

Freiheitliche Landtagsfraktion
Silvius-Magnago-Platz 6
I - 39100 Bozen (BZ)
Tel.: +39 0471 946158
freiheitliche@landtag-bz.org
freiheitliche@pec.prov-bz.org
die-freiheitlichen.com

An den
Präsidenten des Südtiroler Landtages
Herrn Dr. Josef Noggler
Bozen

Bozen, den 23. Juni 2020

ANFRAGE

968/20

Beschluss der Landesregierung Nr. 421 vom 16.06.2020: Agentur für Wohnbauaufsicht - Genehmigung des Dreijahresprogramms 2020 - 2022

Mit dem oben angeführten Beschluss der Landesregierung wurde „der Agentur für die Jahre 2020, 2021 und 2022 Finanzressourcen im Ausmaß von 300.000,00 € des Verwaltungshaushaltes der Autonomen Provinz Bozen für die Finanzjahre 2020 - 2022 zur Verfügung [gestellt].“

Daraus ergeben sich folgende Fragen an die Landesregierung verbunden mit der Bitte um schriftliche Antwort:

1. Sind die zur Verfügung gestellten Mittel für die Agentur für Wohnbauaufsicht für die Finanzjahre 2020 – 2022 ausreichend, um die Zuwiderhandlungen gemäß Art. 65 LG 13/98 zu kontrollieren, da „[die] Nachkontrollen der Fördermaßnahmen [...] vom Prüfcharakter her als sehr umfassend und komplex einzustufen [sind]?“ Wenn Ja, wie können die umfassenden Nachkontrollen entsprechend durchgeführt werden?
2. Wie werden die zur Verfügung gestellten Mittel aufgeteilt zur Durchführung der Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Sozialbindung im geförderten Wohnbau (L.G. Nr. 13/98, Artikel 62-ter, Absätze 1 u.2) und zur Durchführung der Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Bindung des konventionierten Wohnbaus (L.G. Nr. 13/98, Art. 62-ter, Absatz 5 und L.G. Nr. 13/97, Art. 79)? Es wird um die Nennung der Beträge gebeten.
3. Wie werden die Kontrollen in jenen Gemeinden durchgeführt, die nicht zu den 67 Gemeinden gehören, die eine Vereinbarung hinsichtlich der Beauftragung zur Überprüfung der Einhaltung der Auflagen für den konventionierten Wohnungsbau gemäß Art. 79, LG 13/97 getroffen haben?
4. Welche Organisationsschritte in Zusammenarbeit mit den Gemeinden sind nötig, damit der Beginn der Kontrolltätigkeiten zur Einhaltung der neuen, im Gesetz 9/2018 vorgesehenen Einrichtungen in Bezug auf Wohnungen für Ansässige (Art. 39 des Gesetzes 9/2018) und Wohnungen zu einem gedeckelten Preis (40 des Gesetzes 9/2018) im Jahr 2021 ermöglicht wird?
5. Scheinen der Landesregierung vier Monate für die Gemeinden ausreichend zu sein – auch angesichts der Coronakrise – zur Einhaltung der Veröffentlichungs- und Aktualisierungspflichten, damit die Agentur mit den Überprüfungen im November 2020 beginnen kann? Wenn Ja, bitte um eine Begründung.


L. Abg. Ulli Mair



**DIE SOZIALE
HEIMATPARTEI**



Bozen, 21.07.2020

An die
Landtagsabgeordnete
Ulli Mair
freiheitliche@landtag-bz.org

Zur Kenntnis: An den Präsidenten des Südtiroler Landtages
Josef Nogger
dokumente@landtag-bz.org

Antwort auf die Anfrage 968 vom 23.06.2020 – Beschluss der Landesregierung Nr. 421/2020 vom 16.06.2020: Agentur für Wohnbauaufsicht – Genehmigung des Dreijahresarbeitsprogramm 2020-2022

1. *Sind die zur Verfügung gestellten Mittel für die Agentur für Wohnbauaufsicht für die Finanzjahre 2020-2022 ausreichend, um die Zuwiderhandlungen gemäß Art. 65 LG 13/98 zu kontrollieren, da „die Nachkontrollen der Fördermaßnahmen ... vom Prüfcharakter her als sehr umfassend und komplex einzustufen sind?“ Wenn Ja, wie können die umfassenden Nachkontrollen entsprechend durchgeführt werden?“*

Die der Agentur für Wohnbauaufsicht für die Finanzjahre 2020-2022 zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von jährlich 100.000 Euro werden als ausreichend erachtet, da die Personalausgaben direkt von der Landesverwaltung mit anteilmäßiger Beteiligung der Gemeinden getragen werden.

