info@raum3.it | Via-Julius-Durst-Straße 66 | Brixen 39042 Bressanone

Gemeinde Brixen
Autonome Provinz Bozen

ÄNDERUNGSANTRAG AM BAULEITPLAN DER GEMEINDE BRIXEN

Berechnung des Wohnbaubedarfs lt. Abs.1 Art. 35 LG. Nr. 13 vom 11.08.1997

Projekt
Abänderungsantrag zum gültigen Bauleitplan der Gemeinde Brixen - Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Wohnbauzone C - Erweiterungszone

Antragsteller
Norbert Volgger

.....

Planer
Arch. Jürgen Prosch

Firmato digitalmente da
Juergen Prosch
O = Ordine Architetti di Bolzano 80016640213
T = Architetto
SerialNumber = IT:PRSJGN83E12B160K
C = IT

.....

Datum
September 2018

Inhalt
Technischer Bericht

Comune di Bressanone
Provincia autonoma di Bolzano

MODIFICA AL PIANO URBANISTICO DEL COMUNE DI BRESSANONE

Calcolo del fabbisogno residenziale sec. l' art. 35, comma 1, L.P.11 Agosto 1997, n.13

Progetto
Richiesta di modifica del Piano Urbanistico attuale del comune di Bressanone – Riclassificazione dell'area agricola in zona residenziale di tipo C – Zona di Espansione

Richiedenti

.....

Progettisti
Arch. Felix Kasseroler

Firmato digitalmente da
Felix Kasseroler
O = Ordine Architetti di Bolzano/80016640213
T = Architetto
SerialNumber = IT:KSSFLX83H15B160V
C = IT

.....

Data
Settembre 2018

Contenuto
Relazione Tecnica

TECHNISCHER BERICHT

1. Antragsteller

Norbert Volgger
Sarns, Rumlhof Nr. 11
39042 Brixen
St.Nr. VLGNBR74P10B160W
MwSt. 02832670216
+393393085187
norbert.volgger@rolmail.net

2. Allgemein

Entsprechend des eingereichten Gesuchs soll eine 2.100m² große Fläche von Landwirtschaftsgebiet in Wohnbauzone C2 – Erweiterungszone umgewidmet werden.

3. Berechnung

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um die 2. Eintragung einer neuen Wohnbauerweiterungszone in den Bauleitplan der Gemeinde Brixen, seit dessen Überarbeitung im Jahr 2013.
Seit dieser Überarbeitung vor 5 Jahren gab es im raumplanerischen und soziökonomischen Beriech weitere Entwicklungen und die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung laut ASTAT wurden übertroffen. Dies ist mit ein Grund für den vorliegenden Abänderungsantrag.

4. Vergleich der Bevölkerungsentwicklung zwischen ASTAT und der Realität

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Brixen bis 2030 lt. ASTAT:

2015: 21.488 Einwohner (4.134 über 65 Jahre)
2020: 22.197 Einwohner (4.442 über 65 Jahre)
2030: 23.403 Einwohner (5.678 über 65 Jahre)

Bestätigt vom Meldeamt der Gemeinde Brixen am 31.08.2018:
22.222 Einwohner (siehe weiter hinten).

Die prognostizierte Bevölkerung für die Gemeinde Brixen im Jahr 2020 wurde somit bereits 2017 übertroffen. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren, stetigen Wachstum der Gemeinde Brixen zu rechnen.
Zusätzlich reduziert sich die Anzahl der Personen pro Familie fortlaufend. In der Folge ist auch die Anzahl der Haushalte (=Bedarf an Wohnungen) stetig am Steigen.

RELAZIONE TECNICA

1. Richiedente

Norbert Volgger
Sarnes, Rumlhof Nr. 11
39042 Bressanone
C.F. VLGNBR74P10B160W
P.IVA 02832670216
+393393085187
norbert.volgger@rolmail.net

2. Generale

Con la seguente richiesta, un'area di 2.100m² verrà trasformata da Zona di verde agricolo in Zona residenziale C2 – Zona di espansione.

