



Baulandvertrag: Statt auf der grünen Wiese bauen: Ausgewiesenes Bauerwartungsland prioritär mobilisieren!

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist in vielen Hinsichten äußerst problematisch: Vor allem angesichts des kontinuierlichen Wachstums der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Aktivitäten ist das Angebot an Wohnungen ungenügend. Dies führt maßgeblich dazu, dass die Grundstückspreise in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Kommt hinzu, dass das Angebot der öffentlichen Hand an sozialen bzw. erschwinglichen Wohnungen äußerst begrenzt ist.

Ein stetig zunehmender Anteil von Haushalten, auch mit mittleren Einkommen, kann sich entsprechend weder den Kauf noch die Miete einer Wohnung auf dem freien Markt leisten.

Zur Entschärfung der Situation sieht die Koalitionsvereinbarung eine Reihe von Instrumenten vor, und darunter vor allem eine verstärkte Einbindung der Gemeinden über den „pacte logement 2.0“ zwischen Staat und Gemeinden, sowie ein Gesetz zur Einführung von sogenannten Baulandverträgen.

Die Grundidee der Baulandverträge: Land in festgelegten Fristen bebauen

- Was sieht das Gesetzesprojekt (7139) vor? Bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Bauerwartungsland („zone d’aménagement différé“) muss bei einer Umklassierung in eine Wohnzone - falls das Gesetz verabschiedet wird - obligatorisch innerhalb einer gewissen Frist erschlossen oder bebaut werden. Erfolgt dies nicht im vorgesehenen Zeitrahmen, wird es in nicht bebaubare Fläche umklassiert. **Der Mouvement Ecologique begrüßt die Einführung dieser Bestimmung ausdrücklich.**
- Bei Flächen, die innerhalb des Bauperimeters bereits als Bauland ausgewiesen / mit Teilbebauungsplänen belegt sind, können die Gemeinden freiwillig entscheiden, ob diese Gebiete ebenfalls mit einem Baulandvertrag belegt und innerhalb einer festgelegten Zeit mobilisiert werden müssen oder nicht. **Hier kann man skeptisch sein, ob diese Bestimmung in der Praxis nachträglich bzw. auch rechtlich umsetzbar ist.**
- Zusätzlich soll den Gemeinden das Recht eingeräumt werden, Flächen aus der Grünzone, der „zone verte“, als neues Bauland auszuweisen. Dies aber unter der Bedingung, dass es obligatorisch innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens im Rahmen eines Baulandvertrages erschlossen bzw. bebaut werden muss. **Dazu äußert der Mouvement Ecologique starke Bedenken, die im Folgenden ausgeführt werden.**

Bedeutende Reserve von ausgewiesenem Bauerwartungsland innerhalb der Flächennutzungspläne (PAG)

Das „Observatoire national de l’habitat“ hat in einer Erhebung von 2016 (note 22) festgestellt, dass sich die in den kommunalen PAG’s ausgewiesenen Siedlungsflächen auf **2846 ha** belaufen (!). Nicht berücksichtigt in dieser Bestandsaufnahme sind, nach Angaben der Autoren, Industriebrachen, die auf Luftaufnahmen als derzeit genutzt angesehen wurden.

Laut der Studie würde die Mobilisierung der angegebenen Flächen den Bau von 50.000 bis 80.000 Wohnungen erlauben. Ein Drittel dieses Potentials bestehe aus „Baulücken“ und sei, so die Autoren, kurzfristig mobilisierbar.

Die Bestandsaufnahme wird derzeit u.a. aufgrund der von den Gemeinden überarbeiteten Flächennutzungsplänen aktualisiert. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich daraufhin die verfügbare Siedlungsfläche reduzieren wird. Im Gegenteil, diese dürfte sich, auch aufgrund von Neuausweisungen, noch weiter erhöht haben und entsprechend dürfte die Aktualisierung dazu führen, dass eher mehr Bauland zur Verfügung steht als weniger.

Die verfügbaren Siedlungsflächen innerhalb der kommunalen Bauperimeter stellen - neben leerstehenden Wohngebäuden und anderen unnutzbaren Immobilien - eine bedeutende Reserve dar, die sich für eine kurz- und mittelfristige Mobilisierung mittels geeigneter Instrumente anbietet. Die Frage stellt sich, inwiefern das Regierungsprojekt des Baulandvertrages die Mobilisierung dieser Flächen mit geeigneten Mitteln prioritär angeht. Nach Ansicht des Mouvement Ecologique in unzureichendem Ausmaß.

Grundlagen der Landesplanung, der Stadtentwicklung und der Naturschutzpolitik nicht in Frage stellen: Keine grundsätzliche Ausweitung der Bauperimeter zulassen!

