



# Innovative Ortskernentwicklung

Ein Leitfaden für Gemeinden

Bernhart J., Niedermüller K., Promberger K.

BERNHART J., NIEDERMÜLLER K., PROMBERGER K.

## **Innovative Ortskernentwicklung – Ein Leitfaden für Gemeinden –**

# EURAC research

Institut für Public Management  
Drususallee 1, 39100 Bozen  
Tel. +39 0471 055410  
Fax. +39 0471 055499  
public.management@eurac.edu  
www.eurac.edu

Diese Publikation entstand im Rahmen des ESF-Projektes  
„Stärkung/Förderung der Kooperation zwischen Gemeinden und Wirtschaft (*Job Creation*)“  
(Faz Nr. 2/213/2010).



Die Ausarbeitung und der Druck erfolgten durch eine finanzielle Förderung des Landschaftsfonds.

AUTONOME PROVINZ  
BOZEN - SÜDTIROL  
Abteilung Natur, Landschaft  
und Raumentwicklung



PROVINCIA AUTONOMA  
DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Ripartizione Natura, paesaggio  
e sviluppo del territorio

### Bestellung bei:

Europäische Akademie Bozen, Drususallee 1, 39100 Bozen – Italien  
Tel. +39 0471 055033, Fax +39 0471 055099, E-Mail: [press@eurac.edu](mailto:press@eurac.edu)

Nachdruck und fotomechanische Wiedergabe – auch auszugsweise –  
nur unter Angabe der Quelle (Herausgeber und Titel) gestattet.

© 2014

ISBN 978-88-88906-95-9

*„Die Entwicklung einer menschlichen Gemeinschaft,  
einer Nachbarschaft hängt davon ab,  
einen gemeinsamen Ort zu haben.  
Glaube und Ideologien können Menschen einen  
und als Triebkraft einer sozialen Integration dienen.  
Sie besitzen jedoch kaum den allgemeinen Wert und  
die Integrationskraft eines gemeinsamen Ortes.“<sup>1</sup>*

---

1 Norberg-Schulz, C. (1980): Neues Bauen in alter Umgebung, Ausstellungsführer, München.

**Dr. Josef Johann Bernhart**

E-Mail: josef.bernhart@eurac.edu

Diplomstudium der Betriebswirtschaftslehre sowie Doktorat der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften an der Universität Innsbruck, Österreich. Stellvertretender Leiter des Institutes für Public Management der Europäischen Akademie Bozen, Italien. Lehrtätigkeit u. a. an der Universität Innsbruck und an der Fachhochschule Kärnten. Forschungs- und Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Qualitätsmanagement, Sozialmanagement, Public Management Reformen in Italien und nachhaltige Gemeindeentwicklung.

**Mag. Katharina Sophie Niedermüller**

E-Mail: katharina.niedermueller@eurac.edu

Diplomstudium der Kunstgeschichte und Bachelorstudium der Wirtschaftswissenschaften mit Schwerpunkt Verwaltungsmanagement an der Universität Innsbruck, Österreich. Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Public Management der Europäischen Akademie Bozen, Italien. Forschungs- und Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Gemeindeführung und nachhaltige Gemeindeentwicklung mit Fokus auf den Themen Partizipation und Genderfragen.

**Prof. Dr. Kurt Promberger**

E-Mail: kurt.promberger@uibk.ac.at

Professor für Betriebswirtschaftslehre und Leiter des Lehr- und Forschungsbereichs für Verwaltungsmanagement, E-Government und Public Governance am Institut für Strategisches Management, Marketing und Tourismus der Universität Innsbruck, Österreich, sowie Leiter des Institutes für Public Management der Europäischen Akademie Bozen, Italien. Forschungs- und Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Internationale Public Management Reformen, Controlling, Rechnungswesen, Gemeindeentwicklung, Qualitäts- und Umweltmanagement sowie nachhaltiges Wirtschaften.

Die Autoren weisen darauf hin, dass die aus Gründen der Lesbarkeit im Text verwendeten männlichen Formen von Personenbezeichnungen beide Geschlechter gleichermaßen mit einschließen.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	6
Einleitung .....	7
1. Donut-Effekt .....	8
2. Nachhaltigkeit .....	10
2.1. Begriff und Bedeutung für Gemeinden .....	10
2.2. SBB-Studie „Flächensicherung in Südtirol“ .....	13
2.3. Nachhaltige Gemeindeführung in Südtirol .....	14
2.4. Nachhaltigkeits-Check für Gemeinden .....	18
3. Rechtliche Rahmenbedingungen in Südtirol .....	21
3.1. Landesraumordnungsgesetz .....	21
3.2. Wohnbauförderungsgesetz .....	23
3.3. Ensembleschutz .....	24
3.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	25
4. Vorteile des Wohnens im Ortskern .....	28
5. Information und Beratung in Südtirol .....	32
5.1. Innovative Bau-, Energie- und Sanierungsberatung im Vinschgau .....	32
5.2. Spezifische Angebote .....	37
5.2.1. Abteilung Wohnbau der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol .....	38
5.2.2. Amt für Energieeinsparung .....	39
5.2.3. Arche im KVV .....	40
5.2.4. Architekturstiftung Südtirol .....	41
5.2.5. Baubiologie Südtirol .....	42
5.2.6. Energieforum Südtirol .....	43
5.2.7. Agentur für Energie Südtirol – KlimaHaus .....	44
5.2.8. Landesbeirat für Baukultur und Landschaft .....	45
5.2.9. Landesverband der Handwerker (LVH) .....	46
6. Resümee .....	47
Pressespiegel .....	48
Literatur- und Quellenverzeichnis .....	50
Gesetzestexte .....	52
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen .....	53

# Vorwort

Baukultur und Landschaft gehören unwiderruflich zusammen. Jeder Bau und jede landschaftliche Veränderung bedeuten Verantwortung zu übernehmen, gegenüber den Mitbürgern und gegenüber dem eigenen Land. Die Aufwertung der bestehenden bebauten Flächen ist ein großer und wichtiger Teil der regionalen Wertschöpfung, die wir in Zukunft immer mehr berücksichtigen müssen.

Das Amt für Landschaftsschutz in der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung setzt sich seit seinem Entstehen für Nachhaltigkeit, den sensiblen Umgang mit der Ressource Landschaft, ihrem historischen und kulturellen Wert, aber auch mit der Wirtschaftlichkeit von Grund und Boden auseinander. Die Beratung ist eine der wichtigsten Dienstleistungen, welche unser Amt den Bürgern anbietet.

Eine hochwertige Architektur ist aus unserer Kulturlandschaft, aus unseren Tourismushochburgen, aber auch aus den Dorfzentren und Vororten nicht mehr wegzudenken. Die lokale Architektursprache gehört zum persönlichen Erlebnis vieler Urlauber unserer Region. Nur mit Projektqualität und sensiblem, zeitgemäßem Umgang mit unserer Landschaft können wir den Einwohnern und den Touristen gleichermaßen zu mehr Lebensqualität verhelfen.

Der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft ist im Amt für Landschaftsschutz verankert. Dadurch wird ein zusätzlicher Mehrwert in der kontinuierlichen Auseinandersetzung zwischen Baukultur und unserer Kulturlandschaft geschaffen. Seit seinem Entstehen im Jahre 2006 begleitet der Landesbeirat in Form von Beratungen und Gutachten die Bauherren, Planer und Gemeinden auf der Suche nach der Vereinbarkeit zwischen privatem und öffentlichem Interesse. Für den Landesbeirat ist vor allem der Dialog mit allen Beteiligten wichtig. Dies erfolgt im Zuge eines Lokalaugenscheins oder von Folgeberatungen, um so eine gemeinsame tragbare Lösung zu finden und unsere Landschaft in den Vordergrund zu stellen.

Der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft leistet somit seinen Beitrag zum kulturellen Reifeprozess des Landes. Nun liegt es an den Gemeinden, die Vorgangsweise und die breite Konsensfindung durch Partizipation voranzutreiben. Das vorliegende Arbeitsheft ist das Ergebnis gemeinsamer Arbeit und Gesprächsrunden vor Ort und soll als Informations- und Orientierungsgrundlage für alle Gemeinden Südtirols dienen.

**Dr. Arch. Adriano Oggiano**

*Direktor Amt für Landschaftsschutz*

# Einleitung

Gemeinden sind in unterschiedlichem Ausmaß mit der Gefahr aussterbender Ortskerne konfrontiert. Dies ist mitunter die Folge einer sinkenden Attraktivität für die Bevölkerung, bestehende Bausubstanz im Zentrum zu sanieren. Besonders problematisch ist dies in jenen Gemeinden, die vermehrt neue Wohnbauzonen ausweisen. Gründe hierfür sind die mangelnde Beratung bei Sanierungen, die Parkplatzsituation und das Fehlen von Grünzonen in den Ortskernen.

Die vorliegende Publikation ist das Ergebnis einer Zusammenarbeit zwischen dem EURAC-Institut für Public Management und dem Amt für Landschaftsschutz der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol. Der Kontakt beruht auf dem vom Europäischen Sozialfonds (ESF) mitfinanzierten Projekt „Stärkung/Förderung der Kooperation zwischen Gemeinden und Wirtschaft (*job creation*)“ und war zunächst auf mehrere Informationsveranstaltungen im Vinschgau beschränkt. Über die Kontaktaufnahme im Projekt hinaus wurde eine künftige Abstimmung mit dem Amt für Landschaftsschutz vereinbart, da die Ergebnisse des Projektes für ganz Südtirol relevant sind. Aus diesem Grund wurde die Herausgabe der vorliegenden Publikation gefördert. Im Anschluss wurde mit den Arbeiten rund um eine Publikation begonnen, mit dem Ziel, Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung einerseits Maßnahmen zur Prävention des Aussterbens von Ortskernen aufzuzeigen, andererseits in diesem Zusammenhang einige Planungsinstrumente vorzustellen.

Die Publikation gliedert sich in sechs Kapitel. Im ersten wird der sogenannte Donut-Effekt näher erläutert. Das zweite Kapitel geht auf die Bedeutung der Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Ortskerne ein. Im Anschluss werden die Rahmenbedingungen der Raumordnung in Südtirol in Kapitel drei dargestellt. Kapitel vier zählt die Vorteile des Wohnens im Ortskern auf und Kapitel fünf gibt einen Überblick über Information und Beratung zum Thema in Südtirol. Kapitel sechs beinhaltet ein abschließendes Resümee.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung für die Finanzierung der Veröffentlichung mit Mitteln des Landschaftsfonds, sowie im Besonderen Herrn Dr. Arch. Adriano Oggiano für die stete Unterstützung und fruchtbringende Kooperation.

## **Für das EURAC-Institut für Public Management**

Prof. Kurt Promberger,

Dr. Josef Johann Bernhart,

Mag. Katharina Sophie Niedermüller

# 1. Donut-Effekt

Lebensraum  
Alpen

Die bäuerliche Bevölkerung in den Alpen gestaltete über Jahrhunderte hinweg ihren Lebensraum. Daraus entstand eine bis heute unverwechselbare Kulturlandschaft. Sie bietet eine Vielfalt an wertvollen architektonischen Elementen von hoher Qualität. Dementsprechend sind über die Jahrhunderte Siedlungen entstanden, die das menschliche Bedürfnis nach Gemeinschaft und Zusammenhalt zum Ausdruck bringen. Studien wie jene der Südtiroler Stiftung Vital<sup>2</sup> zeigen, dass gerade im ländlichen Raum das Sozialkapital durch den Zusammenhalt der Bevölkerung ausgeprägt ist. Intakte Ortskerne mit Plätzen für Treffpunkte, Gasthäuser und Vereinslokale fördern das gemeinschaftliche Leben.



Abbildung 1: Der „Donut-Effekt“

Doch die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte zeigen, dass sich das Leben langsam aus dem Ortskern hin in Richtung Ortsränder verlagert. Viele Bauherren träumen heutzutage von einem „Haus im Grünen“ und die Gemeinden weisen immer neue Wohnbauzonen an den Ortsrändern aus. Gleich einem Schokoladedonut, der in amerikanischen Fastfood-Ketten erhältlich ist, nimmt die Siedlungsdichte an den Ortsrändern steigend zu, während die Ortskerne aussterben und damit auch das ge-

2 Quelle: Online In Internet: Stiftung Vital: [http://www.stiftungvital.it/Soziales\\_Kapital.html](http://www.stiftungvital.it/Soziales_Kapital.html) [Abgerufen am 17. September 2013]

sellschaftliche Leben im Ortskern gefährdet ist. Dieses Phänomen wird auch als „Donut-Effekt“ bezeichnet, benannt nach eben jener Süßigkeit, die an den Rändern zum Verzehren lockt, im Inneren jedoch ein Loch aufweist. Dieses Loch repräsentiert die langsam verfallende bestehende Baumasse, auch Kubatur genannt, deren Potential zunehmend in Vergessenheit gerät. Aus diesem Grunde besteht Handlungsbedarf, um jene Vorteile aufzuzeigen, die das Leben im Ortskern ausmachen und Bauherren nicht vor einer Sanierung zurückschrecken lassen. Entscheidungsträger in den Gemeinden stehen vor der Herausforderung, sich einerseits Gedanken über die zukünftige Ortskernentwicklung zu machen und andererseits die Bürger bei der Verwirklichung eines Sanierungsvorhabens zu unterstützen. Diese Studie soll aufzeigen, wie intakte Ortskerne mit den unterschiedlichsten Begegnungsflächen gefördert werden können.

Ortskern-  
entwicklung

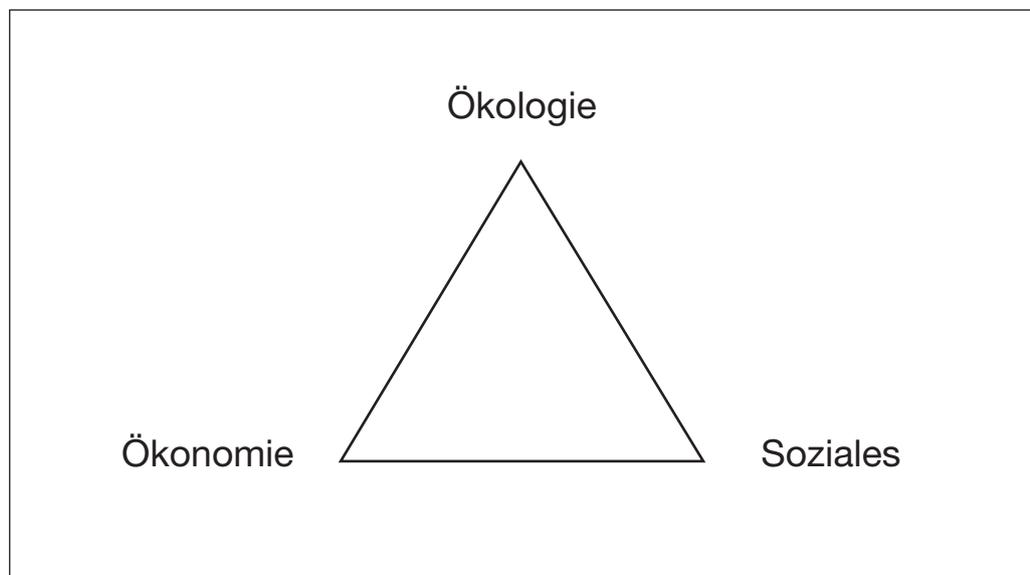
## 2. Nachhaltigkeit

Intakte Ortskerne implizieren Gedanken zu einer nachhaltigen Dorfentwicklung. Aus diesem Grund wird in der Folge kurz auf das Konzept der Nachhaltigkeit eingegangen.

### 2.1. Begriff und Bedeutung für Gemeinden

Die Ursprünge von Nachhaltigkeit gehen bis ins 18. Jahrhundert zurück. Damals wurde dieser Begriff von Forstwirten geprägt, die dem Wald nur so viel Holz entnahmen, wie zum damaligen Zeitpunkt unbedingt nötig war. Gleichzeitig wurde durch gezieltes Aufforsten gerodete Fläche neu aufgebaut. Ziel war es, auch für zukünftige Generationen die Ressource Holz zu erhalten und die Produktivität der Wälder darüber hinaus sogar zu steigern. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts wurde dieser Begriff auch auf andere Bereiche ausgedehnt und erweiterte sich durch eine ökologische und eine soziale Perspektive. Nach Huber (2005) kann eine nachhaltige Entwicklung daher als eine Gesellschafts- und Wirtschaftsentwicklung verstanden werden, die die Grenzen ökologischer Tragfähigkeit akzeptiert und gleichzeitig soziale Gerechtigkeit anstrebt.<sup>3</sup> Die drei Dimensionen lauten wie folgt:

Grundgedanke von  
Nachhaltigkeit



**Abbildung 2: Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit**

<sup>3</sup> Huber, J. (1995): Nachhaltige Entwicklung: Strategien für eine ökologische und soziale Erdpolitik, Berlin, S. 39.

Viele Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft verwenden diesen Begriff und beziehen sich dabei auf eine Lebensweise und ein Handeln, das nicht zu Lasten zukünftiger Generationen geht. Es ist ein offener und dynamischer Prozess, der jedes Mitglied der Gesellschaft betrifft und einbindet.

