Lücke sucht Wohnung

Neue Chancen für den Wohnungsbau

„Baulücken – ein noch unentdecktes Potenzial für den Wohnungsbau“

Leitfaden für Kommunen

Informationsgrundlagen und Aktivierungsmöglichkeiten

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort

2 Baulückenmobilisierung – Worum geht es?
2 Das unterschätzte Potenzial
3 Das Baulückenprogramm – Unterstützung für die Gemeinden
4 Baulückenmobilisierung – Gute Beispiele

5 Baulückenmobilisierung – Wer sind die Akteure?
5 Mit guten Argumenten überzeugen
6 Mit Öffentlichkeitsarbeit und Kooperation zum Erfolg

7 Baulückenmobilisierung – Wie gehen wir es an?
7 Eigentümer als wichtige Zielgruppe
8 Eigentümeransprache lebt von der Kommunikation
9 Gezielte Eigentümeransprache – So geht es
10 Gezielte Eigentümeransprache – Gute Beispiele

11 Unterstützung und Förderung der Gemeinden
11 Instrumente zur Baulückenmobilisierung
12 Fördermöglichkeiten und fachliche Unterstützung

U4 Impressum

Vorwort

Im Januar 2014 hat die Regierung den Aufbau eines Programms zur Mobilisierung der unbebauten Grundstücke, auch Baulückenprogramm genannt, auf nationaler Ebene beschlossen.

Im aktuellen Regierungsprogramm gehören die Bekämpfung der Wohnungsnot und der steigenden Immobilienpreise zu den Hauptprioritäten der Regierungskoalition. Auch sollen die öffentlichen Akteure eine stärkere Rolle auf dem Immobilienmarkt spielen und dies in Zusammenarbeit mit den privaten. Eine kurz- bis mittelfristige Bebauung der Baulücken, also von Grundstücken mit geltendem Planungsrecht, ist ein wichtiges Puzzleteil der Kommunalplanung sowie der Wohnungsbaupolitik.

Der Staat und die Gemeinden besitzen zusammen nur rund 5 Prozent der verfügbaren Baulücken, so dass sich demzufolge über 90 Prozent dieser potenziellen Baugrundstücke in Privatbesitz befinden.

Wenn wir den Anforderungen aus dem Regierungsprogramm gerecht werden und auf nationaler Ebene Baulücken mobilisieren wollen, dürfen wir uns nicht alleine auf die Baulücken des Staates und der Gemeinden konzentrieren, sondern müssen uns verstärkt mit den Baulücken der privaten Grundstücksbesitzer auseinandersetzen. Der luxemburgische Staat kann sein Ziel nur erreichen, wenn er die Gemeinden als Partner und Vermittler auf seiner Seite hat.

Die Gemeinden sind demzufolge ein wichtiger Verbündeter, um die privaten Grundstücksbesitzer zu erreichen.

Mit Hilfe mehrerer Informationsveranstaltungen, die über das nationale Baulückenprogramm informierten, sowie der Fachkonferenz zum Thema „Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache“ wurden die Gemeindeverantwortlichen darüber informiert, mit welchen Mitteln sie an private Baulückenbesitzer herantreten können.

Diese Broschüre knüpft an diese Fachkonferenz an. Ziel ist es, durch eine offensive Öffentlichkeitsarbeit die Maßnahmen der Baulückenaktivierung zu unterstützen, deren politische Akzeptanz zu erhöhen und den Gemeinden eine praktische Hilfestellung durch gebündelte Informationen und Anregungen zum Thema „Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache“ bereitzustellen.

Marc Hansen
Minister für Wohnungsbau

Baulückenmobilisierung – Worum geht es?

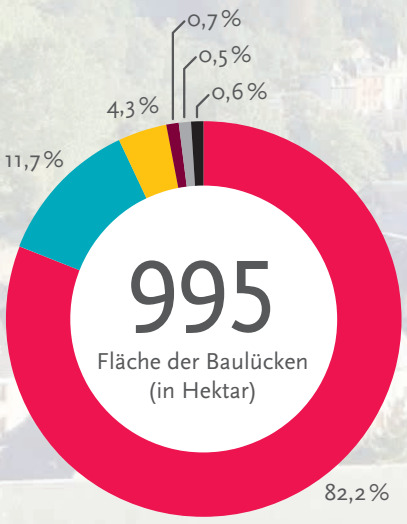
Das unterschätzte Potenzial

„Das Baulandpotenzial auf Baulücken umfasst ca. 995 ha (2013). Rund 30.000 Wohnungen könnten darauf entstehen.* Aber: 94 Prozent der Baulücken sind in Privateigentum!“

Durch das „Observatoire de l’habitat“ des Ministeriums für Wohnungsbau wird laufend das theoretische Wohnbaulandpotenzial der Gemeinden erfasst (Baulücken sowie mittel- bis langfristig aktivierbare Wohnbauflächen). Die Baulücken umfassen 36,6 Prozent der potenziell verfügbaren Wohnbauflächen.

