



Team K
Landtagsfraktion | Gruppo consiliare

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

An den Präsidenten
des Südtiroler Landtages
Angelo Gennaccaro
IM HAUSE

**ERSETZUNGSANTRAG ZU
BESCHLUSSANTRAG Nr. 426/26-XVII**

Wohnraum: Viele kleine Schritte sind das große Ding!

Prämisse:

Wir wollen hin zu einer resilienten, also anpassungsfähigen Gesellschaft, welche breit aufgestellt und mit kreativen Lösungen die Herausforderungen der Zukunft angeht.

Südtirol mit seinen sehr begrenzten besiedelbaren Flächen ist darauf angewiesen, seine Lebensgrundlagen möglichst konzentriert zu erwirtschaften. Das geht am ehesten mit KnowHow, Kreativität und Eigeninitiative.

Derzeit geschieht das Gegenteil, denn die Jugend wandert aus. Ca. 2.500 junge Leute verlassen jedes Jahr Südtirol, nur ein Bruchteil kehrt später zurück. Das ist neben einer Ausdünnung der Bevölkerungspyramide auch ein wirtschaftlicher Verlust. Eine Gesellschaft, die die Intelligenz in Form von gut ausgebildeten Jugendlichen verliert, und mit Zuwanderung auf durchschnittlich niedrigerem Bildungsniveau ersetzen muss, ist zum Niedergang verdammt.

Die Gründe für die Abwanderung sind vielschichtig, aber ein Hauptargument ist immer wieder der Mangel an leistbarem Wohnraum und an Entfaltungsmöglichkeiten in einem urbanen Umfeld.

Innerstädtisches, kompaktes Wohnen und Arbeiten ist die nachhaltigste Siedlungsform. Gepaart mit hohem Freizeit- und Erholungswert entspricht sie auch der Wunschvorstellung vieler, besonders jüngerer Bürger.

Der Bedarf an Wohnraum, vor allem in der Landeshauptstadt ist ungebrochen. Die Gründe dafür sind vielfältig, ökonomische, soziale und psychologische: Kleinere Kernfamilien, spätere Familiengründung, höhere Scheidungsraten, Zuzug aufgrund Arbeitsmöglichkeiten, massiver Druck durch Tourismus, Zweitwohnsitze, Große Wohnfläche als Statussymbol... Die Stadt Bozen kann diesen Bedarf momentan nicht decken, und anderswo geht es nicht besser.

Eine von der Gemeinde Bozen in Auftrag gegebene Studie (Sistema, Bozen-Venedig, Juni 2019) geht von einem Bedarf bis 2030 von etwa 4500-7000 Wohnungen aus, je nachdem, ob man den bereits angewachsenen Bedarf mit einfließen lässt und



Team K **Landtagsfraktion | Gruppo consiliare**

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

zukünftige Entwicklung vorwegnimmt. Diese Studie analysiert nebenbei auch noch die potenziellen Entwicklungsareale der Stadt, Brachflächen, Bedarfsermittlung nach Stadtteilen und vieles mehr. War sicher nicht gratis und verrottet in einer Schublade.

Neben den Wohnungen mit Preisbindung und Wohnungen für Ansässige brauchen wir Übergangswohnungen, leistbare Mietwohnungen zu einem angemessenen Mietpreis. Der begrüßenswerte gemeinnützige Wohnbau alleine kann diesen Bedarf nicht bedienen. Wenn es nicht gelingt, einen funktionierenden Mietmarkt zu schaffen, wird Südtirol kein interessanter Wirtschaftsstandort werden.

Wie bei allen aktuellen Problemen gibt es zur Wohnungsnot nicht die eine perfekte Lösung, sondern mehrere Strategien, welche gemeinsam zum Ziel führen. Wir zeigen hier einige auf.

Die meisten dieser Ideen würden kaum zusätzlicher öffentlicher Investitionen bedürfen. Allein die Möglichkeiten, würden einige Immobilienbesitzer dazu anregen, Wohnraum zu schaffen, welcher momentan aufgrund hoher Abgaben, bürokratischer Hürden und ungewisser Zahlungsmoral brach liegt.