Gemeinden leisten einen entscheidenden Beitrag zur Verantwortung für das Wohlbefinden der Bevölkerung und die Zukunftsfähigkeit des Landes. Ein Aktionsprogramm der Vereinten Nationen für das 21. Jahrhundert mit dem Namen „Agenda 21“ widmet sich der Thematik „Nachhaltige Entwicklung von Gemeinden“ und schreibt ihnen auf lokaler Ebene eine erziehende, sensibilisierende, mobilisierende und regierende Funktion zu<sup>4</sup>:

Agenda 21

„Kommunen errichten, verwalten und unterhalten die wirtschaftliche, soziale und ökologische Infrastruktur, überwachen den Planungsablauf, stellen die kommunale Umweltpolitik und kommunale Umweltvorschriften auf und wirken an der Umsetzung der nationalen und regionalen Umweltpolitik mit. Als Politik- und Verwaltungsebene, die den Bürgerinnen und Bürgern am nächsten ist, spielen sie eine entscheidende Rolle dabei, die Öffentlichkeit aufzuklären und zu mobilisieren und im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung auf ihre Anliegen einzugehen.“

Gesetzliche Grundlage

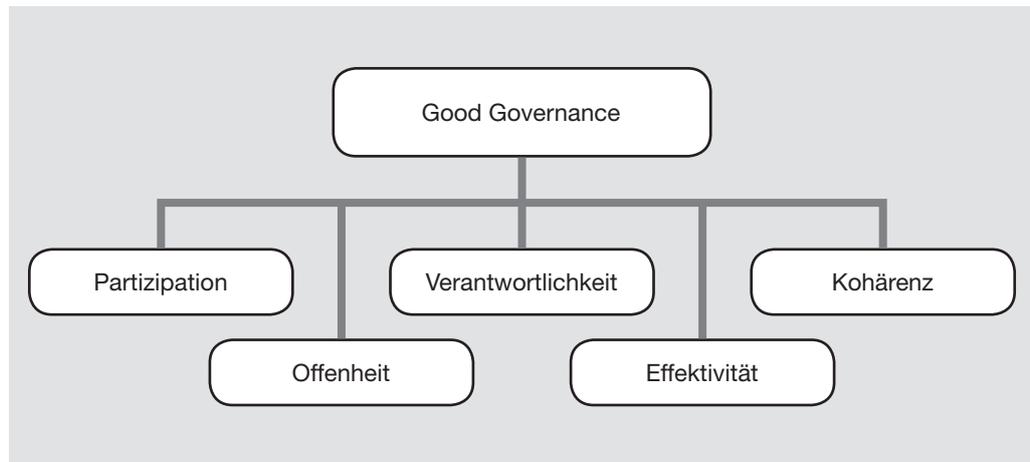
**Box 1: Die Rolle der Gemeinde laut Agenda 21, Art. 28.1., 1992.**

Die Agenda 21 fordert demnach dazu auf, mit der Lösung globaler Probleme auf lokaler Ebene zu beginnen. Es handelt sich um einen Prozess, der eine erhöhte Lebensqualität für die lokale Bevölkerung mit sich bringt, ohne den Nachbarn oder die Nachkommen zu gefährden. Dieses Verständnis von kommunaler Nachhaltigkeit betrifft nicht nur die einzelne Gemeinde innerhalb ihrer Gemeindegrenzen, sondern vielmehr die ganze Region, in der die Gemeinde liegt.

Im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung auf kommunaler Ebene steht der Ansatz der „*Good Governance*“. Darunter wird das „gute Regieren“ verstanden, das die Gesellschaft und das Mitwirken des Einzelnen miteinbezieht. Die Europäische Union hat hierfür bestimmte Grundprinzipien festgelegt:

*Good Governance*

<sup>4</sup> Vereinte Nationen (1992): Agenda 21, Art. 28.1. Online in Internet: [http://www.un.org/depts/german/conf/agenda21/agenda\\_21.pdf](http://www.un.org/depts/german/conf/agenda21/agenda_21.pdf) [Abgerufen am 10. Oktober 2013]



**Abbildung 3: Grundprinzipien von *Good Governance*<sup>5</sup>**

Lokalen Akteuren kommt im Rahmen der *Good Governance* eine besondere Rolle in der globalen Nachhaltigkeitsdebatte zu. Dies entspricht dem europäischen Subsidiaritätsprinzip, bei dem dezentralen Entscheidungsträgern größtmöglicher Spielraum bei der Umsetzung von Handlungsempfehlungen zugestanden wird. Dabei sind Politik und Verwaltung in den Gemeinden gefordert, im Sinne der „*Good Governance*“ zu agieren, um eine nachhaltige Entwicklung sicher zu stellen. Bezogen auf eine nachhaltige Entwicklung der Ortskerne bedeutet dies:

- Im Sinne der „**Verantwortlichkeit**“ nimmt die örtliche Politik die zentrale Rolle wahr, eine nachhaltige Entwicklung auf lokaler Ebene anzustoßen. Die Konzipierung eines Ortsentwicklungskonzepts (beispielsweise durch die Schaffung eines Strategischen Entwicklungsplans<sup>6</sup>) entspricht dabei den strategischen Aufgaben eines Bürgermeisters, welche in der Führung und nicht in der Verwaltung einer Gemeinde liegen.
- Umsetzung
- Im Sinne der „**Partizipation**“ sind Veranstaltungen oder Treffen betroffener Akteure (in einer Gemeinde betrifft dies meist die ganze Bevölkerung) zu organisieren, um ihnen Raum zu geben, eigene Anliegen und Lösungsvorschläge bezüglich der zukünftigen Ortskernentwicklung einzubringen.
  - Im Sinne der „**Offenheit**“ wird die vom Gesetz vorgeschriebene Transparenz bei der Abhandlung von Verfahren, die die Raumplanung betreffen, verstanden.
  - Im Sinne der „**Effektivität**“ kommt wiederum den örtlichen Entscheidungsträgern die Aufgabe zu, bei der Umsetzung der Vorhaben, die die Raumplanung

<sup>5</sup> Kommission der Europäischen Gemeinschaften (2001): Europäisches Regieren. Ein Weissbuch, Brüssel, S. 13ff.

<sup>6</sup> Landesgesetz Nr. 10 vom 19. Juli 2013, Art. 14bis, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 2 zum Amtsblatt vom 6. August 2013, Nr. 32.

betreffen (Bauleitplan-/Landschaftsplanänderungen sowie Durchführungs-/Wiedergewinnungsplanänderungen) für die Erreichung der anfangs gesteckten strategischen Ziele Sorge zu tragen. Die Umsetzung übernimmt die Gemeindeverwaltung.

- Im Sinne der „**Kohärenz**“ schließt sich dieser Kreis, indem die Gemeinden durch ihr nachhaltiges Handeln zur Erreichung der Ziele auch auf Europäischer Ebene beitragen.

## 2.2. SBB-Studie „Flächensicherung in Südtirol“<sup>7</sup>

Die letzten Jahrzehnte in Südtirol waren geprägt von einem Bauboom. So wurde zwischen 2002 bis 2007 pro Tag ungefähr die Größe eines Fußballfeldes verbaut. Auf das Jahr aufgerechnet sind das rund 280 Hektar. Doch jeder verbaute Quadratmeter geht zu Lasten der einzigartigen Südtiroler Kulturlandschaft. Sie gibt dieser Region einerseits ihr unverwechselbares Erscheinungsbild, andererseits ist sie Grundlage für die hiesige Landwirtschaft.

Im Jahr 2013 publizierte der Südtiroler Bauernbund (SBB) in Zusammenarbeit mit dem Institut für Sozialforschung und Demoskopie Apollis eine Studie zur Flächensicherung in Südtirol. Ziel war es, Maßnahmen auszuarbeiten, um Politik und Bürger zu veranlassen, sparsamer mit Grund und Boden im Land umzugehen. Denn das Land weist laut dieser Studie nur mehr eine Flächenreserve von ungefähr 35.000 Hektar auf. Diese Fläche wird zudem derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Bei fortschreitender Verbauung würde Südtirol mit den Jahren die besten Flächen der Landwirtschaft verlieren. Die Maßnahmen, die auf Grundlage von Experteninterviews formuliert wurden, betreffen folgende Bereiche:

- politische Strategien, wie beispielsweise die gesetzliche Festsetzung eines Flächenziels für die täglich zu verbauende Fläche;
- Gesetzgebung, Verordnung, Verfahrensregeln („Braun vor Grün“, sinnvolle Bedarfsbestimmungen);
- Förderungen, wie beispielsweise höhere Fördersätze für neuen Wohnraum im Bestand;
- Steuern und Abgaben im Sinne einer Nutzung von Erschließungs- und Bauabgaben zu Steuerung im Sinn des Prinzips „Braun vor Grün“;

Studie

Maßnahmen zur  
Flächensicherung

<sup>7</sup> Südtiroler Bauernbund in Zusammenarbeit mit Apollis Institut für Sozialforschung und Demoskopie (Hrsg.), (2013): Flächensicherung in Südtirol, S. 1-36.

- Die Einführung eines Flächen-Monitorings in der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol;
- Information und Sensibilisierung.

Die wichtigste Maßnahme jedoch ist „**Braun vor Grün**“, das heißt die Nutzung bestehender Kubatur vor Ausweisung neuer Wohnbauzonen. In den Gemeinden kommt hierzu dem Bürgermeister bzw. dem zuständigen Baureferenten eine wichtige Aufgabe zu, denn Ziel ist es, das Wirtschaftswachstum mit der Flächensicherung abzustimmen, damit auch zukünftige Generationen von den Erträgen der Südtiroler Kulturlandschaft profitieren können.

### 2.3. Nachhaltige Gemeindeführung in Südtirol

Wie bereits zuvor angemerkt, kommt der Gemeindepolitik und im Speziellen dem Bürgermeister im Hinblick auf die Ortskernentwicklung bzw. der Flächensicherung in Südtirol eine entscheidende Rolle zu. Der Gesetzgeber gibt in Südtirol eine einheitliche Gemeindeführung vor, die im Regionalgesetz Nr. 7/2004 und den daraus folgenden Einheitstexten geregelt wird.<sup>8</sup> Demnach sollte in der Südtiroler Gemeindeführung die Politik auf strategischer Ebene agieren, während die Verwaltung die Umsetzung der operativen Aufgaben übernehmen sollte. Dabei vertritt der Bürgermeister die Gemeinde in seiner Funktion nach außen und ist der politisch Verantwortliche der Verwaltung. Aufgrund dieser strategischen Funktion ist es im Hinblick auf die Ortskernentwicklung Aufgabe des Bürgermeisters als politische Führungskraft einer Gemeinde, einen Entwicklungsprozess anzustoßen, bei dem die ganze Bevölkerung (Eigentümer, Vereinsfunktionäre, Vertreter der Sozialpartner, etc.) teilhaben und ihre Wünsche einbringen kann. Ziel ist es, einen strategischen Plan zu entwickeln, der das zukünftige Erscheinungsbild einer Gemeinde festhält. Dabei sollte von bestehender baulicher Substanz ausgegangen werden, um das charakteristische Erscheinungsbild einer Gemeinde auch für zukünftige Generationen zu erhalten. Im Idealfall beinhaltet dieser Plan bauliche Veränderungen, die auf lange Sicht zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur im Ortskern notwendig sind und die zugleich für die Bevölkerung optimale Lebensbedingungen schaffen – Stichwort: Parkplätze. Zudem kann in einem solchen Dokument auch den Auswirkungen des Donut-

Gemeindeführungsmodell

Strategischer Entwicklungsplan

<sup>8</sup> Regionalgesetz Nr. 7 vom 22. Dezember 2004, „Reform der Ordnung der örtlichen Autonomien“: D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 1/L, D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 2/L, D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 3/L, D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 4/L.

Effektes entgegengewirkt werden, indem die Ausweisung neuer Wohnbauzonen im Verhältnis zur vorausgerechneten Entwicklung der ansässigen Bevölkerung geschieht und die Sanierung bestehender Substanz einer Ausweisung vorgezogen wird. Ein positiver Nebeneffekt ist dabei, dass sich für die heimische Bauwirtschaft eine Auftragssicherheit für die nächsten Jahre ergibt. Ein Faktum, das gerade in Zeiten der Wirtschaftskrise nicht so einfach von der Hand zu weisen ist.

Einige Gemeinden in Südtirol haben bereits einen solchen Entwicklungsprozess angestoßen. Da die meisten jedoch noch in der Prozessphase stecken, gibt es noch keine *Good Practice*-Beispiele.<sup>9</sup> Die bisherige Praxis zeigt, dass es der Gemeindepolitik immer noch an Entscheidungshilfen und an Unterstützung mangelt, um ein zufriedenstellendes Ergebnis für alle Beteiligten zu erreichen.

Eine Entscheidungshilfe, die in einem solchen Prozess genutzt werden kann, ist die von Gerlind Weber von der Universität für Bodenkultur in Wien entwickelte „Baulandtreppe“. Es handelt sich um ein Denkmodell, das mögliche Lösungen für unterschiedliche Reifestadien von Parzellen veranschaulicht (siehe Abbildung 4). Jeder Treppenabsatz bedarf spezieller Maßnahmenpakete. Diese Pakete beinhalten Informations- und Bildungsinstrumentarien sowie monetäre und ordnungspolitische Instrumente. Sie sind in einer Gemeinde zu einer überzeugenden Gesamtstrategie zu vernetzen. Letztere ermöglicht in der Folge im Hinblick auf die Ortskernentwicklung eine konsequente sparsame Verwendung von Grün- und Baufläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Treppenabsatz zwei „Bauerwartungsland“ enthält großen Handlungsbedarf. Es handelt sich dabei um Grünland, das in absehbarer Zeit einer

Entscheidungshilfen/Unterstützung

Baulandtreppe

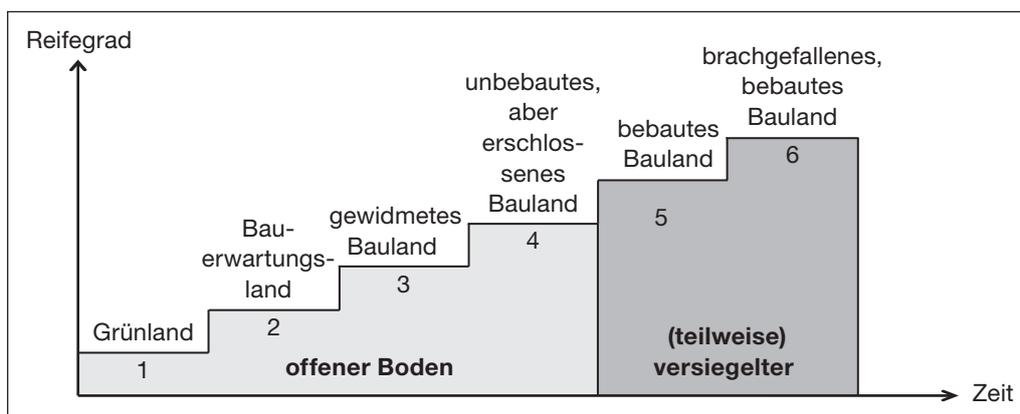


Abbildung 4: „Baulandtreppe“<sup>10</sup>

9 Bsp. Gemeinde Welsberg im Pustertal in Zusammenarbeit mit der Organisation CIMA Beratung + Management GmbH: Online in Internet: <http://www.cima.de/projekte/projektetails.php?id=1435> [Abgerufen am 08. Jänner 2014]

10 Quelle: Weber, G. (Hrsg.), (2009): Wien, S. 128.

Umwidmung unterzogen werden soll. Die Interessen der Umwidmung sind recht vielfältig. Sie reichen von Bodenspekulationen über den Erhalt des Grünlandes aus Umweltgründen bis zur Schaffung von neuen Wohnbauzonen für die Bevölkerung. Um dem Donut-Effekt entgegenzuwirken, dienen Maßnahmenpakete wie beispielsweise Wiedergewinnungsprämien oder Vorgaben, dass kein neues Bauland mehr ausgewiesen wird.<sup>11</sup>

Den Entwicklungsprozess einer Gemeinde können zudem unterschiedliche Institutionen unterstützen, die beispielsweise die Begleitung während der Prozessphase übernehmen:

## Praxisbeispiel

**Dorferneuerung durch Beteiligung - Ein Fallbeispiel aus Mals**

(Anwärter für den Europäischen Dorferneuerungspreis 2014)

Auszüge aus einem Gespräch mit dem Bürgermeister Ulrich Veith von Bernd Karner, Gesellschaft Chiron. Chiron Bildung & Forschung hatte die interessante Aufgabe, den Erhebungsprozess der Anliegen der Bevölkerung in zahlreichen Dorfversammlungen und Dialogrunden zu begleiten, zu moderieren, zu dokumentieren und die Ergebnisse zusammengefasst in einen Fragebogen zu gießen, der im Anschluss an die gesamte Bevölkerung ging und mit einem Rücklauf von über 70 % einen klaren Auftrag für die Gemeindeverwaltung enthielt.

Karner: Dorferneuerung und Bürgerbeteiligung: wie stehen diese Anliegen zueinander?

*Veith: Diesen Prozess der Bürgerbeteiligung haben wir von Anfang an konsequent durchgezogen; Dorferneuerung und Bürgerbeteiligung gehören zusammen. Das eine geht nicht ohne das andere. Das Mitdenken der einzelnen Menschen war ausschlaggebend. Es kamen super Vorschläge und Ideen aus der Bevölkerung. Ohne Beteiligung und Teilhabe gäbe es keine Wiederbelebung des Dorfzentrums. Keine Chance! Davon bin ich felsenfest überzeugt! In der Arbeitsgruppe Dorfentwicklung haben wir uns teilweise wöchentlich getroffen und das war alles ehrenamtlich. Da waren einfache Bürger dabei, die sich ins Zeug gelegt haben, ohne sich davon einen persönlichen Vorteil zu erwarten. Geschäftsleute, die auch dabei waren, haben ja irgendwie auch ein Interesse daran. Für alle war ihr Engagement aber ein Herzensanliegen.*

11 Weber, G. (2009): Raumplanerische Interventionen, Neue Orientierung im Labyrinth der Möglichkeiten, in: Forum Wissenschaft & Umwelt, Verbaute Zukunft? der verbaute Raum, Raumnutzung im 3. Jahrtausend und die Folgen; der geplante Raum, Ziele, Pläne und die Wirklichkeit; der gestaltete Raum, räumliche Qualitäten und Präferenzen, Weber, G. (Hrsg.), (2009): Wien, S. 126-136.

Karner: Was war da der effektive Beitrag der Bevölkerung?

*Veith: Was von der Bevölkerung kam, überwog bei weitem meine Erwartungen. Das hätte ich nie geglaubt; da haben sich Leute hingesezt und nachgedacht. Da kamen Ideen, auf die wäre ich nie gekommen.*

Karner: Wie sieht es in der Gemeinde Mals im privaten Wohnbereich aus?

