

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

Natur, Landschaft und Raumentwicklung
Abteilung 28



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Natura, paesaggio e sviluppo del territorio
Ripartizione 28

RAUM ORDNEN

Lebensqualität schaffen

Zukunft Widmungspolitik Südtirol als Modell?

DI Anton Aschbacher

Klagenfurt, 19. Februar 2014

Der gesetzliche Rahmen

1. Autonomiestatut 1972
primäre Gesetzgebungsbefugnis in
Raumordnung u. Landschaftsschutz
2. Urbanistikgesetz 1942
hierarchisches System von Plänen
3. Landesraumordnungsgesetz
1960 – 1970/73 – 1992/97 – 2007 - 2013



Bauwelt
30/31

31. Juli 1972
63. Jahrgang

„Südtirol:

die Täler füllen sich ...

und die Weinberge auch ...

Bsp. Eppan: 1950 bis 1970 wurden 600 neue
Häuser gebaut und 60 ha Land verbraucht

„
...
Eine geplante Besiedelung hätte 20 ha gebraucht





LMOP/L - MÄRZ 1975

(für 5000 m³)

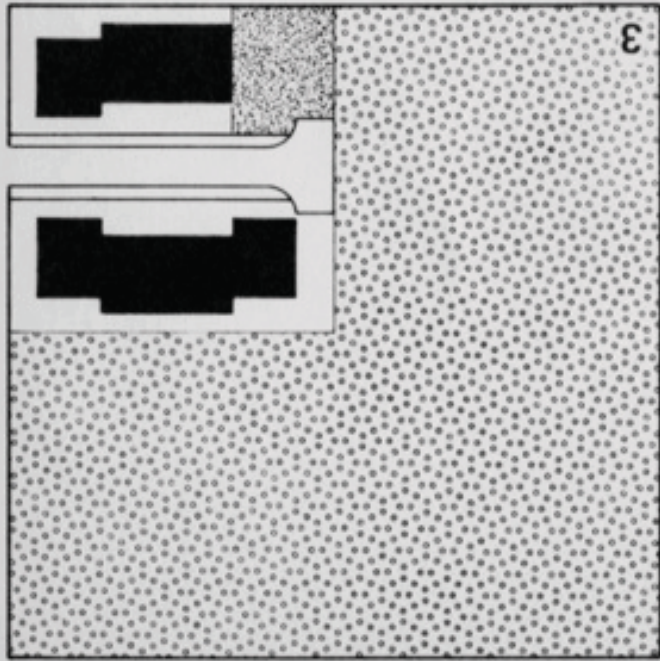
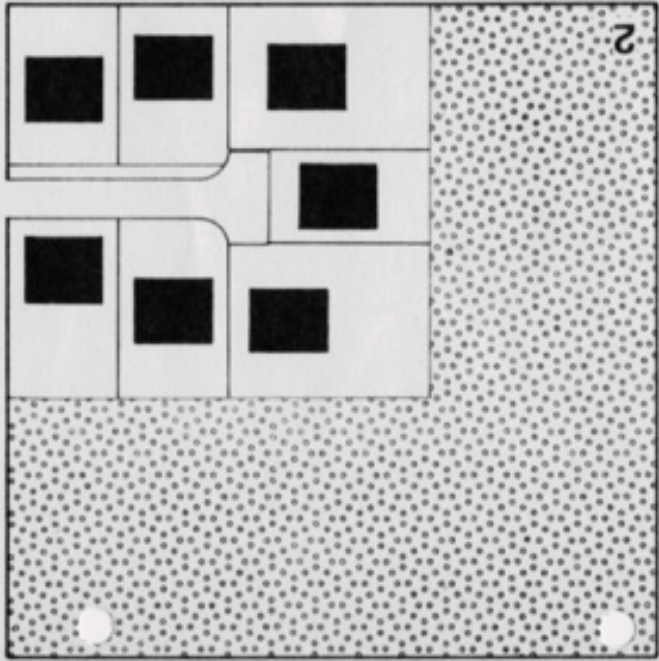
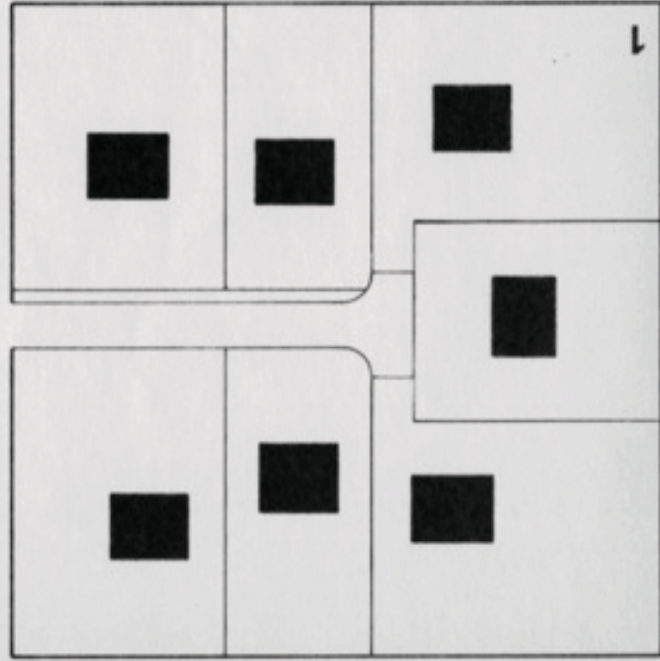
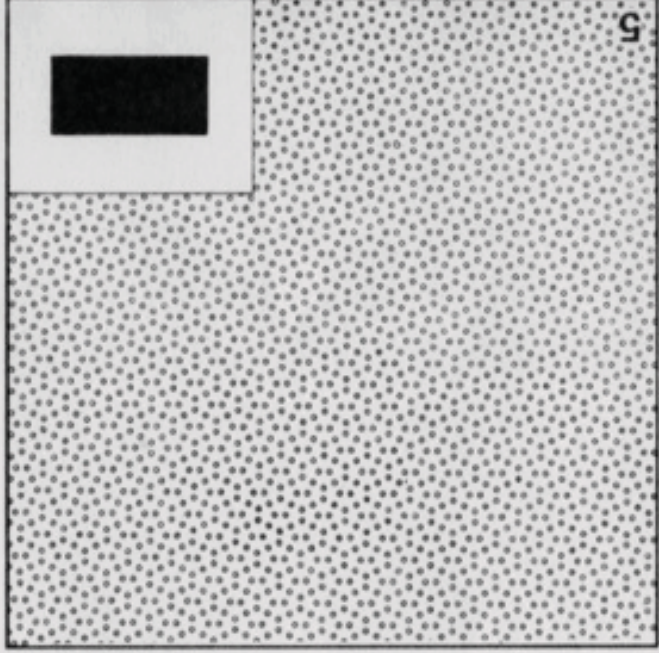
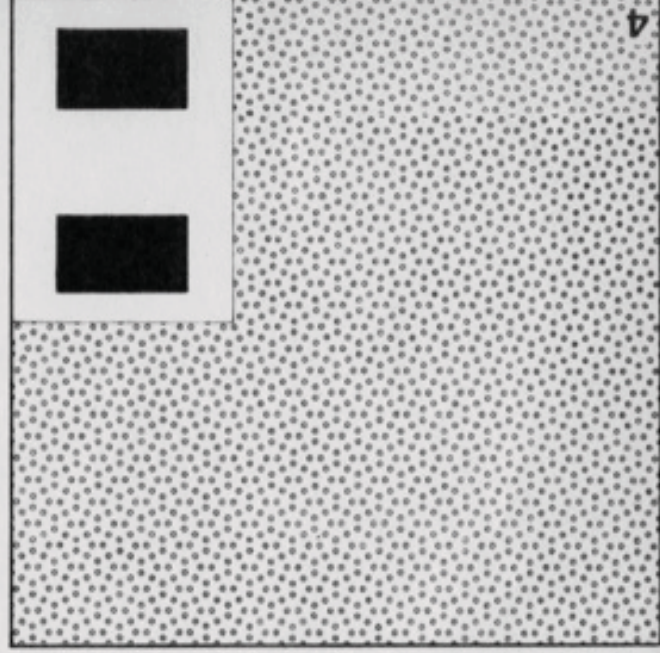
NETTOBAUDICHTEN

