



Mehr ist mehr ... oder?

Leerstand



www.schwarwel-karikatur.com

10. November 2023 - Regina Steinmann

Landesgesetz Raum und Landschaft Nr. 9/2018

Art. 19 Planungsmehrwert

8. Die Landesregierung richtet den Bestandsnutzungsfonds ein. Dieser fördert die Bestandsnutzung, indem deren anfängliche Mehrkosten bei Erwerb und Bau vordergründig für die Errichtung von Wohnraum für ansässige Bürger nach Möglichkeit ausgeglichen werden. Der Bestandsnutzungsfonds dient der Einschränkung des Grundverbrauchs durch die Wiederverwendung leerstehender Gebäude. Die Landesregierung legt die Dotierung und Funktionsweise mit eigener Maßnahme fest.

8. La Giunta provinciale istituisce il fondo di riutilizzo. Questo incentiva il riuso degli immobili esistenti, compensando, ove possibile, i costi maggiori iniziali di acquisizione ed edificazione innanzitutto per la realizzazione di spazio abitativo per la popolazione residente. Il fondo di riutilizzo serve al contenimento del consumo di suolo attraverso il riutilizzo di immobili abbandonati. La Giunta provinciale disciplina la dotazione e le modalità con proprio provvedimento.

Art. 51 Gemeindeentwicklungsprogramm Raum und Landschaft, Absatz 5c

c) die Erhebung der leerstehenden Gebäude und der vorhandenen ungenutzten oder aufgelassenen erschlossenen Flächen und die Festlegung der Ziele und Fristen für deren Wiederverwendung;

c) il censimento degli edifici vuoti e delle aree urbanizzate dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti e la determinazione degli obiettivi e dei termini per il loro riuso;

Foto Regina Steinmann



Mehr ist mehr ... oder?

Regina Steinmann

Bilder Auszug Google Streetview



Bilder Auszug Google Streetview

Leerstand: Ungenutzte Chance oder leere Hoffnungen?

LEERSTAND – Die Politik tut es, viele Bürger:innen tun es, sogar Vereine tun es: Sie alle fordern, dass leer stehende Immobilien genutzt werden sollen, bevor neue gebaut werden. Die Forderung leuchtet ein, schließlich ist der Boden eine knappe Ressource. Aber ganz so einfach ist die Sache nicht.



von **Silvia Santandrea** — 23. Juni 2023 in **Südtirol** Lesezeit: 7 mins read

der Vinschger

Blätterbare Zeitung

Archiv

Preisliste

Kontakt



Thema

Gesellschaft

Kultur

Sport

Kommentar

Fotogalerie

Markt

Veranstaltungen

15.000 leerstehende Wohnungen in Südtirol: Leistbares, junges Wohnen muss beim Problem Leerstand ansetzen. Kein Einknicken beim Klimahaus Standard.

Die young greens southtyrol reagieren auf die Pressekonferenz der Landesrätin Waltraud Deeg zum Thema „Südtirols Wohnbauförderung in Zahlen“, indem sie die ihrer Ansicht nach drängendsten Probleme beim Thema Wohnen in Südtirol ansprechen. Allen voran fragen sie sich, wie man von leistbarem Wohnen reden- und gleichzeitig zu Immobilienspekulation und Leerstand schweigen kann und kündigen eine Aktion zur Sensibilisierung an.

18. Juli 2019 - Etwa 15.000 Wohneinheiten stehen leer in Südtirol. Es steht schwarz auf weiß in der Studie Wohnen 2030 des AFI (Anhang S.67), welche sich auf eine Erhebung des ASTAT aus dem Jahr 2011 bezieht. Viele davon werden rein aus spekulati-

ven Zwecken besessen und nicht vermietet. Auch dies führt - neben dem Tourismus - zu Knappheit und hohen Mieten. Leerstände sind das wirkliche Problem! Die young greens schlagen deshalb vor:

POLITIK

Südtirol

Dem Wohnungsleerstand an den Kragen

Für leerstehende Wohnungen soll die Gemeindenimmobiliensteuer GIS ab dem kommenden Jahr erhöht werden.

© 21/02/2022

Digitalisierung

Startschuss für digitale Leerstandserhebung in allen Gemeinden

Dienstag, 19. September 2023 | 18:52 Uhr

WIRTSCHAFT UND FINANZEN

Südtirol

211 Geschäftslokale in Bozen stehen leer

Allein in Bozen stehen derzeit 14.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche leer. Der hds arbeitet an Projekten um das zu ändern.

