Team K

Gruppo Consiliare / Ratsfraktion

Comune di Bolzano / Gemeinde Bozen

An die Präsidentin des Gemeinderates

An den Bürgermeister

Beschlussantrag Nr. 09/2026

Änderung der Gemeindebauordnung, um

die Wiedergewinnung bestehender Liegenschaften zu Wohnzwecken zu fördern

Es wird Folgendes voarusgeschickt:

- Die Stadt Bozen erlebt seit Jahren eine ernsthafte Krise auf dem Wohnungsmarkt, die durch einen Mangel an verfügbaren Wohnungen und einen stetigen Anstieg der Miet- und Kaufpreise gekennzeichnet ist.
- Im Gemeindegebiet gibt es zahlreiche Liegenschaftseinheiten, es handelt sich insbesondere um Wohnungen in der Altstadt und um derzeit als Büro genutzte Räume, die in der Vergangenheit als Wohnungen dienten und durchaus wieder für Wohnzwecke genutzt werden könnten.
- Die einschlägigen, geltenden Vorschriften der Gemeinde sehen bei Sanierungen oder Wiedergewinnungsarbeiten Einschränkungen vor, die eine Umwidmung der Büroräume in Wohnräume behindern. In diesem Zusammenhang erscheint es notwendig, die Bestimmungen über die Eingriffsgebühren zu aktualisieren und eine Befreiung oder Ermäßigung der Konzessionsgebühren (bis zum Mindestbetrag der Erschließungsgebühren bzw. zum Gesamtbetrag der Eingriffsgebühren) für die Änderung der Zweckbestimmung von Büro in Wohnung sowie für die Wiedergewinnung von Dachgeschossen und Unterdächern mit nachgewiesener Nutzung zu Wohnzwecken vorzusehen.
- Aus den dargelegten Gründen können zahlreiche Immobilieneinheiten, obwohl sie jahrzehntelang bewohnt wurden oder potenziell für Wohnzwecke geeignet sind, heute nicht wieder auf den Wohnungsmarkt gebracht werden, was den Wohnraumbedarf weiter verschärft.

Es wird Folgendes in Betracht gezogen:

- Die Sanierung und die Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz zählen zu den wirksamsten und nachhaltigsten Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot.
- Es erweist sich als angebracht, auch auf normativer Ebene zwischen den Anforderungen für Neubauten und den Anforderungen für die Sanierung oder Wiedergewinnung bestehender Gebäude zu unterscheiden und die in der Gemeindebauordnung enthaltenen

Bestimmungen einer kritischen Überprüfung zu unterziehen, um normative Hindernisse zu beseitigen, die nicht durch Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und Gesundheit gerechtfertigt sind.

- Verschiedene Städte sehen in ihren städtebaulichen Vorschriften bereits flexiblere Kriterien für Maßnahmen an der bestehenden Bausubstanz vor, sofern die wesentlichen Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und Gesundheit gewährleistet sind.
- Für jede Immobilie, die einer Sanierung zu Wohnzwecken unterzogen wird, kann weiters gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes (Wohnungen für Ansässige) die Zweckbindung zugunsten ansässiger Personen vorgesehen werden.

<u>Vor diesem Hintergrund verpflichtet der Gemeinderat den Bürgermeister und den Stadtrat,</u>

