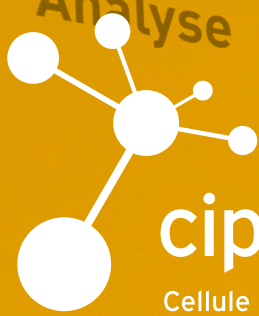


# PHASE I: Analyse



**cipu.lu**

Cellule nationale  
d'information  
pour la politique  
urbaine

- interfaces avec l'existant / contexte
  - Wat fehlt en den Alestouwen? der Stad?
  - Population / Ménages / Structure
- besoins réels et politiques à identifier
  - abordable? mixité? espaces verts?
- développer une idée du quartier
- identifier les acteurs qu'il faut impliquer

Welche Themenfelder sollen analysiert werden?

# PHASE II: Prognosen

Projections

- projections hétéroclées / communales / régionales
- équipements: — écoles...
- trafic / mobilité
- approvisionnement

Für welche Entwicklungen sollen Prognosen erstellt werden?

# Instrument „Lokale Wohnungsbaustrategien“

# PHASE III: Ziele



- densité / effectation / typologies
- idée / spécificité du quartier
- définir le mixité de population
- abordable dans le contexte spécifique
- besoins en emplois / espaces
- quote-part d'habitants sédentaires

Für welche Themenbereiche sollen Ziele der Strategie definiert werden?

- habitat participatif / coopératif
- équipements
- emplois / commerces de proximité
- phases du développement (équipements-...)

# PHASE IV: Maßnahmen



Dokumentation des CIPU-Workshops  
am 6. Februar 2018 in Esch-sur-Alzette



Die zweite Konvention zur „*Cellule Nationale d'Information pour la Politique Urbaine*“ (CIPU) mit einer Laufzeit von 2017 bis 2021 wurde unterzeichnet von:

- » Ministère du Développement Durable et des Infrastructures (MDDI),  
Département de l'aménagement du territoire,
- » Ministère du Logement,
- » Ville de Dudelange,
- » Ville d'Esch-sur-Alzette,
- » Ville de Luxembourg.

Als nationale Plattform für Stadtpolitik konzentriert sich die CIPU im Jahr 2017 auf das Thema des bezahlbaren Wohnungsbaus. Weitere Informationen auf: [www.cipu.lu](http://www.cipu.lu) sowie auf Facebook ([www.facebook.com/CIPULux](https://www.facebook.com/CIPULux)) und Twitter ([@cipulux](https://twitter.com/cipulux)).

#### **Dokumentation des Workshops „Lokale Wohnungsbaustrategien“ am 6. Februar 2018 in Esch-sur-Alzette**

**Autoren:** Zeyen+Baumann (Lex Faber, Marie Sauerhöfer) und Spatial Foresight (Kai Böhme, Sebastian Hans) für das CIPU-Büro, Tom Becker (uni.lu)

**Layout:** Zeyen+Baumann

**Symbole:** [www.vecteezy.com](http://www.vecteezy.com), user: carterart

**Fotos:** © Patty Neu ([www.photoneu.lu](http://www.photoneu.lu))

Mai 2018





Am 6. Februar 2018 hat der zweite CIPU-Workshop zum Thema „bezahlbarer Wohnungsbau“ stattgefunden. Insgesamt haben sich ca. 35 Teilnehmer aus verschiedenen Institutionen (siehe Anhang) im Foyer der Schule des Quartier „Nonnewisen“ in Esch-sur-Alzette zusammengefunden, um gemeinsam die Perspektiven des Instrumentes „lokale Wohnungsbaustrategie“ auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen zu diskutieren. Im Anschluss an die Ausarbeitung des Instrumentenkastens zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des ersten Workshops wurde für die Folgeveranstaltung – auf der Grundlage des Feedbacks zur ersten Veranstaltung – eine strategische Perspektive gewählt:

- » In welcher Form ist es sinnvoll in luxemburgischen Städten, Gemeinden oder Regionen lokale Wohnungsbaustrategien aufzustellen?
- » Wie sollen diese Prozesse aufgebaut sein und welche Inhalte darin behandelt werden?
- » Welche Instrumente / Maßnahmen sollten in welchem Kontext angewendet werden?

Die Diskussion wurde in vier Arbeitsgruppen geführt, welche jeweils eine unterschiedliche räumliche Ebene behandelten:

- » Tisch 1: **Regionale Ebene,**
- » Tisch 2: **Städtische Ebene,**
- » Tisch 3: **Kommunale Ebene,**
- » Tisch 4: **Quartiersebene.**

Aufgabe der Gruppen war es, für die verschiedenen räumlichen Ebenen ein exemplarisches „*cahier des charges*“ für eine lokale Wohnungsbaustrategie zu entwerfen. Die Diskussion beruhte dabei auf fiktiven Fallbeispielen mit unterschiedlichen räumlichen, demografischen und politischen Rahmenbedingungen.

In diesem Dokument werden die Ergebnisse der Diskussionen vom CIPU-Büro zusammengefasst. Ziel ist es, beispielhaft die möglichen Inhalte und Vorgehensweisen einer lokalen Wohnungsbaustrategie auf den vier räumlichen Ebenen darzustellen und die Diskussionen der Gruppen abzubilden. Abschließend wird jeweils die Einschätzung der Gruppe wiedergegeben, inwiefern es in Luxemburg sinnvoll ist eine solche Strategie auf der jeweiligen räumlichen Ebene aufzustellen.

Das vorliegende Dokument spiegelt nicht unbedingt die Auffassung jedes einzelnen Teilnehmers sowie der einzelnen CIPU-Partner wieder, sondern gilt als Dokumentation der Diskussion im Rahmen der Veranstaltung.

Der Workshop wurde durch das CIPU-Büro, in Zusammenarbeit mit der Stadt Esch-sur-Alzette, dem LISER sowie der Universität Luxemburg organisiert und durchgeführt.

Im Anschluss an den Workshop fand in Zusammenarbeit mit der Stadt Esch-sur-Alzette eine Präsentation sowie eine Besichtigung des „Quartier Nonnewisen“ statt.







# EINLEITUNG



cipu.lu

Cellule nationale  
d'information  
pour la politique  
urbaine

Dokumentation des CIPU-Workshops  
am 6. Februar 2018 in Esch-sur-Alzette





Begrüßung durch den Schöffen Martin Kox und Begehung des „Quartier Nonnewisen“ mit dem Architekten Luc Everling (Stadt Esch-sur-Alzette)



## Einleitung

Steigende Wohn- und Immobilienpreise und die gleichzeitige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stellen luxemburgische Städte und Gemeinden vor eine große Herausforderung.

Im Rahmen des 1. CIPU-Workshops wurden bereits unterschiedliche Instrumente diskutiert, die den Gemeinden in diesem Kontext zur Verfügung stehen. In dieser Diskussion wurde die Bedeutung von bedarfs- und zielgerichtetem Handeln hervorgehoben, inklusive einer analytisch fundierten Herangehensweise an die lokale Wohnraumversorgung, z.B. die Definition von Bedarfen anhand von Zielgruppen, Typologien usw.

Zu diesem Zweck können lokale oder regionale Wohnungsbaustrategien aufgestellt werden. Diese können ganz unterschiedlich und bedarfsgerecht, entsprechend der lokalen Bedürfnisse und Ansprüche, aufgezogen werden, da sie kein regulatorisches Regelwerk sind.

Gegenstand des 2. CIPU-Workshops zum Thema „bezahlbarer Wohnungsbau“ war es daher, die

spezifischen Ansprüche an solche Strategien in Luxemburg herauszuarbeiten und beispielhaft ein „cahier de charges“ für unterschiedliche räumliche Ebenen zu entwerfen.

Zur Anregung der Diskussion wurde im Vorfeld des Workshops ein Input-Papier durch das CIPU-Büro ausgearbeitet, welches zwei Ansätze aus den Nachbarländern Deutschland und Frankreich vorstellt.

Während französische Gemeinden verpflichtet sind ein **Programme Local de l’Habitat (PLH)** aufzustellen, ist das deutsche Beispiel der **Wohnraumversorgungskonzepte** freiwillig. In beiden Ländern bestehen aber starke Bezüge zwischen der lokalen Wohnungsbaustrategie und der staatlichen Förderung von Einzelprojekten.

Die Inhalte des Input-Papiers werden im Folgenden aufgegriffen. Dabei dienen die Beispiele lediglich der Inspiration und erheben nicht den Anspruch ohne weiteres auf Luxemburg übertragbar zu sein.



### Weitere Informationen:

**CIPU – Cellule d’Information pour la Politique Urbaine (2017):** Instrumentenkasten „bezahlbarer Wohnungsbau“

Dokumentation des 1. CIPU-Workshops im Juni 2017 in Dudelange zum Thema „bezahlbarer Wohnungsbau“, welche eine ausführliche Auswahl an bestehenden und denkbaren Instrumenten in diesem Themenfeld umfasst sowie auf interessante Referenzen verweist.

abrufbar unter: <http://www.cipu.lu/index.php/base-documentaire>





## BEISPIEL FRANKREICH: Programme Local de l'Habitat (PLH)

In Frankreich muss seit 1983 für Gebietskörperschaften der interkommunalen Zusammenarbeit (*Établissement public de coopération intercommunale/EPCI*) mit mehr als (aktuell) 30.000 Einwohnern ein *Programme Local de l'Habitat (PLH)* erarbeitet werden. Dabei handelt es sich um ein wesentliches Instrument für die Bestandsaufnahme, Definition und Programmierung von Investitionen und Maßnahmen im Bereich der lokalen Wohnungspolitik.

Einen wichtigen Themenkomplex bildet der Sozialwohnungsbau. Das Gesetz zum PLH wurde in der Vergangenheit stetig an die veränderten Sachlagen auf dem französischen (sozialen) Wohnungsmarkt angepasst und teilweise neu ausgerichtet. Dadurch dienen lokale Wohnbaustrategien auch der Umsetzung von national definierten Zielstellungen.

Nach der aktuellen Gesetzeslage wird ein solches Programm für einen Zeitraum von sechs Jahren ausgearbeitet und definiert die zukünftige Ausrichtung der lokalen Wohnungspolitik. Die Ziele (*document d'orientation: principes et objectifs*) und der Aktionsplan (*plan d'action*) mit Maßnahmen werden auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse (*diagnostic*) des bestehenden Wohnungsmarktes erarbeitet.

