

**Steuerung der Entwicklung touristischer
Hüttendörfer in der überörtlichen und örtlichen
Raumplanung in der Steiermark**

Steuerung der Entwicklung touristischer Hüttendörfer in der überörtlichen und örtlichen Raumplanung in der Steiermark

Diplomarbeit

eingereicht von Tina Dutzler

Universität für Bodenkultur Wien

Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur
Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung

Betreuung:

O. Univ. - Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Gerlind Weber
Dipl.-Ing. Dr. nat. techn. Kim Meyer-Cech

In Zusammenarbeit

mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 Landes- und Gemeindeentwicklung
Abteilung 13 Umwelt-, Anlagen- Bau und Raumordnungsrecht
FA 13B Bau- und Raumordnung

Wien im Juni 2010

Danksagung

Für die Unterstützung bei meiner Diplomarbeit möchte ich mich bei folgenden Personen und Institutionen herzlich bedanken:

Bei meiner Betreuerin O. Univ. - Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Gerlind Weber für ihre hilfreichen Anregungen und ihre konstruktive Kritik bei der Erstellung dieser Arbeit.

Bei meiner Betreuerin Dipl.-Ing. Dr. nat. techn. Kim Meyer-Cech an die ich mich jederzeit wenden konnte und die mir immer helfend zur Seite stand.

Beim Land Steiermark und besonders bei der Abteilung 16, der Fachabteilung 13B und bei Herrn DI Griesser und Frau DI Weissenbeck für den Auftrag zu dieser Diplomarbeit und für Ihre Unterstützung.

Bei all meinen Interviewpartnern, die mir geduldig meine Fragen beantwortet haben.

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Struktur der Arbeit	2
1.2	Methode.....	3
1.2.1	Befragung	3
1.2.2	Qualitative Inhaltsanalyse.....	6
2	BEGRIFFSKLÄRUNGEN	8
2.1	Hüttendorf	8
2.2	Feriendorf	8
2.3	Aparthotel / Apartmenthotel.....	9
2.4	Parahotellerie	9
2.5	Touristische Infrastruktur	9
2.6	Touristische Suprastruktur.....	10
2.7	Zweitwohnsitz	10
2.8	Selbstversorgerurlaube	11
2.9	Belastungen durch den Tourismus	12
2.10	Tourismus und Umwelt.....	12
2.11	„Sanfter“ und Nachhaltiger Tourismus.....	13
2.12	Produktzyklustheorie	15
3	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	17
3.1	Allgemeines	17
3.2	Beschreibung der Instrumente	18
3.2.1	Europa	20
3.2.2	Steiermark	20
3.2.3	Kärnten	25
3.2.4	Salzburg.....	30
3.2.5	Oberösterreich.....	38
3.2.6	Burgenland	43
4	ÜBERSICHT ÜBER DIE HÜTTENDÖRFER IN ÖSTERREICH	44
4.1	Verortung der Hüttendörfer.....	48
4.2	Auswertung der Hüttendorfrecherche.....	48

5	DIE FÜNF FALLBEISPIELE	57
5.1	Auswahl der Fallbeispiele	57
5.2	Beschreibung der Fallbeispiele	57
5.2.1	Almhüttendorf Turracher Höhe	58
5.2.2	Alpenparks Hagan Lodges	65
5.2.3	Almdorf Seinerzeit	68
5.2.4	Alpendorf Dachstein West	70
5.2.5	Hüttendorf Feuerkogel	72
6	ANALYSE DER ENTWICKLUNG DER HÜTTENDÖRFER IN ÖSTERREICH	75
6.1	Gründe für die Hüttendorf - Entwicklung.....	76
6.2	Einstellungen der Befragten aus raumplanerischer Sicht zu den Hüttendörfern	79
6.3	Weitere Entwicklung der Hüttendörfer	80
6.4	Raumplanerische Fakten zu den Hüttendörfern	81
6.5	Auslastung und Marktpotential der Hüttendörfer	83
6.6	Steuerung der Hüttendorf Entwicklung	84
6.7	Verkauf von einzelnen Hütten	86
6.8	Sinnhaftigkeit von Kriterien- und Maßnahmenkatalogen für Hüttendörfer.....	88
6.9	Vorsorge- und Ausschlusszonen.....	90
6.10	Notwendigkeit einer eigenen Widmungskategorie.....	91
6.11	Zukunft der Hüttendörfer	92
7	VOR- UND NACHTEILE DER HÜTTENDÖRFER.....	95
7.1	Vorteile der Hüttendörfer	95
7.2	Nachteile der Hüttendörfer	96
8	KRITERIEN- UND MASSNAHMENKATALOG	99
8.1	Raumplanungsgesetz.....	99
8.2	Regionales Entwicklungsprogramm – oder sektorales Raumordnungsprogramm.....	99
8.3	Örtliches Entwicklungskonzept.....	100
8.4	Flächenwidmungsplan	100
8.5	Bebauungsplan.....	101
8.6	Resümee	101
9	ZUSAMMENFASSUNG	103

10 QUELLENVERZEICHNIS	107
10.1 Literaturverzeichnis	107
10.2 Amtliche Quellen	109
10.3 Internet Quellen:	111
10.4 Sonstige Quellen	112
11 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	113
12 TABELLENVERZEICHNIS	114

1 EINLEITUNG

Hüttendörfer sind eine moderne Form touristischer Beherbergungsbetriebe, bei welchen die gesamte Anlage aus mehreren Hütten besteht, die nahe beieinander ähnlich wie die früheren Almdörfer errichtet werden. Die Größe und das Design der Hütten ist sehr unterschiedlich, passt sich aber häufig den regional typischen Almhütten an, da sie vorwiegend im Alpenraum, für den Familien- und Schitourismus, gebaut werden. Der größte Teil der Hüttendörfer liegt in den Wintertourismusgebieten von Kärnten, Salzburg und der Steiermark. Besonders bei Familien und Gruppen erfreut sich diese Beherbergungsform großer Beliebtheit, weil sie zum einen das Gefühl inmitten der Natur zu sein vermittelt und zum anderen eine vergleichsweise günstige Form der Unterbringung und Verpflegung darstellen. Aber auch die Betreiber schätzen die Hüttendörfer, da sie sich durch relativ geringe Bau- und Betriebskosten auszeichnen. Aus diesem Grund ist seit dem Jahr 1998 ein deutlicher Anstieg der Hüttendörfer in Österreich zu erkennen.

Doch diese Form der touristischen Suprastruktur bringt auf Grund der zumeist dezentralen Lage in landschaftlich reizvollen Gebieten zahlreiche raumrelevante Herausforderungen mit sich. So werden zum Beispiel oft einzelne Hütten der Hüttendörfer zur Finanzierung der Anlage verkauft und können unter Umständen, wie etwa im Falle des Konkurses des Hüttendorfes, unkontrolliert zu Zweitwohnsitzen werden. Daher vergab die Abteilung 16 Landes- und Gemeindeentwicklung und die Abteilung 13B Bau- und Raumordnung des Landes Steiermark den Auftrag zur Erstellung einer Studie, die klären soll, wie die überörtliche und örtliche Raumplanung mit dieser Entwicklung verfahren soll. Aus dieser Fragestellung ergibt sich die Hauptfrage dieser Arbeit:

- Wie soll die überörtliche und örtliche Raumplanung mit der Neuerrichtung und dem Ausbau von Hüttendörfern und ähnlichen Strukturen in Kulturlandschaften, aufgezeigt für die Steiermark, umgehen?

Weiteren Subfragen soll nachgegangen werden:

- Ist die Ausweisung von überörtlichen Eignungszonen sinnvoll?
- Sollen sie nur dort errichtet werden, wo schon die nötige Infrastruktur vorhanden ist?
- Welche Fallbeispiele zur Steuerung von Hüttendörfern gibt es in anderen Bundesländern?
- Welche Widmungskategorie haben die Hüttendörfer und sollen sie eine eigene bekommen?

Das Ziel dieser Arbeit ist, diese Fragen bestmöglich zu beantworten und einen Kriterien- und Maßnahmenkatalog (Kriterien für Projekte, Maßnahmen für gesetzliche Vorgaben) für einen verantwortungsvollen Umgang mit Hüttendörfern zu erstellen.

1.1 Struktur der Arbeit

Die Einleitung führt zum Thema hin und erläutert die angewandten Methoden, diese sind: die Analyse von rechtlichen Dokumenten, die Recherche von Fallbeispielen, die ExpertInnenbefragung und die Auswertung des Interviewmaterials mittels der qualitativen Inhaltsanalyse. Basierend auf einer Literaturrecherche werden im zweiten Kapitel die verwendeten Begriffe und der Arbeit zu Grunde liegende Konzepte geklärt.

Das dritte Kapitel beschäftigt sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen, welche die Raumplanung und den Tourismus betreffen. Hierbei soll ein Überblick über die vorhandenen Instrumente der Raumplanung gegeben werden, wobei vier Bundesländer von besonderer Bedeutung sind. Diese sind die Steiermark, Kärnten, Salzburg und Oberösterreich, da aus diesen vier Bundesländern die näher beschriebenen Hüttendörfer stammen; auf diese wird später genauer eingegangen. Es wurden aber auch Instrumente aus anderen Bundesländern vorgestellt, falls diese im Zusammenhang mit der Thematik der Hüttendörfer stehen oder Vorschläge mit dem Umgang eines solchen beinhalten. Der Überblick über die Raumplanungsinstrumente soll deutlich machen, wie die Materie der Hüttendörfer in den Bundesländern geregelt ist oder welche Spielräume für EntscheidungsträgerInnen und BetreiberInnen vorhanden sind.

Das vierte Kapitel gibt, um die Aktualität der Thematik zu veranschaulichen, eine Übersicht über die bereits bestehenden Hüttendörfer in Österreich. Die Hüttendörfer wurden mit Hilfe verschiedener Medien recherchiert, aufgelistet, auf einer Karte verortet und viele Daten anhand von Telefoninterviews erhoben. Die vorhandenen Daten wurden mit Hilfe von Graphiken aufbereitet, die verschiedene Trends in Hinblick auf Verteilung in Österreich, Größe, Baujahr, Lage im Raum, Besitzstruktur, Verkauf der einzelnen Hütten, Nutzung der Hütten, Verpflegung der Gäste und Gesamtzahl der Hüttendörfer, zeigen.

Das fünfte Kapitel gibt Auskunft über die fünf für die Fallbeispiele ausgewählten Hüttendörfer, die auch zur Auswahl der Interviewpartner dienten. Es wurden 20 Interviews mit Schlüsselpersonen für dieses Thema aus Raumplanung, Wirtschaft sowie Politik und Verwaltung geführt.

Die Analyse der Interviews sowie einschlägige Literatur bildeten die Grundlage des sechsten Kapitels „Analyse der Entwicklung der Hüttendörfer in Österreich“.

Die Erkenntnisse über die Hüttendorfthematik, die aus der Analyse der Literatur, der Fallbeispiele und der Interviews gewonnen wurden, flossen in das siebte Kapitel, es veranschaulicht die Vor- und Nachteile der Hüttendörfer, und in das achte Kapitel, dieses liefert einen Kriterien- und Maßnahmenkatalog zur Neuerrichtung und dem Ausbau von Hüttendörfern, ein.

1.2 Methode

Bei dieser Arbeit kamen verschiedene Methoden zum Einsatz, so wurden zum einen eine Literatur- und zum anderen eine Gesetzesrecherche durchgeführt, die die vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen für Hüttendörfer analysierten. Ziel der Literaturrecherche war es herauszufiltern, ob und was über dieses Thema bereits geschrieben wurde, beziehungsweise Themen die die Hüttendörfer betreffen zu beschreiben. Die Gesetzesrecherche bezog sich einerseits auf die vier Bundesländer Steiermark, Kärnten, Salzburg und Oberösterreich, auf die noch genauer eingegangen wird, und andererseits auf Instrumente aus ganz Österreich, die als Beispiele für den Umgang mit lenkungswürdigen Themen dienen. Anhand dieser Ergebnisse konnten Rückschlüsse auf die Notwendigkeit eines Maßnahmenkataloges gezogen werden.

Weiters wurden die bis 2009 erbauten Hüttendörfer in Österreich erhoben, um einen Überblick über die vorhandenen Hüttendörfer zu ermöglichen und Trends feststellen zu können. Anhand dieses Überblickes konnte auch die Aktualität dieses Themas ersichtlich gemacht werden.

Aus den recherchierten Hüttendörfern sind fünf Fallbeispiele ausgewählt worden, die genauer beschrieben und aus deren Umfeld die BetreiberInnen, die Ortsplaner, die Gemeindevertreter und die VertreterInnen der Länder¹ für die ExpertInneninterviews befragt wurden. Die Beschreibung der fünf Hüttendörfer soll dem Leser beispielhaft den Aufbau und das Aussehen dieser Beherbergungsform näher bringen. Aus diesem Grund wurden von diesen Hüttendörfern Fotos gemacht, die die Beschreibung vervollständigen.

Der empirische Teil basiert zum großen Teil auf den ExpertInneninterviews, daher folgt die Theorie zur Befragung und der qualitativen Inhaltsanalyse, mit welcher die Interviews ausgewertet wurden.

¹ (die befragten Ortsplaner und Gemeindevertreter waren alle männlich)

1.2.1 Befragung

„Befragung bedeutet Kommunikation zwischen zwei oder mehreren Personen. Durch verbale Stimuli (Fragen) werden verbale Reaktionen (Antworten) hervorgerufen: Dies geschieht in bestimmten Situationen und wird geprägt durch gegenseitige Erwartungen. Die Antworten beziehen sich auf erlebte und erinnerte soziale Ereignisse, stellen Meinungen und Bewertungen dar“ (Atteslander, 2006, S. 101).

Somit hängen die Antworten eines Befragten nicht nur von der Frage sondern auch vom Verhalten des Interviewers und von der Umgebung ab. Tabelle 1 zeigt die verschiedenen Typen der Befragung, die von a) der Kommunikationsform und b) der Kommunikationsart gebildet werden. Diese werden im Folgenden beschrieben.

Typen der Befragung

Kommunikations- form / Kom- munikationsart	wenig strukturiert		teilstrukturiert		stark strukturiert	
	mündlich	Typ I informelles Gespräch Experteninterview Gruppendiskussion	Typ III Leitfadengespräch Intensivinterview Gruppenbefragung Expertenbefragung	Typ V Einzelinterview telef. Befragung Gruppeninterview Panelbefragung	Typ VII (mündl. u. schriftl. kombiniert) telefonische Ankündigung des Versandes von Fragebogen Versand oder Überbringung der schriftl. Fragebogen telefonische Kontrolle, evtl. telef. Ergänzungs- Befragung	
schriftlich	Typ II informelle Anfrage bei Zielgruppen	Typ IV Expertenbefragung	Typ VI postalische Befragung persönliche Verteilung und Abholung gemeinsames Ausfüllen von Fragebogen Panelbefragung			

Tabelle 1: Typen der Befragung

(Quelle: ATTESLANDER, 2006, S. 123)

a) Kommunikationsformen

Beim wenig strukturierten Interview wird auf einen Fragebogen verzichtet, so dass der Interviewer große Freiheiten bei der Anordnung und Formulierung der Fragen hat.

Das Teilstrukturiertes Interview ist für diese Arbeit von Bedeutung. Hierbei handelt es sich um Interviews, die mit einem vorgefertigten Fragebogen geführt werden. Die Abfolge der Fragen ist jedoch veränderbar, und es kann auch auf die Aussagen des Befragten eingegangen und das Thema weiterverfolgt werden.

Das stark strukturierte Interview zeichnet sich durch einen Fragebogen aus, der die Flexibilität des Interviewers stark einschränkt. Der Fragebogen ist vorstrukturiert und kann nicht mehr verändert werden, was auch bedeutet, dass Fehler im Fragebogen kaum noch korrigiert werden können.

b) Befragungstypen

Es gibt eine Vielzahl von Befragungstypen; an dieser Stelle werden nur die für die vorliegende Arbeit relevanten kurz beschrieben.

- Beim Leitfadengespräch werden Einzelpersonen mit Hilfe eines Leitfadens befragt.

Die Expertenbefragung ist eine Sonderform der Leitfaden – Befragung, die wiederum zu den teilstrukturierten Kommunikationsformen zählt. Die Einzelpersonen werden mit Hilfe von Leitfäden befragt.

- Bei der schriftlichen Befragung werden Fragebögen mit der Post oder per E-Mail versandt. Der Vorteil ist, dass es eine finanziell günstige Variante ist, um an Daten zu gelangen und dass der Interviewer als Fehlerquelle wegfällt. Die Nachteile sind die geringe Rücklaufquote, die Unkontrollierbarkeit der Befragungssituation und dass oft Fragen nicht beantwortet werden.

- Telefoninterview

Das Telefoninterview ist ein zeitlich effizientes und Kosten sparendes Verfahren, welches sich durch eine erhöhte Erreichbarkeit auszeichnet. Nachteile sind die erschwerte Kontrolle der Befragungssituation sowie die mangelnde Bereitschaft teilzunehmen.

Für diese Arbeit wurden teilstrukturierte schriftliche und mündliche Befragungen mit Leitfäden und offenen Fragen durchgeführt, die im Kapitel 5.1 Auswahl der Fallbeispiele näher erklärt werden. Es sind 20 Personen aus den Bereichen Raumplanung, Wirtschaft und Politik von August 2009 bis Jänner 2010 interviewt worden. Die Fragen umfassten die Themen Hüttendörfer, ihre Lagen, Größen, die Meinung der Bevölkerung, die Meinung der Interviewten, der Zukunftsaussichten und vieles mehr. Herauszufinden, welchen Einfluss die Hüttendörfer auf die jeweiligen Regionen und welche Vor- und Nachteile sie für diese haben, war Ziel dieser Befragungen.

Aus allen in Österreich recherchierten Hüttendörfern sind fünf ausgewählt worden, die genauer beschrieben wurden und die Basis für die Auswahl der Interviewpartner bildeten. Zu diesen zählten die BetreiberInnen der fünf Hüttendörfer, die Vertreter der Gemeinden in welchen die Hüttendörfer stehen, die Ortsplaner, die für die jeweiligen Gemeinden tätig sind und die VertreterInnen der Länder in welchen sich die Hüttendörfer befinden.

Die Auswertung der Interviews erfolgte mit der qualitativen Inhaltsanalyse, die im folgendem beschrieben wird.

1.2.2 Qualitative Inhaltsanalyse

Die Qualitative Inhaltsanalyse hat zum Ziel, Material, das aus einer unbestimmten Art der Kommunikation gewonnen wurde, zu analysieren. Als Grundlage dienen die Kommunikationswissenschaften, die Hermeneutik, die qualitative Sozialforschung, die Literaturwissenschaften und die Psychologie.

Bei dieser Art der Analyse wird systematisch nach expliziten Regeln vorgegangen, die die Nachvollziehbarkeit und die Überprüfbarkeit gewährleisten. Aus diesem Grund kann sie sozialwissenschaftlichen Methodenstandards genügen. Es wird aber auch theoriegeleitet vorgegangen, was bedeutet, dass der Text auf eine Fragestellung mit dem Ziel hin analysiert wird, Rückschlüsse auf bestimmte Aspekte der Kommunikation zu ziehen.

Es lassen sich verschiedene Grundtechniken inhaltsanalytischer Verfahren unterscheiden.

Häufigkeitsanalyse (Frequenzanalyse)

Bei dieser Analyseform werden bestimmte Elemente eines Materials ausgezählt und in ihrer Häufigkeit mit dem Auftreten anderer Elemente verglichen.

Valenz- und Intensitätsanalysen

Diese Form der Inhaltsanalyse skaliert bestimmte Textteile nach einer zwei- oder mehrstufigen Einschätzskala.

Kontingenzanalyse

Die Kontingenzanalyse überprüft den Text auf Kontingenz, das heißt es wird festgestellt, ob bestimmte Textelemente besonders häufig im gleichen Zusammenhang auftreten und somit im Text miteinander verbunden sind.

Der Vorteil der qualitativen Inhaltsanalyse ist die Zerlegbarkeit der einzelnen Analyseschritte, und somit wird sie nachvollziehbar und intersubjektiv überprüfbar.

Bei jeder Analyse eines Textes müssen Material und Fragestellung angepasst werden, aber es kann ein allgemeines Ablaufmodell zur Orientierung beschrieben werden.

Als erster Schritt wird das Material festgelegt und die Entstehungssituation analysiert. Weiters werden die formalen Charakteristika des Materials festgelegt; es wird geklärt, in welcher Form das Material vorliegt. Es wird aber auch die Richtung der Analyse festgelegt. Dabei gibt es mehrere Richtungen, zum Beispiel werden nur der Text oder nur der emotionale Zustand des Interviewten oder nur die Intention des Interviewten analysiert. Als nächster Schritt wird die theoretische Differenzierung der Fragestellung erläutert, das bedeutet, dass die Fragestellung der Analyse genau geklärt sein muss. Weiters werden die Analysetechniken und die Festlegung des konkreten Ablaufmodells bestimmt und die

Analyseeinheiten definiert. Die Analyseeinheiten wie die Kodiereinheit, die Kontexteinheit und die Auswertungseinheit sind wichtig für die Analyseschritte. Hierbei wird ein Categoriesystem entwickelt, wobei die Kategorien in einem Wechselverhältnis zwischen Theorie und Material entwickelt werden. Dieses Kategoriensystem muss an der Theorie und an dem Material rücküberprüft werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse in Richtung der Hauptfragestellung interpretiert, und die inhaltsanalytischen Gütekriterien dienen zur Einschätzung der Aussagekraft der Analyse (vgl. MAYRING, 2008, S. 11ff).

Da dieses Ablaufmodell vor allem für sehr große Datenmengen notwendig ist, die aber in dieser Arbeit mit 20 Interviews überschaubar sind, wird die Kontingenzanalyse vereinfacht angewendet.

Die 20 analysierten Interviews bildeten gemeinsam mit der Literatur und den gesetzlichen Rahmenbedingungen die Grundlage für die Ausarbeitung der Vor- und Nachteile der Hüttendörfer und für die Erarbeitung eines Kriterien- und Maßnahmenkataloges. Denn um die Thematik der Hüttendörfer bestmöglich behandeln zu können, wurden die recherchierten Vor- und Nachteile zusammengefasst.

Die Kriterien und Maßnahmen, des aus dieser Arbeit resultierenden Kriterien- und Maßnahmenkataloges, sind den einzelnen Raumplanungsinstrumenten zugeordnet worden, um auf diesen Trend der Hüttendörfer optimal reagieren zu können.

Ziel dieses Kataloges ist es, zukünftige Entscheidungen über die Neuerrichtung und den Ausbau von Hüttendörfern zu erleichtern und eine un gelenkte Entwicklung zu verhindern.

2 BEGRIFFSKLÄRUNGEN

2.1 Hüttendorf

Es gibt keine offizielle Definition für das Wort Hüttendorf, da das Phänomen der touristischen Hüttendörfer noch relativ jung ist. Der Duden - deutsches Universalwörterbuch bezeichnet damit eine „von Demonstranten errichtete provisorische Siedlung aus Hütten“ (DUDEN, 2007).

Diese Bedeutung hat das Wort Hüttendorf weitgehend verloren, viel bekannter sind zurzeit touristische Anlagen, die aus vielen kleinen oder großen Hütten bestehen.

Dabei verfügt das Wort Hütte hier über keine genaue Definition. Als Hütten werden Gebäude bezeichnet, die meistens im Stil der früheren Almhütten gebaut werden. Oft wird aber nur die Fassade diesem Stil gerecht, und der Rest besteht aus modernen Materialien, um den gewohnten Wohnkomfort der Gäste sicherzustellen. Auch die Größe der Hütten ist sehr variabel und reicht von kleinen Hütten mit zwei Betten bis zu großen Hütten mit 20 Betten, wobei in dieser Arbeit davon ausgegangen wird, dass sich in einer Hütte zumeist nur eine Wohneinheit mit mehreren Schlafzimmern befindet.

Die Ausstattung entspricht häufig weniger der einer einfachen Almhütte als vielmehr einem normalen Einfamilienhaus. Denn Strom wird von den Gästen genauso wie ein Bad, eine angemessene Küche, mehrere Schlafzimmer und oft auch eine Sauna vorausgesetzt.

Die Anzahl der Hütten in einem Hüttendorf ist ebenfalls sehr flexibel. Es gibt Hüttendörfer mit drei Hütten genauso wie Hüttendörfer mit über 100 Hütten.

Das bedeutet, dass die Gäste eines Hüttendorfes weniger die Ursprünglichkeit suchen, als einen komfortablen Urlaub in den kurzfristig eigenen vier Wänden.

In dieser Arbeit wird unter dem Begriff Hüttendorf eine zum Zweck der touristischen Nutzung gebaute dorfähnliche aus Hütten, mit maximal einer Wohneinheit, bestehende Struktur bezeichnet, wobei die Größe des „Dorfes“ und die der Hütten variabel ist. Die Lage der Hüttendörfer, sowie die Existenz von Restaurants oder Rezeptionen ist ebenso unterschiedlich und wird im Kapitel 4 näher erläutert.

2.2 Feriendorf

Der Begriff Feriendorf ist relativ jung und ist ebenfalls noch nicht definiert worden. In dieser Arbeit wird er für Gebäude, die für den Zweck der touristischen Nutzung in einer dorfähnlichen Struktur gebaut werden, verwendet, wobei es sich hier um größere Gebäude handelt, die über mehr als eine Wohneinheit verfügen. Aus raumplanerischer Sicht sind alle Arten von Feriendörfern wie zum Beispiel Bauerndörfer, mit sehr ähnlichen Problemen (siehe Kapitel 6 und 7) wie die Hüttendörfer behaftet und sind daher gleich wie diese zu behandeln.

Bauerndörfer sind neu errichtete oder vorhandene Bauernhöfe, die in unmittelbarer Nähe zueinander stehen und in welchen einzelne Zimmer vermietet werden.

2.3 Aparthotel / Apartmenthotel

Die Errichtung von Aparthotels oder Apartmenthotels ist ein relativ neuer Trend in der Hotelentwicklung und begann in den sechziger Jahren. Für den Gast ist der Unterschied zu einem normalen Hotel nicht bemerkbar, denn er liegt in der Eigentumsstruktur des Hotels. Das bedeutet es werden die einzelnen Apartments des Hotels verkauft, um somit das Hotel zu finanzieren. Der Käufer eines Apartments hat eingeschränkte Rechte und Pflichten, denn das Apartment muss laut Vertrag zur Vermietung für das Hotel zur Verfügung stehen. Aber der Käufer darf „sein“ Apartment eine bestimmte Wochenzahl im Jahr selbst nutzen und bekommt eine Rendite von der Vermietung des Apartments (vgl. KASPAR, 1991, S. 83).

Die Eigentumsstruktur vieler Hüttendörfer basiert auf demselben System, sie werden oft in dieser Weise fremdfinanziert. Dabei kann sich das Problem ergeben, dass sich die Hütten unter Umständen, wie im Falle des Konkurses des Hüttendorfes, zu Zweitwohnsitzen entwickeln. Wenn die Vermietung der Hütten nicht mehr gewährleistet werden kann und sie im privaten Besitz bleiben, sind sie faktisch zu Zweitwohnsitzen geworden.

2.4 Parahotellerie

Die Beherbergungsformen lassen sich in zwei Bereiche unterteilen. In die Hotellerie und in die Parahotellerie. Zur Hotellerie zählen traditionelle Beherbergungsformen wie Hotels, Gasthöfe, Pensionen und Motels. Zur Parahotellerie zählen zusätzliche Beherbergungen und die ergänzende Hotellerie wie Appartements, Ferienwohnungen und Feriendörfer (vgl. KASPAR, 1991, S. 80).

Diese zwei Beherbergungsformen unterscheiden sich auch im Bodenverbrauch, denn ein Bett in der Hotellerie verbraucht durchschnittlich 72 m² und ein Bett oder Schlafplatz in der Parahotellerie verbraucht durchschnittliche 114 m² an Fläche (vgl. MÜLLER, 2003, S. 97).

2.5 Touristische Infrastruktur

Als touristische Infrastruktur werden alle gemeinschaftlichen, d.h. öffentlich benutzbaren Einrichtungen, welche touristische Aktivitäten möglich machen und nicht zur touristischen Suprastruktur gezählt werden, bezeichnet.

Dazu gehören:

- Die Infrastruktur für die Versorgung und Entsorgung, die das Richtmaß für Einheimische übersteigt
- Transportanlagen für den Tourismus wie Schilifte und Seilbahnen

- Einrichtung für den Tourismus wie Wanderwege, Schwimmbäder, Skipisten, Sportanlagen und Kinderspielplätze
- Einrichtungen für Kurteilnehmer wie Heilwasserbäder, Bewegungstherapie Einrichtungen und Park- und Waldanlagen
- Unterhaltungslokale wie Aufenthaltsräume, Kursäle und Spielcasinos
- Kongress- und Tagungszentren
- Betreuungs- und Informationsdienste (vgl. KASPAR, 1991, S. 65f.).

2.6 Touristische Suprastruktur

Zur Touristischen Suprastruktur gehören somit:

- Einrichtungen für die Beherbergung wie Hotels, Pensionen, Gasthöfe oder der Parahotellerie wie Ferienhäuser
- Einrichtungen für die Verpflegung wie Restaurants oder Selbstbedienungseinrichtungen (vgl. KASPAR, 1991, S. 65 f).

2.7 Zweitwohnsitz

“Als Wohnsitz bezeichnet man grundsätzlich den Ort, an dem eine Person wohnhaft ist.

Hat eine Person nur einen Wohnsitz, ist dieser gleichzeitig der Hauptwohnsitz. Bei mehreren Wohnsitzen ist immer nur einer der Hauptwohnsitz, und die anderen werden beispielsweise als Neben-, Zweit, Zusatzwohnsitz oder weiterer Wohnsitz bezeichnet“ (help.gv.at, 2010).

Das Phänomen der Zweitwohnungen oder Zweitwohnsitze ist ein relativ junges. Es entstand Mitte der 1960er Jahre, wo vermehrt Wohnungen in traditionellen Tourismusorten von nicht Einheimischen zu Ferien- oder Anlagezwecken gekauft wurden. Diese wurden in den 1970er und 1980er Jahren zumeist noch von ihren neuen Besitzern vermietet, doch in den 1990er Jahren schwand die Bereitschaft zu vermieten. Gründe dafür sind, dass die Käufer die Wohnung nicht mit Fremden teilen und daher nicht vermieten wollen, und zum anderen dass viele Wohnungen abgezahlt waren und die Besitzer älter und weniger tolerant gegenüber Fremden und Schäden sind (vgl. BIEGER, 2004, S. 183f.).

WOLF und JURCZEK (1986) schreiben, dass sich Zweitwohnsitze störend auf das sozialökologische Gleichgewicht eines freizeitgenutzten Raumes auswirken. Diese Wohnsitze werden meistens in der Urlaubszeit und am Wochenende genutzt, und oft sind es Großstädter der gehobenen Mittelschicht oder Oberschicht, die solche Immobilien besitzen. Das Problem der Zweitwohnsitze ist, dass sie einen sehr hohen Flächenverbrauch haben. Denn es werden durchschnittlich 200 m² Freifläche pro Bett in einer Zweitwohnung verbraucht, das ist wesentlich mehr als bei allen anderen Unterkunftsarten. Weiters werden

Flächen mit besonderem Erholungswert wie See- und Flussufer oder Waldränder privatisiert, die dann der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung stehen und nur selten genutzt werden. Weiters werden Zweitwohnsitze oft außerhalb von bestehenden Siedlungen gebaut, und somit wird die Zersiedelung der Landschaft vorangetrieben und die Gebäude wirken in der freien Natur als Fremdkörper. Außerdem fehlt in vielen Fällen die Integration der Bewohner der Zweitwohnsitze in die Bevölkerung des Ortes, aus diesem Grund führen diese ein für die Gemeinschaft nachteiliges Eigenleben (vgl. WOLF, JURCZEK, 1986, S. 128f.).

Zu weiteren sozialen Spannungen trägt auch die Tatsache bei, dass durch Zweitwohnsitze die ortsansässige Bevölkerung vom Wohnungsmarkt verdrängt wird, und somit auch eine Überfremdung des Ortes entstehen kann (vgl. MÜLLER, 2003, S.18).

Da die vom Finanzausgleich zugewiesenen Geldmittel von der Zahl der Hauptwohnsitze in einer Gemeinde abhängen, sind Zweitwohnsitze im Vergleich zu Hauptwohnsitzen als wenig vorteilhaft einzustufen. Aus diesem Grund haben einige Bundesländer wie Kärnten und Vorarlberg eine Zweitwohnsitzabgabe eingeführt, um den finanziellen Verlust zu verringern, der durch die Zweitwohnsitze entsteht.

2.8 Selbstversorgerurlaube

Schon 1988 erkannten BERNT und PAUER, dass es eine erhöhte Nachfrage nach gut ausgestatteten Ferienwohnungen und –häusern gibt, da immer mehr Menschen das individuelle Wohnen, die Ungestörtheit, die Unabhängigkeit und die Kinderfreundlichkeit dieser Unterkunftsart schätzen. Dieser Trend zum Selbstversorgerurlaub hat damals viele Privatzimmervermieter veranlasst, ihre Zimmer zu Ferienwohnungen zusammenzulegen, da ein Ende dieser Entwicklung nicht abzusehen war. Waren es in Österreich im Jahr 1980 noch 3,56 Mio. Nächtigungen in Ferienwohnungen und –häusern, stieg diese Zahl 1987 auf bereits 8 Mio. an (BERNT und PAUER, 1988, 217.). Im Jahr 2009 verzeichnete die STATISTIK AUSTRIA über 21 Mio. Nächtigungen in gewerblichen und privaten Ferienwohnungen und –häusern, diese Zahl entspricht einer Steigerung von mehr als 260 % (STATISTIK AUSTRIA, 2009).

Jedoch zeigt sich auch, dass die verkauften Apartments der Apartmenthäuser, die ursprünglich weitervermietet werden sollten, nur mehr eingeschränkt zur Vermietung zur Verfügung stehen und somit bis auf wenige Wochen im Jahr leer stehen (siehe Kapitel 2.7).

Aber auch die Feriendörfer und Ferienparks, die sich als geschlossene Ferienanlagen mit Unterhaltungsprogramm auszeichnen, verzeichnen einen Gästezuwachs. Vor allem Familien mit Kindern aus allen sozialen Schichten spricht dieses Konzept an (vgl. BERNT und PAUER, 1988, 217f.).

2.9 Belastungen durch den Tourismus

Da Hüttendörfer eine touristische Beherbergungsform sind, haben auch sie teil an den negativen Folgen, die sich aus dem Tourismus ergeben. Diese lassen sich in wirtschaftliche, soziale, politische und ökologische Belastungen gliedern.

Zu den wirtschaftlichen Belastungen zählen die Verschuldung der Gemeinden durch zum Beispiel eine Fehl- und Überdimensionierung der Infrastruktureinrichtungen sowie die Anpassung der Infrastrukturausstattung an den saisonalen Spitzenbedarf. Weiters entstehen oft auch monostrukturierte und wenig qualifizierte Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, die die saisonale Arbeitslosigkeit erhöhen. Für die einheimische Bevölkerung ergeben sich Nachteile wie die Erhöhung der Einzelhandelspreise und der Miet- und Baulandpreise.

Zu den sozialen Belastungen zählen die Zerstörung gewachsener Sozialstrukturen und die Verfremdung der Werteordnung durch zum Beispiel Randgruppenbildung der zugezogenen Bevölkerung oder der saisonalen Arbeitskräfte. Es werden aber auch Orts- und Landschaftsstrukturen durch Zersiedelung oder Überbauung gestört.

Die politischen Belastungen ergeben sich durch eine eingeschränkte Manövrierfähigkeit aufgrund hoher Verschuldung sowie einer Abhängigkeit von auswärtigen Interessengruppen wie Baurägern. Es wird aber auch das politische Konfliktpotenzial durch die Privatisierung von für die Allgemeinheit bedeutende Freiflächen wie Seeufer oder durch die Konkurrenz zwischen den Gemeinden erhöht.

Die ökologischen Belastungen lassen sich einteilen in die Inaktivierung biologisch aktiver Flächen durch Überbauung und Trassierungen, in die Verunreinigung von Luft und Wasser durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und in die Zerstörung von Tier- und Pflanzenwelt. Diese leiden unter dem Entzug von Lebensräumen durch Flächenverlust sowie unter der Veränderung von Landschaften und unter dem direkten Einwirken auf sie durch Befahren oder Lärm (BUCHWALD, 1998, S. 4ff.).

2.10 Tourismus und Umwelt

Es gibt eine Reihe von Wechselwirkungen zwischen den Bereichen der natürlichen Umwelt und dem Tourismus, die auch auf die Hüttendörfer zutreffen. Denn sie werden oft in sensiblen Landschaften erbaut, die dadurch verändert werden. Der Tourismus profitiert von der Schönheit einer natürlichen Landschaft, nimmt aber Einfluss auf diese in dem er sie stark belastet. So wirken sich flächenintensive Sportarten wie Schifahren viel stärker auf die natürliche Umwelt aus als andere Sportarten. Die Belastung der natürlichen Umwelt durch den Tourismus ist in Regionen, die dicht besiedelt sind und somit über alle notwendigen Ver- und Entsorgungen verfügen, weniger stark als in peripheren, wenig besiedelten Randregionen. Er kann aber auch die Landschaft positiv beeinflussen, wenn er zum Beispiel der einheimischen Bevölkerung wieder einen Grund zur Weiterbewirtschaftung von

Kulturlandschaften gibt, die sonst verschwinden würden. Doch „gefährlich sind insbesondere die oft langfristig wirksamen, nicht leicht erkennbaren Rückkopplungseffekte, durch die rasch einmal kritische Grenzen überschritten werden und eigentliche Kippeffekte eintreten können“ (BIEGER, 2004, S. 265.). Als Beispiel nennt er eine Ferienanlage im Mittelmeerraum, die durch die Verwilderung der Landschaft die Attraktivität für die Gäste verliert und in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät (vgl. BIEGER, 2004, S. 265ff.).

Auch laut HARTMANN (1982) liegt eine der Wurzeln des Tourismus in der Landschaftsästhetik. Wobei beachtet werden muss, dass Landschaft nicht mit Natur gleichgesetzt werden kann, denn die unberührte Natur, die zumeist mit Natur gemeint ist, wird erst durch die Kultivierung des Menschen zur Landschaft. Wird die Landschaftspflege aufgegeben, wächst die Landschaft zu, und der Attraktionswert einer Region sinkt (vgl. HARTMANN, 1982, S. 5ff.).

„Doch der Tourismus zerstört oft sein eigenes Kapital, die Umwelt und den Lebensraum der Menschen. „Im gnadenlosen Verdrängungswettbewerb wird jedoch dieses kostbare Gut konkurrenzlos günstig zu Markt getragen: Die Natur scheint überhaupt keinen Preis zu haben“ (PLÜSS, 1998, S. 11). Denn die Kosten und Auswirkungen des Ressourcenverbrauchs und der Umweltverschmutzung trägt die Allgemeinheit, die mit den Folgen leben muss. PLÜSS (1998) sagt, dass der sinnlosen ruinösen Überproduktion in allen Bereichen des Tourismus ein Riegel vorgeschoben werden müsse (Baustops, Moratorien, etc.); „das wäre sogar im Sinne der Branche selbst, wenn sie schon nur ein bisschen längerfristig zu denken im Stande wäre“ (PLÜSS, 1998 S. 12). Aus diesem Grund sollten Konsumenten über die Folgen ihres Handelns aufgeklärt, unsichtbare Kosten ausgewiesen und nachhaltiges Wirtschaften ermöglicht werden (vgl. PLÜSS, 1998 S. 11ff.).