3. Localizzazione

La presente domanda è la seconda presentata dal 2013 per la modifica del PUC riguardante la trasformazione di un'area in zona di espansione residenziale.
Da 5 anni, a seguito della rielaborazione del Piano urbanistico del 2013, ci sono stati ulteriori sviluppi nella pianificazione territoriale e nel settore socio economico e le previsioni di crescita della popolazione sono state superate rispetto alle previsioni dell'ASTAT. Questa è una delle ragioni che giustificano la seguente richiesta.

4. Confronto dello sviluppo demografico tra ASTAT e realtà

Sviluppo demografico previsto nel comune di Bressanone fino al 2030 secondo l'ASTAT:

2015: 21.488 abitanti (4.134 oltre i 65 anni)
2020: 22.197 abitanti (4.442 oltre i 65 anni)
2030: 23.403 abitanti (5.678 oltre i 65 anni)

Popolazione censita dall'ufficio anagrafe del comune di Bressanone al 31.08.2018:
22.222 abitanti (vedi sotto).

Il numero di abitanti previsto per il 2020 è stato superato già nel 2017. Nei prossimi anni ci si può aspettare un'ulteriore crescita costante del comune di Bressanone.
Inoltre, il numero di persone per nucleo familiare continua ad essere ridotto. Di conseguenza, il numero di famiglie (= domanda di appartamenti) è in costante aumento.

5. Geplante Verdichtung

Eckdaten der neuen Zone

- Typ C2
- Fläche 2.100m²
- Baudichte 1,60m³/m²
- Mögliche Kubatur 3.360m³

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Neuausweisung der Zone eigentlich um die Wiederherstellung und Verschiebung einer 2013 bereits genehmigten Zone in Sarns handelt. Diese war aufgrund des Ensembleschutzes nicht durchgeführt worden und musste aus dem Bauleitplan gelöscht werden.
Die Eckdaten der gelöschten Zone, deren Kenndaten aber noch Bestandteil der aktuellen Wohnraumbedarfsberechnung ist, sind wie folgt:

- Typ C1
- Fläche 2.039m²
- Baudichte 1,30m³/m²
- Mögliche Kubatur 2.651m³

Wie oben beschrieben ist die mögliche Verdichtung der mittlerweile gelöschten Zone C1 mit den 2.651m³ noch Teil der Statistik zum Wohnraumbedarf der Gemeinde Brixen (siehe Dokument „Gemeindebauleitplan – Bemessung – Dokument 40"). Die neue Zone in Sarns würde somit nur um die Kubaturdifferenz eine zusätzliche Verdichtung darstellen:

3.360m³(C2) – 2.651m³(gelöschte C1) = **709m³** (neue Kubatur)

Die neue geplante Verdichtung beträgt somit 709m³.

5. Densificazione pianificata

Caratteristiche della nuova zona

- Tipo C2
- Superficie 2.100m²
- Densità edilizia 1,60m³/m²
- Max cubatura possibile 3.360m³

Va tenuto conto che la seguente proposta rappresenta il ripristino e lo spostamento di una zona già approvata nel 2013 a Sarnes. Questa non era poi stata eseguita a causa della Tutela degli Insiemi, e la stessa fu eliminata dal Piano Urbanistico.
Le caratteristiche della zona eliminata, che fanno ancora parte dell'attuale calcolo del fabbisogno residenziale, sono le seguenti:

- Tipo C1
- Superficie 2.039m²
- Densità edilizia 1,30m³/m²
- Max cubatura possibile 2.651m³

Come descritto sopra, i dati della possibile densificazione della zona C1 ora eliminata con i 2.651m³ di cubatura, fanno ancora parte delle statistiche sulle esigenze residenziali del comune di Bressanone (vedi documento "piano urbanistico comunale - dimensionamento - elaborato 40"). La nuova densificazione a Sarnes si ottiene dalla differenza delle due sopracitate cubature:

3.360m³ (C2) - 2.651m³ (eliminata C1) = **709m³** (nuova cubatura)

La nuova densificazione pianificata è quindi 709m³.

