



*nur mittels E-Mail/solo via e-mail*

**Mitteilung der Abteilung  
Natur, Landschaft und Raumentwicklung  
und der Abteilung Wohnungsbau**

**Comunicazione della Ripartizione Natura,  
paesaggio e sviluppo del territorio e della  
Ripartizione edilizia abitativa**

**Wohnraumbedarf**

**Fabbisogno abitativo**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gentili Signore e Signori,

auf Landesebene besteht ein großer **Bedarf an leistbarem Wohnraum**.

Dies geht unter anderem aus der **Bedarfserhebung an Mietwohnungen des Instituts für den sozialen Wohnbau** hervor, welche für die einzelnen Gemeinden durchgeführt wurde; auf dieser Grundlage wurde mit Beschluss der Landesregierung Nr. 815 vom 26.09.2023 das Bauprogramm des Instituts für den sozialen Wohnbau für den Zeitraum 2023-2033 genehmigt.

a livello provinciale vi è un enorme fabbisogno di **volume abitativo a prezzi accessibili**.

Ciò emerge anche **dalla rilevazione sul fabbisogno di alloggi in affitto svolta dall'Istituto per l'Edilizia sociale**, ripartita sui vari Comuni, e approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 815 del 26/09/2023 programma edilizio per il nuovo periodo 2023-2033.

Die verbaubaren Flächen im Landesgebiet sind begrenzt und nur mehr ein **geringer Prozentsatz der Landesfläche** steht für die Bebauung zur Verfügung.

È però anche noto che in Alto Adige le aree edificabili sono limitate e solo una **piccola percentuale del territorio provinciale** è disponibile a tale scopo.

Aus diesem Grunde wurde im Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9 („Raum und Landschaft“) die **Einschränkung des Bodenverbrauchs** als wesentlicher Grundsatz definiert und im selben Gesetz die **Aufwertung der bestehenden Bausubstanz**, die Steigerung der Siedlungsqualität, die **effizientere Nutzung von bereits erschlossenen Flächen** und die **Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung**, als vorrangige Zielsetzungen festgelegt (siehe Art. 2 des LG Nr. 9/2018).

Per questo motivo **il contenimento del consumo di suolo** è stato definito come principio nella Legge Provinciale (Territorio e Paesaggio) n. 9 del 10 luglio 2018 e nella stessa legge sono fissate come finalità prioritarie la **valorizzazione del patrimonio edilizio esistente** e della qualità insediativa, **l'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate** e la **promozione di una struttura insediativa compatta per evitare la dispersione edilizia** (cfr. art. 2 della LP 9/2018).



Es ist das Bestreben der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung und der Abteilung Wohnungsbau, einerseits den hohen Wohnbedarf zu decken und andererseits dem Grundsatz der Einschränkung des Bodenverbrauches gerecht zu werden.

Um den Boden zweckmäßig zu nutzen, sieht der Art. 4 Abs. 1 des DLH Nr. 17/2020 vor, dass die Gemeinde auf der Grundlage einer **Bedarfserhebung** neue Baugebiete ausweisen kann, wenn im Gemeindegebiet keine geeigneten Liegenschaften vorhanden sind.

Hinsichtlich der Bedarfserhebung ist es notwendig, die **Art und Weise der Bedarfserhebung** festzulegen, um den Grundsätzen und den Zielsetzungen des LG Nr. 9/2018 zu entsprechen, sowie eine einheitliche **Methode der Berechnung** auf Landesebene vorzusehen, wobei Folgendes gilt:

a) Die Bedarfserhebung ist von der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet durchzuführen und zu verwalten, wobei der Zeitraum auf mindestens 10 Jahre anzulegen ist bzw. jener Planungszeitraum gilt, welcher mit dem Gemeindeentwicklungsprogramm festgelegt ist.

b) Bei der Berechnung des Wohnraumbedarfs sind die Anzahl und die Zusammensetzung der Haushalte zu berücksichtigen. Der Wohnraumbedarf pro Einwohner wird auf 100 m<sup>3</sup> Baumasse festgelegt.

c) Bei der Ausweisung von Mischgebieten ist die nachfolgende Berechnung durchzuführen, um den tatsächlichen Nettobedarf an Siedlungsfläche zu ermitteln:

- Hz - Anzahl der Haushaltszunahmen im Planungszeitraum (lt. ASTAT);
- Hg - Haushaltsgröße (prognostizierte Einwohnerzahl dividiert durch die prognostizierten Haushalte lt. ASTAT);
- N - Ermittlung der Nutzungspotentiale (m<sup>3</sup>) und zwar durch Erhebung:
  - 1) der leerstehenden Gebäude und der vorhandenen ungenutzten oder aufgelassenen erschlossenen Flächen gemäß Art. 51 Abs. 5 Buchstabe c) des LG Nr. 9/2018;
  - 2) des Verdichtungspotenzials in den Mischgebieten unter Berücksichtigung des Art. 24 Abs. 4 des LG Nr. 9/2018;
  - 3) des Umstrukturierungspotenzials (Umnutzung bestehender Baumasse);
- B - tatsächlicher Nettobedarf.