2.11 „Sanfter“ und Nachhaltiger Tourismus

Die Konzepte des „sanften“ und nachhaltigen Tourismus dienen der Raumplanung als Orientierungshilfe zur Steuerung und werden in das Kapitel 8 einfließen.

Der nachhaltige Tourismus ist die letzte Stufe einer längeren Entwicklung, die mit dem „sanften“ Tourismus 1980 angefangen hat. Grundsätzlich wird der „sanfte“ Tourismus als umweltfreundlicher Tourismus interpretiert, der die Landschaft möglichst im Ursprungszustand mit wenigen Eingriffen erhalten möchte. Er ist aber auch sozialverträglich und nimmt Rücksicht auf die ortsansässige Kultur und Lebensweise. Daher fördert er, durch die Vernetzung der regionalen Wirtschaft, die Selbständigkeit der Region (vgl. BAUMGARTNER und RÖHRER, 1998, S. 10-13).

Das Konzept des „sanften“ Tourismus birgt in der Umsetzung viele Probleme. Denn die Gäste sind oft ernsthaft bereit auf die Natur und Landschaft Rücksicht zu nehmen, aber

trotzdem können die meisten nicht auf die Anreise mit ihrem PKW verzichten, um stattdessen mit öffentlichen Verkehrsmitteln das Urlaubsziel zu erreichen. Ein weiteres Problem ist, dass sich viele Orte mit dem Schlagwort „sanfter“ Tourismus einen Markennamen bilden, später dann aber auf einen „harten“ Tourismus umsteigen, da sie aufgrund der Nachfrage mehr Betten und Infrastruktur brauchen (vgl. BAUMGARTNER, 1998 und RÖHRER, 1998, S. 10-13).

Mittlerweile ist auch die Tatsache unumstritten, dass es ökologischer ist, wenn sich in einem Schigebiet Massen von Menschen aufhalten und diese nicht alle einzeln Schitouren in der freien Natur gehen. Diese Erkenntnis spricht für die Effizienz von Massentourismusorten vor allem im alpinen Bereich (vgl. BIEGER, 2004, S. 270). Somit hat auch der „sanfte“ Tourismus kaum zu überwindende Grenzen, die ein grundsätzliches Umdenken erfordern.

Da der „sanfte“ Tourismus und seine Nachfolger nicht den gewünschten Erfolg brachten, wurde das Konzept des nachhaltigen Tourismus eingeführt. Der nachhaltige Tourismus fordert, dass für die nächste Generation mindestens die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein müssen als für die heutige. Es wird aber auch gemäß der drei Säulen einer Nachhaltigkeit, eine soziale, ökologische und wirtschaftliche Verträglichkeit angestrebt (vgl. BIEGER, 2004, S. 271f.).

Das bedeutet, dass die natürlichen Lebensgrundlagen für Mensch, Tier und Pflanze erhalten werden und eine weitere Zerstörung der Natur verhindert werden sollte. Da die Landschaft als touristische Ressource sehr wichtig ist, sollte ein Null-Zuwachs des Flächenbedarfs für touristische Anlagen angestrebt werden. Weiters wirkt sich der Tourismus immer auch auf die Kultur der Bereisten aus und das selten positiv, denn ein Zusammenwachsen von Urlaubern und Einheimischen findet kaum statt und auch die Gewinne aus dem Tourismus gehen zumeist an auswärtige Investoren, und die lokale Bevölkerung gilt lediglich als Arbeitskraftreserve, nicht aber als teilhabender Partner. Nachhaltiger Tourismus soll nicht von externem Kapital sondern von Kräften der Region bestimmt sein. Das bedeutet, die einheimische Bevölkerung soll über ihren Grund und Boden mitbestimmen und entscheiden können (vgl. BAUMGARTNER und RÖHRER, 1998 S. 69ff.).

MÜLLER (2003) versuchte diese drei Säulen der Nachhaltigkeit auf den Tourismus umzulegen und kam dabei auf die magische Fünfeck-Pyramide einer nachhaltigen touristischen Entwicklung, wie sie Abbildung 1 zeigt. Wenn die Faktoren der Pyramide beachtet und erreicht werden, kann zu einer nachhaltigen Entwicklung kommen.

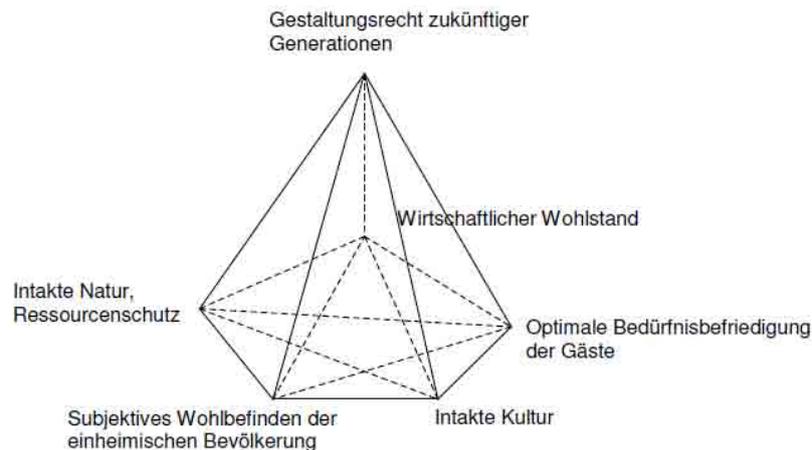


Abbildung 1: Magische Fünfeck-Pyramide einer nachhaltigen touristischen Entwicklung
(Quelle: MÜLLER, 2003, S. 35)

Der nachhaltige Tourismus steht zum Teil im starken Kontrast zu den Hüttendörfern, denn diese haben einen hohen Flächenbedarf und somit eine hohe Eingriffsintensität und werden zumeist von auswärtigen Investoren finanziert und betrieben. Weiters induzieren sie Verkehr und werden sehr oft in dezentralen Lagen gebaut. Im Kapitel 7.2 wird genauer auf die Nachteile der Hüttendörfer eingegangen.

2.12 Produktzyklustheorie

Die Produktzyklustheorie benennt drei Phasen, die ein wirtschaftliches Gut durchläuft. STEINBACH (2003) hat diese Theorie auf Urlaubsstile, wie sie auch Hüttendörfer sind, umgelegt.

Am Beginn steht die Innovationsphase, die sich durch wenige Gäste, die diesen Urlaubsstil für sich entdeckt haben, auszeichnet. Oft sind es wohlhabende Gästegruppen oder spezielle Nachfragegruppen wie Familien. Vermarktet wird dieser Urlaubsstil auf direkten Vertriebsweg ohne Reisevermittler, die erst später dazu kommen.

Die Wachstumsphase ist die zweite Phase, in der die Nachfrage stark ansteigt. Die touristische Infrastruktur und deren Ausstattungstypen werden nun genormt gestaltet. Das bedeutet, dass es keine einzigartigen und individuellen Angebote mehr gibt sondern standardisierte, welche die Investitionskosten stark sinken lassen. Jedoch sinkt somit auch das Qualitätsniveau. In dieser Phase haben die Reiseveranstalter den Urlaubsstil voll in ihr Programm aufgenommen, wobei die Nachfrage stetig steigt und die Konkurrenz wächst.

Die dritte Phase ist die Reife- und Schrumpfungsphase, die sich durch sinkende Zuwachsraten bis zur abnehmenden Nachfrage zeigt. Neue Urlaubsstile lösen die alten ab und nur mehr die Stammgäste bleiben diesem Urlaub treu. Die Reiseveranstalter können aufgrund der sinkenden Nachfrage nur mehr Billig- und Last-Minute-Angebote verkaufen und

nehmen den Urlaubsstil allmählich aus ihren Programmen. Letztendlich sinkt nicht nur das Image des an Attraktivität stark verlorenen Urlaubsstils sondern auch das der Zielregion. Für den so genannte reifen Urlaubsstil können aber oft auch Alternativen gefunden werden, die ihn modifizieren, womit er den Produktzyklus von neuem durchlebt (vgl. Steinbach, 2003, S. 246 ff.). Die Bewertung, welche Phase momentan vorherrscht erfolgt im Kapitel 6.11.

3 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Allgemeines

Um zu klären, welche Steuerungsmöglichkeiten für Hüttendörfer bereits existieren werden in diesem Kapitel die vorhandenen Instrumente, der vier Bundesländer Steiermark, Kärnten, Salzburg und Oberösterreich, bearbeitet. Da sich fast alle Hüttendörfer im alpinen Raum befinden, wird die hier gültige Alpenkonvention ebenfalls erwähnt. Zusätzlich kommen auch Instrumente aus anderen Bundesländern hinzu, die mit der Thematik der Hüttendörfer in Zusammenhang stehen. Vorweg werden zuerst die allgemeinen Rahmenbedingungen geklärt, um danach auf die verschiedenen Instrumente einzugehen.

In Österreich sind drei Gebietskörperschaften für die raumrelevante Planung zuständig. Die nominelle Raumordnung wird umgesetzt in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Länder. Diese werden als überörtliche Raumplanung bezeichnet und die örtliche Raumplanung unterliegt den Gemeinden. Somit sind die Gemeinden für die Vollziehung der örtlichen Aspekte im eigenen Wirkungsbereich der Raumplanung berechtigt.

Der Bund ist laut Bundesverfassung für Teilbereiche der raumrelevanten Planung in Gesetzgebung und Vollziehung zuständig.

Diese sind beispielhaft: Eisenbahntrassierungen
 wasserwirtschaftliche Planungen
 forstliche Raumplanungen
 Bundesstraßenplanungen

Damit die Verteilung dieser Kompetenzen widerspruchsfrei funktioniert, gilt der Grundsatz, dass die Planung eines Teilraumes nicht in Konflikt mit der Planung eines Großraumes stehen darf. Folglich gibt es eine Planhierarchie, die in Tabelle 2 beschrieben wird.

Planungsebene	Planträger	Planungsinstrument
Überörtlich	Land	Landesentwicklungsprogramm oder Landesraumordnungsprogramm
		Sektorales Entwicklungsprogramm
	Land / Regionalverband	Regionalprogramm
Örtlich	Gemeinde	Örtliches Entwicklungskonzept
		Flächenwidmungsplan
		Bebauungsplan

Tabelle 2: Schema der Planhierarchie

(Quelle: WEBER et al., 1996, S.8)

Weiters gibt es eine Koordinationspflicht, die die Länder oder Gemeinden verpflichtet, ihre Pläne mit den Nachbarländern und –gemeinden abzustimmen (vgl. WEBER et al., 1996, S. 8ff.).

3.2 Beschreibung der Instrumente

Da die Raumplanung Ländersache ist, und jedes Bundesland ein eigenes Raumordnungsgesetz hat, gibt es Unterschiede zwischen den Bundesländern. In diesem Kapitel werden die Landesentwicklungsprogramme, die Sachprogramme für den Tourismus, wenn sie vorhanden sind, und die Regionalprogramme, in Hinblick auf den Tourismus und im Speziellen auf die Hüttendörfer, untersucht, wobei folgende Bundesländer von Bedeutung sind: die Steiermark, Kärnten, Salzburg und Oberösterreich. Weiters sind jene Regionalprogramme relevant, die für die Region gelten, in der sich eines der fünf näher beschriebenen Hüttendörfer befindet, zusätzlich zu den Instrumenten der nominellen Raumplanung werden andere für die Thematik der Hüttendörfer wichtige Konzepte und Leitfäden aller österreichischen Bundesländer analysiert.

Aus den jeweiligen Gesetzen, Programmen, Konzepten und Leitfäden werden nur die für die vorliegende Arbeit wichtigen Inhalte präsentiert.

Es ist aber nicht nur die Raumordnung und raumrelevante Planung des Staates Österreichs und seiner Bundesländer von Bedeutung, sondern auch die der Europäischen Union und insbesondere die Alpenkonvention. Diese forciert „eine ganzheitliche Politik zur Erhaltung und zum Schutz der Alpen unter ausgewogener Berücksichtigung der Interessen aller Alpenstaaten, ihrer alpinen Regionen sowie der Europäischen Union unter umsichtiger und nachhaltiger Nutzung der Ressourcen“ (Art. 2 ALPENKONVENTION 1995).

Folgende wurden bearbeitet:

Europa

- Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Tourismus 2002

Steiermark

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974
- Steiermärkisches Landesentwicklungsprogramm 2009
- Regionales Entwicklungsprogramm Liezen 2004
- Regionales Entwicklungsprogramm Murau 2009
- Siedlungsschwerpunkte – Richtlinie zur Festlegung und Abgrenzung
- Regionales Entwicklungsleitbild Bezirk Liezen 2008

- Regionales Entwicklungsleitbild Bezirk Murau 1999
- Lokale Entwicklungsstrategie für die LEADER-Periode 2007 – 2013 für die Region „Ausseerland Salzkammergut“

Kärnten

- Kärntner Raumordnungsgesetz 2009
- Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995
- STRALE ! K Räumliche Strategie zur Landesentwicklung Kärntens 2008
- Regionales Entwicklungsleitbild Feldkirchen 2006
- Wintererschließungskonzept Kärnten
- Weißbuch Tourismus Kärnten – Entwicklungsplan für Tourismus in Kärnten 2005-2015

Salzburg

- Salzburger Raumordnungsgesetz 2009
- Salzburger Landesentwicklungsprogramm, Gesamtüberarbeitung 2003
- Regionalprogramm Tennengau
- Lokale Entwicklungsstrategie Tennengau
- Entwurf des Leitfadens Standortkriterien für Beherbergungs-(groß)-betriebe, Feriendörfer und vergleichbare Ansprüche an den Raum (nicht akkordiert)
- Sachprogramm Schianlagen
- Maßnahmenkatalog Gemeinde Maria Alm

Oberösterreich

- Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994
- Oberösterreichisches Landesraumordnungsprogramm 1998
- Kursbuch Tourismus- und Freizeitwirtschaft Oberösterreich 2003 bis 2010
- Landes- Tourismuskonzept 2008 bis 2010

Burgenland

- Regionales Rahmenkonzept für Windkraftanlagen

3.2.1 Europa

Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Tourismus 2002

Es gibt mehrere Protokolle zur Alpenkonvention für diese Arbeit ist vor allem das Tourismusprotokoll wichtig.

Der Artikel 5 „geordnete Entwicklung des Angebotes“ legt fest, dass die Entwicklung des Tourismus in den Vertragsstaaten nachhaltig und umweltverträglich sein muss. Dazu müssen Leitbilder, Entwicklungsprogramme und sektorale Pläne von den zuständigen Stellen erstellt werden. Geplante Entwicklungen müssen auf ihre Vor- und Nachteile auf die Bevölkerung, die Natur und auf die Finanzen bewertet werden (Art. 5 (1-2) TOURISMUS PROTOKOL DER ALPENKONVENTION, 2002).

Der Artikel 6 „Ausrichtung der touristischen Entwicklung“ soll sicherstellen, dass wenn möglich nur landschafts- und umweltschonende Projekte gefördert werden. Damit soll der naturnahe Tourismus an Wettbewerbsfähigkeit gewinnen (Art. 6 (1-2) TOURISMUS PROTOKOL DER ALPENKONVENTION, 2002).

Der Artikel 11 regelt die „Politik im Beherbergungsbereich“. Diese soll aufgrund der Begrenztheit des verfügbaren Raumes vor allem die kommerzielle Beherbergung bevorzugen und bestehende Bausubstanz erneuern und modernisieren (Art. 11 TOURISMUS PROTOKOL DER ALPENKONVENTION, 2002).

Im Bezug auf die Hüttendörfer ist die Alpenkonvention sehr wichtig, da sie eine Möglichkeit darstellt die Förderungen besser in Richtung eines naturnahen und nachhaltigen Tourismus steuern zu können. Das würde bedeuten, dass die kleinen Beherbergungsbetriebe, die nicht in dezentralen Lagen gebaut werden, bevorzugt werden. Weiters würden kommerzielle Beherbergungen den Zweitwohnsitzen vorgezogen werden. Die Alpenkonvention gilt jedoch nur im Alpenraum.

3.2.2 Steiermark

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974

Nach § 3 „Raumordnungsgrundsätze“ des Steiermärkische Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk. ROG 1974) sollen Gebiete mit charakteristischer Kulturlandschaft und ökologisch bedeutsamen Strukturen geschützt und erhalten werden (§ 3 (4) Stmk. ROG, 1974).

Weiters sollen Gebiete, die sich gut für besondere Standortansprüche eignen, freigehalten werden. Das gilt für Wohnsiedlungen, für Gewerbe und Industriegebiete, für Erholungsgebiete im Nahbereich von Siedlungsschwerpunkten, für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft und für Gebiete mit überörtlich bedeutsamen Rohstoffvorkommen.

Dasselbe gilt für einen leistungsfähigen Tourismus, aber nur wenn dieser sozial und wirtschaftlich tragbar ist und die ökologische Belastbarkeit und die Bedürfnisse der Natur und des Landschaftsschutzes beachtet wurden (§ 3 (6) a-f Stmk. ROG 1974).

Der § 23 „Bauland“ regelt die Widmungskategorie Bauland, wobei zwei Widmungskategorien für Hüttendörfer in Frage kommen:

Z 5 (h) Die Widmung Erholungsgebiet bezeichnet Flächen, die für Beherbergungsbetriebe, das bedeutet für Gebäude, die dem Fremdenverkehr und dem Wohnbedarf der darin Tätigen dienen, bestimmt sind. Es können aber auch Flächen festgelegt werden, welche von einer Bebauung freizuhalten sind (§23 (5) h Stmk. ROG, 1974).

Z 5 (l) Die Widmung Ferienwohngebiete beinhaltet Flächen, die nach dem Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz für Zweitwohnsitze bestimmt sind. Die Anzahl der Wohnungen in den Ferienwohngebieten im Verhältnis zu denen im übrigen Bauland sollte den Faktor 0,5 und darf den Faktor 1 nicht übersteigen. Weiters sind für diese Widmungsart Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien zu erlassen (§ 23 (5) l Stmk. ROG, 1974).

Das Stmk. ROG 1974 besagt, dass Flächen die sich besonders für den Tourismus eignen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, für diesen freigehalten werden sollen. Weiters gibt es für Hüttendörfer nur zwei Möglichkeiten der Widmung; zum einen die Widmung Erholungsgebiet und zum anderen die Widmung Ferienwohngebiet. Um unerwünschte Zweitwohnsitze zu vermeiden, würde sich die Widmung Erholungsgebiet am besten für Hüttendörfer eignen.

Steiermärkisches Landesentwicklungsprogramm 2009

Im § 7 des Steiermärkischen Landesentwicklungsprogramms 2009 (Stmk. LEP 2009) werden landesweite Grundsätze und weiterführende Festlegungen beschrieben, die in den regionalen Entwicklungsprogrammen und in der örtlichen Raumplanung umgesetzt werden sollen. Die angeführten Vorrangzonen sollen in den regionalen Entwicklungsprogrammen planlich abgegrenzt und ihre Ziele und Maßnahmen festgelegt werden (§ 7 Stmk. LEP, 2009). Das Landesentwicklungsprogramm bezieht sich nicht direkt auf den Tourismus und wird nur der Vollständigkeit wegen angeführt.

Regionales Entwicklungsprogramm Liezen 2004

Nach § 2 (4) „Ziele und Maßnahmen“ für die gesamte Planungsregion des regionalen Entwicklungsprogramms (REPRO 2004) sollen in der Planungsregion die räumlichen

Vorraussetzungen für einen leistungsstarken Tourismus erhalten und verbessert werden (§ 2 (4) REPRO LIEZEN, 2004).

Der § 3 „Ziele und Maßnahmen für Teilräume“ besagt, dass im forstwirtschaftlich geprägten Bergland (2) die Wiederbewaldung von freien Flächen vermieden werden sollte. Vor allem wenn die Flächen besonders geeignet für den landschaftsgebundenen Tourismus sind. Weiters sollen Almflächen erhalten werden (§ 3 (2) REPRO LIEZEN, 2004).

Laut § 6 „Örtliche Siedlungsschwerpunkte“ kann jede Gemeinde bis zu zwei Siedlungsschwerpunkte für touristische Nutzung festlegen. Diese sind ausschließlich oder überwiegend für diese Nutzungen vorbehalten. Mehr als zwei Siedlungsschwerpunkte für touristische Nutzung dürfen in begründeten Fällen nur Gemeinden der Ortsklasse A gemäß dem Steiermärkischen Tourismusgesetz festlegen (§ 6 (2) REPRO LIEZEN, 2004).

Das REPRO Liezen soll den Tourismus fördern und erreichen, dass die für die Touristen notwendige Kulturlandschaft erhalten wird. Es versucht aber auch den Tourismus in geordnete Bahnen zu lenken, um keine ungewollte touristische Erschließung zu zulassen.

Regionales Entwicklungsprogramm Murau 2009

Die Ziele und Maßnahmen für die Planungsregion und für die Teilräume § 2 (5) und 3 (2) sind bezogen auf den Tourismus dieselben wie im REPRO Liezen. Das trifft auch auf die örtlichen Siedlungsschwerpunkte § 7 (2) zu.

Das Kapitel „Entwicklungsziele der Region – Regionales Entwicklungsleitbild“ nimmt auf das Programm LEADER 2007-20103 Bezug, das Innovations- und Kooperationsentwicklung im ländlichen Raum und somit die Lokale Aktionsgemeinschaft (LAG) Holzwelt Murau, fördert. Alle Gemeinden des Bezirks Murau werden von dieser umfasst. Die LAG Holzwelt Murau soll den Fokus auf das Thema Holz lenken und somit die Wirtschaft, den regionalen Zusammenhalt und den Tourismus stärken (REPRO MURAU, 2009).

Die „Erläuterungen und Verordnungen – Wirtschaftliche Entwicklung“ veranschaulichen, dass der Tourismus sehr wichtig für den Bezirk Murau ist. Das bestätigt auch die Tatsache, dass 2005 7,3 % der Übernachtungen in der Steiermark auf den Bezirk Murau fielen, weiters sind 28 der 34 Gemeinden als Tourismusgemeinden eingestuft. Davon sind neun Gemeinden Tourismusgemeinden der Ortsklasse A.

Vor allem in Schigebieten ist der Flächenanspruch durch den Tourismus gegeben, aus diesem Grund ist dieser in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden teilweise durch

Baugebietsfestlegungen bzw. Sondernutzungen im Freiland abgesichert (REPRO MURAU, 2009).

Auch das REPRO Murau versucht, dem Tourismus Raum zu geben, in dem er sich gut entwickeln kann und die Bevölkerung und die Natur nicht gestört werden. Es sollen aber auch andere Wirtschaftszweige gestärkt werden. Im Bezirk Murau befindet sich das Almdorf Seinerzeit, und es sind auch noch weitere Hüttendörfer geplant.

Siedlungsschwerpunkte – Richtlinie zur Festlegung und Abgrenzung

Diese Richtlinie bezieht sich auf die örtlichen und touristischen Siedlungsschwerpunkte, wobei in diesem Absatz nur auf die touristischen eingegangen wird, womit die geordnete Ansiedelung von Tourismusbetrieben erreicht werden kann. Wie schon erwähnt, kann jede Gemeinde zwei touristische Siedlungsschwerpunkte festlegen, Gemeinden der Ortsklasse A können mehrere festlegen. Diese werden im Flächenwidmungsplan gemäß § 23 Stmk. ROG 1974 durch die Widmung Kurgebiet oder Erholungsgebiet festgelegt. Ferienwohngebiete können nicht als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt werden, da sie weder einen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung leisten noch Arbeitsplätze schaffen. Im Gegenteil, sie belasten die kommunalen Budgets und werden nur selten genutzt.

Für die Festlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes ist kein vorhandener Siedlungsansatz notwendig. Die Voraussetzung dafür ist eine bestehende touristische Infrastruktur, oder es wird durch den Siedlungsschwerpunkt eine begründet.

Touristische Infrastrukturen sollen in die gegebene Landschaft eingegliedert werden.

Es muss eine gemeindeweise Konzeption über touristische Entwicklungsabsichten und Entwicklungsstandorte vorliegen, um auf deren Grundlage einen touristischen Siedlungsschwerpunkt festlegen zu können.

Wenn touristische Siedlungsschwerpunkte Teile von Baugebieten sind, muss die Verträglichkeit zwischen der touristischen Nutzung und der benachbarten Nutzung im örtlichen Entwicklungskonzept nachgewiesen werden (SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE, 2007).

Die Richtlinie zur Festlegung und Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten regelt die Festlegung von touristischen Siedlungsschwerpunkten, damit wäre sie unter Umständen eine Möglichkeit die Ansiedelung von Hüttendörfern zu steuern.

Regionales Entwicklungsleitbild Bezirk Liezen 2008

Im regionalen Entwicklungsleitbild wird der Bezirk in Hinsicht auf die Wirtschaft und die Bevölkerung analysiert. Der Tourismus stellt einen wichtigen Teil der Wirtschaft im Bezirk

Liezen dar, denn er dominiert sowohl im westlichen Teil des Bezirkes, als auch im Steirischen Salzkammergut. Weiters wurde eine SWOT-Analyse (engl. Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) durchgeführt, die die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Bezirkes zeigen soll. Diese wurde für verschiedene Bereiche erstellt, so auch für den Tourismus- und Freizeitbereich. Daraus wurden Tourismusziele abgeleitet, wie die Erhöhung des Umsatzes und der Wertschöpfung sowie die Absicherung der Standort Attraktivität für die Bevölkerung. Da die Bevölkerungszahl durch Abwanderung in den nächsten Jahren immer weiter sinken wird, ist es vor allem wichtig, Arbeitsplätze zu schaffen. Diese Ziele sollen durch Leitbilder und Tourismusstrategien erreicht werden (REGIONALES ENTWICKLUNGSLEITBILD BEZIRK LIEZEN, 2008).

Regionales Entwicklungsleitbild Bezirk Murau 1999

Das regionale Entwicklungsleitbild des Bezirkes Murau ist ähnlich dem des Bezirkes Liezen aufgebaut. So wird auch hier die Region zuerst beschrieben und danach eine SWOT-Analyse durchgeführt. Die Ziele, die sich daraus ergeben, wurden eingestuft in Ziele für den Sommer- und den Wintertourismus. Im Sommer soll der sanfte Tourismus durch die Themen Holz und Wasser gefördert werden. Daraus ergibt sich die Positionierung als Holzregion und „Was(s)erwelt“, die auch Sommerattraktionen bieten sollen.

Der Wintertourismus zeichnet sich durch überregional bedeutsame Schigebiete aus. Es soll aber noch eine zweite steirische Alpenschiregion aufgebaut werden. Erreicht werden soll dieses Ziel durch den Ausbau von Schigebieten sowie durch ergänzende Maßnahmen im Wintertourismus und in der Bettenentwicklung. Weiters sollen vermehrt Sportgroßveranstaltungen organisiert werden (REGIONALES ENTWICKLUNGSLEITBILD BEZIRK MURAU, 1999).

In den regionalen Entwicklungsleitbildern der Bezirke Liezen und Murau versuchen die Bezirke vor allem den Tourismus zu stärken, um der Bevölkerung Arbeitsplätze zu bieten.

Lokale Entwicklungsstrategie für die LEADER-Periode 2007 – 2013 für die Region „Ausseerland Salzkammergut“

Der Ausdruck „lokal“ wird in der EU gleich dem Wort „regional“ im Sinne dieser Arbeit verwendet. Diese „lokale Entwicklungsstrategie“ ist sehr ähnlich aufgebaut wie die „lokale Entwicklungsstrategie“ Tennengau. Das bedeutet: es werden die gegenwärtige Situation sowie die Entwicklungsstrategie und deren regionale Ziele beschrieben. Zu den Zielen zählt der qualitätsorientierter Tourismus, der folgende Ziele anstrebt.

- „Stärkung der Qualität des regionalen touristischen Angebotes

- Entwicklung der Region zu einer Ganzjahrestourismusregion durch Aufnahme neuer Angebote in den Bereichen Gesundheit, Sport und Kultur in die regionale Tourismuspalette
- Errichtung von touristischen Schwerpunktthemen „Rad“ und „Wandern“ unter Ausnutzung regionaler Gegebenheiten
- Erhöhung der Bettenkapazität“ (LES REGION AUSSEERLAND SALZKAMMERGUT, 2007, S. 26)

Die Aktionsfelder sehen folgendermaßen aus:

- Gesundheitsraum Ausseerland – Salzkammergut
- Kulturraum Ausseerland - Salzkammergut
- Kraftraum Ausseerland – Salzkammergut
- Lebensraum Ausseerland – Salzkammergut

Diese Aktionsfelder sollen durch eine Vernetzung von Wirtschaft, Tourismus, Land und Forstwirtschaft, Gesundheitsdienstleistern und Kulturveranstaltern umgesetzt werden (vgl. LES REGION AUSSEERLAND SALZKAMMERGUT, 2007).

Bei dieser Entwicklungsstrategie wird sehr rücksichtsvoll mit dem Thema Tourismus umgegangen. Der Tourismus soll gefördert werden, aber die Natur und die Bevölkerung sollen nicht darunter leiden, sondern davon profitieren.

3.2.3 Kärnten

Kärntner Raumordnungsgesetz 2009

Das Kärntner Raumordnungsgesetz (K-ROG) regelt die überörtliche Raumplanung und hier kommt der Tourismus nur im § 2 „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ vor.

Insbesondere in der Nähe von Siedlungs- und Fremdenverkehrszentren sollen Gebiete, die sich zur Erholung eignen vor anderen Nutzungen gesichert werden, vor allem wenn der Erholungswert mehr als geringfügig beeinträchtigt wird (§ 2 (1) 6 K-ROG, 2009).

Weiters sollen unter Bedachtnahme auf die soziale und ökologische Tragfähigkeit und auf den Landschafts- und Naturschutz die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Fremdenverkehr geschaffen werden (§ 2 (1) 10 K-ROG, 2009).

Im Kärntner Raumordnungsgesetz wird nur sehr peripher auf den Tourismus eingegangen. Auffallend ist, dass hier der Tourismus noch Fremdenverkehr genannt wird. Diese Bezeichnung war früher üblich, ist aber heute in den anderen vier Raumordnungsgesetzen durch den Begriff Tourismus ersetzt worden.

Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995

Das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (K-GplG 1995) regelt die örtliche Raumplanung und somit werden darin das Örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan bearbeitet.

Der § 2 „Örtliches Entwicklungskonzept“ (3a) bezieht sich auf Gemeinden mit jährlich mehr als 100.000 Übernachtungen, denn diese müssen im örtlichen Entwicklungskonzept Aussagen über Vorranggebiete für den Fremdenverkehr treffen.

Als Vorranggebiete kommen in Betracht:

- Gebiete, die als Bauland festgelegt wurden und in welchen ein oder mehrere Beherbergungsbetriebe existieren. Somit werden die Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Fremdenverkehr erfüllt, in Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten und die räumlichen Voraussetzungen.
- Baulandgebiete auf welchen überwiegen Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Einrichtungen für den Fremdenverkehr errichtet wurden.
- Gebiete, die nicht als Bauland festgelegt wurden, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Fremdenverkehrs ermöglichen und somit müssen diese vor anderen Nutzungen wie Wohnen freigehalten werden.
- Vorranggebiete, die nicht als Bauland festgelegt wurden, dürfen nur festgelegt werden, wenn die Sicherstellung der Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Fremdenverkehr durch Abs 3a lit. a nicht gegeben ist (§ 2 (3a-3b) K-GplG, 1995).

Der § 3 „Bauland“ legt die Widmungskategorien fest. Für den Fremdenverkehr sind folgende Widmungen von Bedeutung:

- Dorfgebiet: Als Dorfgebiet gewidmet werden Flächen, die für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorgesehen sind. Aber auch für Wohngebäude, für Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe und für Gebäude und Anlagen, die dem Fremdenverkehr oder den sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnissen dienen (§ 3 4 (a-c) K-GplG, 1995).
- Kurgebiete: Die Widmung Kurgebiet ist für Flächen vorgesehen, die für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind, sowie für dazugehörige Wohngebäude und Gebäude, die dem Fremdenverkehr und der Erholung dienen. Weiters muss bei dieser Widmung auf die benachbarten Widmungen bedacht genommen werden. Die Widmung reines Kurgebiet ist auch für Flächen zulässig, die neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben liegen und auf denen ausschließlich Gebäude und Einrichtungen stehen, die der Freizeitgestaltung oder dem Fremdenverkehr dienen (§ 3 6 (a-c) K-GplG, 1995).

- Der § 8 „Sonderwidmung“ beschreibt, dass Flächen für Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze als Sonderwidmung festgelegt werden müssen. Als Apartmenthäuser werden Gebäude bezeichnet, die mehr als drei selbständige Wohnungen beinhalten und die aufgrund ihrer Größe, Ausgestaltung und Einrichtung nur zeitweilig zum Wohnen genutzt werden. Diese Sonderwidmung darf in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgebieten festgelegt werden. Ausgenommen sind reine Kurgebiete und Vorranggebiete für Fremdenverkehr (§ 8 1-4 K-GplG, 1995).

Laut dem K-GplG steht in Kärnten die Widmung Dorfgebiet und Kurgebiet für Beherbergungsbetriebe und somit auch für Hüttendörfer zu Verfügung. Zweitwohnsitze dürfen aber nur auf Flächen mit der Sonderwidmung für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze errichtet werden.

STRALE ! K Räumliche Strategie zur Landesentwicklung Kärntens 2008

Die räumliche Strategie zur Landesentwicklung Kärntens (STRALE ! K) beschreibt die Ziele und Visionen des Bundeslandes sowie die Ausgangssituation und die Herausforderungen. Wobei auch auf den Tourismus als wichtigen Standortfaktor eingegangen wird, denn dieser trägt mit ca. sechs Prozent zur Wirtschaftsleistung Kärntens bei. Zu beachten ist aber, dass dem Tourismus nur in einzelnen Gemeinden ein hoher Stellenwert zugeschrieben wird. Die restlichen Gemeinden spezialisieren sich auf andere Wirtschaftszweige, damit Kärnten den Schwankungen der Tourismusbranche nicht voll ausgesetzt ist. Aus diesem Grund ist es wichtig, den Industriezweig der Forschung und Entwicklung in Kärnten zu verstärken.

Weiters wurden im STRALE ! K Leitbilder und Strategiefelder festgelegt. Dazu zählen auch hochrangige Tourismusstandorte, die sich durch eine gute Erreichbarkeit, eine ausreichende Flächenverfügbarkeit und vor allem durch die Schönheit der umliegenden Kulturlandschaft auszeichnen. Aus diesem Grund sollen für touristische Leitbetriebe Flächen gesichert werden, die diese Anforderungen erfüllen. Zusätzlich sollte mit benachbarten Nutzungen sensibel umgegangen werden, um das touristische Potenzial nicht zu gefährden.

Ein weiterer Punkt ist die nachhaltige Entwicklung von hochrangigen Tourismus-Infrastrukturen. Denn Tourismusprojekte mit (internationalen) Investoren helfen der Tourismusregion Kärnten sich am internationalen Markt zu positionieren und die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Für derartige Projekte ist eine gezielte Standortsuche und daraus folgend ein Standortschutz besonders wichtig. Dabei sollte sich der Tourismus auf die bestehenden Tourismusgebiete konzentrieren, und daraus folgend sollte sich eine zweisaisonale Nutzung ergeben. Weiters sollte besonders das Problem der Zweitwohnsitze

beachtet werden, denn dieses steht in starker Konkurrenz zu touristischen Nutzung und bringt der Gemeinde und der ansässigen Bevölkerung wenig. Im Zuge dessen werden aber auch private Nutzungsrechte zum Schaden der öffentlichen Rechte vergeben. Aus diesem Grund ist es erstrebenswert, dass wichtige Flächen der Öffentlichkeit erhalten bleiben und um das zu erreichen, werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- Widmungsschutz: Touristische Nutzungen werden nur gewidmet, wenn diese für die Region von hoher Bedeutung und sinnvoll sind.
- Ankaufspolitik: Bodenbeschaffungsfonds sollen den Ankauf von touristisch wertvollen Flächen, die vor allem für die öffentliche Nutzung vorgesehen sind, ermöglichen.
- Überregionale Standortplanung: Diese sollte vorausschauend Eignungs- und Ausschlusskriterien festlegen. Vor allem für Standorte mit bestimmter Tourismusrichtung und regionaler Bedeutung (z. B. Schigebiete, Golfplätze).

Ein weiteres Strategiefeld ist die touristische Nutzung des Landschaftspotenzials in peripheren Regionen. Da diese Regionen stark von der Abwanderung betroffen sind, ist es hier besonders wichtig, neue Arbeitsplätze und somit Einkommensmöglichkeiten und eine bessere Lebensqualität zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Zusammenarbeit von Natur- und Landschaftsschutz und dem Tourismus zur regionalwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

STRALE ! K beschreibt auch die räumliche Ausrichtung und die Maßnahmen und Umsetzungsschritte. Hierbei wurden die Maßnahmen die dazugehörige Zuständigkeit und die Umsetzungspartner festgelegt. Um die Umsetzung zu beobachten, wurde eine Umsetzungsgruppe, die ein Monitoring macht, festgelegt (STRALE ! K – EINE RÄUMLICHE STRATEGIE ZUR LANDESENTWICKLUNG KÄRNTENS, 2008).

STRALE ! K versucht einerseits den Tourismus dort, wo er sinnvoll ist, zu stärken und zu fördern und andererseits die Bevölkerung und die Natur von den negativen Erscheinungen des Tourismus zu schützen. Die Errichtung neuer Beherbergungsbetriebe wird positiv gesehen, aber sie können nicht beliebig gebaut werden.

Regionales Entwicklungsleitbild Feldkirchen 2006

Das regionale Entwicklungsleitbild soll den Bezirk stärken, um bessere Chancen im Wettbewerb mit den anderen Regionen zu haben, sowie durch die Abstimmung der Bezirksgemeinden die Interessen des Bezirkes besser vertreten zu können. Dazu wurden Grundsätze und Umsetzungsrahmen festgelegt. Weiters wurde eine SWOT Analyse durchgeführt, um den Handlungsrahmen der Strategie festzulegen. Darauf aufbauend wurde

ein Zielkatalog erstellt sowie Leitprojekte und ausgewählte Maßnahmen entwickelt. Eines der Impulsprojekte, das sind jene die besondere Priorität haben, ist das Projekt Erlebniswasserweg Tiebel - Ostbuch Ossiachersee – Naturerlebnis Bleistätter Moor. Es gibt noch eine Vielzahl von Projekten, die aber nur indirekt den Tourismus betreffen (REGIONALES ENTWICKLUNGSLEITBILD FELDKIRCHEN, 2006).

Wie die steirischen regionalen Entwicklungsleitbilder will auch das von Feldkirchen den Tourismus in der Region fördern, um Arbeitsplätze zu schaffen und die Lebensqualität der Bevölkerung zu steigern. Dieses Ziel soll mit umweltverträglichen Leitprojekten erreicht werden.

Wintererschließungskonzept Kärnten

1987 wurde die Erstellung des Wintererschließungskonzepts Kärnten abgeschlossen. Es soll in Kärnten eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen über die weitere Angebotsentwicklung des Wintertourismus sein. 1996 wurde dieses Konzept zum ersten Mal und 2002 ein weiteres Mal evaluiert und auch aktualisiert.

Das Ziel dieses Konzeptes ist es, unter Bedachnahme auf die räumlichen und regionalen Voraussetzungen, die Schigebiete in Kärnten weiterzuentwickeln und ein Gleichgewicht zwischen Sommer- und Wintertourismus entstehen zu lassen.

Die Evaluierung des Wintererschließungskonzeptes hat ergeben, dass im Zeitraum von 1991 bis 2002 eine hohe Gesamtinvestitionssumme von 251 Mio. Euro eingesetzt wurde, dass aber die erhoffte Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit Kärntens, die sich daraus ergeben sollte nicht in diesem Maß erzielt wurde. Aus diesem Grund empfiehlt die Aktualisierung des Konzeptes eine Differenzierung der Kärntner Schigebiete in Tourismusgebiete und Regionalgebiete, die nach unterschiedlichen Zielsätzen gefördert werden sollten.

