



**BRIXEN
BRESSANONE**

Stadtgemeinde Brixen · Città di 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 - Wohnbauzone C4 – Erweiterungszone „Landwirt III“

Datum

November 2020

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 –zona residenziale di tipo C4 – Zona di Espansione
“Landwirt III

Data

novembre 2020

Contenuto

Relazione Tecnica



TECHNISCHER BERICHT

1. Allgemein

Entsprechend des eingereichten Gesuchs soll eine 5.776m² große Fläche in Wohnbauzone C4 – Erweiterungszone umgewidmet werden.

2. Berechnung

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um die 4. Eintragung einer neuen Wohnbauerweiterungszone in den Bauleitplan der Gemeinde Brixen, seit dessen Überarbeitung im Jahr 2013.

Seit dieser Überarbeitung vor 7 Jahren gab es im raumplanerischen und soziökonomischen Bereich weitere Entwicklungen und die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung laut ASTAT wurden übertroffen. Dies ist mit ein Grund für den vorliegenden Abänderungsantrag.

3. 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 30.11.2019:
22.713 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.

4. Geplante Verdichtung

Eckdaten der neuen Zone

- Typ C4
- Fläche 5.776m²
- Baudichte 2,10m³/m²

RELAZIONE TECNICA

1. Generale

Con la seguente richiesta, un'area di 5.776m² verrà trasformata in Zona residenziale C4 – Zona di espansione.

2. Localizzazione

La presente domanda è la quarta presentata dal 2013 per la modifica del PUC riguardante la trasformazione di un'area in zona di espansione residenziale.

Da 7 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.

3. 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 30.11.2019:
22.713 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.

4. Densificazione pianificata

Caratteristiche della nuova zona

- Tipo C4
- Superficie 5.776m²
- Densità edilizia 2,10m³/m²



- Mögliche Kubatur 12.130m³

Die neue geplante Verdichtung beträgt 12.130m³.

5. 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 Jänner 2020) 15 eine Zuweisung erhalten haben.

Durch die Umwidmung wird neuer Wohnraum geschaffen. Die aktuellen Wohnbauzonen sind komplett verbaut, trotzdem herrscht Nachfrage an Wohnungen.

6. 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.

7. Berechnung

Daten laut von der Gemeinde Brixen zur Verfügung gestellten Unterlagen:

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

- Max cubatura possibile 12.130m³

La nuova densificazione pianificata è di 12.130m³.

5. 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 gennaio 2020) aggiudicatarie.

La riclassificazione permetterà la realizzazione di nuove abitazioni. Le attuali zone abitative sono completamente costruite, tuttavia c'è (ancora) domanda di alloggi.

6. 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 ampliamento 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.

7. 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: <i>Zone C confermate</i>	48.351m ³	41.550m ²	
Neue C-Zonen: <i>Nuove zone C</i>	92.449m ³	55.511m ²	
Bestätigt BLP 2013 PUC 2013 confermato	140.800m³	97.061m²	
BLP Änderung 2016 <i>PUC 2016 variazioni</i>	+3.338 m ³	+2.568m ²	genehmigt 2017 / <i>approvato 2017</i>
Volgger Sarns 2019	+709 m ³	+61 m ²	genehmigt 2020 / <i>approvato 2020</i>
Hofer ROV Tils 2019	+2.421 m ³	+1.367 m ²	genehmigt 2020 / <i>approvato 2020</i>
Pichler ROV Kranebitt 2019	+ 2.520 m ³	+1.400 m ²	genehmigt 2020 / <i>approvato 2020</i>
Landwirt III ROV 2019	+ 12.130 m ³	+ 5.776 m ²	genehmigt 2020 / <i>approvato 2020</i>
BLP aktuell <i>PUC attuale</i>	149.788m³	102.457m²	
Neue Zone C4 Landwirt III <i>Nuova zona C4 Landwirt III</i>	+12.130m ³	+5.776m ²	
TOTALE	161.918m³	108.233m²	(noch zu genehmigen mit diesem Antrag) / (da approvare a seguito di questa proposta)