Die öffentlichen Akteure haben eine immer bedeutendere Rolle auf dem Immobilienmarkt, zunächst sollen die staatlichen und kommunalen Baulücken bebaut werden. Die meisten Baulücken befinden sich allerdings nicht im Eigentum der öffentlichen Hand, sondern gehören natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts. Um großflächig etwas zu bewirken, müssen die privaten Eigentümer und vor allem die natürlichen Personen eingebunden werden. Der Staat kann die Ziele des Regierungsprogramms nur erreichen, wenn er die Gemeinden als bürgernahe Partner hat, um an die privaten Grundstücksbesitzer heranzutreten.

* Eine GIS-technische Analyse des neuen Baubestandes innerhalb von Wohn- und Mischgebieten zeigte 2010 bis 2013, dass pro Wohnung rund 3 Ar Nettoflächen verbraucht wurden. Unbenommen der tatsächlich realisierbaren Dichtewerte (zum Beispiel aufgrund Flächennutzungsplan, Grundstückszuschnitten) ergibt sich so ein geschätztes theoretisches Potenzial.



Eigentümertypen der Baulücken

- Natürliche Personen
- Juristische Personen des Privatrechts (Gesellschaften, Firmen, Vereine etc.)
- Gemeinden
- Staat
- Weitere öffentliche Akteure (zum Beispiel Fonds du Logement)
- Gemischte und unbekannte Eigentümer

Das Baulückenprogamm – Unterstützung für die Gemeinden

Im Juli 2014 wurde von der Regierung das nationale Baulückenprogramm beschlossen. Es bietet den Gemeinden vielfältige Unterstützung im Flächenmanagement und bei der Mobilisierung ihrer Baulücken (Ansprechpartner und Beratung siehe Seite 12 und 13).

- Alle Gemeinden haben direkten und geschützten Zugang auf die interaktive Karte (Baulücken-Layer) im nationalen Geoportal (https://communes.geoportail.lu). Damit können die erfassten Baulücken von der Gemeinde korrigiert und ergänzt werden *> Grundlage für ein kommunales Baulückenmanagement bei der Siedlungsentwicklung.*
- Die Beratung und Unterstützung für die Gemeinden bei der Durchführung eines Baulückenprogramms erfolgt durch das Ministerium für Wohnungsbau *> aktives Baulückenmanagement für die Gemeinden wird sichergestellt.*

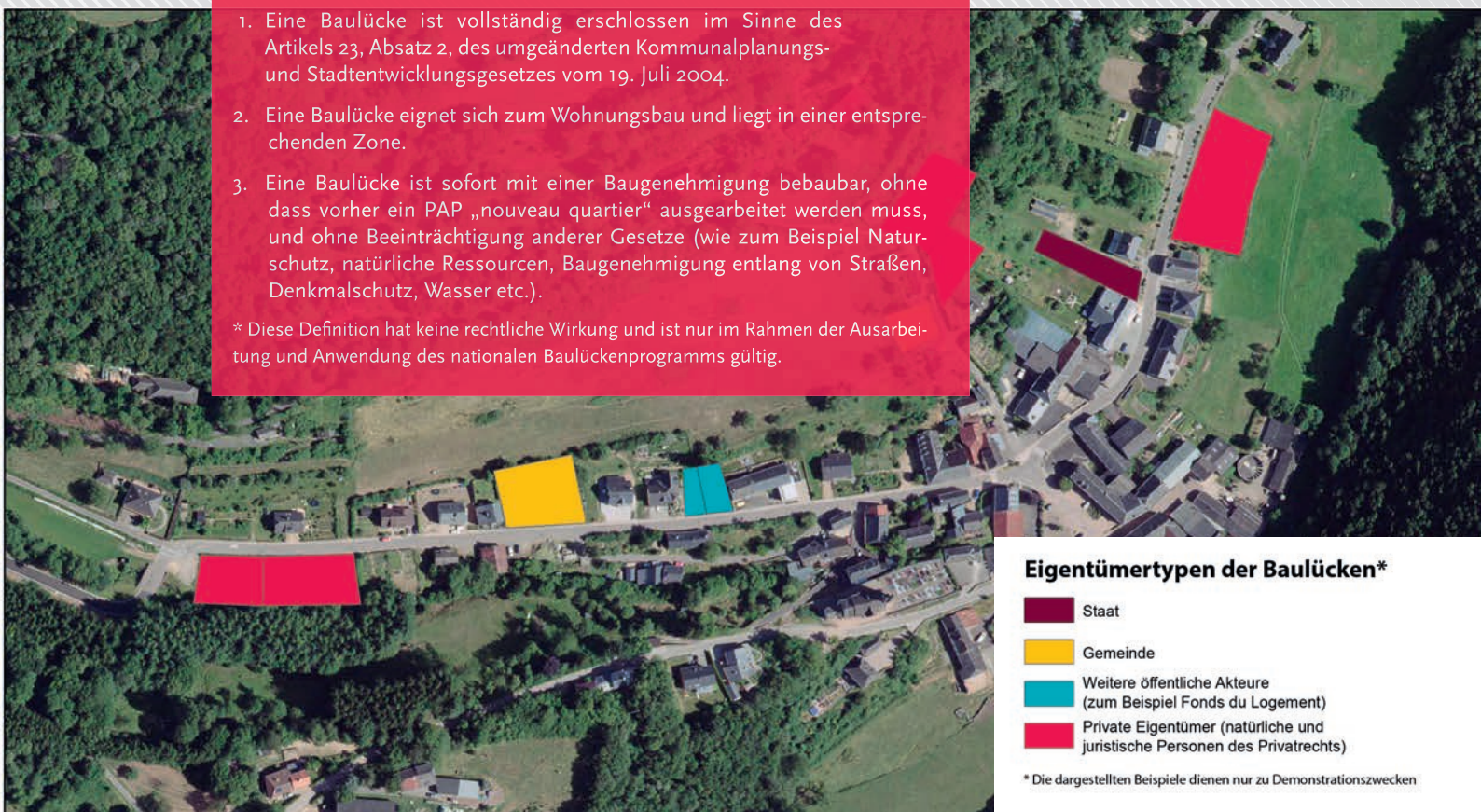
Baulücken liegen innerhalb eines Siedlungsgebietes und müssen verschiedene Bedingungen für eine schnelle Aktivierung erfüllen.