© 09/03/2023 fm

das
magazin

Für Mitglieder und Kunden der
Südtiroler Raiffeisenkassen

SUCHE



Ausgabe 03/22 - GELD & MEHR

◀ zurück

STEUERN

Erhöhung der GIS für leerstehende Wohnungen

Kürzlich wurde mit einer Abänderung des Gesetzestextes zur Gemeindeimmobiliensteuer GIS festgelegt, dass ab 1. Januar 2023 die GIS auf leerstehende Wohnungen sowie ungenutzte Baugründe erhöht werden soll. Damit soll der Wohnungsmangel in Südtirol bekämpft werden.

AUTONOME
PROVINZ
BOZEN
SÜDTIROL



PROVINCIA
AUTONOMA
DI BOLZANO
ALTO ADIGE

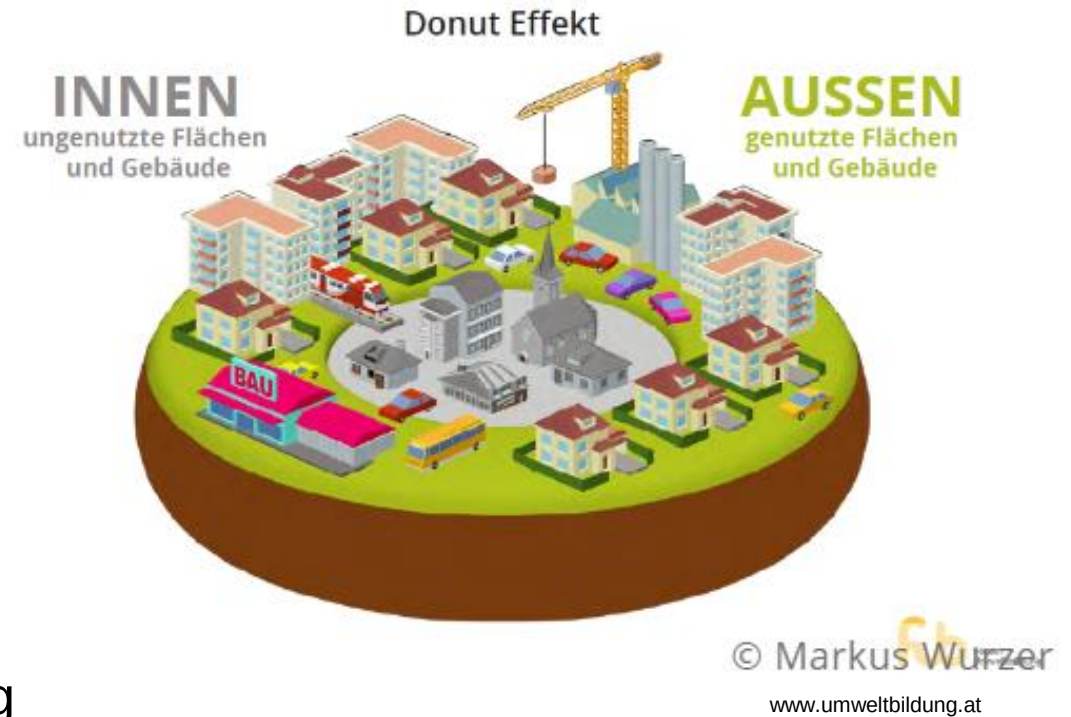
PROVINCIA AUTONOMA DE BULSAN
SÜDTIROL

Mehr ist mehr ... oder?

Regina Steinmann

WARUM?

- Vermeidung des **DONUT-Effektes**
- Einschränkung des **Bodenverbrauchs**
- Schutz der naturräumlichen Ressourcen (Wasser, Boden, Luft...)
- Schutz des **Lebensraumes** für Tiere und Pflanzen
- Schutz der Natur- und Kulturlandschaft
- Erhalt Landwirtschaft – Produktion/Versorgung
- Reduzierung der Umweltbelastung



WOFÜR?

- Aufwertung bestehender **Bausubstanz**
- effizientere Nutzung des "Vorhandenen,,
- Aktivierung der Lebens- und Arbeitsräume im Ort
- Erhöhung der **Lebensqualität** durch funktionsfähiges Ortszentrum
- **Kostenreduzierung** von Erschließungen und Infrastrukturen, da vorhanden
- kurze Wege aufgrund der Kompaktheit, **fußläufige** Erreichbarkeit der Dienste




**Beschluss
der Landesregierung**
**Deliberazione
della Giunta Provinciale**

Nr. 344
Sitzung vom 17/05/2022 Seduta del

ANWESEND SIND

Landeshauptmannstellvertr.
Landeshauptmannstellvertr.
Landeshauptmannstellvertr.
Landesräte

