

# Gebäudeaufstockung

Ein Plan mit Aussicht



## Inhaltsverzeichnis

Gebäudeaufstockung - Ein Plan mit Aussicht	4
Rechtliche Rahmenbedingungen	8
Urbanistische und baurechtliche Voraussetzungen	14
Wirtschaftlichkeit und öffentliche Beiträge	18
Praxisbeispiele	22
Zahlen und Fakten	37

## Vorausgeschickt

Grund und Boden sind eine endliche Ressource, gleichzeitig steigt der Bedarf nach Wohnraum ständig. Wollen wir der Vision von IDM Südtirol als Wegweiser für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung Südtirols folgen, unser Land zum begehrtesten nachhaltigen Lebensraum Europas zu gestalten, müssen wir hier nach entsprechenden Lösungen suchen. Gemeinsam mit den Akteuren und Partnern aus der Wirtschaft und Vertretern der Politik haben wir uns über die verschiedenen Ansätze ausgetauscht, die sich hier anbieten. Das Sanieren und Umbauen von Bestehendem ist einer davon.

Für die Aufstockung von Gebäuden ist die Südtiroler Bauwirtschaft bereits bestens gerüstet und besitzt auch das nötige Know-how; vom Planer über den Experten und Techniker bis hin zum Unternehmen. Indem man auf nachhaltige Weise neuen Wohnraum in ländlichen und urbanen Gebieten schafft, kann die Ressource Boden geschont werden. Zudem sind in Südtirol, aufgrund verschiedener Beiträge und Fördermaßnahmen, Gebäudeaufstockungen gerade besonders attraktiv. Neben dem Bonus 110 ist auch der Kubaturbonus bis Ende des Jahres in Kraft.

Der vorliegende Leitfaden soll künftigen Südtiroler Bauherren das große Potenzial einer Gebäudeaufstockung verdeutlichen. Diese Broschüre verschafft einen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen und die urbanistischen Voraussetzungen und gibt Tipps zur Wirtschaftlichkeit von Projekten, möglichen Beiträgen und effizienten Projektabläufen. Dazu gibt es Beispiele aus der Praxis. Zum Gelingen des Leitfadens haben viele Partner beigetragen; mein herzlicher Dank geht an den Wirtschaftsverband Handwerk und Dienstleister (LVH), das Baukollegium des Südtiroler Unternehmerverbands (UVS), die Verbraucherzentrale, die Experten und Techniker, die Architekten, die ausführenden Firmen und alle anderen Akteure, die uns hier unterstützt haben.

Ich wünsche eine aufschlussreiche und inspirierende Lektüre.



Vera Leonardelli  
Abteilungsleiterin, Business Development

**IDM**  
SÜDTIROL  
ALTO ADIGE

### Innovation Services

*Sie sind ein Südtiroler Unternehmen und Sie suchen neue Ideen oder möchten innovative Konzepte und Produkte entwickeln?*

*Wir von IDM Südtirol unterstützen, beraten und begleiten Sie zum Thema Innovation ganzheitlich von der Idee bis zur Markteinführung. Egal ob Auskunft über Zertifizierungen und Normen, Marktforschung, Hilfe bei der Entwicklung, Informationen zu Fördermöglichkeiten, wir begleiten Sie entlang Ihres Innovationsprozesses.*

*Vereinbaren Sie einen Termin für ein Erstgespräch. Wir freuen uns auf Sie.*

*E-Mail:*  
business.development@  
idm-suedtirol.com  
T 0471 094 500

*IDM ist Impulsgeber und treibende Kraft für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung Südtirols.*

*Besuchen Sie uns auf*  
[www.idm-suedtirol.com](http://www.idm-suedtirol.com)





GEBÄUDEAUFSTOCKUNG

# Ein Plan mit Aussicht

## Weitblick-Wohnen

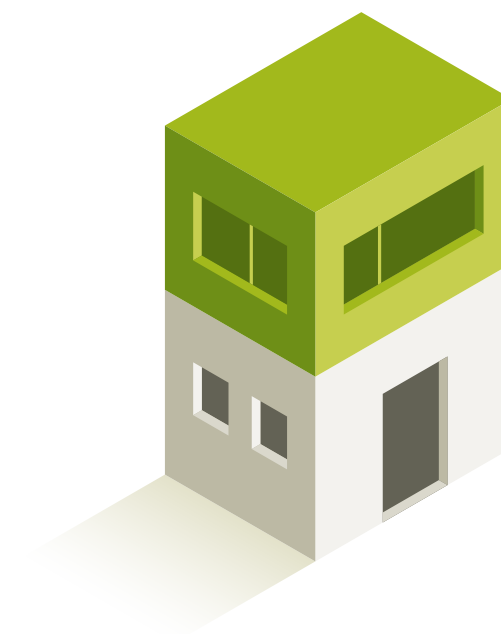
Die aktuelle Situation hat unsere Sicht auf die Dinge verändert. In Zeiten von Restriktionen und Ungewissheiten steigt der Wunsch nach einem sicheren, wohligen Heim, in dem freie Entfaltung möglich ist – einem Ort, an dem wir die Gestalter sind. In Südtirol wird jeden Tag die Fläche eines Fußballfeldes versiegelt. Vorausschauend würde so unser Land in 150 Jahren vollständig verbaut sein. Um diesem Szenario entgegenzuwirken, kann durch die Nachverdichtung bestehender Bauzonen zusätzlicher Wohn- und Entfaltungsraum entwickelt werden, ohne die endliche Ressource Boden neu zu besetzen.

## Bestands-Bonus

Der große Vorteil einer Aufstockung ist die Mitnutzung der Strukturen eines Bestandsobjektes. Da Gebäudetechnik, wie Zu- und Abwasser, Strom oder Heizung bereits vorhanden ist, kann viel Zeit und Geld eingespart werden. Ebenso belasten keine zusätzlichen Grundstückskosten, keine Kosten für Erd- und Fundierungsarbeiten und keine neuen Erschließungskosten das Budget. Ebenso kann durch Vorfertigung und integrale Planung der Baufortschritt zusätzlich beschleunigt werden – eine enorme Entlastung für die Bewohner und Anrainer während der Bauphase.

## Höhen-Vorteil

Wer aufstockt zieht nicht nur eine Etage höher und erweitert damit seinen „Blick“, sondern ebenso seine Lebensqualität. Es entstehen Chancen durch neue Nachbarschaften oder Synergien durch generationenübergreifendes Wohnen innerhalb einer Großfamilie. Wohnen die Großeltern zum Beispiel im selben Haus, kann sich das Alltagsleben für eine junge Familie wesentlich vereinfachen. Auch die sozialen Angebote und Geschäfte im nahen Umfeld profitieren, wenn das Bestehende von mehr Menschen genutzt und belebt wird. Der überall stattfindenden Ausdünnung von Nahversorgungsangeboten an Waren und Dienstleistungen im unmittelbaren Wohnumfeld wird somit entgegengewirkt.





## Bewohnt-Bauen

Während bei Abriss und Wiederaufbau bestehende Wohnungen weichen müssen, kann bei einer Aufstockung das bestehende Gebäude auch während der Bauphase bewohnt werden. Ein weiteres Argument, da temporäre Umzüge und damit verbundene Spesen entfallen. Dies erleichtert mitunter auch die Entscheidung für ältere Menschen, die mit ihren Kindern unter einem Dach leben möchten.



## Wert-Wirkung

Wer dem Haus einen neuen Deckel aufsetzt, verringert für das darunter liegende Geschoss die Heizkosten im Winter und die Überhitzung im Sommer. Auch wird bestehender Reparaturbedarf im Dachbereich bei einer Aufstockung gleich mitbeseitigt - eine enorme Wertsteigerung für die bestehenden Wohnräume. Ebenso besteht im Zuge der Baumaßnahmen die Möglichkeit den Bestand energetisch zu sanieren und den aktuellen Energiebonus zu nutzen.

## Umwelt-Überlegt

Jede Wiederverwendung verringert den Ressourcenverbrauch, reduziert Abfall und schont so die Umwelt. Durch Aufstockungen werden deutlich weniger Baumaterialien verbaut als bei einem Abriss in Verbindung mit einem Neubau und keine zusätzlichen wertvollen Böden neu versiegelt. Die meistens damit einhergehende energetische Sanierung ist eine zusätzliche Maßnahme zur Entlastung der Umwelt. Besonders nachhaltig und klimaschonend ist es, ein Holzbausystem für die zusätzliche Bausubstanz zu verwenden, da verbautes Holz als sogenannte CO<sub>2</sub>-Senke gilt. Aufgrund statischer Voraussetzungen kann es möglicherweise notwendig sein, auf einen Leichtbau zurückzugreifen – auch hier bieten sich Holzbauweisen besonders an. Viele Aufstockungen erfolgen aber in konventioneller Massiv- oder Mischbauweise. Beide Bauarten haben Vor- und Nachteile, wobei der Klimaschutz und somit nachhaltige Baumaterialien bevorzugt behandelt werden sollten.



ARCH. STEFAN GAMPER | HAUS IN VAHRN | FOTO: HELMUTH RIER

## Anlage-Effekt

Mit dem Eigentumserwerb verändert sich meist die Beziehung zu unserem Zuhause. In die eigenen vier Wände stecken wir generell mehr Zeit und Engagement und steigern so auch unser Wohngefühl. Außerdem profitieren nicht selten noch Kinder und Kindeskinde von dem neu geschaffenen Wert. Eine Immobilie ist nicht nur eine krisensichere Geldanlage, sondern kann auch eine lohnende Quelle für Mieteinnahmen sein.

## Lokal-Leisten

Südtirols Baugewerbe besteht aus über 6.000 Unternehmen. Unsere lokalen und zumeist kleinstrukturierten Betriebe haben sich in jüngster Vergangenheit bestens bewährt. Daher können Umbauten, Aufstockungen und andere Veränderungen an Bestandsgebäuden auch vollständig von Südtiroler Planern und Handwerkern umgesetzt werden. Das bringt solide Qualität und fördert die regionale Wertschöpfung.



