

Appell an den Landtag und die Landesregierung

Wohnreform 2025: Bauen für wenige statt Wohnen für alle?

Die Wohnreform 2025 soll leistbaren Wohnraum für Südtirolerinnen und Südtiroler schaffen – doch zahlreiche Gesetzesänderungen laufen diesem Ziel zuwider. Der Heimatpflegeverband fordert den Landtag und die Landesregierung zum Umdenken auf.

Leistbarer Wohnraum für Südtirolerinnen und Südtiroler ist notwendiger denn je. Der Heimatpflegeverband begrüßt daher grundsätzlich die Zielsetzung der geplanten [Wohnreform 2025](#). Doch der Schein trügt: Hinter vermeintlich sinnvollen Maßnahmen verbergen sich neue Schlupflöcher, die Einzelinteressen auf der grünen Wiese bedienen – auf Kosten der Allgemeinheit.

Der zentrale Grundsatz des Gesetzes für Raum und Landschaft, nämlich „Innen flexibel, außen penibel“, wird durch die geplanten Änderungen in sein Gegenteil verkehrt. Während wichtige Hebel gegen Wohnungsleerstand ignoriert oder verschärft werden – wie etwa durch die ersatzlose Streichung des vorgesehenen Bestandnutzungsfonds –, befeuern andere Passagen die Spekulation mit Grund und Boden.

Kubaturgeschenke statt Siedlungsentwicklung

Besonders kritisch sieht der Heimatpflegeverband die geplanten Änderungen in Artikel 15 und 21 der Wohnreform:

- Die Erweiterung von Wohnbauten im landwirtschaftlichen Grünland auf 1.000 m³ soll nicht nur für Gebäude erlaubt sein, die 1973 bestanden haben, sondern künftig auch für solche die bis 1997 errichtet wurden. Das betrifft eine Vielzahl von Gebäuden im Grünen.
- Selbst Kleinstbauten mit nur 200 m³ Kubatur könnten künftig auf 500 m³ anwachsen.
- Noch absurder: Bei Almhütten soll künftig unterirdische Kubatur nicht mehr zu den Nutzflächen zählen, was eine massive unterirdische Bebauung ermöglicht, die Spekulation befördert und (durch Abriss und Neubau) das Landschaftsbild stark verändert.
- In Mischgebieten wird für die Umwandlung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnnutzung die Einhaltung der Baudichte (Artikel 36, Landesgesetz „Raum und Landschaft“) de facto aufgehoben.
- Die Neuauflage des berüchtigten „Stadelartikels“ wurde laut Medienberichten ad acta gelegt, es stellt sich aber die Frage, ob er in anderer Form wiederkommt.

Diese Maßnahmen stehen im krassen Gegensatz zum Ziel einer ressourcenschonenden Raumordnung. Sie fördern Zersiedelung, erschweren eine kompakte Dorfentwicklung und untergraben den Schutz der Landschaft.

Bestandnutzungsfond: streichen statt fördern?

Besonders unverständlich ist die geplante Streichung des im Gesetz für Raum und Landschaft ursprünglich vorgesehenen Bestandnutzungsfonds (Art. 19, Absatz 8 L.G. 9/2018). Dabei wäre dieser Fonds ein zentrales Instrument, um Leerstände zu aktivieren und qualitätsvollen Wohnraum in bestehenden Siedlungsstrukturen zu schaffen. Bereits heute zeigen viele

Gemeinden, dass mit gezielter Förderung leerstehender Gebäude lebenswerter Wohnraum für junge Familien entstehen kann – ohne zusätzlichen Bodenverbrauch.

Der Heimatpflegeverband fordert den Landtag auf, diese Streichung rückgängig zu machen und den Fonds stattdessen endlich einzurichten und ausreichend zu dotieren.

Problematische Projekte einfach aussitzen?

Mit Artikel 29 der Wohnreform soll die Zuständigkeit für landschaftsrechtliche Genehmigungen nach 60 Tagen Untätigkeit der Landesbehörde automatisch an die Gemeinden übergehen. Gerade bei komplexen oder landschaftssensiblen Projekten ist dies hochproblematisch. Anstatt die Landesämter mit ausreichend Fachpersonal auszustatten, wird hier Verantwortung auf überlastete Gemeinden abgewälzt.

Diese Regelung gefährdet die Qualität des Landschaftsschutzes und öffnet Tür und Tor für die Genehmigung umstrittener Vorhaben.

Appell an den Landtag und die Landesregierung

Der Heimatpflegeverband Südtirol richtet daher einen dringenden Appell an die Mitglieder des Landtags:

- **Streichen Sie die problematischen Passagen in Artikel 15, 21 und 29** die unter dem Vorwand der Wohnbauförderung Kubaturgeschenke an Einzelinteressen verteilen!
- **Erhalten Sie die Konventionierungspflicht auch in strukturschwachen Gemeinden** – denn gerade dort kann sie wirksam dazu beitragen, dass Wohnraum nicht als Spekulationsobjekt, sondern als Lebensraum für die ansässige Bevölkerung genutzt wird. Eine Lockerung dieser Regelung würde den Zugang zu leistbarem Wohnen weiter erschweren und dem eigentlichen Ziel der Reform zuwiderlaufen. an die
- **Verankern Sie den Bestandnutzungsfonds verbindlich im Gesetz**, statt ihn zu streichen – und sorgen Sie für eine ausreichende finanzielle Ausstattung!
- **Kehren Sie zurück zum Grundprinzip „Innen flexibel, außen penibel“** und geben Sie einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Raumordnung den Vorrang!

Stärkere Qualitätssicherung auch innerhalb der Siedlungsgebiete

Seit der Reform der Raumordnung verfügen die Gemeinden über weitreichende Entscheidungskompetenzen innerhalb der Siedlungsgrenzen und bei der Genehmigung von Durchführungsplänen. Diese Autonomie ist grundsätzlich zu begrüßen, bringt jedoch auch Verantwortung mit sich. In der Praxis zeigt sich leider immer wieder, dass einzelne Entscheidungen das Orts- und Landschaftsbild dauerhaft beeinträchtigen – mit Auswirkungen, die oft weit über die Gemeindegrenzen hinausgehen.

Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Sinne des Allgemeininteresses sicherzustellen, sollte das Land in begründeten Ausnahmefällen die Möglichkeit erhalten, regulierend einzugreifen – insbesondere dann, wenn Entscheidungen offensichtlich dem Prinzip einer nachhaltigen, flächenschonenden Entwicklung widersprechen. Dies wäre auch im Interesse benachbarter Gemeinden, deren Lebens- und Landschaftsraum von überdimensionierten oder fehlgeleiteten Projekten negativ beeinflusst werden kann.

Gerade im Rahmen der derzeit laufenden Änderungen am Raumordnungsgesetz wäre es daher sinnvoll, eine solche Möglichkeit im Gesetz vorzusehen.



Unsere Landschaft ist nicht vermehrbar – und sie ist ein kostbares Erbe. Sorgen wir gemeinsam dafür, dass Wohnen in Südtirol wieder leistbar wird, ohne dabei unsere Natur aufs Spiel zu setzen.