*Veith: Wir haben dort extrem viel ungenutzte Wohnkubatur, also leer stehende Bausubstanz. Die Jungen sind in die Wohnbauzonen gezogen und deren Eltern im Ortskern verblieben. Nun hat langsam ein Umdenken stattgefunden. Architekten schaffen es, die modernen Ansprüche an die Wohnqualität mit alten, historischen Bauten zu versöhnen. Ein junges Ehepaar hat sich im Ortskern einen Stadel gekauft und organisch und mustergültig ihr Wohnhaus darin entwickelt. Sie haben im Stadel ein neues Haus gebaut, ohne den Charakter des ursprünglichen Gebäudes zu verändern und dennoch eine moderne gute Wohnqualität erzielt.*

Karner: Gibt es da keine Hürden der Behörde?

*Veith: Auch das Land hat die Notwendigkeit erkannt, für die Belebung der Ortskerne etwas zu tun. Wir können nicht auf Teufel komm raus das immer knapper werdende Grünland beanspruchen. Wir haben jetzt die Möglichkeit, als Gemeinde alte Bausubstanz anzukaufen und dann als geförderten Wohnbau den Bürgern zur Verfügung zu stellen. Das haben wir auch gemacht und in Mals zwei Häuser und einen Stadel gekauft. Ebenso in Burgeis ein Haus und einen Stadel. Die beiden Häuser in Mals werden jetzt saniert und im Areal des Stadels entstehen drei neue Häuser. Noch heuer wird gebaut. Auch das trägt zur Wiederbelebung des Ortskerns bei. Die jungen Familien haben alles in ihrer unmittelbaren Umgebung: Kindergarten, Schule und man geht Einkaufen ohne Auto.*

Karner: Ist das Bauen und Sanieren im historischen Ortskern teurer als anderswo?

*Veith: Im historischen Ortskern zu wohnen und diesen Wohnraum zu sanieren das kostet natürlich auch Geld. Es ist teurer als anderswo. Das Bauen an alter Bausubstanz ist aufwändiger als das Bauen auf der grünen Wiese.*

Karner: Wie kann man das Sanieren und Erneuern im Ortskern dennoch für die Menschen attraktiv machen?

*Veith: Wir haben dafür gesorgt, diesen größeren Kostenaufwand einigermaßen auszugleichen, indem wir für die Sanierungen und Erneuerungen im Ortskern die Baukostenabgaben und die Erschließungskosten reduziert haben. Nun kommen die Menschen wieder ins Zentrum, auch Büros und Handwerksbetriebe. Jetzt kommt das Leben wieder in den historischen Ortskern zurück.*

**Box 2: Verfasser: Dr. Bernd Karner – Chiron Bildung & Forschung – Mitbegründer des Netzwerkes für Partizipation Südtirol.**

Vorteile  
Strategischer  
Entwicklungsplan

Der Vorteil eines Strategischen Entwicklungsplans ist die Partizipation eines Großteils der Bevölkerung und das Abwägen der Argumente der Interessengruppen je Bauprojekt. Gleichzeitig können Entwicklungskriterien ausgearbeitet und Ziele definiert werden. Dabei werden die Vereinbarungen oder Abmachungen, die mit den Eigentümern während des Partizipationsprozesses ausgehandelt wurden, im Durchführungs-/Wiedergewinnungsplan festgehalten. Werden die Absprachen bzw. Abmachungen – wie die Abstandsregelung von Gebäuden im Ortskern – zwischen den Eigentümern als Kompromisse festgeschrieben, verliert das Gesetz, das derartige Regelungen vorschreibt, an Gültigkeit. Aus diesen Gründen kann ein Strategischer Entwicklungsplan in einer Gemeinde Visionen des alltäglichen Zusammenlebens schaffen und als eine Art Leitfaden für die Zukunft dienen.

Planungs-  
wettbewerb

Nach der Erstellung des Plans steht dessen Umsetzung an. Planungswettbewerbe sichern hierzu die Qualität der Bauvorhaben. Im Unterschied zur bisher üblichen „freien Vergabe“, sollten in Zukunft mehr Projekte ausgeschrieben werden<sup>12</sup>. Dadurch können unterschiedliche Ideen aufkommen und in der Gemeinde auf ihre Umsetzbarkeit bewertet werden. Bewertungskriterien, die vorab im Strategischen Entwicklungsplan definiert wurden, können beispielsweise den Einsatz nachhaltiger Energielösungen oder aber die Schaffung von grünen Zonen im Ortskern betreffen. Da solche Ausschreibungen für die Gemeinde eine neue Herausforderung darstellen, wird von Seiten der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung eine Muster Ausschreibung für Gemeinden zur Verfügung gestellt.<sup>13</sup>

## 2.4. Nachhaltigkeits-Check für Gemeinden

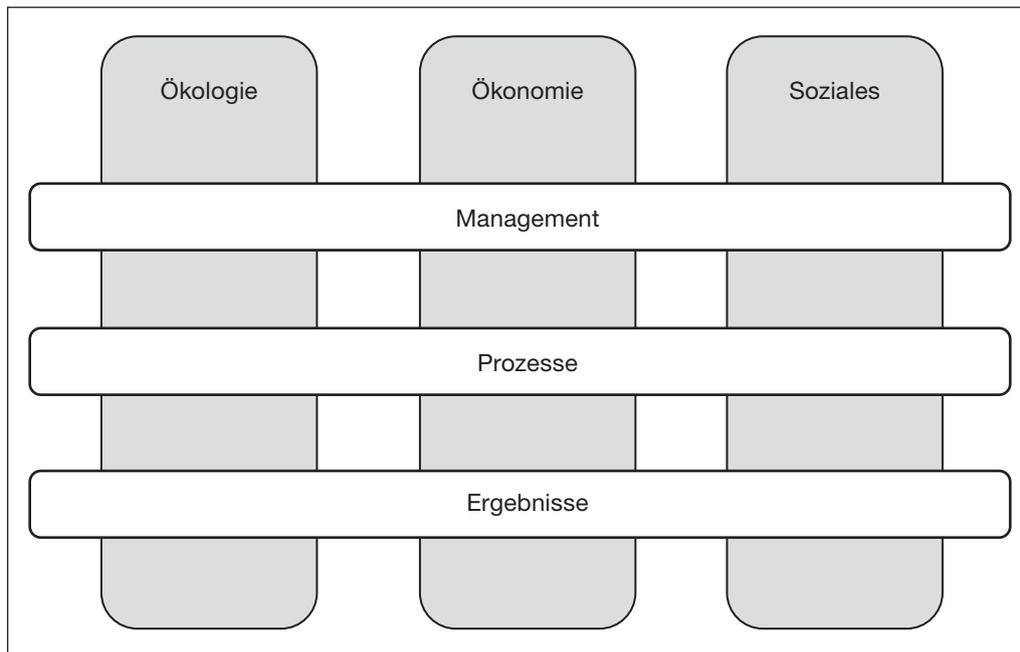
Nachhaltigkeits-  
Check der EURAC

Nicht nur für Unternehmen, sondern auch für Gemeinden ist es interessant zu wissen, wie es um ihre Nachhaltigkeit bestellt ist. Im Lauf der Zeit haben sich unterschiedliche Methoden und Instrumente herausgebildet, mit denen eine derartige Bestimmung der IST-Situation möglich ist. Ein Beispiel hat das EURAC-Institut für Public Management vorgelegt und im Jahr 2012 in der Gemeinde Naturns (Burggrafenamt) deren Nachhaltigkeitsleistung gemessen.<sup>14</sup> Der zu Grunde liegende Nachhaltigkeits-Check wurde im Jahr 2004 in Anlehnung an das Modell der Europäischen

<sup>12</sup> Siehe hierzu: Landesgesetz vom Nr. 10 vom 19. Juli 2013, Art. 39, Abs. 1.

<sup>13</sup> Auf Nachfrage direkt in der Abteilung Natur, Landschaft und Raumordnung oder beim Südtiroler Gemeindenverband.

<sup>14</sup> Bernhart, J.; Oppermann, B.; Pinzger, S.; Promberger, K. (2012): Management der Nachhaltigkeit von Gemeinden, Bozen; Marktgemeinde Naturns (Hrsg.), (2011): Nachhaltigkeit, Meran.



**Abbildung 5: Struktur des Nachhaltigkeits-Checks**

Stiftung für Qualitätsmanagement (EFQM)<sup>15</sup> von der Universität Innsbruck im Auftrag des Bundeslandes Tirol für Tiroler Unternehmen entwickelt. Das Ziel bestand darin, betriebliche Nachhaltigkeitsleistungen zu überprüfen und Betriebe somit für eine nachhaltige Entwicklung zu sensibilisieren und bei besonderen Leistungen auszuzeichnen.

In Anlehnung an den Nachhaltigkeits-Check für Unternehmen, wurde ein Nachhaltigkeits-Check für Gemeinden erarbeitet, der auf die Bedürfnisse vor Ort in Südtirol abzielt. Die in Kapitel 2.1. dargelegten Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Soziales) bilden den Ausgangspunkt der Messung. In Anlehnung an das EFQM-Modell, gliedert sich der Nachhaltigkeits-Check in die drei Bewertungsfelder Management<sup>16</sup>, Prozesse<sup>17</sup> und Ergebnisse<sup>18</sup>.

Jedes der Bewertungsfelder kann in ökologische, ökonomische und soziale Untersuchungskriterien aufgeteilt werden. Dabei gliedert sich beispielsweise die ökologische Dimension mit ihren Bewertungsfeldern „Management“, „Prozesse“ und „Ergebnisse“ in folgende Untersuchungskriterien:

15 Online in Internet: European Foundation for Quality Management: <http://www.efqm.org/> [Abgerufen am 17. Oktober 2013]

16 Unter Management fallen sämtliche Aktivitäten, die mit Menschen zu tun haben, wie z. B. die Bereiche Führung, Politik, Strategie, etc.

17 Als Prozesse werden die Aktivitäten zur Leistungserbringung bezeichnet, die eine Gemeinde anbietet, sowie die Angebote auf dem Gemeindegebiet.

18 Ergebnisse sind die Verbesserungen im Umwelt-, Wirtschafts- und Sozialbereich.

<b>Management</b>	
<b>ÖKOLOGIE</b>	Strategischer Entwicklungsplan und Wiedergewinnungsplan
	Integriertes Verkehrs- und Mobilitätskonzept
	Umweltpolitik der Gemeinde
	Prüfung von neuen Bauvorhaben nach ökologischen Kriterien
	Konzept für Risikomanagement
	Beteiligung Klimabündnis, Allianz in den Alpen, etc.
	Abwasser- und Abfallmanagementsystem
Selbstverpflichtende Grenzwerte im Bereich Energie und Klima	
<b>Prozesse</b>	
<b>ÖKOLOGIE</b>	Qualitäts- und Beschwerden-Management im öffentlichen Verkehr
	Parkmöglichkeiten für Pendler
	Angebot der Beratung zum Thema Verbraucherschutz
	Einsatz alternativer Energien in der öffentlichen Verwaltung
	Verwendung moderner Umweltschutztechnologien
	Gebührenfreie Entsorgung von Sondermüll etc.
	Informationsmaßnahmen zu den Themen Abfall und Wasser
Integration Naturschutz in den Tourismus	
<b>Ergebnisse</b>	
<b>ÖKOLOGIE</b>	Anteil versiegelter Fläche an der Gesamtfläche
	Veränderung der Verkehrsbelastung
	Medizinische Einrichtungen
	Ausgewiesene Naturschutzräume
	Veränderung der Luftgüte (CO <sup>2</sup> )
	Entwicklung der Abfallmengen in kg pro Einwohner
	Entwicklung des Energieverbrauchs im Verhältnis zur Einwohnerzahl
Veränderung des Wasserverbrauchs pro Einwohner	

**Tabelle 1: Untersuchungskriterien der ökologischen Dimension im Nachhaltigkeits-Check**

Zu den einzelnen Untersuchungskriterien gibt es vorab definierte Fragestellungen, die im Prozess des Nachhaltigkeits-Checks systematisch von eigens dafür gebildeten Arbeitsgruppen in den Gemeinden erarbeitet werden. Aufbauend auf diesen Check wird ein Nachhaltigkeitsbericht verfasst, der als eine Art Wegweiser für die Zukunft der Gemeinde gesehen werden kann. Dieser informiert die Bürger über die Nachhaltigkeitsleistungen der Gemeinde in Zahlen und Bildern. Zudem bildet das Dokument ein Bekenntnis der Politik zur Nachhaltigkeit und ein Versprechen an die Bürger, die Zukunft nachhaltiger zu gestalten.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen in Südtirol

Die Rahmenbedingungen, die für alle baulichen Veränderungen in der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol gelten, sind im Wesentlichen durch das Landesraumordnungsgesetz Nr. 13 vom 11. August 1997<sup>19</sup> geregelt. Dieses wurde seit dem Zeitpunkt seiner Entstehung kontinuierlich reformiert. Daneben gibt es noch das Wohnbauförderungsgesetz, das mehr auf Förderungen bei der Umsetzung baulicher Vorhaben Bezug nimmt.

Viele Gemeinden in Südtirol besitzen Gebäude, die unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen. Bei baulichen Veränderungen müssen auch diesbezüglich Vorschriften eingehalten werden.

#### 3.1. Landesraumordnungsgesetz

Im Jahr 2013 wurde in der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol intensiv an einer „kleinen Reform“ des Landesraumordnungsgesetzes gearbeitet. Mit 5. Oktober 2013 wurden die neuen Regelungen verbindlich.<sup>20</sup> Eine Reform war notwendig, da die technologischen Entwicklungen der letzten Jahre eine Anpassung erforderten. Die Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung (Abteilung 28) der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol und der Südtiroler Gemeindenverband arbeiteten gemeinsam an dieser Reform und verfolgten folgende Zielsetzungen als Grundlage für die Ausgestaltung der Gesetzesneuerungen:

„Kleine Reform“

- Größere Bürgernähe
- Größere Einfachheit
- Größere Nachhaltigkeit

Dem Anspruch einer größeren Bürgernähe wird durch eine erhöhte Transparenz bei den einzelnen Verfahren von Bauleitplan-/Landschaftsplanänderungen sowie Durchführung-/Wiedergewinnungsplanänderungen nachgekommen. Gleichzeitig implizieren diese neuen Verfahren größere Einfachheit, da es weniger und kleinere Gremien

<sup>19</sup> Veröffentlicht im Beiblatt Nr. 1 zum Amtsblatt vom 16. September 1997, Nr. 44.

<sup>20</sup> Landesgesetz Nr. 10 vom 19. Juli 2013, Änderung des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997, „Landesraumordnungsgesetz“, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 2 zum Amtsblatt vom 6. August 2013, Nr. 32.

gibt, die am Prozess beteiligt sind. Größere Nachhaltigkeit wird durch den Einsatz moderner Planungsinstrumente gewährleistet, die im Gesetz Einzug gefunden haben.

Die zentrale Neuerung des reformierten Landesgesetzes ist die Übertragung der Kompetenzen für die Erstellung von Durchführungs-/Wiedergewinnungsplänen an die Gemeinden. In Zukunft entscheidet hier die Gemeinde selbst, während die Abteilung für Natur, Landschaft und Raumentwicklung beratend zur Seite steht.<sup>21</sup>

Neuerungen

Eine weitere Neuerung, die dem Anspruch der größeren Einfachheit nachkommt, ist das Verfahren der Änderung von Bauleitplänen. Die Neuregelung erspart den einzelnen Akteuren vor allem Zeit und schließt den Gemeindevausschuss als neuer Akteur mit in den Prozess der Bauleitplanänderung mit ein.<sup>22</sup>

Änderungen, die aufgrund von Überlegungen zur Nachhaltigkeit im Gesetz mit einbezogen wurden, betreffen die Einführung eines modernen Planungsinstrumentes, dem sogenannten strategischen Gemeinde- oder übergemeindlichen Entwicklungsplan<sup>23</sup>. Solche Pläne beziehen sich auf eine nachhaltige Entwicklung von Raum, Landschaft und Infrastruktur, innerhalb des jeweiligen Gemeindegebietes sowie darüber hinaus innerhalb homogener übergemeindlicher Räume. Die Erarbeitung erfolgt in einem gemeinsamen Planungsprozess, bei dem sich einerseits die lokale Bevölkerung, andererseits Körperschaften und Vereinigungen beteiligen. Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln klar dargelegt, sind heutzutage örtliche Entscheidungsträger mehr denn je gefragt, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung für zukünftige Generationen zu interagieren. Denn nur so kann auf Dauer dem Donut-Effekt entgegengewirkt werden. Unterstützend wirkt hierzu auch der Art. 35 Abs. 1 des reformierten Landesraumordnungsgesetzes. Dieser betrifft die Wohnbauzonen und hält hierzu fest

„Braun vor Grün“

*„... den Flächenverbrauch zu beschränken  
und mit Vorrang bestehende Gebäude zu nutzen.“*

Dem Prinzip entsprechend „Braun vor Grün“. Das Gesetz hält hierzu weiter fest, dass in den Bauleitplänen die Wohnbauzonen nach dem Wohnbaubedarf bemessen werden müssen. Dieser soll auf die für ein Jahrzehnt vorausberechnete Entwicklung der ansässigen Bevölkerung basieren, unter Berücksichtigung der Richtlinien des

21 Koordinierter Text mit den Änderungen laut Landesgesetz Nr. 10 vom 19. Juli 2013, Art. 30–34.

22 Koordinierter Text mit den Änderungen laut Landesgesetz Nr. 10 vom 19. Juli 2013, Art. 19–21.

23 Koordinierter Text mit den Änderungen laut Landesgesetz Nr. 10 vom 19. Juli 2013, Art. 14/bis.

Landesentwicklungs- und Raumordnungsplans sowie der auf die Gemeindeebene bezogenen Entwicklungskonzepte.

Die Gesetzesreform gibt den Gemeinden eine größere Kompetenz und wandelt gleichzeitig die Rolle der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung von einem Verwaltungs-/Kontrollorgan hin zu einem Beratungsorgan.