Waltraud Deeg
Giuliano Vettorato
Daniel Alfreider
Philipp Achammer
Massimo Bessone
Maria Hochgruber Kuenzer

Generalsekretär

Eros Magnago

SONO PRESENTI

Vicepresidente
Vicepresidente
Vicepresidente
Assessori

Segretario Generale

- vollständiger Leerstand
- teilweiser Leerstand
- ungenutzte gewidmete Flächen

- ANLAGE A
Definition Leerstand / definizione „vuoto“

- ANLAGE B
Leerstandserhebung / censimento
verpflichtend

- ANLAGE C
Leerstandsmanagement / management
Gemeindeebene

Betreff:

Genehmigung der Richtlinien für die
Erhebung der leerstehenden Gebäude und
der vorhandenen ungenutzten oder
aufgelassenen erschlossenen Flächen - Art.
51, L.G. Nr. 9 vom 10. Juli 2018, "Raum
und Landschaft"

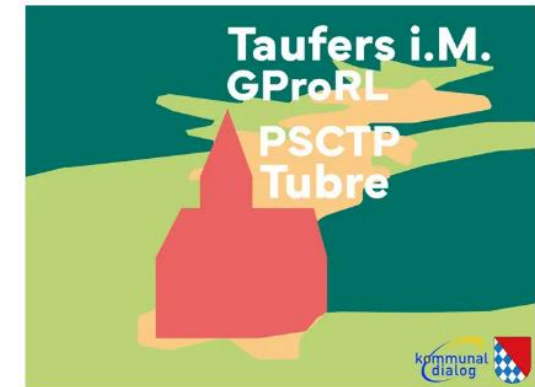
Oggetto:

Approvazione delle linee guida per il
censimento degli edifici vuoti e delle aree
urbanizzate dismesse, non utilizzate o
abbandonate esistenti – art. 51, L.P. n. 9
del 10 luglio 2018, "Territorio e paesaggio"

- Erhebung Leerstand und der ungenutzten erschlossenen Flächen für das **gesamte Gemeindegebiet** (auch Gebäude in den Natur- und Agrarflächen);
- Für den Leerstand und der ungenutzten erschlossenen Flächen sind die **Ziele und Fristen für deren Wiederverwendung** festzulegen;
- **Leerstand im Siedlungsbereich** ist für den Gesamtraumbedarf bzw. Flächenbedarf planungsrelevant und ist in der Berechnung des Bedarfes zu berücksichtigen;
- Erhebung des Leerstandes erfolgt anhand der Angabe der **Fläche und des Volumens**;
- Daten zum Leerstand und der ungenutzten gewidmeten Flächen sind **digital** zu erfassen;
- **Gemeindenverband** hat in Absprache mit der Plattform Land und der zuständigen Landesverwaltung ein EDV_System ausgearbeitet zur digitalen Erfassung von Leerständen und zum Leerstandsmanagement (GOFFICE Immobilienansicht);

WAS?

- Kommunikation – **Bewusstseinsbildung** - Mitarbeit
- Verkaufsbereitschaft der Leerstände klären
- **Fördermöglichkeiten** informieren
- verfügbare Flächen aktiv vermarkten
- ungenutzte Flächen auf **neue Nutzungen** prüfen, z.B. künstlerisch soziale Projekte
- für das Flächenmanagement Grundsätze und Handlungsschritte definieren



Mach mit -
Gemeindeentwicklungspro-
gramm

www.gemeinde.taufers.bz.it



www.gemeindeentwicklungsprogramm.it

UNSERE AUFGABE:
Sensibilisierung der Bevölkerung
für die
Innenentwicklung

Foto Regina Steinmann



(Um)Nutzung des Bestandes

<https://www.waaghaus.eu>



<https://www.plattformland.org>



Vorher



Nachher



<https://www.bijzonderplekje.nl>

Mehr ist mehr ... oder?

Regina Steinmann



Mehr ist mehr ... oder?

Bedarf



<https://www.unsere.de>

10. November 2023 - Regina Steinmann

Landesgesetz Raum und Landschaft Nr. 9/2018

Art. 51 Gemeindeentwicklungsprogramm Raum und Landschaft, Absatz 5c

- e) die Ausweisung und Abgrenzung des Siedlungsgebietes laut Artikel 17 Absatz 3, unter Berücksichtigung des Landschaftsplanes;
- e) l'individuazione e delimitazione dell'area insediabile di cui all'articolo 17, comma 3, tenuto conto del piano paesaggistico;

Art. 17 Grundsatz der Einschränkung des Bodenverbrauchs

3. Das Siedlungsgebiet wird im Gemeindeentwicklungsprogramm laut Artikel 51 abgegrenzt und umfasst erschlossenes Gebiet sowie jene Flächen, die im Gemeindeplan für Raum und Landschaft für die Siedlungsentwicklung innerhalb der Laufzeit des Programms vorgesehen werden.

