



**mouvement
écologique**

**Pacte logement 2.0 :
Verstärkt als Chance zur Förderung der
Lebensqualität sowie zur Schaffung von
erschwinglichem und ökologisch-sozial
orientiertem Wohnungsbau nutzen**

**Stellungnahme des Mouvement Ecologique zum Gesetzesprojekt „7648“
„relative au pacte logement avec les communes en vue d’augmenter l’offre en
logements abordables et durables.... »**

März 2021

Pacte logement 2.0 : **Verstärkt als Chance zur Förderung der Lebensqualität sowie** **zur Schaffung von erschwinglichem und ökologisch-sozial** **orientiertem Wohnungsbau nutzen**

Ziele des Pacte logement 2.0 sind

- die Verbesserung des Angebots an „*logements abordables (locatifs) et durables*“
- die Mobilisierung von „*potentiel foncier et résidentiel*“ sowie
- die Verbesserung der „*qualité résidentielle*“

durch bzw. in den Gemeinden zu fördern.

Der Mouvement Ecologique begrüßt ausdrücklich, dass sich die Grundprinzipien des „*pacte logement 2.0*“ stark von jenen des „*pacte logement 1.0*“ differenzieren und sich dieser nicht mehr am absoluten Wachstum der Bevölkerungszahl orientiert, sondern gezielt der „logement abordable“ bzw. der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Dies stellt einen äußerst wichtigen Paradigmenwechsel dar.

Im Folgenden seien einige zentrale Elemente des Gesetzesprojektes kommentiert, welche nach Ansicht des Mouvement Ecologique nichtsdestotrotz reformbedürftig sind.

Weitere wichtige Aspekte, in denen Gewerkschaften sowie sozialpolitische Akteure weitreichendere Kompetenzen haben, werden in der vorliegenden Stellungnahme weniger aufgegriffen (z.B. der festzulegende Mindestanteil an Sozialwohnungen, finanzielle Berechnungsmodi).

1. Ökologische und soziale Mindeststandards für neue Siedlungen **im Gesetz verbindlich verankern**

Der Pacte logement 2.0 hat neben der Schaffung von weiterem Wohnraum ebenfalls zum Ziel, Siedlungen zu fördern „in denen es sich gut leben lässt“ und ökologische Kriterien beim Neubau zu berücksichtigen.

Leider belassen die Autoren des Gesetzesprojektes es aber bei eher generellen Aussagen, was genau unter den allgemeinen Begriffen („logement durable“ ...) und diesen Zielen zu verstehen ist. Konkretere Kriterien werden nicht angeführt.

Der Mouvement Ecologique nimmt zwar an, dass im „*outil informatique*“ zur Erstellung des „*plan d'action local*“ (PAL) gewisse Ziele konkretisiert werden könnten. Es ist aber derzeit nicht bekannt, ob dies der Fall ist, da die

Details des „Outil“ noch nicht offenliegen und ebenfalls nicht gewusst ist, ob in diesem lediglich „Themen“ aufgelistet oder aber auch bereits konkrete Ziele / inhaltliche Orientierungen vorgegeben werden.

Als Beispiel zur Illustration: wird lediglich das Parkplatzmanagement als Thema angeführt oder aber z.B. das Ziel der Reduktion des Parkraumangebotes?

Es stellen sich u.a. folgende Fragen aus Sicht des Mouvement Ecologique:

- **Ist es in Zeiten des Klimawandels, des zu hohen Ressourcenverbrauchs (Luxemburg hat im Februar als zweites Land weltweit den „Overshootday“ erreicht) sowie des Biodiversitätsverlustes noch angebracht, dass der Staat ohne nachvollziehbare Kriterien Millionen an Steuergeldern verteilt? Wohl kaum...**
- **Eine ähnliche Anmerkung gilt für sozialpolitische Aspekte: Sollten bei staatlich geförderten Projekten nicht neben dem Faktor „logement abordable“ auch eine soziale Durchmischung, die Gewährleistung einer gewissen Aufenthaltsqualität u.a.m. sichergestellt werden?**

Derartige konkrete Vorgaben sind zudem im Interesse der Gemeinden und der Menschen: Es ist z.B. gewusst, dass durchgrünte Städte absolut notwendig sind, um die Auswirkungen des Klimawandels im Siedlungsbereich abzufedern. Und es liegt auf der Hand, dass – gerade auch aufgrund der Erfahrungen durch die COVID-19 Krise, die Sicherstellung einer Aufenthaltsqualität an Stellenwert gewinnen wird und unbedingt als verbindliches Kriterium festgehalten werden muss.

- **Deshalb sollte im Gesetz selbst der inhaltliche Rahmen und die grundsätzliche Orientierung des „outil“ / Vademecums konkreter abgesteckt werden und zudem sichergestellt werden, dass den Gemeinden nicht nur eine Art „Checkliste“ zur Verfügung gestellt wird, sondern ebenfalls eine Art Leitfaden (so wie dies u.a. im Klimapakt 2.0 der Fall ist).**

Entsprechend sollten im Gesetz selbst (Mindest-)Qualitätskriterien festgelegt werden. Dies gilt sowohl für die „ökologische Nachhaltigkeit“ als auch im „sozialen“ Bereich.