6. Bedarfserhebung

Die Gemeinde Brixen erstellt keine jährliche Rangordnung für die Zuweisung von gefördertem Baugrund, sondern erstellt Rangordnungen erst bei entsprechender Verfügbarkeit einer spezifischen Zone. Die letzte Erhebung wurde bei der Zuteilung einer Zone im Jahr 2015 durchgeführt – für diese Zone meldeten sich 42 Interessierte, von denen (bis September 2018) 15 eine Zuweisung erhalten haben.

Durch die Umwidmung wird neuer Wohnraum in Sarns und somit in Brixen geschaffen. Die aktuellen Wohnbauzonen sind komplett verbaut, trotzdem herrscht Nachfrage an Wohnungen. Die Ausweisung der Zone zielt darauf ab der jungen, einheimischen Bevölkerung von Sarns die Möglichkeit zu geben im Ort bleiben zu können. Entsprechendes Interesse wurde bei den letzten Fraktionssitzungen in Sarns bekundet.
Sarns, als Ortschaft in der Talsohle des Eisacktals und in unmittelbarer Nähe zu Brixen ist ein beliebter Ort mit guter Infrastruktur. Kurze Wege zur Stadt, aber auch zu Autobahn und Eisenbahn sind wesentliche Vorteile der Erweiterungszone.
Direkt angrenzend an den Dorfkern sind sämtliche primären Erschließungsanlagen vorhanden (Straßen innerhalb der Baugebiete, Halte- und Parkplätze, Anlagen zur Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers, Trinkwasserversorgung, Strom-

6. Valutazione del fabbisogno

Il Comune di Bressanone non crea una classifica annuale per l'assegnazione dei terreni agevolati, ma fa classifiche solo in base alla disponibilità effettiva dei terreni. L'ultima classifica è stata condotta nel 2015 - 42 parti interessate, di cui 15 (fino a settembre 2018) aggiudicatarie.

La riclassificazione permetterà la realizzazione di nuove abitazioni a Sarnes e quindi a Bressanone. Le attuali zone abitative sono completamente costruite, tuttavia c'è (ancora) domanda di alloggi.
La riconversione della zona mira a dare ai giovani originari di Sarnes l'opportunità di rimanere nel paese. Tale interesse è stato espresso durante l'ultima riunione dei cittadini di Sarnes.
Sarnes, essendo un paese a fondovalle nella Valle Isarco ed essendo localizzato nelle immediate vicinanze di Bressanone, è un luogo popolare e servito da buone infrastrutture.
I principali vantaggi della zona di espansione sono la prossimità alla città, all'autostrada e alla ferrovia.
Vicino al centro del paese sono disponibili tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione

und Gasversorgung, öffentliche Beleuchtung, eingerichteten Grünflächen, Versorgungsschächte und Kabelleitungen für das Fernmeldewesen).
Ebenso befindet sich im Dorf eine Schule (Waldorfschule – Bühlerhof), die Kirche und Räume für kulturelle Einrichtungen und es herrscht eine rege Vereinstätigkeit (Feuerwehr, Chor, Bildungsausschuss, Katholische Frauenbewegung, Südtioler Bäuerinnenorganisation Albeins/Sarns, Freizeitjungen Sarns, KVW-Ortsgruppe MIlland-Sarns. Der Verbleib der einheimischen Bevölkerung im Ort sichert auch den Erhalt der Vereine.
Der Kindergarten befindet sich im 2km entfernten Albeins, und wurde erst kürzlich um eine 2. Sektion erweitert.

Die neue Zone trägt dazu bei, dass das Dorf, das gegenwärtig in Ober- und Unterdorf gegliedert ist, weiter zusammenwächst um zukünftig einen kompakten, zusammenhängenden Dorfkern zu bilden.

7. B-Zonen der Gemeinde Brixen

Bei den noch freien Kubaturen in den B-Zonen der Gemeinde Brixen handelt es sich Großteils um Eingriffe an bestehenden Gebäuden, da nur wenige freie Flächen vorhanden sind.
Überdies muss festgehalten werden, dass die Umsetzung der Kubaturen in den B-Zonen nicht durch das mehrjährige Durchführungsprogramm gesteuert wird. Erfahrungsgemäß werden in den ersten 5 Jahren maximal 15-20% der neuen Potenzialität genutzt. Der Großteil der restlichen Kubatur (60-70%) wird in den nächsten 25 Jahren aufgeteilt errichten. Die Restkubatur wird in absehbarer Zeit nicht umgesetzt.