3. L'area insediabile è perimetrata nel programma di sviluppo comunale di cui all'articolo 51 e comprende le aree già urbanizzate e le aree previste dal piano comunale per il territorio e il paesaggio, da destinare allo sviluppo degli insediamenti nel periodo di validità del programma.

DLH 31/2018 Anwendungsrichtlinien Einschränkung Bodenverbrauch

Artikel 2 *Definition*

1. Das Siedlungsgebiet umfasst Gebiete mit der urbanistischen Nutzungswidmung laut Artikel 22 Absatz 1 des Gesetzes, einschließlich der dazugehörigen urbanen Grünflächen und der für die Besiedlung geeigneten Entwicklungsflächen.

Artikel 3 *Zielsetzung*

1. Ziel der Abgrenzung des Siedlungsgebiets ist die Strukturierung von Siedlungsbereichen und nicht besiedelter Landschaft zwecks Einschränkung und ständiger Überwachung des Bodenverbrauchs.

Articolo 2 *Definizione*

1. L'area insediabile comprende zone con le destinazioni urbanistiche di cui all'articolo 22, comma 1 della legge, inclusi gli spazi verdi urbani ad esse connessi e le aree adatte allo sviluppo urbano.

Articolo 3 *Finalità*

1. L'obiettivo della delimitazione dell'area insediabile è la separazione strutturale delle aree abitate e del paesaggio non insediato ai fini del contenimento e del costante monitoraggio del consumo di suolo.

DLH 31/2018 Anwendungsrichtlinien Einschränkung Bodenverbrauch

Artikel 4

Kriterien für die Abgrenzung

1. Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- a) erschlossenes Gebiet,
- b) kompakte, zusammenhängende Siedlungsstruktur,
- c) unterschiedliche Nutzungswidmungen,
- d) Ausstattung mit öffentlichen Strukturen oder Handelsstrukturen bzw. mit beidem,
- e) Entwicklungsmöglichkeiten der Funktions- bzw. Baulandbereiche,
- f) zugängliche öffentliche Grünflächen,
- g) Versorgung mit öffentlichem Personennahverkehr,
- h) Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- i) Beleuchtung und Sonneneinstrahlung.

Artikel 5

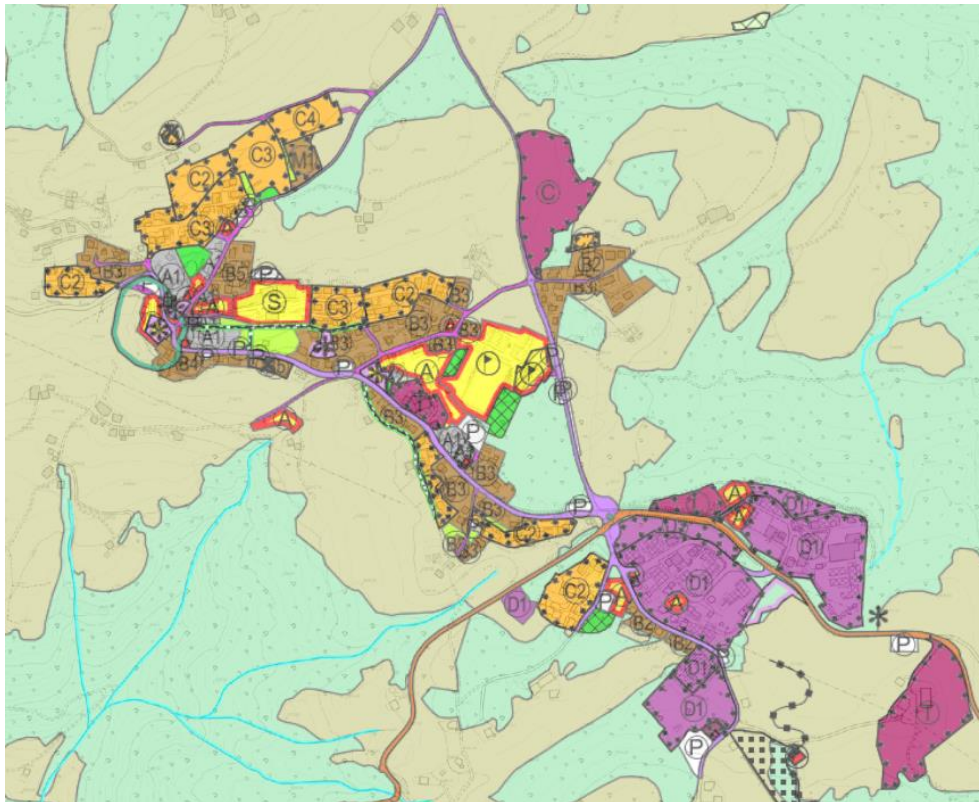
Abgrenzungsmethodik

1. Die Abgrenzung der Siedlungsgebiete erfolgt durch:

- a) Bestandsaufnahme,
- b) Bedarfsermittlung,
- c) Ermittlung nicht bebaubarer Flächen.