1. Umnutzung Bestandskubatur

In den Städten ist Kubatur frei, bzw. wenig genutzt. Besonders in Bozen stehen Büros, Lagerflächen, Werkstätten und Geschäfte in der Altstadt selbst und in den angrenzenden Vierteln stehen leer, bzw. werden die Aktivitäten in absehbarer Zeit aufgeben.

Diese Volumina müssen durch Umbauten in Wohnraum umgewandelt werden, dafür sollten die gesetzlichen Voraussetzungen vereinfacht werden und das Vorgehen aktiv beworben und gefördert werden.

Dabei gilt der Grundsatz gilt: CO2 sparen, deshalb Umbauen und neu nutzen statt abreißen und neu bauen.

Zum Teil sollten diese Kubaturen auch in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen und VERMIETET werden. Zu einem Teil auch als Sozialmiete / WoBi, darüber hinaus aber auch zu Marktpreisen, um den Mietmarkt zu bedienen – an Freiberufler, Familien egal welchen Einkommens, mit geeigneten Flächen (kleine Wohnungen) für Singles und Alleinerziehende. Der Focus geht **weg von der Eigentumswohnung und dem Bausparen hin zur Miete und zu flexiblen Lebensmodellen**, wie sie die heranwachsende junge Generation immer mehr verlangt und benötigt.

Ansätze zum Erreichen dieser Ziele:

- Der Kubaturbonus zur energetischen Sanierung soll weiter verlängert werden.
- Außerdem soll dieser generell in allen Wohnbauzonen anwendbar sein, auch ohne explizite Eintragung im Durchführungsplan (DFP).
- Zudem wäre die Möglichkeit der Erhöhung der mittleren Höhe um einen Meter wieder einzuführen.



Team K **Landtagsfraktion | Gruppo consiliare**

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

- In Zonen mit Wiedergewinnungsplan (WGP) sollen generell 2% Mehrkubatur zum Bestand erlaubt sein. Das würde den Ausbau von bewohnbaren Dachgeschossen (Belichtung und Raumhöhe durch Dachgauben) erleichtern. Unkontrollierter Wildwuchs ist ohnehin durch Denkmalschutz, Ensembleschutz, bürgerlichem Gesetzbuch etc. verhindert.
- Die WGP sollen geändert werden, um die Wiedergewinnung der Dachgeschosse zu ermöglichen, und die im historischen Ortskern zulässigen Eingriffsarten zu erweitern: Art. 103, Absatz 24, des Landesgesetzes 9/2018 „Raum und Landschaft“ verbietet oft jegliche nicht im geltenden WGP vorgesehene Änderung an der Gebäudehülle, wodurch die Nutzung von Dachgeschossen oder das Anbringen von Dachgauben im historischen Kern faktisch unmöglich wird, während die Änderung des Plans für Private aufwendig und langwierig ist.
- Die Zurück-Umwandlung von Büros, welche nachweislich historisch als Wohnungen genutzt waren, soll uneingeschränkt möglich sein, auch wenn sie nicht alle aktuellen Standards einhalten.
- Die fälligen Urbanisierungskosten für die vorigen zwei Punkte sollen auf ein Minimum reduziert werden. Die "Urbanisierungskosten" oder Baukostenabgabe wird im Landesgesetz als Eingriffsgebühr zusammengefasst und setzt sich aus den Erschließungsbeiträgen und der Baukostenabgabe zusammen. Sie werden von jeder Südtiroler Gemeinde individuell berechnet, basieren jedoch auf landesweiten Richtwerten. Die Gebühr für die primäre und die sekundäre Erschließung wird von der Gemeinde in der von Artikel 78 Absatz 6 vorgesehenen Verordnung unter Berücksichtigung des Dreijahresprogramms der öffentlichen Arbeiten festgelegt und beläuft sich auf fünf bis zehn Prozent der Baukosten je Kubikmeter.
- Die Wohnungen die so entstehen sind jedenfalls Ansässigen lt. Art. 39 vorbehalten.

