



MOBILISIERUNG
MOBILISIERUNG VON BAULAND
VON BAULAND
IN DER ARGE ALP
IN DER ARGE ALP

MOBILITAZIONE DI
MOBILITAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE
TERRENO EDIFICABILE
NELL'ARGE ALP
NELL'ARGE ALP





Impressum:

Verleger: Arbeitsgemeinschaft Alpenländer, vertreten durch das Land Tirol.

Herausgeber: Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung-Statistik
(Dr. Elmar Berktold), A-6010 Innsbruck.

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur.

Übersetzung: Mag. Edith Schwaiger, Schwaz.

Layout und Grafik: Werbeagentur Nikolaus Prilmüller, Innsbruck.

Druck: Hernegger Offsetdruck, Innsbruck.

Juni 2000 • giugno 2000



Kofinanziert mit Mitteln der Europäischen Union

Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung

Cofinanziato dall'Unione Europea

Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale

Fotos / Fotografie:

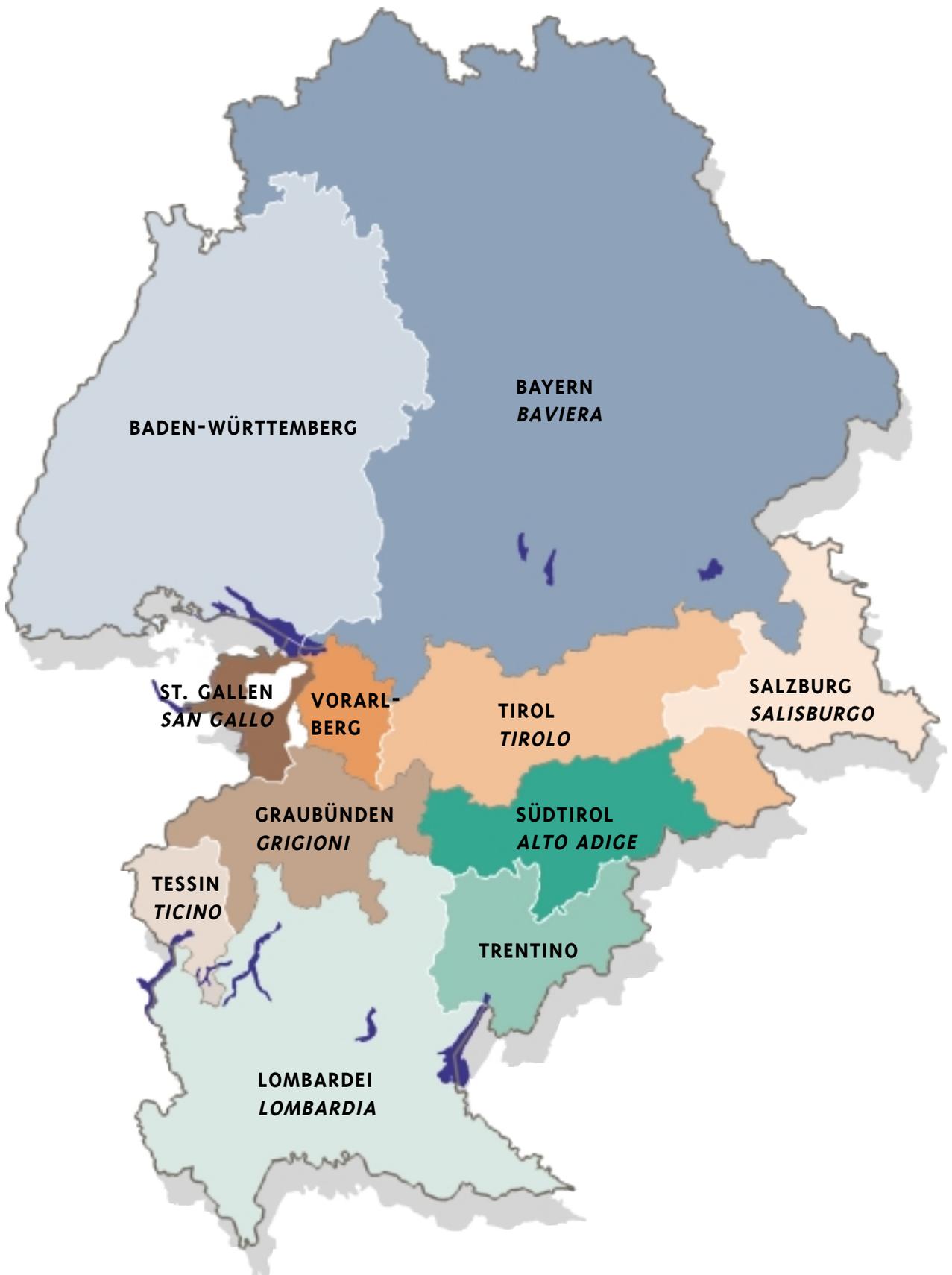
Arge Alp: 2/1-5, 2/7, 2/9, 2/11, 8/2+3, 14/4, 19, 22/1-3, 29, 36/1, 37; Amt der Tiroler Landesregierung, TIRIS: 4; Autonome Provinz Bozen, Abt. Landschafts- und Naturschutz: 35/1; Bayerischer Tourismusverband: 2/10; Berktold/AdTLR: Umschlag/copertina (St. Johann i. T.), 14/3, 26/1+3; Kurdirektion Berchtesgaden: 8/1; Landesbildstelle Baden-Württemberg: 2/8, 15; Franz Neumayr: 2/6, 17; SAFE, Salzburg: 14/2; Sailer/AdTLR: 26/2; SLT, Salzburg: 33; Tirol Werbung/Figl: 35/3; Unterberger/AdTLR: 14/1, 18, 22/4, 35/2, 36/2.

INHALT

Zu dieser Publikation	5
Was ist Baulandmobilisierung?	6
Gute Gründe Bauland zu mobilisieren	7
Baulandmobilisierung - ein Parcours mit Hürden	9
Die Situation in den Ländern der ARGE ALP	12
Empfehlungen zur Verbesserung der Situation	16
Handlungsmöglichkeiten	19
Hier hilft man Ihnen weiter	20

INDICE

La presente pubblicazione...	23
Che cosa è la mobilitazione di terreno edificabile?	24
I buoni motivi per mobilitare terreno edificabile	25
Mobilitazione di terreno edificabile – un percorso articolato e impervio	27
La situazione nelle regioni dell'ARGE ALP	30
Raccomandazioni per un miglioramento della situazione	34
Possibilità di azione	37
Indirizzi utili per ulteriori informazioni	38



ZU DIESER PUBLIKATION

In der Arbeitsgemeinschaft Alpenländer (ARGE ALP) sind 11 Länder, Kantone, Provinzen bzw. Regionen von vier Staaten zusammengefasst, die ganz oder teilweise in den Alpen liegen. Die ARGE ALP will spezielle Probleme des Alpenraumes aufzeigen, nach innen und außen vertreten sowie ein gemeinschaftliches Denken der Alpenländer und ihrer Bewohner fördern.

In den alpinen Regionen ist bei vielen Fragestellungen eine vergleichbare Ausgangslage gegeben. Deshalb werden von der ARGE ALP Projekte in Auftrag gegeben, welche Lösungswege für gemeinsame Probleme aufzeigen sollen. Ein solches Projekt ist dem Thema der Mobilisierung von Bauland gewidmet, dem von den beteiligten Ländern große Bedeutung beigemessen wird.

Unter Baulandmobilisierung werden Instrumente, Maßnahmen und Strategien zusammengefasst, deren Ziel es ist, bebaubare Flächen auf den Bodenmarkt zu bringen. Sie trägt maßgeblich dazu bei, dass die Ziele der Raumordnung erreicht werden. Durch die Mobilisierung werden nicht nur geeignete Flächen für die Bebauung verfügbar gemacht, sie führt auch zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Diese bewirkt einen schonenden Umgang mit den Freiflächen und eine bessere Auslastung der kostspieligen Infrastruktur. Und nicht zuletzt senkt ein größeres verfügbares Angebot an Bauland dessen Preis.

Eine Patentlösung für das Problem der Baulandmobilisierung gibt es nicht. Die Studie zeigt auf, welche unterschiedlichen Lösungsansätze die Länder der ARGE ALP wählen und welche Erfolge damit erzielt werden. Dieser Blick über die Grenzen ermöglicht es, dass von den Strategien und Erfahrungen der Nachbarn gelernt werden kann.

Die Publikation soll dazu beitragen, dass die Thematik der Baulandmobilisierung einem großen Personenkreis in der ARGE ALP vertraut gemacht wird. In diesem Zusammenhang möchte ich dem Amt der Tiroler Landesregierung für die Projektleitung, der Firma Stauffer & Studach AG in Chur für die Bearbeitung und den Vertretern der beteiligten Arge-Alp-Länder für die konstruktive Mitarbeit in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe danken.

dott. Dario Pallaoro, Assessor für Landwirtschaft und Berggebiete,
Autonome Provinz Trient

Vorsitzender der Kommission Umwelt, Landwirtschaft und Raumordnung der ARGE ALP

Auf Seite 20 dieser Broschüre finden Sie die Adressen der Dienststellen, die Ihnen bei diesem und ähnlichen Themen Unterstützung anbieten können.

WAS IST BAULANDMOBILISIERUNG?

Die Mobilisierung von Bauland hat zum Ziel, Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen und geeignet sind, dieser geplanten Nutzung auch tatsächlich zuzuführen. Baulandmobilisierung umfasst demnach

neues Bauland + bestehendes Bauland

Bei allen Flächen geht es darum, ihre Verfügbarkeit sicher zu stellen. Beim bestehenden Bauland betrifft das sowohl die noch nicht genutzten Parzellen wie auch die schlecht ausgenützten und nicht mehr genutzten Flächen. Das Ziel ist aber in jedem Fall eine flächensparende Siedlungsentwicklung und bestmögliche Nutzung der Infrastruktur.