a) Bestandsaufnahme

1) Darstellung des Ist-Zustandes = planerische Erfassung der bereits **besiedelten Flächen**, **unterteilt nach Flächenwidmungskategorien** gemäß Artikel 22 des Gesetzes, einschließlich der **urbanen Grünflächen**.



Gemeinde Deutschnofen



Artikel 22

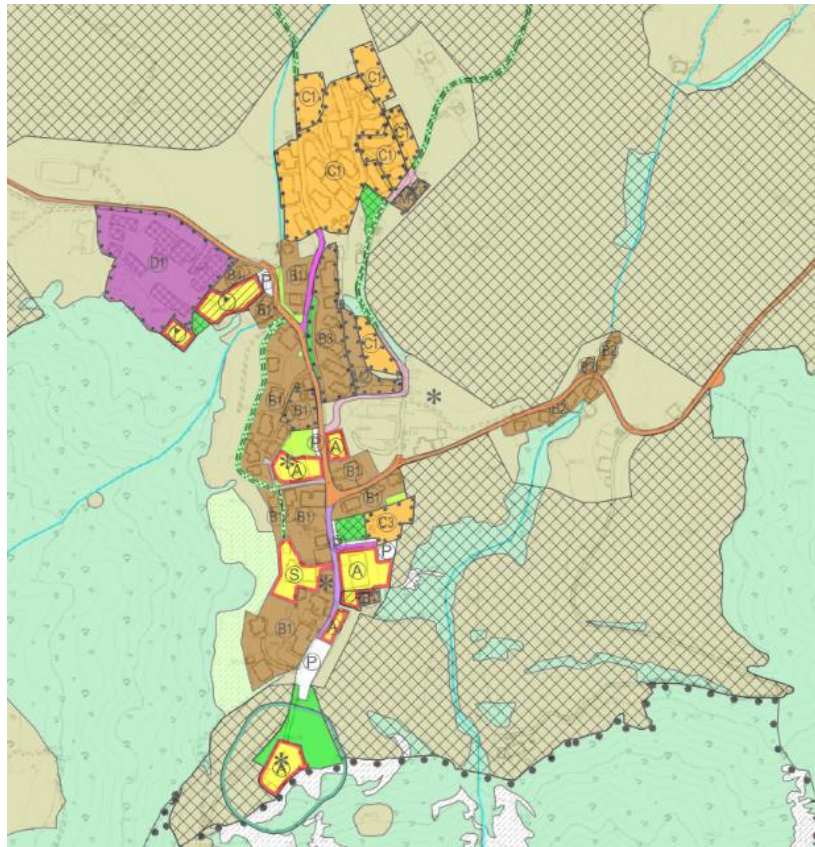
Urbanistische Gebiets- und Flächenwidmung

1. Die Gemeindeplanung unterscheidet auf jeden Fall folgende Kategorien urbanistischer Nutzungswidmung:

- a) Wohngebiet mit Mischnutzung (Mischgebiet),
- b) Gewerbegebiet,
- c) Sondernutzungsgebiet,
- d) Gebiet urbanistischer Neugestaltung,
- e) Flächen für Verkehr und Mobilität,
- f) Gebiet für öffentliche Einrichtungen.

