



**mouvement
écologique**

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

Kurzfassung der Stellungnahme des Mouvement Ecologique zum Gesetzestext 7648

Diese Regierung hat das Projekt des sogenannten „Pacte logement 2.0“ vorgelegt. Ziel des Paktes: einerseits erschwinglichen Wohnraum zu mobilisieren und andererseits die „qualité résidentielle“, sprich die Aufenthaltsqualität, in bestehenden Vierteln zu verbessern. Dies dank einer Partnerschaft zwischen Staat und Gemeinden, ähnlich wie beim Klimapakt, wobei auch die Bürger*innen beteiligt werden sollen.

Der Mouvement Ecologique begrüßt ausdrücklich diese Absichten der Regierung! Denn in allen genannten Bereichen besteht dringender Nachholbedarf.

Nichtsdestotrotz besteht grundsätzlicher Verbesserungsbedarf am Gesetzesentwurf.

1. Steuergelder für neue Siedlungen an festgelegte soziale und ökologische Mindest-Standards binden

Zentrales Ziel des „Pacte logement 2.0“ ist es, Gemeinden weitaus stärker bei der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zu unterstützen (ebenfalls betreffend Mietwohnungen). Dabei ist im Gesetzesprojekt aber nur sehr begrenzt vorgesehen, dass sie dabei bestimmte ökologische Kriterien oder Aspekte des „sozialen Bauens“ berücksichtigen müssen. Es wird zwar z.B. generell erläutert, dass ökologische Kriterien (logements durables) sinnvoll sind, was genau darunter zu verstehen ist, wird jedoch nicht bestimmt.

In Zeiten aber in denen u.a.,

- sich gerade durch COVID-19 noch weitaus eindringlicher gezeigt hat, wie wichtig eine gute Durchgrünung ist, die Bedeutung attraktiver öffentlicher Grünflächen immer mehr erkannt wird
- die Klimakrise immer mehr in den Fokus rückt
- ...

sollte nach Ansicht des Mouvement Ecologique die Erteilung von erheblichen Mengen an Steuergeldern an entsprechende Kriterien gebunden werden.

Wenn das einzige im Gesetz konkret verankerte Kriterium - wie derzeit - die Schaffung von Wohneinheiten ist, riskieren zu sehr anonyme Siedlungen zu entstehen, die nicht allen Herausforderungen der heutigen Zeit gerecht werden.

So sollten im Gesetz selbst Standards festgelegt werden, welche Ziele erfüllt werden müssen. Stichworte sind: soziale Durchmischung – Versiegelungsgrad – Durchgrünung – Organisation der Mobilität – Respekt der Circular economy...

Darüber hinaus tritt der Mouvement Ecologique dafür ein, dass die Gestaltung von „Öko-Quartieren“ besonders unterstützt werden soll.

2. Neue gemeinschaftliche und kooperative Wohnformen ohne Gewinnzweck bewusst fördern!

Mit dem Entwurf zum Pacte Logement 2.0. wird derzeit eine große Chance verspielt, gezielt neue gemeinschaftliche und kooperative Wohnformen zu fördern. Dabei müssten gerade dann, wenn der Staat Subventionen zur Verfügung stellt, innovative, zukunftsweisende Konzepte mit gesellschaftlichem Nutzen thematisiert und gefördert werden.

Wohnprojekte stellen für immer mehr Menschen eine attraktive Lebensoption dar. Sie begünstigen, neben bedürfnisgerechtem Bauen, auch das Miteinander und können je nach Ausrichtung die soziale Durchmischung, intergenerationelles Wohnen, eine ökologische Bauweise, autofreies Wohnen, partizipative Planung, Bau und Nutzung u.v.m. fördern. Zudem werden die soziale Stabilität und Nachbarschaften, sowie die Attraktivität eines Wohnstandorts gestärkt.

Im Pacte Logement 2.0 sollte verankert werden, dass Gemeinden zusätzlich mit finanziellen Anreizen dazu motiviert werden, Grundstücke über „bail emphytéotique“ mit jährlicher Pachtzahlung für Wohnprojekte mit einem hohen sozialen und ökologischen Anspruch zur Verfügung zu stellen. Denn neben 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.

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.

3. Verbesserung der „Aufenthaltsqualität“ für die Einwohner*innen einer Gemeinde besser regeln!

Ziel des Pacte logement 2.0 ist auch die Verbesserung der „qualité résidentielle“ in den bestehenden Wohnvierteln. Großes Manko ist dabei aber, dass im Gesetz nicht ausgeführt wird, was unter „qualité résidentielle“ zu verstehen ist.

Die Situation sei an einem Beispiel erklärt: der eine liebt vielleicht eher „sauberere“ pflanzenfreie öffentliche Plätze, und sieht darin eine hohe „Aufenthaltsqualität“, der andere bevorzugt eine stärkere Durchgrünung. Im Gesetzesprojekt wird in keinsten Form angegeben, für welche Orientierung der „pacte logement“ steht.

In Zeiten der Klima- und Biodiversitätskrise, in denen sich Ortschaften immer mehr erhitzen, sollten sich die Regierungsziele – Durchgrünung, Reduktion des Individualverkehrs, geringere Versiegelung ... – auch eindeutig in den Kriterien, was unter „Aufenthaltsqualität“ zu verstehen ist, zurückfinden. Dies ist derzeit nicht der Fall! Der Mouvement Ecologique drängt darauf, dass im Gesetz selbst grobe Leitlinien festgehalten werden, die in einem Art „Vademecum“ vertieft werden.

