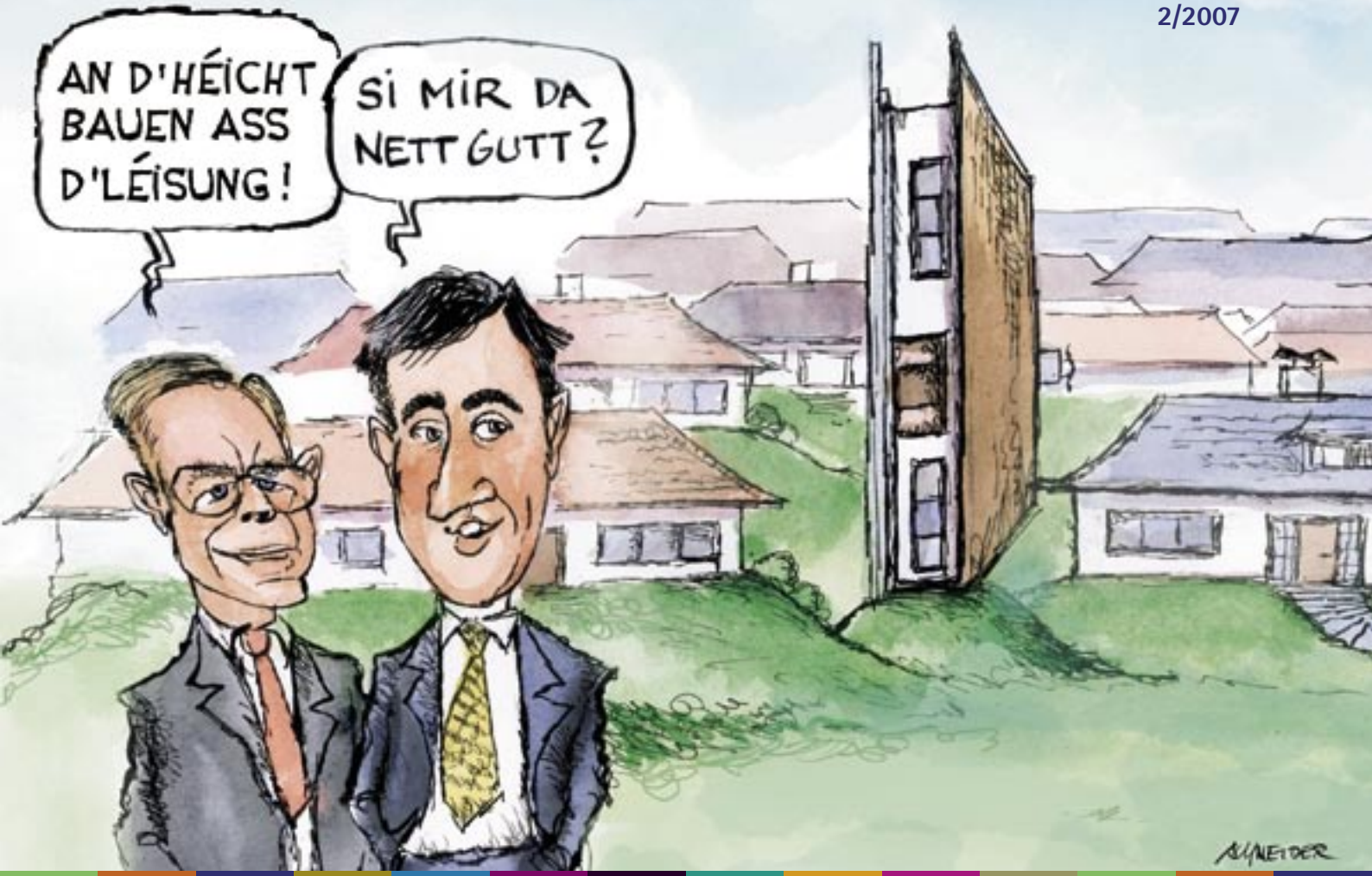
de Kéisécker
2/2007



Für eine nachhaltige

SIEDLUNGSPOLITIK

Folgerungen des Mouvement Ecologique
aus der Studie von Dr. Ewringmann
zur aktuellen Wohnungsbaupolitik im Allgemeinen
sowie zum "pacte logement" im Spezifischen

Juni 2007

mouvement écologique

5 453000 161014

Ënnerstëtzt déi eenzel Projete vun der Stëftung Öko-Fonds. D'Spendekonte:
CCPL: LU96 1111 0734 1886 0000
BCEE: LU31 0019 1100 4403 9000

ÖKO FONDS

Öko-Fonds. Am Déngscht vu Mënsch an Ëmwelt.

Die Aktionen des Mouvement Ecologique zum Thema "Wohnungsbau – Landesplanung" können nur dank Ihrer Spenden durchgeführt werden. Deshalb unterstützen Sie uns, machen Sie eine Spende auf die Stiftung Oeko-Fonds mit dem Vermerk "Nachhaltige Entwicklung"

Die detaillierte Studie von Dr. Ewringmann **"Wohnungsbauentwicklung im Rahmen nachhaltiger Raum- und Landesplanung in Luxemburg"**, die dieser Stellungnahme zu Grunde liegt, kann bestellt werden durch Überweisen von **5 Euro** auf das Konto

CCPL: LU16 1111 0392 1729 0000 oder BCEE: LU20 0019 1300 1122 4000 des Mouvement Ecologique, oder aber von der Homepage heruntergeladen werden:

www.oeko.lu

Zäitschrëft fir de Mënsch a seng Ëmwelt

erausgi vun dem Mouvement Ecologique asbl Lëtzebuerg
Tel.: +352 43 90 30-1, **Fax:** +352 43 90 30-43
CCPL: LU16 1111 0392 1729 0000
meco@oeko.lu, www.oeko.lu

Vertrieder vum nationale Vierstand
Präsidentin: Blanche Weber
Vize-Präsident: Paul Ruppert
Secrétaire: Laure Simon
Trésorier: Emile Espen

Sekrétariat: 6, rue Vauban (Pafendall) – Lëtzebuerg

Grengen Telefon: +352 43 90 30-1

Permanence: Méindes bis Donneschdes 8-12 a 14-17 Auer
Freides 8-12 Auer, Nomëttes zou

Fir Mêmber ze ginn: Per Telefon oder schréftlech Statuten,
Dépliant a Bäitrëttsformular ufroen.

Cotisatioun: 40 Euro Eenzelmember,
60 Euro Haushaltsmemberschaft,
20 Euro Studenten an Aarbechtsloser.
De Kéisécker an de Kéisécker-Info sinn an der Cotisatioun abegraff!

de Kéisécker 2/2007 Juni 2007

Oplo: 5.000 – Kënnt am Joer mindestens 4 mol eraus

Präiss: Eenzelnummer 4,46 EURO

Drock: Imprimerie Watgen Luxembourg

Layout: www.cropmark.lu

Redaktiounsgrupp: Präsidium

Fotoën: Archiv Mouvement Ecologique
D'Kopéiere vun Texter, Karikaturen a Fotoën ass erwënscht,
wann d'Quell ernimmt gët, a mir déi Publikatiounen zougeschéckt kréien.
Am anere Fall hale mir eis d'Rechter vum Copyright vir.

Reklammen am Kéisécker: et kann een den Tarif vun de Reklammen
um Grengen Telefon ufroen: +352 43 90 30-1

de Kéisécker

Warum seitens des Mouvement Ecologique eine Studie zum Thema Wohnungsbaupolitik?

Der Mouvement Ecologique stellt fest, dass die Wohnungsbaupolitik derzeit aufgrund einer Reihe von Tatsachen ein wesentliches Thema in der öffentlichen Diskussion darstellt, so u.a. folgende Kernfragen:

- Die Bevölkerungszahl Luxemburgs wächst stetig an: Wie kann dies bei einem doch begrenzten Raum und unter der Wahrung der Lebensqualität auf nachhaltige Weise erfolgen?
- Sehr aktuell ist natürlich die Frage der hohen Baupreise bzw. der damit verbundenen Diskussion über das Recht eines jeden auf eine sozial erschwingliche Wohnung.
- Diskutiert wird darüber hinaus vielfach auch, ob nicht mehr Bauland mobilisiert werden müsse; ein gewisser Druck besteht ebenfalls, um bestehende Bauperimeter in Gemeinden zu erweitern.
- Große Siedlungsprojekte sind in Planung, vielfach auch in kleineren Gemeinden; manche dieser Planungen erscheinen auf den ersten Blick z.T. überdimensioniert (aus sozialer, urbanistischer und landschaftsschützerischer Sicht).

Die aktuelle Siedlungsentwicklung erfolgt vor dem Hintergrund des **IVL-Konzeptes** (bzw. auf den allgemeinen landesplanerischen Richtlinien). Ziele sind:

- in Luxemburg das sog. Einwohnerszenario umzusetzen, d.h. anzustreben, dass mehr und mehr Pendler in Luxemburg ihren Wohnsitz etablieren und so das Pendleraufkommen und die damit verbundenen Mobilitätsprobleme gemindert werden;
- eine bevorzugte Bebauung in den sog. zentralen Orten sowie
- eine flächensparendere Bauweise zu gewährleisten, dies prioritär im Rahmen von Siedlungen, die an Versorgungsinfrastrukturen (u.a. den öffentlichen Transport) angebunden sind;
- sowie gemäss dem Ziel der **Strategie für eine nachhaltige Entwicklung** der Regierung den jährlichen Flächenverbrauch bis zum Jahre 2005 zu stabilisieren (so zu lesen im Nachhaltigkeitsplan der Regierung von 1999) und bis zum Jahre 2010 um 50% zu reduzieren....

