



**Richtlinien im Sinne von Artikel 127 Absatz 2
des Landesraumordnungsgesetzes, Landes-
gesetz vom 11. August 1997, Nr. 13 in
geltender Fassung
(Energetische Sanierung bestehender
Gebäude mit Erweiterung)**

Erläuterndes Rundschreiben

Die Landesregierung hat mit Beschluss Nr. 1609 vom 15.6.2009 die Richtlinien zur energetischen Sanierung von bestehenden Gebäuden mit Erweiterung gemäß Artikel 127, Absatz 2, des Landesraumordnungsgesetzes, Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13, abgeändert mit Artikel 51, Absatz 3, des Landesgesetzes vom 9. April 2009, Nr. 1, genehmigt.

Den Text der Richtlinien entnehmen Sie bitte der beigelegten Anlage. Dieses Rundschreiben gibt ausgewählte Erläuterungen, mit dem Zweck eine homogene, den Zielen entsprechende Anwendung zu erreichen, und einheitliche Antworten auf Anwendungsfragen zu geben.

Ziel der Maßnahmen ist die Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Gebäude. In Südtirol gilt seit dem 12. Jänner 2005 die Vorschrift, dass der Jahresheizenergiebedarf neuer Gebäude nicht mehr als 70 kWh/m²a betragen darf, sie müssen also zumindest den Standard Klimahaus C erfüllen (DLH Nr. 34/2004).

Während neue Gebäude seit diesem Zeitpunkt bereits zu großer Zahl im Standard „B“, also weniger als 50 kWh/m²a, oder als Standard „A“ weniger als 30 kWh/m²a erreichen, benötigen ältere Gebäude auch das Doppelte bis Dreifache des heutigen gültigen Mindestenergiebedarfes für Heizzwecke. Hier liegt also das größte Einsparungspotential, im Sinne des Energieeinsparungs- und Klimaschutzes. Um dieses Potential zu erschließen und gleichzeitig Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung zu geben, wurde mit dem Landesgesetz Nr. 1/2009 die Landesregierung ermächtigt und beauftragt, Richtlinien zu erlassen, welche durch ein System von Prämien und Verwaltungsvereinfachung Maßnahmen ini-

**Direttive ai sensi dell'articolo 127 comma 2
della legge urbanistica provinciale, legge
provinciale 11 agosto 1997, n. 13 e
successive modifiche
(Riqualificazione energetica di edifici
esistenti con ampliamento)**

Circolare esplicativa

La Giunta provinciale con delibera nr. 1609 del 15.6.2009 ha approvato le direttive per la riqualificazione energetica di edifici esistenti con ampliamento ai sensi dell'art. 127, comma 2, della Legge urbanistica provinciale, Legge provinciale 11 agosto 1997, nr. 13, modificato con l'art. 51, comma 3, della Legge provinciale 9 aprile 2009, nr. 1.

Il testo delle direttive è riportato in allegato. La presente circolare offre specifici chiarimenti allo scopo di assicurare un'esecuzione omogenea e conforme alle finalità, nonché di rispondere uniformemente ai quesiti applicativi.

Lo scopo degli interventi risiede nel miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati esistenti. In Alto Adige vige dal 12 gennaio 2005 la prescrizione che il fabbisogno energetico annuo dei nuovi edifici non può superare più di 70 kWh/m²a; detti edifici devono soddisfare almeno lo standard casaclima C (DPP nr. 34/2004).

Da questa data mentre i nuovi edifici raggiungono in gran numero lo standard B, ossia meno di 50 kWh/m²a, o lo standard A minore di 30 kWh/m²a, gli edifici più vecchi necessitano anche del doppio o del triplo dell'attuale fabbisogno minimo di energia per riscaldamento. È qui che si trova il maggior potenziale di risparmio al fine della riduzione energetica e della tutela del clima. Per sfruttare questo potenziale e nel contempo per offrire un impulso allo sviluppo economico, con la legge provinciale nr. 1/2009 la Giunta provinciale è stata autorizzata ed incaricata ad emettere direttive destinate a favorire interventi attraverso un insieme di premi e semplificazioni procedurali.



zieren sollen.

