

Erläuternde Bemerkungen

zum Entwurf einer Verordnung der Landesregierung, mit der die Höchstzahlen für Abstellmöglichkeiten von Kraftfahrzeugen bei Wohnbauvorhaben festgelegt werden (Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2025).

I.

Allgemeines

A.

Die Landesregierung kann gemäß § 8 Abs. 6 Tiroler Bauordnung 2022, LGBI. Nr. 44, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBI. Nr. 72/2025 durch Verordnung in Bezug auf Gebäude, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, die Höchstzahlen der nach § 8 Abs. 1 TBO 2022 für das Gebäude bzw. die darin befindlichen Wohneinheiten nachzuweisenden Abstellmöglichkeiten festlegen. Diese Höchstzahlen sind für alle Gemeinden nach Kategorien, jeweils einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet oder ausnahmsweise für Teile des Gemeindegebietes unterschiedlich, gestaffelt nach der Größe der Gebäude bzw. Wohneinheiten festzulegen. Dabei kann zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet und dem übrigen Siedlungsgebiet der Gemeinde differenziert werden. Bei der Festlegung der Kategorien und Höchstzahlen ist insbesondere auf die Größe und die zentralörtliche Bedeutung der jeweiligen Gemeinde, die Qualität der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Bevölkerungsdichte bezogen auf den Siedlungsraum und weiters auf räumliche Verflechtungen zwischen Gemeinden oder Teilen von Gemeinden Bedacht zu nehmen.

Generell regelt die Stellplatzhöchstzahlenverordnung somit die Anzahl von Abstellmöglichkeiten für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher, die beim Neubau von Wohngebäuden und bei der Errichtung sonstiger (wohn)baulicher Anlagen zu schaffen sind. Diese Verpflichtung besteht auch bei jedem Zu- und Umbau oder jeder sonstigen Änderung von Wohngebäuden, bei der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden zu Wohngebäuden und bei der Änderung sonstiger baulicher Anlagen, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Abstellmöglichkeiten im Sinne dieser Verordnung entsteht.

Die Stellplatzhöchstzahlenverordnung zielt dabei nicht auf die Festlegung einer maximal zulässigen Obergrenze an Stellplätzen ab, sondern soll Bauträger und in weiterer Folge Wohnungseigentümer von der Verpflichtung zur Errichtung einer nicht zu rechtfertigenden hohen Anzahl an Stellplätzen mit den damit verbundenen hohen Kosten schützen. Die freiwillige Errichtung zusätzlicher Stellplätze bleibt selbstverständlich in der Disposition des betroffenen Bauherrn.

Basierend auf dieser Verordnungsermächtigung wurde die Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015, LGBI. Nr. 99/2015 erlassen, die seit dem 28.10.2015 gilt und bisher nicht geändert wurde.

Anlass für die geplante Neuerlassung ist die Evaluierung der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 zugrunde liegenden Studie sowie die bei allen Gemeinden Tirols durchgeföhrte Evaluierung der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015.

Darüber hinaus wird mit der nunmehrigen Stellplatzhöchstzahlenverordnung ein Beitrag zur Entbürokratisierung und besseren Verständlichkeit geleistet, indem künftig Rundungen grundsätzlich nach kaufmännischen Regeln zu erfolgen haben.

Weiters wird dem aus der Praxis vorgebrachten Bedürfnis der Möglichkeit der Vorschreibung von Besucherparkplätzen bei Wohnanlagen Rechnung getragen und sollen diese zukünftig bis zur errechneten Höchstzahl ermöglicht werden.

Schließlich erfolgen Zitatangepassungen und legistische Korrekturen.

Insgesamt ist der Änderungsbedarf so umfassend, dass einer formellen Neuerlassung gegenüber einer Novellierung der geltenden Verordnung der Vorzug zu geben ist.

B.

