

Das Land verbietet nun neue Ölheizungen

Die Regierung schickt ein Gesetzespaket in Begutachtung. Das Ziel ist günstiger Wohnbau. Und: Der Landesrat will „eine raumordnerische Katastrophe“ beenden.

HEIDI HUBER

SALZBURG. Das geplante Maßnahmenpaket leistbares Wohnen führte im Vorjahr zum Koalitionskrach zwischen ÖVP und Grünen. Dass die Barrierefreiheit in Bereichen zurückgeschraubt und an Bauland grenzendes Grünland leichter gewidmet werden soll, empörte die grüne Basis. Monatelang wurde nun an einem Kompromiss gebastelt. Das ursprüngliche Maßnahmenpaket ist vom Tisch. Am Dienstag hat ÖVP-Landesrat Josef Schwaiger stattdessen ein ganz anderes Paket an Gesetzesnovellen in Begutachtung geschickt. Konkret wird in fünf bestehende Gesetze eingegriffen – vom Raumordnungsgesetz bis ins Baupolizei-, Bauprodukte- und Bautechnikgesetz.

Vier Punkte stechen aus dem Paragrafen-Konvolut hervor. Da wäre etwa ein „Ölkesseleinbauverbot“. Bei Neubauten gebe es künftig ein klares Verbot von Ölheizungen, erklärt LH-Stv. Heinrich Schellhorn (Grüne). Bei Bestandsbauten muss vor dem erstmaligen Einbau eine Alternative geprüft werden. „Es ist im Bestand kein absolutes, aber ein Defacto-Verbot. Wenn ich einen alten gegen einen neuen Ölkessel bei Bestandsbauten austauschen will, brauche ich dafür eine Be-

willigung“, sagt Schellhorn. Dies könne nur mit wenigen Ausnahmen bewilligt werden, etwa weil es aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sei. „Das wird sehr restriktiv gehandhabt werden. Die Ausnahmen werden selten sein.“

Das Land geht davon aus, dass es noch 45.000 Ölheizungen im Bundesland gibt. Das Ziel ist, dass 25.000 in den kommenden zehn Jahren verschwinden sollen. Bislang gab es für den Tausch auf erneuerbare Energieformen bis zu 10.000 Euro Förderungen. Künftig soll es eine weitere Förderschiene geben, für soziale Härtefälle sollen 100 Prozent der Kosten übernommen werden. „Das ist schon mit Ministerin Gewessler besprochen“, sagt Schellhorn.

Bei der vorliegenden Gesetzesnovelle wird auch ein neuer Typ Wohnbau konzipiert, nämlich sogenannte Start- und Übergangswohnungen. Das sind Zweizimmerwohnungen bis 45 und



Josef Scheinast, LAbg., Grüne

„Das ist ein kleiner Schritt in Richtung leistbares Wohnen.“

Dreizimmerwohnungen bis 65 Quadratmeter. Für den Bau sollen reduzierte bautechnische Anforderungen gelten – eben damit es künftig billiger wird. So sollen keine Ausstattungsvorschriften wie Raumgrößen mehr gemacht werden, und auch Abstellräume, Keller oder Waschküchen braucht es nicht zwingend. Bei Bauten bis zu zwölf Wohnungen (bisher neun) ist ein Aufzug nicht mehr verpflichtend. Als „leist-

bar“ wird ein Preis definiert, der mindestens zehn Prozent unter den ortsüblichen Kauf- und Mietkosten liegt. „Wir gehen davon aus, dass wir hier unter zehn Euro Miete je Quadratmeter inklusive Betriebskosten sind. Das sind genau die Wohnungen, die wir brauchen, für junge Leute oder für Alleinstehende“, sagt Landesrat Schwaiger. Für solche Start- oder Übergangswohnungen gibt es künftig ein vereinfachtes Bauverfahren. Bebauungsplan ist keiner mehr notwendig, eine Bauplatzerklärung reicht.

Wohnungen sollen künftig auch oberhalb von Betriebsbauten und Supermärkten entstehen. Für Supermärkte gibt es quasi ein Zuckerl. Sie dürfen auf 1000 Quadratmeter Verkaufsfläche erweitern – aber nur, wenn sie darüber mindestens die doppelte Fläche (also 2000 Quadratmeter) für Wohnraum schaffen. „Dann haben wir keine Kisten mehr in der Landschaft, sondern einen mehrgeschoßigen, architektonischen Bau, der wirklich zweckmäßig ist. Und wir nutzen diese Fläche dann. Denn raumordnerisch war das bislang eine Katastrophe“, sagt Schwaiger. Ein konkretes erstes Projekt gebe es bereits. In Obertrum soll ein Lebensmittelmarkt von 600 auf 1000 Quadratmeter erweitern dürfen – oberhalb entstehen rund 35 Wohnungen.

Beim Nachverdichten im Bestand soll es ebenso Erleichterungen geben. So könne man das Dach künftig trotz Mindestabstands zum Nachbarn um 75 Zentimeter anheben – damit hier im Dachgeschoß neuer Wohnraum entstehe. Gerade in der Stadt Salzburg verspricht sich der Landesrat hier Effekte.

Und auch in Sachen Elektromobilität gibt es jetzt Vorgaben in der Lade- und Netzinfrastruktur. Bei neuen Wohnbauten ist ab zehn Parkplätzen verpflichtend eine Infrastruktur zu legen – also zumindest ein Leerrohr, damit im Fall des Falles einfacher eine Ladestation installiert werden kann. Bei Nicht-Wohnbauten (also etwa Bürogebäuden) ist die In-



Josef Schwaiger, Landesrat, ÖVP

„Dann haben wir keine Kisten mehr in der Landschaft.“

frastruktur ab dem fünften Parkplatz Pflicht. Bis 1. Jänner 2024 soll außerdem eine Nachrüstungsverpflichtung gelten. Bei 20 Stellplätzen oder mehr ist eine Ladestation Pflicht.

Sowohl ÖVP und Grüne betonen, dass das Gesetzespaket nun ein guter Kompromiss sei. Der grüne Wohnbausprecher Josef Scheinast meint: „Der Griff ins Grünland ist weg. Da sind wir hart geblieben. Das war für uns ein absolutes No-Go.“ Das vorliegende Paket sei im Sinne der Elektromobilität ein wichtiger Schritt. Und was das Wohnen betreffe, so sei es „vielleicht ein kleiner Schritt in Richtung leistbares Wohnen, indem Kleinwohnungen jetzt definiert und tatsächlich billiger sind“.

Schwaiger spricht von einem Paket, das nun nicht befristet, sondern auf Dauer wirke. Dass zwei Punkte dem schwarz-grünen Koalitionskrach zum Opfer gefallen sind, damit könne er leben. „Was lange währt, wird endlich gut.“