

Boden schützen und sparsam nützen

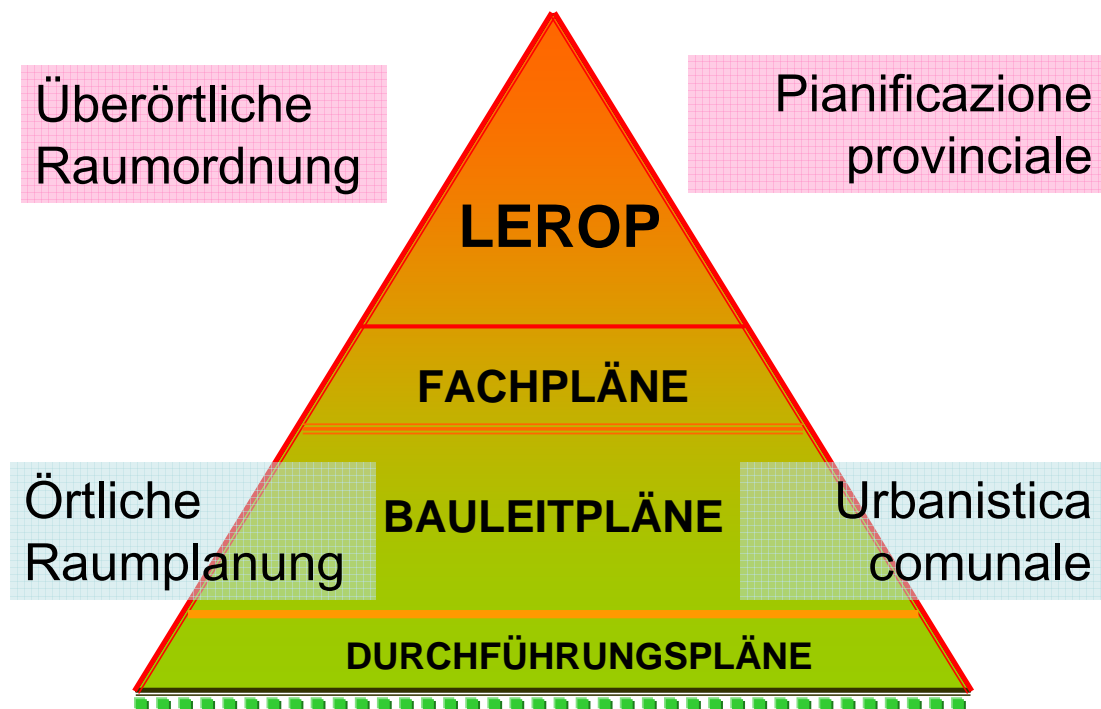
Nahversorgungs - und Wohnungsbaupolitik in Südtirol

DI Anton Aschbacher

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Hierarchie der Planungsinstrumente



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Bauleitplanung

- Verpflichtend für alle Gemeinden, ab 1973
- Ausweisung von Baugebieten nur für ansässige Bevölkerung nach Bedarfprognose für 10 Jahre
- Rigorose Prüfung durch Land

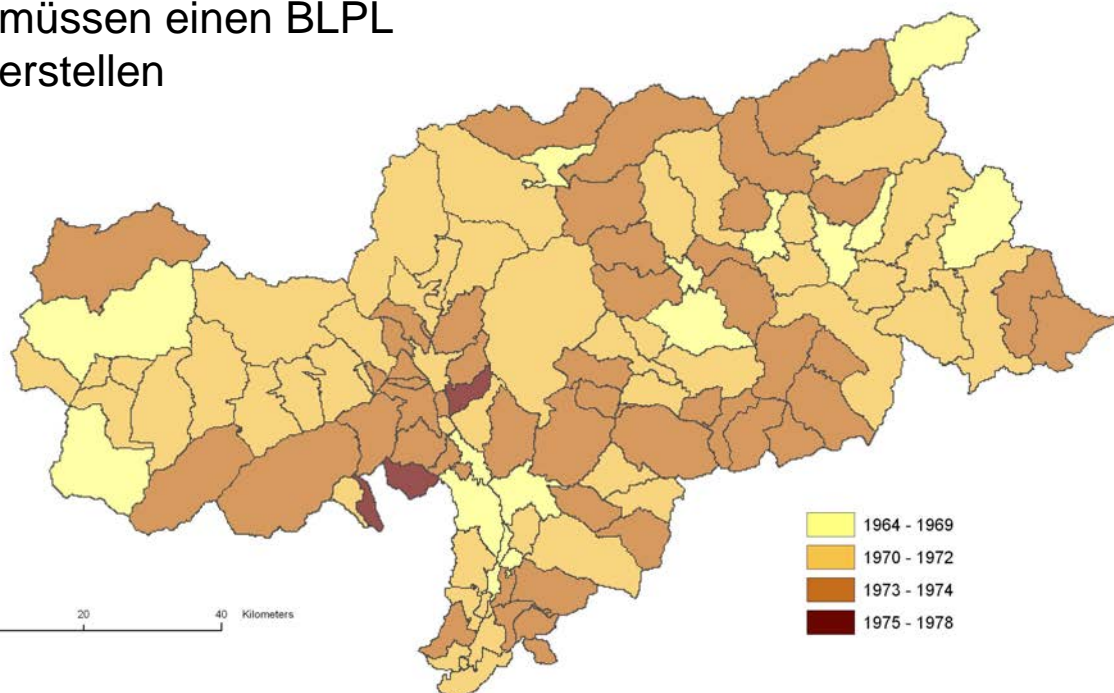
AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Piani urbanistici comunali in Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

