

Raum für Entwicklung: zukunftsfähiges Wohnen und Leben in Südtirol

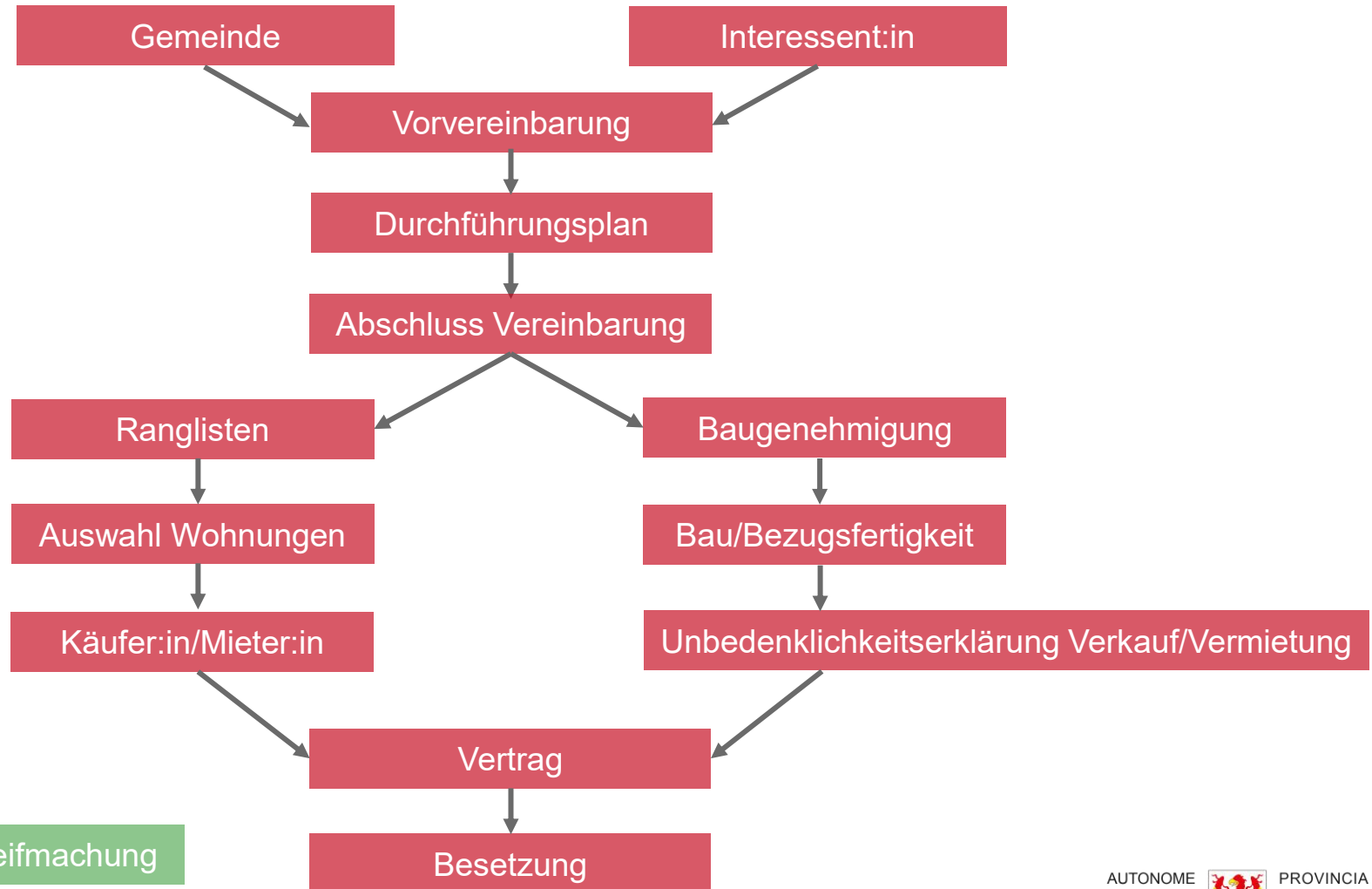
Landesrat Peter Brunner



Wohnungen mit Preisbindung

Art. 40, Landesgesetz vom
10. Juli 2018, Nr. 9

Verfahrensablauf



Förderungen des Landes:

Grundankauf

Wohnbauförderung

Infrastrukturen/Erschließung und Baureifmachung



Energiebonus und EU-Gebäuderichtlinie

EU-Gebäuderichtlinie

- neue europäische Richtlinie → europäischen Gebäudesektor bis 2050 klimaneutral
- neue Gebäude → ab 2030 Null-Emissions-Gebäude;
öffentliche Gebäude → ab 2028
- Null-Emissions-Gebäude:
 - 10% effizienter als KlimaHaus A
 - verbleibenden Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen abdecken
- bis dahin gilt:
 - Mindeststandard für Neubauten KlimaHaus A
 - Abdeckung des Primärenergiebedarfs von 50% auf 60%
 - Bedarf an elektrischer Energie muss im Ausmaß von 50 W/m² überbauter Fläche mit erneuerbaren Energien abgedeckt werden
- Bestandssanierung → Energieeffizienz an erster Stelle
- bis 2040 soll die Wärmewende geschafft werden
→ keine fossilen Heizanlagen mehr



