



Raum+
**ENDBERICHT
SIEDLUNGSFLÄCHENRESERVEN
IN LUXEMBURG 2020/2022**



Endbericht (Juli 2023) Raum+ Luxemburg Siedlungsflächenreserven in Luxemburg 2022

- Seit 2004 führte das Observatoire de l'Habitat des Ministeriums für Wohnungsbau alle drei Jahre eine quantitative Erhebung des freien Baulands aller Nutzungsarten durch.
- Ab 2006 wurden in der Schweiz und in Deutschland Raum+ Projekte durchgeführt, bei denen die ermittelten Flächen zusätzlich durch Expertengespräche qualitativ bewertet wurden.
- 2018 wurde das Pilotprojekt Raum+ in Luxemburg in Zusammenarbeit mit 9 Gemeinden vom Planungsbüro ProRaum Consult durchgeführt.
- Im Jahr 2019 wurden die bis dahin parallellaufenden Prozesse von der Abteilung für Raumentwicklung des Ministeriums für Energie und Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Wohnungsbau, dem LISER und ProRaum Consult zusammengeführt.
- Von 2020 bis 2022 wurde das Raum+ Projekt flächendeckend in Luxemburg durchgeführt.
- Im Jahr 2021 wurde ein Zwischenbericht vorgestellt, der auf den Ergebnissen von 89 Gemeinden basiert.
- Im Jahr 2022 wurden die restlichen Gemeinden erfasst und alle Gemeinden auf den neuesten Stand gebracht.

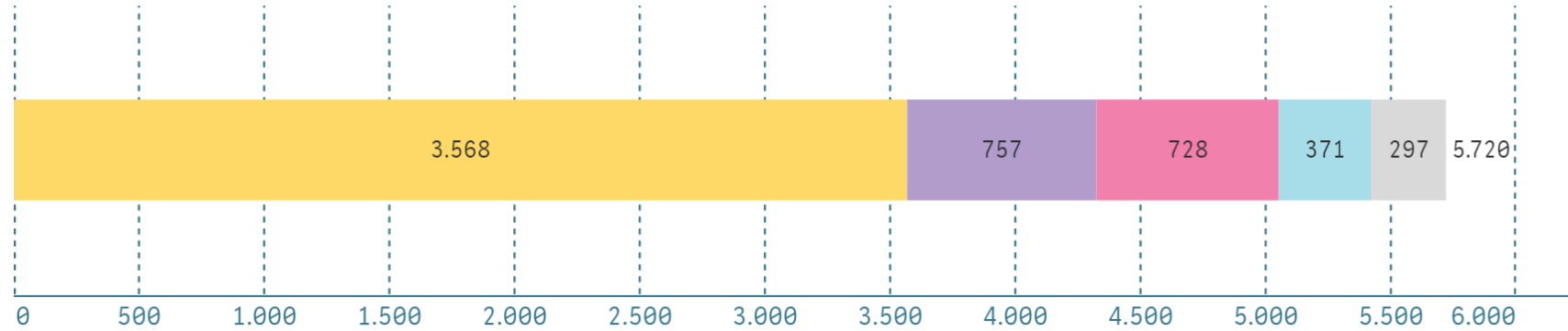
- Erhebung der Siedlungsflächenreserven:
 - GIS-Analyse und Luftbildauswertung (PAG, Parzellen, Luftbild)
 - Erhebungsgespräche mit den Gemeinden
- Bei 25 Gemeinden: Erhebung auf Basis von einem provisorischen PAG
- Stand 2022
- Der Ansatz fußt auf drei wesentlichen Grundprinzipien:
 - Fortschreibungsfähig: die kommunalen Vertreter können die eigenen Daten aktualisieren
 - Dialogorientiert: direkter Austausch mit den Gemeinden
 - Aktionsorientiert: die Flächen sind quantitativ und qualitativ auswertbar und die Gemeinden haben jederzeit Zugang zu ihren jeweiligen Daten um konkret damit zu arbeiten

Insgesamt 5.720 Hektar Siedlungsflächenreserven aller Nutzungsarten innerhalb der bestehenden Bauperimeter (PAG)



75% der Gesamtsiedlungsflächenreserven sind in den Wohngebieten und Mischgebieten und entsprechen demzufolge Wohnflächenreserven

Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Nutzung

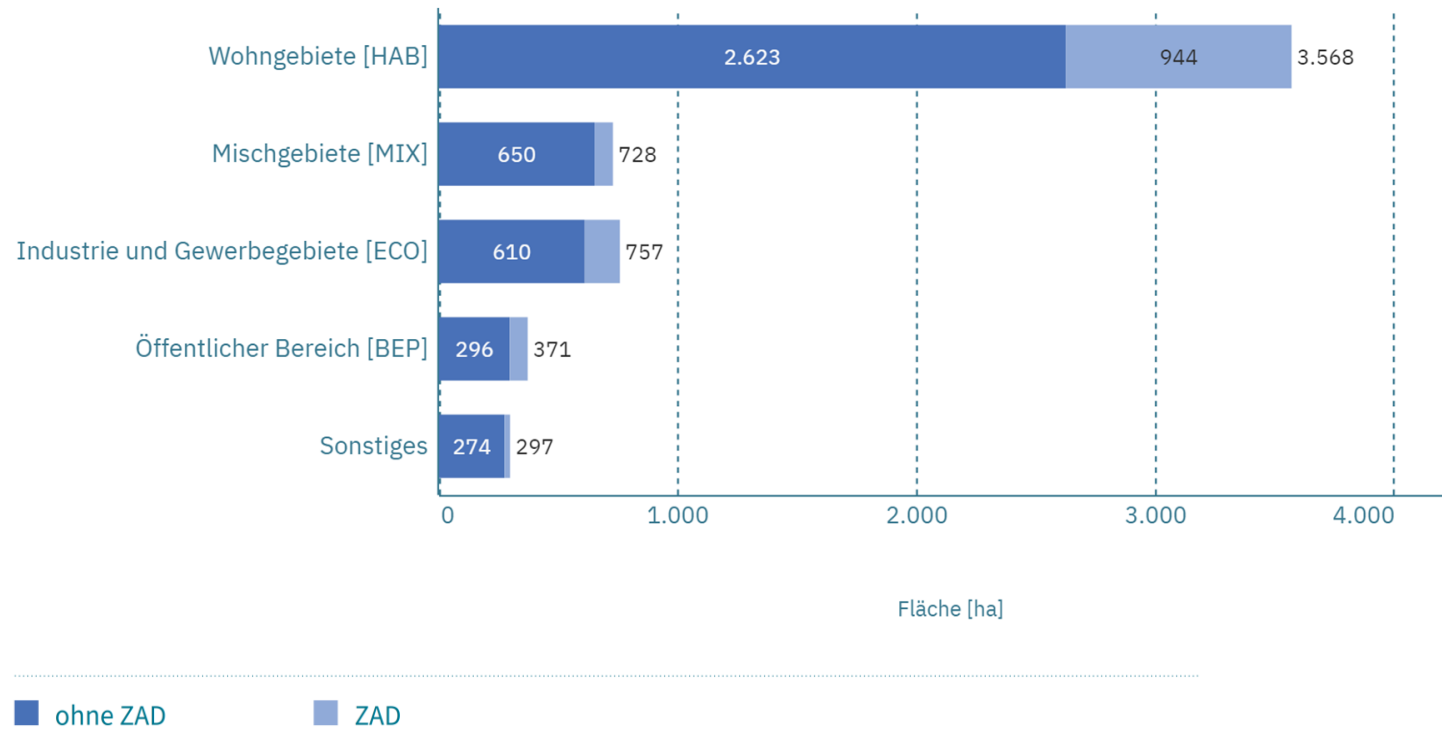


Fläche [ha]

- Wohngebiete [HAB]
- Mischgebiete [MIX]
- Industrie und Gewerbegebiete [ECO]
- Öffentlicher Bereich [BEP]
- Sonstiges

22% der Gesamtsiedlungsflächenreserven liegen in einer Zone d'aménagement différé (ZAD)

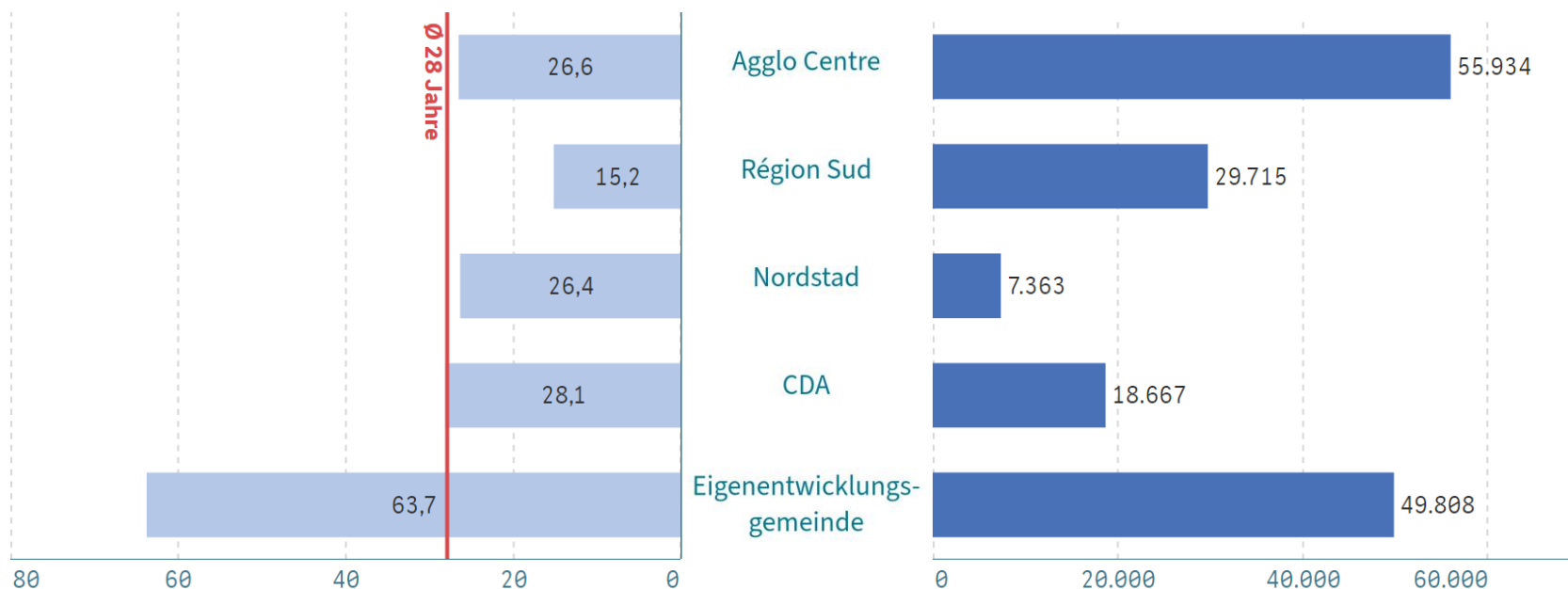
Verteilung der Zone d'aménagement différé nach Nutzung



- Die Wohnflächenreserven beinhalten Wohngebiete und Mischgebiete.
- Insgesamt ca. 4.300 Hektar Wohnflächenreserven.
- Verteilt auf ca. 15.800 Einzelflächen.
- Mit einer Wohnkapazität von ca. 161.500 Wohneinheiten für ca. 371.000 Einwohner.