Diese Maßnahmen sind laut Landesgesetz nur in den Jahren 2009 und 2010 anwendbar, folglich ist eine effiziente Umsetzung ebenfalls eines der wesentlichen Ziele.

Die Richtlinie legt fest, dass bestehende Gebäude, die am 12. Jänner 2005 eine rechtmäßig bestehende oder mit Baukonzession genehmigte Baumasse über Erde von wenigstens 300 m³ aufwiesen, um 200 m³ Baumasse vergrößert werden können. Neben der hierfür möglicherweise erforderlichen Überschreitung der Bau-dichte kann auch die laut gültigen Planungsinstrumenten festgesetzte Grenze für die Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschritten werden. Der Text der Richtlinie wird hier nicht wiederholt, sondern ist im Original nachzulesen.

Als Interpretationshilfe für spezielle Fragen werden folgende Punkte ausgeführt:

Das bestehende Gebäude muss ein Wohngebäude sein; es gilt dann als Wohngebäude, wenn zum Zeitpunkt der Antragsstellung 50% der Baumasse für Wohnzwecke genutzt ist. Für die Ermittlung dieses Anteiles Wohnnutzung gilt die eventuell im Sinne des Artikels 108 bereits durchgeführte Erweiterung für Urlaub am Bauernhof nicht als Baumasse für Wohnzwecke.

Im Waldgebiet und im alpinen Grün ist die Erweiterung nicht zulässig. Die einzelnen Gemeinden haben aber die Möglichkeit, innerhalb von 30 Tagen noch weitere Gebiete festzulegen, in welchen die Anwendung nicht zulässig ist, oder den zuerst genannten Anteil, der für Wohnen genutzt sein muss, auf bis zu 75% anzuheben. Falls bereits Anträge vor dieser Festlegung des Gemeinderates vorgelegt werden, so ist die Entscheidung über den Bauantrag, auf der Grundlage der bei der Entscheidung gültigen Regelung zu treffen.

Die Entscheidung über den Bauantrag kann also erst nach den 30 Tagen, welche dem Gemeinderat zur Verfügung stehen, getroffen werden.

Die Maßnahmen dienen der Sanierung des Altbestandes und sind aus diesen Gründen nicht zulässig, falls ein Gebäude abgebrochen und wiederaufgebaut wird, hingegen ist ein Teilabbruch von 50% der bestehenden Baumasse mit Wiederaufbau zulässig. Somit ist auch die Prämie von 200 m³ nicht summierbar mit dem Bo-

Queste misure sono per legge applicabili solo negli anni 2009 e 2010; conseguentemente un'applicazione efficiente costituisce uno degli scopi essenziali.

La direttiva stabilisce che edifici esistenti i quali alla data del 12 gennaio 2005 avevano una cubatura fuori terra legalmente esistente o concessionata di almeno 300 m³, possono essere ampliati di una cubatura di 200 m³. Accanto al superamento della densità edilizia a ciò eventualmente necessario può anche essere superato fino ad 1 m il limite fissato dagli strumenti urbanistici vigenti per l'altezza dell'edificio. Non si ripete qui il testo della direttiva per il quale si rimanda all'originale.

Come guida nell'interpretazione per quesiti specifici si illustrano i seguenti aspetti:

L'edificio esistente deve essere un edificio residenziale; si ritiene residenziale l'edificio che al momento della domanda risulta destinato a scopi residenziali per almeno il 50 per cento della cubatura. Per il conseguimento di questa percentuale di residenza non viene considerata come cubatura residenziale quella eventualmente già realizzata ai sensi dell'articolo 108 per l'agriturismo.

L'ampliamento non è ammesso nelle zone di bosco e verde alpino. I singoli comuni hanno però la possibilità entro 30 giorni di fissare ulteriori ambiti in cui l'ampliamento è escluso o di elevare la precitata percentuale di destinazione residenziale fino al 75 per cento. Qualora siano già state presentate prima della decisione del Consiglio comunale domande di ampliamento queste verranno decise sulla base della disciplina vigente a seguito di tale decisione.