La Ripartizione Natura, paesaggio e sviluppo del territorio e la Ripartizione edilizia abitativa mirano, da un lato, a soddisfare l'elevato fabbisogno abitativo e dall'altro, a rispettare il principio del contenimento di consumo del suolo.

Al fine di un uso razionale del territorio l'art. 4, co. 1, del DPP n. 17/2020 stabilisce che il Comune individui nuove zone edificabili sulla base di un **analisi del fabbisogno**, qualora nel territorio comunale non siano disponibili immobili adeguati.

Per quanto riguarda l'analisi del fabbisogno è opportuno definire **le modalità di calcolo del fabbisogno** per conformarsi ai principi e agli obiettivi della LP n. 9/18 e disporre di un **metodo di calcolo** unificato a livello provinciale, per cui si applica quanto segue:

a) il calcolo del fabbisogno deve essere effettuato e gestito dal Comune per l'intero territorio comunale, per un periodo di almeno 10 anni o il periodo di pianificazione definito nel Programma di sviluppo comunale.

b) nel calcolo del fabbisogno abitativo devono essere considerati il numero e la composizione dei nuclei familiari. Il fabbisogno abitativo per abitante è fissato a 100 m<sup>3</sup> di volume edilizio.

c) quando si individuano delle zone miste si effettua il seguente calcolo per determinare l'effettivo fabbisogno netto di superficie insediabile:

- Hz - numero di nuclei familiari nel periodo di pianificazione (fonte ASTAT);
- Hg - dimensione dei nuclei familiari (numero di abitanti previsti divisi per i nuclei familiari previsti, fonte ASTAT);
- N - determinazione del potenziale di utilizzo (m<sup>3</sup>), vale a dire:
  - 1) censimento dei fabbricati vuoti e delle aree dismesse non utilizzate o abbandonate esistenti, ai sensi dell'art. 51, co. 5, lett. c) LP n. 9/18;
  - 2) potenziale di densificazione nelle zone miste (tenendo conto dell'art. 24, co. 4, LP n. 9/2018);
  - 3) potenziale di ristrutturazione (conversione della cubatura edilizia esistente);
- B - fabbisogno netto effettivo.



$$(Hz \times Hg \times 100 \text{ m}^3) - N (1 + 2 + 3) = B (\text{m}^3)$$

**Die Bedarfserhebung ist Voraussetzung für die Ausweisungen und Erweiterungen von Mischgebieten.**

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 344 vom 17.05.2022 wurden die „*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*“ genehmigt.

Hinsichtlich der Thematik des **Bodenverbrauchs** wird nochmals auf den **Gegenstand** und die **Zielsetzungen** des LG Nr. 9/2018 verwiesen, wie sie in **Art. 1 und 2** festgelegt sind. Von besonderer Relevanz ist zudem der **Art. 17 Abs. 2** des LG Nr. 9/2018. Dieser besagt, dass der **Flächenverbrauch außerhalb des Siedlungsgebietes**, welcher nicht mit landwirtschaftlicher Tätigkeit verbunden ist, **nur dann zugelassen werden kann, wenn er notwendig ist und es dazu keine wirtschaftlich und ökologisch vernünftigen Alternativen durch Wiederverwendung, Wiedergewinnung, Anpassung oder Verdichtung bestehender Siedlungen gibt**, auch durch Enteignung von Liegenschaften, welche nicht gemäß den Entwicklungszielen der Gemeindeplanung genutzt werden.

Demnach stellt der Bodenverbrauch prinzipiell **im und außerhalb des Siedlungsgebiets** eine **Ausnahme** dar, auf die nur dann zurückgegriffen werden kann, wenn keine Möglichkeit der Wieder- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz sowie Verdichtung oder die Bebauung von bereits gewidmeten freien Flächen besteht, so dass das Nutzungspotential als ausgeschöpft betrachtet werden kann. Die Inanspruchnahme neuer Flächen für die Bebauung erfordert deshalb eine **spezifische Begründung** auf der Grundlage entsprechender Untersuchungen.