Um den Gemeinden für ihre neu gewonnen Kompetenzbereich auch ausreichend Informationen zur Verfügung zu stellen, wurden im Oktober 2013 eigene Informationsveranstaltungen in Zusammenarbeit mit dem Südtiroler Gemeindenverband abgehalten. Ziel war es, einerseits über die Neuerungen im Gesetz zu informieren und andererseits darüber, wie man zukünftig bei Bauvorhaben mehr Qualität erreichen und nachhaltiger bauen kann.

Beratungsorgan

### 3.2. Wohnbauförderungsgesetz<sup>24</sup>

Am 9. September 2013 wurde im Südtiroler Landtag die Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes im Gesetzesentwurf 174/13 beschlossen.<sup>25</sup> Der zuständige Landesrat reagierte damit auf die Entwicklungen der letzten Jahre, denn seit 2009 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Gesuche für Sanierungen von Erst- und konventionierten Wohnungen zu verzeichnen. Die Gesetzesnovelle sieht einerseits ab 2014 die Möglichkeit des Bausparens vor (Ein Mix aus selbst angespartem Kapital, sowie einem Darlehen zu Sonderkonditionen und einem erhöhten Förderungsbeitrag des Landes.), andererseits werden die steuerlichen Absetzbeiträge bei energetischer Sanierung vorgestreckt.<sup>26</sup> Die dritte Neuerung betrifft Maßnahmen zur Wiedergewinnung von Bausubstanz in den Ortskernen, wodurch einer Verbauung der Landschaft vorgebeugt werden soll.

Novellierung

Darüber hinaus ermöglicht das Wohnbauförderungsgesetz seit Jänner 2010 die Umwandlung von Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Wohngebieten für den geförderten Wohnbau.<sup>27</sup> Dies bedeutet, dass eine Gemeinde leer stehende Bausubstanz im Ortskern ankaufen und in sanierter Form den Bürgern zur Verfügung stellen kann. Die Gemeindepolitik übernimmt dabei eine Vermittlerrolle, bündelt Interessen und trägt zur Zufriedenstellung aller am Prozess beteiligten Personen bei.

<sup>24</sup> Landesgesetz Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 1 zum Amtsblatt vom 12. Jänner 1999, Nr. 3.

<sup>25</sup> Landesgesetz Nr. 14 vom 17. September 2013, Änderung des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17. Dezember 1998 „Wohnbauförderungsgesetz“, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 39 vom 24. September 2013.

<sup>26</sup> Noch nicht in Kraft getreten. (Stand: Februar 2014)

<sup>27</sup> Landesgesetz Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, Art. 87 und Art. 87/bis.

### 3.3. Ensembleschutz

Jeder Ort ist eine natürlich gewachsene Form, die ihr eigenes charakteristisches Erscheinungsbild besitzt. Ein Ortskern ist der geistige, infrastrukturelle, wirtschaftliche und gesellschaftliche Mittelpunkt einer Gemeinde und somit zugleich ein Identifikationspunkt. Ein traditionell intakter Ortskern besteht heute im Normalfall aus:

- Ortskern
- einem Dorfplatz,
  - einer Kirche (mit Friedhof),
  - öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeamt, Gericht, Kindergarten, Schulen, Altenwohnheime),
  - Gasthaus, Café,
  - Arbeitsstätten (Geschäfte, Büro, Arzt),
  - Wohnungen, Häusern,
  - Vereinslokalen.

Die Wahrnehmung des Ortskerns als Identifikationspunkt kann von Seiten der Bevölkerung nur dann weiterhin bestehen, wenn sich auch der Großteil des täglichen Lebens in den Ortskernen abspielt. Dafür ist eine an die Bedürfnisse der jeweiligen Ortsgemeinschaft angepasste Infrastruktur notwendig. Von Seiten der Gemeinde kann hier durch einen Stopp der Ausweisung neuer Wohnbauzonen entgegengewirkt werden, aber auch indem Seniorenheime und Schulzentren nicht an den Dorfrand übersiedelt werden. Zudem ist es Aufgabe der Gemeinde, durch die Ausarbeitung eines Ensembleschutzplans dazu beizutragen, dass dem Erhalt der Identität eines Dorfes Rechnung getragen wird.

Gesetzliche  
Grundlage

In Südtirol ist der Ensembleschutz in Art. 25 des Landesraumordnungsgesetzes<sup>28</sup> geregelt. Im Gegensatz zum Denkmal- und Landschaftsschutz wird der Ensembleschutz von einer Gemeinde initiiert und umgesetzt. Ziel ist es kulturell wertvolle, aber nicht geschützte Bauten und Anlagen auch für die Nachwelt zu erhalten, da diese von künstlerischem, wissenschaftlichem oder heimatgeschichtlichem Interesse sind. Neben Gebäuden sind dies insbesondere Straßen, Plätze, Parkanlagen oder Gärten. Dabei kann es zu Überschneidungen mit dem Denkmal- oder Landschaftsschutz kommen. Der Ensembleschutz bezieht sich in erster Linie auf das äußere Erscheinungsbild eines Ortsbildes. In der Regel handelt es sich dabei um mehrere miteinander in Beziehung gesetzte Objekte oder architektonische

<sup>28</sup> Landesgesetz Nr. 13 vom 11. August 1997.

Elemente, die dem Ortsbild eine bestimmte Identität geben. Die Landesregierung stellt hierfür einen eigenen Sachverständigenbeirat mit beratender Funktion zur Verfügung. Der Ensembleschutz wird im Bauleitplan einer Gemeinde verankert. Ab Beschlussfassung gilt dann die Bausperre.

**Box 3: Ensembleschutz laut dem Landesgesetz Nr. 13 vom 11. August 1997 „Landesraumordnungsgesetz“, Art. 25.**

Seit dem Jahr 2006 ist es in Südtirol verpflichtend, dass jede Gemeinde ihre schützenswerten Ensembles auflistet und diese Liste der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung (Ressort für Raumordnung, Umwelt und Energie) übergibt. Derzeit (Stand: Jänner 2014) sind lediglich 50 Gemeinden dieser Forderung nachgekommen. Einige Gemeinden haben zwar bereits eine Ensembleschutzliste erstellt, diese aber noch nicht der zuständigen Abteilung übermittelt. Dabei ist ein solcher Plan für künftige Bauvorhaben im Ortskern besonders wichtig, um auch weiterhin die Gemeinde als Identifikationspunkt und dadurch das Sozialkapital zu erhalten. Viele Gemeinden haben zudem Bedenken, ein solcher Plan könnte sich negativ auf die Bautätigkeit auswirken, jedoch geht es in erster Linie darum, Baumasse stimmig zu erhalten. Bauherren schrecken meist vor den Auflagen des Ensembleschutzes vor allem in den Ortskernen zurück. Dabei sollte es in jeder Gemeinde einen Ensembleschutzbeauftragten (meist einen Architekten) geben, der Hilfestellungen bei der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet.

Ensemble-  
schutzplan

### 3.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Aufgabe des Denkmalschutzes ist es, Jahrhunderte alte Zeugnisse der Volksgruppen, die als Identifikationspunkte gelten, für die Nachwelt zu erhalten. Denkmäler vermitteln in der Gegenwart die geistige Botschaft der Vergangenheit. Deren Bewahrung obliegt der gesamten Menschheit, die sich gemeinsam dafür verantwortlich zeigen sollte. Dabei gibt es – wie bereits zuvor schon erwähnt – Überschneidungen zum Ensembleschutz. Ein wesentlicher Unterschied ist aber, dass beim Denkmalschutz bewegliche und unbewegliche Gegenstände aller Art (z.B. auch archäologische Funde) unter Schutz gestellt werden können. Einzige Voraussetzung ist, dass die Objekte älter als 50 Jahre sind und es sich dabei um kein Werk eines lebenden Künstlers handelt.

Abgrenzung zu  
Ensembleschutz

Gesetzliche  
Grundlage

In Südtirol gelten dieselben Gesetze bezüglich Denkmalschutz wie auf Staatsebene. Zu nennen ist hier der Kodex der Kultur- und Landschaftsgüter<sup>29</sup>. Des Weiteren gibt es noch kleinere Landesgesetze, die die für Südtirol spezifischen Aspekte regeln.<sup>30</sup> Ansprechpartner ist die Abteilung Denkmalpflege der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol. Im Gegensatz zum Ensembleschutz obliegt es dem Direktor dieser Abteilung, die Unterschutzstellung ausgewählter Kulturgüter zu beantragen. Die Landesregierung entscheidet dann über die Denkmalschutzbindung für das vorgeschlagene Kulturgut.

Denkmalpflege

Spricht man heutzutage von Denkmalschutz, bezieht man sich auch auf Tätigkeiten der Denkmalpflege, wobei hier eine Unterscheidung vorzunehmen ist. Während der Denkmalschutz alle hoheitlichen Maßnahmen der öffentlichen Hand, wie Verbote, Genehmigungen, Erlaubnisse und Sanktionen umschließt, beinhaltet die Denkmalpflege nichthoheitliche Handlungen, wie etwa die Erhaltung oder Instandsetzung von Denkmälern. Hierfür gibt es ein zentrales international anerkanntes Dokument, nämlich die „Charta von Venedig“. Diese wurde im Jahr 1964 verfasst und regelt die allgemein verbindlichen Werte und Vorgehensweisen bei der Konservierung und Restaurierung von Denkmälern.<sup>31</sup>

Die Praxis zeigt, dass bei anstehenden Sanierungen meist sowohl Bauherren als auch Handwerker mit den Auflagen der Denkmalpflege überfordert sind. Dass es hierfür Lösungen und Möglichkeiten gibt, die zur Zufriedenstellung aller Beteiligten führen, zeigt das Projekt 3ENCULT:

*Auch in einem historischen Gebäude kann der Energiebedarf wesentlich reduziert werden, wenn im interdisziplinären Team die richtigen Lösungen für ebenjenes Gebäude gefunden und mit hoher Qualität umgesetzt werden.*

Dies ist der Leitgedanke im Europäischen Forschungsprojekt 3ENCULT „Efficient Energy for EU Cultural Heritage“. Dabei geht es in 3ENCULT nicht allein um denkmalgeschützte Gebäude im engeren Sinne, sondern um jenen historischen Gebäudebestand, der unsere Städte prägt.

29 Legislativdekret vom 22. Jänner 2004, Nr. 42, veröffentlicht im Gesetzesanzeiger vom 24. Februar 2004, Nr. 45, Ordentliches Beiblatt.

30 Landesgesetz vom 12. Juni 1975, Nr. 26, veröffentlicht im Amtsblatt vom 1. Juli 1975, Nr. 32. Landesgesetz vom 13. Dezember 1985, Nr. 17, veröffentlicht im Amtsblatt vom 24. Dezember 1985, Nr. 59.

31 Quelle: Online in Internet: International Council on Monuments and Sites (ICOMOS): <http://www.icomos.org/en/> [Abgerufen am 11. Oktober 2013]

Klar herauskristallisiert haben sich in den Diskussionen im Projekt eine Reihe von Faktoren, die ausschlaggebend sind für eine erfolgreiche energetische Sanierung im kulturellen Erbe:

- Die umfassende Analyse und Diagnose – von denkmalpflegerischen und energetischen Aspekten – vor der Entscheidung für oder gegen spezifische Lösungen.
- Das Betrachten des Gebäudes als Gesamtheit, das bedeutet auch, soweit als möglich „alte“ Klimafunktionen zu verstehen, die Stärken des Gebäudes zu nutzen und Schwachstellen, z.B. bauphysikalischer Natur insbesondere bei veränderter Nutzung, zu beheben.
- Das interdisziplinäre Team, das alle Akteure vom Bauherrn über Architekten, Ingenieure und Fachplaner bis zu Denkmalpflegern und Bauhistorikern einschließt.

Auch die 22 Partner im Projekt ergänzen sich mit ihren Kompetenzen zu einem solchen interdisziplinären Team: vom Denkmalpfleger zum Bauphysiker, vom Architekten über den Lüftungsingenieur zum Fensterbauer (um nur einige vertretene Technologien zu nennen) und nicht zuletzt auch Stadtentwickler reicht die Palette.

Eine „Standardlösung“ kann es im Denkmal nicht geben – Ergebnis des Projektes ist deshalb vielmehr die Beschreibung und Unterstützung des Weges, wie man zur besten Lösung für das einzelne Gebäude kommt sowie eine Reihe von innovativen Lösungen, die gerade für typische Knackpunkte entwickelt wurden: das denkmalverträgliche höchst energieeffiziente Fenster, oder die Lüftung nach dem Prinzip der aktiven Überströmung, welche hässliche Kanäle vermeidet; die Lösungen für Innendämmung und für die richtige Integration der Balkenköpfe, um nur einige Beispiele zu nennen.

**Box 4: Projekt 3ENCULT, Verfasserin: Alexandra Troi, EURAC-Institut für Erneuerbare Energie.**

## 4. Vorteile des Wohnens im Ortskern

Sozialkapital

Das Wohnen im Ortskern bietet viele Vorteile, die auf den ersten Blick vielleicht nicht immer augenscheinlich sind. Sie betreffen soziale, wirtschaftliche und infrastrukturelle Aspekte. Spielt sich das Ortsgeschehen in den Ortskernen ab, so bleiben die Dörfer lebendig. Studien belegen: Je weiter ein Dorfbewohner vom Vereinshaus – das meist zentral gelegen ist – entfernt wohnt, desto weniger ist er geneigt, diesem Verein beizutreten. Der Begriff „Sozialkapital“ beschreibt diesen Zusammenhalt einer Gesellschaft und das gegenseitige Vertrauen. Die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, das öffentliche Engagement bei Wahlen und die ehrenamtliche Tätigkeit in einer Gemeinde markieren das Ausmaß des Sozialkapitals einer Gemeinschaft. Gefördert werden kann dies durch Schulen, Vereinslokale, Spielplätze, Kindergärten und Altenheime im Zentrum, um damit auch gleichzeitig einen gemeinsamen Treffpunkt für alle Altersgruppen zu schaffen.

Beitrag  
Architekturstiftung  
Südtirol

### **Zwischen Erhalt von historischen Erinnerungen und Baukultur und den Notwendigkeiten der heutigen Wirtschaftswelt**

Nur gemeinsame Gespräche zwischen Gemeindeverwaltern, Bürgern und Planern können Voraussetzungen schaffen, die bestehende wertvolle Bausubstanz der Dörfer zu erhalten und gleichzeitig die soziale Struktur, das Leben in den Dorfzentren, lebendig zu erhalten.

Die gesetzlichen Bestimmungen für das Bauen in den Ortskernen, die Erweiterung der Wohnbauzonen, Gewerbebezonen usw. sind zu überarbeiten. Einiges wird zurzeit schon gemacht, aber hier müssen sich die Architekten stärker einbringen, da die Entwicklung nur durch weitsichtige urbanistische Planung zu steuern ist. Denn *„...wir sind nicht Besitzer der Erde, sondern nur Nutznießer und haben sie der nächsten Generation heil weiter zu geben.“* (Karl Marx).

Landschaft und Orte verändern sich und diese Veränderung vollzieht sich in den letzten Jahrzehnten wie im Zeitraffer. Diese Verwandlung bedeutet meist eine Uniformierung, sei es in der Architektur oder sei es im Bild der Landschaft. Frühere Generationen passten die Bausubstanz ganz selbstverständlich den jeweiligen Bedürfnissen an, sie gingen aber sehr sparsam mit allen Ressourcen um. Die heutigen großen Möglichkeiten lassen uns diese Sensibilität verlieren.

Heute stehen in vielen Ortszentren Gebäude leer: der Verlust der Dorfzentren geht aber mit Zersiedlung einher: überall mitten im Grünen entstehen neue Wohn- und Gewerbegebiete, sinnlose Mobilität wird verstärkt.

Es gilt ein Gleichgewicht zu finden, zwischen der Notwendigkeit der Wirtschaft und dem Bewahren von historischen Erinnerungen und Werten, welche der Gegenwart neue Energie verleihen und Emotionen wecken. Es gilt nicht tote Denkmäler zu erhalten, sondern lebende, die vom Besitzer und der Gemeinschaft getragen werden, dies durch überlegte Gestaltung als auch Platzierung und richtige Funktionswahl. So kann sich auch die Denkmalpflege mit all ihrem Wissen positiv einbringen. Man darf sich aber nicht verkrampfen, sondern muss stets die Sinnhaftigkeit des Weiterbaus hinterfragen. Es geht um Stimmigkeit.

Regionales Bauen, also Bauen, das sich auf den Bestand und die umliegende Landschaft bezieht, muss sich immer weiter entwickeln, Bauten müssen sich sehr wohl den neuen Bedürfnissen anpassen, aber durch Material- und Formenwahl und Maßstab ist ein Bezug zum Bestand herzustellen. Erste positive Beispiele belegen, dass Leben und Wohnen im Dorfzentrum wieder bei jungen Menschen beliebt wird und als Mehrwert anerkannt wird. Die Gemeinde Schluderns, wie auch das Dorf Kortsch zeigen, dass Wohnen im sanierten Bestand attraktiv sein kann: auch dazu braucht es noch Bewusstseinsbildung: jeder Einzelne trägt durch sein Verhalten dazu bei, das Leben im Dorf lebendig zu halten.

Eine Gemeindeverwaltung kann starke Zeichen setzen: durch Beratung in der Gemeinde von Seiten der Landessachverständigen schon bei Planungsbeginn, durch Arbeitsgruppen, die sich über Ortsbildgestaltung Gedanken machen, durch Wettbewerbe zur Gestaltung der Plätze und Wege.

Gerade über den Sanierungssektor kann die örtliche Wirtschaft durch Verwenden regionaler Materialien, Handwerker und Unternehmen gestärkt werden, wobei auch hier neue Wege zu suchen sind: Einheimische Materialien haben eine Chance, wenn man Vergleiche zieht und Verantwortungen aufzeigt.