Definition Baulücke*

1. Eine Baulücke ist vollständig erschlossen im Sinne des Artikels 23, Absatz 2, des umgeänderten Kommunalplanungs- und Stadtentwicklungsgesetzes vom 19. Juli 2004.
2. Eine Baulücke eignet sich zum Wohnungsbau und liegt in einer entsprechenden Zone.
3. Eine Baulücke ist sofort mit einer Baugenehmigung bebaubar, ohne dass vorher ein PAP „nouveau quartier“ ausgearbeitet werden muss, und ohne Beeinträchtigung anderer Gesetze (wie zum Beispiel Naturschutz, natürliche Ressourcen, Baugenehmigung entlang von Straßen, Denkmalschutz, Wasser etc.).

* Diese Definition hat keine rechtliche Wirkung und ist nur im Rahmen der Ausarbeitung und Anwendung des nationalen Baulückenprogramms gültig.

Muster-Ausschnitt aus dem Baulücken-Layer im nationalen Geoportal.



Baulückenmobilisierung – gute Beispiele

Stadt Luxemburg

110.499 Einwohner

Neubau mit Appartements auf Baulücke

Rue de Cessange

- Lage Stadtrand
- Grundstücksgröße: 6,04 Ar (netto)
- Bauträger: Thomas Piron
- Zeitraum: 2013 bis 2015
- Neubau von sechs Appartements
- Die Stadt Luxemburg hat das Grundstück mittels Erbpachtrecht (droit d'emphytéose) an den Bauträger weitergegeben.

Schifflingen

9.966 Einwohner

Einfamilienhaus mit Geschäft sowie Wohnungen auf Baulücke

Rue de la Paix/Rue de la Croix

- Lage direkt im Zentrum
- Grundstücksgröße: 3,37 Ar (netto)
- Bauträger: Fonds du Logement
- Zeitraum: 2010 bis 2013
- Bebauung der Baulücke (40 % der Nettofläche) mit Renovierung eines benachbarten Gebäudes sowie Abriss eines Gebäudes und Ersatzneubau.

Baulückenmobilisierung – Wer sind die Akteure?

Mit guten Argumenten überzeugen

In der kommunalpolitischen Diskussion und in der Öffentlichkeit sind die Vorteile der aktiven Innenentwicklung häufig nicht präsent. Insbesondere für Grundstückseigentümer lohnt es sich, über neue Perspektiven und Wertsteigerungsoptionen ihres Besitzes nachzudenken.

Mehrwert für Städte & Gemeinden

- Erhöhung der Wohnungsversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen
- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur und damit Kostenersparnisse
- Innerörtliche Aufwertung und Schaffung moderner Wohnqualitäten
- Sicherung natürlicher Wirtschaftsgrundlagen (Boden für die Landwirtschaft)
- Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand

„Mit der Bebauung meines Grundstückes habe ich einen erheblichen Wertzuwachs erzielt und gleichzeitig mit einer individuell geplanten Wohnung für mein Alter vorgesorgt."