Der Mouvement Ecologique setzt sich seit jeher für eine konsequente Landesplanung sowie für den Erhalt von Natur- und Landschaft auch im Sinne der Wahrung der Lebensqualität bzw. der Naherholung ein. Die aktuelle Siedlungsentwicklung widerspricht jedoch vielfach diesen Zielsetzungen bzw. den Ansprüchen des IVL-Konzeptes und der Landesplanung.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass diese Ziele des Mouvement Ecologique mit der heutigen Praxis in der Wohnungsbaupolitik vielfach nicht übereinstimmen, wurde ein Gutachten bei Dr. Ewringmann in Auftrag gegeben. Mit einem fachkundigen "Blick von außen" sollten Thesen für die zukünftige Wohnungsbaupolitik in Luxemburg erstellt werden. Dies mit der erklärten Absicht, eine Bereicherung der öffentlichen Diskussion im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

Ziel muss es sein, dass sich unsere Ortschaften und Städte derart weiterentwickeln können, dass die Lebensqualität erhöht wird, Naherholungsmöglichkeiten erhalten bleiben, Natur- und Landschaft geschützt bleiben und landesplanerische Kriterien berücksichtigt werden.

Die ersten Resultate der Studie – bemerkenswerte Denkanregungen

2

Die Analyse der Datenlage, die Dr. Ewringmann erstellt hat, ist recht brisant und gibt Anlass zum Nachdenken. Der Mouvement Ecologique möchte aus der Studie vor allem folgende Elemente aufgreifen:

Derzeit ausreichend Bauland im Rahmen der Bauperimeter ausgewiesen

Das IVL zeigt deutlich auf, dass die derzeit in den Bauperimetern ausgewiesenen Flächen ausreichen, um den Wohnungsbaubedarf bis 2020 zu befriedigen. Oder wie in der Studie angeführt: *"An IVL-Flächen für den Wohnungsbau standen 2002 insgesamt noch 4.300 ha zur Disposition. Selbst wenn der Plan des Wohnungsbauministeriums aufgeht und rd. 3000 Wohnungen unter den gegenwärtigen Flächenbedarfsquoten fertig gestellt werden, würde der dafür vorgeschlagene Flächenbedarf von rd. 180 ha/Jahr das Reservepotential bis 2020 nicht ausschöpfen. Es können also bis 2020 Wohnungen für die prognostizierten rd. 560.000 Einwohner bereitgestellt werden. Das Potenzial wäre dann allerdings zu mehr als 70% ausgeschöpft, wenn es nicht zu deutlich höheren Baudichten kommt".*

Angebot auf dem Wohnungsmarkt: nach Aussagen der Studie ausreichend

Folgende Aussage von Dr. Ewringmann hat auch innerhalb des Mouvement Ecologique für kontradiktorische Diskussionen gesorgt: *"Statistisch gesehen gibt es in Luxemburg kein gravierendes Wohnungsdefizit. Bei rd. 180.000 Wohnungen und einer Haushaltsgröße von durchschnittlich etwas über 2,5 Personen reicht der Wohnungsbestand rein rechnerisch für eine Bevölkerung des gegenwärtigen Standes von knapp 460.000 aus. Auch die Wohnungs- sowie Neubaufertigstellungen reichen bisher aus, um die Bevölkerungszunahme bzw. Wanderungsgewinne durch Bestandserweiterung im Wohnungsbereich abzudecken: In den letzten Jahren sind im Durchschnitt 4.100 Einwohner hinzugekommen. Gleichzeitig wurden durchschnittlich 2.200 Wohnungen pro Jahr neu fertig gestellt; dies sorgt gegenwärtig für ein hinreichendes Angebot."*

Diese Aussage birgt ohne Zweifel politischen Sprengstoff – losgelöst davon, ob man ihr zustimmt oder nicht. Sie verdient es Gegenstand einer öffentlichen Diskussion zu werden.

Derzeit kann de facto eine erhebliche Steigerung des Angebotes festgestellt werden. Diese Tatsache wird auch im "exposé des motifs" des Wohnungsbaupaktes angeführt. Hier wird festgestellt, dass während 2002 "nur" 2.956 neue Wohnungen genehmigt wurden, es deren 2005 jedoch 4.692 waren.

Wohnungsbau: teuer, aber im Verhältnis zu den Gehälterstrukturen nicht teurer als in Nachbarländern

Spannend ist der Blick darauf, für welche Zwecke und in welchem Verhältnis zum Einkommen die Luxemburger Einwohner ihr Geld ausgeben:

- Die Preisentwicklung für Wohnungen sowie die damit verbundenen Nebenkosten sind in Luxemburg beachtlich. Allerdings ist gemäß Studie der Anteil der Haushaltsausgaben für diesen Bereich in Luxemburg nicht höher als in den Nachbarländern. Die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe liegen bei 21,1%, etwas unter dem EU-Durchschnitt (21,7% – Deutschland: 24,3%).
- Ein Einwohner Luxemburgs gibt im Verhältnis zu Bewohnern unserer Nachbarländer weitaus mehr Geld für den Individualverkehr aus. Verkehrsausgaben nehmen in Luxemburg 19% der Gesamtausgaben ein (EU Durchschnitt: 13,6% Deutschland: 13,6%).

Auch diese Analyse kann man unterschiedlich werten und somit unterschiedliche Folgerungen daraus ableiten. Sie jedoch in einer Debatte über Wohnungsbaupolitik auszublenden, wäre problematisch.

Einwohnerzahl Luxemburgs	460.000	
Wohnungen	182.000	
Bevölkerungszunahme pro Jahr (*)	4.100	
Wohnungsfertigstellungen pro Jahr (*)	2.300	*(*) im Durchschnitt*

Die Bevölkerung Luxemburgs ist in den vergangenen Jahren stark angewachsen. Es ist davon auszugehen, dass sie weiter ansteigen wird (im sogenannten "Pendlerszenario", d.h.dem Modell der Landesplanung, bei welchem nicht verstärkt Grenzgänger nach Luxemburg wohnen kommen, auf 511.000, im Einwohnerszenario hingegen auf 561.000). Doch für jene Personen würde, auch wenn die heutigen Bebaungspläne der Gemeinden nicht ausgeweitet werden würden, gemäss Landesplanung ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen.

In Luxemburg wird trotz hoher Preise nach wie vor mit sehr hohem Flächenbedarf gebaut

Von hohem Interesse ist die Feststellung von Dr. Ewringmann, dass die Wohnpreise de facto noch nicht zu einer wirklich wesentlichen Reduktion des Flächenverbrauchs in Luxemburg geführt haben. D.h. trotz hoher Baupreise nimmt der Flächenverbrauch pro Wohneinheit kaum ab! Oder anders formuliert: Gemäß Studie liegt der Wohnflächenbedarf je Haushalt bzw. Einwohner in Luxemburg rund 50% über dem europäischen Durchschnitt. So werden in Luxemburg gemäss Studie im Schnitt nur 19(*) Wohnungen auf 1 ha Baufläche errichtet. Die Tatsache, dass der Raum begrenzt ist und ein sorgsamer Umgang sich somit aufdrängt, wird demnach nicht ausreichend berücksichtigt.

Zitat: *"Angebotsengpässe und hohe Preise für Baugrundstücke haben die Nutzfläche und die beanspruchte Grundstücksfläche pro Wohnung jedenfalls nicht nennenswert beeinflusst".*

(*) gemäss IVL sogar nur 13

Nahverdichtung und Flächenintensivierung: Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Dynamik der wachsenden Bevölkerungszahl Luxemburgs ist derzeit als nicht problematisch zu werten, unter der Voraussetzung, dass dies im Rahmen einer kohärenten Landesplanung erfolgt. Theoretisch ist Luxemburg derzeit zwar gut besiedelt, jedoch weniger stark als Nachbarländer. Zitat: *"Luxemburg gehört mit 175 Einwohnern/km² gegenüber dem EU-Durchschnitt (118) zwar noch zu den relativ dicht besiedelten EU-Staaten, weist aber dennoch hohe Verdichtungsreserven auf (beispielsweise im Vergleich zu Deutschland: 231 Einwohner/km² Belgien: 344 Einwohner/km²), für eine Umsetzung des IVL-Konzeptes müssten sie dringend ausgeschöpft werden. Dazu gibt es Reserven im Bereich der Nahverdichtung, aber auch im Bereich der Flächenintensivierung bei neuen Wohnungsbauvorhaben."*

In anderen Worten: Ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden ist aus Sicht einer nachhaltigen Entwicklung unabdingbar.

IVL-Vorgaben werden derzeit nur begrenzt respektiert

Die derzeitige Bebauung erfolgt nicht IVL-konform: Weder was den Flächenverbrauch betrifft, noch was den Respekt der landesplanerischen bzw. der IVL-Vorgaben anbelangt. Es erfolgt de facto keine prioritäre Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten (CDA, "centres de développement et d'attraction"), die über die entsprechenden Infrastrukturen der Nahversorgung verfügen. Vielfach erfolgt eine Siedlungsentwicklung auf der gesamten Fläche, was aufgrund der Trennung der Grunddaseinsfunktionen – Wohnen, Arbeiten, Erholen, sich Versorgen... – eine weitere Zersiedlung des nur begrenzt verfügbaren Raumes sowie einen erheblichen Zuwachs an Verkehrsaufkommen nach sich zieht.

