



Immer mehr Hof

Während Familien auf die **Korrektur des Kubaturbonus** warten, soll bei geschlossenen Höfen **zusätzlicher Wohnraum** möglich werden. Die Opposition wittert Anlassgesetzgebung.

von Matthias Kofler

In der Südtiroler Raumordnung macht die Kubatur derzeit eine eigenartige Reise: Beim einen wird sie blockiert, beim anderen großzügiger verteilt. Während Familien seit Monaten auf eine Korrektur des Kubaturbonus warten, liegt im Landtag ein Änderungsantrag des SVP-Abgeordneten Sepp Noggler auf dem Tisch, der die Regeln für geschlossene Höfe lockern würde.

Für Madeleine Rohrer ist das kein Zufall: „Grundsätze und Prinzipien werden über Bord geworfen, wenn es irgendwo im Land einen Einzelfall gibt, der mittels Gesetzesänderung gelöst werden soll“, kritisiert die Grüne. Sie spricht von einem „eklatanten Beispiel für Anlassgesetzgebung“.

Bislang war es so: Was bei einem geschlossenen Hof vor 1992 für Wohnzwecke oder Tourismus gebaut wurde, gilt pauschal als Wohnkubatur. Wer seinen Hof einst zum Hotel gemacht hat, soll daraus später nicht noch einmal Anspruch auf zusätzliches Wohnvolumen ableiten können.

Doch dieser Schutz wurde bereits aufgeweicht. Wurden Gebäude seit 1992 durchgehend als gastgewerblicher Betrieb genutzt, können unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 1.000 Kubikmeter zusätzliche Wohnkubatur errichtet werden – grob das Volumen von zwei Einfamilienhäusern.

Nun soll die nächste Lockerung folgen. Nach dem Noggler-Antrag wäre nicht mehr entscheidend, ob das Gebäude vor 1992 tatsächlich



Raumordnung in Südtirol:
Landtag bastelt an neuer Reform

bestanden hat. Es würde genügen, dass dafür bereits vor 1992 eine Baukonzession ausgestellt wurde. Das Gebäude könnte also erst später errichtet und gastgewerblich genutzt worden sein.

Für denkmalgeschützte Gebäude sollen zudem bisherige Zusatzbedingungen entfallen. Selbst wenn ein Hof in der Vergangenheit nicht mehr bewirtschaftet wurde, könnten die zusätzlichen 1.000 Kubikmeter gebaut werden. In Südtirol stehen rund 1.300 bäuerliche Gebäude unter Denkmalschutz.

Mit dem Raumordnungs-Omnibus, der diese Woche im Landtag behandelt wird, sollen in 42 Artikeln zahlreiche Bestimmungen geändert werden. Das erst 2018 verabschiedete Raumordnungsgesetz wurde damit bereits mehr als 500-mal abgeändert.

„Von Raumordnung kann man kaum noch sprechen. Es handelt sich eher um Raum-UNordnung“, sagt Paul Köllensperger. Besonders die Regelung zu den Gästebetten stößt auf Widerstand. Mit einem Passus, den Köllensperger als „Lex Kronplatz“ bezeichnet, sollen Bettenrechte auch für Projekte erhalten bleiben, die eine Frist wegen laufender Gerichtsverfahren nicht einhalten können. Auch die Möglichkeit, über Raumordnungsvereinbarungen neue Bauflächen außerhalb bestehender Siedlungsgrenzen auszuweisen, sieht das Team K kritisch.

Während für touristische Projekte laufend neue Ausnahmen geschaffen würden, bleibe leistbarer Wohnraum Mangelware. Eine Lücke bei der Wohnreform verhindert, dass Familien bestehende Gebäude aufstocken, erweitern oder Dachgeschosse ausbauen können.

Früher konnte zum bestehenden Gebäude ein Energie- bzw. Kubaturbonus von bis zu 200 Kubikmetern dazugerechnet werden. Durch die neue Berechnungsmethode werden nun auch bisher unausgebaute Dachgeschosse in die bestehende Kubatur eingerechnet. Bei vielen Gebäuden aus den 1980er- und 1990er-Jahren gilt die zulässige Kubatur dadurch bereits als ausgeschöpft.

Der Bonus läuft ins Leere. „Viele Familien können weder aufstocken noch erweitern“, kritisiert Maria Elisabeth Rieder. Ohne Genehmigung fehlt auch die Grundlage für eine verlässliche Finanzierung. Landesrat Peter Brunner kündigt eine Korrektur seit fast einem Jahr an. Passiert ist bislang nichts.

Und dann ist da noch die dritte Baustelle: die Landwirtschaft. Landesrat Luis Walcher hat angekündigt, angesichts der angespannten Wasserversorgung über eine Förderung der Umstellung auf Tropfbewässerung nachzudenken. Die Reaktion von Andreas Leiter Reber fällt wenig diplomatisch aus: „Braucht es wirklich erst einen Extremsommer und millienschwere Schäden in der Landwirtschaft, bis diese Landesregierung über die Förderung von wasserschonenden Bewässerungssystemen nachdenken will?“

Laut dem „freien“ Abgeordneten hat die SVP-Fraktion entsprechende Vorschläge seit Jahren abgelehnt. Auch Walcher habe bereits dreimal gegen Anträge zur Förderung von Tropfbewässerung gestimmt – zuletzt im Juni.