- Der Staat hat auf EU-Ebene Verpflichtungen im Klimabereich, aber u.a. auch auf der Ebene der Biodiversität sowie der Wasserwirtschaft. Deshalb muss sichergestellt werden, dass bei der Verteilung von Steuergeldern gewährleistet wird, dass diesen Anforderungen - wenn irgendwie möglich - Rechnung getragen wird. Entsprechende Mindest-Kriterien müssen deshalb nach Ansicht des Mouvement Ecologique im „*pacte logement 2.0*“ verankert werden. **Sie sollten mit Blick auf die Klimakrise und den Biodiversitätsverlust einen hohen ökologischen Anspruch erfüllen, der ggf. über die gesetzlichen Vorgaben hinausgeht, und wegweisend für das Wohnen der Zukunft ist. Vorgaben betreffend :**

- **die Durchgrünung;**
- **die Reduktion der Versiegelung;**
- **die energetische Versorgung;**
- **die Organisation der Mobilität;**
- **die Circular Economy und Energiestandards u.a.m..**

- Die gleiche Anmerkung gilt für die Notwendigkeit der Erstellung sozialer Kriterien (z.B. Wohnen in Gemeinschaft).

Der Fonds für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Wien definiert so z.B. bei Förderprojekten in seinem „Beurteilungsblatt“ von 2019 die zu respektierenden Kriterien der „sozialen Nachhaltigkeit“ wie folgt:

„SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Geförderter Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzungen, NutzerInnengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung ist zu achten. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.

(Details zu den Bestimmungen der Stadt Wien auf www.meco.lu)

Werden keine derartigen Kriterien festgelegt, befürchtet der Mouvement Ecologique, dass der „*pacte logement 2.0*“ den Druck auf konventionelle „Kastensiedlungen“ mit geringerer Durchgrünung und weniger Aufenthaltsqualität sogar noch erhöhen wird, da durch die Schaffung von mehr absolutem Wohnraum entsprechend höhere Subsidien ausbezahlt werden. Umso wichtiger ist die Verankerung der genannten Kriterien bei der Vergabe von Fördergeldern.

- **Die Schaffung von regelrechten Ökoquartieren – die z.B. mit besonders nachhaltigen Materialien gebaut werden, autofrei sind, den Ansprüchen der „circular economy“ genügen, und in denen Grünflächen gemeinschaftlich geplant werden – sollten zudem mit einem noch zu klärenden Sonderbonus gefördert werden.**
- **Im Sinne des „*work in progress*“ (und der langen Gültigkeit des Pacte logement 2.0) sollten diese Kriterien regelmäßig weiterentwickelt werden können und ebenfalls eine entsprechende Bestimmung im Gesetz selbst aufgenommen werden. Dies, da sich sicherlich im Laufe des Prozesses gewisse Anpassungen aufdrängen, sowohl aus technischer, als auch aus städtebaulicher / planerischer Sicht. Notwendig ist diese Möglichkeit der Anpassung aber auch, da ggf. im Laufe der Zeit gewisse Kriterien evtl. verschärft / fortentwickelt werden sollten.**

Zur Anregung sei aus den Bestimmungen des Förderrahmens des Wohnfonds in Wien (Dokument auf www.meco.lu) zitiert:

„ÖKOLOGIE

Schwerpunkte sind die weitere Verbesserung energetischer Standards, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Minimierung von Stoffströmen und Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden. Zugleich sollen Behaglichkeit und „Wohngesundheit“ weiter gesteigert werden. Der Wohnbau soll dazu beitragen, umweltbewusste Lebensstile zu fördern („Freizeit zu Hause“, Nachbarschaftskontakte, Sanfte Mobilität). Geförderter Wohnbau ist eingebettet in ein stadträumlich wirksames Netz von Grün- und Freiräumen. Die Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiräumen hat zeitgemäßen, ästhetischen, technischen und ökologischen Kriterien zu entsprechen sowie auch stadtstrukturelle Bezüge herzustellen. Ein wesentliches Kriterium ist die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen.

- *Klima- und Ressourcenschonendes bauen*
- *Gesundes und umweltbewusstes Wohnen*
- *Stadräumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum*
- *Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum.“*

Und weitere Auszüge:

„KRITERIEN DER ÖKOLOGIE

1. KLIMA- UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN

- *Planung, Konstruktion und Bauausstattung nach dem Prinzip niedriger ökologischer Lebenszykluskosten*
- *Hohe Gesamtenergieeffizienz – Erreichen höchster energetischer Gesamtstandards*
- *Energieeffiziente Wärmerzeugung mit geringstmöglichen Emissionen; Einsatz erneuerbarer Energieträger; energieeffiziente Nutzung von Umgebungswärme (Erdreichwärmennutzung, Wärmepumpen mit hohen Jahresarbeitszahlen); dezentrale Stromerzeugung und -speicherung (Photovoltaik, Mikro-Kraft-Wärme-Kopplung)*
- *Ökologische Bauweise: Rückbaufreundliche Bauweisen und Konstruktionen mit möglichst geringem Gehalt an Grauer Energie und geringen Emissionen bei der Produktion; Einsatz ökologisch hochwertiger, zertifizierter Baumaterialien, Baustoffe und Werkstoffe; über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehende Maßnahmen zur umweltschonenden Baustellenabwicklung*
- *Trinkwassersparmaßnahmen; Niederschlagswasserversickerung und Brauchwassernutzung zur Verbesserung von Mikroklima und Wasserhaushalt der Vegetation*
- *Maßnahmen zur Qualitätssicherung in Planung und Bauausführung (z.B. Gebäudezertifizierung).*