1973: alle Gemeinden
müssen einen BLPL
erstellen

Data 1[^] approvazione



Gesetzliche Vorgaben

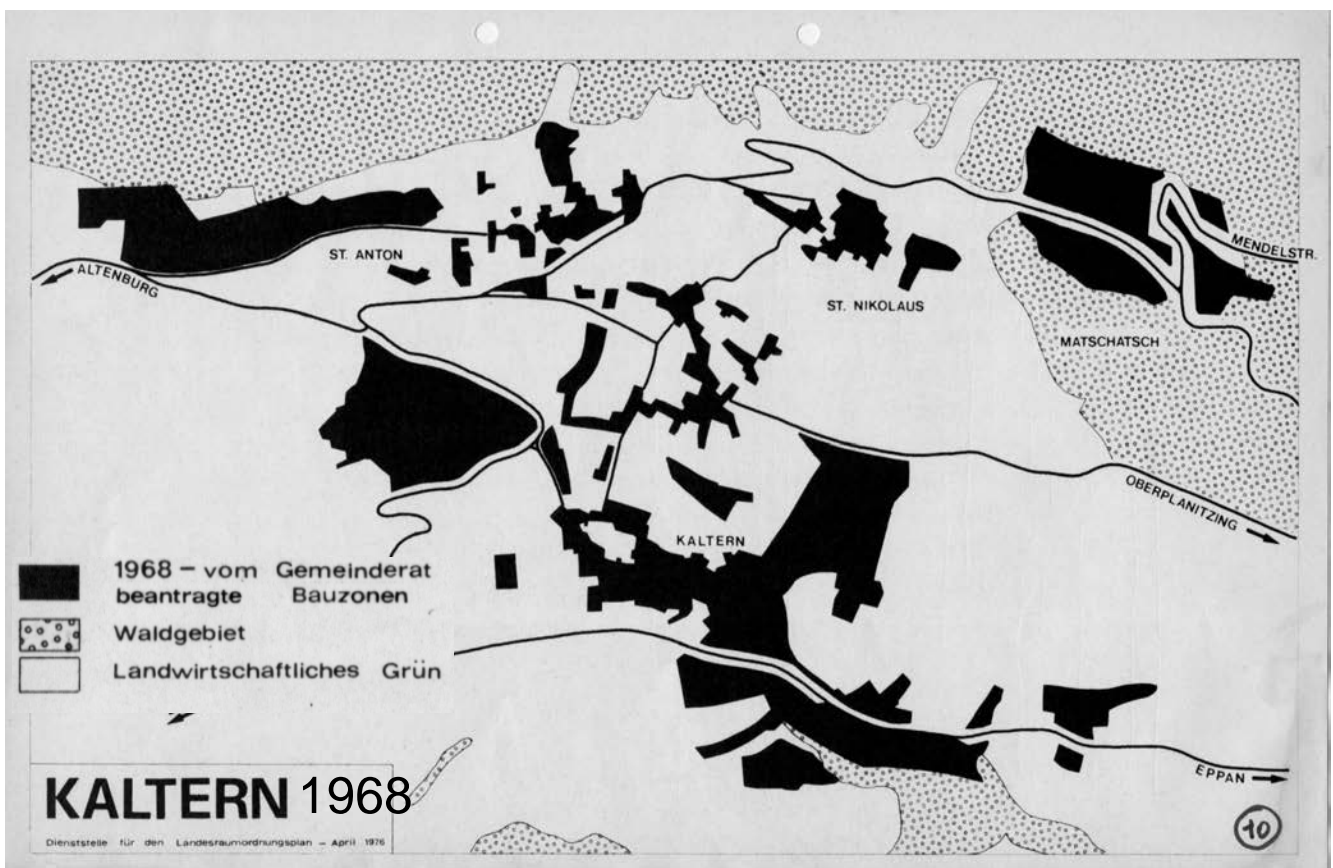
Baudichten in Wohnbauzonen

- **Minstdichte**
 $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- **Maximale Dichte allgemein**
 $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- **Maximale Dichte in Städten**
 $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

80% müssen ausgenutzt werden: damit ist der Bau von flächenintensiven Einzelhäusern so gut wie unmöglich ist.

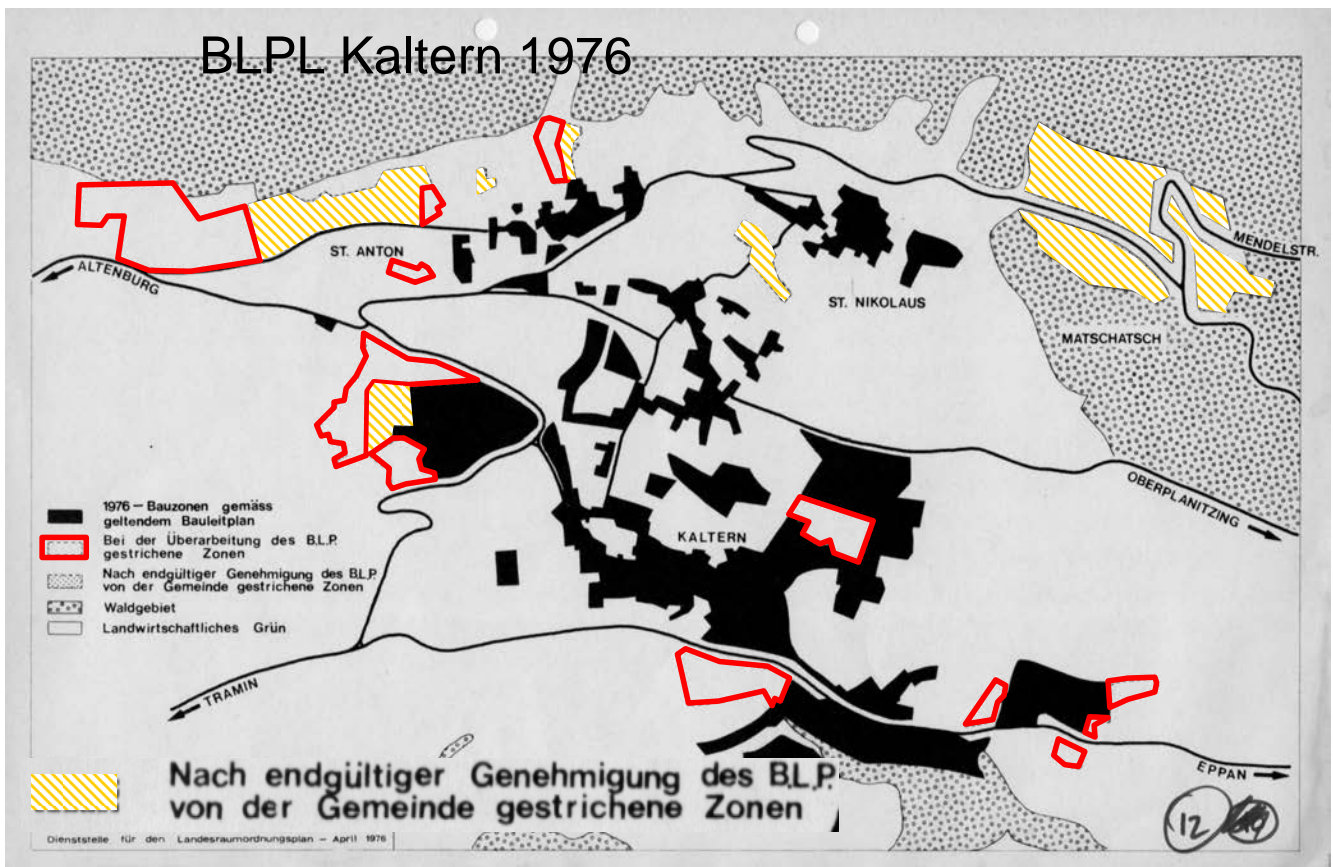
AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Gesellschaftlicher Konsens

- Knappheit des Bodens
- Wohnraum für die Ansässigen
- Flächen als Produktionsgrundlagen der Landwirtschaft
- Raum für nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze
- Besiedelung auch in den Berggebieten erhalten

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Strukturdaten aus „Südtirol 1981“

(Bozen 1973)

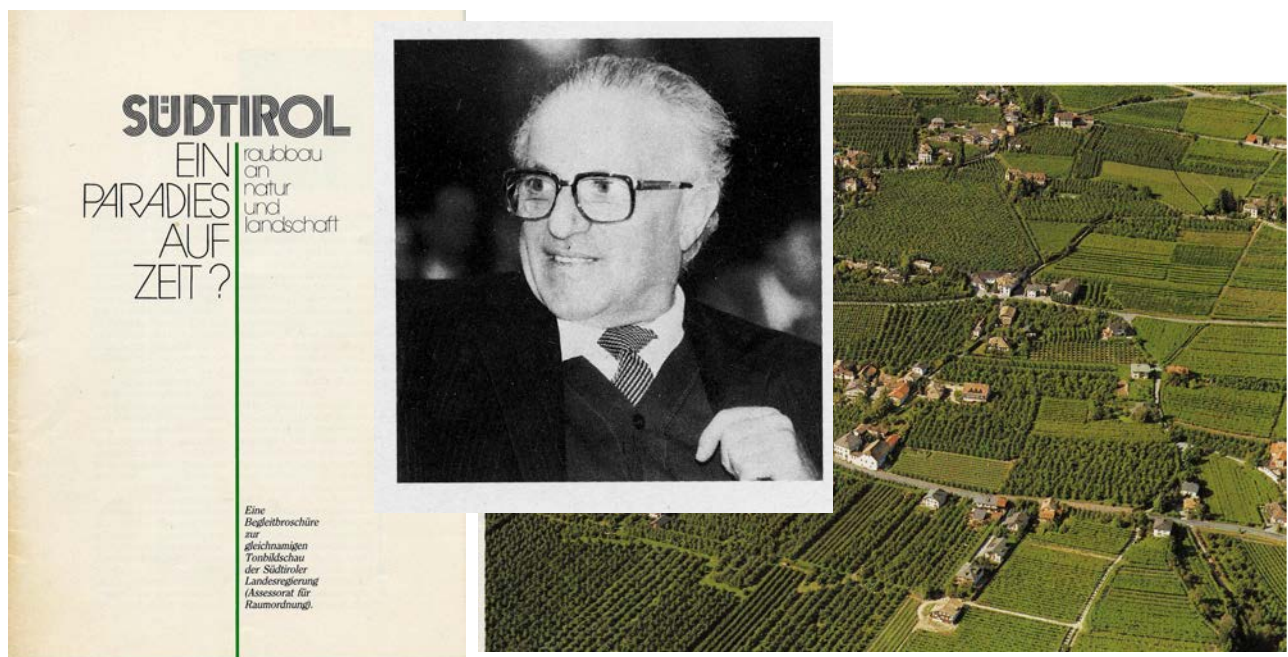
Strukturänderungen 1961 – 1971:

- Wanderungsverluste der Gemeinden über 500 m Höhenlage 16.416 Personen
- Wanderungsgewinne der Gemeinden unter 500 m Höhenlage 4.609 Personen
- Definitive Abwanderung von 1961 bereits Erwerbstätigen rd. 6.000 Personen

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Nichtplanen können wir uns nicht leisten



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Wohnbaureformgesetz

LG Nr. 15/1972

Neue Wohnbaugebiete ($\leq 70\%$ genutzt) sind „Erweiterungszonen“

- In den **Wohnbauerweiterungszonen** muss 55 % des realisierbaren Bauvolumens dem geförderten Wohnbau abgetreten werden (heute 60 %)
- Nach Enteignung werden die Flächen laut Rangordnung an Berechtigte zugewiesen
Durchführungsplan ist zu erstellen (Konsens der Eigentümer wird mit 5 % BM prämiert)

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

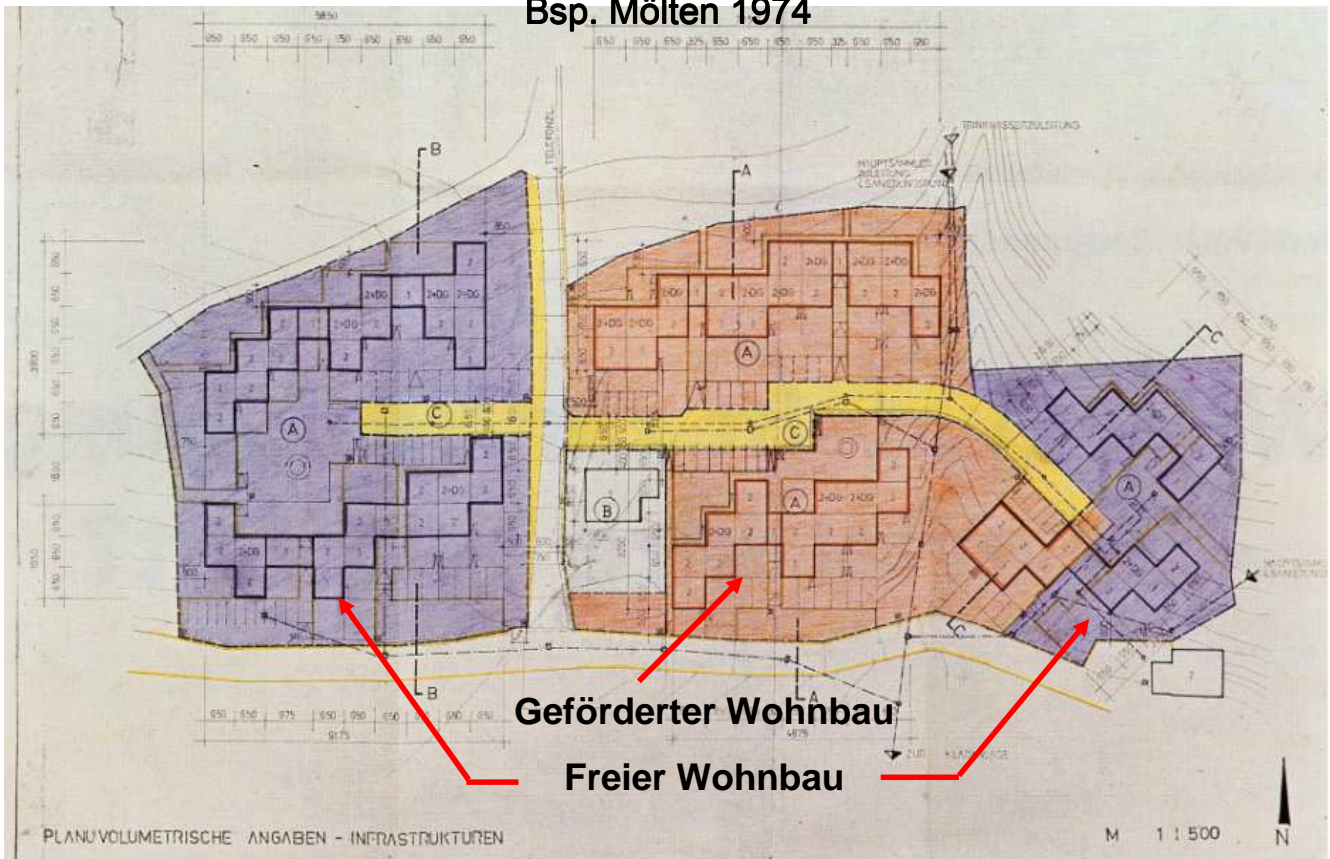
Durchführungsplan für eine Erweiterungszone
Bsp. Mölten 1974



Mölten hat im Bebauungsplan eine Erweiterungszone von 22.947 Quadratmetern ausgewiesen, die im Bild als das umrandete Gebiet sichtbar ist. Gleich dahinter der neue Kindergarten.

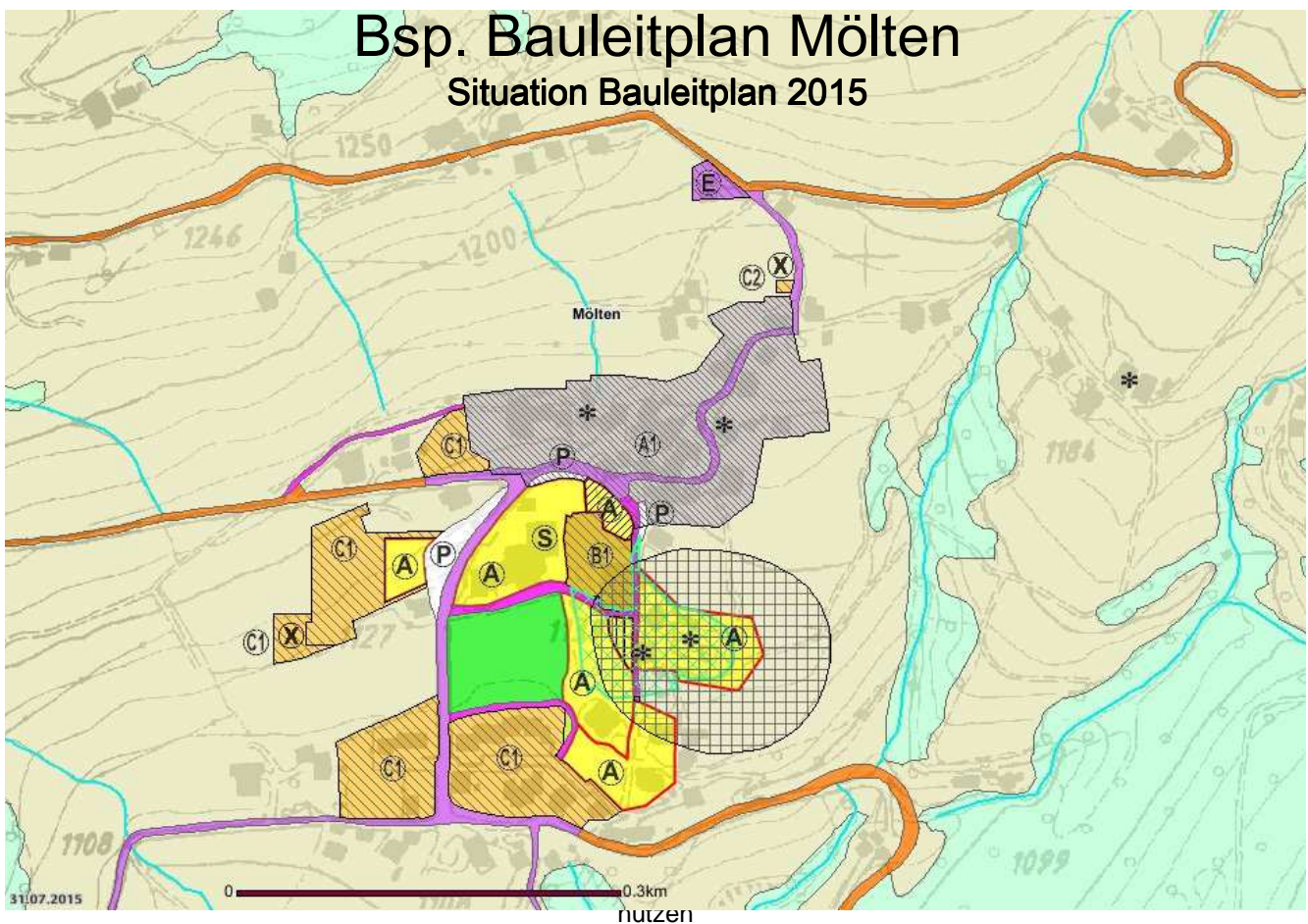
Durchführungsplan für eine Erweiterungszone