4. „Plan d'action local“ – ein sinnvolles Instrument, das sich dynamisch fortentwickeln sollte

Damit die Gemeinden überhaupt in den Genuss der Subventionen des „pacte logement“ kommen können, müssen sie einen sogenannten „plan d'action local“ (PAL) erstellen. Dieser soll einerseits - etwas vereinfacht - die Ist-Situation erfassen, und andererseits auch Ziele zur Förderung der bereits erwähnten „qualité résidentielle“, der Mobilisierung von ausgewiesenem Bauland und leerstehenden Wohnungen sowie der Bürgerbeteiligung beinhalten.

Diese Ausrichtung ist grundsätzlich positiv. Aber auch hier gilt, dass es an konkreten Bestimmungen fehlt. Erneut: was bedeutet „qualité résidentielle“? Wie weit müssen die Anstrengungen zur Mobilisierung von ausgewiesenem Bauland gehen, damit sie dem Gesetz entsprechen? Was ist unter der recht pauschalen Bestimmung im Gesetzestext betreffend die „Kommunikation, Sensibilisierung und Beteiligung“ der Bürger*innen zu verstehen?

Der Mouvement Ecologique erwartet, dass – neben einem angekündigten „outil informatique“, das den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden soll und in dem wohl eher zu bearbeitende Themen aufgelistet werden – weitaus klarer die Orientierung des PAL geregelt wird. Was wird erwartet? Eine verstärkte Durchgrünung? Eine Förderung der sanften Mobilität? usw.

Darüber hinaus soll der PAL, der 2021 erstellt werden soll, bis ins Jahr 2031 gültig sein! Es ist widersinnig zu meinen, in einem PAL der heute erstellt werden würde, könnten alle Entwicklungen vorausgesehen werden! Deshalb muss im Gesetz selbst eindeutig geregelt werden, dass der PAL – nach bestimmten Kriterien – fortentwickelt werden kann.

Und nicht zuletzt: es muss eine direkte Verknüpfung zwischen dem „pacte logement 2.0“ und dem Gesetz betreffend dem Baulandvertrag gemacht werden. In diesem Gesetz ist vorgesehen, dass Grünzone in Bauland umklassiert werden darf, wenn vorher ein „concept de mise en oeuvre“ erstellt wurde. D.h. analysiert wurde, welche Flächen prioritär erschlossen werden sollen. Dieses „concept de mise en oeuvre“ gilt aber nur für Flächen obligatorisch, die mit einem Baulandvertrag belegt sind. Nach Ansicht des Mouvement Ecologique sollte im „pacte logement 2.0“ die obligatorische Erstellung eines derartigen Konzeptes der „mise en oeuvre“ für die ganze Gemeinde vorgeschrieben werden.

5. Ggf. dichter und kompakter Bauen – ja, aber nach den Regeln

Im Gesetzesprojekt ist vorgesehen, dass bei Siedlungsprojekten, die im Rahmen des „pacte logement 2.0“ durchgeführt werden, ggf. dichter und kompakter gebaut werden darf, als ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehen. Dies ohne die Prozedur, die normalerweise bei einer derartigen Abänderung gelten würde. Dies darf nicht sein!

Der Flächennutzungsplan wurde in langen Gesprächen mit verschiedenen Akteuren ausgehandelt und nicht ohne Grund wurde eine gewisse „Baudichte“ festgehalten. Wenn diese abgeändert werden soll (was ja unter Umständen legitim sein mag), dann muss dies unter den normalen Regeln erfolgen, wie ein Flächennutzungsplan abgeändert werden kann, und nicht mittels „verkürzter“ oder „vereinfachter“ Prozedur.

6. Der Staat muss ebenfalls seine Verantwortung übernehmen

Wie der Ausdruck „pacte“ es besagt, handelt es sich um eine Partnerschaft zwischen Staat und Gemeinden. Dies bedeutet dann aber auch, dass nicht nur die Gemeinden verstärkt ihre Verantwortung übernehmen, sondern ebenfalls der Staat. Dies nicht nur um ein glaubwürdiger Partner im Prozess zu sein, sondern auch damit die Arbeit der Gemeinden erleichtert wird.

Dies bedeutet z.B. was die Förderung neuer Wohnmodelle betrifft Fragen anzugehen wie: Welche Modelle sollten prioritär gefördert werden? Welche Rolle kann eine Gemeinde diesbezüglich übernehmen? Ist der legale bzw. reglementarische Rahmen zu verbessern bzw. zu erstellen?

Oder aber die Ausweitung des Vorkaufsrechts, das Vorantreiben der Reform der Grundsteuer; die Entwicklung eines Konzeptes zur Besteuerung von leerstehenden Wohnungen/nicht bebauten Flächen sowie die Schaffung verstärkter Steuerungsmöglichkeiten seitens der Landesplanung mit klaren Prioritäten und Vorgaben der Entwicklung in den einzelnen Regionen noch konsequenter angehen.

7. Nationale Koordinations- und Begleitstruktur sicherstellen.

Das Gelingen des „pacte logement“ erfordert eine nationale Koordinierungsarbeit. Auf der Ebene des Klimapaktes wird diese von „myenergy“ übernommen.

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 ... 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, 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;

-