2. Schaffung von Übergangswohnungen

Anstelle der komplizierten Regelungen zu Arbeiterwohnungen im Gewerbegebiet und Studentenwohnheimen sollen im LGRL Übergangswohnungen vorgesehen werden.

Diese sind ausschließlich der Vermietung vorbehalten und dürfen maximal 5 Jahre besetzt werden. Im Gegenzug müssen sie nicht zu 100% allen Standards genügen. Die Mindeststandard sind in den Regelungen zu den Arbeiterwohnungen und Studentenwohnungen bereits gut dargestellt.

Neubauprojekte müssen natürlich von Fall zu Fall durch Baukommission bewertet werden und dienen vor allem Studierenden, Arbeitenden, jungen Leuten beim Start



Team K **Landtagsfraktion | Gruppo consiliare**

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

ihrer Selbständigkeit, frisch Geschiedenen und allen anderen, welche sich nicht auf 30 Jahre mit einem Kredit für ihr Eigenheim belasten können oder wollen.

So wäre es z.B. sinnvoll, weniger private Fläche anzumieten (Zimmer und Bad) und alle weiteren Nutzungen wie Werkstätten, Arbeitsraum, Musikproberaum, Abstellflächen, Fitnessstudio, etc. nach Bedarf dazuzubuchen.

3. Verdichtung des Bestands

Etliche Wohnviertel des geförderten Wohnbaus aus den 60er und 70 Jahren müssen im Sinne der Anpassung an geänderte Lebensverhältnisse und Anpassung an den Klimaschutz von Grund auf saniert werden.

Nachdem zum Großteil auch die grundsätzlichen Gebietsausstattungen fehlen (Garagen zu klein, keine Fahrradabstellplätze, Spielplatz, Kindertagesstätte, etc.), vielfach auch keine barrierefreie Erschließung möglich ist, empfiehlt sich Abbruch und Wiederaufbau. Durch die Erhöhung der urbanistischen Dichte im Gebiet können die Kosten dafür amortisiert werden. (Die Mehrkubatur kann auch ohne Anhebung der Dichte, einfach durch größere Fassung der Zone erhöht werden. Ein eventueller Park bleibt durch den DFP geschützt).

Für alle Neubauprojekte gilt, dass die Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand bleiben, um nicht weiteren Spekulationen und damit Preissteigerungen Vorschub zu leisten.

Wir empfehlen das Wiener Modell, wo sich Bauträger an einem Bieterwettbewerb beteiligen, zu welchen Preisen sie eine vorher bestimmte Qualität und Ausstattung liefern können.

Neue Wohnbauzonen sollen immer mindestes Dichte 2 haben.