La decisione sulla domanda edilizia può pertanto essere assunta solo con il decorso dei 30 giorni assegnati al Consiglio comunale.

Gli interventi mirano al risanamento del patrimonio edilizio esistente e pertanto non sono ammessi qualora l'edificio venga demolito e ricostruito. La demolizione parziale del 50 per cento della cubatura esistente con ricostruzione è invece ammessa. Con ciò il premio di 200 m³ non è cumulabile con il bonus del 5 o 10 per



nus von 5 oder 10%, welcher für die erhöhte Energieeffizienz bei Neubauten, einschließlich Abbruch und Wiederaufbau, in Anspruch genommen werden kann.

Das LROG unterstreicht in Artikel 127, Absatz 2, dass alle Maßnahmen "mit besonderer Rücksichtnahme auf den Schutz des städtebaulichen, historischen, architektonischen und Umwelt-Kontextes" zu beurteilen sind. Hier sind also sowohl die Bauherrn, die Planer, als auch die Gemeinden zu besonders sorgfältigem Umgang mit diesen befristet zulässigen außerordentlichen Maßnahmen aufgerufen.

Für die Parameter Baumasse, als Synonym gleichbedeutend mit "urbanistische Kubatur über Erde", und Gebäudehöhe gelten dieselben Definitionen und Berechnungsmethoden, wie sie in den Planungsinstrumenten der Gemeinde definiert sind.

Damit alle Maßnahmen gebührend auf den Kontext, Anrainer und Landschaftsbild Rücksicht nehmen, wird allgemeingültig unterstrichen, dass alle Parameter, Baumasse, Gebäudehöhe, Abstände gleichwertig gelten. Es besteht also kein Rechtsanspruch, zum Beispiel die Höhe zu überschreiten, oder die Abstände zu verringern, mit der Begründung, dass ansonsten die mögliche Erweiterung in m³ Baumasse auf dem zur Verfügung stehenden Bauplatz nicht untergebracht werden kann. Die geltenden Vorschriften dürfen nicht durch irgendwelche Interpretationen und gestalterische Kunstgriffe umgangen werden. Alle Bauteile mit Fassaden tragen zur Bildung von Gebäudehöhe und Baumasse bei. Fassadenverkleidungen, auch wenn sie geneigt sind oder die Form von heruntergezogenen Dächern annehmen, sind immer noch Teil der Umfassungsmauern und dürfen nicht zur Umgehung der Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhe oder Baumasse führen, zu Lasten des städtebaulichen Gefüges, der Anrainer und der Gebäudetypologie der Siedlungen.

Die Regeln bezüglich Gebäude- und Grenzabstand, gelten unverändert; Isolierung, die im Außenbereich angebracht wird, zählt nicht zur Kubatur und verletzt auch nicht den Abstand, sofern der Mindestabstand laut Zivilgesetzbuch respektiert ist. Im Falle von Aufstockungen ist auch Artikel 77, Absatz 4, des LROG zu beachten.

cento che può essere fruito per la maggior efficienza energetica nel caso di costruzioni nuove ivi compresa la demolizione con ricostruzione.

La LUP evidenzia all'art. 127, comma 2 che tutti gli interventi devono essere valutati con particolare riguardo al rispetto del contesto urbanistico, storico, architettonico ed ambientale. Perciò tanto i committenti, i progettisti quanto i Comuni, sono chiamati ad uno scrupoloso esame di questi interventi straordinari e a tempo determinato.

Per i parametri „cubatura“ equivalente a „cubatura urbanistica fuori terra“, e altezza degli edifici, valgono le stesse definizioni ed i metodi di calcolo definiti negli strumenti urbanistici del Comune.