Ein solcher Aktionsplan besteht in der Regel aus Maßnahmen-Steckbriefen, die pro Maßnahme unter anderem die folgenden Inhalte umfassen können :

- » Bestandsaufnahme,
- » Ziele,
- » Konzept-Beschreibung,
- » Erwartete Ergebnisse,
- » Zuständigkeiten und Kooperationspartner,
- » Maßnahmen und Umsetzung.

Da die kommunalen *Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)* – vergleichbar mit den PAG in Luxemburg – mit den Aussagen der PLH konform sein müssen, enthalten die PLH eine Aufschlüsselung des Umsetzungsprogramms für die kommunale Ebene, mit dessen Hilfe die betroffenen Gemeinden ihre PLU an den auf interkommunaler Ebene geltenden PLH anpassen können.

Innerhalb des laufenden Zeitraumes des PLH sind jährliche Berichte zum Fortschritt der Umsetzung vorzulegen, in denen die erreichten Ergebnisse anhand der definierten Ziele evaluiert werden. Dabei sind außerdem soziale und demographische Veränderungen zu erheben und zu analysieren sowie die Zielerreichung bzw. -annäherung anhand der genannten Indikatoren zu messen. Zudem wird die Umsetzung der definierten Maßnahmen evaluiert. Ein Zwischenbericht nach drei Jahren sowie ein Endbericht nach Ablauf der sechs Jahre sind ebenfalls gesetzlich vorgesehen.



## BEISPIEL DEUTSCHLAND: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

In vielen deutschen Bundesländern bilden kommunale Wohnraumversorgungskonzepte die Voraussetzung für eine finanzielle staatliche Förderung. Dies ist im Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) von 2002 festgelegt. Im WoFG werden keine inhaltlichen Vorgaben für die Ausgestaltung eines solchen Konzeptes gemacht. Grundsätzlich sollen allerdings „die Konzepte [...] die Grundlage für ein bestmögliches kommunales Handeln im Hinblick auf die Versorgung der unterschiedlichen Nachfragergruppen vor Ort bilden“ sowie individuell auf die Rahmenbedingungen der jeweiligen Gemeinde zugeschnitten sein.

Im Rahmen eines Forschungsprogrammes wurden zwischen 2004 und 2006 unterschiedliche Konzepte untersucht, die „zahlreiche Problemfelder und Inhalte im Sinne des WoFG enthalten“. Bei der Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten wird in der Regel die folgende Vorgehensweise befolgt :

1. **Situationsanalyse** des lokalen Wohnungsmarkts und plausible **Prognosen** zu seiner mittel- und langfristigen Entwicklung zur Abschätzung des zukünftigen Bedarfes,
2. Wohnungspolitische und/oder stadtentwicklungspolitische **Zielsetzung** für die Gesamtkommune; dabei können ggf. einzelne räumliche Teilbereiche zusätzlich besonders hervorgehoben werden.
3. Konkrete **Strategien, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen** zur Erreichung der definierten Ziele,
4. **Monitoring** zur Überprüfung der Zielerreichung.

Wohnraumversorgungskonzepte werden in einem Ämter- bzw. fachbereichsübergreifenden Erstellungsprozess erarbeitet und werden in der Regel offiziell durch die Kommune beschlossen. In den Erarbeitungsprozess soll möglichst auch die private und öffentliche Wohnungswirtschaft mit einbezogen werden.

Deutsche Wohnraumversorgungskonzepte sind dementsprechend ein freiwilliges und informelles Instrument, welches oftmals vorbereitend für bzw. in Verbindung mit Stadtentwicklungskonzepten, Flächennutzungsplänen oder finanziellen Förderprogrammen für die jeweilige Kommune ausgearbeitet wird. Dabei wird häufig Wert auf einen fachübergreifenden Erarbeitungsprozess sowie die Einbindung einer Vielzahl von Akteuren gelegt, um eine möglichst große Akzeptanz des Dokumentes zu erreichen. Dies erleichtert eine anschließende Umsetzung. Durch den Beschluss des Konzeptes durch die kommunalpolitische Vertretung wird eine hohe Bindungswirkung des Konzeptes angestrebt.





## SYNTHESE DER BEISPIELE:

### Bestandteile einer lokalen Wohnungsbaustrategie

Zur Strukturierung der Diskussion werden im Folgenden die Bestandteile einer lokalen Wohnungsbaustrategie aufgeführt. Im Rahmen des Workshops soll anhand von unterschiedlichen Beispielen (Region, größere Stadt, kleinere Gemeinde) diskutiert werden, in welcher Form, in welchem Umfang und mit welcher Zielstellung diese im spezifischen Kontext Luxemburgs von Bedeutung sind und wie diese umgesetzt werden können.

#### Grundlage: Kooperation verschiedener Akteure

Kommunale Wohnbaustrategien sollten möglichst unter Einbezug einer Vielzahl an unterschiedlichen und fachübergreifenden Akteuren (Stadtplanungsamt, Wohnungsamt, Sozialamt, Wohnungswirtschaft, Beratungs- und Planungsbüro, Politik, ...) erstellt werden, um eine größtmögliche Akzeptanz zu erzielen. Dabei sollten alle beteiligten Akteure sowohl bei der Konzepterstellung als auch bei der späteren Umsetzung mit einbezogen werden.

Die zentrale Steuerung des gesamten Prozesses sollte dabei innerhalb der Verwaltung untergebracht werden. Durch einen anschließenden politischen Beschluss, so wie es in Deutschland auf kommunaler und in Frankreich auf regionaler Ebene geschieht, kann eine gewisse Bindungswirkung des Instrumentes erzielt und die Umsetzung des Konzeptes erleichtert werden.

---

*Innerhalb der folgenden Schritte zur Aufstellung einer lokalen Wohnbaustrategie können Akteure auf unterschiedliche Art und in unterschiedlicher Tiefe mit eingebunden werden. Die Form der Einbindung ist jeweils unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten zu definieren.*

---

#### 1. Schritt: Bestandsaufnahme und Analyse

In einem ersten Schritt wird die aktuelle Situation der Gemeinde dargestellt. Dies bedeutet, dass die aktuelle Bevölkerungsstruktur und Haushaltsstruktur sowie der bestehende Wohnungsbestand (Miet- und Eigentumsobjekte) analysiert werden kann. Hierfür sind sowohl qualitative als auch quantitative Daten heranzuziehen, um ein möglichst genaues Bild zu erhalten. Kommunal interessante Handlungsfelder wie beispielsweise bezahlbarer und/oder sozialer Wohnraum, Wohnen im Alter oder auch Wohnraum für Flüchtlinge können in diesem Schritt analysiert werden.

---

*In diesem Bereich ist insbesondere auch die Verfügbarkeit der erforderlichen Datensätze in Luxemburg zu berücksichtigen. Synergie-Effekte mit ohnehin laufenden Planungen sind denkbar – z.B. mit der Datenerhebung und Analyse im Rahmen der étude préparatoire eines Plan d'Aménagement Général (PAG).*

---

#### 2. Schritt: Prognosen zur zukünftigen Entwicklung

Mittels Prognosen über die zukünftige Entwicklung der drei Faktoren (Bevölkerungsstruktur, Haushaltsstruktur, Wohnungsbestand), welche die Wohnraumnachfrage beeinflussen, lassen sich Abschätzungen über den zukünftigen Bedarf treffen. Aus der Differenz zwischen der aktuellen Situation und der prognostizierten Situation lässt sich z.B. die zukünftige Nachfrage ableiten. Hierfür können unterschiedliche Trendvarianten und Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung herangezogen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass prinzipiell Haushalte am Wohnungsmarkt nachfragen und nicht Einzelpersonen. Deshalb ist die Datenerhe-

bung der Bevölkerungszahlen auf Haushaltsebene wichtig. Auch sollten die Prognosen mit Bezug auf Alters- und Einkommensgruppen erfasst werden, um den Wohnungsbedarf auch bezüglich der unterschiedlichen Wohnungstypen (z.B. Studentenwohnheim, altengerechtes Wohnen, Familienwohnen, Luxuswohnraum, bezahlbarer Wohnraum etc.) abschätzen zu können.

---

*Aufgrund der besonderen Situation des Landes sowie spezifischer lokaler, regionaler und nationaler Dynamiken des Wohnungsmarktes ist zu klären, inwiefern anhand von lokalen Prognosen verlässliche Aussagen getroffen werden können. Lokale Wohnungsmärkte sind stark abhängig von externen Faktoren und je nach räumlicher Ebene einer Wohnungsbaustrategie ist der Einsatz von Prognosen dementsprechend zu differenzieren.*

---

### 3. Schritt: Definition von Zielen

Ist der zukünftige Bedarf festgestellt, lassen sich wohnungspolitische Ziele für die Gemeinde oder die Region aufstellen. Diese sind jeweils auf den spezifischen Raum anzupassen und spiegeln auch die politische Schwerpunktsetzung bzw. Ziele der Stadtentwicklung wider. Ziele können beispielsweise aus den folgenden Schwerpunktbereichen gewählt werden:

- » Mietwohnungsraum,
- » Sozialer Wohnungsbau,
- » Wohnraum im Eigentum,
- » Wohnraum für ältere Menschen/Senioren,
- » Neue Wohnformen und alternative Modelle des Wohnungsbaus,
- » Bestandsentwicklung und Nachverdichtung,
- » Innenentwicklung und Konversion vs. Flächenneuinanspruchnahme,

- » Information, Sensibilisierung und Beratung,
- » Kooperation mit Bürgern, Eigentümern und der Wohnungswirtschaft.

---

*Die Zielstellung muss jeweils an die spezifischen Gegebenheiten angepasst sein und darf sich nicht auf allgemeine Zielvorgaben reduzieren. Sie dienen nicht nur als Grundlage für die Konzepterarbeitung, sondern auch für die Vorbereitung des Monitorings und einer zukünftigen Fortschreibung der Strategie.*

---

### 4. Schritt: Definition von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Die Maßnahmen und Handlungsempfehlungen werden aus der Analyse und den Zielsetzungen abgeleitet. Diese sollten möglichst nach bestimmten Themenblöcken bzw. thematischen Schwerpunkten zusammengefasst werden. Hier ist je nach Gemeinde und individueller Problemstellung eine eigene Herangehensweise zu finden.