Für die vorliegende Arbeit ist vor allem die Studie über die Nachfrageentwicklung in den einzelnen Unterkunftsarten wichtig. Im Gegensatz zu den anderen Unterkunftsarten wie drei Stern Betriebe verzeichneten Ferienwohnungen und –häuser seit 1991/92, in diese Kategorie fallen auch Hüttendörfer, eine überdurchschnittliche Zuwachsrate von mehr als 50 % in Gesamtösterreich. Das bedeutet, dass dieser Trend auch in Statistiken deutlich sichtbar ist (WINTERERSCHLIESSUNGSKONZEPT KÄRNTEN, 2004).

Das Wintererschließungskonzept evaluiert die Sinnhaftigkeit der getätigten Investitionen und stellt klar, dass die Tourismuswirtschaft nicht von einer ungeplanten Entwicklung profitiert. Nur gut durchdachte Fördermaßnahmen bringen langfristig den gewünschten Erfolg. Weiters ist gut ersichtlich, dass der Trend zu Ferienwohnungen und Ferienhäusern stark ansteigt, und somit die Hüttendörfer den Wünschen der Gäste entsprechen.

Weißbuch Tourismus Kärnten – Entwicklungsplan für Tourismus in Kärnten 2005-2015

Das Weißbuch Tourismus Kärnten soll eine Richtschnur für die touristische Entwicklung in Kärnten darstellen. Im Kapitel Tourismus und Raumordnung wird eine strategisch geplante und langfristig gültige touristische Raumplanung gefordert. In Kärnten gibt es kein gesetzlich verordnetes Landes-Entwicklungsprogramm und die Regionalprogramme sind größtenteils veraltet. Weiters wird ein Sachprogramm „Raumplanung Tourismus Kärnten“ gewünscht sowie eine bessere Zusammenarbeit zwischen Tourismus und Raumplanung (WEISSBUCH TOURISMUS KÄRNTEN, 2005).

Das Weißbuch Tourismus macht auf die Probleme, die noch beseitigt werden müssen, aufmerksam, wobei aufgezeigt wird, in welche Richtung sich der Tourismus in Kärnten entwickeln soll.

3.2.4 Salzburg

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Die „Raumordnungsziele und Grundsätze“ nach § 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes (SROG, 2009) für den Tourismus lauten wie folgt: „Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes, der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten“ (§ 2 (1) Z10 SROG, 2009).

Die Problematik der „Zweitwohnungen“ wird im § 31 (SROG, 2009) behandelt, der besagt, dass nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten die Nutzung als Zweitwohnung erlaubt ist. Weiters dürfen diese nicht für den Tourismus genutzt werden.

Es gibt jedoch Ausnahmen, denn wird eine Wohnung nach dem Tod an gesetzliche Erben vererbt, können diese die Wohnung als Zweitwohnung nutzen. Oder eine Wohnung ist vor dem 1. März 1993 schon als Zweitwohnung genutzt worden, dann darf sie weiter als solche genutzt werden. Weiters kann die Gemeinde Ausnahmen beschließen, die jedoch auf zehn Jahre begrenzt sind (§ 31 (3) Z1-2 SROG, 2009).

Zweitwohnungsgebiete können nicht ausgewiesen werden, wenn diese nicht mit den überörtlich strukturellen Entwicklungszielen vereinbar sind und wenn der Anteil der Zweitwohnungen zehn Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Gemeinde bereits übersteigt (§ 31 (4) Z1-2 SROG, 2009).

„Beherbergungsgroßbetriebe“ sind laut § 33 (SROG, 2009) Beherbergungsbetriebe mit mehr als 120 Gästezimmern, wobei Gästezimmer in mehreren Gebäuden, wenn diese eine funktionale und wirtschaftliche Einheit bilden, zusammenzuzählen sind.

Es muss bei Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe die höchstzulässige Gästezimmerzahl festgelegt werden. Weiters dürfen diese Gebiete nicht ausgewiesen werden, wenn Nachteile für das Landschafts- oder das Ortsbild, die Verkehrsstruktur, die Belastbarkeit der Landschaft, die Sozialstruktur oder die Tourismusstruktur zu erwarten sind (§ 33 (3) Z1-5 SROG, 2009).

Laut § 39 (SROG, 2009) „Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen“, von Flächen für Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten und von Flächen für Feriendörfer oder Apartmenthäuser können in den folgenden Bauland-Kategorien, reines Wohngebiet, erweitertes Wohngebiet, Kerngebiet, ländliches Kerngebiet und Dorfgebiet, Flächen für Feriendörfer oder Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung gekennzeichnet werden. Diese Kennzeichnung darf aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen haben (§ 39 (2) SROG, 2009).

Der § 78 regelt im (SROG, 2009) die „Strafbestimmungen“, die besagen, dass eine Verwaltungsübertretung begangen wird, wenn jemand eine Wohnung entgegen § 31 (1-3) als Zweitwohnung nutzt oder wissentlich nutzen lässt (§ 78 (4) SROG, 2009).

Wobei bei diesem Tatbestand, unbeschadet sonstiger Folgen wie baupolizeilicher Auftrag, Vollstreckung und der gleichen, eine Geldstrafe von 25.000 € fällig wird und für den Fall der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von bis zu fünf Wochen angetreten werden muss (§ 78 (8) Z.2, 2 SROG, 2009).

Der § 2 zeigt die Zwiespältigkeit mit der die Raumplanung dem Tourismus gegenübersteht, denn zum einen sollte dieser die sozialen Strukturen und die natürliche Landschaft nicht negativ beeinflussen, und zum anderen stellt er in Österreich einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar und soll aus diesem Grund verstärkt werden. Somit ist es von besonderer Bedeutung zwischen den negativen und positiven Einflüssen abzuwägen und ein verträgliches Tourismusmaß zu finden. Der § 3 wurde erwähnt, da die einzelnen Hütten eines Hüttendorfes sehr oft verkauft werden. Somit können sich diese unter Umständen, wie im Fall des Konkurses des Hüttendorfes, in nicht geplante Zweitwohnsitze wandeln, obwohl diese laut Gesetz nur in dafür vorgesehen Gebieten erlaubt sind. Das bedeutet, dass in diesen Fällen die Hütten widmungswidrig genutzt werden würden. Dieser Tatbestand wird jedoch nach §78 bestraft, wobei 25.000 € je nach Standort unterschiedlich ins Gewicht fallen. Laut § 33 gibt es in Salzburg die Widmung Beherbergungsgroßbetriebe, somit werden Beherbergungsbetriebe mit mehr als 120 Gästezimmern sehr genau geprüft, um zu

entscheiden, ob sie für die Gemeinde verträglich sind. Aber auch kleinere Betriebe sollen keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft und die Bevölkerung haben, daher darf eine Widmung für diese nur unter diesen Umständen erfolgen.

Salzburger Landesentwicklungsprogramm, Gesamtüberarbeitung 2003

Das Landesentwicklungsprogramm (Salzburger LEP, 2003) legt die Grundsätze und Leitlinien der Landesplanung fest. Es bestimmt die zentralen Orte und die Entwicklungs- und Hauptverkehrsachsen, macht grundlegende Aussagen über die Siedlungsstrukturen und -dichten und teilt das Land in Planungsregionen ein.

Die Ziele im Salzburger LEP für Freiraumordnung, Naturschutz und Landschaftsentwicklung lauten:

Ziel 1: Erhaltenswerte Grün- und Freilandstrukturen sollen gesichert werden.

Die Sicherung unerschlossener Gebiete ist von großer Bedeutung, denn Flächen sparend und nachhaltig den Raum zu nutzen und vermehrt auf die Umweltbelange acht zu geben, ist einer der Raumplanungsgrundsätze. Daher sollen gesellschaftspolitisch erforderliche, Ressourcen verbrauchende Nutzungen auf jenen Standorten geschehen, auf denen sie die geringsten negativen Effekte nach sich ziehen.

Ziel 3: Sicherung von Flächen (Lebensräumen) mit hohem ökologischen und/oder landschaftsästhetischen Wert und Entwicklung von lebenswerten Räumen mit hoher Biodiversität.

Die Erhaltung von lebenswerten Habitaten mit ausreichender Vernetzung und geringer Zerschneidung ist besonders wichtig, um eine hohe Artenvielfalt zu erhalten. Die Sicherung solcher Flächen ist nicht nur für den Artenschutz besonders wichtig, sondern auch für den Tourismus und für die Bevölkerung. Das Tourismusprotokoll der Alpenkonvention verpflichtet zu einem hochwertigen und ökologischen Tourismusangebot im gesamten Alpenraum.

Um diese Ziele erreichen zu können, wurden folgende Maßnahmen entwickelt:

Maßnahme 6: Festgelegte Vorrang- oder Vorsorgeflächen sollen Flächen für die Landwirtschaft, den Biotopschutz und –verbund, die Erholung, die Wasserwirtschaft und den Immissionsschutz sichern. Die Nutzungsansprüche, das Naturraumdargebot und die Landschaftsfunktionen sollen bewertet werden, und die Nutzung wird wirtschaftlich und nachhaltig darauf abgestimmt.

Maßnahme 8: Aufgrund der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 in der Fassung BGBl. III Nr. 30/1999 werden im Alpengebiet Gebiete festgelegt, die nicht touristisch erschlossen werden. Diese Maßnahme wurde in das Landesentwicklungskonzept eingefügt, um dem Auftrag der Alpenkonvention, Protokoll Tourismus, nachzukommen.

Weiters lauten die Ziele im Salzburger LEP für Tourismus und Freizeitwirtschaft:

Grundsätzlich hat der Tourismus für das Land Salzburg eine große Bedeutung, die auch in Zukunft wachsen wird. Es werden in inneralpinen Siedlungsgebieten Arbeitsplätze erhalten und geschaffen, und somit wird eine Entleerung dieser Gebiete verhindert. Problematisch sind die negativen Begleiterscheinungen, wie ungesteuerte und rasch fortschreitende Erschließungen, die zu großen gesellschaftlichen und ökonomischen Problemen führen.

Ziel 1: Die Raumplanung soll eine raumverträgliche Anpassung der Infrastruktur gewährleisten. Da die Tourismus- und Freizeitwirtschaft der zweitwichtigste Wirtschaftsfaktor im Land Salzburg ist, ist es sehr bedeutend, die Schönheit, die Vielfalt und die Funktionsfähigkeit der Landschaft zu erhalten. Denn diese Faktoren sind besonders wichtig für den Tourismus. Aus diesem Grund muss bei raumbedeutsamen Maßnahmen sehr genau auf die Landschaft und den Naturhaushalt geachtet werden.

Ziel 2: Durch die Standortentwicklung soll die Qualitätsverbesserung im Tourismus unterstützt werden.

Da das Land Salzburg aufgrund der klimatischen Bedingungen in großer Konkurrenz mit ausländischen Tourismusdestinationen steht, müssen diese Nachteile mit Leistungssteigerungen ausgeglichen werden. Da aber auch die anderen Bundesländer Konkurrenten sind, müssen grenzüberschreitende Planungen besonders abgestimmt und die jeweiligen Potenziale gestärkt werden. In Gebieten mit großer wirtschaftlicher Bedeutung des Tourismus soll die qualitative Leistungssteigerung hervorgehoben und eine Saisonverlängerung in Übereinstimmung mit dem Protokoll Tourismus der Alpenkonvention BGBl. III Nr. 230/20002 erreicht werden.

Ziel 3: Tourismuseinrichtungen und –betriebe sollen zeitgemäß weiterentwickelt werden. Die Alpenkonvention verpflichtet zu einer nachhaltigen Politik, die den naturnahen Tourismus im Alpenraum stärkt und die sozioökonomische Entwicklung begünstigt.

Ziel 4: Tourismusregionen sollen vermehrt mit dem öffentlichen Personenverkehr erreichbar werden. Um die Konkurrenzfähigkeit der Tourismusregionen zu gewährleisten, müssen sie nicht nur mit dem motorisierten Individualverkehr gut erreichbar sein, sondern auch mit dem öffentlichen Personenfernverkehr. Daher ist großer Wert auf das hochrangige Schienennetz zu legen.

Um diese Ziele erreichen zu können, werden folgende Maßnahmen beschrieben:

Maßnahme 1: Beherbergungsgroßbetriebe und Tourismus- und Freizeiteinrichtungen sollen an infrastrukturell gut aufgeschlossenen Standorten und in regionaler Abstimmung errichtet werden.

Maßnahme 2: Bei Neuausweisung von Flächen für Freizeiteinrichtungen soll auf eine minimale Belastung durch den Verkehr geachtet werden. Beherbergungsgroßbetriebe dürfen

nur in dafür ausgewiesenen Gebieten errichtet werden, um die mittelständische Fremdenverkehrswirtschaft nicht zu gefährden.

Maßnahme 3: Vor der Errichtung größerer Projekte der Freizeitinfrastruktur, der Erweiterung von Skigebieten und der Errichtung von großflächigen Golfanlagen soll deren Raumverträglichkeit geprüft werden. Da ein intakter Naturraum und ein schönes Landschaftsbild für den Tourismus eine große Bedeutung haben, müssen ökonomische Notwendigkeiten auf die sensible Ökologie des alpinen Raumes Rücksicht nehmen.

Maßnahme 4: Vorrang- oder Vorsorgeflächen sowie Flächen für Tourismus- und Freizeiteinrichtungen können an geeigneten Standorten festgelegt werden (Salzburger LEP, 2003).

Das Salzburger LEP hat wesentliche Ziele und Maßnahmen entwickelt, die den Tourismus in eine verträgliche Richtung lenken sollen. So wird viel Wert auf Vorrang- oder Vorsorgeflächen für den Landschaftsschutz gelegt, auf welchen eine touristische Nutzung ausgeschlossen ist, was auch im Sinne der Alpenkonvention ist. Da der Tourismus sehr wichtig ist, soll er raumverträglich gestaltet, und vor allem auf schon erschlossene Gebiete verlagert werden. Für den Naturraum wäre eine solche Regelung, dass Hüttendörfer dort gebaut werden sollen, wo schon die Infrastruktur und der öffentliche Verkehr vorhanden ist, sehr gut. Denn gerade diese Beherbergungsbetriebe siedeln sich oft auf dezentralen Standorten an. Sehr große Hüttendörfer sollen auf für sie ausgewiesenen Flächen erbaut werden; und es ist auch sinnvoll, Vorrangflächen für den Tourismus auszuweisen, damit die Hüttendörfer auf der für die Gemeinde passenden Fläche errichtet werden.

Regionalprogramm Tennengau

Das räumlich funktionelle Leitbild des Regionalprogramms Tennengau (RP Tennengau) lautet unter anderem, touristische Entwicklungsbereiche mit den Schwerpunkten Wintersport, Erschließung von Schigebieten und Kurgebieten zu fördern. Es sollen Vorrangachsen für Freizeit und Erholung geschaffen werden. Gleichzeitig sollen aber auch ökologische Vorrangbereiche und alpine Ruhezone ausgewiesen werden, um die Natur zu schützen.

Das Kapitel „Freiraum und Umweltbereich – Schonung von Natur und Landschaft“ beinhaltet, dass ökologisch und landschaftsästhetisch wertvolle Gebiete als ökologische Vorrangbereiche festgelegt werden sollen, um sie frei von widersprechender Nutzung zu halten.

Dass größere weitgehend unerschlossene alpine Gebiete vor weiterer technischer Erschließung bewahrt werden sollen, beschreibt das Kapitel „Freiraum und Umweltbereich –

Tourismus und Erholung“. Es sollen keine neuen Landschaftsbereiche für die touristischen Entwicklungsbereiche wie Schierschließungen festgelegt werden, sondern diese sollen in schon erschlossenen Bereichen ergänzt und erweitert werden. Weiters sollen alpine Ruhezone, wie Waldgebiete, Almen und alpines Ödland, außerhalb oder oberhalb des Dauersiedlungsraumes, eingerichtet werden.

Die Ziele für die „Regionale Wirtschaft – Touristischer Bereich“ sind folgende:

Die Region des Tennengaus soll als attraktive Tourismus- und Freizeitregion gesichert und ausgebaut werden. Weiters sollen das Naturraumpotenzial besser genutzt und das bestehende touristische Angebot und der Beherbergungsbereich verbessert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden folgende Empfehlungen beschrieben:

Die Schneesicherheit soll verbessert werden, und eine gemeinsame Tourismus GmbH Tennengau soll geschaffen werden. Weiters ist es von großer Bedeutung, das touristische Angebot besser zu koordinieren, zu erweitern, zu verbessern und die Qualitätsstandards in den Beherbergungsbetrieben zu heben. Außerdem soll der Nationalpark Kalkhochalpen verwirklicht werden (REGIONALPROGRAMM TENNENGAU, 2002).

Auch das Regionalprogramm Tennengau sieht ökologische Vorrangbereiche vor, aber es sieht auch Vorrangbereich für den Tourismus vor, und es soll die touristische Attraktivität der Region gestärkt werden. Dieses Programm spricht sich gegen Neuerschließungen durch Schianlagen aus, sondern fordert stattdessen die Erweiterung vorhandener Anlagen. Somit wird einer weiteren Zerstörung des Naturraumes vorgebeugt, und die Nachfrage wird mit vorhandenen Wintersportgebieten, die unter Umständen erweitert werden können, gedeckt.

Lokale Entwicklungsstrategie Tennengau

Die lokale Entwicklungsstrategie Tennengau dient als Beilage zum Antrag als LEADER Region 2007 – 2013. Sie umfasst eine Beschreibung der gegenwärtigen regionalen Situation. Diese wird durch eine Analyse hinsichtlich Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken ergänzt. Weiters werden die Entwicklungsstrategie und deren lokale Ziele beschrieben.

Aus der regionalen Strategie wurden durch die Region fünf Aktionsfelder erarbeitet. Diese Aktionsfelder stehen in enger Beziehung zueinander.

- Ausflugsregion Tennengau „Keltenerlebniswelt“
- Nachhaltige Almwirtschaft und Vermarktungsoffensive für landwirtschaftliche Produkte
- Naturraum und regionale Ressourcen
- Qualifizierung und Lebensqualität
- Innovation und Kreativität für Wirtschaft und Kultur

Nach einer Beschreibung der einzelnen Aktionsfelder werden noch die Steuerung der Qualitätssicherung sowie die Organisationsstruktur der lokalen Aktionsgruppe und deren Finanzplan zusammengefasst (vgl. LES TENNENGAU).

Die lokale Entwicklungsstrategie Tennengau geht in vielen Punkten auf den Tourismus ein und will vor allem die Ausflugsregion attraktiveren.

Herauszuheben ist hierbei, dass nicht Projekte gefördert werden, von denen einzelne profitieren, sondern nachhaltig wirkende Initiativen.

Leitfaden Standortkriterien für Beherbergungs(groß)-betriebe, Feriendörfer und vergleichbare Ansprüche an den Raum - Entwurf

Da im Salzburger Raum vermehrt der Trend zur Errichtung von Hoteldörfern oder Apartmenthotels festgestellt wurde, erstellt das Land Salzburg derzeit (2010) einen Leitfaden, der die Frage klären soll, welche Kriterien erfüllt sein müssen, damit ein Standort für die Errichtung dieser Beherbergungsform geeignet ist.

Dazu wurde eine Checkliste mit acht Standortkriterien erstellt:

- „Lage im Dauersiedlungsraum – kein Widerspruch zur Alpenkonvention
- Keine seitens der Alpenkonvention schützenswerte Bereiche sind betroffen (zum Beispiel Protokoll Bergwald – keine Inanspruchnahme von Bergwäldern mit Schutzfunktion)
- Lage im räumlichen Naheverhältnis zu einer bestehenden Siedlung bzw. bestehender Siedlungsansatz: Als mindestens erforderlicher Siedlungsansatz werden jedenfalls landwirtschaftliche Bauten sowie mindestens drei nicht landwirtschaftliche, eine räumliche Einheit bildende Wohnbauten definiert (Bauten der technischen Infrastruktur – ZB Liftstationen, zählen zum Beispiel nicht als solche Bauten). Das Vorhandensein eines größeren Siedlungsbestandes ist jedoch wünschenswert.
- Erreichbarkeit mit Einrichtungen des Öffentlichen Verkehrs (500 m bzw. 1000 m)
- Fußläufiger Einzugsbereich (Wegstrecke rund 1000 m) der touristisch relevanten Infrastruktur (dabei ist ein Nutzungsmix aus mind. drei unterschiedlichen Nutzungen anzustreben: zum Beispiel Liftstation, Gasthaus-Diskotheek, Sportgeschäft)
- Eine dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden entsprechenden Verbauung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes (Eine Beurteilung im Rahmen des UEP/UP (Umwelterheblichkeitsprüfung/Umweltprüfung) mit erheblichen Beeinträchtigungen wäre ein ausschließender Grund.)
- Technische Infrastruktur ist am Siedlungsstandort bereits entsprechend dem Stand der Technik vorhanden bzw. ohne hohe wirtschaftliche Aufwendungen herstellbar
- Bei zentrumsnahen Lagen ist zusätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die Gemeinde über ausreichend Flächenreserven zur Versorgung der Bevölkerung in ihren

Grundbedürfnissen (insbesondere Wohnen) verfügt“ (LEITFADEN STANDORTKRITERIEN FÜR BEHERBERGUNGS(GROSS)BETRIEBE, 2010).

Dieser Leitfaden, der sehr gut die wichtigsten Kriterien für diese Form der Beherbergung erfasst, bildet eine wichtige Grundlage für den Kriterien- und Maßnahmenkatalog im Kapitel 8.

Maßnahmenkatalog zur Entscheidungsfindung der Gemeinde Maria Alm am Steinernen Meer, ob eine Liegenschaft zur Errichtung von Hüttendörfern geeignet erscheint

Im Maßnahmenkatalog der Gemeinde Maria Alm, Salzburg, werden zehn Punkte beschrieben, die für die Eignung einer Liegenschaft zur Errichtung von Hüttendörfern erforderlich sind.

- „Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Strom, Wasser)
- Winter- und Sommerzufahrt erforderlich (Zufahrt muss den Standard eines Güterweges aufweisen können) – wünschenswert ist eine fußläufige Erreichbarkeit;
- künftige Pisten- und Seilbahnerweiterungen dürfen durch die Hüttendörfer nicht eingeschränkt bzw. behindert werden
- eine zivilrechtliche (Reallast-)Vereinbarung ist vorzulegen, mit der sich die Grundeigentümer (auch die Rechtsnachfolger) der Gemeinde gegenüber verpflichten, nur solche Baulichkeiten zu errichten und zu betreiben, die einer gewerblichen, touristischen Vermietung entsprechen und keinesfalls als Zweitwohnungen verwendet werden
- Vorlage eines Betreiber- und Betriebsführungskonzeptes
- zentrale Rezeption mit gemeinsamen Kommunikationsräumlichkeiten (zum Beispiel Bar, Café, Wellness usw.)
- Anzahl der Hütten am jeweiligen Standort ist so zu wählen, dass die Grundlagen der Wirtschaftlichkeit erfüllt werden
- am Standort soll eine Ausweitung der Sonderfläche möglich sein (Gelände, Natur, Umgebung)
- ein typischer Hüttendorfcharakter mit Qualitätsbetten ist Voraussetzung
- die in exponierten Lagen auftretenden Naturgewalten (Winter und Sommer) sind in der Entscheidungsfindung zu beachten“ (MASSNAHMENKATALOG, 2008).

Dieser Maßnahmenkatalog ist eine gute Hilfe für die Entscheidungsfindung, ob eine Liegenschaft zur Errichtung eines Hüttendorfes geeignet ist. Ein solcher Maßnahmen- oder Kriterienkatalog könnte auch anderen Gemeinden die Entscheidung über den Bau eines

Hüttendorfes erleichtern. Aus diesem Grund dient er ebenfalls als Grundlage für den im Kapitel 8 erarbeiteten Kriterien- und Maßnahmenkatalog.

Sachprogramm Schianlagen

Das Sachprogramm Schianlagen ist ein Beispiel, um zu zeigen, wie ein aktuelles Thema der Raumplanung in einem Sachprogramm verankert werden kann.

In Salzburg gibt es die Arbeitsgruppe Schianlagen, die schon seit fast 20 Jahren im Vorfeld von Genehmigungsverfahren beratend tätig ist. Sie wurde mit Inkrafttreten des Sachprogramms Schianlagen ins Leben gerufen. Weiters wurde rechtlich verankert, dass es keine weiteren Neuerschließungen von Schianlagen im Land Salzburg geben soll.

Zu folgenden Themen wurden verbindliche (gemäß § 6 Abs 2 ROG 1998) Ziele und Maßnahmen für die Errichtung und Änderung von Schianlagen festgelegt:

- Raumstrukturelle Eignung
- Landschaftsstrukturelle Erfordernisse
- Landschaftsökologische Erfordernisse
- Nutzungskonflikte
- Umsetzung

Für diese Themen wurden auch noch unverbindliche (gemäß § 6 Abs 2 SROG, 1998) Beurteilungskriterien und Erläuterungen bestimmt (SACHPROGRAMM SCHIANLAGEN, 2008).

Der Vorteil eines Sachprogramms ist, dass es sehr genau auf ein Thema eingeht und es versucht, für alle Beteiligten die beste Lösung zu finden. So sind die Verfahren vereinfacht worden, jedoch ohne negative Auswirkungen auf den Landschaftsraum und die Bevölkerung.

3.2.5 Oberösterreich

Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG, 1994)

Nach § 23 (2) „Sonderwidmungen im Bauland“ sind Zweitwohnungen im Zweitwohnungsgebiet erlaubt. Es dürfen auch Gebäude für den dauernden Wohnbedarf in diesen Gebieten errichtet werden und sonstige Bauten und Anlagen, die für den täglichen Bedarf der Bewohner notwendig sind (§ 23 (2) Oö. ROG, 1994).

Auf den „Sondergebieten des Baulands“ (4) sind jene Flächen vorzusehen, auf denen Bauten und Anlagen gebaut werden sollen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind. Zu diesen zählen neben Krankenhäusern und Schulen auch Sportstätten und Tourismusbetriebe (§ 23 (4) Oö. ROG, 1994).

Der § 40 (8) „Schlussbestimmungen“ regelt unter anderem die Strafbestimmungen.

„Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend diesem Landesgesetz ausgeführt wurde oder ausgeführt oder verwendet wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach der Oö. Bauordnung 1994 zu setzen ist - dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Verwendung der baulichen Anlage zu untersagen“ (§ 40 (8) Oö. ROG, 1994).

Das Oö. ROG sagt wenig über die touristische Entwicklung aus. Es bezieht sich auf die Zweitwohnsitze und dass diese nur in dafür vorgesehenen Gebieten gebaut werden dürfen. Es besagt aber auch, dass Tourismusbetriebe auf Sondergebieten des Baulands errichtet werden sollen. Damit gibt es keine für Hüttendörfer relevanten Aussagen außer, dass sie auf Sondergebieten des Baulands errichtet werden müssen. Jedoch gibt es Strafbestimmungen, die bei einer widmungswidrigen Nutzung geltend werden.

Oberösterreichisches Landesraumordnungsprogramm 1998

Nach § 1 „Aufgabe des Oberösterreichischen Landesraumordnungsprogramms“ legt es „in Durchführung der Raumordnungsziele und -grundsätze sowie der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung die allgemeinen Maßnahmen der Landesentwicklung sowie die räumliche Gliederung des Landesgebietes fest“ (OBERÖSTERREICHISCHES LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM, 1998).

Das Oberösterreichische Landesraumordnungsprogramm unterscheidet vier verschiedene Raumtypen, wobei der Raumtyp vier als ländlicher Raum mit Tourismusfunktion bezeichnet wird. Die Gemeinden in diesem Raumtyp zeichnen sich aus durch:

- eine Bevölkerungszunahme von unter zehn Prozent zwischen 1981 – 1991
- die Bevölkerungsdichte beträgt weniger als 250 Einwohner pro km² Dauersiedlungsraum
- mehr als 20 Übernachtungen pro Einwohner im Jahr 1997

Das Landesraumordnungsprogramm legt für jedes Raumordnungsziel und jeden –grundsatz (§ 2 Oö. ROG, 1994, Spalte 1) Leitziele und Maßnahmen für die einzelnen Raumtypen (RT) fest.

Raumordnungsziele und –grundsätze:

„2. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung“ (OBERÖSTERREICHISCHE LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM, 1998).

Leitziele und Maßnahmen

RT 4: Bei der Eingliederung von Flächen beanspruchenden Tourismuseinrichtungen ist besonders auf die ortsansässige Bevölkerung und ihre soziale und kulturelle Lebensweise acht zu geben. Weiters muss die ökologische Tragfähigkeit des Raumes miteinbezogen werden. Aus diesem Grund ist es wichtig, das örtliche Entwicklungs- und Tourismuskonzept aufeinander abzustimmen.

Raumordnungsziele und –grundsätze:

„3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht;“

Leitziele und Maßnahmen

RT 4: Bei der Festlegung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum mit Tourismusfunktion muss das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Gästen beachtet werden. Weiters müssen die ökologische Belastbarkeit und die wirtschaftliche Nutzstiftung aufeinander abgestimmt werden.

Ungestörte und einzigartige Landschaften sollen gesichert werden. Weiters sollen Zweitwohnungen in schon bestehende Siedlungen integriert werden.

Raumordnungsziele und –grundsätze:

„4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Rohstoffsicherung sowie die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen, insbesondere in Krisenzeiten;“

Leitziele und Maßnahmen

RT 4: Es sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus gesichert werden, wobei auf die anderen Wirtschaftsbereiche Rücksicht zu nehmen ist. Weiters soll eine ausgewogene Erwerbsstruktur erreicht werden, um nicht gänzlich vom Tourismus abhängig zu sein.

Raumordnungsziele und –grundsätze:

„5. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft insbesondere die Verbesserung der Agrarstruktur;“

Leitziele und Maßnahmen

RT 4: Die landwirtschaftliche Nutzung des Freiraums soll dem Tourismus, der Landwirtschaft sowie dem Natur- und Landschaftshaushalt angepasst sein.

Raumordnungsziele und –grundsätze:

„6. die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;“

Leitziele und Maßnahmen

RT 4: Große Tourismusprojekte mit regionalwirtschaftlichen Verflechtungen müssen auf Raum- und Umweltverträglichkeit geprüft werden.

Raumordnungsziele und –grundsätze:

„9. die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen für Erholung und Tourismus;“

Leitziele und Maßnahmen

9.1: Für den Tourismus sollen besonders geeignete oder benötigte Freiflächen erhalten und weiterentwickelt werden, wenn der Natur- und Landschaftsschutz sowie die Sicherung der natürlichen Ressourcen berücksichtigt wurde.

RT 3, RT 4, RT 5: Die örtliche Wirtschaft und besonders die bäuerlichen Betriebe sollen durch Erholungs- und Tourismuseinrichtungen gestärkt werden. Dafür notwendige Feiräume und Freiflächen sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Eine intensiv touristische Nutzung ist in wertvollen Landschaftsbereichen nur dort erlaubt, wo es das örtliche Entwicklungskonzept vorsieht. Flächenintensive Erholungsnutzungen wie Golfanlagen oder Wintersportanlagen müssen großräumig abgestimmt werden. Weiters muss die Zahl der Anlagen und der Flächenbedarf begrenzt werden.

RT 4: Die für den Tourismus besonders wichtigen Ressourcen wie eine attraktive Landschaft, historische und regionstypische Stadt- und Dorfbilder sowie eine hohe Umweltqualität sind zu sichern und zu erhalten (OBERÖSTERREICHISCHE LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM, 1998).

Das Oberösterreichische Landesraumordnungsprogramm gibt einen guten Einblick, wie und wo sich der Tourismus entwickeln soll. Besonders positiv ist herauszuheben, dass das Land in Teilräume gegliedert wird, um bestmöglich auf diese eingehen zu können. Bezogen auf die Hüttendörfer schreibt es vor, dass diese nur in dafür vorgesehenen Gebieten erlaubt sind und auch ihre Größe wird geprüft, um das Verhältnis zwischen Bevölkerung und Gästen nicht zu gefährden; aber auch um keine negativen Auswirkungen auf die Natur zu erzeugen. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass der Tourismus gefördert wird, aber in einem Maß, das weder die Bevölkerung noch die Natur negativ beeinflussen soll.

Kursbuch Tourismus- und Freizeitwirtschaft Oberösterreich 2003 bis 2010

Das Kursbuch Tourismus- und Freizeitwirtschaft Oberösterreich 2003 – 2010 stellt das inhaltliche Strategie-Papier für die Tourismus- und Freizeitwirtschaft in Oberösterreich dar.

Oberösterreich möchte die bestehenden Tourismusregionen weiterentwickeln und modernisieren, dafür aber keinen flächendeckenden Tourismus. Neuansiedelungen von notwendigen touristischen Betrieben und Infrastrukturen sollen gezielt ausgewählt werden.

Weiters sollen notwendige Infrastrukturen entwickelt und attraktiviert werden, um touristische Suprastrukturen (Betriebe) ansiedeln zu können.

Wichtig ist, dass die Tourismus- und Freizeitwirtschaft nicht isoliert agiert, sondern eine integrierte Tourismusplanung stattfindet, die alle Fachrichtungen mit einbindet.

Es sollen drei bis vier Skigebiete Oberösterreichs zu Top Winterurlaubsgebieten entwickelt werden, die vor allem auf Familien spezialisiert sein sollen. Aus diesem Grund sollen in diesen Gebieten Infrastrukturen ausgebaut und Betriebsausbauten und Neubauten gefördert werden.

Die Suprastrukturen in Oberösterreich sollen verbessert werden. Aus diesem Grund soll in den drei bis vier Stern Betrieben ein Qualitätsschub passieren. Weiters sollen die Kapazitäten durch Ausbau und selektive Neuansiedelungen erhöht werden.

Im Bereich des Urlaub am Bauernhof Angebotes sollen die Almen und Hütten als Beherbergungsangebot forciert werden (vgl. ETB EDINGER, 2002).

Das Kursbuch Tourismus macht konkrete Vorschläge wie der Tourismus in Oberösterreich aussehen sollte. Da es drei bis vier Top Winterurlaubsgebiete geben soll, werden in diesen auch Beherbergungsbetriebe gebraucht werden.

Landes- Tourismuskonzept 2008 bis 2010

Das Landes- Tourismuskonzept 2008 bis 2010 basiert auf dem Kursbuch Tourismus- und Freizeitwirtschaft Oberösterreich 2003 bis 2010. Aus diesem Grund haben sie dieselben Leitlinien und Ziele, die im vorigen Kapitel schon erwähnt wurden. Kurz zusammengefasst lauten die Strukturziele:

Die Beherbergungsbetriebe sollen attraktiviert werden und die Zahl der drei, vier und fünf Sternbetriebe erhöht werden. Weiters sollen touristische Familienbetriebe gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen gesichert werden, um unter anderem die Neuansiedelung marktattraktiver Tourismusbetriebe zu ermöglichen.

Bezug nehmend auf den Wintersport sollen vier bis fünf Top Wintersportgebiete für Familien geschaffen werden, unter anderen eventuell das Schigebiet Feuerkogel, vorausgesetzt die Infrastruktur entwickelt sich gut. Aus diesem Grund sollen in diesen Gebieten mehr Qualitätsbetten durch infrastrukturellen und betrieblichen Ausbau geschaffen werden. Aber

auch bei den übrigen Schigebieten soll der Bestand infrastrukturell abgesichert sein (vgl. OBERÖSTERREICH TOURISMUS, 2008).

Das Landes Tourismuskonzept sieht die Chancen des oberösterreichischen Tourismus vor allem in der Spezialisierung der Tourismusbetriebe. Es spricht im Gegensatz zum Kursbuch Tourismus- und Freizeitwirtschaft in Oberösterreich 2003 bis 2010, dass drei bis vier Top Winterurlaubsgebiete anstrebt, von vier bis fünf Top Wintersportgebieten. Diese sollen zu gut durchdachte Tourismuszentren aufgebaut werden, damit nicht planlos Hotels gebaut werden.

3.2.6 Burgenland

Regionales Rahmenkonzept für Windkraftanlagen

Das regionale Rahmenkonzept für Windkraftanlagen ist ein weiteres Beispiel, wie mit aktuellen Themen der Raumplanung umgegangen werden kann. Es ist eine verbindliche Grundlage für die Errichtung von Windkraftanlagen im Burgenland. Da dort die Zahl der Windkraftanlagen in den letzten Jahren stark angestiegen ist, und das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK 2001) vorsieht, dass der Energiebedarf von erneuerbaren und umweltfreundlichen Energieformen gedeckt werden soll, wurde 2002 erstmals das Österreichische Institut für Raumplanung (ÖIR) mit der Erstellung von Standortkonzepten für diese beauftragt. Darauf basierend wurde mit Hilfe von bestehenden überregionalen Programmen und Konzepten sowie ergänzenden Untersuchungen das Rahmenkonzept für Windkraftanlagen erstellt.

Burgenland hat somit als einziges österreichisches Bundesland eine verbindliche Grundlage für die Nutzung von Windenergie und für die Errichtung von Windkraftanlagen.

Das Planungsgebiet beinhaltet über zehn Gemeinden und erstreckt sich von der Parndorfer Platte im Süden über die Leithaniederung bis zum Heideboden im Norden. Es wurden Eignungs- und Ausschlusszonen festgelegt, aus diesem Grund wurden Flächen, die aus landschaftsästhetischer Sicht oder aus Naturschutzgründen ungeeignet sind, sowie Mindestabstände zu zum Beispiel Wohngebieten als Ausschlusszonen ausgewiesen. Zehn Prozent der Planungsfläche wurden als Eignungszonen eingestuft, wobei es Höhenbegrenzungen gibt (RAHMENKONZEPT FÜR WINDKRAFTANLAGEN, 2005; BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE GENEHMIGUNG VON WINDKRAFTANLAGEN, 2002).

Dieses regionale Rahmenkonzept für Windkraftanlagen wurde überarbeitet und Anfang 2010 vorgestellt. Es wurden neue Eignungszonen ausgewiesen, die den Anteil an erneuerbarer Energie deutlich erhöhen sollen. Denn das Ziel der burgenländischen Landesregierung ist es, bis 2013 stromautark zu werden (ÖIR E-LETTER 1-2/2010).

Auch für Hüttendörfer wäre ein regionales Rahmenkonzept mit Eignungs- und Ausschlusszonen denkbar.

4 ÜBERSICHT ÜBER DIE HÜTTENDÖRFER IN ÖSTERREICH

Die Recherche der Hüttendörfer bezog sich auf die schon bestehenden Anlagen. Diese wurden im Internet mit Hilfe von Plattformen wie Österreich Werbung, Hütten.com, HMS – Hüttenservice, Hüttenpartner, Hütten Spezi, Huette-mieten.at, Bergfex.at, Tiscover Alpenprotal, Reiseveranstalter wie Mondial und Tui und der Suchmaschine Google ausfindig gemacht. Da es kein gemeinsames Portal für Hüttendörfer gibt, muss bei dieser Arbeit beachtet werden, dass die Liste der Hüttendörfer keine Vollständigkeit garantiert.

Aufgrund der Größenunterschiede der Gebäude wurden Hüttendörfer und Feriendörfer getrennt aufgelistet. Die Hüttendörfer bestehen zumeist aus Hütten mit einer Wohneinheit und mehreren Schlafplätzen, im Gegensatz zu den Feriendörfern, die sich aus Häusern mit mehreren Wohneinheiten zusammensetzen (siehe Kapitel 2.1 und 2.2).