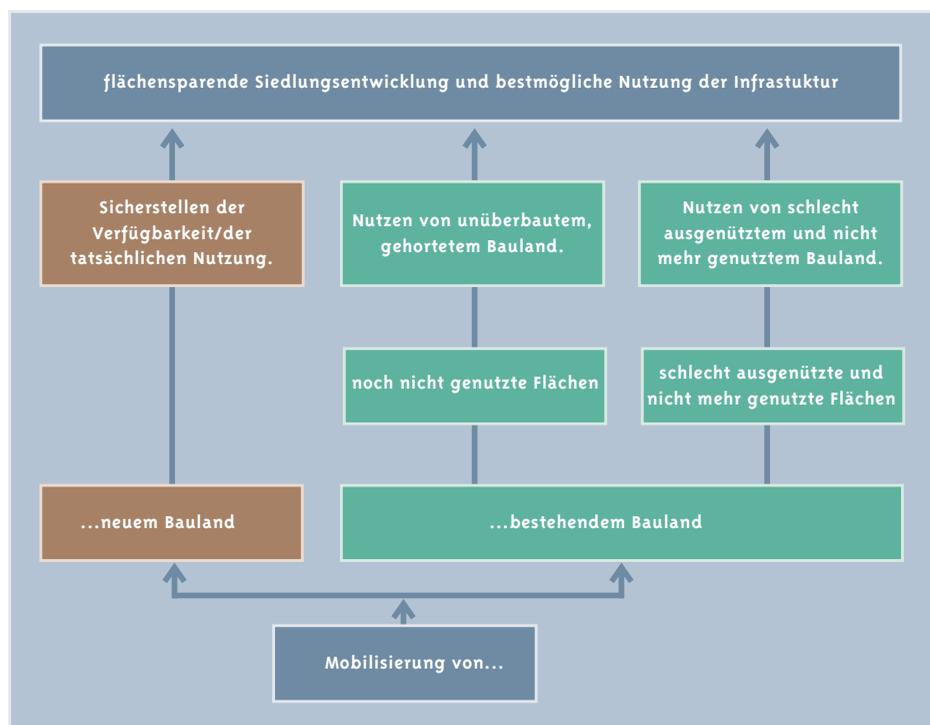


Abbildung: Bereiche, wo Bauland mobilisiert werden kann.

GUTE GRÜNDE BAULAND ZU MOBILISIEREN

Eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung des Alpenraumes kann nur im Rahmen einer geordneten Gesamtentwicklung erfolgen. Die Mobilisierung von Bauland bewirkt nicht nur eine flächensparende Siedlungsentwicklung und bestmögliche Nutzung der Siedlungsinfrastruktur, sondern trägt auch dazu bei, dass Entwicklungsspielräume freigehalten werden. Sie trägt zudem zur Erhaltung der un bebauten Landschaft bei und entschärft gleichzeitig den Nutzungsdruck auf die besten Landwirtschaftsflächen.

Die Konzentration von Einwohnern und Arbeitsplätzen auf eine geringe Fläche, die Naturgefahren und die ohnehin höheren Kosten für die Infrastruktur machen Baulandmobilisierung speziell im Alpenraum zu einem wichtigen Anliegen der Raumordnung.

Aus zwei Gründen ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung ein Hauptziel der Raumordnung:

1. Erhaltung der unverbauten Landschaft

Unbesiedelte Landschaften sind ein tragender Teil unseres Lebensraumes. Sie dienen dem Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen, den Ansprüchen von Erholungssuchenden und sichern die Landwirtschaftsflächen. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung trägt entscheidend zur Erhaltung von größeren, zusammenhängenden und dadurch intakten Freiräumen bei und liefert so einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung unserer natürlichen und naturnahen Umwelt.

2. Möglichst optimale Auslastung der Infrastruktur

Die Erschließung von Wohn- und Arbeitsflächen mit Infrastrukturanlagen ist mit hohen Kosten verbunden. Straßen, Energie- und Wasserleitungen wie auch die Kanalisation sind in Erstellung, Betrieb und Unterhalt sehr teuer. Diese Kosten werden zu einem beachtlichen Teil von der Allgemeinheit getragen. Es ist im Interesse aller, diese Gelder sparsam und effizient einzusetzen. Dies wird durch kompaktere Siedlungsformen und eine planmäßige Nutzung des Baulandes viel besser erreicht als durch eine verstreute Besiedlung.

Wenn ein zu großer Teil der Bauflächen nicht genutzt wird, entsteht erstens ein unnötiger Flächenverbrauch, da neue Flächen gewidmet werden müssen. Zweitens bewirkt dies eine schlechte Auslastung der Infrastruktur und eine schlechtere Erreichbarkeit der zentralen Gemeinschaftseinrichtungen. Und drittens steigen, zumindest an den Standorten mit einer größeren Nachfrage, die Bodenpreise an.

Das Ausweichen auf andere, ungeeignete Standorte widerspricht sowohl dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung als auch dem Ziel der bestmöglichen Auslastung der bestehenden Infrastruktur.

...VOR ALLEM IM ALPENRAUM!

Aus mehreren Gründen ist die Mobilisierung von Bauland vor allem im Alpenraum wichtig:

1. Einwohner und Arbeitsplätze konzentrieren sich auf einem relativ kleinen Teil der Fläche.

Die für die Besiedlung geeignete Fläche beschränkt sich auf die Talachsen und auf bestimmte, topographisch günstige Lagen wie Terrassen. Auf diesen Flächen ist der Nutzungsdruck besonders groß, weshalb ein haushälterischer Umgang mit dem Boden vordringlich ist.

2. Gute Landwirtschaftsflächen sind rar.

Eine flächensparende Siedlungsentwicklung entschärft den Druck auf die unüberbaute Landschaft und hilft mit die besten Landwirtschaftsflächen im Talboden zu sichern.

3. Naturgefahren schränken die Nutzung zusätzlich ein.

Naturgefahren wie Lawinen, Hochwasser oder Rutschungen setzen der Besiedlung bereits heute Grenzen. Das Aufgeben der land- und alpwirtschaftlichen Bewirtschaftung in Randlagen und auch die Klimaveränderung dürften die Bedrohung durch Naturgefahren erhöhen. Die Kosten zur Sicherung der Siedlungen und der Infrastruktur werden zunehmen. Eine geordnete Besiedlung ist auch aus dieser längerfristigen Perspektive sehr sinnvoll.

4. Im Alpenraum ist manchmal eine kostenintensive Infrastruktur unvermeidbar.

Eine verstreute Besiedlung ist automatisch mit höheren Infrastrukturkosten verbunden. Eine möglichst dichte Besiedlung trägt dazu bei, die Kosten so tief wie möglich zu halten. Dies hilft mit, die Grundversorgung auch langfristig zu sichern. In Anbetracht der knapper werdenden Mittel der öffentlichen Hand wird dieser wirtschaftliche Aspekt immer wichtiger.



BAULANDMOBILISIERUNG - EIN PARCOURS MIT HÜRDEN

Bodenhortung, Schwächen bei den bestehenden Planungsinstrumenten und eine insgesamt mangelhafte oder gar fehlende Abstimmung in der Boden- und Baulandpolitik sind die wesentlichen Ursachen für die Blockierung des gewidmeten Baulandes. Verfügbares Bauland hingegen ist eine zentrale Voraussetzung für die Verwirklichung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Um dies zu erreichen, ist eine richtige Balance zwischen dem freien Markt und staatlichem Handeln erforderlich.

Schwächen der Planungsinstrumente

In der Praxis zeigt sich, dass die bestehenden Instrumente teilweise nicht genügen, um die Flächen wie geplant zu nutzen. Flächenwidmungs-, Flächennutzungs-, Bebauungsplan und Baugesetze reichen nicht immer aus, um den Flächenbedarf zum gegebenen Zeitpunkt zu decken.

Immer wieder fehlt es an verfügbarem Bauland, obwohl ausreichende Flächen zur Verfügung stehen würden. Die Angebotslücken werden meist durch Neuwidmungen auf der „grünen Wiese“ behoben. Diese legale Zersiedelung erfüllt weder das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und einer bestmöglichen Auslastung der bereits bestehenden Infrastruktur noch das Gebot der Schonung der unverbauten Landschaft.

Horten

Das Zurückhalten von Bauland wird als Horten bezeichnet. Aus raumordnerischer Sicht wird es oft nur negativ beurteilt und mit der Bodenspekulation gleichgesetzt. Es gibt jedoch auch Gründe, für die Verständnis aufzubringen ist, zum Beispiel wenn der Eigentümer den Boden im Hinblick auf den Bedarf eigener Nachkommen zurückhält oder die Widmung erfolgt ist, obwohl er die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wollte.

Auch unter Berücksichtigung derartiger Umstände ist die Bodenhortung aus Sicht der Allgemeinheit kritisch zu beurteilen, besonders dann, wenn Neuwidmungen erforderlich werden. Die Folgen der Hortung sind gewichtig:

• *Zersiedelung mit negativen Begleiterscheinungen*

Eine unnötige Erweiterung der Infrastruktur belastet die öffentliche Hand. Der öffentliche Verkehr wird teurer oder gar unrentabel. Der motorisierte Individualverkehr nimmt zu, damit auch die Luft- und Lärmbelastung. Zusammenhängende Freiflächen, die für das Landschaftsbild von großer Bedeutung sind, werden reduziert oder verschwinden ganz. In der Folge vermindert sich sowohl die Qualität des Lebensraumes der ansässigen Bevölkerung, wie auch die Attraktivität für den Tourismus.

Eine Zersiedelung der Landschaft erhöht die Nutzungskonflikte: Wohnen und Arbeiten geraten vermehrt in Konflikt mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft und der Erhaltung naturnaher Landschaftsbereiche samt den Erholungsflächen.

• *Planungsunsicherheit bei überdimensioniertem und verstreut liegendem Bauland*

Gibt es zuviel Bauland oder liegt es weit verstreut, wird es für eine Gemeinde schwierig, Standorte für öffentliche Einrichtungen und deren Dimensionen zu planen. Kommt es innerhalb kurzer Zeit zu einer starken und räumlich konzentrierten Zuwanderung, besteht die Gefahr von kurzfristigen Kapazitätsengpässen. Ist die Zuwanderung räumlich weit verstreut, kann es so weit kommen, dass zwei Versorgungseinrichtungen bereitzustellen sind, welche beide auch längerfristig nicht sinnvoll ausgelastet werden können.