# Rechtliche Rahmenbedingungen

## Die Eigentumsverhältnisse

**EIN EIGENTÜMER:** Bei Gebäuden mit einem Eigentümer und ohne Gemeinschaftsanteil oder Miteigentümer ist die Situation übersichtlich. Das Recht der Überbauung liegt allein beim Eigentümer. Das Recht auf Überbauung ist jedoch nicht uneingeschränkt, sondern unterliegt den urbanistischen, baurechtlichen und zivilrechtlichen Bestimmungen im Hinblick auf Gebäudeabstände und Kubaturänderungen. Vor der Planung einer Aufstockung sollte daher geprüft werden, ob die urbanistischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen diese zulassen.



### EIN EIGENTÜMER

Über bauliche Änderungen entscheidet der Eigentümer.

#### Es gelten:

- > urbanistische und baurechtliche Bestimmungen
- > zivilrechtliche Bestimmungen zu Abständen von Gebäuden

Unabhängig davon wem die Überbauung zusteht muss die **statische Eignung** des Gebäudes nachgewiesen werden. Die meisten Wohngebäude weisen aber ausreichend Reserven für ein zusätzliches Geschoss auf.

**Urbanistische baurechtliche Bestimmungen** sind in den Durchführungsbestimmungen der Bauleitpläne, der Landesgesetze und dem Zivilgesetzbuch enthalten.

**Zivilrechtliche Bestimmungen zu Abständen** von Gebäuden sind im Zivilgesetzbuch enthalten und werden auf Seite 14 erklärt.

**Tipp:** Wenn der Eigentümer des Bestandsgebäudes und der Bauherr der Aufstockung nicht ein und dieselbe Person sind, empfiehlt sich bereits vor Planungsbeginn eine Rechtsberatung.

**UNGETEILTES MITEIGENTUM:** Hier gelten, zusätzlich zu denselben rechtlichen Bedingungen wie bei einem Gebäude im Eigentum einer einzigen Person, die allgemeinen zivilrechtlichen Regeln zum Miteigentum. Dies bedeutet, dass es zur Aufstockung eines Gebäudes, welches im ungeteilten Miteigentum von mehreren Personen steht, der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf.



#### UNGETEILTES MITEIGENTUM

bauliche Änderungen müssen einstimmig entschieden werden

##### Es gelten:

- > urbanistische und baurechtliche Bestimmungen
- > zivilrechtliche Bestimmungen zu Abständen von Gebäuden
- > zivilrechtliche Bestimmungen zu Miteigentum

**MEHRPARTEIENHAUS:** Bei geteiltem Miteigentum wird das Recht auf Überbauung dem Eigentümer des letzten Stockwerks zugesprochen, sofern die sich über dem letzten Stockwerk befindlichen Gebäude- teile (Dach, Unterdach, Dachterrasse) im Gemeinschaftseigentum befinden. Andernfalls steht dem Eigentümer der Dachterrasse, des Dachs oder des Unterdachs eine Aufstockung zu.

Auch hier gilt wieder: vor der konkreten Planung der Überbauung ist zu prüfen, ob die Überbauung unter urbanistischen/baurechtlichen Aspekten möglich ist.

Es gibt Ausnahmen, bei denen der Eigentümer des obersten Stockwerks nicht das Recht der Überbauung hat, wie etwa bei Wohnungsveräußerungen mit dem Rückbehalt des Rechts auf Überbauung durch den Verkäufer.

Sollte das letzte Stockwerk durch eine Erbschaft im ungeteilten Miteigentum von mehreren Personen stehen, gelten für die Überbauung die allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen zum Miteigentum. Dies bedeutet, dass sich alle Miteigentümer der Wohnung einvernehmlich für eine Überbauung aussprechen müssen.

*Ungeteiltes Miteigentum sind Gebäude mit mehreren Eigentümern, ohne dass das Gebäude in mehrere materielle Anteile (Wohnungen) aufgeteilt ist. Beispielsweise: Erb- oder Ehegemeinschaft. Es gibt keine Gemeinschaftsanteile wie bei Kondominien.*

*Gemeinschaftsanteile sind bei Kondominien immer vorhanden. Wir sprechen von einem Kondominium (d.h. Miteigentum an einem Gebäude), wenn eine strukturelle Beziehung zwischen gemeinschaftlichen Teilen und verschiedenen Wohnungen mit unterschiedlichen Eigentümern besteht, wie beispielsweise eine gemeinschaftliche Zufahrt zu den Garagen.*



ARCH. SIEGFRIED DELUEG | SCHULZENTRUM STERZING



*Geteiltes Miteigentum besteht bei Gebäuden, deren Eigentümer mehrere Personen sind. Jeder Eigentümer hat aber seinen getrennten materiellen Anteil. Beispiel: Kondominium*

*Zivilrechtliche Bestimmungen zur Überbauung von Kondominien findet man unter Art. 1127 ZGB („Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio“).*

#### GETEILTES MITEIGENTUM (KONDOMINIUM)

ART. 1127 ZGB

##### DACH IST GEMEINSCHAFTS-EIGENTUM

Eigentümer des letzten Stockwerks hat Recht auf Überbauung seiner Wohnung

##### DACH/DACHTERRASSE IST NICHT GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Eigentümer der Dachterrasse hat Recht auf Überbauung

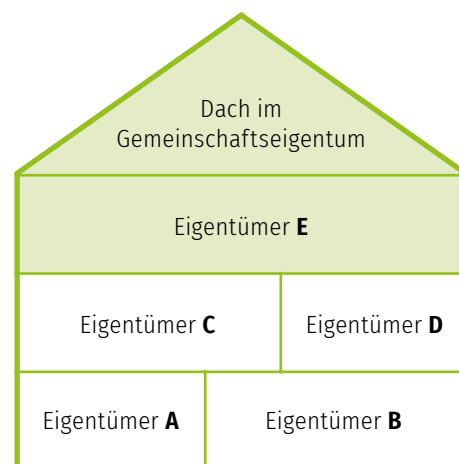
##### Es gelten:

- > zivilrechtliche Bestimmungen zu Abständen von Gebäuden
- > zivilrechtliche Bestimmungen zu Kondominium (Art. 1127 ZGB)

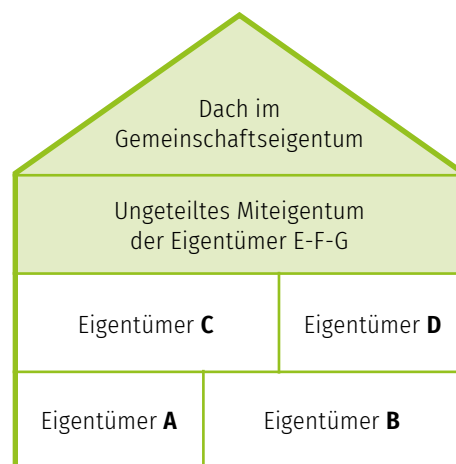


## Anwendungsbereich des Art.1127 ZGB

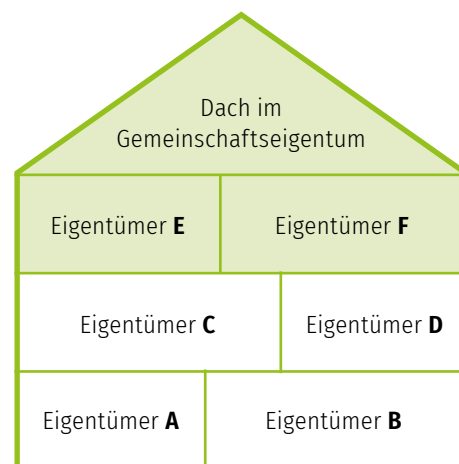
Zum besseren Verständnis wird mittels verschiedener Situationen aufgezeigt, wem das Anrecht auf Überbauung zusteht:



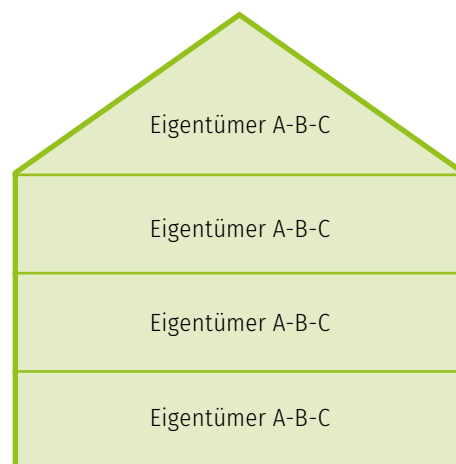
Anwendungsbereich von Art. 1127 ZGB  
> Eigentümer E zur Überbauung berechtigt



Anwendungsbereich von Art. 1127 ZGB  
> Miteigentümer E-F-G gemeinsam zur Überbauung berechtigt (Einstimmige Entscheidung der Miteigentümer notwendig)



Anwendungsbereich von Art. 1127 ZGB  
> Miteigentümer E und Miteigentümer F einzeln und getrennt zur Überbauung berechtigt, jedoch nur oberhalb ihrer jeweiligen Wohnfläche



Außerhalb des Anwendungsbereichs von Art. 1127 ZGB  
> Haus im ungeteilten Miteigentum der Miteigentümer A-B-C. Sofern eine Erhöhung des Gebäudes vorgenommen werden soll, bedarf es einer einstimmigen Entscheidung aller Miteigentümer



ARCH. MARTIN STAUDER | HAUS IN VINTL | FOTO: HANNES KOFLER

**EMPFEHLUNG:** Die frühzeitige Einbindung aller Kondominiumsparteien und/oder betroffener Nachbarn in die Projektphase kann spätere Konflikte verhindern.

Wie die angeführten Grafiken zeigen, weisen Mehrfamilienhäuser/Kondominien rechtliche Hindernisse auf. Es empfiehlt sich den Kondominiumsverwalter und gegebenenfalls einen Rechtsanwalt in die Planung miteinzubeziehen.

Die Errichtung sogenannter Belvederes, Loggien oder Terrassen auf gemeinschaftlichen Dächern wird nicht als Überbauung eingestuft. Sie benötigt deshalb die Zustimmung aller Miteigentümer eines Kondominiums.