2. DIFFERENZIERTERTE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM

- *Nutzungsangebote für sämtliche NutzerInnengruppen*
- *Quartiersbezogene Angebote, Kommunikationsangebote, Mitbestimmungsangebote, Genderbezogene Angebote*
- *Spiel- und Sportangebote, Indoor-Spielangebote, geeignetes Freiraummobilien inkl. Spielausstattung*
- *Nutzungsmix und Nutzungstrennung nach spezifischen Funktionen, Vermeidung überzogener Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen*
- *Funktionalität von Innenhöfen, Zugängen und Innenraumbegrünung, Beleuchtung, Winterdienst*
- *Anteil an privaten Freiräumen, Vielfalt und Ausstattung, Abgrenzung und Lage (Mieter- gärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten)*
- *Anteil und Qualität der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen.“*

2. Neue gemeinschaftliche und kooperative Wohnformen ohne Gewinnzweck bewusst fördern

Der Gesetzesentwurf des *Pacte Logement 2.0* konzentriert sich vor allem auf das Finanzieren von erschwinglichem Wohnraum auf Mietbasis. Neue gemeinschaftliche und kooperative Wohnformen hingegen werden dabei zwar nicht ausgeschlossen, werden jedoch nicht direkt angesprochen und damit auch nicht gezielt gefördert.

Somit wird eine große Chance verspielt, gezielt neue Wohnformen und den einhergehenden gesellschaftlichen und ökologischen Nutzen zu fördern.

Entsprechend groß ist die Gefahr, dass auch mit dem *Pacte Logement 2.0* keine neue Wohnformen geschaffen werden, da auf Ministeriums-, aber auch Gemeindeebene, aktuell noch wenig Wissen in Bezug auf derartige Wohnprojekte und die Herausforderungen vorhanden ist.

Dabei müsste es doch auch gerade dann, wenn der Staat Subventionen zur Verfügung stellt, Ziel sein, neue innovative zukunftsweisende Konzepte offensiv zu thematisieren und zu fördern!

Grundvoraussetzung für das Entstehen von gemeinschaftlichen und kooperativen Wohnformen ist das Verfügbarmachen von Grundstücken, da diese Wohnformen – wenn sie einen hohen sozialen Anspruch haben - unter Marktbedingungen nur schwer zu realisieren sind. So wäre der Pacte Logement 2.0 ein gutes Instrument, um mit finanziellen Anreizen Gemeinden zu motivieren, innovativen Projekten ein Grundstück über „bail emphytéotique“ mit jährlicher Pachtzahlung zur Verfügung zu stellen. Dies hätte zusätzlich den Nutzen, dass über die Wohnungsbauberater auf staatlicher Seite Wissen aufgebaut werden kann.

Gemeinschaftliche und kooperative Wohnformen stellen in der Tat zweifellos einen gesellschaftlichen Mehrwert dar und haben einen erheblichen sozialen Nutzen, der über den rein finanziellen Aspekt hinausgeht. Neben bedürfnisgerechtem Bauen, fördern Wohnprojekte und Genossenschaften das Miteinander und übernehmen politische Zielsetzungen betreffend Ökologie oder freiwilliger Hilfeleistungen (wie Pflege oder Kinderbetreuung). Wohnprojekte stellen zudem für ältere Menschen, sozial Schwache, aber auch für jüngere Menschen eine attraktive Lebensoption dar.

Je nach **Ausrichtung des Wohnprojekts, werden zudem soziale Durchmischung, intergenerationelles Wohnen, eine ökologische Bauweise, autofreies Wohnen, partizipative Planung, Bau und Nutzung u.v.m. gefördert.** Es stärkt zusätzlich die soziale Stabilität und Nachbarschaften, sowie die Attraktivität eines Wohnstandorts.

Deren Förderung wäre zudem im Einklang mit dem Koalitionsabkommen :

„Die Nachfrage nach neuen Wohn- und Lebensformen erfordert auf politischer Ebene eine adäquate Antwort...Darüber hinaus wird ein klarer gesetzlicher Rahmen für Baugemeinschaften und Wohngenossenschaften geschaffen. Die Bereitstellung von Grundstücken über Erbpacht für Gemeinschaftsprojekte wird ebenfalls erleichtert, sofern es sich um nicht-gewinnorientierte Projekte handelt.“

- **Der Mouvement Ecologique ist deshalb der Überzeugung, dass im Gesetzesprojekt auch explizit die Förderung neuer Wohnformen verankert werden sollte. Dies wäre recht einfach möglich** (zitiert sei aus dem derzeitigen Gesetzesentwurf, unterstrichen der Vorschlag des Mouvement Ecologique).

« L'enveloppe maximale des participations financières accordées aux communes est calculée en fonction du nombre de logements abordables ou de projets d'habitations sans but lucratif créés sur le territoire de la commune et bénéficiant d'une participation financière de la part du Ministère du Logement (y compris les logements gérés à travers le régime de la gestion locative sociale) et non plus en fonction de la croissance démographique. Sont considérés les logements dont le promoteur social est soit la commune elle-même soit un autre acteur bénéficiant des aides à la construction d'ensembles. »

So könnte die Zielsetzung des Schaffens von erschwinglichem Wohnraum ebenfalls auf das Schaffen neuer Wohnformen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten ohne Gewinnzweck erweitert werden. Gemeinden, die Projekte zusammen mit privaten Akteuren entwickeln, die den Status einer „SIS à 100% de parts d'impacts“ haben, sollten auch in den Genuss von zusätzlichen Subventionen im Rahmen des Pacte Logement kommen können. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass diese Akteure ja auch von den „aides à la construction d'ensembles“ profitieren, wäre dies ganz in der Logik des Gesetzes.