Die Eigenentwicklungsgemeinden verfügen über eine verhältnismäßig hohe Wohnkapazität, welche für 64 Jahre reicht.

Verteilung der Wohnflächenreserve nach Raumtypologie

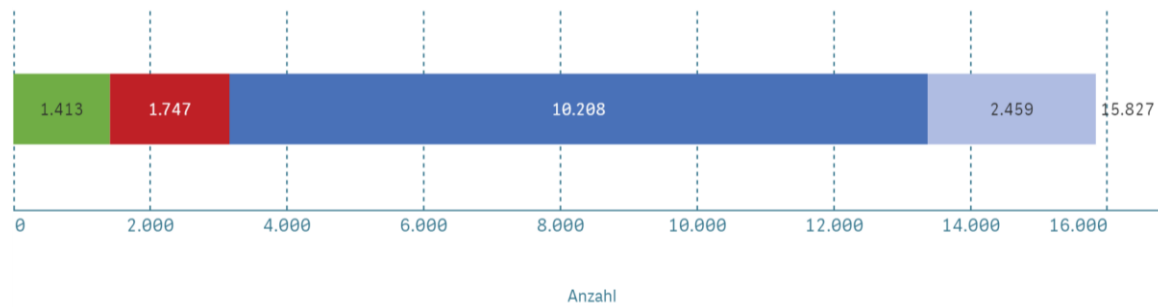
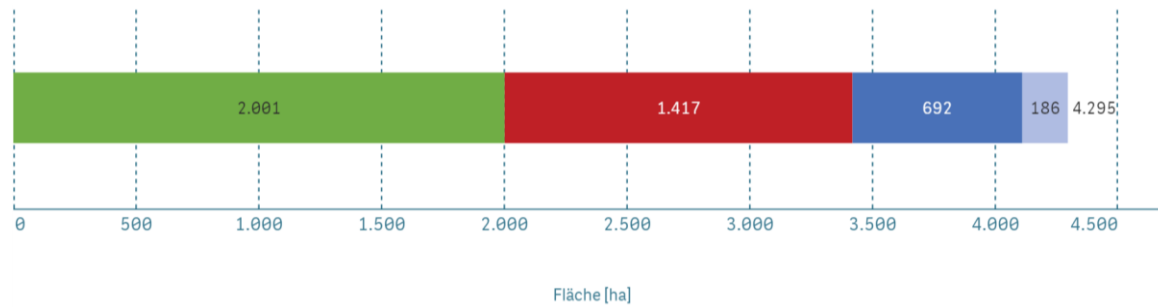


Die Wohnkapazität deckt den Bedarf für x Jahre

Wohnkapazität

Es gibt über 10.000 Baulücken, die planerisch gesehen zeitnah mobilisiert werden könnten.