a) Bestandsaufnahme

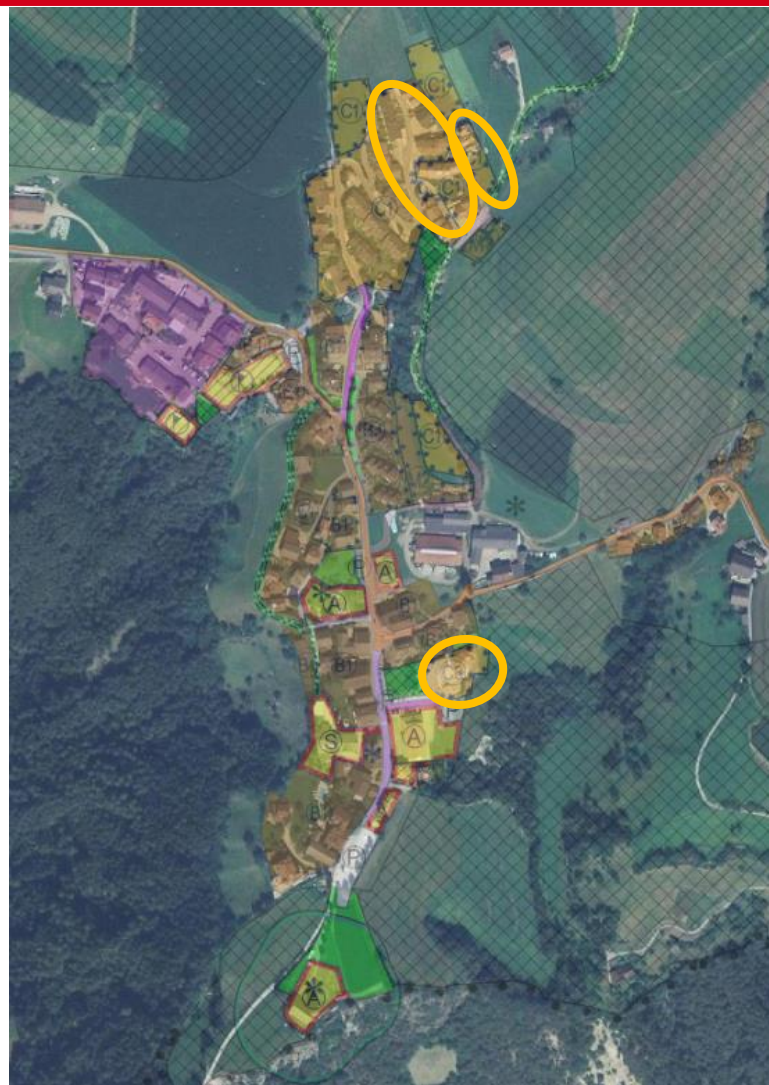
2) bereits bestehende Siedlungsgebiete sind für die **unterschiedlichen Planungsperioden planerisch** darzustellen



Gemeinde Rodeneck



1982- 1985



2006



2020

Gemeinde Rodeneck

a) Bestandsaufnahme

3) in den bestehenden Siedlungsgebieten vorhandene **Nutzungspotenzial** ist in unterschiedlichen **Widmungskategorien** anzugeben



Beispiel:

- **Wohnbauzone B3 - Mischgebiet**

Dichte Bestand $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ > Erhöhung auf Mindestdichte $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ > erörtern ob möglich im Hinblick auf die Siedlungsqualität

- **Erweiterungszone C2 – Mischgebiet**

Dichte Bestand $1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ > Erhöhung ev. $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ > erörtern ob möglich im Hinblick auf die Siedlungsqualität

- **Gebiet für öffentliche Einrichtungen**

Dichte Bestand $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ > Nutzungspotential noch vorhanden?

Gemeinde Natz-Schabs

b) Bedarfsermittlung



b) Bedarfsermittlung

Ermittlung Gesamtraumbedarf

auf der Grundlage des festgestellten
Raumbedarfs für die **unterschiedlichen
Nutzungen** im Siedlungsgebiet



- Wohnbau
- Gewerbe
- Tourismus
- Erzeugung von Energie
- usw.

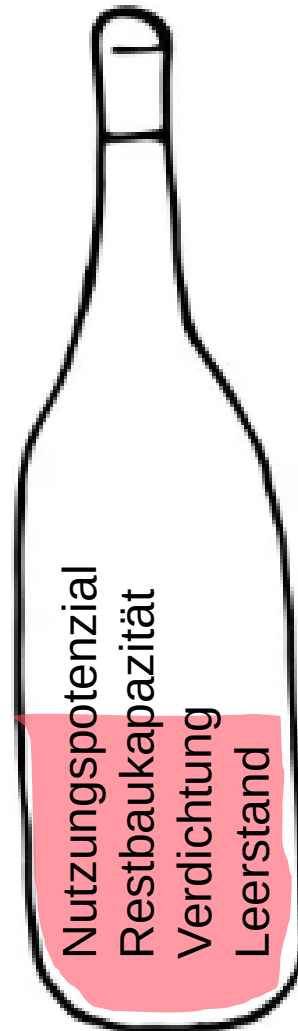
und des Bedarfs gemäß den
urbanistischen Standards