Bsp. Mölten 1974



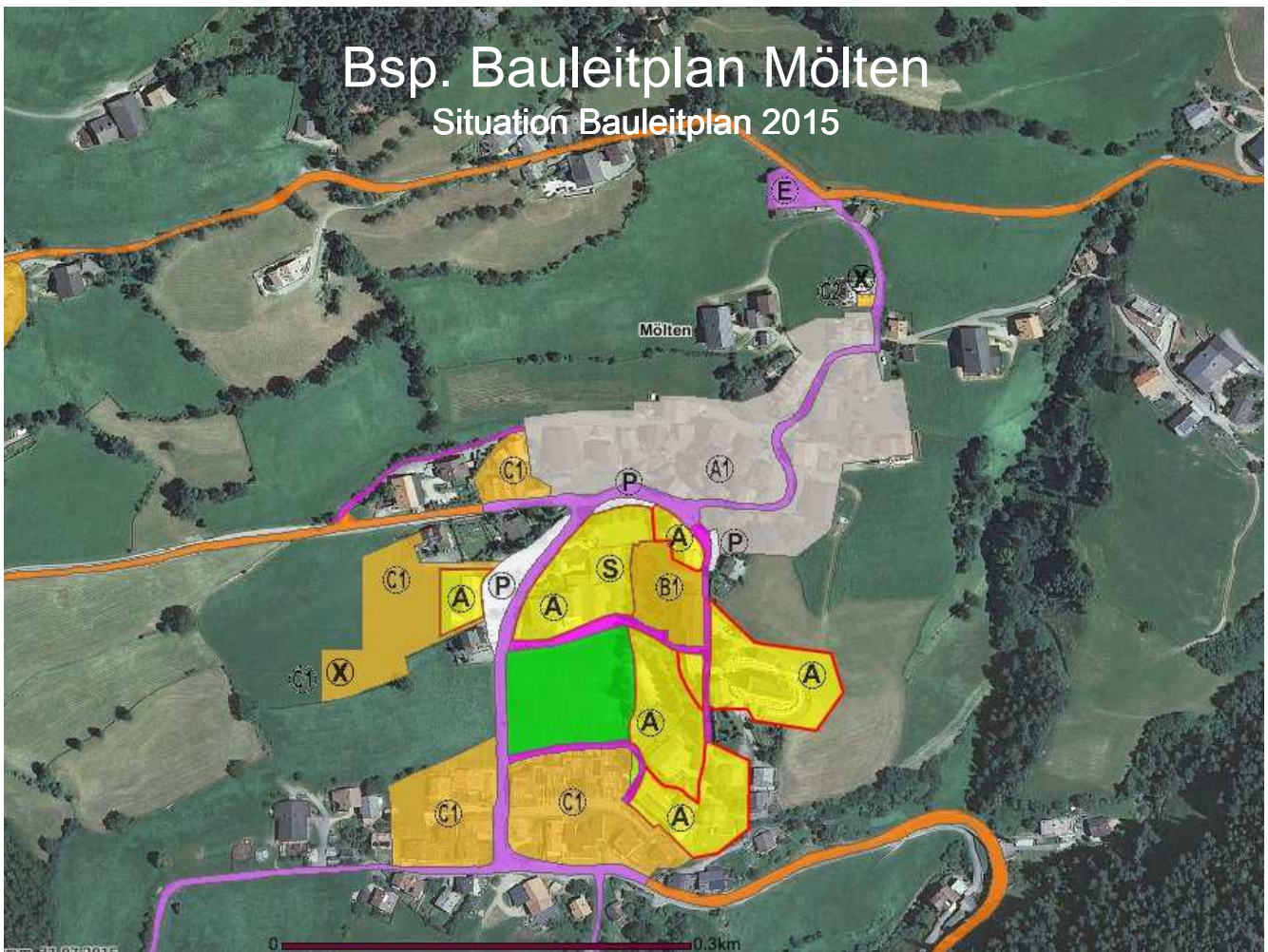
Bsp. Bauleitplan Mölten

Situation Bauleitplan 2015



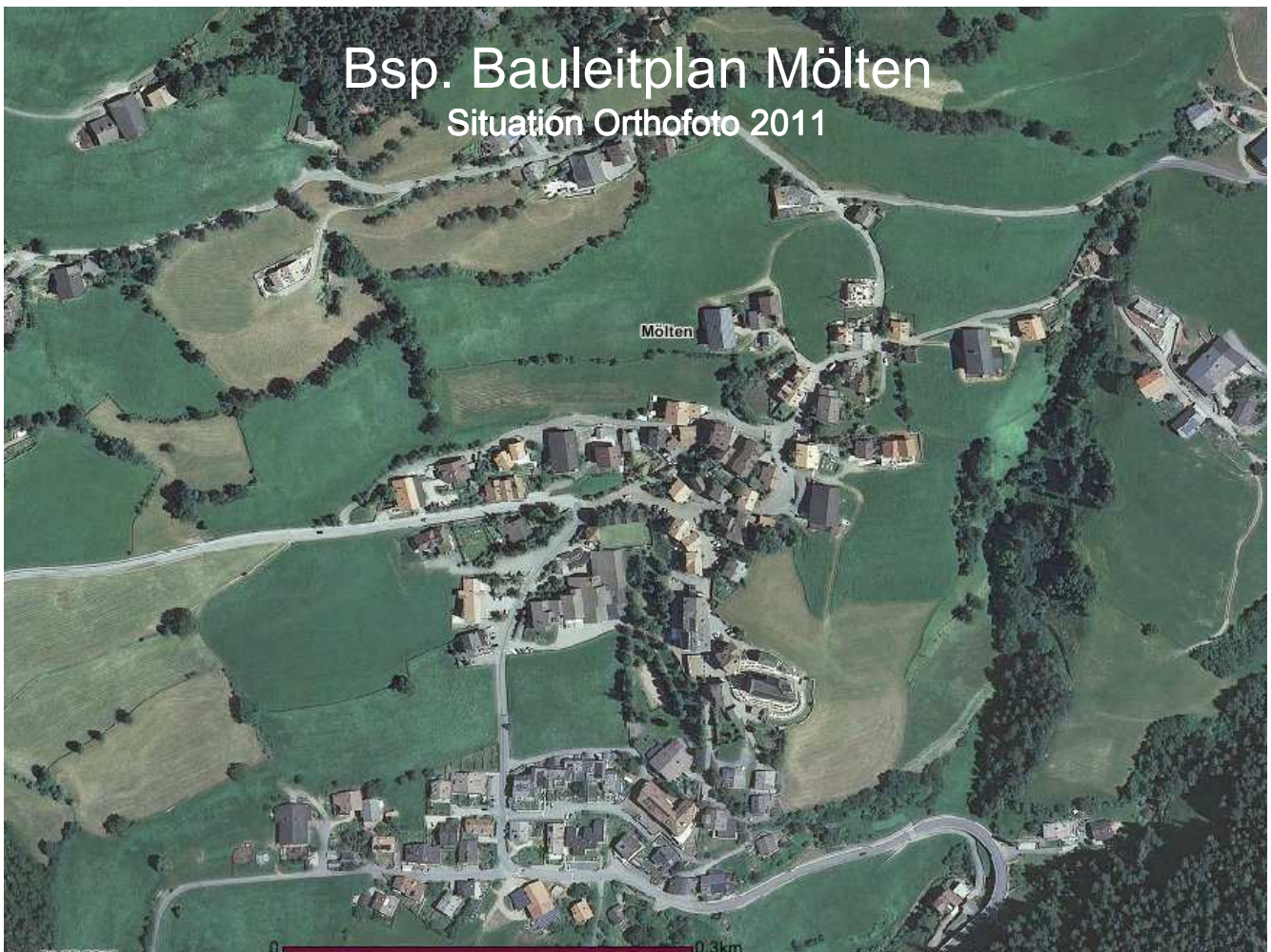
Bsp. Bauleitplan Mölten

Situation Bauleitplan 2015

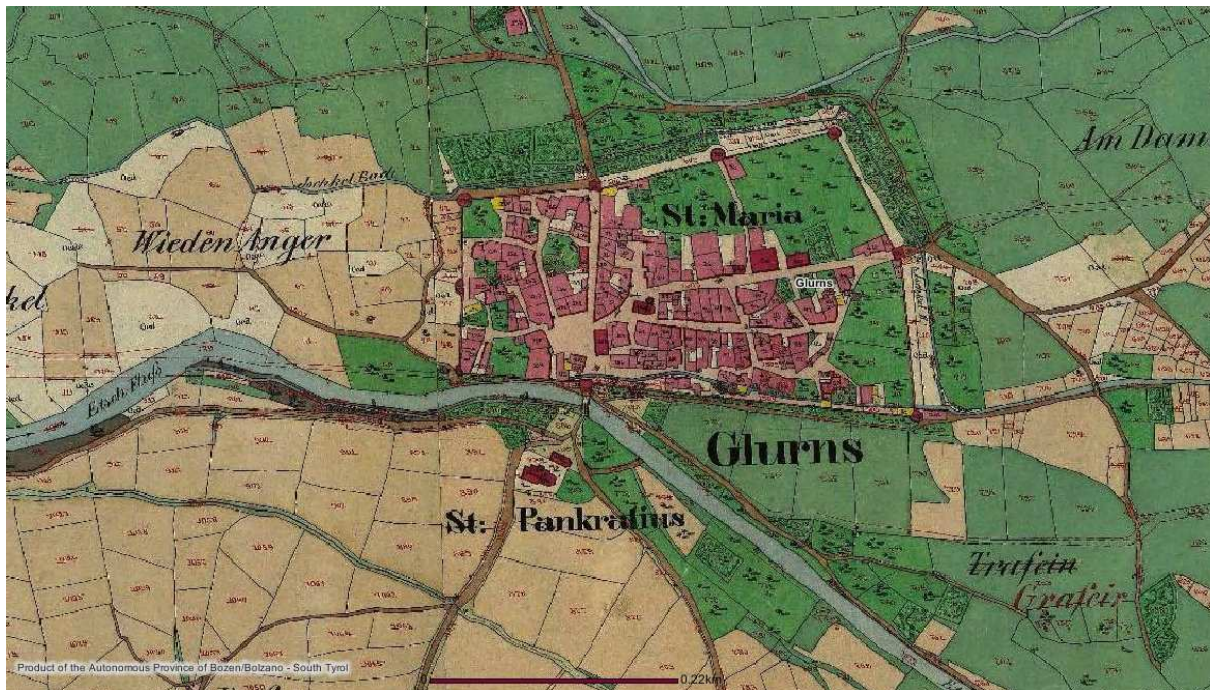


Bsp. Bauleitplan Mölten

Situation Orthofoto 2011



Erfolgsmodell – mit Konsens



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

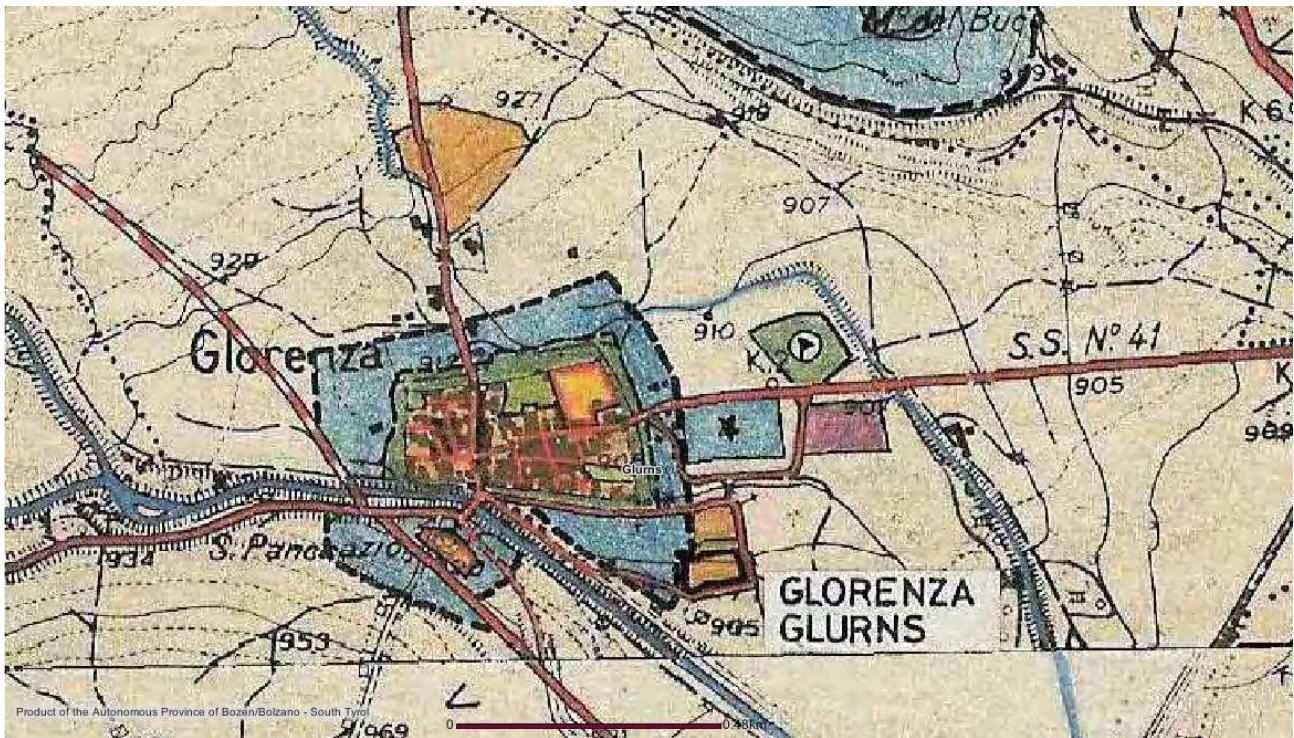
Katastermappe 1858

Glurns 1984



AA/22.10.2015

Glurns – BLPL 1978



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Glurns – Orthofoto 2006



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Geänderte Wertvorstellungen

Wir bauen Visionen

Zielgebiet

- Südtirol
- Italien
- Mitteleur

M² = EURO

Sie haben die Immobilie.
GEMEINSAM steigern WIR Wert & Rendite.

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Aber ... leistbare Wohnungen?

ff
Das Südtiroler Wochenmagazin
26. April 2012 | No. 17 | € 3,20

Wolkenstein 8.800 Euro Eigentumswohnungen, Preis in €/m ²	London 7.500 Euro Eigentumswohnungen, Preis in €/m ²
Innichen 4.250 Euro Eigentumswohnungen, Preis in €/m ²	München 3.800 Euro Eigentumswohnungen, Preis in €/m ²

**DER WOHN-
WAHNSINN**

Wohnen in Südtirol ist teurer als in vielen Weltstädten.
Auf der Anklagebank: der Zweitwohnungstourismus.

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

EU-Recht – das Beispiel Raumordnung
UNI Ibk BZ Eurac Prov.BZ



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Impatto UE – l'esempio governo del territorio
11. April 2014, Anton Aschbacher

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Der Preisvergleich

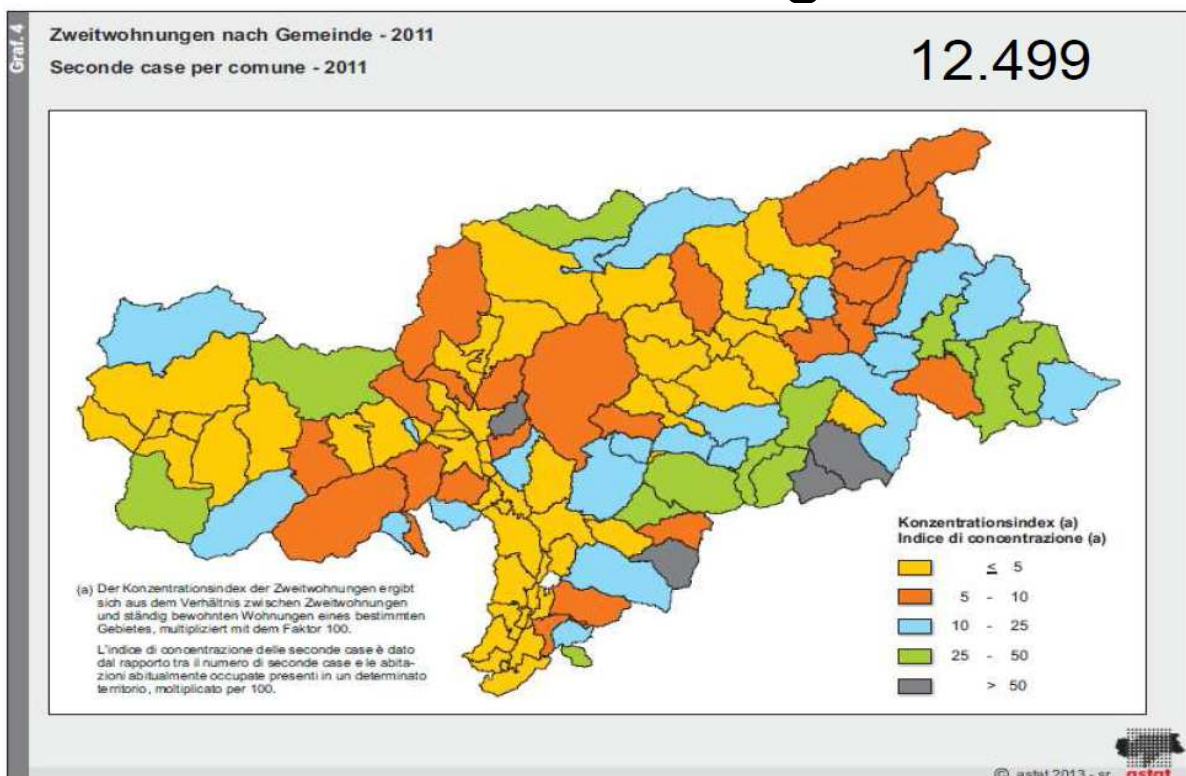
Wohnungen in Südtirol und in großen europäischen Städten



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam nützen

Zweitwohnungen

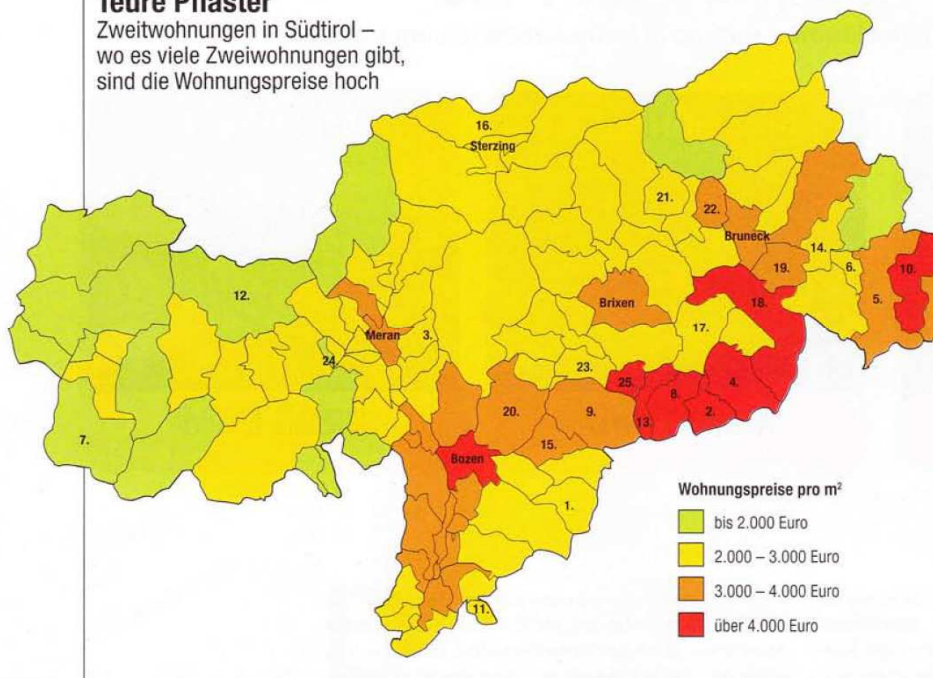


AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam nützen

Teure Pflaster

Zweitwohnungen in Südtirol –
wo es viele Zweitwohnungen gibt,
sind die Wohnungspreise hoch



Gemeinde	Anteil Zweitwoh- nungen*	Anzahl Zweitwoh- nungen
1. Welschnofen	58 %	929
2. Corvara	52 %	487
3. Hafling	43 %	171
4. Abtei	37 %	549
5. Toblach	30 %	469
6. Niederdorf	29 %	195
7. Stills	28 %	185
8. Wolkenstein	27 %	315
9. Kastelruth	26 %	710
10. Innichen	24 %	333
11. Altrei	24 %	52
12. Schnals	23 %	128
13. St. Christina	23 %	188
14. Welsberg-Taisten	23 %	238
15. Völs	22 %	298
16. Brenner	22 %	203
17. St. Martin i.T.	19 %	116
18. Enneberg	18 %	183
19. Olang	18 %	198
20. Ritten	18 %	510
21. Terentzen	17 %	95
22. Pfalzen	16 %	125
23. Lajen	16 %	143
24. Plaus	16 %	37
25. St. Ulrich	15 %	292
Südtirol	6,3 %	11.545

* an den Wohnungen insgesamt in der Gemeinde

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

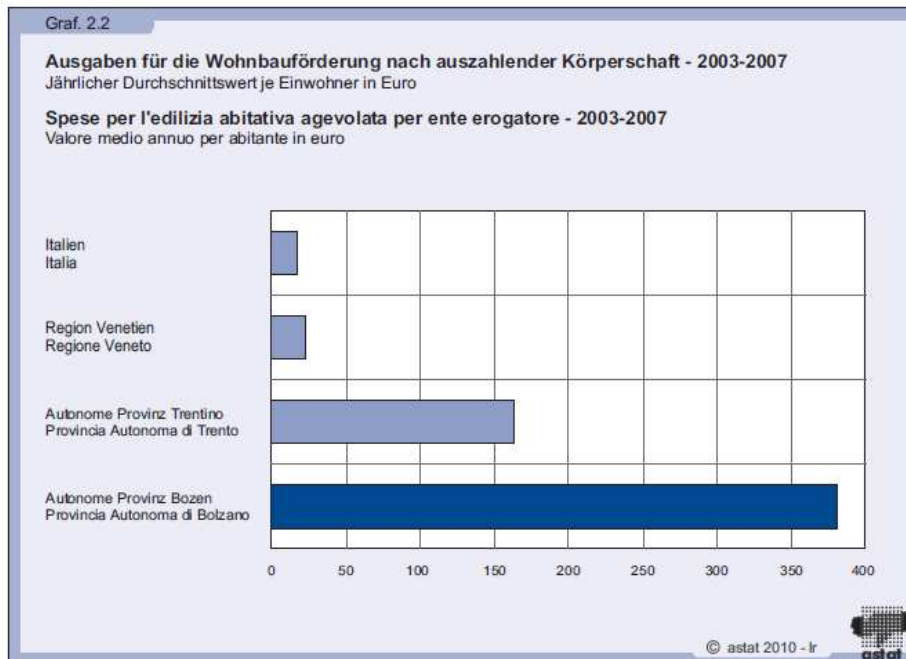
Vorbehalt von Wohnungen für Ansässige

- „Konventionierungspflicht“ – Wohnungen müssen als Hauptwohnsitz verwendet werden - allgemein gilt die Regel 60/40
- Bindung im Grundbuch, unbefristet seit 2007
- Gemeinden mit besonderem Wohnungsbedarf können Bindung auch auf 100% ausdehnen, jedenfalls bei mehr als 10% Zweitwohnungen

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Aber ... leistbare Wohnungen?



€/Pa

17

23

163

380

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Eine Norm für Alles und Jeden

- Sondernormen für Interessensgruppen erlauben Maßnahmen auch in Abweichung von geltenden Plänen
- Bsp. :
 - ✓ Gastgewerbe
 - ✓ Landwirtschaftliches Grün
 - ✓ „Kubaturverlegungen“

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Komplexeres Gesetz

Bsp.: Bauen im landwirtschaftlichen Grün

- In der Fassung 1970 hatte der Artikel 6 Absätze
- Im Jahre 1980 waren es 18 Absätze
- Heute sind es 29 Absätze im Art. 107, zuzüglich 3 Artikel mit zus. 12 Absätzen

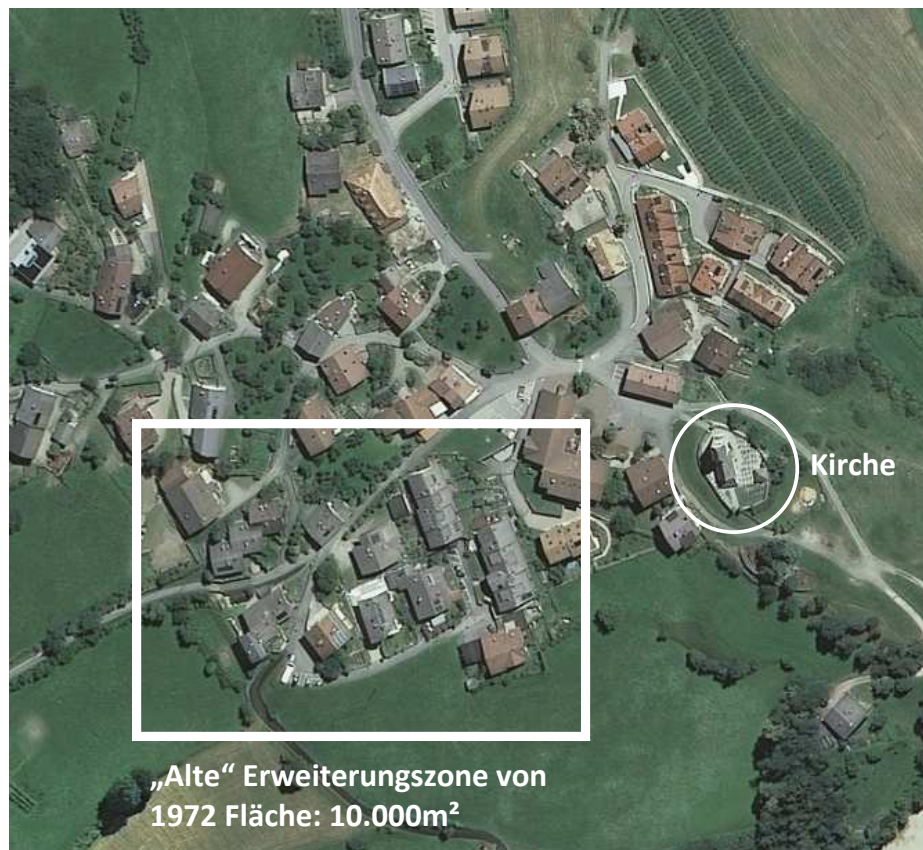
Die Rechnung **m³ = Euro** gilt auch für
Rechtsanwälte

AA/22.10.2015

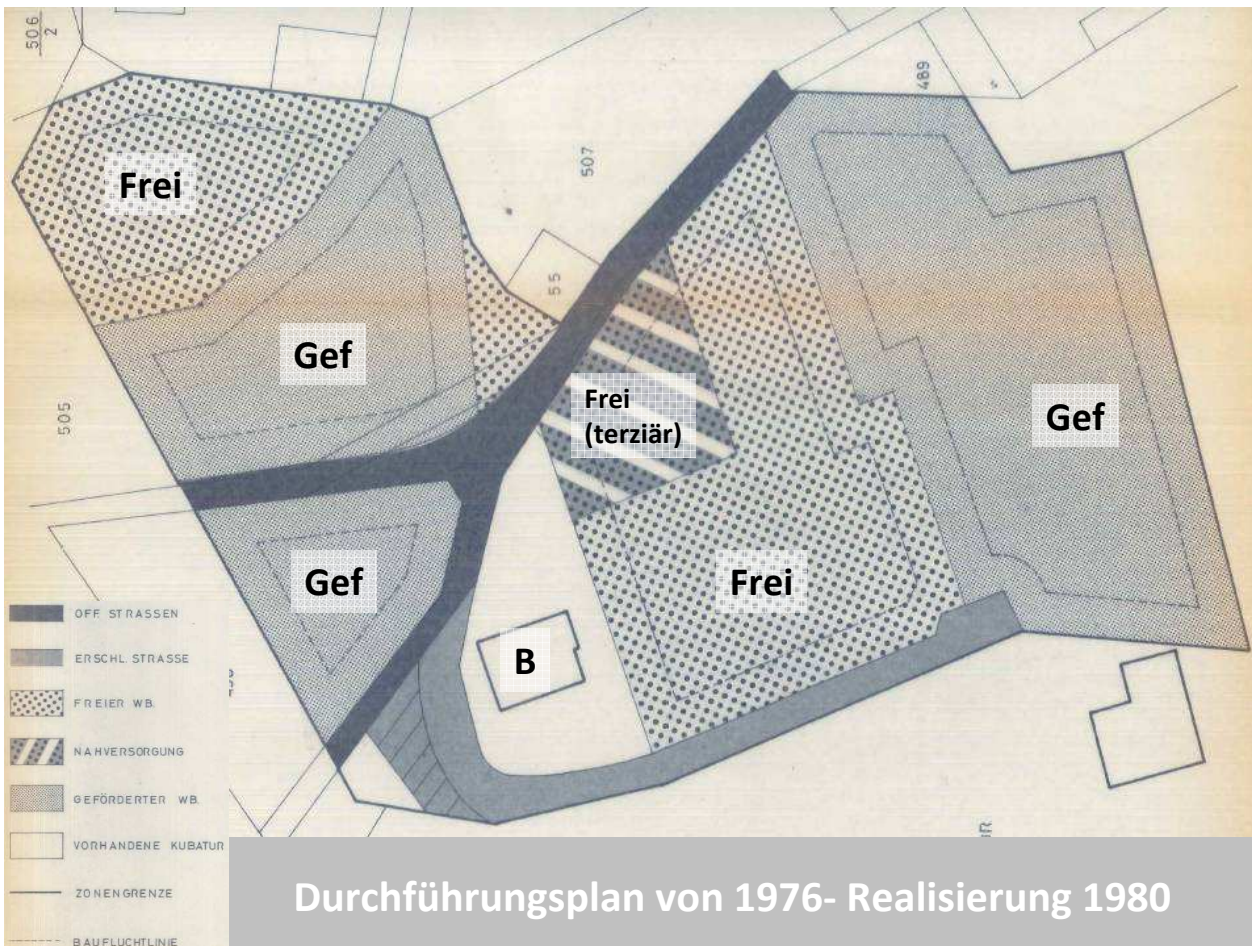
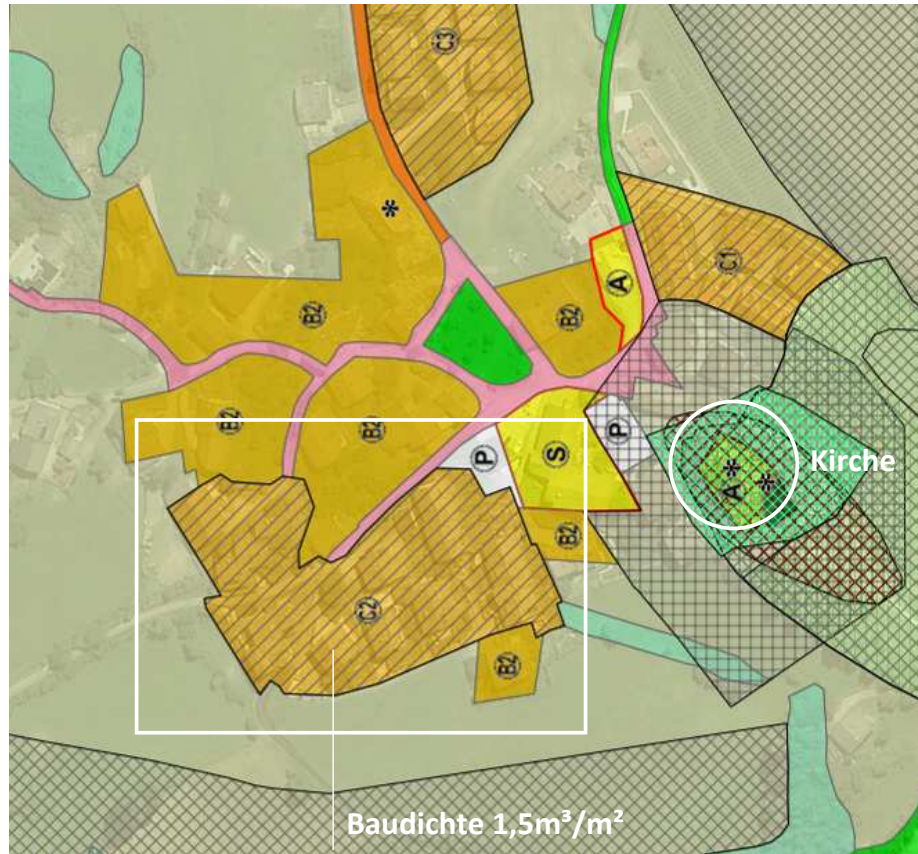
Boden schützen und sparsam
nützen