AUSGABEN DER LUXEMBURGER HAUSHALTE

Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe (in % der Gesamtausgaben)

	1995	1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005
EU - 25	20.8	21.0	20.8	20.5	20.7	20.8	21.2	21.3	21.7
Belgien	22.7	23.5	22.9	22.6	22.9	22.9	23.0	22.9	23.1
Deutschland	22.5	23.0	23.3	23.2	23.4	23.5	23.9	23.9	24.3
Frankreich	22.9	23.3	23.5	23.0	23.0	23.1	23.5	23.8	24.5
Luxemburg	**21.8**	**21.7**	**20.7**	**20.2**	**21.3**	**21.5**	**21.6**	**21.0**	**21.1**

Verkehrsausgaben (in % der Gesamtausgaben)

	1995	1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005
EU - 25	13.2	13.5	13.7	13.9	13.6	13.5	13.4	13.6	13.6
Belgien	13.0	13.3	13.7	14.4	14.0	14.0	14.2	14.6	14.9
Deutschland	13.5	14.0	13.9	13.7	13.6	13.8	13.7	13.8	13.6
Frankreich	14.6	14.9	14.6	15.1	14.9	14.7	14.3	14.6	14.7
Luxemburg	**15.3**	**15.5**	**16.0**	**17.4**	**17.7**	**17.0**	**16.9**	**18.4**	**19.0**

In Luxemburg sind die Preise im Wohnungsbau stark angestiegen. Trotzdem gibt ein Luxemburger Haushalt durchschnittlich nicht mehr Geld für seine Wohnung aus, als die Einwohner in Nachbarländern. Die Ausgaben liegen sogar durchschnittlich unter jenen des Auslands und der EU. Bemerkenswert ist hingegen, dass ein Luxemburger Haushalt desto mehr Gelder in den Verkehrsbereich investiert, weitaus mehr, als dies in den Nachbarländern der Fall ist.

Angestrebtes Einwohnerszenario wird – bei gleichzeitigem Anwachsen des Pendleraufkommens – nicht umgesetzt

Im IVL-Dokument wurde für das sogenannte "Einwohnerszenario" optiert, d.h. dass soweit wie möglich Einpendler aus der Grenzregion ihren Wohnsitz nach Luxemburg verlagern sollten. Der Mouvement Ecologique sah in diesem Szenario ebenfalls Chancen für die Zukunft (auf kultureller Ebene bzw. bei der Lösung der Transportproblematik u.a.m.). Das Einwohnerszenario erfordert jedoch eine konsequente Einhaltung landesplanerischer Vorgaben, wenn dieser Zuwachs nicht zu einer unzulässigen Zersiedlung führen sollte. Nunmehr ist festzustellen, dass das Einwohnerszenario nicht eintritt, die Bevölkerung aber trotzdem – bei gleichzeitiger Erhöhung des Pendleraufkommens – entsprechend dem Einwohnerszenario anwächst. Es müsste demnach eine ehrliche Debatte über die sich aus dieser Analyse ableitenden Schlussfolgerungen stattfinden. In der Studie ist hierzu zu lesen: *"Die Berufspendler wohnen hingegen überwiegend in belgischen, deutschen und französischen Landesteilen, die man als eine Art "Wirtschaftswüste" im Vergleich zu Luxemburg bezeichnen kann, von denen aus Luxemburg aber gut erreichbar ist. Arbeitsplätze stehen dort kaum zur Verfügung, aber mit Luxemburger Nominaleinkommen lässt sich dort ein hohes Realeinkommen realisieren, das es gerade attraktiv macht, im traditionellen sozialen Umfeld bei gewohnt hoher Mobilität weiter zu leben. Dass durch Baulandmobilisierung und weniger stark ansteigende Grundstücks- sowie Wohnungspreise daran viel geändert wird, ist eher unwahrscheinlich. Dazu müssten wohl die Wohnungskosten in Luxemburg absolut unter das jeweilige Heimatniveau fallen und gleichzeitig die Mobilitätskosten für das Pendeln extrem ansteigen."*

In Luxemburg wird trotz hoher Baupreise nach wie vor sehr großflächig gebaut. Gemäss Studie liegt der Wohnflächenbedarf pro Haushalt 50% über dem EU-Durchschnitt. Diese doch auch häufig überdimensionierte Bauweise ist nicht konform zu den Vorgaben der Landesplanung – wir verbrauchen zudem heute zuviel Fläche, die den nächsten Generationen nicht mehr zur Verfügung steht. Dr. Ewringmann stellt deshalb die These auf, in Luxemburg würde nicht a priori ein Wohnungsbauproblem bestehen, das Problem wäre viel eher, dass mit den heutigen Preisen nicht mehr so groß gebaut werden kann ...

Zentrale Fragestellungen endlich offen diskutieren

Die Studie zeigt auf, dass sehr wesentliche Fragen über die Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik in Luxemburg nicht ehrlich und offen thematisiert werden. Vielmehr werden sie bewusst ausgeklammert.

Denn man darf sich nichts vormachen: So sinnvoll und positiv auch einzelne Instrumente des "pacte logement" sind: Dieses Instrument wird als solches keine wirklich erhebliche Senkung der Wohnpreise mit sich bringen! Deshalb stellen sich schon sehr grundsätzliche Fragen über die Orientierung der Wohnungsbaupolitik, die derzeit noch nicht offen thematisiert wurden geschweige denn, für welche nach Lösungswegen gesucht wurde.

Welche Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik in Luxemburg wollen wir? Diese Debatte müsste u.a. bei der Aufstellung des sektoriellen Plans "Logement" mit allen Partnern angekurbelt und geführt werden müssen. Erst nach dieser Zieldebatte hätten Instrumente, wie im Rahmen des "pacte logement", definiert werden sollen. Den die Fragen sind durchaus von grundsätzlicher Brisanz und dürfen nicht länger ausgeklammert werden:

Welches Defizit gibt es im Angebot?

Eine der Kernthesen der Studie ist, dass es derzeit in Luxemburg kein grundsätzliches Defizit im Angebot gibt. Dass vielmehr die Knappheit des Terrains ein ganz natürliches Phänomen ist. D.h. wenn das Angebot nicht 100% die Nachfrage deckt ("Nachfrageüberhang"), bedeutet dies nicht, dass es ein grundsätzliches Problem in der Angebotsmenge gibt. In der Studie wird dies wie folgt formuliert: *"Auch ein Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt bedeutet nicht, dass Teile der Bevölkerung keinen Wohnraum haben, also sozusagen "auf der Straße stehen". Ein Überhang der Nachfrage ist nur ein Zeichen dafür, dass nicht sämtliche Wohnungs- und Grundstückswünsche hinsichtlich Größe, Lage bzw. Qualität im Rahmen der gegebenen Einkommens- und Preiskonstellation ad hoc und zu gegebenen Preisen befriedigt werden können. Das individuelle Recht auf Wohnung ist dadurch nicht in Frage gestellt. Die Botschaft könnte allerdings lauten: Baue Dir ein kleineres Eigenheim auf kleinerem Grundstück oder ein Appartement in einem Mehrfamilienhaus oder miete Dir eine angemessene Wohnung."*

Grundsätzliche Fragen, die sich stellen, sind demnach:

Welches Defizit besteht im Wohnungsbau? Wie soll mit diesem umgegangen werden? Müsste man nicht weitaus differenzierter diskutieren, z.B. für welche Bevölkerungsgruppen es Defizite gibt (z.B. was sozial erschwingliche Wohnungen anbelangt)?

Unsere Fläche ist nur begrenzt verfügbar und es gibt angesichts dieser Knappheit der Fläche Interessenkonflike, für welche Zwecke eine Fläche zu Verfügung stehen soll. Wohnen und Bauen – Landwirtschaft – Naturschutz – Naherholung – Aktivitätszonen ...? Zudem gilt es gemäss dem Prinzip der nachhaltigen Entwicklung auch den kommenden Generationen noch die Chancen einzuräumen, Flächen nach ihren Wünschen zu bewirtschaften, nicht alle Flächen dürfen heute verbaut werden. Die grundsätzliche Frage die sich deshalb stellt ist jene, ob der Staat die Verantwortung hat dafür Sorge zu tragen, dass heute weniger Fläche im Wohnungsbau benötigt wird, in dem etwas kompakter als bisher gebaut wird.

3

Hat der Staat die prioritäre Verantwortung Nachhaltigkeits-Ziele im Wohnungsbau umsetzen?

In Luxemburg wird nach wie vor – trotz hoher Preise – im Durchschnitt recht flächenaufwendig gebaut. Angesichts einer wachsenden Bevölkerungszahl ergibt sich hieraus natürlich einen erheblichen Druck auf vorhandene Flächen. Dieser wird noch dadurch verstärkt, dass Flächen für kommende Generationen reserviert werden sollen und Raum auch für sonstige Aktivitäten bereit gestellt werden muss (Landwirtschaft, Mobilität, Aktivitätszonen...).

Stellt sich die Frage, ob die öffentliche Hand angesichts dieser Situation

- versucht die "Nachfragewünsche" in der Form wie sie vorhanden sind (auch betreffend Größe und Lage) durch immer mehr Neuausweisungen von Wohnzonen zu befriedigen. Dies war bis dato immer der theoretische Anspruch (auch wenn er in der Wirklichkeit nur begrenzt erfolgreich war);
- oder aber ob bewusst eine Debatte über die begrenzte Verfügbarkeit des Raumes herbeigeführt wird und auch gezielt und verstärkt Instrumente zum Schutz der begrenzten Fläche eingesetzt werden (z.B. betreffend die Dichte, die bebaubaren Flächen usw.).

In Luxemburg besteht erheblicher Diskussionsbedarf darüber, wie Fläche verteilt wird und wie morgen gebaut werden soll.

