



ANDREAS FALCH
Raumplanung und Raumordnung

ZIVILTECHNIKER
staatlich befugt und beeidet

Entwurf eines Kriterienkataloges im Zusammenhang mit Widmungen für Ferienwohnungsnutzungen gem. § 16 Abs. (1) RPG in der Gemeinde Schröcken

KG Schröcken
Gemeinde Schröcken

im Auftrag der Gemeinde

Projekt Nr.: R14schrö_51259
R14schrö_51259-000075-2016

Gemeinde Schröcken
Gemeindeamt
6888 Schröcken

Landeck, im November 2016

INHALT

1. AUFTRAG UND GEGENSTAND.....	3
2. GRUNDLAGEN.....	4
3. BEFUND.....	4
3.1. Aufgabe	4
3.2. Ausgangslage.....	4
3.3. Raumplanungsfachliche Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
3.3.1. Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schröcken	5
3.3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Gemeinde Schröcken.....	6
3.3.3. Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Schröcken.....	7
3.3.4. Gebäude- und Wohnungsbestand in der Gemeinde Schröcken	12
3.3.5. Zahl der Wohnsitzmeldungen.....	12
3.3.6. Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Schröcken	13
3.3.7. Bauflächenbilanz	13
3.3.8. Dauersiedlungsraum in der Gemeinde Schröcken	14
3.3.9. Bisherige Regelungen zur Ferienwohnungsnutzung	15
3.3.10. Überblick der rechtlichen Regelung bzgl. Ferienwohnungen in ausgewählten Vergleichsräumen.....	16
4. PROBLEMANALYSE UND BEURTEILUNG	17
5. EMPFEHLUNG IN HINBLICK AUF EINEN KRITERIENKATALOG IM ZUSAMMENHANG MIT WIDMUNGEN FÜR FERIEWOHNUNGSNUTZUNGEN	22
5.1. Umsetzung eines 15 %-Maximalanteiles bei Ferienwohnungswidmungen gem. § 16 (1) RPG.....	22
5.2. Sockelwert und Schwellenwerte für Kleinbetriebe bzw. Kleinprojekte (min. 200 m ² neue bzw. erneuerte Geschossfläche, entspricht ca. 10 Betten).....	25
5.3. Privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 38a RPG	25
5.4. Eckpunkte bei der raumordnungsfachlichen Beurteilung.....	26



Gemeinde Schröcken

z.H. Herrn Bgm. Herbert Schwarzmann

Heimboden 2

6888 Schröcken

Landeck, 10.11.2016

Dok.Nr.: R14schrö_51259-000075-2016

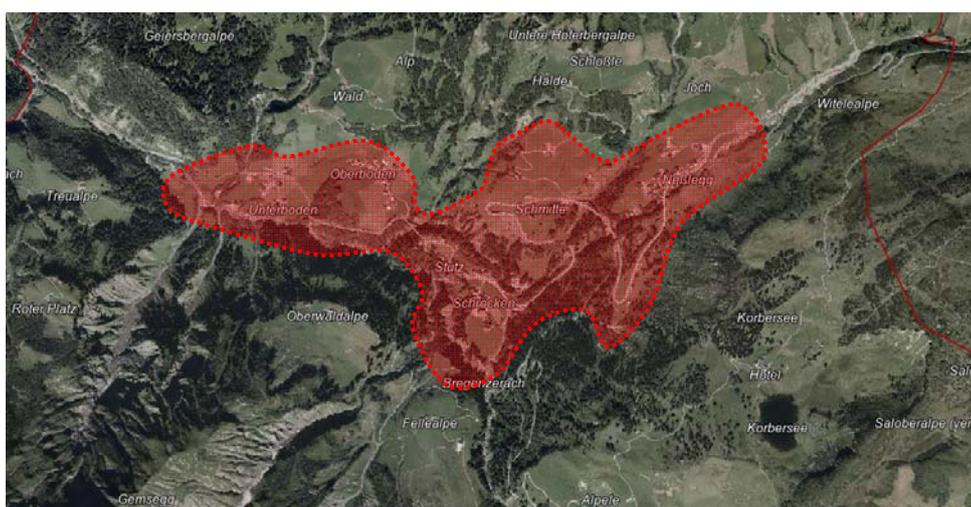
Entwurf eines Kriterienkataloges im Zusammenhang mit Widmungen für Ferienwohnungsnutzungen gem. § 16 Abs. (1) RPG in der Gemeinde Schröcken

1. AUFTRAG UND GEGENSTAND

FALCH wurde von der Gemeinde Schröcken beauftragt, raumplanungsfachliche Kriterien bzgl. der Widmung von Ferienwohnungen auszuarbeiten und insbesondere Leitlinien bzw. Bedingungen für die zukünftige Entwicklung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Schröcken aufzustellen.

Nachfolgend wird der Begriff „Ferienwohnung“ im Sinne des § 16 Abs. 2 RPG verwendet. Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, wobei tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist, werden folgend als Appartements bezeichnet.

Der in die Betrachtung miteinbezogene Bereich für den gegenständlichen Entwurf des Kriterienkataloges umfasst im Wesentlichen den Dauersiedlungsraum des Gemeindegebietes in den entlang der L200 gelegenen Ortsteilen Neßlegg, Schmitte, Heimboden, Oberboden und Unterboden. Das Schigebiet mit den darin befindlichen Schihütten ist von den gegenständlichen Empfehlungen ausgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde aufgrund der bestehenden und zukünftigen vorwiegenden Entwicklungsgebiete vorgenommen.



Dauersiedlungsraum Schröcken (ungefähre Abgrenzung), Quelle: VOGIS, 02/2016; Darstellung: FALCH

2. GRUNDLAGEN

- Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG)
- REK der Gemeinde Schröcken, stadtland 07/2010
- Motivenbericht zur Verordnung „Festlegung des Prozentsatzes zur Errichtung von Ferienwohnungen mit null Prozent“, FALCH 11/2015
- Erhebung Betten / Zweitwohnungen / Gebäude, Gemeinde Schröcken, Stand 23.08.2016
- Ferienwohnungsverzeichnis, Gemeinde Schröcken, Stand 19.05.2016
- Leitlinien für die Widmung von Zweitwohnungen in der Gemeinde Schröcken, Gemeinde Schröcken 11/2010
- Bauflächenreserven Gemeinden Tabellen 2012, Materialien Raumplanung Vorarlberg 2012
- Bevölkerungsstatistik zum Stichtag 23.08.2016 Gemeinde Schröcken
- Statistik Austria „Ein Blick auf die Gemeinde“, Gemeinde Schröcken
- Landesstelle für Statistik (AdVLr), Bericht Tourismusjahre seit 1983/84
- Landesstelle für Statistik (AdVLr), Landesstatistik, Tourismus Bettenbestand
- Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)
- Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG)
- Verordnung über Zweitwohnungen des Schweizer Bundesrates
- Regierungsvorlage zum Gesetz über eine Änderung des RPG (Beilage 35/ 2014)

3. BEFUND

3.1. Aufgabe

Im Rahmen des vorliegenden Dokumentes sollen mögliche Kriterien im Zusammenhang mit Widmungen für Ferienwohnungsnutzungen gem. § 16 Abs. (1) RPG erarbeitet werden, die eine neue, aus raumplanungsfachlicher Sicht verbesserte Systematik im Umgang mit Ferienwohnungswidmungsvorschlägen ermöglichen. Die bisher angewandten Leitlinien (vgl. Leitlinien für die Widmung von Zweitwohnungen in der Gemeinde Schröcken, 2010) sind zur Erreichung der Raumplanungsziele nicht mehr ausreichend. Gleichzeitig wird es aus raumplanungsfachlicher Sicht zur Zielerreichung als erforderlich erachtet, eine neue Regelung auszuarbeiten und die gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.11.2015 erlassene *Verordnung zur Festlegung des Prozentsatzes zur Errichtung von Ferienwohnungen mit null Prozent gem. § 16 Abs. (8)* durch Festlegungen zur Ausweisung von Widmungen für Ferienwohnungen zu ergänzen.

3.2. Ausgangslage

Durch die zielgerichtete Forcierung touristischer Aktivitäten in Schröcken sind positive Entwicklungsimpulse für das Dorfzentrum (Belebung, Attraktivierung) und wirtschaftliche Effekte für die Gemeinde zu erwarten, die es raumplanerisch auf geeignete Weise aufzugreifen und in Einklang mit den Zielen der Raumplanung gem. RPG umzusetzen gilt. Um ein lebendiges und attraktives Dorfbild, die sozialen Strukturen und das sozioökonomische Gleichgewicht zu erhalten, sind Zielsetzungen und Kriterien zum qualitätsvollen touristischen Ausbau und damit einhergehend strategische Überlegungen zur nachhaltigen räumlichen Entwicklung wesentlich.

Für den Erhalt der räumlichen Existenzgrundlagen (gem. § 2 (2) lit. a) sowie der Vielfalt von Natur und Landschaft (gem. § 2 (2) lit. b) durch eine zukunftsfähige räumliche Weiterentwicklung im Einklang mit touristischen Erfordernissen gilt es klare Rahmbedingungen durch Kriterien zu schaffen. Vor dem Hintergrund solcher Kriterien können Entwicklungen unter Abwägung mit den Raumplanungszielen eine maßvolle Entwicklung im Ferienwohnungssegment ermöglichen. Die mit Ferienwohnungen einhergehenden negativen Effekte (geringe Flächeneffizienz, Zersiedelung, geringe Auslastung, unattraktives Ortsbild) gilt es jedoch auf ein verträgliches Maß einzuschränken.

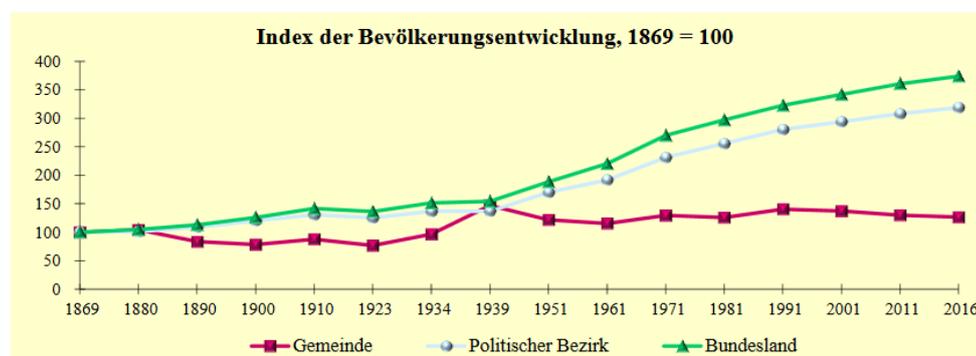


3.3. Raumplanungsfachliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.3.1. Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schröcken

2016 beträgt die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Schröcken 215 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ist seit 1991 leicht rückläufig (siehe nachfolgende Tabelle). Im Bezirks- und Bundeslandvergleich ist die Entwicklung unter dem Durchschnitt (siehe Index der Bevölkerungsentwicklung). Ein Blick auf die Geburten- und Wanderungsbilanz gibt Aufschluss über die insgesamt negative Bevölkerungsbilanz der vergangenen Dekaden. Sowohl zwischen 1991 und 2001, als auch zwischen 2001 und 2011 war die Geburtenbilanz positiv, die Wanderungsbilanz jedoch negativ. Die Gemeinde Schröcken ist somit von einem Rückgang der Bevölkerung aufgrund von Abwanderungstendenzen geprägt.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	170	100	41.186	100	102.702	100
1880	177	104	41.628	101	107.373	105
1890	142	84	44.864	109	116.073	113
1900	133	78	49.479	120	129.237	126
1910	149	88	53.785	131	145.408	142
1923	130	76	51.644	125	139.979	136
1934	164	96	56.304	137	155.402	151
1939	250	147	56.407	137	158.300	154
1951	207	122	70.056	170	193.657	189
1961	196	115	78.958	192	226.323	220
1971	220	129	95.235	231	277.154	270
1981	214	126	105.345	256	305.164	297
1991	239	141	115.500	280	331.472	323
2001	233	137	121.123	294	351.095	342
2011	221	130	126.930	308	370.440	361
2016	215	126	131.350	319	384.147	374



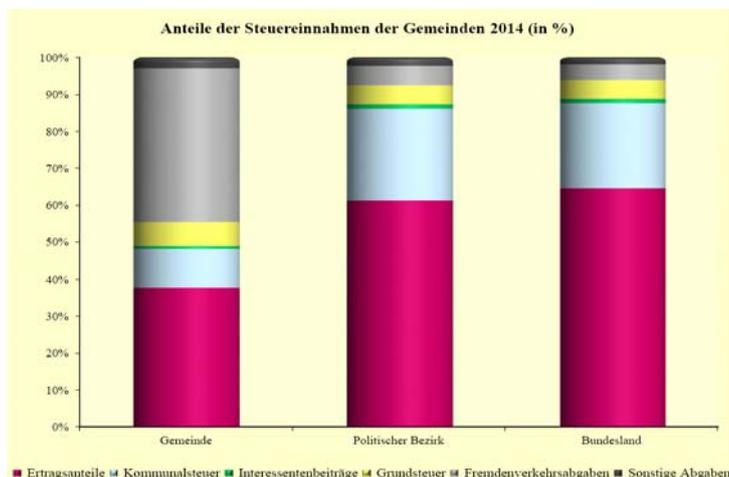
Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Schröcken von 1869 bis 2016, Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011, Statistik der Landesfälle, Datenbank POPREG.