Mehrwert für Eigentümer als Bauherren

- Planungssicherheit, da weniger Möglichkeiten der Umklassierung durch die Gemeinde (zum Beispiel in ein Bauerwartungsgebiet „zone d'aménagement différé")
- Investition in nachhaltige Wertanlage (Immobilien)
- Individuelle Bauweise ohne Vertragsverpflichtung mit Bauunternehmern möglich
- Sicherung regelmäßiger Einnahmen durch Vermietung
- Vorsorge für selbstbestimmtes Wohnen im Alter (etwa barrierefreier Wohnraum) und neue Wohnformen
- Nähe zu Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen

„Da weiss man schon, welche Nachbarn man hat."

Mehrwert für Eigentümer als Verkäufer

- Geringere Besteuerung des Mehrwertes bei Immobilienverkäufen. Zeitlich begrenzte Massnahme vom 01.07.2016 bis 31.12.2017. (Loi du 29 juin 2016 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directes)
- Einkommensteuerbefreiung bei Spekulationsgewinnen und Einkünften („bénéfices de spéculation et plus-values") bei der Veräußerung von Immobilien an den Staat, die Gemeinden oder die Gemeindeverbände (Art. 29. im Gesetz „Pacte Logement" vom 22. Oktober 2008)

Mehrwert für Investoren und Zuziehende

- Möglichkeiten zur Realisierung moderner Wohnqualitäten in zentraler Lage
- Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- Infrastruktur wie Kindergarten, Bus, Geschäfte bereits vorhanden
- Einsparen von Erschließungskosten
- Inanspruchnahme von Beratungsleistungen und finanzieller Unterstützung

Mit Öffentlichkeitsarbeit und Kooperation zum Erfolg

Den Blick auf die Innenentwicklung zu lenken, erfordert eine aktive Öffentlichkeitsarbeit. Die verschiedenen Zielgruppen sind die Grundstückseigentümer, die Öffentlichkeit (Anwohner und Bürger), Bauwillige sowie die kommunalen Verwaltungen und die Gemeinderäte. Betrachten Sie auch die Presse als wichtigen Partner!

Frühzeitige Information über das Baulückenprogramm der Gemeinde bzw. der Gemeindeverbände oder einzelne Maßnahmen, wie eine geplante Befragung der Baulückeneigentümer, erhöht den Erfolg. Die Beteiligten werden für die Abhängigkeiten zwischen Wohnungsbedarf, sozial verträglichen Wohnraumangeboten, Baupotenzialen und Flächenverbrauch sensibilisiert. Die gezielte Information zu den Aspekten Innenentwicklung, Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache kann zum Beispiel erfolgen durch

- Printprodukte wie Flyer, Plakate oder Broschüren
- Internetplattform
- Informationsabend/Veranstaltungsreihe mit interessanten Fach-/Gastvorträgen
- Ausstellung zu Bauen im Bestand mit Vernissage
- Radiobeitrag/Werbespot
- Beiträge in den Social Media
- Auslobung (zum Beispiel Wettbewerb „Die schönste Baulückenbebauung des Jahres“)

Interkommunale Kooperation

Kommunikations- und Aktivierungsmaßnahmen der Innenentwicklung bieten in der Zusammenarbeit mehrerer Kommunen besondere Vorteile. Eine gemeinsam durchgeführte Öffentlichkeitskampagne zu den Vorteilen der Baulückenaktivierung spart sowohl Finanzen als auch personellen Aufwand. Die Zusammenarbeit verleiht dem Aufgabenfeld mehr Schlagkraft in der Umsetzung, da Entscheidungen zu Wohnungsbauinvestitionen und die Wohnungssuche im regionalen beziehungsweise Stadt-Umland-Kontext stattfinden und sich nicht auf eine Gemeinde konzentrieren.

Baulückenmobilisierung – Wie gehen wir es an?

Eigentümer als wichtige Zielgruppe

„In den Baulücken schläft ein ganzes Wohngebiet.“ Die Schlagzeile umschreibt plakativ ein zentrales Motiv für die Notwendigkeit der Baulückenaktivierung in den Gemeinden. Neben bewährten Ansätzen der Innenentwicklung (zum Beispiel Stadtsanierung, Dorferneuerung) gibt es weitere erfolgversprechende Ansätze. So spielt die gezielte und systematische Ansprache und Beratung von Baulückeneigentümern als Handlungsstrategie in den Gemeinden bisher kaum eine Rolle.