Affinché gli interventi rispettino al meglio il contesto, i vicini ed il paesaggio, si sottolinea in generale che tutti i parametri edilizi, di cubatura, altezza, distanza, sono equordinati. Perciò non sussiste alcun diritto per esempio a superare l'altezza o a ridurre le distanze, motivando che diversamente non sarebbe possibile realizzare l'ampliamento consentito di x m³ sulla superficie edificabile disponibile. Le vigenti norme non possono essere eluse con interpretazioni di comodo o artifici costruttivi. Tutte le parti di fabbricato con facciate vengono computate ai fini dell'altezza dell'edificio e della cubatura. Rivestimenti di facciate anche se inclinati o ricoperti da tetti costituiscono pur sempre parte dei muri perimetrali e non possono portare all'elusione delle prescrizioni relative all'altezza degli edifici o della cubatura, a scapito del contesto urbanistico, dei vicini e della tipologia edilizia degli insediamenti.

Le prescrizioni relative alle distanze tra costruzioni e dal confine rimangono invariate; l'isolazione applicata esternamente non viene calcolata come cubatura e non viola le distanze, purché venga rispettata la distanza minima fissata dal codice civile. In caso di sopraelevazioni è da rispettare l'art. 77 comma 4 della LUP.



Es darf also in die Höhe, Breite und auch in die Tiefe erweitert werden; es können der Dachboden angehoben und ausgebaut werden; es können Veranden geschlossen werden; es kann bei Gebäuden, welche zum Teil unterirdisch sind (sog. „semiinterrati“), die Aufschüttungen abgetragen werden; auch eine Kombination dieser Möglichkeiten ist zulässig, immer im Rahmen der zusätzlichen Baumasse von 200 m³ und der zulässigen Gebäudehöhe, erhöht um maximal einen Meter, und vorbehaltlich der Genehmigung in ästhetisch-architektonischer Hinsicht.

Eine Erklärung erfordert der Punkt 8 der Richtlinien: die Erweiterung erfolgt unabhängig und ohne Inanspruchnahme von anderen gültigen Baurechten und ist kumulierbar mit anderen Baurechten. Zur Erläuterung ein Beispiel: wenn ein bestehendes Gebäude, welches aufgrund geltender Bestimmungen von derzeit 600 m³ auf 850 m³ erweitert werden könnte, jetzt mit Inanspruchnahme der Baumassenprämie energetisch saniert und somit auf 800 m³ erweitert wird, so kann gleichzeitig oder auch noch zu einem späteren Zeitpunkt, die heute gültige Reserve von 250 m³ in Anspruch genommen werden. Lediglich mit den Baurechten, welche für Urlaub auf dem Bauernhof im Sinne von Artikel 108 zweckbestimmt sind, oder für Zimmervermietung im Sinne von Artikel 128/ter evt. noch zur Verfügung stehen, kann die Prämie nach der gegenständlichen Richtlinie nicht summiert werden.

Für den Sonderfall eines in der Friedhofszone bestehenden Gebäudes besagt die Hygienebestimmung LG Nr. 55/1975, dass es um maximal 10% erweitert werden darf. Diese Begrenzung innerhalb der Friedhofszone darf durch die Baumassenprämie nicht überschritten werden.

Wenn zum Beispiel ein bestehendes Dachgeschoss, das bisher nicht zur Baumasse gerechnet wurde, jetzt als Wohnung nutzbar gemacht wird, so zählt der ganze nutzbar gemachte Gebäudeteil zur Baumasse.

Die Richtlinie gibt keine Sonderregeln für die Berechnung der Konzessionsgebühren, sei es Erschließungsgebühren als auch Baukostenabgabe. Soweit die Gebühren geschuldet, aber noch nicht bezahlt sind, sind sie also auf die realisierten oder nutzbar gemachten Bauteile zu berechnen. Dasselbe gilt analog auch für die

Si può perciò sviluppare l'ampliamento in altezza, in larghezza ed anche in profondità; può essere sopraelevato e trasformato il sottotetto; possono essere chiuse le verande; nel caso di edifici parzialmente interrati (c.d. semiinterrati) i riempimenti possono essere rimossi; è ammissibile anche una combinazione di queste possibilità sempre nel limite dei 200 m³ di cubatura aggiuntiva e nel rispetto dell'aumento di 1 metro dell'altezza massima ammissibile e salva l'approvazione dal punto di vista estetico-architettonico.