Verteilung der Wohnflächenreserve nach Flächenkategorie

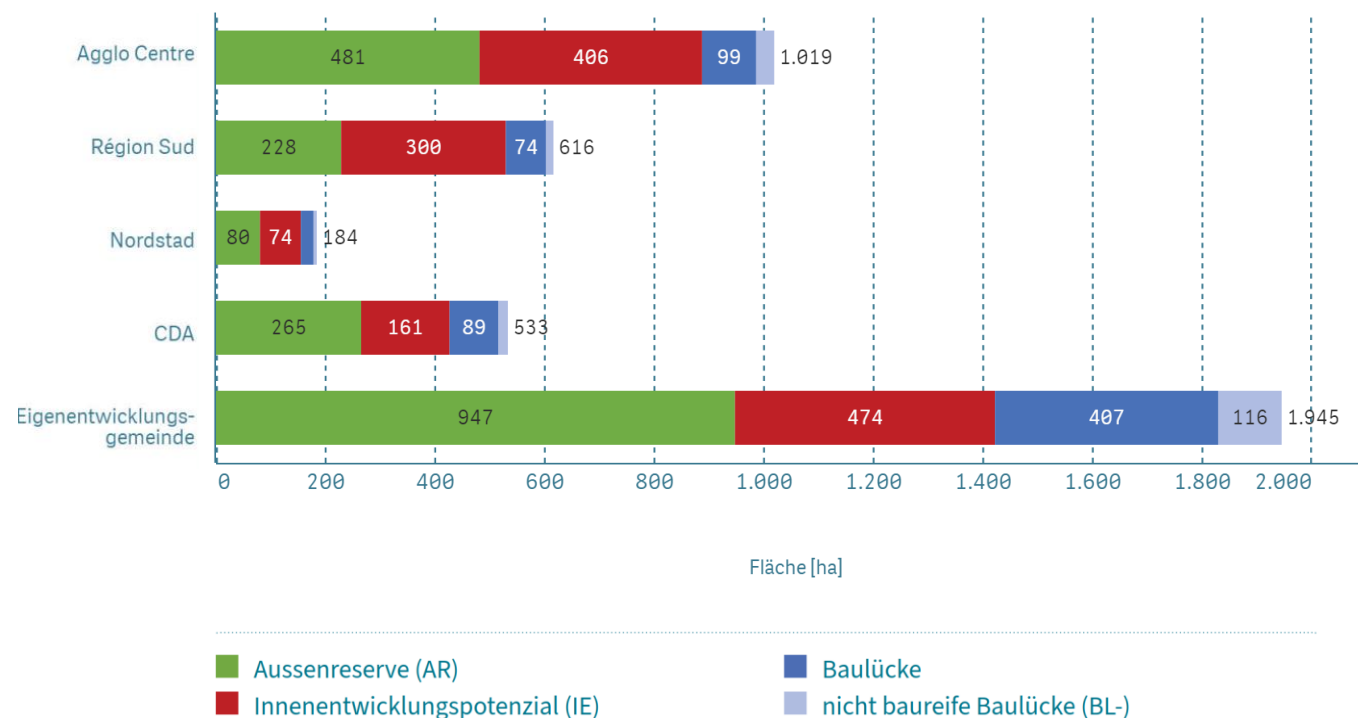


- Aussenreserve (AR)
- Innenentwicklungspotenzial (IE)
- Baulücke
- nicht baureife Baulücke (BL-)

Verteilung der Wohnflächenreserven nach Flächenkategorie und Raumtypologie

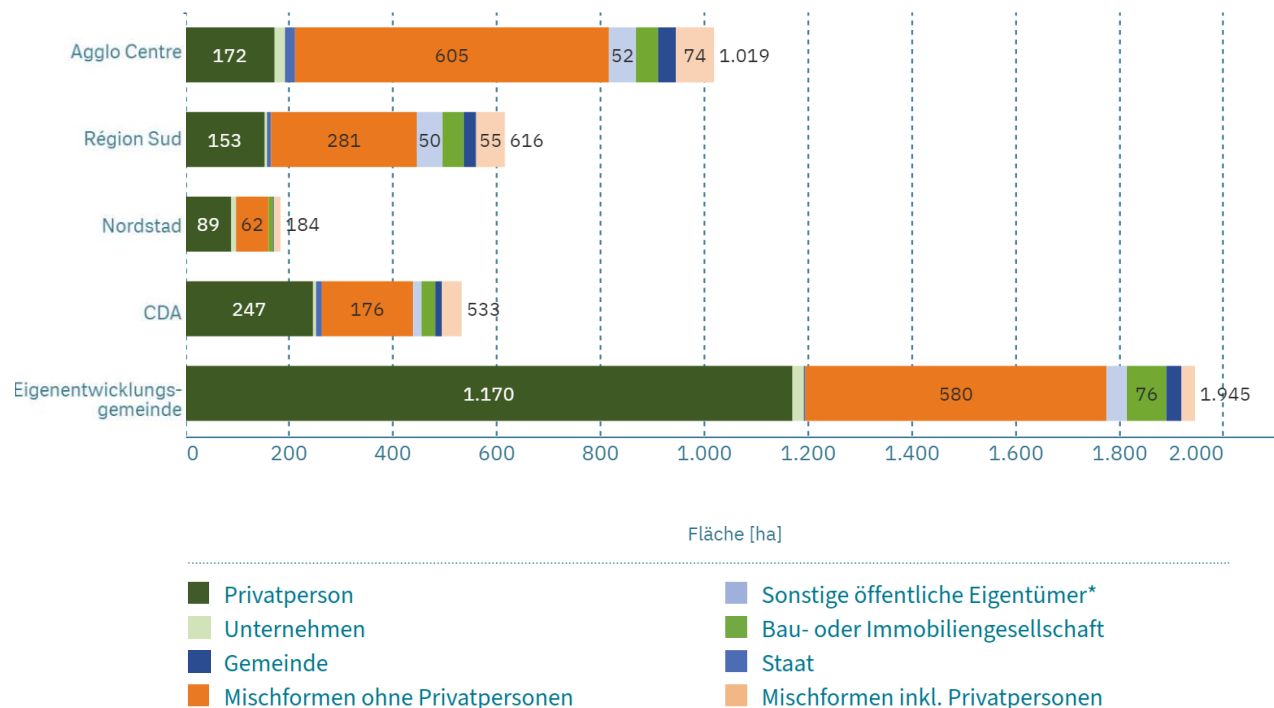
Im Vergleich zu den anderen Räumen zeichnen sich die Eigenentwicklungsgemeinden mit Abstand durch die größte Fläche an Außenreserven aus.