• *Erhöhung der Bodenpreise*

Wird ein größerer Teil des Baulandes gehortet, steigen die Preise der tatsächlich verfügbaren Flächen. Dies ist dort problematisch, wo bereits hohe Bodenpreise bestehen. Der Wohnungsbau für mittlere oder untere soziale Schichten ist folglich nur an ungünstigen Randlagen oder minderprivilegierten Orten realisierbar. Weiter können sich Gewerbebetriebe mit einer geringeren Wertschöpfung an teuren Standorten nicht mehr halten. Beides ist negativ für die gewünschte soziale Durchmischung und Nutzungsdurchmischung.

Bodenmarkt und öffentliche Hand

Der Boden kann nicht vermehrt werden und ist darum ein besonderes Gut. Um daraus Bauland zu machen, braucht es zunächst Tätigkeiten der öffentlichen Hand: Es muss ein Baurecht geschaffen werden, die Infrastruktur ist zu erstellen, und weitere planerische Entscheidungen bestimmen wesentlich mit, wie attraktiv ein Standort letztlich ist – z.B. durch das Festlegen der Bebauungsdichte oder der benachbarten Nutzung.

Innerhalb des Baulandes bestimmen anschließend die Eigentümer und die Gesetze der Marktwirtschaft den Preis. Er richtet sich nach Angebot und Nachfrage sowie nach der Attraktivität des Standortes.

In diesem Spannungsfeld kann Bauland weder allein durch marktwirtschaftliche Regelungen noch allein durch Eingriffe der öffentlichen Hand bereit gestellt werden. Es braucht vielmehr die richtige Balance zwischen diesen beiden Extremen.

Differenzierte Maßnahmen erforderlich

Die Mobilisierung von neu geschaffenem Bauland einerseits und bereits bestehendem Bauland andererseits erfordert oft unterschiedliche Vorgangsweisen und Maßnahmen:

- Neu gewidmetes Bauland kann leichter mobilisiert werden, da es von Beginn weg mit Regelungen verknüpft werden kann, welche die Verfügbarkeit des Landes und seine tatsächliche Nutzung sicher stellen.
- Bestehendes Bauland ist aus Gründen des Eigentumsschutzes schwerer zu mobilisieren. Sanfte Maßnahmen wie Nutzungsanreize stehen hier im Vordergrund.

- Einen sehr wichtigen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung leistet die innere Verdichtung. Durch eine verbesserte Ausnutzung schlecht ausgenützter oder nicht mehr genutzter Flächen kann die Notwendigkeit von neuen Flächenausweisungen deutlich verringert werden. Dabei ist es wichtig, die passenden, örtlich abgestimmten Maßnahmen zu treffen.

Abstimmung der Boden- und Baulandpolitik

Eine in sich abgestimmte Boden- und Baulandpolitik der Gemeinden und Länder trägt entscheidend dazu bei, ob eine flächensparende Siedlungsentwicklung erreicht wird. Sie bestimmt mit, ob eine geregelte Bebauung stattfindet und der Bevölkerung und der Wirtschaft zur rechten Zeit genügend Flächen zur Verfügung stehen.

Die Boden- und Baulandpolitik ist jedoch nicht nur eine Frage der Raumordnung und ihrer Instrumente. Weitere Politikbereiche bestimmen mit, wie die Steuer- und Gebührenpolitik, die Investitionspolitik der öffentlichen Hand und die Eigentumsförderung. Hinzu kommt der örtliche Bodenmarkt. Sie alle tragen dazu bei, ob eine Liegenschaft entsprechend den planerischen Vorgaben genutzt wird.

Diese verschiedenen Bereiche der Politik verfolgen unterschiedliche Ziele. Ihre Bündelung ist nicht immer möglich. Hingegen sind Ziele, die eine gegenteilige Stoßrichtung verfolgen, zu korrigieren. Nur so kann erreicht werden, dass die Instrumente zur Mobilisierung von Bauland ihre volle Wirkung entfalten.

Zögerliche Anwendung der Instrumente

Bei der Mobilisierung von Bauland bringt die Verteilung der Entscheidungskompetenz auf verschiedene Ebenen oft unerwartete Probleme mit sich. Das Raumordnungsgesetz wird in der Regel auf Landesebene erlassen, die Umsetzung obliegt aber hauptsächlich den Gemeinden.

In der Folge kommt es häufig vor, dass das Land Instrumente schafft und Maßnahmen ermöglicht, von denen die Gemeinden keinen Gebrauch machen. Viel hängt davon ab, in welchem Maß eine Gemeindeführung bereit ist, in der Boden- und Baulandpolitik eine aktive Rolle zu übernehmen.

Es erscheint daher wichtig, nicht nur Instrumente zu beschaffen, sondern begleitend auf Gemeindeebene eine Bewusstseinsbildung für die Vorteile einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und bestmöglicher Nutzung der Infrastruktur auszulösen. Dazu braucht es Öffentlichkeitsarbeit und eine gezielte Unterstützung der Gemeinden durch die Länder.

DIE SITUATION IN DEN LÄNDERN DER ARGE ALP

Obwohl die Planungsgesetze, die Planungsmittel und die Instrumente in den jeweiligen Ländern unterschiedlich sind, sind allgemein gültige Aussagen möglich:

GENERELLE AUSSAGEN

Instrumente gibt es überall – aber ihr Gebrauch ist unterschiedlich.

Das Instrumentarium zur Mobilisierung von Bauland umfasst einerseits allgemeine Bestimmungen in den Raumordnungs-, Bau- und Steuergesetzen, andererseits auch gezielte Maßnahmen im Rahmen der Raumordnung und weitere, ergänzende Maßnahmen wie Förderung von Eigentum oder Öffentlichkeitsarbeit.

Während die Verfügbarkeit von neu gewidmetem Bauland in der Regel in allen Ländern sichergestellt werden kann, ist das Instrumentarium zur Mobilisierung von bereits bestehendem Bauland vielerorts lückenhaft, oder die Mobilisierung kann nur mit sehr harten und unpopulären Maßnahmen erreicht werden.

Der Mangel liegt häufig bei der Anwendung - nicht beim Instrument.

In den einzelnen Ländern stehen zur Mobilisierung von Bauland verschiedene Instrumente zur Verfügung. Ihre Wirksamkeit hängt überall einerseits von der Ausgestaltung im Detail und ihrer Verbindlichkeit, sowie andererseits im gleichen Maß auch von der Anwendungspraxis ab.

Fast überall besteht ein Verbesserungsbedarf, der von Land zu Land sehr unterschiedlich ist und häufiger auf Mängel bei der Anwendung als auf die Instrumente selbst zurückzuführen ist.

Die Gemeinden tragen am meisten bei – aber nicht nur.

Die Umsetzung der meisten Instrumente und Maßnahmen erfolgt in den Gemeinden. Das Wissen über die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland trägt viel dazu bei, wie aktiv eine Gemeinde davon Gebrauch macht.

Hinzu kommen beachtliche Unterschiede in der Qualität der Anwendung, die umso größer sind, je stärker die Gemeinden auf sich allein gestellt sind. Die Hilfe durch die Länder ist in der Tat sehr unterschiedlich. Auch hier besteht Verbesserungsbedarf.

Eine Gesamtstrategie ist notwendig - fehlt aber an vielen Orten.

Es gibt keine Patentlösung zur Mobilisierung von Bauland. Unter Umständen kann bereits mit einem einzigen Instrument Bauland wirksam mobilisiert werden. In der Praxis sind es aber gewöhnlich mehrere Instrumente. Diese müssen entsprechend aufeinander abgestimmt sein. Eine solch durchgehende Abstimmung innerhalb des Instrumentariums, besonders auch mit den flankierenden Maßnahmen, ist in den Ländern jedoch meist nicht erkennbar. Konkret kann Bauland über drei verschiedene Wege mobilisiert werden: über die Bodennutzung, die Infrastruktur und über flankierende Instrumente und Maßnahmen.

WESENTLICHE AUSSAGEN ...

... zur Bodennutzung

• *Größe des Baulandes und Ausweisung in Etappen*

Alle Länder bemessen das Bauland nach dem Bedarf für die kommenden 10 – 15 Jahre. In der Praxis zeigen sich allerdings markante Unterschiede. Damit nicht zuviel Bauland ausgewiesen wird, sind drei raumplanerische Schritte ausschlaggebend: Erstens eine griffige Methode zur Bemessung des Baulandes, zweitens ein geeignetes Vorgehen bei dessen Ausweisung, z.B. eine konsequente Ausweisung in Etappen, wie es Bozen-Südtirol kennt. Und drittens eine gezielt bedarfsorientierte Genehmigungspraxis der kommunalen Planungen durch die Länder, wie sie z.B. Graubünden pflegt.

Die bedarfsgerechte Größe des Baulandes ist aber bestenfalls eine gute Voraussetzung für spezifischere Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland.

• *Planung und Programme zur Realisierung*

Als geeignet erweisen sich Baulandausweisungen, die an ein Programm zur Umsetzung der Planungen gebunden sind. Diese Programme regeln vor allem die Erschließung und die Bebauungsschritte. Einen solchen Ansatz kennt Bozen-Südtirol auf Länderebene. Andernorts werden sie ganz den Gemeinden überlassen, wo das oft mit Hilfe vertraglicher Vereinbarungen geschieht.

• *Vertragliche Nutzungsvereinbarungen*

Als wirkungsvoll erweisen sich Nutzungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde und privaten Grundeigentümern auch deshalb, weil dabei die örtlichen Verhältnisse unmittelbar mitberücksichtigt werden können.

Die Häufigkeit solcher vertraglicher Vereinbarungen zur Nutzung des Baulandes ist in den Ländern sehr verschieden. Die Anwendung ist vor allem in Deutschland sehr verbreitet, was vor allem auf den "Städtebaulichen Vertrag" zurückzuführen ist. Er bildet eine Rechtsgrundlage für vertragliche Lösungen und wird mittels aktiver Aufklärung durch das Land den Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Das Land gibt hier somit klare Impulse.

• *Eingriffsmöglichkeiten in das private Eigentum*

Als wichtig erweisen sich auch die Möglichkeiten der öffentlichen Hand, in Privateigentum einzugreifen. Vor allem die Mobilisierung von bereits bestehendem Bauland ist nicht zuletzt davon abhängig, wie stark der Eingriff ins Privateigentum zur Planungstradition gehört. Hier unterscheiden sich Bozen-Südtirol und Trient wesentlich von den anderen Ländern. In den zwei autonomen italienischen Provinzen wird nicht nur im Ausnahmefall ins Privateigentum eingegriffen.