Laut **Art. 19 Abs. 6 des LG Nr. 9/2018** gilt: „Die Gemeinde **kann** im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung der Planungsmaßnahmen für Flächen von maximal 1.000 m<sup>2</sup> vorsehen, dass der in Absatz 3 vorgesehene Planungsmehrwert durch Einhebung eines Geldbetrags einbehalten wird, welcher 30 Prozent des geschätzten Marktwertes für Baugrundstücke der von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen beträgt. Diese Flächen sind für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 gebunden und in den Planungsinstrumenten

**L'analisi del fabbisogno è il presupposto per l'individuazione e l'ampliamento delle zone miste.**

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 344 del 17/05/2022 sono state approvate le "*Linee guida per il censimento degli edifici vuoti e delle aree dismesse non utilizzate o abbandonate esistenti - art. 51, L.P. n. 9 del 10 luglio 2018, Territorio e paesaggio*".

Per quanto riguarda il tema del **consumo di suolo**, si rimanda ancora una volta all'**oggetto** e alle **finalità** della LP n. 9/2018, come riportato agli **artt. 1 e 2**. Particolarmente rilevante è anche l'**art. 17, co. 2** della LP n. 9/2018. Questo prevede che il **consumo del suolo all'esterno dell'area insediabile** non connesso all'attività agricola **può essere ammesso esclusivamente se è necessario e se non sussistono alternative economicamente ed ecologicamente ragionevoli mediante interventi di riuso, recupero, adeguamento o densificazione degli insediamenti esistenti**, ricorrendo anche all'espropriazione di immobili non utilizzati in conformità agli obiettivi della pianificazione comunale.

Pertanto, **il consumo di suolo all'interno e all'esterno dell'area insediabile** costituisce, in linea di principio, un'**eccezione** alla quale si può ricorrere solo se non vi è la possibilità del riuso o del cambiamento d'uso del patrimonio edilizio esistente o di densificare o edificare aree libere già designate, in modo che il potenziale di utilizzo possa considerarsi esaurito. L'utilizzo di nuove aree per l'edilizia abitativa richiede quindi una **giustificazione specifica** basata su studi adeguati.

Ai sensi **dell'articolo 19 co. 6 della LP n. 9/2018**: "*In sede di approvazione degli atti pianificatori per aree con superficie massima pari a 1.000 m<sup>2</sup>, il Comune può stabilire che il plusvalore di pianificazione previsto dal comma 3 venga recuperato tramite riscossione di un importo pari al 30 per cento del valore di mercato stimato per terreni edificabili situati nelle aree individuate con l'atto pianificatorio. Tali aree sono vincolate alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 e devono essere appositamente contrassegnate negli strumenti di pianificazione. L'articolo 24, comma 3, non si applica*".



*entsprechend zu kennzeichnen. Artikel 24 Absatz 3 findet keine Anwendung.“*

Im Zusammenhang mit der letztgenannten Bestimmung muss jedoch berücksichtigt werden, dass **die Förderung von leistbarem Wohnraum** laut Art. 2 des LG Nr. 9/2018 **ein primäres Ziel der Raumplanung darstellt**, weshalb ein Rückgriff auf den Art. 19 Abs. 6 des LG Nr. 9/2018 wohl nur dann erfolgen kann, wenn nachweislich der Bedarf an gefördertem Wohnbau und/oder Wohnungen mit Preisbindung nicht gegeben ist.

Die **Ausweisung von "Mikrozonen"** (Mischzonen unter 1.000 m<sup>2</sup>) auf der Grundlage von Art. 19 Abs. 6 des LG Nr. 9/2018 ist zudem auch aus raumplanerischer Sicht zu hinterfragen, da diese Zonen nicht zur Steigerung der Siedlungsqualität in bebauten Gebieten beitragen. Aufgrund ihrer bescheidenen Größe können sie nicht mit öffentlichen Grün- und Gemeinschaftsflächen (Fußwege, Fahrradabstellplätze, Kinderspielflächen, tiefgründige Böden mit hochstämmigen Bäumen und Sitzbänken usw.) ausgestattet werden, sondern es wird lediglich die urbanistische Belastung erhöht, ohne Mehrwert für die Allgemeinheit. Zudem wird in diesen Zonen die zur Verfügung stehende Baumasse in der Regel nicht effizient genutzt, da in der Praxis der Wohnraum pro Person zumeist zu großzügig bemessen wird. In diesem Zusammenhang wird daran erinnert, dass der Wohnraumbedarf pro Einwohner mit 100 m<sup>3</sup> Baumasse festgelegt wird; siehe Art. 4, Abs. 3 DLH 17/2020.