Vergleich ASTAT – Realität
Confronto ASTAT - Realtà

	EFFEKTIV Jahr 2011 (Meldeamt) <i>Effettivi anno 2011</i> (Uff. Anagrafe)	PROGNOSE 2022 (ASTAT- Studie) <i>Previsioni 2022</i> (ASTAT – Studio)	ZUWACHS (2011- 2022 lt Prognose) <i>Crescita (2011-2022</i> <i>sec. Previsioni)</i>	EFFEKTIV 2019 (Meldeamt) <i>Effettivi anno 2019</i> (Uff. Anagrafe)	Zuwachs effektiv bezogen auf 2011 <i>Crescita effettiva</i> <i>dal 2011</i>
Einwohner EW: <i>Abitanti AB:</i>	20.857	21.710	+853	22.713	+1856
Haushalte HH: <i>Famiglie FA:</i>	8.534	9.390	+856	9.492	+958
EW/HH <i>AB/FA</i>	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 effektive 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: <i>Famiglie 2011:</i>	8.534
Haushalte 2022: <i>Famiglie 2022:</i>	9.390
Differenz 2022-2011: <i>Differenza 2022-2011:</i>	+856 Haushalte/ <i>Famiglie</i>
benötigtes Wohnvolumen: <i>Volume abitativo richiesto:</i>	856HH x 2,30EW/HH x 100m ³ /EW = 196.880m³ 856FA x 2,30AB/FA x 100m ³ /AB = 196.880m³

Berechnung über die effektiven Zahlen Calcolo dei numeri effettivi	
Haushalte 2011: <i>Famiglie 2011:</i>	8.534
Haushalte 2019: <i>Famiglie 2019:</i>	9.492
Differenz 2019-2011: <i>Differenza 2019-2011:</i>	+958 Haushalte/ <i>Famiglie</i>
benötigtes Wohnvolumen: <i>Volume abitativo richiesto:</i>	958HH x 2,30EW/HH x 100m ³ /EW = 220.340m³ 958FA x 2,30AB/FA x 100m ³ /AB = 220.340m³

Berechnung der benötigten Kubatur Calcolo della cubatura necessaria	
Bestätigter Wohnraum BLP aktuell: <i>Volume abitativo confermato PUC attuale:</i>	161.918m ³
Berechneter notwendiger Wohnraum 2019 bzw. 2020: <i>Volume abitativo necessario calcolato 2020 cioè 2020:</i>	220.340m ³
Benötigte Kubatur 2020 Cubatura necessaria 2020	58.422m³

Noch nicht umgesetzte Zonen: Zone non ancora attuate:			
C1	Albeins <i>Albes</i>	1.611m ²	2.094m ³
C1	Elvas <i>Elvas</i>	15.044m ²	7.000m ³
C1	Tils <i>Tiles</i>	3.241m ²	4.213m ³
C1	Afers <i>Eores</i>	4.477m ²	5.821m ³



Zu verbauendes Potenzial Potenziale costruibile			19.128m³
--	--	--	----------------------------

8. Schlussfolgerung

Die Berechnung über die effektiven, aktuellen Zahlen ergibt einen Bedarf von 172.040m³ gegenüber dem Jahr 2011. Der aktuelle BLP (2016) deckt allerdings lediglich 149.788m³ ab.

Die Ausweisung der im vorliegenden Antrag angeführten Zone stellt somit einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage dar.

8. Conclusion

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 149.788 m³.

La riconversione della zona menzionata nella presente richiesta contribuirebbe quindi a soddisfare la domanda.

TECHNISCHE DIENSTE – SERVIZI TECNICI

Dr. Ing. Alexander Gruber

(digital unterzeichnet – f.to in digitale)