Anteil der Gesamtläche

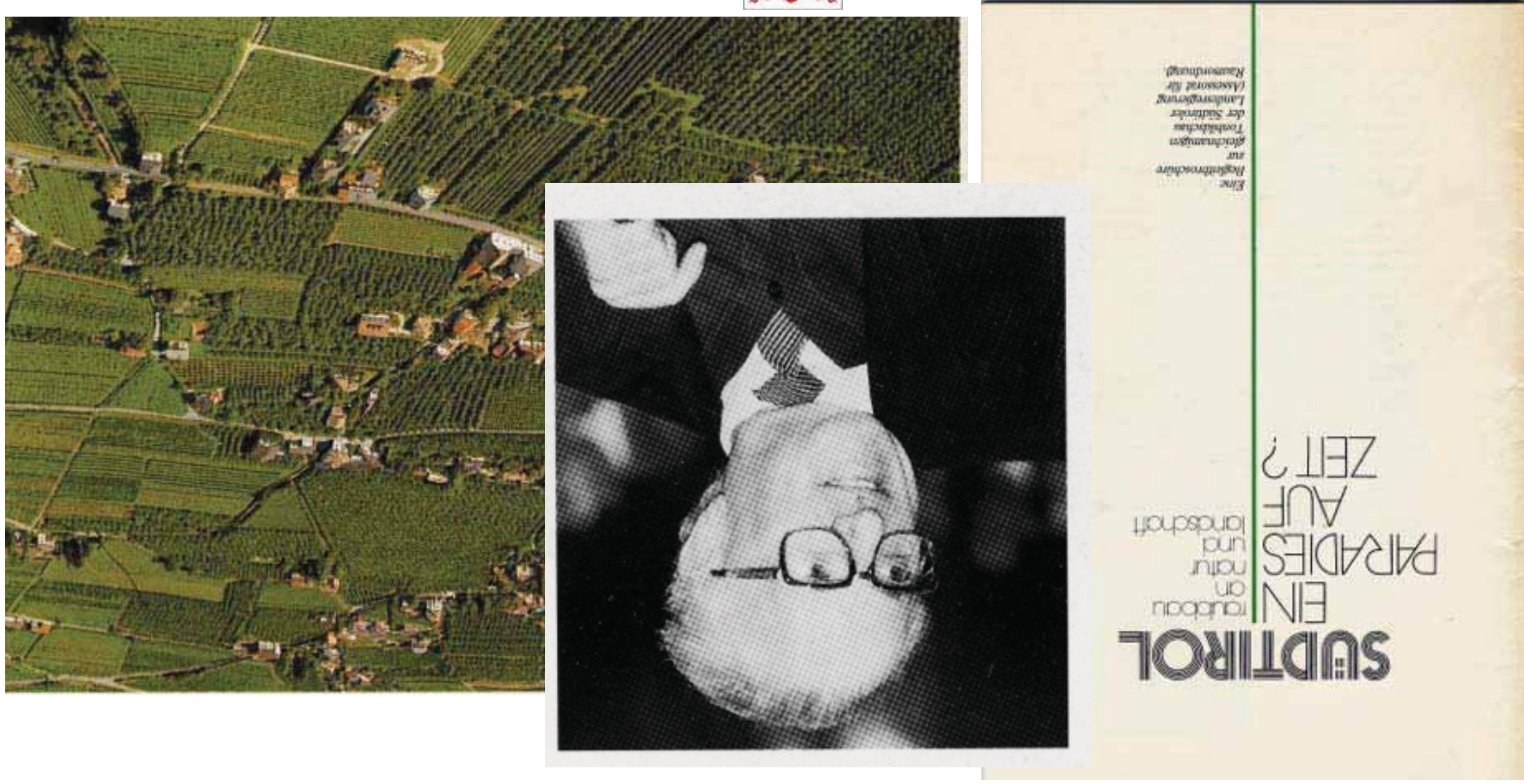
UFL = Überbaute Fläche, als
GH = Gebäudehöhe
STW = Anzahl der Stockwerke
NBD = Nettobaudichte