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1981-1991						
insgesamt	25	11,7	10.155	9,6	26.308	8,6
durch Geburtenbilanz	16	7,5	6.676	6,3	21.039	6,9
durch Wanderungsbilanz	9	4,2	3.479	3,3	5.269	1,7
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	-6	-2,5	5.623	4,9	19.623	5,9
durch Geburtenbilanz	16	6,7	6.239	5,4	19.981	6,0
durch Wanderungsbilanz	-22	-9,2	-616	-0,5	-358	-0,1
Veränderung 2001-2011						
insgesamt	-12	-5,2	5.807	4,8	19.345	5,5
durch Geburtenbilanz	7	3,0	4.191	3,5	14.173	4,0
durch Wanderungsbilanz	-19	-8,2	1.616	1,3	5.172	1,5

Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz, Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011.

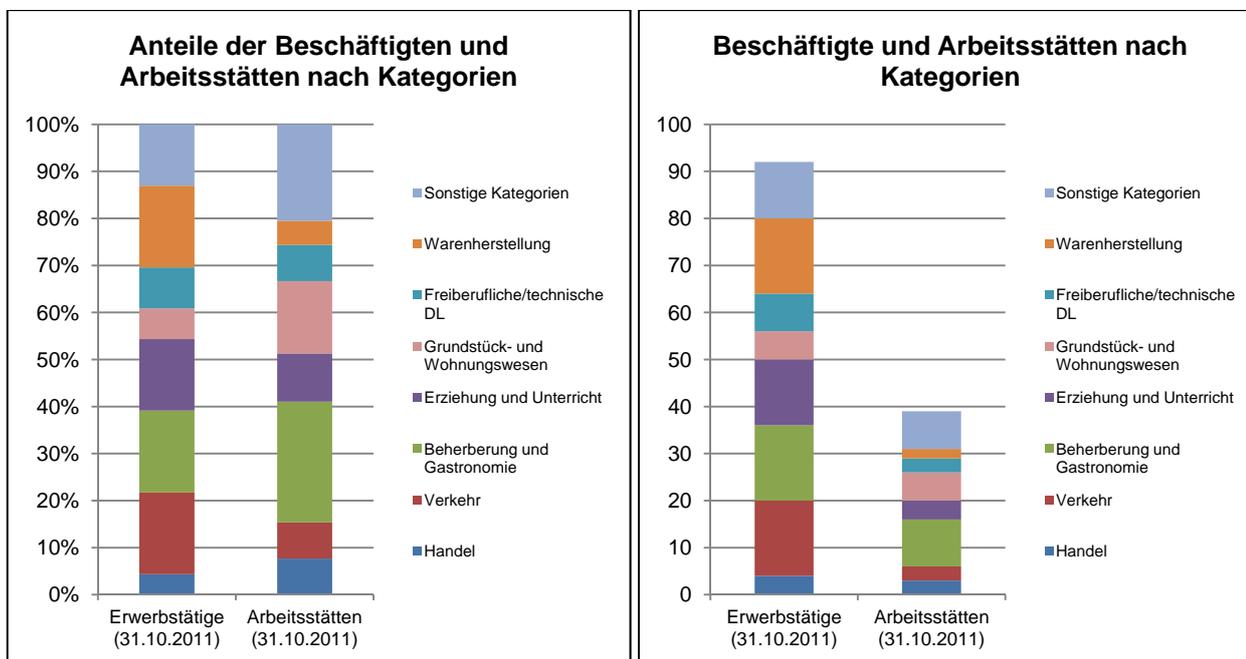
3.3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Gemeinde Schröcken

Die steuerlichen Einnahmen der Gemeinde Schröcken sind im Bezirks- und Bundeslandvergleich überproportional geprägt von Fremdenverkehrsabgaben. Sie machen in der Gemeinde 41,6 % der Gesamtsteuereinnahmen aus (Bezirk: 5,3 %, Bundesland: 4,3 %). Der Tourismus erbringt somit in der Gemeinde Schröcken einen sehr hohen Anteil an der Wirtschaftsleistung.



Quelle: Statistik Austria, Gebarungsstatistik.

Mit 23,8 % ist die Mehrzahl der Arbeitsstätten in der Gemeinde Schröcken der Sparte „Beherbergung und Gastronomie“ zuzuschreiben. Zusammen mit den Sparten „Verkehr“ und „Herstellung von Waren“ weist der Beherbergungs- und Gastronomiesektor die größte Zahl an Beschäftigten auf.



Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Abschnitten der ÖNACE 2008 und groben Beschäftigtengrößengruppen, angeführt sind lediglich Abschnitte mit vorhandenen Arbeitsstätten. SW: Aus Datenschutzgründen wurde mit der Methode "Target Swapping" ein Teil der Daten verschmudzt. Datengrundlage: Statistik Austria, Registerzählung 2011 – Arbeitsstättenzählung, bearbeitet FALCH.

3.3.3. Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Schröcken

In der Gemeinde Schröcken entwickelte sich der Tourismus zum zentralen Wirtschaftsfaktor, wobei insbesondere der Wintertourismus ein unverzichtbares Standbein der Wirtschaftstreibenden darstellt. Dementsprechend bildet die touristische Infrastruktur – und das damit verbundene Angebot an Beherbergungseinrichtungen und dem Schigebiet Schröcken/Warh – einen inhaltlichen Schwerpunkt innerhalb der Gemeindeentwicklung. In Schröcken werden aktuell 873 Betten (davon ca. 300 in Neßlegg) angeboten, so dass das **Verhältnis Einwohner zu Betten 1 : 4,1** beträgt.

Zur Attraktivierung und ganzjährige Belebung ist im Rahmen der weiteren Entwicklung vorwiegend der Ausbau der touristischen Infrastruktur zu nennen, da der Tourismus die wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde Schröcken darstellt. Die touristische Ausrichtung orientiert sich an der Positionierung der Destination Schröcken im Qualitätssegment, wobei der **Ausbau der Gästebetten in Beherbergungsbetrieben ein grundlegendes raumplanerisches Ziel der Gemeinde** darstellt (vgl. REK 2010). **Einen Ausbau von „kalten Betten“ gilt es dagegen zu vermeiden.** Eine Erhöhung der Anzahl der Gästebetten erfordert grundsätzlich ein behutsames und abgestimmtes Vorgehen, um den authentischen räumlichen Charakter von Schröcken zu bewahren.

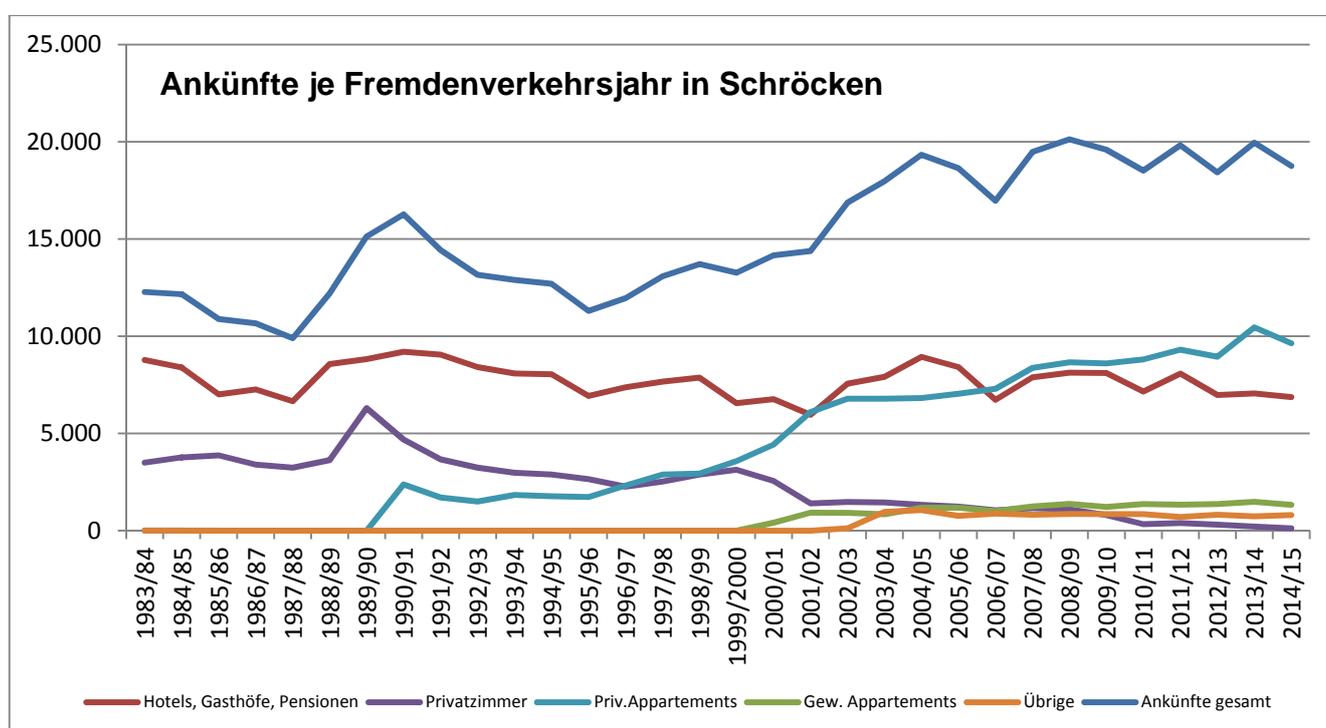
Die wirtschaftlich notwendige Sicherung der Attraktivität von Schröcken und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit bezieht auch den Sommertourismus mit ein. Aufbauend auf Naturnähe, Ruhe und Ausgleich müssen auch grundlegende Voraussetzungen für einen funktionierenden Sommertourismus gewährleistet sein, um Schröcken auch **im Sommer vermehrt mit Leben zu füllen** und eine langfristige Basis für einen erfolgreichen Tourismus am Standort zu schaffen.