Verteilung der Wohnflächenreserve nach Flächenkategorie und Raumtypologie



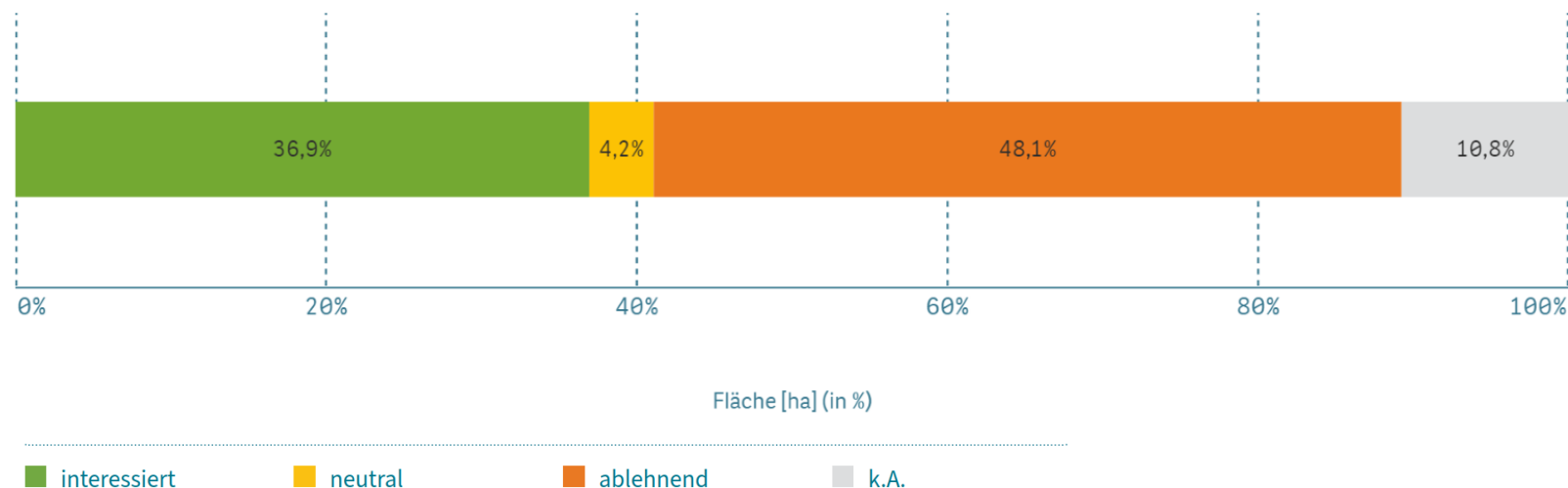
Der überwiegende Teil der Flächen der Eigenentwicklungsgemeinden befindet sich in privater Hand.

Verteilung der Wohnflächenreserven nach Eigentümer und Raumtypologie



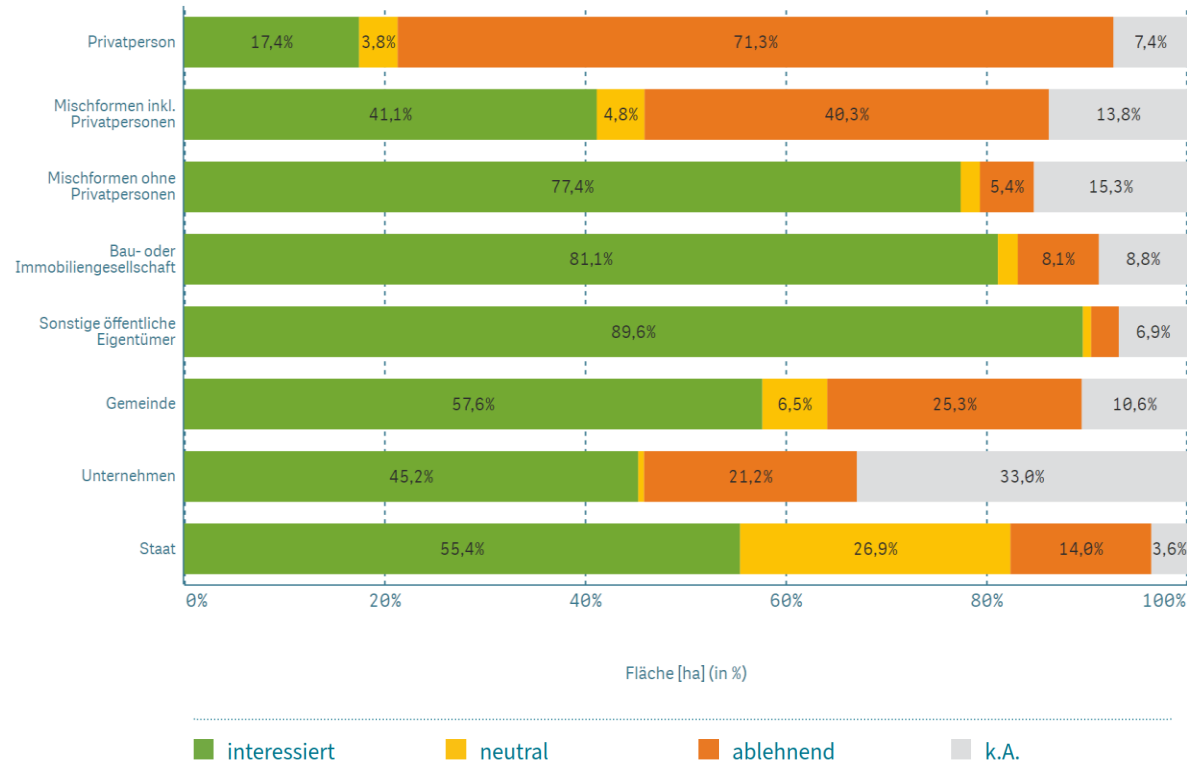
Nach Einschätzungen der Gemeindeverantwortlichen ist bei knapp der Hälfte der Wohnflächenreserven kein Eigentümerinteresse vorhanden, um das Bauland zu entwickeln oder zu veräußern.

Eigentümerinteresse der Wohnflächenreserve



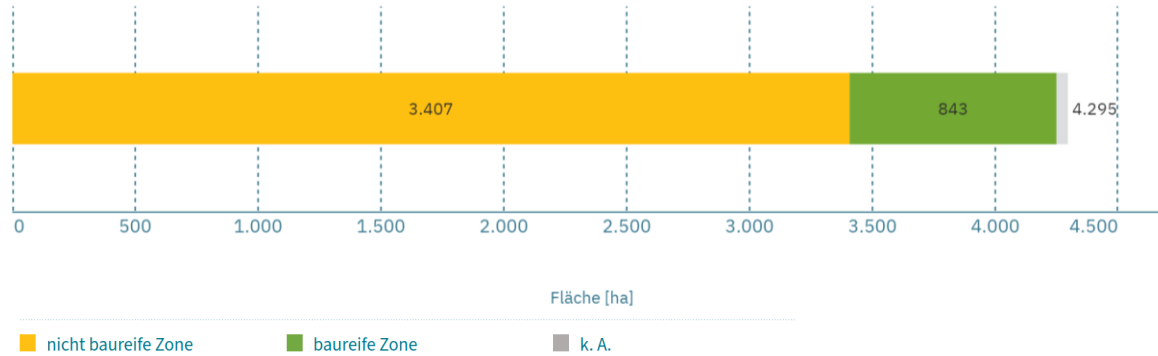
Vor allem bei Privatpersonen und Mischformen mit Privatpersonen erwarten die Gemeinden eine ablehnende Haltung