NBD	FLÄCHE	STW	GH	UFL	
1	0,5	10000	2	6	83 %
2	1,3	3850	2 1/2	7,5	17,3%
3	2,0	2500	2 1/2	7,5	26,6%
4	3,0	1670	3 1/2	10,5	28,4%
5	5,0	1000	5 1/2	17,5	28,6%

13



Nichtplänen können wir uns nicht leisten



Raumordnung Neu in Kärnten
Klagenfurt, 19. Februar 2014



Das Südtiroler Baulandmodell
Anton Aschbacher

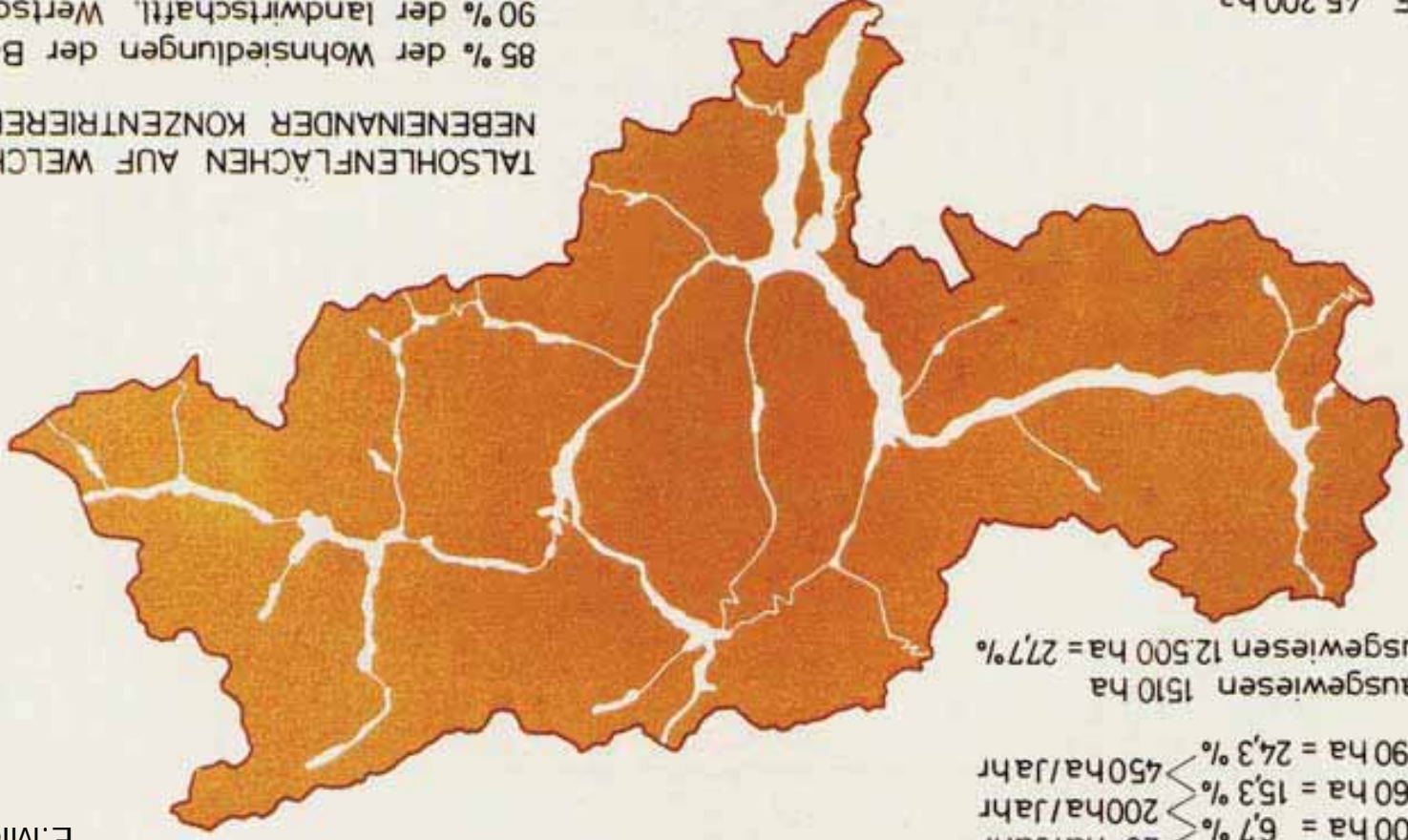
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

DER LEBENS- UND ERWERBSRAUM SÜDTIROLS

45.200 ha Talsohnenfläche bis 1600 m ü.Mh. = 6,1% der Gesamtfläche - davon

1850 verbaut : 1000 ha = 2,2%
 20 ha/Jahr
 1950 verbaut : 3000 ha = 6,7%
 200ha/Jahr
 1970 verbaut : 6960 ha = 15,3%
 450ha/Jahr
 1979 verbaut : 10.990 ha = 24,3%

unverbaut aber ausgewiesen 1510 ha
 verbaut und ausgewiesen 12.500 ha = 27,7%



TALSOHLENFLÄCHEN AUF WELCHEN SICH
 NEBENEINANDER KONZENTRIEREN RUND:

85 % der Wohnsiedlungen der Bevölkerung
 90 % der landwirtschaftl. Wertschöpfung
 85 % der gastgewerblichen Wertschöpfung
 95 % der gewerblichen Wertschöpfung mit
 jeweils entsprechenden Strukturen
 100 % der internationalen u. überörtlichen
 Verkehrsstrukturen (Strassen, Eisen-
 bahnen, Flughäfen)

WOHNDICHTHE AUF 45.200 ha

810 E/km² Ansässige (365.000)

1600 E/km² Ansässige, Betten +
 Tages- u. Wochenendgäste

4000 E/km² dasselbe in Schwerpunktgemeinden

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

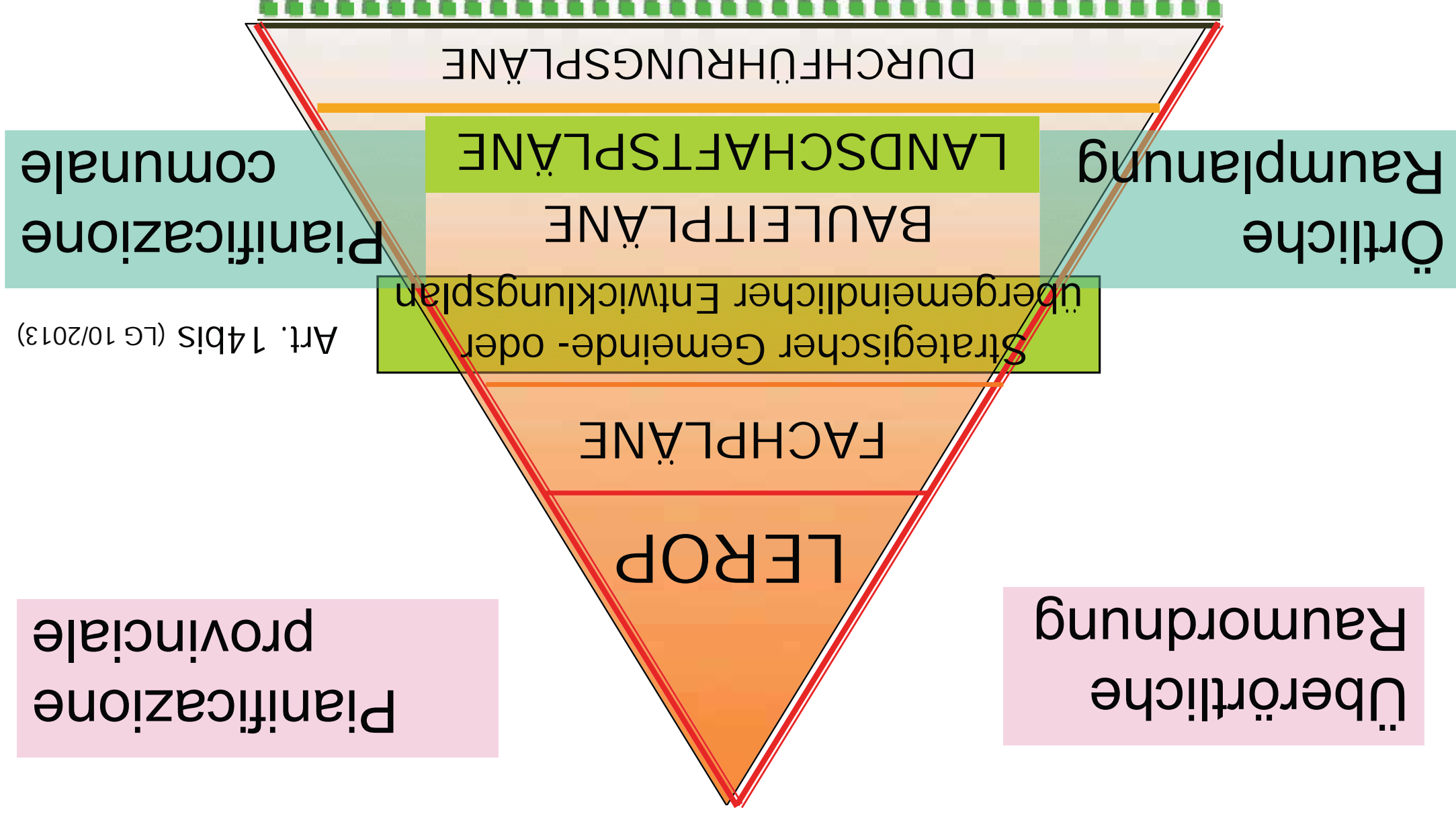


Raumordnung Neu in Kärnten
 Klagenfurt, 19. Februar 2014

Das Südtiroler Baulandmodell
 Anton Aschbacher

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Hierarchie der Planungsinstrumente