Der Überbauer hat nach Art. 1127 ZGB auch **Pflichten gegenüber den anderen Miteigentümern:**

- Zahlung einer Entschädigung zu Gunsten der anderen Kondominiumsmitglieder
- Wiederherstellung des Daches oder der gemeinschaftlichen Dachterrasse, sowie Weiterführung des Treppenhauses
- Einhaltung der baurechtlichen/urbanistischen Vorschriften



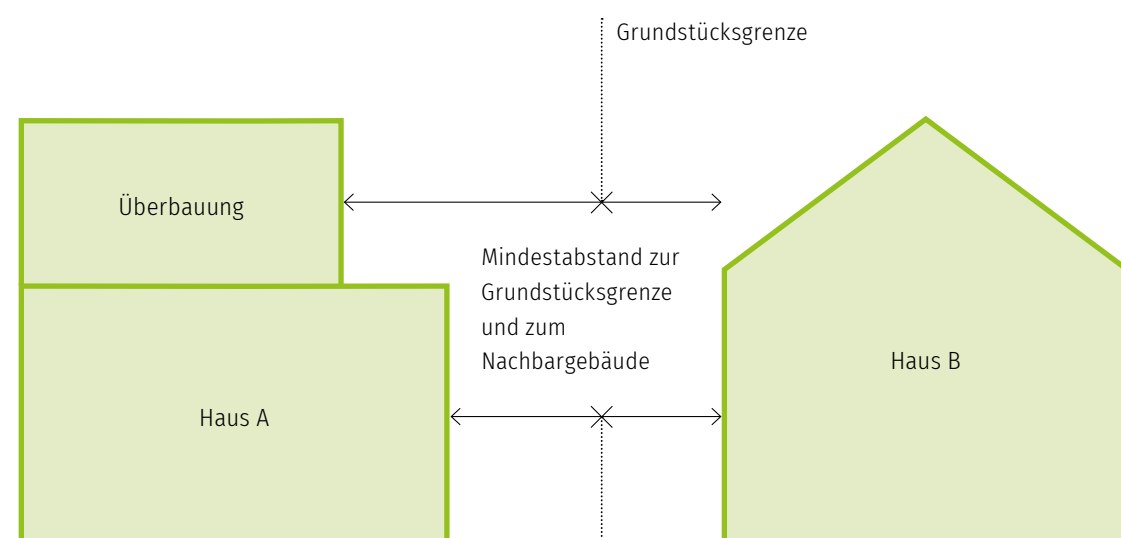
# Urbanistische und baurechtliche Voraussetzungen

Wie bei jeder baulichen Tätigkeit müssen auch bei Aufstockungen die geltenden urbanistischen und baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Es gilt vorab zu prüfen, ob eine Vergrößerung des Gebäudes möglich ist.

Die urbanistischen Rahmenbedingungen werden durch die rechtlichen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplans der Provinz und die Bauleitpläne der Gemeinden gesetzt. Bei Aufstockungen sind vor allem die Gebäudehöhe, das Volumen und die Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken und -gebäuden als wichtigste Bauvorschriften zu beachten. Die durchschnittliche Höhe eines Baukörpers errechnet sich nach den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der jeweiligen Gemeinde.

*Die Aufstockung wird baurechtlich als „neue Baumaßnahme“ angesehen. Zu deren Durchführung ist laut LG Nr. 9/2018 (Landesgesetz Raum und Landschaft) in der Regel eine **Baugenehmigung notwendig**.*

*Die **Berechnung der Baumasse** erfolgt nach der Verordnung D.LH. Nr. 24/2020.*



Haus A wurde in zulässiger Abweichung des Mindestabstandes zur Grundstücksgrenze und zum Nachbargebäude erbaut. Die Aufstockung gilt als neues Bauwerk und muss den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze und zum Nachbargebäude hingegen einhalten, sofern nicht auch für die Überbauung eine zulässige Unterschreitung der Mindestabstände möglich ist.

*Die in der Grafik gezeigten Abstände sind als rein schematisch zu betrachten und dienen lediglich einer grafischen Veranschaulichung des Rechtsprinzips. Sie stellen somit keine repräsentative bzw. maßstabgetreue Wiedergabe der gesetzlichen Mindestabstände dar.*

In den Durchführungsbestimmungen sind auch die höchstzulässigen Werte angegeben. Dasselbe gilt für das oberirdische Volumen. Die Baumassendichte schreibt die maximale Gebäudegröße auf einem Baugrundstück vor.

Neu errichtete Aufstockungen müssen die Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen und anderen Gebäuden einhalten, auch wenn das Bestandsgebäude von diesen abweicht.

Alle hierzu nötigen Informationen und Unterlagen können beim Bauamt der jeweiligen Gemeinde oder einem Planer eingeholt werden.

Eine der häufigsten Problemstellungen stellt die zu geringe Restkubatur dar. Dabei erzeugt nicht nur die Aufstockung selbst, sondern auch notwendige Zugänge und Außentreppe, Kubatur.

Hat ein Einfamilienhaus keine Kubatur mehr zur Verfügung, gibt es die Möglichkeiten diese von Nachbarn innerhalb der Kernzone anzukaufen oder durch eine Gebäudesanierung den sogenannten Energiebonus zu erhalten. Aus diesem Grund werden Aufstockungen häufig an die energetischen Ertüchtigungen des Bestands gebunden.

Reicht bei Mehrparteienhäusern die verfügbare Kubatur des Inhabers des Überbauungsrechts für eine Aufstockung nicht aus, kann Restkubatur aus den Gemeinschaftsanteilen verwendet werden. Auch kann von anderen Parteien Restkubatur zugekauft werden.

Gerade deshalb ist es empfehlenswert, einen Konsens mit den anderen Kondominiumsparteien in Bezug auf die geplante Überbauung zu suchen.

Aufgrund der Komplexität des Themas empfiehlt es sich von Anfang an mit einem fachkundigen Planer zusammenzuarbeiten.



*Unter **Kubatur (Urbanistische Kubatur)** versteht man das Volumen, welches ein Gebäude über der Geländeoberfläche einnimmt. Eine Wohnung mit 100m<sup>2</sup> Wohnfläche (Netto) braucht in etwa 350m<sup>3</sup> Kubatur (brutto).*

*Unter **Restkubatur** versteht man die Fläche der Bauparzelle multipliziert mit der höchstzulässigen Baumassendichte, abzüglich der bereits verbauten oberirdischen Kubatur.*



## Energiebonus für Gebäudesanierungen

Einen Anstoß für Erweiterungen wie Aufstockungen stellt der Energiebonus des Landes Südtirol dar. Damit wird die Umweltverträglichkeit der Gebäude verbessert und der Bedarf nach Wohnraum befriedigt.

### AUFLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

- Das Gebäude muss vor dem 12.01.2005 rechtmäßig errichtet worden sein.

---

- Das Gebäude muss eine Baumasse über Erde von wenigstens 300 m<sup>3</sup> aufweisen.

---

- Das Gebäude muss vorwiegend (mind. 50%) für Wohnzwecke genutzt werden.

---

- Bei der Erweiterung muss es sich um Baumasse für Wohnzwecke handeln.

---

- Das Gebäude muss im Zuge der Sanierungsarbeiten von einer niedrigeren KlimaHaus-Klasse mindestens in die KlimaHaus-C-Klasse eingestuft werden oder mit der Zertifizierung KlimaHaus R eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erreichen.

### PRAKTISCHE ANWENDUNG

Durch die Inanspruchnahme des Energiebonus für die Gebäudesanierung kann das bestehende Gebäude im Ausmaß von 20% der bestehenden Baumasse mit Zweckbestimmung Wohnung oder konventionierte Wohnung erweitert werden, mit einem Minimum von 200 m<sup>3</sup>. Im landwirtschaftlichen Grün darf der Bonus die 200 m<sup>3</sup> hingegen nicht überschreiten.

Werden mehr als 50% der bestehenden Baumasse abgebrochen, kommt der Energiebonus für den Neubau zur Anwendung. In diesem Fall muss das Gebäude mindestens dem KlimaHaus-A-Nature-Standard entsprechen. Wird dies erfüllt, so kann der Energiebonus im Ausmaß von 10% der zulässigen Baumasse in Anspruch genommen werden.

*Neben der Erweiterung in die Höhe durch Aufstockungen kann die zusätzliche Kubatur auch für eine Erweiterung in die Breite genutzt werden – vorausgesetzt die Mindestabstände werden eingehalten.*

*Weitere Informationen zum Energiebonus finden Sie bei der Verbraucherzentrale Südtirol: [www.consumer.bz.it](http://www.consumer.bz.it)*



# Wirtschaftlichkeit und öffentliche Beiträge



Aufstockungen sind aufgrund schwieriger Planung und zusätzlicher Kosten (Sanierungsmaßnahmen am Bestand, Außentreppe, statische Ertüchtigungsmaßnahmen, Teil-Abriss) oft gleich teuer in der Erstellung wie ein Neubau. Zurzeit gibt es aber noch nie dagewesene Beiträge und Steuererleichterungen, die eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes sehr interessant machen.

## Die verschiedenen Förderungen im Baubereich lassen sich in folgende Kategorien unterteilen:

- Landesförderungen für Energiesparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energiequellen ([umwelt.provinz.bz.it](http://umwelt.provinz.bz.it))
- Landesförderungen für Bau, Sanierung oder Kauf von Erstwohnungen (Wohnbauförderung) ([provinz.bz.it/bauen-wohnen](http://provinz.bz.it/bauen-wohnen))
- Steuerabzüge (50%, 36%, 90%) für Gebäudesanierungen ([agenziaentrate.gov.it](http://agenziaentrate.gov.it))
- Steuerabzüge (65%, 75%) für energetische Sanierungsarbeiten ([agenziaentrate.gov.it](http://agenziaentrate.gov.it))
- Superbonus (110% Steuerabzug) ([agenziaentrate.gov.it](http://agenziaentrate.gov.it))
- staatliche Förderung Wärmekonto „Conto termico“ ([gse.it](http://gse.it))

Besonderes Augenmerk liegt hier auf dem „Steuerbonus 110%“ erzeugt, welcher nachfolgend näher erläutert wird.