Für die anschließende Umsetzung von Maßnahmen ist es wichtig, möglichst konkrete Maßnahmenformulierungen zu haben, welche z.B. in Form von Steckbriefen erfolgen kann. Konkret sollten dabei auch die Instrumente zur Umsetzung genannt und die zu erwartende Wirkung der Maßnahmen erläutert werden. Weiterhin sollte jeweils die Zuständigkeit innerhalb der administrativen Struktur und der Zeithorizont für die Umsetzung festgelegt werden.

---

*Inhaltlich sind hier beispielsweise die Maßnahmen und Instrumente, welche im Rahmen des ersten Workshops erarbeitet und im Dokument „Instrumentenkasten bezahlbarer Wohnungsbau“ veröffentlicht wurden, anwendbar.*

---



## 5. Schritt: Monitoring

Unter Monitoring wird die regelmäßige Beobachtung des Umsetzungsprozesses und der Evaluierung der Zielerreichung verstanden. In Frankreich werden hierfür, wie bereits genannt, jährliche, wie auch Zwischen- und Endberichte verfasst, in denen die erreichten Ergebnisse mit den festgelegten Indikatoren verglichen und die Maßnahmenumsetzung evaluiert wird.

Der vom BBR (2006) veröffentlichte Leitfaden „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte“ (ExWoSt-Informationen 30/1) empfiehlt ebenfalls eine jährliche Aufarbeitung der erreichten Ergebnisse, die Analyse der Entwicklungen und Veränderungen am Wohnungsmarkt sowie die Überprüfung der Gültigkeit der Prognosen und der Maßnahmenumsetzung.

---

*Auf der Grundlage eines Monitorings kann die Diskussion um die Thematik des Wohnungsbaus versachlicht und konkrete Erfolge auf lokaler Ebene hervorgehoben werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass – je nach räumlicher Ebene – der Einfluss von externen Faktoren erheblich sein kann und dass diese z.T. nur schwer in einem lokalen Monitoring-System abzubilden sind.*

---



## Weiterführende Informationen und Quellen

Für weiterführende Informationen zum Thema der lokalen Wohnungsbaustrategien können folgende Quellen herangezogen werden:

- » Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2005): **Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte**. 2. Zwischenbericht. BBR-Online-Publikation, November 2005; abrufbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002\\_2006/DL\\_KommWohnraumversorgung2ZBLF.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002_2006/DL_KommWohnraumversorgung2ZBLF.pdf?__blob=publicationFile&v=3)
- » Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2006): **Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte**. ExWoSt-Informationen 30/1, Bonn 2006, abrufbar unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/30/exwost30.html?nn=422618>
- » Centre d'Amélioration du Logement de Meurthe-et-Moselle (CAL 54) ; Agence d'Urbanisme et de Développement Lorraine Nord (AGAPE) ; Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord (2013) : **Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Longwy : Orientations – Actions**. Janvier 2013, abrufbar unter : <http://www.ccal-longwy.fr/preparer-lavenir/habitat-et-logement/plh/>
- » Centre d'Amélioration du Logement de Meurthe-et-Moselle (CAL 54) ; Agence d'Urbanisme et de Développement Lorraine Nord (AGAPE) ; Agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord (2012): **Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Longwy : Diagnostic**. Avril 2013, abrufbar unter : <http://www.ccal-longwy.fr/preparer-lavenir/habitat-et-logement/plh/>
- » ExWoSt (2006): **Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte** - Endbericht. Bearbeitet von Analyse & Konzepte im Auftrag des BMVBS und des BBR, Juli 2006, abrufbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2004undFrueher/KommunaleWohnraumversorgungskonzepte/DL\\_Endbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2#](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2004undFrueher/KommunaleWohnraumversorgungskonzepte/DL_Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2#)
- » L'Agence de Développement et d'urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise (ADEUS) (2012): **La mise en œuvre du suivi du programme local de l'habitat de Haguenau**. Les Notes de l'ADEUS 80, Novembre 2012, abrufbar unter : [http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg80-habitat/files/note-80\\_suivi-plh-haguenau\\_web.pdf](http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg80-habitat/files/note-80_suivi-plh-haguenau_web.pdf)
- » Mulhouse Alsace Agglomération (2011): **Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 : Diagnostic, document d'orientation et programme d'actions**, décembre 2011, abrufbar unter: <http://www.mulhouse-alsace.fr/fr/programme-local-de-lhabitat>
- » Stadt Gütersloh und Bauverein Gütersloh (2011): Handlungsleitfaden Wohnen: **Zukunftsaufgaben der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung**. Dortmund 2011, abrufbar unter : [http://www.guetersloh.de/tiny/pmmH//upload/binarydata\\_guetersloh4cms/22/15/04/00/00/00/41522/Handlungsleitfaden\\_Wohnen.pdf](http://www.guetersloh.de/tiny/pmmH//upload/binarydata_guetersloh4cms/22/15/04/00/00/00/41522/Handlungsleitfaden_Wohnen.pdf)



PHASE I:  
Analyse

Gibt es eine  
Form von  
Bevölkerung?

Welche  
Wohnungs-  
typen  
sind es im  
Bestand?

Wohnung?  
T/A (K) ?  
Vorteile  
Zeit

Beitrag  
verhältnismäßig

Hilfsleistung  
um Bestand  
zu unterrichten

Bevölkerung  
strukturell

Welche  
Zielgruppen,  
soziale  
Mischung?

Welcher  
soziale  
MIX  
haben wir?

Preis-  
Wohnungs-  
markt?

WELCH WIE WAS  
WIESO WENIGER WARUM

Ausdehnungs-  
Entwicklung?

- 11 -

Freiflächen  
entwicklung  
Landwirtschafts-  
entwicklung

PHASE II:  
Anbindung an  
das  
Verkehrnetz  
Progr (ZEMDEL)

Infrastruktur  
Lücken?

Anbindung an  
das  
Verkehrnetz

Progr (ZEMDEL)

$[M] = ? E$

PHASE III:  
Ziele

Kurze  
Arbeitswege

SOZIAL  
(MIX)  
BALANCE

Lebens-  
qualität

Angebot  
werden  
Mieten +  
Wohnen?

gezielte  
staatliche  
Förderung  
regionaler  
Projekte

Ziele  
messbar  
machen  
MACHT WIR

PHASE IV:  
Maßnahmen

Planung  
Grundstruktur  
Preisbau

REGIONAL  
ENTWICK-  
LUNG  
GEWISSEN

RECHNUNGS  
HUMANES

VERGLEICHEN  
GEMEINDE  
+  
STAAT

VERGLEICHEN  
RECHNEN  
MACHEN  
TECHN

PROJEKT  
RECHNEN  
PROJEKT  
DURCH DEN  
START

Instrumente  
Anpassung

Simplifiziert  
administrativ

Agence  
régionale de  
habitat ?

qualitative  
Mischungen

PHASE V:  
Monitoring

WELCH  
ANALYSE  
?

ANALYSE  
DES  
MIX  
12 TOOLS  
LERNEN

Umfragen  
qualitative  
+ quantitative

# TISCH 1:

## Regionale Wohnungsbaustrategie





## Regionale Wohnungsbaustrategie (Tisch 1)

Tisch 1 diskutierte die Entwicklung einer Wohnungsbaustrategie auf regionaler Ebene. Eine solche Strategie sollte in interkommunaler Zusammenarbeit erarbeitet werden und sowohl kommunale als auch nationale Belange und Vorgaben berücksichtigen. Die Gruppe ging in ihren Rahmenbedingungen davon aus, dass eine regionale Struktur die Koordination des Planungsprozesses übernimmt. Generell spielt auf der regionalen Ebene die interkommunale Abstimmung eine wichtige Rolle in der Diskussion.

### Allgemeiner Ansatz der Gruppe

Der allgemeine Ansatz der Gruppe baute auf der Notwendigkeit auf, die Belange unterschiedlicher Akteure auf regionaler Ebene zusammenzubringen. Dementsprechend lag ein Fokus auf der Einbindung möglichst vieler unterschiedlicher Akteure. Dabei wurde jedoch unterstrichen, dass die konkrete Umsetzung der Strategie über Maßnahmen im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der komplexen Akteurskonstellationen wurden für die unterschiedlichen Arbeitsschritte sehr pragmatischen Ansätze diskutiert. Dabei wurden auch Fragen bzgl. der administrativen Vereinfachung (in ohnehin schon komplexen Zusammenarbeiten), der Finanzierung bzw. Förderung von regional „gesteuertem“ Wohnungsbau und möglicher regionaler Instanzen zur Unterstützung der Arbeit aufgeworfen.

### Vorgeschlagene Vorgehensweise

Grundsätzlich wurde davon ausgegangen, dass eine regionale Wohnungsbaustrategie auf Vorgaben und Bedürfnissen sowohl der nationalen als auch der kommunalen Ebene aufbauen sollte. In vielen Fällen wird es notwendig sein, diese erst zu erarbeiten oder so zu formulieren, damit sie in regionalen Wohnungsbaustrategien aufgegriffen werden können. Auch darf die politische Dimen-

sion nicht vergessen werden, da politische Ängste für die Entwicklung oder Umsetzung einer regionalen Strategie hemmend wirken können.

Die notwendigen Analysen zur Unterfütterung regionaler Wohnungsbaustrategien sollten zu großen Teilen auf bestehende Analysen und Prognosen zurückgreifen.

### Fragestellung

Auf der regionalen Ebene dreht sich die Fragestellung über die verschiedenen Phasen hinweg um folgende wesentliche Themen:

- » Was ist auf **nationaler Ebene** gewollt?
- » Was ist von den **betroffenen Gemeinden** gewollt?
- » Welcher **soziale Mix** ist gewollt?
- » Wie sehen **Finanzierungsmodelle** aus?
- » Wie ist die **regionale Ebene** organisiert?