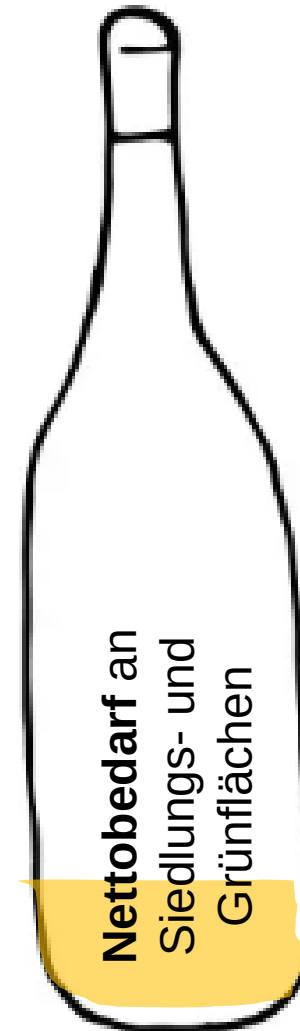
- Kindergärten und Schule
- Einrichtungen von allgemeinem Interesse
- Öffentliche Grünräume inkl. Spielplätze
- Öffentliche Parkplätze
- Sportanlagen



■



||



Beispiel Mischgebiete – Berechnung Wohnraum



Anzahl Zunahme der Haushalte x Haushaltsgröße x 100 m³/E = XX m³
(im Planungszeitraum)

zuzüglich politische Zielsetzungen

—



Restbaukapazität/Nutzungspotential/Verdichtung (mind. 1,5 m³/m², LG 9/2018)

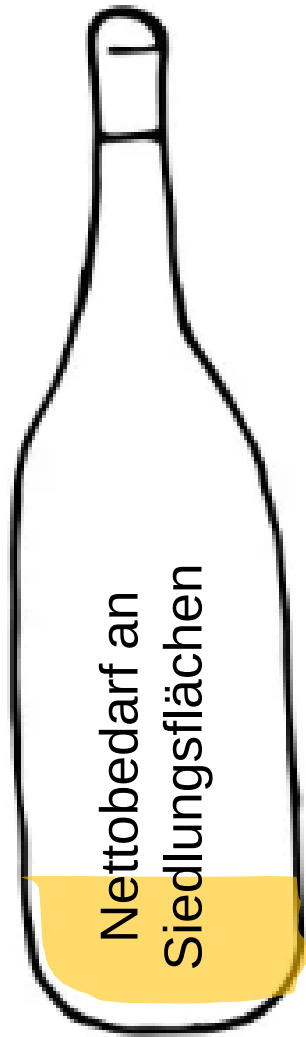
Leerstand

unverbaute Flächen in den bestehenden Wohngebieten

=



Nettobedarf



$$\frac{\star \text{ Nettobedarf}}{\text{Dichte}} = \text{Flächen}$$

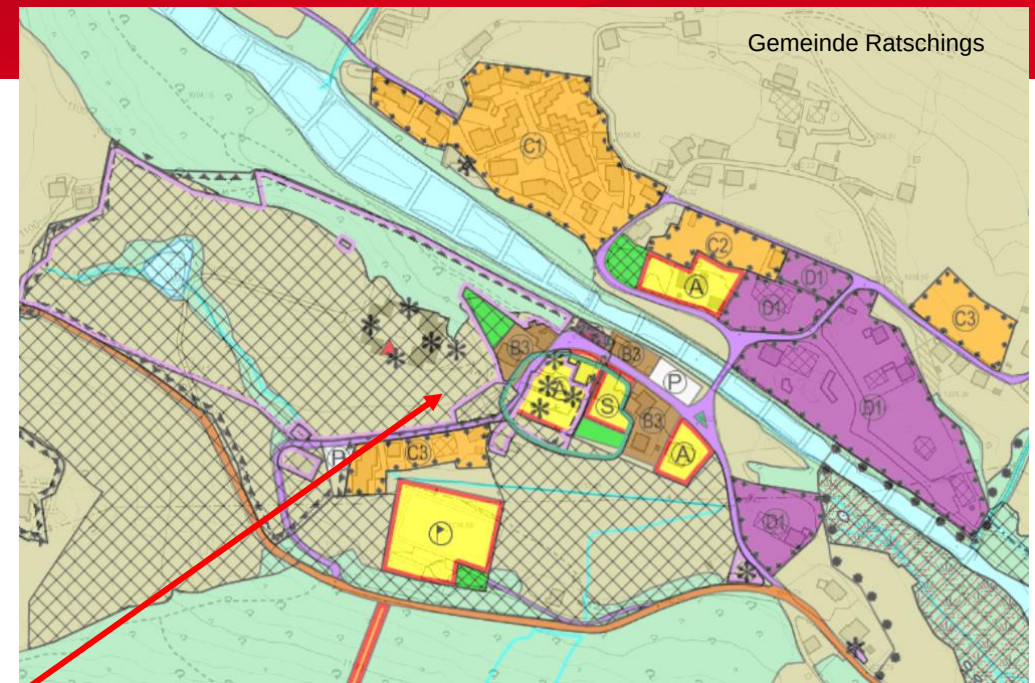
★ Die Berechnung ist für jede Widmung durchzuführen.