Ankünfte je Fremdenverkehrsjahr in Schröcken

Die Gesamtankünfte je Fremdenverkehrsjahr bewegen sich seit dem Jahr 2007/08 mit Schwankungen im ungefähren Bereich zwischen 18.000 und 20.000. Im Tourismusjahr 2014/15 lag die Zahl der Ankünfte bei 18.759. Festzustellen sind folgende Tendenzen:

- Grundsätzliche Zunahme der Gesamtankünfte seit 1983/84, starke positive Entwicklungen zwischen 1987/88 und 1990/91 sowie zwischen 1995/96 und 2004/05. Seitdem Tendenz zur stagnierenden Entwicklung.
- Abnahme der Ankünfte in Privatzimmervermietung (1989/90 höchste Zahl der Ankünfte mit 6.302, 2014/15 Zahl der Ankünfte bei 123)
- Langfristiger Trend zur Zunahme von Ankünften in privaten Appartements (höchste Zahl der Ankünfte im Fremdenverkehrsjahr 2013/14 mit 10.461)
- Ankünfte in Hotels, Gasthöfe und Pensionen sind im langfristigen sowie im kurzfristigen Trend abnehmend (1983/84: 8.778 Ankünfte, 2014/15: 6.872 Ankünfte)

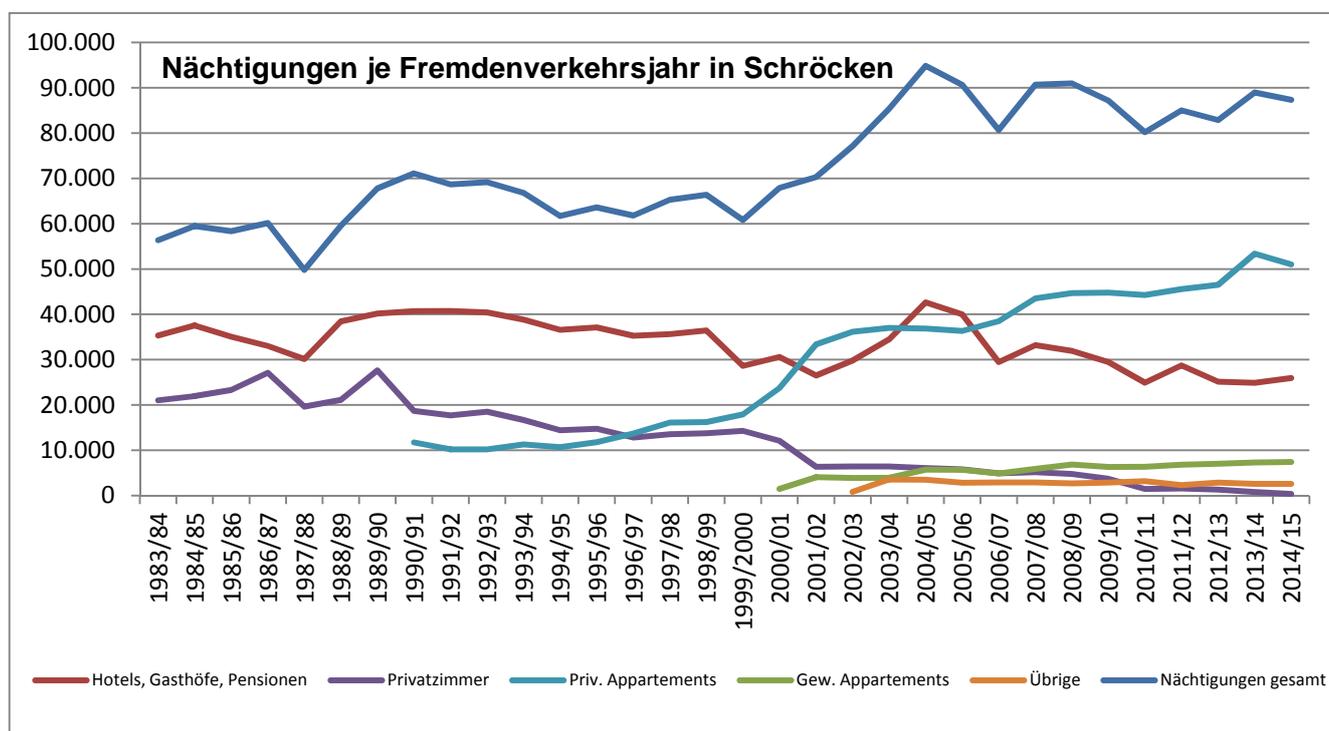


Datengrundlage: AdVLr, Landesstelle für Statistik, Bericht Tourismusjahre seit 1983/84, bearbeitet FALCH

Nächtigungen je Fremdenverkehrsjahr in Schröcken

Die Gesamtzahl der Nächtigungen belief sich im Fremdenverkehrsjahr 2014/15 in der Gemeinde Schröcken auf 87.350. Folgende Tendenzen sind bzgl. der Nächtigungen in den einzelnen Unterkunfts-kategorien festzustellen:

- Höchstzahl der Nächtigungen im Fremdenverkehrsjahr 2004/05 mit 94.835. Seitdem von Schwankungen unterworfenen stagnierende bis abnehmende Entwicklung.
- Nächtigungen in Hotels, Gasthöfen und Pensionen seit 2004/05 in der Abnahme begriffen. Im Fremdenverkehrsjahr 2014/15 gab es 25.945 Nächtigungen in dieser Unterkunfts-sparte.
- Starke Abnahme der Nächtigungen in Privatzimmern, lediglich 383 Nächtigungen im Fremdenverkehrsjahr 2014/15.
- Tendenz der Zunahme der Nächtigungen in privaten und gewerblichen Appartements. Insbesondere langfristiger starker Anstieg in der Sparte der privaten Appartements (Zahl der Nächtigungen im Fremdenverkehrsjahr 2014/15 51.016), jedoch zwischen 2013/14 und 2014/15 Abnahme.



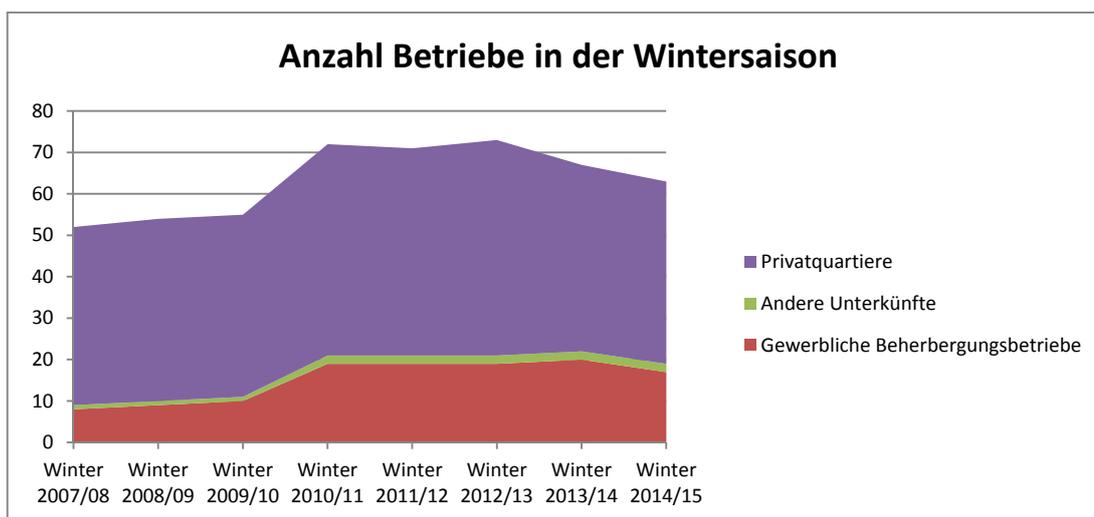
Datengrundlage: AdVlR, Landesstelle für Statistik, Bericht Tourismusjahre seit 1983/84, bearbeitet FALCH



Anzahl der Beherbergungsbetriebe in der Wintersaison

Bezüglich der Unterkünfte in der Wintersaison sind folgende Tendenzen festzustellen:

- Die Zahl der gewerblichen Beherbergungsbetriebe stieg zwischen der Wintersaison 2009/10 und 2010/11 von 10 auf 19 an. Die höchste Zahl der gewerblichen Beherbergungsbetriebe wurde in der Wintersaison 2013/14 mit 20 Betrieben erreicht. In der Wintersaison 2014/15 gab es 17 gewerbliche Beherbergungsbetriebe.
- Es herrscht zwischen 2012/13 und 2014/15 eine Tendenz der Abnahme der Gesamtzahl der unterkunftgebenden Betriebe.

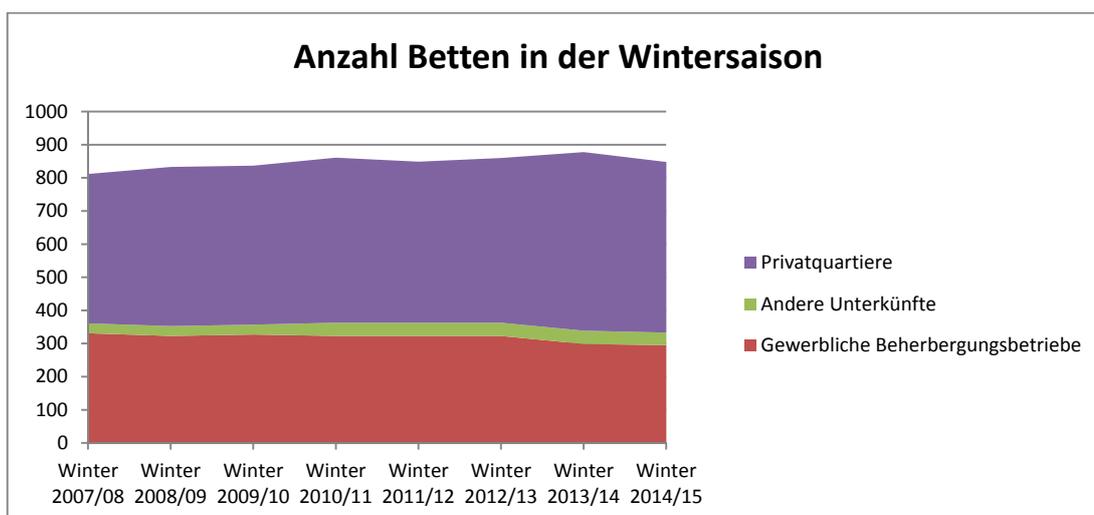


Datengrundlage: AdVLr, Landesstelle für Statistik, Landesstatistik, Tourismus Bettenbestand; bearbeitet FALCH

Anzahl der Betten

Bezüglich der Bettenanzahl in der Wintersaison sind folgende Tendenzen festzustellen:

- Die Gesamtzahl der Betten ist zwischen der Wintersaison 2007/08 und 2014/15 von 812 auf 848 gestiegen.
- Die Bettenanzahl der gewerblichen Beherbergungsbetriebe hat im Vergleichszeitraum von 331 auf 295 abgenommen. Die Anzahl der Betten in Privatquartieren hat im selben Zeitraum von 451 auf 515 zugenommen.



Datengrundlage: AdVLr, Landesstelle für Statistik, Landesstatistik, Tourismus Bettenbestand; bearbeitet FALCH

Anzahl der Betten in der Wintersaison				
	Gewerbliche Beherbergungsbetriebe	Andere Unterkünfte	Privatquartiere	Gesamt
Winter 2007/08	331	30	451	812
Winter 2008/09	323	30	480	833
Winter 2009/10	327	30	480	837
Winter 2010/11	323	40	498	861
Winter 2011/12	323	40	486	849
Winter 2012/13	323	40	497	860
Winter 2013/14	299	40	539	878
Winter 2014/15	295	38	515	848

Laut Erhebung der Gemeinde Schröcken beläuft sich die **Gesamtzahl der gewerblich vermieteten Betten aktuell auf 873** (233 davon gewerblich vermietete Ferienwohnungsbetten).

Bestand an Ferienwohnungsbetten und Ferienwohnungen

Gemäß einer Erhebung der Gemeinde Schröcken (Stand 08/2016) **bestehen in der Gemeinde aktuell 403 Betten in Ferienwohnungen. 110 Betten davon werden tatsächlich rein zu Ferienwohnungszwecken genutzt.** 233 Betten in Ferienwohnungen sind derzeit einer gewerblichen Vermietung zugeführt. Weiters werden 60 Betten in Ferienwohnungen derzeit als Personalunterkünfte verwendet.

Insgesamt existieren im Gemeindegebiet aktuell **94 zulässige Ferienwohnungsnutzungen**. Folgende Tabellen geben einen Überblick über den vorliegenden Genehmigungstatbestand und die Verortung der Ferienwohnungen im Gemeindegebiet.