Im weiteren Schritt wurden folgende Daten durch Telefoninterviews erhoben:

- Name des Hüttendorfes/Feriendorfes
- Homepage des Hüttendorfes/Feriendorfes
- Bundesland
- Gemeinde
- Anzahl der Gebäude
- geplante Hütten
- Hauptgebäude
- Quadratmeter je Hütte oder Apartment
- Betten je Hütte oder Apartment
- Apartments je Haus
- Ø Betten/Hütte oder Apartments/Haus
- Verpflegung
- Baubeginn
- Baujahr des letzten Bauabschnittes
Stand 2010
- Umgebung
- Widmung
- Besitzstruktur
- Nutzung
- Verkauf

Die Tabellen 3 und 4 zeigen die vollständige Auflistung der Hütten- und Feriendörfer, die ihrer Größe nach geordnet und nummeriert wurden. Die Nummerierung wurde in Abbildung 2 übernommen, um die Lage des jeweiligen Hütten- und Feriendorfes bestimmen zu können.

Hütten- und Feriendörfer in Österreich



Abbildung 1: Hütten- und Feriendörfer in Österreich
(Nummerierung bezieht sich auf die Tabellen 3 und 4)

4.1 Verortung der Hüttendörfer

Abbildung 2 zeigt die Verteilung der Hütten- und Feriendörfer in Österreich. Auffallend ist, dass sich fast alle Hütten- und Feriendörfer im österreichischen Alpengebiet oder im Alpenvorland befinden. Es gibt nur zwei Ausnahmen, das größte Feriendorf mit 400 Häusern im Burgenland, das auf einer Halbinsel des Neusiedlersees liegt, und ein kleines Hüttendorf mit zehn Hütten im oberösterreichischen Mühlviertel. Dieses ist Teil der Stonehill Ranch Mühlviertler Alm, die bekannt für ein großes Reitwegenetz ist.

Alle anderen Hütten- und Feriendörfer befinden sich zumeist in der unmittelbaren Nähe oder in der näheren Umgebung zu Schigebieten. In Kärnten, der Steiermark und Salzburg liegt der größte Teil der Hütten- und Feriendörfer. Wie auch in Abbildung 2 und in den Tabellen 3 und 4 ersichtlich, gibt es Gemeinden, in welchen sich die Hütten- und Feriendörfer häufen. Beispielsweise in Kärnten, in der Umgebung von Bad Kleinkirchheim, stehen fünf Hütten- und Feriendörfer; aber auch in St. Bad Leonhard und auf der Turracher Höhe befinden sich drei Hüttendörfer. In Maria Alm (Salzburg), in Leogang (Salzburg), am Katschberg (Kärnten), in Sölden (Tirol), in Kirchdorf in Tirol und in Bürserberg (Vorarlberg) liegen jeweils zwei. Die Häufung entsteht unter anderem durch den großen Bettenbedarf der dort angesiedelten Schigebiete.

Markant ist aber auch, dass sich in Tirol, wo es sehr viele Schigebiete gibt, im Vergleich zu Kärnten, Salzburg und der Steiermark relativ wenige Hütten- und Feriendörfer befinden, und die Anzahl der Hütten beziehungsweise Häuser liegt bis auf zwei Ausnahmen unter zehn. Diese Tatsache liegt am Bestreben Tirols keine weitere Verhüttelung zu zulassen, da es früher sehr viele Hütten und Hüttendörfer gegeben hat, die später in Freizeitwohnsitze umgewandelt wurden. Aus diesem Grund werden geplante touristische Hüttendörfer sehr genau geprüft und entstehen selten in dezentralen Lagen, sondern im Siedlungsbereich. Grundsätzlich werden aber Hotels den Hüttendörfern vorgezogen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Hütten- und Feriendörfer eine Erscheinung der Alpen sind, die sich im Rest von Österreich als Beherbergungsbetriebe noch nicht durchgesetzt haben.

4.2 Auswertung der Hüttendorferecherche

Es wurden 61 Hüttendörfer und 22 Feriendörfer ermittelt, die statistisch ausgewertet wurden. Jeweils auf der linken Blatthälfte befindet sich die Auswertung der Hüttendörfer und auf der rechten Blatthälfte die der Feriendörfer.

Die Verteilung auf die Bundesländer sieht folgendermaßen aus:

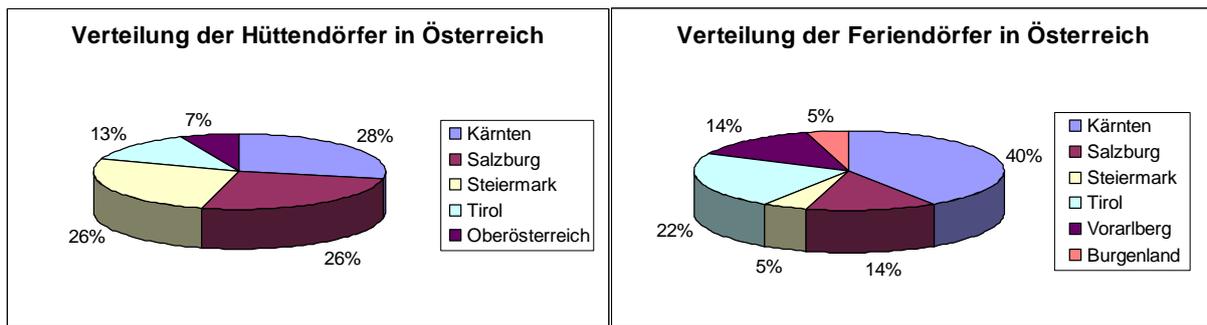


Abbildung 3: Verteilung der Hütten- und Feriendörfer auf die Bundesländer

Anhand der Abbildung 3 wird deutlich, dass sich in Kärnten sowohl die meisten Hüttendörfer als auch die meisten Feriendörfer befinden. Bei der Zahl der Hüttendörfer liegt die Steiermark gemeinsam mit Salzburg auf Platz zwei und bei der Zahl der Feriendörfer auf Platz fünf. Auffallend ist, dass es in Tirol und Vorarlberg fast doppelt so viele Feriendörfer als Hüttendörfer gibt.

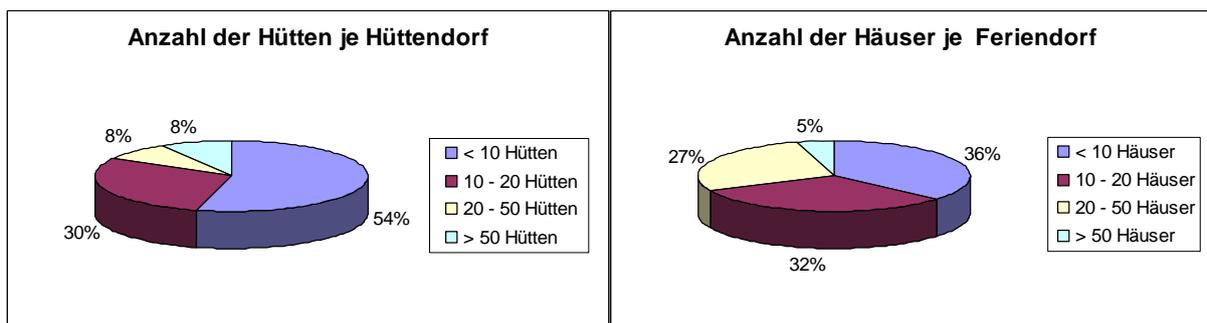


Abbildung 4: Anzahl der Hütten und Häuser je Hütten- oder Feriendorf

Abbildung 4 zeigt, dass sich die Hüttendörfer in Hinsicht auf die Anzahl der Hütten stark voneinander unterscheiden. So besteht mehr als die Hälfte der Hüttendörfer aus weniger als zehn Hütten. Zehn bis 20 Hütten haben 30 % der Hüttendörfer, und sowohl 20 bis 50 als auch 50 bis 100 Hütten stehen in acht Prozent der Hüttendörfer.

Bei den Feriendörfern überwiegen ebenfalls jene, die aus weniger als zehn Häusern bestehen, gefolgt von jenen, die zehn bis 20 Gebäude haben. In weiteren 27 % der Feriendörfer befinden sich 20 bis 50 Häuser und nur eines im Burgenland hat 400 Häuser.

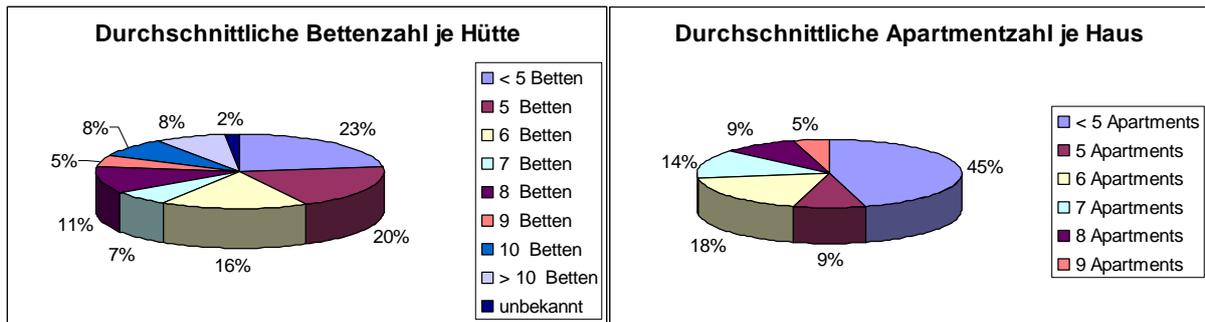


Abbildung 5: durchschnittliche Betten oder Apartmentzahl je Hütte oder Haus

Die Anzahl der Betten gibt Auskunft über die Größe der Hütten. Abbildung 5 beschreibt, dass sich in mehr als der Hälfte der Hütten durchschnittlich zwei bis sechs Betten befinden. Es gibt aber auch wesentlich größere, in denen auch mehr als zehn Betten Platz finden, die sind jedoch mit acht Prozent wesentlich seltener.

Da meisten Häuser in einem Feriendorf eher kleiner sind, bestehen 45 % der Häuser durchschnittlich aus weniger als fünf Apartments. Der Prozentsatz der Häuser, die mehr Apartments unterbringen, ist geringer und steigt nicht über 18 %, und nur fünf Prozent der Häuser bieten neun Apartments Platz.

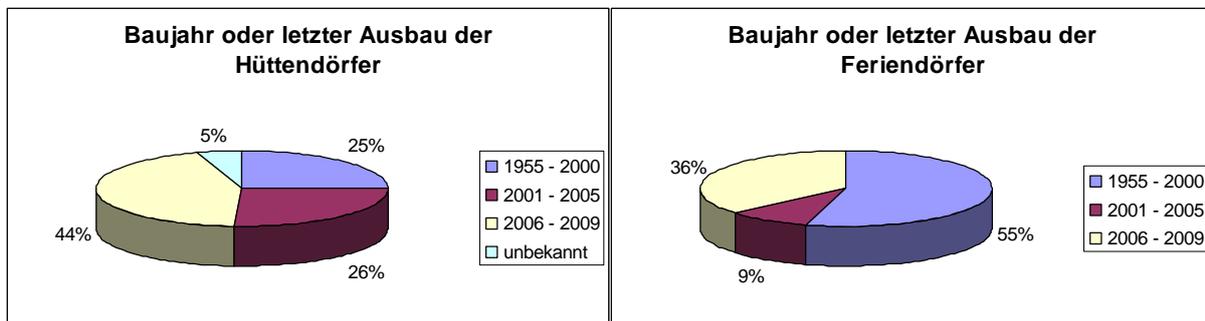


Abbildung 6: Baujahr oder letzter Ausbau der Hütten- oder Feriendörfer

Abbildung 6 zeigt, dass 25 % der Hüttendörfer zwischen 1955 - 2000 erbaut wurden, aber 70 % entstanden nach dem Jahr 2000. Im Gegensatz dazu wurden mehr als die Hälfte der Feriendörfer vor dem Jahr 2000 gebaut. Daraus könnte geschlossen werden, dass Hüttendörfer als beliebte Bauweise für Beherbergungsbetriebe die Feriendörfer abgelöst haben.

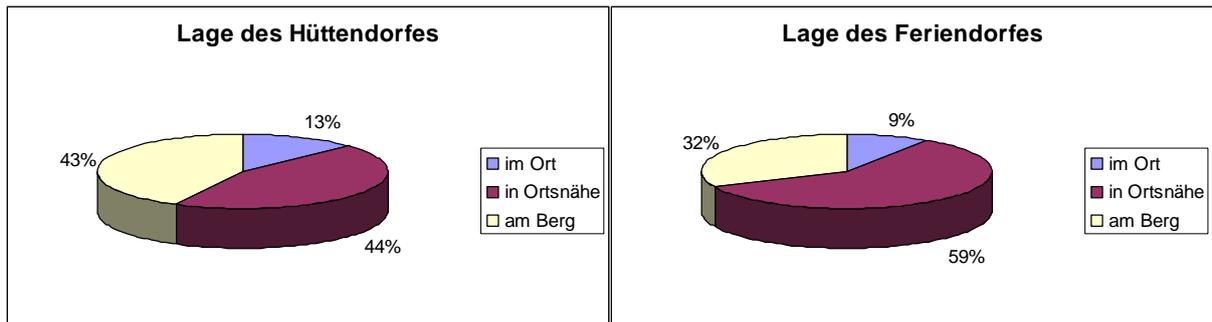


Abbildung 7: Lage der Hütten- oder Feriendörfer

Mit Abbildung 7 wird deutlich, dass Hüttendörfer bevorzugt nicht im Ort errichtet werden sondern entweder in Ortsnähe, das bedeutet eine Entfernung zum nächsten Ort von nicht mehr als fünf Kilometer, oder am Berg. Die Bezeichnung gibt eine Entfernung zum nächsten Ort von mehr als fünf Kilometer und eine Lage im alpinen Bereich an. In Ortsnähe stehen 44 % der Hüttendörfer, wobei es zumeist Orte sind, die sich ebenfalls im alpinen Bereich befinden. Somit stehen mehr als die Hälfte der Hüttendörfer im Mittel- und Hochgebirge, da sie oft als Beherbergungsbetriebe für Schigebiete errichtet werden.

Feriendörfer, die sich in Ortsnähe befinden, haben mit 59 % einen weit größeren Anteil, wobei diese Orte auch in flacheren Lagen liegen.

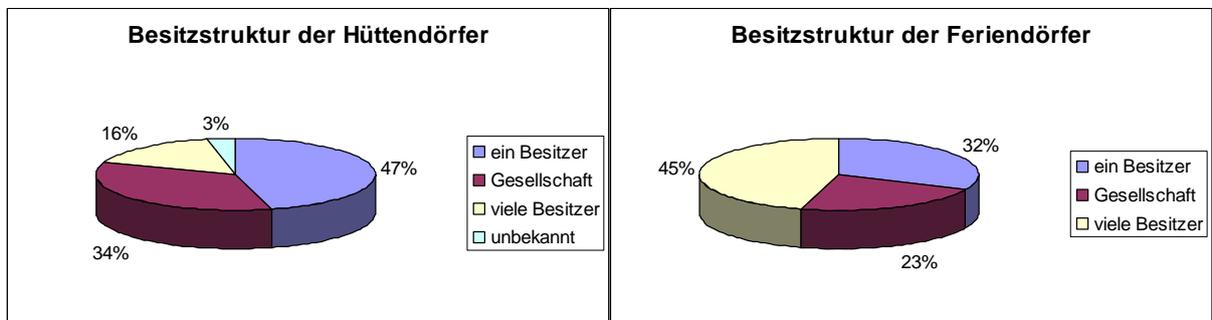


Abbildung 8: Besitzstruktur der Hütten- oder Feriendörfer

Abbildung 8 zeigt, dass fast die Hälfte der Hüttendörfer einen einzelnen Besitzer hat, wobei das vor allem auf die kleinen Hüttendörfer zutrifft. Umso größer ein Hüttendorf ist, umso eher ist es entweder im Besitz einer Gesellschaft oder jede Hütte wurde an einen einzelnen Besitzer verkauft. Diese Hütten werden über eine Vermietungsfirma vermarktet, die es leitet und die Vermietung übernimmt. Diese Form der Besitzaufteilung ist die problematischste, siehe Kapitel 2.3 und trifft auf 16 % der Hüttendörfer zu.

Im Vergleich zu den Hüttendörfern treten bei den Feriendörfern die ersten zwei Besitzstrukturen zu jeweils fast einem Drittel auf, die vielen Einzelbesitzer sind jedoch mit 45 % vertreten.

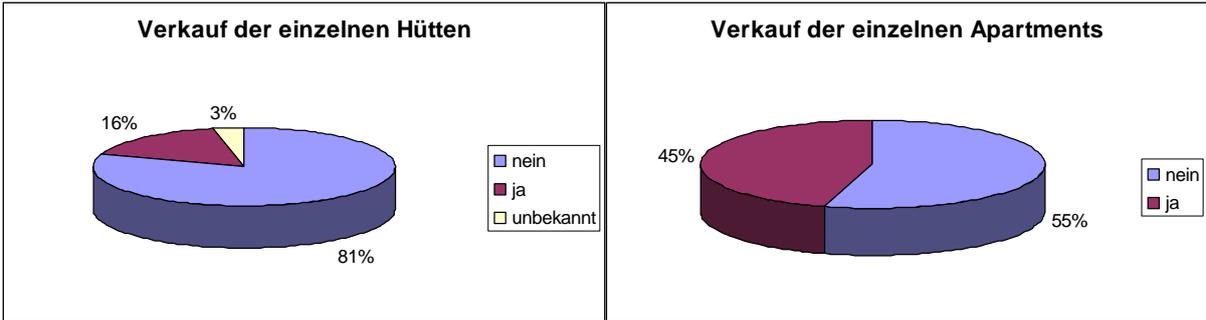


Abbildung 9: Verkauf der einzelnen Hütten oder Häuser in den Hütten- oder Feriendörfern

Der Verkauf der einzelnen Hütten oder Häuser deckt sich laut der Abbildung 9 mit der Besitzstruktur der vielen Einzelbesitzer. Wobei fast alle dieser Hütten- und Feriendörfer von einer Vermietungsgesellschaft betreut werden. Das bedeutet, dass nur in seltenen Fällen der Eigentümer der Hütte oder des Apartments sich um die Vermietung und Vermarktung kümmern muss oder darf.



Abbildung 10: Nutzung der Hütten oder Häuser in den Hütten- oder Feriendörfern

Die Vermietung der Hütten oder Häuser entweder ganzjährig oder saisonal ist in beiden Fällen, wie in Abbildung 10 ersichtlich, zu 95 % die vorherrschende Nutzungsform. Nur fünf Prozent der Hütten- oder Feriendörfer werden zurzeit als Zweitwohnsitz genutzt.

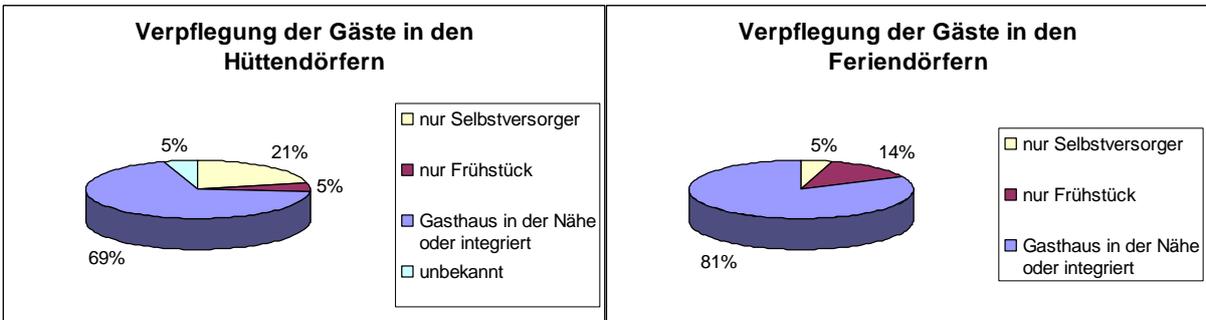


Abbildung 11: Verpflegung der Gäste in den Hütten- oder Feriendörfern

Abbildung 11 veranschaulicht, dass sich mehrheitlich - sowohl bei den Hüttendörfern als auch bei den Feriendörfern - ein Gasthaus in der unmittelbaren Nähe befindet oder direkt in das Dorf integriert ist. Reine Selbstversorgerhütten sind 21 % der Hüttendörfer, das bedeutet aber nicht zwingend, dass diese Hütten ursprünglicher sind als die anderen, denn meistens sind auch Selbstversorgerhütten in Hüttendörfern auf dem neuesten Stand der Technik. Da Feriendörfer oft noch mehr als Hüttendörfer mit eigener Infrastruktur in sich geschlossen sind, ist auch hier der Anteil der Verpflegung im Dorf mit 81 % wesentlich höher als bei den Hüttendörfern.

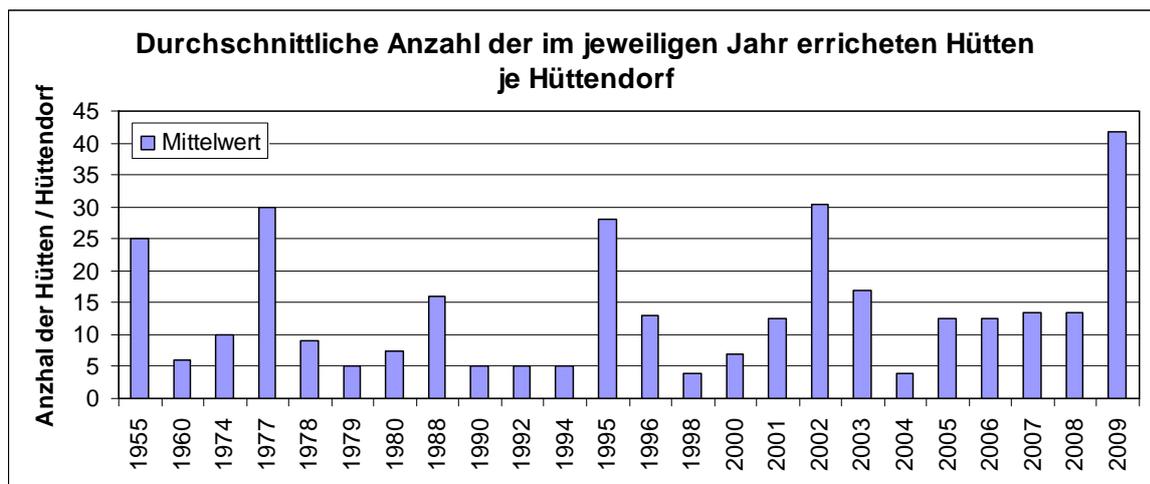


Abbildung 12: Durchschnittliche Anzahl der im jeweiligen Jahr errichteten Hütten je Hüttendorf (nach letztem Bauabschnitt)

Die durchschnittliche Anzahl der Hütten, die in einem Hüttendorf stehen, lässt die Größe der Hüttendörfer erkennen. Abbildung 12 zeigt, dass es keinen eindeutig erkennbaren Trend in der Größenentwicklung der Hüttendörfer gibt. Es hat zwischen 1955 und 2009 immer wieder größere Projekte gegeben, aber der Großteil der Hüttendörfer liegt durchschnittlich zwischen fünf und 15 Hütten. Das Jahr 2009 zeigt einen ungewöhnlichen Anstieg, das lässt sich aber mit der Tatsache erklären, dass einige der Hüttendörfer bis 2009 und darüber hinaus immer wieder Hütten dazubauten und bauen, und somit wurde bei vielen das Jahr 2009 als Jahr des letzten Ausbaues bestimmt.

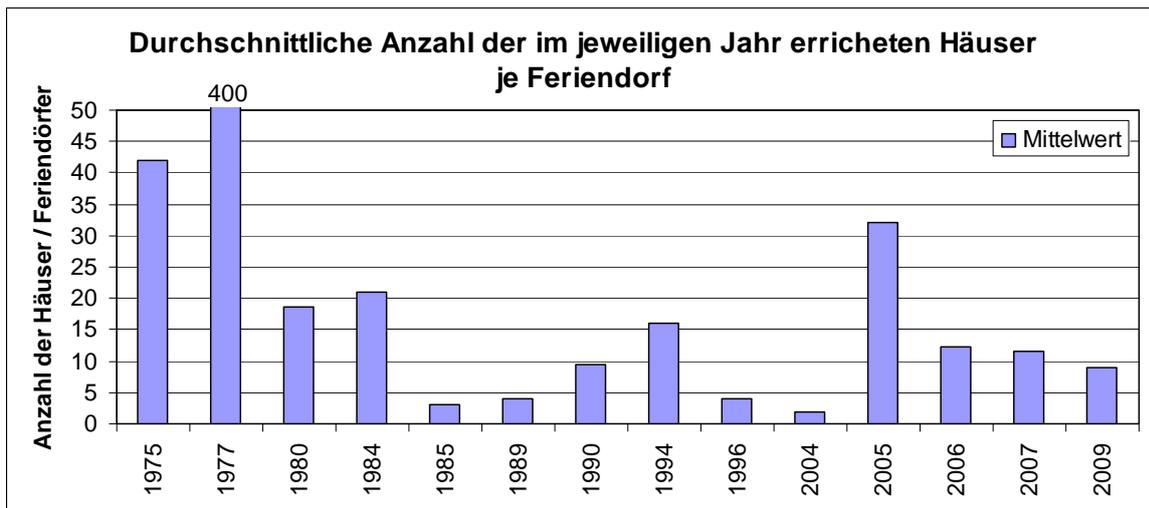


Abbildung 13: Durchschnittliche Anzahl der im jeweiligen Jahr errichteten Häuser je Feriendorf (nach letztem Bauabschnitt)

Abbildung 13 stellt die durchschnittliche Größe der Feriendörfer gemessen an der Anzahl der Häuser dar. Es wird deutlich, dass vor allem in den 70er Jahren sehr große Feriendörfer gebaut wurden, davon besteht eines aus 400 Häusern. Danach schwankte die Anzahl zwischen weniger als fünf und 20 Häusern. Die Graphik sagt aber nichts über die Bettenzahl der Anlage aus, denn auch ein Feriendorf mit vier Häusern kann über sehr viele Apartments verfügen.

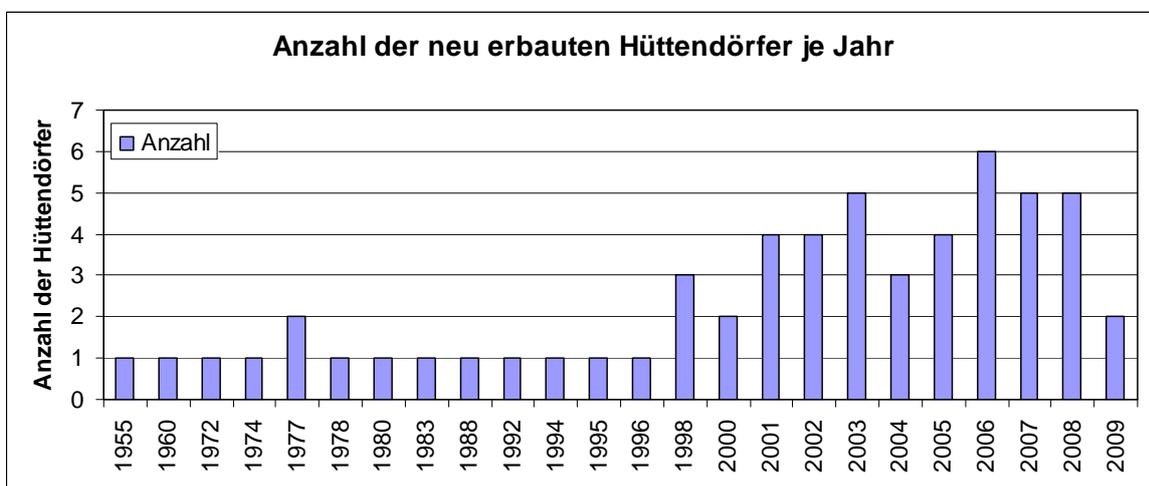


Abbildung 14: Anzahl der neu erbauten Hüttendörfer je Jahr

Laut Abbildung 14 zeigt die Anzahl der neu erbauten Hüttendörfer je Jahr deutlich, dass bis zum Jahr 1996 alle paar Jahre ein Hüttendorf gebaut wurde. Doch ab dem Jahr 1998 stieg die Anzahl der neu gebauten Hüttendörfer bis zum Jahr 2008 stark an. 2006 wurden sechs neue Hüttendörfer gebaut, jedoch sank diese Zahl 2009 auf zwei ab. Diese Entwicklung kann mehrere Ursachen haben, eine Erklärung dafür kann die zu dieser Zeit herrschende Wirtschaftskrise sein, die viele Investoren vom Bau neuer Hüttendörfer abgehalten hat.

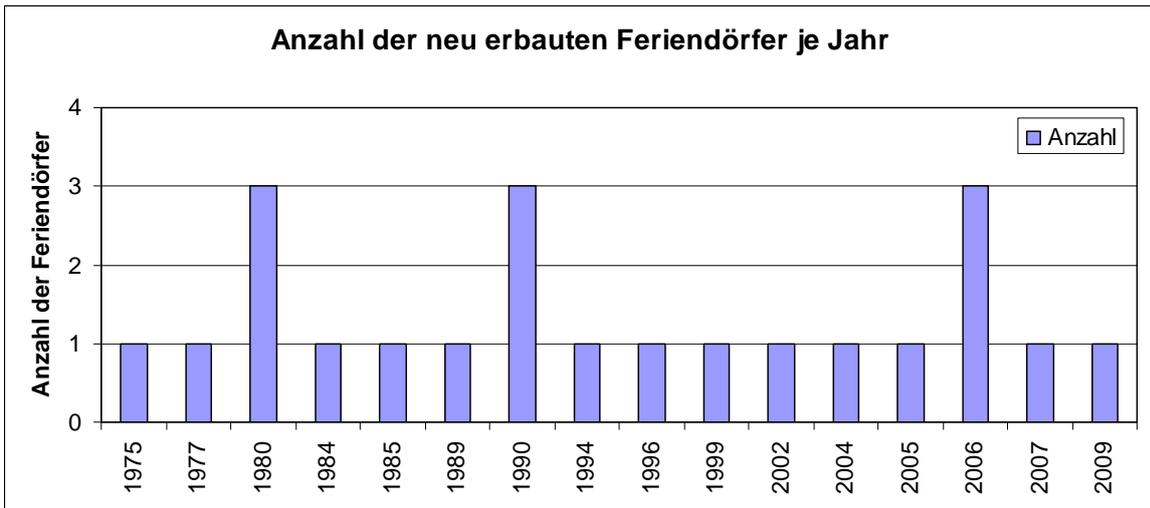


Abbildung 15: Anzahl der neu erbauten Feriendörfer je Jahr

Abbildung 15 zeigt, dass je Jahr nicht mehr Feriendörfer gebaut werden, als in den letzten Jahren. Jedoch änderten sich die zeitlichen Intervalle zwischen dem Bau zweier Feriendörfer. So wurde früher alle zwei bis drei Jahre ein Feriendorf gebaut und seit dem Jahr 2002 nahezu jedes Jahr.

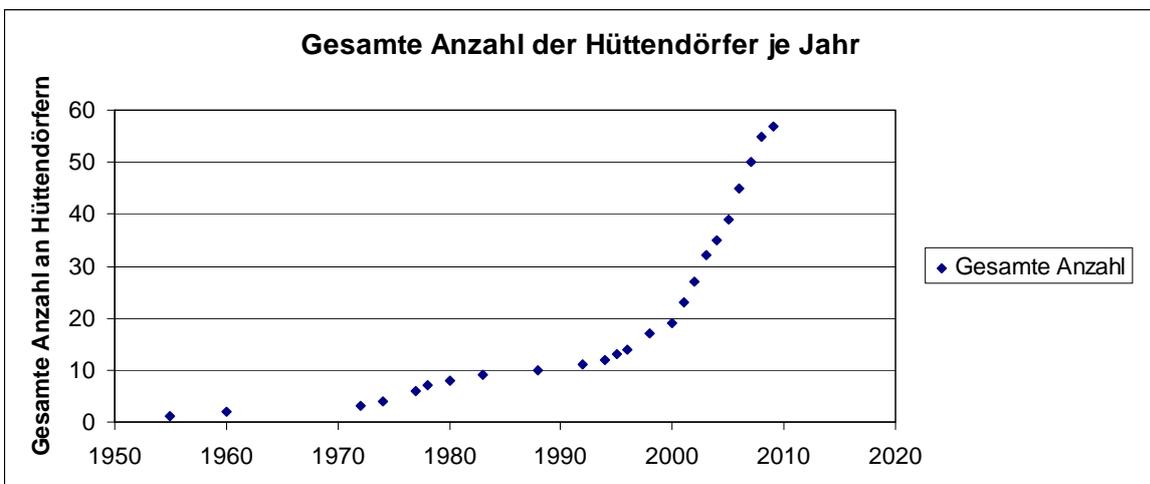


Abbildung 16: Gesamte Anzahl der Hüttendörfer je Jahr

Abbildung 16 dokumentiert die gesamte Anzahl der erfassten und zurzeit bestehenden Hüttendörfer in Österreich. Der markante Anstieg ab dem Jahr 1998 ist gut zu erkennen, aber auch die im Jahr 2009 leicht angedeutete Trendwende ist zu sehen. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass es mehrere Möglichkeiten gibt, wie die Entwicklung weitergehen könnte. Es könnte der Bauboom nach der Wirtschaftskrise ungemindert weitergehen, aber es könnte auch ab dem Jahr 2009 zu einer verringerten Neuerrichtung von Hüttendörfern kommen.

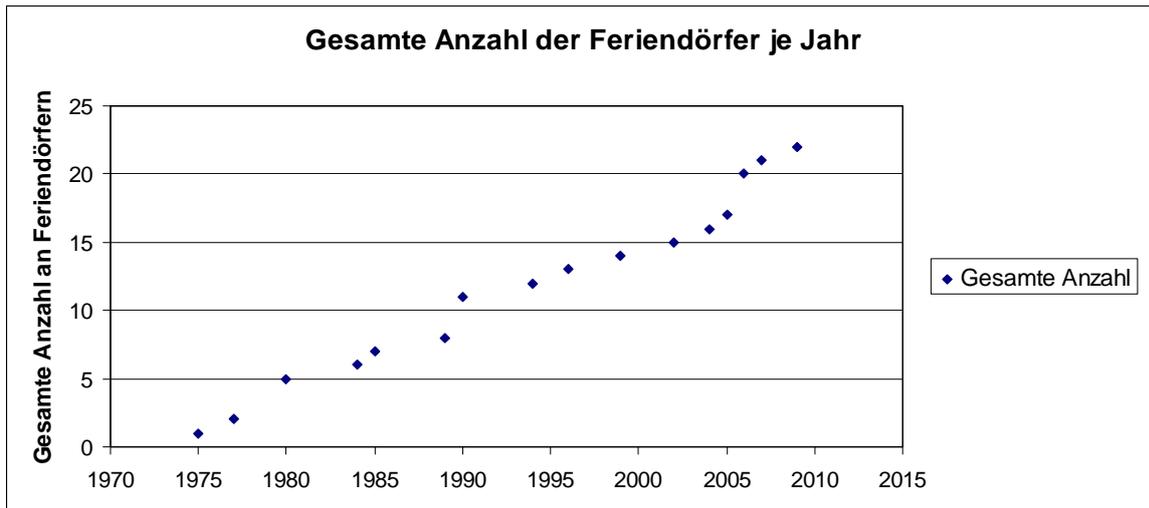


Abbildung 17: Gesamte Anzahl der Feriendörfer je Jahr

Wie in Abbildung 17 ersichtlich steigt die Anzahl der Feriendörfer, mehr oder weniger kontinuierlich, seit den 1970er Jahren an. Ein Grund für ihre geringere gesamte Anzahl könnte die höhere Bettenkapazität sein, denn ein Feriendorf ist gemessen an der Bettenkapazität oft viel größer als ein Hüttendorf. Auch bei den Feriendörfern kann keine Aussage über den weiteren Verlauf der Entwicklung gemacht werden.

5 DIE FÜNF FALLBEISPIELE

Es wurden fünf Fallbeispiele ausgewählt, um exemplarisch das Aussehen, die Ausstattung, die Hüttengröße, die Besitzstruktur und die Lage von Hüttendörfern zu beschreiben. Anhand des ersten beschriebenen Hüttendorfes wurden auch die örtlichen Planungsinstrumente, die für ein Hüttendorf notwendig sind, vorgestellt.

Weiters wurden aus diesen fünf Fallbeispielen die Interviewpartner ermittelt. Es konnten die jeweiligen BetreiberInnen, Ortsplaner, Gemeindevertreter und LandesvertreterInnen als Interviewpartner gewonnen werden, die jeweils über das sie betreffende Hüttendorf und über Hüttendörfer allgemein befragt wurden.

5.1 Auswahl der Fallbeispiele

Es wurden fünf große Hüttendörfer aus vier verschiedenen Bundesländern zur genauen Beschreibung ausgewählt. Die Auswahlkriterien waren:

- Die Standorte sollten in verschiedenen Bundesländern liegen, wobei diese Arbeit vermehrt auf die Steiermark eingeht, daher wurden aus diesem Bundesland zwei Hüttendörfer ausgewählt.
- Die Hüttendörfer sollten zu den größeren Hüttendörfern zählen.
- Weiters sollten sowohl Hüttendörfer gewählt werden, die einzelne Hütten verkaufen, als auch welche, die keine Hütten verkaufen.

Aus diesem Grund wurden folgende Hüttendörfer ausgewählt:

- Almhüttendorf Turracher Höhe in der Steiermark
- Alpenparks Hagan Lodges in der Steiermark
- Almdorf Seinerzeit in Kärnten
- Almdorf Dachstein West in Salzburg
- Hüttendorf Feuerkogel in Oberösterreich

5.2 Beschreibung der Fallbeispiele

Um eine umfassende Beschreibung der Fallbeispiele zu gewährleisten, werden die Lage der Hüttendörfer und die Hüttendörfer selbst beschrieben. Zur Vervollständigung der Beschreibung werden Fotos abgebildet. Bei dem ersten Beispiel wird auch die örtliche Planung vorgestellt, um einen Überblick über die örtlichen Instrumente zu erhalten.

5.2.1 Almhüttendorf Turracher Höhe

Lage

Das Almhüttendorf Turracher Höhe liegt in der Gemeinde Predlitz-Turrach 1 km nördlich von dem Ort Turracher Höhe in der Steiermark nahe der Grenze zu Kärnten.

Geprägt wird die Region durch das Nordost-Südwest gerichtete Murtal und den annähernd Nord-Süd gerichteten Turrachgraben. Im Süden erhebt sich die Turracherhöhe auf 1.780 m und gehört zu den Gurktaler Alpen („Nockberge“). Es gibt nur wenig schroffe Hochgebirgsgipfel. Verbreiteter sind die Kuppen und Seen, die sich teilweise in den Mulden befinden. Das Schigebiet in den Nockbergen wird abgesehen von den Gletschern als das schneesicherste Gebiet der Ostalpen bezeichnet und verfügt über 14 Lifтанlagen und 40 km Schipisten. Eine Besonderheit sind die geschlossenen Zirbenbestände.

Der Turracher See, der auf einer Höhenlage von 1.763 m in der Passlandschaft liegt, ist mindestens 6 Monate im Jahr zugefroren und wird als Verbindung der Schilifte genutzt. Die Uferbereiche sind von Straßen und Wegen geprägt, die naturbelassene Ufer verdrängt haben.

Die Land- und Forstwirtschaft formt den Landschaftsraum durch Gründlandbewirtschaftung und Forstwirtschaft. Im Bezirk Murau, der überwiegend landwirtschaftlich und touristisch geprägt ist, wurden seit 1995 über 220 Projekte realisiert. Diese Projekte fanden im Rahmen des Ziel-5b-Programmes statt und waren schwerpunktmäßig auf die Entwicklung der Region als Alpenschiregion abgestimmt (KAUTZ, EISENKÖLB, WACH, 2001).