Quelle: Michl Laimer
15.10.2011

Kastelbell



Quelle: Michl Laimer
15.10.2011

Weißbach



Quelle: Michl Laimer
Manifest für die Zukunft
15.10.2011

Kaltem

Bauleitplanung

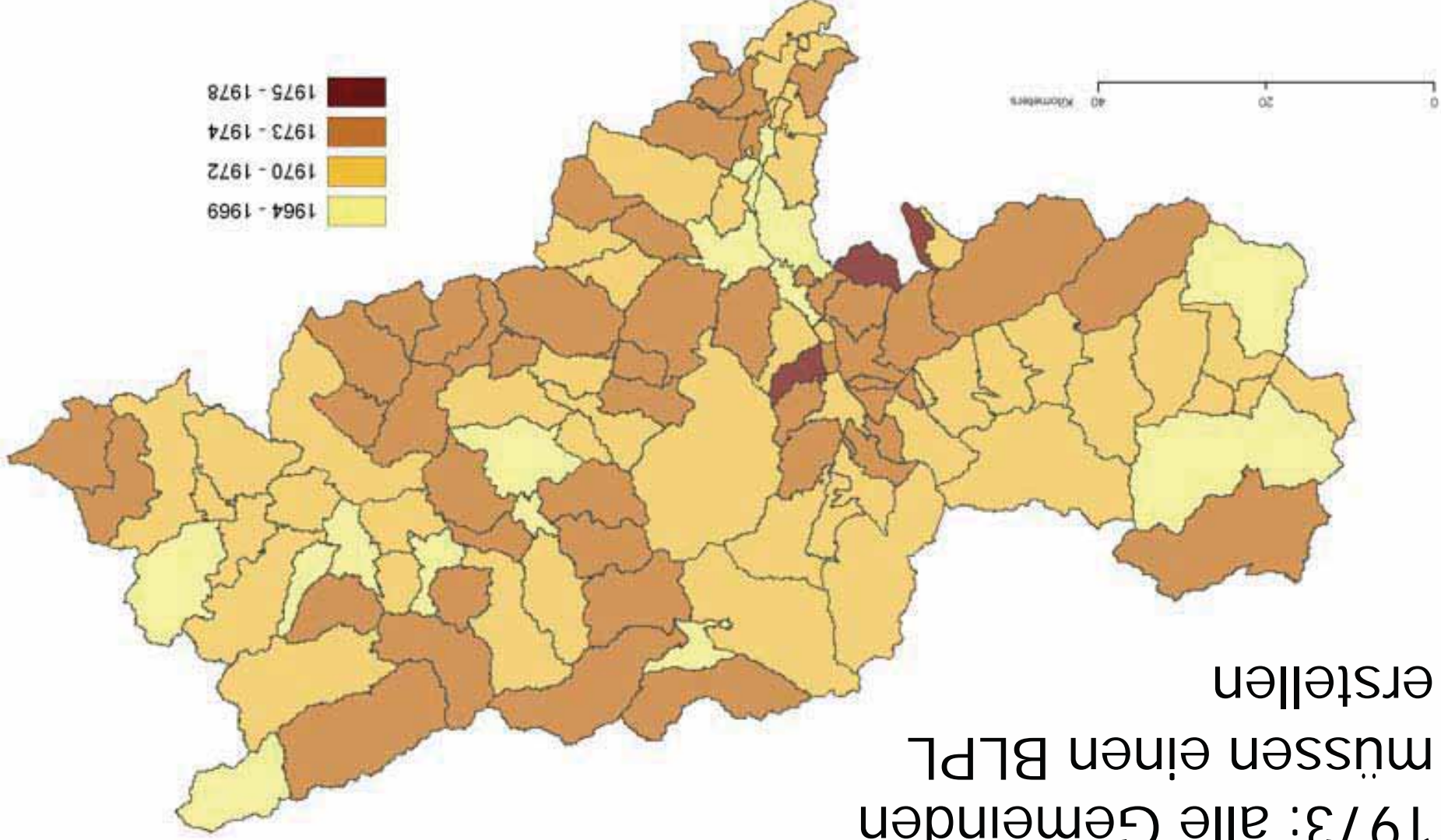
- Alle Gemeinden, ab 1973
- Ausweisung von Baugebieten nur nach Bedarf für 10 Jahre
 - Mindestbaudichte = $1,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - Nutzungskoeffizient $> 0,80$
- Rigorose Prüfung durch Land



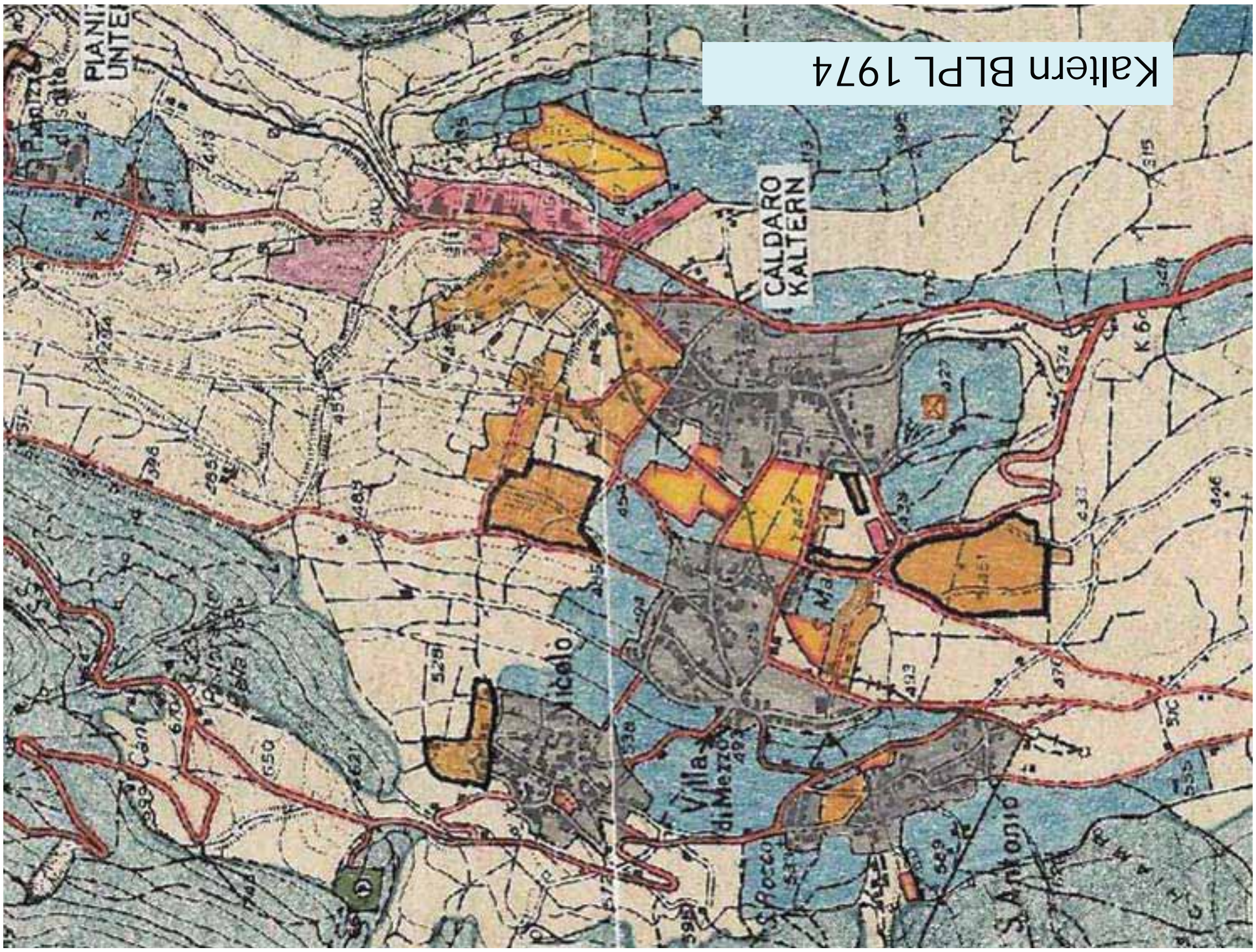
Piani urbanistici comunali in Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