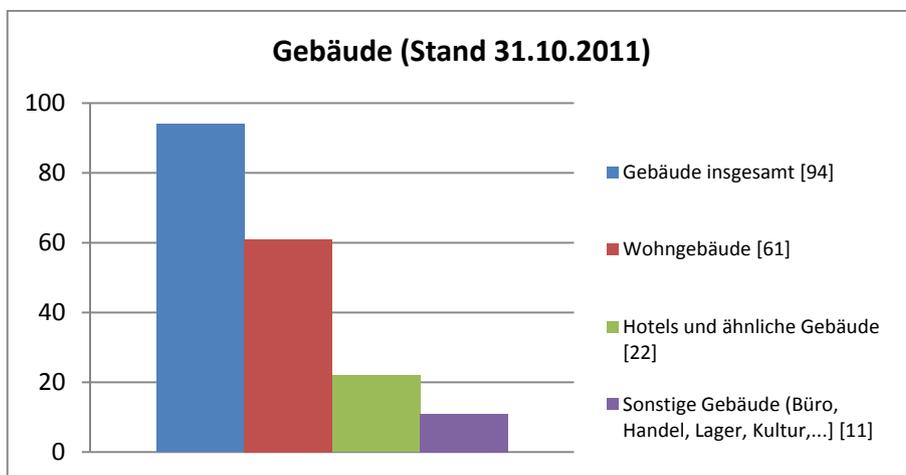
<i>Genehmigungstatbestand</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Verortung</i>	<i>Anzahl</i>
Anzeige gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.-Nr. 27/1993	41	Mohenfluh	16
Bewilligung als Ferienwohnung nach § 14 Abs. 12 zweiter Satz RPG, LGBl.Nr. 15/1973 idF LGBl.Nr. 31/1985	25	Unterboden	5
Bewilligung als Ferienwohnung nach § 14 Abs. 12 zweiter Satz RPG, LGBl.Nr. 15/1973 idF LGBl.Nr. 27/1993	3	Oberboden	4
Bewilligung als FEWO nach § 16 Abs. 1 RPG idF von LGBl. Nr. 22/2015	23	Schmitte	2
Widmung als Ferienwohnung nach § 16 Abs. 1 RPG idF LGBl.Nr. 22/2015	2	Schlössle	1
Summe	94	Joch	1
		Nesslegg	57
		Älpele	1
		Körbersee	1
		Fuchswaldhaus	2
		Stutz	1
		Auf der Alpe Wittele	1
		Im Auenfeld	2
		Summe	94

Quelle: Ferienwohnungsverzeichnis Gemeinde Schröcken, Stand 19. 05.2016, Erhebung Zweitwohnungen Gemeinde Schröcken, Stand 23.08.2016

Aktuell werden in Schröcken insgesamt **873 Betten gewerblich angeboten (in dieser Zahl enthalten sind gewerblich vermietete Ferienwohnungsbetten)**. Gemäß REK ist der mittel- bis langfristige Ausbau der Bettenkapazität um ca. 700 zum damaligen Bettenstand als Raumplanungsziel der Gemeinde definiert, dies entspricht der **langfristigen Etablierung von insgesamt rund 1500 Betten in Schröcken**.

3.3.4. Gebäude- und Wohnungsbestand in der Gemeinde Schröcken

Im Jahr 2011 waren von den 94 Gebäuden in der Gemeinde Schröcken 22 Hotels oder hotelähnliche Bauten (23,4 %). Die Zahl der Wohngebäude belief sich auf 61 (64,9 %) (siehe folgende Abbildung). Laut Erhebung der Gemeinde Schröcken beläuft sich die **Anzahl der Gebäude aktuell auf 90** (Stand 23.08.2016).

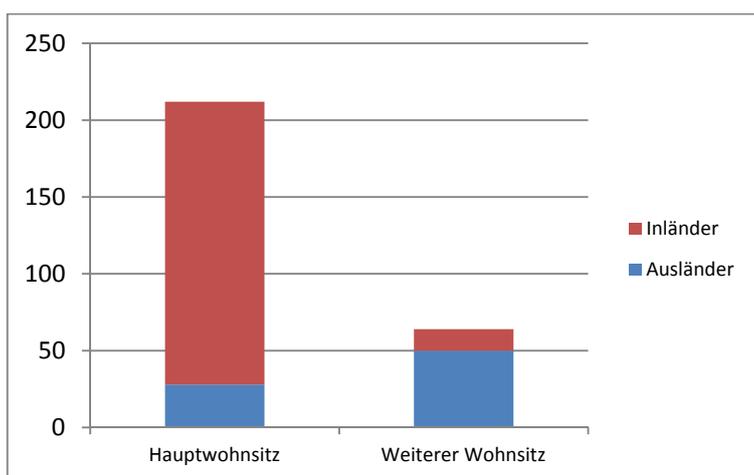


Datengrundlage: Statistik Austria, Registerzählung vom 31.10.2011, Gebäude und Wohnungen

Laut Erhebung der Gemeinde Schröcken beläuft sich der Gesamtwohnungsbestand in der Gemeinde zum Stichtag 23.08.2016 auf **291 Wohnungen**, wobei Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitzangabe (also auch privat und gewerblich vermietete Appartements und Ferienwohnungen) in dieser Zahl inkludiert sind. Die Zahl der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung beträgt 80, die Zahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung beträgt 211. Dies entspricht einen Anteil an Wohnungen mit Hauptwohnsitz von 27,5 %.

3.3.5. Zahl der Wohnsitzmeldungen

In der Gemeinde Schröcken sind insgesamt 276 Personen mit einem Wohnsitz gemeldet. Davon haben 212 Personen einen Hauptwohnsitz, 64 einen weiteren Wohnsitz. Der Anteil der ausländischen Personen an allen Personen mit Hauptwohnsitz beträgt 13,2 %, an allen Personen mit Nebenwohnsitz 78,1 %.



Datengrundlage: Bevölkerungsstatistik zum Stichtag 23.08.2016 Gemeinde Schröcken

3.3.6. Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Schröcken

Im Räumlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 wurde der übergeordnete Rahmen für die räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung der Gemeinde formuliert. Die darin enthaltene Entwicklungsstrategie baut auf bestehende Konzepte der Gemeinde auf und formuliert allgemeine Aussagen zur weiteren Gemeindeentwicklung, wobei dem **Tourismus als zentraler Wirtschaftsfaktor eine besondere Stellung** zukommt.

Die im REK 2010 enthaltenen Grundsätze und Ziele zum Tourismus fokussieren prinzipiell einen behutsamen Ausbau der touristischen Infrastruktur und einer maßvollen Erhöhung des Bettenangebotes in Verbindung mit der Positionierung von Schröcken als Qualitäts-Tourismusdestination.

Um eine Belebung und eine damit verbundene Aufwertung zu erzielen, ist der Ausbau des touristischen Angebots ein wesentliches Ziel der weiteren Entwicklung. Diesbezüglich gilt es, die Gratwanderung zwischen dem Erhalt eines ursprünglichen Erscheinungsbildes und touristischen Nutzungen zu bewältigen.

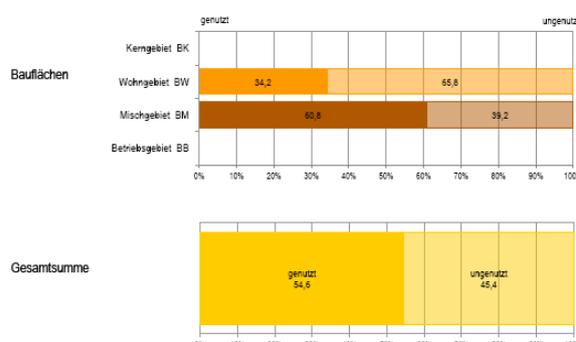
Im REK 2010 wurde dazu folgender Entwicklungsrahmen definiert:

- maximal 8000 Schifahrer im Schigebiet Warth/Schröcken;
- **langfristig insgesamt rund 1500 Betten in Schröcken; vorwiegend als Hotelbetten;**
- vorrangig größere Hotels; jedoch keine Vorhaben die in ihrer Dimension nicht dorfverträglich sind, sondern schrittweise Entwicklung, dh **mittel- bis langfristig zusätzlich rd 700 Gästebetten;**
- **Kein nennenswerter Ausbau "kalter Betten": kein Neubau, die (teilweise) Umwandlung/Adaptierung bestehender Beherbergungsstätten ist möglich;**
- Vorrang für den nächtigenden Gast gegenüber dem Tagesgast;
- Ausgewogene Pisten-, Aufstiegshilfen- und Nächtigungskapazitäten;
- Entwicklungsschwerpunkte für die Hotellerie sind dabei die Ortsteile „Neßlegg“ und „Dorf“ (Aufteilungsschlüssel max. rund 1/3 in Neßlegg und rund 2/3 im Dorf)

3.3.7. Bauflächenbilanz

Die Bauflächenbilanz aus dem Jahr 2012 weist für die Gemeinde Schröcken eine Gesamtbaufäche von 10,6 ha aus. Davon werden 55,6 % genutzt. 8,5 ha des Gemeindegebietes sind als Baufläche Mischgebiet gewidmet, wobei 60,8 % des Mischgebietes als solches genutzt wird.

Widmungskategorie	gewidmet [ha]	genutzt		ungenutzt	
		[ha]	[%]	[ha]	[%]
Bauflächen					
Kerngebiet BK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohngebiet BW	2,1	0,7	34,2	1,4	65,8
Mischgebiet BM	8,5	5,2	60,8	3,3	39,2
Betriebsgebiet BB	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Bauflächen	10,6	5,9	55,6	4,7	44,4
Bauerwartungsflächen					
Kerngebiet (BK)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wohngebiet (BW)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mischgebiet (BM)	0,2	0,0	0,0	0,2	100,0
Betriebsgebiet (BB)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Bauerwartungsflächen	0,2	0,0	0,0	0,2	100,0
Gesamtsumme	10,8	5,9	54,6	4,9	45,4



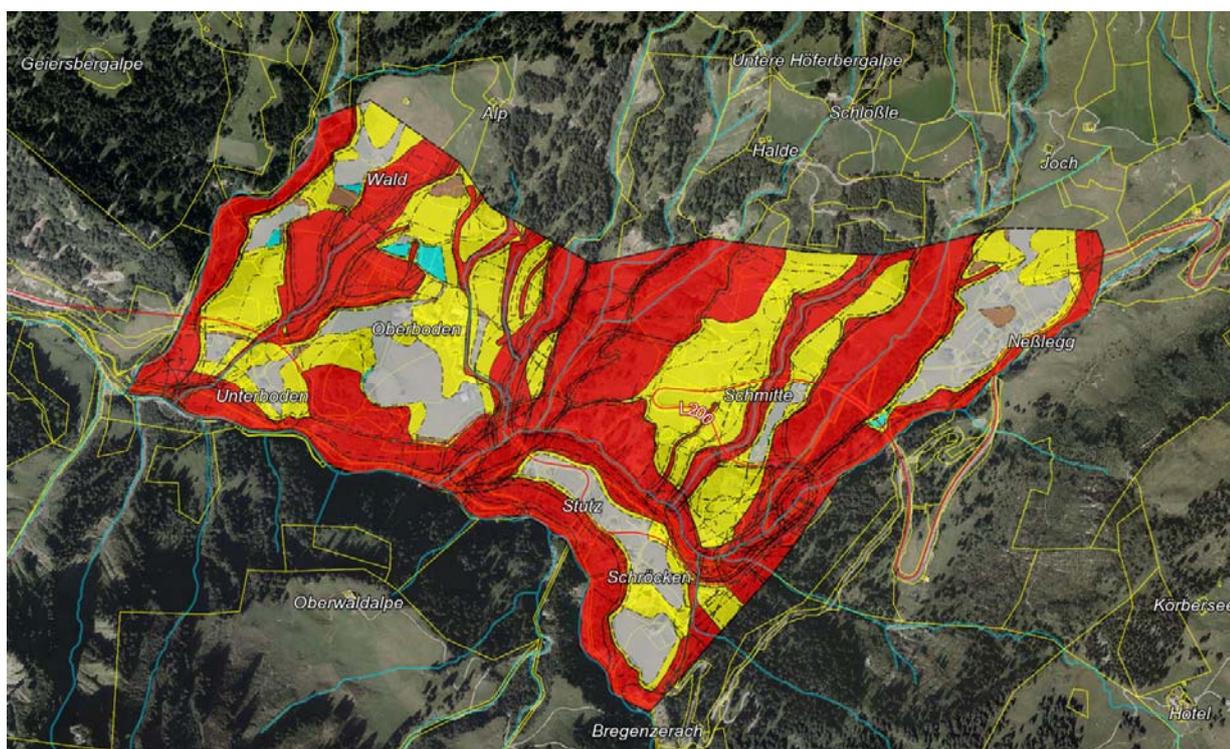
Quelle: Bauflächenreserven Gemeinden Tabellen 2012, Materialien Raumplanung Vorarlberg 2012