Traditionell werden Baugrundstücke häufig als Kapitalanlage und/oder für Kinder und Enkel bevorratet. Dem Privateigentum wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Bei der gezielten Ansprache von Privateigentümern – und das sind die meisten Baulückeneigentümer – handelt es sich also um ein neues, möglicherweise politisch umstrittenes Aktivitätsfeld der Gemeinden. Wo liegen die Vorteile für die Kommunen, mit den Eigentümern von Baulücken Kontakt aufzunehmen?

„Freuen Sie sich auf Anrufe von freundlichen Baulückenbesitzern, die Ihre Beratungsangebote gerne annehmen.“

„In den Baulücken schläft ein ganzes Wohngebiet.“

Eigentümeransprache – Mehrwert für die Gemeinden

Qualifizierte Entscheidungsgrundlage

Die Rückmeldungen der Eigentümer gewährleisten eine verbesserte Abschätzung der „realistischen“ innerörtlichen Potenziale

> ***mehr Planungssicherheit***

Neue Bau- und Wohnangebote

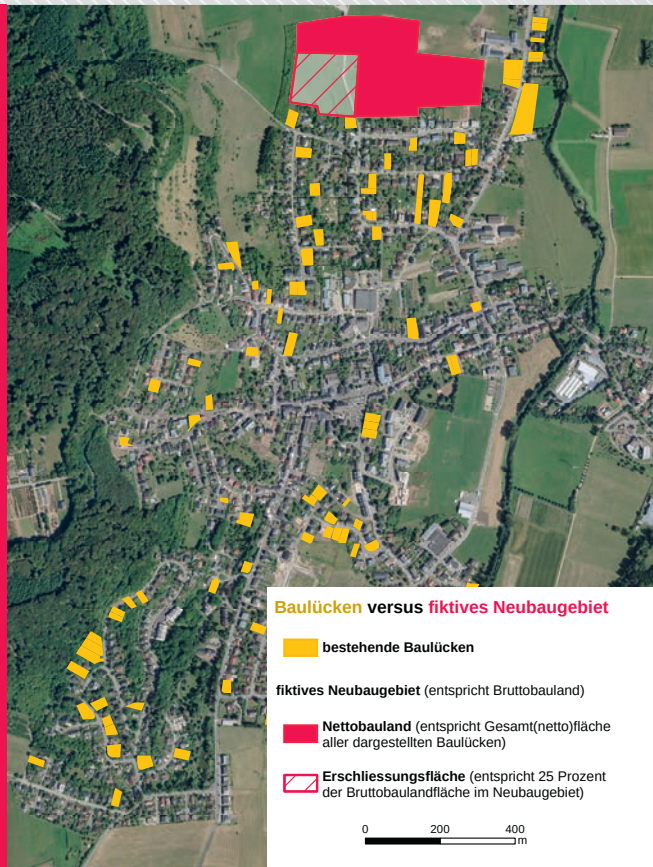
Verkaufsbereite oder investitionsbereite Eigentümer ermöglichen die Erweiterung des Angebots an Baugrund und Wohnbauprojekten

> ***mehr Bürgerservice***

Gezielte Mobilisierungsstrategien

Aufgrund der Rückmeldungen ist eine passgenaue Gestaltung der Beratungs- und Unterstützungsangebote für Eigentümer und Bauwillige möglich

> ***mehr Wohnraum***



Infoveranstaltung

Im Vorfeld der Befragungsaktion hilft eine Infoveranstaltung für Bürger und Eigentümer, wichtige Fragen im direkten Kontakt zu klären. Die Zusammenhänge zwischen Wohnraumbedarf, Baulückenpotenzialen und Vorteilen der Mobilisierung können aufgezeigt werden.

Eigentümeransprache lebt von der Kommunikation

Baulücken liegen in der Regel vereinzelt und weit verstreut im Siedlungsgefüge und bilden häufig ein großes nutzbares Baulandpotenzial. Bei einer größeren Anzahl von Baulücken lohnt es sich, die Eigentümer systematisch anzusprechen und über einen kurzen Fragebogen ihre Interessen und ihren Unterstützungsbedarf zu erfragen.

Bevor die Eigentümeransprache startet, sollten der Gemeinderat sowie der technische und administrative Dienst der Gemeinde informiert werden, um auf Fragen aus der Bürgerschaft vorbereitet zu sein. Wichtig ist auch, sich im Vorfeld über das Angebot der Gemeinde an die Baulückeneigentümer zu verständigen, um den entsprechenden Beratungsservice rechtzeitig bereitstellen zu können.