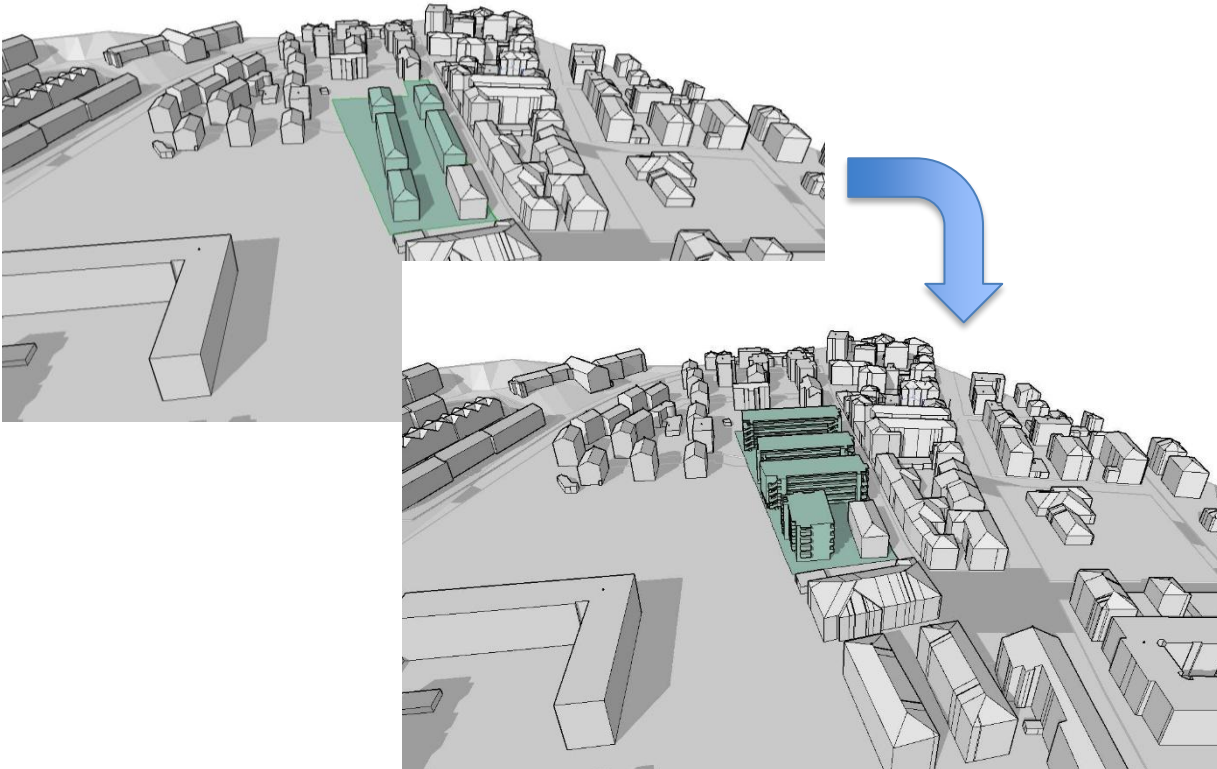
Generell sollte als Grundregel gelten, dass man in die Höhe baut. Mit 2 Stockwerken mehr, ist der Baugrund bezahlt. Bestehende Wobi-Kondominien sollten, wo möglich, erhöht werden, ggf. in Holzbauweise.

Für Neubauten müssen aktuelle, günstige Standards definiert werden - Für SOZIALEN Wohnbau eben. Standards, die günstiges Bauen bei Einhaltung der Klima-Auflagen ermöglichen.



Team K Landtagsfraktion | Gruppo consiliare

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano



4. Wiederaktivierung des Wobi

Das Wohnbauinstitut hat die Kernaufgabe, allen Ansässigen eine Wohnmöglichkeit zu geben. Das ist ein Menschenrecht und sollte Aufgabe einer solidarischen Gesellschaft sein, besonders wenn sie über soviel Mittel verfügt wie Südtirol. Die 110m²-Wohnung mit nochmal soviel Nebenflächen ist kein Menschenrecht, wird aber im Moment besonders gefördert.

Das bestehende System der Wohnbauförderung soll auslaufen und keine neuen direkten Förderungen mehr vergeben werden. Die freiwerdenden Mittel werden zum Grunderwerb und Bau von **öffentlichen Wohnungen** verwendet. Dort soll dann jede Familie das Recht haben, eine angemessene Wohnung (die Kriterien der Angemessenheit sind bereits ziemlich genau definiert) für **ein Drittel des Netto-Familieneinkommens** mieten zu können. Wien und Bologna kennen solche Modelle schon lange.

Für **Rückkehrer, Auszubildende** (Handwerker, Lehrberufe, Akademiker) soll ein besonders attraktiver Mietschlüssel für einen Zeitraum von 3 Jahren ab Rückkehr eingeführt werden.



Team K Landtagsfraktion | Gruppo consiliare

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

Außerdem soll das Wobi seine statuarische Aufgabe als Schnittstelle zwischen Besitzer, Mieter und Gemeinde wieder ausfüllen. **Wobi mietet an und vermietet weiter.** Dadurch ist der Vermieter vor Zahlungsausfall geschützt, der Mieter vor übersteuerten Mieten und die öffentliche Hand vor touristischer Untervermietung.