- bestehender Energiebonus (bis zum **31.12.2026**)
 - kann **nur 1x in Anspruch** genommen werden
 - Bestimmungen im **Landschaftsschutz und Denkmalpflege** bleiben unberührt
- Neuerungen:
 - im **Mischgebiet** und im **Landwirtschaftsgebiet** (nicht kumulierbar)
 - in **Mischgebieten** (inkl. historische Ortskern), hinzugewonnene Baumasse auch die Zweckbestimmungen „**Dienstleistung**“, „**Einzelhandel**“ oder „**Handwerk**“
 - **Bestehende Gebäude (Stichdatum 04.09.2007)**
 - **Neue Gebäude**
 - Gesamtbaumasse zu mehr als 50 % zu Wohnzwecken oder oben genannte Zweckbestimmungen → **oberirdische Baumasse** kann um **10 % erhöht** werden (**KlimaHaus – Nature Standard, Nullemissionsgebäude**)





Energiebonus im Landwirtschaftsgebiet

- **200 m³ nicht überschreiten**
- oberirdische Wohnbaumasse **1.500 m³ nicht überschreiten**
- **geschlossener Hof → nicht anwendbar**
- sofern restriktiver, bleiben die **spezifischen Nutzungsvorschriften** in Bezug auf die Landschaftsgüter unberührt

Wintergärten



Wiederaktivierung der alten Regelung mit folgenden Neuerungen:

- in **Mischgebieten**, die seit dem **04.09.2007** **bestanden** haben
- Wintergarten als **passive Sonnenenergienutzung**
- **Abstand** zwischen Gebäudeaußenwand **< als 3,50 m**
- Wintergarten **ohne Heizanlagen**
- Bruttofläche des Wintergartens darf **8% der Bruttofläche der Wohneinheit nicht überschreiten**
- in jedem Fall **9 m² aber < 30 m²**
- für ausreichenden Wärmeschutz → Bauteile der Wintergartenstruktur die Wärmedurchgangskoeffizienten einhalten
- der Flächenanteil der **Verglasung darf 70% der Fassadenfläche des Wintergartens nicht unterschreiten**

Wohnreform 2025



Mögliche Formen der Förderung → Verlustbeitrag, **zinsbegünstigtes Darlehen**

Vereinfachungen

- **Überprüfung Voraussetzung Mindesteinkommen**, kein Mindestalter, **keine Erhebung** des Wohnvermögens der Eltern
- Anpassungen am Modell **Bausparen** (Bausparen+)
- Ausweitung **Förderungen (bis 55% der Baukosten)** für **besondere Wohnprojekte** auf Neubau (gemeinnütziger Wohnbau)
- **neue Berechnungsmethode** der Fördersumme und Vereinfachung der Zugangskriterien

Maßnahmen zur Wohnraumsicherung

- **Ausdehnung der Konventionierungspflicht** für Neubauten
- **Dauer der Sozialbindung von 10 auf 20 Jahre**
- **Stärkung von Kontrollen und Erhöhung der Strafen**
- verbindliche Festlegung von **Quoten** für den **sozialen Wohnungsbau** in Gemeinden mit Bedarf
- Aktivierung des **Garantiefonds** zum Schutz vor Mietausfällen und Schäden

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand und neue Modelle

- Förderung der **Aufstockung bestehender Wohngebäude**
- Förderung von kosteneffizientem, **mehrgeschossigem Bauen**
- Wohnraumbeschaffung durch **Umwidmung** nicht mehr für andere Zwecke genutzter Gebäude
- Förderung **Sanierungsprojekte** für nicht genutzte Leerstände
- Ausweitung Förderungen zur **Vermietung zum Landesmietzins** oder für besondere Wohnprojekte auf Neubauprojekte
- **Gemeinnütziger Wohnbau**: Förderungen für **Organisationen ohne Gewinnabsicht**, die durch Neubau oder Sanierung preiswerte Mietwohnungen bereitstellen (30 Jahre Zweckbindung)

Weitere Maßnahmen

- Optimierung der **Baudichte**, um die Grundstücke besser zu nutzen
- Optimierung der **Nutzung** der vorhandenen Bauflächen (Bezuschussung Erstellung DFPL)
- Förderung von **kostengünstigen** und **nachhaltigen Bauweisen** wie modularem Bau
- individuelle Festlegung von Kriterien bei **Notstandshilfen**



- **Unterkünfte für Mitarbeitende**
- Umwandlung der Zweckbestimmung in **Mischgebieten** – 60% Wohnnutzung – auch bei Überdachte
- **Umwandlung Beherbergungsbetriebe mit max. 40 Betten** im Landwirtschaftsgebiet innerhalb Siedlungsgebiete – Wohnen für Ansässige
- **Eindämmung der Kurzzeitvermietung**
 - Vermietung nur am Wohn- oder Rechtssitz
 - berufliche Qualifikation als Voraussetzung
 - Kontrollen durch externe Dienstleister
- keine Errichtung/Erweiterung von **Streuhotels** in Gemeinden mit Wohnungsnot

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

PROVINZIA AUTONOMA DE BULSAN - SÜDTIROL

Landesrat für Umwelt-, Natur- und Klimaschutz,
Energie, Raumentwicklung und Sport

+39 0471 41 77 01

Landhaus 11, Rittner Straße 4
39100 Bozen