Dr. Ewringmann umschreibt die Situation wie folgt: "*Eine der programmatischen Kernfragen in diesem Zusammenhang stellt sich ähnlich wie im Energiebereich: Soll und kann man unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit dem mit wachsendem Einkommen und sich verändernden Lebensgewohnheiten ständig steigenden Flächenbedarf (Wohnflächen- und Grundstücksflächenbedarf) pro Einwohner durch ständige Anpassung der Angebotsmengen zu "verträglichen" Preisen gerecht zu werden versuchen? Bleibt insoweit der traditionelle staatliche Auftrag zur möglichst billigen Versorgung ohne Berücksichtigung der realen Knappheiten natürlicher Ressourcen unverändert bestehen? Oder erscheint es nicht unumgänglich – ähnlich wie bei der Energie – Maßnahmen zu treffen, die zur Begrenzung der Nachfrage beitragen und dazu das Angebot verknappen und verteuern, um eine höhere Flächeneffizienz zu erreichen: d.h. mehr Wohnungen auf gleicher oder sogar geringer werdender Grundfläche.*

Dies gilt auch noch aus einem anderen Grunde: Mobilisiertes Bauland trägt dazu bei, die kurzfristigen Bedarfsanpassungen bzw. -einschränkungen in der Gegenwart abzumildern. Sie verkürzt aber gleichzeitig die Reservepotenziale für künftige Generationen."

Und weiter: *"Eine angebotsorientierte Mengenanpassung durch "Freigabe" immer größerer Flächenanteile für eine preiswerte Bebauung ist allein keine nachhaltige Lösung der Grundstücks- und Wohnungsprobleme".*

Ist die Reduktion des Flächenverbrauchs ein politisches Ziel?

Der derzeitige Wohnungsbaupakt geht z.T. davon aus, dass durch die zur Verfügung Stellung von mehr Bauland bzw. eine gewisse Unterstützung der Gemeinden die Wohnungsbaupreise reduziert oder zumindest stabilisiert werden. Die Frage sei erlaubt, ob der Staat tatsächlich prioritär versuchen soll (ob es gelingen mag, ist wohl fraglich und sei in den Raum gestellt), die derzeitigen Wohnansprüche generell zu befriedigen, oder ob er nicht prioritär strategische Ziele verfolgen soll, die eher bedeuten würden, flächeneffizient zu bauen, Mittel für Wohnmöglichkeiten für sozial Schwächere zu investieren usw... D.h. die Frage muss gestattet sein, ob die Haltung des Staates eine allgemein Preis senkende Politik führen zu wollen tatsächlich nachhaltig ist. Oder ob er nicht eher sämtliche Fördermittel der Wohnungsbauförderung auf jene konzentrieren sollte, die nicht in der Lage sind, sich einen "angepassten" Wohnraum zu leisten.

Dr. Ewringmann schreibt hierzu: *"... kann es im Wohnungsrecht nicht darum gehen, dass jeder Bürger zu moderaten Preisen soviel Baufläche und Wohnfläche beanspruchen darf, wie er das nach eigenen Präferenzen will."* oder recht drastisch ausgedrückt:

"Nachhaltige Flächenpolitik ist nicht möglich, solange versucht wird, Wohnungs- und Grundstücksangebote stets zu "maßvollen" Preisen dem aufgrund hoher Realeinkommen extrem hohen Individualbedarf in Luxemburg anzupassen."

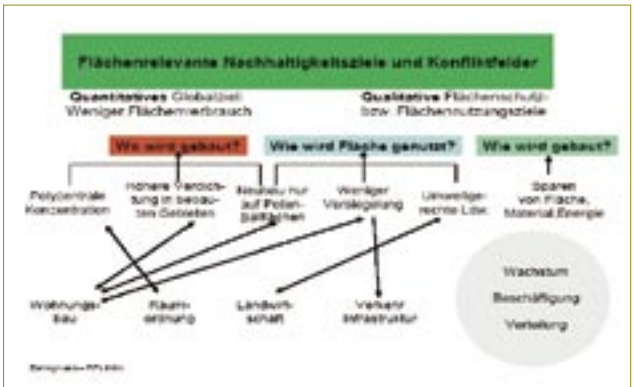
Recht auf "Wohnen" und/oder Recht auf Besitz?

In der aktuellen Debatte wird schon fast der Eindruck erweckt, als ob mit dem "pacte logement" nun wieder jeder gut erschwinglichen Wohnraum erhalten wird. Entspricht dies tatsächlich der Realität? Wohl sicher nicht. Von einer wirklichen Preissenkung geht wohl niemand aus... (Zitat Studie: *"Angesichts natürlicher Knappheit, zu erwartendem Bevölkerungswachstum und marginalem öffentlichen Wohnungsanteil sind zeitlich befristete ad-hoc-Programme zur Angebotsausdehnung ohne deutliche Restriktionen der Flächeninanspruchnahme auf der Nachfrageseite dazu in der Regel nicht in der Lage."*).

Stellt sich auch die Frage, wie geht man schlußendlich mit dem Charakter von Wohnen als Grundbedürfnis und dem Ziel der Bereitstellung von "günstigem" Wohnraum bei "nachhaltiger Knappheit" um? Natürlich ist Wohnen ein Grundbedürfnis, doch was bedeutet dies?

- Auf wie viel qm Wohnfläche erstreckt sich das Grundbedürfnis des Luxemburgers?
- Kann man bei Energieeffizienz nicht auch Flächeneffizienz verlangen?
- Wird das Grundbedürfnis nur durch Wohneigentum befriedigt? Oder anders ausgedrückt: Gibt es ein Anrecht auf Wohnraum, oder aber auf Besitz?

Gleich wie man zu diesen Aspekten der Studie steht: Es besteht ohne Zweifel erheblicher und grundsätzlicher Diskussionsbedarf in Luxemburg über die Ziele und die Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik.



Diese Grafik aus der Studie von Dr. Ewringmann veranschaulicht Konflikte und Chancen der Siedlungsentwicklung aus Sicht der Nachhaltigkeit.

Wesentliche Strukturreformen angehen!

ZEHN KONKRETE VORSCHLÄGE DES MOUVEMENT ECOLOGIQUE

Wer ehrlich ist muss zugeben, dass der "pacte logement" diese Grundfragen weitgehend eher ausklammert. Wohl wird in der Öffentlichkeit das Bild vermittelt, als ob der "pacte" eine Art Allheilmittel auf dem Wohnungsbausektor sei. **Doch je mehr man den "pacte logement" unter die Lupe nimmt, desto augenscheinlicher wird, dass eben die notwendigen Strukturreformen weiterhin ausgeklammert werden, und dass dieses Manko zudem riskiert dazu zu führen, dass auch die positiven Elemente des "pacte logement" z.T. zum Scheitern verurteilt sein werden.**

Zitiert sei aus der Studie: *"Der Gesetzentwurf widmet sich nicht dem zur Verzerrung beitragenden staatlichen Förderungssystem im Wohnungsbau, er schafft keine Rechtssicherheit über die Kriterien für eine nachhaltige Raumentwicklung im Sinne des IVL-Konzeptes und kann insoweit auch keine nennenswerten Beiträge zur Befolgung der IVL-Strategie leisten. Und er greift auch das Problem der Wohnungsversorgung für jene Problemfälle in der Bevölkerung nur mittelbar auf, die aus ihrem eigenen Einkommen keine den Luxemburger Normvorstellungen angemessene Wohnung finanzieren können. Vielmehr geht er von einem allgemeinen Wohnungsengpass bzw. von einem Defizit aus, das sich statistisch aus dem Vergleich von aktuellem Wohnungsbestand, Einwohner- und Haushaltszahlen jedoch nicht eindeutig belegen lässt und sich auch an den Entwicklungszahlen der letzten 5 Jahre für fertiggestellte Wohneinheiten und Neueinwohner nicht festmachen lässt."*

Hervorgehoben sei jedoch, dass eine Reihe von Maßnahmen die Unterstützung des Mouvement Ecologique finden, wie z.B. das Vorkaufsrecht der Gemeinden (siehe hierzu aber Vorschlag 7 betreffend die Stärkung der Gemeinden) sowie die Ausweitung des "bail emphytéotique".

Allgemeine Einschätzung des Wohnungsbaupaktes

In der Studie wird folgende allgemeine, sehr zutreffende Wertung des Wohnungsbaupaktes gemacht: *"Die Schwäche des Gesetzentwurfs liegt darin, dass das Aufgreifen wichtiger Reformbereiche mit den geplanten Maßnahmen keinen besonderen Beitrag zu dem im Gesetzentwurf besonders hervorgehobenen Ziel der Senkung bzw. Stabilisierung des Wohnungspreisniveaus leisten kann und dass die vom Wohnungsbauminister gewählten Anknüpfungspunkte nicht hinreichend von Reformprojekten in anderen Politiksektoren (Kommunalfinanzen, Kommunale Verwaltungsreform, Steuerreform) begleitet werden bzw. in eine übergreifende Reformperspektive eingebunden sind."*

GRUNDSÄTZLICHE FRAGEN IN DER ÖFFENTLICHKEIT DISKUTIEREN

Grundsätzliche Fragen bedürfen einer eingehenden Diskussion: Welcher Flächenverbrauch ist nachhaltig? Muss nicht ein Umdenken im Sinne einer Flächen sparenderen Bauweise erfolgen? Welche Rolle sollen Staat, Gemeinden ... übernehmen? Wie kann die soziale Dimension im Wohnungsbau noch stärker berücksichtigt werden? ... Diese und andere aufgeworfene Fragen sind zentral für die zukünftige Wohnungsbaupolitik. Umso unzulässiger ist es, dass sie im Rahmen des Wohnungsbaupaktes nicht geführt werden. Eine tiefer greifende Debatte ist unerlässlich.