3.3.8. Dauersiedlungsraum in der Gemeinde Schröcken

Bei der Bereitstellung touristischer Angebote bei gleichzeitiger Bedachtnahme auf Erfüllung der Raumplanungsziele (Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen, Erhalt der Vielfalt der Natur und Landschaft) sind alpine Destinationen aufgrund ihrer räumlichen Lage mit besonderen Herausforderungen konfrontiert. Die hohe Reliefenergie der Landschaft hat u.a. eine Einschränkung des Dauersiedlungsraums zur Folge. Die ganzjährig besiedelbaren Flächen werden zusätzlich noch durch drohende Naturgefahren limitiert. Daher ist das Flächenwachstum dieser Orte und Regionen nur sehr eingeschränkt möglich. Hinzu kommen höhere Kosten für die Verkehrserschließung und die Sicherstellung der Erreichbarkeit von großflächigen Gebieten.

Die Gemeinde Schröcken ist von solchen alpinen Verhältnissen geprägt. Die Gemeinde liegt auf 1.269 m Seehöhe. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 23,43 km² von denen 7,92 km² Alpen, 4,86 km² Wald und 0,85 km² landwirtschaftliche Flächen sind. Der Dauersiedlungsraum beträgt ca. 1,3 km² und enthält neben den Wohngebieten auch noch landwirtschaftliche Flächen, Gewerbeflächen sowie Flächen für Sport und Freizeit und kann daher keinesfalls zur Gänze für das Wohnen genutzt werden. Bauflächen sind im Ausmaß von ca. 0,1 km² gewidmet.

Ein Blick auf den Gefahrenzonenplan bietet zudem einen Eindruck über die Siedlungseinschränkungen aufgrund von Naturgefahren. 108,4 ha des Gemeindegebietes (dies entspricht einen sehr hohen Anteil des Dauersiedlungsraumes) sind von einer oder sogar mehreren Gefahrenzonen betroffen (siehe folgende Abbildung).



Quelle: VOGIS 2016

3.3.9. Bisherige Regelungen zur Ferienwohnungsnutzung

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.11.2010 wurden die **Leitlinien für die Widmung von Zweitwohnungen in der Gemeinde Schröcken (Zweitwohnungen im Sinne von Ferienwohnungen)** als interne Richtlinie ohne Rechtsverbindlichkeit beschlossen. Demnach war die Ausweisung von Ferienwohnungsnutzungen nur unter der Voraussetzung möglich, dass im direkten Zusammenhang zusätzliche neue, gewerblich vermietete Gästebetten entstehen. Basis bildete bei der Berechnung der neu geschaffene Bettenbestand. Ziel war die Unterstützung bestehender Betriebe, die Förderung von Neubauten bei gleichzeitiger Senkung des Anteils der Betten in Ferienwohnungen an allen Betten von 35 % auf 20 %. Nach Auskunft der Gemeinde wurde diese Regelung bisher nie angewandt.

Aufgrund der gesetzlichen Anpassungen des § 16 RPG hat die Gemeinde Schröcken mit Beschluss vom 05.11.2015 gem. § 16 Abs. (8) RPG die folgende **Verordnung** erlassen:

Gemäß § 16 Abs. (4) lit. c RPG wird der Prozentsatz der Geschoßflächen an Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Geschoßflächen der der Beherbergung dienenden Gebäude oder Gebäudeteile mit null festgelegt.

Begründet wurde diese Verordnung damit, dass Ferienwohnungen seitens der Gemeinde Schröcken nicht als geeignete Strategie zur nachhaltigen touristischen, wirtschaftlichen und vor allem raumplanerischen Entwicklung gesehen werden und in Zusammenhang mit der Schaffung von Ferienwohnungen gesamthaft gesehen die negativen Effekte überwiegen. Zweck der 0%-Regelung war es, im Rahmen eines zentralen Raumplanungszieles der Gemeinde neue Betten für die gewerbliche Vermietung zu schaffen. Mit Beschluss dieser Verordnung wurde gleichzeitig die Notwendigkeit wahrgenommen, einen zukunftsfähigen und sinnvollen Umgang mit Ferienwohnungen durch geeignete Instrumente sicherzustellen. Dieses Instrumentarium soll im Rahmen dieses Dokumentes im Entwurf ausgearbeitet werden.

Mit der **Änderung des RPG gem. § 16 Abs. (4) lit. c** (Novelle RPG Landesgesetzblatt Nr. 22/2015 vom 12. Mai 2015) stellte sich die Frage der Auswirkungen auf das bisher konsequent verfolgte Planungsziel, da eine Zunahme von Ferienwohnungen ohne die gleichzeitige Schaffung von neuen, gewerblich vermieteten Betten mit den Planungszielen der Gemeinde nicht kompatibel ist. Bei der Regelung gem. § 16 Abs. (4) lit. c RPG handelt es sich um eine allgemein gültige Regelung, deren Prozentsatz (10 %) sich auf die „Geschoßfläche der betroffenen Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Geschoßflächen der der gewerblichen Beherbergung dienenden Gebäude oder Gebäudeteile“ bezieht. **Hierdurch entsteht ein direkter Anspruch und ist dabei auch der gesamte Bestand als Berechnungsbasis heranzuziehen.** Die Zielsetzungen der Leitlinien 2010 waren nur an jene Projektwerber adressiert, welche gleichzeitig neue Übernachtungskapazitäten schaffen. Aus diesem Grund war die o.a. Erlassung der Verordnung erforderlich.

Aufgrund der erfolgten Verordnung gem. § 16 Abs. (8) RPG ist mit Ausnahme von Bewilligungstatbeständen nach § 16 Abs. (4) lit. a, b (gesetzliche Erben) und lit. d (Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude) eine Ferienwohnungsnutzung nur noch im Rahmen einer Widmung nach § 16 Abs. (1) RPG möglich.

Aus ortsplanerischer Sicht ergibt sich unter Berücksichtigung einer neuen gesetzeskonformen Systematik ein Erfordernis zur Festlegung neuer Zielsetzungen und eines Kriterienkataloges zum Umgang mit Ferienwohnungen.



3.3.10. Überblick der rechtlichen Regelung bzgl. Ferienwohnungen in ausgewählten Vergleichsräumen

Um die Wirkung von Ferienwohnungen beurteilen zu können, werden gesetzliche Regelungen von Regionen mit ähnlicher touristischer Prägung wie Vorarlberg zum Vergleich herangezogen. Die Festlegungen der Gesetze zur Raumplanung können dabei als Richtschnur dienen, weil diese die Erfahrungen und Einschätzungen der jeweiligen Gesetzgeber widerspiegeln.

Die Schaffung von neuen Ferienwohnungen - in diesem Fall Freizeitwohnsitze genannt - ist in **Tirol** an eine Quote gebunden. Wenn in der Gemeinde bereits mehr als 8 % des gesamten Wohnungsbestands als Freizeitwohnsitze gelten, dürfen keine zusätzlichen Freizeitwohnsitze mehr geschaffen werden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei einem Überschreiten der Quote von 8 % negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung, die Flächen für den Wohnbedarf der Bevölkerung, den Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auslastung und Finanzierung der technischen Infrastruktur zu erwarten sind. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind nur Nutzungsbewilligungen für Erben und Eigentümer, die aus beruflichen oder familiären Gründen den Wohnsitz nicht mehr als Hauptwohnsitz nutzen können, aber ihre Beziehungen zum ehemaligen Wohnort aufrecht erhalten wollen.

Wie in Tirol ist die Schaffung von neuen Gebieten für Ferienwohnungen - in diesem Fall Zweitwohnungen genannt - in **Salzburg** an eine Quote gebunden. Wenn in der Gemeinde bereits mehr als 10 % des gesamten Wohnungsbestands als Zweitwohnungen gelten, dürfen keine zusätzlichen Zweitwohnungen mehr geschaffen werden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei einem Überschreiten der Quote von 10 % negative Auswirkungen auf die strukturellen Entwicklungsziele zu erwarten sind. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind nur Nutzungsbewilligungen für Erben sowie Ausnahmegenehmigungen für Eigentümer denen der Wohnsitz bisher zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs diene. Ausnahmegenehmigungen können ausschließlich auf 10 Jahre befristet vergeben werden.

In Gemeinden mit einem Ferienwohnungsanteil von über 20 % können in der **Schweiz** keine Ferienwohnungen – in diesem Fall Zweitwohnungen genannt - mehr errichtet werden. Die Verordnung enthält eine Auflistung mit Gemeinden, in denen dieser Wert bereits erreicht ist. Zulässig sind in diesen Gemeinden daher nur mehr Wohnungen für Hauptwohnsitze und solche für Privatzimmervermietung oder das Beherbergungswesen. Begründet ist dies in der rasanten Entwicklung des Markts für Zweitwohnungen in der Schweiz seit den 1970ern.

Die rechtlichen Regelungen der verschiedenen, touristisch geprägten Länder zeigen deutlich, dass eine ungebremste Entwicklung von Ferienwohnungen als problematisch angesehen wird. Tirol, Salzburg und die Schweiz haben jeweils Quoten erlassen um unerwünschte räumliche Wirkungen zu verhindern. In Tirol wird die Quote mit 8 % des gesamten Wohnungsbestands einer Gemeinde festgelegt, in Salzburg mit 10 %. Bei einem Überschreiten dieser Grenzwerte ist laut den Gesetzgebern eine Gefährdung u.a. der räumlichen Struktur und des Wohnungsmarktes für den ganzjährigen Wohnbedarf gegeben. In der Schweiz liegt die Quote bei 20 % der Wohnungen in einer Gemeinde. In allen Fällen können in Gemeinden mit einer überschrittenen Quote in der Regel keine neuen Freizeitwohnsitze mehr genehmigt werden.



4. PROBLEMANALYSE UND BEURTEILUNG

Die historische Entwicklung der alpinen Tourismusdestinationen in Österreich ist wesentlich von der örtlichen Bevölkerung getragen. Dadurch wurde - in zuvor meist ärmlichen und sehr peripheren ländlichen Räumen – eine breite „Teilhabe“ der Bevölkerung am wirtschaftlichen Wachstum und Wohlstand möglich. Diese Strukturen sind in Bezug auf die Entwicklung ländlicher Räume eine beachtliche Erfolgsgeschichte, bewahren viele alpine Täler vor Abwanderung und wirtschaftlichem Niedergang und sind wesentlicher Träger der Tourismuswirtschaft. Sie sind aber eng mit der **Bewirtschaftbarkeit (Verfügbarkeit) der oft begrenzten örtlichen und regionalen Ressourcen** verbunden. Der sehr begrenzte Dauersiedlungsraum muss als Grundlage für die Wirtschaft und den Lebensraum der ortsansässigen Bevölkerung dauerhaft – d. h. weit über die aktuelle Generation hinaus ausreichen. Die Gemeinde hat diesbezüglich die in § 2 RPG festgelegten Ziele der Raumplanung zu verfolgen.