### Arbeitsschritte

Im Rahmen der **Analyse** wurde u.a. diskutiert, dass eine Wohnungsbaustrategie auf regionaler Ebene sich auf nationale Vorstellungen und Zielsetzungen beziehen muss. Daher müssen neben den kommunalen Belangen auch die nationalen Vorstellungen herangezogen werden, um zu definieren, welche Aspekte in die Analyse eingehen sollten. Andere Fragestellungen, die in der Analyse abzudecken wären, umfassen die Bevölkerungsstruktur und soziale Mischung (in der Region und unterschiedlichen Teilen der Region), Pendlerströme, Wohnungsbautypen, Wohnungsmarktpreise und Informationen über Flächenverfügbarkeiten



und Besitzverhältnisse. Mit Bezug auf die planerische Dimension sollten auch die räumlichen Unterschiede bzgl. Infrastrukturversorgung und insbesondere die Anbindung ans Verkehrsnetz in die Erhebung eingehen.

Es wurde davon ausgegangen, dass die meisten Daten für die Bestandsanalyse durch das Zusammentragen von Informationen aus unterschiedlichen Quellen beschafft werden können. Dabei wurde jedoch auch darauf verwiesen, dass in vielen Fällen nicht alle vorhandenen Informationen und Daten zugänglich sind.

**Prognosen** wurden auf regionaler Ebene vor allem für Fragen der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung als wichtig erachtet. Dabei sollten jedoch auch unterschiedliche Teilgruppen – Bevölkerungsgruppen und Typen von Arbeitsplätzen – berücksichtigt werden. Auch Fragen zur Flächenentwicklung, vor allem mit Bezug auf Freiflächen, sollten in den Prognosen Berücksichtigung finden.

Neben modellbasierten statistischen Prognosen kann auch die Entwicklung diverser Szenarien von Interesse sein.

Die **Zielstellung** einer regionalen Wohnungsbaustrategie ist ein komplexes Thema, da es keine wirklichen regionalen Entwicklungsziele gibt. Vielmehr entstehen die regionalen Zielsetzungen aus dem Kombinieren und Austarieren nationaler und kommunaler Zielsetzungen. Dabei können politische Ängste unterschiedlicher Akteure leicht zum Hindernis werden.

Inhaltlich sollten die Ziele die Bereiche Lebensqualität, soziale Mischung bzw. Balance zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, aber auch den Ausgleich zwischen Wohnen und Arbeiten sowie die Möglichkeit für kurze Arbeitswege adressieren. Im Idealfall können die Ziele mit konkret messbaren Indikatoren verknüpft werden. Die fehlende oder schwierige Messbarkeit eines Zieles sollte allerdings kein Ausschlusskriterium sein.

Regionale Arbeitsgruppen mit klar definierten Aufträgen und der Dialog mit relevanten Akteuren wurden als die primären Ansätze zur Erarbeitung der Ziele betrachtet. Dabei steht die Findung gemeinsamer Ziele im Vordergrund. Es darf jedoch nicht nur um die Erarbeitung von Zielen und Strategien gehen. Der Fokus muss auf der Umsetzung liegen.

Als **Maßnahmen** zur Umsetzung einer regionalen Wohnungsbaustrategie wurden insbesondere Finanzierungsinstrumente, Subventionen, finanzielle Förderung regionaler Wohnungsbauprojekte durch den Staat, und Möglichkeiten zur Beeinflussung von Grundstückspreisen diskutiert.

Zur Entwicklung und Umsetzung eines Maßnahmenpaketes bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit auf politischer und technischer Ebene sowie einer Zusammenarbeit zwischen Staat und Gemeinden (z.B. in Form einer Konvention). Es sind aber auch regionale Moderatoren bzw. Motivatoren sowie eine entsprechende Personalausstattung auf regionaler Ebene oder zumindest Personen mit Verantwortung für die regionale Ebene nötig. In diesem Zusammenhang wurde auch die Möglichkeit ins Spiel gebracht, dies über eine regionale Agentur abzuwickeln.

Das **Monitoring** sollte einerseits die Regionalentwicklung aus der Sicht des Wohnungsbaus umfassen und andererseits Maßnahmen zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie. Dabei sollte sich das Monitoring ganz klar auf die Punkte der Analyse und Zielsetzungen der Strategie beziehen. Als besonders wichtiger Punkt wurde die Frage aufgebracht, wie sich die Zahl der Wohneinheiten und die Preisgestaltung für unterschiedliche Wohntypen in der Region entwickeln.

Das Monitoring sollte dabei nicht nur auf existierende Statistiken aufbauen, sondern auch Umfragen mit quantitativen und qualitativen Aspekten in Betracht ziehen.

## Beteiligte Akteure

Die Gruppe setzte auf eine frühzeitige Einbindung einer Vielzahl von Akteuren. Dabei verschieben sich jedoch die Rolle und das Gewicht der einzelnen Akteure von Arbeitsschritt zu Arbeitsschritt.

Im Rahmen der Analyse und Prognosearbeit sollten insbesondere Akteure eingebunden werden, die Zugang zu relevanten Informationen haben. Neben den Gemeinden und der Region wurden u.a. das Katasteramt, das Wohnungsbauministerium, die Landesplanung, das nationale Institut für Statistik (STATEC), die Generalinspektion der Sozialen Sicherheit (IGSS), die nationale Kommission für Datenschutz (CNPD), die Steuerverwaltung und das Finanzministerium, aber auch die Universität und Forschungseinrichtungen wie LISER und LIST genannt.

Bei der Entwicklung der Ziele und Maßnahmen und auch bei der Umsetzung stehen neben den Gemeinden und den relevanten Ministerien, vor allem die Bürger, Unternehmen und Entwicklungsgesellschaften in der Region, aber auch überkommunale Strukturen wie Syndikate oder Planungsagenturen im Vordergrund. Auch der Regionalmanager und sein Team bzw. regionale Moderatoren wurden als wichtige Akteure in diesen Phasen identifiziert.

## Eignung einer Wohnungsbaustrategie auf regionaler Ebene

Im Rahmen der Gruppendiskussion wurde eine regionale Wohnungsbaustrategie als wichtiges Instrument für eine geordnete Landes- und Regionalentwicklung hervorgehoben. Es stellt sich die Frage, ob die regionale Ebene nicht die sinnvollste Ebene für die Entwicklung von Wohnungsbaustrategien in Luxemburg ist.

Andererseits wurde aber auch die Komplexität der Erarbeitung und Umsetzung einer solchen Strategie unterstrichen. Da sie größtenteils auf interkommunaler Zusammenarbeit aufbaut, sind schwierige Kompromissfindungen und Lösungen für Interessensausgleiche eine echte Herausforderung. Zudem würde es vermutlich eines regionalen Akteurs mit entsprechender personeller Ausstattung bedürfen.

Es bleibt also die Frage, wie die generell als sinnvoll angesehene regionale Wohnungsbaustrategie tatsächlich in der Realität umgesetzt werden kann.



PHASE I:  
Analyse

Nachfrage  
akt. Bevölkerung  
Situation  
Wohnfläche & Wohnnutzung  
Angebot  
- Qualität  
- Quantität  
Eigentümerstruktur  
Art & Wert  
Gemeindedaten  
↳ Einwohnerzahl  
- Datenschatz  
stat. Anal. → Plan (Realität)

PHASE II:  
Prognosen

Bevölkerungshoh. / abend  
Lebensqualität  
Besitzstruktur  
externe Einflüsse  
Ausbaustruktur  
Szenario  
Mögliche

PHASE III:  
Ziele

Bevölkerungsbearbeitung  
Wohnungsbaugesellschaft  
leerstellen "füllen"  
(Priorität)  
Anteil sozialer Wohnbau  
Einwohner-Flächenentwicklung  
Steuern

PHASE IV:  
Maßnahmen

PAP  
Subsidien  
Anreize  
Eigentümersprache  
PAG (Stütz)  
Vorkaufsrecht  
Kauf  
Ankauf durch Gemeinden

PHASE V:  
Monitoring

Flächenmobilisierung  
PAG-Revision  
Preisentwicklung  
Feedback Loop.



# TISCH 2:

## Städtische Wohnungsbaustrategie





## Städtische Wohnungsbaustrategie (Tisch 2)

Der Tisch befasste sich mit der Entwicklung einer Wohnungsbaustrategie auf kommunaler Ebene einer größeren und zentralen Stadt in Luxemburg. Der Beispielraum dieser Strategie umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde. Er ist gekennzeichnet durch einen hohen Nachfragedruck sowie eine insgesamt differenzierte Eigentümerstruktur im Bestand und den verfügbaren Potenzialflächen.

### Allgemeiner Ansatz der Gruppe

Im Zuge der Diskussion wurden zahlreiche Aspekte genannt, die als Bestandteil einer Wohnungsbaustrategie auf städtischem Niveau in Frage kommen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass viele strategische und konkrete Vorschläge zur Sprache kamen, die primär in die Analyse- und Prognosephase fallen. Im Allgemeinen herrschte innerhalb der Gruppe ein Konsens über die genannten Punkte.

### Vorgeschlagene Vorgehensweise

Eine Wohnungsbaustrategie auf städtischer Ebene ist ein elementares Instrument für öffentliche Akteure, um nachhaltig Einfluss auf das Wohnraumangebot auszuüben. Hierfür kann im Vorfeld eine ausführliche Analyse des ‚Ist-Zustandes‘ auf dem Wohnungsmarkt sowie der Nachfrage durchgeführt werden. Diese kann sowohl quantitative als auch qualitative Aussagen treffen. Auf dieser Basis können anschließend mittels Prognosen verschiedene Szenarien für mögliche zukünftige Entwicklungen abgeleitet werden. Die anschließende Festlegung der Ziele der Wohnungsbaupolitik liegt grundsätzlich in den Händen der Politiker. Aus der Zielsetzung ergibt sich dann die konkrete Maßnahmenauswahl für die Umsetzung der Wohnungsbaustrategie. Diese beiden Schritte können auf städtischer Ebene allerdings auch genutzt werden, um den Dialog zwischen verschiedenen Akteuren, wie der Zivilgesellschaft, privaten Ent-

wicklern, der Stadtverwaltung, den bestehenden Wohnungsbaugesellschaften, etc. zu fördern.