Data 1ª approvazione

1973: alle Gemeinden
müssen einen BLP
erstellen



Kaltern BLP 1974







BLPL Kältern 1976



Raumordnung Neu in Kärnten
Klagenfurt, 19. Februar 2014



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Das Südtiroler Baulandmodell
Anton Aschbacher

Wohnbaureformgesetz

LG Nr. 15/1972

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

- In den Wohnbauerweiterungszonen muss 50/55 % des realisierbaren Bauvolumens dem geförderten Wohnbau abgetreten werden (heute 55/60 %)
 - Nach Enteignung werden die Flächen laut Rangordnung an Berechtigte zugewiesen
- Durchführungsplan ist zu erstellen**



Durchführungsplan für eine Erweiterungszone

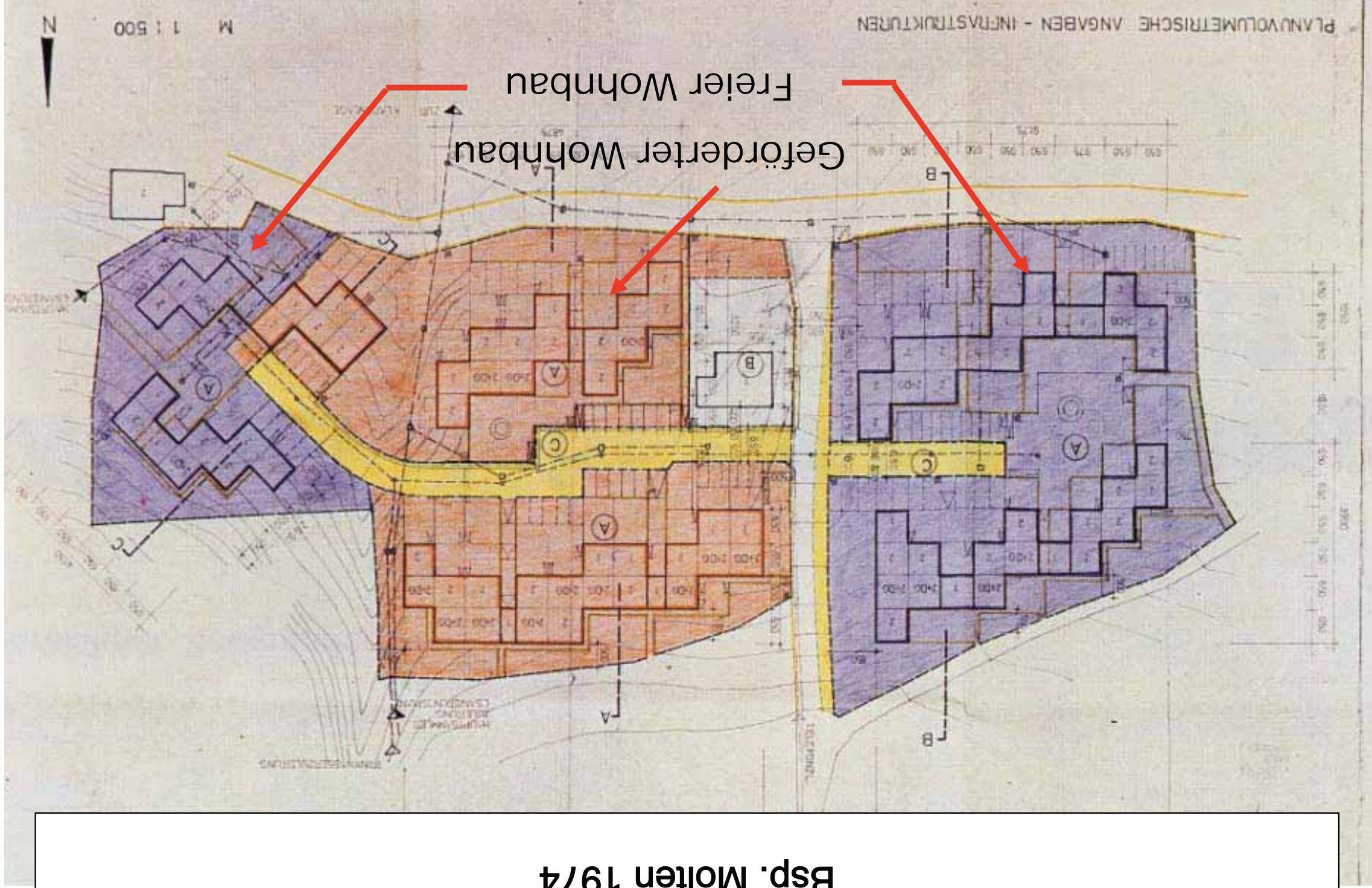
Bsp. Mölten 1974



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

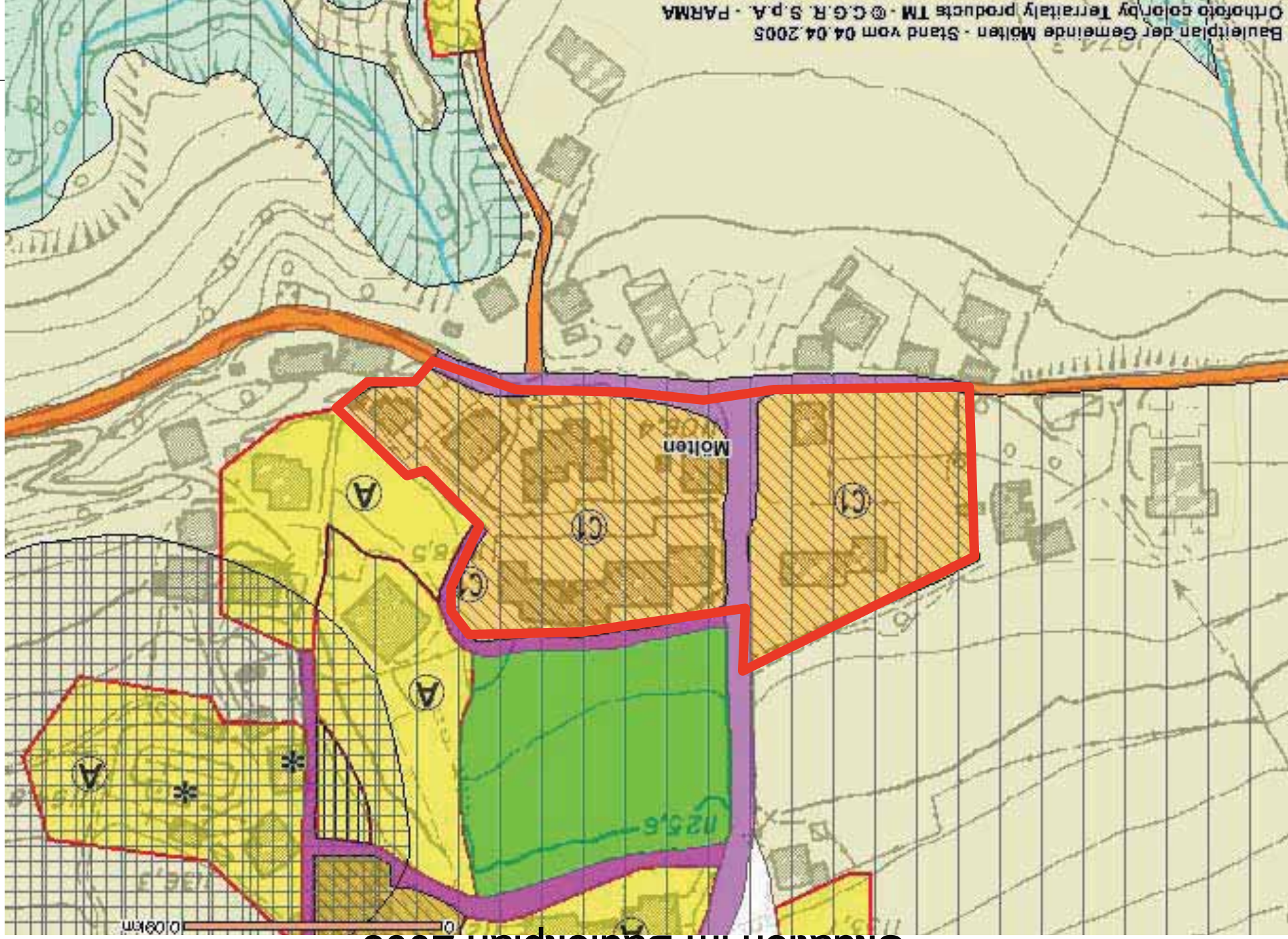
Durchführungsplan für eine Erweiterungszone