Laut RPG § 2 Abs. 2 sind die primären Ziele der Raumplanung **„die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage der Menschen, insbesondere für Wohnen und Arbeiten“** (lit a), **„die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft“** (lit b) sowie **„der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet“** (lit c). Da der Dauersiedlungsraum in der Gemeinde Schröcken topographisch bedingt sehr eingeschränkt ist, gilt es mit Bodenressourcen besonders sparsam umzugehen, um den Wohnbedarf und den Bedarf an Fläche für wirtschaftliche Tätigkeit der Bevölkerung langfristig befriedigen zu können. Eine Beschränkung von Ferienwohnungsnutzungen ist angezeigt, um eine gesteuerte, nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere vor dem in weiterer Folge im Gesetz angeführten Ziel, die für die Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen nicht für Ferienwohnungen zu verwenden (§ 2 Abs. 3 RPG).

Eine Zulässigkeit von Ferienwohnungsbetten im begrenzten Rahmen liegt im Sinne der Raumplanungsziele der Gemeinde, da gewisse **Anreize zum Ausbau der Bettenkapazität** angeboten werden sollen, um die Ziele der Gemeinde, die im REK definiert wurden, zu erreichen (Ausbau der Bettenkapazität auf 1500 Betten, vorwiegend Ausbau von Hotelbetten) (vgl. REK 2010). Eine erfolgreiche **Weiterentwicklung des Tourismus** soll so sichergestellt werden. Umbauten und Sanierungen von Bestandsgebäuden für die gewerbliche Vermietung sollen im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere mit vorhandenen Bauflächen (iSv. § 2 Abs. 3 lit a) angeregt werden. Mit der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im begrenzten Umfang sollen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im der gewerblichen Vermietung dienenden Baubestand gefördert werden. Gleichzeitig darf eine derartige Regelung jedoch nicht die Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 RPG, insbesondere **„die nachhaltige Sicherung der Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten“** (Abs. 2 lit. a) gefährden. Eine maßvolle Entwicklung von Ferienwohnungen ist angezeigt, um negative Effekte (geringe Flächeneffizienz, Zersiedelung, geringe Auslastung, unattraktives Ortsbild) hintanzuhalten.

Als ein Leitsatz im Rahmen des REK 2010 wurde definiert, alle Maßnahmen auf ihre „Dorfverträglichkeit“ zur überprüfen. Dies bedeutet unter anderem, dass für die **lokale Bevölkerung weiterhin attraktive Lebensumstände** vorhanden sein sollen. Abwanderung der ganzjährig Ansässigen soll vermieden werden, das „Dorfleben“ erhalten bleiben. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ist jedoch seit 1991 leicht rückläufig, Abwanderungstendenzen sind erkennbar. **Um der ansässigen Bevölkerung in der Gemeinde Schröcken eine Lebensgrundlage zu ermöglichen, ist es notwendig lokale, gewerbliche Betriebe als Arbeitgeber zu fördern.** 23,8 % aller Arbeitsstätten in Schröcken sind der Beherbergung und Gastronomie zuzuordnen. Im REK 2010 ist definiert, dass insbesondere eine Zunahme der Hotelbetten forciert werden soll. Betrachtet man jedoch wichtige Tourismuskennzahlen, so sind etwa die Ankünfte in gewerblichen Unterkünften



(wie Hotels, Gasthöfe, Pensionen oder gewerbliche Appartements) stagnierend bis abnehmend. Die Anzahl der Betten in gewerblichen Beherbergungsbetrieben hat zwischen der Wintersaison 2007/08 und 2014/15 um 36 Betten abgenommen. Durch die beschränkte Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll das Raumplanungsziel der nachhaltigen Sicherung der Existenzgrundlagen der Menschen (§ 2 RPG) sowie eine „dorfverträgliche“ Entwicklung erreicht werden und somit die wirtschaftliche Existenzgrundlage der Menschen in der Gemeinde Schröcken, insbesondere bestehende Arbeitsplätze im Tourismus, gesichert werden.

Ein Vergleich der rechtlichen Regelungen der touristisch geprägten Ländern Tirol, Salzburg und Schweiz zeigt deutlich, dass eine **ungebremste Entwicklung von Ferienwohnungen problematisch ist**. Die Einführung einer Quote betreffend Ferienwohnungswidmungen ist in allen genannten Ländern in Kraft. In Tirol wird die Quote mit 8 % des gesamten Wohnungsbestandes einer Gemeinde festgelegt, in Salzburg mit 10 %. Bei einem Überschreiten dieser Grenzwerte ist laut den Gesetzgebern eine Gefährdung u.a. der räumlichen Struktur und des Wohnungsmarktes für den ganzjährigen Wohnbedarf gegeben. In der Schweiz liegt die Quote bei 20 % der Wohnungen in einer Gemeinde. In der Gemeinde Schröcken existieren laut Erhebung der Gemeinde insgesamt 291 Wohnungen (inkl. privat und gewerblich vermietete Appartements und Ferienwohnungen), darunter 94 Ferienwohnungen (33 rein als Ferienwohnung genutzte Wohnungen). Die entspricht einer Ferienwohnungs-Quote von 32,3 %.

Das Verhältnis zwischen gewerblichen Betten in konventionellen Beherbergungsbetrieben und Betten in Ferienwohnungen (auch gewerblich vermietet) liegt aktuell bei 61 : 39. Laut der Leitlinien für die Widmung von Zweitwohnungen (im Sinne von Ferienwohnungen) liegt das **angestrebte Entwicklungsziel bei einem Verhältnis von 80 : 20**. Aktuell werden in Schröcken 873 Betten gewerblich angeboten. Der Bestand an Betten der konventionelle Vermietung beträgt 640 Betten, 233 Ferienwohnungsbetten werden zudem gewerblich genutzt. 403 Ferienwohnungsbetten sind derzeit vorhanden (reine Ferienwohnungsbetten, gewerblich vermietete Ferienwohnungen und Personalunterkünfte). Insgesamt sind 1.043 Betten (Ferienwohnung und konventionelle Vermietung) in der Gemeinde vorhanden.

Im Sinne des § 2 Abs. 3 lit a RPG (haushälterischer Umgang mit Grund und Boden) sind neben Neubauprojekten, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde grundsätzlich zu begrüßen sind, **vor allem Zubauten und gleichzeitige umfassende Sanierungen des Bestandes an gewerblichen Betten als raumplanungsfachlich positiv zu beurteilen**. So kann durch eine Erneuerung des der gewerblichen Vermietung dienenden Gebäudebestandes, Strukturverbesserungen und die Vermeidung von Leerständen erreicht werden. Im REK ist zudem als Ziel angeführt, dass kein nennenswerter Ausbau an „kalten Betten“ erfolgen soll. Im Sinne einer effizienten Raumnutzung und der Vermeidung von „kalten Betten“ ist die **Verpflichtung zu einer gewerblichen Vermietung** der Ferienwohnung und eine **Beschränkung der Eigennutzungsdauer auf acht Wochen** durch die Eigentümer zu empfehlen. Laut Regierungsvorlage zum Gesetz über eine Änderung des RPG (Beilage 35/ 2014) ist eine Eigennutzungsdauer von bis zu sechs Wochen, davon bis zu drei aufeinanderfolgenden Wochen als üblich anzusehen, eine Ferienwohnungswidmung ist hierzu nicht notwendig. Die Eigennutzungsdauer könnte bei Ferienwohnungswidmungen auf acht Wochen beschränkt werden. Dies entspricht einem Drittel der Hauptsaisonzeiten (lt. Auskunft Gemeinde Dauer Sommer- und Wintersaison insgesamt 24 Wochen).

Folgende Tabelle illustriert Szenarien einer Entwicklung nach Einführung einer prozentualen Beschränkung von Ferienwohnungen bei Widmungen für Ferienwohnungs Nutzungen gem. § 16 Abs. (1) RPG bei gleichzeitiger Verpflichtung zur gewerblichen Nutzung von Ferienwohnungen. Gezeigt wird eine Beschränkung der Widmungen auf einen 15 %-, 10 %-, 5 %- sowie 0 %-Maximalanteil von Ferienwohnungen bis zur Erreichung



eines Bettenbestandes von 1500 Betten. Dabei werden sowohl die Erweiterung und Sanierung des Bestandes betrachtet, wobei eine Sanierung von 40 % des Bestandes angenommen wird (Zeile Zuwachs FeWo-Betten aus Bestand konventionelle Vermietung) als auch Neubauprojekte miteingerechnet (Zeile Zuwachs FeWo-Betten und Zeile Zuwachs Hotel-Betten). Im folgenden Beispiel wird aus Gründen der Verständlichkeit der jeweilige Maximalanteil an Ferienwohnungen angenommen. Bei der Kriterienumsetzung ist der jeweilige konkret zulässige Anteil an Ferienwohnungswidmungen einzelfallbezogen abzuwägen.

Annahme: Einbeziehung Sanierung Bestand zu 40 %

	15 % Anteil		10 % Anteil		5 % Anteil		0 % Anteil	
Zuwachs FeWo-Betten aus Bestand konventionelle Vermietung (Stand 08/16: 640)	38		26		13		0	
Zuwachs FeWo-Betten	69	15 %	46	10 %	23	5 %	0	0 %
Zuwachs Hotel-Betten	388	85 %	411	90 %	434	95 %	457	100 %
Summe FeWo-Betten (alle Arten)	403 + 38 + 69		403 + 26 + 46		403 + 13 + 23		403 + 0	
	510	34 %	475	31,6 %	439	29,3 %	403	26,9 %
Summe Hotel-Betten	640 - 38 + 388		640 - 26 + 411		640 - 13 + 434		640 + 457	
	990	66 %	1025	68,4 %	1061	70,7 %	1097	73,1 %
Summe Betten gesamt	1500	100 %	1500	100 %	1500	100 %	1500	100 %

Die Ergebnisse zeigen, dass ein Verhältnis 80 : 20 selbst bei einer gänzlichen Unterbindung von neuen Ferienwohnungswidmungen mit dem derzeitigen Bestand an Ferienwohnungen nicht möglich ist und als längerfristiges Ziel betrachtet werden muss. Es soll jedoch betont werden, dass 233 Ferienwohnungen derzeit gewerblich vermietet sind und jeglicher dargestellter Zuwachs an Ferienwohnungsbetten in Verbindung mit einer Verpflichtung zur gewerblichen Nutzung angenommen wird.

Es ist raumplanerisch angezeigt, den **Ferienwohnungsanteil unter Abwägung mit wirtschaftlichen und sozialen Faktoren möglichst gering zu halten**, um die im REK definierten Ziele, insbesondere die vorwiegende Entwicklung von Hotelbetten und das Hintanhalten eines Ausbaues an „kalten Betten“ zu fördern. Ein gewisser zulässiger Anteil ist jedoch als raumplanerisch positiv und im Sinne der Raumplanungsziele der Gemeinde zu beurteilen um Investitionen in den Gebäudebestand zu fördern und Leerstände zu vermeiden sowie um die wirtschaftliche Existenzgrundlage der Gemeinde zu sichern. Ein niedriger Anteil, angenommen eine maximal 5 %-Quote, hätte zur Folge, dass es für kleine Betriebe nicht möglich wäre, attraktive Ferienwohnungsflächen im ansprechenden Ausmaß zu realisieren. Würde etwa ein Betrieb einen Neubau von 400 m² Geschoßfläche inkl. anteiliger Ferienwohnungsnutzung planen, wäre lediglich die Realisierung von 20 m² Ferienwohnungsfläche zulässig (400 m² * 0,05 = 20 m² - entspricht in etwa einen Bett). Dieser Ansatz ist bei Einführung eines Schwellenwertes (z. B. Zulässigkeit einer Ferienwohnung im Ausmaß von 50 m² Geschossfläche, wenn Schwellenwert unterschritten wird) zu überdenken. Eine hoher Anteil wiederum, würde die negativen Effekte von Ferienwohnungen auf ein ungewünschtes Maß steigern.