**Box 5: Verfasserin: Margot Wittig, Architekturstiftung Südtirol.**

Nach einem Häuschen im Grünen streben viele Familien, doch bedenken viele nicht, welche Anstrengungen sie damit gerade im Alter auf sich nehmen müssen. Das Wohnen im Zentrum garantiert einerseits Versorgungssicherheit und andererseits Anschluss an die Ortsgemeinschaft. Doch nicht nur im Alter ergeben sich Vorteile. So profitieren auch Jugendliche von einer zentralen Wohnlage, da Freunde unmittelbar in der Nähe wohnen und für Treffen nicht eine große Distanz überwunden werden muss. Engagieren sich Jugendliche in Vereinen und sind aktiver Teil der Ortsgemeinschaft, wird eine Gemeinde auch weniger mit Abwanderungsproblemen zu kämpfen haben. Darüber hinaus profitiert die Gemeinde in infrastruktureller Hin-

Vorteile

sicht von einer größeren Wohndichte in den Ortskernen, da eine Versorgungssicherheit mit Strom, Wasser und Verkehrsanbindung leichter gewährleistet werden kann. Eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr reduziert zudem das Verkehrsaufkommen in der Gemeinde. Darüber hinaus sind kurze Strecken zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigbar. Auf lange Sicht gesehen ist die Wiedergewinnung alter Bausubstanz für die Gemeinde billiger als die Ausweisung neuer Wohnbauzonen. Einsparungen können auch bei der Mülltrennung und dem Winterdienst entstehen. Weitere wirtschaftliche Vorteile revitalisierter Ortskerne sind beispielsweise positive Effekte für Gastwirte und Kaufleute im Zentrum. Viele Leute verbinden immer noch zu wenig Parkplätze und Grünzonen mit Wohnen im Ortskern, doch zeigen gerade hier moderne architektonische Lösungen, wie auch einem solchen Anspruch nachgekommen werden kann. Längst nicht mehr utopisch ist auch das Modell der „Stadt der kurzen Wege“:

Praxisbeispiel

Das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ ist es, möglichst viele Aufgaben der Daseinsvorsorge auf kleinstem Raum miteinander zu verbinden. Wohnen, Arbeiten, Ausbildung, Erholung/Freizeit und Einkaufen liegen nahe beieinander und die Zeit, von einem Ort zum nächsten zu kommen, wird dabei minimiert. Die Lebensqualität kann erhöht und durch den Fußweg auch für die Gesundheit etwas Positives getan werden. Die heutige Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft bietet hier ideale Voraussetzungen, ein solches Modell umzusetzen. Ein derzeit verwirklichtes Projekt ist „Asper – Die Seestadt Wiens“.

**Box 6: „Stadt der kurzen Wege“, Quelle: *energy* – Zeitschrift der Österreichischen Energieagentur, 04/2006, S. 10f.<sup>32</sup>**

Die Ausführungen zeigen, dass soziale, wirtschaftliche und infrastrukturelle Argumente Hand in Hand gehen. Um noch einmal zusammenfassend alle Vorteile grafisch darzustellen, wurde diese nachfolgend in Form eines Brainstormings, das auch Aspekte anderer Kapitel zu diesem Thema aufgreift, zusammengestellt:

---

<sup>32</sup> Und Online in Internet: <http://www.aspern-seestadt.at/> [Abgerufen am 17. Oktober 2013]

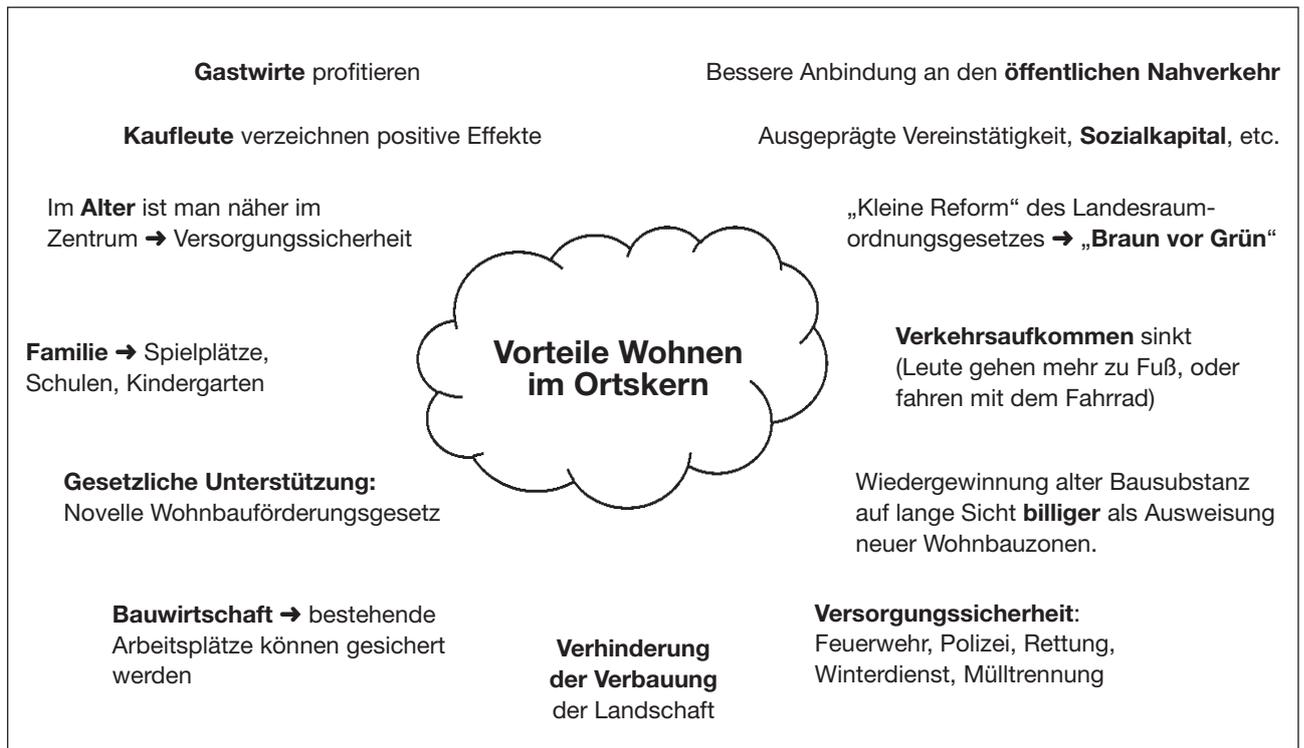


Abbildung 6: Brainstorming „Vorteile Wohnen im Ortskern“

## 5. Information und Beratung in Südtirol

Neben spezifischen Angeboten, die es in Südtirol im Hinblick auf die Prävention des Donut-Effektes gibt, wird nachfolgend kurz auf ein Projekt des EURAC-Instituts für Public Management eingegangen, das eben jenes Thema im Vinschgau in den Jahren 2011 bis 2013 behandelte.

### 5.1. Innovative Bau-, Energie- und Sanierungsberatung im Vinschgau

Im Jahr 2009 organisierte das EURAC-Institut für Public Management im Zuge eines vom Europäischen Sozialfonds (ESF) mitfinanzierten Projektes „Stärkung/Förderung der Kooperation zwischen Gemeinden und Wirtschaft (*Job Creation*)“<sup>33</sup> Workshops in allen Südtiroler Bezirken, um mit Entscheidungsträgern auf kommunaler Ebene (Bürgermeister, Gemeindereferenten) und Unternehmern unterschiedlicher Sektoren (Landwirtschaft, Gastgewerbe, Industrie, Handel, Handwerk) vor Ort über zukunftsfähige Beschäftigungsfelder zu diskutieren. Dies geschah vor dem Hintergrund, attraktive Arbeitsplätze als Stärkung der Wirtschaft und der lokalen Kreisläufe zu schaffen.

Projekt  
„Job Creation“

	Vinschgau	Südtirol	Anteil Vinschgau
Bevölkerung (31.12.2011)	35.305	511.750	7%
Fläche (ha)	143.805	738.976	19%
Einwohner/ha	25	69	-
Unternehmen	4.379	58.353	8%
- davon Landwirtschaft	2.238	17.036	13%
- davon gewerbliche Unternehmen	2.141	41.499	5%
Landwirtschaftliche Fläche (ha)	11.841	86.735	14%
Vegetationsbedeckte Fläche (ha)	77.074	493.751	16%
Vegetationslose Fläche (ha)	52.061	137.072	38%
Feuchtfläche und Wasser (ha)	1.176	4.383	27%
Bebaute Fläche (ha)	1.653	17.034	10%

**Tabelle 2: Eckdaten der Bezirksgemeinschaft Vinschgau<sup>34</sup>**

<sup>33</sup> Faszikel Nr. 2/213/2010.

<sup>34</sup> Quellen: ASTAT: Online in Internet: [http://www.provinz.bz.it/astat/download/JB2012\\_K1.pdf](http://www.provinz.bz.it/astat/download/JB2012_K1.pdf) [http://www.provinz.bz.it/astat/de/volkszaehlung/aktuelles.asp?aktuelles\\_action=4&aktuelles\\_article\\_id=406345](http://www.provinz.bz.it/astat/de/volkszaehlung/aktuelles.asp?aktuelles_action=4&aktuelles_article_id=406345) [Abgerufen am 17. September 2013]; ASTAT: Online in Internet: [http://www.provinz.bz.it/astat/de/volkszaehlung/aktuelles.asp?aktuelles\\_action=4&aktuelles\\_article\\_id=406345](http://www.provinz.bz.it/astat/de/volkszaehlung/aktuelles.asp?aktuelles_action=4&aktuelles_article_id=406345) [Abgerufen am 17. September 2013]; Auskunft des Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) [September 2013]; Südtiroler Bauernbund in

Im Bezirk Vinschgau kam das Problem der 205.000m<sup>3</sup> an veralteter Bausubstanz zwischen Graun und Laas zur Sprache. Die Gemeinden äußerten die Problematik des Aussterbens der Ortskerne, bei gleichzeitig starker Nachfrage nach neuen Wohnbauzonen im Grünen. Viele Bürger wünschen sich ein neues Eigenheim und sind meist mit einer Sanierung bestehender Bausubstanz in den Ortskernen überfordert. Aus all diesen Gründen konkretisierte sich in den Workshops die Idee einer „Bau-, Energie- und Sanierungsberatung“ in den Gemeinden des Vinschgaus. Die Verwirklichung dieser „Beschäftigungsidee“ sollte die einheimische Bauwirtschaft stärken und die Ortskerne revitalisieren helfen. Der Bezirkspräsident des Vinschgaus<sup>35</sup> bestätigte den akuten Bedarf in seiner Gemeinde, wodurch in der Folge mit der Gemeinde Laas<sup>36</sup> eine Pilotgemeinde für die Umsetzung vorlag.

205.000 m<sup>3</sup>  
veraltete  
Bausubstanz

Pilotgemeinde  
Laas

Im Zuge der Recherchen zum Projekt wurde die EURAC in Gesprächen mit dem Landesverband der Handwerker (LVH) auf eine Weiterbildungsinitiative der LVH-Ortsgruppe Laas in Zusammenarbeit mit der Berufsschule Schlanders aufmerksam. Dabei handelte es sich um eine Fortbildungsveranstaltung mit Schwerpunkt „Sanierung von alten Gebäuden“. Ziel war es den Handwerkern vor Ort unter anderem die Angst vor den Auflagen der Denkmalpflege zu nehmen und dadurch der Bauwirtschaft zu helfen. Parallel dazu war die Politik der Gemeinde Schluderns damit beschäftigt, mit Mitteln des geförderten Wohnbaus zusätzliche Wohneinheiten zu errichten:

LVH

Die Gemeinde Schluderns hatte im Jahre 2011 zwanzig Antragsteller auf der Rangordnung für den geförderten Wohnbau und stand vor der Notwendigkeit, eine neue Wohnbauzone auszuweisen.

Die Gemeinde Schluderns ist, wie viele andere Gemeinden in Südtirol, mit dem Problem der Dorfabwanderung konfrontiert. Jungfamilien bauen ein Eigenheim in der Überzeugung, überschaubare Kosten auf sich zu nehmen, während die Dorfzentren durch die Abwanderung der Familien und der Verlegung der Hofstellen immer mehr vom Aussterben bedroht sind. Die Jungfamilien berücksichtigen bei dieser Wahl oft nicht die wahren Vorteile, die der Dorfkern bietet, wie zum Beispiel die Erreichbarkeit von Schule, Kirche, Gemeinde und Geschäften in wenigen Gehminuten. Ein wahrer Sparkostenpunkt sind die Erschließungskosten, die

Praxisbeispiel  
geförderter  
Wohnbau

Zusammenarbeit mit Apollis Institut für Sozialforschung und Demoskopie (Hrsg.), (2013): S. 5, Grafik: Realnutzungskarte, Stand 1992–1997.

35 Andreas Tappeiner, zugleich Bürgermeister der Gemeinde Laas.

36 Gemeinde Laas: Einwohner: 3.937 (Stand: 31.12.2010), Fläche: 11.010 ha, Unternehmen: 282, Quelle: ASTAT, Online in Internet: <http://www.provinz.bz.it/astat/> [Abgerufen am: 7. Jänner 2014]

im Dorfzentrum praktisch auf null reduziert sind, während diese am Dorfrand viel zu den Gesamtkosten des Neubaus beitragen.

Der ganze kulturelle und soziale Bestandteil des Dorflebens und seine Identität gehen mit der Abwanderung vollkommen verloren. Es geht deshalb darum, die Dorfkerne für junge Familien attraktiv zu gestalten und diese als Mehrwert der Lebenskultur zu vermitteln.

Um die Abwanderung vom Dorfzentrum zu vermeiden, hat die Gemeinde die leer stehende Kubatur im Dorfzentrum angekauft und dem geförderten Wohnbau und den entsprechenden Familien angeboten. Das Landesgesetz Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, Art. 87, Abs. 11 macht dies für Gemeinden möglich.

Der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft wurde von der Gemeinde Schluderns eingeladen, um die verfügbare Kubatur im Ortskern zu begutachten. Dem Gremium wurden Projektstudien in Form von einfachen Skizzen unterbreitet, die für drei verschiedene alte Gebäude ein zeitgemäßes Wohnen aufzeigten. Die Gebäude bilden heute schon ein Gesamtensemble, bestehend aus der alten Brandstätte, dem denkmalgeschützten Frankenhaus und der angrenzend abzubrechenden Hofstelle. Die Brandstätte wurde von der Verwaltung als Testplanung ausgewählt, um mögliche Planungsabläufe aufzuzeigen und für weitere ähnliche Bauaufgaben mit gefördertem Wohnbau darzustellen.

Die Gemeinde konnte für diese drei Bauvorhaben, die das Ensemble bilden, sieben Familien gewinnen.

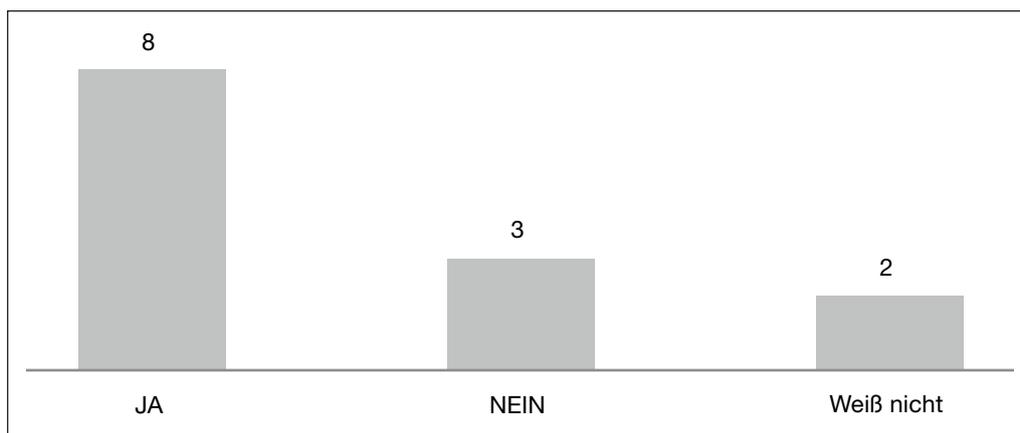
Der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft lobte im erstellten Gutachten *„die vorbildliche, ortsplanerische Strategie, ... um der allmählichen Entvölkerung der Ortskerne entgegenzuwirken.“* und weiter *„Es ist in diesem Kontext nötig, einen sehr einfühlsamen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz zu erreichen, um den Charakter sowie die ortstypische Architektursprache beizubehalten oder neu interpretieren zu können.“*

**Box 7: Geförderter Wohnbau in der Gemeinde Schluderns, Verfasser: Dr. Arch. Martina Pecher, Koordinatorin Landesbeirat für Baukultur und Landschaft.**

KVV Die EURAC nahm in der Folge Kontakt zur ARCHE im KVV (Katholischer Verband der Werkstätigen) und zum Landesbeirat für Baukultur und Landschaft auf, der im Amt für Landschaftsschutz angesiedelt ist. Beide Institutionen begleiteten das Projekt in Schluderns vor Ort.

Umfrage Im Verlauf des ESF-Projektes *„Job Creation“* wurden derartige Initiativen und Bedürfnisse aufgezeigt und in die Zielsetzungen einer „Bau-, Energie- und Sanierungsberatung“ auf Gemeindeebene eingearbeitet. Schließlich wurde am 22. August 2012

eine Veranstaltung auf Bezirksebene organisiert, in der das Pilotprojekt auch anderen Gemeinden vorgestellt wurde. Hierfür wurden in einem ersten Schritt Telefoninterviews mit allen Bürgermeister des Vinschgaus geführt und diese zu ihren bisherigen Erfahrungen mit „Bau- Energie- und Sanierungsberatungen“ befragt. Eine wesentliche Erkenntnis war, dass acht von 13 Bürgermeistern den Bedarf einer Beratung zu den Themen Bauen, Energieeinsparung und Energetische Sanierung sahen:



**Abbildung 7: Sehen Sie einen Bedarf an einer Beratung zu den Themen Bauen, Energie und (Energetische) Sanierung in Ihrer Gemeinde?**

In einem zweiten Schritt wurde eine Präsentation mit den wichtigsten Erkenntnissen zusammengestellt. Die Auswirkungen und Zielsetzungen einer „Bau-, Energie- und Sanierungsberatung“ zeigt die nachfolgende Darstellung auf Seite 36.