Gegen eine generell mögliche Erweiterung des Bauperimeters und die Reklassierung von Grünzonen in Bauland mittels Baulandvertrag sprechen für den Mouvement Ecologique derzeit u.a. folgende Argumente:

- **Generell die Umklassierung einer Grünzone in Bauland durch einen Baulandvertrag zuzulassen, stünde in krassem Gegensatz zu den Vorgaben der Landesplanung, des nationalen Nachhaltigkeitsplanes und ebenfalls zu den Zielsetzungen selbst (!) des Gesetzes über die kommunale Planung und Stadtentwicklung.**

De facto würde damit auch der partiübergreifende Konsens den Flächenverbrauch zu begrenzen, der ausdrücklich in allen offiziellen Dokumenten angeführt wird, ad absurdum geführt. Es würde sich demnach um einen politischen Paradigmenwechsel in der Planungspolitik handeln.

Aber auch der Konsens im Rahmen der Landesplanung, dass Gemeinden mit einer zentralen / regionalen Bedeutung stärker anwachsen könnten und andere weniger, würde ggf. in Frage gestellt.

- Zudem sind in diesem Zusammenhang Konflikte mit der **Naturschutzgesetzgebung** und deren Handhabung vorprogrammiert.
- Es ist u.a. denkbar bzw. sogar sehr wahrscheinlich, dass die Möglichkeit den Bauperimeter - mittels Baulandvertrag - zu erweitern, dazu führen wird, die **Siedlungsentwicklung von innen zu erschweren**, was somit auch aus urbanistischer Sicht nicht vertretbar wäre.

- Das Ausweichen in die Peripherie - trotz ungenutzten Flächen im Innern - ist einer „Stadt der kurzen Wege“ **kaum förderlich** und bringt auch für die Gemeinden, je nach Situation, **erhöhte Infrastruktur- und Unterhaltskosten** mit sich.

Die Anregungen des Mouvement Ecologique

1. Äußerst restriktive Kriterien für die eventuelle Erweiterung von Bauperimetern anwenden!

Im aktuellen Regierungsprojekt finden sich keine Kriterien, die einem Gemeinderat bzw. den Bürger*innen als **objektive Grundlage** dienen könnten, um eine Erweiterung des Bauperimeters mittels eines Baulandvertrages zu rechtfertigen.

- Der Mouvement Ecologique tritt deshalb konsequent dafür ein, **äußerst restriktive Kriterien** einzuführen, um eine Erweiterung des Bauperimeters mittels Nutzung eines Baulandvertrages zu ermöglichen.
- Es darf **keine Neuausweisung** erfolgen, **ohne vorherige Erstellung eines „concept de mise en oeuvre“ für alle ausgewiesenen, nicht bebauten Flächen** (also einer Analyse, welche Flächen wann und wie mobilisiert werden können) („zones d’habitation inklusive der „zones à développer“) des kommunalen Flächennutzungsplanes .
- Die Gemeinde muss **eine Strategie mit festgelegten Umsetzungsschritten zur Mobilisierung des Baulandes innerhalb des Perimeters** verabschiedet haben und der **Nachweis** erbracht sein, **dass eine Mobilisierung des noch verfügbaren Baulandes nicht oder in nicht genügendem Ausmaß möglich ist.**
- Ist noch **(genügend) ausgewiesenes und mobilisierbares Bauland bzw. Bauerwartungsland innerhalb des Bauperimeters vorhanden**, stellt dies ein **Ausschlusskriterium für die Erweiterung des Bauperimeters** dar.
- Die **grundlegenden Orientierungen des bestehenden Flächennutzungsplanes** (der das Resultat detaillierter Studien, einem längeren Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozesses sowie einer entsprechenden öffentlichen Prozedur darstellt) müssen **respektiert** werden.
- Bei einer Neuausweisung von Siedlungsflächen außerhalb des bestehenden Bauperimeters müssen **landesplanerische Kriterien** berücksichtigt werden: prioritär sollten dafür regional bedeutsame Zentren (im Sinne der „centre de développement et d’attraction – CDA“ bzw. IVL-Gemeinden) sowie **Hauptorte von Gemeinden** in Frage kommen.
- Die **Auswirkungen u.a. auf Umwelt, Verkehr, Anbindungen an den öffentlichen Transport, Folgekosten für die Allgemeinheit** wurden untersucht und es wurden befriedigende Lösungen gefunden.
- Die **Vorgaben der Landesplanung, des Nachhaltigkeitsplanes sowie der Naturschutzgesetzgebung** behalten - auch im Falle der beabsichtigten Nutzung eines Baulandvertrages zur Erweiterung des Bauperimeters - ihre volle Gültigkeit.

2. Prioritäre Mobilisierung verfügbaren Bauerwartungslandes durch direkte Ansprache der Eigentümer sowie durch Treffen fiskalischer Maßnahmen

Der Mouvement Ecologique begrüßt, dass u.a. die Mobilisierung von Bauland **innerhalb** des Perimeters, Ziel des Gesetzesentwurfes ist. Es ist jedoch problematisch, dass im vorliegenden Gesetzesprojekt **keine Hierarchie** zwischen Mobilisierung innerhalb des Bauperimeters einerseits und dessen Erweiterung andererseits gemacht wird.

Es wird somit nicht vorausgesetzt, dass Gemeinden **bevor** sie Neuausweisungen durchführen können, wesentliche Schritte im Sinne der Mobilisierung innerhalb des Perimeters ergriffen haben müssen.

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 begrenzten 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.**