Aus kompetenzrechtlicher Sicht ist zunächst grundsätzlich auszuführen, dass nach Art. 15 Abs. 1 B-VG eine Angelegenheit im selbstständigen Wirkungsbereich der Länder verbleibt, soweit sie nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes

übertragen ist. Der Kompetenztatbestand Baurecht umfasst nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes insbesondere Regelungen über die Errichtung von Gebäuden und die Baupolizei. Eine Zuständigkeit des Bundes auf dem Gebiet des Baurechts besteht nur in jenen Fällen, in denen zwischen der in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallenden Materie und den einschlägigen baurechtlichen Regelungen ein unlöslicher Zusammenhang besteht.

Die konkrete Zuständigkeit zur Erlassung der Stellplatzhöchstzahlenverordnung ergibt sich aus § 8 Abs. 6 TBO 2022, in welchem eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierung vorgesehen, Höchstzahlen von Abstellmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben festzulegen.

Die gegenständliche Stellplatzhöchstverordnung fußt auf der „Evaluierung der Stellplatzhöchstzahlenverordnung für Wohngebäude“ (F. Rauch/K. Spielmann, Mai 2024), mit welcher die Studie „Untersuchung zu den Möglichkeiten der Kostenreduktion im Wohnbau durch Reduktion der Stellplatzverpflichtung“ (F. Rauch/K. Schlosser September 2014) evaluiert wurde, sowie den Zielen und Grundsätzen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 und orientiert sich weiters an der Richtlinie zur Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr (RVS 03.07.11).

C.

Mit der Erlassung der dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Verordnung sind für das Land Tirol und die Gemeinden keine relevanten Kostenauswirkungen verbunden, zumal die nunmehrige Verordnung die bestehende Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 ersetzen wird.

Die vorliegende Verordnung wird jedoch weiterhin einen essentiellen Beitrag zu kostengünstigem Wohnen beitreten, da sich in Zusammenhang mit den maximal zu errichtenden Abstellmöglichkeiten deutliche Kostenreduktionen bei den Baukosten errechnen lassen; dies insbesondere auch im Hinblick darauf, dass sich aufgrund der durchgeführten Evaluierung für 27 Gemeinden bzw. Ortsteile eine Aufstufung der Kategorienzugehörigkeit ergibt, und nur für 14 Gemeinden bzw. Ortsteile eine Abstufung der Kategorienzugehörigkeit berechnet wurde. Zur Sicherstellung, dass die Bauwerber nicht unerwartet mit höheren Baukosten konfrontiert werden, wird die gegenständliche Stellplatzhöchstzahlenverordnung erst mit Inkrafttreten einer entsprechenden Übergangsbestimmung in Geltung treten.

II.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1:

In dieser Bestimmung erfolgen im Vergleich zur Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 lediglich legistische Anpassungen.

Inhaltlich werden mit der vorliegenden Verordnung nach wie vor Festlegungen über die Höchstzahlen von Stellplätzen von Kraftfahrzeugen bei Neubau von Wohngebäuden und der Errichtung sonstiger (wohn)baulicher Anlagen getroffen. Bei Zu- und Umbauten oder jeder sonstigen Änderung von Gebäuden, bei der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden und bei der Änderung sonstiger baulicher Anlagen, ergibt sich dieses Erfordernis nur insoweit, als dadurch ein Bedarf an Abstellmöglichkeiten entsteht.

Die nach dieser Verordnung zu schaffende Zahl an Abstellmöglichkeiten muss außerhalb des öffentlichen Straßenraumes abgedeckt werden.

Zu § 2 und Anhang:

Die Verordnung sieht eine Höchstzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vor, wobei ein solcher Stellplatz hinsichtlich Größe und Ausführung den Bestimmungen der Technischen Bauvorschriften 2016 bzw. den OIB-Richtlinien entsprechen muss.