In der von der EURAC organisierten Informationsveranstaltung wurden auch anderen Institutionen, wie das Landesamt für Energieeinsparung, das Energieforum Südtirol, der Landesverband der Handwerker (LVH) und die ARCHE im Katholischen Verband der Werkstätten (KVV) eingeladen, die während der Projektlaufzeit Hilfestellungen anboten und Informationen zur Verfügung stellten. Sie konnten sich vorstellen und mit Vertretern aus Politik und Wirtschaft vor Ort diskutieren.

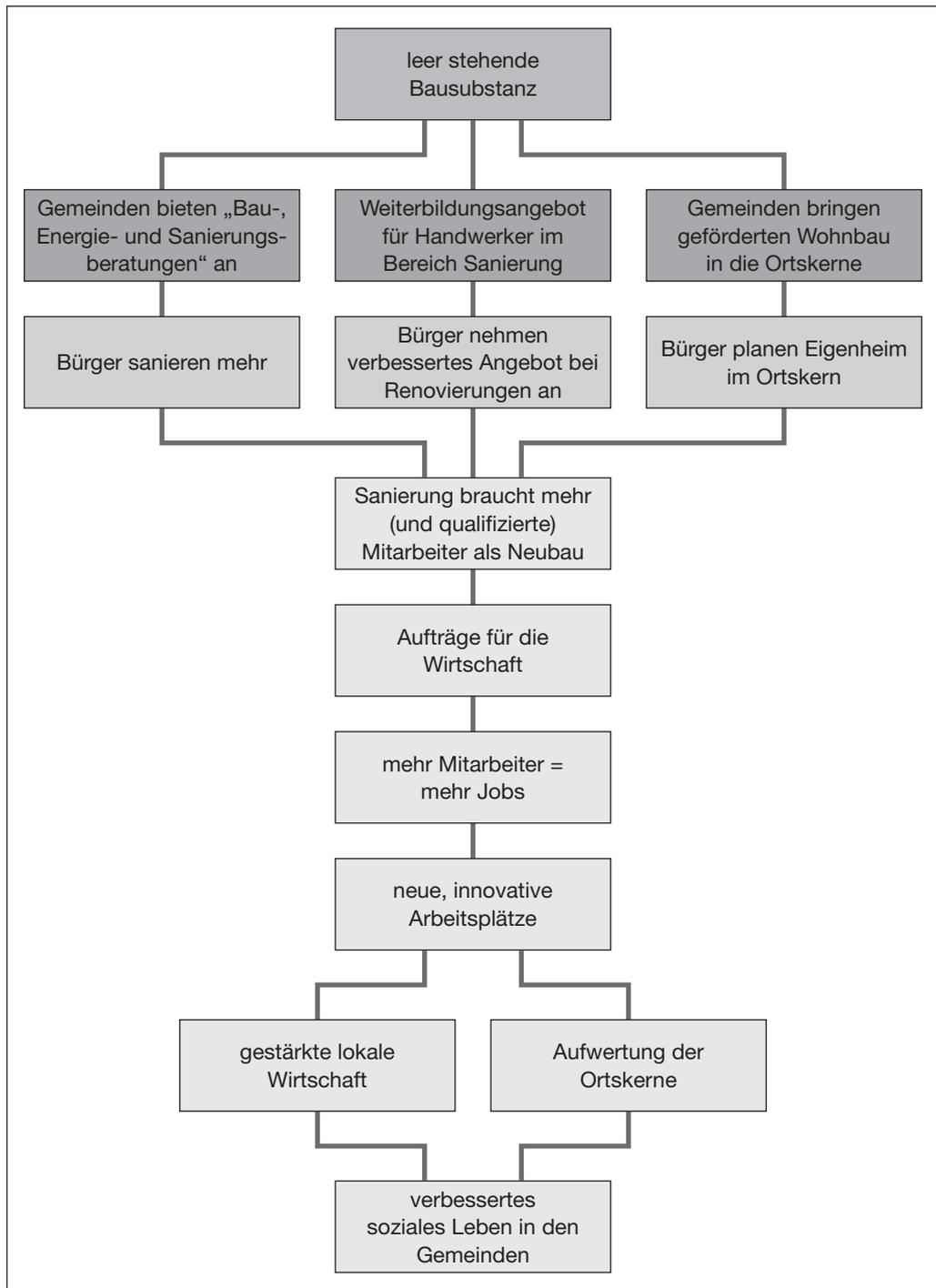
Veranstaltung in  
Schlanders 2012

Im Jahr 2013 wurde diese Veranstaltung auf Wunsch in der Gemeinde Taufers im Münstertal wiederholt und auch hier konnten interessante Gesprächspartner (baubiologie südtirol, Architekturstiftung Südtirol, EURAC-Institut für Erneuerbare Energie und Agentur für Energie Südtirol – KlimaHaus) zur Beantwortung von Fragen der Besucher gewonnen werden. Diese Partner, die für die Prävention des eingangs beschriebenen „Donut-Effektes“ wesentlich sind, erklärten sich auch bereit, eigene Textbeiträge (siehe nachfolgende Kapitel) für die vorliegende Publikation zu verfassen.

Veranstaltung in  
Taufers 2013

Die Veranstaltung in der Gemeinde Taufers im Münstertal im Jänner 2013 bildete vorerst den letzten Programmpunkt im ESF-Projekt „Job Creation“. Die wesentlichen

Projektziele, wie etwa die Stärkung der Wirtschaft und der lokalen Kreisläufe, konnten umgesetzt werden. Auf diese Weise wurde auf die Bedürfnisse der Bevölkerung reagiert. Durch die Medien (siehe Pressespiegel im Anhang) wurden auch andere Bezirke Südtirols zum Thema sensibilisiert.



**Abbildung 8: Lokalpolitische Zielsetzungen einer „Bau-, Energie- und Sanierungsberatung“**

## 5.2. Spezifische Angebote

Während der Arbeiten am Projekt „*Job Creation*“ wurde festgestellt, dass es in Südtirol bereits ein breites Spektrum an Beratungsangeboten zu den Themen Bauen, Förderungen zur Energieeinsparung und (Energetische) Sanierung gibt.

Viele Institutionen reagieren bereits auf die Nachfrage von Seiten der Bevölkerung und haben Angebote erarbeitet. In den nachfolgenden Kapiteln sollen nun einige Beratungsangebote kurz vorgestellt werden. Dabei wurde den einzelnen Institutionen die Möglichkeit geboten, einen eigenen Beitrag zu verfassen, um ihr Angebot kurz vorzustellen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass diese Aufzählung keinesfalls eine vollständige Liste aller Informations- und Beratungsangebote in Südtirol darstellt. Denn auch Banken, Versicherungen oder private Architekten informieren und beraten in diesem Bereich. In erster Linie hängt es von der lokalen Politik und Verwaltung ab, welche Kontakte bereits zu Beratern bestehen und welche Angebote sie für ihre Gemeinde als nutzbringend erachten.

Prävention  
Donut-Effekt

5.2.1. Abteilung Wohnbau der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol

5.2.2. Amt für Energieeinsparung

5.2.3. Arche im KVV

5.2.4. Architekturstiftung Südtirol

5.2.5. Baubiologie Südtirol

5.2.6. Energieforum Südtirol

5.2.7. Agentur für Energie Südtirol – KlimaHaus

5.2.8. Landesbeirat für Baukultur und Landschaft

5.2.9. LVH

### 5.2.1. Abteilung Wohnbau der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol

Die Abteilung Wohnbau ist für Informationen zu den verschiedenen Wohnbauförderungsmaßnahmen des Landes und die Vergabe der Beiträge zuständig. In den letzten Jahren wurden einige gesetzliche Neuerungen vorgesehen, um zusätzliche Anreize für die Sanierung alter Bausubstanz in den Ortskernen zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind bereits operativ: Gemeinden oder gemeinnützigen Gesellschaften und Körperschaften kann ein zinsfreies Darlehen für den Kauf von bebauten und unbebauten Flächen im Ortskern zum Zweck der Wiedergewinnung von Wohnungen gewährt werden. Werden diese Grundstücke durch Änderung des Bauleitplanes oder Durchführungplanes für den geförderten Wohnbau zweckbestimmt, kann anschließend ein Teil des Darlehens an die Gemeinden in einen Schenkungsbeitrag umgewandelt werden. Für diese Wohnungen gelten die gesetzlichen Regelungen für gefördertes Bauland. Es können fertig gestellte oder zu sanierende Volkswohnungen mit einer Größe von 28 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> Nettotonutzfläche zugewiesen werden. Ausnahmen gibt es bei vorliegender Denkmalschutzbindung mit entsprechendem Gutachten des Amtes für Baudenkmäler. Berechtigt zum Erwerb dieser Wohnungen sind Singles, Familien und junge Paare, welche die Voraussetzungen für die Zuweisung von gefördertem Bauland in der jeweiligen Gemeinde besitzen. Sie können ebenfalls um einen Förderbeitrag für den Kauf oder die Wiedergewinnung ansuchen. Für diese Wohnungen muss im Grundbuch die 30-jährige Sozialbindung eingetragen werden. Sie bleiben auch

Zinsfreies Darlehen

Schenkungsbeitrag  
an Gemeinden

Förderbeiträge für  
Singles, Familien  
und junge Paare

anschließend konventioniert, um die Nutzung durch ortsansässige Bürger zu gewährleisten. Private Eigentümer und juristische Personen haben die Möglichkeit, einen Beitrag für die Wiedergewinnung von Wohnungen im Ortskern (bestehende Bausubstanz) zu erhalten. Die Nettofläche dieser Wohnungen darf 28 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup> betragen. Sie werden ebenfalls konventioniert und müssen für 20 Jahre zum Landesmietzins an berechtigte Personen vermietet werden. Bei einer im Grundbuch eingetragenen Denkmalschutzbindung wird der Beitrag um zehn Prozent erhöht. Werden die sanierten und konventionierten Wohnungen von Personen erworben, welche die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zur Wohnbauförderung besitzen, so können auch sie einen Förderbeitrag für den Erwerb der Erstwohnung erhalten.

*Kontakt:*

**Abteilung Wohnbau**

Landhaus 12, Kanonikus-Michael-

Gamper-Str. 1, 39100 Bozen

Tel. 0471 418700, Fax 0471 418709

wohnbau@provinz.bz.it

www.provinz.bz.it/wohnungsbau/  
default.asp



Weitergehende Informationen zur Höhe der Förderungen, der Voraussetzungen für die Gewährung und die Festsetzungen zur Bindung sind auf der Homepage abrufbar. Detaillierte Auskünfte können telefonisch oder im täglichen Parteienverkehr des

Hauptsitzes in Bozen, sowie in den Außenstellen Meran, Brixen, Bruneck und Schlanders eingeholt werden.

### 5.2.2. Amt für Energieeinsparung

Das Amt für Energieeinsparung ist bei der Landesagentur für Umwelt angesiedelt und hat seinen Sitz in Bozen. Die Haupttätigkeit des Amtes ist die Bearbeitung der Gesuche zur Beitragsgewährung für verschiedene Maßnahmen im Bereich Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energie, wie zum Beispiel die Wärmedämmung des Daches und der Außenmauern, der Einbau von automatisch beschickten Heizanlagen für feste Biomasse, die geothermischen Wärmepumpen, die Solaranlagen für Warmwasser und Heizung und die Wärmerückgewinnung.

Die Techniker des Amtes stehen täglich zur Energieberatung und zur Annahme der Gesuche im Amt für Energieeinsparung in Bozen zur Verfügung. Zusätzlich wird dieser Dienst auch einmal im Monat in den Außenstellen in den Gemeinden Auer, Brixen, Bruneck, Laas, Mals, Meran, Neumarkt, Schlanders und Sterzing angeboten.

Angebot Peripherie

Für die Beratung ist keine Anmeldung notwendig. Interessierte können zu den Öffnungszeiten des Amtes vorbeikommen und beim Techniker genaue Informationen über die Voraussetzungen bzw. Zulassungsbedingungen für die Beitragsgewährung erhalten. Die Broschüre „Die Kriterien zur Energieförderung im Überblick“, die unter dem Link <http://www.provinz.bz.it/umweltagentur/service/publikationen.asp> abrufbar ist, gibt dazu eine Zusammenfassung. Zudem fördert das Amt Sensibilisierungsmaßnahmen wie die Energieberatung für die Bürger, die Durchführung von Analysen zur Energieoptimierung von öffentlichen Gebäuden, die Ausarbeitung von Energieplänen, die Erstellung von Verdichtungskonzepten und Weiterbildungsveranstaltungen. Öffentliche Körperschaften und Organisationen ohne Gewinnabsicht können dafür um einen Beitrag ansuchen. Durch diese Initiativen werden die Bürger sensibilisiert und erhalten wiederum Informationen, wie jeder Einzelne Energie einsparen kann. Ein weiteres Anliegen des Amtes ist die Einschränkung der Lichtverschmutzung zum Schutz der Umwelt und zur Energieeinsparung. Um dieses Ziel zu erreichen wurden Kriterien ausgearbeitet, die den Austausch oder die Umrüstung der öffentlichen Außenbeleuchtungsanlagen vorsehen. Nähere Informationen dazu gibt es auf der Homepage des Amtes unter folgendem Link: <http://www.provinz.bz.it/umweltagentur/energie/lichtverschmutzung.asp>

#### *Kontakt:*

#### **Amt für Energieeinsparung**

Mendelstraße 33, 39100 Bozen

Tel. 0471 41 47 20, Fax 0471 41 47 39

[energieeinsparung@provinz.bz.it](mailto:energieeinsparung@provinz.bz.it)

[www.provinz.bz.it/umweltagentur/](http://www.provinz.bz.it/umweltagentur/)

AUTONOME PROVINZ  
BOZEN - SÜDTIROL  
Landesagentur für Umwelt



PROVINCIA AUTONOMA  
DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Agenzia provinciale per l'ambiente

### 5.2.3. Arche im KVW

Die Arche im KVW ist ein nicht gewinnorientierter Verein, der soziale Anliegen aufgreift und private Vereine, Genossenschaften und öffentliche Einrichtungen bei der Umsetzung gemeinnütziger Vorhaben unterstützt.

Ein großer Teil des Aufgabenbereiches der Arche im KVW ist die Betreuung von derzeit ca. 35 Wohnbaugenossenschaften. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Wohnberatung für Senioren. Auch bietet die Arche im KVW Wohnbauberatungen in Bozen, Brixen, Schlanders und Bruneck an.

#### Projektwerkstatt

Die Arche im KVW versteht sich als Projektwerkstatt. Eines der Projekte, welches sie derzeit betreut, befasst sich mit der Nutzung bestehender Bauvolumen in Ortskernen. Der Arche im KVW ist das Thema sehr wichtig, da es darum geht, die Zentren aufzuwerten, das soziale Netzwerk zu stärken und die Landschaft zu schützen. Die

Möglichkeit der Nutzung bestehender Bauvolumen und die Schritte, die notwendig sind, um solche Initiativen umsetzen zu können, sind noch weitestgehend unbekannt. Das Thema ist sehr komplex und die Einbeziehung der Bevölkerung muss gut geplant sein, um nicht falsche Hoffnungen zu wecken.

Die Arche im KVW hat große Erfahrung im Bereich der Projektsteuerung. Sie kann den Gemeinden beratend zur Seite stehen, Projekte koordinieren und das Einbeziehen der Bevölkerung planen. Gerne ist sie auch bereit Informationsveranstaltungen zu organisieren und Vorträge abzuhalten.

Die Arche im KVW erreicht man unter der Nummer 0471 061300 oder unter der Email Adresse [info@arche-kvw.org](mailto:info@arche-kvw.org). Die Öffnungszeiten sind: Öffnungszeiten: Mo bis Do, 9.00 bis

12.00 Uhr und 14.30 bis 17.00 Uhr; Fr 9.00 bis 12.00 Uhr.

#### Kontakt:

##### **Arche im KVW**

Beda-Weber-Straße 1 (Eingang über die Brennerstraße), 39100 Bozen

Tel. 0471 061 300, Fax 0471 061 301

[info@arche-kvw.org](mailto:info@arche-kvw.org)

[www.kvw.org/de/wohnen/wohnbaugenossenschaft/](http://www.kvw.org/de/wohnen/wohnbaugenossenschaft/)



## 5.2.4. Architekturstiftung Südtirol

Der Architekturstiftung Südtirol ist es letzthin immer stärker gelungen, sich eine Stimme in der Öffentlichkeit zu verschaffen:

- Wir sprechen mit, wenn es um Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Erhaltung unserer Bautradition geht;
- Wir sprechen mit, wenn es um verstärkte Sensibilisierung zu den verschiedensten Themen der Baukultur geht;
- Wir machen auf uns aufmerksam, indem wir den Südtiroler Architekturpreis auch der öffentlichen Meinung unterbreiten;
- Wir versuchen die breite Bevölkerung zu erreichen, indem wir Berichte über gute Architektur auch für Fernsehen und Zeitschriften aufbereiten und begleiten;
- Wir arbeiten als Netzwerker an den verschiedensten Arbeitstischen in Südtirol mit und sind bemüht, immer stärker Synergien zu nutzen und gemeinsam an Lösungen für die Zukunft zu finden.

Die Architekturstiftung Südtirol ist sich bewusst, dass es verstärkt Gespräche auf Augenhöhe zwischen Planern, Fachleuten, Verwaltern und der Bevölkerung Südtirols braucht, um über die unterschiedlichsten Themen, die das Bauen betreffen, gemeinsam nachzudenken. Bauen ist nie eine reine Privatangelegenheit, Gebäude beeinflussen immer das soziale Umfeld. Der Erfolg der Dorfgespräche 2011 von Kunst Meran zum Thema "der nicht mehr gebrauchte Stall" organisiert, und unsere Architekturgespräche zu unterschiedlichsten Themen sprechen für diese Formel: Gebautes in seinem Umfeld zu besichtigen und zu besprechen hilft, traditionelle und zeitgenössische Architektur besser zu verstehen. Architektur soll denselben Stellenwert erhalten wie jeder andere Lebensbereich: Kultur, Sport und Wirtschaft.