## Superbonus 110%

Art. 119 Gesetzesdekret Nr. 34/2020

### Höhe des Steuerabsetzbetrages

- Steuerabsetzbetrag in Höhe von 110% der Ausgaben. Das Höchstlimit hängt von der Art der durchgeführten Maßnahmen ab.
- Für Ausgaben, welche innerhalb 31/12/2021 getragen werden, kann der Steuerabsetzbetrag in 5 Jahresraten von der Steuer in Abzug gebracht werden. Für im Jahr 2022 getragene Spesen kann der Steuerabsetzbetrag in 4 Jahresraten in Abzug gebracht werden.
- Möglichkeit zur Abtretung des Steuerguthabens oder Anwendung des „Sconto in fattura“

### Gültigkeit

Für Maßnahmen, welche innerhalb 30/06/2022 getätigt wurden (in besonderen Fällen innerhalb 31/12/2022). Eine Verlängerung der Gültigkeit ist möglich.

### Welche Immobilien sind begünstigt?

- Einfamilienhäuser und deren Zubehör
- Wohneinheiten, die funktional unabhängig sind und einen oder mehrere unabhängige Zugänge von außen haben und sich innerhalb von Mehrfamilienhäusern befinden
- Wohneinheiten und deren Zubehör innerhalb von Kondominien
- Gemeinschaftsanteile von Kondominien;
- Gemeinschaftsanteile an bestehenden Gebäuden mit einem einzigen Eigentümer (max. 4 Wohneinheiten)

### Wer kann die Begünstigung in Anspruch nehmen?

Maßnahmen können dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn sie

- von Kondominien
- von Privatpersonen
- von sozialen Wohnbauinstituten
- von Wohnbaugenossenschaften umgesetzt werden.

### Welche Maßnahmen sind begünstigt?

Erforderliche Hauptmaßnahmen für den Zugang zum Superbonus:

- A. Wärmedämmung des Gebäudes (mind. 25% der Oberfläche) mit Spesen – Höchstlimit von:
  - a. 50.000 € für Einfamilienhäuser oder funktional unabhängige Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser
  - b. 40.000 € für jede Einheit eines Kondominiums mit zwischen 2 und 8 Wohneinheiten
  - c. 30.000 € für jede Einheit eines Kondominiums mit mehr als 8 Wohneinheiten
- B. Austausch des bestehenden Heizsystems mit einem Zentralheizungssystem (Brennwertkessel der Klasse A, Wärmepumpen, hybride Systeme oder ähnliches) in Kondominien mit Spesen – Höchstlimit von:
  - a. 20.000 € für jede Wohneinheit bis max. 8
  - b. 15.000€ bei mehr als 8 Wohneinheiten
- C. Austausch des bestehenden Heizsystems mit Brennwertkessel der Klasse A, Wärmepumpen, hybride Systeme oder ähnliches in Einfamilienhäusern oder funktional unabhängigen Wohneinheiten mit Spesen – Höchstlimit von:
  - a. 30.000 € für jede Wohneinheit des Gebäudes



## Superbonus 110%

Art. 119 Gesetzesdekret Nr. 34/2020

### Zusätzliche Maßnahmen:

- D. Alle Maßnahmen zur energetischen Sanierung gemäß Art. 14 des Gesetzesdekrets 63/2013

---

- E. Maßnahmen zur Beseitigung architektonischer Barrieren gemäß Art. 16 des Gesetzesdekrets 63/2013

---

- F. Photovoltaikanlage mit Spesen – Höchstlimit von:
  - a. 48.000 € pro Wohneinheit
  - b. 2.400 €/kWh oder 1.600 €/kWh je nach Fallstudie

---

- G. Photovoltaikanlage mit integriertem Speichersystem mit Spesen – Höchstlimit von:
  - a. 48.000 € pro Wohneinheit
  - b. 1.000 €/kWh

---

- H. Elektrische Ladesäulen für Autos mit Spesen – Höchstlimit von:
  - a. 1.200 – 2.000 € pro Säule

*Die zusätzlichen Maßnahmen sind nur dann zu 110% absetzbar, wenn sie in Verbindung mit mindestens einer der drei Hauptmaßnahmen durchgeführt werden.*

### Welche Voraussetzungen müssen die Maßnahmen erfüllen?

- Für den Anspruch auf Steuerabzug müssen die Maßnahmen den Mindestanforderungen gemäß Art. 14 Abs. 3 Gesetzesdekret 63/2013 gerecht werden.

---

- Weiters muss das Gebäude dadurch mindestens zwei Energieklassen höher eingestuft werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss die nächsthöhere Energieklasse erreicht werden, was durch den Energieausweis (APE) eines befugten Technikers in Form einer beglaubigten Erklärung nachzuweisen ist.

### Welche Formalitäten sind einzuhalten?

- Zusätzlich zu den Formalitäten für Maßnahmen zur energetischen Sanierung ist ein beeidetes Gutachten von einem dazu befugten Techniker erforderlich, welches die Einhaltung der technischen Vorgaben und die Erfüllung der Verbesserung der Energieklassen bestätigt.

---

- Im Falle einer Abtretung des Superbonus ist ein Bestätigungsvermerk von Seiten eines Steuerberaters erforderlich.



Weitere Informationen zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten im Baubereich finden Sie bei der Verbraucherzentrale Südtirol [consumer.bz.it](http://consumer.bz.it)



## Projektlauf und Kostenstellen

Bauen bedeutet Veränderung und oftmals lange finanzielle Gebundenheit. Wie bei jeder Bautätigkeit können unvorhersehbare Ereignisse Kostenveränderungen erzeugen.

Um die Übersicht zu behalten, werden nachfolgend wichtige Partner und Kostenstellen für die Umsetzung aufgelistet.

### Kosten für eventuelle Eigentumsübertragungen

- > Notar
- > Planer für Grundbuchs- und Katasteränderungen

### Kosten für Planungstätigkeiten

- > Planer für Projektierung und Bauleitung
- > Fachplaner, wie Statiker, Heizungs- Lüftungs- Sanitärplaner, Elektroplaner
- > Klimahauszertifizierung

### Bauwerkskosten

- > Kosten für Bau- und Handwerksunternehmen wie Maurer, Zimmermann, Spengler, Fensterbauer, Außen- und Innentürenhersteller, Installateur, Elektrotechniker, Bodenleger, Maler, Schlosser, Aufzugsfirmen

### Kosten für Inneneinrichtung

- > Küche, Einbaumöbel, Elektrogeräte

### Gemeindeabgaben

- > Erschließungsgebühren, Baukostenabgaben, Sekretariatsgebühren

### Finanzierungskosten

- > Darlehen

### Zeitaufwand der Bauherren für Entscheidungen und Organisation

**Tipp:** Je klarer die Vorstellungen und Erwartungen des Bauherrn von Anfang an sind, umso zielgerichteter kann geplant und gebaut werden. Oft kann auch eine Person aus dem engen Freundeskreis vorab dabei helfen, die eigenen aktuellen und künftigen Wohnbedürfnisse zu definieren.

**Achtung:** Die Mehrwertsteuer nicht vergessen. Sie kann sich je nach verrichteter Tätigkeit wesentlich unterscheiden. Für Planer und Techniker beträgt sie 22%, für die Bauwerkskosten einer Erstwohnung im Neubau 4%, für die Bauwerkskosten einer Erstwohnung in Sanierung 10%, für die Einrichtung 22%.

# Praxisbeispiele

Aufstockungen können unterschiedlich aussehen. Geneigte Dachkonstruktionen bieten oft die Möglichkeit durch den Ausbau des bestehenden Dachraums zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auch Dachanhebungen können Aufstockungen ohne Abriss der vorhandenen Dachkonstruktion erlauben. Meist fordert eine Überbauung aber den Abriss des alten Daches und die Erstellung eines neuen Geschosses. Nachfolgend sind verschiedene Typologien der Dachenerweiterung abgebildet und was beim jeweiligen Typ besonders zu beachten ist.



## Typologie der Dachenerweiterung



### DACHAUSBAU

*Raumhöhe, Fensterfläche, zusätzliche Gauen, Wohnflächenvergrößerung*



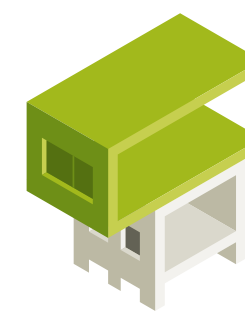
### AUFSTOCKUNG

*Mindestabstände, Gebäudehöhe, Kubatur*



### PARTIELLE AUFSTOCKUNG

*Mindestabstände, Gebäudehöhe, Kubatur, Statik, zusätzliche Terrassenfläche*



### AUFSTOCKUNG ALS AUSKRAGUNG

*Mindestabstände, Gebäudehöhe, Kubatur, Statik, zusätzlicher Wetterschutz*

Auf den nächsten Seiten finden Sie einige realisierte Beispiele für Aufstockungen aus Südtirol. Dabei werden verschiedenste Bauarten und architektonische Lösungen, vom erweiterten Einfamilienhaus bis hin zum aufgestockten Gewerbebau, vorgestellt. Eines haben alle Praxisbeispiele gemein, sie machen Lust auf Aufstockungen.





FOTO: OLIVER JAIST

### Haus L

Standort: Brixen

Typ: Wohnbau

Baujahr: 2020

Architekten: KUP-ARCH

Tragwerksplanung: Ing. Stefano Villotti

Bauweise: Wände, Decken, Dach vorgefertigt aus Massivholzplatten; Dämmung mit HWFP (Holzweichfaserplatten); vertikale Holzlamellen aus Weißtanne, getränkt mit schwarzer Farbe; Innenwände aus Massivholzplatten

Bauzeit: 10 Monate

Bruttogrundfläche: 330 m<sup>2</sup> (inklusive Loggien, Balkone)

Energiestandard: Erweiterung Klimahaus A, ganzes Gebäude Klimahaus C

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine energetische Sanierung mit Aufstockung. Die unteren beiden Geschosse blieben unangetastet, die zwei oberen Geschosse wurden als Holzbau neu errichtet. Wände und Decken wurden aus KLH vorgefertigt und mit einer Holzfaserdämmung gedämmt, die Holzschalung aus Weißtanne wurde mit schwarzer Farbe getränkt. Die oberen Stockwerke gliedern sich in eine Einliegerwohnung und die Hauptwohnung. Diese erstreckt sich über zwei Geschosse und ist gekennzeichnet von den Materialien Sichtbeton, 3S-Platten aus Fichte, Holz und Betonböden. Große Fenster und Balkone, Loggien ermöglichen gezielte Ausblicke über Brixen.