Auf der Turracher Höhe überwiegt die ganzjährige touristische Nutzung neben der Almnutzung (ÖEK 3.0 Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007). Neun Prozent der Nächtigungen der Steiermark entfallen auf die westliche Obersteiermark (KAUTZ, EISENKÖLB, WACH, 2001, 155ff.).

Fotos



Abbildung 18, 19, 20: - Almhüttendorf Turracher Höhe - Dorf Turrach
(Quelle: eigene Fotos, 2009)



Abbildung 21, 22, 23: - Almhüttendorf Turracher Höhe - Dorf Sonnleitn
(Quelle: eigene Fotos, 2009)

Beschreibung des Hüttendorfes

Die ersten Hütten des Almhüttendorfes Turracher Höhe (Abbildungen 18-23) wurden ca. 1980 erbaut und eine Erweiterung und Erneuerung fand 1999 statt. Ein deutscher Unternehmer erbaute es und ursprünglich gehörte das Almhüttendorf zu einem Hotel, wurde aber später, da es für das Hotel nicht rentabel war, verkauft. Heute ist es im Besitz der ATH Almhüttendorf Turracher Höhe Ges.m.b.H, die der Unternehmensberatungsfirma Gartler und Partner GmbH in Graz gehört.

Das Almhüttendorf ist in zwei Dörfer gegliedert, in das Dorf Turrach (Abbildungen 18-20 und 24: linke Seite) und in das Almdorf Sonnleitn (Abbildungen 21-23 und 24: rechte Seite). Im Dorf Turrach stehen 15 Hütten mit jeweils ca. 180 m² Wohnfläche und bis zu 14 Betten. Im Almdorf Sonnleitn befinden sich ebenfalls 15 Hütten mit ca. 70 m² Wohnfläche und bis zu sechs Betten. Die Hütten sind ausgerüstet mit Küche, TV, Schwedenofen und zum Teil mit Sauna und Whirlpool. Es gibt ein Restaurant, die Dorfstube, im Dorf Turrach wo sich auch die Rezeption befindet und die Markthütte im Almdorf Sonnleitn, die für kleine Besorgungen konzipiert ist.

In den nächsten Jahren sollen weitere 15 Hütten dazukommen. Eine Musterhütte ist schon gebaut worden, und die nächsten werden erst nach ihrem Verkauf erbaut. Das bedeutet im Gegensatz zu den schon bestehenden 30 Hütten werden die neuen 15 Hütten einzeln verkauft, dabei werden sowohl die Hütten als auch die dazugehörenden Grundstücke verkauft. Die Käufer haben das Recht, ihre Hütten sechs Wochen im Jahr selbst zu nutzen und erhalten eine Provision für ihre Hütten. Vermietet werden sie ausschließlich von der ATH Almhüttendorf Turracher Höhe Ges.m.b.H.

Die Zielgruppen des Almhüttendorfes sind vor allem Familien mit Kindern und Gruppen. Das Preisniveau ist im mittleren Bereich anzusiedeln, und 25 % der Gäste sind bereits Stammgäste.

Für die neuen 15 Hütten wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht. Die Infrastruktureinrichtungen waren nicht vorhanden und mussten von der ATH Almhüttendorf Turracher Höhe Ges.m.b.H finanziert werden. Wie beschrieben ist das Hüttendorf in zwei verschiedene Teile gegliedert, wobei beide Teile als Erholungsgebiet gewidmet wurden.

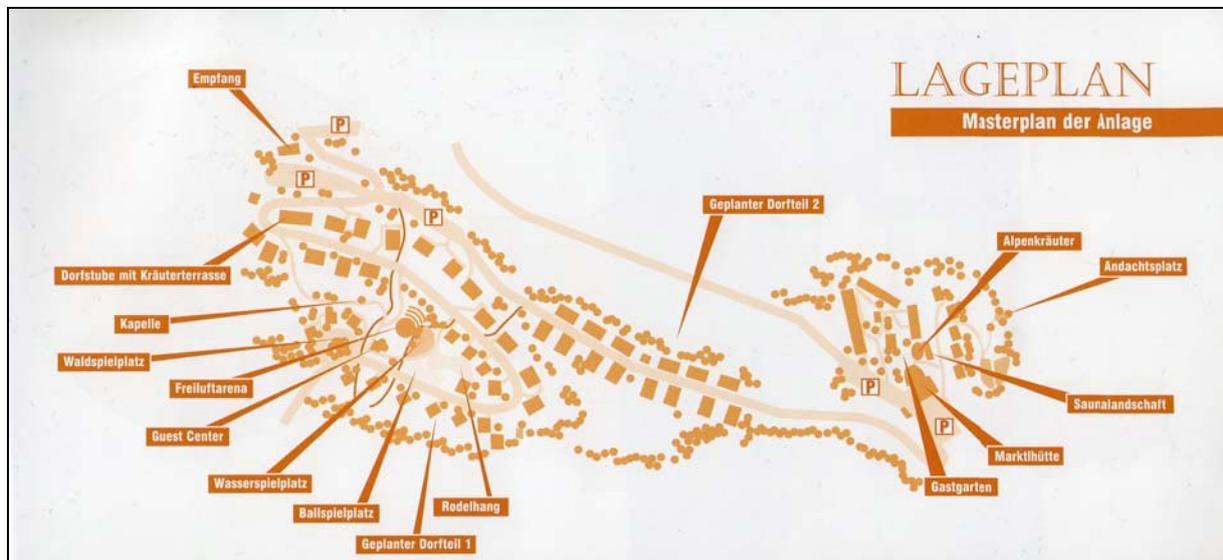


Abbildung 24: Lageplan der Hütten im Almhüttendorf Turracher Höhe
(Quelle: ALMHÜTTENDORF TURRACHER HÖHE, 2010)

Um einen Einblick in die Instrumente der örtlichen Raumplanung zu erhalten, die die Lage, die Größe und die Bauausführung eines Hüttendorfes bestimmen, werden diese beispielhaft für das Almhüttendorf Turracher Höhe vorgestellt.

Entwicklungsleitbild Turracher Höhe – Grenzüberschreitendes Leitbild für die touristische Kleinregion Turracher Höhe 2005-2015

Dieses grenzüberschreitende Leitbild stellt die Zusammenarbeit der Steiermark und Kärntens auf dem Gebiet der Landesplanung und Raumordnung dar. Es soll die Tourismusstruktur der Turracher Höhe behutsam weiterentwickelt werden, ohne den Naturraum negativ zu beeinflussen. Es werden dabei die Themen Verkehr, Tourismus, Landschaft und Raumplanung behandelt.

Laut dem Kapitel 2.4 Tourismusstruktur wurden in den letzten Jahren mehrere Hüttendörfer gegründet. Somit befinden sich zurzeit vier Hüttendörfer auf der Turracher Höhe, wobei ein weiteres sehr großes Projekt mit 176 Hütten, der Alpenpark Turracher Höhe, geplant aber nicht genehmigt wurde.

Weiters ist ein grundsätzlicher Trend zu vier bis fünf Stern Betrieben aus den Nächtigungsstatistiken ersichtlich (ENTWICKLUNGSLEITBILD TURRACHER HÖHE, 2005).

Das bedeutet, falls sich noch Hüttendörfer in dieser Region ansiedeln würden, hätten diese vor allem dann eine Chance, wenn sie diesem Trend entsprechen würden. Es ist aber fraglich, ob es bei vier bestehenden Betrieben noch sinnvoll wäre, ein weiteres Hüttendorf zu bauen.

Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Predlitz-Turrach (ÖEK)

Laut § 3 „Festlegungen (2) räumlich funktionelle Gliederung“ ist der Bereich Turracher Höhe vor allem hinsichtlich der Tourismuseinrichtungen, Schipisten und des Umfelds als Eignungszone für Erholung, Sport und Freizeit festgelegt worden (§ 3 (2) c OEK 3.0 Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007).

Die Gemeinde Predlitz-Turrach wird in Teilräume gegliedert, wobei sich das Hüttendorf Turracher Höhe im Teilraum G – Turracher Höhe befindet.

Dieser ist ein touristischer Entwicklungsbereich mit hoher Priorität, und die Grundlage dafür bildet das Leitbild Turracher Höhe 2005 und konkretisiert wird die Entwicklung im ÖEK. Für das Hüttendorf Turracher Höhe gibt es keine Vorgaben, da es bereits besteht und auch die Neubauten schon gewidmet sind (§ 3 (3) b G OEK 3.0 Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007).

Der § 4 „Raumbezogene Ziele und Maßnahmen“ beschreibt folgende Ziele für die Turracher Höhe. Gerade für die Turracher Höhe wären verstärkte Kooperationen mit den Nachbargemeinden wichtig, da Fehlinvestitionen und unnötige Konkurrenzierung vermieden werden sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen mit den Gemeinden Reichenau und Albeck (Kärnten) die Maßnahmen des Entwicklungsleitbildes Turracher Höhe 2005 umgesetzt werden.

Weiters soll die Tourismusentwicklung gefördert werden, wobei wertvolle Natur- und Landschaftsräume geschützt werden sollen, daher sollen Freihaltebereiche und Entwicklungsgrenzen für die sensiblen Landschaftsräume festgelegt werden. Aber auch der Bebauungsplan gewährleistet, dass sich Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild einfügen (§ 4 OEK 3.0 Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007).

Aufgrund der Grenzlage der Turracher Höhe ist die Zusammenarbeit der beiden Länder Steiermark und Kärnten besonders wichtig, um unnötige Konkurrenzsituationen zu vermeiden. Denn diese würden sich unweigerlich nachteilig auf den Naturraum und das Landschaftsbild auswirken. Aus diesem Grund legt das ÖEK besonderen Wert auf diese Kooperation.

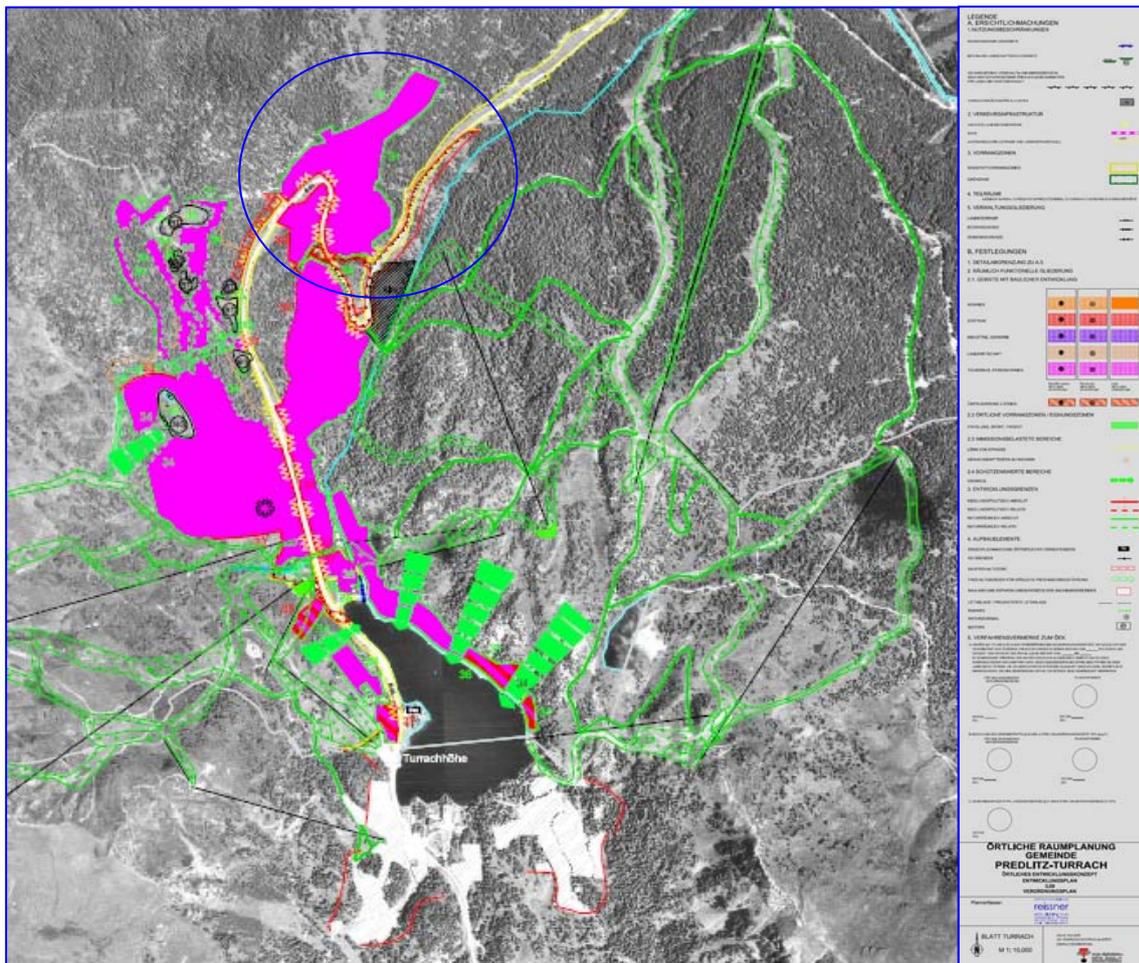


Abbildung 25: Plandarstellung des Gebietes rund um das Hüttendorf Turracher Höhe, ÖEK 3.0 Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007
(Quelle: STADT RAUM UMWELTPLANUNG, 2009)

Da die Legende schlecht lesbar ist, werden folgende für diese Arbeit relevanten Teile der Legende erläutert.

Der blaue Kreis auf der Plandarstellung der ÖEK (Abbildung 25) markiert das Gebiet des Hüttendorfes Turracher Höhe, das als örtlicher Siedlungsschwerpunkt für Tourismus und Ferienwohnungen gekennzeichnet ist. Begrenzt wird die Fläche von der grünen naturräumlich absoluten und der roten siedlungspolitischen absoluten Entwicklungsgrenze.

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Predlitz-Turrach (FLÄWI) (Bereich Hüttendorf Turracher Höhe)

Laut den Erläuterungen zur Verordnung des 4. Flächenwidmungsplanes betreffend § 7 „Baugebiete und Bebauungsdichten“ soll keine Neuausweisung von Ferienwohngebieten erfolgen, da Predlitz-Turrach eine Vorbehaltsgemeinde ist. Das bedeutet, dass laut Stmk. ROG das Verhältnis der Wohnungen im Ferienwohngebiet zu denen im restlichen Baugebiet

nicht über 0,5 sein soll und 1,0 nicht überschreiten darf. In Predlitz-Turrach liegt das Verhältnis bei 0,66 und überschreitet damit die bereits die Sollgrenze.

Im Gegensatz dazu wurden auf der Turracherhöhe weitere Erholungsgebiete festgelegt, um die touristische Entwicklung zu forcieren (3. zu § 7 FLÄWI 3.0 Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007).

Da Zweitwohnsitze wenig Nutzen für die Gemeinde und die Region bringen, ist es sinnvoll, diese zumindest in Zukunft stark einzuschränken. In der Vergangenheit wurde dieses Problem nicht genug beachtet, daraus hat sich ergeben, dass es bereits sehr viele Zweitwohnsitze auf der Turracher Höhe gibt. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sich dieser FLÄWI auf die Neuausweisung von Erholungsgebieten beschränkt, die den Tourismus der Region weiterentwickeln sollen.

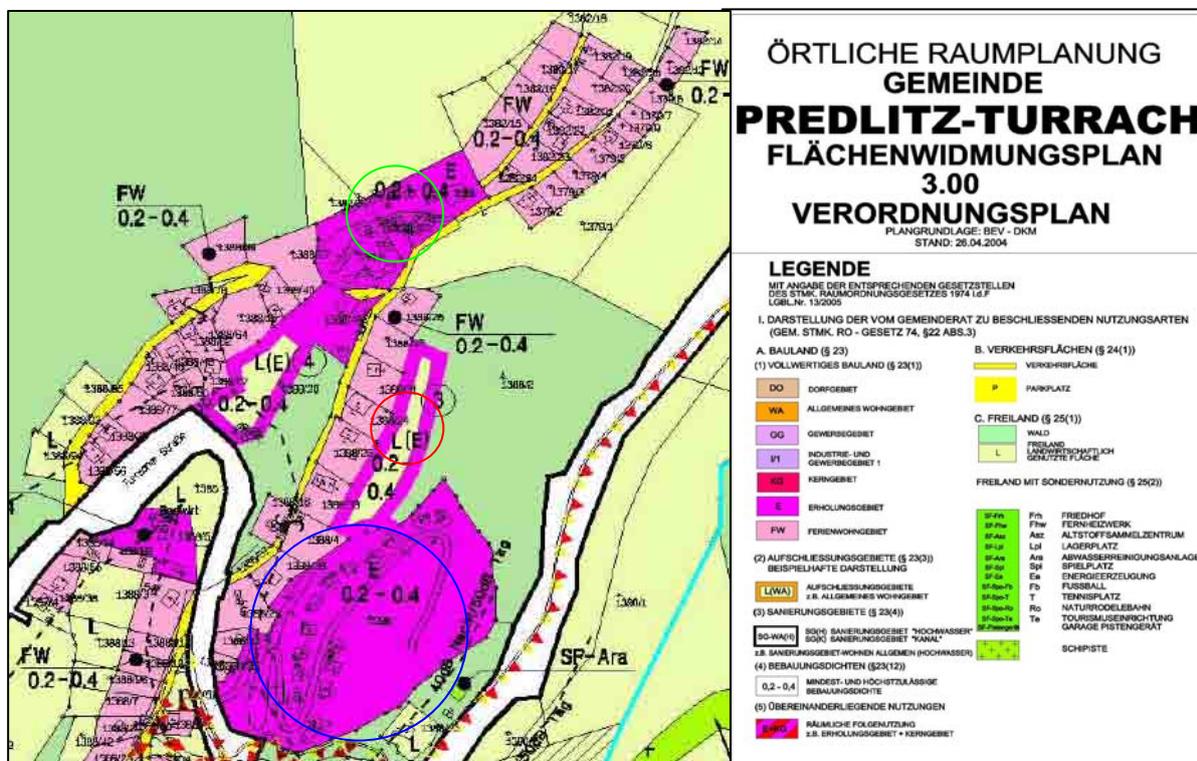


Abbildung 26. FLÄWI 3.0 der Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007
(Quelle: STADT RAUM UMWELTPLANUNG, 2009)

Wie aus dem Flächenwidmungsplan (Abbildung 26) ersichtlich ist, sind die bestehenden 15 Hütten der ersten Bauphase (blauer Kreis Gst. 1386), die nicht verkauft werden, als Erholungsgebiet gewidmet. Wobei hier im unbebauten Teil der „geplante Dorfteil 1“ errichtet werden soll. Der rote Kreis markiert die Fläche, auf der der „geplante Dorfteil 2“ gebaut werden soll, und der grüne Kreis markiert die Fläche, auf der das Dorf Sonnleiten steht. Die Parzelle ist ebenfalls als Erholungsgebiet gewidmet, und die darauf gebauten Hütten werden so wie die geplanten Hütten verkauft. Das Hüttendorf liegt an der Turracher Straße und wird in erster Linie von Wald umgeben.

Bebauungsplan des Hüttendorfes Turracher Höhe

Der Bebauungsplan des Hüttendorfes Turracher Höhe legt verbindlich fest, welche Bauweise, Bauhöhe und Bauweise zulässig sind. Es werden aber auch die Verkehrsanlagen und die Ver- und Entsorgung sowie die Freiflächen und sonstigen Anlagen geregelt.

Der Bebauungsplan für das Grundstück stammt aus dem Jahr 1995 und wurde nunmehr zum zweiten Mal geändert. Diese Änderung ermöglicht die Teilung des Grundstückes in Einzelparzellen.

Wie schon beim FLÄWI besprochen, ist das GSt. 1386 der Katastralgemeinde Predlitz als Erholungsgebiet gewidmet, als aber der Stammpfad des Bebauungsplanes erstellt wurde, war es als Ferienwohngebiet festgelegt worden.

„Gemäß § 23 (7) ROG ist die Errichtung von Appartementhäusern und Feriendörfern nur in Ferienwohngebieten zulässig. Unter Appartementhäusern sind Bauten mit mehr als drei Wohnungen, unter Feriendörfern nach einem Gesamtplan errichtete Siedlungen zu verstehen, wenn diese Bauten und Siedlungen entsprechend ihrer Lage, Ausgestaltung, Einrichtung udgl. für eine Nutzung als Zweitwohnsitz typisch sind“ (BEBAUUNGSPLAN „HÜTTENDORF TURRACHER HÖHE“ 2. ÄNDERUNG, 2009, S. 9ff).

Da es nun aber als Erholungsgebiet gewidmet ist, ist ein weiterer Ausbau eigentlich nicht möglich. Die Teilung des Planungsgebietes, das aus einem Bauplatz besteht, ist zulässig, und mögliche Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan dargestellt. Abweichungen sind erlaubt, wenn die Abstände gem. § 13 BauG 95 idGF eingehalten werden und eine offene Bebauung der Landschaft entsprechend erfolgt.

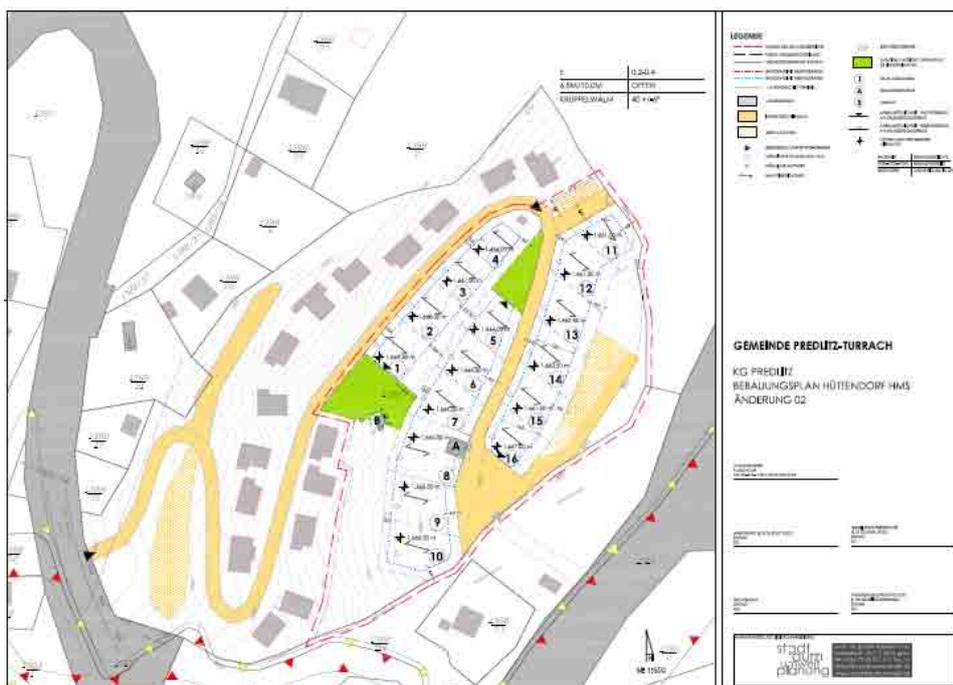


Abbildung 27: Bebauungsplan Hüttendorf Turracher Höhe

(Quelle: STADT RAUM UMWELTPLANUNG, 2009)

Da das Hüttendorf Turracher Höhe erweitert werden soll, wurden Teile des Dorfes Turrach in einzelne Parzellen geteilt, um die einzelnen Hütten besser verkaufen zu können. Das Dorf Turrach soll um 15 Hütten erweitert werden, die erst gebaut werden, nachdem sie verkauft wurden.

In der Plandarstellung (Abbildung 27) sind die möglichen Grundstücksgrenzen ersichtlich. Weiters wurden gemeinschaftliche Grünflächen festgelegt.

5.2.2 Alpenparks Hagan Lodges

Lage

Die Alpenparks Hagan Lodges befinden sich im steirischen Salzkammergut in Altaussee am Fuße des Losers. Auf diesen führt eine Panoramastraße bis kurz vor dem Gipfel auf 1600 m. Das Skiessort Loser liegt unmittelbar neben den Alpenparks Hagan Lodges auf 854 m und verfügt über acht Lifte und 24 Schipisten, die über 1000 Höhenmeter führen.

Die Region um Altaussee wird umragt vom Toten Gebirge im Norden und vom Dachstein im Süden. Beide sind Karstmassive der nördlichen Kalkalpen. Im Ausseer Becken liegen der Altausseer See und der Grundsee, die durch glaziologische Vorgänge entstanden sind. Typisch für diese Region sind ihr Niederschlagsreichtum und ihre Schneesicherheit (LES REGION AUSSEERLAND SALZKAMMERGUT, 2007).

Die Alpenparks Hagan Lodges sind Teil des Bezirkes Liezen, zu diesem gehört die touristische Topregion in der Steiermark, das Steirische Salzkammergut. Im Jahr 2000 fielen 37 % der Nächtigungen der Steiermark auf die Region Liezen. Wobei der Wintertourismus mit 55,7 % überwog (KAUTZ, EISENKÖLB, WACH, 2001, 131ff.)

Fotos



Abbildung 28, 29, 30: - Alpenparks Hagan Lodges – Teil: Lodges Loser
(Quelle: eigene Fotos, 2009)



Abbildung 31: - Alpenparks Hagan Lodges - Teil: Lodges Sandling

Abbildung 32, 33: Alpenparks Hagan Lodges – das frühere Dorf Aussee

(Quelle: eigene Fotos, 2009)

Beschreibung des Hüttendorfes

2005 wurden die ersten Hütten des Alpenparks Hagan Lodges (Abbildung 31) erbaut und Ende 2006 erfolgte die Fertigstellung der restlichen 17 Hütten (Abbildungen 28-30). Insgesamt gehören zu den Alpenparks Hagan Lodges 46 Hütten, wobei früher das Dorf Aussee (Abbildungen 32-33), die heutigen Lodges Loser Nr. 32-46 (Abbildung 34), von 15 Hütten und einem Restaurant gebildet wurde. Doch dieses wurde 2008 aufgrund von zu hohen Investitionskosten an die Alpenparks Entwicklungs-GmbH verkauft, zu der auch die Alpenparks Hagan Lodges gehören. Die Hagan Lodges und die Alpenparks (Beherbergungsunternehmen mit mehreren Hotels) haben sich zu einer Vermietungs- und Betreibergemeinschaft, der Alpenparks Lodge GmbH, zusammengeschlossen.

Das Hüttendorf ist im vier Sterne Bereich angesiedelt. Die 46 Hütten (Abbildung 34) sind in zwei Bereiche gegliedert, die ersten 14 Hütten (Lodges Sandling) stehen hinter den Bergbahnen, die restlichen Hütten (Lodges Loser) und die Rezeption befinden sich auf dem gegenüberliegenden Hang. Es gibt vier Kategorien von Hütten: jene mit 85 m² und maximal sechs Betten und jene mit 95 m² und maximal acht Betten. Es gibt aber auch Hütten mit 95 m² und maximal neun Betten. Die letzte Kategorie hat 98 m² und maximal 8 Betten. Ausgestattet sind die Hütten mit Küche, Terrasse, kleinem Wiesenbereich und manche mit Sauna und Balkon. Es gibt ein Restaurant im Hüttendorf, die Alpenpark Dorfstube.

Die Zielgruppen sind vor allem Familien mit Kindern und Gruppen, die gemeinsam Sport betreiben. Die Wintersaison ist besser gebucht als die Sommersaison, und seit 2005 gibt es jedes Jahr eine Buchungssteigerung von 20 %. Das Hüttendorf hat viele Stammgäste und auch einige, die bis zu vier Mal im Jahr kommen. Die Alpenparks Lodge GmbH hat eine eigene Marketingabteilung, die es bewirbt.

Es wurde eine sehr umfangreiche Umweltverträglichkeitsprüfung für den Ausbau der Bergbahnen und den Bau der Hagan Lodges gemacht, die noch weitere 15 Hütten beinhaltet

hat. Der Bau wurde aber verschoben, da die Gesamtinvestitionssumme von neun Millionen Euro sehr hoch ist, und diese Ausgaben den weiteren Bau von Hütten zurzeit nicht zulassen. Es werden alle Hütten des Hüttendorfes zum Kauf angeboten. Wobei es sich um Einzel Parifizierungen handelt; das bedeutet: dem Käufer wird das Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen, wobei zur Hütte das Grundstück gehört, auf dem die Hütte steht. Ein Zusatzvertrag legt fest, dass der Käufer nur vier bis acht Wochen pro Jahr die Hütte benutzen darf. Der Käufer muss die Hütte sechs Monate im Voraus buchen, sonst bekommt er nur die Wochen, die noch frei sind. Der Käufer ist am Umsatz beteiligt, und für die AlpenParks Lodge GmbH sind die Hütten finanziert und müssen nur zwei Mal im Jahr saniert werden.

Vor dem Bau wurde eine Marktanalyse durchgeführt. Die Parzellen des Hüttendorfes sind für rein touristische Nutzung gewidmet worden. Das Projekt wurde von mehreren Personen initiiert. Da ein Hotel mit 300 Betten weniger attraktiv gewesen wäre, wurde ein Hüttendorf gebaut. Die Anzahl der Hütten wurde dem Platz angepasst, und es wurde die höchstmögliche Bebauungsdichte umgesetzt. Weiters wurden Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser des angrenzenden Baches errichtet. Infrastruktureinrichtungen waren teilweise vorhanden und mussten vom Betreiber finanziert werden. Gewidmet ist das Hüttendorf als Bauland-Erholungsgebiet.

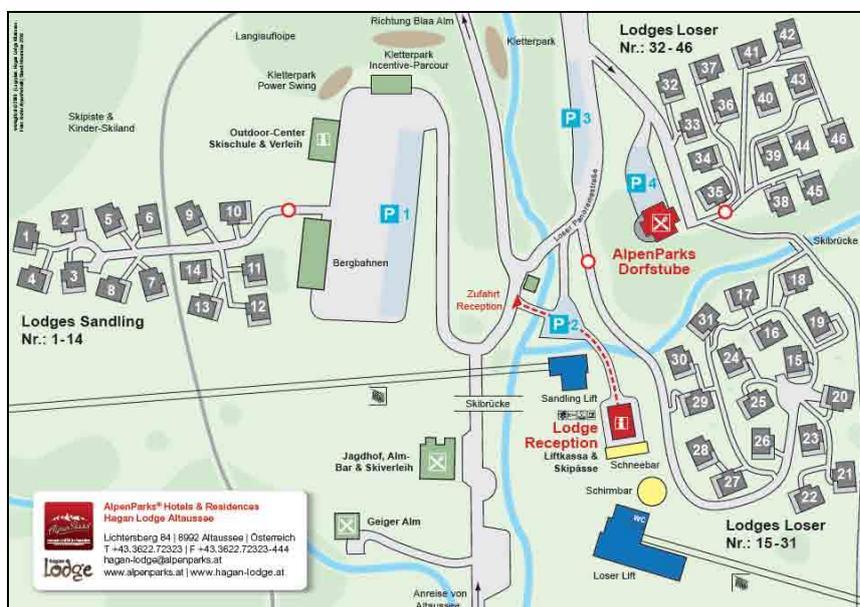


Abbildung 34: Lageplan der Hütten

(Quelle: ALPENPARKS HAGAN LODGES ALTAUSSEE, 2010)

5.2.3 Almdorf Seinerzeit

Lage

Das Almdorf Seinerzeit liegt in der Kärntner Gemeinde Reichenau im Ort Patergassen, der sechs km südlich der Ebene Reichenau liegt. Der Ort liegt auf 1064 m Höhe und hat ca. 350 Einwohner. Das Hüttendorf befindet sich auf der 8 km langen Straße, die zum Falkertsee führt. Direkt nach den Almsiedlungen am Falkertsee, der auf 1872 m Höhe liegt, beginnt der Nationalpark Nockberge. Dieser ist 184,3 km² groß und wurde 1987 eingerichtet. Er umfasst vier Gemeinden darunter auch die Gemeinde Reichenau. Die Kärntner Nockberge zeichnen sich durch sanft gerundete Berge und Kuppen aus, im starken Gegensatz zu den angrenzenden Hohen Tauern (vgl. NATIONALPARK NOCKBERGE, 2010).

Die Region Oberkärnten, zu der auch Reichenau zählt, ist stark vom Tourismus geprägt. Aus diesem Grund ist auch der Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor mit 58,3 % im Jahre 2000 sehr hoch. Davon fallen 20,4 % der Beschäftigten auf das Beherbergungs- und Gaststättenwesen. Fast die Hälfte der Kärntner Nächtigungen entfallen auf diese Region (vgl. KAUTZ, EISENKÖLB, WACH, 2001, 110ff.).

Fotos



Abbildung 35, 36, 37: - Almdorf Seinerzeit

(Quelle: eigene Fotos, 2009)



Abbildung 38, 39, 40: - Almdorf Seinerzeit

(Quelle: eigene Fotos, 2009)

Beschreibung des Hüttendorfes

Das Almdorf Seinerzeit (Abbildungen 35-40) besteht aus 28 Hütten (Abbildung 41), die 1995 erbaut wurden, und eine Erweiterung des Dorfes fand 2005 statt. Besitzer ist die Almdorf Seinerzeit AG, die zwar keine Hütten verkauft, aber dafür können Stammaktien gekauft werden. Es gibt 10.000 von diesen, die sich zu 97 % im Besitz der Familie Steiner befinden. Die Familie Steiner hat das Almdorf gegründet. Käufer von Stammaktien genießen die Annehmlichkeiten von VIP Gästen und haben Vorteile wie die Buchung „ihrer Hütte“ Jahre im Voraus. Die Aktiengesellschaft verkauft keine eigenen Aktien, sondern übermittle die am freien Markt angebotenen Aktien.

Das Almdorf Seinerzeit verfügt über einen fünf Sterne Service und dementsprechend hoch ist das Preisniveau. Es gibt drei Kategorien von Hütten. Das sind 21 Almhütten mit 75 m² und bis zu sechs Betten, vier Jagdhäuser mit 75 m² und bis zu vier Betten und drei Chalets mit 100 m² und ebenfalls bis zu vier Betten. Es gibt auch noch eine Hochzeiterhütte, die aus einer Almhütte und einem Baumhaus besteht. Die Hütten sind ausgestattet mit einer Küche, die Jagdhäuser haben auch eine Terrasse, einen Balkon, einen Hot Pot und einen Kamin. In den Chalets befinden sich weiters eine Sauna und zwei Kamine.

Im Almdorf gibt es drei Restaurants, und die Produkte für diese und das Geschäft, das sich in der Rezeption befindet, kommen fast ausschließlich aus der Region.

Die Zielgruppe des Almdorfes sind vor allem Pärchen und Familien, und es werden immer mehr Hochzeiten im Almdorf gefeiert. Das Almdorf Seinerzeit bietet einen hochwertigen Service auf fünf Sterne Niveau, der sich mit kaum einem anderen Hüttendorf vergleichen lässt. Die Ausstattung und die Bauweise der Hütten sind sehr authentisch und heben sich deutlich von der Konkurrenz ab.

Infrastruktureinrichtungen waren teilweise vorhanden, da früher schon eine Hütte auf der Alm stand, aber sie wurden alle auf Kosten der Besitzer erneuert. Gewidmet ist die Fläche, auf der das Almdorf Seinerzeit steht als Bauland Kurggebiet.

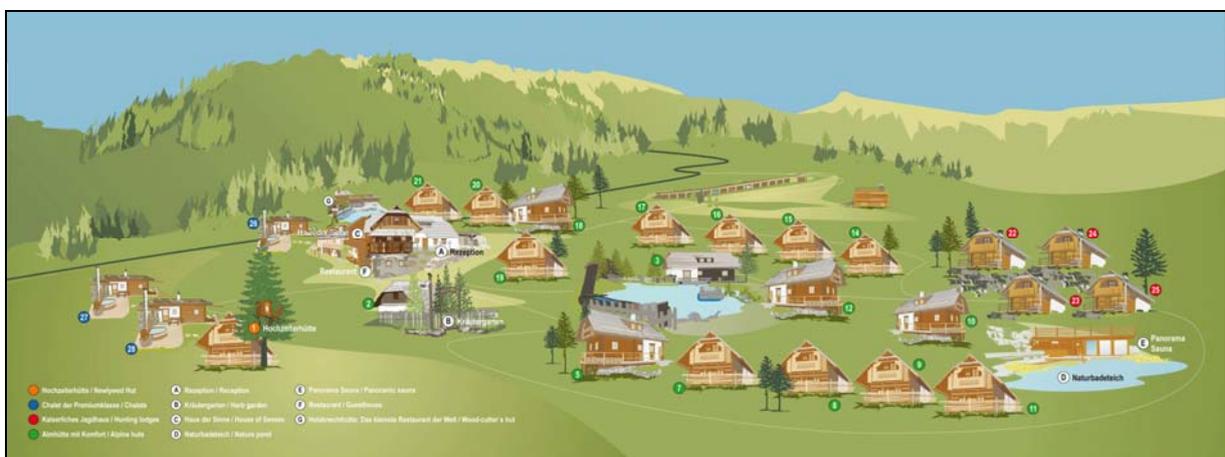


Abbildung 41: Lageplan der Hütten für das Almdorf Seinerzeit
(Quelle: ALMDORF SEINERZEIT, 2010)

5.2.4 Alpendorf Dachstein West

Lage

Das Alpendorf Dachstein West liegt in Salzburg in der Gemeinde Annaberg-Lungötz auf 850 m Seehöhe inmitten der Schischaukel Annaberg – Zwieselalm – Rußbach - Gosau. Die Schischaukel ist Teil des Schigebietes Dachstein West, das über 72 Liftanlagen, 130 km Skipisten und 225 km Langlaufloipen verfügt (DACHSTEIN WEST, 2009).

Charakterisiert wird die Region Tennengau zu der Annaberg-Lungötz gehört, von markanten verkarsteten Gebirgsstöcken der Salzburger Kalkhochalpen. Im Westen befindet sich das Tennengebirge und im Osten das Dachsteingebirge. In der Region befinden sich zahlreiche Gletscherschliffe, da durch die eiszeitliche Überprägung einzigartigen geologischen Formationen entstanden.

Die Region hat aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten eine lange Almwirtschaftstradition. Die Almen sind ein wesentlicher Bestandteil der Kulturlandschaft und somit auch wichtiger Faktor für den Tourismus (BEILAGE ZUM ANTRAG ALS LEADER REGION 2007 – 2013, S. 7f.).

Auf die Region Salzburg und Umgebung in der das Hüttendorf liegt, entfielen im Jahr 2000 20 % der Nächtigungen des Bundesland Salzburg. Annaberg-Lungötz zählt zu den bedeutendsten Tourismusgemeinden und liegt inmitten der Gebirgswelt der Salzburger Dolomiten (KAUTZ, EISENKÖLB, WACH, 2001, 213ff.).

Fotos



Abbildung 42, 43, 44: - Alpendorf Dachstein West
(Quelle: eigene Fotos, 2009)



Abbildung 45, 46, 47: - Alpendorf Dachstein West
(Quelle: eigene Fotos, 2009)

Beschreibung des Hüttendorfes

Die ersten Hütten des Alpendorfs Dachstein West (Abbildungen 42-47) wurden 2004 erbaut, und es werden jedes Jahr Hütten dazugebaut. Zurzeit stehen 87 Hütten (Abbildung 48) im Alpendorf, wobei das vorläufige Ziel bei 100 Hütten liegt, die auch genehmigt worden sind. Aber es ist auch geplant, für den Bau von weiteren Hütten anzusuchen. Zurzeit umfasst das Hüttendorf acht Hektar, wobei es die Option auf ein weiteres Grundstück für 20 Häuser gibt. Den Bau der Hütten organisiert die Alpendorf Dachstein West Besitz und Verwaltungs-Ges.m.b.H, und Bauträger war die Almdorf Bauträger GmbH.

