

Staat und Gemeinden stehen in der Verantwortung!



Alle politischen Parteien und Akteure erheben in den öffentlichen Debatten die Wohnungsbaupolitik zu einem der drängendsten Probleme unserer Gesellschaft. Dabei besteht eine nahezu unerträgliche Diskrepanz zwischen den politischen Bekenntnissen, was die Notwendigkeit einer offensiven Wohnungspolitik betrifft und der realen Bereitschaft, sich den Grundproblemen zu stellen und sie in der konkreten Praxis anzugehen.

In der nächsten Legislaturperiode müssen „Nägel mit Köpfen“ gemacht werden:

- Dazu ist es unerlässlich, dass vor allem relevante strittige Fragen eine Klärung erhalten, wie z.B. jene des Primates Allgemein- gegenüber Privatinteressen oder eine nachhaltigere Besteuerung von nicht genutztem Bauland oder leerstehenden Häusern...
Ohne ehrliche Benennung und ohne Angehen dieser und anderer zentralen Hemmschwellen wird kein entscheidender Fortschritt in der Wohnungspolitik erreicht werden. Es gilt vermeintliche gesellschaftliche Tabus zu benennen und zu klären.
- Ebenso wichtig ist es zudem die Voraussetzungen zu schaffen, damit Staat und Gemeinden über die notwendigen Kapazitäten verfügen, verstärkt selbst als Akteur, als Bauträger besonders von sozialem bzw. sozial erschwinglichem Wohnraum aufzutreten und sich ihrer Verantwortung zu stellen.
- Zudem gilt es neuere Modelle des Miteinanders und Wohnens ins Spiel zu bringen. Mehr und mehr Menschen hängen nicht mehr am freistehenden Einfamilienhaus fest, sondern sind offen für neue Ideen: von zukunftsweisenden Bauformen über Mehrgenerationenhäuser bis hin zu neuen Wohnmodellen, wie Baugemeinschaften u.a.m. Es ist Rolle des Staates, diese gesellschaftliche

Entwicklung nicht nur wohlwollend zu begleiten, sondern mit Dynamik und einem angepassten juristischen und finanziellen Rahmen zu unterstützen.

- Außerdem gilt es endlich weg zu kommen, von einer primären Förderung des Besitzes: Das Recht auf Wohnen sollte im Fokus stehen, d.h. neue kooperative Modelle und vor allem auch der Mietbereich.

Folgende Anmerkung ist dabei zudem unerlässlich: Alle Initiativen im Bereich der Wohnungspolitik werden dann zum Scheitern verurteilt sein, wenn unsere Bevölkerung weiterhin in dem prognostizierten Ausmaß anwächst! Es wäre angesichts des bereits heute bestehenden erheblichen Nachholbedarfs nicht möglich, ausreichend Wohnraum für eine zu stark wachsende Bevölkerungszahl zur Verfügung zu stellen! Insofern: ohne u.a. eine Begrenzung des Wachstums, keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt...

Anmerkung in eigener Sache: Der Mouvement Ecologique skizziert im Folgenden Instrumente, die enger mit der ökologischen Dimension der nachhaltigen Entwicklung verbunden sind und somit eher im Kompetenzbereich eines Mouvement Ecologique liegen. Andere, die zwar unbedingt angegangen werden müssen, jedoch eher sozialpolitischer oder finanztechnischer Natur sind, werden im Folgenden weniger angesprochen (wie z.B. die Überarbeitung der Wohnungsbeihilfen, die Mietpreisregulierung oder steuerliche Erleichterungen im Mietbereich, die stärkere Berücksichtigung sozial benachteiligter Personengruppen usw.). So wichtig sie sind, sie sprengen den Kompetenzbereich des Mouvement Ecologique.