WOHNUNGSBAU IN LUXEMBURG: VERLÄSSLICHE DATENLAGE GEWÄHRLEISTEN

Gute politische Instrumente und gute Planungen erfordern auch Entscheidungen aufgrund objektiver und konkreter Fakten. Hier liegt in Luxemburg noch so manches im Argen. Es ist fast unerträglich, dass es z.B. keine eigentlichen Analysen über den Bedarf im Wohnungsbausektor gibt. Dass bisherige Maßnahmen, was ihre Auswirkungen anbelangt, nicht evaluiert wurden. Dass die Datenlage des IVL scheinbar nicht aktualisiert wurde ... Zitiert sei in diesem Zusammenhang auch aus dem Gutachten des Wirtschafts- und Sozialrates: *"Le CES regrette qu'il ne dispose par de chiffres fiables ni sur les besoins en logements ni sur les prix réels des logements mis en vente ou en location. Dans ce contexte, le CES rappelle que l'actualisation de l'étude LIP, malgré le fait qu'elle a été finalisée en 2006, n'à à ce jour toujours pas été rendue publique."*

Dieses gravierende Defizit müsste unbedingt umgehend behoben werden (bzw. hätte es vom Innenministerium im Rahmen der Fortführung des IVL sowie seitens des Wohnungsbauministeriums im Rahmen des sektoriellen Planes "Logement" erfolgen müssen ...).

ENDLICH EINE WIRKLICHE REFORM DER GEMEINDEFINANZEN GEWÄHRLEISTEN

– DIE EINWOHNERPAUSCHALE: NUR EIN PFLASTER – EINE GRUNDSÄTZLICHE NACHHALTIGE REFORM DER GEMEINDEFINANZEN IST ERFORDERLICH

Eine punktuelle "Dotation" an die Gemeinden, wie sie mit der Einwohnerpauschale im Rahmen des "pacte logement" angestrebt wird, mag ja bei den Gemeinden als eine willkommene Maßnahme angesehen werden. De facto ist sie jedoch ein Anerkennen der Tatsache, dass die heutige Finanzierung der Gemeinden nicht ausreicht, um diesen eine nachhaltige Planung zu ermöglichen.

Oder wie es in der Studie formuliert ist: *"Das kommunale Finanz- und Steuersystem bedarf der Reform. Der Pacte Logement ist so etwas wie das staatliche Anerkenntnis, dass die kommunale Finanzstruktur keine hinreichenden Anreize bereithält, damit die einzelnen Gemeinden aus eigenem Antrieb und autonom ihr Interesse an der Einwohnerpflege und am Einwohnerwachstum wahrnehmen und in hinreichende Wohnungs-, Erschließungs- und Infrastrukturprojekte investieren. Zuschüsse über den Pacte Logement können dieses Grundproblem der kommunalen Finanzordnung nicht dauerhaft und nicht systemkonform lösen."*

Seit mehr als 30 Jahren werden dann auch immer wieder Teilreförmchen der Gemeindefinanzen durchgeführt. Ein Hohn, angesichts der Bedeutung der Finanzen für die Gemeinden, ein politisches Fiasko des Innenministeriums wenn man bedenkt, wie viel Zeit und Kraft in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder in Streitigkeiten über die Gemeindefinanzen und in Teilreförmchen investiert wurde. Es wäre endlich an der Zeit hier wirklich Nägel mit Köpfen zu machen! Grundsätzlich wäre es sinnvoll, eine ökologische Reform der Gemeindefinanzen durchzuführen.

– DEN FINANZIELLEN SPIELRAUM DER GEMEINDEN ERWEITERN

Eine wesentliche Grundidee des Wohnungsbaupaktes ist es, dass Gemeinden selbst eine pro-aktivere Rolle im Wohnungsbau übernehmen sollen, u.a. durch die Schaffung von "réserves foncières", die Ausweitung der Anwendung des "bail emphytéotique" usw.

Grundsätzlich erachtet der Mouvement Ecologique es als richtig, den Gemeinden mehr Aktionsräume zuzugestehen. Folgende Frage, die z.B. auch ein Wirtschafts- und Sozialrat aufwirft, ist jedoch äußerst berechtigt: Verfügen die Gemeinden tatsächlich über die erforderlichen Gelder, um hier wirklich aktiv zu werden? Auch der Mouvement Ecologique befürchtet, dass dies nur begrenzt der Fall sein wird. Somit würden wesentliche Elemente der Umsetzung des "pacte logement" auf einer falschen Annahme aufbauen... Dieses Beispiel zeigt, wie wichtig die grundlegende Gemeindefinanzreform ist. Aber auch: wie unausgereift die Debatte über den "pacte logement" ist ... Immerhin müsste man sich offensiv der Frage stellen, wie die Gemeinden trotzdem ihrer Rolle gerecht werden könnten.

– REFORM DER GRUNDSTEUER DURCHFÜHREN

Die angeführten Akzente zur Reform der Grundsteuer im "pacte logement" – vor allem die Möglichkeit nicht bebaute aber als Bauland ausgewiesene Grundstücke höher zu belasten – begrüßt der Mouvement Ecologique. Der Druck diese Grundstücke zur Bebauung zu aktivieren – wofür sie ja de facto ausgewiesen sind – wird damit erhöht, was als sinnvoll anzusehen ist.

Allerdings ist festzustellen, dass die im "pacte logement" genannten Maßnahmen keine wirkliche Reform darstellen, sondern eher als punktuelle Abänderungen an der Grundsteuer anzusehen sind; ein "Mini-Reförmchen", wie in der Studie angeführt. Einen wirklichen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit der Fläche wäre nur dann erreicht, wenn die Grundsteuer parallel dazu beitragen würde, eine dichtere Bebauung auf den stärker besteuerten Flächen zu gewährleisten sowie wenn eine Begrenzung der Ausdehnung der Bauperimeter im Sinne des IVL sichergestellt wäre. Was nicht der Fall ist, wofür sich der Mouvement Ecologique aber ausdrücklich einsetzt.

Es bedarf einer weitaus grundsätzlicheren Reform der Grundsteuer. Zitiert sei aus der Studie von Dr. Ewringmann: *"Die Grundsteuer ist in ihrer gegenwärtigen Konzeption und Ausgestaltung weder unter fiskalischen noch unter bodenpolitischen Aspekten zukunftsfähig. Bemessungsgrundlage sind Promillesätze des total veralteten Einheitswerts eines Grundstücks, der auf einem Ertragswertverfahren beruht. Mit der Grundsteuer werden de facto nach Sollertragsansätzen der Boden und die Gebäude mit Außenanlagen besteuert. Dies stellt keinerlei Anreiz dar, das Grundstück gewinnbringend zu nutzen. Im Gegenteil wird derjenige, der in sein Grundstück baulich investiert, sogar höher besteuert."*

– KOMMUNALE SONDERSTEUER AUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN/ WOHNUNGEN

Gemäss "pacte logement" soll zudem den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt werden, unter bestimmten Bedingungen eine Sondersteuer zu erheben (auf gewisse nicht bebaute aber als Bauland ausgewiesenen Flächen, leerstehenden Wohnungen). Diese Neuerung wird vom Mouvement Ecologique grundsätzlich begrüßt. Doch ist die Einführung der Steuern freiwillig und der Staat legt lediglich Höchstbeträge für die Steuern fest, Sie dürfen also von einer einzelnen Gemeinde unterschritten bzw. müssen gar nicht eingeführt werden. Diese Freiwilligkeit ist durchaus ein Problem; und es lässt sich deshalb schwer nachvollziehen, was die Wirkung der Steuern sein wird. Außerdem weist Dr. Ewringmann wohl nicht zu Unrecht auf die Problematik hin, was mit diesen Steuern erreicht werden will und ob sie "verhältnismäßig" sind: Einen Beitrag zur Preisstabilisierung werden sie wohl nicht leisten. Sind sie als Beitrag zur Finanzierung der Gemeinden anzusehen (und dann adäquat?)? Oder aber sollen dadurch Besitzer angespornt werden Bauland/freistehende Wohnungen zu mobilisieren? Ist es korrekt, dass sie in den einen Gemeinden erhoben werden können, in anderen aber nicht? Auf jeden Fall sollten diese Sondersteuern im Rahmen einer eigentlichen Reform der Grundsteuer besser geklärt werden.

Gemenge-politik

Ideen des Mouvement Ecologique zur Reform der Gemeindefinanzen

Schon fast seit Jahrzehnten wird in Luxemburg über die Notwendigkeit einer grundlegenden Reform der Gemeindefinanzen "diskutiert". Diese ist auch dringend notwendig: die Aufgaben der Gemeinden haben in den vergangenen Jahren zugenommen und es muss die Frage erlaubt sein, wie eine gerechte Verteilung der Gelder zwischen Staat und Gemeinden aussehen soll, gemäss welchem Schlüssel Gelder verteilt werden sollen usw. Doch niemand traut sich so wirklich an diese so wichtige Reform heran, so dass immer wieder Flickarbeit gemacht wird, wie nun auch im "pacte logement". Da es für Gemeinden scheinbar nicht attraktiv genug ist, neue Einwohner aufzunehmen, sollen sie unter Bedingungen ein kleines Entgelt für jeden neuen Einwohner erhalten. Doch diese Maßnahme trägt den eigentlichen Problemen in den Gemeinden nur begrenzt Rechnung. Der Mouvement Ecologique drängt deshalb erneut auf eine Reform der Gemeindefinanzen (Foto: Titelseite eines Faltblattes des Mouvement Ecologique von 1987)

WOHNUNGSBAU-FÖRDERUNG GENERELL ÜBERDENKEN

Nachhaltige Entwicklung beinhaltet auch die soziale Dimension. Insofern unterstützt der Mouvement Ecologique all jene Maßnahmen, die auch Personen mit geringerem Einkommen ein Recht auf adäquaten Wohnraum einräumen. Hierauf gibt der "pacte logement" keine Antwort.