Ergänzend dazu wird auch nochmals auf den Beschluss der Landesregierung Nr. 815 vom 26.09.2023 verwiesen und insbesondere auf die Anlage B, in welcher der **Bedarf an Mietwohnungen in den einzelnen Gemeinden** angeführt ist.

Deshalb ist in jenen Gemeinden, welche laut Tabelle in der Anlage B die Priorität A (hohe Nachfrage) oder B (mittlere Nachfrage) haben, bei der Ausweisung von neuen Flächen vorrangig auch der soziale Wohnbau zu inkludieren, um die Nachfrage zu decken.

Zu den **Hauptzielen des Gesetzes** gehören die **Förderung von leistbarem Wohnraum und die Verbesserung der Lebensqualität**; daher müssen der Ausweisung von Mischgebieten angemessener Größe mit gefördertem Wohnbau und Wohnungen mit Preisbindung sowie der Bereitstellung zusätzlicher Dienstleistungen Vorrang eingeräumt werden.

In relazione a quest'ultima disposizione, si deve tenere conto che **l'incentivazione di abitazioni economicamente accessibili** è una **finalità primaria della pianificazione territoriale** ai sensi dell'art. 2 della LP n. 9/2018, motivo per cui si potrà ricorrere all'art. 19 co. 6 della LP n. 9/2018 solo se sarà comprovato che la necessità di edilizia agevolata e/o di appartamenti a prezzo calmierato non sussiste.

Anche **l'individuazione delle "microzone"** (zone miste inferiori a 1.000 m<sup>2</sup>) sulla base dell'art. 19 co. 6 della LP n. 9/2018 è da mettere in discussione dal punto di vista della pianificazione territoriale, poiché queste zone non migliorano la qualità degli insediamenti nelle aree edificate. Per le loro modeste dimensioni non sono adatte ad ospitare aree quali verde pubblico o aree comuni (marciapiedi, parcheggi per biciclette, aree gioco per bambini, aree con terreno profondo con alberi ad alto fusto e panchine, ecc.), ma aumentano meramente il carico urbanistico senza alcun valore aggiunto per la collettività. Inoltre, in queste zone la cubatura edificabile disponibile generalmente non è utilizzata in maniera efficiente, poiché la superficie abitativa per abitante è solitamente troppo generosa. In tale contesto si ricorda che il fabbisogno abitativo per abitante è fissato in 100 m<sup>3</sup>; cfr. art. 4, co. 3 DPP 17/2020.

Inoltre, si fa nuovamente riferimento alla deliberazione della Giunta provinciale n. 815 del 26/09/2023 e in particolare all'allegato B che elenca **il fabbisogno di appartamenti in affitto nei singoli Comuni**.

Pertanto, nei Comuni che, secondo la tabella dell'allegato B, hanno priorità A (domanda elevata) o B (domanda media), anche l'edilizia sociale deve essere inclusa come priorità nell'individuazione di nuove aree per soddisfare la copertura della richiesta.

Tra **gli obiettivi primari della Legge** ci sono **l'incentivazione di abitazioni economicamente accessibili e il miglioramento della qualità di vita**; in questo senso la scelta di prevedere zone miste di adeguate dimensioni con edilizia agevolata e abitazioni a prezzo calmierato e la messa a disposizione di ulteriori servizi, deve risultare prioritaria.



Die effiziente Nutzung des Raumes samt Sicherstellung der Siedlungsqualität und die **Förderung des sozialen und geförderten Wohnbaus sind den privaten Interessen voranzustellen**, um die Zielsetzungen des Landesgesetzes Raum und Landschaft zu erfüllen.

L'uso efficiente dei terreni edificabili, compresa la garanzia della qualità degli insediamenti e l'**incentivazione dell'edilizia sociale e agevolata, deve avere la precedenza sugli interessi privati** per soddisfare le finalità della Legge provinciale Territorio e paesaggio.

Mit den besten Grüßen

Con i migliori saluti

Virna Bussadori

Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung

Ripartizione Natura, Paesaggio e Sviluppo del territorio

Stefan Walder

Abteilung Wohnungsbau

Ripartizione Edilizia abitativa