Während der vergangenen Gespräche ist uns bewusst geworden, dass besonders die junge Generation sensibilisiert werden muss. Diese soll sich einbringen in die Überlegung, wie das Südtirol von morgen aussehen soll. Wir werden vermehrt mit den Schulen arbeiten und gezielt Oberschulabgänger zu unseren Gesprächen einladen. Wenn diese sich bewusst sind, wie motivierend sich ortsgerechte Architektur und angenehmes Raumklima auf die Menschen auswirken, dann werden sie bemüht sein, sich dafür einzusetzen.

Architektur-  
gespräche

*Kontakt:*

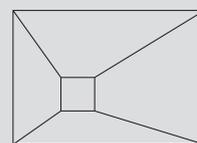
**Architekturstiftung Südtirol**

Sparkassenstraße 15, 39100 Bozen

Tel. 0471 301751, Fax 0471 974546

stiftung@arch.bz.it

www.stiftung.arch.bz.it/



Architekturstiftung Südtirol  
Fondazione Architettura Alto Adige

Wir werden Sie ganz konkret fragen, was Sie sich von Raumplanung und Architektur erwarten, um auch morgen lebenswerte Dörfer und Städte zu haben, in und mit denen wir Wohlstand erzeugen können und trotzdem eine Landschaft haben, in der wir uns alle, die hier leben und die uns besuchen, wohl fühlen. Nur wer teil nimmt an der Gestaltung, fühlt sich dafür auch verantwortlich.

### 5.2.5. Baubiologie Südtirol

Die Baubiologie ist die Lehre von den ganzheitlichen Beziehungen zwischen den Menschen und ihrer Wohnumwelt.

Der Verein baubiologie südtirol ist eine gemeinnützige und nicht auf Gewinn ausgerichtete Vereinigung zur Vertiefung und Verbreitung der Baubiologie. Mitglieder sind Handwerker, Planer, Baustoffhändler, Berater, Bauwillige und Interessierte in den Bereichen Baubiologie und Ökologie. Des Weiteren propagiert der Verein eine nachhaltige Lebensweise im ganzheitlichen Sinn. Erfahrene Berater von baubiologie südtirol führen Untersuchungen vor Ort durch und beraten Bauleute.

Die Haupttätigkeit des Vereins baubiologie südtirol sind baubiologische Beratungen in allen Ebenen von der Materialwahl über Gebäudekonzepte bis zu raumplanerischen Systemen. Darüber hinaus werden Weiterbildungsveranstaltungen (z.B. Baubiologie-Kurs in Zusammenarbeit mit der Berufsschule Schlандers) organisiert. Der Verein dient zudem als Plattform für den Erfahrungsaustausch.

Nach der Kontaktaufnahme mit dem Verein, wird ein persönlicher Termin mit einem gewünschten Baubiologen vereinbart. Die Leistung der Baubiologen geht je nach Kompetenz von der Beratung über die Planung bis zur Umsetzung. Einige der

baubiologischen Berater führen auch Messungen aller Art an Gebäuden durch.

Die Aufgabenschwerpunkte der Baubiologen gliedern sich im Detail wie folgt:

- Bei Sanierungen und Neubau: Beratung über gesunde und ökologische Materialien;
- Im Bereich „Wohnkomfort“: Temperatur-, Feuchte-, Akustik-, elektrische Felder-, Schadstoff- und Schimmelmessungen; Beratungen über Energiesparmaßnahmen, Haustechnik von Gebäuden, Kreislaufwirtschaft;
- Im Bereich „Gebäude in seinem Umfeld“: klimatische Bedingungen, Dorf- und Stadtplanung, Soziales und Verkehr, Bauplatzuntersuchung, elektrische Felder, Freiflächen- und Grünraumgestaltung

*Kontakt:*

**baubiologie südtirol**

Quireinerstraße 20c (c/o manu),

39100 Bozen

Tel. 0471 1886067

info@baubiologie.bz.it

www.baubiologie.bz.it/

**baubiologie südtirol**  
gesund bauen & leben

Aufgaben-  
schwerpunkte

## 5.2.6. Energieforum Südtirol

Das Energieforum Südtirol (Arbeitskreis im AFB) ist ein produktunabhängiger Verein, welcher seit 20 Jahren im Bereich der Energieeinsparung tätig ist. Das Ziel war und ist auch heute noch, das Energiesparen und den Einsatz der heimischen erneuerbaren Energieträger, sowie allgemein die umweltgerechte Energieversorgung, Energienutzung und Baukultur zu verbreiten und zu fördern.

Das Energieforum Südtirol als Vereinigung produktunabhängiger Fachpersonen, bietet für die Gemeinden spezielle Aktionen und Projekte an.

Der Energieberatungsdienst „Energie-, Bau- und Sanierungsberatung“ für Bürger wird von unseren diplomierten Energieberatern durchgeführt und umfasst zahlreiche Themen im Bereich der Gebäudesanierung, des Neubaus und der Förderungen. Dazu zählen auch die Beratung hinsichtlich der Steuerbegünstigungen, der Landesbeiträge für Energiesparmaßnahmen, die gesetzlichen Mindeststandards für Neubau und Sanierung, der Kubaturbonus für die Gebäudesanierung und die Hilfestellung bei der Wahl des Heizsystems und der verschiedenen Baumaterialien.

Energie-, Bau- und Sanierungsberatung

Im Rahmen der Aktion Gebäudethermografie - Wärmecheck fürs Haus ermöglicht die Gemeinde ihren Bürgern Thermografieaufnahmen zur Schwachstellenanalyse zu einem unschlagbaren Preis anzubieten. Die farbigen Wärmebilder sind die schnellste Möglichkeit um Baumängel, erhöhte Energieverluste, Durchfeuchtungen und Luftundichtheiten am Gebäude zu ermitteln und stellen somit den ersten Schritt in Richtung Energieeinsparung dar. Das Gesamtpaket beinhaltet neben den Thermografieaufnahmen und deren Auswertung, eine umfassende Sanierungsbroschüre und eine abschließende individuelle Energieberatung.

Wärmecheck

Durch einen detaillierten Gebäude-Energie-Check (energetische Feinanalyse) können die gemeindeeigenen Gebäude genauer untersucht und anschließend ein spezifischer Gebäudebericht inklusive Sanierungsvorschläge erstellt werden. Die Erstellung der Berechnungen kann zusätzlich durch diverse Messungen, wie z.B. die Gebäudethermografie oder die Luftdichtheitsmessungen erweitert werden. Dies ermöglicht eine noch genaue Bestandsaufnahme und Dienst als Basis für die Sanierungsmaßnahmen.

Gebäude-Energie-Check

*Kontakt:*

### **Energieforum Südtirol**

Pfarrhofstraße 60/a, 39100 Bozen

Tel. 0471 254 199, Fax 0471 188 04 94

info@energieforum.bz

[http://www.afb-efs.it/efs\\_de/](http://www.afb-efs.it/efs_de/)



## 5.2.7. Agentur für Energie Südtirol – KlimaHaus

### Zertifizierungen

Die KlimaHaus Agentur Bozen ist eine öffentliche Einrichtung für die energetische Zertifizierung von Gebäuden. Bis heute hat sie allein in Italien 5.000 Gebäude zertifiziert. Die KlimaHaus Agentur setzt auf die Aus- und Weiterbildung aller am Bau mitwirkenden Akteure. Sie fördert Initiativen für die Sensibilisierung der Bevölkerung im Bereich Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Klimaveränderungen. Zu den Kompetenzfeldern der KlimaHaus Agentur zählen: Energieeffizienz im Gebäudebereich, Erneuerbare Energien, Klimaschutz, Ressourcenschutz und Nachhaltige Entwicklung im Energiebereich.

Die KlimaHaus Agentur bietet ein breit gefächertes Angebot von Know How in allen baurelevanten Bereichen. Südtirol hat in Italien eine Vorreiterrolle eingenommen, nicht nur, weil die energetische Gebäudezertifizierung hier bereits verbindlich vorgeschrieben ist, sondern weil die zahlreichen KlimaHäuser inzwischen als konkrete Beispiele für energiesparendes und nachhaltiges Bauen dienen.

#### *Kontakt:*

#### **Agentur für Energie Südtirol – KlimaHaus**

Schlachthofstraße 30/C, 39100 Bozen

Tel. 0471 062 140, Fax 0471 062 141

info@klimahausagentur.it

www.klimahaus.it



Ziel einer Sanierung muss es sein, ein auf das entsprechende Gebäude maßgeschneidertes Sanierungskonzept zu erarbeiten. Deshalb ist zunächst die Wahl eines kompetenten Beraters sehr wichtig. Dieser begleitet den Bauherrn durch den gesamten Sanierungsprozess. Eine gute Beratung startet mit der Bestandsanalyse des Gebäudes. Bei einem Lokalaugenschein werden die einzelnen Details und Besonderheiten unter die Lupe genommen. Alle Bauteile wie Außenwand, Fenster, Dach, Kellerdecke bzw. Bodenplatte, bestehende Wärmebrücken sowie die Heizungsanlage werden erfasst und analysiert. Die Berechnung des bestehenden Heizwärmebedarfs und der Primärenergie, sowie der Vergleich mit dem realen Verbrauch stellen den zweiten

Schritt der Bestandserhebung dar. Das Projekt "KlimaHaus R" hat Zertifizierungsinstrumente entwickelt, die einen qualitativen Eingriff für alle Arten der energetischen Sanierung ermöglichen. Bei der neuen Zertifizierung geht es also nicht nur um die Gesamtsanierungen von Gebäuden (Wohngebäude oder Nichtwohngebäude), wo oft große Eingriffsfreiheit herrscht, sondern auch um ein qualitatives Zertifizierungssystem für die Sanierung einzelner Wohnungen. Dabei ist es wichtig, die besonderen technischen (Wärmebrücken) und gesetzlichen Einschränkungen (Mindestabstände, Sicherheits- oder Brandschutzvorschriften) zu berücksichtigen. Aufgrund der Vielzahl und des Wertes historischer Gebäude wird KlimaHaus R besondere Maßnahmen für die Sanierung von Gebäuden unter Denkmalschutz vorsehen.

### KlimaHaus R

## 5.2.8. Landesbeirat für Baukultur und Landschaft

Der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft bietet seit 2006 – Jahr seiner Einsetzung – Beratungen im Bereich Neubau, Umbau, Sanierung und im Bereich Raumentwicklung an. Die Beratung wurde als Serviceleistung von der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol ins Leben gerufen, ist daher kostenlos und kann von Bauherrn, Planern und öffentlicher Verwaltung angefordert werden. Die Beratungen erfolgen immer anhand eines Lokalausweises. Bei entsprechender Überarbeitung der Projekte können Folgeberatungen eingerichtet werden.

Der Landesbeirat setzt sich aus drei international renommierten Architekten zusammen, die spezifische Erfahrungen mit dem Bauen im alpinen Kontext gesammelt haben. Die drei Architekten, kommen aus der Schweiz, Österreich und Italien und stellen ein neutrales Gremium dar. Sie begutachten Projekte mit besonderem Augenmerk auf die Einfügung der Bauobjekte in die Landschaft und in die bestehenden Siedlungsstrukturen. Der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft fördert qualitätsvolle und ortsgerechte Architektur, da nur hohe Projektqualität nachhaltige Baukultur erzeugen kann. Die angewandten Bewertungskriterien sind:

- Ortsentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung;
- Einbindung der Gebäude in den natürlichen und in den gebauten Kontext;
- Proportionen, Volumen und Maßstäblichkeit der Baukörper;
- Erschließung von Grundstücken;
- Raumbildungen und Gestaltung von Außenräumen;
- Materialwahl;
- Formale Gestaltung.

In Form einer Gesprächsrunde werden mit allen Baubeteiligten Anliegen und Projektlösungen besprochen sowie Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt. Anschließend erstellt der Landesbeirat ein Gutachten, das Richtlinien enthält und als Hilfestellung bei der Planung dienen soll.

Begutachtung

Bewertungskriterien

*Kontakt:*

**Amt für Landschaftsschutz**

Landhaus 11, Rittner Straße 4,  
39100 Bozen

Tel. 0471 417800, Fax 0471 417819  
landschaftsschutz@provinz.bz.it  
www.provinz.bz.it/natur-raum/

AUTONOME PROVINZ  
BOZEN - SÜDTIROL  
Abteilung Natur, Landschaft  
und Raumentwicklung



PROVINCIA AUTONOMA  
DI BOLZANO - ALTO ADIGE  
Ripartizione Natura, paesaggio  
e sviluppo del territorio

## 5.2.9. Landesverband der Handwerker (LVH)

In Südtirol gibt es ca. 13.000 Handwerksbetriebe. Der LVH ist als aktive Interessensvertretung der Handwerker in Südtirol mit über 8.000 Mitgliedern der größte Wirtschaftsverband Südtirols und kann mit einer Organisationsstruktur von 12 Bezirksorganisationen, 115 Ortsgruppen und 60 Berufsgemeinschaften (insgesamt gibt es 80 verschiedene Handwerksberufe) aufwarten. Der LVH bietet Mitgliedern ein leistungsstarkes Service-Angebot. Kompetente Lösungen und berufsbezogene Beratung geben Sicherheit für die richtigen Entscheidungen im Betrieb. Das Ziel ist die Zufriedenheit der Mitglieder: im Hauptsitz in Bozen sowie in den Bezirksbüros.

Der LVH bietet Informationsveranstaltungen (Schlau gebaut!) über das Energetische Sanieren und Bauen mit Experten an:

### Strategische Ziele

- Vermittlung von verschiedenen Informationen zum energetischen Sanieren
- Allgemeine Informationen zum Thema Bauen und Umbauen
- Vermittlung von gesetzlichen Vorgaben
- Vermittlung der Förderungskriterien
- Vermittlung von finanziellen Voraussetzungen

### Zielgruppe:

- Südtiroler Bevölkerung, Häuslebauer und Sanierer
- Besonders junge Paare/Familien
- Handwerksbetriebe

Veranstaltung  
„Schlau gebaut!“

### Projektträger:

- Landesverband der Handwerker
- Amt für Handwerk – Autonome Provinz Bozen – Südtirol

### Partner:

- Agentur für Energie Südtirol – KlimaHaus
- Techniker (Ing. Ruben Erlacher)
- Arche im KVW
- Techniker (Arch. Barry van Eldijk)
- Verband der Privatzimmervermieter

*Kontakt:*

### LVH - Landesverband der Handwerker

Mitterweg 7, 39100 Bozen

Tel. 0471 323200, Fax 0471 323210

info@lvh.it

www.lvh.it



**Sprechzeiten in Bezirks-/Landesbüros:** Montag bis Donnerstag, 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.30 bis 17.15, Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr, Sommeröffnungszeiten (Juli/August): 8.30 bis 12.30 Uhr

Suche nach einheimischen Betrieben unter: [www.meinhandwerker.lvh.it](http://www.meinhandwerker.lvh.it)

## 6. Resümee

Wie die Ausführungen zeigen, müssen die Gemeinden Südtirols Mittel und Wege finden, dem Donut-Effekt und damit dem Aussterben der Ortskerne entgegenzuwirken. Der politischen Führung einer Gemeinde kommt dabei die Aufgabe zu, Initiativen anzustoßen und Visionen der Bürger zu verwirklichen. Denn Politik heißt gestalten und nicht nur verwalten. Der Verwaltung obliegt die Umsetzung der strategischen Entscheidungen der Politik. Der Hintergrund ist, dass Grund und Boden nur begrenzt zur Verfügung stehen, weshalb eine vorausschauende Planung von Seiten der Gemeindepolitik notwendig ist. Auch deshalb, weil die Raumordnung den Energieverbrauch einer Gemeinde beeinflusst. Die Revitalisierung der Ortskerne bringt zudem soziale, wirtschaftliche und infrastrukturelle Vorteile mit sich.

Politik heißt  
„gestalten“

Um den „Donut-Effekte“ vorzubeugen, sollte ein Strategischer Entwicklungsplan erarbeitet werden. Im Entstehungsprozess eines solchen Dokumentes ist die Bevölkerung mit einzubinden, um Interessen, Vorstellungen und Umsetzungskriterien zu bündeln. Die Qualität eines solchen Plans hängt in erster Linie vom Willen der Politik und deren Zusammenarbeit mit der Bevölkerung ab. Das reformierte Landesraumordnungsgesetz beinhaltet zwar Regelungen, doch sollte die Entstehung eines Strategischen Entwicklungsplans in den Köpfen der Bevölkerung stattfinden und nicht nur in der Interpretation eines Gesetzes. Denn Letzteres gibt nur Richtlinien vor, die allgemein formuliert sind. Der Bauleitplan setzt am Ende die Visionen rechtsverbindlich um.

Strategischer  
Entwicklungsplan

Mit dem Projekt „Bau-, Energie- und Sanierungsberatung“ in den Gemeinden des Vinschgaus wurde ein erster Schritt zur Revitalisierung von Ortskernen in diesem Bezirk gemacht. Die Pilotgemeinde Laas im Vinschgau zeigt, dass es möglich ist, bestehende Kubatur zu nutzen und sie dadurch aufzuwerten. Dabei darf nicht vergessen werden, dass es der Wille der Politik war, der vieles bewegt hat.

Bau-, Energie-  
und Sanierungs-  
beratung

Eine Politik mit Führungsverantwortung, ein Strategischer Entwicklungsplan sowie ein Angebot von „Bau-, Energie- und Sanierungsberatungen“ in den Gemeinden sind Ausdruck eines Nachhaltigkeitskonzeptes, um zukünftigen Generationen die selben Lebensbedingungen zu ermöglichen, wie wir sie heute in Südtirol vorfinden.