Grundsätzlich muss die Frage aufgeworfen werden, ob die Wohnungsbauförderung nicht stärker als in der Vergangenheit noch gezielter auf sozial Schwächere ausgerichtet werden muss. Eine Unterstützung für breitere Bevölkerungsgruppen kommt nämlich auch allen zugute, die kein Problem haben, ihre Flächen- und Wohnungsansprüche mit ihrem Einkommen in vollem Umfang zu verwirklichen. Prioritär wäre es deshalb relevant, dass sich die Politik lediglich auf Einkommenshilfen (Subjektförderung) zugunsten derer konzentriert, die – unabhängig von der Eigentümer- oder Mieterkonstellation – nicht in der Lage sind, einen als angemessen zu definierenden Wohnflächen- und Qualitätsanspruch zu finanzieren. Hier besteht sonder Zweifel noch erheblicher Analyse- und Diskussionsbedarf.

Der soziale Wohnungsbau (Fonds des Logement) hat in Luxemburg eine Reihe von exemplarischen Siedlungen errichtet (hier: Sauerwiss in Luxemburg/Gasperich). Nur: 2003 machte der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand nur 1,9% aus, an den neu fertig gestellten Wohnungen sogar nur 0,6%. Er bleibt damit deutlich hinter den statistischen Durchschnittswerten in den Nachbarländern zurück. Grundsätzlich gälte es in Luxemburg die Wohnungsbauförderung zu überdenken: die staatlichen Gelder sollten stärker als bisher nach sozialen Kriterien verteilt werden.

Gemäss Studie werden die Gelder im Wohnungsbau in Luxemburg nicht gezielt genug eingesetzt. Deshalb wird in der Studie dafür plädiert, statt z.T. gießkannenartig Gelder zu verteilen, diese bewusst finanziell benachteiligten Familien für angepasste Wohnmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Folgende Zahlen sind in diesem Zusammenhang spannend: 2003 machte der Anteil der sozialen Mitwohnungen am gesamten Wohnungsbaubestand nur 1,9% aus, an den neu fertig gestellten sogar nur 0,6%. Damit bleibt er statistisch gesehen weit hinter den Durchschnittswerten in den Nachbarländern zurück. Insofern ist es nur begrüßenswert bzw. ein absolutes "Must", wenn der Staat entschlossen hat, hier aktiver zu werden.

Die derzeitige Förderung ist zudem einer kompakteren Bauweise nicht zuträglich. Zitiert sei aus der Studie: *"Das System der Wohnungsbauförderung alimentiert eine überhöhte Wohnflächen- und Grundflächennachfrage. Es müsste konsequent von der allgemeinen Objektförderung hin zu noch stärkerer spezifischer Subjektförderung mit Beschränkung auf den Kreis der wirklich Bedürftigen weiterentwickelt und an striktere Flächeneffizienzkriterien" und "Sozialmaßstäbe" gebunden werden."*

Der "pacte logement" sieht vor, dass eine Gemeinde, die über 1% im Jahr und 15% über 10 Jahre hinweg in der Einwohnerzahl wächst, pro neuem Einwohner 4.500 Euro erhält. Sogenannte "IVL-Gemeinden" (wobei nicht klar umrissen ist, welche Gemeinde sicher eine "IVL-Gemeinde" ist) erhält 7.750 Euro. Ausserdem sollen in den IVL-Gemeinden die Projekte auch gewissen Kriterien entsprechen, die jedoch überwiegend recht vage gehalten sind ("développement harmonieux", "qui tendent à faciliter l'accès au transport public")

4

WOHNUNGSBAUPOLITIK MUSS IVL-KONFORM UND KYOTO-VERTRÄGLICH SEIN!

Es sei in aller Deutlichkeit gesagt: Ein wesentliches Instrument des Wohnungsbaupaktes – die Einwohnerpauschale – ist in der jetzigen Form nicht konform zum IVL! Und auch nicht zur Kyoto-Strategie. Sie verletzt in der heutigen Ausgestaltung auf flagrante Art und Weise landesplanerische Vorgaben und ist blind auf dem Auge des Klimaschutzes. Im "exposé des motifs" wird vor allem angeführt, dass es darum ginge, den Wohnpreis zu verringern oder Wohnland zu mobilisieren.

In der Tat:

- **werden hier Gelder wahllos – "mat der Strënz" an alle Gemeinden verteilt.** Auch jene Gemeinden, die gemäß IVL nur begrenzt anwachsen sollen, erhalten Gelder! (Die Tatsache, dass Sie etwas weniger Gelder erhalten als "IVL-Gemeinden", ist in diesem Zusammenhang als irrelevant anzusehen). Es ist als absolutes politisches Fiasko der Landesplanung zu werten, dass es möglich ist, heute eine Wohnungsbaustrategie vorzulegen, die im Widerspruch zu landesplanerischen Zielen steht!

Der Mouvement Ecologique empfindet zudem ein grundsätzliches "Malaise" in Bezug auf die Kopfpauschale, da hier auch einfache sog. "Mitnahmeeffekte" finanziert werden. Mit allen "sowieso" geplanten Bauprojekten in vielen Gemeinden wird die Bevölkerung anwachsen, Kopfpauschale hin oder her. Werden somit nicht Gelder mit der Gießkanne verteilt und de facto vergeudet?

Es besteht derzeit ein Widerspruch zwischen den Zielen des IVL, und dem "pacte logement". Ein Ziel des IVL-Konzeptes und der Landesplanung ist es, eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern und die Siedlungen dort verstärkt zu fördern, wo Nahversorgung und Infrastrukturen u.a. auch ein Anschluss an die Schiene vorhanden sind. Dies ist z.B. in Leudelingen (Foto) – trotz großer ausgewiesener Wohnzonen im Bauperimeter – nicht der Fall. Gemäss "pacte logement" aber soll jede Gemeinde die anwächst Gelder erhalten ... Ein Widerspruch! Der Mouvement Ecologique ist der Überzeugung, dass nur Gemeinden die auch gemäß IVL stärker anwachsen sollen, vom Staat spezifische Gelder erhalten sollen

- **gibt es keine verbindlichen formalen Vorgaben, welche Kriterien Siedlungen erfüllen müssen**: Leider werden die Gelder viel zu stark lediglich an die Einwohnerzahl gekoppelt, statt dass sie an klaren Kriterien für Bauprojekte orientiert werden, die IVL-gerecht sind (was die Verdichtung, Lage usw.) betrifft.

Der Mouvement Ecologique jedenfalls drängt darauf, dass der Wohnungsbaupakt im folgenden Sinne abgeändert und konform zu den Direktiven der Landesplanung, dem IVL und der Nachhaltigkeitsstrategie ausgerichtet wird. Alles andere wäre ein Abdanken der Landesplanung in Luxemburg:

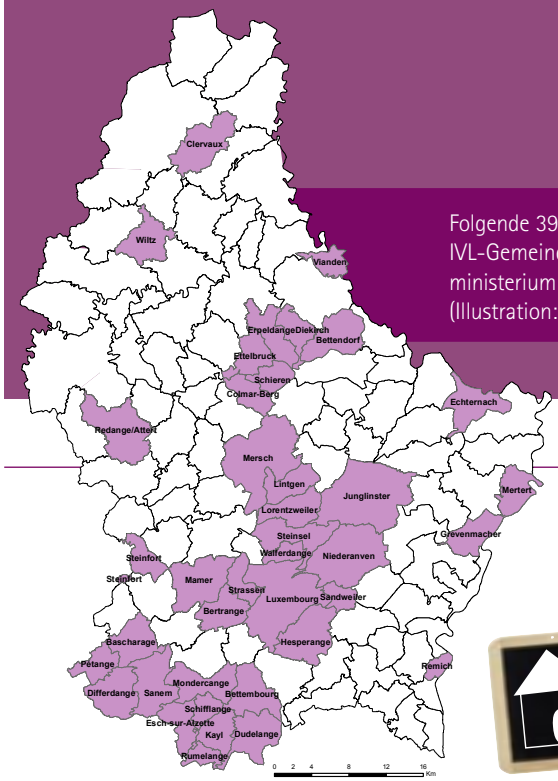
– KEINE "KOPFPAUSCHALE" FÜR NICHT-IVL-GEMEINDEN

Auch ohne Kopfpauschalen werden fast alle Gemeinden weiter anwachsen, so wie dies in der Vergangenheit auch der Fall war. Es wäre aus landesplanerischer Sicht widersinnig nicht-IVL-Gemeinden zu unterstützen damit sie noch stärker anwachsen bzw. finanzpolitisch widersinnig, sie hierfür auch noch besonders zu entlohnen. Deshalb sagt der Mouvement Ecologique ein kategorisches Nein zur Erteilung einer Kopfpauschale an Nicht-IVL-Gemeinden.