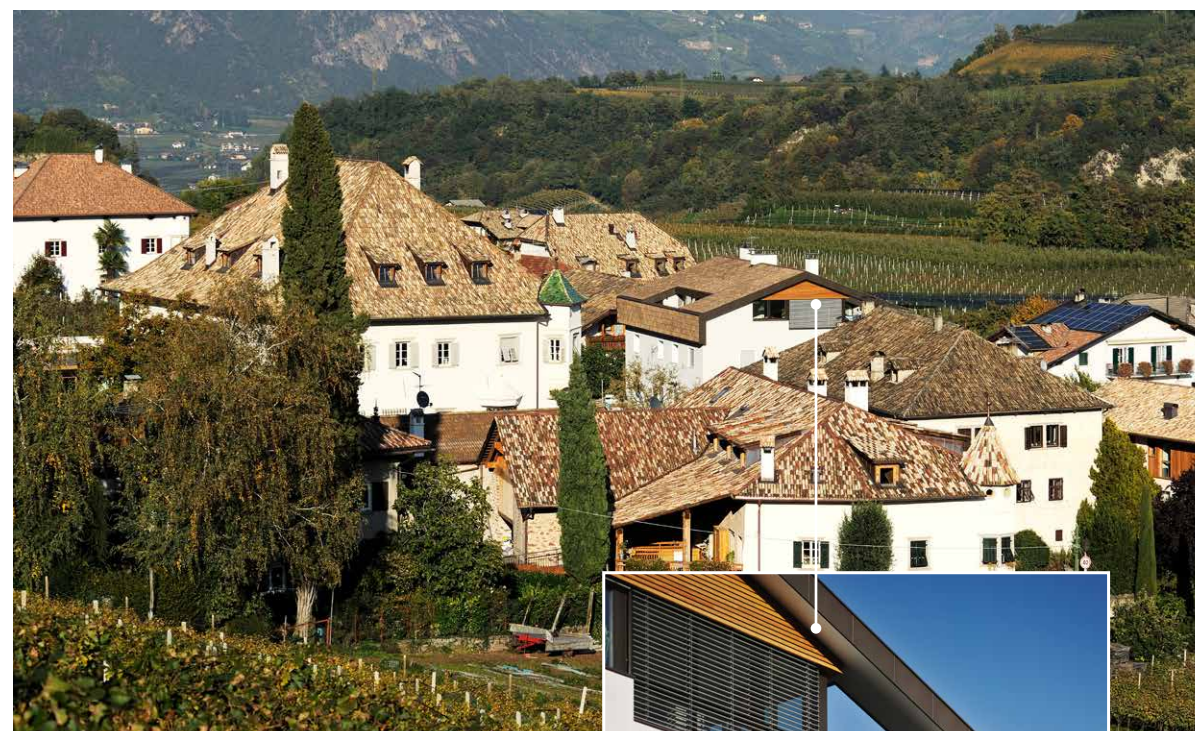


FOTO: OSKAR DA RIZ

Bei dem vorliegenden Projekt wurde das existierende und unter Ensembleschutz stehende Gebäude mit vier Wohnungen energetisch saniert und das Dach ausgebaut, um eine weitere Wohnung zu erhalten. Als Maßnahme zur Reduzierung der energetischen Verluste wurde das gesamte Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die Fenster ausgetauscht und die alten Balkone abgebrochen und durch neue, thermisch entkoppelte, ersetzt. Das ursprüngliche Zeltdach wurde abgerissen und durch ein Giebeldach ersetzt, welches im Bezug auf die Umfassungsmauern um 1m angehoben wurde, um so die notwendige Raumhöhe für eine zusätzliche Wohnung zu gewinnen. Durch Einschnitte im Dach wurden zwei geräumige Terrassen geschaffen. Die gesamte Dachwohnung wird über großzügige Fenster in den Giebelflächen und über Schiebefenster zu den Terrassen hinbelichtet. Statt des für die Förderung notwendigen KlimaHaus Standards C wurde der Standard B erreicht.



### Haus L

Standort: Eppan

Typ: Wohnung

Baujahr: 2012

Architekt: Roland Baldi Architects

Tragwerksplanung: Ing. Andreas Erlacher

Bauweise: gemischt

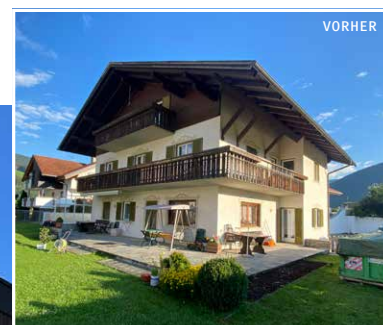
Bauzeit: von 22.08.2011 bis 19.06.2012

Bruttogrundfläche: 132,37 m<sup>2</sup> zusätzlich für die neue Wohnung



**Haus N****Standort:** Olang**Typ:** Mehrfamilienwohnhaus (2 Wohneinheiten)**Baujahr:** 2020-2021**Architekt:** Arch. Harald Frena**Tragwerksplanung:** Ing. Michael Irschara**Bauweise:** Ziegelbauweise WDVS Mineralwolle, Aufstockung in Holzbauweise (Zimmerei DAVERDA)**Bauzeit:** 3 Monate Hauptarbeiten**Energiestandard:** Klimahaus A

Veränderte Nutzungsbedingungen haben einen Umbau nötig gemacht und einem Mehrfamilienhaus in Olang einen völlig neuen Charakter gegeben. Das bestehende Gebäude, in dem seit 1979 die Tätigkeit der Zimmervermietung ausgeübt wird, wurde saniert und das Obergeschoss zu zwei Wohneinheiten umgebaut, während im Dachgeschoss durch Umbau und Erweiterung eine neue helle und komfortable Erstwohnung entstanden ist. Im Zuge der energetischen Sanierung wurde das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die verbaute Zusatzkubatur, machte außerdem den Bau von 3 zusätzlichen Parkplätzen notwendig. Die Aufstockung ist auch nach außen hin durch eine veränderte Farbgebung sichtbar.

**Haus S****Standort:** Welsberg-Taisten**Typ:** Mehrfamilienwohnhaus (4 Wohneinheiten)**Baujahr:** 2018**Architekt:** aichner\_seidl ARCHITEKTEN**Tragwerksplanung:** Ing. Michael Irschara**Baufirma:** Kargruber Stoll**Bauweise:** Ziegelbauweise, WDVS**Bauzeit:** 7 Monate**Bruttogrundfläche:** 180m<sup>2</sup> (Gebäudegrundfläche)**Energiestandard:** Klimahaus A

Das bestehende Wohnhaus bestand aus einer Wohnung im Erdgeschoss sowie aus Ferienwohnungen im Obergeschoss. Aus diesen Einheiten wurden durch Sanierung und Erweiterung vier voneinander entkoppelte Wohneinheiten. Zwei eingeschossige Wohnungen entstanden im Erdgeschoss. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss jedoch wurden die Aufstockung des Dachgeschosses zweigeschossig und erhielten zudem im Dachgeschoss je eine offene Innenterrasse. Der ländliche Charakter des Gebäudes blieb erhalten, indem wieder ein Satteldach errichtet wurde. Durch die Erweiterung entstehen zusätzlich eine Tiefgarage im Kellergeschoss, eine Hoffläche sowie ein großzügiger Garten samt Terrassen.







FOTO: GIACOMO SANDRE

Haus TStandort: EppanTyp: WohnanlageBaujahr: 2020Planer: Geom. Giuliani/VieiderTragwerksplanung: Heidi FeldererBaufirma: Aster HolzbauBauweise: Aufstockung in Holzrahmenbauweise und HolzdachBauzeit: 6 MonateNettogrundfläche: innen 110m<sup>2</sup>Balkon- und Terrassenfläche: 65m<sup>2</sup>

Beim bestehenden Einfamilienhaus Haus T in Frangart wurden durch die Aufstockung des Gebäudes nicht nur ein, sondern sogar zwei neue Stockwerke geschaffen. Die Durchführung dieser Arbeiten wurde in Leichtbauweise in Holz durchgeführt, dadurch musste die bestehende Struktur im Erdgeschoss nicht übermäßig verstärkt werden. Eine Besonderheit des Hauses T sind die durch den Umbau entstandenen Erholungszonen im Freien. In jeder Ebene konnten mindestens zwei komfortable Außenbereiche verwirklicht werden. Es entstand ein geradliniges Gebäude mit modernen, herausversetzten Volumen mit viel Platz für zwei Familien.