c) Ermittlung nicht bebaubarer Flächen

nicht bebaubare Flächen sind innerhalb des Siedlungsgebietes zu ermitteln und planerisch darzustellen

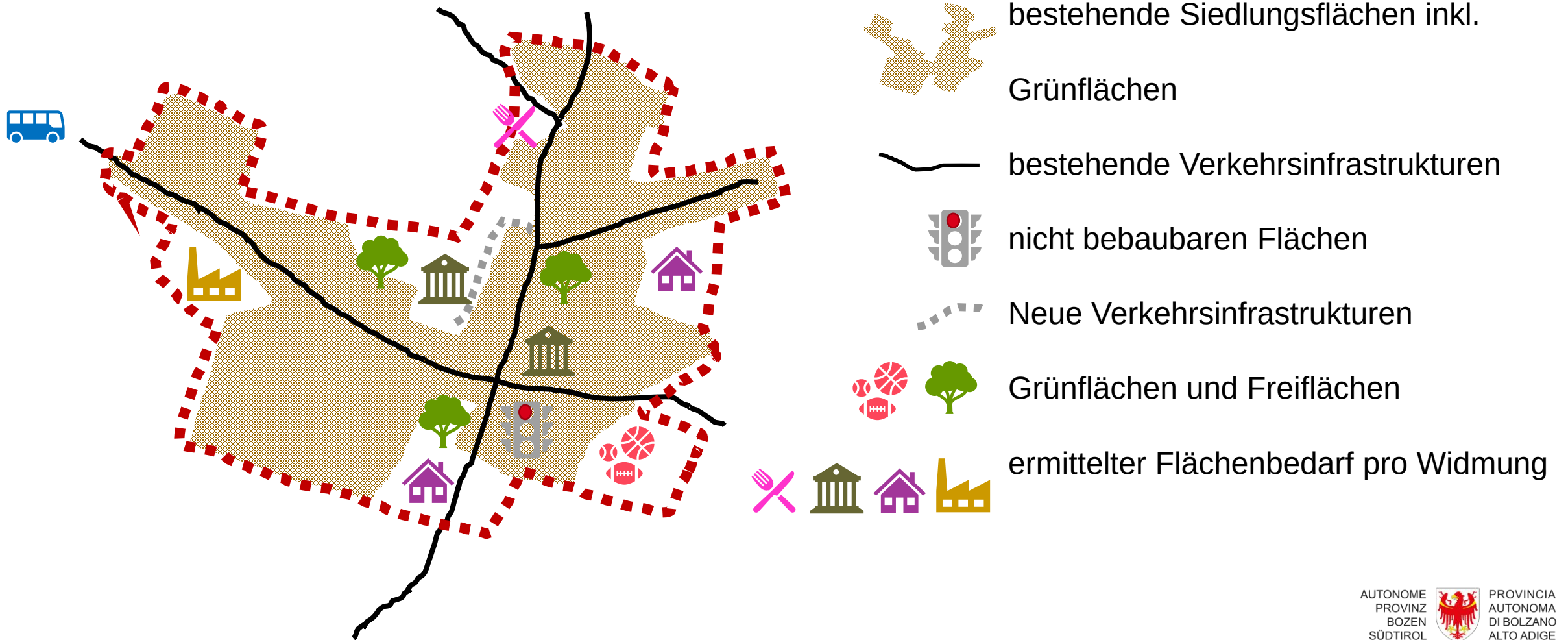
Nicht oder mit Einschränkungen bebaubar sind die urbanen Grünflächen sowie alle Flächen, die einem Bauverbot unterliegen, z.B.

- Gewässerschutzzonen
- Trinkwasserschutzgebiete
- landschaftlich geschützte Gebiete
- Zonen mit hoher Naturgefahr
- forstlich hydrogeologisch vinkulierte Flächen
- Überschwemmungsgebiete,
- Gebiete im Gefahrenbereich
- Friedhofsbanngelände und ähnliche.



Gemeinde Latsch

Abgrenzung Siedlungsgebiet





Mehr ist mehr ...

... MehrWert im Bestand



Danke für die Aufmerksamkeit