Vor allem in jenen Ländern, in welchen der Eingriff ins Privateigentum eher eine Ausnahme darstellt, erweist sich die Umsetzung von Maßnahmen (z.B. eine Rückwidmung) durch die Gemeinde in der Praxis als sehr anspruchsvoll. Obwohl mehrere Länder derartige Bestimmungen im Gesetz vorsehen, werden sie in der Praxis nur vereinzelt oder als Drohmittel verwendet.

... zur Infrastruktur

- *Erschließungsplanung*

Die Erschließungsplanung erweist sich in der Praxis nur dort als direkt baulandmobilisierend, wo die Realisierung auch zeitlich festgelegt ist. Ausschlaggebend ist auch hier die Praxis: In Bozen-Südtirol erweist sich das „Durchführungsprogramm“ als sehr wirksam. Das schweizerische Pendant, das „Erschließungsprogramm“, zeigt infolge der sehr vereinzelt Anwendung gesamthaft betrachtet nur eine geringe Wirkung.

- *Erschließungskosten*

Die Grundeigentümer werden für Höhe und Zeitpunkt ihrer Beitragspflicht an die Infrastrukturkosten sehr unterschiedlich zur Kasse gebeten. Praktisch unterstützen die Erschließungskosten einzig in den Ländern Bayern, Baden-Württemberg, Bozen-Südtirol und Trient die Mobilisierung von Bauland, da dort die Beiträge spätestens nach einer festgelegten Zeit (zumindest teilweise) rückgefordert werden.

- *Baulandumlegung*

Baulandumlegungen allein wirken kaum mobilisierend. Allerdings sind sie häufig Voraussetzung für eine Bebauung. Dies z.B. in Vorarlberg, wo die Realteilung vielfach zu nicht mehr baulich nutzbaren Parzellierungen geführt hat.

... zu flankierenden Instrumenten und Maßnahmen

- *Boden- und Baulandpolitik der öffentlichen Hand*

In allen Ländern ist die Gemeinde der wichtigste öffentliche Akteur bei der Boden- und Baulandpolitik, mit verschiedensten Maßnahmen und in unterschiedlicher Stärke. In Tirol, Bozen-Südtirol und Trient ist neben den Gemeinden aber auch das Land selbst in der Boden- und Baulandpolitik tätig. Wie die Praxis zeigt, vermögen diese Länder wirksame Impulse zu geben.

- *Baulandbesteuerung*

Sehr effektiv erweist sich in der Praxis die Besteuerung des Baulandes. In Bozen-Südtirol und Trient wird der Bodenhortung wirksam entgegengewirkt, indem die Besteuerung an den realen Bodenwert gebunden ist. In allen anderen Ländern wirkt die Baulandbesteuerung nicht mobilisierend. In den meisten Fällen bevorteilt sie sogar das Horten. In Deutschland laufen Bestrebungen, die Steuerpolitik mit der Boden- und Baulandpolitik besser abzustimmen.



Gesamteindruck

In den meisten Ländern der ARGE ALP besteht keine durchgängige Abstimmung bei den erfassten Instrumenten und Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland. Eine Ausnahme bildet hier die autonome Provinz Bozen-Südtirol, die eine Boden- und Baulandpolitik praktiziert, bei der die verschiedenen Ansätze und Instrumente aufeinander abgestimmt sind.

In den Ländern, in welchen auch ohne eine durchgängige Abstimmung des Instrumentariums Bauland wirksam mobilisiert werden kann, wie in Bayern, Baden-Württemberg oder der autonomen Provinz Trient, basiert der Erfolg auf ein bis zwei sehr geeigneten Einzelinstrumenten.

Stehen zur Mobilisierung von neu gewidmetem Bauland in der Regel verschiedene Instrumente zur Verfügung, die in der Praxis auch Anwendung finden, besteht bei der Mobilisierung von bestehendem Bauland ein Defizit. Das Beispiel Bozen-Südtirol zeigt aber, wie mit Hilfe einer gesamthaften Strategie neues wie auch bereits bestehendes Bauland insgesamt wirksam mobilisiert werden kann.



EMPFEHLUNGEN ZUR VERBESSERUNG DER SITUATION

Die Rahmenbedingungen sind in den Ländern verschieden, sei dies allgemein in den Rechtssystemen oder spezifisch im Planungsrecht und den Planungstraditionen. Die Empfehlungen sind daher auch nicht als Handlungsanweisungen zu verstehen. Sie sollen vielmehr den Ländern und Gemeinden eine Hilfe sein, ihr eigenes Vorgehen zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen.

VIER HANDLUNGSFELDER

1. Boden- und Baulandpolitik abstimmen und Instrumente darauf ausrichten.

Eine mittel- und längerfristig wirksame Boden- und Baulandpolitik ist nur mit einer abgestimmten Ausgestaltung der Instrumente zu erreichen. Dazu gehören auch flankierende Maßnahmen und indirekt wirkende Instrumente. Parallel dazu sind die gegenteilig wirkenden oder hinderlichen Regelungen anzupassen oder aufzuheben.

2. Defizite beim bestehenden Instrumentarium beheben und Lücken gezielt ergänzen.

Die große Anzahl wie auch die unterschiedliche Wirksamkeit sehr ähnlicher Instrumente zeigen, dass es nicht an Instrumenten fehlt. Nötig sind präzise – von Land zu Land unterschiedliche – Anpassungen bei den bestehenden Bestimmungen.

Neue Instrumente sind nur sehr gezielt und auf eine Gesamtstrategie abgestimmt einzuführen.

3. Wirksamkeit der Instrumente durch eine konsequente Anwendung verbessern.

Mit den bestehenden Instrumenten könnte wirksamer Bauland mobilisiert werden als es gegenwärtig geschieht. Um das zu erreichen, braucht es in erster Linie eine konsequente Anwendung und Durchsetzung allfälliger Sanktionen. Dies betrifft sowohl die Gemeinden wie auch die Länder in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde.

4. Gemeinden über die Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung informieren und zu einer aktiven Boden- und Baulandpolitik motivieren.

Die Gemeinde ist die entscheidende Ebene bei der Mobilisierung von Bauland. Das jeweilige Land hat die Aufgabe, sie so zu unterstützen, dass sie diese Rolle auch wahrnehmen kann. Den Gemeinden sind die Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung an Beispielen aufzuzeigen, und sie sind für eine aktive Boden- und Baulandpolitik zu motivieren. Durch eine Öffentlichkeitsarbeit der Länder sind die Gemeinden in ihren Anstrengungen zu unterstützen.

Ebenso gilt es auf allen Planungsebenen zu prüfen, wo und wie durch Zusammenarbeit und Koordination wirkungsvoller und überkommunal abgestimmt eine aktive Boden- und Baulandpolitik betrieben werden kann. Gerade die kleinen Gemeinden mit weniger professionellen Planungs- und Bauorganen können hier von einer Zusammenarbeit nur profitieren.

SPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN ...

... zur Bodennutzung

- Es ist nur soviel Bauland auszuweisen, wie es dem nachgewiesenen Bedarf entspricht. Für die Bemessung des neuen Baulandes sind die vorhandenen Nutzungsreserven mit einzu-beziehen. Die Ausweisung soll nach einer Gesamtbetrachtung und in Etappen erfolgen. Grundlage dafür ist ein Konzept zur lokalen Siedlungsentwicklung, welches idealerweise Bestandteil eines übergeordneten (regionalen) Raumordnungskonzeptes ist. Dadurch wird – trotz Ausweisung auch kleinerer Flächen – eine abgestimmte Siedlungsentwicklung gewähr-leistet.
- Die Verfügbarkeit des neu ausgewiesenen Baulandes ist sicherzustellen. Dazu sind, im Rahmen des jeweiligen Boden- und Eigentumsrechtes vertragliche Vereinbarungen zu för-dern.
- Widmungen sind so weit wie möglich zu befristen. Wird das Land während der vorgesehe-nen Frist nicht genutzt, ist es unter Umständen rückzuwidmen (z.B. an Randlagen), gege-benenfalls sind Nutzungsgebote zu erlassen (z.B. an wichtigen Standorten). Welche Maßnahme zweckmäßig ist, muss aufgrund einer örtlichen Gesamtbetrachtung entschie-den werden.
- Die Planungsinstrumente sind insgesamt auf die neuen Ansprüche auszurichten, die sich aus der Siedlungserneuerung ergeben. Die bessere Nutzung schlecht ausgenützter oder nicht mehr genutzter Flächen ist vorrangig zu fördern, woraus sich eine (Teil-) Mobilisierung ergibt.
- Sowohl bei Erneuerungen innerhalb des Siedlungsgebietes als auch bei unüberbautem Bauland sind Bebauungs- und Erschließungskonzepte zu fördern. Die Realisierung inner-halb einer Frist kann mit vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt werden.
- Mittelfristig sind die Gesetze im Rahmen verfassungsrechtlicher Möglichkeiten so anzu-passen, dass eine Planung nicht nur zu einem Nutzungsvorteil für den Eigentümer führt, sondern auch eine Nutzungspflicht mit sich bringt. Ebenso sind Anpassungen vorzuneh-men, um einer Hortung dort wirksam entgegenzuwirken, wo diese eine geplante Siedlungsentwicklung maßgeblich behindert oder eine unnötige Siedlungserweiterung erforderlich macht.



... zur Infrastruktur

- Die Erschließungskosten sind verursachergerecht zu erheben. Die Kosten für die Infrastruktur entstehen bereits bei der Bereitstellung durch die Gemeinde und nicht erst bei Gebrauch der Infrastruktur. Die Kosten sind daher möglichst frühzeitig zurückzufordern.
- Die Neuausweisung von Bauland ist an ein Erschließungsprogramm zu binden. Die darin festgelegten Fristen führen zu einer zeitlich kalkulierbaren Bereitstellung von erschlossenem Bauland.