1 Sektoriellen Plan „Wohnungsbau“ mit Leben füllen und an landesplanerischen Zielen orientieren

Die Entwürfe der sektoriellen Pläne werden aller Voraussicht nach noch in der Legislaturperiode 2013-2018 in die öffentliche Prozedur gegeben. Leider ist gerade zum Inhalt des sektoriellen Planes „Wohnungsbau“ derzeit am wenigsten bekannt. Der Mouvement Ecologique erwartet, dass der Schaffung neues Wohnraumes vor allem auf Industriebrachen und der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich der Ortschatten eine absolute Priorität eingeräumt wird. Alle neuen Siedlungsprojekte sollten zudem unbedingt landesplanerischen Kriterien entsprechen müssen und soziale bzw. sozial erschwingliche Wohnungen, den Mietbereich, eine gute Durchmischung sowie innovative Wohnformen in den Fokus rücken.

Der **Entwurf des sektoriellen Planes** müsste aufgrund der Diskussionen, die sicherlich noch 2018 stattfinden werden, unter der neuen Regierung ggf. **nachgebessert** und im Laufe des Jahres 2019 **validiert** werden. Eine Umsetzung der prioritären Projekte müsste konsequent gefördert werden.

2 Der Pacte logement 2.0 muss klare Ziele und Prioritäten benennen!

Der derzeitige „Pacte logement“ läuft aus, die kurzfristige Umsetzung eines neuen Paktes zwischen Staat und Gemeinden sollte oberste Priorität der neuen Regierung genießen.

Der Mouvement Ecologique tritt dafür ein, den **Pacte logement 2.0 mit klare(re)n Zielen und Prioritäten zu versehen!**

Denn der erste "Pacte logement" basierte nicht unbedingt auf realen Prioritäten aus Sicht der Landesplanung sowie des Wohnungsbaus. Z.T. war er eher als zusätzliche Finanzspritze für Gemeinden gedacht, z.T. als Ersatz für die damals noch ausstehende Gemeindefinanzreform.

Die Ziele des zweiten Pacte logement sollten somit weitaus klarer definiert werden. Dies setzt ebenfalls eine Debatte über reelle Prioritäten und Ziele im Wohnungsbereich seitens der öffentlichen Hand voraus:

Der neue Pakt muss primär den **landesplanerischen Zielsetzungen** entsprechen. Insofern sollten die Instrumente so ausgerichtet sein, dass landesplanerisch prioritäre Gemeinden bzw. Ortschaften stärker gefördert werden als andere.

Vor allem gilt es „**bedarfsorientiert**“ zu bauen, d.h. klar zu definieren, welche Bevölkerungsschichten derzeit besonders benachteiligt sind bzw. wenig Zugang zu Wohnraum haben und wie gerade die zur Verfügungstellung von Wohnraum für diese sichergestellt werden kann. Die Förderung neuer Wohnformen, die ökologische Gestaltung von Siedlungen (z.B. in Form von „écoquartiers“) muss ebenso eine Priorität erhalten wie Anreize zur Schaffung von sozialem Mietraum. Die finanzielle Förderung seitens des Staates für die effektive Nutzung des Vorkaufsrechtes von Gemeinden (das ggf. auszuweiten ist) muss vorgesehen werden.

Das zuständige Ministerium sollte eine diesbezügliche **Debatte** initiieren (Abgeordnetenkammer, in Foren mit Akteuren u.a.m.) und daraufhin klare Leitlinien definieren und im "Pacte logement 2.0" festlegen.

Dabei könnte das Ministerium im Vorfeld alle Akteure auffordern, zu zentralen Fragen des Wohnungsbaus Stellung zu beziehen. So kann es gelingen, dass alle Akteure zu ggf. strittigeren Fragen sehr konkret „Farbe bekennen“ und die Debatte reell voran gebracht wird.

3 Eine offensive Wohnungsbaupolitik erfordert verstärkt öffentliche Investitionen

Es ist geradezu beschämend, dass in einem reichen Land wie Luxemburg, die öffentliche Hand selbst scheinbar immer noch nicht über ausreichend Gelder für den verstärkten Aufkauf von Land für den Siedlungsbau verfügt.