– BEDINGTES JA ZU EINER KOPFPAUSCHALE AUF IVL-GEMEINDEN, ABER UNTER KONKRETEN AUFLAGEN

Die Gelder sollten lediglich an IVL-Gemeinden/zentrale Orte erteilt werden. Allerdings gilt es an die Erteilung zusätzliche Auflagen zu koppeln:

- **Die Kopfpauschale sollte nur für den Zuwachs von Einwohnern auf ausgewiesenen Wohnzonen in bestehenden Bauperimetern erteilt werden**: Im Sinne des IVL soll die Baulandmobilisierung innerhalb der Ortschaften gewährleistet werden, keine Ausweitung der Bauperimeter erfolgen. Deshalb soll die Kopfpauschale auf Projekte innerhalb der jetzigen Bauperimeter begrenzt werden. Lediglich nach der Verabschiedung neuer Bebauungspläne



Folgende 39 Gemeinden, die sogenannten IVL-Gemeinden, sollen gemäss Innenministerium prioritär entwickelt werden (Illustration: Luxemburger Wort)

(im Rahmen der Vorgabe des neuen Gesetzes betreffend die Bebauung) sollen auch Ausweitungen der Bauperimeter in die Förderung aufgenommen werden, insofern sie den landesplanerischen Kriterien entsprechen.

- **Die Kopfpauschale auch innerhalb der IVL-Gemeinden sollte zusätzlich an konkrete Kriterien der Nachhaltigkeit gebunden werden**: Darüber hinaus sollten die Gemeinden die Kopfpauschale nur dann erhalten, wenn die Bauten aber auch tatsächlich Nachhaltigkeitskriterien, den Kriterien der Landesplanung und des Klimaschutzes entsprechen. D.h.: verdichtete Bauformen, Berücksichtigung besonderer Energiestandards. Diese Kriterienliste müsste ins Gesetz integriert werden.

  Stellt sich die Frage, wie überhaupt die Kopfpauschale in dieser Form vom Regierungsrat gutgeheißen werden konnte. War das Innenministerium nicht eingebunden?

Der "pacte logement" regelt auch nicht konkret genug, dass nur Projekte, die wirklich zukunftsfähig sind, unterstützt werden sollen. D.h. nur Bauten mit einer höheren Baudichte, die innerhalb der heutigen Bauperimeter angesiedelt sind. Der Mouvement Ecologique ist aber der Überzeugung, dass der Staat nur derartige Projekte, die den Vorgaben des IVL entsprechen, fördern sollte.

EHRLICHE DEBATTE ÜBER DAS ANGESTREBTE EINWOHNERSZENARIO FÜHREN

Die Studie macht interessante Aussagen zur Frage des Einwohner- bzw. des Einwohnerszenarios und wirft die Frage auf, warum bis dato das Pendlerszenario nicht umgesetzt werden konnte:

"... Dass Rückhaltung von Bauland und die damit verbundenen höheren Preise die Ursache dafür sind, dass die neuen und die alten Berufspendler nicht aus ihren Heimatorten nach Luxemburg ziehen, erscheint jedoch fraglich. Pendler- und Einwohnerszenarien sind eher didaktische Figuren, die aber nicht als echte Option verstanden werden dürfen. Die Migrationsgewinne Luxemburgs stammen typischerweise aus anderen Ländern und nicht aus den unmittelbaren Nachbarländern (der Anteil von Belgiern, Deutschen und Franzosen an den ausländischen Einwohnern ist in den letzten 20 Jahren von rd. 30 auf rd. 20% abgesunkten), aus denen die Berufspendler kommen. Diese Pendler wohnen in belgischen, deutschend und französischen Landesteilen, die man als eine Art "Wirtschaftswüste" im Vergleich zu Luxemburg bezeichnen kann. Arbeitsplätze stehen dort kaum zur Verfügung, aber mit Luxemburger Nominaleinkommen lässt sich dort ein hohes Realeinkommen realisieren, das es gerade attraktiv macht, im traditionellen sozialen Umfeld bei gewohnt hoher Mobilität weiter zu leben. Dass durch Baulandmobilisierung daran viel geändert wird, ist eher unwahrscheindlich. Dazu müssten wohl die Wohnungskosten absolut unter das jeweilige Heimatniveau fallen und die Mobilitätskosten extrem ansteigen."

Der Mouvement Ecologique erwartet, dass sich endlich der Frage gestellt wird, ob überhaupt und wie das Einwohnerszenario erreicht werden kann. Zu tun, als sei dies oberstes Ziel und dabei zu ignorieren, dass eine Umsetzung jedoch nicht einmal ansatzweise erfolgt, kommt politischer Blindheit gleich. Entweder muss man gezieltere Instrumente entwickeln im Sinne des Einwohnerszenarios, oder aber wenn man anerkennt, dass dieses nur bedingt erreichbar wäre, noch weitaus konsequenter den öffentlichen Transport ausbauen, vor allem auch das Miteinander von Grenzgängern und in Luxemburg wohnenden Personen fördern u.a.m.

Luxemburg strebt an, dass mehr und mehr Grenzgänger in unser Land wohnen kommen. Dies, da eine derartige Politik erhebliche Vorteile mit sich bringen kann, z.B. auf der Ebene der Mobilität, dem kulturellen Leben u.a.m. Die Einwohnerzahl Luxemburgs nimmt zwar stetig zu, bei den neuen Einwohnern handelt es sich aber kaum um Grenzgänger, das Einwohnerszenario wird nicht in die Praxis umgesetzt. Der Mouvement Ecologique fordert eine offene Debatte darüber, welche Instrumente ggf. eingesetzt werden müssten und falls das Einwohnerszenario nicht erreicht werden könne, welche sonstigen Massnahmen getroffen werden müssten (z.B. betreffend die Organisation des öffentlichen Transportes)

7

ÖFFENTLICHE DEBATTE ÜBER DEN SEKTORIELLEN PLAN "WOHNUNGSBAU" SICHERSTELLEN

An sich müsste die Position eines Mouvement Ecologique in diesem Zusammenhang wie folgt lauten: Bis der "plan sectoriel logement" vorliegt, müssten zahlreiche Maßnahmen des Wohnungsbaupaktes auf Eis gelegt werden. Denn nur durch diesen **rechtsverbindlichen Rahmen** wäre es möglich verbindlich festzulegen, was landesplanerisch sinnvoll, IVL-konform ist und was nicht. Vor allem lässt sich nur durch den "plan sectoriel logement" verhindern, dass vom Staat Projekte, welche nicht IVL-konform wären, gießkannenartig subventioniert werden.

Der Mouvement Ecologique versteht nicht, warum hier seit Jahren an diesem sektoriellen Plan gearbeitet wird und noch immer nichts vorliegt. Da die entsprechende interministerielle Gruppe doch bereits seit Jahren arbeitet, muss man doch davon ausgehen, dass zumindest einiges Faktenmaterial erstellt wurde.

Seit Jahren wird am sogenannten "sektoriellen Plan Wohnungsbau" gearbeitet, der Richtlinien für die zukünftige Bautenpolitik geben soll. Es ist absolut unverständlich, warum dieser Plan nicht transparenter erstellt wird und warum nicht bereits erste Schlußfolgerungen vorliegen. Der Mouvement Ecologique erwartet, dass das Wohnungsbauministerium endlich erste Elemente des Planes vorlegt und zur Diskussion stellt. Dabei wäre es von herausragender Bedeutung gewesen, zuerst diesen Plan zu erstellen und die Ziele im Wohnungsbau festzulegen, und dann erst in einer zweiten Phase die Instrumente im "pacte logement" festzulegen.

Eine rationelle Nutzung des begrenzten Raumes erfordert auch eine stärkere Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden einer Region. In der "Nordstad" haben sich die Gemeinden nunmehr zusammengeschlossen, um auch in der Siedlungsentwicklung "Nägel mit Köpfen" zu machen. Priorität muss dabei eine Nutzung der Tal-Lagen haben, statt einer Zersiedlung der Hänge und Plateaus – dies u.a. auch aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Naherholung.

Wir erneuern uns Forderung, dass:

- die bisher im Rahmen des "plan sectoriel" gewonnen Erkenntnisse veröffentlicht werden;
- die generelle Ausrichtung des Planes öffentlich vorgestellt und kontradiktorisch diskutiert wird;
- für die Fortentwicklung des Planes eine Begleitgruppe geschaffen wird.

Dies ist im übrigen auch unerläßlich, wenn man verhindern will, dass die Gemeinden – die ja alle bis 2010 einen neuen Bebauungsplan erstellen müssen – am "plan sectoriel" vorbeiplanen.

Man stelle sich die Situation vor, wenn hier starke Widersprüche entstehen würden ...

8

STÄRKUNG DER GEMEINDESTRUKTUREN UNERLÄSSLICH

Auf einer weiteren Ebene riskiert die aktuelle Wohnungsbaustrategie nicht "zu greifen". In der Tat wird sehr auf die Kapazitäten der Gemeinden gesetzt: sowohl finanziell, wie auch personell. Gemeinden sollen Bauland-Reserven schaffen u.a.m. Dabei ist heute schon offensichtlich, dass die Mehrzahl der Gemeinden hierbei überfordert sein wird.

Doch auch diese Debatte schleppt sich in Luxemburg dahin: Wohl wird über Gemeindefusionen gesprochen, ansonsten aber wird die zentrale Frage, wie Gemeinden überhaupt Zukunftsthemen aufgreifen können, nicht ausreichend diskutiert. Vor allem auch der Aspekt, welche Aufgaben besser regional

übernommen werden sollten, wie die Gemeinden hierzu gewonnen werden können, die Einführung eines Regionalfonds usw. lassen weiter auf sich warten.