### Fragestellung

Auf der Ebene der Stadt dreht sich die Fragestellung über die verschiedenen Phasen hinweg um folgende wesentliche Themen:

- » **Quantität** und **Qualität** des Wohnraumangebots,
- » Bestehende **Wohnraumnachfrage** in Quantität und Qualität (Vorlieben und Ansprüche, Wohnungsgrößen, Eigentümerstruktur, Belegungsart, finanzielle Belastungsgrenze), welche Formen werden hauptsächlich nachgefragt (deckt das Angebot den Bedarf)?
- » Welche **Haushaltsstruktur** bedarf welcher Wohnungsformen?
- » Wie kann die Stadt mit bestehenden **Leerständen** umgehen, die in naher Zukunft nicht entwickelt werden?
- » Welche **Durchmischung** bedarf es in welchem Gebiet der Stadt?
- » Wie kann ein möglichst hohes Niveau an **Wohnzufriedenheit** und **Wohnraumqualität** (Zusammensetzung, Besitzstruktur, Größe, finanzielle Belastbarkeit, etc.) anhand einer Wohnungsbaustrategie gefördert werden?
- » Wie kann eine Wohnungsbaustrategie auch dazu genutzt werden in bestimmten Quartieren und Gebieten das **Angebot der Wohnraumstruktur** zu beeinflussen (z.B. kleinteiligere Strukturen in urbanen Gebieten, größere Strukturen in weniger urbanen Gebieten)?



- » Sollen die Maßnahmen eher einen **Umbau** oder einen **Neubau** von Strukturen vorsehen, um den Bedarf an Wohnraum zu decken?
- » Durch welche Maßnahmen können die Antworten auf die gestellten Fragen in der Stadtlandschaft umgesetzt werden (**Welches ist das Instrument hinter den Wohnungsbaustrategien**)?
- » Wie schafft man Wohnraum für **sozial bzw. finanziell benachteiligte Personengruppen**, der teilweise besonderen Bedürfnissen gerecht werden muss?

## Arbeitsschritte

Für den ersten Arbeitsschritt der **Analyse** wurde eine Vielzahl an verschiedenen Informationsquellen und Datengrundlagen durch die Teilnehmer der Gruppe genannt. Grundsätzlich sind gemeindeeigene und öffentliche Daten zu berücksichtigen. Diese sind größtenteils bereits erhoben. Mögliche Quellen sind beispielsweise das kommunale Personenregister (État Civil), das ‚recensement général de la population‘ sowie andere Daten des STATEC für die Bevölkerungszahl, Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Wohnstruktur, Wohndauer und Mobilität. Weiterhin könnten Daten kommunaler Dienste über Wasser- und Stromverbrauch zur Ermittlung leer stehender Gebäude beitragen. Eventuell können die bereits existierenden Daten vernetzt bzw. kombiniert werden. Andere benötigte Daten sollten entsprechend der konkreten Fragestellung z.B. zu Wohnzufriedenheit, finanzieller Belastungsgrenze, etc. erhoben werden. Dafür können Workshops oder Befragungen mit Bürgern durchgeführt werden.

**Prognosen** sind auf städtischem Niveau relevant für eine Wohnungsbaustrategie, da sie die Zielsetzung der Strategie direkt beeinflussen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Analyse und bestehenden Planungen können daher Szenarien und/oder

Modelle entwickelt werden, um Aussagen zum zukünftigen Bedarf zu erhalten. Diese können nach Ansicht der Gruppe aus den Trends und den Bilanzen der Vergangenheit abgeleitet werden, sowie auch aus allgemeinen geopolitischen Trends. Ein Konsens bestand darüber, dass eine Wohnungsbaustrategie durch geopolitische Trends von nationaler Ebene beeinflusst wird, was eine gewisse Unsicherheit mit sich bringt. Prognosen dienen im städtischen Kontext nicht nur dazu, den zukünftigen Bedarf zu ermitteln, sondern auch dazu Änderungen im Wohnbestand, der Qualität und Typologie zu erlassen.

Zur Formulierung der **Zielstellung** der Wohnungsbaustrategie auf städtischem Niveau wurden partizipative Ansätze vorgeschlagen. Dabei sollen neben der politischen Ebene auch die Zivilgesellschaft, Verwaltung und andere öffentliche und private Akteure mit einbezogen werden.

Die **Maßnahmen** sind stark durch die betreffende Zielsetzung beeinflusst. Eine Wohnungsbaustrategie, die verstärkt auf die Errichtung großer Wohnkomplexe setzt, umfasst beispielsweise andere Maßnahmen als eine Strategie, die eine Entwicklung des Bestandes vorsieht. Eine Wohnungsbaustrategie sollte daher mit einem der Zielsetzung entsprechenden Maßnahmenkatalog ausgestattet werden. Beispielhaft dafür wurden die Errichtung einer städtischen Wohnbaugesellschaft genannt, die Umsetzung einer Strategie über den PAG (z.B. im Rahmen einer Überarbeitung) und über die Beeinflussung der Genehmigungen von Vorhaben anhand der PAP, finanzielle Anreize steuerlicher Natur oder Subsidien, Ausübung des Vorkaufrechts zur Erstellung eines Flächenpools und die Eigentümeransprache. Die Maßnahmen können im Zuge ihrer Definition an den nationalen Zielen orientiert und mit den benachbarten Gemeinden koordiniert werden.

Konkrete Vorschläge zum **Monitoring** ergeben sich für eine städtische Wohnungsbaustrategie prinzipiell aus der Zielsetzung. Das heißt, dass die

definierten Ziele der Strategie unmittelbar mit Indikatoren zur Überprüfung der Erreichung der Ziele verknüpft werden. Dabei wurde nicht nur eine laterale Beziehung der Ziele zu den Indikatoren genannt, sondern auch die Notwendigkeit die Ziele einer Wohnungsbaustrategie an den Indikatoren neu auszurichten. Mögliche Indikatoren sind die Preisentwicklung oder die erreichte Flächenmobilisierung.

### **Beteiligte Akteure**

Die einzubeziehenden Akteure für die Erstellung der Wohnungsbaustrategie auf der städtischen Ebene sind vielfältig und unterscheiden sich je nach Vorgehensweise und Phase. Grundsätzlich können alle Akteure, die Gegenstand einer solchen Strategie sind, konsultiert werden. Diese sind zum Beispiel die Bürger, Eigentümer, die öffentlichen Akteure und Verwaltung, nationale Wohnungsbaugesellschaften, private Entwickler, die Landesplanung. Für spezialisierte Aufgaben, wie Bedarfsermittlung oder Prognosen macht es Sinn spezialisierte Akteure einzubinden, zum Beispiel das LISER oder Soziologen.

### **Eignung einer Wohnungsbaustrategie auf Ebene einer Stadt**

Grundlegend ist eine städtische Wohnungsbaustrategie ein sinnvolles Instrument, um strategischen Einfluss auf den Wohnungsmarkt einer Stadt in Luxemburg zu nehmen.

Dabei gibt es allerdings zahlreiche Fragen unterschiedlicher Natur zu klären, was einen intensiven Austausch zwischen allen Akteuren bedarf. Dabei geht es darum ergebnisoffen die Bedürfnisse der Nutzer (Bewohner), Bereitsteller (Entwickler, privat oder öffentlich, Eigentümer) und der Akteure, die die Rahmenbedingungen setzen (Verwaltung, Politik) anzuhören. Ebenfalls muss eine Strategie mit den nötigen Instrumenten und dem Monitoring ausgestattet werden, um überhaupt effektiv zu sein.



PHASE I:  
Analyse

Jeune population  
qui veut se faire  
aider

Wachsen?  
Nicht besten  
mit

Fragestellung  
Subvention  
abhängig  
Prämien  
anfänger?

Alte  
2019

Un équilibre  
de l'offre  
de logements  
entre les  
"faibles" et les  
"forts"  
"Nécessité"

Umhütung  
von  
eigenen  
de

Strukturen  
von  
"clients"  
du logement

Wie wird die Situation in analysiert werden?

pb:  
Café Zimmer

Welche Methoden sollen zur

PHASE II:  
Prognose

nein  
lohnenswert  
oder nicht

Dienstleistungen  
existieren  
existenz

Nicht zu viel  
Waste

Sozial / Netz  
Wohnungsbau

Population  
cible  
communication  
à la commune

Für welche Entwicklungen sollen Prognosen erstellt werden?

augmenter la  
qualité du log.

Welche Prognose-Methodiken

PHASE III:  
Ziele

Qualitativ  
Kriterien  
für  
Nachverdichtung

bi. 10  
Lebensqualität

Anzahl an  
Wohnern erhöhen

Wohnqualität

Serviceleistungen  
am Standort

Für welche Themenbereiche sollen Ziele der Strategie definiert werden?

Finanzielle  
Erhaltung

PHASE IV:  
Maßnahmen

PAK überarbeiten  
/ ändern

Jeungun überlegen  
/ ändern

Einbau von  
/ ändern

Adapter  
Baurecht  
regulär dichte

Welche Arten von Maßnahmen sollen ausgearbeitet werden?

Wie wird die Maßnahmeninduziert

PHASE V:  
Monitoring

Soutien  
politique et  
financier au  
niveau national

Arbeitsschritt

un inventaire  
des besoins  
→ qui vont  
construire!

Bourgmestre  
fixe les  
règles et  
négocie avec  
acteurs

→ Acteur public  
→ F.D.L. !  
Caritas ?  
Naisel

ure

Comment  
satisfaire le  
besoin ?

Il faut encadrer  
le promoteur.

qui sont les  
personnes dans  
le besoin.

angezogen werden?

Welche Akteure sollen im Rahmen der Analyse-Phase der Strategie beteiligt werden?

nouvellement  
la population  
des quartiers

Investition

# TISCH 3:

## Kommunale Wohnungsbaustrategie

nen angewendet werden?

Welche Akteure werden an der Erstellung der Strategie beteiligt sein?

Communes  
"à quel moment  
intervient le logement?"

apote le foncier  
des log. abordable

net?

Welche Akteure werden an der Zielsetzung beteiligt sein?

Support technique  
- stabilité de la  
- Financement

Initiative  
promoteur  
communal  
- bail emphytéotique

Support technique  
nécessaire  
notamment  
affaire de locaux

égie élaboré?

Welche Akteure werden an der Maßnahmenkonzeption beteiligt sein?