Fakt ist, dass der bestehende Rahmen - die Möglichkeit der Schaffung von Baulandreserven durch Gemeinden, die „zones de reserves foncières“, die praktische Umsetzung des Vorkaufsrechtes der Gemeinden ebenso wie die staatliche Förderung des Erwerbes von Flächen im Rahmen des Erbpacht- und Bodennutzungsrechtes - wenig bis kaum zur Anwendung kommen. Wohl auch aufgrund fehlender finanzieller Mittel bzw. entsprechender menschlicher Ressourcen.

Die Idee, u.a. die **Rentenreserven weitaus stärker in den Wohnungsbau zu investieren** (diese liegen heute bei über 16 Milliarden!) sowie einen **staatlichen Investitionsfonds für den Aufkauf von Bauland** zu schaffen, sollte entsprechend im neuen Regierungsprogramm aufgenommen werden. Doch auch das Konzept den Gemeinden ein Nullzinsdarlehen zuzugestehen, sollte vertieft werden.

4 Konzept "Wohnungsbaugesellschaft" vorantreiben!

Die Verantwortung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann nicht nur Privatpromotoren überlassen werden. Gerade Staat und Gemeinden kommt hierbei ebenfalls eine überragende Rolle zu, welche sie derzeit bei weitem nicht in dem erforderlichen Ausmaß übernehmen.

Die Erfahrungen im Ausland, aber auch in begrenztem Ausmaß in Luxemburg, zeigen auf, dass eine aktive Gestaltung der öffentlichen Hand in der Wohnungsbaupolitik u.a.

- erlaubt, gezielt(er) Konzepte einer nachhaltigen Orts- / Stadtentwicklung zu erstellen und umzusetzen - die Federführung für die Planung wird der öffentlichen Hand übertragen;
- günstigere Preise im Wohnungsbau im Vergleich zum Marktangebot sicher stellt;
- ermöglicht, gezielt Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu schaffen sowie den Mietbereich auszubauen;
- die Gestaltung neuer Wohnformen und eine sozialgerechtere Gestaltung von öffentlichen Räumen fördert.

Außerdem, aber dies sei nur am Rande erwähnt, kann die öffentliche Hand durch eine aktive Wohnungsbaupolitik z.T. noch Gelder erwirtschaften (die ansonsten den Promotoren zugute käme).

Derzeit ist die absolute Mehrzahl der Gemeinden jedoch nicht in der Lage, diese Aufgabe zu übernehmen. Das Wohnungsbauministerium seinerseits verfügt u.a. nicht über die notwendigen menschlichen Ressourcen die Gemeinden ausreichend zu unterstützen. Angesichts jedoch der erheblichen Bedeutung, die der öffentlichen Hand bei der Lösung der Wohnungsprobleme zukommt, sollte die Idee der Schaffung einer nationalen und / oder regionaler Wohnungsbaugesellschaft(en) umgesetzt werden.

Der Mouvement Ecologique tritt dafür ein, dass innerhalb der ersten Monate der neuen Legislaturperiode umgehend die **diesbezüglichen Voraussetzungen** geklärt werden:

- Welche Strukturen und rechtlichen Rahmenbedingungen erfordert eine derartige Gesellschaft?
- Welche Konzepte für die Ausrichtung und Gestaltung einer kommunalen, regionalen Wohnungsbaugesellschaft gibt es?
- Ist eher die Schaffung einer nationalen Gesellschaft oder aber die Bildung einzelner regionaler (von den Kommunen bzw. in-

terkommunal getragenen) Gesellschaften sinnvoll? Wo liegen Vor- und Nachteile?

- Welche Aufgabenstellung wäre prioritär an die Wohnungsbau-gesellschaft zu übertragen?

Dabei sollte ebenfalls überlegt werden, ob diese Entwicklungsgesellschaft/en auch eine Rolle bei der verstärkten Schaffung von Mietraum übernehmen können, dies orientiert an dem Modell der „Agence immobilière sociale“.