Bekanntlich ist für eine Kontrollbehörde das Personal die wichtigste Ressource für die Durchführung ihrer institutionellen Aufgaben und der Beschluss der Landesregierung Nr. 421 vom 16.06.2020 trägt dem Rechnung durch Genehmigung des Stellenplanes, der 7 Vollzeitäquivalente vorsieht (zurzeit sind in der Agentur 2,75 Vollzeitäquivalente besetzt).

Art. 62-ter des L.G. 13/98 sieht vor, dass die Agentur als einheitliche Aufsichtsstelle aufgrund einer mit der Landesabteilung Wohnungsbau abzuschließenden Vereinbarung für die Feststellung von Zuwiderhandlungen gegen die Sozialbindungen für den geförderten Wohnbau und das Ergreifen der von den einschlägigen Vorschriften vorgesehenen Maßnahmen (insbes. Art. 65 LG 13/1998) zuständig sein wird.

Die nach Genehmigung des neuen Wohnbaureformgesetzes vorgesehene Vereinbarung wird alle Details, die einen reibungslosen Übergang, der bisher von der Landesabteilung 25 selbst durchgeführten Kontrolltätigkeit sichert, regeln. Hierbei kann sich die Agentur auf in vielen Jahren entwickelte Kontrollverfahren stützen und natürlich auch durch Nutzung von Synergien als spezialisierte, unabhängige Aufsichtsstelle Prüfprozesse weiterentwickeln, sei es in Bezug auf „on desk-Prüfungen“ als auch Ortsaugenscheinen.



2. *Wie werden die zur Verfügung gestellten Mittel aufgeteilt zur Durchführung der Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Sozialbindung im geförderten Wohnbau (L.G. Nr. 13/98, Artikel 62-ter, Absätze 1 u.2) und zur Durchführung der Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften betreffend die Bindung des konventionierten Wohnbaus (L.G. Nr. 13/98, Art. 62-ter, Absatz 5 und L.G. Nr. 13/97, Art. 79)? Es wird um die Nennung der Beträge gebeten.“*

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 421/2020 wurden die Finanzressourcen für die Jahre 2020-2022 genehmigt bzw. zweckgebunden.

Der Haushalt der Agentur sieht reine Verwaltungskosten (Personalaufwand ausgenommen) in Höhe von 100.000 Euro jährlich vor, die sich wie folgt aufteilen:

PRODUKTIONSKOSTEN	Euro 70.000,00
- Ankauf von Gütern u. Verbrauchsartikeln	4.500,00
- Dienstleistungen (u.a. Beratungen, Verfahrenskosten)	48.500,00
- Nutzung von Gütern Dritter (insbes. Softwarelizenzen)	17.000,00
RÜCKLAGEN – Risikofonds	30.000,00

Durch Nutzung von Synergien decken diese Grundkosten den Bedarf für alle von Ihnen angefragten Bereiche einer einheitlichen Wohnbauaufsicht ab.

Die Finanzmittel für die Personalkosten der Körperschaft, inklusive der entsprechenden IRAP, werden nicht berücksichtigt, da diese von der Landesverwaltung und anteilmäßiger Beteiligung der Gemeinden direkt getragen werden, die Kosten sind heuer mit 300.000 Euro veranschlagt.

Während bis dato der Schwerpunkt im Bereich des konventionierten Wohnbaus lag, sieht das Dreijahresarbeitsprogramm einen zukünftigen Einsatz von insgesamt 3 Prüfern (3 Vollzeitäquivalente) im Bereich konventioniertem Wohnbau Art. 79 LG 13/1997 und Art. 39/40 LG 9/2018 und 2 Vollzeitäquivalenten im Bereich Wohnbauförderungen vor, Direktion und Sekretariat decken beide Schwerpunkte ab.

3. *Wie werden die Kontrollen in jenen Gemeinden durchgeführt, die nicht zu den 67 Gemeinden gehören, die eine Vereinbarung hinsichtlich der Beauftragung zur Überprüfung der Einhaltung der Auflagen für den konventionierten Wohnungsbau gemäß Art. 79, LG 13/97 getroffen haben?*

Die Verwaltungsaufgaben und Kontrollen hinsichtlich der Einhaltung der Auflagen im konventionierten Wohnbau sind – wie viele andere Aufgaben im Bereich Raumordnung und Landschaftsschutz - an die Südtiroler Gemeinden delegiert. In diesem Sinne ist es den Gemeinden freigestellt, selbst die Aufsicht zu organisieren oder mittels Gemeinderatsbeschluss und Abschluss einer Vereinbarung die Agentur zu beauftragen.