Es gibt vier verschiedene Hüttenkategorien. Hütten mit 70 m² und vier Betten, Hütten mit 90 m² und sechs Betten, Hütten mit 90 m² und acht Betten und Hütten mit 105 m² und zehn Betten. Die Hütten sind ausgestattet mit Küche, Gasofen in Kaminoptik, Terrasse und Balkon, TV, und die 105 m² große Hütte hat zusätzlich eine Dampfdusche.

In der Rezeption befinden sich ein Restaurant sowie ein Schwimmbad, eine Sauna und ein Solarium.

Alle Hütten sind im Privatbesitz wobei es Eigentümer gibt, die nur eine haben und welche, die mehrere besitzen. Die Hütten werden zuerst verkauft und dann gebaut. Der Eigentümer hat das Recht seine Hütte acht Wochen im Jahr zu nutzen, wobei eine der Wochen in der Kernzeit liegen darf. Falls die Zeit nicht ausgenutzt, wird verfällt der restliche Anspruch. Verkauft werden die Hütte, das Grundstück und die Einrichtung. Ein Vertrag regelt die Rechten und Pflichten und vor allem, dass die Hütte durch die Alpendorf Dachstein West Besitz und Verwaltungs- Ges.m.b.H vermietet werden muss. Diese verwaltet die Hütten, erledigt die Mietabrechnung und vermarktet sie. Das Projekt mit 100 Hütten wurde vom Betreiber initiiert, wobei die Infrastruktureinrichtungen noch nicht vorhanden waren und zum Teil von der Gemeinde und vom Betreiber finanziert wurden. Die Zielgruppe des Hüttendorfes sind, da es relativ günstig ist, Familien mit Kindern. Es gibt bereits viele Stammgäste, und das Hüttendorf ist im Winter besser ausgelastet als im Sommer.

Es wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht, und laut FLÄWI ist der Bereich des Hüttendorfes als Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe – Aufschließungsgebiet gewidmet.

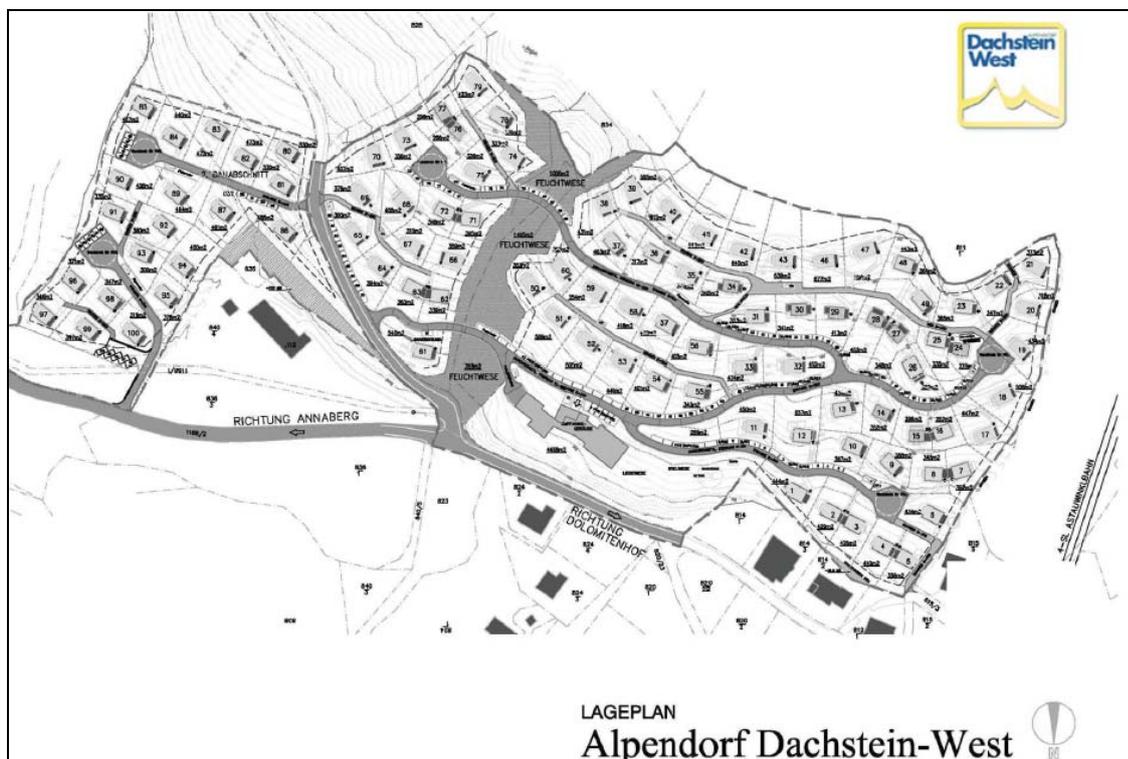


Abbildung 48: Lageplan der Hütten
(Quelle: ALPENDORF DACHSTEIN WEST, 2010)

5.2.5 Hüttendorf Feuerkogel

Lage

Das Hüttendorf Feuerkogel befindet sich auf dem 1625 m hohen Karstplateau des Feuerkogels in Oberösterreich. Dieses zeichnet sich vor allem durch Latschenbestände und Almen aus. Touristisch genutzt wird der Feuerkogel seit 1927, in diesem Jahr wurde er mit einer Personenseilschwebbahn erschlossen, die heute eine Beförderungskapazität von 377 Personen pro Stunde hat und von Ebensee wegführt. Da bis jetzt keine Straße auf den Feuerkogel führt, müssen alle notwendigen Mittel mit der Seilbahn befördert werden. Im Sommer ist der Feuerkogel ein attraktives Wandergebiet mit einem Panoramablick über das Salzkammergut-Seengebiet, das Höllen- und das Tote Gebirge sowie über den Dachstein bis in den oberösterreichischen Zentralraum und Tschechien. Im Winter wird der Feuerkogel als Familienschigebiet touristisch genutzt. Übernachtungsmöglichkeiten gibt es in den fünf Gasthöfen, die sich auf dem Karstplateau befinden, in einer Schutzhütte und im Hüttendorf Feuerkogel. 2007 wurde das Projekt Feuerkogel Neu gestartet, das mit einer Gesamtinvestitionssumme von 16,4 Millionen Euro die Tourismusdestination Feuerkogel aufwerten soll.

Das Projekt umfasst folgende Punkte:

- Abriss des Hotels Feuerkogel
- Neukauf eines neuen Pistengerätes
- Neubau einer Forst- und Versorgungsstraße
- Erneuerung der 8er Einseilumlaufbahn Gsoll
- Erneuerung der 6er kuppelbaren Sesselbahn Grubersunk
- Erweiterung von Pisten
- Entstehung des Berg-Erlebnisdorf Feuerkogel

14,4 Millionen Euro hat das Land Oberösterreich zugesichert, und 1,83 Millionen für den Bau der Forststraße übernimmt die Gemeinde Ebensee. Die Kosten für das Berg-Erlebnisdorf werden ebenfalls von der Gemeinde Ebensee mit Unterstützung des Gemeinderessorts des Landes Oberösterreich übernommen.

Der Abriss des Hotels und die Erneuerung der beiden Liftanlagen sowie der Ausbau der zusätzlichen Pisten wurden bis zum Wintersaisonstart 2009 ausgeführt.

Ziel dieses Projekt ist es, den Ganzjahrestourismus zu fördern, neue Zielgruppen zu gewinnen, Arbeitsplätze zu schaffen und die Wertschöpfung zu steigern. Somit wird eine Steigerung der Gästezahlen um 30 % nach dem ersten Ausbauschnitt erwartet.

Das Projekt Feuerkogel Neu soll 2010 fertig gestellt werden.

Fotos



Abbildung 49, 50, 51: - Hüttendorf Feuerkogel

(Quelle: eigene Fotos, 2009)



Abbildung 52, 53, 54: - Hüttendorf Feuerkogel
(Quelle: eigene Fotos, 2009)

Beschreibung des Hüttendorfes

Das Hüttendorf Feuerkogel (Abbildungen 49-54) wurde 1996 erbaut und besteht aus 13 Hütten. Es gibt keine zentrale Hütte mit Rezeption oder Restaurant.

Besitzer des Hüttendorfes ist die Hüttendorf Feuerkogel GmbH mit Sitz in Klagenfurt, und vermarktet wird es von der Tourismusplattform Hütten.com und über die Traunsee Touristik GmbH Nfg. & Co KG in Gmunden. Auf ca. 150 m² Wohnfläche stehen zwölf Betten zur Verfügung. Ausgestattet sind alle Hütten mit Küche, TV, Schwedenofen und Sauna. Die Zielgruppen des Hüttendorfes sind vor allem Familien mit Kindern, Gruppen und auch Firmen. Es gibt viele Stammgäste aber auch ständig neue Gäste. Die Anreise der Gäste erfolgt mit der Seilbahn, und ein Verwalter kümmert sich um diese. Verpflegen können sie sich in den nahe gelegenen Berggasthöfen, und es gibt die Möglichkeit, sich von einem Kaufmann aus dem Ort Ebensee Lebensmittel mit der Seilbahn kommen zu lassen. Diesen Service organisiert der Verwalter, der vor Ort ist. Weiters liegen die Hütten direkt an der Schipiste und an den Wanderwegen. Da die Straße, die auf den Feuerkogel führt, erst im Bau ist, muss das Trink- und Brauchwasser noch mit der Gondel zu den Hütten und den Gasthöfen gebracht werden. Es gibt aber einen Abwasserkanal, der bis nach Ebensee führt. Die Hütten des Hüttendorfes werden nicht verkauft und dürfen nur touristisch genutzt werden; dementsprechend sind die Parzellen auf Sondergebiete des Baulandes Tourismusbetrieb gewidmet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht notwendig, und der Erbauer musste für die Infrastruktureinrichtungen aufkommen. Der Stil der Häuser wurde maßgeblich von der oberösterreichischen Baubehörde vorgegeben, und die Anzahl der Hütten lag im Ermessen des Erbauers, wobei es keinen Platz für weitere Hütten gibt. Das Hüttendorf liegt in einer windexponierten Lage. Das Projekt Feuerkogel Neu bringt eine Aufwertung des Hüttendorfes, da das Skigebiet ausgebaut wird; und auch die neue Versorgungsstraße erleichtert vieles.

6 ANALYSE DER ENTWICKLUNG DER HÜTTENDÖRFER IN ÖSTERREICH

Es wurden insgesamt 20 Interviews mit den BetreiberInnen der fünf Hüttendörfer, mit den Vertretern der Gemeinden, in welchen das jeweilige Hüttendorf steht, mit den zuständigen Ortsplanern und mit den jeweiligen RaumplanerInnen des Landes geführt (siehe Tabelle 5). Weiters wurde noch der Bürgermeister von Rohrmoos interviewt. In dieser Gemeinde befindet sich zwar kein Hüttendorf, aber er wurde als zusätzlicher Interviewpartner gewählt, da er sich mit der Thematik der Beherbergungsbetriebe in dezentralen Lagen sehr intensiv beschäftigt hat. Denn nach eingehender Prüfung – es wurde ein Kriterien- und Maßnahmenkatalog zur Beurteilung derartiger Projekte entwickelt - wurde in Rohrmoos vor wenigen Jahren die Genehmigung eines Hotelkomplexes abgelehnt.

Es wurden neun Fragebögen per E-Mail beantwortet, sechs Telefoninterviews und fünf persönliche Interviews wurden geführt (siehe Tabelle 5).

Die Interviews wurden mit Hilfe der Qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet. Das bedeutet, es wurden alle mündlichen Interviews transkribiert, um dann das Material nach festgelegten Inhalten zusammenzufassen. Diese waren: Raumplanung, Ökologie, Bevölkerung und Ökonomie. Das so zusammengefasste und strukturierte Material wurde nochmals nach Subkategorien geordnet und stellt die Grundlage für die Kapitel 6.1 bis 6.11 dar.

Funktion	Bezeichnung	Interviewpartner	Interviewart	Datum
Geschäftsführerin	Almdorf Seinerzeit	Fr. Landschützer	E	23.10.2009
Amtsleiter	Gemeinde Reichenau	Hr. Roßmann	T	21.10.2009
Ortsplaner	Raumplanungsbüro Kaufmann	DI Kaufmann	T	21.10.2009
Mitarbeiterin	Almhüttendorf Turracher Höhe	Fr. Marko	P	03.08.2009
Geschäftsführer	Almhüttendorf Turracher Höhe	Hr. Markworth	E	11.08.2009
Amtsleiter	Gemeinde Predlitz-Turrach	Hr. Dröscher	E	02.09.2009
Geschäftsführer	Alpenparks Hagan Lodges	Hr. Kalss	P	27.08.2009
Amtsleiter	Gemeinde Altaussee	Hr. Haim	E	24.08.2009
Ortsplaner	Pumpernig und Partner	DI Pumpernig	E	27.08.2009

Geschäftsführer	Almdorf Dachstein West	Hr. Neßlinger	P	03.08.2009
Bürgermeister	Gemeinde Annaberg Lungötz	Bgm. Schwarzenbacher	E	22.10.2009
Ortsplaner	Salmhofer	DI Salmhofer	E	22.10.2009
HMS Hütten-Miet Service GmbH	Hüttendorf Feuerkogel	Hr. Supersperg	E	02.11.2009
Mitarbeiter	Hüttendorf Feuerkogel	Hr. Stadlmann	P	27.08.2009
Bauabteilung	Gemeinde Ebensee	Hr. Spitzer	E	10.09.2009
Ortsplaner	Architekten Ziviltechniker OG	DI Hinterwirth	T	21.10.2009
Abteilung 16	Land Steiermark	DI Weissenbeck	E	10.09.2009
Abteilung 20	Land Kärnten	DI Seidenberger	T	21.01.2010
Abteilung Raumordnung	Land Oberösterreich	DI Knoetig	T	18.01.2010
Abteilung 7	Land Salzburg	Dr. Braumann	T	21.01.2010
Bürgermeister	Gemeinde Rohrmoos	Hr. Pilz	P	10.12.2009

Tabelle 5: Auflistung der Interviews

(Quelle: eigene Erstellung, 2010)

E = e-mail

T = Telefoninterview

P = persönliches Gespräch

6.1 Gründe für die Hüttendorf - Entwicklung

Der Vertreter der Kärntner Landesregierung erklärt den Trend zu Hüttendörfern und weg von Hotels folgendermaßen: Er sagt, dass in Kärnten in der letzten Zeit sehr wenige konventionelle Hotels errichtet werden, da sich aufgrund der Höhe der notwendigen Investitionen keine Projektbetreiber finden. Es werden eher bestehende Hotels übernommen und neu aufgestellt, als komplett neue Hotels errichtet. Ein Hüttendorf sei sowohl im Bau als auch im Betrieb wesentlich günstiger, da unter anderem die Personalkosten sehr gering sind, wobei die Kosten von der Art des Hüttendorfes abhängen, denn es gibt auch Hüttendörfer, die wie ein Hotel geführt werden. Das Angebot geht von Hütten, die vermietet werden und voll serviciert mit Zimmerreinigung sind, bis hin zu Hüttendörfern, die praktisch wie ein Zweitwohnsitz geführt werden. Bei dieser Betriebsform entstehen für den Betreiber sehr geringe Kosten.

Auch der Vertreter des Landes Salzburg geht auf den steigenden Trend zu Hüttendörfern ein und sagt, dass es über die letzten Jahre hinweg sicher mehr als ein Dutzend Ansuchen für Hüttendörfer gegeben habe.

Doch seinem Eindruck nach, habe sich die Entwicklung in letzter Zeit wieder ein bisschen eingebremst. Die Hütten waren eine gewisse Investitionsmode, weil es auf der einen Seite, was jetzt nicht mehr der Fall sei, eine Unmenge an verfügbarem Kapital von Investoren für solche Projekte gegeben habe, und weil auf der anderen Seite Hütten- und Feriendörfer leichter als ein Hotel zu finanzieren waren. Die Investoren hatten viel Geld, das sie in den neuen Trend investierten, um hohe Gewinne zu erwirtschaften, doch durch die Finanzkrise wurde viel Geld verloren, das nun nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Hotelprojekte, die tatsächlich errichtet wurden, sind in letzter Zeit zurückgegangen. Es gibt zwar eine Reihe von Projektentwicklern, die hinter bestimmten Standorten her sind, vor allem im alpinen Bereich und im Umfeld der Stadt Salzburg, aber auch nach der Umwidmung werden diese Flächen nicht immer sofort bebaut. Denn es gibt einige Beispiele, bei welchen zuerst mit Nachdruck die Umwidmung verfolgt wurde, und nach dieser ist der Betreiber abgesprungen. In Salzburg gibt es für größere Anlagen die Widmung ‚Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe‘. Die Zahl von Hotelneubauten ist sehr beschränkt, aber die Hotelbauten im Nahbereich von Talstationen oder auch Mittelstationen von Seilbahnen wiederum scheinen derzeit besonders beliebt zu sein. Das sind auch die Lagen die, die Betreiber von Hüttendörfern bevorzugen.

Er sagt, dass dieser Trend, falls das Objekt bei der Talstation errichtet werde und auch siedlungsstrukturell integriert sei, sowie mit den öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sei, durchaus positiv zu sehen sei. Kritisch zu betrachten sei, wenn der Bau in den Mittelstationsbereich oder noch weiter nach oben gehe.

Denn die Gäste sind bis heute nicht wirklich bereit zugunsten der Umwelt auf Komfort, wie direkt neben der Piste zu wohnen, zu verzichten. Es gibt im Tourismus zwar Ansätze umweltschonender zu wirtschaften, aber die gestiegenen Qualitätsansprüche führen vermehrt zu einem höheren Ressourcenverbrauch (vgl. WÖHLER und SARETZKI, 1999, S. 4f.). So ist auch die Vorliebe der Gäste ein ganzes „Eigenheim“ zu mieten, ein Ausdruck der gestiegenen Ansprüche. Der Bürgermeister von Rohrmoos sagt, dass es in Norwegen und in Schweden sehr viele Feriendörfer gibt und es rühre aus der Ursehnsucht des Menschen her, beheimatet zu sein und das möglichst im eigenen Häuschen. Er glaubt, dass das der Grund für die Beliebtheit der Hüttendörfer sei und aus dieser Sehnsucht versuchen die Leute, die im Tourismus erfolgreich agieren einen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen.

Auch FREYER (1993) schreibt, dass der Großteil der heutigen europäischen Bevölkerung in Städten lebt, wo Stress, Hektik, Anonymität und Sterilität herrscht. Viele Menschen sehnen sich nach mehr sozialen Kontakten und mehr Natur in ihrem Leben. Da aber diese Sehnsucht für viele nicht leistbar ist, versuchen sie zumindest im Urlaub sich diesen Traum zu erfüllen (vgl. FREYER, 1993, S. 39-40). Viele Zielgruppen wie Familien, Gruppen oder Paare genießen es am Urlaubsort eine eigene Hütte mit Balkon oder Terrasse zu bewohnen.

Wie aber im Kapitel 2.10 beschrieben, führt diese Sehnsucht unweigerlich zur Deattraktivierung einer Tourismusregion, denn umso mehr Wünsche den Gästen erfüllt werden, umso mehr wird in die Landschaft eingegriffen. Diese Eingriffe verändern die Landschaft im negativen Sinn, die aber mit ein Grund für die Auswahl des Reisezieles ist. Somit setzt ein Teufelskreis ein, der damit beginnt den Gästen ihre Wünsche zu erfüllen und damit endet, dass diese sich ein anderes Reiseziel mit noch attraktiverer und unverbaute Landschaft suchen. Auch der Schriftsteller Hans Magnus Enzenberger sagte: „Touristen zerstören, wonach sie suchen, indem sie finden“ (zitiert in MÜLLER, 2002, S.5).

Es werden aber auch Hüttendörfer gebaut, weil z. B. bestehende Hotels in ihrer derzeitigen Größe nicht mehr lebensfähig sind. Auch investitionstechnisch sind Hütten einfacher und billiger zu bauen als ein Hotelzubau. Die einzelnen Hütten werden verkauft und somit ist die Finanzierung des Ausbaus sichergestellt. Es gibt Verträge die absichern sollen, dass aus den Hütten keine Zweitwohnsitze werden können, nur werden die nicht bei allen Hüttendörfern gemacht und sie können eine Verhinderung von Zweitwohnsitzen auch nicht vollständig garantieren.

Laut dem Betreiber der Alpenparks Hagan Lodges hätten sich Hüttendörfer in Österreich sehr gut entwickelt und würden gut angenommen werden. Zum einen weil der Gast aus Kostengründen immer mehr zum Selbstversorger werde (siehe Kapitel 2.8), und zum anderen weil sich Hüttendörfer besser in die Landschaft einpassen als Hotels.

Dazu beschreibt MÜLLER (2003) eine Umfrage im Zusammenhang mit dem „Schweizerischen Tourismuskonzept“, die der Frage nach dem gewünschten Ortsbild im Alpenraum nachgeht. Dazu wurden den Befragten schweizerischen Haushalten sechs gezeichnete Bilder, von derselben Landschaft im Alpenraum, die jedoch unterschiedlich bebaut wurde, gezeigt. Das erste Bild zeigt einen länglichen Ort mit einer Mischung aus verdichtetem Wohnbau und Einfamilienhäusern ohne ersichtlichen Ortskern. Auf dem zweiten Bild ist ein kleiner dicht bebauter Ort mit für den Alpenraum typischer Bebauung und einer Kirche in der Ortsmitte zu sehen. Auf dem dritten Bild wurde ein größerer locker bebauter Ort, in dessen Ortsmitte sich ebenfalls eine Kirche befindet, abgebildet. Das vierte Bild zeigt eine ähnliche Bebauung wie das erste Bild, nur die Gebäude sind viel dichter und größer gebaut. Auf dem fünften Bild wurden ausschließlich wenige aber verdichtete moderne Wohnbauten gezeichnet. Das sechste Bild beschreibt eine gestreute Siedlung mit vorwiegend Einfamilienhäusern und wenigen größeren für den Alpenraum typischen Häusern. Es gibt keine Ortsmitte und die Häuser stehen weit von einander entfernt.

Die Befragten entschieden sich zu 24,9 % für das zweite Bild, zu 23,9 % für das sechste Bild, zu 16,8 % für das dritte Bild, zu 12,8 % für das erste Bild, zu 3,8 % für das vierte Bild und zu 2,2 % für das fünfte Bild (MÜLLER, 2003, S. 93f.).

Somit wird deutlich, dass im Alpenraum keine großen Gebäude wie zum Beispiel Hotels gewünscht werden, sondern kleinere Strukturen, die der ursprünglichen Bebauung angepasst sind. Wobei auch bei den ersten drei Plätzen die Bilder mit weniger Häusern bevorzugt wurden. Dies zeigt deutlich die Präferenz der Menschen zu traditionellen Bauformen, wie es Hütten im Alpenraum sind.

6.2 Einstellungen der Befragten aus raumplanerischer Sicht zu den Hüttendörfern

Die Vertreter der Gemeinden, in welchen die Hüttendörfer stehen, sehen diese aus raumplanerischer Sicht durchgehend als positive Entwicklung an, vorausgesetzt sie werden gewerblich genutzt und befinden sich auf einem passenden Standort. Der Bürgermeister von Rohrmoos wiederum steht den Hüttendörfern sehr skeptisch gegenüber, da durch sie der Grundsatz einer verantwortlichen Raumplanung, sparsamster Umgang mit Bauland, wenig beachtet werde. Er kann den Wunsch nach einer eigenen Hütte im Urlaub nachvollziehen, aber er glaubt, dass sich die Menschheit heutzutage derartigen Luxus nicht mehr leisten könne. Es sei in seinen Augen nicht mehr verantwortbar dezentrale Strukturen zu schaffen, um Urlaubsgelüste zu befriedigen. Allgemein würde er aber nicht ausschließen, dass die räumliche Situation in einer Gemeinde so sein könne, dass in dieser ein Hüttendorf hin passen könne. Vorausgesetzt dass das drei Säulen Model einer verantwortlichen, nachhaltigen Raumplanung (siehe auch Kapitel 2.11), das sich zusammensetzt aus der ökonomischen, der ökologischen und der gesellschaftsrelevanten Sicht, beachtet wird.

Laut den Aussagen des Bürgermeisters von Maria Alm, wo bereits ein Hüttendorf steht, sei das Hüttendorf wirtschaftlich sehr erfolgreich, aber die ansässige Hotellerie habe dadurch Nachteile. Das Umfeld werde somit in Mitleidenschaft gezogen. Seiner Aussage nach gäbe es Beschwerden, und er würde für die Zukunft sagen, dass Hüttendörfer sehr behutsam und in Maßen gebaut und von Fall zu Fall beurteilt werden müssten.

Aus diesem Grund wurde in Maria Alm, wie im Kapitel 3.2.4 beschrieben, ein Maßnahmenkatalog zur Entscheidungsfindung, ob eine Liegenschaft zur Errichtung von Hüttendörfern geeignet erscheint, erstellt.

Die Ortsplaner beurteilen die Hüttendörfer ebenfalls negativ, da es zu intensiven Verschneidungen mit den Zweitwohnsitzen kommen kann, und diese können auch durch Verträge nicht hundertprozentig ausgeschlossen werden. Eine weitere Meinung ist, dass sich aufgrund der inflationären Entwicklung eine ähnliche Situation wie beim derzeitigen Überangebot an Thermen und Golfplätzen in Ostösterreich abzeichnen werde.

Auch die Ortsplaner der Gemeinde Altaussee und Annaberg-Lungötz sehen diesen Trend als gänzlich negativ. Der Ortsplaner der Gemeinde Altaussee gibt zu bedenken, dass

aufgrund der Lage eine hohe Mobilität erzwungen werde, die im Zusammenhang mit der Klimafrage (Kyotoprotokoll) höchst brisant sei. Die anderen zwei Ortsplaner sehen diesen Trend in ihrem Wirkungsbereich nicht, wobei auch sie dezentrale Lagen als ungeeignet für die Bebauung, unabhängig von der Größe der Anlage, halten.

Die VertreterInnen der Länder haben überwiegend eine neutrale Meinung zu Hüttendörfern und sind sich einig, dass vor allem die Standortfrage ein sehr wichtiger Punkt bei der Errichtung eines Hüttendorfes sei. Denn wenn Hüttendörfer in die Struktur eines intensiv genutzten Standortes passen und die Beherbergungsstruktur ergänzen, seien sie ihrer Meinung nach durchaus denkbar. Es dürfe jedoch der hohe Flächenverbrauch nicht vergessen werden und die Entwicklung, diese Beherbergungsform in dezentrale Lagen zu bauen.

Die Vertreterin des Landes Steiermark äußerte sich zu den Hüttendörfern in dezentralen Lagen folgendermaßen: Aufgrund der Vielzahl an negativen Auswirkungen (Zersiedelung, Versiegelung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) seien dezentrale Bauungen grundsätzlich negativ und Hüttendörfer sind naturgemäß eher in dezentraler Lage angesiedelt. Die negativen Auswirkungen seien daher vorprogrammiert. Die Entwicklung sei aus der Sicht der Raumplanung sicher negativ.

Da es in Oberösterreich sehr wenige Hüttendörfer gibt, betrifft diese Diskussion den Vertreter des Landes Oberösterreich weniger, aber er sehe, dass bei den anderen Bundesländern ein Diskurs zwischen Naturbeanspruchung, Ökologie und Nachhaltigkeit geführt werde. Seiner Meinung nach müsse, um sich an das Thema heranzuwagen, diskutiert werden, was diese Anlagen in der Lage seien zu leisten und was sie bringen würden.

Laut den Befragten stehe die Bevölkerung in den fünf Gemeinden den Hüttendörfern eher positiv gegenüber, da sie Arbeitsplätze bringen würden. Wobei in Gemeinden mit sehr großen Hüttendörfern, die sehr auffällig in der Landschaft stehen, die Bevölkerung diese in dieser verwirklichten Form als eher negative Entwicklung sehe.

Auch laut dem Bürgermeister von Rohrmoos sei der Grad der Betroffenheit der ausschlaggebende Punkt. Denn seiner Meinung nach seien Hüttendörfer den BürgerInnen, die weiter weg von den Hüttendörfern wohnen egal, da die Menschen in den letzten Jahren einen Wirtschaftsegoismus entwickelt haben. Ihrer Meinung nach müsse die Gemeinde wissen, ob ein Projekt gut oder schlecht für sie sei. Aus diesem Grund sei es wichtig BürgerInnen wieder zu verantwortungsbewussten Menschen zu erziehen.

6.3 Weitere Entwicklung der Hüttendörfer

In den fünf Gemeinden befinden sich insgesamt sechs Hüttendörfer, und es liegen den Gemeinden zwei Ansuchen für neue Hüttendörfer vor, wobei zu beachten ist, dass diese zwei Ansuchen den Gemeinden Predlitz-Turrach in der Steiermark und Reichenau in

Kärnten vorliegen, in welchen der Tourismus einen sehr hohen Stellenwert hat. Weiters ist eine Erweiterung des Almdorf Seinerzeit im Gespräch.

Die Vertreterin des Landes Steiermark sagt, dass es in der Steiermark sicher vier bis fünf Ideen für Hüttendörfer gibt, und auch in Kärnten und in den anderen Bundesländern gäbe es einige geplante Projekte, wobei es vor einigen Jahren schon derer mehr gewesen seien.

Die Mehrheit der VertreterInnen der Länder sehen keinen Trend zu immer größeren Hüttendörfern in dezentraler Lage, zum einen weil es in ihrem Bundesland diesen Trend bis jetzt noch nicht gab wie zum Beispiel in Oberösterreich, hier wurden zwar mehrere Überlegungen Hüttendörfer zu bauen angestellt, aber die wurden fast alle wieder verworfen, und zum anderen weil dieser Trend zur Zeit gebrochen zu sein scheint. Diese Tatsache wurde großteils mit der aktuellen Wirtschaftskrise erklärt, aber auch mit dem vorhandenen Überangebot, das bereits an Apartmenthäusern besteht. Ihrer Meinung nach müssten zuerst die vorhandenen Objekte vermarktet werden, und es hat sich herausgestellt, dass zu groß dimensionierte Projekte, da hier für den Gast das Gefühl inmitten der Natur zu sein verloren geht, nicht dem Kundenwunsch entsprechen. Es wird aber auch angemerkt, dass es immer noch Ausnahmen gibt.

Der Vertreter des Landes Kärntens meint, dass es vor sechs Jahren mehrere große Projekte gegeben habe, die alle nicht verwirklicht worden sind. Daher werde in einem kleineren vertretbaren Maßstab weiterhin der Bedarf vorhanden sein, aber große Projekte mit 500 bis 1000 Betten werde es nicht mehr geben.

Laut BAUMHACKL (1995) müsse die Wachstumsspirale der ständigen Vergrößerung der Aufstiegshilfen in den Schigebieten, der Ausbauten der Schigebiete selbst sowie der ständigen steigenden Flächenverbräuche der touristischen Infra- und Suprastruktur durchbrochen werden. Denn bei Kostenwahrheit stelle sich die Frage, ob der ökonomische Nutzen gegenüber dem ökologischen und sozialen Schaden überwiegt. Diese Frage wurde früher nicht gestellt, doch durch das schnelle Wachstum des Tourismus rücke sie immer mehr in den Vordergrund. Weiters fallen 80-90 % des österreichischen Tourismus auf das sensible Alpengebiet, wo wie in anderen Gebieten „zuviel Tourismus, Tourismus zerstört“ (BAUMHACKL, 1995, S. 29). Daher sei es besonders wichtig, auf ein verträgliches Maß an Tourismus und somit auch an Hüttendörfern zu achten.

6.4 Raumplanerische Fakten zu den Hüttendörfern

Laut den ausgewerteten Interviews hat sich in allen fünf Fällen der Betreiber oder der Investor den Standort ausgesucht, wobei alle fünf Hüttendörfer außerhalb von Ortschaften errichtet wurden. Die Entfernung zum nächsten Ort beträgt zwischen einem und vier

Kilometer. Das Hüttendorf Feuerkogel steht auf einem Hochplateau und ist bis jetzt nur mit der Seilbahn erreichbar. Naturgewalten kommen nur beim Hüttendorf Feuerkogel in Form von starken Winden bis 150 km/h vor. Bei den Alpenparks Hagan Lodges wurden Schutzmaßnahmen, da es in der gelben Zone der Wildbach- und Lawinenverbauung geplant wurde, durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war ebenfalls nur bei den Alpenparks Hagan Lodges erforderlich, wobei in diesem Fall das Hüttendorf Teil des Ausbaus eines Schigebietes war.

Neue Beherbergungsbetriebe sind teilweise in den örtlichen Plänen vorgesehen und der Standort mehrerer Hüttendörfer wurde als touristische Entwicklungszone ausgewiesen. Jedoch wurden die fünf Hüttendörfer nicht als Hüttendörfer ausgewiesen, da diese Beherbergungsform relativ jung ist. Am Feuerkogel hat es laut dem Ortsplaner der Gemeinde Ebensee früher bei der Liftstation ein Hotel gegeben, das aber abgetragen wurde. Aus diesem Grund ist der Bedarf für weitere Übernachtungsmöglichkeiten entstanden. Weiters läuft gerade das Projekt Feuerkogel Neu, daher werden wie schon im Kapitel 5.2.5 erwähnt neue Liftanlagen errichtet, das Schigebiet erweitert und eine Versorgungsstraße gebaut. Somit sollte ein zusätzlicher Tourismusbetrieb angesiedelt werden. Laut dem Ortsplaner wäre eine andere Betriebsform nicht möglich gewesen, da zum Beispiel ein Hotel mehr Angriffsfläche für den Wind geboten hätte.

Laut den Aussagen der Interviewten wäre in den Gemeinden Reichenau, Altaussee und Annaberg-Lungötz auch ein Hotel genehmigt worden, doch zu meist sei diese Option nicht zur Diskussion gestanden, da es keinen Bauwerber für ein Hotel gegeben habe. Aufgrund der Bauweise der Hüttendörfer, des Gefühls, das sie bei ihren Gästen erzeugen wollen und der gewünschten Nähe zu den Schianlagen, wären bei allen fünf Hüttendörfern keine anderen Grundstücke in Frage gekommen. Der Vertreter der Gemeinde Reichenau meint dazu, dass das Almdorf Seinerzeit nur in die jetzige Lage passe, dass aber am nahe gelegenen Falkertsee eher Hotels gebaut werden sollten, wobei es keine neuen Widmungen gebe, sondern Altsünden aufgearbeitet würden, denn seiner Meinung nach könne jemandem, der eine gewidmete Fläche besitze das Bebauen dieser nicht verboten werden. Am Falkertsee wurden in den letzten 15 Jahren viele Ferienwohnungen gebaut und somit ist die Fläche bebauungstechnisch ausgereizt. In den Gemeinden Predlitz-Turrach, Annaberg-Lungötz und Ebensee ist auch noch im Ortsverband Platz für einen Tourismusbetrieb, doch zum einen passen die Hüttendörfer schlecht in einen Ortsverband und zum anderen bevorzugen die Gemeinden in diesen Lagen eher Hotels. Der Ortsplaner der Gemeinde Reichenau spricht sich gegen paratouristische Anlagen im Ortsverband aus und sieht diese Anlagen eher in der zweiten und dritten Reihe.

Laut den Befragten waren die Infrastruktureinrichtungen bei allen fünf Hüttendörfern teilweise vorhanden, mussten aber der Anlage angepasst und erneuert werden. Die Anzahl der

Hütten, die in einem Hüttendorf stehen, wurde durch mehrere Faktoren bestimmt. In erster Linie sucht der Betreiber für eine bestimmte Anzahl an, wobei er auf die vorgeschriebene Bebauungsdichte und den vorhandenen Platz achten muss, und für die Widmung ist oft die benötigte Fläche ausschlaggebender als die Anzahl der Hütten. Eine Höchstgrenze für die Zahl an Hütten in einem Dorf gibt es in keinem Bundesland.

Beim Almdorf Seinerzeit, bei den Alpenparks Hagan Lodges und beim Hüttendorf Feuerkogel war ein typischer Hüttendorfcharakter mit Qualitätsbetten Voraussetzung für die Errichtung, wobei bis auf eines alle fünf diesen Hüttendorfcharakter auch ohne die Voraussetzung haben. Zivilrechtliche Vereinbarungen, dass nur solche Baulichkeiten errichtet werden dürfen, die touristisch oder gewerblich genutzt werden können, gibt es nur beim Almdorf Dachstein West. Bei den anderen ist die touristische Nutzung zum Teil mit der Widmung gegeben oder die Nutzung ist eine Auflage der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung. Ein Betreiber- und Betriebsführungskonzept musste bei allen Hüttendörfern bis auf das Almhüttendorf Turracher Höhe vorgelegt werden. Die neueren Hüttendörfer haben vor dem Bau eine Marktanalyse durchführen lassen, die bei allen positiv ausgefallen ist.

6.5 Auslastung und Marktpotential der Hüttendörfer

Die Auslastung ist bei allen fünf Hüttendörfern gut, wobei zumeist die Wintersaison besser gebucht wird als die Sommersaison. Das Almdorf Seinerzeit verwendet und verkauft als einziges der fünf Hüttendörfer regionale Produkte, und es ist eines der bekanntesten Hüttendörfer in Österreich. Da es sehr gut gebucht ist, wird ein zweites Luxus Hüttendorf in der Nähe geplant.

Die Konkurrenz zwischen den Hüttendörfern sei laut den Angaben der BetreiberInnen nicht sehr groß, wobei sich die Antworten widersprechen. So meinen die BetreiberInnen der älteren Hüttendörfer, dass sie aufgrund der Etabliertheit auf dem Markt und der Stammgäste, keine Konkurrenz von den jüngeren Hüttendörfern befürchten müssten. Die Jüngeren wiederum seien davon überzeugt, dass sie aufgrund der neueren und moderneren Ausstattung, und weil Gäste immer wieder etwas Neues bevorzugen würden, konkurrenzfähiger als die alten seien. Aber auch ihre Lage oder ihre Preisklasse würden einige von ihnen einzigartig sein lassen. Auffallend jedoch ist, dass alle fünf sehr viel Werbung machen. Einige BetreiberInnen legen Wert darauf festzustellen, dass der erhöhte Werbeaufwand aufgrund der Wirtschaftskrise stattfindet, und andere sprechen von einem ständig hohen Werbeaufwand. Tatsache ist, dass auch Hüttendörfer, um eine hohe Auslastung zu erreichen, einen sehr hohen Werbeaufwand haben, der zumeist an Werbeagenturen oder Marketingabteilungen ausgelagert wird. Die Zielgruppen der Hüttendörfer sind in vier Fällen die gleichen, nämlich Familien mit Kindern oder Gruppen.

Nur das Almdorf Seinerzeit spricht vor allem wohlhabende Paare an, aber auch Hochzeiten und Hochzeitsreisen werden hier viele veranstaltet. Jedoch alle fünf BetreiberInnen sind sich einig, dass sie bereits sehr viele Stammgäste hätten, die bis zu vier Mal im Jahr kommen.

Natürlich stehen nicht nur die Hüttendörfer untereinander in einem Konkurrenzverhältnis, denn der Tourismus in den Alpen allgemein ist einer großen Konkurrenz ausgesetzt. Zum einen gibt es immer mehr Substitutionsprodukte wie Themenparks und weitere Freizeitaktivitäten, und zum anderen gewinnen durch die niedrigen Flugpreise Schigebiete in Nordamerika oder Frankreich an Bedeutung. Weiters werden ständig neue Ressorts sowohl in Nordamerika als auch in den Alpen gebaut, die um die Gäste werben. In Europa werden aber auch viele Schigebiete von der Regionalpolitik subventioniert, um modernere Sessellifte zu bauen und somit zu überleben, doch dadurch ist ein Überangebot am Markt entstanden, das zu einem Verdrängungswettbewerb führt (vgl. BIEGER, 2004, S. 92).