Das dynamische und fachliche Herangehen an dieses Thema setzt natürlich auch die erforderlichen menschlichen Kapazitäten auf der Ebene des Wohnungsbauministeriums voraus.

Der Mouvement Ecologique ist der Überzeugung, dass der Schaffung derartiger Strukturen eine Schlüsselrolle in der Bewältigung der Wohnungsbaupolitik zukommt, insofern sollte sie eine absolute Priorität genießen.

Fakt ist: trotz einer realen Wohnungsnot in Luxemburg, trotz der Tatsache, dass es häufig an Flächen für wichtige öffentliche Infrastrukturen mangelt (siehe das Beispiel des Tauziehens um den Standort des „Nordstad-Lycée“), scheitern Projekte immer wieder an der Zustimmung einiger weniger Terrainbesitzer.

Zusammenhängende Flächen für Siedlungs- und Infrastrukturprojekte sind aber eine „conditio sine qua non“, damit das Wohnungsbauproblem angegangen bzw. öffentliche Infrastrukturen geschaffen werden können.

Ziel muss sein, dass **Staat und Gemeinden verstärkt eine Kontrolle über das Bauland** übernehmen, um zudem der Spekulation wirkungsvoller entgegen zu treten und den Familien den Zugang zu Bauland sicherzustellen.

Insofern sollte die Frage einer **Ausweitung der Enteignungsmöglichkeiten aus Gründen der „utilité publique“** auch bei besonders relevanten Wohnungsbau-Projekten kein Tabu mehr sein.

Es sollte deshalb diskutiert werden, inwiefern eine solche **Erweiterung aus (verfassungs-)rechtlicher Sicht in klar definierten Fällen nach strengen Kriterien sinnvoll und notwendig ist** und welche diesbezüglichen **juristischen Voraussetzungen** geschaffen werden müssten.

Ein Bekenntnis zum Vorrang von Allgemeininteressen vor Privatinteressen (in sehr konkreten, umrissenen und begrenzten Fällen) ist seitens aller politischer Parteien notwendig!

5 Ohne verstärkte finanzielle Regularien, keine reelle Offensive in der Wohnungspolitik !

Finanzielle Regularien abzuändern ist immer mit heftigeren Diskussionen in der Gesellschaft verbunden. Dies sollte aber nicht verhindern, dass trotzdem geklärt werden muss, wie Staat und Gemeinden im ganz Konkreten in der kommenden Legislaturperiode über finanzielle Anreize eine sozialere und nachhaltigere Wohnungspolitik mit beeinflussen können.

An der neuen Regierung ist es, umgehend konkrete Vorschläge bzw. Optionen für folgende Instrumente (die seit Jahren zur Diskussion stehen) auf den Tisch zu legen:

- **Reform der Grundsteuer endlich angehen!**

Die Reform der Grundsteuer ist in vielerlei Hinsicht von zentraler Bedeutung. Dabei soll die Steuer derart gestaltet werden, dass flächensparendes Wohnen und Bauen gefördert

wird, ebenso wie die Mobilisierung ungenutzter Bauflächen sowie leerstehender Häuser.

Angesichts aber des breiten Konsenses auf politischer Ebene darüber, dass eine Reform absolut sinnvoll und unabdingbar ist, sollte die neue Regierung dieses heiße Eisen endlich angehen und mittels guter Einbindung der Akteure und einer breiten Kommunikation - und ggf. Zwischenstufen bei der Umsetzung - die Akzeptanz für die Durchführung einer grundsätzlichen Reform erhöhen.

- **Staatliche Empfehlungen für eine kommunale Besteuerung von nicht genutztem Bauland / leerstehenden Häusern ausarbeiten**

Der Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ wird de facto in der Realität nur begrenzt respektiert: Brachliegendes Bauland innerhalb der Perimeter und leerstehende Häuser sind ein Ausdruck dieser Situation.