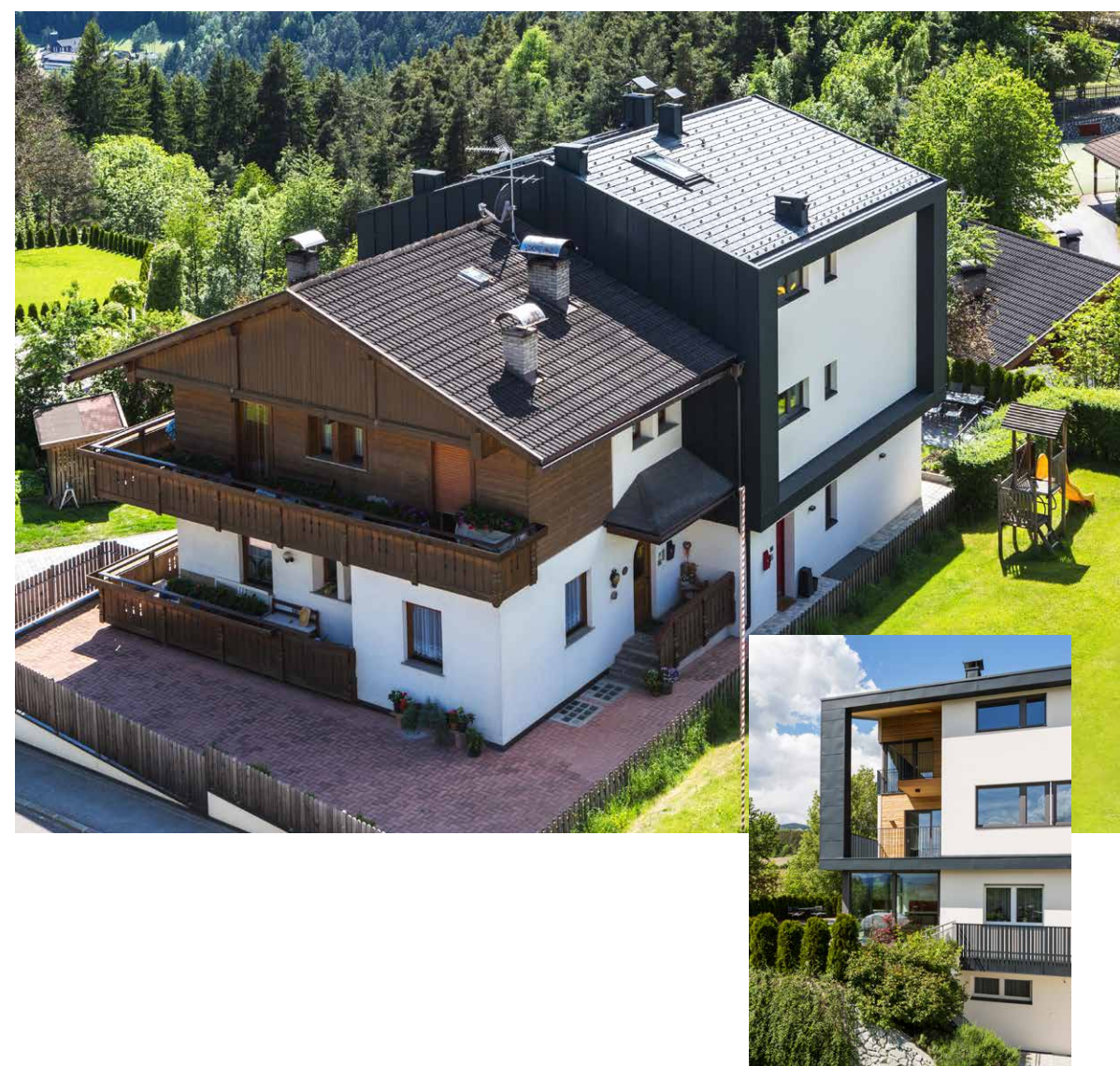


FOTO: MARION LAFOGLER

Haus VStandort: RodeneckTypologie: Wohnhaus in MischbauweiseBaujahr: 2015Architekt: Manuel BenedikterEnergiesstandard: Klimahaus B

Das Projekt betraf nur den westlichen Teil eines Doppelhauses. Dieser wurde energetisch saniert und unter Ausnutzung des Kubaturbonus erweitert. Ziel des Eingriffes war es aus einem Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus für generationsübergreifendes Wohnen zu machen. In der kleineren Wohnung im Erdgeschoss wohnt die Elterngeneration und in der zweiten Wohnung welche sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt der Sohn. Das Haus wurde teilweise in Richtung Garten erweitert und erhielt dadurch einen nahezu quadratischen Grundriss. Der Dachboden konnte durch das zusätzliche Volumen zu einem vollwertigen Wohngeschoss ausgebaut werden. Alle Erweiterungen sind in Holzbauteile ausgeführt worden.





FOTO: ALEXANDER KOFLER

### Haus W

Standort: Eppan, St. Michael  
 Typ: Mehrfamilienwohnhaus (2Wohneinheiten)  
 Baujahr: 2018  
 Architekt: Arch. Alexander Kofler  
 Tragwerksplanung: Ing. Matthias Vieider  
 Bauweise: Ziegelbauweise WDVS  
 Bauzeit: 9 Monate  
 Bruttogrundfläche: 130m<sup>2</sup>  
 Energiestandard: Klimahaus A

Das bestehende Einfamilienhaus mit einer Wohnung über zwei Geschosse wurde erweitert, um zwei getrennt voneinander benutzbare Wohneinheiten zu schaffen. Das Gesamtbild des neuen Gebäudes lässt nicht erahnen, dass es sich um eine Sanierung mit Erweiterung handelt. Die neue Dachform ist die Reaktion auf das kürzlich errichtete „moderne“ Doppelwohnhaus mit Flachdach und dem ortstypischen Satteldach, als Einbindung in die restliche Nachbarschaft. Zur Straßenseite hin (Ostseite) ist das traditionelle Satteldach zu erkennen und zur Westseite, läuft die Dachform in eine Freiform über. Auf der Süd- und Nordseite ist diese Dachform als Rahmen um das Obergeschoss erkennbar und verleiht dem Gebäude seinen Charakter. Durch die Erweiterung an der Südseite entsteht eine Auskragung über das Untergeschoss, welche als Carport und Zugang zu den gemeinsamen Kellerräumen dient. Diese Auskragung schafft der Wohnung im Erdgeschoss einen Garten an der Ostseite, sowie auch eine Terrasse über dem Hofraum auf der Süd-Westseite.

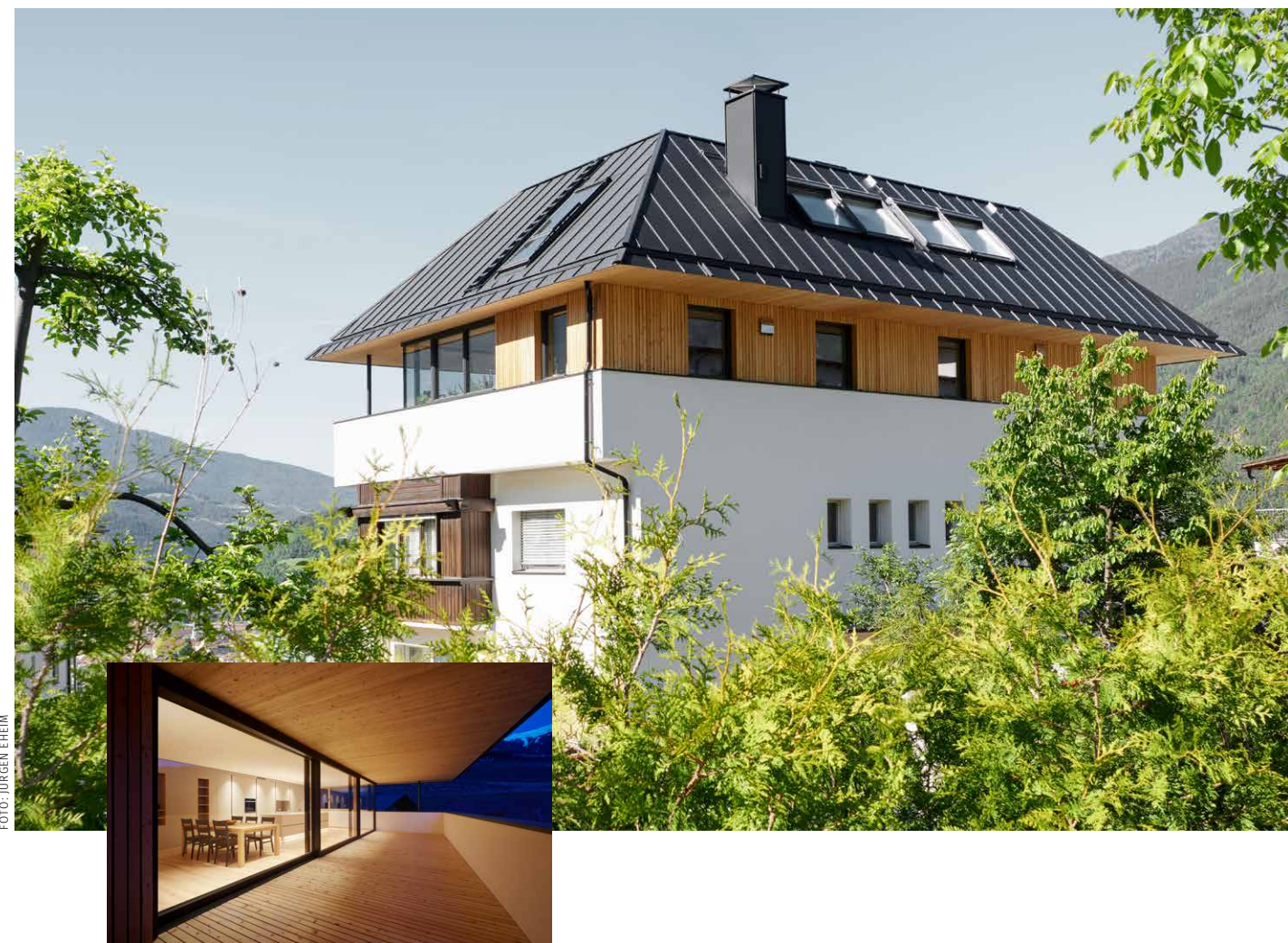


FOTO: JÜRGEN EHEIM

### Wohnhaus P

Typ: Mehrfamilienhaus  
 Baujahr: Bestand 1963 energetische Sanierung und Aufstockung 2020  
 Architekt: Arch. Wolfgang Meraner  
 Bauweise: Bestand Massiv, Aufstockung Holzbauweise  
 Bauzeit: 4 Monate  
 Bruttogrundfläche: 230m<sup>2</sup>  
 Energiestandard: Alt und Neu gesamt: Klimahaus C  
 Neue Aufstockung allein: A nature

Das Wohnhaus der Familie P. wurde im Jahre 1963 errichtet. Das bestehende Dachgeschoss wurde im Zuge der energetischen Sanierung vollständig abgetragen und durch ein vollwertiges Wohngeschoss ersetzt. Eine großzügige überdachte Terrasse in Richtung Süden mit Blick über den gesamten Talkessel und die dahinterliegende Bergwelt bereichert zusätzlich die Wohnqualität. Über dem neuen zweiten Obergeschoss krägt der neue Dachkörper. Er hebt sich optisch durch ein rundumlaufendes Band von Fenstern und Lärchenholzverschalung vom Bestand ab. Durch dieses gestalterische Prinzip wird einerseits die klare Trennung von Alt und Neu zum Ausdruck gebracht, andererseits die Höhe des Gebäudes optisch verringert. Im Dachgeschoss, das an allen Seiten mit 45 Grad abgeschrägt ist, befinden sich sämtliche Zimmer, ein Bad sowie ein Arbeitsraum. Integrierte Dachfenster sorgen für ausreichende Belichtung. Das Prinzip der Balance zwischen Offenheit und Geborgenheit spiegelt sich in diesem Bau wider und bildet die Grundlage des sich Wohlfühlens Könnens. Durch die Wahl der Dachform und des dunklen Materials fügt sich das Gebäude behutsam in das gebaute Umfeld ein.