Die Verdichtung bestehender Wohnbauzonen stellt somit lediglich eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit dar, trägt aber de facto nicht zur Sättigung der Nachfrage bei. Die Bedarfsberechnung der C- Zonen darf nicht mit jenen der B-Zonen gleichgestellt werden.

8. Berechnung

Daten laut von der Gemeinde Brixen zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- Dokument „Gemeindebauleitplan – Bemessung – Dokument 40"
- Meldeamt Brixen

dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni).
Nel paese è presente anche una scuola (Scuola Steineriana – Bühlerhof), la Chiesa e spazi per le istituzioni che organizzano attività culturali. È presente una significativa attività da parte delle associazioni locali (Vigili del Fuoco, Coro, Comitato Educativo, Movimento Cattolico Femminile, Associazione delle Donne Coltivatrici Sudtirolesi Albes/Sarnes, Centro giovanile Sarnes, KWV gruppo locale Milland-Sarnes).
La conservazione della popolazione locale all'interno del territorio garantisce anche la salvaguardia delle associazioni.
L'asilo si trova ad una distanza di 2 km, ad Albes e recentemente è stato ampliato con una seconda sezione.
La realizzazione della nuova zona contribuirebbe a far crescere insieme il paese, per formare in futuro un centro compatto. Attualmente esso è diviso in due parti (paese di sopra e di sotto).

7. Le zone B del comune di Bressanone

Gli interventi nelle zone B di Bressanone sono per lo più attuati su edifici esistenti poiché vi sono pochi terreni liberi disponibili.
Va inoltre osservato che la cubatura nelle zone B non è controllata dal programma di utilizzo pluriennale. L'esperienza mostra che nei primi 5 anni viene utilizzato un massimo del 15-20% delle nuove potenzialità. La maggior parte della cubatura restante (60-70%) sarà realizzata nel corso dei 25 anni seguenti. La restante cubatura non sarà implementata nel prossimo futuro.

La densificazione delle zone residenziali esistenti rappresenta quindi solamente una mera possibilità di amliamento potenziale, che non porta di fatto ad un saziamento della richiesta. Il calcolo del fabbisogno delle zone C non può essere paragonato a quello delle zone B.

8. Dimensionamento

Dati in base ai documenti forniti dal comune di Bressanone:

- Documento "Piano Urbanistico Comunale - Dimensionamento – Elaborato 40"
- Ufficio anagrafe Bressanone

Bestätigter Wohnraum BLP 2013 – Höchstannahme 2022 – C-Zonen
PUC 2013 abitazioni censite – Ipotesi massima 2022 - Zone C

	Kubatur Cubatura	Zonenfläche Superficie	Kommentar Comment
Bestätigte C-Zonen: *Zone C confermate*	48.351m³	41.550m²	
Neue C-Zonen: *Nuove zone C*	92.449m³	55.511m²	
Bestätigt BLP 2013 ***PUC 2013 confermato***	**140.800m³**	**97.061m²**	
BLP Änderung 2016 *PUC 2016 variazioni*	+3.338 m³	+2.568m²	genehmigt 2017 / *approvato 2017*
Bestätigt BLP 2016 *PUC 2016 confermato*	**144.138m³**	**99.629m²**	
Neue Zone C2 *Nuova zona C2*	+709m³	+61m²	lediglich die Differenz zur gelöschten Zone / *differenza con la Zona eliminata*
TOTALE	**144.847m³**	**99.690m²**	**(noch zu genehmigen mit diesem Antrag) /** ***(da approvare a seguito di questa proposta)***