Laufende Abstimmung mit den gemeindlichen Gremien

Ablauf der Eigentümeransprache	Zeitrahmen
Zusammenstellung bzw. Prüfung der Baulücken (https://communes.geoportail.lu)	1 Monat
Ermittlung der Eigentümerdaten	1 Monat
Vorbereitung Anschreiben und Fragebogen	1 Woche
Pressemitteilung und/oder Infoveranstaltung	2 Tage
Serienbriefversand mit Rücklaufzeit	1 Monat
Erinnerungsschreiben mit Rücklaufzeit	1 Woche
Auswertung und Dokumentation des Rücklaufes	1 Monat

Gezielte Eigentümeransprache – so geht es

Die Grundlage der gezielten Eigentümeransprache stellt ein kurzer, kompakter Fragebogen dar, dessen Beantwortung durch den jeweiligen Eigentümer in fünf bis zehn Minuten erfolgen kann. Ein freundliches Anschreiben des Bürgermeisters liegt dem Fragebogen bei und erläutert Anlass und Vorgehensweise der Befragung.

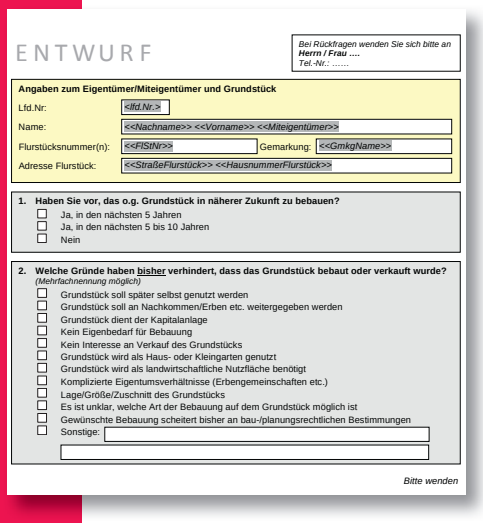
„Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Die Daten werden vertraulich behandelt!“

Der Fragebogen enthält Fragen zu folgenden Themen:

- Angaben zu Eigentümer/Parzelle
- Bebauungsabsichten und Zeitraum
- Gründe, warum die Parzelle bisher nicht bebaut oder verkauft wurde
- Bereitschaft zu Verkauf, Tausch oder eigener Investition
- Beratungs-/Unterstützungsbedarf zu Baurecht, Wohnbaumodellen, Förderungen

Der Fragebogen wurde für deutsche Städte und Gemeinden entwickelt und erfolgreich angewendet. Eine Anpassung an die luxemburgische Situation wird derzeit überprüft. Weitere Informationen finden Sie unter

http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/sparpraxis/baulueckenaktivierung/index.htm



ENTWURF

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Herrn / Frau ....
Tel.-Nr.: .....

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Lfd.Nr: <lfd.Nr.>
Name: <<Nachname>> <<Vorname>> <<Miteigentümer>>
Flurstücksnummer(n): <<FlStNr>> Gemarkung: <<GmkgName>>
Adresse Flurstück: <<StraßeFlurstück>> <<HausnummerFlurstück>>

1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?
☐ Ja, in den nächsten 5 Jahren
☐ Ja, in den nächsten 5 bis 10 Jahren
☐ Nein

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?
(Mehrfachnennung möglich)
☐ Grundstück soll später selbst genutzt werden
☐ Grundstück soll an Nachkommen/Erben etc. weitergegeben werden
☐ Grundstück dient der Kapitalanlage
☐ Kein Eigenbedarf für Bebauung
☐ Kein Interesse an Verkauf des Grundstücks
☐ Grundstück wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
☐ Grundstück wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
☐ Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
☐ Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
☐ Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
☐ Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen
☐ Sonstige:

Bitte wenden

Ausschnitt aus Beispiel-Fragebogen für Baulückeneigentümer (Deutschland)

Was Sie sonst noch wissen sollten

Wie erreichen wir eine möglichst hohe Antwortquote?

Hier hilft eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit, die Hintergründe und Argumente beleuchtet.

Ist der Aufwand für die Gemeinden gerechtfertigt?

Die systematische schriftliche Befragung von Baulückeneigentümern lohnt sich ab einer Größenordnung von mehr als 10 bis 15 Eigentümern. Aus dem Rücklauf ergibt sich ein realistisches Bild der aktivierbaren Flächen. Die Interessenlage ist dokumentiert und auch Eigentümer, die nicht antworten, bekommen den Impuls, über ihr Grundstück nachzudenken.

Wie steht es mit dem Datenschutz?

Der Datenschutz ist gewährleistet, die Antworten werden streng vertraulich und nur verwaltungsintern verwendet.

Gezielte Eigentümeransprache – gute Beispiele

Befragung von Baulückeneigentümern in Pfullingen

In der süddeutschen Stadt Pfullingen (18.500 Einwohner) wurden im Jahr 2009 insgesamt 239 Eigentümer von Baulücken angeschrieben. Mehr als die Hälfte der Eigentümer (55,2 Prozent) hatte an der Befragung teilgenommen, die Verkaufsbereitschaft lag bei 27 Prozent der angeschriebenen Eigentümer. Im Nachgang konnte die Gemeinde interessierten Eigentümern eine Bauberatung anbieten. 2010 wurde eine internetgestützte Grundstücksbörse eingerichtet, mit deren Hilfe bis 2012 bereits 30 Grundstücke verkauft werden konnten. Im Frühjahr 2013 waren noch 14 Bauplätze verfügbar, seit Dezember 2015 sind alle über die Baulückenbörse angebotenen Grundstücke vermarktet!