FOTO: MARTINEZ



#### Betriebswohnung B

Standort: Bruneck, St. Georgen

Typ: Bürogebäude Gewerbebau

Bauherr: Tischlerei Baumgartner

Projekt und Realisierung: 2000 - 2003

Architekten: comfort architects

Urbanistische Kubatur: 821 m<sup>3</sup>

Der aufgesetzte Baukörper wird über eine außenliegende überdachte Freitreppe erschlossen und enthält die Betriebswohnung, sowie Büroräumlichkeiten. Bei dem Neubau handelt es sich um eine Fertigteilkonstruktion aus Holz und Stahl, welche leicht abgesetzt auf die bestehende Halle aufgesetzt wurde.



FOTO: PATRICK SCHWENBACHER

#### Verwaltungsgebäude Meraner Mühle

Standort: Lana

Typ: Bürogebäude/Gewerbebau

Baujahr/Fertigstellung: 2021

Architekt/Planer Biquadra - Meran

Tragwerksplanung: Alphaplan - Schlanders

Bauweise: Stahl-Holzbau

Bauzeit: 2020-2021

Bruttogrundfläche: ca. 494 m<sup>2</sup>

Energiestandard: Klimahaus A (nicht zertifiziert, da nur Aufstockung)



Bei der Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes der Meraner Mühle im Industriegebiet der Gemeinde Lana lag der Fokus des Entwurfs auf der Verträglichkeit mit dem Bestandsgebäude. Durch das Zurückspringen der Fassade und der dunklen Farbgestaltung konnte die ursprüngliche Proportion des Gebäudes erhalten bleiben und der Aufbau wirkt somit als eigenständiges Gebäudeteil. Die vertikale, auf Stahlseilen gewachsene Begrünung unterstreicht die Leichtigkeit und ermöglicht einen sommerlichen Wärmeschutz.

Die tragende Struktur wurde aus statischen Gründen aus Stahl konzipiert. Die Wand- und Deckenaufbauten wurde mit kreuzverleimten Dreischichtplatten ausgeführt, das Dach ist hinterlüftet und extensiv begrünt. Durch den Einsatz eines Trockenbausystems in Holz konnten die Bauzeiten optimiert werden, was auch in wirtschaftlicher Hinsicht einen Vorteil darstellt. Darüber hinaus hat die Verwendung von natürlichen Materialien auf Holz-Basis für das Dämmpaket dazu beigetragen, die Atmungsaktivität des Gesamtgebäudes und seiner Innenteile zu verbessern. Durch die hauptsächliche Verwendung des Baustoffes Holz für Wand- und Dachkonstruktion, der vertikalen Begrünung und Dachbegrünung sowie der belüfteten Hohlräume am Dach, nähert sich die Aufstockung des Verwaltungsgebäudes der Meraner Mühle einem Standard, der nahe an Klimahaus A oder höher liegt.



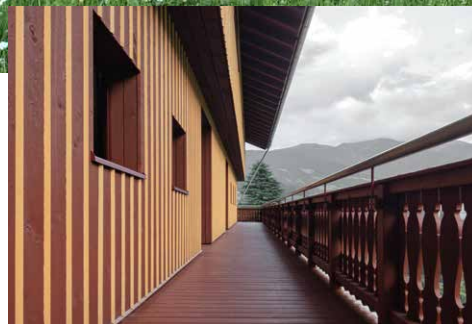


FOTO: GUSTAV WILLEIT

#### Villa Mayr – rooms & suites

Standort: Vahrn

Typ: Gastbetrieb

Baujahr: 2019-2020

Planer: bergmeisterwolf, Brixen

Tragwerksplanung Holzbau: Othmar Waldboth,

LignoAlp - Damiani - Holz&Ko

Bauweise: Wände in Brettspertholz (X-LAM),

Pfettendach

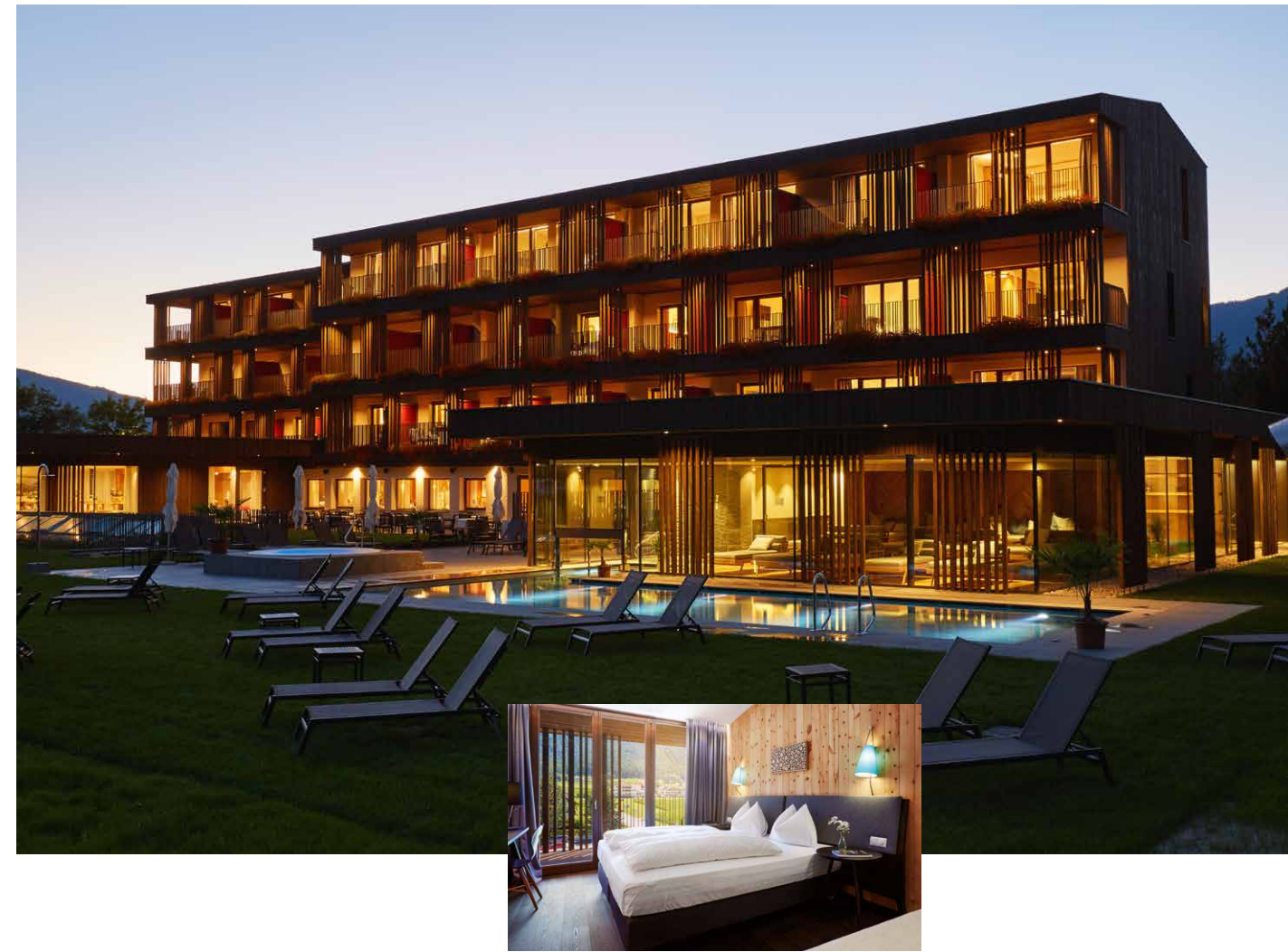
Bauzeit: 3 Monate (Holzstruktur)

Bruttogrundfläche der Erweiterung: 589,80 m<sup>2</sup>

best architects 22 award: Umbauten und Erweiterungen

Die Familie Burger plante, die historische Villa Mayr zu restaurieren und zu erweitern. Die Architekten haben alte Bauelemente bewahrt und in harmonischer Art und Weise mit modernen Strukturen kombiniert. Das oberste Stockwerk wurde abgebrochen und durch einen zweistöckigen Aufbau ersetzt.

Von den zwei neu aufgebauten Stockwerken wurde das untere in Massivbauweise errichtet, das Dachgeschoss mit einer tragenden Struktur aus Holz. Die verwendeten Brettspertholzdecken sind leicht und tragfähig und ermöglichen die Ausbildung der Auskragung. Im Inneren ist die tragende Dachstruktur mit einer Verkleidung aus Perlino sichtbar. Die Außenfassade besteht aus rot imprägnierten Fichtenbrettern. Die dreieckigen Abdeckleisten mit variabler Farbgebung erzeugen ein dynamisches Aussehen, das sich je nach Blickrichtung ändert. Als Wärmedämmung wurden 18 cm starke Holzfasertafeln verwendet.



#### Rubner's Hotel Rudolf

Standort: Bruneck, Reischach

Typ: Hotel mit insgesamt 11.440 m<sup>3</sup> Baukubatur (inkl. Bestand)

Baujahr: 2015 (40 Tage) - Erweiterung Technikräume im Untergeschoss

2016 (130 Tage) - qualitative und quantitative Erweiterung

Architekt: comfort Architekten

Tragwerksplanung: grie-plan GmbH

Mischbauweise: Erweiterung Hotel in Holzbauweise, Erweiterung Technikräume in Stahlbeton

Die Tragstruktur des neu errichteten Obergeschosses mit der Dachkonstruktion in Holz-Leichtbauweise.