... zu den flankierenden Instrumenten und Maßnahmen

- Es gilt eine Einrichtung zu schaffen, welche Kauf, Verkauf, Tausch und weitere Tätigkeiten zur Vermittlung von Bauland durch die Gemeinde ermöglicht, z.B. eine Baulandbörse. Die Gemeinde kann nur dann eine aktive Baulandpolitik betreiben, wenn sie Handlungsspielraum erhält. Voraussetzungen hierfür sind eine gesetzliche Grundlage, finanzielle Mittel und die Befugnis der entsprechenden Organe, um wie andere, private Akteure aktiv auf dem Bodenmarkt auftreten zu können.
- Die Besteuerung von Bauland ist auf den Marktwert auszurichten. Der Besteuerungsmechanismus ist in jedem Fall so anzulegen, dass die Nutzung und nicht das Horten angeregt wird.
- Fördermaßnahmen sind gezielt einzusetzen. Beispiele wie Wohnbauförderung, Wirtschaftsförderung oder die Erschließungsförderung sind dabei konsequent an eine plangemäße Nutzung zu knüpfen. Diese betrifft das Maß der Nutzung und die zeitliche Realisierung. Fördermaßnahmen sind nicht nur auf neues Bauland oder neue Infrastrukturen anzuwenden, sondern - entsprechend angepasst - auch auf bestehendes Bauland bzw. bestehende Infrastrukturen.
- Die Verwirklichung vieler Lösungen ist letztlich in hohem Maß von der Akzeptanz in der Bevölkerung abhängig. Eine geordnete und flächensparende Siedlungsentwicklung und die bestmögliche Nutzung des in die Infrastruktur investierten Geldes sind zum Vorteil aller. Länder und Gemeinden können zu gleichen Teilen durch eine engagierte Öffentlichkeitsarbeit viel zu dieser Bewusstseinsbildung beitragen.



HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

WAS KÖNNEN DIE LÄNDER TUN?

- Die Instrumente in eine Gesamtstrategie einfügen, aufeinander abstimmen und gegenteilig wirksame Bestimmungen anpassen oder aufheben. Die Gesamtstrategie zielt dabei auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung und die bestmögliche Auslastung der Infrastruktur.
- Die Defizite beim Instrumentarium feststellen und die Schwächen mit einem Aktionsprogramm gezielt beheben.
- Die gesetzliche Verbindlichkeit erhöhen, wo erforderlich.
- Die Gemeinden bei der Durchführung von Sanktionen unterstützen oder davon entlasten.
- Die Gemeinden durch Öffentlichkeitsarbeit und Beratung unterstützen. Mit Modellen und Beispielen die Möglichkeiten aufzeigen, eventuell eingebunden in ein umfassendes Impulsprogramm.

WAS KÖNNEN DIE GEMEINDEN TUN?

- Eine aktive Boden- und Baulandpolitik betreiben, diese gezielt auf die lokale Situation ausrichten und mit Verantwortung wahrnehmen.
- Die bestehenden Regelungen zur Baulandmobilisierung so weit wie möglich aufeinander abstimmen und eine Gesamtstrategie anstreben.
- Die Möglichkeiten der Inneren Verdichtung ausschöpfen und erforderliche Neuausweisungen in Etappen vornehmen.
- Bei Neuausweisungen in jedem Fall die Verfügbarkeit des Baulandes sicherstellen.
- Vertragslösungen gezielt anwenden.
- Erschließungsplanungen an Programme zur Realisierung binden.
- Die Kosten für die Erschließung verursachergerecht und zum Zeitpunkt ihrer Entstehung erheben.
- Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung auch der Grundeigentümer betreiben.



HIER HILFT MAN IHNEN WEITER:

Bayern

Bayrisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde
Franz-Josef-Strauss-Ring 4,
D-80539 München
Tel.: +49 / 89 2192 3281
Mail: poststelle-obb@stmi.bayern.de

Baden-Württemberg

Wirtschaftsministerium,
Abt. VII, Landesentwicklung, Raumordnung und Landesplanung
Theodor-Heuss-Straße 4,
D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 / 711 123 0
Mail: poststelle@wm.bwl.de

Salzburg

Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7
Michael-Pacher-Straße 36,
A-5020 Salzburg
Tel.: +43 / 662 8042 4518
Mail post@raumplanung.land-sbg.gv.at

Tirol

Amt der Tiroler Landesregierung,
Abt. Raumordnung-Statistik
Michael-Gaismair-Straße 1,
A-6010 Innsbruck
Tel.: +43 / 512 508 3600
Mail: raumordnung.statistik@tirol.gv.at

Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung,
Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht
Römerstraße 15,
A-6901 Bregenz
Tel.: +43 / 5574 511 27105
Mail: VIIA@vllr.gv.at

Graubünden

Departement des Innern und der Volkswirtschaft
Reichsgasse 35,
CH-7001 Chur
Tel.: +41 / 81 257 23 19
Mail: @dsdiv.gr.ch

St. Gallen

Baudepartement
Planungsamt des Kantons St. Gallen
Lämmli brunnenstrasse 54,
CH-9001 St. Gallen
Tel.: +41 / 71 229 31 47
Mail: info@bd-pla.sg.ch

Tessin

Dipartimento cantonale del Territorio,
Divisione della pianificazione territoriale
Viale Franscini 17,
CH-6501 Bellinzona
Tel.: +41 / 91 814 38 60
Mail: dt-dpt@ti.ch

Bozen-Südtirol

Autonome Provinz Bozen-Südtirol,
Abteilung Raumordnung
Cesare-Battisti-Straße 21,
I-39100 Bozen
Tel.: +39 / 0471 41 42 60
Mail: raumordnung@provinz.bz.it

Trient

Provincia Autonoma di Trento,
Dipartimento Agricoltura
Via G.B. Trener 3,
I-38100 Trento
Tel.: +39 / 0461 49 57 96
Mail: dip.agricoltura@provincia.tn.it

Der ausführliche Fachbericht kann im Internet unter www.argealp.at abrufen werden.



LA PRESENTE PUBBLICAZIONE...

Nella Comunità di Lavoro delle Regioni Alpine ARGE ALP collaborano 11 laender, cantoni, province e regioni di 4 Stati che si trovano completamente o in parte in territorio alpino. La comunità intende evidenziare i problemi particolari dell'area alpina e rappresentarli verso l'interno e verso l'esterno e promuovere posizioni comuni delle regioni alpine e delle sue popolazioni.

Le regioni alpine presentano situazioni di partenza analoghe per molte problematiche. L'ARGE ALP realizza pertanto dei progetti con l'obiettivo di indicare possibili soluzioni a problemi comuni. Questo progetto è dedicato anche all'argomento della mobilitazione di terreno edificabile, ritenuto di grande importanza dalle regioni partecipanti.

Per mobilitazione di terreno edificabile si intendono strumenti, misure e strategie che hanno l'obiettivo di portare sul mercato aree edificabili. Essa contribuisce in maniera decisiva al raggiungimento dei principali obiettivi della pianificazione territoriale. La mobilitazione non soltanto rende disponibile superfici adatte alla costruzione ma implica anche uno sviluppo degli insediamenti a basso consumo di territorio. Ciò comporta la gestione rispettosa delle aree libere e un migliore utilizzo delle infrastrutture costose. Ed infine un'offerta maggiore di terreno edificabile disponibile fa anche diminuire il suo prezzo.

Non esistono delle risposte pronte per il problema della mobilitazione di terreno edificabile. Lo studio evidenzia le soluzioni adottate dalle singole regioni di ARGE ALP e fino a che punto queste offrono i risultati desiderati. Lo sguardo oltre confine permette di imparare dalle strategie ed esperienze dei vicini.

La pubblicazione dovrebbe contribuire affinché la tematica della mobilitazione di terreno edificabile venga resa nota ad un grande pubblico. In questo contesto mi preme ringraziare l'Amt der Tiroler Landesregierung per il coordinamento del progetto e la ditta Stauffer & Studach AG a Coira per l'elaborazione nonché le regioni partecipanti dell'ARGE ALP per la fattiva collaborazione in seno al gruppo di lavoro.

dott. Dario Pallaoro, Assessore all'agricoltura ed alla montagna

Provincia Autonoma di Trento

Presidente della Commissione Ambiente, Agricoltura e Assetto del Territorio dell'ARGE ALP

A pagina 38 del presente opuscolo troverete gli indirizzi degli uffici competenti che Vi potranno offrire ulteriori informazioni.

CHE COSA È LA MOBILITAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE?

La mobilitazione di terreno edificabile ha l'obiettivo di utilizzare effettivamente le aree destinate ed adeguate per l'edificazione. La mobilitazione di terreno comprende pertanto

terreno edificabile nuovo + terreno edificabile esistente.

Si tratta di garantire la disponibilità di tutte queste superfici. Per il terreno edificabile esistente si tratta sia di particelle non ancora sfruttate, sia di aree sottoutilizzate o non più utilizzate. L'obiettivo è sempre uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio e, insieme a ciò, l'utilizzo ottimale dell'infrastruttura.

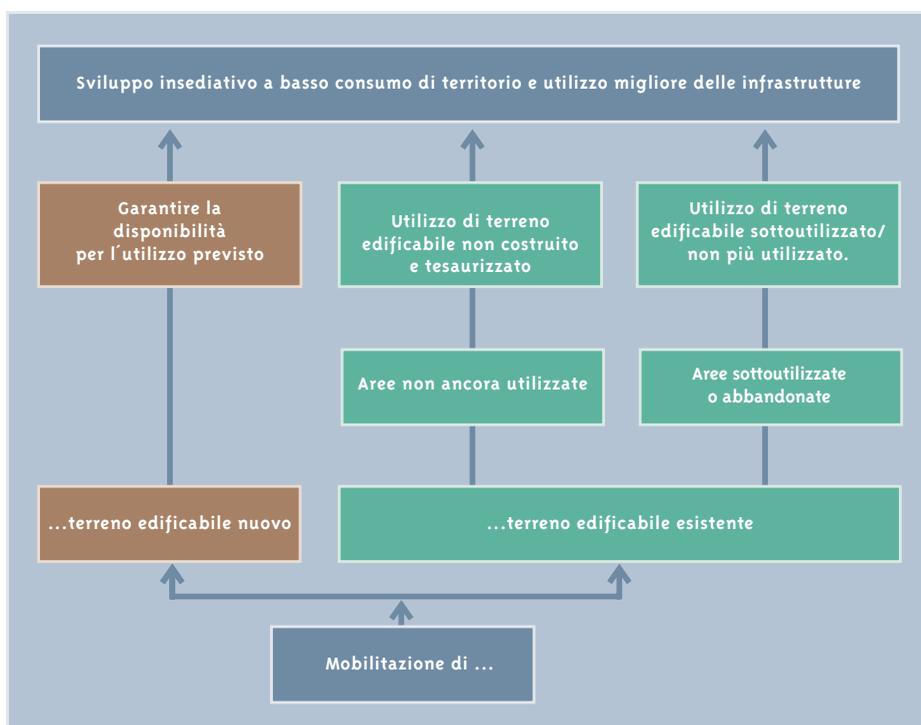


Illustrazione: settori dove il terreno edificabile può essere mobilitato.