Neben den staatlichen Akteuren wie SNHBM oder Fonds du Logement, kann **eine Vielzahl von „nicht gewinnorientierten“ privaten Akteuren einen erheblichen Teil zur Schaffung von erschwinglichem oder sogar sozialem Wohnraum beitragen.** Gemeinden, die solchen Akteuren Grundstücke über „Bail emphytéotique“ mit jährlicher Zinszahlung zur Verfügung stellen, bleiben somit auch dauerhaft im Besitz des Baulandes.

Parallel zu dieser Subventionierung sollte der Staat **auf nationaler Ebene aktiv Kompetenzen zu diesem Thema aufbauen** und in der **Ausbildung der Wohnungsberater** explizit vorsehen, dass diese auf Erfahrungen im Bereich Wohnprojekte und neue Wohnmodelle zurückgreifen können. Zudem sollte ein **Beratungsangebot** an Wohnsuchende aufgebaut werden, das über die Möglichkeiten und die Verfügbarkeit neuer Wohnformen informiert, Unterstützung bei der Gründung von sozialen Wohnprojekten leistet und hilft die verschiedenen Akteure zusammenzubringen.

3. Ziel « *amélioration de la qualité résidentielle* » für bestehende Siedlungen mit Leben füllen – Art. 1 und 2

Der Pacte Logement 2.0 hat neben der Schaffung von neuem Wohnraum auch die Verbesserung der Wohnqualität im Bestand zum Ziel. Der Mouvement Ecologique begrüßt diese grundsätzliche Orientierung ausdrücklich.

Aber auch hier besteht noch weiterer Definitionsbedarf. Leider gibt der Gesetzgeber nicht einmal annähernd vor, was unter „Verbesserung der Wohnqualität“ zu verstehen ist. Damit ist eigentlich das Erreichen eines zentralen Zieles in Frage gestellt.

Ein Beispiel aus dem Bereich der Mobilität illustriert die Problematik: Während der eine darunter bessere Straßen für den Individualverkehr und ausreichend Parkplätze versteht, bedeutet es für den anderen vielleicht genau das Gegenteil – verkehrsberuhigte Straßen oder gar autofreie Zonen.

Wie weit reicht zudem der Begriff „*qualité résidentielle*“: Errichtung neuer Infrastrukturen ? Durchgrünung? Neues Mobilitätskonzept?

Auch der Staatsrat moniert fehlende Bestimmungen des Begriffes mit einer „opposition formelle“.

Man könnte nun argumentieren, der Staat solle diese Interpretation des Begriffes den Gemeinden überlassen. Dieser Meinung ist der Mouvement Ecologique jedoch keineswegs. Auch in diesem Bereich gilt: Der Staat investiert erhebliche Mengen an Steuergeldern; entsprechend muss auch sichergestellt sein, dass die Maßnahmen kohärent mit nationalen Leitlinien sind, wie sie z.B. im Nachhaltigkeitsplan, im „programme directeur“ der Landesplanung und in „modu 2.0“ festgelegt wurden.

Im Natur- sowie im Klimapakt gibt es jeweils einen ausführlichen Maßnahmenkatalog. Es mag noch verständlich sein, dass sich beim „Pacte logement 2.0“ für einen anderen Weg entschieden wurde. Trotzdem wäre es geboten Grundkriterien zu erstellen und diese in einer zweiten Phase mit einem praktischen Leitfadens / Vademecum zu ergänzen. Dies würde die Arbeit der Gemeinden zudem erheblich erleichtern.

Dabei gibt es ausreichend Dokumente, die die Erstellung dieser Kriterien sowie des Leitfadens / Vademecums erleichtern: Sogar im „Rapport final – Concrétisation des objectifs et du catalogue des mesures du Pacte Logement 2.0“ vom November 2019 gibt es diesbezüglich fachlich überzeugende Anregungen.

Im Ausland gibt es bereits interessante, anregende Beispiele dazu, wie z.B. die Bestimmungen des schon erwähnten Förderrahmens des Wohnfonds in Wien (Dokument siehe auf www.meco.lu). Diese beinhalten Kriterien nach einem 4-Säulen Modell: Kriterien der Ökonomie – Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit – Kriterien der Architektur – Kriterien der Ökologie. Zitiert seien einige Kriterien aus letzterer Säule:

„2. GESUNDES UND UMWELTBEWUSSTES WOHNEN

- *Sehr gute Belichtung, Besonnung und Belüftbarkeit der Aufenthaltsräume; besondere Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung*
- *Hohe Behaglichkeit: Optimierung der Komfortparameter Temperatur, Luftgeschwindigkeiten und Feuchte (z.B. durch Einsatz von entsprechenden Materialien und Simulation)*
- *Hohe Wohngesundheit: Einsatz schadstoffarmer Innenausbaumaterialien; besondere Maßnahmen zur Verringerung von Immissionen (Lärmschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern)*
- *Unterstützung umweltfreundlicher und gesundheitsbewußter Lebensstile: Maßnahmen zur Steigerung des Naherholungswerts des Wohnumfelds, besondere Service- und Mobilitätsangebote (z.B. Bring- und Holddienste, Car Sharing, Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge), besondere Einrichtungen für die Fahrradnutzung*

3. STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄT IM GRÜN- UND FREIRAUM:

- *Funktionelle Raum- und Stadtbezüge, nachhaltige identitätsstiftende Konzepte*
- *Barrierefreie Erschließung unter besonderer Berücksichtigung von Rad- und Fußwegen, Verzahnung mit Erdgeschosszone*
- *Stadtökologische Qualitäten durch Maßnahmen für Kleinklima, Bodenqualität, Grundwasser und Naturschutz*
- *Lärm- und Sichtschutz*
- *Nachvollziehbare Materialverwendung unter besonderer Berücksichtigung der Gebrauchsqualität auf Dauer, angemessener Pflege- und Erhaltungsaufwand“*

4. DIFFERENZIERTE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM

- Nutzungsangebote für sämtliche NutzerInnengruppen
 - Quartiersbezogene Angebote, Kommunikationsangebote, Mitbestimmungsangebote, Genderbezogene Angebote
 - Spiel- und Sportangebote, Indoor-Spielangebote, geeignetes Freiraummobiliar inkl. Spielausstattung
 - Nutzungsmix und Nutzungstrennung nach spezifischen Funktionen, Vermeidung überzogener Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen
 - Funktionalität von Innenhöfen, Zugängen und Innenraumbegrünung, Beleuchtung, Winterdienst
 - Anteil an privaten Freiräumen, Vielfalt und Ausstattung, Abgrenzung und Lage (Mietergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten)
 - Anteil und Qualität der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen.“
- **Der Mouvement Ecologique setzt sich deshalb dafür ein, dass im Gesetz Kriterien zur Definition des Begriffes „*amélioration de qualité résidentielle*“ festgeschrieben und ein entsprechender Leitfaden entwickelt werden soll.**

4. „Plan d’action local logement“ als kontinuierlichen Prozess zulassen und konkrete Musskriterien und Leitlinien festlegen – Art.5

Der „*plan d’action local logement*“ (PAL) dient als kommunaler Rahmen für den *Pacte logement 2.0*. Gemäß Artikel 5 soll jede Gemeinde, die dem *Pacte Logement 2.0* beitrifft, einen derartigen Plan erstellen, der folgende Punkte umfasst:

« (1) Le Programme d’action local logement établit un état des lieux en matière des politiques du logement au niveau communal, les priorités et champs d’action que la commune entend mettre en oeuvre en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement et énumère à titre indicatif les projets que la commune entend mettre en oeuvre à cet égard.

(2) L’état des lieux et les priorités du Programme d’action local logement sont établis dans les cinq domaines suivants:

- a) le contexte réglementaire communal concernant les logements abordables et durables et la qualité résidentielle;
- b) la création de logements abordables et durables;
- c) la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel;
- d) l’amélioration de la qualité résidentielle;
- e) les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement. »

Staatlicherseits wird den Gemeinden ein sogenanntes „*outil informatique*“ zur Erstellung des Plans zur Verfügung gestellt. Jährlich soll zudem die Umsetzung des Plans evaluiert werden.

Der Mouvement Ecologique sieht in der Vorgehensweise Verbesserungsbedarf:

➤ **PAL im Gesetz konkreter regeln - Vademecum / Leitfaden erstellen**

Die inhaltliche Orientierung des PAL wird im Gesetzesentwurf zudem äußerst vage gehalten (Zitat aus dem „exposé des motifs“: „*énumère à titre indicatif les projets*“). Was aber ist genau unter „qualité résidentielle“ zu verstehen? Was unter „logements durables“? ... um nur diese Beispiele zu nehmen.

Der Mouvement Ecologique tritt entsprechend für die Verankerung konkreter Vorgaben allgemeiner Natur im Gesetz selbst ein, sowie angeführt für die parallele Erstellung eines Vademecums / Leitfadens.

Dabei sollte das Wohnungsbauministerium – ähnlich wie bereits bei den neuen Siedlungen angeführt - nicht nur mögliche Kriterien auflisten (z.B. Parkraummangement, Durchgrünung u.ä.) sondern bereits klare ENTWICKLUNGSZIELE benennen (z.B. Förderung der sanften Mobilität, stärkere Durchgrünung) mit Angabe möglicher Instrumente. Ebenso wie beim Klimapakt sowie dem Naturpakt sollte ein derartiger Rahmen für die Gemeindearbeit gestellt werden.

➤ **Erstellung eines „concept de mise en oeuvre“ gemäß dem Gesetz betreff*end den Baulandvertrag im „pacte logement“ verankern**

Im Gesetz betreffend den Baulandvertrag wird die Erstellung eines „concept de mise en oeuvre“ immer dann vorgeschrieben, wenn eine Abänderung des PAG erforderlich ist (um es etwas vereinfacht auszudrücken). Der Mouvement Ecologique begrüßt diese Neuerung ausdrücklich. Das große Problem ist aber, dass diese Vorgabe eben nur für Um- bzw. Reklassierungen gilt, und nicht für bereits ausgewiesenes Bauland. Dabei müsste gerade ein derartiges „concept de mise en oeuvre“ für den Bestand erstellt werden, um eine kohärentere Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Um diese zu erreichen sowie eine Kohärenz zwischen den verschiedenen staatlichen Instrumenten zu erreichen, erwartet der Mouvement Ecologique, dass **im Rahmen des PAL im „acte logement 2.0“ eine Analyse des Gesamtpotentials der ausgewiesenen Siedlungsflächen bzw. des Bauerwartungslandes erfolgen muss. Diese Erstellung sollte ein Musskriterium darstellen!**

Bevor mittels Baulandvertrag zusätzliche Grundstücke aus der „zone verte“ reklassiert werden, um im PAG als Wohnzone genutzt zu werden, müsste prioritär ein Großteil der schon ausgewiesenen und somit bebaubaren Grundstücke urbanisiert sein. Die Grundlage dafür sollte eine „enquête“ über das gesamte ausgewiesene Bauerwartungsland **innerhalb** des Bauperimeters darstellen und eine entsprechende Kontaktierung der Besitzer der Grundstücke, deren Mobilisierung als prioritär erachtet wird.