Die Gemeinden verfügen bereits heute über das Recht, kommunale Abgaben zur Besteuerung von nicht genutztem Bauland sowie leerstehender Häuser einzuführen. Fakt ist aber: das Innenministerium hat keine entsprechenden Empfehlungen herausgegeben; die Modelle der wenigen Gemeinden, die ein entsprechendes Reglement erlassen haben, greifen nicht und sind z.T. umstritten.

Deshalb sollten die betroffenen Ministerien (Finanzen-, Innen- und Wohnungsbauministerium) umgehend sehr konkrete Empfehlungen für die Gemeinden („règlement type“) zur Besteuerung dieser Flächen / Häuser erarbeiten (ggf. in Verbindung mit der Reform der Grundsteuer).

- **Diskussion über konsequentere „Wertschöpfungsabgabe“ / „Bodenwertzusatzsteuer“ führen!**

Abgaben und Steuern in diesem Bereich müssen so gestaltet sein, dass sie verstärkt dazu anregen, Bauland zu mobilisieren. Außerdem sollten Spekulationsanreize reduziert werden, um eine solche Mobilisierung zurückzuhalten (wobei Ausnahmen für die Weitergabe begrenzter Terrains z.B. an Kinder natürlich gewährleistet werden sollten).

Eine konsequentere Anwendung einer „Wertschöpfungsabgabe“ / einer „plus value“ ist unumgänglich, wobei die Details, wann sie wo zur Anwendung kommen soll, offen geklärt werden müssen.

6 Neue Wohnmodelle reell fördern und bestehende Hürden abbauen!

In der Praxis begegnen die Befürworter und Initiatoren neuer Wohnformen zahlreichen finanziellen und legislativen Hürden.

Die neue Regierung sollte sich deshalb als primäres Ziel setzen, die **Rahmenbedingungen für die Schaffung neuer Wohnformen zu klären und substantiell zu verbessern.**

Eine **bewusste Unterstützung und Förderung**, auch von neuen gemeinschaftlichen Formen der Bürgerorganisation, wie z.B. „Wohngenossenschaften“, „Baugemeinschaften“, „Selbstorganisation älterer Menschen“, ein Aktionsprogramm „Mehrgenerationenhäuser“ u.a.m. sollten primäres Ziel der neuen Regierung sein! Diese Formen des Wohnraumteilens sind im Übrigen ebenfalls aus der Sicht des geringeren Flächenverbrauchs unterstützenswert.

Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass bei alternativen Wohnformen, neben dem Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, vor allem

auch soziale, integrative und partizipative Aspekte eine zentrale Rolle spielen. Durch einen partizipativen Prozess wird vor allem der Planungs- und Bau- oder Renovierungsprozess optimal an die Bedürfnisse der Einwohner angepasst. Auch gesellschaftspolitische Aufgaben, wie Kinderbetreuung oder Pflege, können je nach Wohnform kostensparender organisiert werden.

Verschiedene Wohnmodelle brauchen verschiedene Formen der Unterstützung:

- Die neue Regierung muss sich dafür einsetzen, Bauland in Form von „**Bail emphythéotiques**“ - oder bereits bestehende staatliche Gebäude - für Initiatoren von neuen Wohnformen günstig zur Verfügung zu stellen. Dies ist oft das größte Hindernis für das Gelingen von von BürgerInnen initiierten Projekten.
- Wichtig ist auch, dass BewohnerInnen von neuen Wohnmodellen nicht durch die Gesetzgebung benachteiligt werden. So muss z.B. der **Zugang zu den „aides au logement“ für die BewohnerInnen aller Wohnformen garantiert** werden, was derzeit nicht der Fall ist. Zudem muss darüber nachgedacht werden, wie man durch **staatliche Garantien bei Geldanleihen** den BürgerInnen, die sich für neue Wohnmodelle entscheiden, zur Seite stehen kann.
- In Luxemburg gibt es derzeit eine Reihe von Nichtregierungsorganisationen, Asbl's und Wohnkooperativen, die sich aktiv für neue Wohnformen für alle möglichen Zielgruppen einsetzen. Zurzeit gelten für diese jedoch die gleichen Spielregeln, wie für andere Akteure. Neue Wohnmodelle, die ausschließlich die Schaffung von Wohnraum zum Ziel haben - ohne dass private Personen finanzielle Profite daraus ziehen - sollten in Zukunft vom **super reduzierten Steuersatz von 3% auf den Baukosten** profitieren können. Zur Zeit können nur Privatpersonen von diesem Steuersatz profitieren.
- Eine Unterstützung kann auch durch eine **staatliche Kapitalbeteiligung an Wohnprojekten** erfolgen. In der Schweiz wurde z.B. durch das Schaffen eines „Fonds du roulement“ der Zugang für Wohngenossenschaften zu Kapital erleichtert. Gespeist wird so ein Fonds zudem durch die Mieten der Einwohner. Somit steht das Kapital ausschließlich für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung.
- Neben den finanziellen Grenzen für gemeinsame Planungsprozesse, die natürlich bei Gemeinschaftsprojekten einen größeren Aufwand bedeuten, muss auch den Grenzen von freiwilligem Engagement Rechnung getragen werden und **Kompetenzen sowie Prozeduren von staatlicher Seite aufgebaut werden.**

Zudem sollte dem **sozialen Wohnungsbau** ein stärkeres Gewicht eingeräumt werden. Es besteht ein großer Konsens, dass die absolute Priorität von Regierung und Gemeinden auf dem sozialen Wohnungsbau liegen soll. In diesem Sinne wäre es, dass die Bestimmungen bei neuen Siedlungsprojekten („*nouveau quartier*“) von mehr als 25 „Wohneinheiten“ 10% der Wohnungen (*logements*) für „la réalisation de logement à coût modéré“ zu reservieren, nicht ausreichen.

Angesichts der augenscheinlichen Wohnungsnot vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen müsste der Anteil der diesbezüglichen Wohnungen auf 20% erhöht werden.

7 „Innen- vor Außenentwicklung“ - innovative Wohnformen - „écoquartiers“ und Wohnen in der Stadt konkret fördern!

Es gilt Instrumente festzulegen, um diese bis dato zwar theoretisch unumstrittenen Ziele auch in der nächsten Legislaturperiode reell mit Leben zu füllen. Dazu zählen - neben den genannten finanziellen Anreizen - u.a. folgende Maßnahmen:

- **Entwicklung einer Kommunikationsstrategie zur Mobilisierung von Bauland und dem Leerbestand:** Pilotprojekte im Ausland (z.B. REFINA) haben aufgezeigt, dass die Mobilisierung von Bauland bzw. von leerstehenden Häusern durch geeignete Kommunikationsinstrumente erheblich gefördert werden kann. Dabei dürfte - wie ausländische Pilotprojekte zeigen - ein Mix von Instrumenten am sinnvollsten sein: finanzielle Anreize, direkte Ansprache der Eigentümer, ja sogar Beratungsangebot zur sinnvollen Investition von aus dem Verkauf von Parzellen getätigten Einnahmen.
- **Förderung des Konzeptes der „écoquartiers“:** Aufgrund der Erfahrung im Ausland sollte eine besondere Förderung der nachhaltigen Gestaltung von neuen Siedlungsteilen zukommen. Dies setzt jedoch eine entsprechende anspruchsvolle Kriterienliste voraus, die u.a. folgende Aspekte betreffen sollten: Energieeffizienz und Minderung der CO₂-Emissionen, Qualität der Bauten und Komfort für die Nutzer, die soziale und ökologische Wertigkeit der Außenräume, Gemeinschaftsräume, wasser-, mobilitäts- und abfallwirtschaftliche Aspekte, soziale Mischung, Konvivialität des Viertels, Integration in die bestehende Bausubstanz bzw. Siedlung... Ein nicht unwesentlicher Aspekt ist auch eine Beteiligung der BürgerInnen (der umliegenden Viertel bzw. falls möglich der zukünftigen Mieter oder Besitzer) an der Konzeption des neuen Viertels. Eine entsprechende Initiative der betroffenen Ministerien (Nachhaltigkeits-, Wohnungsbau- und Innenministerium) gemeinsam mit allen anderen Akteuren sollte in der neuen Legislaturperiode ergriffen werden.
- **Neue Wohnformen** zum Wohnen im Alter (intergenerationelles Wohnen), Wohnen ohne Auto, modulares Wohnen (Bauten, die es erlauben, dass sich Wohnungen mit den Ansprüchen der Bewohner entwickeln...) sind in Luxemburg noch nicht sonderlich verbreitet. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Reihe von BürgerInnen durchaus Interesse daran hätten. Rolle des Staates ist es, hier eine bewusste Politik zu betreiben, um derartige innovative Konzepte durch entsprechende Informationskampagnen, Förderprogramme, Pilotprojekte, Vorreiterprojekte von Staat und Gemeinden zu fördern.
- **Gezielte Schritte zur Förderung des „Wohnens in der Stadt“:** So manchen Einwohner zieht es noch immer sehr aufs Land. Dabei spielen sicher die Terrainpreise eine Rolle, aber nicht nur: von Bedeutung ist ebenfalls die Tatsache, dass „Wohnen auf dem Lande“ z.T. noch positiver belegt ist, als „Wohnen im städtischen Raum“. Dabei bietet die Lebensqualität in einem Stadtviertel viele Vorteile: Wohnen - Nahversorgung, Kultur, Erholung und vielfach auch Arbeiten, sind nicht in dem Ausmaße getrennt und somit entfallen viele Transportbewegungen. Der Staat sollte bewusst für das Konzept werben; ansonsten riskiert auch das Konzept der „zentralen Orte“ nicht ausreichend umgesetzt zu werden.

- **Zertifizierung von nachhaltigen Wohngebäuden und Förderung ökologischer Baumaterialien:** In dieser Legislaturperiode wurde das Konzept zur Zertifizierung nachhaltigen Bauens (LENOZ) bzw. die Förderung ökologischer Baumaterialien (Prime House) fertiggestellt. Diesbezügliche Fördermaßnahmen sind ebenfalls vorgesehen. Leider sind diese Programme noch recht wenig bekannt... Die neue Regierung sollte eine regelrechte diesbezügliche Kommunikationsoffensive starten, sowohl gegenüber der breiten Öffentlichkeit, als auch gegenüber den betroffenen Berufskreisen.
Das Konzept kreislauffähiger Baustoffe bzw. dessen Umsetzung im Wohnungsbau sollte konsequent im Rahmen u.a. des rezent ins Leben gerufenen „cluster-bois“ bzw. des „conseil national de la construction durable“ weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Exkurs: Baulandverträge sind kein Selbstzweck!

Zur Beschaffung von neuem Bauland wurde in der auslaufenden Legislaturperiode das Instrument der Baulandverträge geschaffen. Dabei geht es darum, neue Flächen in den PAG aufzunehmen, falls die Besitzer einer Erschließung in einem festgelegten Zeitrahmen zustimmen. In einem sehr engen Rahmen kann dies sinnvoll sein, da immerhin ein Baugebot für diese Areale besteht.

Allerdings: weiterhin muss die Regel gelten: **Innen- vor Außenentwicklung!** Wenn innerhalb des bestehenden Perimeters noch ausreichend Bauland verfügbar ist, müssen prioritär alle Anstrengungen zur Mobilisierung dieser Flächen ergriffen werden. Erst in einer weiteren Phase kann ggf. an den Einsatz des Instrumentes der Baulandverträge gedacht werden! Und im Rahmen solcher Verträge sollen seitens der Gemeinde auch nur solche Flächen ausgewiesen werden, deren Besiedlung - im Rahmen eines Gesamtentwicklungskonzeptes - wirklich sinnvoll und wünschenswert und aus Natur- und Landschaftsschutzsicht vertretbar ist.