Il punto 8 delle direttive richiede un chiarimento: l'ampliamento ha luogo indipendentemente e senza incidere su altri diritti edificatori vigenti ed è cumulabile con altri diritti edificatori. Valga il seguente esempio: se un edificio esistente, che in base alle vigenti norme possa essere ampliato dagli attuali 600 m³ a 850 m³, ora venga riqualificato energeticamente utilizzando il premio di cubatura e venga così ampliato a 800 m³, lo stesso edificio, contemporaneamente o in un momento successivo, potrà avvantaggiarsi della riserva dei 250 m³ oggi in vigore. Solo i diritti edificatori connessi all'agriturismo ai sensi dell'art. 108 o connessi all'attività di affittacamere ai sensi dell'art. 128/ter eventualmente ancora fruibili non sono cumulabili con il premio previsto dalla direttiva in oggetto.

Per il caso particolare di un edificio esistente nella fascia di rispetto cimiteriale la normativa igienica di cui alla LP nr. 55/1975 consente che possa essere ampliato per non più del 10 per cento. Questo limite presente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non può essere superato con il premio di cubatura in oggetto.

Se ad esempio un sottotetto esistente che sino ad oggi non è stato calcolato come cubatura ora viene trasformato in abitazione l'intera porzione di fabbricato divenuta utilizzabile viene calcolata come cubatura.

La direttiva non prevede alcuna norma specifica per il calcolo degli oneri di concessione, siano essi contributi di urbanizzazione che relativi al costo di costruzione. In caso di oneri dovuti, ma non ancora corrisposti, questi sono da conteggiare sulle parti di fabbricato realizzate o rese



Realisierung der Parkplätze.

Reihenhäuser können diese Norm beanspruchen, auch wenn seinerzeit alle Reihenhäuser mit einer einzigen Baukonzession errichtet und erst später katastermäßig aufgeteilt worden sind. Gebäude mit mehreren Eigentümern und Kondominien, können die Erweiterung gemeinsam, also in Summe 200 m³, in Anspruch nehmen. Die Regeln bezüglich Entscheidungen der Miteigentümergeinschaft bleiben unverändert gültig.

Dem Antrag um die Baukonzession ist eine Berechnung des Energiebedarfes beizulegen, welche belegt, dass die geplanten Maßnahmen die Erreichung des Klimahausstandards „C“ ermöglichen. Nach Baufertigstellung muss um die Benutzungsgenehmigung angesucht werden und diesem Ansuchen ist ein Zertifikat der Klimahausagentur beizulegen, dass der geforderte Mindeststandard auch tatsächlich erreicht wird. Die geforderte Energieeffizienz muss für das gesamte Gebäude, also für den Bestand einschließlich des erweiterten Teiles, nachgewiesen werden. Falls der Qualitätsstandard nicht nachgewiesen werden kann, sind die Sanktionen laut Artikel 127, Absatz 7, anzuwenden.

utilizzabili. Lo stesso vale in via analogica per la realizzazione di parcheggi.

Le case a schiera possono usufruire della direttiva anche se a suo tempo realizzate con un'unica concessione e successivamente divise catastalmente. Edifici con più proprietari e condomini possono utilizzare dell'ampliamento collettivamente, ossia nel limite complessivo di 200 m³. Le norme sulla formazione delle decisioni dei comproprietari sono fatte salve.

Alla domanda di concessione edilizia va allegato il calcolo sul fabbisogno energetico che comprova che gli interventi progettati assicurano il conseguimento dello standard Casa Clima "C". A lavori ultimati deve essere richiesta la licenza d'uso e a tale domanda va allegato il certificato emesso dall'Agenzia Casa Clima che certifica l'effettivo conseguimento di tale standard minimo. L'efficienza energetica richiesta deve essere comprovata per l'intero edificio, ossia sia per la parte esistente che per quella ampliata. Nel caso in cui lo standard di qualità non venga dimostrato si applicano le sanzioni di cui all'art. 127, comma 7.

Der Landesrat

L'Assessore provinciale

Dr. Michl Laimer

29.06.2009