➤ **„Pacte logement 2.0“ als Instrument zur Förderung der Mobilisierung durch direkte Ansprache der Eigentümer sowie durch Ergreifen fiskalischer Maßnahmen gestalten**

Mit dem Gesetzesentwurf zum Baulandvertrag wird die Notwendigkeit einer Mobilisierung von Bauland / leerstehenden Wohnungen innerhalb des Perimeters nur begrenzt angegangen (siehe diesbezügliche Stellungnahme des Mouvement Ecologique). Priorität liegt auf der Neuerschließung von Bauland, das in einem gewissen Zeitrahmen bebaut werden muss (oder erneut in nicht bebaubare Fläche rückklassiert wird).

Der „pacte logement 2.0“ muss dieses Defizit aufheben. Als Muss-Kriterium sollte im PAL eine konkrete Mobilisierungsstrategie der Eigentümer*innen verankert werden. Zitiert sei diesbezüglich aus der Stellungnahme des Mouvement Ecologique zum Baulandvertrag:

„Das Projekt REFINA (BRD) - zu dem der Mouvement Ecologique schon 2012 (2) ein Seminar organisierte, hat - um nur eines von wichtigen Forschungsvorhaben zu nennen - wichtige Erkenntnisse gebracht, die bis dato in Luxemburg kaum umgesetzt wurden: neben rechtlichen und steuerlichen Maßnahmen wurde aufgezeigt, wie sehr entsprechende Sensibilisierungskampagnen vor allem etwas "in den Köpfen verändern" können.

Einige Erkenntnisse im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements - die auch heute noch ihre Berechtigung haben - seien exemplarisch genannt:

*Innenentwicklungsprojekte erfordern Einzelfalllösungen: dazu bedürfe es einer konkreten und übertragbaren Handlungshilfe zur „Ansprache“ von Eigentümer*innen, so u.a. die Folgerungen aus diesem Projekt:*

- *Erstellen eines Baulandkatasters (inklusive Baulücken und Leerstandsanalyse), der eine Gesamtschau der Innenentwicklungspotentiale liefert, als Grundlage;*
- *Qualitative Bewertung der Flächen und Definierung von prioritären Flächen, dies in Zusammenhang mit dem kommunalen Entwicklungskonzept und den Folgekosten für den Gemeindehaushalt;*
- *Direkte Ansprache der Eigentümer*innen – mit begleitender Informationsarbeit - in Bezug auf ihre Interessen und Absichten betreffend die Grundstücke (z.B. Reservierung für eigenen Nutzen bzw. Nachkommen, kein Interesse an Verkauf oder Mobilisierung, reine Kapitalanlage, problematische Erbgemeinschaft, Nutzung als landwirtschaftliche Fläche...);*
- *Konzertierung mit Nachbargemeinden im regionalen Rahmen;*
- *Identifizierung des Bedarfes an Bauberatung bei Absicht an eigener Bebauung oder Verkauf und*
- *Beratung durch entsprechende Berater*innen.*

*Mit dem „pacte logement 2.0“ und der damit verbundenen Erstellung eines „plan d’action local logement“ besteht die Hoffnung, dass mit den dort vorgesehenen Instrumenten und u.a. dem begrüßenswerten Einsatz von qualifizierten Berater*innen, Fortschritte auf diesem Weg erzielt werden können.*

Der Mouvement Ecologique erwartet, dass

- *im Rahmen des „pacte logement 2.0“, staatlicherseits konkrete Anregungen zur Baulandmobilisierung bzw. Nutzung leerstehender Immobilien erstellt werden, verbunden mit einem entsprechenden Weiterbildungsangebot der „conseillers logement“;*
- *eine entsprechende Informations- und Sensibilisierungskampagne der Öffentlichkeit auf nationaler Ebene in die Wege geleitet wird;*
- *die Neuausweisung von Bauland außerhalb des Bauperimeters von der Mobilisierung des innerörtlichen Potentials abhängig gemacht wird und ggf. ein belastbarer Nachweis für eine eventuelle ungenügende Aktivierungsmöglichkeit erbracht werden muss;*

- **analysiert wird, inwiefern die kommunalen Reglements zur Besteuerung von leerstehenden Häusern Wirksamkeit zeigten und das Innenministerium - in Erwartung der Grundsteuerreform - ein „règlement type“ erstellt;**
- **Besitzer von leerstehenden Häusern der Gemeinden – je nach Situation – proaktiv auf die Möglichkeit einer zeitlich begrenzbaren Vermietung über den Weg einer sozialen Immobilienagentur aufmerksam gemacht werden;**
- **das Innenministerium die großen Leitlinien der Grundsteuerreform sowie einen Zeitplan offenlegt, in welcher diese Reform erfolgen soll (Diskussion über Leitlinien, Erstellung der Bemessungsgrundlage, modellhafte Berechnungen u.a.m.);**
- **die Arbeit an der erforderlichen Bemessungsgrundlage für diese Reform zügig vorangetrieben und der Entwurf noch in dieser Legislaturperiode vorgelegt wird.“**