„Die Eigentümeransprache war ein voller Erfolg. Die Wiederholung ist für den Sommer 2016 geplant."
Stadtplanungsamt Pfullingen

Ansprechpartnerin:

Baulückenprogramm der Stadt Luxemburg

Direction de l'Architecte – service bâtiments

Carole PAX

Tel.: (+352) 4796-3198

E-Mail: cpax@vdl.lu

Das Projekt „Baulücken" der Stadt Luxemburg

Ausgehend von einer Vielzahl städtischer, bereits erschlossener Baulücken kleiner und mittlerer Größe hatte die Stadt Luxemburg in den Jahren 2006, 2010 und 2014 jeweils einen Architekten-Wettbewerb zum Bau von Wohnungen auf stadteigenen Grundstücken ausgelobt. Der Wettbewerb richtete sich jeweils an Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Bauträgern. Ziel war die Bereitstellung einer Vielfalt von zeitgemäßen, städtischen Wohnungen zu bezahlbaren Preisen für eine gemischte Bevölkerung. Die Wohnungen werden zum Teil vermietet, zum Teil verkauft, wobei ein Erbpachtrecht zum Tragen kommt.

Unterstützung und Förderung der Gemeinden

Instrumente zur Baulückenmobilisierung

Das Gesetz „Pacte Logement“ vom 22. Oktober 2008 unterstützt die Gemeinden bei der Aktivierung von Baulücken in Privateigentum.

Vorkaufsrecht („droit de préemption“) auf Grundstücke gegenüber anderen Käufern, soweit dies dem Wohl der Allgemeinheit dient. Es gilt für Grundstücke in den „zones de développement“, in den „zones à restructurer“, in den „zones de réserves foncières“, in den „zones d’aménagement différé“ und im angrenzenden Außenbereich des Ballungsgebiets (Art. 3. – Art. 12.).

Jährliche kommunale Sonderabgabe auf bestimmte Immobilien („taxe communale spécifique annuelle sur certains immeubles“), u. a. auf zu bebauende Grundstücke, die bisher unbebaut sind, obwohl seit 3 Jahren eine Baugenehmigung erteilt werden könnte (Art. 15. – Art. 28., Befreiungsfälle ausgenommen Art. 18.).

Neudefinition der „unbebauten Grundstücke“ („immeubles non-bâtis“) und Einführung der neuen Kategorie „zu Wohnzwecken zu bebauende Grundstücke“ („terrains à bâtir à des fins d’habitation“). Einführung eines jährlichen Verzeichnisses dieser Grundstücke möglich, das von der Gemeinde für die „administrations des contributions directes“ erstellt wird (Abgeändertes Bewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934).

Festsetzung eines neuen Besteuerungssatzes („taux d’assiette“) für die „zu Wohnzwecken zu bebauenden Grundstücke“ und Möglichkeit der neuen Kategorisierung für „bebaute und unbebaute Grundstücke“ bei der Grundsteuer B (Abgeändertes Grundsteuer-Gesetz vom 01. Dezember 1936).

Jährliche Abgabe nach Anordnung der Bauverpflichtung („obligation de construire“), wenn keine Bebauung erfolgt (Abgeändertes Gesetz vom 19. Juli 2004 über die kommunale Planung und städtebauliche Entwicklung).

Fördermöglichkeiten und fachliche Unterstützung

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik zielt vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf eine substanzielle staatliche Förderung von Wohnbauprojekten ab.

Wohnungsbau der Gemeinde als öffentlicher Bauträger

Um die öffentlichen Bauträger bei neuen Wohnungsbauprojekten unterstützen zu können, werden alle Projekte, an denen der Staat über sein Ministerium für Wohnungsbau partizipiert, in ein Mehrjahresprogramm, das „Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés" aufgenommen. Die Palette der finanziellen Beteiligungen des Staates an den kommunalen Wohnbauprojekten liegt je nach Art der Investition zwischen 50 und 100 Prozent der anfallenden Kosten. Die maximalen Förderungen im Überblick:

Bau/Verkauf von Wohnungen

- Bis zu 50 Prozent der Erschließungskosten für Baugrundstücke, die durch den Abriss von Altbestand und den Bau der technischen Infrastruktur entstehen (Straßen und Wege, Kanalisation, Wasser-, Gas- und Fernwärmeleitungen, Strom- und Telekommunikationsleitungen).
- Bis zu 50 Prozent Beteiligung an den Entwicklungskosten von Bauprogrammen, soweit es den Aspekt der Stadtplanung, der Architektur und der Technik betrifft.
- Bis zu 70 Prozent Beihilfen zur Bereitstellung von Spielplätzen und Grünflächen.
- Bis zu 70 Prozent der Zinsaufwendungen von Krediten, die für die Vorfinanzierung der Grundstückserschließung und des Wohnungsbaus benötigt werden (maximal 24 Monate).
- Bis zu 50 Prozent Beteiligung am Erwerb von Baugrundstücken, falls die Verwertung des Grundstücks innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab dem Erwerbsdatum erfolgt. Sie steht jedoch nur dann zu, und zwar abgesehen von den übrigen Beteiligungen, wenn die Rechte der Wohnungskäufer auf Grundlage des Gesetzes zum Erbpachtrecht eingerichtet werden.

Mietwohnungen

- Bis zu 75 Prozent der Herstellungskosten für Erwerb, Bau und/oder Renovierung von Mietwohnungen durch eine Gemeinde als öffentlicher Bauträger.
- Bis zu 70 Prozent Beteiligung für die Schaffung von Unterkünften für Studenten.
- Bis zu 100 Prozent Beteiligung für die Schaffung von Unterkünften für ausländische Arbeitnehmer und Asylbewerber.

Ansprechpartner:

Ministère du Logement

Dirk PETRY

Tel.: (+352) 247-84845

E-Mail: dirk.petry@ml.etat.lu

Gemeinden im Wohnungsbaupakt („Pacte Logement“)

Die Gemeinden, die dem „Pacte Logement“ beigetreten sind, können die finanzielle Unterstützung des Staates auch zur Schaffung neuer Wohnungen einsetzen (Gesetz „Pacte Logement“ vom 22. Oktober 2008 über die Förderung des Wohnungswesens und die Schaffung eines Wohnungspakts mit den Gemeinden).

Das nationale Baulückenprogramm

Zur Klärung von fachlichen Fragen, wie etwa zur Baulückenerfassung, zu Aktivierungsinstrumenten und der Kommunikation mit den Privateigentümern steht ebenfalls das Wohnungsbauministerium zur Verfügung.

Das nationale Geoportal

Für Fragen zum Baulückenkataster im Geoportal, wie etwa zu Zugang, Kontoeröffnung, Kartenbearbeitung und Kartenerstellung, steht die Vermessungsverwaltung zur Verfügung.

Weitere Informationen

Bock, Hinzen und Libbe (Hrsg.) 2011: Nachhaltiges Flächenmanagement - Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung.

http://www.difu.de/publikationen/2011/nachhaltiges-flaechenmanagement-ein-handbuch-fuer-die.html

Ansprechpartnerin:
Pacte Logement und Baulückenprogramm

Ministère du Logement

Carmen WAGENER

Tel.: (+352) 247-84821

E-Mail: carmen.wagener@ml.etat.lu

Ansprechpartner:
nationales Geoportal

Administration du Cadastre et de la Topographie

Francis KAELL

Tel.: (+352) 44901-801

E-Mail: support.geoportail@act.etat.lu

Impressum

Lücke sucht Wohnung. Neue Chancen für den Wohnungsbau

Redaktion und Konzept:

Ministère du Logement
4, Place de l'Europe
L-1499 Luxemburg
Tel.: (+352) 247-84819
E-Mail: info@ml.public.lu
Internet: www.logement.lu

In Zusammenarbeit mit Baader Konzept GmbH, Mannheim
Dr. S. Müller-Herbers, Dipl.-Ing. C. Kauertz
(Projekt „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung" im REFINA Forschungsverbund und Fachkonferenz in Luxemburg zum Thema Baulücken)
www.baaderkonzept.de, www.3fdesign.de

Foto- und Quellennachweis:

Administration du Cadastre et de la Topographie: Titelseite, Seite 3, Seite 4, Seite 7 (Luftbildgrundlagen, 2013)
Baader Konzept GmbH: Seite 6 unten, Seite 8, Seite 10 unten links
Fonds du Logement: Seite 4 oben rechts
LISER / Observatoire de l'Habitat – Ministère du Logement: Seite 2 (Datengrundlagen der Grafik, 2013),Titelseite, Seite 3, Seite 7 (Luftbildbearbeitung Musterausschnitte, 2013), Seite 4
Ministère du Logement: Seite 6 oben
SIP/Christian Aschmann: Seite 12, Seite 13
SIP/Christof Weber: Seite 11
SIP/Yves Kortum: Seite 1
Ville de Luxembourg: Seite 4 oben links, Seite 10 unten rechts

Juli 2016
ISBN 978-2-919995-01-1

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement