfreiheiten verstoßen. (vgl. ebd. 2013, S. 19)

Durch das europarechtliche Diskriminierungsverbot auf EU-/EWR-BürgerInnen hat der AusländerInnengrundstücksverkehr stark an Bedeutung verloren. Regelungen dieses Ziels betreffen seit dem Ablauf der Übergangsfristen am 1.1.2000 nur mehr Drittstaatsangehörige. (vgl. ebd. 2013, S. 19)

Salzburger Grundverkehrsrecht 2001

Die geltende Fassung des Salzburger Grundverkehrsrechts (GVG 2001) ist am 1. März 2002 in Kraft getreten und regelt

- den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (vgl. § 1 GVG 2001)
- und den Grundverkehr mit AusländerInnen (vgl. § 8 GVG 2001).

In Bezug auf den Baugrundstücksverkehr hat in den Bundesländern Salzburg, Kärnten und Vorarlberg eine beachtliche Deregulierung stattgefunden. Grundverkehrsrechtliche Regelungen, welche den Baugrundstücksverkehr betrafen, wurden aufgehoben. In den Bundesländern Niederösterreich und Wien gab es solche Regelungen schon früher nicht. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 535) Zudem wurden diese Regelungen bez. Grundverkehr mit AusländerInnen ursprünglich eingeführt, um den Verkauf des ohnehin knappen Siedlungsgebietes ins Ausland zu verhindern. Seit dem Beitritt zur Europäischen Union,

betreffen diese Regelungen bezüglich AusländerInnengrundverkehrs nur mehr Drittstaatsangehörige. (vgl. Braumann 2008, S. 11f)

Im Gegensatz zu dem Aspekt des AusländerInnengrundverkehrs, wird der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, aufgrund der Thematik Zweitwohnsitz keiner weiteren vertiefenden Darstellung unterzogen.

*** Grundverkehr mit AusländerInnen (§ 8 GVG 2001)**

Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Beschränkung des Rechtserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer, die nicht durch das Recht der Europäischen Union oder sonst Inländern gleichgestellt sind, aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen. (§ 8 Abs. 2 GVG 2001)

Beim AusländerInnengrundstücksverkehr kann zwischen genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Rechtserwerben unterschieden werden. Dabei sind alle Grundstücke, betroffen und es wird lediglich auf die Ausländereigenschaft der ErwerberInnen abgestellt. (vgl. Lienbacher et al. 2012, S. 538)

Unter den Begriff AusländerIn fallen nach dem GVG 2001 natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen. Ebenfalls dazu zählen juristische Personen und Personengesellschaften, welche ihren Sitz im Ausland haben oder sich das Gesellschaftskapital bzw -vermögen ausschließlich oder überwiegend in ausländischem Eigentum befindet, Personengesellschaften, bei denen ihre Gesellschafter ausschließlich oder überwiegend AusländerInnen sind, Vereine, deren ordentliche oder stimmberechtigte Mitglieder nur oder vorwiegend AusländerInnen sind und Stiftungen und Fonds, deren Vermögen zur Gänze oder größtenteils AusländerInnen zu Gute kommen. (§ 9 Abs. 1 Z a-e GVG 2001) Nicht als AusländerInnen gelten und folglich nicht betroffen vom AusländerInnengrundverkehr sind natürliche, juristische Personen und Personengesellschaften der EU und des EWR. Diese sind InländerInnen gleichgestellt. (§ 10 Abs. 1 GVG 2001)

Zu den zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften seitens der Grundverkehrsbehörde gehören die Eigentumsübertragung, die Bewilligung des Baurechts, die Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte, die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes bzw. eines Gebrauchsrechtes und die Bestandnahme (Miete oder Pacht) an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon. (§ 11 Abs. 1 GVG 2001) Davon ausgenommen sind unter anderem

Rechtsgeschäfte zwischen Eheleuten und gewissen Verwandten, Mietverträge über Gartengrundstücke als Bestandteil einer Miete, Mietverträge im Rahmen des Betriebes eines Altersheimes, Mietverträge für die Abhaltung einer öffentlichen Veranstaltung (z.B. Zirkus) mit einer Dauer bis zu zwei Monaten im Kalenderjahr und Mietverträge zum Zweck des Campings, eines Erholungsaufenthaltes oder der Sportausbildung im Rahmen des Fremdenverkehrs mit einer Dauer bis zu sechs Monaten im Kalenderjahr. (vgl. § 11 Abs. 2 Z a-j GVG 2001)

Allgemeine Voraussetzungen für eine Zustimmung stellen Gegenstände eines Rechtsgeschäftes dar, welche

- dazu dienen einen Betrieb auf Dauer anzusiedeln, zu erweitern bzw. zu übernehmen (§ 12 Abs. 1 Z 1 GVG 2001)
- dem/r AusländerIn zur Begründung eines Zweitwohnsitzes dienen sollen (ausschließlich in einem Zweitwohnungsgebiet möglich) (§ 12 Abs. 1 Z 2 GVG 2001)
- besonderes öffentliches Interesse staatspolitischer, volks- und regionalwirtschaftlicher, sozialpolitischer oder kultureller Art erwecken (§ 12 Abs. 1 Z 3 GVG 2001)
- zur Begründung eines Hauptwohnsitzes ehemaliger österreichischer StaatsbürgerInnen dienen (§ 12 Abs. 1 Z 4 GVG 2001)
- der Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes bzw. eines bestehenden Betriebes dienen (§ 12 Abs. 1 Z 5 GVG 2001)

Eine Versagung der Zustimmung kann z. B. dann erfolgen, wenn die Nutzung des Gegenstandes raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht entspricht, der Erwerb dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widerspricht oder ein/e InländerIn ein Rechtsgeschäft zu den gleichen Bedingungen wie ein/e AusländerIn abschließen will. (§ 14 GVG 2001)

Betreffend der Eindämmung von Zweitwohnsitzen wurde im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 eine Nutzungserklärung aufgenommen, welche wie folgt lautet: *„ist bei bestimmten Rechtserwerben, welche Baugrundstücke, Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken betreffen, von dem (den) Rechtserwerber(n) gegenüber dem Bürgermeister eine Nutzungserklärung mit dem Inhalt abzugeben, dass der (die) Rechtserwerber das Objekt, auf das sich der Rechtserwerb bezieht, weder selbst als Zweitwohnung nutzen noch durch Dritte als Zweitwohnung nutzen lassen wird (werden); ausgenommen von der Verpflichtung zur*

Abgabe der Nutzungserklärung (nicht jedoch von der Verpflichtung zur Anzeige an den Bürgermeister) sind jedoch Rechtserwerbe, die sich ausschließlich auf Objekte beziehen, die bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt wurden (§ 13d Abs. 1 GVG 2001).“

Dadurch besitzt der/die BürgermeisterIn das Recht, sich Nutzungserklärungen von einem/r RechtserwerberIn eines Gebäudes, eines Teils davon oder für Baugrundstücke einzuholen, durch die eine Nutzung dieser Objekte als Zweitwohnsitz untersagt wird. Diese Nutzungserklärung wird zudem vor bzw. parallel zum Rechtsgeschäft abgewickelt.

Niederösterreichisches Grundverkehrsrecht

Das am 1. Jänner 2007 in Kraft getretene Niederösterreichische Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007), sieht wie das Salzburger Grundverkehrsgesetz Regelungen zum Rechtserwerb an land- und fortwirtschaftlichen Grundstücken und zum Rechtserwerb durch ausländische Personen vor.

Auch beim niederösterreichischen Grundverkehrsrecht wird nur näher auf den Rechtserwerb von Grundstücken durch ausländische Personen eingegangen. Die Bestimmungen diesbezüglich richten sich laut § 15 NÖ GVG 2007 ebenfalls nur an Drittstaatsangehörige. Zu den genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften zählen Rechtserwerbe durch ausländische Personen, welche das Eigentumsrecht, Fruchtgenussrecht, Gebrauchsrecht oder Baurecht zum Gegenstand haben. (vgl. § 17 Abs. 1 Z 1-3 NÖ GVG 2007)

Auch für Drittstaatsangehörige lassen sich keine Regelungen zu einem Zweitwohnsitz ableiten.

3.3.3 Baurecht

Das Baurecht hat die Errichtung von Bauwerken zu regeln. Dabei kann grundsätzlich zwischen öffentlichem (regelt öffentliche Interessen wie Gesundheit, Umweltschutz, usw.) und privatem Baurecht (steuert privatrechtliche Fragen, wie Eigentumsverhältnisse, Vertragsbeziehungen, usw.) unterschieden werden. Beim öffentlichen Baurecht stehen Regelungen, welche die Sicherheit und den einwandfreien Zustand von Gebäuden in technischer, sanitärer und hygienischer Hinsicht garantieren sollen, im Vordergrund. Zu

diesen Regelungen schließen sich die Berücksichtigung der Raumordnung und der Schutz eines historisch gewachsenen Ortsbildes und Altstadtbereiches an. Seit kurzer Zeit sind auch Beschränkungen des Energieverbrauchs, die Verwendung bestimmter Baustoffe und Regelungen bez. Barrierefreiheit im Baurecht zu finden. Grundsätzlich kann das öffentliche Baurecht in allgemeine Bebauungsregelungen, baupolizeiliche Normen und bautechnische Normen unterteilt werden. (vgl. Lienbacher et al 2012, S. 486f)

Bundesland Salzburg

Die baurechtlichen Normen sind im Bundesland Salzburg im Bebauungsgrundlagengesetz, dem Baupolizeigesetz und dem Bautechnikgesetz normiert. (vgl. ebd., S. 487)

Da weder im Bebauungsgrundlagengesetz noch im Bautechnikgesetz Regelungen zur Thematik Zweitwohnsitze zu finden sind, wird im folgenden nur näher auf das Baupolizeigesetz eingegangen.

Unter § 2 Abs. 1 Z 5 BauPolG wird festgehalten, dass *„die Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen von solchen“* einer Bewilligung der Baubehörde bedarf. Aus dieser Bestimmung geht nicht klar hervor, ob die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes für die Nutzung als Zweitwohnsitz einer Bewilligung unterliegt. Da sich Zweitwohnsitze gemäß § 31 Abs. 1 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 nur auf dafür ausgewiesene Flächen befinden dürfen, bzw. durch einen Bescheid der Gemeindevertretung bewilligt werden müssen, wird davon ausgegangen, dass eine Nutzungsänderung eines Wohngebäudes hin zu einem Zweitwohnsitz als Tatbestand einer Änderung der Art des Verwendungszweckes gilt und somit einer Bewilligung bedarf. (vgl. Lienbacher et al., S. 487)

In Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren muss das Ansuchen zunächst einer Vorprüfung durch die Baubehörde unterzogen werden. Im Fall, dass das Vorhaben aus öffentlichen Rücksichten unzulässig ist, wird das Ansuchen abgelehnt und eine Baubewilligung ist zu untersagen. (vgl. § 8 Abs. 1 BauPolG 1997) Eine bauliche Maßnahme erscheint aus Sicht des öffentlichen Interesses als unzulässig, wenn z.B. *„die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung oder der jeweiligen Kennzeichnung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§§ 40 Abs. 4, 46 und 47 ROG 2009) handelt“* (§ 9 Abs. 1 BauPolG 1997).

Im Bescheid über die Erteilung der Bewilligung kann die Baubehörde die zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Auflagen oder Bedingungen vorschreiben. (§ 9 Abs. 2 BauPolG) Wird eine Bewilligung durch die Baubehörde erteilt, ist die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile darin festzulegen. “ (§ 9 Abs. 4 BauPolG) Zudem hat die Baubehörde die Befugnis, die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften auf die erteilte Baubewilligung zu überprüfen. (§ 15 Abs. 1 BauPolG) Kommt es zu einer Beanstandung des Bauvorhabens durch die Baubehörde gegenüber dem Bauherrn bzw. dem Bauausführenden, kann die Baubehörde über die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahmen verfügen. Eine Beanstandung liegt dann vor, wenn der Inhalt der Bewilligung raumordnungs- oder baurechtliche Vorschriften verletzt. (§ 16 Abs. 1 BauPolG)

Bei einem Bauvorhaben, welches bei „*der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht nur geringfügig vom Baukonsens abweicht*“ (§ 16 Abs. 4 bzw. 7), droht eine Geldstrafe von bis zu € 25.000. (vgl. § 23 Abs. 1 Z 3 BauPolG)

Bundesland Niederösterreich

Im Bundesland Niederösterreich sind die baurechtlichen Normen in der NÖ Bauordnung 1996 zu finden. Wie bereits in den anderen rechtlichen Grundlagen auf Landesebene, sind in der Bauordnung keine gezielten Bestimmungen in Bezug auf Zweitwohnsitze definiert und Einschränkungen von Zweitwohnsitzen können nur durch die Bebauungsplanung getroffen werden.

*** Bebauungsplanung**

In den §§ 68 bis 74 der NÖ Bauordnung 1996 sind Regelungen bez. der Bebauungsplanung zu finden. Diese reichen von den Zielsetzungen des Bebauungsplans, wie der Regelung der Bebauung und der Verkehrserschließung in Bezug auf die örtlichen Raumordnungsprogramme, bis hin zu Regelungen bezüglich der Erstellung eines Bebauungsplans, einer Änderung von diesem und einer etwaigen Bausperre. Beim Bebauungsplan ist immer Rücksicht auf die Ortsbildgestaltung und Umwelt zu nehmen. Da es in der Flächenwidmungsplanung des Bundeslandes Niederösterreich keine eigene Widmung für Zweitwohnsitzgebiete bzw. andere Regelungen in Bezug auf diese Thematik gibt, können Einschränkungen von Zweitwohnsitzen nur durch die Bebauungsplanung getroffen werden. Durch diese Regelungen besteht für Gemeinden die Möglichkeit, das Ausmaß und die

Gestaltung eines Zweitwohnsitzes zu steuern. Auch sind Regelungen zu der Bebauungsweise ein Teil der Bebauungsplanung. Diese wurden jedoch schon in Kapitel 2.2.3 näher betrachtet.

3.3.4 Aufenthaltsabgabe

Die Aufenthaltsabgabe wird in Salzburg Kur- und in Niederösterreich Ortstaxe genannt. Im Folgenden wird näher auf die gesetzlichen Regelungen näher eingegangen.

Salzburger Ortstaxengesetz 2012

Das Land Salzburg erhebt im Landesgebiet mit Ausnahme der Kurbezirke, in welchen eine allgemeine und besondere Kurtaxe eingehoben wird, eine allgemeine und eine besondere Ortstaxe. (vgl. § 1 Abs. 1 Salzburger Ortstaxengesetz 2012)

Dabei wird die allgemeine Ortstaxe für Nächtigungen in Räumen eingehoben, welche nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen. Wohingegen die besondere Ortstaxe für Ferienwohnungen⁵ und für dauernd abgestellte Wohnwagen eingehoben wird (vgl. § 1 Abs. 2 und 3 Salzburger Ortstaxengesetz 2012)

Zusätzlich sind die Gemeinden laut § 2 Salzburger Ortstaxengesetz 2012 ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung, eine Zuschlagsabgabe zu erheben. Diese Gemeindeabgabe darf 30% der jährlichen besonderen Ortstaxe nicht überschreiten. (vgl. § 5 Abs. 9 Salzburger Ortstaxengesetz 2012)

Die Höhe der allgemeinen Ortstaxe darf € 1,5 in Gemeinden ohne Tourismusverband und €2 in Gemeinden mit Tourismusverband pro Nächtigung nicht überschreiten. (vgl. § 5 Abs. 2 Salzburger Ortstaxengesetz 2012). Die besondere Ortstaxe ist als jährlicher Bauschbetrag zu entrichten und ist je nach Größe der Ferienwohnung in insgesamt fünf Kategorien unterteilt.

In der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm beträgt der Bauschbetrag für die Sommersaison (1.5. bis 31.10.) € 1,10 und für die Wintersaison (1.11. bis 30.4.) € 1,70. Daraus ergeben sich für Ferienwohnungen folgende Abgaben:

⁵ eine Wohnung, die nicht dem dauernden Wohnbedarf, sondern nur dem Aufenthalt an Wochenenden, während des Urlaubes oder der Ferien u. dgl. dient. Nicht darunter fallen Wohnungen, die im Rahmen von gewerblichen Beherbergungsbetrieben oder von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben für solche Aufenthalte angeboten werden. (§ 3 Z 3 Ortstaxengesetz 2012)

| | |
|--|-----------------|
| für Ferienwohnungen mit mehr als 130 m ² Nutzfläche das 380-fache des Bauschbetrages | € 532,00 |
| für Ferienwohnungen mit mehr als 100 m ² bis 130 m ² Nutzfläche das 360-fache des Bauschbetrages | € 504,00 |
| für Ferienwohnungen mit mehr als 70 m ² bis 100 m ² Nutzfläche das 300-fache des Bauschbetrages | € 420,00 |
| für Ferienwohnungen mit mehr als 40 m ² bis 70 m ² Nutzfläche das 260-fache des Bauschbetrages | € 364,00 |
| für Ferienwohnungen bis einschließlich 40 m ² Nutzfläche das 200-fache des Bauschbetrages | € 280,00 |
| bei dauernd abgestellten Wohnwagen das 130-fache des Bauschbetrages | € 182,00 |

Tabelle 1: Höhe der Ortstaxe für die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014)

Von dieser Abgabe sind 50% an das Land Salzburg zu entrichten. Die restlichen 50% verbleiben in der Gemeinde.

Zusätzlich wurde in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm durch Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 9.3.2011 und vom 29.7.2013 eine Ausschreibung über eine Zuschlagsabgabe verordnet. Die Höhe dieser Gemeindeabgabe beträgt 30% der besonderen Ortstaxe und ist in Tabelle 3 ersichtlich.

| | |
|---|-----------------|
| für Ferienwohnungen mit mehr als 130 m ² Nutzfläche | € 159,60 |
| für Ferienwohnungen mit mehr als 100 m ² bis 130 m ² Nutzfläche | € 151,20 |
| für Ferienwohnungen mit mehr als 70 m ² bis 100 m ² Nutzfläche | € 126,00 |
| für Ferienwohnungen mit mehr als 40 m ² bis 70 m ² Nutzfläche | € 109,20 |
| für Ferienwohnungen bis einschließlich 40 m ² Nutzfläche | € 84,00 |
| bei dauernd abgestellten Wohnwagen | € 54,60 |

Tabelle 2: Höhe der Zuschlagsabgabe in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014)

„Die Erträge aus der Abgabe gemäß § 2 sind von der Gemeinde für Maßnahmen zur Schaffung oder Erhaltung von erschwinglichem Wohnraum für Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde zu verwenden. (§ 9 Abs. 5 Salzburger Ortstaxengesetz 2012). Das bedeutet, dass die Zuschlagsabgabe zweckgebunden ist und für die einheimische Bevölkerung verwendet werden muss.

Abgabenhinterziehungen und Abgabenverkürzungen sind strafbar und stellen eine Verwaltungsübertretung dar. Bei einer Abgabenhinterziehung droht eine Geldstrafe von bis

zu € 10.000 und bei einer Abgabenverkürzung eine Geldstrafe von bis zu € 500. (vgl. § 8 Abs. 2 Salzburger Ortstaxengesetz 2012)

Niederösterreichische Tourismusgesetz 2010

Im Bundesland Niederösterreich, stellt das NÖ Tourismusgesetz 2010 die rechtliche Basis, dar. Dabei dient diese Nächtigungsabgabe zur Weiterentwicklung und Förderung des Tourismus. Die Höhe der Ortstaxe ist nach drei Gemeindeklassen gestaffelt und darf pro Person und Nächtigung bei Ortsklasse I – Kurorte € 2,20, bei Ortsklasse I € 1,50, bei Ortsklasse II – Kurorte € 1,30, bei Ortsklasse II € 1,00 und bei Ortsklasse III € 0,50 betragen. (vgl. § 12 Abs. 6 NÖ Tourismusgesetz 2010)

Von den Einnahmen sind 65% an das Land Niederösterreich zu entrichten und 35% der Gebühren verbleiben in der Gemeinde. (vgl. § 12 Abs. 2 NÖ Tourismusgesetz 2010)

Die Gemeinde Semmering fällt laut der Verordnung über die Gliederung der Gemeinden in Ortsklassen (nach ihrer Tourismusbedeutung) in die Ortsklasse I – Kurorte.

Jedoch geht aus dem § 12 Abs. 4 NÖ Tourismusgesetz 2010 hervor, dass nur Personen, welche in Gästeunterkünften nächtigen zu dieser Abgabe verpflichtet sind. Dadurch sind Personen, welche einen Zweitwohnsitz in der Gemeinde Semmering besitzen, nicht dazu verpflichtet, eine Nächtigungsabgabe zu entrichten.

3.4 Fazit

Der Beitritt Österreichs zur EU, mit dem Beitrittsvertrag samt Protokollen vom 1.1.1995, und dem EWR, mit dem Inkrafttreten der EWRA am 1.1.1994, und deren Transformation in das österreichische Recht führte zu beträchtlichen Veränderungen der Rechtsordnung in Österreich. Bis zum Beitritt Österreichs zur EU, hatten die lokalen Behörden die Möglichkeit den Erwerb und Verkehr von Freizeitimobilien zu beschränken. Nunmehr darf das nationale Recht den Grundfreiheiten der Wirtschafts- und Währungsunion nicht widersprechen. Betreffend Zweitwohnsitze sind vor allem die Niederlassungs- und die Kapitalverkehrsfreiheit bedeutend. Denn dadurch wird EU-/EWR-BürgerInnen ermöglicht, sich in einem Mitgliedsstaat niederlassen zu können. Zudem dürfen für EU-/EWR-

BürgerInnen beim Erwerb von Zweitwohnsitzen keine anderen Restriktionen aufgestellt werden, als für InländerInnen.

In Bezug auf die Thematik Zweitwohnsitze wirkte sich das besonders auf die Grundverkehrsrechte der Länder aus. Denn durch das europarechtliche Diskriminierungsverbot auf EU-/EWR-BürgerInnen hat der AusländerInnengrundstücksverkehr stark an Bedeutung verloren. Regelungen, welche dieses Ziel betreffen gelten seit dem Ablauf der Übergangsfristen am 1.1.2000 nur mehr für Drittstaatsangehörige.

Zudem ist Österreich durch die Alpenkonvention mit weiteren sieben Alpenstaaten vereint. Dieses völkerrechtlich verbindliche Übereinkommen hat den Schutz der Alpen zur Aufgabe. Auch in diesem Übereinkommen ist die Begrenzung des Zweitwohnungsbaus im Protokoll „Raumplanung und nachhaltige Entwicklung“ zu finden. Mittlerweile wurde dieses Protokoll bereits vom Nationalrat genehmigt und ist nun Bestandteil des österreichischen Rechts und folglich innerstaatlich verbindlich.

Auf Bundesebene sind verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte zu finden, welche Relevanz für die Thematik Zweitwohnsitze und Einfluss auf die weitere Gesetzgebung haben und sich somit auf Beschränkungen von Zweitwohnsitzen auswirken. Zu diesen zählen der Gleichheitsgrundsatz, das Recht auf Aufenthalts- und Wohnsitzfreiheit und die Freiheit des Liegenschaftserwerbs. Aus diesen Grundrechten erschließt sich, dass jede/r österreichische StaatsbürgerIn seinen Aufenthalt und Wohnsitz in Österreich frei wählen darf und die Schaffung mehrerer ordentlicher Wohnsitze vom Gesetz her möglich ist.

Für die Koordinierung der Interessen hinsichtlich Raumplanung, Raumordnung und Regionalpolitik von Bund, Ländern und Gemeinden wurde die Österreichische Raumordnungskonferenz gegründet, welche Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung Österreichs vorgibt. In den ca. alle zehn Jahre erstellten Österreichischen Entwicklungskonzepten, wird das Thema Zweitwohnsitz aufgegriffen. So ist im ÖREK 2001 festgehalten, dass die Grenzen der Belastbarkeit bei einer kleinräumigen Betrachtung oftmals erreicht sind und Konflikte mit dem Naturraum unvermeidbar sind. Auch im ÖREK 2011 ist angeführt, dass die steigende Anzahl an Zweitwohnsitzen einen zusätzlichen Bedarf an Bauland bedeutet, welcher durch geeignete Mechanismen und Instrumente bewältigt werden muss.

Bei Betrachtung der Normen auf Länderebene, unterscheiden sich die rechtlichen Grundlagen zwischen den Bundesländern Salzburg und Niederösterreich erheblich. Während im Bundesland Salzburg im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 Regelungen, welche die Thematik Zweitwohnsitze betreffen, zu finden sind, gibt es im Niederösterreichischem Raumordnungsgesetz 1976 nur die Möglichkeit der Vertragsraumordnung.

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 legt fest, dass sich Zweitwohnsitze ausschließlich auf dafür vorgesehenen Flächen befinden dürfen. Dafür gibt es in der Widmung Bauland eine eigene Unterkategorie Zweitwohnungsgebiet. Zudem darf der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde nicht mehr als 10% am gesamten Wohnungsbestand betragen. Für die Einhaltung und Überwachung der Regelungen kann von der Gemeinde ein Organ eingesetzt werden, welchem Zufahrt und Zutritt zu dem jeweiligen Objekt gewährt und Auskunft erteilt werden muss. Bei Verwaltungsübertretungen droht eine Geldstrafe von bis zu € 25.000. Zudem sind im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 auch Regelungen bezüglich der Bebauungsplanung festgehalten. Durch diese besteht für Gemeinden die Möglichkeit, das Ausmaß und die Gestaltung eines Zweitwohnsitzes im Zuge eines Bebauungsplanes für ein Grundstück zu steuern.

Im Bundesland Niederösterreich besteht für Gemeinden durch das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz die Möglichkeit der Vertragsraumordnung, wodurch bei der Widmung von Bauland mit den GrundeigentümerInnen Verträge abgeschlossen werden können. Diese können den/die GrundeigentümerInnen zu einer bestimmten Nutzungen verpflichten bzw. bestimmte Nutzungen untersagen. Das stellt somit ein Instrument dar, welches die Zweitwohnsitznutzung in einer Gemeinde für ein bestimmtes Grundstück untersagen könnte.

Im Bundesland Salzburg besitzt der/die BürgermeisterIn jedoch das Recht, sich Nutzungserklärungen von einem/r RechtserwerberIn eines Gebäudes, eines Teils davon oder für Baugrundstücke einzuholen, durch die eine Nutzung dieser Objekte als Zweitwohnsitz untersagt wird. Diese Nutzungserklärung wird zudem vor bzw. parallel zum Rechtsgeschäft abgewickelt und stellt ein starkes Instrument hinsichtlich der Regulierung von Zweitwohnsitzen dar. Im Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz hingegen gibt es keine Regelungen.

Die baurechtlichen Normen sind im Bundesland Salzburg auf das Bebauungsgrundlagengesetz, ein Baupolizeigesetz und ein Bautechnikgesetz verteilt, wobei nur im Baupolizeigesetz relevante Aspekte in Bezug auf Zweitwohnsitze zu finden sind. In

diesem ist festgehalten, dass eine Nutzungsänderung eines Gebäudes einer Bewilligung bedarf, wobei eine solche Änderung der Nutzung eines Wohngebäudes zu einem Zweitwohnsitz als Tatbestand einer Änderung der Art des Verwendungszweckes gilt und somit einer Bewilligung bedarf. Zudem kann eine Baubewilligung untersagt werden, wenn die bauliche Maßnahme der Widmung oder der jeweiligen Kennzeichnung widerspricht. Im Falle, dass das Bauvorhaben nicht nur geringfügig von der Baubewilligung abweicht, droht ebenfalls eine Geldstrafe. In Niederösterreich sind die baurechtlichen Regelungen in der Bauordnung 1996 zu finden. Auch sind hier, im Gegensatz zum Bundesland Salzburg, die Normen in Bezug auf die Bebauungsplanung zu finden. Aber auch hier lassen sich keine Regelungen zu Zweitwohnsitzen finden, wodurch nur die Möglichkeit besteht, die äußere Gestalt und das Ausmaß eines Zweitwohnsitzes anhand eines Bebauungsplanes zu steuern.

Auch wurde im Bundesland Salzburg durch das Salzburger Ortstaxengesetz 2012 eine rechtliche Grundlage geschaffen, welche Gemeinden dazu ermächtigt, eine allgemeine und eine besondere Ortstaxe einzuheben. Dabei wird die allgemeine Ortstaxe für Nächtigungen in Räumen eingehoben, welche nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen. Wohingegen die besondere Ortstaxe für Ferienwohnungen und für dauernd abgestellte Wohnwagen eingehoben wird. Zusätzlich dürfen die Gemeinden eine Zuschlagsabgabe erheben, welche 30% der jährlichen besonderen Ortstaxe nicht überschreiten darf. In Saalbach-Hinterglemm gibt es sowohl die allgemeine und besondere Ortstaxe, als auch die Zuschlagsabgabe. Im Bundesland Niederösterreich gibt es zwar eine Nächtigungsabgabe, jedoch richtet sich diese nur an Personen in Gästeunterkünften, wodurch Personen, welche einen Zweitwohnsitz in der Gemeinde Semmering besitzen, nicht dazu verpflichtet sind, eine Nächtigungsabgabe zu entrichten.

4 Instrumente zur Steuerung von Zweitwohnsitzen

Zweitwohnsitze entstehen oft in touristisch attraktiven Gemeinden und wenn Interessenten über ausreichend Geld verfügen. Der zweite Aspekt ist in unserer heutigen Wohlstandsgesellschaft beinahe immer verfügbar. Trotz alledem kann in die Entwicklung von Zweitwohnsitzen in einer Gemeinde bzw. Region eingegriffen werden. Etwa durch Bodenpolitik, der Marktgestaltung von Zweitwohnungsimmobilien oder im Rahmen der Nutzung von Zweitwohnsitzen. Für eine gezielte Entwicklung von Zweitwohnsitzen in einer Gemeinde ist es wichtig frühzeitig einzugreifen. Dabei muss auch erwähnt werden, dass Zweitwohnsitze nicht grundsätzlich etwas Negatives für eine Gemeinde darstellen. Jedoch bestimmen diese die Wettbewerbsfähigkeit des eigenen Ortes und indirekt auch die Entwicklung anderer Gemeinden. Wird in einer Gemeinde hinsichtlich Zweitwohnsitze zu wenig gesteuert, kann dies dazu führen, dass der Zweitwohnungsbau ausufert und früher oder später eine Übersättigung eintritt. Reguliert eine Gemeinde zu stark, kann der Ort Gäste und in Folge dessen kurz- und mittelfristige Einnahmen verlieren. Parallel dazu kann sich die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen auf andere Gemeinden oder Regionen verschieben. (vgl. Beritelli 2008, S. 6f) Zu Beginn der Entwicklung der Zweitwohnsitze wurden vorwiegend freistehende Ferienhäuser an landschaftlich attraktiven Lagen gebaut. Ab Mitte der 1960er Jahre entstanden vermehrt auch riesige Appartementhäuser und Chalets. (vgl. Rodewald 2008, S. 8) Durch den enormen Zuwachs an Zweitwohnsitzen in den 1960er und 70er Jahren, wurden in der Folge in einigen Raumplanungsgesetzen der Länder, Regelungen in Bezug auf diese Thematik aufgenommen. Zu Beginn lag dabei das Hauptaugenmerk auf Bestimmungen, wie dem Bau von Appartementhäusern, Feriendörfern und Wochenendsiedlungen in dafür ausgewiesenen Gebieten. Zusätzlich wurden in einigen Bundesländern, wie zum Beispiel in Salzburg, Vorarlberg und Tirol, gesetzliche Normierungen über den Verkauf von Immobilien, vor allem für AusländerInnen eingeführt. Diese Bundesländer wollten dadurch einen Verkauf des ohnehin knappen Siedlungsgebietes ins Ausland verhindern. (vgl. Braumann 2008, S. 11) Seit dem Beitritt zur Europäischen Union betreffen diese Regelungen bez. AusländerInnen Grundverkehr nur mehr Drittstaatsangehörige.

Im Folgenden sind Instrumente aufgeführt, durch welche die Entwicklung von Zweitwohnsitzen gesteuert werden kann. Dabei wird zwischen fiskalischen, planerischen Maßnahmen und weiteren Maßnahmen unterschieden. (siehe Abbildung 38)

4.1 Fiskalische Maßnahmen

Bei den fiskalischen Maßnahmen ist lediglich die Zweitwohnungssteuer als Instrument zu nennen. Denn jede andere Art von finanziellen Gestaltungsmitteln, wie z. B. eine Gebührenerhöhung, würde neben den Zweitwohnsitzbenützern auch die einheimische Bevölkerung belasten. (vgl. Lange 2008, S 64) Durch eine Zweitwohnungssteuer besteht für

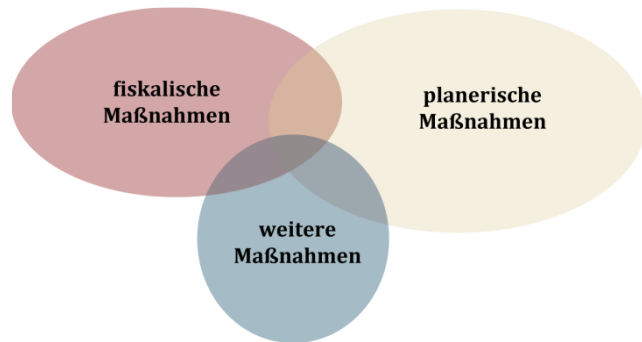


Abbildung 38: Zusammenwirken von unterschiedlichen Maßnahmen

Gemeinden die Möglichkeit, Mehrausgaben in Bezug auf Infrastrukturbereitstellung und –instandhaltung durch Zusatzeinnahmen wie Steuern zu vermindern, vor allem auch weil Gemeinden nur für die gemeldeten Hauptwohnsitze Ertragsanteile vom Bund erhalten.

* Zweitwohnungssteuer bzw. Zweitwohnungsabgabe (Deutschland, Österreich)

Eine Zweitwohnungssteuer bzw. -abgabe wird von einer Stadt oder Gemeinde erhoben. Deswegen stellen Abgaben und Steuern für Zweitwohnsitze eine Zusatzeinnahme dar. Dabei kann entweder die Nutzfläche oder die Kaltmiete⁶ die Bemessungsgrundlage bilden. (siehe auch Kapitel 3.3.4)

In Deutschland gibt es in vielen Städten und Gemeinden eine Zweitwohnungssteuer. Als Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer dient in der Regel die Jahreskaltmiete. Der zu bezahlende Steuersatz liegt dabei zwischen 5% in Berlin und 16% in Erfurt. Im Durchschnitt beträgt dieser 10%. In manchen Städten werden Studenten ohne Einkommen von dieser Steuer befreit, wie z.B. in Pirna. (vgl. Pönitz 2014)

Im Gegensatz dazu gibt es in Österreich Abgaben, welche sich auf das Ausmaß der Nutzfläche beziehen. Ein Beispiel dafür stellt die Zweitwohnsitzabgabe in Kärnten dar, welche im Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz 2006 (K-ZWAG) geregelt ist. Laut diesem muss für jeden Wohnsitz, welcher nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird, eine Abgabe gezahlt werden. Je nach Höhe der Nutzfläche darf pro Monat ein gewisser Betrag von der Gemeinde eingehoben werden, welcher gesetzlich normierte Höchstsätze nicht überschreiten darf. Z.B. kann für eine Wohnung mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m² bis 60 m² bis zu € 20 pro

⁶ Miete ohne Heiz- und anderen Nebenkosten (Bibliographisches Institut GmbH 2013)

Monat verlangt werden. Die Aufgaben in Bezug auf die Abgabe liegen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Ausgenommen von der Abgabe sind etwa Zweitwohnsitze für den Zweck des Schulbesuches, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung.

Neben Kärnten besitzt auch das Bundesland Vorarlberg ein Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen. Danach sind Gemeinden ermächtigt eine Zweitwohnsitzabgabe für Ferienwohnungen zu erheben. Laut dem § 9 Vorarlberger Tourismusgesetz 2011, sind die Gemeinden in die Ortsklassen A, B und C einzuteilen. Des Weiteren ist die Abgabe von der Geschoßfläche der Ferienwohnung zu bemessen. Je nach Ortsklasse kann eine Gemeinde der Ortsklasse A bis zu 70 m² pro m² höchstens € 6,60 (für die weiteren 40m² je Quadratmeter höchstens € 3,27, eine Gemeinde der Ortsklasse B bis 70m² höchstens € 5,80 pro m² (für die weiteren 40m² je Quadratmeter höchstens € 2,90) und eine Gemeinde der Ortsklasse C bis 70m² höchstens € 4,28 (für die weiteren 40m² je Quadratmeter höchstens € 2,10) verlangen. (§§ 2, 4 Vorarlberger Zweitwohnsitzabgabengesetz 2010)

4.2 Planerische Maßnahmen

Mit Hilfe von raumplanerischen Maßnahmen kann die Siedlungsentwicklung gesteuert und einer Zersiedelung entgegengewirkt bzw. diese verlangsamt werden. (siehe auch Kapitel 3.3.1)

* Erst- und Zweitwohnanteilplan (Schweiz)

Der Erst- und Zweitwohnanteilplan stellt eine raumplanerische Maßnahme zur Beschränkung von Zweitwohnsitzen in der Schweiz dar und wird bereits von vielen Gemeinden genutzt. Dabei werden die Anteile und der Umfang an Wohnraum für einheimische Bevölkerung und für Zweitwohnungen festgelegt. Zudem wird auch geregelt, wo diese Wohnräume geschaffen werden dürfen. Die Ausgestaltung der vorhandenen Erst- und Zweitwohnanteilpläne unterscheidet sich von Gemeinde zu Gemeinde sehr stark, wodurch auf Eigenheiten einer Gemeinde eingegangen werden kann. In den Gemeinden Vaz/Obervaz und St. Moritz muss z. B. ein Drittel der Bruttogeschoßflächen von Neu- und Erweiterungsbauten in den Zentrumsgebieten als Erstwohnraum genutzt werden. Wobei in St. Moritz der Erstwohnungsanteil auch durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden kann. Dies erscheint bei einer finanzkräftigen KäuferInnenschicht, wie es in St. Moritz ist, als wenig sinnvoll, da dadurch der Zweitwohnungsbau nicht reduziert wird und in Folge das

Regelungsziel verfehlt wird. In der Gemeinde Saas-Fees muss pro errichtetem Gebäude, mit mehr als zwei Wohnungen, zumindest eine Hauptwohnung geschaffen werden. Zusätzlich werden in vielen Gemeinden des Kantons Tessin die maximalen Anteile an Zweitwohnungen vorgeschrieben. Zudem werden in der Zonenplanung (vergleichbar mit der Flächenwidmungsplanung in Österreich) Zonen festgelegt, welche ausschließlich dem Erstwohnungsbau vorbehalten sind. Durch diese Erstwohnanteile wird ein getrennter Bodenmarkt geschaffen, welcher dazu führt, dass der Wohnraum für die Einheimischen erschwinglich bleibt, aber auch den Nachteil hat, dass diese Wohnungen nicht in Zweitwohnungen umgewandelt werden können. (vgl. Raum & Umwelt VLP-ASPAN 2006, S. 3)

Für den Vollzug dieses Instrumentes ist ein gewisser Kontrollaufwand notwendig und vor allem der Aufbau eines Katasters mit den mit Erstwohnungsanteilen belegten Wohnungen erforderlich. Jedoch können in Zentren und Dorfkernen durch Wohnanteilpläne, Erstwohnungen erhalten werden. In Gemeinden mit stagnierender Bevölkerung und Abwanderung macht so ein Plan jedoch wenig Sinn, da kein Bedarf an Erstwohnraum besteht. (vgl. Bühlmann 2008)

*** Bonus- oder Malussystem (Schweiz)**

Das Bonus-Malussystem stellt ebenfalls ein Instrument zur Steuerung von Zweitwohnsitzen in der Schweiz dar, wobei es mittlerweile keine zeitgemäße Regelung mehr ist. Bei dem Bonus-Malussystem geht es darum, dass nur bei Bau von Erstwohnungen, nach einem bestimmten Schlüssel gleichzeitig neue Zweitwohnungen gebaut werden dürfen. Dabei kommen Bauwilligen bei der Erstellung von Erstwohnraum Ausnutzungsvorteile zu, während im Gegensatz dazu bei einem Malussystem Ausnutzungsmöglichkeiten verringert werden. Ausnutzungsvorteile können z.B. eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern wie GFZ oder GRZ darstellen. Im Gegensatz dazu können diese auch reduziert werden (Malussystem), wenn eine von der Gemeinde erstellte Vorgabe in Bezug auf Wohn- und Gewerberaum für Einheimische nicht erfüllt wird. (vgl. Haag 2006, S. 4)

In Bezug auf die Siedlungsplanung ist dieses Instrument problematisch, da sich eine Ausnutzungsziffer auf die Qualität und Gestaltung einer Siedlung auswirkt. Diese beiden Aspekte sollten nicht davon abhängig sein, wie die Bauten genutzt werden. Beim Malussystem wird nicht haushälterisch mit dem Boden umgegangen und es kann dadurch zu einer Unternutzung kommen, was einer haushälterischen Nutzung des Bodens widerspricht. (vgl. Kantonaler Richtplan – Grundlagenstudie Zweitwohnungen 2014, S. 13)

*** Eigene Widmung im Flächenwidmungsplan für Zweitwohnsitze und prozentuelle Beschränkung des Zweitwohnsitzanteils in einer Gemeinde (Österreich)**

Eine der wirksamsten Mittel, um eine weitere Ansiedlung von Zweitwohnsitzen zu verhindern besteht darin, keine weiteren Gebiete im Flächenwidmungsplan mehr auszuweisen. In Österreich sind in den Ländern Salzburg (§ 31 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009), Tirol (§ 13 TROG 2011), Oberösterreich (§ 23 Oö. ROG 1994), Steiermark (§ 27 StROG 2010), Kärnten (§ 8 K-GplG 1995) und Vorarlberg (§ 16 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 2007) gesetzliche Regelungen bezüglich Ferienwohnsitzen in den Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetzen zu finden. Im Kapitel 3.3.1 wurde bereits näher auf die Situation im Bundesland Salzburg eingegangen. Im Folgenden werden nun die Bundesländer Tirol und Burgenland als Beispiele herausgegriffen. Diese Beispiele wurden ausgewählt, da es in Tirol eine Beschränkung des Zweitwohnungsbestandes gibt. Dahingegen gibt es im Burgenland nur eine eigene Widmung, welche aber zwischen einzelnen Zweitwohnsitzen und Zweitwohnsitzanlagen unterscheidet und zudem Regelungen bezüglich der Lage dieser im Gemeindegebiet vorsieht. Bei dem „Tiroler Modell“ wird der kommunale Zweitwohnungsanteil prozentuell festgelegt. Dabei darf der Freizeitwohnsitzanteil in einer Gemeinde höchstens 8% am Gesamtwohnungsbestand (der jeweils letzten Häuser- und Wohnungszählung) betragen. Im Falle einer Überschreitung folgt ein grundsätzliches Verbot für Personen mit Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde. Für Einheimische besteht die Möglichkeit, bis zu drei Ferienwohnungen zu erstellen und zu vermieten. Dadurch sollen kalte Betten vermieden werden. Zudem ist die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nur dann zulässig, wenn die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht beeinträchtigt wird. (vgl. § 13 Abs. 3 TROG 2011)

Zudem hat der/die BürgermeisterIn ein Verzeichnis der Wohnsitze, die aufgrund einer Feststellung oder Baubewilligung als Freizeitwohnsitze verwendet werden dürfen, zu führen. (vgl. § 14 Abs. 3 TROG 2011) Neue Freizeitwohnsitze dürfen nur im Wohngebiet, in Mischgebieten und auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen geschaffen werden. Allerdings nur, wenn es für einen bestimmten Bereich durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Zusätzlich ist für diese Gebiete eine höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen. (vgl. § 13 Abs. 2 TROG 2011)

Laut dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz von 1969 sind bei Erfordernis von Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen innerhalb der Flächenwidmungsplanung laut dem § 14 lit. g in der Kategorie Bauland, „Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen“ einzurichten. Diese Flächen dienen zur Errichtung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für die Erholung der ansässigen Bevölkerung und der Fremden, aber auch für die Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäusern und Ferienheimen. Dabei ist ein Ferienwohnhaus ein Gebäude mit mehr als drei geschlossenen Wohneinheiten bzw. mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 300m² und neben dem Hauptwohnsitz vorübergehend benützt wird. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei Feriensiedlungen um Gruppen von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Als Ferienzentrum wird eine Anlage angesehen, welche aus Wohnstätten (Ferienhäuser oder Feriensiedlungen) und Freizeiteinrichtungen besteht. (vgl. § 14a Burgenländischen Raumplanungsgesetz 1969) Diese Ferienhäuser, Feriensiedlungen und Ferienzentren dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden und dies nur im Zusammenhang mit einem rechtswirksamen Bebauungsplan. (vgl. § 14b Burgenländischen Raumplanungsgesetz 1969) Zudem ist auch geregelt, wo sich solche Baugebiete für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren befinden dürfen. Dazu zählen zum einen Flächen, welche an bebautes Ortsgebiet anschließen und zum anderen Flächen, durch die sich eine bessere Auslastung der technischen Infrastruktur ergibt bzw. für die Gemeinde kein Erschließungsaufwand entsteht. Auch können hier Flächen genannt werden, welche keine übermäßigen Belastungen des Naturhaushaltes sowie keine grobe Störung des Landschafts- und Ortsbildes nach sich ziehen. (vgl. § 14c Burgenländisches Raumplanungsgesetz 1969)

* **Kontingentierung (Schweiz)**

Ziel dieser Maßnahme ist die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus innerhalb einer Gemeinde. Gerade in Gemeinden mit wenig Baulandreserve kann durch dieses Instrument die Besiedlung gezielt und längerfristig gesteuert werden. In Gemeinden wie Vaz/Obervaz und Celerina wurde eine Kontingentierung bereits in die Baugesetzbücher eingegliedert. Im Normalfall wird der Wohnungsbau in einzelnen Zonen (Einheimischenzonen sind ausgenommen) innerhalb einer Gemeinde kontingentiert. Gesetzlich wird dabei festgehalten:

- wie viel BGF für Zweitwohnungen pro Jahr zur Verfügung steht
- in welcher Abfolge die Kontingente vergeben werden
- wie hoch der Maximalanteil pro Bauherr ist

- was mit einem nicht verwendeten Kontingent passiert

Die Höhe des Kontingents beträgt in Vaz/Oberbaz z. B. 2.500 m² BGF pro Jahr, wobei die Kontingente nach der Reihenfolge des Einlangens der Bauanträge verteilt werden. Werden diese Kontingente nicht ausgeschöpft, verfallen sie. (vgl. Haag 2006, S. 4)

Diese Maßnahme ist gerade in Bezug auf hohen Baudruck und der Gefährdung von attraktiver Landschaft sehr effektiv und findet zunehmend Anwendung. (vgl. Bühlmann 2014)

4.3 Weitere Maßnahme

Als weitere Maßnahme kann noch der Vermietungs(zwang) genannt werden.

* Vermietung(szwang) (Schweiz, Kanada)

Angesichts der mittlerweile teils hohen Anzahl an bestehenden Zweitwohnsitzen und deren geringer Ausnutzung, erscheinen Maßnahmen für eine bessere Auslastung als sinnvoll. Auf der einen Seite sind viele EigentümerInnen jedoch nicht bereit, ihre Ferienwohnung weiterzuvermieten. Auf der anderen Seite scheuen EigentümerInnen, welche an einer Vermietung interessiert wären, den Aufwand. Durch zusätzliche Dienstleistungen könnte eine Vermietung erleichtert werden und EigentümerInnen so zu einer Weitervermietung motiviert werden. (vgl. Kantonaler Richtplan – Grundlagenstudie Zweitwohnungen, S. 15)

Durch einen Vermietungszwang darf der/die KäuferIn von Zweitwohnungen sein/ihr Eigentum nur noch beschränkt selber benutzen. In der restlichen Zeit wird die Wohnung einer Vermietungszentrale zur Verfügung gestellt und durch diese weitervermietet. (vgl. Neue Züricher Zeitung AG 2014)

In der kanadischen Gemeinde Whistler Mountain funktioniert dieses Modell schon seit vielen Jahren. Konkret dürfen dort ZweitwohnungsbesitzerInnen die eigene Zweitwohnung im Sommer und Winter jeweils einen Monat selbst benutzen. In der restlichen Zeit muss diese vermietet werden. (vgl. Nübel 2008, S. 20)

Solche Maßnahmen zur besseren Auslastung sind positiv. Dafür braucht es aber neben Marketingmaßnahmen eine ausreichende Nachfrage. Da es außerhalb der Hochsaison meist

nicht an Angebot mangelt, ist es zweifelhaft, ob es durch diese Maßnahme zu einer besseren Auslastung kommt und es nicht eher zu einer Konkurrenzsituation gegenüber den Beherbergungsbetrieben führt. (vgl. Kantonaler Richtplan – Grundlagenstudie Zweitwohnungen, S. 15)

4.4 Fazit

Abschließend lässt sich sagen, dass es eine Vielzahl an Instrumenten zur Steuerung von Zweitwohnsitzen gibt. Diese setzen jeweils an unterschiedlichen Ebenen und zu verschiedenen Zeitpunkten bei der Zweitwohnsitzentwicklung an. Neben dem finanziellen Steuerungsinstrument, der Zweitwohnsitzsteuer, welche eine Abgabe für ZweitwohnsitzbesitzerInnen darstellt und zur Deckung von z. B. Infrastrukturkosten dient oder für die Wohnraumschaffung für Einheimische verwendet wird, gibt es noch weitere Maßnahmen. Zu diesen zählen etwa planerische Maßnahmen wie ein Erst- und Zweitwohnanteilplan in einer Gemeinde, womit festgelegt wird wo und in welchem Umfang Wohnraum für einheimische Bevölkerung und für Zweitwohnungen zur Verfügung steht. Jedoch hat dieses Instrument in Gemeinden mit einer stagnierenden Bevölkerungsanzahl wenig Sinn. Auch kann hier das Bonus-Malussystem erwähnt werden, bei welchem nur bei Bau von Erstwohnungen, nach einem bestimmten Schlüssel gleichzeitig neue Zweitwohnungen gebaut werden dürfen. Bei diesem System wird nicht haushälterisch mit dem Boden umgegangen und es kann dadurch zu einer Unternutzung kommen. Ebenfalls zu den planerischen Instrumenten zählt eine eigene Widmungskategorie für Freizeitwohnsitze in der Flächenwidmungsplanung und eine Beschränkung des Zweitwohnsitzanteils in einer Gemeinde gezählt werden. Dabei ist der Bau von Zweitwohnsitzen nur in einer eigenen Widmungskategorie in der Flächenwidmungsplanung erlaubt. Zudem kann dies durch die Unterscheidung zwischen einem Ferienhaus und einer Ferienanlage präzisiert werden, wie es im Burgenland der Fall ist. Daneben besteht noch die Möglichkeit, dass der Anteil von Zweitwohnsitzen innerhalb eines Gemeindegebietes noch prozentuell beschränkt wird, wodurch sich nach dem Erreichen dieser Grenze ein Verbot weiterer Zweitwohnsitze in der Gemeinde ergibt. Diese Regelung gibt es z. B. im Bundesland Tirol. Als letzte planerische Maßnahme kann die Kontingentierung genannt werden. Bei dieser wird festgesetzt, wie viel BGF Zweitwohnraum pro Jahr errichtet werden darf. Dadurch kann die Besiedlung gezielt und längerfristig gesteuert werden.

Bei den weiteren Maßnahmen ist lediglich ein Vermietungszwang, welcher zu einer besseren Ausnutzung von Zweitwohnsitzen führen soll, jedoch eine ausreichende Nachfrage und die Bereitschaft der EigentümerInnen verlangt, zu nennen.

Auf Grund der aktuellen Situation und der zu erwartenden Entwicklung des Zweitwohnungsmarktes, ist eine Lenkung durch Maßnahmen sinnvoll. Auf jeden Fall sollte es auch die Möglichkeit geben, dass Auflagen effektiv überwacht und Verstöße dagegen bestraft werden können. Dabei müssen natürlich die Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union und die Interessen von Wirtschaft und Fremdenverkehr beachtet werden. (vgl. Braumann 2008, S. 12)

Zum Schluss kann noch gesagt werden, dass die Effektivität der Steuerung von Zweitwohnsitzen auch von einer konsequenten und zielgerichteten Anwendung der eingesetzten Instrumente abhängig ist.

5 Übersicht über mögliche Auswirkungen von Zweitwohnsitzen auf eine Gemeinde

Es „(...) ergeben sich (...) viele Systeme, die vom Menschen geschaffen sind und das Wirkungsgefüge unserer Umwelt beeinflussen. Die Vermehrung dieser künstlichen Subsysteme spielt aber so lange keine Rolle, solange es in der Natur noch genügend Ausgleichsräume bzw. Pufferräume gibt. Mit zunehmender Verdichtung kommt es zu stärkeren Vernetzungen, und je vernetzter ein System, desto bedeutender werden die Beziehungen zu den Elementen“ (ÖROK 1987, S. 69).

Im Folgenden werden die Wirkungsbereiche von Zweitwohnsitzen dargestellt. (siehe Abbildung 39). Diese bilden in ihrer Gesamtheit ein komplexes Gefüge an Wirkungen, welche sich zudem gegenseitig hervorrufen und verstärken können. Ziel ist es, sowohl positive, als auch negative Auswirkungen von Zweitwohnsitzen aufzuzeigen. In dieser Arbeit liegt der Schwerpunkt auf Zweitwohnsitzen für Ferien- und Urlaubszwecke. Trotzdem werden wegen der Vollständigkeit zum Teil Auswirkungen anderer Zweitwohnsitze erläutert.

Zweitwohnsitze wirken sich je nach Bebauungsform, Lage, Funktion und Nutzungsintensität unterschiedlich auf die jeweilige Gemeinde aus. Dabei können auf Ebene der Gemeinde verschiedene Wirkungsbereiche betrachtet werden, welche auf den nachfolgenden Seiten aufgezeigt werden. Zu diesen zählen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt. Zudem stellen räumliche und wohnungswirtschaftliche Wirkungen sowie Effekte auf die Siedlungsstruktur und das Ortsbild wichtige Wirkungsbereiche für diese Arbeit dar. Daneben werden die Auswirkungen auf die Infrastruktur, den Verkehr und den Tourismus näher beleuchtet. Zum Schluss wird noch ein kurzer Überblick über die Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt gegeben. Diese Erläuterungen bilden eine wichtige Grundlage für die Analyse und Beurteilung von den Zweitwohnsitzen in den zwei Beispielgemeinden.

Zweitwohnsitze wirken sich auf der einen Seite auf die Gemeinde aus, in der sie auftreten. Auf der anderen Seite ergeben sich dadurch auch Auswirkungen auf die Quellgemeinde der ZweitwohnsitznachfragerInnen. Jedoch beziehen sich die vorliegenden Auswirkungen nur auf die Zielgemeinde, da jene auf die Quellgemeinde nicht Teil des Untersuchungsgegenstandes sind.

Aufgrund der Literaturlage bezieht sich dieses Kapitel größtenteils auf eine Studie der ÖROK aus dem Jahr 1987, bei welcher insgesamt 709 Gemeinden zur Beantwortung eines Fragebogens zu der Art und Zahl von Zweitwohnsitzen sowie über die Probleme und Kosten eingeladen wurden. Schlussendlich haben 75% der eingeladenen Gemeinden, durch die Beantwortung des Fragebogens mitgewirkt. (vgl. ÖROK 1987, S. 5) Zudem wurden Studien des Salzburger Instituts für Raumforschung mit eingebunden. Dazu zählen die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen (1973 und 1978) und Kosten und Erlöse von Zweitwohnungen im Bundesland Salzburg (1995). Da keine Befragung unter ZweitwohnungsbesitzerInnen in den Beispielmunicipalitäten durchgeführt wurde, werden die Erkenntnisse, welche durch die durchgeführten Interviews mit den beiden Bürgermeistern der Beispielmunicipalitäten gewonnen wurden mit eingebunden.



Abbildung 39: Zusammenfassung der in der Literatur genannten möglichen Auswirkungen (eigene Darstellung, Wordle.com)

5.1 Auswirkungen auf die Sozialstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Durch einen Zweitwohnsitz verteilen sich die Wohnfunktion und in Folge auch andere Aktivitäten auf unterschiedliche Standorte, was zu verschiedenen Auswirkungen in Bezug auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur führen kann. Diese Auswirkungen sind grundsätzlich regional sehr verschieden und schwierig zu erfassen. (vgl. ÖROK 1987, S. 70) Zudem ist es auf Grund subjektiver Empfindungen schwierig einen Grenzwert zu bestimmen, ab welchen das gesellschaftliche und kulturelle Gefüge einer Region beeinträchtigt wird. (vgl. Faust, Kreisel

2000, S. 130 in Lange 2008, S. 49f) Eine mangelnde Integration der ZweitwohnsitzbesitzerInnen in die Zweitwohnsitzgemeinde stellt häufig eine negative Auswirkung dar. (vgl. Lange 2008, S. 50) Wobei der Grad und Intensität der sozialen Kontakte häufig von der Zweitwohnsitzform, der Aufenthaltsdauer und der -frequenz abhängig ist. Je länger und häufiger ZweitwohnsitzbesitzerInnen ihre Wohnungen oder Häuser nutzen, umso häufiger und intensiver sind Kontakte mit der einheimischen Bevölkerung. (vgl. SIR 1973, S. 85f) Zudem besitzt ein Haus eine stärkere Anziehungskraft, als eine kleine Wohnung. (vgl. Lange 2008, S. 30) Eine vollkommene Integration in die Zweitwohnsitzgemeinde ist jedoch meist nicht möglich. (vgl. ÖROK 1987, S. 70) Gerade kleine Gemeinden leben viel über Vereine und freiwillige Arbeit, wodurch durch Zweitwohnsitze ein Mehraufwand entstehen kann. Als Beispiel kann hier die Freiwillige Feuerwehr genannt werden, welche sich aus Einheimischen zusammensetzt und die Zweitwohnsitze mitbetreuen muss. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer)

Auch besteht die Gefahr, dass durch die unterschiedliche regionale und nationale Herkunft der ZweitwohnungsbesitzerInnen, eine „Überfremdung“ der einheimischen Bevölkerung entsteht. (vgl. ÖROK 1987, S. 70) Jedoch gibt es keinen Indikator, welcher angibt, wie viele ZweitwohnungsbesitzerInnen eine lokale Gemeinschaft integrieren kann und ab wann eine „Überfremdung“ einsetzt. (vgl. Romeiß-Stracke, Stracke 1986, S. 112 in Lange 2008, S. 49f) In diesem Zusammenhang unterscheiden sich ländliche Strukturen enorm von städtischen Strukturen. Während in einer Stadt zum Beispiel Zweitwohnungen und ihre NutzerInnen nicht als solche wahrgenommen werden, ist diese Anonymität in einer peripheren Gemeinde oft nicht der Fall. (vgl. ÖROK 1987, S. 72)

Zudem kann es neben Wirkungen auf das soziale Gefüge, zu einem Einfluss auf die Altersstruktur in der Zweitwohnsitzgemeinde kommen. Gerade die Umwandlung von Zweitwohnsitzen in Altersruhesitze kann eine Überalterung der Wohnbevölkerung zur Folge haben. (vgl. SIR 1981, S. 99) Auch durch das Zurückziehen der Wochen- und Saisonpendler steigt diese Altersgruppe an und erhöht die Überalterung, was einen Ausbau der sozialen und medizinischen Einrichtungen mit sich bringen kann. Im Unterschied dazu leben in Großstädten ganzjährig unter der Woche viele Studenten, Schüler und Wochenpendler. (vgl. ÖROK 1987, S.69f)

5.2 Ökologische Belastung

Durch den Bau von Zweitwohnungen und Infrastruktur (Versiegelung des Bodens), ergeben sich Einflüsse auf die Umwelt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die negativen Auswirkungen im ökologischen Bereich zumeist nicht linear, sondern multiplikativ wirken. (vgl. ÖROK 1987, S. 72)

Grundsätzlich bedeutet jede bauliche Maßnahme einen Eingriff und in Folge einen Verlust an freier Landschaft. (vgl. SIR 1978, S. 44) Der Bau von Zweitwohnungen bedingt, vor allem in einer lockeren Anordnung der Gebäude, einen Flächenverbrauch und schließlich eine Versiegelung des Bodens, wodurch vielfältige Bodenpotenziale verloren gehen und die monofunktionale Nutzung als Siedlungs- und Verkehrsfläche übrig bleibt. Auch wird dadurch dauerhaft Fläche für Flora und Fauna reduziert. (vgl. Lexer 2004, S. 1)

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Zweitwohnsitz, inklusive Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen, zwischen 250 bis 1.000m² Land benötigt. Wobei die beanspruchte Fläche stark von dem Bebauungstyp abhängig ist. Vor allem neu gebaute Einzelhäuser, wie Einfamilienhäuser in Alleinlage benötigen die größte Siedlungsfläche. (vgl. ÖROK 1987, S. 76) Dadurch entsteht ein hoher Verbrauch des ohnehin beschränkten Dauersiedlungsraumes in den betroffenen Regionen. Überdies erhöhen sich die Immissionen und Emissionen durch den Ausbau von Straßen und der erhöhten Verkehrsfrequenz und durch Müll und Abwasser. Die Einwirkungen auf die Umwelt werden erheblich von der Belastungsdauer und vor allem durch die Spitzenbelastung geprägt. Gerade in Wintersportorten können sich im Winter Belastungsspitzen ergeben, welche erhebliche Auswirkungen mit sich bringen. (vgl. ebd, S. 72ff)

Besonders erhebliche Auswirkungen können sich in so genannten Übergangsbereichen zwischen Groß-Lebensräumen („Randeffekt“), in denen eine erhöhte Diversität vorzufinden ist, ergeben. Zu diesen zählen neben Waldrändern, mit dem Übergang von Wald zu Wiese, auch Uferzonen, bei denen es von Land in Wasser übergeht. (vgl. ebd., S. 72ff) Gerade diese landschaftlich attraktiven Lagen stellen bevorzugte Bereiche für Zweitwohnsitze dar, wodurch sich neben Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, auch erhebliche ökologische Belastungen ergeben können. (vgl. SIR 1981, S. 100)

In Tourismusregionen entsteht ein hoher Verbrauch der Landschaft, ausgelöst durch den Bau von Zweitwohnungen. (vgl. ebd., S. 72ff)

Durch die Nutzung vorhandener Bausubstanz können negative ökologische Auswirkungen verringert werden, da es zu keinem weiteren Flächenverbrauch und in Folge auch zu keiner weiteren Bodenversiegelung kommt. (vgl. Lange 2008, S. 51)

5.3 Räumliche und wohnungswirtschaftliche Auswirkungen

Durch einen Zweitwohnsitz entsteht ein zweiter Lebensbereich, wodurch sich die Wohnfunktion auf zwei oder mehrere Orte aufteilt. Dadurch ergeben sich in erster Linie Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Keine Steigerung bei den Bodenpreisen tritt auf, solange für die Nachfrage von Zweitwohnsitzen ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Zudem wird der Wohnungsmarkt durch erhöhte Nachfrage belebt (z.B. durch die Vermietung von Zweitwohnungen), was hohe Einnahmen zulässt. (vgl. ÖROK 1987, S. 76) In peripheren Lagen kann es dazu führen, dass der ältere Wohnungs- bzw. Häuserbestand durch die Nutzung als Zweitwohnsitz erhalten bleibt, wie es z. B. am Semmering der Fall ist. Dort führte der Zweitwohnungsboom in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zur Erhaltung zahlreicher ehemaliger Hotels und alter Villen (vgl. Interview Bürgermeister Horst Schröttner)

Negative Auswirkungen treten jedoch dann auf, wenn es durch die starke Nachfrage nach Grundstücken für Zweitwohnungen zur Flächenverknappung und in Folge zu einer Erhöhung der Grundstückspreise kommt und diese Preise für die einheimische Bevölkerung unleistbar werden. (vgl. SIR 1995, S. 27) Dieser Aspekt wurde vom Bürgermeister Alois Hasenauer aus der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm bestätigt. Dort hat das begrenzte Raumangebot mittlerweile dazu geführt, dass die Immobilien- und Grundstückspreise so hoch sind, dass Einheimische in Umlandgemeinden ziehen, wo günstigere Grundstücke angeboten werden. (vgl. Interview Alois Hasenauer 2014) Jedoch ist das Steigen der Grundstückspreise von mehreren Faktoren abhängig. Neben den vorhandenen Flächenreserven in der Gemeinde, zählen auch der Zweitwohnsitztyp, -form und -standort und der damit einhergehende Flächenverbrauch dazu. (vgl. Lange 2008, S. 48) Im Vergleich zu Einfamilienhäusern kommt es bei Appartementshäusern zu einem geringeren Flächenverbrauch und in der Folge auch zu keiner wesentlichen Erhöhung der Grundstückspreise. (vgl. ÖROK 1987, S. 76ff)

Abschließend kann festgehalten werden, dass es beträchtliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt geben kann, diese jedoch nicht immer zwingend vorhanden sein müssen.

Bedeutend sind sie dann, wenn die Bodenpreissteigerungen erhebliche Einflüsse auf die Wohnungskosten und in weiterer Folge zur Verdrängung der heimischen Bevölkerung führen. Im Gegensatz dazu gibt es positive Auswirkungen, wenn durch den Verkauf von nicht mehr genutzten Flächen und älteren Gebäuden im Siedlungsverband, die ansässige Bevölkerung ihre Häuser und Wohnungen renovieren können. (vgl. ebd. 1987, S. 76ff)

5.4 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild

Zweitwohnsitze können sich unterschiedlich auf die Siedlungsstruktur einer Gemeinde auswirken. Grundsätzlich ist die Intensität und Art der Auswirkung abhängig von verschiedenen Einflüssen.

Zu diesen zählen:

- * Ist der Zweitwohnsitz ein Neubau oder wird dieser in vorhandene Bausubstanz integriert? (siehe Kapitel 2.2.2)
- * Befindet sich der Standort des Zweitwohnsitzes in Alleinlage oder im Siedlungsverband? (siehe Kapitel 2.2.6)
- * Welche Bebauungsform hat der Zweitwohnsitz? (siehe Kapitel 2.2.3)
- * Wie groß ist die Flächenbeanspruchung durch den Zweitwohnsitz (siehe Kapitel 2.2.3)
- * Wie fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein? (vgl. Lange 2008, S.48)

Werden Zweitwohnsitze nicht bzw. nur mangelhaft in ihre Umgebung eingegliedert, können diese das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Dies trifft vor allem dann zu, wenn bei der Gestaltung des Zweitwohnsitzes weder auf die Landschaft noch auf die umgebende Bau- und Siedlungsstruktur Bezug genommen wird. In Folge dessen können schon wenige Zweitwohnsitze das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen. (vgl.



Abbildung 40: Großes Apartmentgebäude in Saalbach-Hinterglemm, welches sich nicht gut in die Umgebung einfügt

Lange 2008, S. 48f) Gerade in ländlich geprägten Gemeinden stellen gereimte oder mehrgeschossige Gebäude (siehe Abbildung 40) oft Fremdkörper dar. (vgl. Maier et al. 1985,

S. 55) Appartementshäuser weisen zwar eine starke Verdichtung auf, können z. B. durch überzogene Kubatur negativ im Orts- und Landschaftsbild auffallen. (vgl. Lange 2008, S. 48) Um dies zu verhindern, sollten Zweitwohnsitzgebiete in vorhandene Wohnbebauung integriert und die Dichtewerte der umgebenden Wohnbebauung übernommen werden. (vgl. SIR 1973, S. 40)

„Ähnlich wie beim Einzelobjekt ist die Maßstabsfrage diverser Einzelobjekte zum Ortsbild die wesentliche Aufgabe der Gestaltung. Es ist ohne Zweifel richtig, ein größeres Appartementshausvorhaben in mehrere, den Maßstab des Ortes nicht zerstörende Objekte aufzulösen, als eine zu große Baumasse einem erhaltenen, geschlossenen Ortsbild entgegenzusetzen (ÖROK 1987, S. 78).“

Zudem können sich große geschlossene Zweitwohnsitzanlagen, welche nur saisonal genutzt werden, in der restlichen Zeit zu „Rollladenburgen“ verwandeln, wodurch sich negative Effekte auf das Ortsbild ergeben können. (vgl. Lange 2008, S. 49) Auf Abbildung 41 ist ein Zweitwohnsitzgebäude mit geschlossenen Rollläden in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm abgebildet.



Abbildung 41: Zweitwohnsitzgebäude in Saalbach-Hinterglemm mit geschlossenen Rollläden

Hinsichtlich der Gestaltungsform der Zweitwohnsitze werden, vor allem beim Neubau von Einfamilien- und Appartementshäusern, meist ortsfremde Formen verwendet, was ebenfalls zur Beeinträchtigung des Ortsbildes führen kann. (vgl. ÖROK 1987, S. 76ff) Auf den Abbildungen 42 und 43 ist zum einen ein Appartementbau mit Zweitwohnungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts am Semmering ersichtlich, welcher neben den alten Villen und Hotels wie ein Fremdkörper wirkt. Zum anderen sind neu gebaute Zweitwohnsitze in Saalbach-Hinterglemm entstanden (siehe Abbildung 43), bei welchen zum Großteil zwar eine ortsübliche Bauweise angewendet wurde, aber auch Zweitwohnsitze entstehen, die eine ortsfremde Architektursprache aufweisen.



Abbildungen 42 und 43: Geschößwohnbau mit Zweitwohnungen am Semmering, Zweitwohnsitz-Neubaugebiet in Saalbach-Hinterglemm

Neben der äußeren Erscheinungsform des Zweitwohnsitzes spielt das Ausmaß des Flächenverbrauchs von Zweitwohnungen eine wichtige Rolle. Dadurch können sich unterschiedlich tiefgreifende Auswirkungen ergeben.

* keine bzw. geringe Auswirkungen

Keine bzw. geringe Auswirkungen treten vor allem bei städtischen Zweitwohnungen und in peripheren Gebieten auf, da dort nur wenige Neubauten zum Zweck des Zweitwohnens entstehen. In den meisten Fällen wird die vorhandene Bausubstanz umgebaut. Die Nutzung vorhandener Bausubstanz wirkt sich positiv auf die Siedlungsstruktur und in Folge dessen auf das Ortsbild aus, indem die Bausubstanz erhalten bleibt und kein zusätzlicher Flächenbedarf auftritt. Zudem ist damit im Normalfall keine weitere Flächenversiegelung verbunden. Weder für den Bau von Gebäuden, noch für den Bau von Verkehrsflächen. (vgl. Lange 2008, S. 48) Die Abbildung 44 zeigt eine alte Villa am Semmering, die als Zweitwohnung genutzt wird.



Abbildung 44: Nutzung vorhandener Bausubstanz für Zweitwohnsitze am Semmering

* einzelne und tiefgreifende Auswirkungen

Zu diesem Punkt zählen Zweitwohnungen, welche vor allem saisonal genutzt werden und sich in landschaftlich reizvollen Lagen, wie an Seeufern oder in Hanglage (siehe Abbildung 45) befinden und somit stark in das Landschaftsbild eingreifen. (vgl. SIR 1973, S. 29)



Abbildung 45: Feriensiedlung in Borca di Cadore in Hanglage (Quelle: Biadene 1999, S. 52)

* Auswirkungen durch erhöhten Flächenverbrauch

Im Gegensatz zur Integration von Zweitwohnsitzen in Bestandsobjekte, stellt der Neubau von Zweitwohnungen einen Flächenverbrauch dar. (vgl. Dallhamer und Tordy 2012) Je nach Bebauungstyp ergibt sich eine andere Flächenbeanspruchung, wobei der Bau von Einfamilienhäusern (siehe Abbildung 46) den höchsten Flächenverbrauch aufweist. Dadurch kommt es zu einem Verbrauch von Dauersiedlungsraum, welcher zu einer Baulandverknappung führen kann. Trotzdem ist es wichtig die Flächenbeanspruchung durch

Zweitwohnsitze je nach Lage und den dort herrschenden Gegebenheiten zu betrachten und auch zu bewerten. Als Beispiele hierfür können auf der einen Seite eine Schottergewinnhalde, bei der sich eine Rekultivierung durchaus positiv auf das Landschaftsbild auswirken kann, und auf der anderen Seite die Verbauung von Uferzonen, was den Seezugang erschweren und öffentliche Erholungsflächen einschränken



Abbildung 46: Zweitwohnsitzgebiet in Saalbach-Hinterglemm außerhalb des Siedlungsgebietes

und in Folge zu einer Abnahme der Landschaftsattraktivität führen kann, genannt werden. (vgl. ÖROK 1987, S. 76f) Bei Zweitwohnsitzen in alpinen Regionen und im Stadtumland kann der Bau von Zweitwohnsitzen in Streulagen zur Zersiedlung einer Ortschaft beitragen,

wodurch das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden kann. (vgl. Dallhamer und Tordy 2012)

5.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Ein jeder Zweitwohnsitz erfordert bzw. benötigt trotz der zeitweisen Benützung, keine geringeren Anforderungen an Erschließung und Versorgung mit technischer Infrastruktur, als eine Dauerwohnung. (vgl. Maier 1985, S. 56) Dazu zählen Gemeindestraßen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung. Zusätzlich kommt neben der Sicherstellung von technischer Infrastruktur, auch der Bedarf an sozialer Infrastruktur, wie Einrichtungen für Sport, Freizeit und Kultur hinzu. (vgl. ÖROK 1987, S. 88) Anforderungen an die medizinische und soziale Versorgung (z. B. Ärzte und Altenbetreuung) sind erst dann verstärkt notwendig, wenn sich Zweitwohnsitze in Hauptwohnsitze umwandeln. (vgl. Maier 1985, S. 56) Somit ergibt sich durch Zweitwohnsitze ein zusätzlicher Bedarf an Investitionen und auch Infrastruktureinrichtungen, wenn die vorhandene Kapazität an technischer Infrastruktur in der Gemeinde nicht ausreicht. (vgl. ÖROK 1987, S. 88)

Obwohl die Zweitwohnsitze in der Regel nur für ein paar Wochen oder Monate im Jahr benutzt werden, müssen die Kapazitäten der Infrastrukturen für den Spitzenbedarf während der Hauptsaison ausgelegt werden. (vgl. Maier 1985, S. 88) Das bedeutet vor allem einen enormen finanziellen Aufwand für die Gemeinde. Dieser Aspekt kann von beiden Bürgermeistern der Beispielmunicipien bestätigt werden. Denn die Errichtungs- und Erhaltungskosten für die erforderlichen Kapazitäten sind von der Gemeinde zu tragen. Die Benützungsgebühren fallen jedoch während eines Großteils des Jahres aus. Hinsichtlich der Kosten für technische Infrastruktur ist die Lage eines Zweitwohnsitzes ebenso mitentscheidend. Die Integration eines Zweitwohnsitzes in vorhandene Baustruktur bedeutet keinen Ausbau der Infrastruktur. (vgl. ÖROK 1987, S. 88) Im Gegensatz dazu muss für neu gebaute Zweitwohnsitze die Infrastruktur angepasst werden. In Bezug auf die Siedlungsstruktur weisen Gebiete mit einer ungeordneten, lockeren Streusiedlung einen höheren Aufwand für die Infrastruktur auf, als konzentriert besiedelte Gebiete, wodurch sich für eine Gemeinde hohe Folgekosten für die Instandhaltung ergeben können. Laut Doubek und Zanetti (1999) steigen die Erschließungskosten parallel zum Flächenverbrauch überproportional stark an. Somit nehmen mit abnehmbarer Siedlungsfläche die Leitungs-

und Straßenlängen zu. *„Während Städte und kompakte Straßendörfer mit Geschößwohnungsbau durchschnittlich noch rd. 10 bis 60 Wohneinheiten/ha und Straßen-/Leitungslängen von rund 5 bis 10 m aufweisen, liegt das Spektrum in aufgelockerten Siedlungstypen und Streusiedlungen bei rd. 9-0,5 Wohneinheiten/ha und Distanzen von 15 bis über 150 m.“ (Lexer 2004, S. 2)*

Die Schaffung und der Erhalt der Infrastruktur sind somit von der Siedlungsstruktur und den Lagen der Siedlungsteile innerhalb eines Gemeindegebiets abhängig und beeinflusst den Umfang und die Kosten der Infrastrukturanlagen. (vgl. SIR 1988, S. 77)

Im Bereich der örtlichen Verkehrsnetze ist der Aufgabenbereich für eine Gemeinde genauso umfassend. Die Verkehrsnetze innerhalb der Gemeinde müssen für eine Spitzenkapazität ausgebaut werden. Denn in diesen Gemeinden werden die Verkehrsnetze neben den Benützern der Zweitwohnungen, meistens auch durch zusätzlichen Fremdenverkehr belastet. (vgl. ÖROK 1987, S. 88) Dadurch entstehen für eine Kommune neben den Kosten für Ausbau, Verbesserung und Bau von Straßen, auch Kosten für die Straßenerhaltung, Schneeräumung, Reinigung und Beleuchtung. Zudem ergibt sich ein Druck auf den Ausbau zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr. (vgl. SIR 1995, S. 27) Diese Kosten können durch Erschließungsbeiträge nur teilweise gedeckt werden. (vgl. ÖROK 1987, S. 88) Ebenso muss die Energieversorgung auf die Spitzenlast ausgebaut werden, was aber bedeutet, dass erhebliche Leerkosten⁷ entstehen. Denn wie zuvor erwähnt, werden die Zweitwohnsitze nur kurzzeitig genutzt. Trotzdem müssen Leitungen ausgebaut werden. (vgl. SIR 1995, S. 27)

Für die Wasserversorgung können durch Zweitwohnsitze auch Probleme entstehen. Denn der Wasserverbrauch ist durch die seltene Benützung des Zweitwohnsitzes gering und dadurch sind die Gebühren, welche die Gemeinden durch den Wasserverbrauch einnehmen, niedrig. Dadurch ist die Wasserversorgung in vielen Fällen nicht kostendeckend. Der Ausbau für die Versorgung während der Spitzenlast, die Erhaltungskosten und der Aufwand für laufende Bereitstellung sind meist höher, als die Gebühren. Bei der Abwasserbeseitigung ist die Problematik eine Ähnliche. In vielen Fällen entstehen für die Gemeinden durch die Errichtung von Sammlern und Kläranlagen sowie der ständigen Betriebsaufwendungen, Finanzierungsprobleme. (vgl. ÖROK 1987, S. 88)

⁷Teil der fixen Kosten, der auf nicht genutzte Kapazität entfällt (fixe Kosten minus Nutzkosten) (Wirtschaftslexikon24 2014)

Die Müllentsorgung weist durch die unregelmäßige Kapazitätsauslastung ebenfalls eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung für die Gemeinde und die ansässige Bevölkerung auf. Neben dem Eigenbedarf der Gemeinden, sollten diese über die Kapazität verfügen, die Ver- und Entsorgung von Zweitwohnsitzen sicherzustellen. Sind diese Kapazitäten nicht vorhanden, werden durch die die zusätzlichen Abfallmengen weitere Aufwendungen für Bau und Betrieb von Deponien fällig. Doch sind auch die „Reservekapazitäten“ für die Versorgung einer Gemeinde begrenzt. Zum Beispiel kann bei der Wasserversorgung zu Spitzenzeiten ein Engpass entstehen. Durch die volle Auslastung der Beherbergungsbetriebe während der Hauptsaison und durch die Benützung der Zweitwohnungen, entsteht ein kurzfristig hoher Wasserbedarf, welcher auch durch einen Ausbau für eine Spitzenlast, nicht immer befriedigt werden könnte, da das Wasserangebot gerade im Winter am geringsten ist. (vgl. ÖRÖK 1987, S. 88)

5.6 Auswirkungen auf den Verkehr

„Grundsätzlich kann angenommen werden, dass Verkehrserschließung und Motorisierung erst die Voraussetzung für die Errichtung von Zweitwohnungen bilden. (ÖRÖK 1987, S. 80)“

Durch die räumliche Trennung von Hauptwohnsitz und Zweitwohnsitz, entsteht ein Verkehrsbedürfnis. Zudem bedarf der Aufenthalt im Zweitwohnsitz des Transports von Gebrauchsgegenständen und Verpflegungsartikeln. (vgl. ÖRÖK 1987, S. 80)

In vielen Fällen befinden sich die Zweitwohnsitze in Streulagen bzw. in abgelegenen Ortsteilen von Gemeinden. Je nach Lage von diesen, können sich beträchtliche Distanzen zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln ergeben. (vgl. ebd., S. 80) Gerade in zersiedelten Siedlungen, wie Streusiedlungen, gibt es eine gewisse Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr, wodurch sich eine Art „Zwangsmobilität“ ergibt. Zudem wird dadurch eine weitere Zersiedlung begünstigt. (vgl. Lexer 2004, S. 7). In den Zweitwohnsitzgemeinden kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Zweitwohnsitze zu Ausbaumaßnahmen im Verkehrsbereich, wie etwa Straßen, Parkplätze und Gehsteige, führen. (siehe auch Kapitel 7.5) Die Kosten dafür sind aber nur dann Zweitwohnsitzgebieten zuzuordnen, wenn die Straße für diese Gebiete neu zu errichten sind bzw. durch den zu erwartenden Verkehr auszubauen sind. Andernfalls entsteht nur ein erhöhter Erhaltungsaufwand. (vgl. SIR 1995, S. 27ff) Die Anreise- und Abreisezeiten fallen oft mit dem

Arbeitspendelverkehr und dem übrigen Wochenendausflugsverkehr zusammen, wodurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht. Jedoch können ZweitwohnsitzbesitzerInnen durch flexiblere Zeiteinteilung (keine Zimmerbuchungstermine) Stauungen bedingt durch Urlauberschichtwechsel umgehen. (vgl. ORÖK 1987, S. 78ff)

Trotzdem muss berücksichtigt werden, dass es in den Zweitwohnsitzgemeinden zu negativen Umwelteinflüssen kommen kann. Durch den Ausbau von Straßen (bessere Erreichbarkeit der Gemeinde), Zufahrtswegen und Parkplätzen kann das Verkehrsaufkommen (auch Ausflugsverkehr) verstärkt werden und in Folge dessen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Belästigung der Anrainerbevölkerung führen. (vgl. ebd., S. 80)

5.7 Auswirkungen auf den Tourismus

Das Thema Zweitwohnsitz weist durchaus eine Verflechtung mit dem Bereich Tourismus auf. Auf der einen Seite gibt es Gemeinden, z.B. in den Alpen, in denen sich das Zweitwohnungswesen vor allem durch die „Attraktivität des Fremdenverkehrs“ entwickelte, wie es z. B. in Saalbach-Hinterglemm der Fall war. Auf der anderen Seite gibt es Naherholungs- und Seengebiete in denen vor allem Zweitwohnsitze die Entwicklung des Fremdenverkehrs beeinflusst haben. Zu diesen Gebieten gehören das Salzkammergut und der Neusiedlers See, aber auch die Gemeinde Semmering. (vgl. ORÖK 1987, S. 11f)

Dabei sind folgende Blickwinkel zu berücksichtigen:

- Auf der einen Seite kann es durch die Überschneidung von Tourismus- und Zweitwohnsitzstandort zu einer Konkurrenzsituation zwischen Zweitwohnsitzen und gewerblichen Beherbergungen kommen. (vgl. Lange, 2008, S. 44)
- Auf der anderen Seite können sich Zweitwohnsitze positiv auf den Tourismus auswirken und Auslöser für eine positive Entwicklung der Gemeinde als Tourismusstandort sein. Durch die Zunahme von Zweitwohnsitzen kann die Freizeitinfrastruktur gestärkt und damit die Attraktivität einer Gemeinde als Fremdenverkehrsstandort gesteigert werden. (vgl. ÖROK 1987, S. 85)

Laut Gallent und Tewdwr-Jones ist ein weiterer Effekt nennenswert: Die BesitzerInnen eines Zweitwohnsitzes bleiben als TouristInnen im eigenen Land und steigern dadurch die Tourismusausgaben. Sie besuchen den Zweitwohnsitz dauerhaft Jahr für Jahr wieder, ohne

dass von Tourismusverbänden dafür Werbung gemacht werden muss. Zudem bringen die ZweitwohnsitzbesitzerInnen ihre Verwandten und Freunde mit. (vgl. Gallent, Tewdwr-Jones 2000, S. 42 in Lange 2008, S. 45) Eine fixe Nachfrage, Werbung und Unterstützung beim Aufbau von Tourismus ist den Gemeinden durch die Zweitwohnsitze sicher. (vgl. Lange 2008, S. 45)

Im Gegensatz dazu wird es für die Hotellerie attraktiver, Hotels in Zweitwohnsitze umzuwandeln. Bei Hotels mit wenig Rentabilität steigt der Druck immer mehr diese in Zweitwohnsitze umzufunktionieren. (vgl. Traunbauer 2011, S. 138)

5.8 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Bei den Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt werden nur jene auf die Zielgemeinde betrachtet. Diese Auswirkungen werden nach Einnahmen und Ausgaben für eine Gemeinde differenziert dargestellt. Die steuerlichen Abgaben, der ZweitwohnsitzbenutzerInnen sind so gering, dass sie zumeist keinen wesentlichen Bestandteil in der betroffenen Gemeinde einnehmen. (vgl. Mimm 2010, S. 42)

Einnahmen auf der Gemeindeseite durch Zweitwohnsitze:

- Grundsteuer: Diese Steuer ist bundesgesetzlich geregelt (Grundsteuergesetz 1955) und wird von den Gemeinden erhoben, wobei der Ertrag gänzlich den Gemeinden zukommt. Bei der Grundsteuer kann zwischen der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) und der Grundsteuer B (sonstige Grundstücke) unterschieden werden. (WKO 2014)
- Aufenthaltsabgabe: Diese Abgabe wird in Salzburg Kur- und Ortstaxe genannt. Dafür liegen dem Land Salzburg das Salzburger Kurtaxengesetz 1993 und das Salzburger Ortstaxengesetz 2012 zu Grunde. Im Bundesland Niederösterreich gibt es eine solche Abgabe nicht. (siehe Kapitel 3.3.4)
- Kanalgebühren, Wasserversorgungsgebühr, Abfallentsorgungsgebühr

Ausgaben auf der Gemeindeseite für Zweitwohnsitze:

Durch Zweitwohnsitze entstehen für eine Gemeinde natürlich auch Ausgaben. Zu diesen zählt etwa die Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur, welche im Jahr jedoch von den

ZweitwohnungsbesitzerInnen nur zeitlich begrenzt genutzt wird. Wie zuvor bei den Auswirkungen auf die Infrastruktur einer Gemeinde bereits erwähnt, muss eine Gemeinde die Kapazitäten auf eine Spitzenlast auslegen, damit eine lückenlose Versorgung während einer Spitzenzeit gewährleistet ist. Diese Kapazitäten müssen nicht nur bereitgestellt werden, sondern auch geplant, errichtet, betrieben und instand gehalten werden. Dies bezieht sich sowohl auf die soziale, als auch auf die technische Infrastruktur. (vgl. Mimm 2010, S. 45)

5.9 Übersicht der Vor- und Nachteile von Zweitwohnsitzen für eine Gemeinde

Die Vor- und Nachteile, welche durch Zweitwohnsitze für eine Gemeinde entstehen können, wurden in den folgenden Tabellen 3 bis 10 zusammengefasst. Zudem sind die Einflussfaktoren, welche für die Auswirkungen von Bedeutung sind, angeführt.

| Positive (+)/ Negative (-) | Auswirkungen auf die Sozialstruktur und Bevölkerungsentwicklung | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|--|--|
| - | Gefahr der fehlenden Integration der ZweitwohnsitzbesitzerInnen | Anzahl, Standort, Aufenthaltsdauer, Zweitwohnsitztyp und -form |
| - | Gefahr der Überfremdung | Anzahl der Zweitwohnsitze |
| + | Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Umwandlung in Hauptwohnsitz | Anzahl der Zweitwohnsitze |

Tabelle 3: Auswirkungen auf die Sozialstruktur und Bevölkerungsentwicklung

| Positive (+)/ Negative (-) | Auswirkungen durch Zweitwohnungen auf die Umwelt | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|---|--|
| - | Flächenverbrauch und Flächenversiegelung | Anzahl, Standort, Aufenthaltsdauer, Zweitwohnsitztyp und -form |
| - | Beeinträchtigung der ökologischen Struktur (Flora und Fauna) | Zweitwohnsitztyp und -form, Standort |
| - | Schädigung der Boden- und Wasserqualität | Anzahl, Standort, Aufenthaltsdauer, Zweitwohnsitztyp und -form |

Tabelle 4: Auswirkungen durch Zweitwohnungen auf die Umwelt

| Positive (+)/ Negative (-) | Räumliche und Wohnungswirtschaftliche Auswirkungen | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|--|---|
| - | Steigende Miet- und Bodenpreise können zu Anschaffungsproblemen bei der einheimischen Bevölkerung führen | Anzahl an Zweitwohnsitzen, Flächenverbrauch |
| + | Erhalt von Wohnungs- und Häuserbestand durch Nutzung als Zweitwohnsitz | Zweitwohnsitztyp und -form, Standort |
| - | Teils hoher Flächenverbrauch | Zweitwohnsitztyp und -form |

Tabelle 5: Räumliche und Wohnungswirtschaftliche Auswirkungen

| Positive (+)/ Negative (-) | Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|---|------------------------|
| - | Gefahr der Zersiedlung | Zweitwohnsitzstandort |
| + | Attraktivierung des Orts- und Landschaftsbildes durch Nutzung von vorhandener Bausubstanz | Vorhandene Bausubstanz |
| - | Schädigung des Orts- und Landschaftsbildes | Standort, Bebauungstyp |
| + | Erhalt von vorhandener Bausubstanz | Erwerbsmotive |

Tabelle 6: Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild

| Positive (+)/ Negative (-) | Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|--|---|
| + | Bessere Auslastung der Infrastruktur | Infrastrukturausstattung, Standort, Aufenthaltsdauer, Anzahl der Zweitwohnsitze |
| - | Ausbau der Infrastruktur für den Spitzenbedarf | Standort, Anzahl der Zweitwohnsitze |

Tabelle 7: Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur

| Positive (+)/ Negative (-) | Auswirkungen auf den Verkehr | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|--------------------------------|---|
| - | Zusätzliches Verkehrsaufkommen | Anzahl an Zweitwohnsitzen, Standort, Infrastrukturausstattung |

Tabelle 8: Auswirkungen auf den Verkehr

| Positive (+)/ Negative (-) | Auswirkungen auf den Tourismus | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|---|---------------------------|
| + | Auslöser für Tourismus | Anzahl an Zweitwohnsitzen |
| - | Konkurrenzsituation zwischen Zweitwohnsitzen und Beherbergungsbetrieben | Anzahl an Zweitwohnsitzen |

Tabelle 9: Auswirkungen auf den Tourismus

| Positive (+)/ Negative (-) | Sonstige Auswirkungen | Einflussfaktoren |
|-------------------------------|--|--|
| - | Dörfer verwaisen zu Geisterdörfern | Anzahl an Zweitwohnsitzen, Aufenthaltsdauer |
| + | Boomartige Entwicklung von Gemeinden | Anzahl an Zweitwohnsitzen |
| + | Wertschöpfung und Arbeitsplatz während der Bauphase | Anzahl an Zweitwohnsitzen |

Tabelle 10: Sonstige Auswirkungen

Durch diese Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen wird deutlich, dass es nicht nur negative Auswirkungen auf eine Gemeinde gibt, sondern auch zu positiven Effekten kommen kann. Was von den Beiden überwiegt ist jedoch von einigen Faktoren abhängig. In touristischen Regionen sollte aber immer darauf geachtet werden, welche Art von Zweitwohnsitzen in Bezug auf die Bereitstellung der Infrastruktur, dem Ortsbild und für die Beschäftigung gesellschaftlich und ökologisch vertretbar und, langfristig gesehen, ökonomisch erträglich sind. (vgl. Beritelli 2008, S. 6)

5.10 Fazit

Zweitwohnsitze können sowohl positive, als auch negative Auswirkungen auf eine Gemeinde haben. Was von den Beiden überwiegt, hängt von vielen Faktoren ab. Neben der Anzahl an Zweitwohnsitzen, sind auch die Lage dieser innerhalb einer Gemeinde, die Bebauungsform und die Nutzungsintensität mitverantwortlich.

Die Wirkungsbereiche sind ebenso vielfältig. Die Auswirkungen auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur sind je nach Region sehr unterschiedlich und schwer zu fassen. Die Integration in der Zweitwohnsitzgemeinde ist jedoch von der Häufigkeit mit der diese aufgesucht wird, abhängig. In vielen Fällen führen ZweitwohnungsbesitzerInnen ein Eigenleben, wodurch es zu einer mangelnden Integration der ZweitwohnungsbesitzerInnen in die lokale Gesellschaft kommt und sich negativ auf die Zweitwohnsitzgemeinde auswirkt. Zudem kann die Umwandlung von Zweitwohnsitzen in Hauptwohnsitze zur Überalterung in einer Gemeinde beitragen.

Der Bau von Zweitwohnsitzen und Infrastruktur kann sich auf die Umwelt auswirken und die vorhandene ökologische Struktur beeinträchtigen. Vor allem der Neubau von Zweitwohnsitzen bedeutet einen Flächenverbrauch und eine gleichzeitige Flächenversiegelung, welcher Folgen für Flora und Fauna hat. Zudem können Immissionen und Emissionen durch den Ausbau der Straßen, der erhöhten Verkehrsfrequenz und dem erhöhten Abwasser- und Abfallaufkommen steigen. Das kann vor allem in Tourismusorten, in welchen sich Belastungsspitzen ergeben, erhebliche Auswirkungen mit sich bringen. Langfristig gesehen können sich ökologische Dauerschäden und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben.

Neben den Effekten auf die Umwelt, ergeben sich auch räumliche und wohnungswirtschaftliche Auswirkungen. Mit einem Zweitwohnsitz entsteht auch ein zweiter Lebensbereich und die Wohnfunktion teilt sich auf mehrere Orte auf. Dies führt zu Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt, welche auf der einen Seite belebend wirken können. Auf der anderen Seite besteht vor allem in attraktiven touristischen Gemeinden die Gefahr, dass es zu einer Flächenverknappung und in Folge zu Boden- und Immobilienspekulationen kommen kann, welche zu Baulandbeschaffungs- und Wohnraumbeschaffungsproblemen für die einheimische Bevölkerung führen kann.

Darüber hinaus kann es zu Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild kommen. Diese Wirkungen sind sehr unterschiedlich und von einigen Faktoren abhängig. Neben der Lage des Zweitwohnsitzes innerhalb des Gemeindegebiets, zählen die Bebauungsform und der Bebauungstyp dazu. Auch macht es einen Unterschied, ob ein Zweitwohnsitz in vorhandene Bausubstanz integriert wird oder ein Neubau errichtet wird und wie sich dieser in die Umgebung einfügt. In vielen Fällen wird durch die Streulage und unangepasster Bebauungsform/Architektursprache von Zweitwohnsitzen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Vor allem in Tourismusregionen entstehen durch den Bau von Zweitwohnsitzen und der Errichtung von touristischer Infrastruktur ein hoher Verbrauch der Landschaft und die Gefahr der Zersiedlung. Durch Integration von Zweitwohnungen in vorhandene Bausubstanz kann dem entgegengewirkt werden.

Daneben benötigt jeder Zweitwohnsitz eine soziale und technische Infrastruktur. Diese muss auf die Kapazitäten einer Spitzenlast ausgelegt werden, da Zweitwohnsitze oft während der Hauptsaison genutzt werden. Dies kann zu einer enormen finanziellen Belastung der Gemeinde führen. Die Belastung ist auch dadurch bedingt, dass nicht jedes Bundesland in Österreich über Möglichkeiten zur Einhebung von einer Zweitwohnungsabgabe verfügt und Gemeinden für einen Zweitwohnsitz auch keine Ertragsanteile vom Bund bekommen. Zudem stehen die Zweitwohnungen häufig während des größten Teils des Jahres leer, wodurch bei einer hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen innerhalb einer Gemeinde der Eindruck eines „Geisterdorfes“ entsteht und die Infrastruktur ungenügend ausgelastet wird. Zusätzlich kann es durch die Überschneidung von Tourismus- und Zweitwohnsitzstandort zu einer Konkurrenzsituation kommen. Jedoch können Zweitwohnsitze auch Auslöser für positive Entwicklungen einer Gemeinde als Tourismusstandort sein.

ABSCHNITT

C

Beispielgemeinden

6 Betrachtung der Beispielmunicipien

Im Folgenden werden die beiden Beispielmunicipien näher betrachtet. Zu Beginn wird mit Hilfe eines kurzen Gemeindesteckbriefs ein Überblick über die Municipien geschaffen. Darauf folgen die historische Entwicklung der Municipien und die Entstehung des Zweitwohnungswesens in diesen. Bei der Gebäudestruktur wird zudem die Gebäudenutzung in den Beispielmunicipien aufgezeigt. Einen weiteren Punkt stellt die Bevölkerungsentwicklung dar, bei welcher auch die Anzahl der Zweitwohnsitzmeldungen aufgezeigt werden. Im Anschluss daran wird kurz auf die Wirtschaftsstruktur eingegangen und weiters auf die bestehenden Zweitwohnsitze in der Gemeinde eingegangen. Zum Schluss werden die raumplanerisch relevanten Auswirkungen, welche durch die Interviews mit den beiden Bürgermeisterinnen und der eigenen Erhebung in Erfahrung gebracht werden konnten, angeführt. Die Beschreibung der Auswirkungen beschränkt sich auf die Bereiche der Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild, die technische Infrastruktur, den Verkehr und die Umwelt. Eine vollständige Betrachtung nach den unter Punkt 5.9 (Übersicht der Vor- und Nachteile des Zweitwohnsitzwesens für eine Gemeinde) würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen.

6.1 Gemeinde Saalbach-Hinterglemm

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm befindet sich im politischen Bezirk Zell am See (Pinzgau) im Bundesland Salzburg (siehe Abbildung 47). Dabei bildet der Ortsteil Hinterglemm gemeinsam mit dem Ort Saalbach eine Gemeinde, welche am 1.1.2014 insgesamt 2.858 EinwohnerInnen aufwies. Eingebettet ist Saalbach-Hinterglemm in ein von Westen nach Osten verlaufendes Tal (Glemmtal). Die Gemeinde erstreckt sich über 125,46 km², wobei bedingt durch die Topographie nur 13,1 km² (10,4% der Gemeindefläche) zum Dauersiedlungsraum gezählt werden können. (vgl. Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014)

Umgeben ist Saalbach-Hinterglemm von den Kitzbühler Alpen. Dabei stellen der Schattberg (2.097m), der Reiterkogel (1.818m), die Hochalmspitze (1.921m), der Spieleckkogel (1.998m) und der Zwölferkogel (2.113m) die „Hausberge“ dar. Die Gemeinde Saalbach

Hinterglemm grenzt im Osten an die Gemeinde Viehhofen, im Norden an die Gemeinde Leogang, im Süden an die Gemeinden Stuhlfelden, Uttendorf, Niedersill, Piesendorf und im Westen an das Bundesland Tirol. (vgl. SAGISonline 2014)

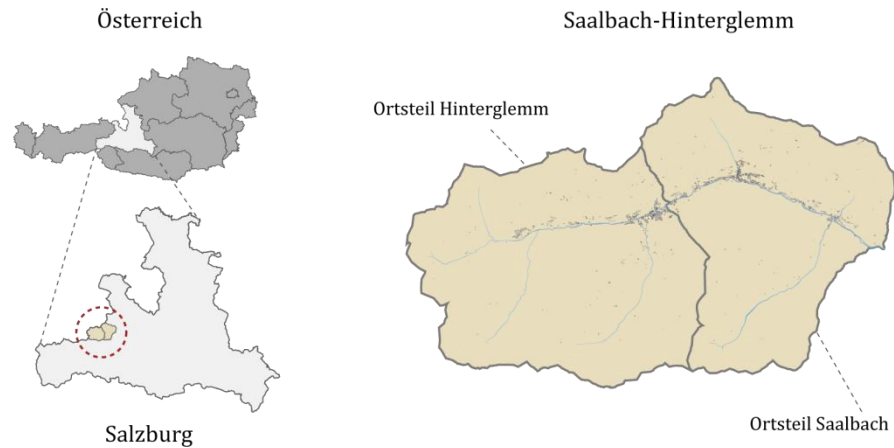


Abbildung 47: Lage der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm in Österreich (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

Aufgrund der geografischen Lage ist das Glemmtal mit dem Pkw nur über die L 111 von der Gemeinde Maishofen erreichbar (siehe Abbildung 48). In Maishofen schließt die Pinzgauer Bundesstraße B 311 an, welche weiter nördlich in Saalfelden die Hochkönig Straße (B 164) kreuzt. Südlich von Maishofen in der Gemeinde Zell am See schließen die Mittersiller Straße (B 168) und die Großglockner Hochalpenstraße an die B 311 an. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im ca. 14km entfernten Maishofen. Von dort aus fahren in einem ein bis zwei Stunden Intervall Postbusse nach Saalbach-Hinterglemm. (vgl. Tourismusverband Saalbach Hinterglemm - Anreise)

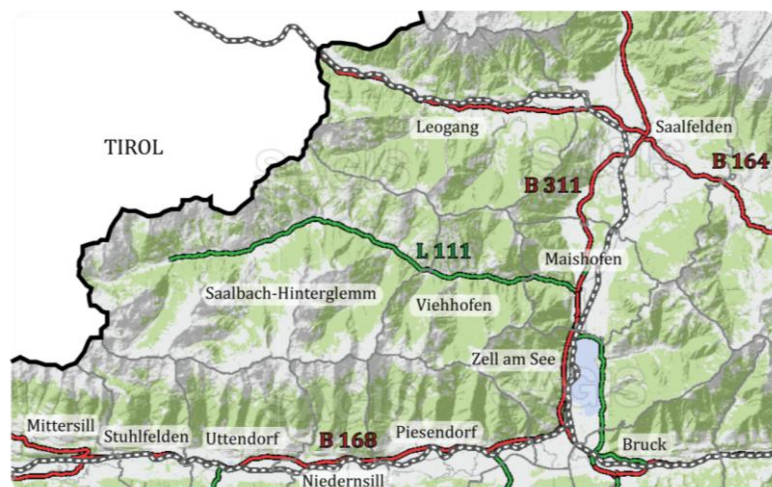


Abbildung 48: Geografische Lage der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm (Quelle: SAGISonline 2014, eigene Darstellung)

6.1.1 Historische Entwicklung und Hintergrund des Zweitwohnungswesens

Die unbedeutende Lage in einem Seitental führte dazu, dass dieser Ort lange Zeit zu den ärmsten Gegenden des Landes Salzburg gehörte. Das sollte sich durch Wintersport ändern, welcher den wirtschaftlichen Erfolg der Gemeinde einleitete. Um 1900 kamen die ersten Schifahrer von Kitzbühel über den Spielberg nach Saalbach. Doch zu dieser Zeit fehlte noch jegliche notwendige Voraussetzung für den Fremdenverkehr. (vgl. Weitlaner, S. 355ff)

Im April 1914 folgte die Gründung des Wintersportvereins. Zudem wurden bis dahin weitere wichtige Voraussetzungen, wie eine erste Telegrafenerleitung, ein E-Werk und eine neue Trink- und Nutzwasserleitung fertiggestellt. Nach dem ersten Weltkrieg musste die Entwicklung des Fremdenverkehrs hintan gestellt werden, die Lage verbesserte sich nur langsam wieder. (vgl. ebd., S. 359ff)



Abbildung 49: Blick auf Saalbach im Jahr 1919 (Quelle: Weitlaner, S. 127)

Doch auch Saalbach wurde von der Wirtschaftskrise nicht verschont und auch während der Kriegsjahre des 2. Weltkriegs blieben die Urlauber aus. Im Jahr 1945 gehörte das Glemmtal noch immer zu den ärmsten Gegenden des Landes Salzburg und die Landwirtschaft stellte die stärkste Einnahmequelle dar. Ende der 1940er-Jahre folgte die Elektrifizierung des gesamten Gemeindegebietes, was einen entscheidenden Schritt für die Zukunft darstellte. (vgl. ebd. S. 368ff) Im Jahr 1947 standen in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 450 Betten in Privatzimmern für Gäste bereit und eine rege Bautätigkeit setzte ein, wodurch im Zeitraum zwischen 1946 und 1959 insgesamt 144 Häuser errichtet wurden. Das führte dazu, dass im Winter 1958/59 schon sechs Hotels, 34 Gästehäuser und Pensionen, 50 Fremdenherbergen und zahlreiche Privatzimmer zur Verfügung standen. Die starke Bautätigkeit hielt noch weiter an. Zur selben Zeit erfolgte die technische Erschließung des Schigebiets durch die Gründung der Schiliftgesellschaft Saalbach. Auch Hinterglemm entwickelte sich ab 1945 von einer eher landwirtschaftlich geprägten Katastralgemeinde zum eigenständigen Wintersportzentrum. (vgl. ebd., S. 375ff)

In beiden Orten entwickelte sich der Fremdenverkehr sehr gut, jedoch unabhängig voneinander. Erst 1979 erfolgte die Fusion beider Vereine zum Fremdenverkehrsverband Saalbach-Hinterglemm. Liftanlagen und Bergbahnen wurden weiter ausgebaut. (vgl. ebd., S. 403f) Da auch der Gästestrom weiter anhielt, setzte sich der Bauboom weiter fort. Zwischen 1960 und 1985 wurden insgesamt 560 Baubewilligungen erteilt. (vgl. ebd., S. 413) Die genaue Aufteilung dieser ist in Tabelle 11 ersichtlich.

| Objekte | Saalbach | Hinterglemm | Total |
|---|-----------------|--------------------|--------------|
| Hotels, Pensionen, Gasthöfe | 61 | 80 | 141 |
| Wohnhäuser | 140 | 71 | 211 |
| Ferienhäuser | 52 | 65 | 117 |
| Appartementshäuser und Eigentumswohnungen | 25 | 15 | 40 |
| Sonstige Bauten | 28 | 23 | 51 |
| Gesamt | 306 | 254 | 560 |

Tabelle 11: Anzahl der Baubewilligungen im Zeitraum von 1960 und 1985 (Quelle: Weitlaner, S. 412)

In diesen 15 Jahren wurden insgesamt 211 Baubewilligungen für Wohnhäuser, aber auch 157 für Ferien-, Appartementshäuser und Eigentumswohnungen erteilt. Im Bereich Beherbergung gab es 141 Baubewilligungen. Daraus ist erkennbar, dass die Entwicklung der Anzahl der Zweitwohnsitze in der Gemeinde ab den 1960er-Jahren stark anstieg. (vgl. ebd., S. 413) Grundsätzlich war diese Entwicklung der Zweitwohnsitze damals gewollt. Vor allem auch deswegen, da sie zusätzliche NutzerInnen von Fremdenverkehrsinfrastruktur, wie den Bergbahnen, mit sich brachte. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer)

Durch die rege Bautätigkeit wurde der vormals vier Kilometer lange unbebaute Grünraum entlang der Saalach zwischen den Katastralgemeinden Hinterglemm und Saalbach verbaut. Damit wurden die beiden Ortskerne baulich und räumlich miteinander verbunden. Jene geschlossene Siedlung ist in der Abbildung 50 ersichtlich.

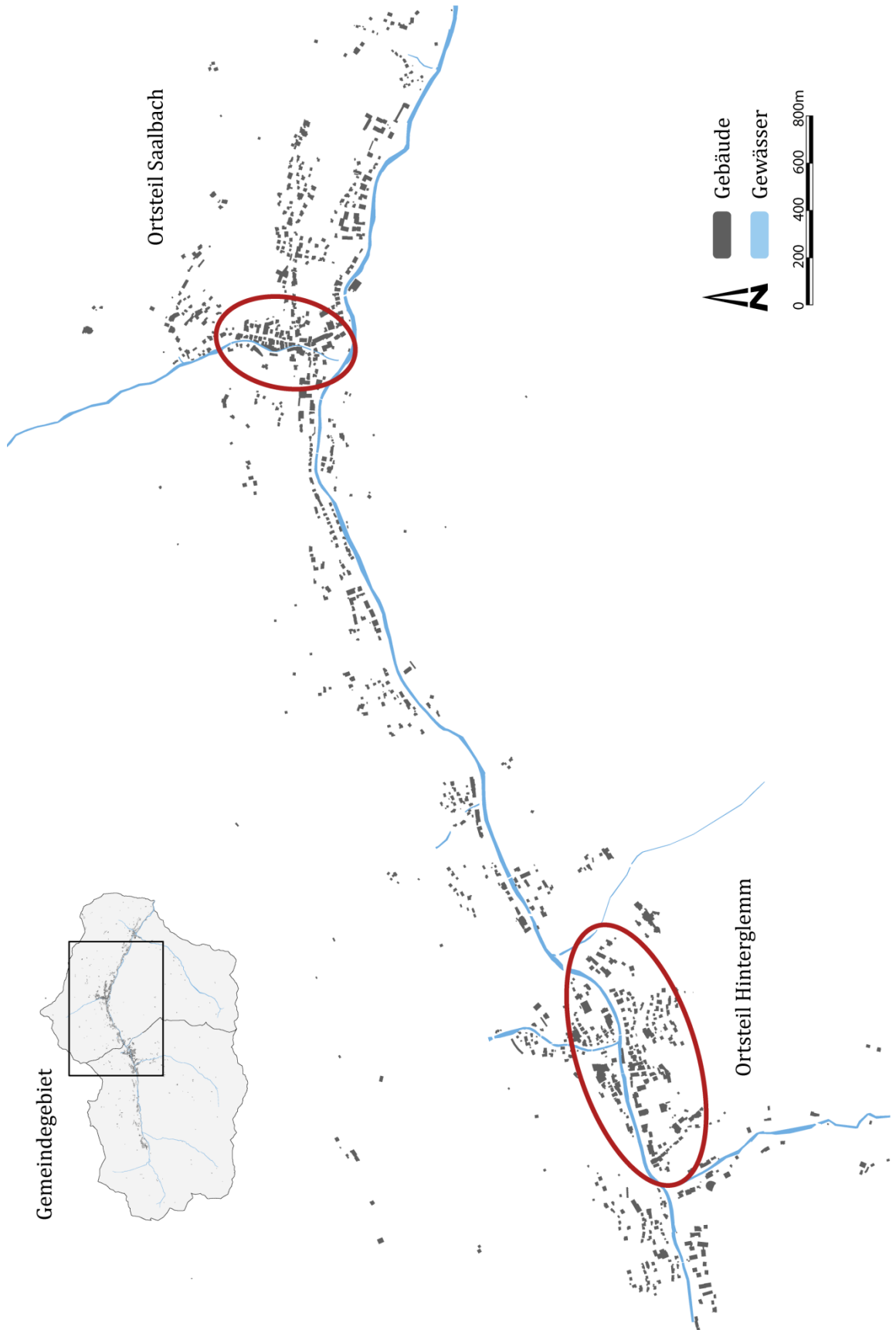


Abbildung 50: Bebauungsstruktur von Saalbach und Hinterglemm (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

Die ursprünglich lockere dörfliche Bebauungsstruktur Saalbach-Hinterglemms, wick aufgrund des Baubooms einer dichteren Struktur mit einer besonderen Konzentration in den beiden Ortszentren. In den folgenden zwei Abbildungen 51 und 52 ist die bauliche Entwicklung der Zentren von Hinterglemm und von Saalbach von 1917 (Franziszischen Kataster) bis 2013 (Orthofoto) ersichtlich.

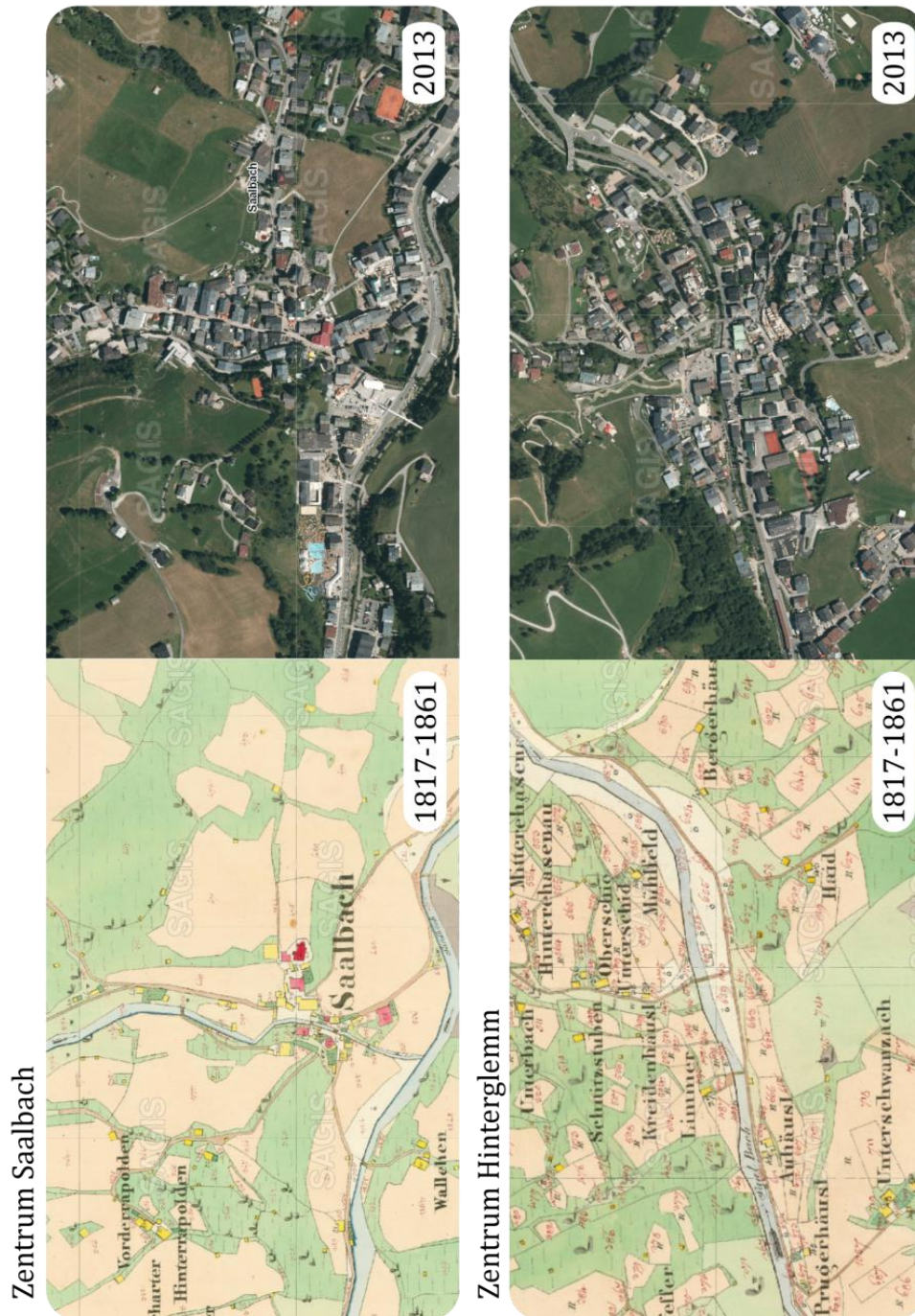


Abbildung 51 und 52: Vergleich der Dorfzentren Saalbach und Hinterglemm durch den Franziszischen Kataster (1817-1861) und einem Orthofoto (2013) (Quelle: SAGISonline 2014, eigene Darstellung)

Im Gegensatz zum Ortsteil Hinterglemm gibt es in Saalbach einen Dorfplatz, welcher zugleich auch das Zentrum des Glemmtals bildet. In diesem Zentrum befinden sich das Gemeindeamt, die Kirche und das Pfarramt.

6.1.2 Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Durch die Lage der Gemeinde im Glemmtal wurde folglich auch die Bebauungsstruktur durch die alpine Lage beeinflusst. Am Beginn der Gemeindeentwicklung entstanden gleichzeitig mit den Streusiedlungen dorffähnliche Kirchweiler. Diese bestanden anfangs nur aus einer Kirche, einem Pfarrhof, einem Gasthaus, einem Krämer und dem ein oder anderen Haus eines Handwerkers. Eine Verdichtung kam zu dieser Zeit nur durch die Teilung älterer größerer Bauerngüter zu Stande. (vgl. Weitlaner, S. 33) Die vorherrschenden Hofformen stellten dabei der Haufen- und Paarhof dar. (vgl. ebd.; S. 202) In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wandelte sich das Bild der bäuerlichen Siedlung zu einem großen Skiort, das durch den Bau der vielen Appartement- und Ferienhäuser, aber auch der vielen Hotels, Pensionen und Gasthäuser geprägt ist. (siehe Abbildungen 47 und 48) Im Jahr 1965 wurde sogar ein Verbot über den Bau weiterer Appartementshäuser, Reihenhäuser und Bungalows ausgesprochen, wenn es sich dabei um Einzelobjekte handelte. Dadurch sollte der weitere Ausverkauf der von Grund und Boden verhindert werden. Doch auch dieses Vorhaben erzielte nicht den gewünschten Erfolg. Die gewinnbringende Fremdenverkehrswirtschaft und die dadurch entstehenden Einnahmen dadurch waren zu wichtig. (vgl. Weitlaner, S. 412f)

Bevor nun näher auf die Nutzungen der Gebäude eingegangen wird, folgt eine Betrachtung der Gebäudeerrichtung in der Gemeinde nach Bauperioden.

| Errichtungsjahr (Bauperiode) | Anzahl (absolut) | Anzahl (relativ) |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Vor 1919 | 68 | 5,2% |
| 1919 bis 1944 | 35 | 2,7% |
| 1945 bis 1970 | 367 | 28,3% |
| 1971 bis 1990 | 517 | 39,9% |
| 1991 und 2011 | 309 | 23,8% |
| GESAMT | 1.296 | 100% |

Tabelle 12: Gebäudeerrichtung nach Bauperiode (Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm)

Aus dieser Tabelle 12 geht hervor, dass fast 90% der gesamten Gebäude in der Gemeinde nach dem zweiten Weltkrieg gebaut wurden.

Im Jahr 2001 gab es in der Gemeinde insgesamt 1.147 Gebäude. Im Jahr 2011 gab es schon 149 mehr, also insgesamt 1.296 Gebäude. In beiden Jahren stellten die Kategorien Wohngebäude mit 618 (53,9%) bzw. 769 (59,3%) Gebäuden und Beherbergung mit 385 (33,7%) bzw. 411 (31,7%) Gebäuden die Hauptanteile dar. (siehe Abbildung 53) Im Jahr 2011 zählten 32% aller Bauten zur Kategorie Beherbergung. Dieser hohe Anteil macht den hohen Stellenwert des Fremdenverkehrs in der Gemeinde erkennbar. Bei Betrachtung der Wohngebäude ist feststellbar, dass es über viermal so viele Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen, wie Gebäude mit 3 oder mehr als drei Wohnungen gibt. Zwischen 2001 und 2011 wurden 112 Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen und 39 Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen errichtet. (vgl. Statistik Austria - Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014)

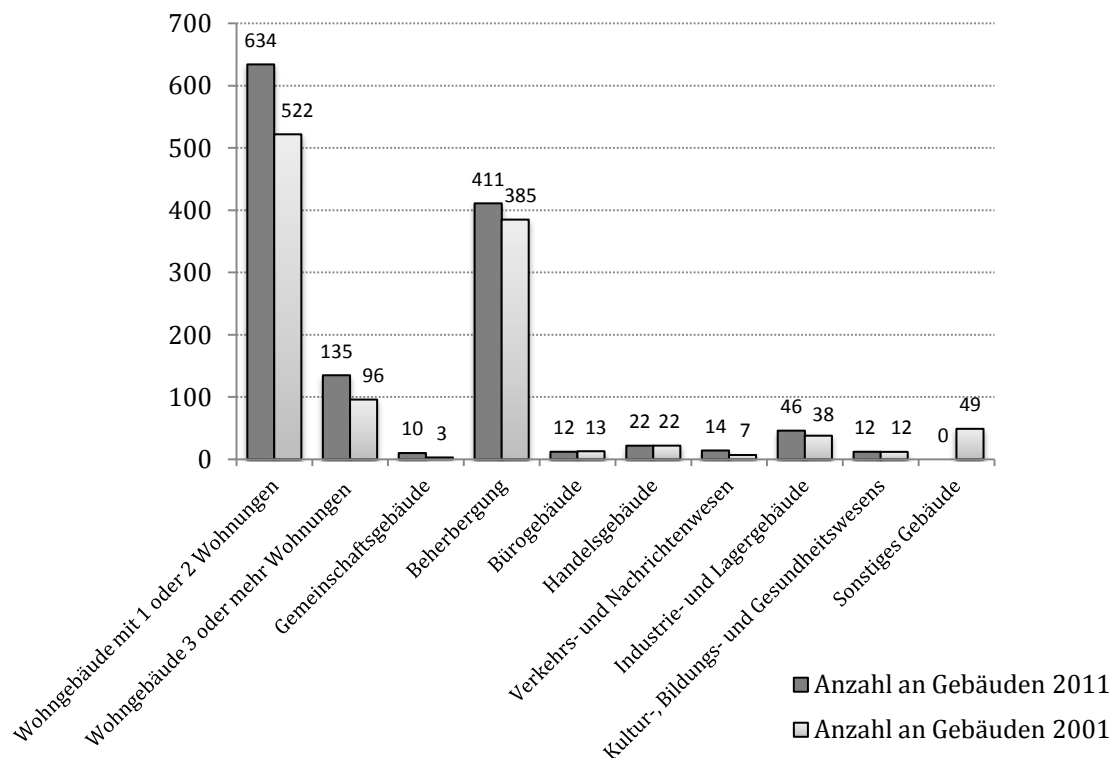


Abbildung 53: Gebäudenutzung in Saalbach-Hinterglemm – Vergleich der Jahre 2001 und 2011 (Quelle: Statistik Austria - Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

Von den 1.147 Gebäuden im Jahr 2001 waren ca. 87% der Gebäude im Eigentum von InländerInnen, 7,5% im Eigentum von AusländerInnen sonstiger EU- oder anderer Staaten und 8,5% im Eigentum von In- und AusländerInnen als gemeinsame EigentümerInnen. Für das Jahr 2011 liegt eine solche Aufschlüsselung nicht vor. (vgl. Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm)

6.1.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm wies 1869 eine Bevölkerung von 935 EinwohnerInnen auf. Danach verzeichnete die Gemeinde bis 2001 eine stetige Bevölkerungszunahme, wobei diese in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts deutlich stärker war, als im Zeitraum davor. Im bevölkerungsstärksten Jahr 2001 wies die Gemeinde knapp über 3000 EinwohnerInnen auf. Am 1.1. 2014 hat sich diese Zahl auf 2.858 EinwohnerInnen (siehe Abbildung 54) verringert, was mit einer negativen Wanderungsbilanz in Verbindung gebracht werden kann. (vgl. Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014)

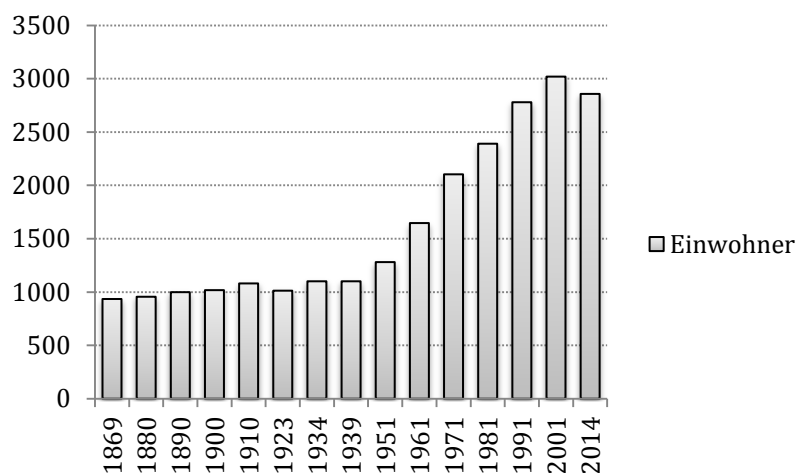


Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm (Quelle: Statistik Austria 2014 – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

In Abbildung 55 wurden die EinwohnerInnenzahl und die angemeldeten Zweit- bzw. Nebenwohnsitze in der Gemeinde gegenübergestellt. Dabei ist auffallend, dass sowohl 2001, als auch 2011 die Anzahl der gemeldeten Zweitwohnsitze höher war, wie die EinwohnerInnenzahl. Zudem ist es innerhalb der zehn Jahre zu einer Zunahme gekommen. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei den gemeldeten Zweitwohnsitzen in der Gemeinde auch das Personal der Beherbergungsbetriebe hinzugezählt wird. In der Gemeinde

gibt es aufgrund der sehr touristischen Struktur sehr viele SaisonarbeiterInnen. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer)

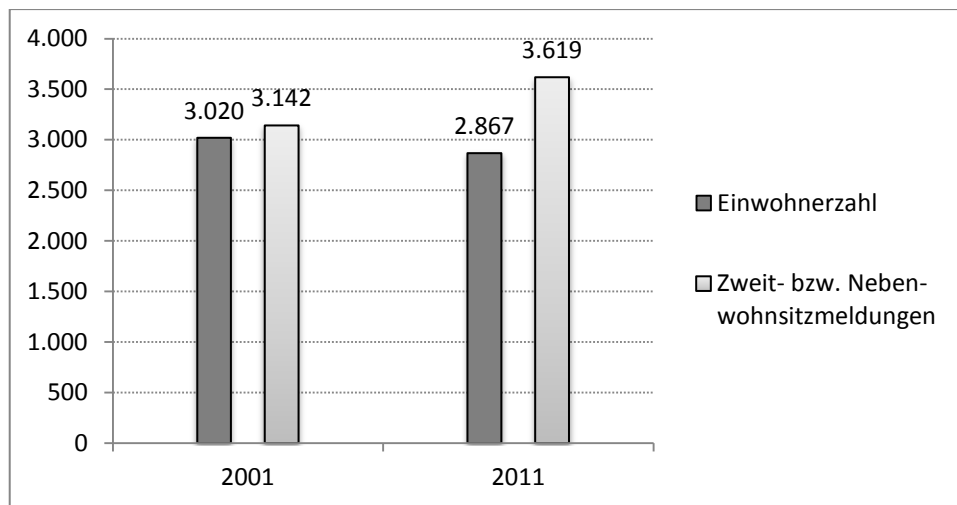


Abbildung 55: Bevölkerungszahl und angemeldete Zweit- bzw. Nebenwohnsitze in den Jahren 2001 und 2011 (Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm)

6.1.4 Wirtschaftsstruktur

Ebenso ist der hohe Stellenwert des Fremdenverkehrs auch bei der Betrachtung der Arbeitsstätten und Beschäftigten erkennbar. Von insgesamt 569 Arbeitsstätten sind fast die Hälfte im Sektor Beherbergung und Gastronomie zu finden. Von den EinwohnerInnen Saalbach-Hinterglemm arbeiten knapp über 20% (604 Personen) in dieser Branche. (vgl. Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm)

Wie aus der geschichtlichen Entwicklung des Ortes hervorgeht, stellt der Wintertourismus den Hauptmotor für die Gemeinde dar. Im Moment gibt es 56 Seilbahn- und Liftanlagen und 200 Pistenkilometer, womit sie zu den wichtigsten Tourismusgebieten in Salzburg zählt (vgl. Tourismusverband Saalbach-Hinterglemm 2014) Der Ort ist wirtschaftlich auf den Fremdenverkehr ausgerichtet. Mittlerweile ist das Tal von Pisten umgeben, welche das Landschafts- und Ortsbild stark prägen (siehe Abbildungen 56 und 57).



Abbildungen 56 und 57: Blick vom Zentrum Saalbachs auf umliegende Pisten

Obwohl der Wintertourismus das Hauptstandbein des Ortes darstellt, wird auch in den Ausbau des Sommertourismus investiert. Trotzdem sind die Nächtigungszahlen im Winter um fast das Dreifache höher, als im Sommer. Im Winter 13/2014 gab es 1.413.420 Nächtigungen im Ort. Im Vergleich dazu waren es im Sommer 2013 insgesamt 587.637 Nächtigungen. (vgl. Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014) Zusätzlich zu den Nächtigungsgästen befinden sich während der Saison viele TagestouristInnen, ZweitwohnsitzbesitzerInnen, SaisonarbeiterInnen und natürlich die EinwohnerInnen in der Gemeinde. In der Zwischensaison haben die meisten Hotels geschlossen, deswegen sind neben den TouristInnen, auch die Arbeitskräfte nicht mehr vor Ort. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde eine sehr große saisonale Schwankung im Bezug auf in der Gemeinde anwesende Personen und in Folge dessen große Herausforderungen in den Bereichen Verkehr und technischer Infrastruktur. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer)

6.1.5 Zweitwohnsitze in der Gemeinde

Für eine Aufschlüsselung der Anzahl der Zweitwohnsitze in der Gemeinde, wurden die Wohnungen nach Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe, Nebenwohnsitz- oder ohne Angabe betrachtet. (siehe Tabelle 13) Dabei liegt die zweite Kategorie mit 58,6% im Jahr 2001 und mit 62,7% im Jahr 2011 weit über den Anteilen der Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe und hat in zehn Jahren um 4% zugenommen. (vgl. Statistik Austria - Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014)

| | 2001 | | 2011 | |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe | 1.153 | 41,4 | 1.160 | 37,3 |
| Wohnungen mit Nebenwohnsitzangabe oder ohne Wohnsitzangabe | 1.631 | 58,6 | 1.946 | 62,7 |
| davon: Wohnungen nur mit Nebenwohnsitzangabe | 1.140 | 40,9 | - | - |
| GESAMT | 2.784 | 100 | 3.106 | 100 |

Tabelle 13: Vergleich der Wohnungen in Saalbach-Hinterglemm nach Wohnsitzangabe in den Jahren 2001 und 2011 (Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

Von den 1.900 Wohnungen mit Nebenwohnsitz- oder ohne Wohnangabe stellen laut Bürgermeister Alois Hasenauer ca. 400 Wohnungen Dienstnehmerwohnungen für SaisonarbeiterInnen in z. B. Teamhäusern dar (siehe Abbildung 58) Wie aus dem Kapitel 3.3.1 hervorgeht, gibt es im Raumordnungsgesetz des Bundesland Salzburg eine eigene Widmungskategorie Zweitwohnsitzgebiet. So auch in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm. In diesen Zweitwohnsitzgebieten befinden sich ca. 1.100 Wohnungen. Dabei verteilen sich diese in den Zweitwohnsitzgebieten der Gemeinde wie folgt:



Abbildung 58: Teamhaus für SaisonarbeiterInnen im Ortsteil Saalbach

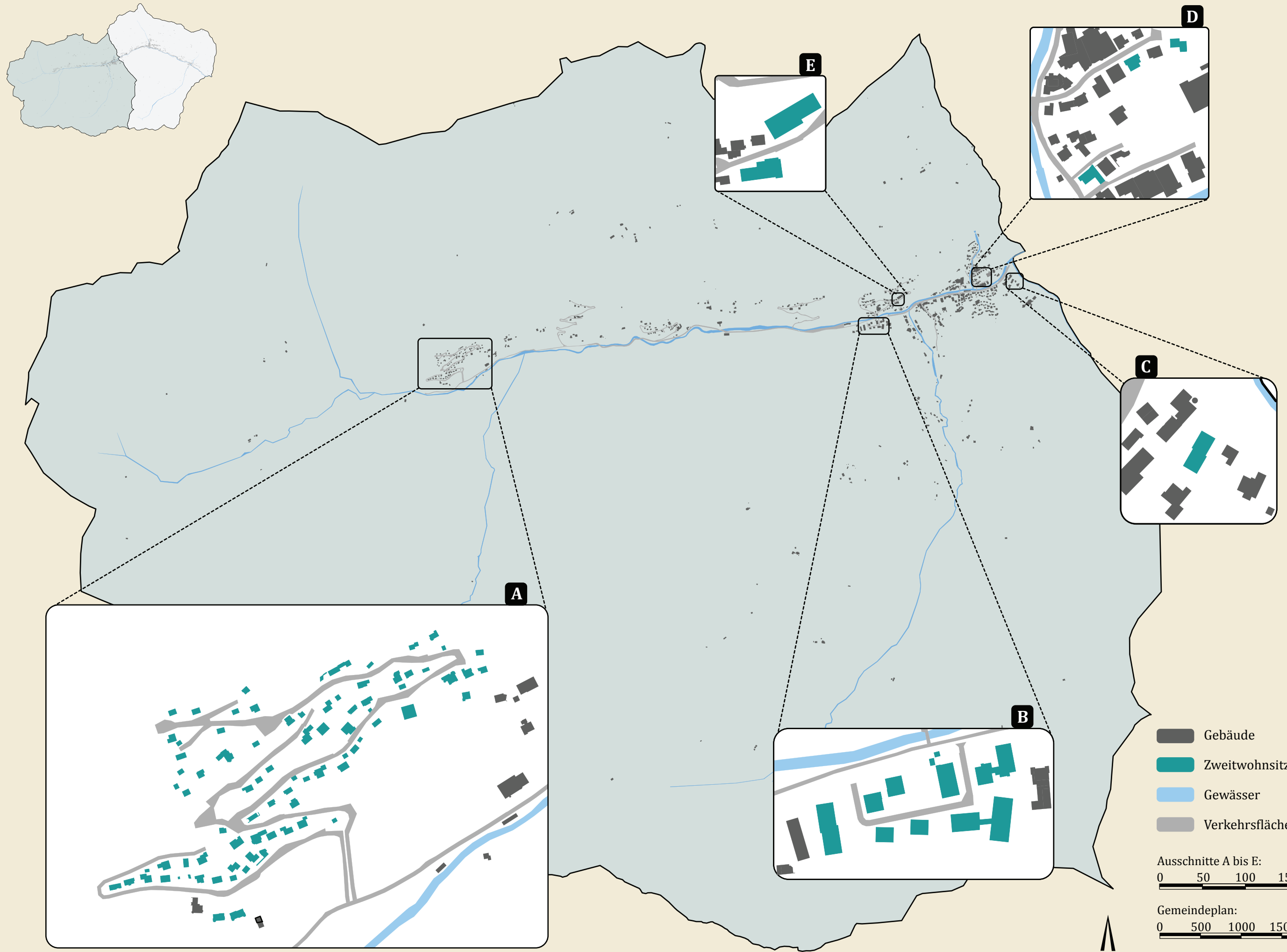
Im Ortsteil Saalbach gibt es 18 Zweitwohnsitzgebäude (Einzelhaus) und 542 Wohnungen (Geschoßwohnbau) und in Hinterglemm 86 Zweitwohnsitzgebäude und 510 Wohnungen. Diese werden zu ca. 1/3 auch vermietet. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer) Obwohl Zweitwohnsitze außerhalb solcher Zweitwohnsitzgebiete unzulässig sind, muss sich aufgrund der Zahlen trotzdem ein Teil außerhalb dieser Gebiete befinden. Die Kontrolle darüber fällt dabei in die Zuständigkeit der Gemeinde. Beim Erwerb eines Objektes ist von EigentümerInnenseite laut Grundverkehrsgesetz eine Nutzungserklärung abzugeben, welche eine Zweitwohnsitznutzung oder eine solche Nutzung durch Dritte untersagt. Diese werden in der Gemeinde streng kontrolliert. Kaum kontrollierbar ist es, wenn diese Nutzungserklärungspflicht teilweise mit Scheinanmeldungen von Hauptwohnsitzen oder durch touristische Vermietung bzw. angeblich leer stehenden Wohnungen zur Kapitalanlage

umgangen werden. Es gibt zwar einen Meldekontrollleur in der Gemeinde, der auch für dieses Problem zuständig ist, dieser ist aber auch für das Meldewesen der ortsansässigen Hotellerie und folglich für 19.600 Gästebetten zuständig und alleine durch diese Aufgabe ausgelastet. Dadurch entstehen für die Gemeinde ein erheblicher Ermittlungsaufwand und die Notwendigkeit von weiterem Personal.