- **Fortentwicklung des PAL eindeutiger regeln**

Ein jetzt erstellter PAL hat bis 2032 Gültigkeit. Er steckt dementsprechend eine Zeitspanne von über 10 Jahren ab. Wer weiß, welche neue Initiativen sich in diesem Zeitraum entwickeln können: Wäre es z.B. nicht möglich, dass ein neuer Gemeinderat neue Ideen einbringen möchte, die unter dem Vorherigen vielleicht nicht angedacht waren? Oder, dass Bürger*innen neue Wünsche äußern, oder sonstige neue Herausforderungen auf die Gemeinde zukommen? Hätte man z.B. vor 4 Jahren in dem Ausmaß wie heute an die Notwendigkeit von Durchgrünungsmaßnahmen aufgrund der Klimaveränderung gedacht? Eine längere Zeitspanne ist umso wichtiger, da der PAL ja nicht nur „Bauprojekte“ beinhaltet, die ggf. längerfristig planbar sind (wobei es sicherlich auch in diesem Sektor Änderungen gibt), sondern auch die Aspekte der Verbesserung der „*qualité résidentielle*“ beinhaltet, die sicherlich einer kontinuierlichen Fortentwicklung bedürfen.

Im Gesetzesprojekt ist derzeit nicht explizit festgelegt, dass der PAL als dynamisches Instrument anzusehen ist und z.B. aufgrund neuer Erkenntnisse fortentwickelt werden kann. Dies führt zu einer gewissen Rechtsunsicherheit, die nicht angebracht ist. Eine Fortentwicklung des PAL nach einem klaren Entscheidungsmuster sollte nach Ansicht des Mouvement Ecologique gesetzlich verankert werden, um Missverständnisse / juristische Unklarheiten in den nächsten 10 Jahren aus dem Weg zu räumen.

5. Keine Infragestellung der „Acquis“ des kommunalen Flächennutzungsplanes

Artikel 10 des Gesetzesprojektes sieht vor, dass die im PAG festgehaltene Bestimmungen betreffend den „*degré d'utilisation du sol* » recht einfach aufgehoben werden können und ggf. dichter gebaut werden darf. Zitat:

« (8) *Les dispositions relatives au degré d'utilisation du sol fixé par les plans d'aménagement général peuvent être modifiées et complétées ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sous réserve du respect des dispositions de l'article 2, que la surface construite brute maximale résultant des dispositions du plan d'aménagement général ayant trait au degré d'utilisation du sol ne soit pas dépassée d'une valeur correspondant à la moitié de la surface réservée au logement abordable et que les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol ne*

soient augmentés de plus de quinze pour cent. »

- **Der Mouvement Ecologique stellt sich kategorisch gegen diese Neuerung. Der PAG stellt einen langen und oftmals schwierigen Prozess ausgehandelten Kompromiss dar. Es kann nicht sein, dass dieser nun durch auf diese doch recht „saloppe“ Art und Weise und sogar mittels staatlicher Subventionen in Frage gestellt wird.**

Es gilt z.B. das Risiko auszuschließen, dass durch diese Bestimmung ggf. der Anteil öffentlicher Aufenthaltsflächen oder der Durchgrünung reduziert bzw. ausgehebelt wird. Gerade die COVID-19 Krise hat gezeigt, wie wichtig diese Aufenthaltsqualität ist. Und die Klimakrise führt leider in eindringlichem Ausmaß vor Augen, dass die Überhitzung unserer Ortschaften und Städte nur durch eine stärkere Durchgrünung reduziert werden kann.

Deshalb tritt der Mouvement Ecologique für eine ersatzlose Streichung dieses Paragraphen ein. Das heutige Gesetz regelt auf zufriedenstellende Art und Weise, wie eine Abänderung des „degré d'utilisation du sol“ auf sachliche und demokratische Art und Weise erfolgen kann. Es gibt keinen Grund für die Einführung einer Ausnahmebestimmung.

6. Der Staat muss ebenfalls Verantwortung übernehmen!

Ziel des Pacte logement 2.0 ist, wie bereits erwähnt, u.a. eine *„2^e Mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant au niveau communal (terrains, « Baulückenprogramm » et résidentiel existant) »*.

Dieses Ziel ist absolut positiv zu werten, aber leider wird zu sehr ausgeklammert, wie es gelingen kann, dass die Gemeinden überhaupt erst verstärkt selbst Land erwerben können.

Der Staat soll und darf nicht sämtliche Verantwortung auf die Gemeinden abdrücken, sondern muss auch seine eigene Verantwortung übernehmen. Denn ein Pakt ist ein Bündnis zwischen zwei Partnern – entsprechend gefordert sind nicht nur die Gemeinden, sondern ebenfalls der Staat!

Der Mouvement Ecologique ist der Überzeugung, dass der „Beitrag“ des Staates zu den jeweiligen Pakten „nicht nur“ in finanziellen Anreizen oder rein „organisatorischen“ Aspekten bestehen kann und darf.