**cipu.lu**  
Cellule nationale  
d'information  
pour la politique  
urbaine

„Lokale Wohnungsbaustrategien“  
Workshop am 6. Februar 2018 in Esch-sur-Alzette





## Kommunale Wohnungsbaustrategie (Tisch 3)

Arbeitsgruppe 3 befasste sich mit der Entwicklung von kommunalen Wohnungsbaustrategien auf der Ebene kleinerer Gemeinden, die im direkten Einzugsbereich einer größeren Stadt liegen und deshalb seit einigen Jahrzehnten ein starkes Bevölkerungswachstum sowie eine hohe Wohnungsnachfrage verzeichnen. Das neugeschaffene Wohnungsangebot bestand hier bisher in der Regel aus Mehrfamilienhäusern, welche anstelle von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen oder auf der grünen Wiese fast ausschließlich von privatwirtschaftlichen Akteuren errichtet wurden.

Großes Wohnungsbaupotenzial bieten bspw. die zahlreichen Baulücken in bestehenden Wohngebieten sowie alternde Einfamilienhausquartiere, welche ungenutzt bzw. umgebaut werden können. Die Gemeinden selbst besitzen kaum eigene Grundstücke, die für Wohnungsbauzwecke genutzt werden könnten. Bei dieser Aufgabenstellung ging es demnach darum, sehr unterschiedliche Entwicklungen, Interessen, Potenziale und Akteure zu berücksichtigen.

### Allgemeiner Ansatz der Gruppe

Eine der Vorgaben für Arbeitsgruppe 3 bestand darin, dass kleinere Gemeinden lediglich darauf bedacht seien, Wohneigentum zu unterstützen und deshalb nur bedingt Interesse an der Förderung von sozialem Wohnungsbau hätten. Diese Vorgabe wurde von der Gruppe gleich zu Anfang der Diskussion kritisch hinterfragt und anschließend verworfen. Ähnliches galt für die Wachstumslogik (d.h. Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum) vor deren Hintergrund Fragen zur zukünftigen Wohnungsbaupolitik auf nationaler und kommunaler Ebene generell diskutiert werden. Die Teilnehmer sprachen sich dafür aus, eine kritischere Haltung zum Wachstum von kleineren Gemeinden einzunehmen.

### Vorgeschlagene Vorgehensweise

Im Allgemeinen waren die Teilnehmer der Meinung, die Ausarbeitung kommunaler Wohnungsbaustrategien erfordere das Zusammenspiel von unterschiedlichen Akteuren, Instrumenten und Planungsebenen. Jede Gemeinde funktioniert etwas anders, was bedingt, dass es kein Universalrezept für die Erstellung von kommunalen Wohnungsbaustrategien geben kann und soll. Die Gemeinden sind überdies grundsätzlich auf die fachliche und finanzielle Unterstützung von staatlichen Behörden sowie die technische Unterstützung von Planungsbüros angewiesen. Auch soll auf bereits vorhandene Datengrundlagen zurückgegriffen werden.

### Fragestellung

Immer wiederkehrende Themen während der gesamten Diskussion in der Arbeitsgruppe 3 waren:

- » die Frage nach der **geeigneten städtebaulichen Dichte** (insbesondere bei der Nachverdichtung),
- » die **Sicherstellung der Lebens- und Wohnqualität**. Wiederholt wurden quantitative und qualitative Kriterien gefordert, die es erlauben eine solche Lebens- und Wohnqualität festzulegen.
- » Auch wurde darauf hingewiesen, dass der **Wissensstand kleiner Kommunen** generell unzureichend ist, um die Probleme, Risiken, Lösungsansätze und Handlungsspielräume im Wohnungsbau wirklich erfassen und die richtigen Entscheidungen treffen zu können (z.B. bei der Einschätzung der Wirtschaftlichkeit kommunaler Bauvorhaben oder etwa bei den kommunalen Handlungsspielräumen beim geförderten und sozialen Wohnungsbau).



## Arbeitsschritte

Bei der **Analyse** sollen Themenfelder wie Nachverdichtung und Umnutzung von bestehenden gemeindeeigenen Gebäuden behandelt werden. Die Förderung des subventionierten und sozialen Wohnungsbaus ist wichtig, um eine soziale Mischung zu erreichen. Insgesamt gilt es ein Gleichgewicht zwischen dem Wohnungsangebot für schwache und weniger bedürftige Einkommensgruppen zu finden. Der kommunale Wohnungsbau muss sich dennoch lohnen, was bedeutet, dass auch Kommunen nicht gewinnneutral planen können. Es bedarf deshalb einer eingehenden Bestandsanalyse der unterschiedlichen Angebote und Bedürfnissen. Hierbei sollte besonderes Augenmerk auf Aspekte wie Mieter- und Eigentümeranteile oder die bestimmten Bedürfnisse von Jugendlichen, jungen Erwerbstätigen und Senioren gelegt werden. Eine eingehende Analyse derjenigen Akteure, die gerne Bauvorhaben verwirklichen möchten, ist ebenfalls von großer Wichtigkeit, da dieses Wissen es den politischen Verantwortlichen in der Gemeinde etwa erlaubt, private Bauträger

gezielter und effizienter zu unterstützen.

In Bezug auf **Prognosen** zur Erstellung von kommunalen Wohnungsbaustrategien wurde von den Teilnehmern erörtert inwiefern diese ein geeignetes Instrument darstellen, um ggf. Wachstumsszenarien darzustellen, die Frage nach der Notwendigkeit von sozialem und geförderten gegenüber konventionellem Wohnungsbau abzuwägen oder um über die mögliche Entwicklung von neuen Wohnsiedlungen versus Nachverdichtung in bestehenden Wohnvierteln zu entscheiden. Andere Bereiche, in denen Prognosen wichtige Aufschlüsse bei der Entscheidungsfindung liefern können, sind die soziale Durchmischung und die demografische Erneuerung. Bei der Erstellung solcher Prognosen und der Kommunikation der Resultate sollte die Zielbevölkerung bestenfalls eingebunden werden.

Auch Arbeitsgruppe 3 identifizierte die **Zielstellung** einer Wohnungsbaustrategie auf kommunaler Ebene als zentralen Schritt. Diese Ziele sollten jedoch nicht nur quantitativer Natur sein (z.B. Dich-



te oder Anzahl an neu zu errichtenden Wohneinheiten). Bei den Zielformulierungen sollten auch qualitative Aspekte wie Lebens- oder Wohnqualität (insbesondere bei der Nachverdichtung) berücksichtigt werden. In Bezug auf die Art und Weise, wie diese Ziele erarbeitet werden sollen, wurde der Stellenwert der Sensibilisierung der Einwohner, der Kommunikation zum Erklären von Konzepten wie Nachverdichtung oder dem Unterschied zwischen gefördertem und sozialem Wohnungsbau sowie einer professionellen Finanzberatung für Gemeinden als äußerst wichtig hervorgehoben.

Als geeignete **Maßnahmen** zur Umsetzung einer kommunalen Entwicklungsstrategie wurde einerseits die Überarbeitung der PAGs sowie einzelner entwicklungsrelevanter PAPs und andererseits die Anpassung der kommunalen Bauvorschriften (vor allem in Bezug auf eine erhöhte Wohnbaudichte und den damit zusammenhängenden Kriterien für Lebens- und Wohnqualität) genannt. Weitere Punkte waren Verhandlungen mit Grundstückseigentümern und privaten Bauträgern zwecks Umklassierung von Grundstücken (z.B. veränderte Baudichte oder variierte Wohnungstypen) oder die Realisierung von PAPs durch die Gemeinde auf Grundstücken von privaten Eigentümern.

Die Ausarbeitung solcher Maßnahmen bedarf einer professionellen finanziellen und technischen Beratung durch staatliche Behörden, Planungsbüros, Kommunikations- und Verkaufsexperten (cf. Projektmanagement). Nur so kann die Finanzierung und Umsetzbarkeit solcher Maßnahmen langfristig sichergestellt werden.

Das **Monitoring** kommunaler Wohnungsbaustrategien sollte politisch, technisch und finanziell von staatlicher Seite unterstützt werden.

### **Beteiligte Akteure**

Bereits in der Phase der Analyse sollten öffentliche und private Wohnungsbauakteure wie SNHBM, Fonds du Logement, Caritas, privatwirtschaftliche Bauherren usw. eingebunden werden, damit stichhaltige Aussagen über Angebot und Nachfrage sowie die Handlungsspielräume der jeweiligen Akteure getroffen werden können. Ab der Phase der Analyse sollten auch die lokale Bevölkerung sowie die zu erreichenden Zielgruppen eingebunden werden.

## **Eignung einer Wohnungsbaustrategie auf Ebene einer Gemeinde**

Kommunale Wohnungsbaustrategien wurden von allen Teilnehmern durchaus als sinnvoll erachtet. Sie sollen u.a. zur Professionalisierung kommunaler Wohnungsbaupolitik und deren Finanzierung beitragen und zur Sensibilisierung der Bevölkerung hinsichtlich sich verändernder Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Wohnangebote führen. Eine angemessene Kommunikation nach innen und nach außen sollte deshalb unbedingt gewährleistet werden.



# PHASE I: Analyse

- interfaces avec l'existant / contexte
- o wat fehlt en den Aldesteuren? der Stad?
- Population / Ménages / Structure
- besoins réels et politiques à identifier
  - > abordable? mixité? espaces verts?
- développer une idée du quartier
- identifier les acteurs qu'il faut impliquer

- analyses approfondies
- consulte les besoins
- enquêtes
- ateliers

Welche Themenfelder sollen analysiert werden?

Welche Methoden sollen zur

# PHASE II: Prognosen

projections

- projections hétéroscelées / communales / régionales
- équipements; — écoles —
- trafic / mobilité
- approvisionnement

- utilisation
- mettre

Für welche Entwicklungen sollen Prognosen erstellt werden?

Welche Prognose-Methodik

# PHASE III: Ziele



- densité / effectation / typologies
- idée / spécificité du quartier
- définir le mixité de population
- "abordable" dans le contexte spécifique
- besoins en emplois / espaces
- quote-pats d'habitants sédentaires

- mettre
- prendre
- définir
- commun
- structur
- process

Für welche Themenbereiche sollen Ziele der Strategie definiert werden?