Obwohl der Anteil an Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand laut dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 nicht über 10% liegen darf, übersteigt die Gemeinde mit 40,9% (2001), auch bei Betrachtung der Wohnungen nur mit Nebenwohnsitzangabe, diese Zahl bei weitem. Dies kann auf die boomartige Entwicklung in den 1960er- und -70er-Jahren zurückgeführt werden und auf die Tatsache, dass erst im Jahr 1992 Zweitwohnungsgebiete im Flächenwidmungsplan ausgewiesen und die Beschränkung des Zweitwohnungsanteils auf 10% im Raumordnungsgesetz aufgenommen wurde. (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung – Handbuch Raumordnung 2011, S. 138).

In den folgenden zwei Karten sind die Zweitwohnsitzgebiete in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm ersichtlich. Die Ortsteile Saalbach und Hinterglemm wurden getrennt voneinander dargestellt.

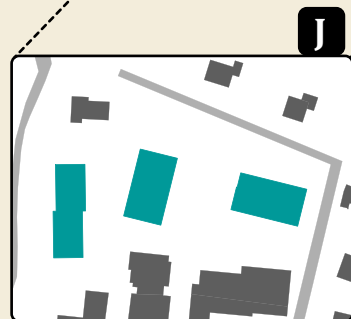
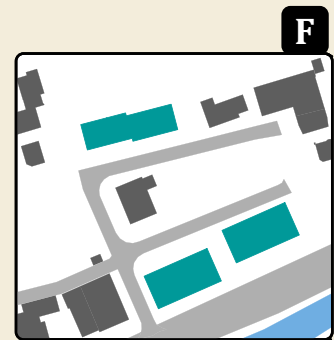
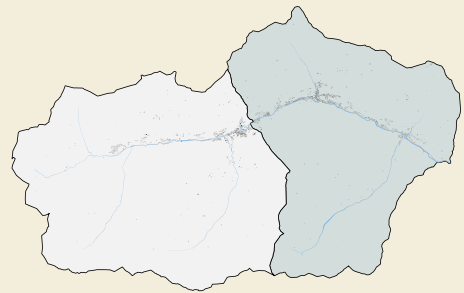
AUSSCHNITT ORTSTEIL HINTERGLEMM _ ZWEIWOHNSITZGEBIETE



Ausschnitte A bis E:
0 50 100 150 200m

Gemeindeplan:
0 500 1000 1500 2000m

AUSSCHNITT ORTSTEIL SAALBACH_ZWEIWOHNSITZGEBIETE



- Gebäude
- Zweitwohnsitze
- Gewässer
- Verkehrsfläche

Ausschnitte F bis L:
0 50 100 150 200m

Gemeindeplan:
0 500 1000 1500 2000m



Plangrundlage: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm

Aus diesen Karten geht hervor, dass sich die Zweitwohnsitzgebiete auf die ganze Ortschaft verteilen. Die einzelnen Zweitwohnsitzgebiete werden im Folgenden angeführt. Die Informationen bezüglich der Anzahl der Wohnungen und des Straßentyps der Verkehrserschließung, wurden bei der Gemeinde eingeholt. Die Bebauungsform der einzelnen Zweitwohnsitzgebäude wurde anhand der digitalen Katastralmappe aus dem Geografischen Informationssystem des Landes ermittelt.

Das Zweitwohnsitzgebiet im Ausschnitt A (siehe Abbildung 59) stellt das größte zusammenhängende Gebiet mit Zweitwohnsitzen (türkise Gebäude) in der ganzen Gemeinde dar. Es besteht aus 60 Einfamilienhäusern und 12 weiteren Gebäuden in welchen sich zwischen zwei und fünf Wohnungen in Doppelhäusern oder kleinen Appartementgebäuden befinden. Wie auf dem kleinen Ausschnitt zu erkennen ist, sind in diesem Gebiet fast ausschließlich Zweitwohnsitze zu finden. Die Abbildungen 60 bis 63 sind verortete Ansichten dieses Zweitwohnsitzgebietes. In Abbildung 59 sind die dazugehörigen Fotos verortet. Bei den Einfamilienhäusern und kleinen Appartmenthäusern handelt es sich um offene und bei den Doppelhäusern um gekuppelte Bauweise. Die Erschließungsstraßen dieses Zweitwohnsitzgebietes sind Weggenossenschaften (öffentliche Interessentenstraße).

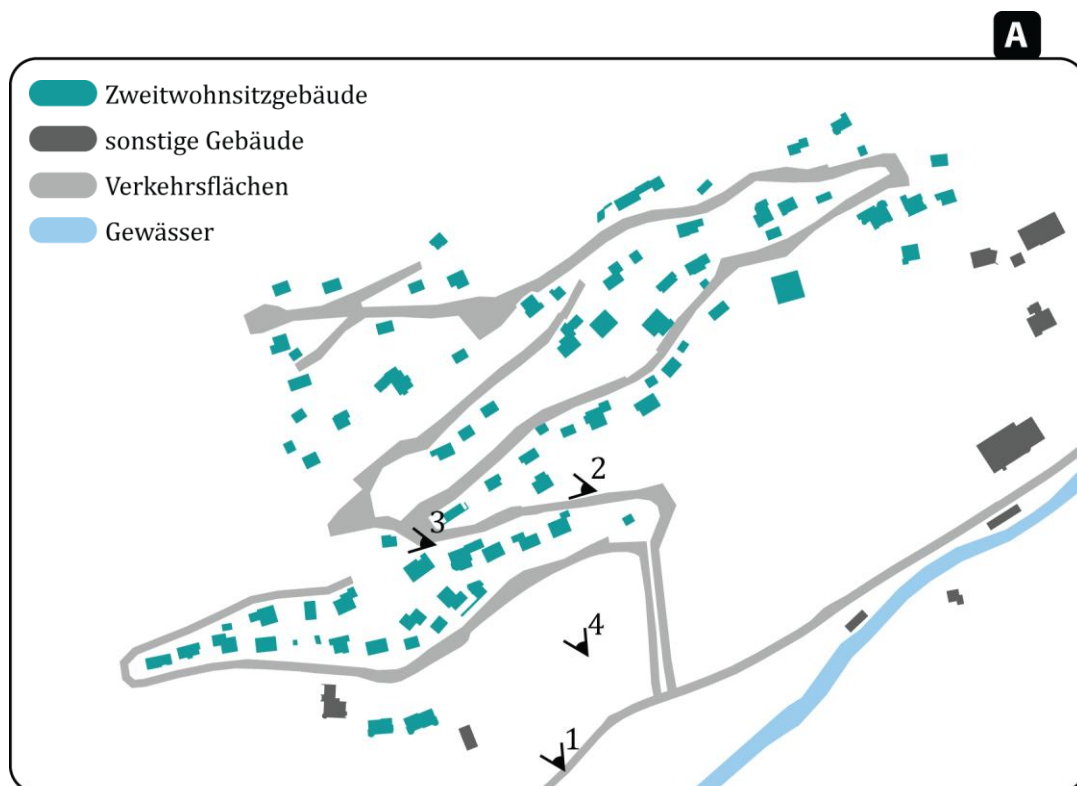
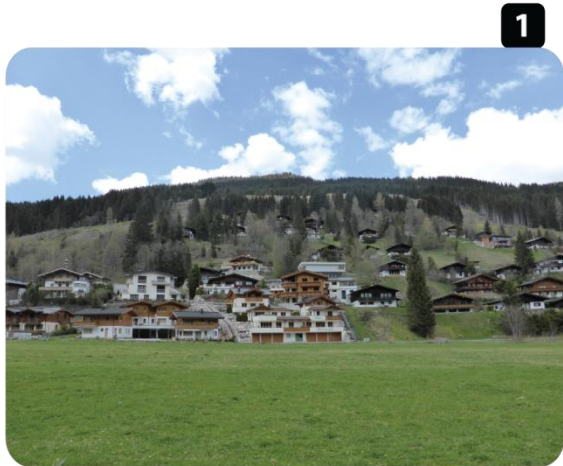


Abbildung 59: Übersichtsplan und Fotostandpunkte des Zweitwohnsitzgebiets im Ausschnitt A (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



1



2

Abbildungen 60 und 61: Einfamilienhausbebauung im Ausschnitt A



3



4

Abbildungen 62 und 63: Einfamilienhausbebauung im Ausschnitt A

Im Ausschnitt B befindet sich ein Zweitwohnsitzgebiet mit acht Appartementshäusern, welche in offener Bauweise angeordnet sind und eine Zweitwohnsitzanlage bilden. In diesen Gebäuden befinden sich 271 Wohnungen, welche ausschließlich Zweitwohnsitze sind. In den Abbildungen 65 und 66 sind diese Appartementshäuser abgebildet, wobei die Abbildung 64 einen Übersichtsplan darstellt.

Auch hier findet die Erschließung in Form einer Weggenossenschaft statt.

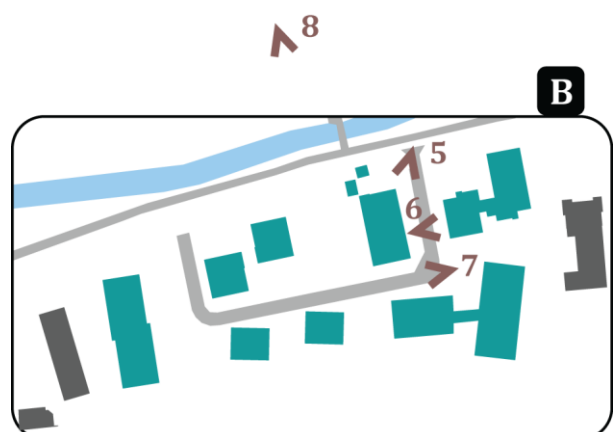


Abbildung 64: Übersichtsplan und Fotostandpunkte des Zweitwohnsitzgebiets im Ausschnitt B (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



Abbildung 65 und 66: Apartmenthäuser im Ausschnitt B



Abbildung 67 und 68: Ansichten des Zweitwohnsitzgebiets im Ausschnitt B

Im Ausschnitt C ist ein Apartmenthaus mit gekuppelter Bauweise zu sehen. In diesem Gebäude befinden sich 39 Wohnungen. In den folgenden zwei Abbildungen ist zum einen die Lage des Zweitwohnsitzgebäudes (siehe Abbildung 69) und zum anderen eine Ansicht des Apartmenthauses ersichtlich (siehe Abbildung 70). Erschlossen wird dieses Gebäude durch eine Privatstraße.

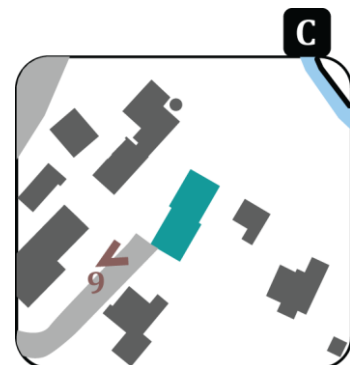


Abbildung 69: Übersichtsplan und Fotostandpunkt des Zweitwohnsitzgebäudes im Ausschnitt C (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

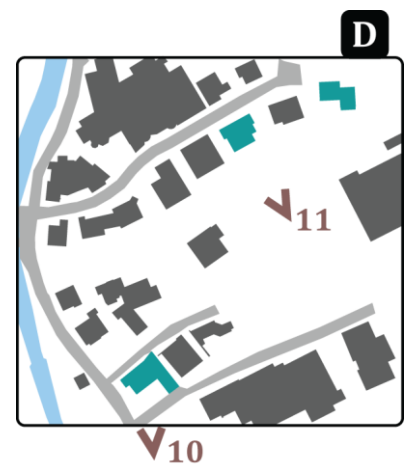
9



Abbildung 70: Appartementhaus im Ausschnitt C

Im Ausschnitt D befinden sich drei Zweitwohnsitzgebäude mit offener Bauweise. Zwei davon sind Einfamilienhäuser, das dritte ein Appartementhaus. (siehe Abbildungen 72 und 73) Auch hier handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine Weggenossenschaft.

Abbildung 71: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt D (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



10



11



Abbildungen 72 und 73: Appartementhaus und Einfamilienhaus im Ausschnitt D

Im Ausschnitt E befinden sich zwei Zweitwohnsitzgebäude. Beide Gebäude sind Appartementhäuser, wobei sich in dem größeren 98 Wohneinheiten und im kleineren 26 Wohneinheiten befinden. In Abbildung 74 ist die Lage der Gebäude und in Abbildung 75 sind die Zweitwohnsitzgebäude (roter Rahmen) ersichtlich. Bei dem größeren Appartementhaus

handelt es sich um eine offene und bei dem kleineren Appartementhaus um eine gekuppelte Bauungsweise. Die Gebäude werden durch eine Gemeindestraße erschlossen werden.



Abbildungen 74 und 75: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt E (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung); Ansichten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt E

Im Ausschnitt F (siehe Abbildung 76) befinden sich drei Appartementhäuser, wobei sich in den Gebäuden in der Abbildung 78 zusammen 103 Wohneinheiten (51+53) und im Gebäude in Abbildung 77 insgesamt 38 Wohneinheiten befinden. Diese Gebäude sind in einer offenen Bauweise angeordnet. Bei der Erschließung dieser drei Zweitwohnsitzgebäude handelt es sich um eine Weggenossenschaft.

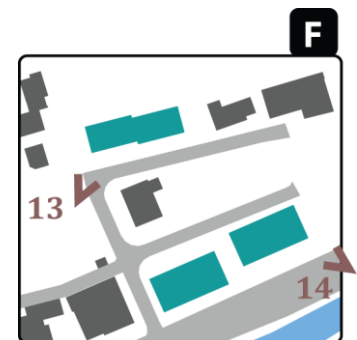


Abbildung 76: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt F (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



Abbildungen 77 und 78: Ansichten der Appartementgebäude im Ausschnitt F

Im Ausschnitt G befindet sich ein Einfamilienhaus mit offener Bauweise. Dieses ist in Abbildung 79 verortet und in der Abbildung 80 dargestellt. Es wird durch eine Weggenossenschaft erschlossen.

Abbildung 79: Übersichtsplan und Fotostandpunkt des Zweitwohnsitzgebäudes im Ausschnitt G (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



15



Abbildung 80: Ansicht des Einfamilienhauses im Ausschnitt G

Im Ausschnitt H befinden zwei Appartementshäuser mit offener Bauweise. In diesen Gebäuden befinden sich 63 und 23 Wohneinheiten. Diese Appartementshäuser sind in Abbildung 81 verortet und auf den Abbildungen 82 und 83 dargestellt. Zu den Gebäuden führt ebenfalls eine öffentliche Interessenstraße (Weggenossenschaft).



Abbildung 81: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt H (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



Abbildungen 82 und 83: Appartementshäuser im Ausschnitt H

Das Zweitwohnsitzgebäude in Ausschnitt I stellt ein kleineres Appartementhaus mit offener Bauweise dar. In diesem Gebäude befinden sich sechs Wohneinheiten. (siehe Abbildung 85) Auch zu diesem Gebäude führt eine öffentliche Interessentenstraße, also eine weggenossenschaftliche Straße.



Abbildung 84: Übersichtsplan und Fotostandpunkt des Zweitwohnsitzgebäudes im Ausschnitt I (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

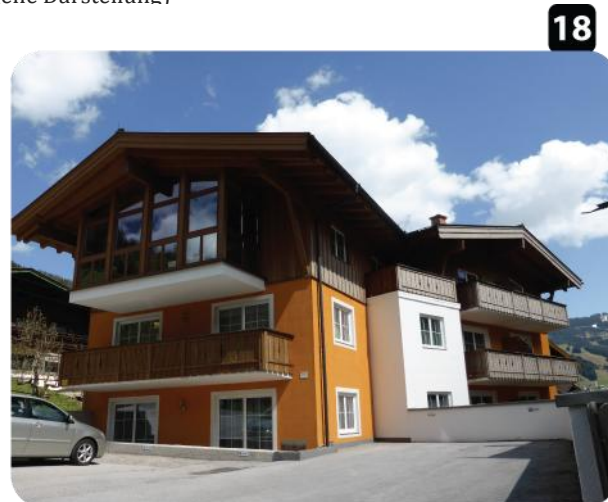


Abbildung 85: Als Zweitwohnsitz genutztes Appartementgebäude im Ausschnitt I

Im Ausschnitt J (siehe Abbildung 86) befinden sich insgesamt zwei große Appartementhäuser, in welchen sich 183 Wohneinheiten befinden (42+45+46+50) und welche in den Abbildungen 87 und 88 abgebildet sind. Dabei handelt es sich um eine offene Bauweise. Auch diese Gebäude werden durch einen genossenschaftlichen Weg erschlossen.



Abbildung 86: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt J (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



Abbildungen 87 und 88: Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt J

Die Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt K (siehe Abbildung 89) sind Appartementshäuser mit einer offenen Bauweise, wobei sich im vorderen Gebäude (siehe Abbildung 90) 36 und im hinteren Gebäude (siehe Abbildung 91) 79 Wohnungen befinden. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße.



Abbildung 89: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt K (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



Abbildungen 90 und 91: Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt K

Die Gebäude in Ausschnitt L (siehe Abbildung 92) stellen alle Einfamilienhäuser mit offener Bauweise dar. Auf den Abbildungen 93 und 94 sind drei der insgesamt sechs Zweitwohnsitzgebäude dargestellt. Zu diesen Gebäuden führt eine öffentliche Interessentenstraße.



Abbildung 92: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt L (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)



Abbildung 93 und 94: Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt L

Bei den Zweitwohnsitzen in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm handelt es sich um neu gebaute Zweitwohnsitze, welche sich parallel zum Tourismus ab den 1960er-Jahren entwickelten. Eine Nutzung vorhandener Bausubstanz gibt es in dieser Gemeinde nicht. Die Bebauungstypen der Zweitwohnsitze sind vorwiegend Appartementshäuser (siehe Ausschnitte B, C, E, F, H, I, J und K) und Einfamilienhäuser (siehe Ausschnitte A, D, G und L) und vereinzelt Doppelhäuser im Ausschnitt A. Bei der Bauweise handelt es sich vorwiegend um eine offene Bauweise. Ausnahmen sind gekuppelte Bauweisen bei Doppelhäusern im Ausschnitt A und bei Appartementshäusern im Ausschnitt C und E. Der Großteil der Zweitwohnsitze befindet sich im Siedlungszusammenhang. Lediglich das Zweitwohnsitzgebiet im Ausschnitt A befindet sich in Alleinlage kurz vor Talschluss im Ortsteil Hinterglemm und ist ca. 5km vom Ortszentrum Hinterglemm entfernt. Die Zweitwohnsitze sind alle ganzjährig benutzbar.

Zur aktuellen Nachfrage nach Zweitwohnsitzen wurde vom Bürgermeister Alois Hasenauer angemerkt, dass diese immer vorhanden und ziemlich gleichbleibend ist. Es gibt im Moment zwar keinen großen Hype, jedoch geht die Nachfrage auch nicht spürbar zurück. Das ist vor

allem daran bemerkbar, dass Wohnungen nie lange leer stehen. Zurzeit fragen vorrangig Personen aus Deutschland, England und Holland und natürlich auch aus Österreich nach Zweitwohnsitzen. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer)

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist anzumerken, dass alle Zweitwohnsitze an das Kanalnetz angeschlossen sind. Bei über 90% der Zweitwohnsitze findet die Erschließung zu den Zweitwohnsitzen in Form einer Interessentenstraße (Weggenossenschaften) statt. Für die Erhaltung und Verwaltung dieser ist eine Straßengenossenschaft zu bilden. (vgl. § 31 Salzburger Landesstraßengesetz 1972) Ausnahmen bilden private Straßen in den Zweitwohnungsgebieten C und K und eine Gemeindestraße zum Zweitwohnungsgebiet im Ausschnitt D. Hinsichtlich der Wasserversorgung gibt es in beiden Ortsteilen eine Wassergenossenschaft, wodurch diese nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegt.

Mittlerweile gibt es innerhalb der Zweitwohnsitzgebiete fast keine freien Grundstücke mehr. Nur im Zweitwohnungsgebiet A, sind noch freie Grundstücke vorhanden. Diese sind in Abbildung 95 durch eine rote Umrandung ersichtlich.



Abbildung 95: Unbebaute Grundstücke im Zweitwohnsitzgebiet A (Quelle: SAGISonline 2014, eigene Darstellung)

Als wichtigste Erwerbsmotive für einen Zweitwohnsitz in der Gemeinde, wurden von Herrn Bürgermeister Alois Hasenauer die Nutzung als Freizeit- und Urlaubsdomizil, gerade im Winter, und die Kapitalanlage genannt. Weiteres vor allem auch deswegen, weil Immobilien in der heutigen Zeit eine sehr stabile Wertanlage darstellen.

6.1.6 Auswirkungen auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm

Im Folgenden werden nun die raumplanerisch relevanten Auswirkungen, welche sich durch die Zweitwohnsitze auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm ergeben, betrachtet. Die Gesamtheit der Wirkungen stellt ein komplexes Gefüge dar, wobei sich die Wirkungen teilweise gegenseitig hervorrufen und verstärken können.

Zu den betrachteten Aspekten zählen der Flächenverbrauch und in Folge die Flächenversiegelung und die Wirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Zudem stellen auch die Auswirkungen auf die technische Infrastruktur, die Umwelt und auf den Verkehr wichtige Bereiche dar. Inwieweit es jedoch durch die ZweitwohnsitzbesitzerInnen bereits zu Auswirkungen auf die Sozial- bzw. Bevölkerungsstruktur gekommen ist, kann im Zuge dieser Arbeit nicht beantwortet werden, da keine Befragung unter den ZweitwohnsitzbesitzerInnen und der ortsansässigen Bevölkerung durchgeführt wurde.

Wie auch viele andere Gemeinden, lebt auch die Gemeinde Saalbach-Hintertal stark über Vereine, wovon es 24 gibt. Ein/e ZweitwohnungsbesitzerIn trägt, aufgrund der häufigen Abwesenheit, nichts zu diesem Vereinswesen bei. Ein Beispiel dafür stellt die freiwillige Feuerwehr dar. Diese setzt sich sinnvollerweise nur aus Einheimischen zusammen. Trotzdem müssen die Zweitwohnsitze mitversorgt werden und stellen dadurch einen Zusatzaufwand dar, der aufgrund der hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen in der Gemeinde nicht unerheblich ist. Auch wird die Arbeit durch die häufige Abwesenheit von ZweitwohnsitzbesitzerInnen erschwert, wenn z. B. eine Brandmeldeanlage Alarm schlägt und keiner die Tür aufmacht. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer)

Doch im Gegensatz zu den Gästen in saisonal betriebenen Beherbergungsbetrieben, sind ZweitwohnsitzbesitzerInnen zum Teil auch in den Zwischensaisonen anwesend. Zudem werden von diesen vorhandene Angebote, wie Bergbahnen, Restaurants und Geschäfte genutzt. (vgl. ebd.)

In der Gemeinde Saalbach-Hintertal gibt es keine alten Bestandsobjekte, welche als Zweitwohnsitz genutzt werden. Alle Zweitwohnsitze wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts neu errichtet. In der nachfolgenden Abbildung 96 ist die Lage dieser (rote Markierung) im Gemeindegebiet verortet. Wie aus der Abbildung hervorgeht, befinden sich mit Ausnahme vom Zweitwohnsitzgebiet im Ausschnitt A alle weiteren Gebiete im Siedlungszusammenhang.

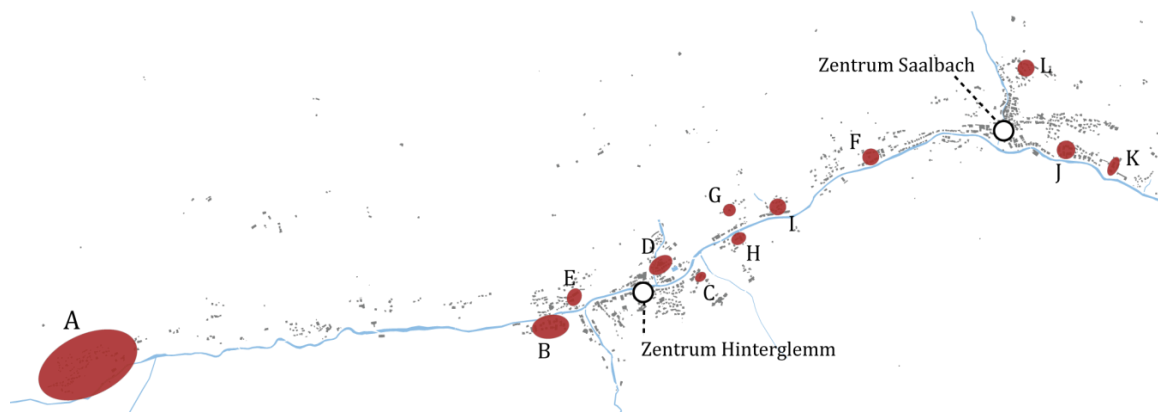


Abbildung 96: Lage der Zweitwohnsitzgebiete im Gemeindegebiet (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

Dadurch ist es in dieser Gemeinde zu keiner Zersiedlung durch Zweitwohnsitze gekommen. Jedoch führte der Neubau der Gebäude zu einer Flächenbeanspruchung. In der folgenden Tabelle 14 sind die Summen der Grundstücks- und Gebäudeflächen in den jeweiligen Ausschnitten angeführt. Die Größe der Grundstücks- und Gebäudeflächen stammen aus dem Geografischen Informationssystem (SAGISonline) des Landes Salzburgs.

| Zweitwohnsitzgebiet in Ausschnitt | Grundstücksfläche in m ² (Summe aller Grundstücke) | bebaute Fläche in m ² (Summe aller Gebäude) | GRZ |
|--------------------------------------|--|---|------|
| Ausschnitt A | 106.300 | 8.173 | 0,08 |
| Ausschnitt B | 18.745 | 4.974 | 0,27 |
| Ausschnitt C | 1.473 | 631 | 0,43 |
| Ausschnitt D | 1.760 | 566 | 0,32 |
| Ausschnitt E | 6.595 | 1.773 | 0,26 |
| Ausschnitt F | 5.299 | 1.646 | 0,31 |
| Ausschnitt G | 2.123 | 266 | 0,13 |
| Ausschnitt H | 3.000 | 1.057 | 0,35 |
| Ausschnitt I | 908 | 320 | 0,35 |
| Ausschnitt J | 8.687 | 2.372 | 0,27 |
| Ausschnitt K | 5.300 | 1.419 | 0,27 |
| Ausschnitt L | 4.463 | 751 | 0,17 |
| GESAMT | 164.653 | 23.948 | |

Tabelle 14: Vergleich der Grundflächenzahl der einzelnen Zweitwohnsitzgebiete in den Ausschnitten (Quelle: SAGISonline 2014, eigene Berechnung)

Daraus geht hervor, dass es durch die Einfamilienhausbebauung im Ausschnitt A zu einer geringen Ausnutzung der Grundstücke kommt. Diese geringe Ausnutzung ist ebenfalls in den Ausschnitten G und L zu erkennen, in denen die Bebauungstypen auch Einfamilienhäuser darstellen. Im Gegensatz dazu kommt es bei den Appartementshäusern, wie in den Ausschnitten B, C, F, H, I, J und K zu höheren Anteilen von überbaute Fläche in Bezug auf die Grundstücksfläche.

Weiter wurden in der Tabelle 15 der Anteil der bebauten Fläche am Dauersiedlungsraum und der Anteil der Zweitwohnsitzgebiete an bebauter Fläche dargestellt. Der Wert des Dauersiedlungsraumes stammt von der Statistik Austria. Das bebaute Gebiet wurde aus der Summe des Baulandes (100,4 ha) mit Stand des FWP von 1992 und den zusätzlich 2002 ausgewiesenen Bauland (19,6 ha) berechnet. (vgl. Gemeinde Saalbach-Hinterglemm)

| | absolut in ha | relativ in % | relativ in % |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Dauersiedlungsraum⁸ | 1310 | 100 | |
| bebaute Fläche | 120 | 9,2 | 100 |
| Zweitwohnsitzgebiete | 16,5 | | 13,7 |

Tabelle 15: Anteil der bebauten Fläche am Dauersiedlungsraum, Anteil der Zweitwohnsitzgebiete am Dauersiedlungsraum (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm)

Aus dieser Berechnung wird deutlich, dass die Zweitwohnsitze 16,5 von 120 ha bebauter Fläche in Saalbach-Hinterglemm einnehmen, was 13,7% entspricht. Somit ist es in dieser Gemeinde zu einer nicht unerheblichen Flächenbeanspruchung durch Zweitwohnsitze gekommen.

Wie schon erwähnt wurde, handelt es sich bei den vorherrschenden Bebauungstypen in der Gemeinde vorwiegend um Einfamilien- und Appartementshäuser. In der nachfolgenden Tabelle 16 wurden einzelne Zweitwohnsitzgebäude herausgegriffen, um die Ausnutzung der Grundstücke anhand der GRZ und GFZ zu berechnen. Diese sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

⁸ Der Dauersiedlungsraum umfasst den für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen verfügbarer Raum. Davon ausgeschlossen sind Almen, Fels, Ödland, Wald und Wasserflächen. (Land Steiermark 2014)







| Zweitwohnsitzgebäude in den einzelnen Ausschnitten | Darstellung der für die Berechnung herangezogenen Zweitwohnsitze | Grundstücksfläche in m ² | bebaute Fläche in m ² | GRZ | GFZ |
|--|---|-------------------------------------|----------------------------------|----------|----------|
| Ausschnitt A | | | | | |
| 1 – Einfamilienhaus (1 Vollgeschoß) |  | 1 – 708 | 1 – 181 | 1 – 0,26 | 1 – 0,26 |
| 2 – Einfamilienhaus (2 Vollgeschoße) | | 2 – 753 | 2 – 110 | 2 – 0,15 | 2 – 0,29 |
| 3 – Doppelhaus (2 Vollgeschoße) | | 3 – 371 | 3 – 55 | 3 – 0,15 | 3 – 0,30 |
| Ausschnitt B | | | | | |
| 1 – Appartementhaus (3 Vollgeschoße) |  | 1 – 2.165 | 1 – 634 | 1 – 0,29 | 1 – 0,88 |
| 2 – Appartementhaus (4 Vollgeschoße) | | 2 – 3.000 | 2 – 854 | 2 – 0,28 | 2 – 0,85 |
| Ausschnitt D | | | | | |
| Appartementhaus (3 Vollgeschoße) |  | 494 | 245 | 0,50 | 1,49 |
| Ausschnitt E | | | | | |
| Appartementhaus (5 Vollgeschoße) |  | 4.631 | 1102 | 0,24 | 1,19 |
| Ausschnitt F | | | | | |
| Appartementhaus (4 Vollgeschoße) |  | 1.547 | 550 | 0,36 | 1,42 |
| Ausschnitt I | | | | | |
| Appartementgebäude (4 Vollgeschoße) |  | 6.003 | 1.757 | 0,29 | 1,17 |

Tabelle 16: Vergleich der Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl einzelner ausgewählter Zweitwohnsitzgebäude (Quelle: SAGISonline 2014, eigene Berechnung)

Diese Berechnungen zeigen, dass die Grundflächenzahl der Einfamilienhäuser am geringsten ist. Im Unterschied dazu weisen die Appartementgebäude einen mindestens dreimal so hohen Wert auf. Zum Beispiel ergeben sich bei Einfamilienhäusern im Ausschnitt A Werte

zwischen 0,15 und 0,26. Im Vergleich dazu erreichen Appartementshäuser einen Wert von bis zu 0,50. Bei der Geschosflächenzahl wird ebenfalls deutlich, dass die Einfamilienhäuser sich bei einem Wert unter 0,30 bewegen, wohingegen Appartementshäuser einen Wert von bis zu 1,49 erreichen (Ausschnitt D). Durch die hohe Anzahl an als Zweitwohnsitz genutzten Appartementshäusern in der Gemeinde, ist es im Vergleich zu den Einfamilienhäusern, zu einem wesentlich geringeren Baulandverbrauch und somit höheren Dichte gekommen. Trotzdem ist es durch die Zweitwohnsitze zu einer Versiegelung des Bodens gekommen, wobei die monofunktionale Nutzung als Siedlungs- und Verkehrsfläche übrig geblieben ist und sich die Fläche für Flora und Fauna reduziert hat. Gerade die lockere Anordnung der Gebäude im Ausschnitt A führte zu einem hohem Landschafts- und Flächenverbrauch. Neben dem Flächenverbrauch muss jedoch auch die Eingliederung der Gebäude in das Umfeld berücksichtigt werden.



Abbildung 97: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Zweitwohnsitzgebiet A (eigene Darstellung)

In der Gemeinde haben sich durch die Zweitwohnsitze bereits Effekte auf das Landschaftsbild ergeben. Gerade das Zweitwohnsitzgebiet im Ausschnitt A befindet sich in einer Hangzone (siehe Abbildung 97), welche den Übergang zwischen Wiese und Wald darstellt und zudem ein sensibler Raum in Bezug auf Diversität von Flora und Fauna ist. In diesem Gebiet ist es bereits zu einer starken Bebauung mit Einzelgebäuden gekommen, wodurch die Hangzone visuell stark belastet, ein zersiedelter Landschaftsraum entstanden und es zu



Abbildung 98: Maßstabsfremde Zweitwohnsitze im Ausschnitt E (eigene Darstellung)

einem Verlust von Landschaftsraum gekommen ist. Dieser wird durch Grünelemente aufgelockert. Die offene Anordnung der Gebäude lässt eine räumliche Begrenzung der Straßenräume nicht zu.

Neben diesem Zweitwohnsitzgebiet heben sich die Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt E erheblich von den umliegenden Gebäuden ab. Auf Abbildung 98 sind die beiden voluminösen Appartementhäuser ersichtlich. Auch hier ist eine Raummarkierung durch freigestellte Baukörper festzustellen. Zudem stellen beide Gebäude durch die vielen Stockwerke maßstabsfremde Baukörper dar und beeinträchtigen dadurch das Landschaftsbild. Gerade das größere Appartementgebäude sticht mit sieben Stockwerken aus dem Umfeld hervor.

Neben den Wirkungen auf das Landschaftsbild sind bei den Zweitwohnsitzen zum Teil auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild festzustellen. Denn gerade die vielen als Zweitwohnsitz genutzten Appartementhäuser, welche sich im Siedlungszusammenhang befinden, verwandeln sich bei Abwesenheit der ZweitwohnsitzbesitzerInnen in geschlossene Rollladenburgen. Ein Beispiel dafür bilden die acht Appartementhäuser im Ausschnitt B, welche eine Zweitwohnsitzanlage bilden die in den Zwischensaisonen wie ausgestorben wirkt (siehe Abbildung 99). In Abbildung 100 ist die Ausdehnung dieser Zweitwohnsitzanlage ersichtlich.



Abbildung 99 und 100: Appartementgebäude mit geschlossenen Rollläden, Ausdehnung der Zweitwohnsitzanlage (eigene Darstellung)

Ein weiteres Beispiel bilden die Appartementgebäude im Ausschnitt J, welche sich ebenfalls im Siedlungszusammenhang (siehe Abbildungen 101 und 102) befinden und das Ortsbild beeinträchtigen.



Abbildungen 101 und 102: Ausdehnung der Appartementgebäude (Quelle: SAGIS 2014, eigene Darstellung), Appartementgebäude mit geschlossenen Rolläden

Im Gegensatz zu den zuvor aufgezählten Appartementhäusern, fügen sich die einzelnen Zweitwohnsitze in den Ausschnitten D, G und L gut in die Umgebung ein. Dies ist auf der einen Seite durch den Bebauungstyp bedingt, denn diese Zweitwohnsitze sind kleinere Appartement- und Einfamilienhäuser, welche der ortstypischen Bauweise nahe kommen. Auf der anderen Seite befinden sich diese in Mitten von als Hauptwohnsitz genutzten Gebäuden und direkt im Siedlungszusammenhang. Bezüglich des Ortsbilds kann noch erwähnt werden, dass sich nicht nur die Zweitwohnsitze nachteilig auf das Ortsbild auswirken, sondern auch die zahlreichen Gebäude des Beherbergungssektors. Denn diese haben zwischen den Saisonen und auch häufig im Sommer geschlossen, wodurch viele Teile des Gemeindegebietes einem Geisterdorf gleichen.

Hinsichtlich des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung ist es in der Gemeinde bereits zu negativen Auswirkungen gekommen. Das kann jedoch auf mehrere Einflüsse zurückgeführt werden. In der Gemeinde gibt es bedingt durch die Topographie ein begrenztes Raumangebot. Vor allem in Lagen, wie dem Talboden, ist die Siedlungsfläche stark eingeschränkt. In Abbildung 103 ist ein Ausschnitt der Topographie der Gemeinde ersichtlich. Dabei stellen die schwarzen Linien Höhenlinien im 10m Abstand, die gelbe Fläche den

Dauersiedlungsraum und die rote Fläche die Umrandung des Talbodens dar.

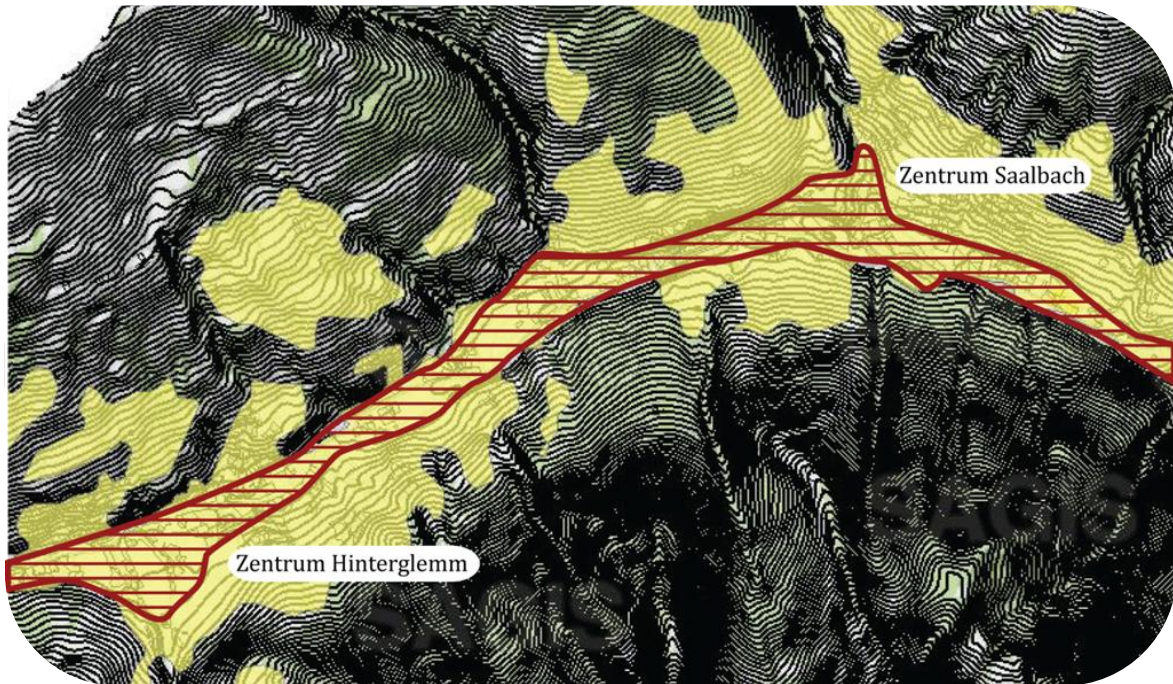


Abbildung 103: Ausschnitt der Topographie des Gemeindegebiets (Quelle: SAGISonline 2014, eigene Darstellung)

Die Zweitwohnsitzgebiete, mit Ausnahme der Zweitwohnsitzgebiete A, E und L, nehmen zentrale Lagen im begrenzten Talboden ein. Mittlerweile gibt es dort keine bebaubaren Grundstücke mehr. (vgl. Interview Alois Hasenauer) Das bedeutet, es sind nur mehr Grundstücke in Hanglage verfügbar, welche in der Erschließung sehr kostenintensiv sind. Zudem sind die Grundstücks- und Immobilienpreise in der Gemeinde mittlerweile für viele Einheimische unerschwinglich geworden. Laut Bürgermeister Alois Hasenauer liegt der m^2 Preis Bauland im Zentrum bei ca. 2.000 Euro oder darüber. Nicht vor allzu langer Zeit wurden Wohnungen im Zentrum zum m^2 -Preis von 8.100 Euro verkauft. Ein wenig außerhalb liegt der m^2 -Preis Bauland bei mindestens 500 Euro. Gerade durch diese hohen Preise sind die Zweitwohnsitze bei der jungen Bevölkerung nicht akzeptiert, denn sie nehmen den jungen Einheimischen die Möglichkeit, im Ort zu bleiben, was sie zur Abwanderung in Nachbargemeinden zwingt. Dort gibt es noch günstigere Grundstückspreise. (vgl. ebd.) Die negative Wanderungsbilanz dieser Gemeinde ist ein Indiz dafür. Die Gemeinde versucht dem Wegzug der jungen Bevölkerung mit geförderten Wohnungen (Eigentum und Miete) und einem Baulandsicherungsmodell entgegenzusteuern. In diesem Modell verkauft die Gemeinde Grundstücke von ca. $400m^2$ Größe zu einem m^2 -Preis von 250 Euro an Einheimische.

In Bezug auf die Infrastruktur ergibt sich nicht nur durch die ZweitwohnsitzbesitzerInnen, sondern gerade auch durch die vielen TouristInnen, dem Personal und den Einheimischen, eine enorme Belastungsspitze für die Gemeinde, welche jedoch nur für vier bis sechs Wochen im Jahr erreicht wird. Trotzdem muss die Infrastruktur der Gemeinde auf diese Belastungsspitzen ausgelegt sein. Das hat z. B. dazu geführt, dass die ortseigene Kläranlage Saalbach-Hinterglems auf 49.000 EinwohnerInnen dimensioniert ist. Als Vergleich dazu leben in der Gemeinde nur 2.800 EinwohnerInnen dauerhaft, was zu einer enormen Differenz führt. Die Abfallentsorgung hingegen funktioniert laut Bürgermeister Alois Hasenauer problemlos. Die Gemeinde ist Mitglied bei der Zentralen Müllklärschlammverwertungsanlagen (ZEMKA) in Zell am See. Diese Müllverbrennungsanlage wird von der gesamten Region genutzt. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer)

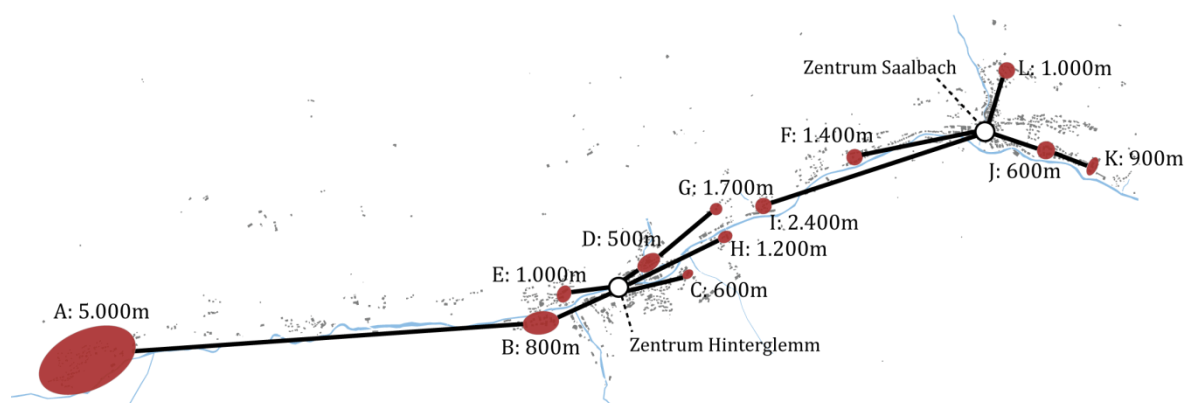


Abbildung 104: Distanz der Zweitwohnsitzgebiete zu den Ortszentren (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, eigene Darstellung)

Wie in Abbildung 104 ersichtlich ist, liegen die Zweitwohnsitzgebiete mit einer maximalen Entfernung von 2.400m zu den beiden Ortszentren. Die einzige Ausnahme bildet das Zweitwohnsitzgebiet A, welches ca. 5.000m vom Zentrum Hinterglems entfernt ist. Die ermittelten Entfernungen stellen nicht die Luftlinie, sondern die Länge der Verkehrswege zwischen den einzelnen Zweitwohnsitzgebieten und der Ortszentren dar. Durch die große Entfernung und der durch Einfamilienhausbebauung niedrigen Siedlungsdichte, ergeben sich für das Zweitwohnsitzgebiet in Ausschnitt A überproportional starke Erschließungs- und Instandhaltungskosten. Im Gegensatz dazu verursachen die im Siedlungszusammenhang

befindlichen Zweitwohnsitzgebiete geringere Kosten für Errichtung, Betrieb und Instandhaltung.

Anhand der Wasserversorgung ergibt sich folgende Problematik. Die durch das Klima und den unterschiedlichen Lebensgewohnheiten bedingten Schwankungen im Wasserbedarf, werden durch Zweitwohnsitze und den Tourismus verstärkt. Denn für die Planung einer Wasserversorgungsanlage sind vor allem die Schwankungen des täglichen Wasserverbrauchs (verbrauchsreichster Tag des Jahres) sowie die Schwankungen des stündlichen Wasserverbrauchs (verbrauchsreichste Stunde des Tages) maßgeblich. (vgl. Kainz et al. 2012) Der durchschnittliche Wasserbedarf pro EinwohnerIn mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde beträgt 200 bis 400l am Tag. In Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnsitzen und/oder hohem Fremdenverkehr kann dieser Wert auf bis zu 550l ansteigen. (vgl. Institut für Siedlungswasserbau, Industrieressourcenmanagement und Gewässerschutz Universität für Bodenkultur 2008) Da sowohl der Tourismus sehr stark, als auch der Anteil an Zweitwohnsitzen sehr hoch ist, kann von einem überdurchschnittlich hohen Wasserverbrauch pro EinwohnerIn mit Hauptwohnsitz und Tag ausgegangen werden.

Die Glemmtaler Landesstraße (L 111) stellt die einzige Zufahrt in das Glemmtal dar. Daraus ergibt sich, dass jede/r ZweitwohnsitzbesitzerIn diese Straße benutzen muss, um zu seinen Nebenwohnsitz zu gelangen. Dies führt zu einer höheren Belastung der Straße. Das erhöhte Verkehrsaufkommen, bedingt durch Tourismus und Zweitwohnsitze, in Spitzenzeiten bewirkte entlang der Glemmtaler Landesstraße, dass das Ortszentrum Saalbachs untertunnelt und die ehemalige Hauptstraße in eine Fußgängerzone umfunktioniert wurde. Auch wurde zwischen den beiden Ortsteilen Saalbachs und Hinterglemms ein weiterer Umfahrungstunnel errichtet. Dies kann als positive Auswirkung auf die Lebensqualität im Ort gewertet werden. Wie zuvor erläutert stellen die Aufschließungsstraßen zu den Zweitwohnsitzgebieten hauptsächlich Weggenossenschaften dar. Somit ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten für den Bau und die Instandhaltung der öffentlichen Interessentenwege, da diese von der Weggenossenschaft entsprechend einem festgelegten Beitragsschlüssel bezahlt werden müssen. (vgl. Interview Bürgermeister Alois Hasenauer) Die Zweitwohnsitzgebäude im Zweitwohnsitzgebiet D liegen an einer Gemeindestraße. Da jedoch noch andere Gebäude an dieser Straße liegen, wurde diese Straße nicht nur für diese Zweitwohnsitze errichtet, wodurch nur eine erhöhte Abnutzung und in Folge ein erhöhter Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden können.

Die Gemeinde bekommt für Zweitwohnsitze keine Bundesanteile, wodurch die Erhaltung der Infrastruktur, vor allem aber der zusätzlich durch Zweitwohnsitze verursachten Überkapazitäten, natürlich eine Herausforderung für die Gemeinde darstellt. Es gibt in der Gemeinde die besondere Ortstaxe und eine Zuschlagsabgabe für die besondere Ortstaxe. Dabei muss von der besonderen Ortstaxe 50% an das Land abgegeben werden, die restlichen 50% und die Zuschlagsabgabe müssen zur Gänze für die Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige verwendet werden und sind somit zweckgebunden. Trotzdem ergeben sich dadurch zusätzliche Einnahmen für die Gemeinde.

6.1.7 Fazit

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts boomartig. Die vormals lockere Bebauung wich einer dichteren Struktur und führte zu einem Zusammenwachsen der Siedlungen der beiden Ortsteile Saalbach und Hinterglemm entlang der Saalach. Parallel dazu entwickelte sich auch das Zweitwohnungswesen in der Gemeinde, was vor allem zum Bau vieler Appartement- und Ferienhäuser führte. Im Jahr 2011 gab es in der Gemeinde insgesamt 1.296 Gebäude, wobei fast 90% davon nach dem zweiten Weltkrieg erbaut wurden. Der ländliche Charakter der Gemeinde wich aufgrund der regen Bautätigkeit in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts einem großen Wintersportort.

Parallel zur Gebäudeentwicklung erlebte auch die Bevölkerungsentwicklung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts einen Boom. Im Jahr 2001 erreichte die Gemeinde mit knapp über 3.000 EinwohnerInnen das bevölkerungsstärkste Jahr. Seitdem geht diese Zahl jedoch wieder leicht zurück, was mit einer negativen Wanderungsbilanz in Verbindung gebracht werden kann. In den Jahren 2001 und 2011 gab es 3.142 und 3.619 Zweitwohnsitzmeldungen, welche immer über der Einwohnerzahl lagen. Diese Zahl inkludiert auch SaisonarbeiterInnen, welche im Tourismussektor beschäftigt sind. Jedoch ergibt sich für die Gemeinde durch die vielen ZweitwohnungsbesitzerInnen, aber auch TouristInnen, SaisonarbeiterInnen und Einheimische eine große saisonale Schwankung und in Folge große Herausforderungen.

Im Jahr 2011 lag der Anteil an Wohnungen mit Zweitwohnsitz- oder ohne Wohnsitzangabe in der Gemeinde bei knapp über 60% (1.946 Zweitwohnsitzwohnungen). Damit liegt dieser

Prozentsatz weit über dem der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen. Laut dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 darf der Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand nur 10% betragen. Zum einen kann dieser hohe Wert auf die rasante Entwicklung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zurückgeführt werden. Zum anderen wurden erst im Jahr 1992 eine Beschränkung und Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten im Raumordnungsgesetz aufgenommen. Zurzeit gibt es eine konstante Nachfrage nach Zweitwohnsitzen, welche zwar nicht übermäßig stark ist, aber auch nicht spürbar zurückgeht und an der Zunahme der Zweitwohnsitzwohnungen in der Gemeinde bemerkbar ist.

Bei den Zweitwohnsitzgebäuden handelt es sich nicht um Bestandsobjekte, sondern um neu gebaute Zweitwohnsitzgebäude. Diese ab den 1960er-Jahren errichteten Einfamilien- und Appartementhäuser trugen zu keiner Zersiedlung bei. Die einzige Ausnahme stellt ein sich in Alleinlage befindendes Zweitwohnsitzgebiet kurz vor dem Talschluss in Hinterglemm dar. Die restlichen Zweitwohnsitzgebiete verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und befinden sich im Siedlungszusammenhang.

Der Flächenanteil der Zweitwohnsitze an bebauter Fläche beträgt knapp 14%. Dadurch ist es zu einer nicht unerheblichen Flächenbeanspruchung durch Zweitwohnsitze gekommen. Jedoch gibt es in der Gemeinde eine hohe Anzahl an großen Appartementgebäuden, wodurch es zu einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke kam. Durch den Neubau der Zweitwohnsitze ist es zu einer Versiegelung des Bodens gekommen, welche zu einer monofunktionale Nutzung als Siedlungs- und Verkehrsfläche führte und sich eine zwangsläufige Flächenreduktion für Flora und Fauna ergab. Zudem ist es durch die Zweitwohnsitze bereits zu negativen Effekten auf das Landschaftsbild gekommen. Ein Beispiel stellt ein Zweitwohnsitzgebiet in Hanglage zwischen Wald und Wiese dar, wodurch ein zersiedelter Landschaftsraum entstanden und es zu einem Verlust von Landschaftsraum gekommen ist. Ein weiteres Beispiel dafür sind zwei Appartementhäuser, welche sich durch ihren maßstabsfremden Baukörper nicht in die Umgebung einfügen und dadurch das Landschaftsbild beeinträchtigen. Weitere Zweitwohnsitze im Siedlungszusammenhang, verwandeln sich bei Abwesenheit der ZweitwohnsitzbesitzerInnen in Rolladenburgen wodurch das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung in der Gemeinde, führten die besondere Topographie und das folglich begrenzte Raumangebot bereits zu hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen. Viele der Zweitwohnsitze liegen in zentralen Lagen im

Talböden, wodurch es zur Verringerung potentieller Bauflächen für die einheimische Bevölkerung gekommen ist.

Daneben stellt auch die Infrastrukturinstandhaltung und -bereitstellung eine Herausforderung für die Gemeinde dar. Das betrifft vor allem die ortseigene Kläranlage, welche auf 49.000 EinwohnerInnen dimensioniert ist. Mit Ausnahme eines Zweitwohnsitzgebietes, liegen alle mit einer maximalen Entfernung von 2.400m zu den beiden Ortszentren, wodurch sich geringere Kosten für Errichtung, Betrieb und Instandhaltung der technischen Infrastruktur ergeben. Die einzige Ausnahme ist ca. 5.000m vom Zentrum in Hinterglemm entfernt, wodurch es zu überproportional starken Erschließungs- und Instandhaltungskosten für dieses Gebiet kommt. Auch kann durch die hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen von einem überdurchschnittlich hohen Wasserverbrauch ausgegangen werden. Da es sich bei den Zufahrtsstraßen in 90% der Fälle um Weggenossenschaften handelt, entsteht für die Gemeinde eher ein geringerer Aufwand.

Außerdem hebt die Gemeinde eine besondere Ortstaxe und Zuschlagsabgabe zur besonderen Ortstaxe ein. Diese Einnahmen sind jedoch teilweise ans Land Salzburg abzugeben oder zweckgebunden und müssen für die Wohnraumschaffung für Einheimische benutzt werden. Trotzdem stellt diese Abgabe eine Einnahmequelle dar, welche der Gemeinde zu Gute kommt und die durch Zweitwohnsitze entstehenden Mehrausgaben reduzieren.

6.2 Gemeinde Semmering

Die Gemeinde Semmering befindet sich an der südlichen Grenze Niederösterreichs zur Steiermark und liegt im politischen Bezirk Neunkirchen (siehe Abbildung 105).

Der Ort erstreckt sich über eine Fläche von 8,72 km² und befindet sich auf einer Höhe von 965 m. ü. A. (Semmering-Pass), wobei sich der Bahnhof auf 895 m. ü. A. befindet. Im Norden grenzt die Gemeinde Semmering an Breitenstein, im Osten an Schottwien und im Südwesten bereits an die steirische Gemeinde Spital am Semmering. Geprägt wird diese Gemeinde durch eine voralpine Topographie. Von den 8,72 km² Gemeindefläche, sind 2,94km² Dauersiedlungsraum. (vgl. Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

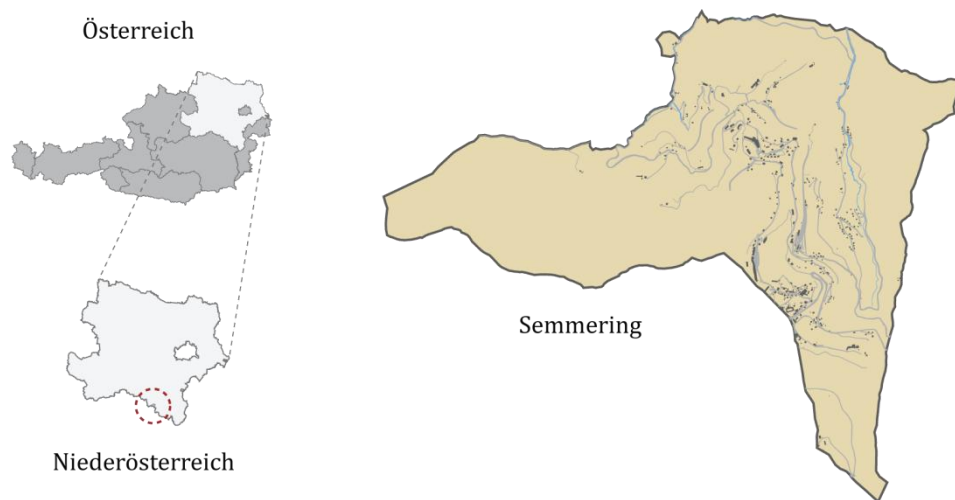


Abbildung 105: Lage der Gemeinde Semmering in Österreich (Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)

Der Semmering ist neben dem Wechsel, die wichtigste Verbindung zwischen den Bundesländern Niederösterreich und Steiermark. Dabei liegen die Landesstraße über den Semmering und die Schnellstraße S6, seit der Fertigstellung der Tunnelkette 2004, unter der Gemeinde. Die S6 stellt eine Verbindung zwischen dem Knoten Seebenstein in Niederösterreich und dem Autobahnknoten St. Michael in der Steiermark dar und dient unter anderem zur Entlastung der Passstraße (siehe Abbildung 106). Kurzfristig brachte die Untertunnelung der Gemeinde einen Aufschwung im Ort, jedoch längerfristig betrachtet führte die andere Straßenführung zu einer Abbindung der Gemeinde.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Gemeinde durch den eigenen Bahnhof an die Bahn angebunden. Im Moment gibt es von Wien Meidling oder von Graz kommend bis zu 10 Zugverbindungen täglich. (vgl. Gemeinde Semmering – Anreise)



Abbildung 106: Geografische Lage der Gemeinde Semmering (Quelle: Land Niederösterreich, eigene Darstellung)

6.2.1 Historische Entwicklung und Hintergrund des Zweitwohnungswesens

Historisch betrachtet, brachte der Bau der Semmeringbahn tiefgreifende Veränderungen für die Region Semmering mit sich. Durch die Eröffnung der Ghega-Bahn im Jahr 1854, kam es zu einer Belebung der Gegend. (vgl. Vasko, 75 Jahre Kurgemeinde Semmering, S. 9f) Ab dem Jahr 1880 wurde mit dem Bau von Villen (siehe Abbildung 109) und Hotels begonnen. Zu Beginn entstand die erste Villa direkt unter dem späteren „Hotel Semmering“ (später Südbahnhotel). Gleich darauf folgte der eben dieses „Hotel Semmering“ (siehe Abbildung 110). Dieses verfügte bereits über eine eigene Straße, Wasserleitung und einem Gasometer zur Beleuchtung der Straße und des Hotels vom Bahnhof zum Hotel und dem Gebäude selbst. Die Umgestaltung einer bäuerlichen Siedlung in eine „luxuriöse Villen- und Hotelkolonie“ nahm seinen Lauf und setzte sich bis zum ersten Weltkrieg fort. So entwickelten sich die ersten Villen am Semmering eigentlich zu den ersten Zweitwohnsitzen in der Gemeinde. Im Jahr 1900 gab es bereits 26 Villen. Im Anschluss an das „Hotel Semmering“ wurden mit dem „Panhans“, dem „Erherzog Johann“, dem „Kurhaus“ und dem „Palace“ weitere Grandhotels errichtet und ein weiteres Zentrum geschaffen. Bei der Planung und dem Bau dieser Hotels wurden Punkte wie die Sichtbarkeit aus großer Distanz und Berücksichtigung von Blick- und Sichtachsen berücksichtigt. Hinter diesen Kriterien stand die Idee eines „großräumigen Landschaftsgartens“. Zugleich trug das Hotel Panhans zum Fremdenverkehrsaufschwung bei und leitete durch seine Lage eine rege Bautätigkeit auf der steirischen Seite des Semmerings ein. Der Massenansturm auf den Semmering führte dazu, dass auch Unterkünfte für

einkommensschwache Gäste errichtet wurden. Ein Beispiel dafür stellt der Waldhof dar. In der folgenden Abbildung 107 sind zum einen die Lage des Südbahnhotels, des Waldhofs und des Panhans eingezeichnet. Zum anderen sind die Sichtbeziehungen (grüne Pfeile) vom Panhans und Südbahnhotel dargestellt.

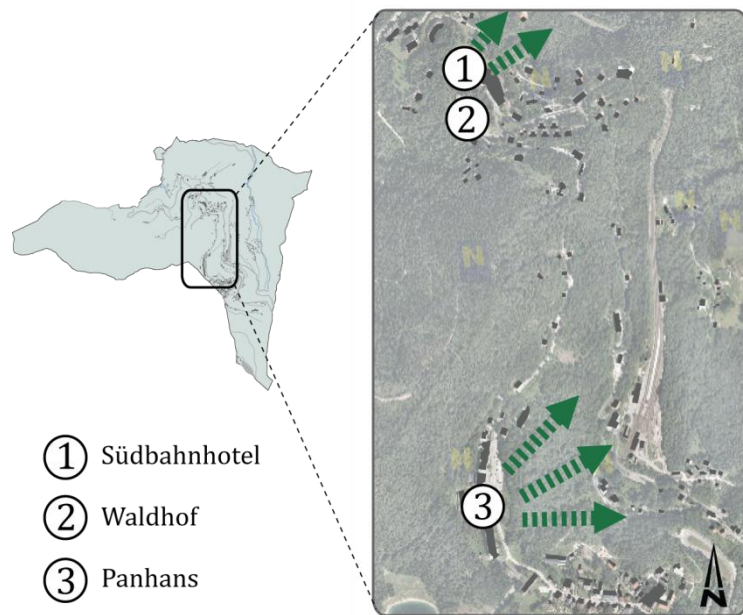


Abbildung 107: Sichtbeziehungen und Lage des Südbahnhotels, des Waldhofs und des Panhans am Semmering (Quelle: Gemeinde Semmering, Land Niederösterreich, eigene Darstellung)

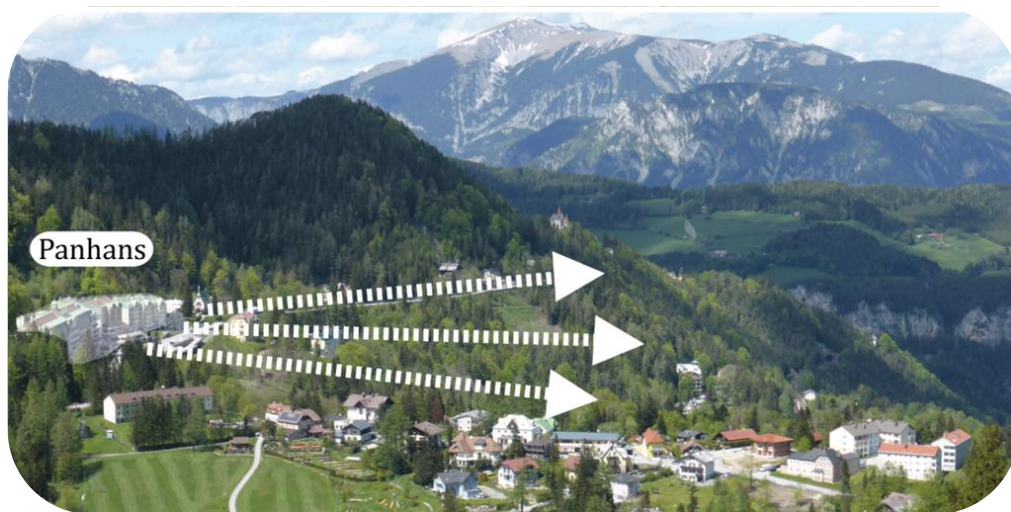


Abbildung 108: Sichtbeziehungen vom Panhans (eigene Darstellung)

Im Jahr 1906 folgten der Bau von Warenhäusern, einer eigenen Schule und des Gemeindehauses. (vgl. Vasko, 75 Jahre Kurgemeinde Semmering, S. 9ff) Im Laufe der Zeit entstand so eine außergewöhnliche Kulturlandschaft mit einzigartigen Baudenkmälern. Binnen kurzer Zeit etablierte sich der Semmering als Höhenkurort der Monarchie, wo vor allem die Wiener Gesellschaft zur Sommerfrische zusammenkam. 20 Jahre nach der Eröffnung des 1. Hotels meinte Peter Rosegger; „Heute stellt sich das Semmeringgebiet so, daß man nicht weiß, ist es ein Land mit Stadthäusern oder eine Stadt mit Landhäusern.“(ebd., S. 11)



Abbildungen 109 und 110: Villenkolonie um 1900 (Quelle: Vasko, 75 Jahre Kurgemeinde Semmering, S. 10); das erste Hotel am Semmering – Südbahnhof 1903 (Quelle: Pap 1996, S. 70)

Nach der Jahrhundertwende kam auch der Wintersport auf und der Semmering avancierte zur ersten Wintersportadresse in den Ostalpen. Auch während des ersten Weltkrieges kam es zu keinem bedeutenden Rückgang des Fremdenverkehrs. Im Jahr 1921 folgte die Ernennung zum Kurort. Wenige Jahre später wurde der erste Golfplatz Österreichs und im Jahr 1934 das erste Casino der Republik am Semmering eröffnet. Darauf folgten neben der Erweiterung einiger Hotels, zahlreiche Umbauten von Villen in Pensionen. Während des zweiten Weltkriegs und in der Besatzungszeit, erlitten die Infrastruktur und Bauwerke am Semmering schwere Schäden. Obwohl in den Jahren 1948/49 zwar einige Grandhotels wieder eröffnet wurden und zwischen 1956 und 1958 die Semmeringstraße weiter ausgebaut wurde, kam es trotzdem zu einem Rückgang des Tourismus. Daraus folgte die Schließung der großen Hotels und des Kurhauses. (vgl. Niederösterreichische Museum BetriebsgesmbH. 2014) In den 1960er und -70er Jahren setzte die Zweitwohnsitzentwicklung in der Gemeinde ein. Alte Hotels und Gebäude, welche vom Krieg beschädigt waren, wurden durch neue BesitzerInnen hergerichtet und als Zweitwohnsitz genutzt. Als Beispiele können hier das erste Hotel am Semmering das „Hotel Semmering“, welches 1974 in eine Eigentumsanlage umgewandelt wurde, aber auch der Waldhof, welcher in ein Appartementhaus umgebaut wurde, genannt werden (siehe Abbildungen 111 und 112). (vgl. Interview Bürgermeister Horst Schröttner)



Abbildung 111 und 112: Das erste Hotel am Semmering (links) und der Waldhof (rechts)

Erst in den 1980er Jahren setzte wieder eine positive Entwicklung des Tourismus durch die Wiedereröffnung des Panhans und durch den Ausbau des Schigebietes Hirschenkogel ein. Ein Wiener Bauunternehmer namens Kallinger erwarb das Panhans, das seit fast neun Jahren geschlossen war, und übernahm die Kosten für eine umfassende Revitalisierung. Einzige Bedienung war, neben dem Hotelbetrieb, Appartementwohnungen und eine Fremdenverkehrsschule unterzubringen. Zwei Jahre später wurden bereits die ersten Appartementwohnungen an die neuen BesitzerInnen übergeben. (vgl. Niederösterreichische Museum BetriebsgesmbH. 2014)

6.2.2 Siedlungs- und Bebauungsstruktur

Die Gemeinde Semmering gliedert sich in Form einer Streusiedlung, welche historisch bedingt gewachsen ist. Dadurch gibt es auch keinen klassischen Dorfplatz mit einer Kirche. Diese Entwicklung ist auf Abbildung 113 abgebildet.

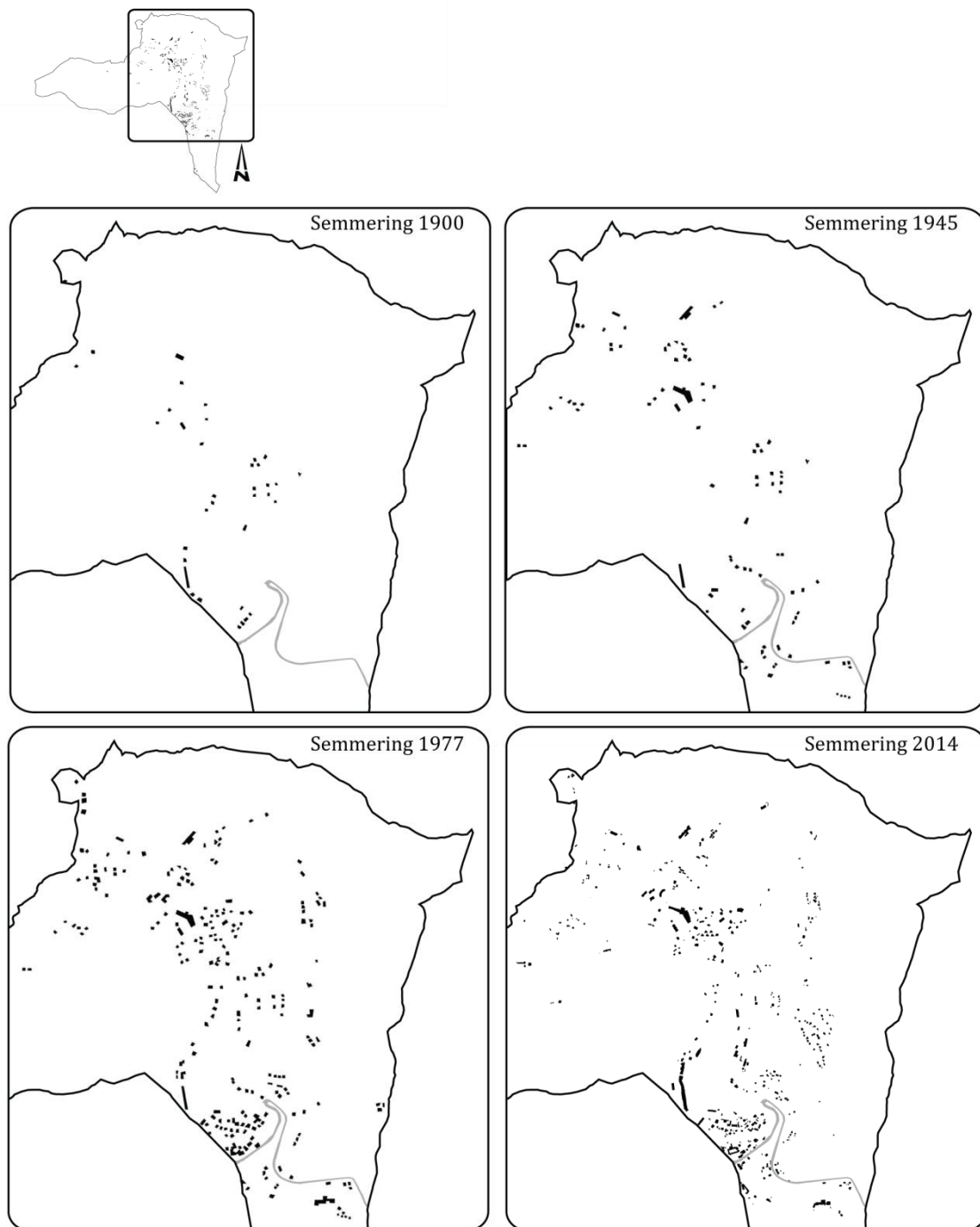


Abbildung 113: Bebauungsstruktur in der Gemeinde Semmering in den Jahren 1900, 1945, 1977 und 2014 (Quelle: Projekt 2 Archiv TU Wien 2009, Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)

Bis zum ersten Weltkrieg wurden zahlreiche Villen und Hotels am Semmering errichtet. Dabei wurden diese nach dem Motto „Alpenland vor Wien“ erbaut. Diese zeichnen sich durch ein flaches Dach, einen Balkon um das Gebäude, ein Holzverbau im ersten Stock und einem steinernem Erdgeschoß aus (siehe Abbildung 115). Zudem waren diese Villen von riesigen Parkanlagen umgeben.



Abbildungen 114 und 115: Villa nach dem Motto „Alpenland vor Wien“ und ihre Lage am Semmering (Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)

In der folgenden Tabelle 17 ist ersichtlich, in welcher Bauperiode wie viele Gebäude errichtet wurden.

| Errichtungsjahr (Bauperiode) | Anzahl (absolut) | Anzahl (relativ) |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Vor 1919 | 91 | 28,1% |
| 1919 bis 1944 | 67 | 20,7% |
| 1945 bis 1970 | 46 | 14,2% |
| 1971 bis 1990 | 82 | 25,3% |
| 1991 und 2011 | 38 | 11,7% |
| GESAMT | 324 | 100% |

Tabelle 17: Gebäudeerrichtung nach Bauperiode (Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

Daraus geht hervor, dass bis 1919 knapp 30% der gesamten Gebäude am Semmering errichtet wurden. In keiner späteren Periode wurden so viele Gebäude errichtet, wie bis 1919. Die geringste Entwicklung mit 11,7% fand zwischen 1991 und 2011 statt.

Im Jahr 2001 gab es in der Gemeinde insgesamt 326 Gebäude, wobei jene Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen mit 193 Gebäuden den größten Teil darstellen (siehe Abbildung 116). Im Vergleich dazu gab es im Jahr 2011 um 2 Gebäude weniger (324). Dabei nahm die Anzahl der Wohngebäude zu, was mit einer Verlagerung der „Sonstigen Gebäude“ von 2001 in Verbindung gebracht werden kann. Diese Kategorie gibt es bei der Registerzählung 2011 nicht mehr. Den zweithöchsten Gebäudeanteil nach den Wohngebäuden haben die Beherbergungsgebäude, wobei diese mit 23 bzw. 21 nur 6,5% der gesamten Bauten ausmachen. Zwischen 2001 und 2011 wurden im Bereich der Wohngebäude 16 Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen und sieben Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen errichtet.

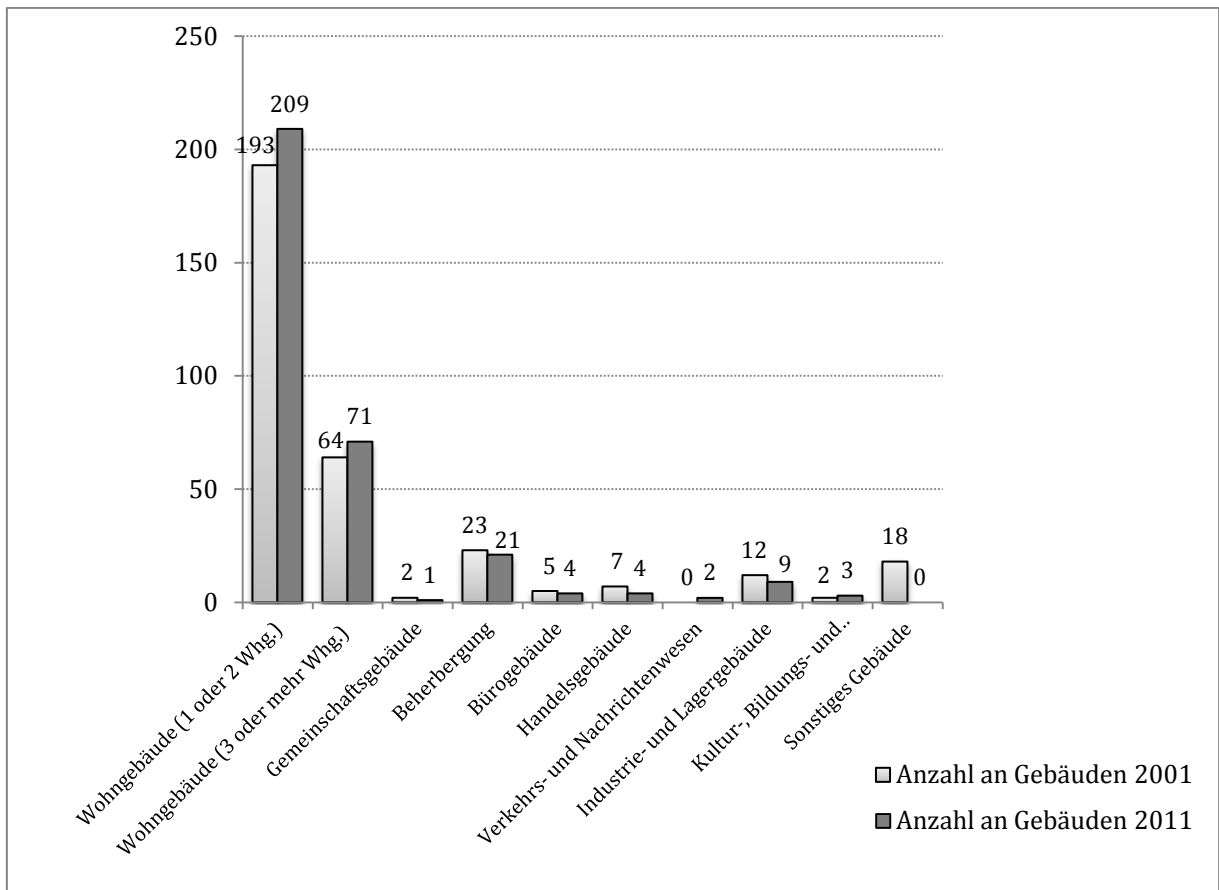


Abbildung 116: Gebäudenutzung in der Gemeinde Semmering (Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

Von den gesamten Gebäuden waren im Jahr 2001 knapp 97% im Eigentum von InländerInnen. Insgesamt acht Gebäude waren im Besitz von AusländerInnen sonstiger EU- oder anderer Staaten und drei Gebäude waren im gemeinsamen Besitz von In- und AusländerInnen.

6.2.3 Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum von 1869 bis 1923 hat die Gemeinde stetig an EinwohnerInnen zugenommen und mit knapp über 1.800 EinwohnerInnen im Jahr 1923 den Höhepunkt der Bevölkerungsentwicklung erreicht (siehe Abbildung 117). Diese Entwicklung kann mit der Etablierung als Höhenluftkurort und den Zeiten der Donau-Monarchie in Verbindung gebracht werden. Doch seitdem verzeichnet die Gemeinde Semmering einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Zwischen 2011 und 2014 hat die Bevölkerung um sieben Personen

zugenommen, was durch eine positive Wanderungsbilanz bedingt war. Am 1. Jänner 2014 wies die Gemeinde Semmering 557 EinwohnerInnen auf.

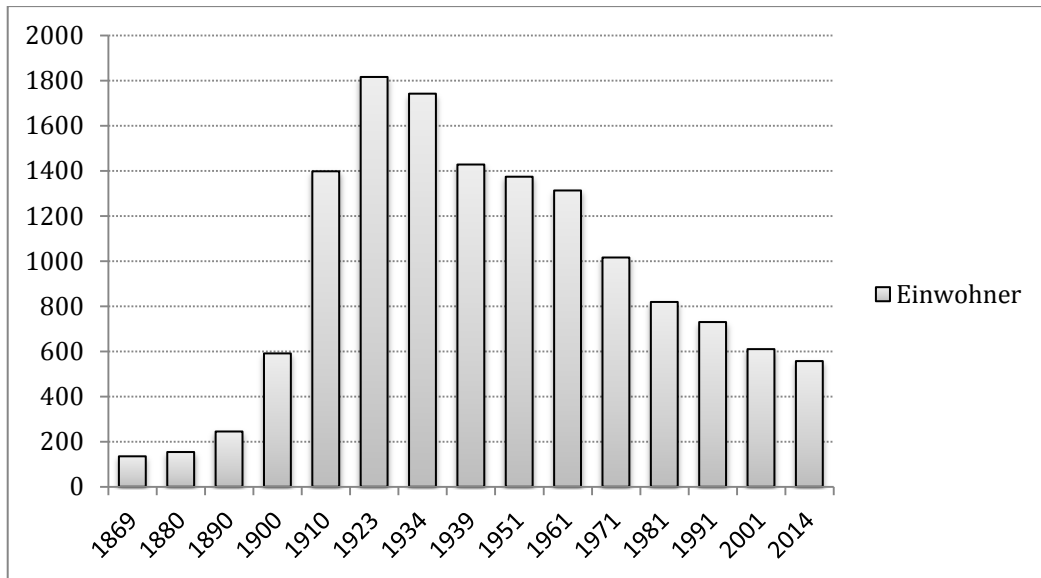


Abbildung 117: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1869 und 2014 in der Gemeinde Semmering (Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

Bei der Betrachtung der Einwohnerzahl und den Zweit- bzw. Nebenwohnsitzmeldungen in Abbildung 118, ist auffallend, dass die Nebenwohnsitzmeldungen sowohl 2001, als auch 2011 deutlich höher sind, als die Einwohnerzahl. Jedoch ist wie bei der Einwohnerzahl, auch bei den Nebenwohnsitzmeldungen eine Abnahme von 56 Meldungen innerhalb von 10 Jahren festzustellen.

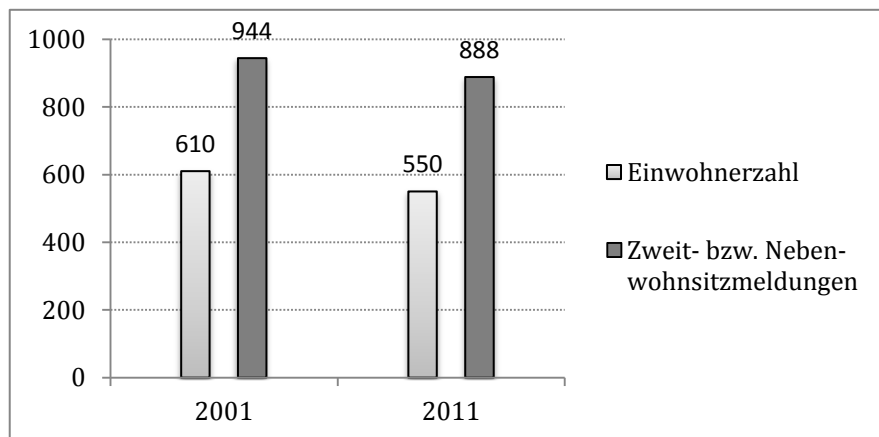


Abbildung 118: Bevölkerungszahl und Nebenwohnsitzfälle in den Jahren 2001 und 2011 (Quelle: Statistik Austria- Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

6.2.4 Wirtschaftsstruktur

Zusätzlich wird noch kurz auf die wirtschaftliche Struktur in der Gemeinde eingegangen. Bei dieser ist anzumerken, dass die Beherbergungsbranche, wie zuvor erläutert, einen wichtigen

Stellenwert in der Gemeinde einnimmt. In der Gemeinde Semmering hat der Tourismus schon eine lange Tradition, denn seit der Jahrhundertwende ist der Semmering ein Wintersportort. Auch heute noch ist dieser Wintertourismus von großer Bedeutung für die Gemeinde, wofür auf den Hirschenkogel (Zauberberg) Liftanlagen gebaut wurden. Im Sommer werden die Pisten als Bikepark genutzt. Zudem verfügt der Semmering über zahlreiche Wanderwegen und einen Golfplatz. (vgl. Gemeinde Semmering – Sport und Freizeit) Jedoch hat der Wintertourismus noch einen höheren Stellenwert, als der Sommertourismus. Im Winter 2012/13 gab es 38.399 Nächtigungen und im Sommer 2013 23.537 Nächtigungen. (vgl. Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

Natürlich hat der Semmering auch als Naherholungsgebiet und Ausflugsziel für den Wiener Raum Bedeutung. Seit 100 Jahren ist die Gemeinde zudem ein klimatischer Höhenluftkurort. (vgl. Interview Bürgermeister Horst Schröttner)

6.2.5 Zweitwohnsitze in der Gemeinde

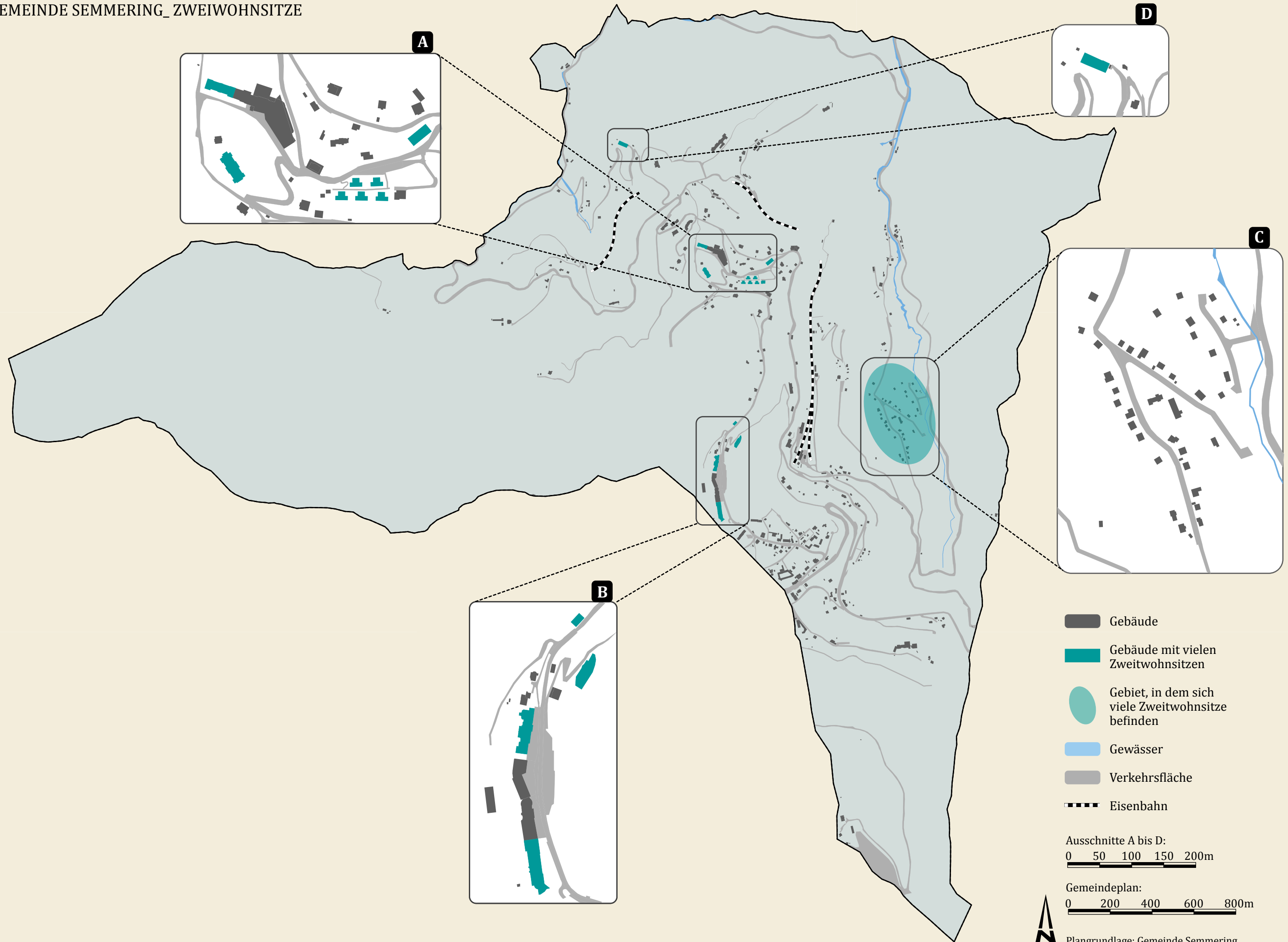
In der nachstehenden Tabelle 18 sind die Wohnungen, nach Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung bzw. mit Nebenwohnsitz- oder ohne Angabe, aufgeschlüsselt. Im Jahr 2011 gab es 292 Wohnungen mit Hauptwohnsitzanmeldung und 805 Wohnungen mit Zweitwohnsitzanmeldung oder ohne Wohnsitzangabe. Im Vergleich zum Jahr 2001 wird deutlich, dass die Wohnungen mit Hauptwohnsitzanmeldungen um 14 Anmeldungen abgenommen haben, was durch Wegzug und der negativen Geburtenbilanz erklärt werden kann. Im Vergleich dazu haben die Wohnungen mit Zweitwohnsitzanmeldungen um 106 Anmeldungen zugenommen.

| | 2001 | | 2011 | |
|---|---------|------|---------|------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe | 306 | 30,4 | 292 | 26,6 |
| Wohnungen mit Nebenwohnsitzangabe oder ohne Wohnsitzangabe | 699 | 69,6 | 805 | 73,4 |
| Wohnungen nur mit Nebenwohnsitzangabe | 370 | 36,8 | - | - |
| GESAMT | 1.005 | 100 | 1.097 | 100 |

Tabelle 18: Vergleich der Wohnungen am Semmering nach Wohnsitzangabe in den Jahren 2001 und 2011 (Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

Die aktuelle Nachfrage nach Zweitwohnsitzen ist laut Bürgermeister Horst Schröttner groß. Auch die Zunahme der Wohnungen mit Nebenwohnsitzangabe oder ohne Angabe deutet auf die große Nachfrage hin. Die Generation, welche sich während des Zweitwohnungsbooms in den 1960er- und -70er-Jahren Zweitwohnsitze am Semmering gekauft hat, kann in vielen Fällen aufgrund des Alters die Zweitwohnsitze nicht mehr nutzen, wodurch zurzeit einige Wohnungen auf den Markt kommen, welche jedoch oft sehr klein sind. Im ehemaligen Südbahnhotel wurde z. B. aus einem Zimmer ein Appartement gemacht. Zum Teil wurden auch zwei Zimmer zusammengelegt. Im Panhans sieht die Situation ähnlich aus. Bei neu gebauten Zweitwohnsitzen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurden kleine Wohneinheiten gebaut. Je näher sich die Zweitwohnsitze zur Passhöhe befinden, desto kürzer sind diese auf dem Markt. Im Moment steigt die Nachfrage durch Personen aus den neuen EU-Ländern, vor allem aus der Slowakei aufgrund der guten Erreichbarkeit und bedingt durch den EU-Beitritt. (vgl. Interview Bürgermeister Horst Schröttner)

In der folgenden Karte sind Gebäude und Zonen eingezeichnet, in welchen sich Zweitwohnsitze befinden. Da es im Bundesland Niederösterreich keine eigene Widmung für Zweitwohnsitze gibt, sind folglich auch keine explizit gewidmeten Zweitwohnsitzgebiete vorhanden. Die einzelnen Zweitwohnsitze verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet. Durch das Interview mit dem Bürgermeister Horst Schröttner konnte für einige Gebäude die Information eingeholt werden, dass es sich dabei um Gebäude mit vielen Zweitwohnsitzen handelt. Zudem wurde eine Zone eingezeichnet, in der laut Bürgermeister ca. 80% der Gebäude Zweitwohnsitze darstellen. Die Restlichen konnten aufgrund von Datenschutzrichtlinien leider nicht verortet werden und verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet.



Im Folgenden werden die Zweitwohnsitze in den einzelnen Teilräumen näher betrachtet. Aufgrund der Datenlage gibt es für Zweitwohnsitzgebäude in der Gemeinde Semmering leider keine Information bezüglich der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden. Zudem befinden sich in den Appartementhäusern laut Bürgermeister Horst Schröttner, nicht ausschließlich Zweitwohnsitze, sondern zum Teil auch Hauptwohnsitze.

Im Ausschnitt A (siehe Abbildung 119) befinden sich sowohl Zweitwohnsitze in Bestandsgebäuden aus der Anfangszeit des Semmeringtourismus, als auch Neubaugebäude aus den 1960er und -70er-Jahren. Zu ersterem zählen der Waldhof (siehe Abbildung 120) und ein Teil des Südbahnhotels (siehe Abbildung 121).

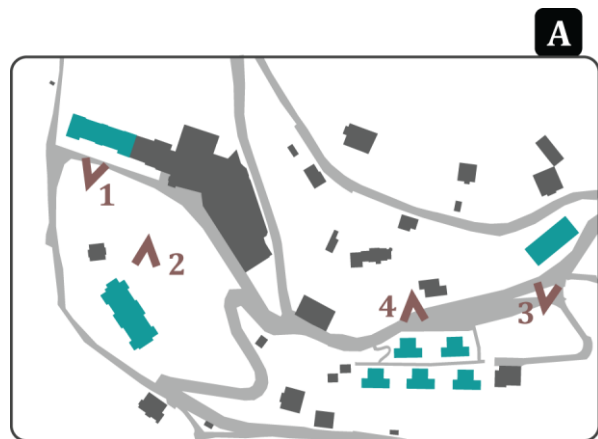


Abbildung 119: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt A (Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)

Diese stellen Appartementgebäude dar. Zudem gibt es fünf Terrassenhäuser mit Wohnungen (siehe Abbildung 123) und ein

weiteres Appartementhaus (siehe Abbildung 122). Bei allen Gebäuden, außer dem Teil des Südbahnhotels, handelt es sich um die „offene Bauweise“. Der Teil des Südbahnhotels stellt eine „gekuppelte Bauweise“ dar. Die Gebäude werden über eine Gemeindefraße erschlossen.



Abbildungen 120 und 121: Zweitwohnsitze in Bestandsobjekten

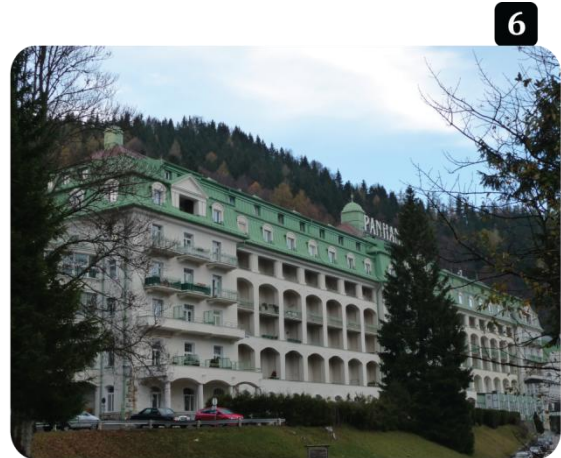
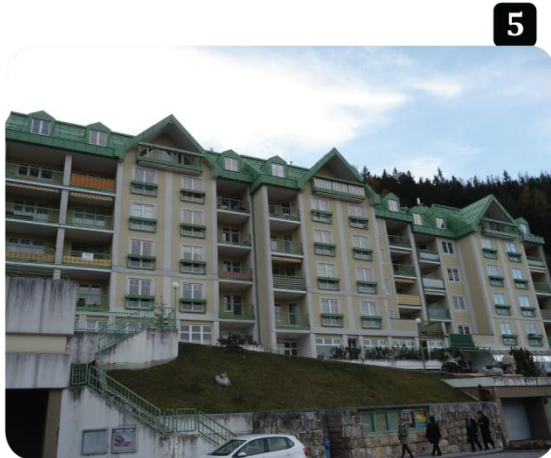


Abbildungen 122 und 123: Neu errichtete Gebäude mit Zweitwohnsitzen

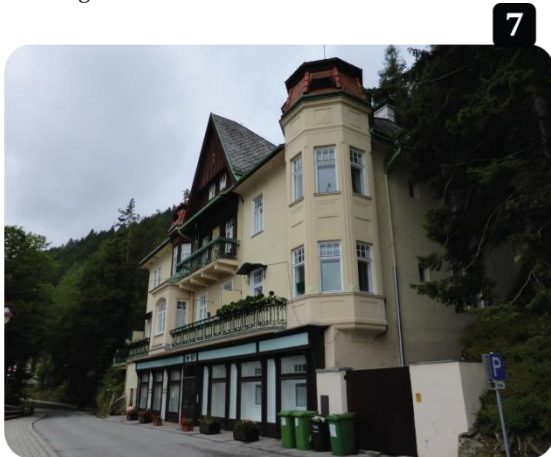
Im Ausschnitt B (siehe Abbildung 124) gibt es Zweitwohnsitze in vorhandener und neu gebauter Bausubstanz. In zwei Gebäudeteilen des Hotel Panhans befinden sich seit geraumer Zeit Wohnungen, wovon laut Auskunft des Bürgermeisters Horst Schröttner, ca. 95% Zweitwohnsitze darstellen. Zu diesen Teilen gehört der linke Trakt (siehe Abbildung 126), welcher eine alte Bausubstanz darstellt und der rechte Trakt (siehe Abbildung 125), welcher Anfang der 1980er-Jahre gebaut wurde. Der linke Trakt stellt eine „gekuppelte“ und der rechte Trakt eine „offene Bauweise“ dar. Zudem sind in diesem Ausschnitt noch zwei weitere alte Villen ersichtlich, in denen sich weitere Zweitwohnungen befinden und in einer offenen Bauweise errichtet wurden. (siehe Abbildungen 127 und 128) Die Erschließung findet über eine Gemeindestraße statt.



Abbildung 124: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt B (Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)



Abbildungen 125 und 126: Rechter und linker Trakt des Panhans



Abbildungen 127 und 128: Villen mit Zweitwohnsitzwohnungen

Im Ausschnitt C (siehe Abbildung 129) befindet sich die Schneebergblicksiedlung mit 36 Einfamilienhäusern aus den 1980er-Jahren. Hierbei handelt es sich bei allen Gebäuden um eine offene Bauweise. Ca. 80% der Gebäude stellen laut dem Bürgermeister Horst Schröttner Zweitwohnsitze dar. Erschlossen ist dieses Gebiet durch Gemeindestraßen.

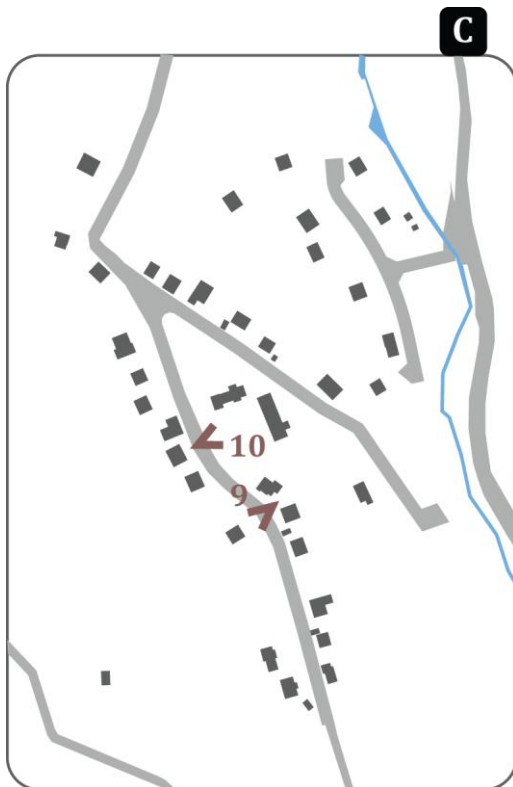
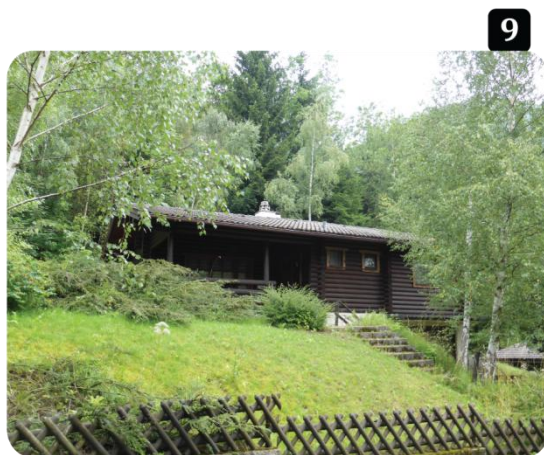


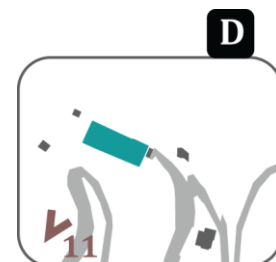
Abbildung 129: Übersichtskarte mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt C (Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)



Abbildungen 130 und 131: Gebäude im Ausschnitt C

Im Ausschnitt D befindet sich der Sonnhof, bei welchem es sich um ein in offener Bauweise gebautes Appartementgebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts handelt. In diesem befinden sich viele Zweitwohnsitze. Dieses Gebäude ist in Abbildung 132 verortet und in Abbildung 133 ersichtlich.

Abbildung 132: Übersichtskarte mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt B (Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)



Das Appartementhaus ist über eine Gemeindestraße erreichbar.

Am Semmering gibt es Zweitwohnsitze in älterer, schon lange vorhandener und neu gebauter Bausubstanz. Viele der um 1900 errichteten Hotels und Villen wurden im Zuge des Zweitwohnungsbooms in den 1960er- und -70er-Jahre zu Zweitwohnsitzen umgewandelt. Dadurch blieben viele

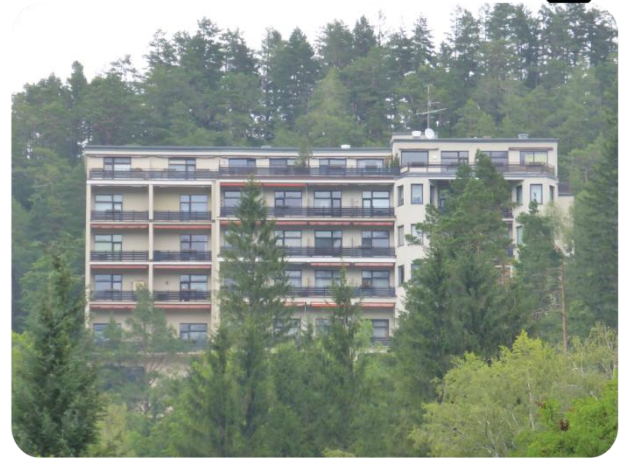


Abbildung 133: Appartementgebäude mit vielen Zweitwohnsitzen im Ausschnitt D

Bestandsgebäude erhalten (siehe Ausschnitt A und B). Trotzdem wurden während des Zweitwohnungsbooms auch neue Zweitwohnsitzgebäude errichtet (siehe Ausschnitt B, C und D). Zu den Bebauungstypen, welche bei den Zweitwohnsitzen am Semmering vorherrschen, zählen zum einen Appartementshäuser, zu denen auch die alten Hotels gezählt werden und Einzelhäuser in Form von alten Villen und Einfamilienhäusern. Auch sind Terrassenhäuser mit Appartements zu finden. Bei allen Zweitwohnsitzen handelt es sich um voll ausgestattete Wohnungen, welche ganzjährig benutzt werden können. Zudem befinden sich alle Zweitwohnsitze im jeweiligen Eigentum. Die Zweitwohnsitze werden gerade im Winter an den Wochenenden, für Wintersporturlaube, genutzt. Während der sehr warmen Sommerzeiten, werden die Zweitwohnsitze z. B. auch durch ZweitwohnungsbesitzerInnen aus Wien, regelmäßig unter der Woche genutzt. Laut Bürgermeister Horst Schröttner sind am Semmering die wichtigsten Erwerbsmotive die Kapitalanlage und die Nutzung als Ferien- und Urlaubsdomizil. Wobei für zweiteres natürlich die gute Erreichbarkeit (vor allem von Wien) und die Ausübung von Wintersportarten ausschlaggebend sind.

6.2.6 Auswirkungen auf die Gemeinde Semmering

Im Folgenden werden die raumplanerisch relevanten Auswirkungen, welche sich durch Zweitwohnsitze auf die Gemeinde Semmering ergeben, näher betrachtet.

Da auch in der Gemeinde Semmering keine Befragung unter den ZweitwohnsitzbesitzerInnen und der einheimischen Bevölkerung durchgeführt wurde, können auch in dieser Gemeinde

keine Aussagen zu den Wirkungen auf die Bevölkerungs- und Sozialstruktur getroffen werden.

Geschichtlich und durch die Topographie bedingt, stellt die Gemeinde Semmering eine Streusiedlung dar. Wie aus der Abbildung 134 hervorgeht, verstreuen sich die Zweitwohnsitze über das gesamte Gemeindegebiet. In dieser Abbildung sind jedoch nur jene Gebäude eingezeichnet, bei denen die Information vorliegt, dass sich darin Zweitwohnsitze befinden. Gerade das Einfamilienhausgebiet im Ausschnitt C, in welchem ca. 80% Zweitwohnsitzgebäude sind, hat aufgrund der Lage und Baustruktur zur weiteren Zersiedlung beigetragen und zu einer hohen Flächenbeanspruchung geführt. Auch das Gebäude im Ausschnitt D liegt in einiger Distanz zum Zentrum.

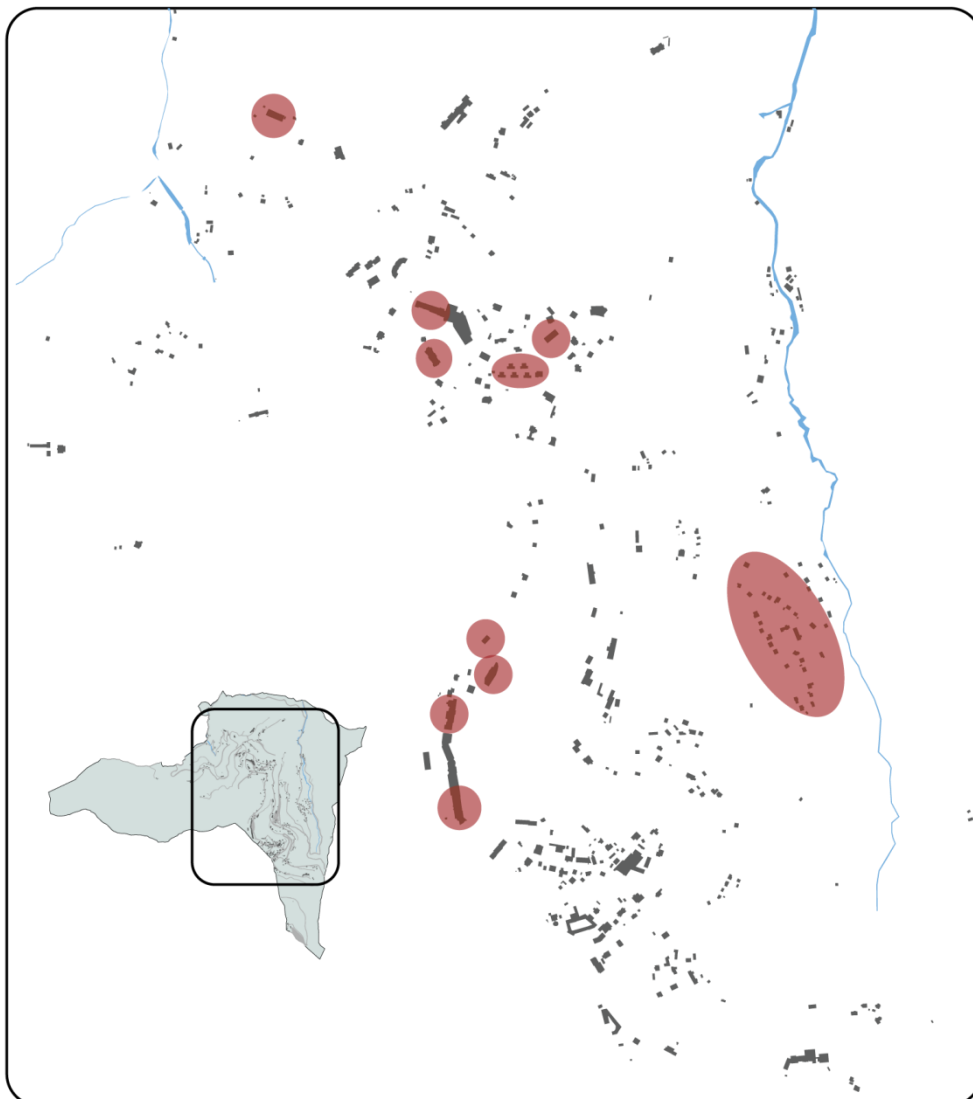


Abbildung 134: Verteilung der Gebäude mit Zweitwohnsitzen am Semmering (Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)

Um die Flächenbeanspruchung der Zweitwohnsitze aufzuzeigen, wurde in der folgenden Tabelle 19 die Summen der Grundstücks- und Gebäudeflächen in den jeweiligen Ausschnitten angeführt. Die Größe der Gebäudeflächen stammt aus der digitalen Katastralmappe der Gemeinde Semmering und die Grundstücksflächen wurden aus dem Geografischen Informationssystem des Landes Niederösterreich bezogen.

| Zweitwohnsitzgebiet in Ausschnitt | Grundstücksfläche in m² (Summe aller Grundstücke) | bebaute Fläche in m² (Summe aller Gebäudeflächen) | GRZ |
|--|---|---|------------|
| Ausschnitt A | 10.883 | 3.024 | 0,36 |
| Ausschnitt B | 10.973 | 3.812 | 0,35 |
| Ausschnitt C (80%) | 27.734 | 3.458 | 0,12 |
| Ausschnitt D | 5.247 | 700 | 0,13 |
| GESAMT | 54.837 | 10.994 | |
| Anteil Bestandsgebäude | 28,9% | 48,5% | |
| Anteil Neubaugebäude | 71,1% | 51,5% | |

Tabelle 19: Vergleich der Grundflächenzahl der einzelnen Zweitwohnsitzgebiete in den Ausschnitten (Quelle: Land Niederösterreich 2014, eigene Berechnung)

Aus dieser Tabelle geht hervor, dass es durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern im Ausschnitt C zu einer geringen Ausnutzung der Grundstücke gekommen ist. Die geringe Ausnutzung im Ausschnitt D ist durch die Größe des Grundstücks im Verhältnis zur Gebäudefläche bedingt. Im Gegensatz dazu kommt es bei den Ausschnitten A und B zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen, was durch die Bebauung durch große mehrgeschossige Appartementgebäude bedingt ist. Zudem wurden die Anteile der Bestands- und Neubaugebäude an Grundstücks- und bebauter Fläche berechnet. Dabei schlägt sich der Grundstücksflächenverbrauch der Neubaugebäude mit 71% nieder. Auf dieser Fläche befindet sich ca. die Hälfte der Gebäudeflächen, wohingegen sich bei den Bestandsgebäuden auf ca. 29% der Grundstücksfläche die restliche Hälfte der Gebäudeflächen befindet. Aus diesen Anteilen erschließt sich, dass in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein nicht unwesentlicher Teil an Fläche für Zweitwohnsitze beansprucht wurde.

Zudem wurden in der Tabelle 20 der Anteil der bebauten Fläche am Dauersiedlungsraum und der Anteil der Zweitwohnsitzgebiete an bebauter Fläche dargestellt. Der Wert des Dauersiedlungsraumes stammt von der Statistik Austria. Das bebaute Gebiet wurde aus dem



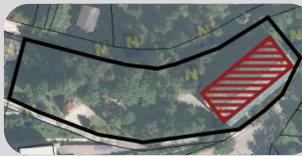
Geografischen Informationssystem des Landes Niederösterreich heraus gemessen. Dafür wurden die bebauten Grundstücke überschlagsmäßig aufsummiert.

| | absolut in ha | relativ in % | relativ in % |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Dauersiedlungsraum | 294 | 100 | |
| bebaute Fläche | 82 | 30 | 100 |
| Grundstücke mit Zweitwohnsitze in den Ausschnitten A, B, C, D | 5 | | 6 |

Tabelle 20: Anteil der bebauten Fläche am Dauersiedlungsraum, Anteil der Zweitwohnsitze der Ausschnitte am Dauersiedlungsraum (Quelle: Land Niederösterreich 2014, Statistik Austria . Ein Blick auf die Gemeinde Semmering)

Aus dieser Tabelle geht hervor, dass die bebaute Fläche ca. 30% des Dauersiedlungsraums einnimmt. Die Zweitwohnsitzgebäude aus den Ausschnitten betragen lediglich 6% der bebauten Fläche in der Gemeinde. Jedoch ist hier anzumerken, dass es sich bei den Zweitwohnsitzen um eine unvollständige Zahl handelt, wodurch die gesamte Flächenbeanspruchung der Zweitwohnsitze weit höher liegen muss, denn die Wohnungen mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangaben stellen einen Anteil von knapp über 70% dar.

Um die Ausnutzung der Grundstücke durch Gebäude mit Zweitwohnsitzen aufzuzeigen, wurden in der nachfolgenden Tabelle 21 die GRZ und GFZ einzelner Gebäude berechnet. Diese Berechnungen finden sich in der nachfolgenden Tabelle wieder.

| Zweitwohnsitzgebäude in den einzelnen Ausschnitten | Darstellung der für die Berechnung herangezogenen Gebäude und Grundstücke | Grundstücksfläche in m ² | bebaute Fläche in m ² | GRZ | GFZ |
|--|---|-------------------------------------|----------------------------------|------|------|
| Ausschnitt C Einfamilienhaus Neubau (1 Vollgeschoß) |  | 707 | 115 | 0,16 | 0,16 |
| Ausschnitt A Terrassenhaus Neubau (2 Vollgeschoße) |  | 663 | 196 | 0,30 | 0,60 |
| Ausschnitt A Appartementhaus Neubau (5 Vollgeschoße) |  | 2939 | 528 | 0,18 | 0,90 |



| | | | | | |
|--|---|-------|-------|------|------|
| Ausschnitt A Appartementhaus Bestand (2 Vollgeschoße) |  | 2482 | 671 | 0,27 | 0,54 |
| Ausschnitt B Appartementhaus Bestand (3 Vollgeschoße) |  | 1.281 | 482 | 0,37 | 1,13 |
| Ausschnitt A Appartementgebäude Bestand (3 Vollgeschoße) |  | 2.405 | 850 | 0,35 | 1,06 |
| Ausschnitt B Appartementgebäude Bestand (5 Vollgeschoße) |  | 4.378 | 1.695 | 0,39 | 1,94 |

Tabelle 21: Vergleich der Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl einzelner ausgewählter Zweitwohnsitzgebäude (Quelle: Land Niederösterreich 2014, eigene Berechnung)

Diese Berechnungen zeigen, dass die Grundflächenzahl vom Einfamilienhaus am geringsten ist. Im Unterschied dazu weisen die Appartementgebäude einen mindestens dreimal so hohen Wert auf. Z. B. weist ein Einfamilienhaus aus Ausschnitt C eine GFZ von 0,16 auf, wohingegen das Terrassenhaus aus Ausschnitt A durch die flächensparende Bauweise eine GFZ von 0,60 aufweist. Im Vergleich dazu erreicht das Appartementhaus im linken Trakt des Panhans mit einer GFZ von 1,94 eine hohe Ausnutzung. Die Bestandsgebäude weisen im Vergleich zu den neu gebauten Gebäuden eine wesentlich höhere Ausnutzung der Grundstücke und eine höhere Dichte auf. Dies ist auf die Größe der Baukörper zurückzuführen.

Da in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts viele Zweitwohnsitze in Bestandsgebäude integriert wurden, hat sich ein geringerer Flächenverbrauch ergeben. In der folgenden

Abbildung 135 zeigt zum einen die Siedlungsentwicklung und zum anderen die Gebäude mit Zweitwohnsitzen ersichtlich. In Rot wurden Bestandsgebäude und in Grün Neubaugebäude eingezeichnet.

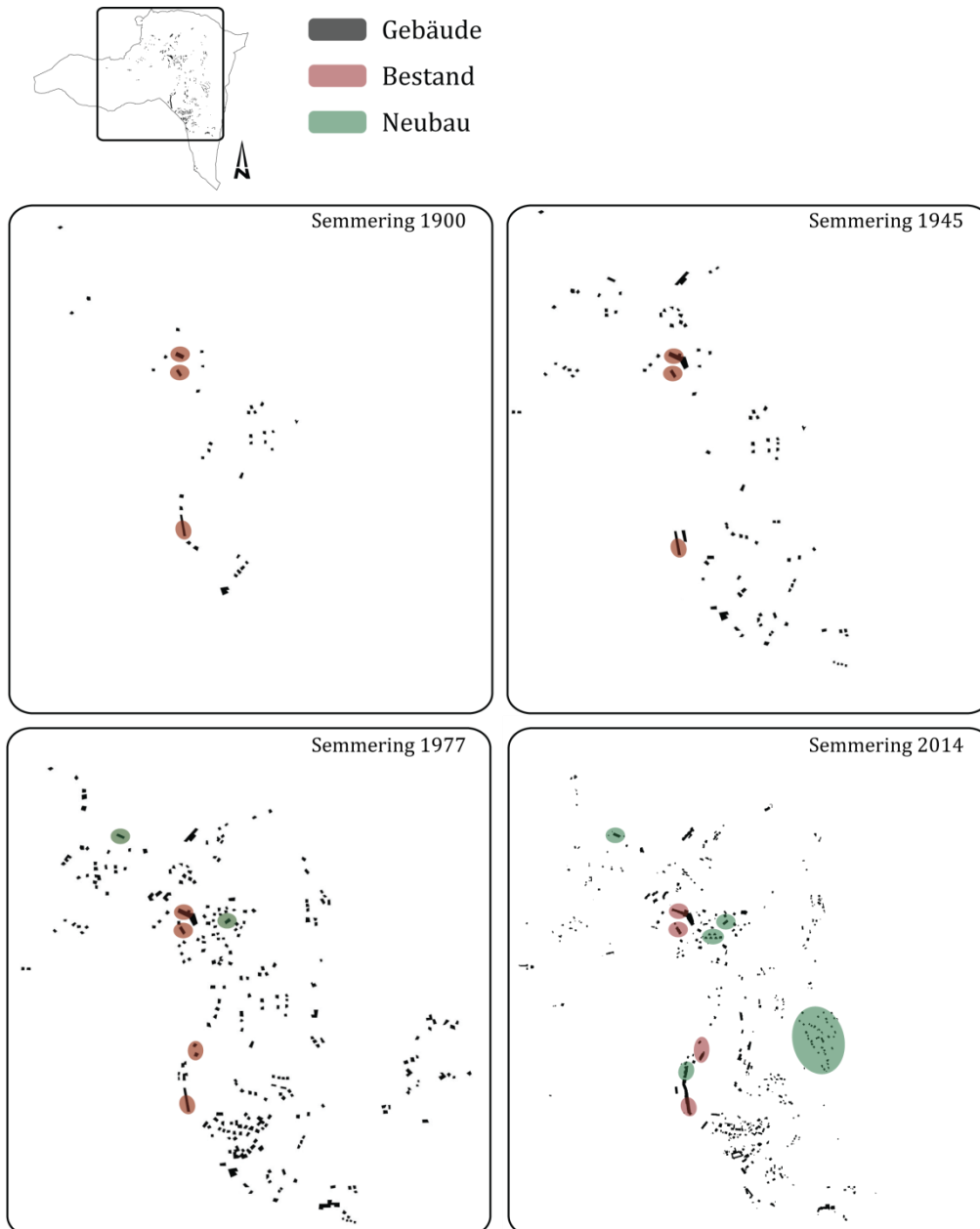


Abbildung 135: Siedlungsentwicklung von 1900 bis 2014 mit gekennzeichneten Gebäuden mit Zweitwohnsitzen (Quelle: Projekt 2 Archiv TU Wien 2009, Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)

Durch die Nutzung von vorhandener Bausubstanz blieben alte Villen und Hotels erhalten, was einen positiven Aspekt für das Ortsbild darstellt. Als Beispiele können hier der Waldhof, ein Teil des Südbahnhofs und der linke Trakt des Panhans genannt werden. Zudem wurde

von Herrn Bürgermeister Horst Schröttner erwähnt, dass sich ZweitwohnsitzbesitzerInnen zum Teil nicht um ihre Grundstücke und Gebäude kümmern. Dadurch wachsen solche Liegenschaften zu und beeinflussen hierdurch das Ortsbild negativ. In Abbildung 136 ist der Ausblick einer alten Villa im Winter 2013 ersichtlich. In Abbildung 137 ist die gleiche Villa mit Vegetationsbehang, der keine Blickbeziehungen zulässt, im Sommer 2014 erkennbar.



Abbildungen 136 und 137: Ausblick von einer Villa im Winter 2013 und Sommer 2014

Durch die neu gebauten Zweitwohnsitze und durch die großvolumigen Baukörper, kam es zum Teil aber auch zu einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dies ist in den folgenden zwei Abbildungen (138 und 139) erkennbar.



Abbildungen 138 und 139: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude mit Zweitwohnsitzen in den Ausschnitten D (links) und A (rechts) (eigene Darstellung)

Wie auf den Abbildungen 138 und 139 ersichtlich ist, fügen sich die Gebäude mit Zweitwohnsitzen (weiße Flächen) in den Ausschnitten A und C nicht gut in das Landschaftsbild ein. Das Gebäude in Ausschnitt C sticht als einziges Gebäude in dieser Hangzone heraus. Weder der Maßstab, noch die äußere Gestalt stehen im Einklang mit dem Landschaftsraum. Durch die Terrassenhäuser und das Appartementhaus aus dem Ausschnitt A ergeben sich ebenfalls Beeinträchtigungen für den Landschaftsraum. Die freigestellten Baukörper belasten die Hangzone visuell, da sich die Einzelgebäude durch ihr Volumen und der Struktur von den alten Gebäuden stark unterscheiden. Eine Auflockerung bringt die starke Durchgrünung. Neben den für den Semmering charakteristischen alten Villen und Hotels, wirken diese Gebäude durch ihre äußere Erscheinungsform wie Fremdkörper.

Auf Abbildung 140 ist ein Höhenmodell ersichtlich, in welchem an ausgewählten Punkten Höhenknoten eingezeichnet wurden. Daraus wird deutlich, dass es in der Gemeinde große Höhendifferenzen gibt, z. B. liegt die Schneebergblicksiedlung (Ausschnitt C) auf ca. 800m. ü. A., während das Hotel Panhans auf ca. 1000m ü. A. liegt.

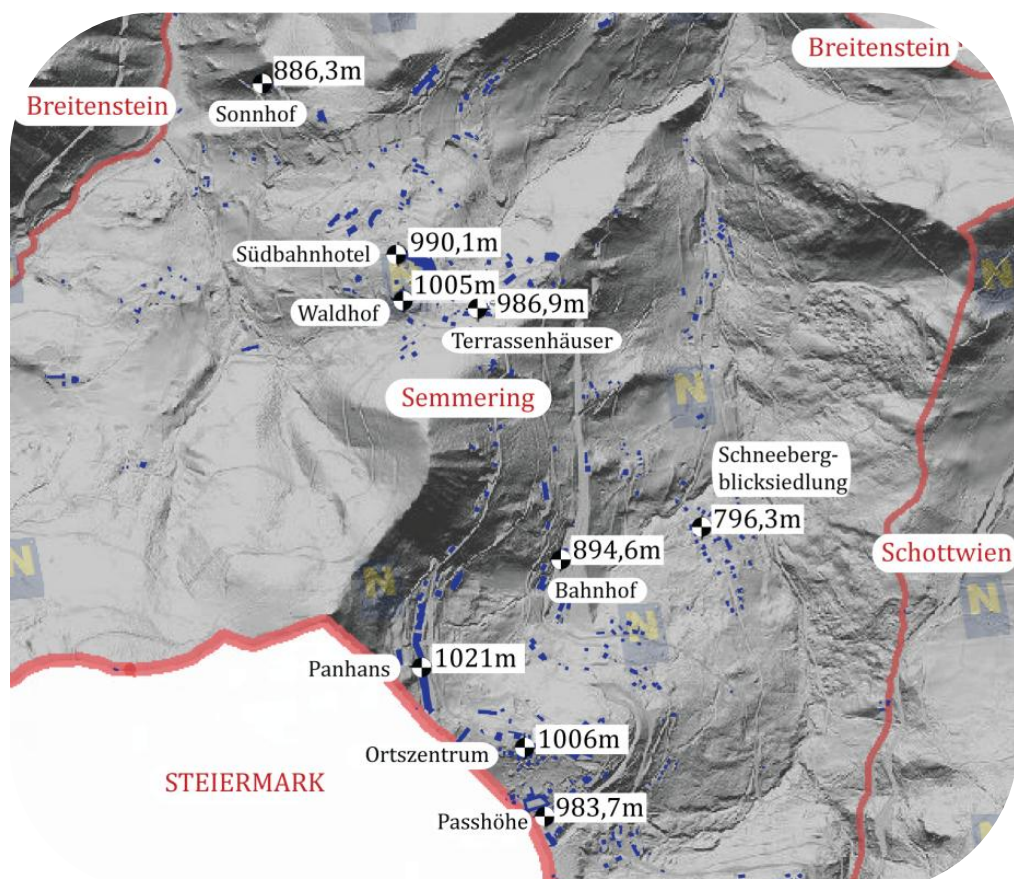


Abbildung 140: Höhenmodell mit Höhenknoten an ausgewählten Punkten (Quelle: Land Niederösterreich 2014, eigene Darstellung)

Bedingt durch Topographie und die Streusiedlungsstruktur, befinden sich viele Gebäude in Alleinlage und mit einer großen Distanz zum Ortszentrum. In Abbildung 141 wurden die Distanzen der vier Ausschnitte mit Zweitwohnsitzen zum Gemeindezentrum dargestellt, wobei die ermittelten Entfernungen nicht der Luftlinie, sondern der Länge der Verkehrswege zwischen den Ausschnitten mit Zweitwohnsitzen und dem Ortszentrum entsprechen. Die Zweitwohnsitze in Ausschnitt B weisen mit 800m die geringste Distanz auf. Am weitesten entfernt liegt der Sonnhof mit rund 3.300m. Durch die große Entfernung der Zweitwohnsitze zum Zentrum und der verstreuten Lage ergeben sich, mit Ausnahme der Zweitwohnsitze im Ausschnitt B, überproportional starke Erschließungs- und Instandhaltungskosten. Diese Kosten sind zwei- bis viermal so hoch, wie in einer kompakten Siedlung. Denn mit zunehmender Entfernung zwischen den Gebäuden, steigen parallel zum Flächenverbrauch, auch die Erschließungskosten überproportional stark an. Als Beispiel für die den hohen Erschließungsaufwand kann hier das rund 90km lange Kanalnetz angeführt werden. (vgl. Interview Bürgermeister Horst Schröttner)

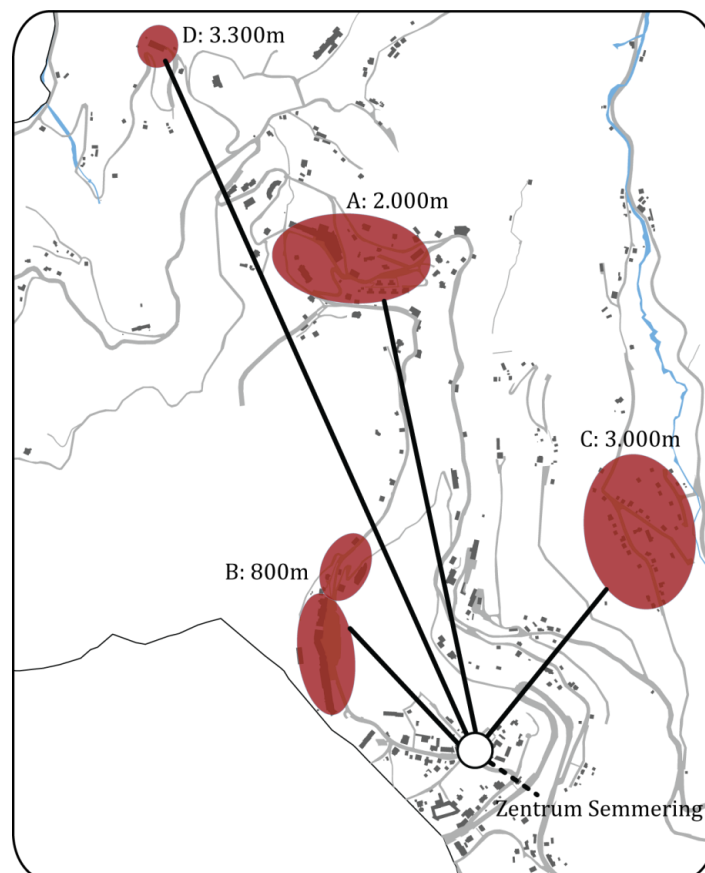


Abbildung 141: Distanz von den Zweitwohnsitzen zum Zentrum
(Quelle: Gemeinde Semmering, eigene Darstellung)

Zudem bewirkt die zersplitterte Siedlungsform ein großes Straßennetz und somit eine gewisse Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr. Da es sich laut Bürgermeister Horst Schröttner in 90% der Fälle um Gemeindestraßen handelt, welche zu den Zweitwohnsitzen führen, muss die Gemeinde die Kosten für die Instandhaltung tragen. Bei den restlichen 10% handelt es sich um Privatstraßen, welche aber durch die jahrzehntelange öffentliche Nutzung als öffentliches Gut betrachtet werden können und auch seitens der Gemeinde Instand gehalten werden. (vgl. ebd.) Die Netzwerkstruktur des Straßennetzes bewirkt eine Zerschneidung des Landschaftsraumes. Dadurch werden Lebensräume von Flora und Fauna eingeengt und verinselt, was zu Verlusten an biologischer Vielfalt beiträgt. Zudem strahlen die dafür beanspruchten Flächen, Umweltbelastungen, wie Schadstoffemissionen und Verlärmung, aus. (vgl. Lexer 2004, S. 1) Die Tatsache, dass sich in den Gebieten mit Zweitwohnsitzen, auch Hauptwohnsitze befinden, bedingt, dass der Infrastrukturausbau und die -erhaltung, nicht nur auf die Zweitwohnsitze zurückgeführt werden können. Jedoch stellen in der Gemeinde knapp über 70% Wohnungen mit Nebenwohnsitz- oder keiner Wohnsitzangabe dar, wodurch davon auszugehen ist, dass Zweitwohnsitze auf der einen Seite einen wesentlichen Anteil der technischer Infrastruktur beanspruchen. Auf der anderen Seite gibt es durch die Zweitwohnsitze eine höhere Abnutzung, was in Folge zu einem erhöhten Erhaltungsaufwand führt. (vgl. SIR 1995, S. 29) Hinsichtlich der Wasserversorgung stellt die häufige Abwesenheit von ZweitwohnsitzbesitzerInnen ein Problem dar, da im Falle einer Kontamination des Versorgungssystems, die jeweiligen Verunreinigungen bis zum Öffnen der Leitung in der Hauszuleitung verbleiben. (vgl. ebd.) Da laut Auskunft des Bürgermeisters Horst Schröttner sehr viele BesitzerInnen von Zweitwohnungen am Semmering gar nicht gemeldet sind, ist es im Problemfall auch schwer diese Personen zu erreichen.

In Bezug auf den Wohnungsmarkt ist es laut Bürgermeister Horst Schröttner zu keinen tiefgreifenden Auswirkungen gekommen. Die Wohnungsgrößen in den alten Hotels sind in vielen Fällen sehr klein und daher für Familien ungeeignet. Zudem befinden sich diese alle im Eigentum. Auch wenn die Immobilienpreise dieser Appartements steigen, wird die einheimische Bevölkerung dadurch nicht zurückgedrängt, da die Einheimischen nach diesen Wohnungen nicht nachfragen und der Wunsch nach einem Eigenheim größer ist. Das eigentliche Problem ist das Versäumnis der Gemeinde in den letzten Jahren attraktive Baugründe in zentrumsnähe für die junge Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Gerade in der Schneebergblicksiedlung (siehe Abbildung 142) gibt es noch freie Baugründe (rote

Umrandung), welche kostengünstig sind, sich jedoch in einer großen Distanz zum Zentrum befinden.



Abbildung 142: Lage der freien Bauplätze in der Schneebergblicksiedlung (Quelle: Gemeinde Semmering, Land Niederösterreich, eigene Darstellung)

Dadurch sind in den letzten Jahren einige junge Leute in Nachbargemeinden gezogen, was dazu führte, dass vor zwei Jahren sogar die Volksschule geschlossen werden musste. Aus diesem Grund widmet die Gemeinde gerade Gründe um, welche nur an mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen vergeben werden. Die m^2 -Preise liegen im Moment auf der Passhöhe bei ca. 100-120 Euro/ m^2 . Bei den neuen Baugründen wird dieser bei 40-45 Euro/ m^2 liegen. Diese sind zudem zentrumsnahe. (vgl. ebd.)

Ein Problem liegt darin, dass sich viele ZweitwohnsitzbesitzerInnen nicht in der Gemeinde melden. Im linken Trakt vom Panhans gibt es ca. 150 Wohnungen. Für 78 Wohnungen liegt dabei eine Zweitwohnsitzmeldung vor, für ca. fünf eine Hauptwohnsitzmeldung und für den Rest liegt gar keine Meldung vor. Die gleiche Problematik gibt es bei weiteren Gebäuden am Semmering. Dadurch kann nicht genau festgestellt werden, wie viele Zweitwohnsitze es in der Gemeinde wirklich gibt. Die Grundsteuer und weitere dauernde Abgaben werden in vielen Fällen über eine Hausverwaltung oder ein eigenes Büro bezahlt. Dadurch fehlt der Gemeinde das Wissen über die Besitzverhältnisse.

Das Hauptproblem durch Zweitwohnsitze stellt aber mit Sicherheit die finanzielle Belastung für die Gemeinde dar. Da es keine gesetzliche Grundlage gibt, welche eine Einhebung einer Zweitwohnsitzabgabe erlauben würde, müssen die ZweitwohnungsbesitzerInnen nur die Gebühren für Wasser und Kanal an die Gemeinde zahlen. Auch bekommt die Gemeinde für

Zweitwohnsitze keine Ertragsanteile. Trotzdem muss die Gemeinde die ganzen Infrastrukturen in Ordnung halten. (vgl. ebd.) Zudem gibt es in Niederösterreich außer der Vertragsraumordnung, keine rechtlichen Grundlagen, um in die Entwicklung der Zweitwohnsitze einzugreifen.

6.2.7 Fazit

Die Entwicklung der Gemeinde Semmering geht auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurück und brachte tiefgreifende Veränderungen mit sich. Durch den Bau der Semmeringbahn entstanden ab 1880 Villen und Hotels am Semmering. Nach der Jahrhundertwende setzte durch den Wintersport auch der Wintertourismus ein. Die rege Bautätigkeit setzte sich bis zum ersten Weltkrieg fort und brachte eine Umgestaltung einer vormals bäuerlichen Siedlung zu einer „luxuriösen Villen- und Hotelkolonie“ mit sich. Diese damals erbauten Villen stellen die ersten Zweitwohnsitze am Semmering dar. Nach dem ersten Weltkrieg hatte der Semmering jedoch immer wieder mit dem Rückgang des Tourismus zu kämpfen. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, setzte dann eine starke Zweitwohnsitzentwicklung in der Gemeinde ein. Viele alte Hotels, welche aus dem Krieg beschädigt waren, wurden von neuen BesitzerInnen gekauft, saniert und als Zweitwohnsitze genutzt. Ende der 1980-Jahre setzte auch im Tourismus wieder eine positive Entwicklung ein. Im Zuge der Wiedereröffnung des Hotel Panhans, wurden der linke und rechte Trakt zu Zweitwohnungen umgebaut und verkauft.

Baugeschichtlich bedingt stellt die Gemeinde eine Streusiedlung dar. Gerade der zahlreiche Bau von Villen mit riesigen Parks, führte zu dieser Dorfstruktur. Bis 1919 wurden insgesamt 91 Gebäude errichtet, was knapp 30% des heutigen Bestands an Gebäuden entspricht. Im Jahr 2011 gab es 324 Gebäude, wobei ca. 86% Wohngebäude darstellten.

In Bezug auf Bevölkerungsentwicklung gab es bis zum Jahr 1923 (ca. 1.800 EinwohnerInnen) eine starke Zunahme. Ab diesem Zeitpunkt ging die Anzahl bis 2011 (550) kontinuierlich zurück und stieg bis 2014 (557) wieder sehr leicht an. Bei Betrachtung der gemeldeten Nebenwohnsitze sind diese im Vergleich zur Einwohnerzahl deutlich höher. Im Jahr 2011 gab es 888 gemeldete Zweitwohnsitze bei 550 EinwohnerInnen.

Die Entwicklung der Zweitwohnsitze hat in der Gemeinde eine lange Geschichte. Neben der Nutzung einiger Bestandsobjekte, wurden in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts neue Gebäude

errichtet. Diese verteilen sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Im Gegensatz zu den neu errichteten Zweitwohnsitzen, in denen sich voll ausgestattete Wohneinheiten befinden, gibt es in den renovierten Hotels meist nur kleine Appartements. Im Jahr 2011 gab es insgesamt 1.097 Wohnungen in der Gemeinde, wovon bei 73,4% eine Nebenwohnsitz- oder keine Wohnsitzangabe vorlag. Zudem haben solche zwischen 2001 und 2011 um knapp 4% zugenommen. Alle Zweitwohnsitze sind winterfest und an das Kanalnetz angeschlossen und bei 90% handelt es sich bei den Zufahrtstraßen um Gemeindestraßen, welche die Zweitwohnsitze erschließen. Die wichtigsten Erwerbsmotive stellen Kapitalanlage, aber auch die Nutzung als Ferien- und Urlaubsdomizil dar.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Zweitwohnsitze am Semmering ist anzumerken, dass es zu positiven, aber auch negativen Auswirkungen gekommen ist. Als positiv ist mit Sicherheit die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz zu werten, wodurch für den Semmering charakteristische Baukörper aus der Zeit der Sommerfrische erhalten geblieben sind. Auch kam es durch die Bestandsobjekte zu keiner weiteren Flächenbeanspruchung. Jedoch ist hier zu erwähnen, dass die Grundstücke von Bestandsobjekten durch ihre BesitzerInnen zum Teil nicht gepflegt werden, wodurch das Ortsbild negativ beeinträchtigt werden kann. Die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts neu errichteten Gebäude wirken durch ihre Kubatur und äußere Erscheinungsform in direkter Umgebung der Bestandsobjekte wie Fremdkörper und fügen sich teilweise nicht gut in das Landschaftsbild ein, wodurch dieses gemindert wird. Auch kam es bei den Neubauten durch die hohe Anzahl an Einfamilienhäusern für Zweitwohnsitze zu einer großen Flächenbeanspruchung und durch die große Distanz zum Ortszentrum zu einer weiteren Zersiedlung.

Bedingt durch die Streusiedlung, gibt es ein großes Kanal-, Straßen- und Wasserleitungsnetz in der Gemeinde. Bei der Errichtung und Instandhaltung dieser kommt es durch die verstreute Lage der Gebäude zu zwei- bis fünfmal so hohen Kosten, wie in einer kompakten Siedlung. Da es sich bei über 70% der Wohnungen um welche mit Zweitwohnsitz- oder ohne Wohnsitzangabe handelt, kann ein großer Teil dieser Kosten den Zweitwohnsitzen zugeschrieben werden. Jedoch bekommt die Gemeinde von diesen nur Gebührenbeiträge. Dieses Missverhältnis zwischen den hohen Kosten für die Gemeinde und den als gering zu betrachteten Deckungsbeitrag der ZweitwohnungsbesitzerInnen, stellt das Hauptproblem für den Semmering dar und würde eine Zweitwohnungsabgabe rechtfertigen. Da in Niederösterreich keine rechtliche Grundlage für eine Zweitwohnsitzabgabe vorhanden ist, kann die Gemeinde von den ZweitwohnsitzbesitzerInnen aktuell keine Abgabe einfordern.

Auch ist ein Großteil der ZweitwohnsitzbesitzerInnen gar nicht gemeldet, wodurch gar nicht ersichtlich ist, wie viele Zweitwohnsitze es wirklich gibt.

6.3 Vergleich der beiden Beispielmunicipalitäten

Wie aus der Analyse deutlich wird, weisen die beiden Beispielmunicipalitäten einen erheblichen Anteil an Wohnungen mit Zweitwohnsitz- oder ohne Wohnsitzangabe auf, jedoch unterscheidet sich die Situation bezüglich der Zweitwohnsitze in Saalbach-Hinterglemm und am Semmering enorm.

Historisch bedingt kam es am Semmering bereits um 1900 zum Bau von Villen, wobei diese gleichzeitig die ersten Zweitwohnsitze darstellten. Zudem wurden zu dieser Zeit einige große Hotels errichtet. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kam es in der Gemeinde zu einem Zweitwohnungsboom. Dieser bewirkte, dass einerseits viele Bestandsgebäude, wie Villen und alte Hotels, teilweise umfunktioniert und als Zweitwohnsitz genutzt wurden. Andererseits kam es in dieser Zeit auch zum Bau einiger neuer Zweitwohnsitze.

Dieser Anstieg an Zweitwohnsitzen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, war auch in Saalbach-Hinterglemm deutlich spürbar. Jedoch gab es im Unterschied zur Gemeinde Semmering keine Bestandsobjekte, welche für eine Nutzungsänderung in Frage gekommen wären. Dadurch wurden alle Zweitwohnsitze neu errichtet. In Saalbach-Hinterglemm, wie auch am Semmering, stellen Appartementgebäude und Einfamilienhäuser, die vorherrschenden Bebauungstypen dar.

Gerade in Saalbach-Hinterglemm führte der Neubau zu einem hohen Flächenverbrauch. Da es sich aber hauptsächlich um Appartementgebäude handelt, kam es zu einer größeren Ausnutzung der Grundstücke. Zudem befinden sich diese Gebäude im Siedlungszusammenhang. Der Semmering hingegen stellt eine Streusiedlung dar, wobei der Neubau von Zweitwohnsitzen zu einer weiteren Zersiedlung beitrug.

Die Errichtung von Zweitwohnsitzen führte in beiden Gemeinden zu einer Flächenversiegelung des Bodens, wodurch sich die nutzbare Fläche für Flora und Fauna verringerte.

Bezüglich der Infrastruktur ist anzumerken, dass es aufgrund der Siedlungsstruktur am Semmering zu tendenziell höheren Kosten für Errichtung und Instandhaltung von

Infrastruktur wie Wasser-, Kanal- und Stromleitungen kommt, als im Gemeindegebiet von Saalbach-Hinterglemm. Der hohe Anteil an Zweitwohnsitzen bedeutet aber für beide Gemeinden einen erheblichen Mehraufwand an Infrastrukturbereitstellungskosten.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist es bereits in beiden Gemeinden zu negativen Beeinträchtigungen gekommen, da Gebäude errichtet wurden, welche sich durch Proportion und Maßstab nicht im Einklang mit der charakteristischen Bebauungsstruktur stehen. In Bezug auf das Ortsbild ist in Saalbach-Hinterglemm anzumerken, dass sich die als Zweitwohnsitz genutzten großen Appartementgebäude bei Abwesenheit der BesitzerInnen in so genannte Rollladenburgen verwandeln und somit einen negativen optischen Eindruck vermitteln. In der Gemeinde Semmering tritt eine negative Beeinflussung des Ortsbildes durch teilweise ungepflegte Gärten und Villen auf. Auch wirken die neu gebauten Zweitwohnsitze neben den für den Semmering charakteristischen alten Villen und Hotels wie Fremdkörper im Landschaftsraum.

Durch die hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen in zentralen Lagen im Talboden Saalbach-Hinterglemm haben sich die potentiellen Bauflächen für die einheimische Bevölkerung verringert und das durch die Topographie begrenzte Raumangebot hat bereits zu hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen geführt.

In der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm gibt es auf Grundlage des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 ausgewiesene Zweitwohnungsgebiete im Flächenwidmungsplan, wodurch sich die Lage der Zweitwohnsitze auf diese Gebiete beschränkt. Im Gegensatz dazu fehlt eine eigene Kategorie für Zweitwohnsitze im Raumordnungsgesetz von Niederösterreich. Somit können überall dort wo Bauland ausgewiesen ist auch Zweitwohnsitze errichtet werden. Zudem gibt es für Gemeinden im Bundesland Niederösterreich auch keine Beschränkung des Anteils an Zweitwohnsitzen am gesamten Wohnungsbestand.

Durch das Salzburger Ortstaxengesetz 2012 ist die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm dazu befugt, Abgaben pro Zweitwohnsitz einzuheben wodurch die finanzielle Mehrbelastung durch Zweitwohnsitze reduziert wird. In Niederösterreich hingegen fehlt eine diesbezügliche rechtliche Grundlage, wodurch von der Gemeinde keine Abgabe eingefordert werden kann.

ABSCHNITT

D

Schlussfolgerung - Ausblick

7 Schlussfolgerung und Ausblick

Wie aus der Analyse der beiden Gemeinden deutlich wird, unterscheiden sich diese stark voneinander und hatten in Bezug auf Zweitwohnsitze unterschiedliche Ausgangslagen. Angefangen von der geschichtlichen Entwicklung, über die Topographie, bis hin zu den rechtlichen Rahmenbedingungen, heben sich diese voneinander ab. Das hat dazu geführt, dass sich folglich auch die Situation der Zweitwohnsitze in den Gemeinden unterschiedlich entwickelte. Während die Siedlungsentwicklung in Saalbach-Hinterglemm entlang des Talbodens erfolgte, hat sich am Semmering geschichtlich und räumlich bedingt eine zersiedelte Struktur ergeben. In weiterer Folge hat sich der größte Teil der errichteten Zweitwohnsitze in Saalbach-Hinterglemm in die bestehende Siedlungsstruktur eingefügt, wohingegen vor allem die neu gebauten Zweitwohnsitze am Semmering zu der ohnehin schon bestehenden Zersiedlung weiter beigetragen haben. Der mittlerweile sehr hohe Anteil an Zweitwohnsitzen in beiden untersuchten Gemeinden, hat bereits zu negativen Auswirkungen geführt. Gerade hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes stellen maßstabsfremde Appartementhäuser bzw. so genannte Rollladenburgen eine negative Beeinträchtigung dar.

Folgende Maßnahmen können aus der Sicht der Raumordnung und Raumplanung angedacht werden:

Um neu errichtete Gebäude, aber auch die Bestandsobjekte besser in die Umgebung einzubinden, sollte in beiden Gemeinden ein Ortsbildkonzept mit einem umfangreichen Problem-Maßnahmenkatalog erstellt werden. Mögliche Inhalte eines solchen Konzeptes können die Neugestaltung von Fassaden für eine mittel- bis langfristige Umgestaltung dieser und eine Begrünung und Baumbepflanzung für einen maßstäblichen Übergang zwischen überdimensionierten Baukörpern und der Umgebung sein. Jedoch sollten diese Fragen in Bezug auf die räumliche Gestalt auf allen Ebenen der Raumplanung berücksichtigt werden. So auch im räumlichen Entwicklungskonzept, im Flächenwidmungsplan und im Bebauungsplan.

Damit kann aber nicht das Problem des Charakters einer „Geisterstadt“ gelöst werden. In diesem Fall ist der bestehende hohe Anteil an vorhandenen Zweitwohnsitzen die besondere Problemstellung. In der Schweiz und in Kanada gibt es z. B. Konzepte, welche eine Vermietung von Zweitwohnsitzen vorsehen, um eine bessere Auslastung von Zweitwohnsitzen zu erreichen. Jedoch müssen dafür auf der einen Seite die EigentümerInnen bereit sein, ihre Wohnungen weiter zu vermieten und auf der anderen Seite muss eine

ausreichende Nachfrage vorhanden sein. Zudem birgt eine solche Maßnahme gerade in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm die Gefahr, dass es dadurch zu einer Konkurrenzsituation gegenüber den Beherbergungsbetrieben kommt.

Durch die föderalistische Struktur Österreichs, stehen die Bereiche der Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze, der Grundverkehrsgesetze und der baurechtlichen Normen in Bezug auf Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zu, wodurch sich eine Vielzahl an rechtlichen Grundlagen ergibt. Deswegen unterscheiden sich die rechtlichen Rahmenbedingungen, welche Einfluss auf die Thematik Zweitwohnsitz haben, in den beiden Bundesländern Niederösterreich und Salzburg gravierend. Während das Bundesland Salzburg durchaus über Regelungen und Instrumente verfügt, stehen dem Bundesland Niederösterreich in dieser Hinsicht fast keine zur Verfügung. So wurden in Saalbach-Hinterglemm auf Grundlage des Salzburger Raumordnungsgesetzes explizite Zweitwohnsitzgebiete ausgewiesen. Nur in diesen dürfen Zweitwohnsitze errichtet werden. Zudem darf der Nebenwohnsitzanteil maximal bei 10% am gesamten Wohnungsbestand liegen. In Saalbach-Hinterglemm liegt dieser Anteil mit knapp über 60% an Wohnungen mit Nebenwohnsitz- oder ohne Wohnsitzangabe jedoch weit darüber, was im Zusammenhang mit der späten Einführung dieser Regelung im Jahr 1992 in Verbindung gebracht werden kann. Dadurch dürfen in der Gemeinde keine weiteren Zweitwohnsitzgebiete mehr ausgewiesen werden.

In Saalbach-Hinterglemm werden bereits Nutzungserklärungen vom/n der RechtserwerberIn eines Grundstückes eingeholt. Dem/der BürgermeisterIn im Land Salzburg steht das Recht zu, die Nutzung dieser Flächen für Zweitwohnsitze außerhalb der Zweitwohnsitzgebiete zu untersagen. Diese Nutzungserklärungen stellen somit ein starkes Instrument dar, da sie bereits vor bzw. parallel zum Rechtsgeschäft abgewickelt werden. In Saalbach-Hinterglemm gibt es im Moment nur eine/n KontrolleurIn, welcher für das Meldeverhalten in der Gemeinde zuständig ist. Da diese/r jedoch auch für die Beherbergungsbetriebe verantwortlich ist, wäre ein zusätzliches Personal notwendig, um verstärkt gegen illegale Zweitwohnsitze vorgehen zu können.

Eine Möglichkeit der Gemeinde Semmering, um in die weitere Entwicklung in Bezug auf Zweitwohnsitze einzugreifen, besteht im Instrument der Vertragsraumordnung. Dabei kann die Gemeinde im Rahmen eines Umwidmungsverfahrens mit dem/der GrundstücksbesitzerIn Verträge abschließen, um bestimmte Verwendungsvereinbarungen festzulegen. Diese Vereinbarungen sind mit Zielen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde zu verknüpfen und werden durch die adaptierte Flächenwidmung und Bebauungsplanung

verbindlich. Damit kann einer zukünftigen Zersiedlung, durch Zweitwohnsitze, entgegengewirkt werden. (vgl. Falch et al. 2013) Jedoch gibt es im Bundesland Niederösterreich weder eine eigene Widmung, noch eine prozentuelle Beschränkung für Zweitwohnsitze. Hier ergibt sich ein Handlungsbedarf für die Landesgesetzgebung, um in die zukünftige Entwicklung von Zweitwohnsitzen eingreifen zu können. Ein weiteres Problem für die Gemeinde Semmering stellt eine fehlende Zweitwohnsitzabgabe dar. Hier hat es das Land Niederösterreich verabsäumt, eine rechtliche Basis zu schaffen, welche die Gemeinde berechtigt, eine Abgabe der BesitzerInnen von Zweitwohnsitzen einzuheben. Die Einnahmen dadurch wären jedoch gerade in Bezug auf die Bereitstellung und Instandhaltung der Infrastruktur von Bedeutung. Als Vorbild dafür können einige andere Bundesländer, wie etwa Salzburg, Steiermark, Kärnten und Vorarlberg dienen, in welchen diese bereits vorhanden ist.

Wie aus dem Kapitel 5.9 (Übersicht der Vor- und Nachteile des Zweitwohnsitzwesens für eine Gemeinde) hervorgeht, kann es durch Zweitwohnsitze sowohl zu positiven, als auch zu negativen Auswirkungen kommen. Gerade um die negativen Auswirkungen vermeiden zu können, ist aus der Sicht der Raumplanung eine Kombination von verschiedenen Instrumenten sinnvoll. Zu diesen zählt etwa eine Beschränkung des Zweitwohnungsanteils auf 10% am gesamten Wohnungsbestand innerhalb einer Gemeinde, um den Flächenverbrauch durch Zweitwohnsitze einzuschränken. Wobei es grundsätzlich sinnvoller wäre, ein Bestandsobjekt einer Zweitwohnsitznutzung zuzuführen, als neue Flächen dafür auszuweisen bzw. neue Gebäude zu errichten. Mit Hilfe einer Kontingentierung könnte zudem festgelegt werden, wie viel Bruttogeschossfläche für den Bau von Zweitwohnungen im Jahr zur Verfügung steht. Dadurch kann der Zweitwohnungsbau längerfristig gesteuert werden, was vor allem in Gemeinden mit einem hohen Baudruck eine starke Wirkung zeigt. Weiters wäre eine eigene Widmungskategorie für Zweitwohnsitze im Flächenwidmungsplan von Vorteil, um bei Neubau einen Einfluss auf die Lage der Zweitwohnsitze im Gemeindegebiet nehmen zu können und so einer Zersiedlung vorzubeugen. Alleinlagen von Zweitwohnsitzen sind zu vermeiden, da diese einen erheblich höheren Erschließungsaufwand für die Gemeinde nach sich ziehen. Zudem soll beim Standort auch darauf geachtet werden, dass sich durch die Zweitwohnsitze keine Störung des Landschafts- und des Ortsbildes ergibt. Weiters wäre eine Differenzierung in der Widmungskategorie zwischen einzelnen Zweitwohnsitzgebäuden und Zweitwohnsitzanlagen mit mehreren Gebäuden erstrebenswert, da dadurch Einfluss auf das Ortsbild genommen werden kann.

Mittels eines rechtswirksamen Bebauungsplanes kann bei Errichtung von Zweitwohnsitzen Einfluss auf die Dichte und die Bebauungsweise genommen werden. Beispielsweise sind

gekuppelte oder geschlossene Strukturen, aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs, einer offenen Bebauungsweise zu bevorzugen. Auch kann ein Bebauungsplan die architektonische Gestalt eines Zweitwohnsitzes beeinflussen. Durch solche Richtlinien kann u. a. gewährleistet werden, dass sich die Kubatur der Gebäude besser in die Umgebung eingliedern.

Neben diesen planerischen Instrumenten, ist eine fiskalische Maßnahme in Form einer Zweitwohnsitzabgabe ebenso anzuwenden, um Mehrausgaben seitens der Gemeinde in Bezug auf Infrastrukturbereitstellung auszugleichen.

Die Situation von Zweitwohnsitzen unterscheidet sich von Gemeinde zu Gemeinde, wodurch eine maßgeschneiderte Lösung in Form von einer Kombination der verschiedenen Maßnahmen notwendig ist. Die Effektivität der Steuerung von Zweitwohnsitzen ist dabei von einer konsequenten und zielgerichteten Anwendung der eingesetzten Instrumente abhängig.

Zudem wären weitere Untersuchungen im Rahmen der Wirkungen auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur durch Befragungen der ZweitwohnsitzbesitzerInnen und der einheimischen Bevölkerung erforderlich. Durch diese könnten zum einen die bereits entstanden Beeinträchtigungen von den Zweitwohnsitzen auf die einheimische Bevölkerung aufgezeigt und zum anderen könnte durch eine solche Untersuchung die Intensität der Nutzung von Zweitwohnsitzen erhoben werden. Wodurch der hohe Flächenverbrauch in Relation zur tatsächlichen Nutzung gesetzt werden kann.

Weiters war es aufgrund der Datenschutzrichtlinien gerade am Semmering schwierig, benötigte Datengrundlagen über Zweitwohnsitze zu erhalten. Es sei hier jedoch angemerkt, dass der Gemeinde durch das Meldeverhalten der ZweitwohnsitzbesitzerInnen auch keine ausreichenden Daten zur Verfügung stehen. Dadurch hat nicht einmal die Gemeinde selbst einen Überblick über die Gesamtanzahl der vorhandenen Zweitwohnsitze. Gerade deshalb wäre es sinnvoll eine Erhebung über den gesamten Bestand dieser durchzuführen und laufend zu aktualisieren.

ABSCHNITT

E

Verzeichnisse - Anhang

8 Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Abbildung 1: Aufbau der Arbeit..... | 22 |
| Abbildung 2: Villenkolonie am Semmering um 1900 | 28 |
| Abbildung 3 und 4: Freihofsiedlung am Stadtrand Wiens zur Zeit der Siedlerbewegung..... | 28 |
| Abbildung 6 und 7: Ansichten von Königsleiten | 29 |
| Abbildung 5: Ausschnitt des Flächenwidmungsplans von dem Ortsteil Wald im Pinzgau | 29 |
| Abbildung 8: Bevölkerungspyramide geburtenstarker Jahrgänge im Jahr 2011..... | 31 |
| Abbildung 9: Entwicklung der Wohnsitze mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe von 1971 bis 2011..... | 32 |
| Abbildung 10: Entwicklung der Zweitwohnsitze in den Bundesländern Österreichs in den Jahren 1971 bis 2011 | 33 |
| Abbildung 11: Anteil der Nebenwohnsitze in West- und Ostösterreich im Jahr 2011..... | 33 |
| Abbildung 12: Anteil der Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Österreich am 31.10.2011..... | 35 |
| Abbildung 13: Nebenwohnsitzrate am 31.10.2011 nach Gemeinden | 36 |
| Abbildung 14: Übersicht über die maßgebenden Kriterien der Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen | 37 |
| Abbildung 15: Wohnungsgrundriss einer Ferienwohnung | 38 |
| Abbildung 16: Südbahnhotel am Semmering - Nutzung vorhandener Bausubstanz für Zweitwohnwohnungen | 39 |
| Abbildung 17: Neu errichteter Zweitwohnsitz in Saalbach-Hinterglemm | 39 |
| Abbildung 18: Übersicht über die Flächenaufteilung innerhalb eines Gemeindegebiets | 41 |
| Abbildungen 19 und 20: Geschlossene und gekuppelte Bauweise | 43 |
| Abbildungen 21, 22 und 23: einseitig offene, offene Bebauungsweise und freie Anordnung der Gebäude | 44 |
| Abbildungen 24 und 25: als Zweitwohnsitz genutzte Einfamilienhäuser in Saalbach-Hinterglemm..... | 48 |
| Abbildungen 26 und 27: Geschößwohnbauten mit Zweitwohnungen am Semmering (links) und in Saalbach-Hinterglemm (rechts)..... | 49 |
| Abbildungen 29 und 30: Stelzenhaus an der Donau, Badehütte am Neusiedler See..... | 50 |
| Abbildung 28: Kleingartensiedlungen an Schotterteichen in Niederösterreich..... | 50 |
| Abbildungen 31 und 32: Dauercamping im Winter in Viehhofen..... | 51 |
| Abbildung 33: 50, 80 und 100km-Einzugsbereich von Wien | 54 |
| Abbildung 34: 50, 80 und 100km-Einzugsbereich von Graz, Klagenfurt, Innsbruck und Bregenz..... | 54 |
| Abbildung 35: 50, 80 und 100km-Einzugsbereich von Salzburg, Linz und München | 55 |
| Abbildung 36: Relevante rechtliche Grundlagen auf Ebene der Bundesländer Salzburg und Niederösterreich | 69 |
| Abbildung 37: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Saalbach-Hinterglemm mit Zweitwohnungsgebieten .. | 73 |
| Abbildung 38: Zusammenwirken von unterschiedlichen Maßnahmen..... | 94 |
| Abbildung 39: Zusammenfassung der in der Literatur genannten möglichen Auswirkungen | 103 |
| Abbildung 40: Großes Appartementgebäude in Saalbach-Hinterglemm, welches sich nicht gut in die Umgebung einfügt..... | 107 |
| Abbildung 41: Zweitwohnsitzgebäude in Saalbach-Hinterglemm mit geschlossenen Rollläden | 108 |
| Abbildungen 42 und 43: Geschößwohnbau mit Zweitwohnungen am Semmering, Zweitwohnsitz-Neubaugebiet in Saalbach-Hinterglemm | 109 |

| | |
|---|-----|
| Abbildung 44: Nutzung vorhandener Bausubstanz für Zweitwohnsitze am Semmering..... | 109 |
| Abbildung 45: Feriensiedlung in Borca di Cadore in Hanglage..... | 110 |
| Abbildung 46: Zweitwohnsitzgebiet in Saalbach-Hinterglemm außerhalb des Siedlungsgebietes..... | 110 |
| Abbildung 47: Lage der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm in Österreich..... | 124 |
| Abbildung 48: Geografische Lage der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm..... | 124 |
| Abbildung 49: Blick auf Saalbach im Jahr 1919..... | 125 |
| Abbildung 50: Bebauungsstruktur von Saalbach und Hinterglemm..... | 127 |
| Abbildung 51 und 52: Vergleich der Dorfzentren Saalbach und Hinterglemm durch den Franziszeischen Kataster (1817-1861) und einem Orthofoto (2013)..... | 128 |
| Abbildung 53: Gebäudenutzung in Saalbach-Hinterglemm – Vergleich der Jahre 2001 und 2011..... | 130 |
| Abbildung 54: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm..... | 131 |
| Abbildung 55: Bevölkerungszahl und angemeldete Zweit- bzw. Nebenwohnsitze in den Jahren 2001..... | 132 |
| Abbildungen 56 und 57: Blick vom Zentrum Saalbachs auf umliegende Pisten..... | 133 |
| Abbildung 58: Teamhaus für SaisonarbeiterInnen im Ortsteil Saalbach..... | 134 |
| Abbildung 59: Übersichtsplan und Fotostandpunkte des Zweitwohnsitzgebiets im Ausschnitt A..... | 138 |
| Abbildungen 60 und 61: Einfamilienhausbebauung im Ausschnitt A..... | 139 |
| Abbildungen 62 und 63: Einfamilienhausbebauung im Ausschnitt A..... | 139 |
| Abbildung 64: Übersichtsplan und Fotostandpunkte des Zweitwohnsitzgebiets im Ausschnitt B..... | 139 |
| Abbildung 65 und 66: Appartementhäuser im Ausschnitt B..... | 140 |
| Abbildung 67 und 68: Ansichten des Zweitwohnsitzgebiets im Ausschnitt B..... | 140 |
| Abbildung 69: Übersichtsplan und Fotostandpunkt des Zweitwohnsitzgebäudes im Ausschnitt C..... | 140 |
| Abbildung 70: Appartementhaus im Ausschnitt C..... | 141 |
| Abbildungen 72 und 73: Appartementhaus und Einfamilienhaus im Ausschnitt D..... | 141 |
| Abbildung 71: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt D..... | 141 |
| Abbildungen 74 und 75: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt B, Ansichten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt E..... | 142 |
| Abbildungen 77 und 78: Ansichten der Appartementgebäude im Ausschnitt F..... | 142 |
| Abbildung 76: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt F..... | 142 |
| Abbildung 79: Übersichtsplan und Fotostandpunkt des Zweitwohnsitzgebäudes im Ausschnitt G..... | 143 |
| Abbildung 80: Ansicht des Einfamilienhauses im Ausschnitt G..... | 143 |
| Abbildung 81: Übersichtsplan und Fotostandpunkte der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt H..... | 143 |
| Abbildungen 82 und 83:Appartementhäuser im Ausschnitt H..... | 143 |
| Abbildung 84: Übersichtsplan und Fotostandpunkt des Zweitwohnsitzgebäudes im Ausschnitt I..... | 144 |
| Abbildung 85: Als Zweitwohnsitz genutztes Appartementgebäude im Ausschnitt I..... | 144 |
| Abbildung 86: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt J..... | 144 |
| Abbildungen 87 und 88: Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt J..... | 145 |
| Abbildungen 90 und 91: Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt K..... | 145 |
| Abbildung 89: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt K..... | 145 |
| Abbildung 93 und 94: Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt L..... | 146 |
| Abbildung 92: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Zweitwohnsitzgebäude im Ausschnitt L..... | 146 |
| Abbildung 95: Unbebaute Grundstücke im Zweitwohnsitzgebiet A..... | 147 |
| Abbildung 96: Lage der Zweitwohnsitzgebiete im Gemeindegebiet..... | 149 |

| | |
|---|-----|
| Abbildung 97: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Zweitwohnsitzgebiet A..... | 152 |
| Abbildung 98: Maßstabsfremde Zweitwohnsitze im Ausschnitt E | 152 |
| Abbildung 99 und 100: Appartementgebäude mit geschlossenen Rollläden, Ausdehnung der Zweitwohnsitzanlage | 153 |
| Abbildungen 101 und 102: Ausdehnung der Appartementgebäude, Appartementgebäude mit geschlossenen Rollläden | 154 |
| Abbildung 103: Ausschnitt der Topographie des Gemeindegebiets | 155 |
| Abbildung 104: Distanz der Zweitwohnsitzgebiete zu den Ortszentren..... | 156 |
| Abbildung 105: Lage der Gemeinde Semmering in Österreich..... | 161 |
| Abbildung 106: Geografische Lage der Gemeinde Semmering..... | 162 |
| Abbildung 107: Sichtbeziehungen und Lage des Südbahnhotels, des Waldhofs und des Panhans am Semmering | 163 |
| Abbildung 108: Sichtbeziehungen vom Panhans..... | 163 |
| Abbildungen 109 und 110: Villenkolonie um 1900, das erste Hotel am Semmering – Südbahnhotel 1903..... | 164 |
| Abbildung 111 und 112: Das erste Hotel am Semmering (links) und der Waldhof (rechts) | 165 |
| Abbildung 113: Bebauungsstruktur in der Gemeinde Semmering in den Jahren 1900, 1945, 1977 und 2014 | 166 |
| Abbildungen 114 und 115: Villa nach dem Motto „Alpenland vor Wien“ und ihre Lage am Semmering | 167 |
| Abbildung 116: Gebäudenutzung in der Gemeinde Semmering | 168 |
| Abbildung 117: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1869 und 2014 in der Gemeinde Semmering | 169 |
| Abbildung 118: Bevölkerungszahl und Nebenwohnsitzfälle in den Jahren 2001 und 2011 | 169 |
| Abbildungen 120 und 121: Zweitwohnsitze in Bestandsobjekten..... | 173 |
| Abbildung 119: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt A | 173 |
| Abbildungen 122 und 123: Neu errichtete Gebäude mit Zweitwohnsitzen | 174 |
| Abbildung 124: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt B | 174 |
| Abbildungen 125 und 126: Rechter und linker Trakt des Panhans..... | 175 |
| Abbildungen 127 und 128: Villen mit Zweitwohnsitzwohnungen | 175 |
| Abbildungen 130 und 131: Gebäude im Ausschnitt C | 176 |
| Abbildung 129: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt C | 176 |
| Abbildung 132: Übersichtsplan mit Fotostandpunkten der Gebäude mit Zweitwohnsitzen im Ausschnitt B | 176 |
| Abbildung 133: Appartementgebäude mit vielen Zweitwohnsitzen im Ausschnitt D..... | 177 |
| Abbildung 134: Verteilung der Gebäude mit Zweitwohnsitzen am Semmering | 178 |
| Abbildung 135: Siedlungsentwicklung von 1900 bis 2014 mit gekennzeichneten Gebäuden mit Zweitwohnsitzen | 182 |
| Abbildungen 136 und 137: Ausblick von einer Villa im Winter 2013 und Sommer 2014 | 183 |
| Abbildungen 138 und 139: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude mit Zweitwohnsitzen in den Ausschnitten D (links) und A (rechts)..... | 183 |
| Abbildung 140: Höhenmodell mit Höhenkoten an ausgewählten Punkten..... | 184 |
| Abbildung 141: Distanz von den Zweitwohnsitzen zum Zentrum | 185 |
| Abbildung 142: Lage der freien Bauplätze in der Schneebergblicksiedlung..... | 187 |

8.2 Tabellenverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Tabelle 1: Höhe der Ortstaxe für die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014) | 88 |
| Tabelle 2: Höhe der Zuschlagsabgabe in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm (Quelle: Gemeinde Saalbach-Hinterglemm 2014) | 88 |
| Tabelle 3: Auswirkungen auf die Sozialstruktur und Bevölkerungsentwicklung..... | 117 |
| Tabelle 4: Auswirkungen durch Zweitwohnungen auf die Umwelt | 117 |
| Tabelle 5: Räumliche und Wohnungswirtschaftliche Auswirkungen..... | 118 |
| Tabelle 6: Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschafts- und Ortsbild | 118 |
| Tabelle 7: Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur | 118 |
| Tabelle 8: Auswirkungen auf den Verkehr..... | 119 |
| Tabelle 9: Auswirkungen auf den Tourismus | 119 |
| Tabelle 10: Sonstige Auswirkungen | 119 |
| Tabelle 11: Anzahl der Baubewilligungen im Zeitraum von 1960 und 1985 | 126 |
| Tabelle 12: Gebäudeerrichtung nach Bauperiode | 129 |
| Tabelle 13: Vergleich der Wohnungen in Saalbach-Hinterglemm nach Wohnsitzangabe in den Jahren 2001 und 2011 | 134 |
| Tabelle 14: Vergleich der Grundflächenzahl der einzelnen Zweitwohnsitzgebiete in den Ausschnitten | 149 |
| Tabelle 15: Anteil der bebauten Fläche am Dauersiedlungsraum, Anteil der Zweitwohnsitzgebiete am Dauersiedlungsraum | 150 |
| Tabelle 16: Vergleich der Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl einzelner ausgewählter Zweitwohnsitzgebäude | 151 |
| Tabelle 17: Gebäudeerrichtung nach Bauperiode | 167 |
| Tabelle 18: Vergleich der Wohnungen am Semmering nach Wohnsitzangabe in den Jahren 2001 und 2011 | 170 |
| Tabelle 19: Vergleich der Grundflächenzahl der einzelnen Zweitwohnsitzgebiete in den Ausschnitten | 179 |
| Tabelle 20: Anteil der bebauten Fläche am Dauersiedlungsraum, Anteil der Zweitwohnsitze der Ausschnitte am Dauersiedlungsraum | 180 |
| Tabelle 21: Vergleich der Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl einzelner ausgewählter Zweitwohnsitzgebäude | 181 |

8.3 Quellenverzeichnis

Literaturquellen

Amt der NÖ Landesregierung 2004: Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich, Prinzipien, Grundsätze und Ziele einer integrierten Raumentwicklung. Gugler Print&Media, Melk, 2004

Borchard, Klaus: Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung 1974

Ehlers, Dirk: Europäische Grundrechte und Grundfreiheiten. 3. Auflage, De Gruyter Rechtswissenschaften Verlags-GmbH, Berlin 2009

- Funk, Bernd-Christian (Hrsg.): Grundverkehrsrecht. Institutionen. Funktionen – Beziehungen zum Gemeinschaftsrecht, exisNexis ARD ORAC, Wien 1996
- Hangartner, Ekkehard: Grundlagen der Bauleitplanung - der Bebauungsplan. Werner-Verlag GmbH, Düsseldorf 1992
- Hierzegger, Heiner: Grundlagen und Instrumente der örtlichen Raumplanung. Institut für örtliche Raumplanung TU Wien, Wien 2005
- Hummer, Waldemar; Schweitzer, Michael: Raumordnung und Bodenrecht in Europa. Signum Verlag, Wien 1992
- Institut für Siedlungswasserbau, Industrierewasserwirtschaft und Gewässerschutz: Teil A: Wasserversorgung. Universität für Bodenkultur, Wien 10/2008
- Kainz, K.: Siedlungswasserbau und Abfallwirtschaft. Manz 2012
- König, Manfred: Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. Linde Verlag, Wien 2013
- Lange, Sandra: Zweitwohnsitze: Eine Chance für strukturschwache ländliche Räume. VDM Verlag Dr. Müller Aktiengesellschaft & Co. KG, Saarbrücken 2008
- Lienbacher, G (Hrsg.); Janel, D.; Giese, K.; Feik, R.; Baumgartner, G.; Bachmann, S.: Besonderes Verwaltungsrecht. 9. aktualisierte Auflage, Verlag Österreich GmbH, Wien 2012
- Maier, J.; Berg, W.: Analyse und Bewertung von Zweitwohnsitze in Oberstdorf. In: Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung Heft 38 –Zweitwohnsitze in Fremdenverkehrsarten und ihre planerische Bewertung, Bayreuth 1985
- Mimm, Christian: Freizeitwohnsitz/Zweitwohnsitz in Tirol – Ausverkauf der Heimat. VDM Verlag Dr. Müller & Co. KG, Saarbrücken 2010
- Neufert: Bauentwurfslehre., 39. Überarbeitete und aktualisierte Auflage 2009, bearbeitet von Professor Johannes Kister, Vieweg+Teubner / GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2009
- Öhlinger, Theo: Verfassungsrecht, 8. überarbeitete Auflage, facultas.wuv, Wien 2009
- ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz: Zweitwohnungen in Österreich - Formen und Verbreitung, Auswirkungen, künftige Entwicklung. Schriftenreihe Nr. 54, Wien 1987
- Pap, Johann Robert: Wiedergefundenes Paradies - Sommerfrischen zwischen Reichenau & Semmering. Niederösterreichisches Pressehaus 1996
- Pichler, Martin: Welche Auswirkungen haben Zweitwohnsitze auf eine Gemeinde? Demonstriert am Beispiel der Gemeinde Reith bei Kitzbühel. Diplomarbeit an der WU Wien, Wien 2008
- Salzburger Institut für Raumforschung (SIR): Mitteilungen und Berichte 1/1981. Salzburg 1981
- Salzburger Institut für Raumforschung (SIR): Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung - Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen (erster Teil). Salzburg 1973

Salzburger Institut für Raumforschung (SIR): Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung - Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen (zweiter Teil). Salzburg 1978

Salzburger Institutes für Raumforschung (SIR): Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung Band 9 - Siedlungsstruktur und Infrastrukturaufwand. Salzburg 1988

Salzburger Institutes für Raumforschung (SIR): Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung Band 15 - Kosten und Erlöse von Zweitwohnungen. Salzburg 1995

Traunbauer, Patrick: Dynamik der Zweitwohnsitzverwertung in Toptourismusdestinationen am Beispiel der Gemeinde Lech am Arlberg, Diplomarbeit an der TU Wien 2011

Walter, Robert; Mayer, Heinz; Kucsko-Stadlmayer, Gabriele: Grundriss des österreichischen Bundesverfassungsrechts. 10. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2007

Vasko, Désirée: Gründungsgeschichte des Ortes Semmering aus kulturhistorischer Betrachtung. In: Semmeringer Nachrichten – 75 Jahre Kurgemeinde Semmering

Weber, Gerlinde: Allgemeine Raumplanung – Studienblätter zur Vorlesung, Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung (IRUB), Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Universität für Bodenkultur; 2. Auflage, Wien 2006 - 2009

Weber, Gerlinde: Zweitwohnungen in Österreich – rechtliche Aspekte. In: ÖROK 1987: Zweitwohnungen in Österreich – Formen und Verbreitung, Auswirkungen, künftige Entwicklung, Nr. 54, Wien, S. 123-136

Weitlaner, Siegfried: Heimatbuch Saalbach-Hinterglemm – Vom armen Bergbauerndorf zum internationalen Fremdenverkehrsort. Eigenverlag der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, o. J.

Zehetgruber, Christine: Von kompakten zu zersiedelten Bebauungsstrukturen im ländlichen Raum. Diplomarbeit an der TU Wien 2010

Internetquellen

Amt der Salzburger Landesregierung: Handbuch Raumordnung Salzburg 2011. Online im Internet: http://www.salzburg.gv.at/10_ausgabe_klein.pdf, Stand: 21.10.2014

Beritelli, Pietro (2008): Zweitwohnungsbau – eine lokale Herausforderung im globalen Kontext. Die Risiken schneller Gewinne mit langfristigen Kosten. In: CIPRA INFO Nr. 87, S. 4-7. Online im Internet: <http://www.cipra.org/de/alpmedia/publikationen/3334/?searchterm=herausforderung%20zweitwohnung>, Stand: 31.01.2014

Bibliographisches Institut GmbH (2013): Kaltmiete. Online im Internet: <http://www.duden.de/rechtschreibung/Kaltmiete>, Stand: 29.11.2014

Braumann, Christoph (2008): Österreich sucht neue Wege der Regulierung – Ein ganzer Straus Instrumente. In: CIPRA INFO Nr. 87, S. 4-7. Online im Internet:

<http://www.cipra.org/de/alpmedia/publikationen/3334/?searchterm=herausforderung%20zweitwohnung>, Stand: 31.01.2014

Bühlmann, Lukas (2008): Raumplanerische Möglichkeiten zur Beschränkung von Zweitwohnungen - IFZ Seminar: Auslaufmodell Lex Koller – wie weiter?. Online im Internet: http://immobilien.hslu.ch/buehlmann_lukas_praesentation-2.pdf; Stand: 20.05.2014

Dallhamer, Erich; Tordy, Joanne: Zweitwohnsitz – Fluch oder Segen? In: *ausblicke 2/2012 Landflucht und Gesellschaft*. Online im Internet: www.netzwerk-land.at/...landflucht/le_magazin_landflucht_low.pdf, Stand: 21.11.2014

Deutsche Botschaft Kopenhagen: Erwerb von Grundbesitz in Dänemark. Online im Internet: <http://www.kopenhagen.diplo.de/Vertretung/kopenhagen/de/07/erwerb-von-grundbesitz.html>, Stand: 21.10.2014

Falch, Andreas; Lercher, Josef R (2013): Aktive Bodenpolitik und Vertragsraumordnung für die Vorarlberger Gemeinden. Online im Internet: www.standortgesprach.at/Documents/Präsentation.pptx, Stand: 21.11.2014

Immototal (2012-2014): Seehütte | Seehaus | Pfahlbau in Rust am Neusiedler See – Burgenland. Online im Internet: <http://www.seehuette.com/>, Stand: 20.07.2014

Internationale Alpenschutzkommission CIPRA (2014): Alpenkonvention. Online im Internet: <http://www.cipra.org/de/alpenpolitik/alpenkonvention>, Stand: 21.10.2014

jusPortal.at: Das neue Salzburger Raumordnungsgesetz 2009. Online im Internet: <http://www.jusportal.at/das-neue-salzburger-raumordnungsgesetz-2009/>, Stand: 14.03.2014

J24: Unterschiede zwischen Miete und Pacht. Online im Internet: <http://www.jus24.at/a/unterschiede-zwischen-miete-und-pacht>; Stand: 25.08.2014

Gemeinde Wald im Pinzgau (2014): Wissenswertes. Online im Internet: <http://www.wald.salzburg.at/system/web/zusatzseite.aspx?bezirkonr=0&menuonr=221663845&typid=221663834&detailonr=221663834>; Stand: 30.07.2014

Gemeinde Saalbach-Hinterglemm (2014): Wissenswertes. Online im Internet: <http://www.saalbach.or.at/>, Stand: 15.10.2014

Gemeinde Semmering (2014): Anreise. Online im Internet: <http://www.semmering.at/system/web/zusatzseite.aspx?menuonr=222457491&detailonr=222457716>, Stand: 20.10.2014

Haag, Heidi (2006): Massgeschneiderte Lösungen im Zweitwohnungsbau. In: *Raum & Umwelt VLP-ASPAN* Januar 2006. Online im Internet: immobilien.hslu.ch/en/accessible/buehlmann_lukas-2.pdf, Stand: 21.11.2014

Kantonaler Richtplan (2014): Grundlagenstudie Zweitwohnungen. Online im Internet: http://www.vs.ch/Press/DS_15/AC-2007-01-31-11396/de/Zweitwohnungen.pdf, Stand: 21.11.2014

Land Kärnten (2013): Raumordnung in Österreich. Online im Internet: http://www.ktn.gv.at/167731_DE-, Stand: 11.03.2013

Land Niederösterreich: NÖ-Atlas. Online im Internet:
http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/%28S%28limvlpvry5njdjttveqmouok%29%29/init.aspx?karte=atlas_gst, Stand: 21.11.2014

Land Salzburg: Regionalprogramm Pinzgau. Online im Internet:
http://www.salzburg.gv.at/20130701_repro_rvpinzgau_zielema_nempf_endbericht_siegel.pdf, Stand: 30.06.2014

Land Salzburg SAGISonline (2014): Online im Internet:
http://www.salzburg.gv.at/themen/se/sagis/sagisonline_themeneinstiege.htm, Stand: 20.10.2014

Land Steiermark (2014): Dauersiedlungsraum. Online im Internet:
<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10020768/265335/>, Stand: 28.11.2014

Landal GreenParks GmbH 2014: Unterkünfte. Online im Internet: <http://www.landal.de/de/de/ferienparks/osterreich/salzburgerland/rehrenberg/unterkunft>, Stand: 21.10.2014

Landesmuseum Niederösterreich: Semmering-Kurort Ortsgeschichte. Online im Internet:
http://geschichte.landesmuseum.net/index.asp?contenturl=http://geschichte.landesmuseum.net/orte/ortedetail.asp__ID=17350, Stand: 28.02.2014

Lexer, Wolfgang: Zerschnitten, versiegelt, verbaut? – Flächenverbrauch und Zersiedelung versus nachhaltige Siedlungsentwicklung. Online im Internet:
www.umweltbundesamt.at/.../Manuskript_Gr_nStadtGrau_Download.pdf, Stand: 21.11.2014

Marboe, Isabella (2010): Von Zauberberg-Villen und Badehütten. In: morgen 03/10, S. 24-27. Online im Internet: http://www.morgen.at/htm/downloads/03_10_Sommerfrische.pdf, Stand: 25.07.2014

Neue Züricher Zeitung AG: Vermietungszwang für Zweitwohnungen? Ein Vorschlag aus St. Moritz, 13. Februar 2007. Online im Internet:
<http://www.nzz.ch/aktuell/startseite/articleEX255-1.112113>; Stand: 04.08.2014

Niederösterreichische Museum BetriebsgesmbH (2014). Semmering Kurort Ortsgeschichte: Online im Internet:
http://geschichte.landesmuseum.net/index.asp?contenturl=http://geschichte.landesmuseum.net/orte/ortedetail.asp__ID=17350; Stand: 30.07.2014

Nübel, Rainer: Drohende Überhitzung des Immobilienmarktes in der Feriengemeinde – Alarm in St. Moritz. In: CIPRA INFO Nr. 87, S. 4-7. Online im Internet:
<http://www.cipra.org/de/alpmedia/publikationen/3334/?searchterm=herausforderung%20zweitwohnung>, Stand: 31.01.2014

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2014): ÖROK-Rechtssammlung zur Raumordnung. Online im Internet: <http://www.oerok.gv.at/raum-region/daten-und-grundlagen/rechtssammlung.html>; Stand: 28.01.2014

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2014): Raumordnung in Österreich. Online im Internet: <http://www.oerok.gv.at/die-oerok/raumordnung-in-oesterreich.html>; Stand: 11.03.2014

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2001): ÖREK 2001. Online im Internet: http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2001/OEREK_Langfassung_163.pdf; Stand: 11.03.2013

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2011): ÖREK 2011. Online im Internet: http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/Dokumente_OEREK_2011/OEREK_2011_DE_Downloadversion.pdf; Stand: 11.03.2013

Österreichischer Rundfunk (2009): Saalbach - Kritik an weiteren Zweitwohnungen. Online im Internet: <http://sbgv1.orf.at/stories/362044>, Stand: 21.11.2014

Österreichischer Städtebund: Ergebnisse der Volkszählung 2001. Online im Internet: <http://www.staedtebund.gv.at/gemeindezeitung/oegz-beitraege/oegz-beitraege-details/artikel/ergebnisse-der-volkszaehlung-2001.html>; Stand: 25.07.2014

Projekt 2 Archiv TU Wien (2009): Region Semmering – Rax – Historische Siedlungsentwicklung. Online im Internet: http://p2.iemar.tuwien.ac.at/p2_09_semmering/main.htm, Stand: 21.11.2014

Rodewald, Raimund (2008): Ausufernder Zweitwohnungsbau im Alpenraum – Der Wildwuchs kann eingedämmt werden. Die Risiken schneller Gewinne mit langfristigen Kosten. In: CIPRA INFO Nr. 87, S. 4-7. Online im Internet: <http://www.cipra.org/de/alpmedia/publikationen/3334/?searchterm=herausforderung%20zweitwohnung>, Stand: 31.01.2014

Ronacher, Richard (2014): Werbefotografie. Online im Internet: <http://www.der-fotoigel.at/html/impressum.html>, Stand: 21.11.2014

Pönitz, René (2014): Über die Zweitwohnungssteuer. Online im Internet: <http://zweitwohnsitzsteuer.de/?page=ueberzws>; Stand: 20.05.2014

derStandard.at GmbH (2011): Geförderte Wohnungen gegen die Abwanderung. Online im Internet: <http://derstandard.at/1304552764799/Saalbach-Gefoerderte-Wohnungen-gegen-die-Abwanderung>, Stand: 21.11.2014

Statistik Austria (2011): Bevölkerungspyramide. Online im Internet: http://www.statistik.at/web_de/downloads/webkarto/bevoelkerungspyramide_1869_2011/; Stand: 20.05.2014

Statistik Austria (2011): Anteil der Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Österreich am 31.10.2011. Online im Internet: https://www.statistik.at/web_de/static/anteil_der_bevoelkerung_mit_haupt-_und_nebenwohnsitz__am_31.10.2011nach_de_076431.pdf, Stand: 21.11.2014

Statistik Austria (2011): Nebenwohnsitzrate (Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) am 31.10.2011 nach Gemeinden. https://www.statistik.at/web_de/static/nebenwohnsitzrate_am_31.10.2011nach_gemeinden_076432.pdf, Stand: 21.11.2014

Statistik Austria (2013): i.MAP - interaktive Karten und PDF Karten. Online im Internet: http://www.statistik.at/web_de/services/interaktive_karten/index.html, Stand: 21.10.2014

Statistik Austria (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen Online im Internet: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/bestand_an_gebaeuden_und_wohnungen/wohnungen_einschl_nebenwohnsitzen/index.html; Stand: 26.06.2013

Statistik Austria (2014): Ein Blick auf die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm. Online im Internet: <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31838>; Zugriff am: 25.09.2014

Statistik Austria (2014): Ein Blick auf die Gemeinde Semmering. Online im Internet: <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31838>; Zugriff am: 25.09.2014

Statistik Austria (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen. Online im Internet: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/bestand_an_gebaeuden_und_wohnungen/index.html; Stand 22.06.2014

Statistik Austria (2014): Wohnungen - GWZ 2001 Zeitreihen 71-01. Online im Internet: <http://statcube.at/statistik.at/ext/superweb/loadDatabase.do?db=def1726>, Stand 22.04.2013

Statistik Austria (2014): Wohnungen, Gebäude. Online im Internet: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/index.html; Stand 21. Juni 2014

Statistik Austria (2013): Wohnungen. Online im Internet: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html; Stand 21. Juni 2014

Statistik Austria: Wohnungen. Online im Internet: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html; Stand 21. Juni 2014

Telekurier Online Medien GmbH & Co KG: Zweitwohnsitz-Misere: Gemeinde fehlen Einnahmen. Online im Internet: <http://kurier.at/chronik/niederoesterreich/industrieviertel/zweitwohnsitz-misere-gemeinde-fehlen-wichtige-einnahmen/30.397.267>, Stand: 21.11.2014

Tourispo GmbH & Co. KG (2004-2014): Bildergalerie. Online im Internet: <http://www.skigebiete-test.de/unterkuenfte/bilder/125316.aparthotel-sterngucker.html>, Stand: 21.11.2014

Managementplan Welterbe Semmeringbahn (2010): Online im Internet: <http://www.semmeringbahn.at/images/Semmeringbahn-Managementplan-Deutsch.pdf>, Stand: 15.07.2014

Tourismusverband Saalbach-Hinterglemm (2014): Anreise. Online im Internet: <http://www.saalbach.com/de/winter/service/anreise/anreise-pkw.html>, Stand: 20.10.2014

Wirtschaftslexikon24 (2014): Leerkosten. Online im Internet: <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/leerkosten/leerkosten.htm>, Stand: 29.11.2014

Wiseg (2014): Wiener Substanzerhaltungsg.m.b.H. & Co KG. Werkbundsiedlung Wien. Online im Internet: <http://www.werkbundsiedlung-wien.at/de/hintergruende/siedlerbewegung/>, Stand: 22.04.2013

WKO (2014): Kommunalsteuer. Online im Internet: <https://www.wko.at/Content.Node/usp/Kommunalsteuer.html>, Stand 07.02.2014

Zillertal Arena (2014): Online im Internet: http://www.zillertalarena.com/de/arena/winter/start_winter.html, Stand: 21.11.2014

Rechtsquellen

Zusatzprotokoll zur Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten - BGBl. Nr. 59/1964

Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) - Fassung aufgrund des am 1.12.2009 in Kraft getretenen Vertrages von Lissabon (ABl. EU L 112/21)

EU-Beitrittsvertrag – Vertrag zwischen dem Königreich Belgien, dem Königreich Dänemark, der Bundesrepublik Deutschland, der griechischen Republik, dem Königreich Spanien, der französischen Republik, Irland, der italienischen Republik, dem Großherzogtum Luxemburg, dem Königreich der Niederlande, der portugiesischen Republik, dem vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland (Mitgliedstaaten der Europäischen Union) und dem Königreich Norwegen, der Republik Österreich, der Republik Finnland, dem Königreich Schweden über den Beitritt zur Europäischen Union samt Schlussakte BGBl. Nr. 45/1995 idgF. BGBl. Nr. 680/1996

ABGB 1812, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie - JGS Nr. 946/1811 idgF BGBl. I Nr. 33/2014

B-VG, Bundes-Verfassungsgesetz - BGBl. Nr. 1/1930 idgF BGBl. I Nr. 164/2013

Meldegesetz 1991 (MeldeG 1991) - BGBl. Nr. 9/1992 idgF. BGBl. I Nr. 161/2013

STGG, Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder RGL. Nr. 142/1867 idgF BGBl. Nr. 684/1988

Burgenländisches Raumplanungsgesetz 1969 LGBL. Nr. 18/1969 idgF LGBL. Nr. 79/2013

Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 LGBL. Nr. 23/1995 (WV) idgF. LGBL. Nr. 85/2013

Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz 2006 LGBL Nr 84/2005 idgF. LGBL. Nr. 85/2013

Kärntner Raumordnungsgesetz 1969 LGBL. Nr. 76/196 idgF LGBL. Nr. 136/2001

Niederösterreichische Bauordnung 1996 LGBL. Nr. 8200-0 idgF. LGBL. Nr. 8200–15)

Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007 LGBL. Nr. 6800-0 idgF LGBL. Nr. 6800–2

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz LGBL. Nr. 1976 8000 idgF LGBL. Nr. 8000–24

Niederösterreichische Tourismusgesetz 2010 (NÖ Tourismusgesetz 2010, LGBl. Nr. 7400-2
Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 LGBl. Nr. 114/1993 idgF. LGBl. Nr. 90/2013
Salzburger Baupolizeigesetz 1997 LGBl. Nr. 40/1997 idgF LGBl. Nr. 107/2013
Salzburger Bautechnikgesetz 1977 LGBl. Nr. 40/1997 (WV) idgF LGBl. Nr. 38/2014
Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz 1968 LGBl. Nr. 69/1968 idgF LGBl. Nr. 118/2009
Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 LGBl. Nr. 9/2002 idgF LGBl. Nr. 106/2013
Salzburger Landesstraßengesetz 1972 LGBl. Nr. 119/1972 (WV) idgF LGBl. Nr. 58/2005
Salzburger Ortstaxengesetz 2012 LGBl. Nr. 106/2012 idgF LGBl. Nr. 42/2014
Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 LGBl. Nr. 30/2009 idgF LGBl. Nr. 106/2013
Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz 1993 LGBl. Nr. 134/1993 idgF LGBl. Nr. 87/2013
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBl. Nr. 49/2010 idgF. LGBl. Nr. 96/2014
Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 LGBl. Nr. 56/2011 idgF LGBl. Nr. 130/2013
Vorarlberger Tourismusgesetz LGBl. Nr. 2011 86/1997 idgF. LGBl. Nr. 44/2013
Vorarlberger Zweitwohnsitzabgabengesetz 2010 LGBl. Nr. 87/1997 idgF. LGBl. Nr. 27/2012
Raumplanungsgesetz Vorarlberg 2013 LGBl. Nr. 39/1996 idgF LGBl. Nr. 44/2013

9 Anhang

9.1 Interview Bürgermeister Horst Schröttner

Zusammenfassung des Interviews mit Alois Hasenauer - Bürgermeister von der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm

Datum: 25.04.2014

Ort: Gemeindeamt Saalbach-Hinterglemm

Wie verlief die bisherige Zweitwohnsitzentwicklung in der Gemeinde?

Die Zweitwohnsitzgeschichte geht in dieser Gemeinde schon sehr weit zurück. Grundsätzlich waren die Zweitwohnsitze gewollt, vor allem da sie für die Bergbahnen ein Zubringer waren und mehr Gäste brachten. Jedoch war damals die Intention einen Zweitwohnsitz zu begründen eine andere als heute. Früher stand die private Nutzung, vor allem in den Ferien, im Vordergrund. Dafür wurde ein Haus oder eine Ferienwohnung gekauft und diese wurde nur selber genutzt und man wollte diese auch nur selber nutzen. Mittlerweile hat sich diese Absicht sehr gewandelt, da inzwischen sehr viel Spekulation dahinter steckt und für die Finanzierung Zweitwohnsitze touristisch vermietet werden.

Aber das ist ja eigentlich nicht legal, oder?

Eigentlich ist das nicht legal. Von Gemeindeseite wird bei Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses kontrolliert, ob zumindest die Abgaben, die Ortstaxe usw., gezahlt werden. Dafür ist ein eigener Meldekontrollleur angestellt. Jedoch gibt es in der Gemeinde im Moment 19.600 Gästebetten, so dass es für einen Meldekontrollleur schwierig ist, die ganzen Zweitwohnsitze mit zu kontrollieren. Dieser ist mit dem Meldeverhalten der üblichen oder ortsansässigen Hotellerie schon ausgelastet.

Wie sieht es im Moment mit der Nachfrage an Zweitwohnsitzen in der Gemeinde aus? Die aktuell gewidmeten Zweitwohnsitzgebiete sind größtenteils schon verbaut.

In der Gemeinde gibt es von früher her ein sehr großes Zweitwohnsitzgebiet, wobei sich das größte in Lengau befindet. Nachfrage nach Zweitwohnsitzen ist in der Gemeinde stetig vorhanden. Es gibt zwar keinen Nachfrageboom, aber sie geht auch nicht spürbar zurück. Das ist auch daran merkbar, dass Wohnungen nicht lange leer stehen und es auch sehr wenige gibt, die leer stehen.

Der Anteil an Zweitwohnsitzen am gesamten Wohnungsbestand darf 10% nicht übersteigen. Wie hoch ist dieser im Moment?

Im Moment gibt es in der Gemeinde 1200 Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung und 1500. Mit Zweitwohnsitzmeldung, wobei bei den Zweitwohnsitzwohnungen auch eine Garconniere mit 25-30m² dabei sind. Das sind mehr wie die 10%. Bei den Nebenwohnsitzen zählen natürlich die SaisonarbeiterInnen dazu, deswegen gibt es noch mehr Einheimische wie ZweitwohnsitzbesitzerInnen. Von den 1500 Zweitwohnsitzwohnungen, eigentlich Zweitwohnsitzmeldungen, befinden sich 1050 Wohnungen in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten, wodurch sich nicht viele Zweitwohnsitze in keinem dafür ausgewiesenen Gebiet befinden.

Welche Zielgruppen fragen Zweitwohnsitze nach?

Allgemein fragen EU-BürgerInnen nach, wobei diese vorrangig aus Deutschland, natürlich auch Österreich, Holland und England kommen.

In der Nachbargemeinde Viehhofen wurde ein Hotelbetrieb von einem Betreiber namens Landal gebaut und wird als Hotelbetrieb geführt, wobei es zur Finanzierung verkauft wurde. In Saalbach Hinterglemm gibt es so etwas auch. Projekte von Einheimischen werden durch den Verkauf von bestimmten Teilen der Hotelanlage (z.B. 3-4 Wohnungen) für die Finanzierung verkauft. Der/die KäuferIn bekommt das Recht, die Wohnung zu gewissen Zeiten im Jahr selber zu nutzen und die restliche Zeit wird die Wohnung vermietet. Da es keine rechtlichen Grundlagen gibt dagegen zu halten, sind natürlich bewohnte Betten besser als kalte Betten mit geschlossenen Rollläden. Der/die EigentümerIn dieser Wohnung ist natürlich auch am Vermietungsergebnis beteiligt.

Welche Erwerbsmotive sind Ihrer Meinung nach für einen Zweitwohnsitzkauf in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm relevant? Wie schätzen Sie die Bedeutung folgender Erwerbsmotive ein?

Es ist ein Auszeichnen der Region, wenn die Nachfrage groß ist. Das bedeutet, dass die Gemeinde attraktiv ist und es ein gutes Angebot gibt. Natürlich mit dem bekannten Nachteil. Die Hauptmotive zum Kauf stellen die Nutzung als Freizeit- und Urlaubsdomizil und die Kapitalanlage dar, vor allem weil Immobilien noch immer eine sehr stabile Wertanlage sind.

Passiert es, dass Menschen, die hier einen Zweitwohnsitz besitzen, in der Pension in die Gemeinde ziehen und diesen dann als Hauptwohnsitz nutzen?

Früher war es ein anderes Motiv einen Zweitwohnsitz zu kaufen. Mittlerweile sind diese BesitzerInnen 60-70 Jahre alt und verbringen einen Großteil ihrer Zeit in der Gemeinde. Im Gegensatz dazu wird ein Holländer z. B., der sich in der Gemeinde einen Zweitwohnsitz kauft, sicherlich nicht mit 60 oder so nach Saalbach-Hinterglemm ziehen. Jedoch ziehen sehr viele Deutsche und Österreicher in der Pension in die Gemeinde und begründen ihren Hauptwohnsitz dort.

Wie beurteilen Sie die Akzeptanz der ansässigen Bevölkerung gegenüber Zweitwohnsitzen ein?

Das hat immer zwei Seiten. Auf der einen Seite ist es positiv, dass ein Zweitwohnsitz, der auch genutzt wird, eine gewisse Kaufkraft mit sich bringt, da ansässige Firmen (Renovation einer Wohnung, Beauftragung eines Hausmeisters, Nutzung der Gastronomie, Kauf einer Saison- oder Wochenkarte bei den Bergbahnen) und Dienstleistungen genutzt werden. Auf der anderen Seite gibt es negative Auswirkungen, da durch das die große Nachfrage und dem begrenzten Raumangebot (auch durch rote Zonen extrem eingeschränkt), wie es mittlerweile der Fall ist, zu sehr hohen Immobilienpreisen kommt und es für Einheimische unerschwinglich ist, sich ein Grundstück zu kaufen und sich sein Eigentum zu bauen. Zweitwohnsitze stellen extreme Preistreiber dar. Die Wohnungspreise sind Großteils nicht mehr erschwinglich, wobei die m²-Preise natürlich von der Lage abhängig sind. Im Zentrum kostet ein m² Bauland ca. 2000€ (Kauf) oder mehr. Unlängst wurden Wohnungen zum m²-Preis von 8.100€ verkauft. Ein wenig außerhalb liegen die Preise bei mindestens 500€ /m², was immer noch sehr hoch ist. Gerade bei der jungen Bevölkerung sind die Zweitwohnsitze deswegen nicht akzeptiert, da diese die Preise in die Höhe treiben und sie selbst eigentlich keine Möglichkeit haben hier wohnhaft zu bleiben. Daher hat die Gemeinde das Problem, dass junge Familien in Nachbargemeinden ziehen, weil es dort natürlich günstigere Grundstückspreise gibt. Von Gemeindeseite wird deswegen versucht mit geförderten Wohnungen, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und einem Baulandsicherungsmodell entgegenzusteuern. In Zusammenarbeit mit Wohnbaugesellschaften werden Wohnungen errichtet. Im Jahr 2013 ist die erste Wohnanlage entstanden zu der noch einmal zwei Wohnblöcke dazukommen. Diese Wohnungen werden nur an Hauptwohnsitzler vermietet, vorzugsweise an junge Familien. Die Gemeinde behält sich dabei das Vergaberecht vor. Zudem ist derzeit ein Baulandsicherungsmodell im Entstehen. Bei diesem wurde Bauland ausgewiesen und von der Gemeinde die Erschließung(Gemeindestraße, Hangsicherung) übernommen. In diesem Fall kostet ein m² Bauland 250€. Diese Grundstücke werden an Einheimische verkaufen. Mittlerweile gibt es keine flachen Flächen mehr, wo nur Kanal, Strom und Wasser hingelegt werden muss.

Wie sieht es mit der Überwachung der Zweitwohnsitze aus? Es gibt ja einen eigenen Kontrolleur, der sich damit beschäftigt. Wird es sonst noch irgendwie kontrolliert?

Nutzungserklärungen nach dem Grundverkehrsgesetz werden abgegeben und teilweise mit Scheinanmeldungen von Hauptwohnsitzen oder durch touristische Vermietung bzw. angeblich leer stehenden Wohnungen umgangen. Anzeigen sind nur mit großem Ermittlungsaufwand sinnvoll. Für eine Kontrolle im Detail wären wahrscheinlich 10 Personen notwendig, welche sich damit beschäftigen, ob Wohnungen tatsächlich so genutzt werden, wie sie genutzt werden sollten. Zudem ist es in Hinsicht Scheinanmeldungen sehr schwierig diese zu kontrollieren.

Nach dem Meldegesetz ist die Anmeldung eines weiteren Wohnsitzes nicht zwingend erforderlich. Dann ist es eben kein Wohnsitz. Kein Zweitwohnsitz – kein Hauptwohnsitz. Dann ist derjenige einfach gar nicht gemeldet.

Also stellt es für die Gemeinde eine extreme Herausforderung dar, diese zu kontrollieren!? Aber ist Interesse da, dass das kontrolliert wird?

Das generelle Problem an Zweitwohnsitzen ist das, dass die gesamte Infrastruktur auf die Vollausslastung des Ortes ausgelegt werden muss. Saalbach-Hinterglemm hat eine eigene Kläranlage, welche für 49.000 EW (ist vorgeschrieben) dimensioniert ist, aber wahrscheinlich nur 4-6 Wochen die höchste Auslastung hat. Zudem ist eine Kläranlage sehr schwierig zu händeln. Das ist nur ein Beispiel. 49.000 Leute leben nicht einmal im Pinzgau. Auch bekommt eine Gemeinde keine Bundesanteile für Zweitwohnsitze, sondern nur für Hauptwohnsitze. Bei 2.800 EW muss dann zum Beispiel eine Kläranlage erhalten werden, welche für 49.000 Personen ausgerichtet ist. Da ist natürlich eine große Lücke dazwischen.

In der Gemeinde gibt es zwar die besondere Ortstaxe, welche es für Zweitwohnsitze gibt. Von dieser besonderen Ortstaxe gehen aber 50% an das Land und 50% bleiben im Ort. Zusätzlich gibt es noch eine Zuschlagsabgabe für die besondere Ortstaxe. Diese bleibt zur Gänze in der Gemeinde, ist aber auch zweckgebunden und muss zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige verwendet werden.

Und die 49.000 – wie setzen sich diese zusammen?

Die maximale Ersteintrittszahl im Schigebiet liegt meistens bei 33.000-35.000 Personen am Tag. In dieser sind sehr viele TagestouristInnen, das Personal, die ZweitwohnungsbesitzerInnen und die wirklichen Einheimischen inkludiert. Diese Zahl ist für die 4-6 Wochen im Jahr, wo die Zahl erforderlich ist, berechnet. Nur im Fall der Kläranlage ist das ganze sehr kompliziert.

Und wie sieht es mit der Abfallentsorgung aus? Da ist es ja das gleiche, diese muss im Winter ja auch für die Spitzenlast ausgebaut sein!?

Die Abfallentsorgung funktioniert eigentlich eh problemlos. Die Gemeinde ist Mitglied bei der ZEMKA in Zell am See. Das ist eine Müllanlage, welche von der ganzen Region genutzt wird. Im Moment gibt es dort ein sehr interessantes Projekt, bei dem in einer Biogasanlage Speisereste verbrannt werden.

Was stellen für Sie positive Aspekte an Zweitwohnsitzen dar und welche Probleme und Herausforderungen sich jetzt und in Zukunft durch Zweitwohnsitze ergeben?

Positiv ist, dass ZweitwohnsitzbesitzerInnen z. B. auch in der Nebensaison anwesend sind, wo die normalen Hotelbetriebe Großteils geschlossen sind. Zudem bringen sie Geld in die Gemeinde, da sie Angebote, wie die Bergbahnen, Restaurants, Shops und Geschäfte nutzen. Früher, in der Gründungs-

und Aufbauphase des Ortes war man ja einmal tatsächlich froh, dass man so viele Zweitwohnsitze gehabt hat.

Zu den negativen Auswirkungen zählen, neben der Steigerung der Immobilienpreise, eine Überkapazität der Infrastruktur und wenn die ZweitwohnungsnutzerInnen nicht hier sind, auch das Bild einer verlassenen Geisterstadt. Diese geschlossenen Rollläden sind das Bild, das man von einem normalen Dorf bzw. Ort kennt. Im Zentrum ist das nicht der Fall, aber die Zweitwohnsitzgebiete wirken im Sommer wie eine Geisterstadt.

Und wo sehen Sie die Herausforderungen in der Zukunft?

Das ist schwierig, weil alle EU-BürgerInnen sich niederlassen können, wo sie wollen und auch ihr Eigentum dort begründen können, wo sie wollen. Dadurch ist es schwierig eine Regelung zu finden. Keiner der seine Wohnung verkauft will sich vorschreiben lassen zu welchem Preis und an wen er diese Wohnung verkaufen darf. Da man eine Wohnung oder ein Grundstück nur einmal verkaufen kann, wird natürlich auch versucht den bestmöglichen Preis zu erzielen.

Wichtig ist aber zu schauen, dass das Ganze nicht aus dem Ufer läuft. In Saalbach-Hinterglemm werden keine weiteren Zweitwohnsitzgebiete mehr ausgewiesen. Zudem ist das von der Gemeinde gar nicht mehr gewünscht und wird vom Land auch nachkontrolliert.

Also werden keine weiteren Zweitwohnsitzgebiete mehr ausgewiesen?

In den einzelnen ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebieten gibt es wahrscheinlich noch das eine oder andere Grundstück, das noch bebaut werden kann. Aber es wird sicherlich keine neuen Zweitwohnsitzgebiete mehr geben. Zudem gibt es dafür auch keinen Platz mehr.

Ist es seit dem EU-Beitritt zu einer verstärkten Nachfrage gekommen ist?

Nach dem EU-Beitritt ist es sicher für einen Holländer oder sonst irgendjemand interessanter geworden, sich in der Gemeinde etwas zu kaufen. Das steht fest.

Auch gibt es ein ganz anderes Probleme. Mit 2.900EW stellt Saalbach-Hinterglemm ein kleines Dorf dar. Eine solche Gemeinde lebt auch stark über die Vereine, wie z. B. die Feuerwehr. Bei Mitbetreuung der ganzen Zweitwohnsitzhäuser oder Anlagen stellt das natürlich einen riesen Aufwand für eine freiwillige Feuerwehr, die sich aus 2.900 EW ihre Mitglieder zusammensuchen muss, dar. Erschwert werden die Einsätze der Feuerwehr, wenn dann im Haus keiner vor Ort ist und die Feuerwehr dann vor der Tür steht und die Brandmeldeanlage trotzdem Alarm schlägt. Es sind alles so Kleinigkeiten, welche Probleme sind. Auch weil der Zweitwohnsitzler keinen Beitrag zum Erhalt des Ortswesens leistet. Das kommt nur von den Einheimischen.

9.2 Interview Bürgermeister Alois Hasenauer

Zusammenfassung des Interviews mit Horst Schröttner - Bürgermeister von der Gemeinde Semmering

Datum: 29.07.2014

Ort: Gemeindeamt Saalbach-Hinterglemm

Wie verlief die bisherige Zweitwohnsitzentwicklung in der Gemeinde? Und wie hoch ist der aktuelle Anteil an Zweitwohnsitzen?

Da gibt es schon das erste Problem. Da sich Zweitwohnsitzler nicht melden müssen, kann man nicht genau sagen, wie viel Zweitwohnsitze es wirklich gibt. Ein Beispiel: Im linken Trakt des Hotel Panhans gibt es 152 Wohnungen, wovon für 78 Wohnungen eine Zweitwohnsitzmeldung vorliegt und für 2-3 Hauptwohnsitzwohnungen. Für den Rest liegen keine Wohnsitzmeldungen vor. Für das Panhans, den Waldhof und dem ersten Südbahnhotel gibt es große Hausverwaltungen. Durch diese bekommt man einen Einblick bekommt, wie viele Zweitwohnsitzler wirklich gemeldet sind und wie viele Zweitwohnsitze es wirklich gibt.

Die Gäste sagen immer, dass sie ja eh für Kanal und Wasser Gebühren zahlen und diese ja eigentlich selten nutzen. Die Gemeinde bekommt jedoch Ertragsanteile vom Bund nur für Hauptwohnsitzler und fällt bei den Zweitwohnsitzlern darum um. Trotzdem muss die Gemeinde die ganze Infrastruktur immer in Ordnung halten, egal ob ein Zweitwohnsitzler hier ist oder nicht. Der Kanal, etc. muss trotzdem funktionieren.

Vor zwei Wochen gab es z. B. einen Fall, wo sich eine Frau, welche im linken Trakt vom Panhans eine Wohnung hat, wegen Baustellenlärm aufgeregt hat. Dann hat sich herausgestellt, dass sie weder einen Haupt- noch einen Nebenwohnsitz für die Wohnung angemeldet hat. Sie ist in dieser Gemeinde gar nicht gemeldet. Eigentlich muss man sich laut dem Meldegesetz nach 3 Tagen melden.

Ein weiteres Problem mit den Zweitwohnsitzen ist der Fakt, dass viele BesitzerInnen von den alten Villen das ganze Jahr nicht da sind. Dadurch verwildern die Grundstücke und wenn bei einem schweren Gewitter z. B. etwas passiert, kann man gar nicht auf das Grundstück, da ja nicht bekannt ist, wer der/die BesitzerIn ist und diese nicht kontaktiert werden können. Die Grundsteuer und weitere dauernde Abgaben werden von diesen Personen über irgendein Büro oder eine Hausverwaltung bezahlt. Das ist ein großes Problem, dass das Wissen über die Eigner fehlt (verwildern, es wird nicht Rasen gemäht).

Die Gemeinde bemüht sich durch Blumen setzen etc. das Ortsbild in Ordnung zu halten und dann gibt es solche Ausreißer.

Von 600 EinwohnerInnen gibt es locker doppelt so viele Zweitwohnsitzler, was ein sehr schlechtes Verhältnis darstellt. Bei Wahlen, bei welchen auch Zweitwohnsitzler wahlberechtigt sind, hat die Gemeinde ca. 1200 Wahlberechtigte. Außer den Kommunalabgaben wie für Wasser und Kanal, bekommt die Gemeinde nichts von den Zweitwohnsitzlern.

Ist vom Land überhaupt nichts geplant? Es gibt ja andere Länder, die bereits über Regelungen verfügen bzw. welche eingeführt haben und z. B. Zweitwohnsitzabgaben einheben.

Die Gemeinde kämpft darum. Gleich hundert Meter hinter der Gemeinde- bzw. Ländergrenze am Südhang (Gemeinde Spital am Semmering), müssen Zweitwohnsitzler zwischen 300-500 € Jahrespauschale bezahlen.

Auf der anderen Seite gibt es auch viele Zweitwohnsitzler, welche sich ganz toll in das Gemeindeleben einbringen und bei Veranstaltungen da sind und bei weiteren Dingen mitmachen. Die Gemeinde ist sehr auf Arbeiten auf freiwilliger Basis angewiesen. Die Pflege der Wanderwege, die gesamte Blumenpflege oder auch die Wartung und Erhaltung von 300 Bänken in freier Natur wird alles von Freiwilligen übernommen. Auch das Informationszentrum für das Welterbe, wo Besucher Informationen und Auskunft über die gesamte Region bekommen, läuft über Freiwillige. Dieses Zentrum hat von Mai bis Oktober geöffnet und zählt in diesem Zeitraum ca. 12.000 Besucher und wird täglich von Freiwilligen 6-7 Stunden lang betreut. Dort helfen z. B. zwei Zweitwohnsitzler mit. Daneben gibt es noch sehr viele weitere, welche an der Kommune interessiert sind. Den Großteil jedoch kennt und sieht man nicht. Diese Personen melden sich nur dann, wenn irgendetwas nicht passt.

Wie sieht es im Moment mit der Nachfrage an Zweitwohnsitzen in der Gemeinde aus?

Die aktuelle Nachfrage ist sehr groß und stellt einen riesigen Handel dar. In den 70er Jahren war der große Boom und leer stehende Häuser, wie etwa der Waldhof, der Sonnhof und das erste Hotel vom Semmering (erster Trakt vom Südbahnhotel) wurden zu Zweitwohnsitzen umgebaut. Diese Generation wird älter und stirbt weg. Die Kinder dieser Generation wollen den Zweitwohnsitz haben oder nicht.

Die Wohnungen aus den 1970er-Jahren, und in den großen Hotels, sind winzig klein. So wurde z. B. aus einem Zimmer im Südbahnhotel ein Appartement gemacht (mit heraus klappbaren Bett, einer Kochnische). Im Panhans sieht die Situation teilweise ähnlich aus. Wenn mehr Geld vorhanden war, wurden 2 Zimmer gekauft und zu einer Wohnung verbunden. Jedoch sind solche Wohnungen zu klein für Familien mit Kindern und für ein paar Mal Ski fahren behalten viele junge Leute die Wohnung auch nicht. Unter dem Hotel Wagner wurden richtige kleine Wohneinheiten gebaut. Dadurch kommen gerade viele Wohnungen auf den Markt und je näher sich diese zur Passhöhe befinden, desto kürzer sind diese im Angebot und es dauert maximal 14 Tage bis zu einem Monat bis die Wohnung verkauft

ist. In der Gegend vom Sonnhof und dem Südbahnhotel dauert es etwas länger bis Wohnungen verkauft sind. Der Sonnhof war vor dem Krieg eine Kuranstalt, ist jedoch während dem zweiten Weltkrieg ausgebrannt und wurde erst in den 1960er-Jahren mit Hallenbad und Marmorstiegen wieder aufgebaut.

Gibt es aufgrund der Zweitwohnsitze auch Auswirkungen auf die einheimische Bevölkerung?

Die Auswirkungen sind relativ. Die Zweitwohnsitze befinden sich alle im Eigentum und kosten gleich einmal 200.000€. Bei den Preisen baut sich heute eine junge Familie ein Haus. Zudem sind viele Zweitwohnungen einfach zu klein für eine junge Familie. Auf die Immobilienpreise gibt es somit nur im Rahmen der Zweitwohnsitze Auswirkungen.

Das Problem, dass einheimische Bevölkerung durch Zweitwohnsitze und steigende Immobilienpreise zurückgedrängt wird, gibt es so nicht in der Gemeinde. Es gibt nur das Problem, dass die Gemeinde es in den letzten Jahrzehnten versäumt hat, attraktive Baugründe zur Verfügung zu stellen. Im Tal/Graben gibt es Baugründe, welche auch kostengünstig sind, nur will jeder in Zentrumsnähe (Passhöhe) leben. Dadurch sind viele junge Leute weggezogen, was vor zwei Jahren dazu führte, dass die Volksschule stillgelegt werden musste. In den Nachbargemeinden haben sie sich dann Einfamilienhäuser gebaut, was in der Gemeinde Semmering ja nicht möglich war. Mittlerweile gibt es im Kindergarten wieder 19 Kinder. Viele junge Leute wollen bauen, wodurch gerade Gründe, welche die Gemeinde erworben hat, umgewidmet werden. Dies stellt natürlich einen längeren Prozess dar. Jedoch gibt es schon fünf Ansuchen von BürgerInnen. Es gibt viele Personen, welche aus der Gemeinde weggezogen sind, sich aber trotzdem noch in der Gemeinde engagieren. Nicht die ZweitwohnsitzbesitzerInnen drängen die Einheimischen hinaus, sondern die Wohnsituation. Die Angebote für die junge Bevölkerung fehlen. Bei der Vergabe der Baugründe, kann jeder einen haben, der sich hauptmeldet. Auch wenn beim späteren Bau des Hauses eine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird, muss eine Hauptwohnsitzmeldung vorliegen. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren fünf Gemeindehäuser thermisch saniert (von Dach bis über die Fenster). Da ist es natürlich auch wichtig, dass sich HauptwohnsitzInnen in dem Haus befinden, da nur dann eine Förderung in Anspruch genommen werden kann und das Land natürlich nicht für eine/n ZweitwohnsitzbesitzerIn zahlt. Das bedeutet, dass ohne Hauptwohnsitz gar kein Ansuchen um eine Förderung gestellt werden kann. Der m²-Preis auf der Passhöhe liegt bei ca. 100-120 Euro. Bei den neuen Baugründen von der Gemeinde, wird der m²-Preis bei ca. 40-45 Euro liegen. Diese sind aber auch zentrumsnahe. Für junge Leute ist es ja nicht Spekulation, warum sie sich einen Baugrund kaufen. Für sie ist es zur Wohnraumschaffung. Der Semmering ist in einer doppelt blöden Lage, da die Gemeinde als sehr finanzkräftige Gemeinde eingestuft wird, aufgrund der vielen Arbeitsplätze (Tourismus, Tourismusschule). Trotzdem bekommt die Gemeinde z. B. für die Tourismusschule keine Kommunalsteuer, da sie eine Bundesschule ist und zugleich auch keine Ertragsanteile, da von den 70 LehrkräftInnen nur eine am Semmering mit Hauptwohnsitz gemeldet ist.

Welche Zielgruppen fragen nach Zweitwohnsitzen nach?

Im Moment sehr viele AusländerInnen, wobei ein Großteil der Personen aus den neuen EU-Ländern (vor allem Slowakei) kommt, bedingt durch den EU-Beitritt und auch durch die guten Verkehrsanbindungen. Dadurch kommen viele BesitzerInnen im Winter häufig am Freitagabend und fahren am Sonntagabend wieder. Es gibt viele Gebäude, welche hauptsächlich slowakische BürgerInnen gekauft haben, aber diese auch gut pflegen.

Was stellen die Erwerbsmotive der für den Kauf eines Zweitwohnsitzes dar?

Die Kapitalanlage stellt natürlich schon ein Motiv dar, ist aber nicht das gravierendste. Die leichte Erreichbarkeit ist für viele ausschlaggebend. Von Wien braucht man fast nicht einmal eine Stunde mit dem Auto. Seit 2 Jahren bleiben auch einige Railjets am Semmering stehen, dadurch ist die Verbindung mit der Bahn auch sehr gut. Das Nutzen als Freizeit- und Urlaubsdomizil stellt natürlich gerade im Winter ein wichtiges Motiv dar. Für die Bergbahnen, die Gastronomie und den Handel sind Zweitwohnsitzler auch sehr wichtig. Sie nutzen natürlich auch das bestehende Angebot im Freizeitbereich (Nachtpisten, Apres Ski)

Viele ZweitwohnsitzbesitzerInnen kommen gerade im Sommer, wenn es sehr heiß ist, zum Schlafen auf den Semmering und fahren in der Früh wieder, aufgrund der klimatischen Situation (Reizklima) am Semmering. Durch die gute Verkehrsanbindung ist das möglich.

Wie beurteilen Sie die Akzeptanz der ansässigen Bevölkerung gegenüber den Zweitwohnsitzlern?

Das hat sich in den letzten Jahrzehnten gravierend verschoben. Die Familie des Bürgermeisters hat in der Gemeinde zwei Greißlereien betrieben, welche 40 Jahre lang am Samstag und Sonntag offen gehabt haben. Wie es eben für einen Tourismusort typisch ist. Diese Greißlereien haben von den Zweitwohnsitzlern gelebt. Die Zweitwohnsitze hatten alle eine kleine Kochnische und haben sich damals selbst verpflegt. Heutzutage nutzen viele die Gastronomie, was dazu führte, dass mittlerweile ein anderer Zweig von den Zweitwohnsitzlern lebt. Früher der Greißler, heute die Gastronomie.

Höhenluftkurort Semmering

Seit 100 Jahren ist die Gemeinde ein klimatischer Höhenluftkurort und dieses Prädikat wird alle 10 Jahre verliehen, nach einer langfristigen Messung und einem Lärmgutachten. Das ist natürlich sehr aufwändig, da eine genaue Kurzone festgelegt werden muss. Durch die vielen TagestouristInnen kann die Passhöhe z. B. nicht mehr als Kurzone deklariert werden. Heute beginnt die Zone beim Panhans. Auch wenn heute viele sagen, dass der Kurort abgeschafft werden soll und dass es niemanden interessiert, gibt es dieses Prädikat trotzdem schon 100 Jahre und warum soll dieses nun ausgerechnet jetzt abgeschafft werden, wo es ja eigentlich etwas Positives für die Gemeinde darstellt. Es gibt auch ein medizinisches Kurhaus, welches natürlich auch nur auf Grund der Kurzone betrieben werden kann.

Entwicklung der Gemeinde Semmering

Der Semmering ist eine Streusiedlung, es gibt keine geschlossene Ortschaft in dem Sinn mit einem Platz und einer Kirche. Die Gemeinde ist aber gewachsen. Im Jahr 1880 wurde von Franz Schönthaler eine erste Villa unter dem ersten Südbahnhotel errichtet. Danach folgte das Südbahnhotel, welches nach dem Vorbild von England, Amerika und Kanada neben einer Eisenbahnstrecke errichtet worden ist und der privaten Bahngesellschaft gehörte. Ende des 19. Jahrhunderts folgte der Bau des ersten Panhans. Alle Häuser mit 40 Betten oder so. Um 1919 florierte die Bahn und reiche Wiener haben Villen wurde ein eigener Stil mit dem Motto „Alpenland vor Wien“ verwendet. (Alpenländische Häuser mit einem flachen Dach, Herzglocke, Balkon rundherum, im ersten Stock alles Holz und im Erdgeschoß Stein) Alle Semmering Villen sind in diesem Stil und diese hatten riesige Parks rundherum. Darum konnte man keinen Ortskern zusammenkriegen, da alles verstreut war und jeder viel Platz wollte. Bei der Passhöhe war es genauso. Erst in den letzten 10 Jahren wurde die Passhöhe gestaltet, mit dem Bau eines Kreisverkehrs und dem Parkplatz. Oft gibt es die Kritik, dass die Passhöhe eine Parkplatzwüste darstellt, nur wenn das Wetter schön ist, kommen viele TagestouristInnen und die müssen geordnet irgendwo stehen können. Entwässerung für die Parkplätze ist natürlich bei so großen Parkplätzen auch wichtig und kostete 250.000Euro, wofür der Bürgermeister sehr viel Kritik einstecken musste. Bei Starkregen ist diese aber sehr wichtig.

Gibt es für Sie positive Aspekte an Zweitwohnsitzen?

Wenn sich die Hälfte der ZweitwohnsitzbesitzerInnen hauptmelden würde, wäre es etwas sehr Positives. Die Gemeinde arbeitet darauf hin, dass es eine verpflichtende Abgabe für Zweitwohnsitze gibt und es ist auch wichtig, daraufhin zu arbeiten, da es für eine Kommune lebensnotwendig ist. Es gibt ein riesiges Straßennetz (Instandhaltung, Schneeräumung), 90km Wasserleitung, 111 Quellfassungen und das muss alles in Schuss gehalten werden. Es gibt zwar das Argument, dass es für die einheimische Bevölkerung auch notwendig ist, jedoch zahlt ein/e ZweitwohnsitzbesitzerIn z. B. für die Bereitstellung von Wasser. Auch im Fall von Schneeräumung ist es durch das riesige Straßennetz oft kompliziert, dass in der Früh bis 9 Uhr alles geräumt ist. Ein Einheimischer würde sich darüber nie aufregen. ZweitwohnsitzbesitzerInnen beschwerten sich darüber aber sehr schnell. Die Infrastrukturbereitstellung und –instandhaltung kostet für die Gemeinde sehr viel Geld, auch extrem bedingt durch die Streusiedlung. Die Gemeinde bekommt für einen Zweitwohnsitz aber keine Ertragsanteile und bei einer kleinen Gemeinde sind die Ertragsanteile natürlich nicht sehr hoch (700-800 Euro pro EinwohnerIn). Auch die Ausweitung des Parkpickerls in Wien hatte Folgen. 10 Personen haben sich daraufhin am Semmering abgemeldet und in Wien ihren Hauptwohnsitz begründet. Auch ist es grundsätzlich einmal wichtig, dass sich ZweitwohnsitzbesitzerInnen allgemein melden. Das ganze wird sehr locker gehandhabt.

In den 1960er und 70er-Jahren war man ja teilweise sehr froh, dass die Gebäude, welche oft noch vom Krieg beschädigt waren (z. B. Waldhof) und kein/e BesitzerIn das Geld hatte, etwas zu machen, wie der

Boom gekommen ist und neue EigentümerInnen die Wohnungen herrichteten. Der linke Teil des Panhans war ja lange zu und wurde dann von einem Herrn Krallinger mit Landesförderung hergerichtet und die ca. 150 Eigentumswohnungen wurden verkauft und waren innerhalb von einem halben Jahr weg. In einen anderen Teil des Panhans wurde ein Schwimmbad mit Sauna gebaut, welches von Krallinger an die Gemeinde um einen Schilling verkauft wurde. Nur dass dieses dann einiges an Instandhaltung kostet, wurde nicht gesehen. Nach 15 Jahren Defizit wurde es mehr oder weniger dem Panhans geschenkt.

Negativ ist natürlich, dass in vielen Fällen viele Zweitwohnsitze verwildern, da keine Bäume geschnitten werden, die Häuser quasi zuwachsen, Sichtachsen und Blicke gehen verloren. BesitzerInnen kommen einmal im Jahr bzw. sehr selten am Semmering und kümmern sich nicht um die Gebäude. Bedenken oft auch nicht, dass wenn durch einen Sturm ein Baum auf ein Haus fällt, auch ein enormer Sachschaden entstehen kann. Teilweise gibt es auch positive Beispiele, wo Villen wieder sehr schön und denkmalgerecht hergerichtet werden.

Die größeren Zweitwohnsitzgebäude in der Gemeinde sind:

- linke Teil des Panhans, auch rechts der neue gebaute Teil (dazwischen ist die Schule)
- Waldhof
- Alter Teil des Südbahnhotels
- Sonnhof
- Terrassenhaussiedlung