Vergleich ASTAT – Realität
Confronto ASTAT - Realtà

	EFFEKTIV Jahr 2011 (Meldeamt) *Effettivi anno 2011* *(Uff. Anagrafe)*	PROGNOSE 2022 (ASTAT- Studie) *Previsioni 2022* *(ASTAT – Studio)*	ZUWACHS (2011-2022 lt Prognose) *Crescita (2011-2022 sec. Previsioni)*	EFFEKTIV 2018 (Meldeamt) *Effettivi anno 2018* *(Uff. Anagrafe)*	Zuwachs effektiv bezogen auf 2011 *Crescita effettiva dal 2011*
Einwohner EW: *Abitanti AB:*	20.857	21.710	+853	22.222	+1365
Haushalte HH: *Famiglie FA:*	8.534	9.390	+856	9.282	+748
EW/HH *AB/FA*	2,40	2,30	-0,10	2,39	-0,01

Es resultiert eine geringere Anzahl an Haushalten als prognostiziert, allerdings weicht der Rechenwert EW/HH mit 2,30 stark vom Wert 2011 mit 2,40 EW/Haushalt ab. Würde für die Prognose der Wert die 2,40 herangezogen, hätte dies eine rechnerische Anzahl an Haushalten von 9045 ergeben, wodurch die effektiven Anzahl 2018 die Prognose um +237 Haushalte übertroffen hätte.

I risultati mostrano un numero inferiore di famiglie effettivo rispetto al previsto, ma il valore numerico AB/FA differisce significativamente da 2,40 nel 2011 a 2,30 Abitanti/Famiglia. Se il valore utilizzato per il calcolo fosse stato 2,40, il numero di famiglie sarebbe calato a 9045, ovvero 237 in meno rispetto al numero effettivo del 2018.

Ermittlung des benötigten Wohnvolumens um die Nachfrage zu decken

Rechenwerte:
MD 1444: 80m³/EW
LEROP: 100m³/EW
Da der LEROP höher angesetzt ist als das MD 1444 wird dieser für die Berechnung herangezogen

Determinazione del volume richiesto per soddisfare la domanda

Valori calcolati:
DM 1444: 80m³/AB
LEROP: 100m³/AB
Poiché il valore del fabbisogno citato dal LEROP è superiore a quello del DM 1444, viene scelto per il calcolo

Berechnung über die Prognose ***Calcolo secondo la previsione***	
Haushalte 2011: *Famiglie 2011:*	8.534
Haushalte 2022: *Famiglie 2022:*	9.390
Differenz 2022-2011: *Differenza 2022-2011:*	+856 Haushalte/*Famiglie*
benötigtes Wohnvolumen: *Volume abitativo richiesto:*	856HH x 2,30EW/HH x 100m³/EW= **196.880m³** *856FA x 2,30AB/FA x 100m³/AB=* ***196.880m³***

Berechnung über die effektiven Zahlen ***Calcolo dei numeri effettivi***	
Haushalte 2011: *Famiglie 2011:*	8.534
Haushalte 2018: *Famiglie 2018:*	9.282
Differenz 2018-2011: *Differenza 2018-2011:*	+748 Haushalte/*Famiglie*
benötigtes Wohnvolumen: *Volume abitativo richiesto:*	748HH x 2,30EW/HH x 100m³/EW = **172.040m³** *748FA x 2,30AB/FA x 100m³/AB =* ***172.040m³***

Berechnung der benötigten Kubatur ***Calcolo della cubatura necessaria***	
Bestätigter Wohnraum BLP 2016: *Volume abitativo confermato PUC 2016:*	144.138m³
Berechneter notwendiger Wohnraum 2018: *Volume abitativo necessario calcolato 2018:*	172.040m³
Benötigte Kubatur 2018 ***Cubatura necessaria 2018***	**27.902m³**