Die Notwendigkeit, Ferienwohnungen außerhalb der im Rahmen dieses Dokumentes vorgeschlagenen acht Wochen Eigennutzungsdauer, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, und Ferienwohnung generell mit einem Maximalprozentsatz zu beschränken ist raumplanerisch aufgrund des ansonsten drohenden massiven

Flächenverbrauchs angezeigt. Eine generelle Ausweitung der Bauflächen, um damit zusätzliche Bettenkapazitäten zu schaffen und die Auslastung der Infrastruktur trotz zunehmender Ferienwohnungen hoch zu halten, ist aufgrund der räumlichen Situation (Topographie, Naturgefahren) nicht möglich und daher besteht keine Möglichkeit den Flächenverbrauch einer unbegrenzten Zahl an zusätzlichen Ferienwohnungen zu kompensieren. Dies soll anhand eines vereinfachten Berechnungsbeispiels illustriert werden (Vereinfachung insbesondere durch Annahme von eingeschossiger Bebauung). Im Tourismusjahr 2014/15 wurden in Schröcken 87.350 Nächtigungen verzeichnet. Als Berechnungsgrundlage dienen Ferienwohnungen mit jeweils 60 m² und drei Betten die jeweils acht Wochen im Jahr voll belegt sind (Dauer der vorgeschlagenen zulässigen Eigennutzung). Bei acht Wochen (56 Tage) Vollbelegung sind dies bei drei Betten 168 Nächtigungen pro Wohnung und Jahr. Bei 87.350 Nächtigungen würden dementsprechend 519 Ferienwohnungen benötigt. Bei einer Fläche von 60 m² pro Wohnung ergäbe sich daraus eine Fläche von 31.140 m². Im Vergleich dazu weist die Gemeinde laut Bauflächenbilanz 2012 59.000 m² genutzte, als Bauflächen gewidmete Flächen auf. Die benötigte Fläche für die Bereitstellung der Nächtigungen allein mit Ferienwohnungen ohne zusätzliche Regulative entspräche daher ca. der (eingeschoßigen) Verbauung der 2012 genutzten Flächen mit einer BFZ von 50. Dies bedeutet, dass ungefähr die bestehenden überbauten Flächen von Schröcken verdoppelt werden müssten um die Nächtigungen in (eingeschoßigen) Ferienwohnungen unterbringen zu können. Dabei sind aber noch keine Flächen für Infrastruktur, Seilbahnen, Gastronomie, Verwaltung etc. berücksichtigt.

Die Einführung eines Maximalprozentsatzes in Verbindung mit Widmungen für besondere Flächen für Ferienwohnungen (gem. § 16 Abs. 1) ist raumplanerisch aufgrund der auftretenden negativen Effekte, wie geringe Flächeneffizienz, Zersiedelung, geringe Auslastung oder ein unattraktives Ortsbild angezeigt. Auf Grundlage der angeführten Argumente ist eine Beschränkung für Ferienwohnungswidmungen in Verbindung mit Neubauten sowie Zubauten und gleichzeitiger umfassender Sanierung des der gewerblichen Vermietung dienenden Bestandes als im Sinne der Raumplanungsziele der Gemeinde zu beurteilen. Mit Bedachtnahme auf die im REK definierten Zielsetzungen und unter Abwägung unterschiedlicher raumplanerischer Faktoren (Flächenverbrauch, ökonomische Rahmenbedingungen, Bevölkerungsentwicklung, touristische Entwicklung) und mit Bedacht auf nationale und internationale gesetzliche Regelungen ist die Einführung eines maximalen Anteils an Ferienwohnungen von **15 %** (maximale Zulässigkeit von 15 % Ferienwohnungswidmung gemessen an der Geschoßfläche des neu geschaffenen bzw. gleichzeitig umfassend sanierten der gewerblichen Vermietung dienenden Gesamtbestandes inkl. anteiliger Ferienwohnungsnutzung – siehe Berechnungsmethodik unter Punkt 5) als den Raumplanungszielen der Gemeinde entsprechend zu beurteilen. Jegliche Widmungsentscheidung und der konkrete Anteil der zulässigen Ferienwohnungsfläche ist jedoch als Ergebnis eines Abwägungsprozesses mit den Zielen der Raumplanung zu verstehen. Auf dieser Grundlage ist eine maximale Zulässigkeit von bis zu 15 % Ferienwohnungsfläche bei begründeten Fällen als verträglich einzustufen.

Die Zulässigkeit eines Anteiles an Ferienwohnungswidmungen ist dabei fallbezogen mit den raumplanerischen Zielen der Gemeinde abzuwägen und nur als raumplanerisch sinnvoll einzustufen, wenn positive Effekte (wie z. B. die Anregung eines Investitionsschubes für den Ausbau von gewerblichen Betten, Schaffung von Arbeitsplätzen, Sicherung der Existenzgrundlagen der Menschen) zu erwarten sind. Lediglich bei zu erwartenden raumplanerisch positiven Effekten sollte ein Anteil von Ferienwohnungswidmungen zulässig sein, wobei die konkrete Höhe des Anteiles wiederum fallbezogen abzustimmen ist. Als ein raumplanerisch sinnvoller Maximalanteil an Ferienwohnungswidmungen wird ein Anteil von 15 % (maximale Zulässigkeit von 15 % Ferienwohnungswidmung gemessen an der Geschoßfläche des neu geschaffenen bzw. gleichzeitig umfassend sanierten der gewerblichen Vermietung dienenden Gesamtbestandes inkl. anteiliger Ferienwohnungsnutzung –

siehe Berechnungsmethodik unter Punkt 5) beurteilt. Eine Überschreitung dieses Maximalanteils wird nur in den folgend genannten Fällen und dann nur im genannten Maße für raumplanerisch vertretbar eingestuft.

Die Einführung **eines Sockelwertes für Ferienwohnungsflächen von 50 m²**, der ggf. bei kleineren Betrieben unter vorgegebenen Rahmenbedingungen auch bei Überschreiten des 15 %-Schwellenwertes im begrenzten Rahmen realisiert werden kann, ist in Verbindung mit der vorgeschlagenen Verpflichtung zur gewerblichen Verwertung anzudenken, um die Ferienwohnung gewerblich nutzbar zu machen und so im Sinne der Zielerreichung gem. § 2 Abs. 1 lit a RPG räumliche Existenzgrundlagen für das Wirtschaften in der Gemeinde zu schaffen.

In Verbindung mit der Ausweisung von Ferienwohnungen (im Fall von Reinvestitionen betrifft dies auch Bestandsobjekte) ist die Anwendung von **privatwirtschaftlichen Maßnahmen gem. § 38a RPG** als geeignet zu betrachten, raumplanerische Zielsetzungen längerfristig sicherzustellen, die durch die alleinige Widmung nicht gesichert sind. Hervorzuheben sind vor allem die widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen und die Verpflichtung zur gewerblichen Vermietung.

5. EMPFEHLUNG IN HINBLICK AUF EINEN KRITERIENKATALOG IM ZUSAMMENHANG MIT WIDMUNGEN FÜR FERIENWOHNUNGSNUTZUNGEN

Folgend sollen Empfehlungen in Hinblick auf den weiteren Umgang mit Ferienwohnungswidmungen gem. § 16 Abs. 1 RPG in Form eines Kriterienkataloges dargestellt werden. Der vorliegende Kriterienkatalog soll der Gemeinde Schröcken als Richtlinie zur Entscheidungsfindung für die Widmung / Ausweisung von Ferienwohnungen dienen. Es wird darin geregelt, unter welchen Bedingungen Ferienwohnungen mit den nachhaltigen raumplanerischen Zielsetzungen der touristischen Entwicklung in der Gemeinde, wie im Befund und der Beurteilung dargestellt wurde, als vereinbar gesehen werden können.

5.1. Umsetzung eines 15 %-Maximalanteiles bei Ferienwohnungswidmungen gem. § 16 (1) RPG

Per Gesetz ist definiert, dass in Kern-, Wohn- und Mischgebieten mit Widmung besondere Flächen für Ferienwohnungen festgelegt werden können (§ 16 Abs. 1 RPG). Auf Grundlage der angeführten Argumente, ist eine Beschränkung für diese Ferienwohnungswidmungen bei Neubau sowie Zubau und gleichzeitiger umfassender Sanierung des gewerblichen Bettenbestandes zu empfehlen, wobei der empfohlene Maximalanteil mit 15 % definiert wird. Ein Überschreiten des 15 %-Anteiles in Verbindung mit Widmungen für besondere Flächen für Ferienwohnungen (gem. § 16 Abs. 1) ist raumplanerisch aufgrund der auftretenden negativen Effekte, wie geringe Flächeneffizienz, Zersiedelung, geringe Auslastung oder ein unattraktives Ortsbild als negativ zu beurteilen und würde den raumplanerischen Zielen der Gemeinde entgegenstehen. Nur in den im Rahmen dieses Dokumentes angeführten Sonderfällen ist ein Überschreiten des Anteiles als raumplanerisch sinnvoll einzustufen.

Jegliche Widmungsentscheidung und der konkrete Anteil der zulässigen Ferienwohnungsfläche ist als Ergebnis eines einzelfallbezogenen Abwägungsprozesses mit den Zielen der Raumplanung zu verstehen. Eine Ferienwohnungswidmung ist nur als raumplanerisch sinnvoll einzustufen, wenn positive Effekte in Hinblick auf die Raumplanungsziele der Gemeinde (wie z. B. die Anregung eines Investitionsschubes für den Ausbau von gewerblichen Betten, Schaffung von Arbeitsplätzen, Sicherung der Existenzgrundlagen der Menschen, Belegung des Tourismussektors) zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage ist eine Zulässigkeit von Ferienwohnungsfläche im abzuwägenden Ausmaß, jedoch von maximal bis zu 15 % bei begründeten Fällen als verträglich einzustufen (Ausnahme angeführte Sonderfälle). In besonderen und eindeutig nachgewiesenen Härtefällen könnte die Widmung von Ferienwohnungen in bestehenden Objekten auch möglich sein, wenn keine zusätzlichen neuen Gästebetten entstehen. Dies muss jedenfalls in Zusammenhang mit der Sanierung / Modernisierung des der gewerblichen Vermietung dienenden Gesamtobjektes stehen und raumplanerisch fundiert begründet und mit den Raumplanungszielen abgewogen sein.

Folgend werden die empfohlenen Regelungen für Neubau bzw. Zubau und gleichzeitiger umfassender Sanierung angeführt und mit Rechenbeispielen veranschaulicht. Zwingend wird, verbunden mit den folgenden Regelungen für Neubau bzw. Zubau und gleichzeitige umfassende Sanierung die Sicherstellung der entsprechenden Nutzungszuführung und die Verpflichtung zur gewerblichen Vermietung der Einheiten außerhalb einer zulässigen Eigennutzungsdauer von maximal acht Wochen im Jahr empfohlen.

Neubau:

Der Gemeinde Schröcken wird empfohlen, den Anteil der zulässigen Ferienwohnungswidmungen gem. § 16 Abs. (1) RPG mit einem im Einzelfall abzuwägenden Prozentsatz festzulegen, der jedoch maximal 15 % sein sollte. Eine Widmung als Ferienwohnung ist nur zu gewähren, wenn positive Effekte in Hinblick auf die Raumplanungsziele der Gemeinde, wie etwa die Anregung eines Investitionsschubes für den Ausbau von gewerblichen Betten, zu erwarten sind. Im Sinne der o.a. Zielerreichung würde die Gemeinde demnach in einem Objekt maximal 15 % der geplanten neuen Geschoßfläche der der Beherbergung von ständig wechselnden Gästen dienenden Gebäudeteile inkl. geplanter anteiliger Ferienwohnungsnutzung zu Ferienwohnungen widmen. Weiters verpflichtend sollte die zwingende Zuführung der Ferienwohnungsfläche zu einer gewerblichen Vermietung sein, wobei eine Eigennutzung von bis zu acht Wochen im Jahr durch den Eigentümer zulässig sein könnte. Grundlage für die Berechnung bildet die Geschoßfläche der geplanten der Beherbergung von Gästen dienenden Gebäudeteile inkl. anteiliger geplanter Ferienwohnungsnutzung (die Summe aller Geschossflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl. sind nicht einzurechnen). Zur Berechnung heranzuziehen sind hierbei insbesondere Gästezimmer inkl. Nassräume, Aufenthaltsräume und eigenständige, abgeschlossene und eine Einheit bildende Wohneinheiten zur Unterbringung von ständig wechselnden Gästen inkl. Innenwände und abschließende Innenwände zu anderen Nutzungen, nicht jedoch Betreiberwohnung, Personalzimmer, Allgemeinräumlichkeiten, Restaurant, Rezeption, Lobby, Skikeller, Wellnessanlagen, Speisesaal, Erschließungsflächen und sonstige, nicht einzelnen Wohneinheiten zuzuschreibende Räumlichkeiten. Heranzuziehen sind hierbei sowohl die zur reinen Gästevermietung geplanten Räumlichkeiten als auch die Räumlichkeiten, die zusätzlich zur gewerblichen Vermietung mit einer Ferienwohnungsnutzung ausgestattet werden sollen.