Die Klassifizierung der Gemeinde (I, II, III) wird derart vorgenommen, dass die jeweilige Bevölkerungsdichte bezogen auf die Siedlungsfläche (entnehmbar der Statistik Austria), die Anzahl der Kurse (durch Eingabe des jeweiligen Ortsnamens in die online Tarif Fahrplanauskunft des VVT) sowie die Fahrzeit (ebenfalls dem VVT entnehmbar) zueinander in Beziehung gesetzt werden. Somit erfolgt eine Kategorisierung der Gemeinde nach Bevölkerungsdichte (A= >1.001, B=501 bis 1.000, C=bis 500), Erschließungsqualität ÖPNRV (Montag bis Freitag), abhängig von der Anzahl der Kurse (A > 30, B=11 bis 30, C=bis 10) und der Fahrzeit (A=bis 15, B=16 – 25, C= >25), woraus sich ein Wert 1 (A), 2 (B) oder 3 (C) ergibt.

Schritt 1: Kategorisierung der Gemeinde nach Bevölkerungsdichte in 1, 2 oder 3

Schritt 2: Kategorisierung der Gemeinde nach Anzahl der Kurse und Fahrzeit und Bilden eines Mittelwertes

Schritt 3: Bilden eines Mittelwertes aus Schritt 1 und 2

Anhand dieses Wertes erfolgt die Zuordnung der Gemeinde zu Klasse I (städtisch), II oder III (ländlich); aufgrund dieser Klassifizierung kann für die jeweilige Gemeinde die Höchstzahl an erforderlichen Abstellmöglichkeiten aus der Tabelle in § 3 entnommen werden.

Im Anhang zur Stellplatzhöchstzahlenverordnung werden die Gemeinden Tirols sowie deren Ortsteile basierend auf der Evaluierung der Stellplatzhöchstzahlenverordnung auf die einzelnen Kategorien zugeordnet. Für die Gemeinden Angath, Arzl im Pitztal, Axams, Mieders, Natters, Polling in Tirol, Rinn, Seefeld in Tirol, Tulfes, Aurach bei Kitzbühel, Bad Häring, Münster, Niederndorf, Langkampfen, Strengen, Dölsach, Oberlienz, Bruck am Ziller, Uderns, Sistrans, Imsterberg, Karres, Gnadenwald, Schönberg im Stubaital, Trins, Brixen im Thale, Hopfgarten im Brixental, Ebbs, Flirsch, Galtür, Ischgl, Nauders, Pfunds, Serfaus, Prägraten am Großvenediger, Weer, Iselsberg-Stronach, Elmen, Forchach und Vorderhornbach ergeben sich im Vergleich zur Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 Änderungen der Einstufung der gesamten Gemeinde oder von Gemeindeteilen.

Die Änderungen in der Kategorienzugehörigkeit resultieren

- bei 9 Gemeinden aus einer Reduktion der Einwohner-/Arbeitsplatzdichte mit Unterschreitung des Schwellwertes, einer Verlängerung der Reisezeit und/oder einer Reduktion der Bedienungshäufigkeit hinsichtlich der Reisezeiten bzw. der Anzahl der Fahrten in den nächstgelegenen Zentralen Ort (Bezirkshauptort bzw. Ort mit mehr als 10.000 Einwohner), sodass bei diesen eine Abstufung (von Kategorie I auf II oder von II auf III) zu erfolgen hat.
- bei 25 Gemeinden aus einer Erhöhung der Einwohner-/Arbeitsplatzdichte mit Überschreitung des Schwellwertes, einer Reduktion der Reisezeit und/oder einer Erhöhung der Bedienungshäufigkeit, sodass für diese eine Aufstufung (von Kategorie II auf I oder von III auf II) erfolgt
- bei 6 Gemeinden aus der neuen Berechnungsmethodik (geänderte Rundungsregelungen, Zuordnung immer zur höheren Kategorie) im Vergleich zur Zuordnung der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015.