Eigentümerinteresse der Wohnflächenreserve nach Eigentübertyp

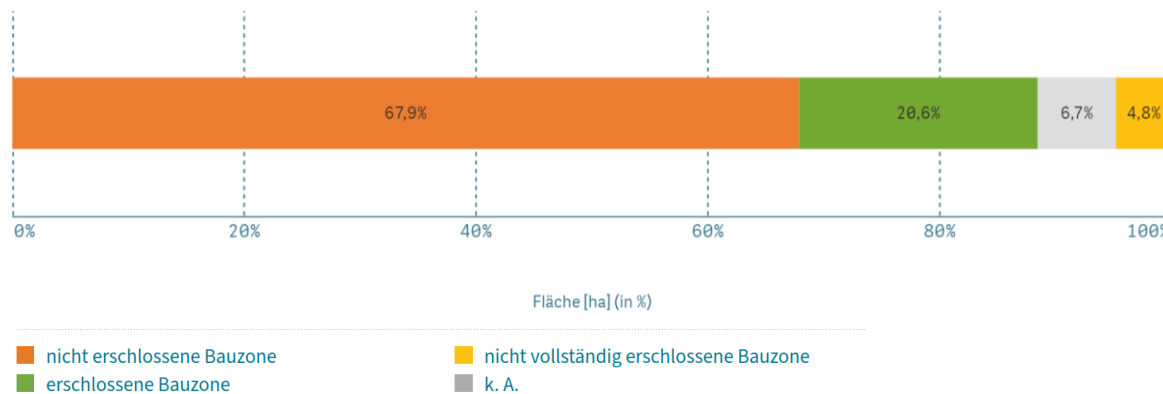


1/5 der Wohnflächenreserven sind baureif und 21% sind vollständig erschlossen

Baureife der Wohnflächenreserve

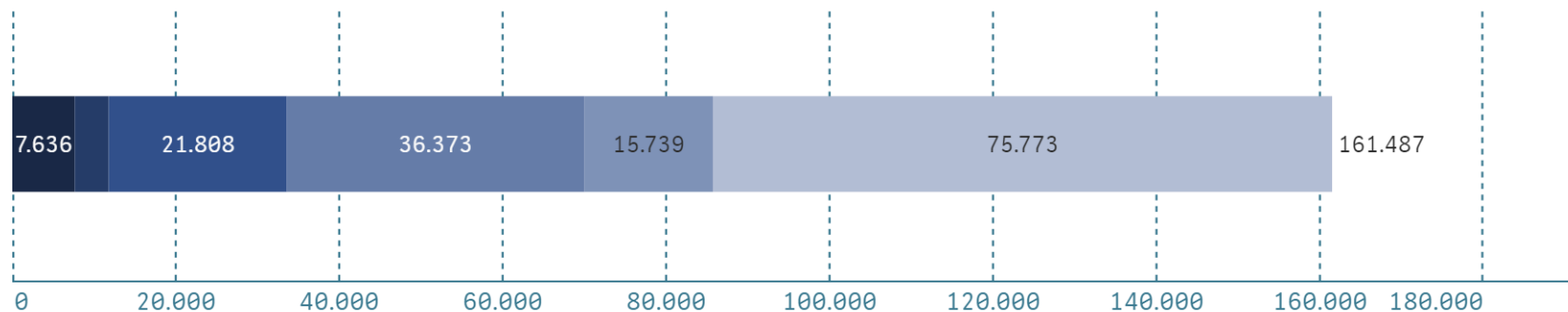


Erschließungsstand der Wohnflächenreserve



Nach den Schätzungen der Gemeinden kann in den ersten 10 Jahren theoretisch mit dem Bau von ca. 70.000 Wohnungen begonnen werden.