Ausführende Firma: Rubner

Energiestandard: Klimahaus B

Das Projekt zeigt die umfassende Erweiterung und Umgestaltung des Rubner's Hotel Rudolf in Reischach. Die Grundstruktur des Gebäudes wird erhalten und durch verschiedene Erweiterungsbauten ergänzt. Durch die Errichtung eines vollständig neuen Geschosses, sowie durch Erweiterung des Baukörpers Richtung West und Ost kann die Zimmeranzahl von 36 auf 62 erhöht werden. Die Vergrößerung des Speisesaales, sowie die Neuerrichtung des Wellnessbereiches erfolgt im Erdgeschoss durch eingeschossige Zubauten. An der Südseite wird dem Gebäude eine weitläufige Grünfläche mit Schwimmbad und Whirlpool vorgelagert. Die neue vorgesetzte Fassade aus Holzlamellen gibt dem Gebäude eine einheitliche Wahrnehmung und Sichtbarkeit.



Schulzentrum Alexander Langer, Sterzing

Planer und Bauleiter:

Arch. Siegfried Delueg

Studio Bergmeister

p.i. Ivo Delazer

Generalbauleitung: Arch. Siegfried Delueg

Ausführende Firma: LignoAlp-Damiani-Holz&Ko

Kubatur: Normalklassen 759 m<sup>2</sup> / Spezialräume

832 m<sup>2</sup> / Bibliothek 146 m<sup>2</sup> / Aula Magna 176 m<sup>2</sup>

Direktion und Lehrerzimmer 238 m<sup>2</sup> / Nebenräume

631 m<sup>2</sup> / Verkehrsflächen 1.454 m<sup>2</sup>

Bauzeiten: 2017 - 2019

Das bestehende Gebäude des Schulzentrums von Sterzing wurde in den Jahren 1962 – 1963 nach den Plänen von Wilhelm Sachs, der damals den Wettbewerb gewann, errichtet. In seiner einladenden Form „die ausbreitenden Arme“ stellt es eine interessante urbanistische Anlage in dar.

Im Jahre 2011 gewann Arch. Siegfried Delueg einen Projektierungswettbewerb und erarbeitete gemeinsam mit der Schulleitung und den Lehrern ein Projekt. Es wurde eine Aufstockung mit einer Holzstruktur vorgenommen und im Inneren wurde das Gebäude komplett umstrukturiert: es sind insgesamt 40 Klassenräume vorhanden, eine Aula Magna, eine Bibliothek, die Lehrerzimmer und die Büros für die Verwaltung.

LignoAlp realisierte die Aufstockung der Alexander-Langer-Schule in Sterzing in einheimischem Massivvollholz, vollkommen frei von Leim und Nägeln.

Die Massivholzelemente aus einheimischem Kiefernholz wurden – unter Berücksichtigung des forstwirtschaftlichen Mondkalenders – in St. Vigil in Enneberg geschlagen. Die Außenverschalung der Aufstockung besteht aus sägerauem Lärchenholz und verleiht dem Gebäude einen frischen und traditionellen Charakter.



## Zahlen und Fakten rund um die Südtiroler Bautätigkeiten

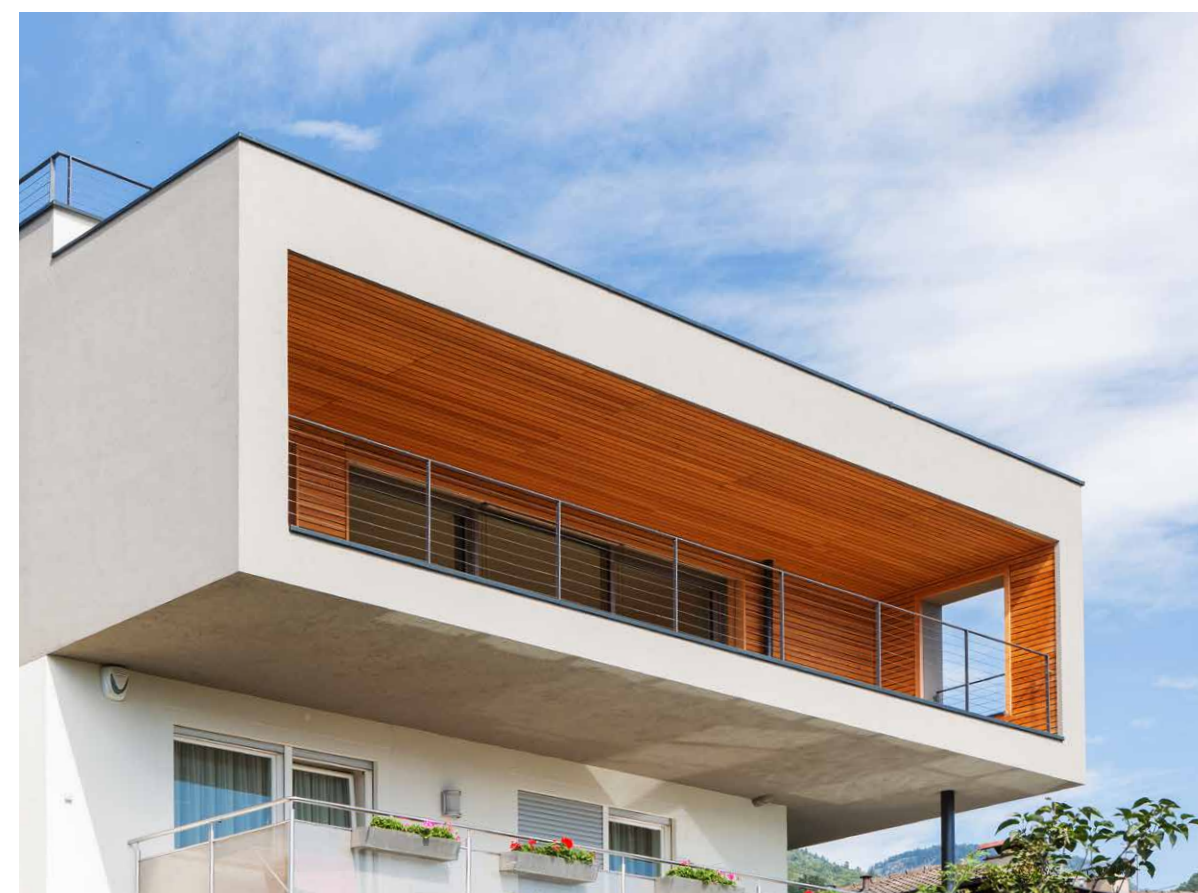
- > Im Jahr 2020 beträgt die durchschnittliche Nettofläche pro Wohnung 84,4 m<sup>2</sup> (ausgestellte Baugenehmigungen).
- > Die meisten Wohnungen weisen eine Fläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> auf (36,4%). Die Zahl der größeren Wohnungen mit 100 bis 150 m<sup>2</sup> (27,1%) ist höher als jene der kleineren (nur 8,2% der Wohnungen sind kleiner als 50 m<sup>2</sup>).
- > 471.773 Einheiten (73,5%) weisen einen einzigen Eigentümer auf, während das Eigentum von 129.816 Einheiten (20,2%) auf zwei oder mehr Personen aufgeteilt ist. Das nackte Eigentum gilt für 38.129 Einheiten (5,9%), während 6,8% der Einheiten durch Fruchtgenuss genutzt werden.
- > Durchschnittlich fallen in Südtirol rund 1/3 der Ausgaben der privaten Haushalte auf Wohnen, Wasser, elektrische Energie und 20% auf Mieten. Damit sind die Ausgaben für das Wohnen mit Abstand am höchsten.

Quelle: ASTAT und ISTAT

Wohn- bzw. **Nettofläche** ist die begehbbare Fläche aller Räume einer Wohnung. Balkone und Keller und andere zur Wohnung gehörende Flächen werden nicht mitgerechnet.

Verkaufs- bzw. **Bruttofläche** ist die Fläche der Wohnung einschließlich der Wände und 50-10% der Balkon-, Terrassen-, Keller- und Gartenflächen.

Die **Konventionalfläche** einer Wohnung ist für das Ausmaß der Wohnbauförderung des Landes maßgebend. Sie beträgt 125% der Nettofläche und 15 bis 60% der Garagen-, Wintergärten-, Keller-, Balkon-, Terrassenflächen. Bei der Konventionalflächen gelten Räume als Wohnräume, wenn sie die Mindestkriterien der Hygienebestimmungen (D.L.H. vom 23.05.1977, Nr. 22) einhalten.







ARCH. STEFAN GAMPER | HAUS IN VAHRN | FOTO: HELMUTH RIER

### Quellenverzeichnis

- Superbonus 110%: Wirtschaftsverband Handwerk und Dienstleister lvh.apa
- Energiebonus: Verbraucherzentrale Südtirol
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. 2016
- Forschungsinitiative Zukunft Bau - Leitlinie zur Vereinfachung der Planung und Durchführung von Aufstockungs- / Erweiterungsmaßnahmen als Nachverdichtungsmaßnahme in innerstädtischen Bereichen. 2019
- Zukunftsinstitut GmbH. Oona Horx-Strathern. Homereport 2020.
- ASTAT. Statistisches Jahrbuch für Südtirol. 2020
- ASTAT Info Nr. 10 02/2021 Bautätigkeit 2. Halbjahr 2020 und Jahresrückblick
- Verbraucherzentrale Südtirol. Kondominium-Fibel. 2019

### Impressum

Herausgeber: IDM Südtirol, Business Development, Wood & Construction Innovation  
 Redaktion und Projektleitung:  
 Florian Erlacher (IDM), Iris Pahl (IDM)  
 Grafik, Lektorat und Übersetzung: desein.it  
 Foto Titelseite: Arch. Alexander Kofler  
 Druck: Unionprint, Meran  
 Erscheinungsjahr: 2021

### Hinweis

Die Informationen in der Broschüre dienen einer unverbindlichen Sensibilisierung, erheben keinen Anspruch auf Aktualität oder Vollständigkeit und stellen insbesondere keine Rechtsberatung dar. Alle aufgrund dieser Informationen gesetzten oder unterlassenen Handlungen erfolgen ohne eine Prüfung der jeweils aktuellen und konkreten Sach- und Rechtslage auf eigene Gefahr.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet.