Zu § 3:

Aus der in der angeführten Tabelle vorgenommenen Klassifizierung der Gemeinde (I bis III), in Abhängigkeit der jeweiligen Lage des Planungsstandortes nach dem Grad seiner Zentralität (Ortskern=A, außerhalb des Hauptsiedlungsgebietes=B) sowie der Größe der entsprechenden Wohneinheit ist die jeweils in Betracht kommende maximal erforderliche Zahl an Abstellmöglichkeiten generierbar (Absatz 1).

Die maximal vorzuschreibende Stellplatzanzahl richtet sich nach:

- Größe der Wohneinheit (bis 60 m², 61 bis 80 m², 81 bis 110 m², > 110 m²)
- Klassifizierung der Gemeinde (Bevölkerungsdichte/Anzahl und Fahrzeit der ÖPNRV-Kurse in den nächstgelegenen Bezirkshauptort bzw. Ort mit über 10.000 EW) ergibt Klasse I, II oder III (städtisch → ländlich)
- Lage des Planungsstandortes innerhalb der Gemeinde (A= Ortskern, B=außerhalb des Hauptsiedlungsgebietes)
- Anzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude

Unter Anwendung eines Berechnungsschlüssels kann jede Gemeinde einer Kategorie zugeordnet und dadurch der jeweils mögliche, vorzuschreibende Maximalwert bestimmt werden. Die festgelegte Höchstzahl ergibt sich im Wesentlichen auf der RVS 03.07.11 und dem dazugehörigen Arbeitspapier 1.

In der Verordnung wird festgelegt, dass Rundungen künftig nach kaufmännischen Regeln auf ganze Zahlen zu erfolgen hat und dementsprechend ab -,5 stets aufzurunden ist. Dies erleichtert die Anwendung der Bestimmung und führt zu nachvollziehbareren und praktikableren Ergebnissen für die Bauwerber.

Handelt es sich bei den Bauvorhaben um Wohnanlagen nach der Definition der Tiroler Bauordnung, so gilt, dass für die ständigen Benutzer (dh. Eigentümer, Mieter) dieser Wohnanlage Abstellmöglichkeiten in der Höhe von maximal 85 % der nach Abs. 1 berechneten Höchstzahl vorgeschrieben werden können. Durch die Neuformulierung dieser Bestimmung wird künftig ermöglicht, dass die verbleibenden 15% der berechneten Höchstzahl bis zur Höchstzahl als Besucherparkplätze vorgeschrieben werden können. Würde sich für eine Wohnanlage beispielsweise die Höchstzahl von 10 Abstellplätzen errechnen, so können maximal 9 Stellplätze (8,5 kaufmännisch gerundet) für die ständigen Benutzer und 1 Stellplatz für Besucher (1,5 kaufmännisch gerundet und begrenzt durch die Höchstzahl) vorgeschrieben werden.

Klargestellt wird für sämtliche Maximalwerte, dass es sich bei diesen um die Höchstanzahl der Abstellmöglichkeiten handelt, die dem Bauwerber durch die Baubehörde (zwangsläufig) vorgeschrieben werden können. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit des Bauwerbers aus eigenem Antrieb (und nach Durchführung eines entsprechenden Bauverfahrens) eine größere Zahl von Abstellmöglichkeiten zu schaffen.

Zu § 4:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.

Bauwerber, deren Bauverfahren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neu erlassenen Stellplatzhöchstzahlenverordnung bereits anhängig war und die somit auf die Vorschreibung einer gewissen Anzahl von Stellplätzen vertrauten, sollen nicht überraschend eine durch die Änderung einer Verordnung nach § 8 Abs. 6 der Tiroler Bauordnung 2022 bedingte größere Anzahl von Abstellmöglichkeiten schaffen müssen. Zur Sicherstellung der für den Vertrauenschutz der Bauwerber ist eine Übergangsbestimmung erforderlich, welche in der Novelle der Tiroler Bauordnung 2022, LGBI-Nr. 72/2025, vorgesehen wurde.