Zeitliche Verfügbarkeit der Wohnkapazität

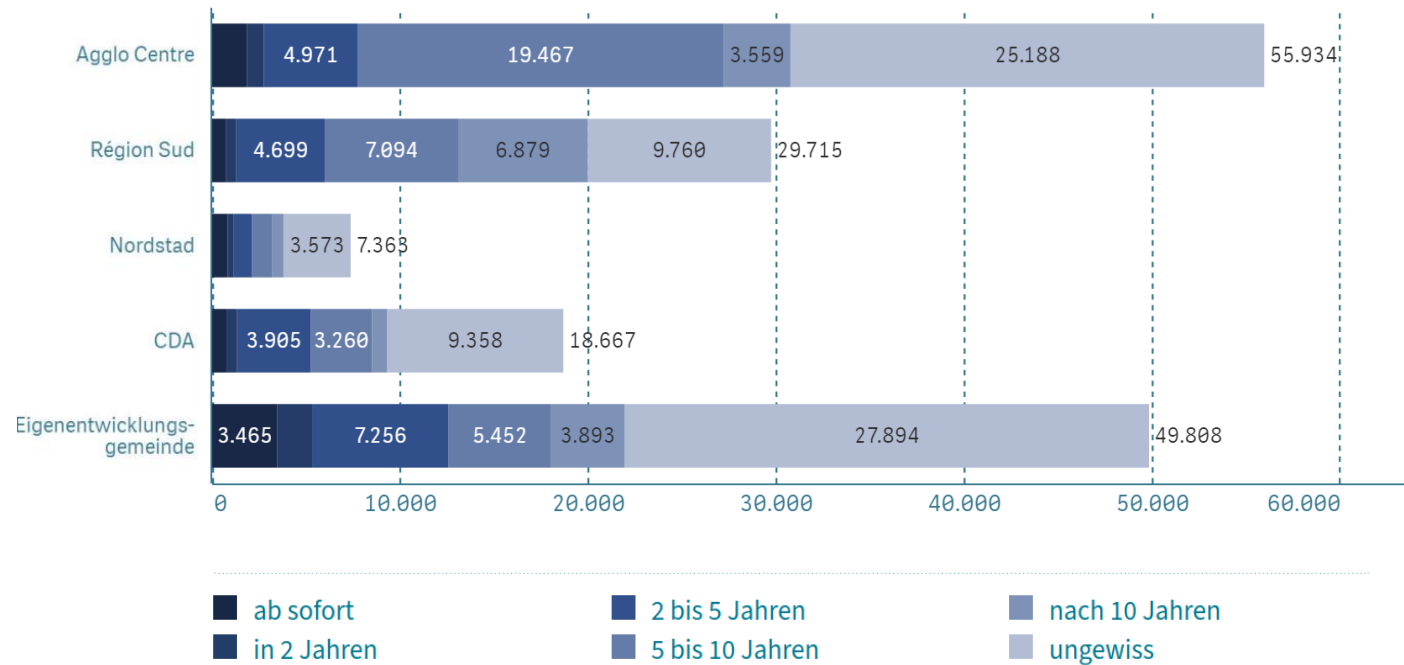


Wohnkapazität

- ab sofort
- in 2 Jahren
- 2 bis 5 Jahren
- 5 bis 10 Jahren
- nach 10 Jahren
- ungewiss

Bei fast der Hälfte der Wohnkapazität der Agglo Centre kann in den ersten 10 Jahren mit dem Bau begonnen werden. Dies entspricht ca. 27.000 Wohnungen.

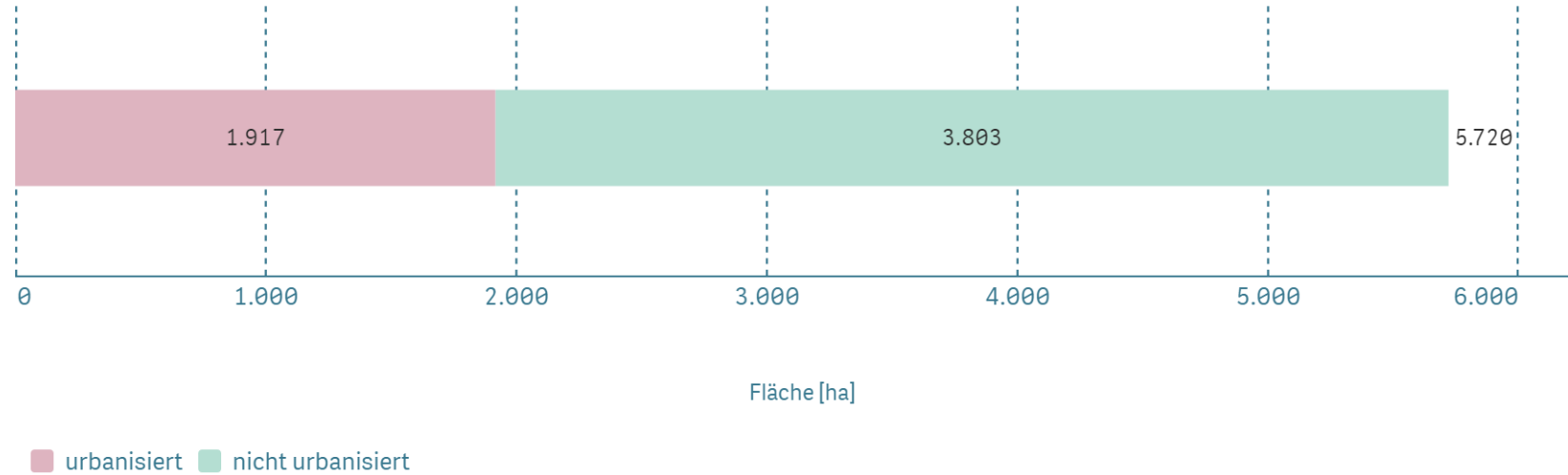
Zeitliche Verfügbarkeit der Wohnkapazität nach Raumtypologie



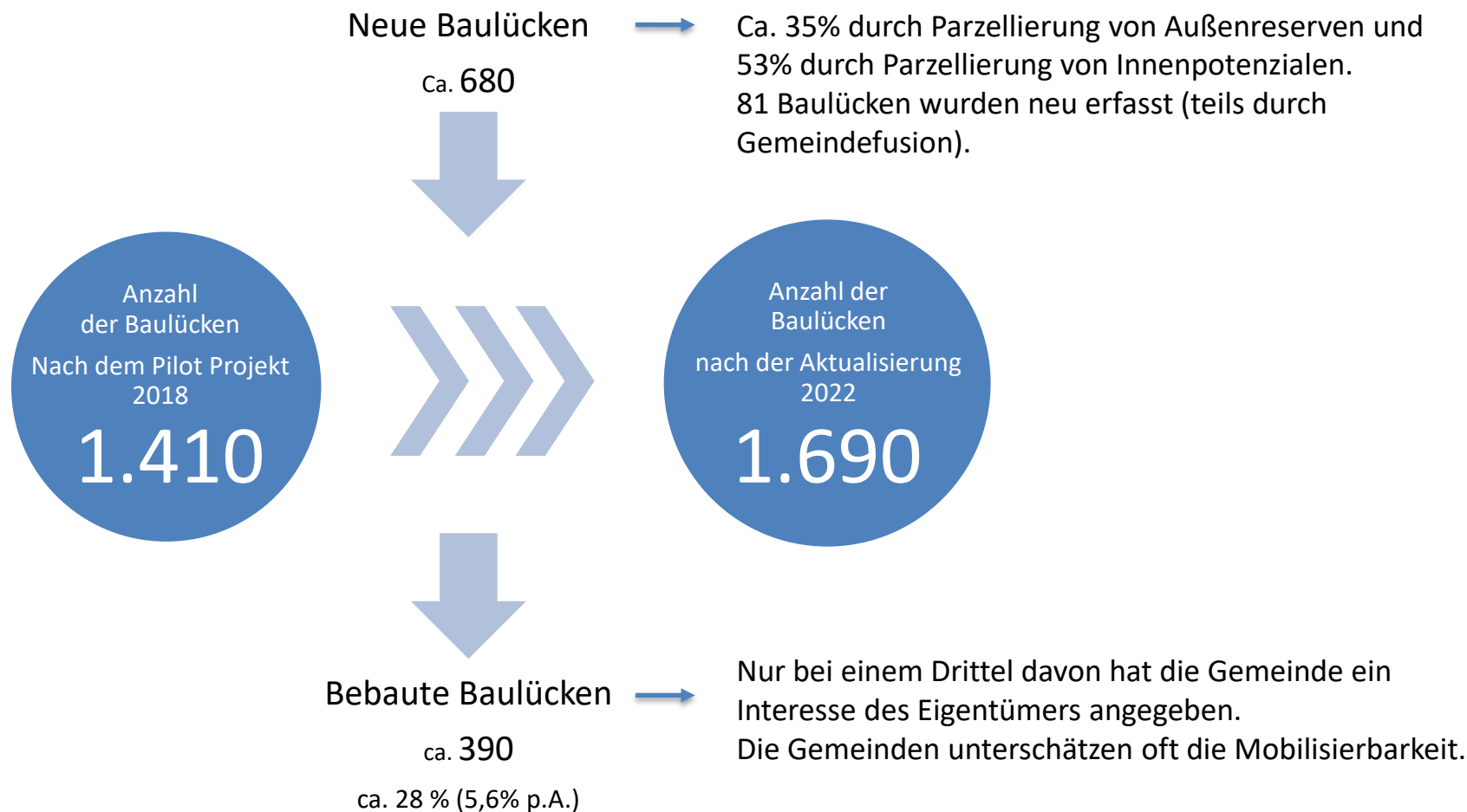
Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Stand der Urbanisierung

Etwas mehr als 1.900 ha, also ein Drittel aller in Raum+ erfassten Potenzialflächen sind bereits urbanisiert (« surfaces artificialisées »)

Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Stand der Urbanisierung



Veränderung der Baulücken in den 9 Pilotgemeinden zwischen 2018 und 2022 (sämtliche Nutzungen)



- 5.720 Hektar Siedlungsflächenreserven innerhalb der Bauperimeter im Jahr 2022.
- Davon sind 4.295 Hektar Wohnflächenreserven mit einer Wohnkapazität von 161.500 Wohneinheiten.
- Über 2/3 der Wohnkapazität befinden sich in Prioritätsgemeinden (Agglomerationen und CDAs - Centres de Développement et d'Attraction).
- Fast 1/3 der Wohnkapazität liegt in Eigenentwicklungsgemeinden, was für die nächsten 64 Jahre ausreichen würde.
- Über 10.000 Baulücken vorhanden, die theoretisch zeitnah bebaut werden können. Diese Baulücken sollten aus planerischer Sicht vor den Neubaugebieten entwickelt werden.
- Nach Einschätzung der Gemeinden haben vor allem physische Personen sowie Mischformen inklusive physischen Personen eine ablehnende Haltung was die Entwicklung oder Veräußerung ihrer Flächen betrifft.

- Prioritäre Entwicklungsräume sind Prioritätsgemeinden und Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Transport.
- 1/3 aller Siedlungsflächenreserven sind bereits urbanisiert (« surfaces artificialisées »).
- Innenentwicklung sollte vor Außenentwicklung bevorzugt werden.
- Nachverdichtung im Bestand wird zunehmend wichtiger.
- Nicht jede freie Fläche innerhalb der Stadt soll bebaut werden, um wertvolle Frei- und Grünräume in einer klimagerechten Stadt zu erhalten.
- Die Daten werden regelmäßig aktualisiert, da es einen ständigen Wandel gibt.



Endbericht (Juli 2023)

Raum+ Luxemburg

Siedlungsflächenreserven in Luxemburg 2022

www.dater.lu

www.logement.lu

Raum+
**ENDBERICHT
SIEDLUNGSFLÄCHENRESERVEN
IN LUXEMBURG 2020/2022**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Énergie et de
l'Aménagement du territoire

Département de l'aménagement
du territoire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

 LISER
LUXEMBOURG INSTITUTE OF
SOCIO-ECONOMIC RESEARCH

 ProRaum
Raumplanung und Flächenmanagement