1. einen Vorschlag zur Änderung der Gemeindebauordnung auszuarbeiten, der flexiblere Kriterien für die Sanierung und Wiedergewinnung bestehender Immobilien vorsieht und die Erteilung der Bewohnbarkeitsbescheinigung auch dann ermöglicht, wenn die Standards für Neubauten nicht eingehalten werden, sofern die grundlegenden Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und Gesundheit gewährleistet sind.
2. Die Erschließungsgebühren für die Umwandlung von Büros in Wohnungen sollen auf das gesetzliche Minimum reduziert werden: die Erschließungs- und Eingriffsgebühren werden vom Gemeinderat innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Grenzen festgelegt (Art. 78 L.G. 9/2018 „Raum und Landschaft"). In der Altstadt wurden zwischen den 1980er und 1990er Jahren zahlreiche Wohnungen in Büros umgewandelt und im Falle einer Umnutzung zu Wohnzwecken fallen die Erschließungsgebühren erneut an. In diesen Fällen könnte der Gemeinderat den Prozentsatz auf das gesetzlich vorgesehene Minimum (5% der Baukosten, Art. 79 L.G. 9/2018 „Raum und Landschaft") senken, im Vergleich zum derzeitigen Satz von 10% der Baukosten, der von der Provinz festgelegt wurde.
3. Die Gesundheits- und Hygienevorschriften der Gemeindebauordnung, die die Wiedergewinnung von Immobilien zu Wohnzwecken verhindern, sollen überarbeitet werden, und insbesondere: (A) Art. 5 der Anlage 2, der für Küchen und Kochnischen das Vorhandensein eines Kamins oder eines eigenen Rauchabzugs vorschreibt, eine Anforderung, die den heutigen Sanierungsstandards nicht mehr entspricht, da mechanische Lüftungsanlagen mittlerweile der Standard sind; (B) Art. 7 Abs. 2, welcher Wohneinheiten verbietet, die ausschließlich über Fenster zu Luftschächten verfügen, ohne eine genaue Definition des Begriffs „Luftschacht" zu liefern: Wenn die Größe des Schachts die im Zivilgesetzbuch vorgesehenen Abstände (3 m) überschreitet, sollte eine normgerechte Belichtung anerkannt werden; (C) Art. 7 Abs. 4, laut welchem für Erdgeschosse nur solche Fenster als Aussicht gelten, die sich auf einen privaten Bereich hin öffnen oder wenn der Fußboden der Wohnung mindestens 1m über der Höhenkote der an die Fenster angrenzenden öffentlichen Fläche liegt. Diese Bestimmung verhindert die Umwandlung von Geschäften und Werkstätten in Wohnungen, während zwischen Neubauten und Sanierungs-/Wiedergewinnungsarbeiten unterschieden werden sollte.

4. Die Wiedergewinnungspläne sind abzuändern, um die Sanierung von Dachgeschossen zu ermöglichen und die Typologien der Maßnahmen, die in der Altstadt zulässig sind, zu erweitern. Art. 103 Abs. 24 des Landesgesetzes 9/2018 „Raum und Landschaft" verbietet jegliche Änderung der Gebäudeform, die nicht im geltenden Wiedergewinnungsplan vorgesehen ist, wodurch die Sanierung von Dachgeschossen oder die Öffnung von Dachgauben in der Altstadt de facto unmöglich ist, da auch die Änderungen der erwähnte Pläne für Privatpersonen kostspielig und langwierig sind. Der Gemeinderat könnte die folgenden Änderungen am Plan direkt beschließen: (i) die Sanierung aller Dachgeschosse zulassen, unabhängig von den Vorgaben des geltenden Plans; (ii) für alle Gebäude mindestens die Eingriffe der Kategorie „c/bis" (Sanierung mit teilweise Umgestaltung) garantieren, die die funktionale Umstrukturierung der Gebäude umfasst, einschließlich der Verlagerung von Volumen und Flächen innerhalb der einzelnen Mindesteingriffseinheiten, unter Wahrung der architektonischen und dekorativen Merkmale des Gebäudes; aufrecht bleiben die im Zivilgesetzbuch vorgesehenen Abstände, die Notwendigkeit eines positiven Gutachtens des Landesdenkmalamtes, die Bestimmungen zum Schutz architektonischer Ensembles, das Verbot der Volumenerhöhung und die Vorschriften der Bauordnung.
5. Es soll geprüft werden, ob die für Wiedergewinnungsarbeiten zu Wohnzwecken geltenden Eingriffsgebühren insgesamt vereinfacht und reduziert werden können, insbesondere bei der Umwandlung von bereits als Büros genutzten Räumen in Wohneinheiten sowie bei der Wiedergewinnung von Dachgeschossen und Mansarden mit dokumentierter Nutzung zu Wohnzwecken in der Vergangenheit. Es sind auch Befreiungen oder Ermäßigungen bis auf das Minimum der Erschließungsgebühren vorzusehen.
6. Dem Gemeinderat ist innerhalb von sechs Monaten nach Genehmigung dieses Beschlussantrags ein umfassender Vorschlag vorzulegen, der darauf abzielt, die Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz zu fördern, um derzeit ungenutzte Wohnungen auf den Markt zu bringen und so zur Linderung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Bozen beizutragen.

Bozen, am 27, März 2026

Die Gemeinderatsmitglieder

Thomas Brancaglion – Matthias Cologna – Giuliana Dragogna.