Allgemein kann gesagt werden, dass das regelmäßig aktualisierte Register der konventionierten Wohnungen eine wichtige Basis für die Kontrolltätigkeit darstellt. Die Nutzung der den Verwaltungen zugänglichen Datenbanken (u.a. Goffice) und enge Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Gemeindeämtern, insbesondere Bau- Steuer- und Meldeamt ergänzt durch stichprobenmäßige Ortsaugenscheine gewährleisten eine effiziente Kontrolle. Die mit LG 9/2018 verpflichtend eingeführte Vorschrift, eine eigene Verordnung zu erlassen, die u.a. die Überwachung der den Bindungen unterworfenen Wohnungen regelt, ist ein nicht zu unterschätzender Beitrag für die Standardisierung und Qualitätssicherung der Prüfverfahren.



Durch geeignete Öffentlichkeitsarbeit von Seiten der Gemeinden und Agentur für Wohnbauaufsicht kann zudem ein Schwerpunkt auf Information der Bevölkerung und Prävention gesetzt werden.

4. *Welche Organisationsschritte in Zusammenarbeit mit den Gemeinden sind nötig, damit der Beginn der Kontrolltätigkeiten zur Einhaltung der neuen, im Gesetz 9/2018 vorgesehenen Einrichtungen in Bezug auf Wohnungen für Ansässige (Art. 39 des Gesetzes 9/2018) und Wohnungen zu einem gedeckelten Preis (40 des Gesetzes 9/2018) im Jahr 2021 ermöglicht wird?*

Während im Sinne der Übergangsbestimmungen für alle Wohnungen, für die vor dem 1. Juli 2020 die Bindungen laut Artikel 79 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, gemäß dem Wortlaut wie er bis zum 30. Juni 2020 in Kraft war, übernommen wurden, die bis dahin geltenden Bestimmungen weiterhin zur Anwendung kommen, ist um den Beginn der Kontrolltätigkeit zur Einhaltung der neuen Bindungen laut Artikel 39 (Wohnungen für Ansässige) zu ermöglichen, folgender Schritt relevant:

Genehmigung einer Verordnung durch den jeweiligen Gemeinderat, in der die Überwachung der Wohnungen für Ansässige geregelt wird und die Bedingungen festgelegt werden, unter denen die entsprechende Bindung im Sinne des Art. 39, Abs. 6 LG 9/2018 gelöscht werden kann;

Hinsichtlich der Wohnungen mit Preisbindung setzt Artikel 40 Landesgesetz Nr. 9/2018 weiters voraus, dass sich der Interessent/die Interessentin in der einseitigen Verpflichtungserklärung verpflichtet, Verkaufspreise und Mieten gemäß einer von der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Rat der Gemeinden festgelegten Höhe einzuheben.

Eine eventuelle Übertragung des Dienstes zur Überprüfung der Einhaltung dieser neuen Bindungen an die Agentur für Wohnbauaufsicht ist im Detail u.a. mit einer ergänzenden Vereinbarung zu regeln.

5. *Scheinen der Landesregierung vier Monate für die Gemeinden ausreichend zu sein – auch angesichts der Corona Krise – zur Einhaltung der Veröffentlichungs- und Aktualisierungspflichten, damit die Agentur mit den Überprüfungen im November 2020 beginnen kann? Wenn Ja, bitte um eine Begründung.*

Da jede Gemeinde Südtirols im Sinne des Absatz 11, Art. 79 LG 13/1997 seit vielen Jahren verpflichtet ist "ein öffentliches Verzeichnis der konventionierten Wohnungen" zu führen und im zuletzt mit Landesgesetz vom 19. Juli 2013, Nr. 10 abgeändertem Wortlaut "die Aktualisierung des Verzeichnisses und die entsprechenden Kontrollen" vorgesehen sind, sollten keine besonderen Hindernisse einer Veröffentlichung der Bindungen laut Art. 79 LG 13/1997 im Bürgernetz entgegenstehen. Abgesehen von der Vorschrift zu Veröffentlichung sind die Sanktionen bei Nichteinhaltung ein Novum.

Die in den nächsten Monaten zu erwartenden neuen Bindungen sollten eine mit fortlaufender Erfassung leicht zu bewältigende Datenmenge darstellen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Nichterfüllung der Vorschrift die Agentur der Gemeinde nach deren Anhörung eine angemessene Frist von mindestens 90 Tagen setzt, um die Pflichten zu erfüllen. Nur bei erfolglosem Verstreichen dieser Frist greifen Sanktionen, die eine Reduzierung der laufenden Zuweisungen an die säumige Gemeinde vorsehen.

Mit freundlichen Grüßen

Waltraud Deeg
-Landesrätin-
(mit digitaler Unterschrift unterzeichnet)