Berechnungsbeispiel Neubau:

Hotel mit 2000 m² neuer Geschoßfläche in den der Beherbergung von Gästen dienenden Gebäudeteilen inkl. geplanter anteiliger Ferienwohnungsnutzung gem. Einreichung laut oben angeführter Berechnung ⇒ davon **maximal** 300 m² Geschoßfläche an Ferienwohnungswidmung nach § 16 Abs. (1) RPG

Zubau und gleichzeitige umfassende Sanierung des gewerblichen Bestandes:

Der Gemeinde Schröcken wird empfohlen, den Anteil der zulässigen Ferienwohnungswidmungen gem. § 16 Abs. (1) RPG mit einem im Einzelfall abzuwägenden Prozentsatz festzulegen, der jedoch maximal 15 % sein sollte. Eine Widmung als Ferienwohnung ist nur zu gewähren, wenn positive Effekte in Hinblick auf die Raumplanungsziele der Gemeinde, wie etwa die Anregung eines Investitionsschubes für den Ausbau von gewerblichen Betten, zu erwarten sind. Im Sinne der o.a. Zielerreichung widmet die Gemeinde demnach in einem Objekt maximal 15 % der neu geschaffenen (Definition und Berechnung siehe oben zu Neubau) bzw. gleichzeitig umfassend sanierten Geschoßfläche der der Beherbergung von Gästen dienenden Gebäudeteile inkl. geplanter anteiliger Ferienwohnungsnutzung zu Ferienwohnungen. Die Schaffung bzw. der Zubau neuer Betten muss, sofern bei der Berechnung der Anzahl der zulässigen Nutzungen auch der Bestand miteinbezogen werden soll, dabei zwingend mit einer umfassenden Sanierung des der gewerblichen Vermietung dienenden Bestandes verbunden sein. Weiters verpflichtend sollte die zwingende Zuführung der Ferienwohnungsflächen zu einer gewerblichen Vermietung sein, wobei wiederum eine Eigennutzung von bis zu acht Wochen im Jahr durch den Eigentümer zulässig sein könnte. Grundlage für die Berechnung bei umfassenden Sanierungen bildet für den Bestand die rechtmäßig bestehende Geschoßfläche der der Beherbergung von Gästen dienenden Gebäudeteile (die Summe aller Geschossflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl. sind nicht einzurechnen). Zur Berechnung



heranzuziehen sind hierbei insbesondere Gästezimmer inkl. Nassräume, Aufenthaltsräume und eigenständige, abgeschlossene und eine Einheit bildende Wohneinheiten zur Unterbringung von ständig wechselnden Gästen inkl. Innenwände und abschließende Innenwände zu anderen Nutzungen, nicht jedoch Betreiberwohnung, Personalzimmer, Allgemeinräumlichkeiten, Restaurant, Rezeption, Lobby, Skikeller, Wellnessanlagen, Speisesaal, Erschließungsflächen und sonstige, nicht einzelnen Wohneinheiten zuzuschreibende Räumlichkeiten. Eine umfassende Sanierung des Altbestandes könnte etwa dadurch gekennzeichnet sein, dass **70 %** des Reinvestitionswertes für die Sanierung eingesetzt werden. Für den Zubau gelten die Berechnungsregeln zum vorherigen Punkt Neubau.

Berechnungsbeispiel Zubau und umfassende Sanierung Bestand:

wie oben, wobei die Geschoßfläche der rechtmäßig bestehenden der Beherbergung von Gästen dienenden Gebäudeteile als Berechnungsgrundlage beim Bestand dient: Hotel mit 1000 m² rechtmäßig bestehender Geschoßfläche in den der Beherbergung von Gästen dienenden Gebäudeteilen laut oben angeführter Berechnung und 1000 m² neuer Geschoßfläche in den der Beherbergung von Gästen dienenden Gebäudeteilen inkl. geplanter anteiliger Ferienwohnungsnutzung gem. Einreichung Zubau ⇒ insgesamt **maximal** 300 m² Geschoßfläche an Ferienwohnungswidmung nach § 16 Abs. (1) RPG

Die Ausweisung der zulässigen Nutzungen erfolgt durch Festlegung der Anteile an der Geschoßfläche für Ferienwohnungsnutzung sowie durch die Verortung im Gebäude (TOP Nr., Stock).

Im Falle von besonderen und eindeutig nachgewiesenen Härtefällen ist oben angeführte Berechnungsmethodik sinngemäß anzuwenden.

5.2. Sockelwert und Schwellenwerte für Kleinbetriebe bzw. Kleinprojekte (min. 200 m² neue bzw. erneuerte Geschossfläche, entspricht ca. 10 Betten)

Die Einführung eines **Sockelwertes von Ferienwohnungsflächen von 50 m²**, der ggf. bei kleineren Betrieben unter vorgegebenen Rahmenbedingungen auch bei Überschreiten des 15 %-Schwellenwertes im begrenzten Rahmen realisiert werden kann, ist in Verbindung mit der vorgeschlagenen Verpflichtung zur gewerblichen Vermietung anzudenken, um die Ferienwohnung gewerblich nutzbar zu machen und so im Sinne der Zielerreichung gem. § 2 Abs. 1 lit a RPG räumliche Existenzgrundlagen für das Wirtschaften in der Gemeinde zu schaffen.

Eine Möglichkeit, insbesondere kleineren touristischen Betrieben einen Investitionsanreiz zukommen zu lassen, ist die Einführung der Zulässigkeit von einer Ferienwohnungswidmung von 50 m² Geschoßfläche bei gleichzeitiger Überschreitung des Maximalanteils von 15 % um maximal weitere 10 %, falls ein Flächenschwellenwert von 50 m² unterschritten wird. So wäre etwa bei einer Planung von 200 m² neuer bzw. erneuerter Geschoßfläche bei einem angenommen Maximalanteil von 15 % Ferienwohnungsfläche nur 30 m² Ferienwohnungsfläche zulässig. Bei einer zulässigen Überschreitungsschwelle von 10 % könnten für diesen Fall eine Ferienwohnungswidmung im Ausmaß von 50 m² trotzdem als zulässig erklärt werden. Die Einführung dieses Schwellenwertes ist zu empfehlen, um in begründeten und mit den Zielen der Raumplanung abgewogenen Fällen Kleinstbetrieben Möglichkeiten der baulichen Aufwertung zu geben und dennoch eine Verhältnismäßigkeit zwischen neuen bzw. erneuerten Flächen und Ferienwohnungsflächen herzustellen. Folgende Tabelle zeigt Beispiele, in denen der Schwellenwert überschritten wird und deshalb keine Ferienwohnungswidmung zulässig wäre (Zeile A), sowie Beispiele bei denen der Schwellenwert nicht überschritten wird (Zeile B bzw. C). Für die Berechnung sind hierbei wiederum die Berechnungsfestlegungen für Neubauten, Zubauten und Sanierungen gem. Punkt 5.1. heranzuziehen.

Annahme 15 %-Anteil

	<i>Projektumfang</i>	<i>15 % - Anteil</i>	<i>Zusätzlich prozentuale Überschreitung</i>
A	Planung 160 m ² neue oder erneuerte Fläche (entspricht ca. 8 Betten)	Zulässige Fläche für FeWo 24 m ²	Überschreitung um weitere 16,25% (50 m ² nicht zulässig)
B	Planung 200 m ² neue oder erneuerte Fläche (entspricht ca. 10 Betten)	Zulässige Fläche für FeWo 30 m ²	Überschreitung um weitere 10 %, (50 m ² zulässig)
C	Planung 300 m ² neue oder erneuerte Fläche (entspricht ca. 15 Betten)	Zulässige Fläche für FeWo 45 m ²	Überschreitung um weitere 1,7 % (50 m ² zulässig)
D	Planung 400 m ² neue oder erneuerte Fläche (entspricht ca. 20 Betten)	Zulässige Fläche für FeWo 60 m ²	keine Überschreitung

5.3. Privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 38a RPG

Gesetzlich ist die Errichtung von Ferienwohnungen als zulässig definiert, wenn die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 1 RPG erfüllt werden oder eine entsprechende Ausnahme gem. § 16 Abs 4 lit c zutrifft. Durch die 0 %-Quote, die mit Beschluss der Gemeindevertretung Schröcken vom 05.11 2015 per Verordnung erlassen wurde, wird die Möglichkeit neue Ferienwohnungen durch Bewilligung durch die Gemeindevertretung zu realisieren, unterbunden. Somit wird die Errichtung von Ferienwohnungen auf solche, welche mittels Widmung festgelegt

werden, beschränkt. Dies bewirkt zu begrüßende Effekte bzgl. Planungssicherheit und -transparenz. Die Notwendigkeit der Sicherstellung entsprechender Realisierung und gewerblicher Nutzung legt die Anwendung von privatwirtschaftliche Maßnahmen, wie sie lt. § 38 lit. a RPG vorgesehen sind, um raumplanerische Zielsetzungen zu erreichen, nahe. In Verbindung mit der Ausweisung von Ferienwohnungen (im Fall von Reinvestitionen betrifft dies auch Bestandsobjekte) ist die Anwendung von **privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 38a RPG** zu empfehlen, um die Ziele der Raumplanung zu erreichen, die allein durch die Widmung nicht abgesichert sind.

5.4. Eckpunkte bei der raumordnungsfachlichen Beurteilung

Folgende Eckpunkte sind bei der Beurteilung eines Projektes bzw. eines Widmungsvorschlages zu berücksichtigen.

- Erreichung der Raumplanungsziele in Bezug auf die touristische Entwicklung der Gemeinde
- Abwägung mit anderen Raumplanungszielen der Gemeinde (z. B. Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten)
- Überprüfung des Flächenanteiles der projektierten Ferienwohnungen
- Erhebung zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit des Projektes
- Bauliche Gestaltung (Dichte, Ortsbild)
- Festlegung der gewerblichen Vermietung und der zulässigen Eigennutzungsdauer
- Verknüpfung mit bestehenden Ressourcen und Betrieben
- Verknüpfung mit Investitionen in neue regionale Ressourcen und Infrastrukturen

Zusammenfassung Empfehlung

In Zusammenhang mit dem eingangs angeführtem Prüfauftrag, ergeben sich auf Basis der Beurteilung, folgende raumplanungsfachliche Empfehlungen:

Es wird der Gemeinde zur Erreichung der Raumplanungsziele (insbesondere zur nachhaltigen touristischen Entwicklung, zur Anregung von Investitionsschüben für den Ausbau von gewerblichen Betten sowie zur Belegung des gewerblichen Tourismussektors) empfohlen, die Umsetzung einer Beschränkung von Ferienwohnungswidmungen im erläuterten Ausmaß sowie begleitende Maßnahmen, wie etwa die Einführung eines Sockelwertes für Ferienwohnungsfläche, der ggf. mit der zulässigen Überschreitung eines Schwellenwertes im definierten Ausmaß einhergeht, durchzuführen. Zudem wird die Anwendung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen zur Sicherstellung entsprechender Realisierung und gewerblichen Nutzung empfohlen.

F.d.R.d.A.

DI Andreas Falch
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung


DI Duiner Michael