Nachhaltigkeit

# Chance für die Wirtschaft, aber...

**VERANSTALTUNG:** Mit Altbausanierung und Ortskernbelebung Arbeitsplätze sichern und schaffen – Vorher gibt es noch vieles zu tun

VON BÜRGI PARDATSCHER ABART

**SCHLANDERS.** In der Altbausanierung sieht man die Chance, die Beschäftigungslage im Vinschgau zu konsolidieren oder gar auszubauen. Doch bis es so weit ist, gilt es noch einiges zu tun.

Vor nunmehr drei Jahren wurde das Projekt „Job-Idee“ ins Leben gerufen, zu dem die Europäische Akademie (Eurac) die Wirtschafts- und Gemeindevertreter an einen Tisch gerufen hat. Man suchte nach Möglichkeiten, die Beschäftigungslage im Vinschgau zu verbessern und stieß dabei auf das Thema Altbausanierung und Ortskernbelebung.

Impulse für diesen Bereich würden bestehende Arbeitsplätze in Bauwirtschaft und darüber

hinaus festigen und neue schaffen. „Die Südtiroler nehmen nämlich beim Bau zu 90 Prozent das Angebot vor Ort war“, wusste Katharina Niedermüller von der Eurac bei der jüngsten Informationsveranstaltung über das Projekt „Job-Idee“ in Schlanders zu berichten.

Immerhin seien 75 Prozent der Bausubstanz in Südtirol älter als 30 Jahre und damit früher oder später, sanierungsbedürftig, wie Niedermüller von der Eurac erklärte. Allein im Ober- vinschgau würden rund 200.000 Kubikmeter leer stehende Bausubstanz nicht genutzt, ergänzte Bezirkspräsident Andreas Tappeiner.

Ein richtungweisendes Beispiel für die Ortskernbelebung wurde von Adriano Oggiano, dem Direktor des Landesamtes

für Landschaftsschutz, und seiner Mitarbeiterin Martina Pecher aufgezeigt. Es betrifft die Errichtung von Wohnungen des geförderten Wohnbaues im Ortskern von Schluderns an einer ehemaligen Brandstätte sowie dem angrenzenden Franken-Haus. „Das Vorhaben zeigt, dass man nicht alles niederreißen und neu aufbauen muss“, sagte Martina Pecher. Das Projekt war in enger Zusammenarbeit mit dem Landesbeirat für Baukultur und Landschaft erstellt worden.

### Hürden aus dem Weg räumen

Bei der anschließenden Diskussion stellte sich heraus, dass noch einige Hürden aus dem Weg geräumt werden müssen,

um die Altbausanierung und die Ortskernbelebung so anzukurbeln, dass sie sich positiv auf die Wirtschaft im Vinschgau auswirkt.

Zu allererst müsse bei den Bürgern das Verständnis für das Bauen und Wohnen im Ortskern geweckt werden, betonte Bezirkspräsident Andreas Tappeiner. Gleichzeitig müssten auch Bedenken gegen die Sanierung von Altbauten ausgeräumt werden. Viele Bauherren fürchteten die Schwierigkeiten vor, während und nach dem Bau.

Eine besondere Herausforderung seien auch die Klimahaushaltsstandards, gestand Christine Romen vom Energieforum Südtirol. „Ein Altbau kann nicht mit den gleichen Standards wie ein Neubau bewertet werden“, warf der Laaser LVH-Ortsobmann Jo-

sef Moser ein. Mit neuen Bautechniken gebe es bei alten Gebäuden vielfach Probleme.

Die Handwerker im Tale seien mit Altbausanierungen zu wenig vertraut, hieß es bei der Veranstaltung. Hier bestehe großer Nachholbedarf. „Es gibt jetzt von Seiten der Handwerker immer mehr Nachfrage nach Weiterbildungsveranstaltungen für alte Techniken“, sagte Peter Spechtner, Leiter des Landesberufsschule.

Eine weitere Hürde bei der Altbausanierung ist die finanzielle Unterstützung durch Landesbeiträge. Sie wird nicht mehr für einzelne Bauabschnitte, sondern nur mehr für ganze Projekte gewährt. „Das ist in Krisenzeiten sehr ungünstig“, stellte Taufere Vizebürgermeisterin Roseline Gunsch Koch fest.

Tageszeitung „Dolomiten“ vom 24. August 2012, Seite 25.

# Zu wenig Beratung in den Gemeinden

**STUDIE:** Bau-, Energie- und Sanierungsberatung nur in vier Gemeinden – In Laas wird Beratung aufgesplittet

VINSCHGAU (no). Das Angebot an Beratungen für die Bau-, Energie- und Sanierungsberatung in den 13 Gemeinden des Vinschgaus hat Katharina Niedermüller von der Europäischen Akademie näher unter die Lupe genommen. Die Beratung sei nämlich eine wichtige Voraussetzung, damit durch die Altbausanierung und Ortskernbelebung Impulse für die Wirtschaft gesetzt werden.

Lediglich in vier Gemeinden

wird eine Beratung angeboten, obwohl die Sanierung der Ortskerne in den meisten Gemeinden ein aktuelles Thema sei, stellte Niedermüller fest.

Das Landesamt für Energieberatung sei in drei Gemeinden, nämlich in Mals, Laas und Schlanders, vertreten, das Energieforum Südtirol nur in Laas und Schlanders. Der Landesverband der Handwerker biete gezielt Informationsabende zu diesen Themen an, die zwei- bis

dreimal jährlich stattfänden, berichtete Niedermüller. Zudem gibt es noch freiberufliche Energie- und Bauberater.

„Darüber hinaus hat aber jede Gemeinde noch ihre eigenen Berater“, stellte die Mitarbeiterin der Eurac fest. „Deshalb wäre es wichtig, dass die Gemeinden in Sachen Beratung enger zusammenarbeiten, damit die Politik jene Impulse geben kann, die für die Altbausanierung und die Ortskernbelebung im Vinschgau

wichtig sind“, betonte Katharina Niedermüller.

In der Gemeinde Laas, die seit kurzem die gesamte Palette der Beratungen anbietet, hat sich gezeigt, dass die Energieberatung von der Beratung in Raumordnungs- und technischen Fragen getrennt werden musste. „So können wir dem Wunsch der Bürger nach Beantwortung seiner spezifischen Fragen besser gerecht werden“, sagte Bürgermeister Andreas Tappeiner.

Tageszeitung „Dolomiten“ vom 24. August 2012, Seite 25.

# Sanierungen im Fokus

**VERANSTALTUNG:** Informationsabend über das richtige Sanieren in Taufers

TAUFERS. Wer sein Haus saniert, baut teuer: Diese Meinung halte sich hartnäckig, ist einer Aussendung der Europäischen Akademie EURAC zu entnehmen. Und deshalb bevorzuge so mancher Bauherr ein Häuschen in der neuen Wohnbauzone.

Die Folge: Ortskerne sterben aus und der gemeinschaftliche Zusammenhalt nimmt ab. Dies belegen laut EURAC nicht nur internationale Studien, auch Südtirols Gemeinden beobachten dieses Phänomen mit Sorge. Um dem abzuwehren, sei seriöse Information der erste Schritt.

Ein solcher Schritt wurde vor wenigen Tagen in Taufers i. M. gesetzt, mit dem ESF-geförderten Projekt „Job creation“. Es ging darum, Gemeindeverant-



Im Bild einige der Teilnehmer (von links): Moderator Josef Bernhart, Ulrich Klammsteiner, Josef Schöpf, Margot Wittig und Martin Stecher.

wortliche und Bürger zu informieren, wo es Information und Beratung gibt, um Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten. Auch gelungene Sanierungsbeispiele gehören dazu. In Taufers diskutierte

eine Expertenrunde darüber, wie das alles gehen kann. Erschienen waren auch Vertreter der Baubiologen, der Klimahaushaus Agentur, der KVW-Arche und der Architekturstiftung.

Tageszeitung „Dolomiten“ vom 30. Jänner 2013, Seite 29.

## Bauen, Sanieren und dabei Energie sparen

*EURAC-Institut informiert in Taufers i. M. über Beratungsmöglichkeiten beim Bauen und energetisch richtigen Sanieren.*

TAUFERS I.M. - Auf Initiative von Vize-IM Roselinde Koch Gunsch hielt das Institut für Public Management (EURAC) kürzlich in Taufers eine Veranstaltung zur energetischen Bau- und Sanierungsberatung ab. BM Hermann Fliri freute sich über das große Interesse der Bürger/innen. Auch einige Gemeinderäte waren im voll besetzten Ratsaal zu sehen. Katharina Niedermüller von der EURAC bzw. von der Uni Innsbruck stellte ihre Forschungsarbeit über die bestehenden Beratungsmöglichkeiten im Vinschgau vor. Sie berichtete, dass wir zwar in Südtirol eine Zunahme der Siedlungsfläche haben, aber auch das Ärgernis von viel leerstehender Kubatur. Überdies sind 75% der Bausubstanz von ständig bewohnten Wohnungen älter als 30

Jahre, was einen großen, energetisch sinnvollen Sanierungsbedarf erforderlich macht. Dies werde auch von den Bürgermeistern im Vinschgau bestätigt. Eine ganze Reihe von Organisationen geben Beratung: der LVH mit der Reihe „Schlau gebaut“, die Architekturstiftung Südtirol, das Amt für Landschaftsschutz, der Heimatpflegeverband, aber auch die Ämter für Wohnbauförderung und Energieeinsparung, die „Arche“ im KVW, das Denkmalamt, die Klimahaushausagentur und die Raiffeisenbanken. Beratungsthemen sind hauptsächlich Steuervergünstigungen und Förderungen, Denkmal- und Ensembleschutz, Eignung von Baustoffen und Kreditberatung. Für viele interessant sind die möglichen Absatzbeträge wie die 30%igen bzw. 80%igen

Landesbeiträge für energiesparende Maßnahmen, der 36%ige bzw. 50%ige Steuerabzug für Sanierungsarbeiten an Wohnungen und Wohngebäuden, der bis Ende Juni 2013 befristete 55%ige Steuerabzug für Sanierungsmaßnahmen und der Kubaturbonus für energetische Gebäudesanierung.

### Beratungsdschungel

Bei der Diskussion, moderiert von EURAC-Mitarbeiter Josef Bernhart, nahmen Vertreter verschiedener Beratungsorganisationen Stellung zur derzeitigen Situation. Dabei wurde klar, dass es als Folge der komplexen Situation beim energetischen Bauen und Sanieren auch einen Beratungsdschungel gibt. Es wäre für den Betroffenen angenehm, wenn

er einen einzigen Berater für die verschiedenen Aspekte des Bauens hätte. Kritik wurde von den Experten an der Tatsache geübt, dass der Bau von Photovoltaikanlagen als Folge der großzügigen öffentlichen Förderung so ausgeführt ist. Auch der Wunsch nach aktuellen Wiedergewinnungsplänen als Instrument der Raumordnung wurde eindringlich geäußert. Weiter wurde die Menge der unterschiedlichen Bestimmungen kritisiert, die sich als oftmals kaum überwindbare Hürde vor den Bauherren aufwürfen. Es wurde auch eine Änderung der Richtlinien gefordert, damit es wesentlich günstiger wird, zu sanieren ansatz neu zu bauen.

FRIEDRICH HARING

„Der Vinschger“ Nr. 04/13 (06. Februar 2013), Seite 12.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur:

- Bernhart J., Oppermann B., Pinzger S., Promberger K.:* „Management der Nachhaltigkeit von Gemeinden“, Arbeitsheft der Europäischen Akademie Bozen, Bozen 2012.
- EURAC-Institut für Public Management:* „Nachhaltigkeitsbericht Naturns“, im Auftrag der Marktgemeinde Naturns erarbeitet, Union Druck, Meran 2011.
- Huber J.:* „Nachhaltige Entwicklung: Strategien für eine ökologische und soziale Erdpolitik“, Berlin 1995.
- Just D., Januth A., Bernhart J., Niedermüller K., Promberger K.:* „Gemeindeführung im Alpenraum – Ergebnisse einer komparativen Studie in Italien und der Schweiz“, Chur 2012.
- Kommission der Europäischen Gemeinschaften:* „Europäisches Regieren. Ein Weissbuch“, Brüssel 2001.
- Landesinstitut für Statistik der Autonome Provinz Bozen – Südtirol (ASTAT):* „15. Volks- und Wohnungszählung 2011 – erste vorläufige Ergebnisse“ Nr. 40, Bozen 06/2012.
- Norberg-Schulz C.:* „Neues Bauen in alter Umgebung“, Ausstellungsführer, München 1980
- Österreichische Energieagentur (Hrsg.):* *energy*, Zeitschrift, Wien 04/2006.
- Südtiroler Bauernbund, apollis Institut für Sozialforschung und Demoskopie (Hrsg.):* „Flächensicherung in Südtirol“, Bericht, Bozen 2013.
- Weber G.:* „Raumplanerische Interventionen, Neue Orientierung im Labyrinth der Möglichkeiten“ in Forum Wissenschaft & Umwelt, Weber G. (Hrsg.), Ausgabe: „Verbaute Zukunft? der verbaute Raum, Raumnutzung im 3. Jahrtausend und die Folgen; der geplante Raum, Ziele, Pläne und die Wirklichkeit; der gestaltete Raum, räumliche Qualitäten und Präferenzen“, in Wien 2009.

**Internetquellen:**

Stiftung Vital: Online in Internet: [http://www.stiftungvital.it/Soziales\\_Kapital\\_Gemeinden\\_1\\_Sozialkapital.html](http://www.stiftungvital.it/Soziales_Kapital_Gemeinden_1_Sozialkapital.html)

Vereinte Nationen: Agenda 21: Online in Internet: [http://www.un.org/depts/german/conf/agenda21/agenda\\_21.pdf](http://www.un.org/depts/german/conf/agenda21/agenda_21.pdf)

International Council on Monuments and Sites (ICOMOS): Online in Internet: <http://www.icomos.org/en/>

Aspern - Die Seestadt Wiens: Online in Internet: <http://www.aspern-seestadt.at/>

European Foundation for Quality Management: Online in Internet: <http://www.efqm.org/>

ASTAT: Online in Internet: [http://www.provinz.bz.it/astat/download/JB2012\\_K1.pdf](http://www.provinz.bz.it/astat/download/JB2012_K1.pdf)  
[http://www.provinz.bz.it/astat/de/volkszaehlung/aktuelles.asp?aktuelles\\_action=4&aktuelles\\_article\\_id=406345](http://www.provinz.bz.it/astat/de/volkszaehlung/aktuelles.asp?aktuelles_action=4&aktuelles_article_id=406345)

CIMA Beratung + Management GmbH: Online in Internet: <http://www.cima.de/home/index.php>

## Gesetzestexte

Landesgesetz Nr. 26 vom 12. Juni 1975, veröffentlicht im Amtsblatt vom 1. Juli 1975, Nr. 32.

Landesgesetz Nr. 13 vom 11. August 1997, „Landesraumordnungsgesetz“, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 1 zum Amtsblatt vom 16. September 1997, Nr. 44.

Landesgesetz Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, „Wohnbauförderungsgesetz“, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 1 zum Amtsblatt vom 12. Jänner 1999, Nr. 3.

Legislativdekret vom 22. Jänner 2004, Nr. 42, veröffentlicht im Gesetzesanzeiger vom 24. Februar 2004, Nr. 45, Ordentliches Beiblatt.

Regionalgesetz Nr. 7 vom 22. Dezember 2004, „Reform der Ordnung der örtlichen Autonomien“: D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 1/L, D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 2/L, D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 3/L, D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 4/L.

Landesgesetz Nr. 10 vom 19. Juli 2013, Änderung des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11. August 1997, „Landesraumordnungsgesetz“, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 2 zum Amtsblatt vom 6. August 2013, Nr. 32.

Landesgesetz Nr. 14 vom 17. September 2013, Änderung des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17. Dezember 1998 „Wohnbauförderungsgesetz“, veröffentlicht im Amtsblatt vom 24. September 2013 Nr. 39.

## Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

### Abbildungen:

Abbildung 1: Der „Donut-Effekt“ (Illustratorin: Silke de Vivo, EURAC) .....	8
Abbildung 2: Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit .....	10
Abbildung 3: Grundprinzipien von <i>Good Governance</i> .....	12
Abbildung 4: „Baulandtreppe“ .....	16
Abbildung 5: Struktur des Nachhaltigkeits-Checks .....	19
Abbildung 6: Brainstorming „Vorteile Wohnen im Ortskern“ .....	31
Abbildung 7: Sehen Sie einen Bedarf an einer Beratung zu den Themen Bauen, Energie und (Energetische) Sanierung in Ihrer Gemeinde? .....	35
Abbildung 8: Lokalpolitische Zielsetzungen einer „Bau-, Energie- und Sanierungsberatung“ .....	36

### Tabellen:

Tabelle 1: Untersuchungskriterien der ökologischen Dimension im Nachhaltigkeits-Check .....	20
Tabelle 2: Eckdaten der Bezirksgemeinschaft Vinschgau .....	32

### Boxen:

Box 1: Die Rolle der Gemeinde laut Agenda 21, Art. 28.1., 1992. ....	11
Box 2: Verfasser: Dr. Bernd Karner – Chiron Bildung & Forschung – Mitbegründer des Netzwerkes für Partizipation Südtirol. ....	17
Box 3: Ensembleschutz laut dem Landesgesetz Nr. 13 vom 11. August 1997 „Landesraumordnungsgesetz“, Art. 25. ....	25
Box 4: Projekt 3ENCULT, Verfasserin: Alexandra Troi, EURAC-Institut für Erneuerbare Energie. ....	27
Box 5: Verfasserin: Margot Wittig, Architekturstiftung Südtirol. ....	29
Box 6: „Stadt der kurzen Wege“, Quelle: <i>energy</i> – Zeitschrift der Österreichischen Energieagentur, 04/2006, S. 10f. ....	30
Box 7: Geförderter Wohnbau in der Gemeinde Schulderns, Verfasser: Dr. Arch. Martina Pecher, Koordinatorin Landesbeirat für Baukultur und Landschaft. ....	34