Wie werden die Ziele der Str



# PHASE IV: Maßnahmen

- habitat participatif / coopératif
- équipements
- emplois / commerce de proximité
- phasing du développement priorités  
(TEC - équipements - ...)
- plus-value pour les habitants existants
- bâtiments flexibles

- définir
- commun
- process
- définir

Welche Arten von Maßnahmen sollen ausgearbeitet werden?

Wie wird die Maßnahmenfi

# PHASE V: Monitoring

- écoles / besoins équipements réels
- coûts / tailles / surfaces
- idée de base révisée?
- développement économique
- contexte "global" -> adaptations
- exécution du phasing
- durée d'habitation / échanges
- qualité urbanistique

- études
- offre inas
- analyser
- système
- enquêtes
- transpo



autotestes / statistiques  
s / fines / spécifiques  
les propriétaires pour identifier  
des "voisins"  
travail

- propriétaires (état, privés)
- experts
- habitants / voisins
- X ministères
- agence de développement

préconçues?  
de projections existantes  
implique tous les acteurs

- Welche Akteure sollen im Rahmen der Analyse-Phase der Strategie beteiligt werden?
- acteurs nationaux
  - experts
  - ...

comment les acteurs  
des décisions → commitment  
charte / convention  
relation / RP  
hiérarchie  
participatif

- Welche Akteure werden an der Entwicklung der Strategie beteiligt?
- cellule de suivi de tous les  
acteurs (communes, app., ...)
  - comité d'habitants
  - acteurs futurs entrepreneurs

# TISCH 4:

## Wohnungsbaustrategie auf Quartiersebene

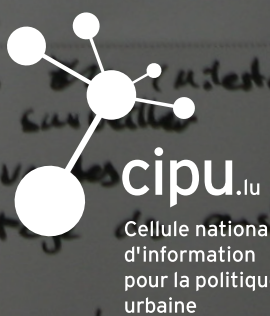
la structure de gouvernance  
pour  
agence de développement  
des "masses critiques"

- Welche Akteure werden an der Zielsetzung beteiligt?
- cellule de suivi
  - arbitre
  - (propriétaires)
  - agence de développement
  - constructeurs
  - futurs habitants / autres promoteurs



stratégie élaborée?  
notiques (résistantes)  
lière à surveillance  
des de ...  
rapport de constructeurs  
e / information

- Welche Akteure werden an der Maßnahmenkonzeption beteiligt?
- constructeurs
  - agence de développement ?
  - communes
  - comité d'habitants



„Lokale Wohnungsbaustrategien“  
Workshop am 6. Februar 2018 in Esch-sur-Alzette





## Wohnungsbaustrategie auf Quartiersebene (Tisch 4)

Die Arbeitsgruppe befasste sich mit der Entwicklung einer Wohnungsbaustrategie auf der Ebene eines Neubau-Quartiers. Dieses soll auf einer großflächigen zentral gelegenen Konversionsfläche entwickelt werden, welches sich jeweils zu fast der Hälfte im Eigentum des Staates sowie des ehemaligen Betreibers befindet. Im Gegensatz zu den anderen Gruppen drehte es sich bei dieser Aufgabenstellung also um ein reines Neubauquartier, dessen Entwicklung weitestgehend durch planerische Instrumente gesteuert werden kann.

### Allgemeiner Ansatz der Gruppe

Grundsätzlich hat sich die Gruppe für ein Entwicklungsmodell entschieden, in welchem das Quartier durch eine Entwicklungsgesellschaft entwickelt wird. Gewählt wurde ein partizipativer Ansatz, welcher neben der Bevölkerung der umliegenden Quartiere auch die zukünftigen Bewohner bzw. Beschäftigten und Unternehmer des Quartiers mit einbindet. Diese Herangehensweise zieht sich durch alle Planungsphasen und wurde so konsequent berücksichtigt.

### Vorgeschlagene Vorgehensweise

Grundsätzlich soll die vorgeschlagene Quartiersstrategie auf einem Input von übergeordneten Ebenen aufbauen oder diese Untersuchungen müssen, falls nicht vorhanden, parallel durchgeführt werden. Es wurde als wenig sinnvoll erachtet, die allgemeine Situation der Nachfrage und spezifischer Bedarfe auf der Ebene einer einzelnen Quartiersplanung zu klären. Um keine losgelöste Planung zu erreichen soll daher in den unterschiedlichen Themenfeldern – soweit möglich – auf bestehende Analysen, Prognosen und auch Konzepte zurückgegriffen werden.

### Fragestellung

Auf der Ebene des Quartiers dreht sich die Fragestellung über die verschiedenen Phasen hinweg um folgende wesentliche Themen:

- » **Wohnungstypologien** (Miete/Eigentum, Größen, Wohnformen, ...) sowie die daraus resultierende gewünschte **soziale Mischung**,
- » **angemessene bauliche Dichte** bzw. **Bevölkerungsdichte**, im Einklang mit den umgebenden Quartieren,
- » **Mischnutzung** im Quartier zur Schaffung von kurzen Wegen und Unterstützung urbaner Lebensstile,
- » **Definition von „bezahlbarem Wohnraum“** im spezifischen Kontext des Quartiers (Preise, Flächen, Wohnungstypen),
- » Bereitstellung von **öffentlichen Infrastrukturen** (Schulen, Betreuungsangebote, Grünflächen, Plätze, ...) im Einklang mit der Gesamtentwicklung des Quartiers,
- » Definition von verbindlichen **Entwicklungsphasen**,
- » Definition und Umsetzung einer **spezifischen Idee des Quartiers**.

### Arbeitsschritte

Im Rahmen der **Analyse** wurden allgemeine Aspekte einer städtebaulichen Bestandsanalyse angesprochen. Wichtig sei es, die Bedarfe der umliegenden Quartiere zu berücksichtigen und sich an den vorhandenen Strukturen in der Umgebung zu orientieren. Im Bereich des Wohnungsbaus



kann dies z.B. über Analysen der Bebauungsstruktur, der demografischen Rahmenbedingungen und Befragungen der Bevölkerung erfolgen. Darüber hinaus sollten auch die Eigentümer zu Beginn des Prozesses ihre Zielstellung äußern, damit diese im Planungsprozess berücksichtigt werden können.

Auf der Grundlage einer Konvention der Eigentümer sollen die wesentlichen Planungsschritte und Grundsätze der Beteiligung unterschiedlicher Akteure festgehalten werden. Dies soll auch verhindern, dass im Laufe der Quartiersentwicklung jeweilige wirtschaftliche Interessen immer wieder zu Unstimmigkeiten zwischen den Akteuren führen. Im Rahmen dieser Charta soll ebenfalls eine Art „Schiedsrichter“ geschaffen werden, welcher den Prozess begleitet und zwischen den Interessen der unterschiedlichen Akteure vermittelt. Diese Aufgabe könnte durch eine Einzelperson oder durch ein Gremium, in dem unterschiedliche Akteure vertreten sind, übernommen werden.

**Prognosen** wurden auf Quartiersebene als wenig probates Mittel erachtet. Vielmehr sei es wichtig eine Kopplung zwischen städtebaulichem Konzept und Wohnungsbaustrategie herzustellen, da die Entwicklung des Quartieres im Wesentlichen durch Planung gesteuert wird und zunächst nur wenig Dynamik darüber hinaus entwickeln kann.

Die **Zielstellung** einer Wohnungsbaustrategie auf Quartiersebene wurde als zentraler Schritt identifiziert. Diese kann eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Konzeption und das Flächenprogramm des Quartiers bilden.

Die Umsetzung der Strategie über **Maßnahmen** ist im Wesentlichen über ihre Integration in den Masterplan der Quartiersentwicklung sichergestellt. Hierbei können wichtige Impulse gesetzt werden, z.B. über Maßnahmen im Bereich von Baugemeinschaften, modularen Wohnungsgrundrissen oder mischgenutzte Strukturen. Die Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Infrastrukturen im Einklang mit der Entwicklung der Bevölkerung wurde als wesentlicher Aspekt identifiziert.



Das **Monitoring** der Quartiersentwicklung aus der Sicht des Wohnungsbaus sollte – neben allgemeinen Aspekten von Infrastrukturen und städtebaulicher Qualität des Wohnumfeldes – die tatsächlichen Kosten, Größen und Typen der realisierten Wohnungen, die Wohndauer sowie die Bevölkerungsstruktur erfassen. Diese Erfassung kann sowohl durch eine Analyse der Kaufverträge sowie bspw. durch ein verpflichtendes System der Berichterstattung durch die Bauherren sicher gestellt werden. Träger des Monitorings ist die Entwicklungsgesellschaft in Zusammenarbeit mit dem „Schiedsrichter“ sowie dem Quartiersbeirat.

### **Beteiligte Akteure**

Die Gruppe setzt auf eine frühzeitige Einbindung der relevanten Akteure ab der Phase der Analyse. Auf der Grundlage der angesprochenen Charta sollen Grundprinzipien und Beteiligungsschritte festgelegt werden, deren Einhaltung durch einen neutralen „Schiedsrichter“ sicher gestellt wird.

Ab der Umsetzung sollen die tatsächlichen Bewohner, Beschäftigten bzw. Unternehmer über einen Quartiersbeirat beteiligt werden und so die Entwicklung begleiten.

## **Eignung einer Wohnungsbaustrategie auf Quartiersebene**

Im Rahmen der Diskussion war der Übergang zwischen der lokalen Wohnungsbaustrategie und der generellen städtebaulichen und programmatischen Planung des Quartiers fließend. Generell sollte daher auch die Gestaltung des Wohnungsangebotes nicht losgelöst von der allgemeinen Planung des Quartieres erfolgen, sondern ist eben ein wichtiges Element im gesamten Planungsprozess.

Darüber hinaus wird auf der lokalen Ebene sehr starkes Vorwissen von städtischer und regionaler Ebene vorausgesetzt. Es ist offen, inwiefern es sinnvoll ist detaillierte Analysen der Nachfrage auf lokaler Ebene durchzuführen oder ob es nicht sinnvoller wäre auf dieser Ebene – soweit vorhanden – auf Vorarbeiten der kommunalen, regionalen oder auch nationalen Planungsebenen zurück zu greifen.





7. 8.  
1. 2. 3.  
4. 5. 6.

Wohnungsba  
Lösungen?