Beispiel. Förderung der Innenentwicklung



Beispiel. Förderung der Innenentwicklung





AA/22.10.2015

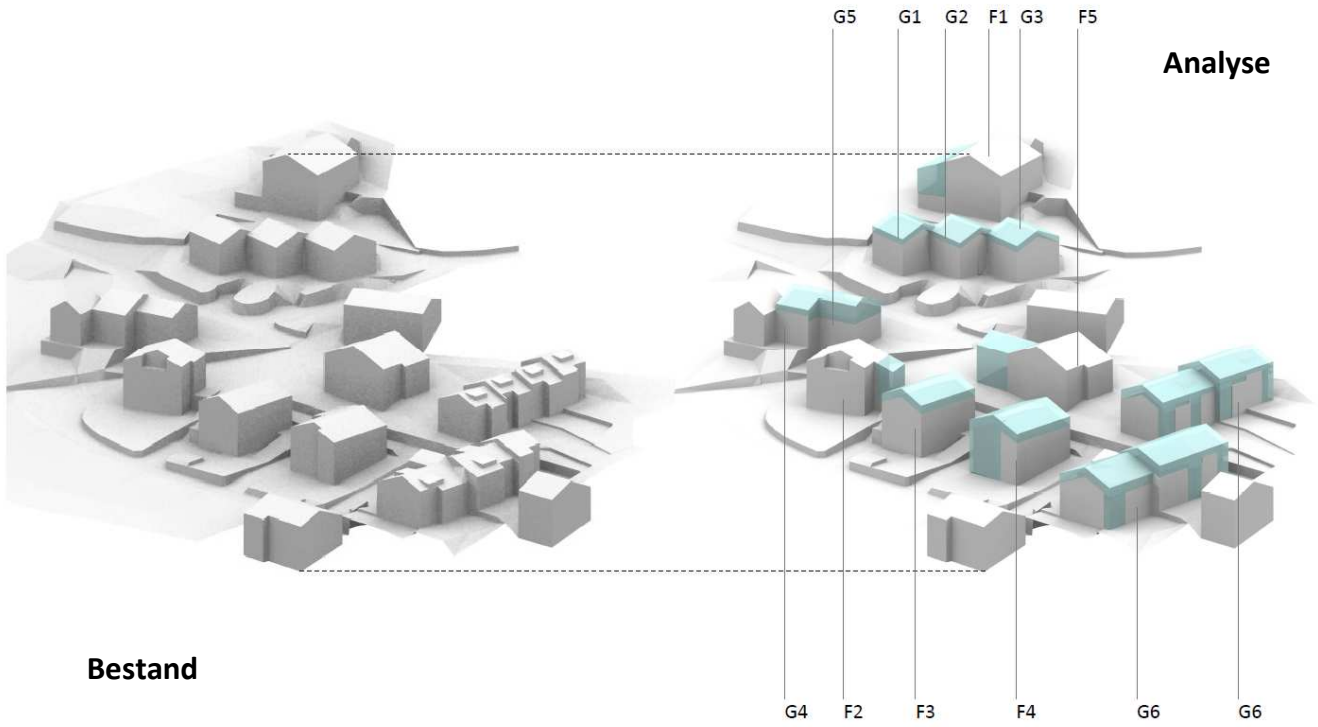
Boden schützen und sparsam nützen



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam nützen

Analyse



Bestand

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam nützen



AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam nützen

Resultat

1 Erhebung/Analyse

2 Treffen mit Bewohner

1 gemeinsame Lösung

- Anhebung Baudichte von 1,5 auf 1,8m³/m²
- Aktualisierter Rechtsplan mit neuer Baumöglichkeit

Das öffentliche Interesse erfüllt!

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Einzelhandel

- Es gibt keine Widmungskategorie EKZ
 - stimmt nicht mehr ganz, seit 2012
 - Liberalisierungsregeln des Staates
- Mischnutzung in A-Zonen
- In Wohnbauzonen: Einzelhandel kann in dem nicht konventionierten Wohnraum (<40% von 40%) untergebracht werden
- In Gewerbegebieten: Südtirol ist bemüht die Einschränkungen zu erhalten

AA/22.10.2015

Boden schützen und sparsam
nützen

Neues Landesgesetz Raum und Landschaft

LEITLINIEN UND ZIELSETZUNGEN

Genehmigt mit Beschluss der Landesregierung
Nr. 869 vom 28.07.2015

Bozen | Wien, 22. Juli 2015

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL
Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE
Ripartizione Natura, paesaggio e sviluppo del territorio

nützen

Lentius, profundius, soavius

„Nicht Einzelmaßnahmen, nicht „das bessere Umweltministerium“ oder die sorgfältigere Umweltverträglichkeitsprüfung, nicht strengere Verpackungsnormen und vernünftige Geschwindigkeitsbegrenzungen werden – so notwendig sie sind – den Durchbruch zum Kurswechsel bringen, sondern nur die breite kulturelle und soziale Verankerung neuer Wunsch- und Zielvorstellungen.“

Alexander Langer, Toblacher Gespräche 1994