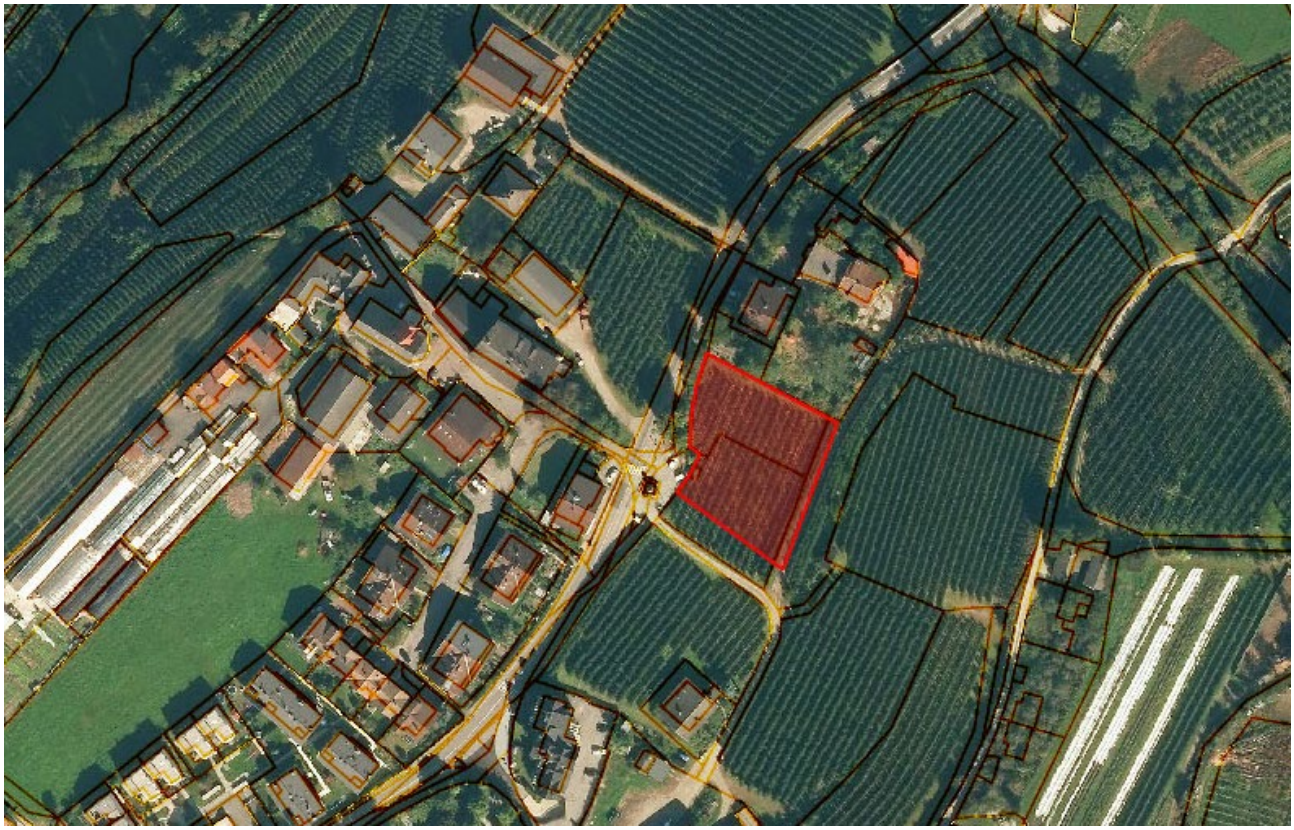
Noch nicht umgesetzte Zonen: ***Zone non ancora attuate:***			
C1	Albeins *Albes*	1.611m²	2.094m³
C1	Elvas *Elvas*	15.044m²	7.000m³
C1	Tils *Tiles*	3241m²	4213m³
C1	Afers *Eores*	4.477m²	5.821m³
Zu verbauendes Potenzial ***Potenziale costruibile***			**19.128m³**

9. Schlussfolgerung

Die Berechnung über die effektiven, aktuellen Zahlen ergibt einen Bedarf von 172.040m³gegenüber dem Jahr 2011. Der aktuelle BLP (2016) deckt allerdings lediglich 144.138m³ ab.
Die Ausweisung der im vorliegenden Antrag angeführten Zone stellt somit einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage dar.

9. Conclusione

Il calcolo delle cifre effettive e attuali mostra una domanda di 172.040 m³ di cubatura rispetto all'anno 2011. L'attuale PUC (2016) risponde con soli 144.138 m³.
La riconversione della zona menzionata nella presente richiesta contribuirebbe quindi a soddisfare la domanda.



Orthofoto | Ortofoto

Auszug aus dem aktuellen BLP
Estratto dal PUC, stato attuale