I BUONI MOTIVI PER MOBILITARE TERRENO EDIFICABILE

L'utilizzo e lo sviluppo sostenibili possono avvenire soltanto nell'ambito di uno sviluppo globale ordinato. La mobilitazione di terreno edificabile non soltanto dà luogo ad uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio e all'utilizzo migliore e pertanto più economico delle infrastrutture degli insediamenti, ma contribuisce inoltre alla salvaguardia di paesaggi ineditati e diminuisce contemporaneamente la pressione all'utilizzo di aree agricole particolarmente favorevoli. La concentrazione di aree abitative e di lavoro in un'area limitata, i pericoli naturali e i costi maggiori per l'infrastruttura fanno della mobilitazione di terreno un compito particolarmente importante nell'area alpina.

Uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio è un obiettivo principale dell'assetto del territorio per due motivi:

1. Conservazione del paesaggio non costruito

Paesaggi non costruiti costituiscono una parte essenziale della nostra area vitale con funzioni importanti per la natura e le risorse naturali. Uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio contribuisce in maniera decisiva alla salvaguardia di aree libere e intatte e fornisce pertanto un importante contributo alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

2. Utilizzo possibilmente ottimale dell'infrastruttura

L'urbanizzazione di aree di abitazione e di lavoro e delle rispettive infrastrutture comporta notevoli costi. Strade, approvvigionamento di energia e di acqua come anche la canalizzazione sono molti costosi, sia per quanto riguarda la loro realizzazione che per la manutenzione. Questi costi vengono sostenuti per buona parte dalla comunità. E' nell'interesse di tutti impiegare questi soldi in modo parsimonioso ed efficiente. Ciò può essere raggiunto in modo molto migliore con forme di insediamento compatte e un utilizzo conforme alle pianificazioni del terreno edificabile che non con una proliferazione caotica degli insediamenti.

Se una parte troppo grande di terreni edificabili non viene utilizzata, aumenta il consumo di terreno perché nuove aree devono essere destinate all'edificazione, ciò causa inoltre l'utilizzo minore delle infrastrutture e una minore raggiungibilità delle infrastrutture pubbliche centrali, e aumentano, almeno là dove la domanda è forte, i prezzi del terreno.

Il trasferimento in altre aree è contrario all'obiettivo dell'uso parsimonioso del terreno come anche alla richiesta di utilizzare al meglio le infrastrutture esistenti.

... IN PARTICOLARE NELLE AREE DI MONTAGNA!

La mobilitazione di terreno edificabile nelle aree di montagna è importante per vari motivi:

1. Residenti e posti di lavoro si concentrano su un'area relativamente limitata.

La superficie richiesta per insediamenti è limitata agli assi nelle valli e a determinate aree topograficamente favorevoli sui terrazzi. Su queste superfici la pressione all'utilizzo è particolarmente elevata e l'uso parsimonioso del territorio è pertanto una prerogativa urgente.

2. Aree agricole particolarmente favorevoli sono scarse.

Lo sviluppo insediativo a basso consumo di terreno limita anche la pressione sui paesaggi non edificati e contribuisce a salvaguardare le migliori aree agricole nei fondovalle.

3. Pericoli naturali limitano ulteriormente l'utilizzazione.

Pericoli naturali come valanghe, inondazioni o frane già oggi pongono dei limiti agli insediamenti. L'abbandono della coltivazione agricola e dell'alpicoltura in aree periferiche e cambiamenti climatici potrebbero aumentare ulteriormente le minacce causate dai pericoli naturali. I costi per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture aumenteranno. L'insediamento ordinato è molto importante anche in una prospettiva a lungo termine.

4. In certe parti dell'area di montagna infrastrutture costose sono inevitabili.

L'insediamento disperso comporta automaticamente maggiori costi dell'infrastruttura. L'insediamento possibilmente concentrato contribuisce a limitare i costi. Ciò contribuisce a garantire anche a lungo termine le infrastrutture di base. In vista dei mezzi sempre più limitati della mano pubblica, anche questo aspetto economico riveste un'importanza sempre maggiore.



MOBILITAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE – UN PERCORSO ARTICOLATO E IMPERVIO

La tesaurizzazione di terreno edificabile, strumenti di pianificazione insufficienti e la mancante o carente armonizzazione della politica fondiaria e del terreno edificabile sono le cause principali per il blocco del terreno destinato all'edificazione.

La disponibilità di terreno edificabile invece è una condizione essenziale per la realizzazione di uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio. Onde raggiungere tale obiettivo è necessario il giusto equilibrio tra libero mercato ed intervento della mano pubblica.

Carenze degli strumenti di pianificazione

In pratica si vede che gli strumenti esistenti in parte non bastano per utilizzare le aree conformemente alla loro destinazione. Non sempre piani di utilizzazione, piani regolatori e leggi edilizie bastano per coprire tempestivamente il fabbisogno di terreno.

Spesso il terreno edificabile non è disponibile, anche se le superfici esistono in misura sufficiente. Le carenze dell'offerta vengono spesso colmate con nuove destinazioni all'utilizzo in aree verdi. La legale dispersione degli insediamenti non corrisponde né all'obiettivo di uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio né alla richiesta di sfruttare in modo ottimale le infrastrutture esistenti né all'obbligo di salvaguardare paesaggi non costruiti.

Tesaurizzazione

Se del terreno edificabile viene trattenuto si parla di tesaurizzazione. Dal punto di vista urbanistico ciò viene spesso considerato un fattore negativo e chiamato speculazione. Esistono comunque anche dei motivi comprensibili per tale atteggiamento, ad esempio, quando il proprietario del terreno provvede al fabbisogno dei suoi figli oppure se il terreno è stato destinato all'edificazione nonostante il proprietario intendesse continuare la coltivazione agricola. Pur prendendo in considerazione queste circostanze, per la comunità la tesaurizzazione è da valutare criticamente, soprattutto quando sono necessarie nuove destinazioni d'uso. Le conseguenze della tesaurizzazione sono notevoli:

- *Dispersione caotica degli insediamenti con effetti concomitanti negativi*

Il potenziamento inopportuno dell'infrastruttura grava la mano pubblica. Il trasporto pubblico diventa costoso o addirittura non redditizio. Il traffico individuale aumenta e con ciò anche l'inquinamento atmosferico e acustico.

Intere aree libere che sono di grande valore per il paesaggio vengono ridotte oppure spariscono del tutto. Di conseguenza diminuisce sia la qualità dell'area vivibile della popolazione residente come anche l'attrattiva per il turismo.

La dispersione degli insediamenti nel paesaggio aumenta i conflitti di utilizzo: le funzioni abitazione e lavoro entrano sempre di più in conflitto con le esigenze dell'agricoltura e della salvaguardia di aree naturali e ricreative.

• *Insicurezza pianificatoria in caso di terreno edificabile sovradimensionato e disperso*

Se c'è un'eccedenza di terreno edificabile o se è troppo disperso, diventa difficile per il comune pianificare e dimensionare strutture pubbliche. Se in un breve lasso di tempo l'utilizzazione è forte e si concentra in determinate aree, potrebbero risaltarne carenze. Se l'aumento di popolazione è distribuito sul territorio del comune, potrebbe addirittura essere necessario mettere a disposizione due strutture che sarebbero sottoutilizzate anche a lungo termine.

• *Aumento dei prezzi del terreno*

Se una grande parte del terreno edificabile viene tesaurizzata, i prezzi delle aree effettivamente disponibili aumentano. Ciò è problematico là dove i prezzi sono già elevati. La costruzione di abitazioni per ceti medi e bassi diventa in tal modo possibile soltanto in aree periferiche o meno privilegiate. Anche imprese con una bassa creazione di valore non possono più insediarsi in aree costose. Ambedue i fattori sono da considerarsi negativi per il mix sociale e di utilizzazione desiderato.

Mercato fondiario e mano pubblica

Il terreno è un bene non moltiplicabile e con ciò un bene particolare. Onde farne terreno edificabile, la mano pubblica deve essere attiva: oltre alle leggi edilizie devono essere create le infrastrutture e prese decisioni pianificatorie che possano determinare in misura significativa quanto è attraente una determinata zona, ad es. definendo la densità edilizia oppure l'utilizzazione nelle immediate vicinanze.

Per il terreno edificabile stesso sono i proprietari e le leggi del mercato a determinarne il prezzo che a sua volta dipende dalla domanda e dall'offerta nonché dall'attrattiva dell'area. Tra queste esigenze il terreno edificabile non può essere messo a disposizione né esclusivamente attraverso le regole del mercato né con i soli interventi della mano pubblica. E' richiesto invece il giusto equilibrio tra i due estremi.

Sono richieste misure differenziate

La mobilitazione di terreno edificabile destinato per la prima volta all'edificazione e di quello già esistente richiede modi di procedere differenziati:

- E' più facile mobilitare nuovo terreno edificabile, perché nuove destinazioni d'uso possono essere legate a vincoli che ne garantiscano l'effettiva utilizzazione.
- E' più difficile mobilitare terreno edificabile esistente a causa del principio della tutela della proprietà. Misure "più dolci" o stimoli all'utilizzazione sono pertanto preferibili.
- Un contributo importante allo sviluppo insediativo a basso consumo di territorio viene fornito anche dall' "addensamento interno" degli insediamenti. L'utilizzo di aree sottoutilizzate oppure abbandonate può diminuire notevolmente la necessità di destinare nuove superfici alla costruzione. Le rispettive misure devono essere adeguate alla situazione specifica.

Armonizzazione della politica fondiaria e del terreno edificabile

Una politica fondiaria e del terreno edificabile armonizzata dei comuni e delle regioni è determinante per uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio, e contribuisce alla costruzione ordinata ed alla messa a disposizione di terreni per la popolazione e l'economia. La politica fondiaria e del terreno edificabile non è soltanto una questione dell'assetto del territorio e dei suoi strumenti. Altre politiche la codeterminano, come la politica fiscale, degli investimenti della mano pubblica e della promozione della proprietà. Anche il mercato fondiario locale è rilevante. Tutti questi fattori determinano se un terreno viene utilizzato conformemente alle pianificazioni.

