



## 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

## BAULANDVERTRAG

STATT AUF DER GRÜNEN WIESE BAUEN: AUSGEWIESENES BAUERWARTUNGSLAND PRIORITÄR MOBILISIEREN!

### 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 - Detaillierte Stellungnahme auf [www.meco.lu](http://www.meco.lu).

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 MINDESTSTANDARDS 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 – Durch-

grünung – 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.

Der „pacte logement 2.0“ soll sicherstellen, dass diese besonderen Ansprüchen im sozialen und ökologischen Bereich gerecht werden.



### 3. VERBESSERUNG DER „AUFENTHALTSQUALITÄT“ FÜR DIE EINWOHNER\* INNEN EINER GEMEINDE BESSER REGELN!

Ziel des Pacte logement 2.0 ist ebenfalls 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 „saubere“ pflanzenfreie öffentliche Plätze und sieht darin eine hohe „Aufenthaltsqualität“, der andere bevorzugt eine stärkere Durchgrünung. Im Gesetzesprojekt wird in keiner 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 log-

ement 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 (PAG) wurde in langen Gesprächen mit verschiedenen Ak-

teuren 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 glaubwür-

diger 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 leerstehen-

den 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 Koordinierungssarbeit. 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 Vorgab-

en 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 Loge-

ment“ / 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;

- ...

# BAULANDVERTRAG

## STATT AUF DER GRÜNEN WIESE BAUEN: AUSGEWIESENES BAUERWARTUNGSLAND PRIORITÄR MOBILISIEREN!

Kurzfassung der Stellungnahme des Mouvement Ecologique zum Gesetzestext 7139

Detaillierte Stellungnahme auf [www.meco.lu](http://www.meco.lu).

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 différencié“) 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 Ge-

biete 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

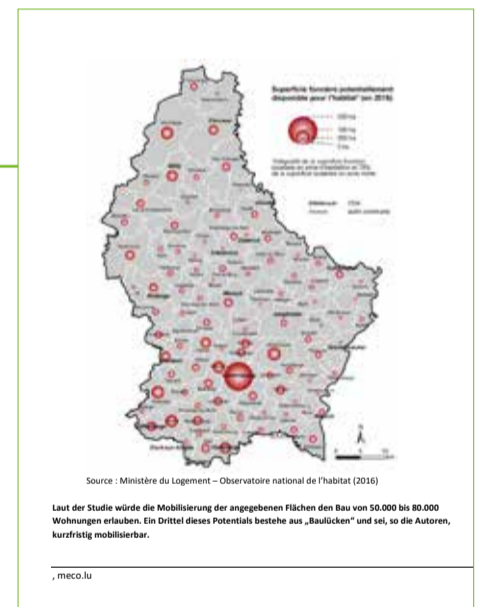
Das „Observatoire national de l'habitat“ hat in einer Erhebung von 2016 (note 22) festgestellt, dass sich die in den kommunalen PAG's ausgewiesenen Siedlungsflächen auf **2846 ha** belaufen (!). Nicht berücksichtigt in dieser Bestandsaufnahme sind, nach Angaben der Autoren, Industriebrachen, die auf 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 erhöhen 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 parteiübergreifende 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 Gemein-

den 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 dévelop-

pement 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 begrenzbarer 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.**



*Es muss sichergestellt werden, dass das Konzept der Baulandverträge nicht dazu führt, dass neue Bauzonen in der „onausgewiesenen werden, obwohl noch ausreichend Fläche innerhalb des Bauperimeters verfügbar wäre. Die evtl. neue auszuweisenden Flächen müssen zudem konform zu den Kriterien der Landesplanung sein!*