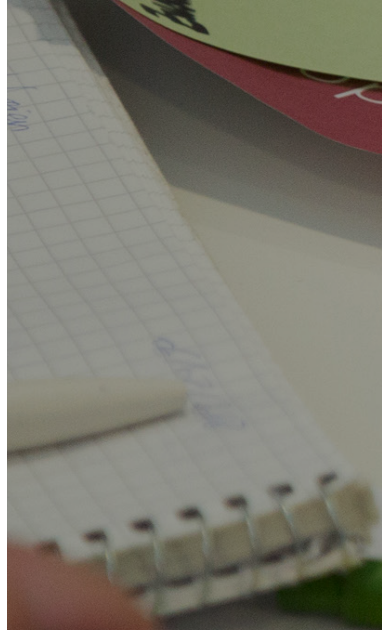
PHA  
Analyse

6. 7. 8. 9. 10.  
Formen der  
Bewertung?

Wohnungsba  
Lösungen?

Wohnungsba  
Lösungen?

Wohnungsba  
am 6. Februar 2018 in E





A close-up photograph of a person's hand resting on a document. The document has several sections and sticky notes. One section is labeled 'PHASE II: Prognosen' and another 'PHASE III: Ziele'. There are orange sticky notes with handwritten text. The background is slightly blurred, showing another person's hand in the distance.

# FAZIT:

## Zusammenfassung





## Zusammenfassung

Die Idee zum zweiten CIPU-Workshop im Themenjahr „bezahlbarer Wohnungsbau“ beruht auf dem Feedback zur ersten Veranstaltung im Juni 2017 in Dudelange. Einige Teilnehmer haben bei der Diskussion, die sich auf Instrumente, Projekte und Beispiele fokussiert hat, die strategische Ebene vermisst. Betrachtet man die einleitend beschriebenen strategisch ausgerichteten Instrumente in unseren Nachbarländern, liegt es auf der Hand, ihre Umsetzung auch in Luxemburg in Betracht zu ziehen. Vor diesem Hintergrund wurde in der Diskussion der mögliche Inhalt von lokalen Wohnungsbaustrategien in Luxemburg auf vier räumlichen Ebenen diskutiert: Region, Stadt, Gemeinde und Quartier.

Wichtige Schlussfolgerungen wurden im Bezug auf die Eignung von lokalen Wohnungsbaustrategien auf den unterschiedlichen Ebenen gezogen:

- » **Regionale Wohnungsbaustrategien** wurden als wichtiges Instrument für eine geordnete Landes- und Regionalentwicklung hervorgehoben – die regionale Ebene hat sich im Rahmen der Diskussion als sinnvolle Ebene für Wohnungsbaustrategien herausgeschält. Aufgrund der Komplexität der Zusammenarbeit auf interkommunaler Ebene ist abzuwarten ob eine Umsetzung auf dieser Ebene machbar ist.
- » **Städtische Wohnungsbaustrategien** sind ein sinnvolles Instrument, um strategischen Einfluss auf den Wohnungsmarkt einer Stadt zu nehmen. Entscheidend ist allerdings die Umsetzung einer Strategie durch die Kooperation unterschiedlicher Akteure und die Ausstattung mit entsprechenden Instrumenten.
- » **Kommunale Wohnungsbaustrategien** können zur Professionalisierung lokaler Wohnungsbaupolitik und deren Finanzierung sowie zur Sensibilisierung der Bevölkerung hin-

sichtlich sich verändernder Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Wohnangebote beitragen. Eine angemessene Kommunikation nach innen und nach außen sollte deshalb unbedingt gewährleistet werden.

- » **Quartiersebene:** Der Übergang zwischen der lokalen Wohnungsbaustrategie und der generellen städtebaulichen und programmatischen Planung eines Quartiers ist fließend. Generell sollte daher auch die Gestaltung des Wohnungsangebotes nicht losgelöst von der allgemeinen Planung des Quartieres erfolgen, sondern als integriertes Element im Planungsprozess erfolgen.

Auf den unteren räumlichen Ebenen wird eine Vorarbeit der regionalen oder gesamtstädtischen Ebene vorausgesetzt. Es ist offen, inwiefern es sinnvoll ist detaillierte Analysen der Nachfrage auf lokaler oder kommunaler Ebene durchzuführen oder ob es nicht sinnvoller ist auf Vorarbeiten der kommunalen, regionalen oder auch nationalen Planungsebenen zurückzugreifen, falls diese vorliegen.

Auf den unterschiedlichen räumlichen Ebenen wurde ein spezifischer Bedarf für die Anwendung von Wohnungsbaustrategien identifiziert. Aufbauend darauf ist es wünschenswert, wenn einzelne Akteure die Erarbeitung und Umsetzung einer lokalen Wohnungsbaustrategie sowie ihre konkrete Umsetzung angehen. Ein weiterer Erfahrungsaustausch könnte so auch auf Beispiele und Erfahrungen aus Luxemburg zurückgreifen.

Informationen zu den Aktivitäten der CIPU sowie zur Aktualität der nationalen und europäischen Stadtpolitik finden sich auf:

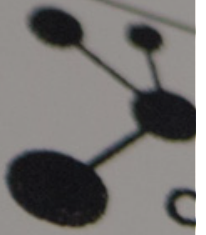
- » [www.cipu.lu](http://www.cipu.lu)
- » [www.facebook.com/CIPULux](https://www.facebook.com/CIPULux)
- » [www.twitter.com/CIPULux](https://www.twitter.com/CIPULux)



Claude  
Schuman

Ministère de l'Intérieur

CIPU – Workshop 2  
„Lokale Wohnungsbaustrategien“  
06 Februar 2018, Esch-sur-Alzette



Centre  
d'Innovation  
pour  
l'urbain



# ANHANG:

## Teilnehmerliste

Myria  
Bent  
MDDI, Aménagement  
CIPU – Workshop 2  
„Lokale Wohnungsbaustrategien“  
06 Februar 2018, Esch-sur-Alzette





### Teilnehmer/innen

Rizo <b>Agovic</b>	Commune de Mondercange	rizo.agovic@mondercange.lu
Semiray <b>Ahmedova</b>	MDDI, Aménagement du territoire	semiray.ahmedova@mat.etat.lu
Myriam <b>Bentz</b>	MDDI, Aménagement du territoire	myriam.bentz@mat.etat.lu
Yves <b>Biwer</b>	AGORA	yves.biwer@agora.lu
Emmanuel <b>Cornélius</b>	Ville d'Esch-sur-Alzette	emmanuel.cornelius@villeesch.lu
Luc <b>Everling</b>	Ville d'Esch-sur-Alzette	luc.everling@villeesch.lu
Valérie <b>Feltgen</b>	LISER	valerie.feltgen@liser.lu
Magali <b>De Rocco</b>	Fondation pour l'accès au logement	magali.derocco@gmail.com
Jean-Marc <b>Friederici</b>	Nordstad	jm.friederici@nordstad.lu
Sonja <b>Gengler</b>	Ville de Luxembourg	sgengler@vdl.lu
Eva <b>Gottschalk</b>	Ville de Dudelange	eva.gottschalk@dudelage.lu
Julien <b>Havet</b>	Cellule de facilitation Urbanisme et Environnement	julien.havet@mfp.etat.lu
Gilles <b>Hempel</b>	Agence Immobilière Sociale	gilles.hempel@ais.lu
Chantal <b>Hermes</b>	Ville d'Ettelbruck	chantal.hermes@ettelbruck.lu
André <b>Kaluza</b>	Commune de Mersch	Andre.Kaluza@mersch.lu
Manon <b>Kirsch</b>	Fonds du Logement	manon.kirsch@fondsdulogement.lu
Gary <b>Kolbach</b>	SNHBM	gary.kolbach@snhbm.lu
Bernard <b>Lahure</b>	ECOTRANSAIRE	blahure@ecotransfaire.eu
Laurent <b>Langer</b>	Ville de Luxembourg	llanger@vdl.lu
Julie <b>Moret</b>	Fonds Belval	julie.moret@fonds-belval.lu
Cédric <b>Néré</b>	AGORA	cedric.nere@agora.lu



Teilnehmer/innen		
Henning <b>Nieboer</b>	AULA (Bureau zilmplan)	henning.nieboer@zilmplan.lu
Cathrin <b>Nordmo</b>	Ministère du Logement	cathrin.nordmo@ml.etal.lu
Miguel <b>Raimundo</b>	SNHBM	miguel.raimundo@snhbm.lu
Thomas <b>Rau</b>	AGORA	thomas.rau@agora.lu
Cyrielle <b>Ridacker</b>	ECOTRANSFAIRE	cridacker@ecotransfaire.eu
Nicole <b>Schlichtenhorst</b>	prosud	schlichtenhorst@prosud.lu
Frank <b>Schreiber</b>	Cellule de facilitation Urbanisme et Environnement	frank.schreiber@mfp.etal.lu
Claude <b>Schuman</b>	Ministère de l'Intérieur	claudeschuman@mi.etal.lu
Uta <b>Truffner</b>	AULA (Bureau CO3)	u.truffner@co3.lu
Daisy <b>Wagner</b>	Ville d'Esch-sur-Alzette	daisy.wagner@villeesch.lu
Frank <b>Wallenborn</b>	AGORA	frank.wallenborn@agora.lu
Patrick <b>Waller</b>	Commune de Mamer	patrick.waller@mamer.lu
Chantal <b>Zeyen</b>	AULA (Bureau Zeyen+Baumann)	chantal.zeyen@zeyenbaumann.lu

Fachliche Begleitung und Moderation		
Tom <b>Becker</b>	Uni.lu	tom.becker@uni.lu
Patrick <b>Bousch</b>	LISER	patrick.bousch@liser.lu
Kai <b>Böhme</b>	Spatial Foresight (CIPU-Büro)	kai.boehme@spatialforesight.eu
Lex <b>Faber</b>	Zeyen+Baumann (CIPU-Büro)	lex.faber@zeyenbaumann.lu
Sebastian <b>Hans</b>	Spatial Foresight (CIPU-Büro)	sebastian.hans@spatialforesight.eu
Marie <b>Sauerhöfer</b>	Zeyen+Baumann (CIPU-Büro)	marie.sauerhofer@zeyenbaumann.lu