I diversi settori politici seguono obiettivi diversi. La concentrazione di questi non è sempre possibile. Obiettivi che si oppongono devono comunque essere corretti. Soltanto in questo modo è possibile garantire che gli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile abbiano in realtà il pieno effetto desiderato.

Applicazione esitante degli strumenti

Per la mobilitazione di terreno edificabile le diverse competenze comportano frequentemente dei problemi inattesi. La legge sull'assetto del territorio di norma viene emanata a livello regionale, mentre la sua applicazione è di competenza dei comuni.

Di conseguenza succede spesso che la regione crea degli strumenti oppure delle misure che non vengono applicati dai comuni. Molto dipende dal fatto se il comune è disposto a svolgere un ruolo attivo nella politica fondiaria e del terreno edificabile.

Pare pertanto importante non soltanto creare gli strumenti, ma sensibilizzare a livello comunale e informare sui vantaggi di uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio e dell'ottimale utilizzo delle infrastrutture. A tal fine sono necessarie pubbliche relazioni e il supporto mirato dei comuni da parte delle regioni.



LA SITUAZIONE NELLE REGIONI DELL'ARGE ALP

Anche se le leggi, i mezzi di pianificazione e gli strumenti divergono nelle varie regioni, è comunque possibile fare delle affermazioni generalmente valide:

AFFERMAZIONI GENERALI

Gli strumenti esistono dappertutto - ma la loro applicazione è divergente.

Gli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile comprendono, da una parte, le disposizioni generali contenute nelle leggi sull'assetto del territorio, edilizie e fiscali, e dall'altra, anche misure mirate nell'ambito della pianificazione territoriale ed altre misure aggiuntive come la promozione della proprietà oppure le pubbliche relazioni.

Mentre la disponibilità di terreno edificabile nuovo di norma può essere garantita in tutte le regioni, gli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile spesso presentano delle lacune oppure la mobilitazione di terreno può essere ottenuta soltanto con misure "molto forti".

Le carenze riguardano spesso l'applicazione e non gli strumenti.

Le singole regioni hanno a disposizione vari strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile. La loro efficacia dipende sempre sia dalla definizione dei dettagli, dal carattere vincolante e anche dalla loro applicazione.

Quasi dappertutto c'è bisogno di migliorarli, anche se in misura differente. La necessità di agire risulta spesso da deficit nell'applicazione e meno dagli strumenti stessi.

I comuni vi contribuiscono maggiormente ma non esclusivamente.

L'attuazione di gran parte degli strumenti e delle misure avviene a livello comunale. Le nozioni sulle possibilità di mobilitazione di terreno edificabile contribuiscono notevolmente all'applicazione da parte dei comuni anche in maniera attiva.

Inoltre esistono notevoli differenze della qualità applicativa, differenze che sono più grandi se il comune viene lasciato solo. Il sostegno da parte delle regioni infatti in pratica varia molto. Anche in questo campo c'è necessità di migliorare.

E' richiesta una strategia globale che manca in molte regioni.

Non esiste una panacea per la mobilitazione di terreno edificabile. In teoria un unico strumento può essere sufficiente per mobilitare terreno edificabile in modo efficace. In pratica è di solito più di uno strumento. Gli strumenti devono essere armonizzati tra di loro. Tale armonizzazione, in particolare anche con le misure fiancheggianti, non è ancora individuabile nella maggior parte delle regioni.

Concretamente esistono tre vie differenti per mobilitare terreno edificabile: attraverso l'utilizzazione del terreno, le infrastrutture nonché strumenti e misure fiancheggianti.

AFFERMAZIONI SPECIFICHE...

... sull'utilizzazione del suolo e la zonizzazione a tappe

• *Dimensione e termine per l'utilizzo del terreno edificabile*

Tutte le regioni definiscono il terreno edificabile in base ai bisogni previsti per i prossimi 10 - 15 anni. In pratica vengono comunque registrate notevoli differenze. Per non destinare troppo terreno all'edificazione, sono decisive tre fasi pianificatorie: un metodo per il dimensionamento del terreno edificabile, un modo appropriato di procedere nella destinazione all'utilizzazione del terreno edificabile, ad es. una destinazione all'edificazione coerente e a tappe che si basa sul fabbisogno effettivo, come avviene nella Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, e la prassi nell'ambito delle autorizzazioni che si basa in modo mirato sul fabbisogno delle pianificazioni comunali da parte delle regioni, come avviene ad esempio nei Grigioni.

Il dimensionamento basato sul fabbisogno è, nella migliore delle ipotesi, una buona base per misure più specifiche a favore della mobilitazione di terreno edificabile.

• *Pianificazione e programmi di realizzazione*

Risultano adatti azionamenti di terreno edificabile legati ad un programma di realizzazione delle pianificazioni. Tali programmi disciplinano soprattutto l'urbanizzazione e le fasi di costruzione. Un tale approccio è noto ad es. in Alto Adige. In altre regioni vengono lasciate completamente ai comuni dove ciò avviene spesso con accordi contrattuali.

• *Accordi contrattuali sull'utilizzazione*

Risultano efficaci degli accordi sull'utilizzazione tra il comune e i proprietari privati dei terreni, anche perché possono essere prese in considerazione le situazioni locali specifiche.

La frequenza di accordi contrattuali sull'utilizzazione del terreno edificabile varia molto da regione a regione. L'applicazione è molto diffusa soprattutto in Germania. Ciò è dovuto soprattutto al contratto urbanistico. Il motivo principale risiede nel cosiddetto contratto urbanistico che costituisce la base giuridica per soluzioni contrattuali e che viene raccomandato ai comuni dal land. In questo caso la regione dà degli impulsi.

• *Possibilità di intervento nella proprietà privata*

Risultano importanti le possibilità della mano pubblica di intervenire nella proprietà privata. Soprattutto la mobilitazione di terreno edificabile esistente dipende in fin dei conti dal fatto fino a che punto questo intervento faccia parte della prassi pianificatoria. Bolzano-Alto Adige e Trento si distinguono notevolmente dalle altre regioni a tale riguardo. Nelle due province autonome italiane l'intervento nella proprietà non si limita soltanto a casi eccezionali. Soprattutto là dove l'intervento nella proprietà privata rappresenta piuttosto un'eccezione, l'attuazione di misure (ad es. togliere il diritto di costruire) da parte dell'autorità comunale in pratica è molto difficile. Benché alcune regioni prevedano disposizioni del genere nelle loro leggi, in pratica vengono applicate soltanto raramente oppure soltanto come minaccia.

.... sull'infrastruttura

- *Pianificazione dell'urbanizzazione*

Le pianificazioni dell'urbanizzazione in pratica hanno un effetto di mobilitazione soltanto là dove è previsto un termine per la realizzazione; l'applicazione è decisiva anche in questo contesto: in Bolzano-Alto Adige il programma di attuazione risulta molto efficace. Lo strumento analogo in Svizzera, il programma di urbanizzazione, invece ha una scarsa efficacia perché viene usato raramente.

- *Spese di urbanizzazione*

Il contributo richiesto dai proprietari per le spese dell'infrastruttura varia molto per quanto riguarda l'ammontare e le scadenze. Praticamente le spese di urbanizzazione hanno un effetto di mobilitazione soltanto nelle regioni Baviera, Baden-Württemberg, Bolzano-Alto Adige e Trento, perché in quelle regioni i contributi possono essere richiesti (almeno in parte) entro un determinato termine.

- *Ricomposizione di terreno edificabile*

Ricomposizioni di terreno edificabile da sole hanno uno scarso effetto di mobilitazione, spesso sono comunque un presupposto per la costruzione. Ciò è il caso ad esempio nel Vorarlberg dove il diritto ereditario ha creato spesso delle particelle non più edificabili.

... su strumenti e misure fiancheggianti

- *Politica fondiaria e del terreno edificabile pubblica*

In tutte le regioni il comune è l'attore pubblico più importante della politica fondiaria e del terreno edificabile; esso assume questo ruolo in diversi modi e in misura differente. In Tirolo, Bolzano-Alto Adige e Trento, oltre al comune, anche il land o la provincia, sono attivi nella politica fondiaria e del terreno edificabile. Come dimostra la prassi, queste regioni riescono a dare degli impulsi positivi.

- *Imposizione di terreno edificabile*

In pratica risulta molto efficace l'imposizione di terreno edificabile. Nelle Province di Bolzano-Alto Adige e di Trento questa misura serve per prevenire la tesaurizzazione di terreno edificabile, legando l'imposizione al valore reale del terreno. In tutte le altre regioni l'imposizione di terreno edificabile non ha un effetto di mobilitazione. Nella maggior parte dei casi favorisce addirittura la tesaurizzazione. In Germania sono in corso dei tentativi per armonizzare la politica fiscale con quella fondiaria e del terreno edificabile.

Impressione generale

Nella maggior parte delle regioni dell'ARGE ALP non esiste un alto grado di armonizzazione di strumenti e misure per la mobilitazione di terreno edificabile. Un'eccezione è costituita dalla Provincia autonoma di Bolzano-Alto Adige che pratica una politica fondiaria e del terreno edificabile armonizzata con vari approcci e strumenti.

Nelle regioni, dove nonostante ciò, può essere mobilitato terreno edificabile in maniera efficace, come in Baviera, Baden-Württemberg oppure nella Provincia Autonoma di Trento, il successo si basa su uno o due strumenti singoli.

Là dove esistono diversi strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile nuovo che vengono anche applicati in pratica, si evidenzia un deficit per quanto riguarda la mobilitazione di terreno edificabile esistente. L'esempio dell'Alto Adige dimostra tuttavia che con l'aiuto di una strategia globale è possibile mobilitare il terreno edificabile nel suo complesso.



RACCOMANDAZIONI PER UN MIGLIORAMENTO DELLA SITUAZIONE

Le condizioni di base variano da regione a regione, sia per quanto riguarda i sistemi giuridici in generale come anche il diritto e la tradizione di pianificazione in particolare. Le raccomandazioni non vanno pertanto intese come concrete istruzioni per agire. Esse dovrebbero piuttosto offrire un sostegno alle regioni ed ai comuni per verificare, adeguare ed integrare le proprie procedure.