Eine Verknüpfung des gesetzlich vorgesehenen Leerstandsmanagement mit dem Wobi und seinen Fördermitteln wäre hilfreich, leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bringen.

In den Mietverträgen soll der Tausch der Wohnung verpflichtend vorgesehen werden. Die Mieter des Wobei haben Anrecht auf eine ihren Verhältnissen angemessene Wohnung-. Dazu sollen nicht nur Mindest- sondern auch maximal Standards fixiert werden. Bei Überschreitung z.B. der Oberfläche pro Kopf wird die Wohnung mit einer angemesseneren getauscht.

Der Kubaturbonus für die energetische Sanierung soll auch vom Wobi konsequent ausgeschöpft werden. **An- und Aufbauten in Holzbauweise** sind in der Regel einfacher zu verwirklichen, sind effizienter, nachhaltiger und haben Vorbildwirkung. Diese Wohnungen sollten auch Studenten zugewiesen werden können.

5. Gründung einer Landesagentur für Baugrund

Die Beschaffung von Baugrund selbst könnte eine eigens dazu gegründete **Landesagentur** übernehmen. In Österreich existieren einige solcher öffentlichen Körperschaften. Die Agentur kauft Gründe, oder erwirbt sie im Tauschwege. Dann erfolgt die Umwidmung in Baugrund und die Zuführung zu sozialem Wohnbau. Ein Teil muss für den **Mittelstand** reserviert werden, bzw. für jedermann zugänglich sein: dies könnte man automatisch mit der einfachen Formel $Miete = \text{ein Drittel des Netto-Familieneinkommens}$ erreichen.

Zahlreiche Möglichkeiten zur Beschaffung von Grund bieten sich bei freiwerdenden Bauernhöfen; wenn die entsprechenden Liegenschaften nicht in günstigen Zonen bzw. nicht dem Gemeinde-Entwicklungsprogramm entsprechenden – liegen, können diese mit anderen Gründen zu interessanten Konditionen getauscht werden, um sich geeigneten Grund zu beschaffen. Dazu braucht es aber eine professionall geführte schlanke Struktur.

Erst als letzte Maßnahme können dann Enteignungen ins Auge gefasst werden, für Wohnbauzonen im öffentlichen Interesse.

Auf dem beschafften Baugrund wird ein Projekt ausgeschrieben, das alle erforderlichen Parameter definiert. Der Bau selbst wird anschließend ausgeschrieben. Die Wohnungen selbst bleiben in Landesbesitz und werden vermietet. Um diesen Aspekt könnte sich das Wobi als öffentlich-rechtliche Körperschaft kümmern.

Im LGRL sollte die Möglichkeit von **Wohnbauzonen im Landesinteresse** vorgesehen werden. Dadurch ergäben sich neue Möglichkeiten der Grundbeschaffung.



Team K
Landtagsfraktion | Gruppo consiliare

Silvius-Magnago-Platz 6 | 39100 Bozen
Piazza Silvius Magnago, 6 | 39100 Bolzano

(Ausweisung, Kauf, eventuelle Enteignungsverfahren).

Diese Agentur sollte auch den Ausbau der Kasernen Areale übernehmen.

Dies vorausgeschickt,

verpflichtet der Südtiroler Landtag die Landesregierung, im Sinne der Prämissen:

- 1. Die Umnutzung der Bestandskubaturen zu erleichtern,**
- 2. Einfache Regelungen zur Schaffung von Übergangswohnungen einzuführen,**
- 3. In den Wohnvierteln des geförderten Wohnbaus den Bestand zu verdichten,**
- 4. Das Wobi für die An- und Vermietung von Wohnungen zu reaktivieren,**
- 5. Die Gründung einer Landesagentur für Baugrund ins Auge zu fassen.**

Bozen, 19.06.2026

Die Landtagsabgeordneten

Paul Köllensperger

Alex Ploner

Franz Ploner

Maria Elisabeth Rieder