Bsp. Mötten 1974



Bsp. Erweiterungszone Möllen

Situation im Bauleitplan 2005



Bsp. Erweiterungszone Möllen

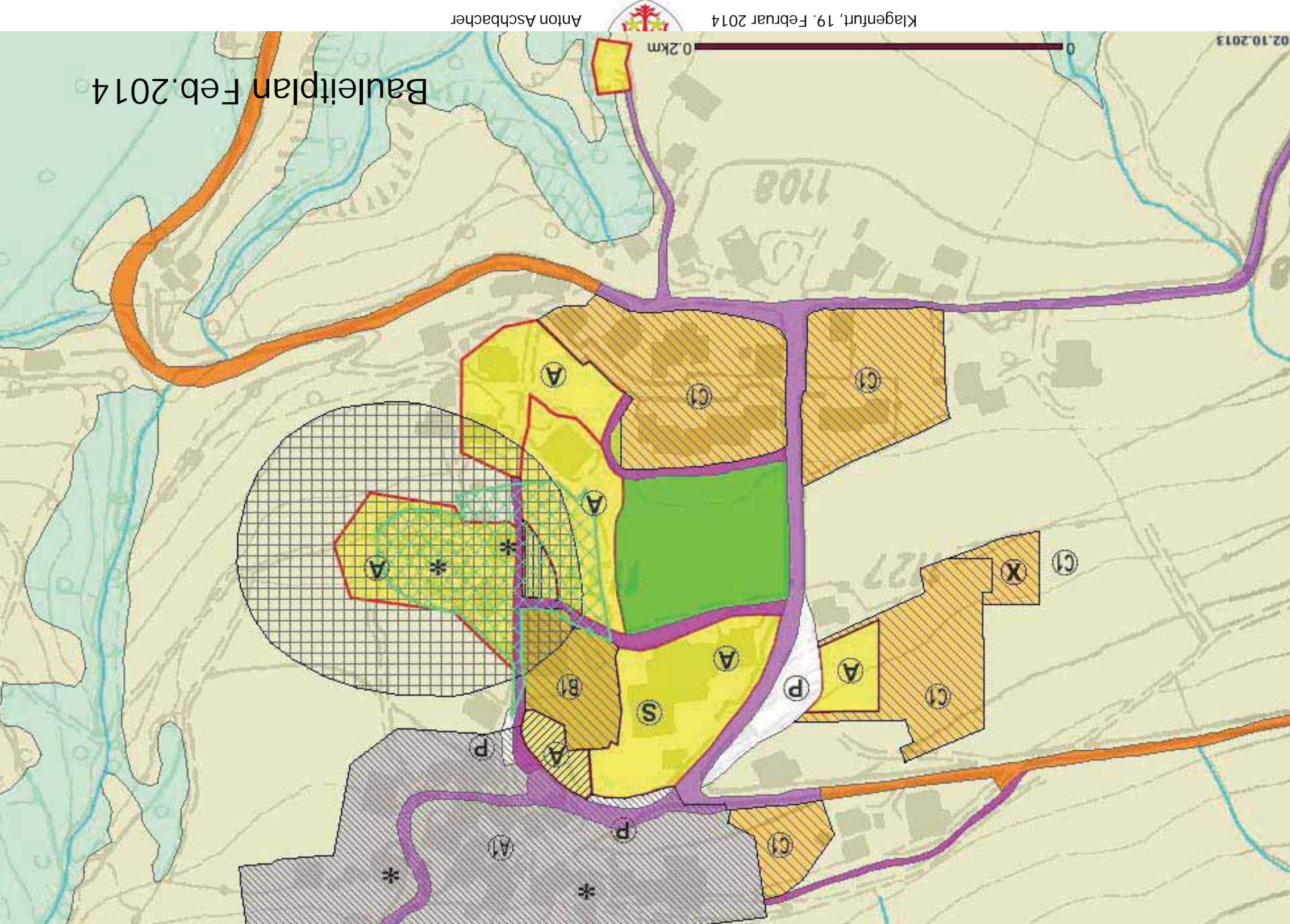
Situation Orthophoto 1999





Orthofoto 2008

Bauleitplan Feb. 2014



Klagenfurt, 19. Februar 2014
Anton Aschbacher

02.10.2013

0 0.2 km

Raumordnungsvertrag LG 3/2007

- Anstelle des Anteils für geförderten Wohnbau, kann die Gemeinde einen ROV abschließen:
- Realisierung eines Vorhabens im öffentlichen Interesse
- Privater stellt Liegenschaft bereit oder übernimmt Kosten für Bau oder Führung
- Gegenleistung der Gemeinde: Geld, Tausch, Baurecht durch Planänderung, ...
- In angemessenem Wert lt. Schätzgutachten



Wohnbauzonen

Ergänzte Regeln

LG 10/19.Juli 2013

Qualitätsanforderungen an die Lage und Abgrenzung der (Wohn-)Bauzonen:

- kompakt, homogen und geschlossen abzugrenzen
- Mindestgröße, um die Abtretung des geförderten Teiles sicherzustellen
- Alle Wohnungen auf den geförderten Flächen sind zu konventionieren, zusätzlich zur bestmöglichen Sozialbindung infolge Wohnbauförderung



Auffüllzonen

LG 10/19.Juli 2013

Auffüllzonen „B“ neue Definition

- Baudichte $\geq 70\%$ genutzt,
- davon $\geq \frac{1}{2}$ Wohnungen

Bestehende „B“ Zonen können erweitert werden:

- auf angrenzende Flächen

- 30% des Baugrundwertes als Leistung an die

Gemeinde, anstelle der Abtretung des

geförderten Anteils

- alle Wohnungen werden konventioniert



Wohnungen für Ansässige

- Beschränkungen für Zweitwohnungen
- „konventionierte“ Wohnungen müssen als Hauptwohnsitz verwendet werden
- Baukostenabgabe ist nicht geschuldet
- Seit 2007 gilt die Bindung ewig
- ist nicht an Eigentum sondern an die Benutzung der Wohnung gebunden



Pflicht zur Konventionierung

- In Wohnbauzonen, konventionierte Wohnungen $\geq 60\%$ der neuen Baumasse
- Pflicht entfällt zugunsten der Erweiterung von bestehenden Produktions- und Dienstleistungsbetrieben



Wohnungsbestand

- $\geq 60\%$ der Baumasse muss Wohnung bleiben
- Ausnahme für Erweiterung von 1997 dort bestehenden Betrieben, auch für Einzelhandelsbetriebe
- Nachnutzung für „ausgesiedelte“ Gewerbe- betriebe muss Bauleitplan einhalten, mit
- Konventionierungspflicht für Wohnungen



Beschänkungen gegen „Ausverkauf der Heimat“

- LG Nr. 10 19.Juli 2013 – Artikel 79/ter
- Vorbehalt von Wohnungen für
„Ortsansässige“ = in der jeweiligen
Gemeinde seit mind. 5 Jahren ansässig
- aufgrund einer spezifischen Analyse des
Wohnungsbedarfes und des Angebotes ...



Danke

für die Aufmerksamkeit

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

Raumordnung Neu in Kärnten
Klagenfurt, 19. Februar 2014



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Das Südtiroler Baulandmodell
Anton Aschbacher