Die Raumplaner und die VertreterInnen der Länder sind sich einig, dass der Markt mit Hüttendörfern insgesamt in Österreich noch nicht übersättigt sei, denn es gäbe immer noch Investoren, die Hüttendorfprojekte betreiben. Die BetreiberInnen suchen ihre Standorte nach dem vorhandenen Marktpotenzial aus, dass in vielen Gegenden noch hoch ist. Weiters werden auch mit Hüttendörfern verschiedene Zielgruppen angesprochen, wie Familien, Gruppen oder Exklusivurlauber. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftsentwicklung ein wichtiger Faktor sei, denn zum Beispiel in Kärnten gewänne der Osten Europas als Herkunft für einen neuen Kundenstock an Bedeutung und auch Italiener und Deutsche seien für den Tourismus im Alpenraum sehr wichtig. Holländer treten immer öfter als Vermarkter auf und somit sei die Wirtschaft dieser Länder mit ausschlaggebend für die weitere Entwicklung in Österreich.

6.6 Steuerung der Hüttendorf Entwicklung

Die Ortsplaner der fünf Gemeinden sind sich einig, dass die Errichtung von Hüttendörfern nicht unkontrolliert stattfinden dürfe. Somit fordert zum Beispiel der Ortsplaner der Gemeinde Reichenau Instrumente wie eine klare gesetzliche Vorgabe, wie die wirtschaftliche Konstruktion eines Tourismusbetriebes aussehen sollte, wobei der Ortsplaner der Gemeinde Altaussee ein Umdenken der Investoren und Betreiber als einzige Möglichkeit für eine bessere Entwicklung sieht, denn das Kapital bestimme derzeit die Entwicklung. Die Vertreterin des Landes Steiermark äußert sich folgendermaßen: "Es soll der Entwicklung jedenfalls entgegengewirkt werden. Die Art der Maßnahme könnte dabei sehr unterschiedlich sein. Eine Maßnahme wäre zum Beispiel die Reglementierung von Seiten der Landesplanung. Dabei könnten Tabuflächen festgelegt werden, die grundsätzlich für eine

Hütten-Almdorfbauung gar nicht in Frage kommen (Beispiel Abänderung des Landesentwicklungskonzeptes des Landes Salzburg). Eine weitere eher partizipative Variante wäre die Erarbeitung eines Leitbildes bzw. Leitfadens für die Errichtung von Hüttendörfern. Dabei könnten gemeinsam mit Hüttendorfbetreibern, Gemeinden und anderen Experten die Anforderungen abgestimmt werden.“

Aber auch der Vertreter des Landes Kärntens sieht einen Handlungsbedarf, da oft das Bewusstsein auf Seiten der Gemeinden, welche Projektgröße sinnvoll ist, fehle. Die Gemeinden hätten vor allem in der Zeit, wo sehr große Projekte geplant wurden, diese als Chance gesehen und nicht hinterfragt, ob 300 Betten in einer Gemeinde mit bestehenden 70 Betten zweckmäßig seien. Daher sollte das Land darauf hinweisen, dass solche Projekte langfristig nicht vorteilhaft für die Gemeinde sind. Bei sehr großen Projekten versuche das Land über eine Raumverträglichkeitsprüfung, die gemeinsam mit der Gemeinde, den Investoren und dem Land durchgeführt wird, die Sinnhaftigkeit des Projektes zu prüfen. In Bleiberg wurde nach einer derartigen Prüfung festgestellt, dass ein Projekt mit 1500 Betten viel zu groß für die Gemeinde sei.

Das Land Salzburg hat bereits ein Steuerungsinstrument für sehr große Beherbergungsbetriebe, die Widmung Beherbergungsbetriebe mit mehr als 120 Gästezimmern, die auch für Hüttendörfer gilt, da Gebäude, die eine funktionale und wirtschaftliche Einheit bilden, zusammenzuzählen sind (§ 33 (3) Z1-5 SROG, 2009). Zu dieser Widmung gehören spezielle Prüfschritte wie eine Art Raumverträglichkeitsprüfung, die vorgeschaltet wird. Das Land ist großen Projekten grundsätzlich nicht negativ gesinnt, sondern derartige Projekte brauchen einen erhöhten Prüfaufwand. Weiters wird gerade an einem Leitfaden zur Beurteilung von Beherbergungsgroßbetrieben gearbeitet, da das neue Raumordnungsgesetz vorsieht, für verschiedene Bereiche Planungsunterlagen zu erarbeiten.

Als touristische Steuerungsinstrumente werden Tourismuskonzepte bezeichnet, die SCHARPF (1998) wie folgt erklärt. Um zu sehen, welche Bettenzahl für eine Gemeinde realistisch ist, beschreibt er eine Fremdenverkehrsplanung in Form eines Fremdenverkehrskonzeptes. Es soll den Behörden als Koordinationsinstrument dienen, die wirtschaftliche Situation sichern, die Lebensmöglichkeit in einer Region verbessern und die Fördermittel ziel- und problembezogen einsetzen. Es soll aber auch eine Entscheidungsgrundlage für das zukünftige touristische Angebot sein. Für die Erstellung des Konzeptes sollten zuerst eine Bestandsaufnahme und Analyse gemacht werden, um zum Beispiel zu erkennen, wo die Stärken und Schwächen der jeweiligen Gemeinde liegen. Danach sollte ein Leitbild entwickelt werden, das den zukünftigen Weg vorgibt, und als letzten

Schritt wird ein Maßnahmen und Aktionsprogramm vorgelegt. Mit Hilfe dieses Fremdenverkehrskonzeptes kann eine Gemeinde genau erkennen, wo sie steht und welche Entwicklung sinnvoll und möglich ist (vgl. SCHARPF, 1998, S. 14f.).

6.7 Verkauf von einzelnen Hütten

Der Verkauf einzelner Hütten eines Hüttendorfes ist ein viel diskutiertes Thema, das den Umgang mit dieser Betriebsform erschwert. Denn es gibt weder durch Widmungen noch durch zivilrechtliche Verträge eine hundertprozentige Sicherheit, dass aus den verkauften Hütten nicht, nach zum Beispiel einem Konkurs des Hüttendorfes, Zweitwohnsitze werden. Die Problematik der Zweitwohnsitze wurde im Kapitel 2.7 beschrieben. Der Vertreter der Kärntner Landesregierung ist sich dieses Problems bewusst, denn er sagt, dass es zum Beispiel nach einem Konkurs keine Nachnutzungspläne gäbe. Denn wenn ein solches Projekt nicht funktioniert, versucht der Investor durch den Verkauf von Hütten das Projekt zu verwerten. Somit könnte nur zugeschaut werden, wie aus den Hütten Zweitwohnsitze werden, wobei es in Kärnten eine Zweitwohnsitzregelung gibt, die Zweitwohnsitze nur in bestimmten Bereichen mit entsprechender Widmung zulässt. Es gibt keine Ausschlussgebiete sondern einen Zweitwohnsitzkataster, der vorschreibt, wo Zweitwohnsitze erlaubt sind. Werden außerhalb Objekte errichtet, müssen sie in diesen Kataster aufgenommen werden, somit ist der Gemeinde bekannt, wo Zweitwohnsitze existieren. Da aber touristische Objekte zumeist in Zweitwohnsitz Gebieten liegen, müssen sie im Zweitwohnsitzregister angelegt werden, damit der Überblick über diese nicht verloren geht. Wenn eine Hütte zu einem Zweitwohnsitz wird, können Zweitwohnsitzabgaben verlangt werden, die aber nur einen geringen Steuerungseffekt haben. Weiters ist es wichtig, dass bei Hüttendörfern nicht einzelne Parzellen gewidmet werden, sondern komplexere Konfigurationen, die einen Verkauf einzelner Hütten erschweren. Wobei in Kärnten oft Bankgarantien verlangt werden, die im Fall eines Konkurses wertlos werden. Weiters gibt es die Auflage, dass solange ein Hüttendorf besteht die verkauften Hütten durch die jeweiligen BetreiberInnen ganzjährig vermietet werden müssen. Wie bei den einzelnen Hüttendörfern beschrieben, hat der neue Besitzer, um die Vermietung sicherzustellen, nur sehr eingeschränkte Nutzungsrechte für seine Hütte.

Der Vertreter des Landes Salzburg äußert sich folgendermaßen zum Verkauf von einzelnen Hütten eines Hüttendorfes: „Das ist natürlich immer ein grundsätzlicher Streitpunkt, der auch diese Hüttendörfer so schwierig macht, da ja doch verkappt im Hintergrund, ich will nicht sagen die Vermutung nahe liegt, aber die Gefahr droht, dass die Hütten als Zweitwohnsitze benutzt werden.“ Weiters meint er, dass es sein könne, dass zum Beispiel wenn das Hüttendorf wirtschaftlich nicht gut laufe, die Hütten immer mehr von den Besitzern genutzt

werden. Das sich das nicht rechtlich, aber sukzessive von den faktischen Verhältnissen her zu einem Zweitwohngebiet entwickeln könne.

Eine Vorkehrung ist, dass wenn ein Hüttendorf nicht in einem gewidmeten Zweitwohnungsgebiet steht, eine derartige Entwicklung baurechtlich unzulässig ist. Die zweite Vorkehrung ist, dass die örtliche Raumplanung bei entsprechenden Projekten von vorne herein durch Raumordnungsverträge zwischen Grundbesitzern und Gemeinden oder durch die Verträge, mit denen sich die einzelnen Investoren an einem Hüttendorf beteiligen, sicher stellt, dass keine Zweitwohnungen daraus werden können. Wenn gewährleistet werden könnte, dass es eine touristische Nutzung gibt, könnten sie auch in Gebieten gebaut werden, wo Zweitwohnsitze nicht erlaubt sind.

Früher hat es in Salzburg grundverkehrsrechtliche Ansatzpunkte gegeben, die es tatsächlich erlaubt haben, dass, wenn jemand ein Grundstück oder eine Wohnung widmungswidrig genutzt hat, es zu einer Rückabwicklung des Geschäftes kommen konnte. Das Grundverkehrsgesetz wurde aber in Salzburg in der Form 2002 aufgelöst. Es wird jetzt wieder daran gedacht und es gibt einen konkreten Entwurf, eine Art Deklarationsmodell so ähnlich wie in Tirol einzuführen. Das heißt, wenn jemand ein Grundstück erwerben will, muss er deklarieren, dass er dort seinen Hauptwohnsitz anmeldet. Somit würde wieder grundverkehrsrechtliches Vorgehen bei Missbrauch ermöglicht werden.

Zurzeit gibt es baurechtliche Strafbestimmung und Strafbestimmungen im Raumordnungsgesetz. Wenn jemand eine Wohnung als Zweitwohnung widmungswidrig nutzt oder nutzen lässt, dann wird eine Verwaltungsübertretung begangen und es muss eine Geldstrafe von bis zu 25000 Euro oder eine Freiheitsstrafe von bis zu fünf Wochen in Kauf genommen werden. Diese Regelung wurde in dieser Höhe neu im SROG 2009 eingefügt. Aber es ist natürlich immer die Frage, ob die Strafe wirksam ist oder ob sie nicht wirtschaftlich uninteressant ist und somit in Kauf genommen wird. Es gibt wie gesagt auch baurechtliche Strafmöglichkeiten, die gehen auch noch darüber hinaus. Die Hütte würde aber auf jeden Fall stehen bleiben, und wenn der der Besitzer nicht absichtlich zu dieser Zweitwohnnutzung gekommen ist, sondern das Projekt schief gegangen ist, würde sich weiterhin die Frage stellen, welche Folgen die Entwicklung hat.

Die Vertreterin des Landes Steiermark beschreibt die Problematik der Zweitwohnsitze wie folgt: „Es gibt in manchen Gemeinden eine Einschränkung von Zweitwohnsitzen, in diesen Gemeinden können nur in der Baulandkategorie Ferienwohngebiet Zweitwohnsitze errichtet werden. Es ist damit ausgeschlossen, dass in einem Erholungsgebiet Hütten verkauft werden. Die Regelung ist jedoch meist haltlos, da sie von vielen Gemeinden nicht exekutiert wird.“

Der Betreiber des Alpenparks Hagan Lodges sagt, dass das Problem der Zweitwohnsitze vor allem von schlechten Verträgen und unvorteilhaften Widmungen komme. Zum Beispiel bauen holländische oder österreichische Gruppen Hüttendörfer und im Vertrag steht nicht, dass die Hütten ganzjährig vermietet werden müssen. In Holland gibt es ebenfalls viele „Hüttendörfer“, doch die Projekte stehen meistens am Meer und sehen mehr wie Reihenhaussiedlungen oder große Wohnwägen aus.

Wie im Kapitel 2.7 beschrieben ist das Problem der Zweitwohnsitze erst in den 1960er Jahren entstanden, aber seither hat es stark an Bedeutung für die Gemeinden gewonnen. Vor allem Tourismus-Gemeinden leiden unter diesem Problem und haben erst in den letzten Jahren versucht, keine neuen Zweitwohnsitze mehr zu zulassen. Zweitwohnsitze sind wie schon beschrieben nicht sinnvoll für eine Gemeinde, daher wird versucht, auf den vorhandenen Flächen, Beherbergungsbetriebe anzusiedeln. Zurzeit werden aber vor allem Hüttendörfer gebaut, und aus diesem Grund solle darauf geachtet werden, dass die Hütten nicht zu Zweitwohnsitzen werden können.

Wie in den Kapiteln 3.2.2 bis 3.2.5 (Stmk. ROG, K-GpIG, SROG und Oö. ROG) beschrieben, werden Zweitwohnsitze in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich geregelt. In der Steiermark gibt es die Widmung Ferienwohngebiet, in der Zweitwohnsitze zulässig sind, und in Salzburg gibt es ein Zweitwohnungsgebiet. In Oberösterreich sind Zweitwohnsitze mit einer Sonderwidmung des Baulands - Zweitwohnungsgebiet möglich, und in Kärnten können sie mit der Sonderwidmung Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze gebaut werden. Zusätzlich hat Kärnten noch einen Zweitwohnsitzkataster, in den alle Zweitwohnsitze eingetragen werden müssen.

6.8 Sinnhaftigkeit von Kriterien- und Maßnahmenkatalogen für Hüttendörfer

Einen Maßnahmenkatalog wie ihn die Gemeinde Maria Alm erstellt hat, siehe Kapitel 3.2.4 „Maßnahmenkatalog Maria Alm“, halten nur zwei der Ortsplaner für sinnvoll. Die Gemeinde Maria Alm hat einen Maßnahmenkatalog mit zehn Punkten erstellt, die erfüllt werden müssen, damit ein Grundstück für den Bau eines Hüttendorfs geeignet ist. Dieser Maßnahmenkatalog ermöglicht der Gemeinde objektive und nachvollziehbare Entscheidungen zu treffen.

Die Ortsplaner halten es für schwierig, Vorschläge für diesen zu machen, da dieser Katalog individuell von der jeweiligen Ausgangssituation, der naturräumlichen und touristischen Gegebenheiten, zu entwickeln ist. Wobei die Forderung der verkehrstechnischen Anbindung mit der Möglichkeit auf Individualverkehrsmittel weitestgehend zu verzichten (Shuttle-Dienste oder ähnliches) unbedingt berücksichtigt werden sollte.

Die Vertreterin des Landes Steiermark meint, dass ein Kriterien- und Maßnahmenkatalog auf jeden Fall sinnvoll sei, da für beide Seiten eine gewisse klare Richtlinie gebe und auch eine

gewisse Planungssicherheit sei damit verbunden. Ihr Vorschlag wäre, die Lage, die Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet, die Einbindung in das Landschaftsbild, die Anzahl der Hütten, den Versiegelungsgrad, das Erschließungskonzept und die ÖV – Anbindung zu berücksichtigen.

Einen Kriterien- und Maßnahmenkatalog hält auch der Vertreter des Landes Oberösterreich für empfehlenswert, da es auch für andere Themen, die sich als beginnendes Problem darstellen Leitlinien oder Richtlinien gäbe.

Laut dem Vertreter des Landes Kärntens sei ein kleinregionales Entwicklungsleitbild von den Gemeinden Predlitz-Turrach, Reichenau und Albeck für die Turracher Höhe erstellt worden. Es wurden die Grenzen der Belastbarkeit und Richtlinien auf Gemeindeebene über den Umgang mit der touristischen Entwicklung festgelegt. Somit wurde eine planvolle Entwicklung der Turracher Höhe bestimmt, die auch den Infrastrukturausbau zukünftiger Projekte berücksichtigt.

Er findet, dass für einen allgemeinen Kriterien- und Maßnahmenkatalog die Gesamttragfähigkeit der Region festgelegt werden müsste. Im Fall der Turrach wurden auch die Fragen nach dem Wasserangebot und der Abwasserentsorgung besprochen. Weitere Themen waren die vorhandenen Kapazitäten sowie ab wann eine zusätzliche Kläranlage notwendig werden würde. Das waren klare technische Vorgaben, die ausgerechnet wurden. Somit ist bekannt, wie weit in einer ersten Stufe gegangen werden kann, ohne dass zusätzliche Kosten anfallen. Weiters war auf der Turracher Höhe die Projektgröße, die für das Ortsbild und die Gemeindestruktur verträglich ist, ein Thema. Es wurde festgestellt, dass eine Projektgröße von 500 Betten zu groß sei, und somit wurde eine Anzahl von 120 Betten pro Vorhaben als verträglich festgelegt.

Es wurden auch räumliche Überlegungen mit der Frage der Verkehrsorganisation verknüpft, denn es handelt sich zumeist um Bereiche, die verkehrsmäßig schlecht erschlossen sind, wo es zahlreiche Zwangspunkte gibt und wo Parkplätze, da es keine ebenen Flächen gibt, schwer organisierbar sind. Das sind klare Punkte, auf welche geachtet werden soll und welche gut in einem Diskussionsprozess dargestellt, festgelegt und vereinbart werden konnten.

Privatrechtliche Verträge halte er jedoch nicht für notwendig, da das Aussehen und die Gestaltung eines Hüttendorfes über den Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die Gemeinde Rohrmoos hatte ebenfalls einen Art Kriterien- und Maßnahmenkatalog erstellt, als ein Projektwerber einen Hotelkomplex mit 350 Betten in Rohrmoos errichten wollte. Für die schon erwähnten Säulen einer nachhaltigen Raumentwicklung wurden die jeweiligen Vor- und Nachteile aufgelistet, wie zum Beispiel was wäre über die Umwegsrentabilität zu erwarten gewesen, welchen Nutzen hätte es der Kleinregion gebracht. Diese Fakten wurden gesammelt und detailliert aufgezählt. Es wurde aber auch

die ökologische Seite berücksichtigt. Weiters wurden die sozialen Vor- und Nachteile aufgezählt und untersucht, ob das Projekt für die Region authentisch sei. In diesem Fall wurde das Projekt abgelehnt.

Laut dem Bürgermeister von Rohrmoos werde immer wieder ein schwerer Fehler gemacht, denn es würden die Konsequenzen des Handelns nicht bedacht werden. Es sollte im Vorhinein überlegt werden, welche Konsequenzen eine Entscheidung mit sich bringen könne.

Im Land Salzburg hat es, laut dem Vertreter des Landes, vor mehr als einem Jahr einen Abänderungsentwurf für das Landesentwicklungsprogramm gegeben, der auch einem Anhörungsverfahren unterzogen wurde. Es wurde geplant, dass außerhalb des Dauersiedlungsraumes derartige touristische Projekte einem Oratorium unterzogen werden sollten. Geplant waren fünf Jahre oder bis zur Erstellung eines eigenen Sachprogramms. Er sagt: „Das ist dann leider, nachdem das Anhörungsverfahren zwar schon auf gewisse Widerstände von bestimmten Gemeinden gestoßen ist, die aber dann ausgeräumt wurden, nicht mehr beschlossen worden. Weil nicht zuletzt aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise befunden wurde, dass nicht noch von politischer Seite zusätzliche restriktive Maßnahmen gesetzt werden sollten.“ Weiters sagt er, dass in Salzburg vorhandene Infrastruktureinrichtungen Voraussetzung für den Bau eines Projektes sind.

6.9 Vorsorge- und Ausschließungszonen

Vorsorgezonen oder Vorrangflächen sollen Flächen für eine bestimmte Nutzung freihalten. So werden zum Beispiel im Salzburger LEP 2003 (Kapitel 3.2.4) Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft angeführt, auf denen keine andere Nutzung zulässig ist. Im Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (Kapitel 3.2.3) werden Vorranggebiete für den Fremdenverkehr angeführt, die einen leistungsfähigen Fremdenverkehr sicherstellen sollen. Im Gegensatz dazu gibt es aber auch Ausschließungszonen, wie sie beispielhaft im regionalen Rahmenkonzept für Windkraftanlagen 2005 im Kapitel 3.2.6 beschrieben sind. Das wären Flächen, die aus landschaftsästhetischer Sicht oder aus Naturschutzgründen ungeeignet für die Bebauung mit Hüttendörfern sind.

Vorsorgeflächen sind eine Möglichkeit, die Entwicklung von Hüttendörfern zu steuern, wobei der Vertreter der Kärntner Landesregierung bei dieser Form der Steuerung das Problem der Grundstücksspekulation sieht. Er sagt weiters, dass wenn eine Fläche im Voraus freigegeben wird, ohne dass ein Interessent für ein Hüttendorf da sei, dann würde der Grundstücksbesitzer die Fläche oft ungesteuert parzellieren oder verkaufen. Daher sollen Vorrangwidmungen vermieden werden. Es gibt in Kärnten sehr viele Flächen, die noch

ungenutzt sind und auf welchen ein Hüttendorf ökologisch vertretbar wäre, wobei aber auf das Landschaftsbild geachtet werden sollte. Bei diesen Flächen müsse beachtet werden, wie viele Hütten vertretbar seien und wie das Dorf konkret gestaltet werde. Da die Hüttendörfer oft in der Nähe von Schigebieten oder dort, wo schon Straßenverbindungen vorhanden sind, gebaut werden, sind geeignete Flächen bekannt, auf die von der Ortsplanung hingewiesen werden kann.

Neben Eignungszonen gibt es in der Raumplanung auch die Möglichkeit von Ausschlusszonen, die schlug der Vertreter des Landes Salzburg vor. Denn das Land Salzburg habe mit dem Abänderungsentwurf für das Landesentwicklungsprogramm die Abgrenzung eines sehr großen Raumes, in welchem keine größere touristische Entwicklung stattfinden darf, versucht. Daher hätte es in diesem Fall keine Grundstücksspekulationen gegeben, umgekehrt wären Spekulationen wahrscheinlicher.

6.10 Notwendigkeit einer eigenen Widmungskategorie

Eine eigene Widmungskategorie wünscht sich keiner der Befragten, da alle die vorhandenen Widmungskategorien für ausreichend befinden.

Der Vertreter des Landes Oberösterreich meint dazu, dass in Oberösterreich die Baulandkategorie Sondergebiet des Baulandes Tourismus heißt und dass die Baubehörde die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan herstellen muss. Das bedeutet, dass das Projekt touristischen Zwecken dienen muss. Wenn es einen solchen Fall wie das Hüttendorf Feuerkogel erneut geben sollte und es würde genehmigt werden, dann kann es als Sondergebiet des Baulandes Tourismus für Hüttendorf präzisiert werden. Weiters können Begleitmaßnahmen, wie zivilrechtliche Verträge mit dem Eigentümer und der Gemeinde oder Festschreibungen im Bebauungsplan, absichern, dass Hütten nicht zu Zweitwohnsitzen werden können.

In Kärnten wurde in den 1970er Jahren die Zweitwohnsitzwidmung eingeführt, um ein ausuferndes Zweitwohnsitzwesen in den Griff zu bekommen. Denn somit sind alle Zweitwohnsitze bekannt und könnten gesteuert werden.

Der Vertreter der Gemeinde Reichenau meint, dass wenn es keine Zweitwohnsitzwidmung gäbe, könnten auch später keine Zweitwohnsitze aus den Hütten werden. Aus diesem Grund ist eine neue Widmungskategorie laut den Befragten nicht notwendig.

In Salzburg gibt es seit dem ROG 2009 (Kapitel 3.2.4) die Kennzeichnung Feriendörfer, die den Bereich der Hüttendörfer mit abdeckt. Somit hat diese spezielle Bauform einen eigenen Widmungsakt, der ein entsprechendes Raumordnungsverfahren mit sich bringt. Ausgenommen sind Betriebe, die mehr als 120 Betten haben, wobei das auch Hüttendörfer betrifft, wenn sich die Hütten in einem räumlichen Naheverhältnis befinden und eine wirtschaftliche Einheit bilden. Bei dieser Größe wird in der Regel eine strategische

Umweltprüfung gemacht, und im Zuge des Raumordnungsverfahrens muss eine entsprechende Prüfung stattfinden, und das Raumordnungsgesetz verlangt ebenfalls den Nachweis, dass das Landschaftsbild, die Verkehrsstruktur, die Belastbarkeit der Landschaft und die Sozialstruktur geprüft werden.

In der Steiermark gibt es unter anderem die zwei Widmungskategorien Ferienwohngebiet und Erholungsgebiet, wobei die Widmung Ferienwohngebiet Zweitwohnsitze zulässt.

6.11 Zukunft der Hüttendörfer

Der Trend ist in Österreich schon lange da, denn angefangen hat er mit der Nachfrage nach einzelnen Hütten, die größer wurde und somit stieg der Bedarf. Viele Menschen wünschen sich ein eigenes Haus, und in einem Hüttendorf haben sie die Möglichkeit, dass sie zumindest für eine Woche eines haben.

Wie lange sich der Trend, vermehrt Hüttendörfer zu errichten, hält, kann keiner der Befragten beantworten, wobei der Vertreter des Landes Salzburg nicht glaubt, dass ein Ende dieser Entwicklung zu sehen ist. Denn Hüttendörfer sind einerseits angeblich eine touristische Nutzungs- oder Wohnform, die gefragt ist, und andererseits sind sie finanziell einfacher und billiger als Hotelkomplexe zu errichten. Denn Hotels müssen auf einmal gebaut werden, und Hüttendörfer können jederzeit erweitert werden, ohne dass es unfertig aussehen würde. Ein weiterer Punkt ist, dass sich kleine Hüttendörfer als Nebengewerbe für Landwirte eignen. Diese können auch mit entsprechender Widmung und Sicherstellung, dass die Hütten nicht verkauft werden dürfen, wachsen.

Der Vertreter des Landes Kärntens sieht die Entwicklung folgendermaßen: Grundsätzlich werde diese Entwicklung weitergehen, aber es werde von der Sensibilität der Gemeinden abhängen, wie sie die Hüttendörfer ausgestalten. Die Nachfrage danach sei gegeben und es sei grundsätzlich nichts Schlechtes, wenn die einzelnen Hüttendörfer in einem verträglichen Maßstab errichtet werden würden. Es würde jedoch von der einzelnen Gemeinde abhängen, darauf zu achten, dass ihr Landschaftsbild und der Charakter des Hüttendorfs gewahrt würden, denn wenn es zu viele Hütten seien, sei es touristisch eher schädlich.

Auch die Ortsplaner sehen keine kleiner werdende Nachfrage an Hüttendörfern, wobei die globalen Wirtschaftsmechanismen besondere Bedeutung haben, denn solange es Menschen gäbe, die ihr Geld lieber in Hütten investieren als in andere Anlageformen, werden die Hüttendörfer gut funktionieren. Wesentlich negativer sieht es der Ortsplaner der Gemeinde Altaussee, denn er vergleicht die Hüttendörfer mit der bisherigen Fehlentwicklung der Einkaufszentren. Er sagt: „Erst wenn der Markt einbricht, wird sich diese Entwicklung aufhören.“

Die Zukunft der Hüttendörfer wird naturgemäß von den Befragten unterschiedlich beurteilt. So sehen die Betreiber die Hüttendörfer als wirtschaftlich erfolgreiche Betriebsform, die immer mehr Gäste gewinnt. Sie sind sich jedoch bewusst, dass die Hütten ständig renoviert und verbessert werden müssen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Es wird auch versucht, alle fünf Hüttendörfer bis auf die Alpenparks Turracher Höhe und das Hüttendorf Feuerkogel zu erweitern. Sei es durch den Bau von nach und nach verkauften Hütten, die bereits gewidmet sind, oder durch eine grundsätzliche Erweiterung.

Die Ortsplaner glauben, dass die Zukunft der Hüttendörfer eher negativ ist, wobei die Aussagen von „schauen wir was die Zukunft bringt“ bis zu „Hüttendörfer haben keine großen Erfolgsaussichten“ gehen. Der Ortsplaner der Gemeinde Reichenau hofft, dass der Trend vielleicht noch zehn Jahre gehe und dann wieder vorbei sei. Auch der Ortsplaner der Gemeinde Altaussee sagt: „Bei Anhalten der inflationären Entwicklung auf diesem Sektor sehe ich ein Überangebot gegenüber einer durch die Weltwirtschaftslage stagnierenden Nachfrage, somit wirtschaftlich keine großen Erfolgsaussichten. Es sei denn, man geht auf die Billigschiene (= Massentourismus).“

Die Gemeindevertreter sind sich nicht einig, die Mehrheit jedoch glaubt an eine erfolgreiche Zukunft für die Hüttendörfer. Der Vertreter der Gemeinde Reichenau meint zwar, dass es schon genug gäbe und dass die bestehenden gut verwaltet werden sollten. Wobei er auch sagt, dass die Buchungslage gut aussähe, was aber in 20 oder 30 Jahren sei, könne keiner sagen. Der Vertreter der Gemeinde Altaussee sagt: „Mit den Hüttendörfern ist es wie mit den Bauklettergärten. Schön langsam haben wir genug davon.“

Noch härter formuliert es der Bürgermeister von Rohrmoos: „Ich würde den Schluss ziehen, dass die Hüttendörfer allen relevanten Raumordnungsgrundsätzen widersprechen, jedoch die Bedürfnisse der Gäste widerspiegeln. Es wäre eine spannende Aufgabe, die Architektur räumlich mehr zu fordern. Wie könnten, im Kontext des Entwicklungsgebietes, das auch im Entwicklungsziel definiert ist, Dinge geschaffen werden, die nicht derartig Platz raubend sind, aber doch diese heimelige Atmosphäre haben. Es sollte das Bewusstsein der Gäste geschult werden, damit ihnen klar wird, dass sie nicht als reiche Gäste alleine „stand alone“ wohnen können, sondern ihr Handeln hinterfragen müssten. Der Mensch braucht seine Nische sowohl räumlich als auch im Urlaub, daher muss ausgelotet werden, was einem Menschen am Urlaubsort gegeben werden kann.“

Auch der Vertreter des Landes Oberösterreich sieht keine große Zukunft für Hüttendörfer in Oberösterreich, denn Oberösterreich bevorzuge Hotelleitbetriebe, die Impulse auslösen.

Wie im Kapitel 2.8 beschrieben, meinen BERNT und PAUER (1988), dass Ferienwohnungen und –häuser in Zukunft vermehrt nachgefragt werden, und zehn Jahre später schreiben HOFFMANN und WOLF (1998), dass eine erhöhten Nachfrage von gut ausgestatteten

Ferienwohnungen und –häusern zu erwarten sei (vgl. HOFFMANN und WOLF, 1998, S. 131). Diese Prognosen trafen wie im Kapitel 3.2.3 zu lesen ist ein, denn das Wintererschließungskonzept Kärnten 2004 gibt eine Zuwachsrate von mehr als 50 % in Gesamtösterreich seit den Jahren 1991/92 an. Das bestätigt auch das Kapitel 4.2, das seit dem Jahr 1998 einen weiteren enorm starken Anstieg bei der Neuerrichtung von Hüttendörfern deutlich macht. Weiters schreibt BIEGER (2004), dass der Tourismus zu einer stark wachsenden internationalen Branche zu zählen sei, deren Entwicklung auch in Krisenzeiten nicht stark einbrechen würde.

Wenn nun aber wie im wie im Kapitel 2.12 beschrieben, der Produktzyklus eines Urlaubstils oder eines Produktes zur Bestimmung der weiteren Entwicklung herangezogen wird, stellt sich die Frage, in welcher Phase die Hüttendörfer sich befinden.

Laut den Interviews glauben die BetreiberInnen, dass das Produkt Hüttendorf noch in der Wachstumsphase sei, im Gegensatz zu den Ortsplanern und den Vertretern der Gemeinden, die die Hüttendörfer eher schon in der Reifephase sehen. Nach der Reifephase komme laut STEINBACH (2003) die Schrumpfungsphase, die das Ende des Zyklus bedeutet. Je nach Phase ist es daher wichtig, richtig zu handeln, denn wenn in der Reifephase noch sehr viel gebaut wird, könnte es sein, dass diese Menge an Hüttendörfern nicht mehr nachgefragt wird. Aber wie an den Interviews ersichtlich ist, gehen die Meinungen über die Zukunft der Hüttendörfer weit auseinander.

7 VOR- UND NACHTEILE DER HÜTTENDÖRFER

Dieses Kapitel fasst die in der Literatur sowie in den Interviews genannten Vor- und Nachteile der Hüttendörfer zusammen.

7.1 Vorteile der Hüttendörfer

Einer der Vorteile, der sowohl in der Literatur beschrieben als auch von einigen Befragten angegeben wurde, ist, dass Hüttendörfer besser in die Landschaft passen als Hotels. Wobei darauf zu achten ist, dass sich dieser Punkt vor allem auf die Größe beider Anlagen bezieht, denn auch ein sehr großes Hüttendorf kann sich so wie ein sehr großes Hotel schlecht in die Landschaft einfügen. Die Menschen bevorzugen Ansichten und Landschaften, die sie gewohnt sind, und im Alpenraum gehören Hütten zur traditionellen Bebauungsstruktur. Riesige Hotels wiederum sind aus einer Zeit, in der die Gäste weniger Wert auf die Erhaltung der Landschaft, die sie besuchen, gelegt haben. Da aber heute der Begriff der Nachhaltigkeit und des nachhaltigen Tourismus, wie er im Kapitel 2.11 beschrieben ist, immer mehr Menschen zum Nachdenken anregt, sind kleinere ursprünglichere Strukturen bei den Beherbergungsbetrieben wieder beliebter, unabhängig von ihrem tatsächlichen Nachhaltigkeitsgrad.

Ein weiterer Punkt für die große Nachfrage an Hüttenurlaube ist aber auch, wie im Kapitel 6.1 zu lesen, die Sehnsucht der Menschen nach der Privatsphäre in einem „Eigenheim“. Diesen Wunsch haben fast alle Menschen, und sehr viele können sich diesen aufgrund ihres Wohnortes oder ihrer finanziellen Mittel nicht erfüllen. Es geht aber nicht nur darum, ein eigenes Haus zu haben, sondern dieses sollte, wenn möglich, auch noch in der freien Landschaft stehen. Für diese Zielgruppe und für die von fast allen Hüttendörfern als vorrangige Zielgruppe angegebenen Familien ist diese Beherbergungsform daher besonders beliebt. Denn die Kinder haben direkt vor der Hütte Platz zum Spielen und können somit gut von den Eltern beobachtet werden. Weiters gibt es im Nebenzimmer keine unbekanntes Nachbarn, die sich über die Lautstärke der Kinder beschweren, und der Urlaub kann relativ günstig gestaltet werden. In fast allen Hütten ist eine Küche vorhanden, die auf Wunsch eine gänzliche Selbstversorgung zulässt.

Die meisten Hüttendörfer sind jedoch bis auf wenige Ausnahmen nicht nur für die Gäste eine günstige Alternative zu Hotels, sondern auch für die Investoren und Betreiber sind Hüttendörfer billiger zu bauen und zu erhalten. Diese Tatsache hängt zum einen mit der Finanzierung und zum anderen mit der Bauform zusammen. Sehr viele Hüttendörfer werden über den Verkauf der einzelnen Hütten finanziert, denn entweder die Hütten werden nach dem Bau verkauft, oder die Hütte wird vor dem Bau verkauft und erst dann aufgestellt. Beides funktioniert wie die im Kapitel 2.3 beschriebenen Aparthotels und ermöglicht einen

risikofreien Bau eines Hüttendorfes, wobei die zweite Variante noch besser für den Investor ist. Aber nicht nur die Finanzierung ist einfacher, auch der Bau selbst, denn für den Bau von Hüttendörfern gibt es spezialisierte Firmen, die die Hütten um ein vielfaches günstiger aufstellen können als ein Hotel.

Die Erhaltung der Hüttendörfer ist je nach angebotenen Service verschieden teuer. So sind Hüttendörfer, die wie ein fünf Stern Hotel geführt werden genauso teuer wie ein fünf Stern Hotel, denn es wird ebensoviel Personal gebraucht. Aber jene Hüttendörfer, die nur über ein Restaurant verfügen und sonst gänzliche Selbstversorgerhütten sind, sind in der Erhaltung wesentlich günstiger, da die Personalkosten auf einem minimalen Niveau gehalten werden. Der Gast kocht selbst, und es gibt nur eine Endreinigung nach jedem Gast, somit wird sämtliches Personal für die Bedienung und die tägliche Zimmerreinigung eingespart.

Aus diesem Grund werden unterschiedlich viele Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung geschaffen. Doch gerade diese werden im Alpenraum gebraucht, um den Menschen einen Grund zu geben nicht abzuwandern. Daher sind für die Bevölkerung voll servicierte Hüttendörfer besser als andere.

Diese Argumente sind für viele Investoren, Betreiber und Gäste schlagkräftig genug, um diese Beherbergungsform zu bevorzugen.

7.2 Nachteile der Hüttendörfer

Diese Beherbergungsform hat aber auch viele Nachteile, wie zum Beispiel die Tatsache, dass Hüttendörfer einen größeren Platzbedarf als Hotels haben. Denn wie im Kapitel 2.4 zu lesen ist, verbraucht ein Bett in einem Hüttendorf doppelt so viel Platz wie ein Bett in einem Hotel. Dieses Problem ergibt sich durch die Bauweise der Hüttendörfer, denn in einem Hotel können, bedingt durch die verdichtete und mehrstöckige Bauweise, wesentlich mehr Zimmer und somit Betten untergebracht werden als in die einzelnen Hütten eines Hüttendorfes.

Aus diesem Grund werden Hüttendörfer als nicht nachhaltig bezeichnet, da sie nicht mit dem Planungsgrundsatz einer nachhaltigen Raumplanung, dass Grund und Boden haushälterisch genutzt werden müssen und der Umgang mit Bauland besonders sparsam erfolgen muss, vereinbar sind. Keine andere Bauweise verbraucht dermaßen viel Fläche für verhältnismäßig wenig Betten. Ein weiterer Punkt, der gegen ihre Nachhaltigkeit spricht, ist das Bestreben der Betreiber, die Hüttendörfer in dezentralen Lagen zu bauen. Um den Gästewunsch, sich wie auf einer Alm zu fühlen, erfüllen zu können, und um den Gästen zu ermöglichen, dass sie direkt von der Hütten auf die Schipiste gelangen können, kommen nur dezentrale Lagen in Frage. Dieser Luxus für die Gäste findet aber auf Kosten der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Nachhaltigkeit statt. In diesen Lagen im Alpenraum befindet sich eine empfindliche Fauna und Flora, die vor Bebauung und dem Tourismus geschützt werden sollte. Die Belastungen, die durch den Tourismus in einer Gemeinde entstehen, werden im

Kapitel 2.9 aufgelistet. Diese sind nicht unerheblich und sollten bei der Entscheidung, wie viel ein Hüttendorf der Gemeinde bringt, nicht außer Acht gelassen werden.

Weiters sind Beherbergungsbetriebe in dezentralen Lagen meist nicht langfristig geplant, sondern werden erst auf drängen potenzieller Betreiber in Erwägung gezogen, obwohl im Ortsgebiet oder in Ortsnähe noch Flächen für Tourismusbetriebe vorhanden wären. Anlasswidmungen wie diese sind aus raumplanerischer Sicht als gänzlich negativ zu werten und sollten nicht geschehen.