QUATTRO INDIRIZZI

1. Armonizzare la politica fondiaria e del terreno edificabile e porre le basi degli strumenti su questa.

Una politica fondiaria e del terreno edificabile efficace a medio e lungo termine può essere raggiunta soltanto con l'armonizzazione degli strumenti. Ne fanno parte anche misure fiancheggianti e strumenti che hanno un effetto indiretto. Parallelamente devono essere adeguate o eliminate tempestivamente disposizioni che hanno un effetto contrario o che sono un ostacolo.

2. Eliminare le carenze degli strumenti esistenti e integrare le lacune in modo mirato.

Il numero come anche l'efficacia di strumenti molto simili tra loro varia molto; non mancano soltanto gli strumenti. Sono necessari degli adeguamenti mirati – specifici per la regione – delle disposizioni esistenti. Nuovi strumenti vanno introdotti soltanto in modo molto mirato ed armonizzato con la strategia globale.

3. Migliorare l'efficacia degli strumenti attraverso l'applicazione coerente.

Gli strumenti esistenti sarebbero più adatti per mobilitare il terreno edificabile in modo più efficace di quanto avviene attualmente. Onde raggiungere tale obiettivo è richiesto in primo luogo l'applicazione più coerente di eventuali sanzioni. Ciò riguarda sia i comuni come anche le regioni nella loro funzione di autorità di controllo.

4. Informare i comuni sulle possibilità di mobilitazione di terreno edificabile e di una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva.

Il comune è il livello decisivo per la mobilitazione di terreno edificabile. La rispettiva regione ha il compito di sostenerlo per poter cogliere questa funzione.

I comuni devono essere informati sulle possibilità esistenti per la mobilitazione di terreno edificabile e bisogna motivarli per fare una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva. Con pubbliche relazioni delle regioni i comuni devono essere sostenuti nei loro sforzi.

Inoltre bisogna esaminare dove e come è possibile fare una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva e più efficace a livello sovramunicipale. Proprio i piccoli comuni con meno organi di pianificazione e di costruzione professionali non possono che approfittare della collaborazione.

RACCOMANDAZIONI SPECIFICHE...

... sull'utilizzazione del suolo

- Deve essere definita soltanto la quantità di terreno edificabile corrispondente al fabbisogno. Destinando nuovo terreno all'edificazione, devono essere prese in considerazione anche le riserve di utilizzazione esistenti.
La definizione di terreno edificabile dovrebbe avvenire in base ad una valutazione complessiva e a tappe. La base per la definizione delle tappe è un piano dello sviluppo insediativo locale che idealmente è parte di un concetto dell'ordinamento territoriale sovracomunale (regionale). In tal modo viene garantita, nonostante la destinazione di superfici minori all'edificazione, uno sviluppo insediativo armonizzato.
- La disponibilità di terreno edificabile nuovo deve essere garantita. A tale scopo vanno promosse, nell'ambito delle disposizioni esistenti per il diritto fondiario e della proprietà, accordi contrattuali.
- Le destinazioni d'uso vanno possibilmente limitate nel tempo. Se il terreno non viene utilizzato entro il termine previsto, deve eventualmente essere tolto il diritto di costruire (ad es. in zone periferiche). Eventualmente vanno imposti degli obblighi di utilizzazione (ad es. in zone centrali). La scelta della misura più opportuna deve essere fatta in base alla valutazione complessiva della situazione locale.
- Gli strumenti di pianificazione devono essere orientati alle nuove esigenze che risultano dal rinnovamento degli insediamenti. Il migliore utilizzo di aree sottoutilizzate o non più utilizzate deve essere prioritario; da ciò risulta una mobilitazione parziale.
- Sia per rinnovamenti all'interno dell'area insediativa come anche in caso di terreno edificabile non ancora costruito vanno promossi piani regolatori e di urbanizzazione. La realizzazione entro un determinato termine può essere garantita con accordi contrattuali.
- A medio termine le leggi devono essere adeguate, nell'ambito delle possibilità costituzionali, di modo che una pianificazione non comporti soltanto un beneficio per il proprietario ma anche un obbligo di utilizzazione. Gli adeguamenti devono essere fatti in maniera tale da evitare efficacemente la tesaurizzazione là dove ostacolerebbe lo sviluppo insediativo programmato oppure là dove causerebbe l'ampliamento indesiderato degli insediamenti.



... sull'infrastruttura

- Le spese per l'urbanizzazione devono essere chieste in massima parte a chi le ha causate. I costi per l'infrastruttura nascono al momento della loro messa a disposizione da parte del comune e non soltanto al momento dell'utilizzo dell'infrastruttura e devono essere pertanto riscosse tempestivamente.
- La destinazione di nuovo terreno all'edificazione deve essere legata ad un programma di urbanizzazione. I termini ivi stabiliti portano alla messa a disposizione calcolabile di terreno edificabile urbanizzato.

... su strumenti e misure fiancheggianti

- Bisogna creare, da parte del comune, un'istituzione che permetta l'acquisto, la vendita, lo scambio ed altre attività per la mediazione di terreno edificabile, ad es. una borsa di terreno edificabile. Il comune può svolgere una politica attiva di terreno edificabile soltanto se gli viene concesso anche la possibilità di agire. Condizioni sono basi legali, mezzi finanziari e la competenza dei relativi organi per poter agire sul mercato fondiario come altri attori privati.
- L'imposizione di terreno edificabile deve basarsi sul valore di mercato. Il meccanismo di imposizione in ogni caso deve essere concepito in maniera tale da non sostenere la tesaurizzazione.
- Misure di sostegno devono essere applicate in modo mirato. Ad esempio, la promozione dell'edilizia, dell'economia oppure dell'urbanizzazione devono essere legate in modo coerente all'utilizzazione prevista nelle pianificazioni. Ciò riguarda sia la misura dell'utilizzazione che il tempo della realizzazione. Misure di sostegno non vanno applicate su terreno edificabile o infrastrutture nuovi, ma – in modo adeguato – anche a terreno edificabile o infrastrutture esistenti.
- La realizzazione di molte soluzioni dipende in fin dei conti in larga misura dall'accettazione della popolazione. Uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio ed il miglior utilizzo possibile dei mezzi investiti per l'infrastruttura sono a vantaggio di tutti. Con pubbliche relazioni mirate le regioni ed i comuni possono contribuire in egual misura a creare questa consapevolezza.



POSSIBILITÀ DI AZIONE

CHE COSA POSSONO FARE LE REGIONI?

- Inserire gli strumenti in una strategia globale, armonizzarli e adeguare o eliminare disposizioni che si oppongono. La strategia globale deve mirare ad uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio ed al miglior utilizzo possibile delle infrastrutture.
- Individuare i deficit degli strumenti ed eliminare le carenze in modo mirato con un programma d'azione.
- Aumentare il carattere vincolante, là dove è necessario.
- Sostenere i comuni nell'attuazione delle sanzioni oppure sgravarli di questa funzione.
- Sostenere i comuni con pubbliche relazioni e consulenza. Modelli ed esempi possono illustrare le possibilità ed essere eventualmente inseriti anche in un vasto programma.

CHE COSA POSSONO FARE I COMUNI?

- Svolgere una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva, orientarla in modo mirato alla situazione locale e assumersi le responsabilità.
- Armonizzare il più possibile le disposizioni vigenti in materia di mobilitazione di terreno edificabile e mirare ad una strategia globale.
- Sfruttare le possibilità di una concentrazione interna degli insediamenti e procedere a tappe per l'azzonamento di nuovo terreno edificabile.
- In caso di nuovi azzonamenti garantire in ogni caso la disponibilità del terreno edificabile.
- Utilizzare lo strumento dei contratti in modo mirato.
- Legare le pianificazioni dell'urbanizzazione a programmi di realizzazione.
- Chiedere i contributi all'urbanizzazione a chi l'ha causata ed al momento che le spese nascono effettivamente.
- Svolgere pubbliche relazioni mirate e sensibilizzare i proprietari dei terreni.



INDIRIZZI UTILI PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

Baviera

Bayrisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde
Franz-Josef-Strauss-Ring 4,
D-80539 München
Tel.: +49 / 89 2192 3281
Mail: poststelle-obb@stmi.bayern.de

Baden-Württemberg

Wirtschaftsministerium,
Abt. VII, Landesentwicklung, Raumordnung und Landesplanung
Theodor-Heuss-Straße 4,
D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 / 711 123 0
Mail: poststelle@wm.bwl.de

Salisburgo

Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7
Michael-Pacher-Straße 36,
A-5020 Salzburg
Tel.: +43 / 662 8042 4518
Mail post@raumplanung.land-sbg.gv.at

Tirol

Amt der Tiroler Landesregierung,
Abt. Raumordnung-Statistik
Michael-Gaismair-Straße 1,
A-6010 Innsbruck
Tel.: +43 / 512 508 3600
Mail: raumordnung.statistik@tirol.gv.at

Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung,
Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht
Römerstraße 15,
A-6901 Bregenz
Tel.: +43 / 5574 511 27105
Mail: VIIA@vlr.gv.at

Grigioni

Departement des Innern und der Volkswirtschaft
Reichsgasse 35,
CH-7001 Chur
Tel.: +41 / 81 257 23 19
Mail: @dsdiv.gr.ch

S. Gallo

Baudepartement
Planungsamt des Kantons St. Gallen
Lämmlibrunnenstraße 54,
CH-9001 St. Gallen
Tel.: +41 / 71 229 31 47
Mail: info@bd-pla.sg.ch

Ticino

Dipartimento cantonale del Territorio,
Divisione della pianificazione territoriale
Viale Franscini 17,
CH-6501 Bellinzona
Tel.: +41 /91 814 38 60
Mail: dt-dpt@ti.ch

Bolzano -Alto Adige

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige
Ripartizione Urbanistica
via Cesare Battisti 21
I-39100 Bolzano
Tel.: +39 / 0471 41 42 60
Mail: urbanistica@provincia.bz.it

Trentino

Provincia Autonoma di Trento,
Dipartimento Agricoltura
Via G.B. Trener 3,
I-38100 Trento
Tel.: +39 / 0461 49 57 96
Mail: dip.agricoltura@provincia.tn.it

La relazione estesa può essere consultata al sito internet www.argealp.at.