Dr. Ewringmann beschreibt das Problem im Rahmen des Wohnungsbaupaktes wie folgt: *"Die gemeinsame Erfüllung dieser Aufgabe setzt allerdings auf kommunaler Seite eine hinreichende planerische und finanzielle Kapazität und Kompetenz voraus. Dies ist im Rahmen der gegenwärtigen administrativen und territorialen Strukturen nicht gewährleistet – die bisherigen Reformen sind nicht weit genug gegangen."*

9

STAATLICHE STRUKTUREN IM WOHNUNGSBAU ÜBERDENKEN

Der Mouvement Ecologique begrüßt die Grundidee des Wohnungsbaupaktes, dass Staat und Gemeinden eine stärkere Rolle in der Wohnungsbaupolitik übernehmen sollen. So erachtet der Mouvement Ecologique u.a. das Prinzip des Vorkaufsrechtes von Staat und Gemeinden als sinnvoll. Jedoch darf man nicht ignorieren, dass mit den heutigen Strukturen weder der Staat noch die Gemeinden diese Aufgabe auch wirklich effizient wahrnehmen können: Beide verfügen derzeit nicht über die notwendigen personellen Kapazitäten. Vor diesem Hintergrund formuliert der Mouvement Ecologique folgende Forderungen:

- **Rolle des "Fonds du logement" konsequent weiter entwickeln**: Falls der Staat selbst noch pro-aktiver in der Bautenpolitik werden soll, falls die Gemeinden auch vom Staat stärker unterstützt werden sollen... so sind die Kapazitäten des "Fonds du Logement" wie er derzeit besteht nicht mehr ausreichend. Es wäre zu analysieren, welche Fortentwicklung des "Fonds" sinnvoll wäre, damit er – angesichts der veränderten Rahmenbedingungen – personell, strukturell und von der Aufgabenstellung her dem Modell einer noch offensiveren und effizienteren "Entwicklungsgesellschaft für Wahnungsbau" entspricht.
- **Zusammenarbeit zwischen Ministerien ausbauen/Strukturen in Ministerien verbessern**: Wie der Wohnungsbaupakt aufweist, scheint es derzeit durchaus Defizite in der Zusammenarbeit zwischen betroffenen Ministerien zu geben. Doch darüber hinaus ist festzustellen, dass eine offensive Wohnungsbaupolitik auch auf effizient organisierte Ministerien angewiesen wird. Sind das Wohnungsbau- als auch das Innenministerium derzeit personell in der Lage den gewaltigen Herausforderungen zu begegnen? Oder ist eine Aufstockung des Personals erforderlich z.B. in Form einer interministeriellen Task-Force? Ebenso drängen sich diverse Verbesserungen in der Arbeitsweise auf (z.B. Kriterienliste betreffend die Wertung von Siedlungsprojekten im Rahmen der Genehmigungsprozeduren u.a.m.). Der Mouvement Ecologique möchte in diesem Zusammenhang auf seine Forderung anlässlich der Legislativwahlen verweisen, ein "Ministère de l'Urbanisme, du développement rural et du logement" zu schaffen. Die Aufteilung der Bereiche "Entwicklung von Ortschaften" – "Bautenpolitik" auf drei Ministerien (Innen-, Landwirtschaft- und Wohnungsbau) ist nicht gerade sinnvoll. Eine Bündelung dieser Kompetenzen in einem Ministerium würde sicherlich für einen Qualitätssprung sorgen.
- **Vorkaufsrecht der Gemeinden begrenzen und gleichzeitig vereinfachen**: Wie erwähnt, begrüßt der Mouvement Ecologique das Prinzip des Vorkaufsrechtes. Allerdings ist die Regelung, wie sie im Wohnungsbaupakt vorgesehen ist – bei jedem Projekt müssten zuerst Staat und Gemeinden gefragt werden – in der Praxis nur äussert problematisch umsetzbar. Man stelle sich den administrativen Aufwand vor, der wohl kaum zu bewältigen sein wäre. Der Mouvement Ecologique stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoller wäre, wenn die Gemeinden Gebiete definieren würden, im Rahmen derer sie u.a. aufgrund der spezifischen Lage ein Vorkaufsrecht als sinnvoll erachten. Stellt sich aber auch die Frage, die ebenfalls der Wirtschafts- und Sozialrat aufwirft, ob nicht auch die Bestimmung von Artikel 106 des Gemeindegesetzes reformiert werden muss, die besagt, dass die Gemeinden die Zustimmung des Ministeriums für den Kauf von Gebieten benötigen. Dies würde auf jeden Fall die administrativen Prozeduren vereinfachen, und a priori sollte man doch davon ausgehen, dass die Gemeinden hier eine korrekte Gestion machen.

10

AKTIONSPLAN ENTWICKELN

Wie will man BürgerInnen und Gemeinden für kompakte Bauweisen gewinnen, wenn die zuständigen Ministerien (Wohnungsbau- und Innenministerium) nicht modellhafte Projekte aufweisen? Vor Jahren gab es im Innenministerium ein Budgetposten um modellhafte Bauprojekte zum Thema "Kompaktes Bauen" auszuzeichnen, dieser wurde – da er nicht umgesetzt wurde – nunmehr gänzlich gestrichen. Es wäre die Rolle der beiden genannten Ministerien, weitaus offensiver für den kompakten Wohnungsbau zu werben und auch dessen evidente Vorteile darzulegen. Es ist am Staat, die positive Dimension aufzuzeigen, aber auch den Bedarf, wie dringend ein Umdenken geboten ist. Der Vergleich mit der Klimapolitik darf erneut erlaubt sein: Die "problematische" Botschaft ist, dass ein Umdenken erfolgen muss – die positive ist, dass Vorteile damit verbunden sind. Wie der Klimaschutz die positive Auswirkung haben kann, dass neue Arbeitsplätze geschaffen werden, die Abhängigkeit von Erdölförderländern durch erneuerbare Energien reduziert wird u.a.m. ... kann durch eine zukunftsorientierte Wohnungsbaupolitik durchaus ein Gewinn an Lebensqualität und an Geldern erzeugt werden. Am Staat seine Verantwortung zu übernehmen und eine offensive Marketingstrategie zu betreiben.

Member sinn am Mouvement Ecologique!

BEGRÜSSEN SIE, DASS SICH DER MOUVEMENT ECOLOGIQUE IN DIE LANDESPLANUNG UND WOHNUNGSBAUPOLITIK EINMISCHT?

Unterstützen Sie grundsätzlich die Vorschläge des Mouvement Ecologique?

... DANN SOLLTEN SIE VIELLEICHT MITGLIED WERDEN.

Neben diesen Themen setzt sich der Mouvement Ecologique das ganze Jahr über für mehr Lebensqualität, Natur und Umweltschutz, Demokratie und andere gesellschaftsrelevante Themen ein. Deshalb sagt auch so mancher: "Gutt, datt et de Mouvement Ecologique gëtt".

Doch diese positive Meinung reicht nicht aus um Veränderungen zu bewirken. Werden sie Mitglied! Eine hohe Anzahl an Mitgliedern erhöht die politische Beachtung, bürgt für eine solide finanzielle Basis und Unabhängigkeit vom Staat.

Ihre Vorteile als Mitglied:

- Mindestens 12-mal im Jahr erhalten Sie die monatliche Mitgliederzeitschrift "Kéisécker-Info"
- 4-mal das Umweltmagazin "De Kéisécker"
- Einladungen zu Seminaren, Konferenzen und Vorträgen.

Mitglied können Sie werden durch Überweisen von min. 40 Euro (60 Euro für eine Haushaltsmitgliedschaft) 20 Euro für Jugendliche bzw. Arbeitslose auf das CCP LU16 1111 0392 1729 0000, BCEE LU20 0019 1300 1122 4000 des Mouvemetn Ecologique oder durch Einsenden der Beitrittserklärung an:

Mouvement Ecologique
6, rue Vauban
L-2663 Luxembourg

Beitrittserklärung

Ich/wir möchten Mitglied werden im Mouvement Ecologique (enthält das Kéisécker-abo und Kéisécker-Infoblatt):

☐ **Einzelmitglied**, Mindestbeitrag 40,- EUR
Jugendliche unter 18 Jahren (Jeunes et Environnement)/Studenten/Arbeitslose: 20,- EUR

☐ **Haushaltsmitgliedschaft** (wobei die Personen, die in einem Haushalt leben, eine gemeinsame Mitgliedschaft erhalten). Mindestbeitrag 60,- EUR
Geben Sie bitte - mit Unterschrift - alle Mitglieder des Haushaltes an, die Mitglied werden wollen.

Mouvement Ecologique asbl
Friends of the Earth - Luxembourg
6, rue Vauban • L-2663 Luxembourg
tél. 43 90 30-1 • fax 43 90 30-43
e-mail meco@oeko.lu
www.oeko.lu
ccp IBAN LU16 1111 0392 1729 0000
bcee IBAN LU20 0019 1300 1122 4000

Name	Unterschrift	Nationalität (*)	Beruf	Geburtsjahr
1.				
2.				
3.				
4.				

Straße/Nr _____ Postcode _____ Ortschaft _____ Tel. _____

Ich möchte aktiv mitarbeiten: ☐ Regionale _____ Interessegebiet _____

Einzugsermächtigung (im Falle eines Dauerauftrages)

Ich Name _____ Wohnort _____ gebe dem Mouvement Ecologique die Vollmacht folgenden Dauerauftrag von meinem Postscheck _____ meiner Bank _____ Nr. _____ einzuziehen.

☐ Monatlicher Dauerauftrag: ☐ 3,34 EUR ☐ 5,- EUR ☐ 7,50 EUR ☐ 10,- EUR oder _____

☐ Jährlicher Dauerauftrag: ☐ 40,- EUR ☐ 60,- EUR oder _____

(*) Muß gemäß dem Gesetz von 1928 betreffend Vereinigungen ohne Gewinnzweck nachgefragt werden

Unterschrift _____ Datum _____

www.oeko.lu