

# Neue Wohnbaupolitik notwendig

**JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG:** Kollegium der Bauunternehmer fordert nur mehr 2 Arten des Wohnraums

Südtirol braucht ein einfaches, lesbares und anwendbares Urbanistikgesetz, das jene Dinge festlegt, die verboten sind und alles andere zulässt: Dies forderte Präsident Markus Kofler anlässlich der Jahreshauptversammlung des Kollegiums der Bauunternehmer, die am 25. Mai in Anwesenheit von rund 100 Gästen aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft im Kolpinghaus in Bozen stattgefunden hat.

Eine besonders wichtige Rolle spielen bei der Urbanistikreform die Wohnbaupolitik, unterstrich Präsident Markus Kofler: „Die Wohnbaupolitik ist ein Steuerungsinstrument für viele andere gesellschaftspolitische Bereiche (zum Beispiel Wirtschafts-, Finanz- und Umweltpolitik). Hauptproblem beim derzeitigen Gesetz ist, dass 3 primäre Ziele der Wohnbaupolitik eigentlich nicht – oder nur unzureichend – erreicht werden: der Schutz vor dem Ausverkauf der Heimat, leistbares Wohnen, ein funktionierender Mietmarkt. Damit diese Ziele erreicht werden, braucht es insbesondere beim Zugang zum Bauland einen innovativen Ansatz. Die hohen Grundstückspreise sind für die teuren Wohnungspreise verantwortlich. Die Baukosten sind im Vergleich zu den umliegenden Gebieten ziemlich ähnlich. Und dies, obwohl die heimischen Baufirmen oftmals einen, im Vergleich zur Konkurrenz, höheren Qualitätsstandard garantieren. Auch eine Erhöhung der Baudichte würde die Wohnungskosten reduzieren. Hier braucht es ebenso innovative Lösungen, damit das ausgewiesene Bauland möglichst effizient und effektiv genutzt werden kann.“

Kofler machte dann auch einen ganz konkreten Vorschlag, wie solch ein neuer Ansatz aussehen könnte: „Man sollte in Zukunft nur mehr noch in 2 Arten des Wohnraums – nicht wie derzeit in 3 (gefördert, konventioniert und frei) – unterscheiden:

Landesraumordnung	
HEUTE	MORGEN
<b>Wohnraumtypen</b>	
Geförderter Wohnbau <b>Konventionierter Wohnbau</b> Freier Wohnbau	Wohnraum für Ansässige Wohnraum für Freizeit
<b>Aufwand der Gemeindepolitik und -verwaltung</b>	
Ausweisung Zone mit Festlegung der Kriterien <b>Enteignung geförderter Anteil (50% zu Lasten der Zuweisungsempfänger)</b> <b>Zuweisung</b> Genehmigung Infrastrukturplan <b>Ausführung der Infrastrukturen</b> Abnahme der Infrastrukturen <b>Genehmigung Beitrag für Infrastrukturen</b>	Ausweisung Zone mit Festlegung der Kriterien Festlegung Wohnungspreis / m <sup>2</sup> Genehmigung Infrastrukturplan Abnahme Infrastrukturen
<b>Aufwand der Landespolitik und -verwaltung</b>	
<b>Beitrag 50% vom geförderten Anteil</b> <b>Beitrag für Infrastrukturen</b> Beitrag Wohnbauförderung	Beitrag Wohnbauförderung
● sollte laut dem Baukollegium in Zukunft wegfallen	

WIKU-Infografik: M. Lemanski



„Hauptproblem beim derzeitigen Gesetz ist, dass 3 primäre Ziele der Wohnbaupolitik eigentlich nicht – oder nur unzureichend – erreicht werden.“

Markus Kofler,  
Präsident des Baukollegiums

Wohnraum für Ansässige und Wohnraum für Freizeit. Der Wohnraum für Ansässige soll allen in Südtirol wohnhaften Personen vorbehalten sein. Der Wohnraum für Freizeit soll allen zur Verfügung stehen. Er entspricht dem heutigen freien Wohnbau. Die prozentuelle Auf-

teilung einer Wohnbauzone in Wohnraum für Ansässige und Wohnraum für Freizeit bleibt vollkommen der Gemeinde überlassen, welche je nach Bedarf darüber entscheiden kann. Durch dieses Instrument kann man den verschiedenen Realitäten, welche in Südtirol zweifelsohne bestehen, gerecht werden. Tourismuszentren haben sicher andere Bedürfnisse als abwanderungsgefährdete Gemeinden oder die Südtiroler Städte. Die Einschränkung der Privatinitiative durch die ewige Konventionierung oder den auf bestimmte Kategorien beschränkten Zugang zu Grundstücken trägt sicher nicht zu leistbareren Wohnungen für alle bei. Den Markt für Privatinitiativen zu öffnen, bedeutet keineswegs den Ausverkauf der Heimat – den auch wir absolut nicht wollen – sondern eine Belebung insbesondere des Mietmarktes.“

Im Zuge der Ausweisung der Wohnbauzone soll dann die Gemeindeverwaltung das Ausmaß der Zone und den Verkaufspreis der Wohnungen für Ansässige, anhand von verschiedenen Merkmalen, festlegen. Für die

Verkaufspreise des Wohnraums für Ansässige sollten Grenzwerte festgelegt werden, welche den maximalen Verkaufspreis der schlüsselfertigen Wohnung repräsentieren.

„Die Verbauung dieses Grundes obliegt anschließend dem freien Markt. Der Grundeigentümer kann den Wohnraum für Ansässige selbst verbauen und zum festgelegten Preis veräußern oder diesen zu einem ausgehandeltem Preis an eine Genossenschaft oder ein Unternehmen verkaufen. Grundsätzlich muss allen Südtirolern, unabhängig vom Einkommen, für die Errichtung der Erstwohnung der Ankauf von Bauland zu gleichen Bedingungen ermöglicht werden. Die Wohnbaugenossenschaften, aber auch Baufirmen, die sich mittels Wettbewerb verpflichten, qualitativ hochwertige Wohnungen zu angemessenen Preisen zu errichten, müssen den gleichen Zugang zu ausgewiesenem Bauland erhalten“, meinte Kofler, der den Vorschlag des Kollegiums als einen Denkanstoß sieht, der nun von allen Sozialpartnern gemeinsam diskutiert werden sollte.

© Alle Rechte vorbehalten



KOLLEGIUM DER BAUUNTERNEHMER  
COLLEGIO DEI COSTRUTTORI EDILI



ZIELORIENTIERT

info@baukollegium.it  
www.baukollegium.it