Da es sich bei den Betreibern und Investoren oft um große in- und ausländische Firmen handelt, die den Gemeinden hohe Einnahmen versprechen, bemüht sich die öffentliche Hand ihnen entgegenzukommen. Seien es die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Hallenbäder, oder wie schon erwähnt, Baugründe in dezentralen Lagen. Ein weiteres Problem ist somit auch, dass das Geld nicht in der Region bleibt, wie es bei einheimischen Betreibern der Fall ist, sondern an das Betreiberunternehmen geht.

Aber auch die heimische Wirtschaft profitiert selten vom Bau eines Hüttendorfes, denn auf den Aufbau von Hüttendörfern spezialisierte Unternehmen errichten diese, und somit werden kaum heimische Unternehmen in den Bau involviert. Infolgedessen bleiben für die einheimische Bevölkerung zumeist nur die weniger gut bezahlten Arbeitsplätze über, und die Wertschöpfung für die Region ist geringer als erwartet.

Ein weiterer Grund dafür ist der hohe Selbstversorgungsanteil, wobei die Gäste viele ihrer Lebensmittel von zu Hause mitnehmen; und auch bei den dazugehörigen Restaurants werden selten regionale Lebensmittel verwendet. Weiters haben nur sehr wenige Hüttendörfer ein dazugehöriges Geschäft, das auch regionale Produkte verkauft und somit die regionale Produktion stärkt. Hüttendörfer sehen sich oft als abgeschlossene Ferienparadiese, die mit der Umgebung nicht viel zu tun haben, denn den Gästen wird häufig alles geboten, was sie im Urlaub brauchen; wie zum Beispiel eine eigene Hütte mit Küche, ein Wellnessbereich, ein Restaurant, ein Geschäft und Kinderbetreuung. Nur für die Freizeitbeschäftigung wird die umgebende Landschaft, sei es zum Schifahren oder Wandern gebraucht und auch verändert.

Wie schon im Kapitel 7.1 beschrieben, genießen die Gäste diesen angeblichen naturverbundenen Urlaub, da sie meinen, nur weil sie in mitten der Natur sind, wären sie auch mit dieser verbunden. Es trifft aber oft der umgekehrte Fall zu, dass sie nämlich diese Landschaft durch ihre Anwesenheit schädigen. Trotzdem steigt die Nachfrage nach Hüttenurlaube, sei es auf einsamen Almhütten oder in Hüttendörfern, und folglich sind auch wie im Kapitel 4.2 dargestellt die Neuerrichtungen und Ausbauten der Hüttendörfer sprunghaft angestiegen. Glücklicherweise wurde aber von den Betreibern erkannt, dass besonders große Hüttendörfer nicht dem Gästewunsch entsprechen, folglich ist die Zahl der Neuerrichtungen von sehr großen Hüttendörfern nicht angestiegen.

Dennoch stellt sich die Frage, was mit den Hütten passieren wird, nachdem dieser Trend gebrochen wurde? Viele der Hütten wurden wie im Kapitel 6.7 angeführt einzeln verkauft. Diese Besitzer sind zwar, so lange das Hüttendorf erfolgreich ist, mit Verträgen an eine Vermietung durch das Vermietungsunternehmen gebunden, doch was danach ist, bleibt noch offen. Die meisten Hütten dürfen zwar aufgrund ihrer Widmung nicht zu Zweitwohnsitzen werden, doch wenn es keine andere Lösung für die Besitzer gibt, werden sie die Hütten freiwillig oder unfreiwillig als Zweitwohnsitze nutzen. Folglich werden im schlimmsten Fall in einigen Jahren eine Vielzahl an Zweitwohnsitzen entstehen, die eigentlich in den letzten Jahren von den Gemeinden reduziert werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es sowohl Vorteile als auch Nachteile der Hüttendörfer gibt. Doch die Vorteile ergeben sich vor allem für die Wirtschaft und die Gäste, nicht jedoch für die Ökologie der betroffenen Region und nur in geringer Weise für die heimische Bevölkerung. Aus diesem Grund sind Hüttendörfer nur dann für eine Gemeinde empfehlenswert, wenn sie die im folgenden Kapitel angeführten Kriterien erfüllen.

8 KRITERIEN- UND MASSNAHMENKATALOG

Die Entwicklung der Hüttendörfer muss zurzeit keinen festgelegten Kriterien genügen. Es gibt aber schon einzelne Gemeinden, die für sich selbst einen Maßnahmenkatalog gemacht haben, und auch das Land Salzburg erarbeitet gerade einen Leitfaden. Der folgende Kriterien- und Maßnahmenkatalog soll den zukünftigen Umgang mit der Neuerrichtung, dem Ausbau und der Nachnutzung von Hüttendörfern erleichtern. Die Kriterien und Maßnahmen wurden von den vorhandenen Kriterien- und Maßnahmenkatalogen wie jenem von Maria Alm oder vom „Leitfaden für Standortkriterien für Beherbergungs(groß)betriebe, Feriendörfer und vergleichbaren Ansprüchen an den Raum“ und von den Erkenntnissen aus den eigenen Recherchen abgeleitet. Die Prinzipien eines nachhaltigen Tourismus beziehungsweise die Leitgedanken des Tourismusprotokolls der Alpenkonvention dienten dabei als Vorbild.

Besonderer Wert wird dabei auf die Zuordnung der Kriterien und Maßnahmen zu den jeweiligen Raumplanungsgesetzen und -instrumenten gelegt, wie auf überörtliche Programme, das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan. Die Kriterien müssen vom Projektwerber erfüllt werden und die Maßnahmen werden von der planenden- politischen Seite festgelegt und sind zumeist gesetzliche Vorgaben. Somit werden hoheitliche um privatwirtschaftliche Maßnahmen ergänzt.

8.1 Raumplanungsgesetz

- Im Raumplanungsgesetz können Strafbestimmung, wie sie im SROG, 2009 vorhanden sind, eingefügt werden. Somit gäbe es eine rechtliche Handhabe gegen den widmungswidrigen Gebrauch von Hütten.
- Eine Widmungskategorie wie die der Beherbergungsgroßbetriebe im SROG, 2009 wäre im Zusammenhang mit Hüttendörfern sinnvoll, da somit bei sehr großen Hüttendörfern zusätzliche Prüfschritte, wie Raum- und Umweltverträglichkeitsprüfungen, eingefügt werden können.

8.2 Regionales Entwicklungsprogramm – oder sektorales

Raumordnungsprogramm

Diese zwei Instrumente unterscheiden sich durch den territorialen Geltungsbereich des regionalen Entwicklungsprogramms und den inhaltlichen Geltungsbereich des Sachprogramms zum Beispiel für Tourismus. Die folgenden Punkte eignen sich für beide Instrumente gleichermaßen.

- Ausschlusszonen sollen sicherstellen, dass schützenswerte Natur- und Lebensräume nicht beeinträchtigt werden.

- Im Gegensatz dazu sollen Vorrangzonen Flächen bereitstellen, die sich für eine Bebauung mit Hüttendörfern besonders eignen. Um keine Grundstückspekulationen auszulösen wäre es wichtig, diese eher großflächig anzugeben.
- Die überörtliche Verkehrserschließung muss dem Bedarf entsprechend vorhanden sein, sowohl für den öffentlichen als auch für den motorisierten Individualverkehr.

8.3 Örtliches Entwicklungskonzept

- Die Gemeinden müssen ihren Bettenbedarf ermitteln und auch ab welcher Bettenzahl zusätzliche Kosten für sie entstehen: zum Beispiel Kosten für einen Kläranlagenausbau oder für einen Liftausbau,... Somit kann festgestellt werden, ob sie noch zusätzliche Beherbergungsbetriebe brauchen und wie viele Betten realistisch sind.
- Im Zuge dessen wäre ein Fremdenverkehrskonzept, wie es SCHARPF (1998) (siehe Kapitel 6.6) vorschlägt, empfehlenswert.
- Die Lage muss in der Nähe von einer bestehenden Siedlungsstruktur sein, das bedeutet, dass zumindest landwirtschaftliche Bauten und eine bestimmte Anzahl nicht landwirtschaftlicher Bauten, die eine Einheit bilden, vorhanden sein müssen. (Salzburg schlägt drei nicht landwirtschaftliche Bauten vor.) Wünschenswert wären jedoch größere Siedlungbestände. Bauten der Liftstationen und andere Bauten der technischen Infrastruktur zählen nicht als Siedlungbestände.
- Die technische Infrastruktur muss bereits dem Stand der Technik entsprechend vorhanden oder ohne hohen wirtschaftlichen Aufwand herstellbar sein.
- Touristisch relevante Infrastruktur muss fußläufig (rund 1000m) erreichbar sein und sollte aus mindestens drei verschiedenen touristischen Nutzungen bestehen, wie Liftstation, Gasthaus, Sportgeschäft,...
- Die Bebauung muss dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden entsprechen und darf aber nicht zur Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes führen.
- Bei der Errichtung eines Hüttendorfes in Zentrumsnähe muss die Gemeinde den Nachweis erbringen, dass sie über ausreichende Flächenreserven zur Versorgung der Grundbedürfnisse, insbesondere Wohnen, der Bevölkerung verfügt.

8.4 Flächenwidmungsplan

- Die örtliche Verkehrssituation und Verkehrserschließung - Parkplätze und Zufahrtmöglichkeiten - müssen dem Bedarf entsprechend vorhanden sein.
- Die in exponierten Lagen auftretenden Naturgewalten müssen beachtet werden.
- Bei Hüttendörfern dürfen nicht einzelne Parzellen gewidmet werden sondern komplexe Konfigurationen, die einen Verkauf unmöglich machen.

Die folgenden Punkte sollen auf dieser Ebene mit Hilfe der Vertragsraumordnung festgelegt werden:

- Öffentliche Verkehrsmittel müssen vorhanden sein, um einen nachhaltigen Tourismus ohne privaten PKW fördern zu können.
- Die einzelnen Hütten eines Hüttendorfes dürfen nicht verkauft werden.
- Es dürfen nur Baulichkeiten errichtet werden, die der touristischen Vermietung dienen und aus denen auch in Zukunft keine Zweitwohnsitze entstehen können.
- Ein Betriebsführungskonzept muss vorgelegt werden.
- Eine Marktanalyse, die den Bedarf überprüft, muss erstellt werden.
- Ein Erschließungskonzept muss vorgelegt werden.

8.5 Bebauungsplan

- Die Baulichkeiten müssen in das Landschaftsbild eingebunden werden bzw. dürfen dieses nicht stören.
- Ein typischer Hüttendorfcharakter mit der Landschaft angepassten Hütten muss gewährleistet werden.
- Die Hütten sollen nicht sehr viel größer als die regionaltypischen Almhütten sein und daher nur über eine Wohneinheit verfügen.
- Die Anzahl der Hütten am jeweiligen Standort ist so zu wählen, dass sie sich zum einen in die Landschaft einfügen und zum anderen die Grundlagen der Wirtschaftlichkeit erfüllen.

8.6 Resümee

Aufgrund der schwer vorhersehbaren Entwicklung der Hüttendörfer ist es besonders wichtig gut auf diese vorbereitet zu sein. Dieser Kriterien- und Maßnahmenkatalog bietet der Raumplanung Kriterien und Maßnahmen, um potenzielle zukünftige Situationen richtig bewerten zu können. Dabei müssen die Kriterien vom Projektwerber erfüllt werden und die Maßnahmen werden von der planenden- politischen Seite festgelegt. Es muss von Fall zu Fall anhand des Kataloges genau geprüft werden, ob eine Beherbergungsform wie ein Hüttendorf die richtige Wahl für eine Gemeinde ist, oder ob die Entwicklung der Gemeinde nicht in eine andere Richtung gehen sollte. Denn obwohl der Tourismus den Gemeinden häufig eine Überlebenschance bietet, ist er nicht für alle Gemeinden die richtige Wahl. Gerade der durch die Globalisierung entstandene große Konkurrenzkampf zwischen den Tourismusregionen dieser Welt, treibt auch viele österreichische Gemeinden in eine hohe Überschuldung. Größtenteils profitiert nicht die heimische Bevölkerung vom Tourismus sondern große Unternehmen, sodass die erhoffte Wertschöpfung nicht der Region zu Gute kommt.

Die weiteren in der Einleitung gestellten Subfragen wurden größtenteils schon beantwortet und werden hier noch einmal kurz zusammengefasst. Die Ausweisung von überörtlichen Eignungszonen für Hüttendörfer ist sinnvoll, solange sie nicht zu detailliert erfolgt und somit die Grundstücksspekulationen steigert. Aber auch die Ausweisung von Ausschlusszonen ist empfehlenswert, da es Flächen gibt, die unter keinen Umständen mit Hüttendörfern bebaut werden dürfen und zu deren Schutz eignen sich Ausschlusszonen sehr gut.

Aber auf jeden Fall sollen oder dürfen Hüttendörfer nur dort errichtet werden, wo schon die nötige touristische Supra- und Infrastruktur vorhanden ist, denn somit können neue Erschließungen von unbebauter Landschaft verhindert werden.

Daher sollte es Maßnahmen zur Steuerung von Hüttendörfern geben, die bisher nur in Salzburg ausgearbeitet wurden. Zum einen wäre das der Leitfaden „Standortkriterien für Beherbergungs(groß)betriebe, Feriendörfer und vergleichbare Ansprüche an den Raum“ der Salzburger Landesregierung und zum anderen der „Maßnahmenkatalog zur Entscheidungsfindung, ob eine Liegenschaft zur Errichtung von Hüttendörfern geeignet erscheint“ von der Gemeinde Maria Alm.

Bei der Frage nach dem Bedarf nach einer eigenen Widmungskategorie für Hüttendörfer waren sich alle Befragten einig, dass in keinem Bundesland eine neue Widmungskategorie gebraucht wird.

Abschließend kann festgestellt werden, dass Hüttendörfer eine attraktive Alternative zu anderen Beherbergungsformen sein können, wenn sie einer nachhaltigen Raumplanung entsprechend errichtet werden. Das bedeutet, es müssen sowohl die ökologischen, die sozialen und die ökonomischen Bedürfnisse einer Region beachtet werden. Bei vielen der schon bestehenden Hüttendörfer ist das nicht geschehen und folglich wurden sehr große, nicht der Landschaft angepasste Hüttendörfer errichtet, die vor allem durch ihre Billigkeit erfolgreich sind. Diese bringen der Bevölkerung weder Arbeitsplätze noch einen wirtschaftlichen Nutzen. Wesentlich attraktiver sind jedoch die kleineren, schön gestalteten, die den Gästen viel mehr das Gefühl geben, in einer Hütte in mitten der Natur zu sein. Kleine Hüttendörfer können auch für die Region sehr wertvoll sein, wenn sie regionale Produkte verwenden und von der einheimischen Bevölkerung betrieben werden. Um das zu gewährleisten muss jede Gemeinde sehr vorsichtig und vorausschauend bei der Wahl ihrer zukünftigen Entwicklung agieren, um sich nicht die Zukunft zu „verbauen“.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Als Hüttendörfer werden dicht aneinander gebaute touristisch genutzte Hütten, im Stil der früheren Almhütten, bezeichnet, die zumeist über eine Küche und mehrere Schlafzimmer verfügen und oft mit einer Sauna ausgestattet sind. Sie stellen eine moderne Form touristischer Beherbergungsbetriebe dar und werden in erster Linie im Alpenraum in den Winterstourismugemeinden der Bundesländer Steiermark, Kärnten, Salzburg und Oberösterreich errichtet. Die Zielgruppen dieser Beherbergungsform sind vor allem Familien und Gruppen, denn diese schätzen zum einen die freistehende Lage in der Landschaft und zum anderen das Preisniveau das oft, unter anderem durch die Möglichkeit der Selbstversorgung, sehr günstig ist. Da es aber seit einigen Jahren zu einem markanten Anstieg an Hüttendörfern und ähnlichen Strukturen in der Steiermark und in anderen österreichischen Bundesländern kam, und diese oft mit raumrelevanten Problemen behaftet sind, hat die Abteilung 16 Landes und Gemeindeentwicklung und die Abteilung 13B Bau- und Raumordnung des Landes Steiermark den Auftrag zur Erstellung einer Studie über die Steuerungsmöglichkeiten von Hüttendörfer erteilt.

Aus diesem Grund soll diese Arbeit klären, wie die überörtliche und örtliche Raumplanung mit der Neuerrichtung und dem Ausbau von Hüttendörfern und ähnlichen Strukturen in Kulturlandschaften, aufgezeigt für die Steiermark, umgehen soll. Zu diesem Zweck wurden die Raumplanungsinstrumente der Steiermark, Kärntens, Salzburgs und Oberösterreichs auf für Hüttendörfer relevante Themen untersucht und zusammengefasst. Weiters wurden die bis 2009 in Österreich gebauten Hüttendörfer recherchiert und ihre Daten, die über Telefoninterviews erhoben wurden, ausgewertet.

Es wurden 61 Hüttendörfer und 22 Feriendörfer ausgeforscht, die sich vor allem durch die Größe der Gebäude unterscheiden. So sind die Hütten in den Hüttendörfern kleiner als die Häuser der Feriendörfer. Weiters wurde festgestellt, dass sich fast alle Hütten- und Feriendörfer im Alpenraum befinden und sich über die Bundesländer Kärnten, Salzburg, Tirol und die Steiermark erstrecken. Ihre Größe ist aber größtenteils mit unter zehn Hütten je Hüttendorf überschaubar. Im Gegensatz zu den Feriendörfern, bei welchen die überwiegende Anzahl der Häuser je Feriendorf bei bis zu 20 Häusern liegt. Um einen Überblick über die Größe der Hütten und Häuser geben zu können, wurde bei den Hüttendörfern die Anzahl der Betten erfasst, die in einer Hütte nächtigen können. Vorwiegend liegt diese bei zwei bis sechs Betten und bei den Feriendörfern liegt die Anzahl der Apartments je Haus bei über 50 % bei zwei bis fünf Apartments das sind im Schnitt 20 Betten. Beim Baujahr der Hütten- und Feriendörfer wird ersichtlich, dass der Großteil der Feriendörfer vor dem Jahr 2000 erbaut wurde, jedoch die Mehrheit der Hüttendörfer nach

dem Jahr 2000 errichtet wurde. Die Auswertung der Lage zeigt deutlich, dass die Hüttendörfer zu fast gleichen Teilen in Ortsnähe und am Berg, und die Feriendörfer mehrheitlich in Ortnähe liegen. Annähernd die Hälfte der Hüttendörfer ist im Besitz von einer Person, wobei beachtet werden muss, dass das vor allem auf die kleinen Hüttendörfer zutrifft. Die größeren und die Feriendörfer sind vielmals im Besitz einer Gesellschaft. Es gibt jedoch noch die Möglichkeit, dass die einzelnen Hütten oder Häuser verschiedenen Personen gehören, und somit deckt sich der Prozentsatz dieser Besitzstruktur mit jenem der Hütten und Häuser, die verkauft werden. Er liegt bei den Hüttendörfern bei 16 % und bei den Feriendörfern bei 45 %, und sowohl bei den Hütten- als auch bei den Feriendörfern werden nur fünf Prozent als Zweitwohnsitze verwendet. Bei fast allen Hütten- und Feriendörfern befindet sich ein Gasthaus in unmittelbarer Nähe, auffallend ist nur, dass es bei den Hütten einen größeren Selbstversorgeranteil gibt als bei den Feriendörfern. Die durchschnittliche Anzahl der Hütten in einem Hüttendorf lässt im Laufe der Jahre keinen Trend erkennen. Es gab zwar immer Schwankungen, die sich aber nie zu einer erkennbaren Größenänderung entwickelt haben. Auch für die Feriendörfer trifft diese Aussage zu, wobei diese in den anfänglichen Jahren größer waren und sich dann auf ein niedrigeres Niveau eingependelt haben. Bei der Anzahl der Hüttendörfer, die jedes Jahr neu errichtet werden, ist eine klare Steigerung seit 1998 zu erkennen und somit ist auch ihre Gesamtanzahl stark gestiegen. Die Feriendörfer hingegen wachsen mehr oder weniger kontinuierlich.

Um die Struktur der Hüttendörfer zu zeigen und geeignete Interviewpartner auszuwählen, wurden fünf Hüttendörfer aus vier Bundesländern zur genaueren Beschreibung ausgewählt.

- Almhüttendorf Turracher Höhe in der Steiermark
- Alpenparks Hagan Lodges in der Steiermark
- Almdorf Seinerzeit in Kärnten
- Almdorf Dachstein West in Salzburg
- Hüttendorf Feuerkogel in Oberösterreich

Diese wurden anhand ihrer Lage mit Hilfe von Fotos und der Auskunft der Betreiber beschrieben. Beispielfhaft wurden zusätzlich beim Almhüttendorf Turracher Höhe die örtlichen Planungsinstrumente veranschaulicht.

Im Zusammenhang mit den fünf Fallbeispielen wurden 20 Interviewpartner ausgewählt, die sich aus HüttendorfbetreiberInnen, Ortsplanern, Gemeindevertretern und VertreterInnen des Landes zusammensetzten. Die Interviews dienten als Basis für die Analyse der Entwicklung der Hüttendörfer in Österreich und folgende Grundaussagen sind hervorzuheben. Es waren sich alle Befragten einig, dass in letzter Zeit immer mehr Hüttendörfer anstelle von Hotels

gebaut werden, da diese billiger in der Errichtung und Erhaltung sind. Weiters sehen viele von ihnen die Hüttendörfer als potenzielles Problem an, da eine gewisse Ähnlichkeit mit Zweitwohnsitzen gegeben ist, beziehungsweise nach dem Verkauf einzelner Hütten sogar Zweitwohnsitze daraus entstehen können. Nach dem Verkauf müssen diese zwar vermietet werden, aber es besteht immer die Möglichkeit, dass diese verbotenerweise, da sie nicht als Zweitwohnsitze gewidmet sind, zu diesen werden. Außer Geldstrafen, die in manchen Bundesländern festgelegt sind, kann wenig dagegen unternommen werden. Als negativ wird auch empfunden, dass sie einen hohen Flächenverbrauch haben und häufig in dezentralen Lagen errichtet werden. Aber auch positive Punkte wurden angeführt, wie der, dass die Hütten eine günstige Möglichkeit sind, Hotels oder Bauernhöfe auszubauen und dass sie Arbeitsplätze in der Region schaffen können. Zurzeit gibt es jedoch weniger Ansuchen für Hüttendörfer, wohl auch weil die Wirtschaftskrise die Investitionsbereitschaft gesenkt hat, und auch weil schon sehr viele am Markt sind. Diese stehen in starker Konkurrenz zueinander. Trotzdem meinen viele der Befragten, dass noch kein Ende dieses Trends zu sehen ist, da es immer noch Investoren gibt. Gefragt nach den Steuerungsmöglichkeiten wurde die Option Vorsorge- und Ausschlusszonen festzulegen erwähnt, wobei bei Vorsorgezonen die Gefahr von Grundstücksspekulationen genannt wurde und Ausschlusszonen in Salzburg schon diskutiert, aber nicht umgesetzt wurden. Die Notwendigkeit einer eigenen Widmungskategorie sieht keiner der Befragten, denn ihrer Meinung nach reichen die vorhandenen aus.

Die Zukunft der Hüttendörfer wird unterschiedlich bewertet. So glauben die Betreiber in eine wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft zu sehen, und auch die Gemeindevertreter können sich eine solche vorstellen. Nur die Ortsplaner glauben eher nicht daran, und auch der Vertreter des Landes Oberösterreich schließt sich ihnen an.

Diese Arbeit bietet einen Überblick über die Vor- und Nachteile der Hüttendörfer, die aus der Literatur und den Interviews abgeleitet wurden. Hüttendörfer haben sowohl Vor- als auch Nachteile, wobei sich die Vorteile vor allem auf ökonomische Aspekte beziehen und die Nachteile bei den ökologischen und sozialen Betrachtungsweisen überwiegen.

Schließlich wurde ein Kriterien- und Maßnahmenkatalog erstellt, der eine nachhaltigere Tourismusentwicklung, als sie gegenwärtig geschieht, ermöglichen soll. Die Kriterien für die Projektwerber und die Maßnahmen von planender- politischer Seite festgelegt, wurden den einzelnen Raumplanungsinstrumenten wie dem Raumordnungsgesetz, den überörtlichen Raumordnungsprogrammen, dem Örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan zugeordnet. Anhand dieser Kriterien und Maßnahmen kann entschieden werden, ob ein Hüttendorf für eine Region sinnvoll ist und wie es geplant werden muss, damit es keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinde hat. Im

Allgemeinen sind kleine, geschmackvoll gestaltete Hüttendörfer, die in bereits bestehende touristische Strukturen gebaut werden, wenn der Bettenbedarf vorhanden ist, als akzeptable Beherbergungsform zu sehen.

Denn wie alle Beherbergungsformen bringen sie nur dann einer Region einen Vorteil, wenn sie wirtschaftlich in die Region eingebettet sind, sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen und zu einer ökologisch und sozial verträglichen Tourismusentwicklung beitragen.

10 QUELLENVERZEICHNIS

10.1 Literaturverzeichnis

ATTESLANDER, P. (2006): „Methoden der empirischen Sozialforschung“. 11. neu bearbeitete und erweiterte Auflage. Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin.

BAUMGARTNER, C. und RÖHRER, C. (1998): „Nachhaltigkeit im Tourismus – Umsetzungsperspektiven auf regionaler Ebene“. Manz Verlag Schulbuch GmbH, Wien.

BAUMHACKL, H. (1995): „Die Alpen – eine Ferienlandschaft aus geographischer Sicht“. In: ISENBERG, W. (Hrsg.): Tourismusentwicklung in den Alpen, Bilanz – Gefahren – Perspektiven. Dokumentation eines Studienprojekts der Thomas-Morus-Akademie, Bensberger Protokolle 75. Bergisch Gladbach, S. 9-44.

BERNT, D. und PAUER, P. (1988): „Internationale und nationale Trends im Tourismus“. Aktualisierte von der ÖROK 1985 veröffentlichte OIR-Studie. Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR), Wien.

BIEGER, T. (2004): „Tourismuslehre – Ein Grundriss“. Haupt Verlag Bern, Stuttgart, Wien.

BUCHWALD, K. (1998): „Freizeit, Tourismus, Umwelt – Problematik und Zielsetzungen. Eine Durchführung“. In: BUCHWALD, K. und ENGELHARDT, W. (Hrsg.) Freizeit, Tourismus und Umwelt. Economia Verlag GmbH, Bonn, S. 1-8.

FREYER, W. (1993): „Tourismus: Einführung in die Fremdenverkehrsökonomie“. 4. ergänzte und aktualisierte Auflage. R. Oldenbourg Verlag GmbH, München.

HARTMANN, K. (1982): „Zur Psychologie des Landschaftserlebens im Tourismus“. Studienkreis für Tourismus e.V., Starnberg.

HOFFMANN, J. und WOLF, A. (1998): „Umwelt- und sozialverträglicher Tourismus als Impulsgeber für eine eigenständige Regionalentwicklung im ländlichen Raum“. In: BUCHWALD, K. und ENGELHARDT, W. (Hrsg.) Freizeit, Tourismus und Umwelt. Economia Verlag GmbH, Bonn, S. 123-149.

KASPAR, C. (1991): „Die Tourismuslehre im Grundriss“. 4. überarbeitete und ergänzte Auflage. Verlag Paul Haupt, Bern und Stuttgart.

KAUTZ, H., EISENKÖLB, G. und WACH, I. (2001): „Regionalbericht 2000“. Republik Österreich Bundeskanzleramt, Wien.

MAYRING, P. (2008): „Qualitative Inhaltsanalyse Grundlagen und Techniken“. 10. neu ausgestattete Auflage. Beltz Verlag, Weinheim und Basel.

MÜLLER, H. (2002): „Vor-Sicht Tourismus, Reflexionen und Denkanstöße zum Phänomen Tourismus“. Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (fif) der Universität Bern, Bern.

MÜLLER, H. (2003): „Tourismus und Ökologie – Wechselwirkungen und Handlungsfelder“. 2., völlig überarbeitete Auflage. Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München.

PLÜSS, C. (1998): „Der Traum von schöneren Zeiten“. In: (Alpen) Tourismus wohin? Die Sicht von NGOs und Wissenschaft – ein Meilenstein eines stufenweisen Diskussionsprozesses. Ergebnisse der 1. Bergeller Gespräche und des 1. Grabser Palavers. CIPRA Österreich, Wien, S. 11-24.

SCHARPF, H. (1998): „Umweltvorsorge in Fremdenverkehrsgemeinden“. In: BUCHWALD, K. und ENGELHARDT, W. (Hrsg.) Freizeit, Tourismus und Umwelt. Economia Verlag GmbH, Bonn, S. 9-42.

STEINBACH, J. (2003): „Tourismus Einführung in das räumlich-zeitliche System“. R. Oldenbourg Verlag, München.

WEBER, G. (1996): „Allgemeine Raumplanung“. Studienblätter zur Vorlesung. Boku Wien, Wien.

WOLF, K. und JURCZEK, P. (1986): „Geographie der Freizeit und des Tourismus“. Eugen Ullmer GmbH & Co, Stuttgart.

WÖHLER, K. und SARETZKI, A. (1999): „Umweltverträglicher Tourismus. Grundlagen – Konzeption – Marketing“. FBV Medien – Verlags GmbH, Limburgerhof.

10.2 Amtliche Quellen

ALPENKONVENTION 1995, Die Rahmenkonvention.

BEILAGE ZUM ANTRAG ALS LEADER REGION 2007 – 2013, Beschluss Regionalverband Tennengau, LAG Tennengau vom 04.09.2007.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE GENEHMIGUNG VON WINDKRAFTANLAGEN, 2002, Regionales Rahmenkonzept für das Nördliche Burgenland, Leitfaden; Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien.

LEITFADEN STANDORTKRITERIEN FÜR BEHERBERGUNGS(GROSS)BETRIEBE. LEITFADEN STANDORTKRITERIEN FÜR BEHERBERGUNGS(GROSS)BETRIEBE; FERIENDÖRFER UND VERGLEICHBAREN ANSPRÜCHEN AN DEN RAUM, 2010, Salzburg.

LES REGION AUSSEERLAND SALZKAMMERGUT. LOKALE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE FÜR DIE LEADER-PERIODE 2007 – 2013 für die Region „Ausseerland Salzkammergut“ im Rahmen des Schwerpunktes 4 (LEADER) der Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 für die Periode 2007-2013, 2007.

LES TENNENGAU, LOKALE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE TENNENGAU, Beilage zum Antrag als LEADER Region 2007 – 2013. Beschluss Regionalverband Tennengau LAG Tennengau vom 04.09.2007.

KÄRNTNER GEMEINDEPLANUNGSGESETZ 1995, Fassung vom 11.11.2009 LGBl Nr 23/1995.

KÄRNTNER RAUMORDNUNGSGESETZ 1969, LGBl Nr. 76/1969.

MASSNAHMENKATALOG zur Entscheidungsfindung, ob eine Liegenschaft zur Errichtung von Hüttendörfern geeignet erscheint 2008, EAP 131-9, Imlauer, Maria Alm.

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2003, Land Salzburg, Gesamtüberarbeitung 2003.

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 3.0, Gemeinde Predlitz-Turrach Endfassung vom 10.04.2007.

PROTOKOLL ZUR DURCHFÜHRUNG DER ALPENKONVENTION VON 1991 IM BEREICH TOURISMUS 2002, Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich (NR: GP XXI RV 1090 AB 1227 S. 110. BR: AB 6721 S. 690.), Wien.

RAHMENKONZEPT FÜR WINDKRAFTANLAGEN 2005, Eine verbindliche Grundlage für deren Errichtung, In: ÖROK Österreichische Raumordnungskonferenz, Wien.

REGIONALES ENTWICKLUNGSLEITBILD BEZIRK MURAU 1999, Land Steiermark, DI Rettensteiner, Graz.

REGIONALES ENTWICKLUNGSLEITBILD BEZIRK LIEZEN 2008, Land Steiermark, Kampus Consulting, Graz.

REGIONALES ENTWICKLUNGSLEITBILD FELDKIRCHEN 2006, Entwicklungsstrategie, Maßnahmen, Projekte, Strasser & Strasser Consulting GmbH und TPA Horwath GmbH, Klagenfurt.

REGIONALPROGRAMM TENNENGAU 2002, Regionalverband Tennengau, IdgF.

REGIONALES ENTWICKLUNGSPROGRAMM LIEZEN 2004, Stammfassung, LGBl. Nr.24/2004; Novellen: (1) LGBl. Nr. 106/2006.

REGIONALES ENTWICKLUNGSPROGRAMM DER PLANUNGSREGION MURAU 2009, Verordnung, Erläuterung / Umweltbericht, LGBl. Nr. 77/2009.

SACHPROGRAMM SCHIANLAGEN, Errichtung von Schianlagen im Land Salzburg, 2008, Salzburg.

SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009, LGBl Nr. 30/2009.

SALZBURGER LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM 1998, Fassung vom 3.11.09, StF: LGBl. Nr. 72/1998.

SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE 2007, Richtlinie zur Festlegung und Abgrenzung, Graz.

STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1974, LGBl. Nr. 127/1974 (VII.GPStLT EZ 452 Blg.Nr. 92).

STEIERMÄRKISCHES LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2009, Verordnung und Erläuterung, LGBl. NR. 75/2009.

STRALE ! K – EINE RÄUMLICHE STRATEGIE ZUR LANDESENTWICKLUNG KÄRNTENS 2008, Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien.

WEISSBUCH TOURISMUS KÄRNTEN – ENTWICKLUNGSPLAN FÜR TOURISMUS KÄRNTEN 2005-2015 2005, Österreichische Gesellschaft für Marketing, Wien.

WINTERERSCHLIESSUNGSKONZEPT KÄRNTEN, Evaluierung und Aktualisierung, Institut für Touristische Raumplanung, 2004, Tulln.

10.3 Internet Quellen:

AUSSEERLAND SALZKAMMERGUT; <http://www.altaussee-tourismus.at/>; aufgerufen am 24.11.09.

DACHSTEIN WEST; <http://www.dachstein.at/de/winter/skiregion/skiregion/>; aufgerufen am 30.11.09

DUDEN - Deutsches Universalwörterbuch, 6., überarbeitete Auflage. Mannheim, Leipzig, Wien, Zürich: Dudenverlag 2007. © Bibliographisches Institut & F. A. Brockhaus AG, Mannheim.

EBENSEE AM TRAUNSEE; http://www.ebensee.at/aktive_natur/feuerkogel.htm; aufgerufen am 20.11.09.

FEUERKOGEL SEILBAHN EBENSEE;
<http://www.feuerkogel.net/winter/de/02/01/skigebiet/724560/skigebiet.html>; aufgerufen am 23.11.09.

GEMEINDE ALTAUSSEE; <http://www.altaussee.at/system/web/default.aspx>; aufgerufen am 24.11.09.

GEMEINDE REICHENAU – TOURISMUS;
<http://www.nockymountains.at/orte/patergassen.stm>; aufgerufen am 20.11.09.

HELP.GV.AT; <http://www.help.gv.at/Content.Node/99/Seite.991365.html>; aufgerufen am 17.03.2010.

HÜTTENDORF FEUERKOGEL; <http://www.familiendorf-feuerkogel.at/impressum.html>; aufgerufen am 23.11.09.

LANDES KORRESPONDENZ MEDIENINFO; Landeskorespondenz Nr. 168 vom 24. Juli 2009; http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/SID-0C14ED2C-5FFCDB8A/ooe/hs.xsl/87230_DEU_DRUCK.htm; aufgerufen am 23.11.09.

LOSER BERGBAHNEN; <http://www.loser.at/>; aufgerufen am 24.11.09.

NATIONALPARK NOCKBERGE;
http://www.nationalparknockberge.stream.at/menujs.asp?ws_id=1; aufgerufen am 23.11.09.

STATISTIK AUSTRIA;
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/tourismus/beherbergung/ankuenfte_naechtigungen/index.html; aufgerufen am 21.05.10.

10.4 Sonstige Quellen

ETB EDINGER BERATUNGSGRUPPE. (2002): Kursbuch Tourismus- und Freizeitwirtschaft Oberösterreichs 2003-2010. Linz-Wien-Innsbruck.

OBERÖSTERREICH TOURISMUS. (2008): Landes- Tourismuskonzept 2008 bis 2010. Linz.

ÖIR E-LETTER. (2010): Österreichisches Institut für Raumplanung. Wien.

11 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Magische Fünfeck-Pyramide einer nachhaltigen touristischen Entwicklung	15
Abbildung 2: Hütten- und Feriendörfer in Österreich.....	47
Abbildung 3: Verteilung der Hütten- und Feriendörfer auf die Bundesländer.....	49
Abbildung 4: Anzahl der Hütten und Häuser je Hütten- oder Feriendorf	49
Abbildung 5: durchschnittliche Betten oder Apartmentzahl je Hütte oder Haus.....	50
Abbildung 6: Baujahr oder letzter Ausbau der Hütten- oder Feriendörfer	50
Abbildung 7: Lage der Hütten- oder Feriendörfer.....	51
Abbildung 8: Besitzstruktur der Hütten- oder Feriendörfer.....	51
Abbildung 9: Verkauf der einzelnen Hütten oder Häuser in den Hütten- oder Feriendörfer...	52
Abbildung 10: Nutzung der Hütten oder Häuser in den Hütten- oder Feriendörfer	52
Abbildung 11: Verpflegung der Gäste in den Hütten- oder Feriendörfer.....	52
Abbildung 12: Durchschnittliche Anzahl der im jeweiligen Jahr errichteten Hütten je Hüttendorf.....	53
Abbildung 13: Durchschnittliche Anzahl der im jeweiligen Jahr errichteten Häuser je Feriendorf	54
Abbildung 14: Anzahl der neu erbauten Hüttendörfer je Jahr	54
Abbildung 15: Anzahl der neu erbauten Feriendörfer je Jahr.....	55
Abbildung 16: Gesamte Anzahl der Hüttendörfer je Jahr	55
Abbildung 17: Gesamte Anzahl der Feriendörfer je Jahr	56
Abbildung 18, 19, 20: - Almhüttendorf Turracher Höhe - Dorf Turrach	58
Abbildung 21, 22, 23: - Almhüttendorf Turracher Höhe - Dorf Sonnleitn.....	59
Abbildung 24: Lageplan der Hütten im Almhüttendorf Turracher Höhe	60
Abbildung 25: Plandarstellung des Gebietes rund um das Hüttendorf Turracher Höhe	62
Abbildung 26. FLÄWI 3.0 der Gemeinde Predlitz-Turrach, 2007	63
Abbildung 27: Bebauungsplan Hüttendorf Turracher Höhe	64
Abbildung 28, 29, 30: - Alpenparks Hagan Lodges – Teil: Lodges Loser	65
Abbildung 31: - Alpenparks Hagan Lodges - Teil: Lodges Sandling	66
Abbildung 32, 33: Alpenparks Hagan Lodges – das frühere Dorf Aussee	66
Abbildung 34: Lageplan der Hütten.....	67
Abbildung 35, 36, 37: - Almdorf Seinerzeit.....	68
Abbildung 38, 39, 40: - Almdorf Seinerzeit.....	68
Abbildung 41: Lageplan der Hütten für das Almdorf Seinerzeit	69
Abbildung 42, 43, 44: - Alpendorf Dachstein West.....	70
Abbildung 45, 46, 47: - Alpendorf Dachstein West.....	71
Abbildung 48: Lageplan der Hütten.....	72

Abbildung 49, 50, 51: - Hüttendorf Feuerkogel	73
Abbildung 52, 53, 54: - Hüttendorf Feuerkogel	74

12 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Typen der Befragung.....	4
Tabelle 2: Schema der Planhierarchie	17
Tabelle 3: Auflistung der Hütten- und Feriendörfer in Österreich, Teil1	45
Tabelle 4: Auflistung der Hütten- und Feriendörfer in Österreich, Teil 2	46
Tabelle 5: Auflistung der Interviews	76