Dies nicht nur, um ein glaubwürdiger Partner im Prozess zu sein, sondern auch damit die Arbeit der Gemeinden erleichtert wird.

Dies vor allem im Hinblick auf das Ziel einer Mobilisierung des vorhandenen Bodenpotentials zur Schaffung von Wohnraum!

➤ **Der Staat**

- ist nur dann ein glaubwürdiger Partner, wenn er selbst seine Verantwortung übernimmt und selbst jene Initiativen ergreift (z.B. auf gesetzlicher Ebene), die ihm obliegen und die notwendig sind, damit die Gemeinden ihrer Rolle gerecht werden können;
- soll Gemeinden aktiv unterstützen, z.B. durch die Bereitstellung von „rèlements types“, modellhaften Lastenheften, die Erstellung von Hintergrundinformationen, die Bereitstellung von Informationsmaterial, die Entwicklung einer Kommunikationsstrategie für die kommunale Ebene u.a.m.

Beim **Pacte Logement** bedeutet dies z.B.

- die Förderung neuer Wohnmodelle: Welche Modelle sollten prioritär gefördert werden? Welche Rolle kann eine Gemeinde diesbezüglich übernehmen? Ist der legale bzw. reglementarische Rahmen zu verbessern bzw. zu erstellen?... diese und andere Aspekte sollten staatlicherseits geregelt werden;
- die Ausweitung des Vorkaufsrechts für Gemeinden, welche abschließend geklärt werden muss;
- die Reform der Grundsteuer;
- ein Konzept zur Besteuerung von leerstehenden Wohnungen/nicht bebauten Flächen sowie
- der Entwicklung verstärkter Steuerungsmöglichkeiten seitens der Landesplanung mit klaren Prioritäten und Vorgaben der Entwicklung in den einzelnen Regionen.

7. Nationale Koordinations- und Begleitstruktur muss sichergestellt sein!

Es liegt auf der Hand, dass der Pakt nur dann zum gewünschten Erfolg führen kann, wenn sich die Gemeinden auch aktiv daran beteiligen.

Aber: von ebensolcher herausragender Bedeutung ist zudem die nationale Koordination, sowie die Rolle des Wohnungsbauministeriums.

Auf der Ebene des Klimapaktes wird die Koordination von „myenergy“ übernommen.

Auf der Ebene des „pacte logement 2.0“ soll die Begleitung scheinbar von dem Wohnungsbauministerium übernommen werden. Es stellt sich dabei jedoch die Frage, ob diese zusätzliche Arbeit derzeit reell vom Wohnungsbauministerium übernommen werden kann. My Energy verfügt über personell und fachlich gut aufgestellte Kapazitäten, um im Bereich des Klimapaktes eine effiziente Koordinationsrolle zu übernehmen. Kann diese Funktion – was den „pacte logement 2.0“ anbelangt - von der Grundausrichtung her vom Wohnungsbauministerium in seiner aktuellen Aufstellung übernommen werden?

Dabei ist eine starke nationale Koordinationsstruktur und ein starker politischer „Lead“ des Ministeriums für das Gelingen des „pacte logement 2.0“ unerlässlich.

Gewährleistet werden muss, dass

- es im Ministerium selbst zuständige politische Beamte gibt, welche die PAL begutachten, den „pacte logement 2.0“ auf ministerieller Ebene begleiten, Prioritäten bestimmen ... Sie sollen die Garanten für die konkrete Umsetzung der auf nationaler Ebene verfolgten politischen Ziele sein. Es ist die Aufgabe des

Ministeriums, die Vorgaben für die kontinuierliche Umsetzung, die Begleitung, die Koordination und Fortentwicklung der jeweiligen Pakte zu gewährleisten. Auf der Ebene der Wohnungsbaupolitik sollte die Chance genutzt werden, **neue Akzente im Sinne einer Stärkung des Ministeriums** zu setzen.

Auf jeden Fall erscheint es zwingend, das Ministerium zu stärken. Mittels einer „Cellule pacte logement“ soll sowohl die Interaktion mit den Beratern / Gemeinden gefördert, das Know-How und die Rolle des Ministeriums fortentwickelt werden, der Austausch Staat / Gemeinden / „Fonds du Logement“ / der SNHBM optimiert werden.

- es eine Struktur auf nationaler Ebene gibt, welche eine **Koordinationsfunktion à la „myenergy“** gewährleistet. U.a. folgende Arbeiten sollten – basierend auf gewissen Vorgaben des Ministeriums – von einer derartigen Koordinations- und Begleitstruktur übernommen werden:
 - Anlaufstelle für Rückfragen seitens der Berater oder aber der Gemeinden zum Pakt
 - Erstellung von Hintergrundinformationen zum Pakt
 - Erstellung einer Internetpräsenz zum Pakt
 - Effizienzkontrolle der durchgeführten Projekte
 - Sammlung von „best practice“ – Beispielen
 - Organisation eines regelmäßigen (auch inhaltlichen) Austauschs zwischen den Akteuren
 - Gewährleistung von Weiterbildungsangeboten
 - Bündelung von Erfahrungen zur Fortentwicklung des Maßnahmenkataloges (seitens des zuständigen Ministeriums)
 - Ansprechstelle für inhaltliche bzw. prozedurale Rückfragen sowohl von Gemeinden oder sonstigen Akteuren als auch von den Beratern selbst;
 - Erstellung von Informationsmaterial, das notwendig / dienlich ist für die Umsetzung der jeweiligen Pakte;
 -