



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2015-2016

FC/JW

P.V. LOG 03

## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 09 mars 2016

#### Ordre du jour :

1. Nomination d'un nouveau président de la commission
2. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 26 novembre 2015
3. Suivi du «*Baulückenprogramm*»
4. 6830 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement - Auteur: M. Marc Lies  
- Présentation du texte
5. Divers

\*

Présents: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Aly Kaes remplaçant M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Jean-Marie Halsdorf remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Henri Kox remplaçant M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, Mme Carmen Wagener, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Félix Eischen, M. Paul-Henri Meyers, M. Roberto Traversini

\*

Présidence: M. Yves Cruchten, Vice-Président de la Commission,  
M. Max Hahn, Président de la Commission

\*

#### **1. Nomination d'un nouveau président de la commission**

M. Max Hahn est nommé président de la commission.

#### **2. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 26 novembre 2015**

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

### **3. Suivi du «*Baulückenprogramm*»**

Afin de renforcer encore davantage la collaboration entre les communes et le Gouvernement dans la création de logements abordables, le Ministère du Logement et le Syvicol, en collaboration avec le Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région et le Ministère de l'Intérieur, ont organisé des conférences régionales.

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement, en collaboration avec le LISER, est chargé de déterminer le potentiel foncier destiné à l'habitat à l'échelle des communes du Luxembourg. L'Observatoire de l'Habitat mesure ainsi la superficie foncière disponible potentiellement pour la construction résidentielle à l'échelle des communes. D'autres indicateurs déterminés sont la part que représente cette superficie par rapport aux zones destinées à l'habitat ou les grands types de propriétaires détenant ce potentiel.

94% des terrains constructibles appartiennent à des personnes privées. Le 5 janvier 2016, le Ministre du Logement, M. Marc Hansen, a présidé une première conférence au Centre des arts pluriels à Ettelbruck afin d'informer au mieux les responsables communaux sur les possibilités de subventionnement en matière d'aides au logement, sur les principaux éléments de la gestion locative sociale, sur les objectifs du «*Baulückenprogramm*» et sur la nouvelle approche quant au «Pacte logement». Le 2 mars 2016 a eu lieu une autre conférence s'adressant aux représentants politiques et aux services techniques des administrations communales.

Au total, quelque 170 représentants politiques de 80 communes étaient présents aux conférences intitulées «*Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache*». Les intervenants ont fourni des explications quant à la manière la plus appropriée d'approcher les propriétaires dans le but de sonder leur intention par rapport à l'avenir de leurs terrains. Il est primordial de définir les *Baulücken* au préalable afin d'identifier les terrains pour lesquels le programme gouvernemental s'applique.

En collaboration avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les *Baulücken* identifiées sont visualisées sur le site Internet du *Geoportal* national. Les communes ainsi que les autres acteurs publics concernés peuvent les visualiser via un accès sécurisé.

Au cours de la Conférence nationale intitulée «*Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache*», Dr. Sabine Müller-Herbers a exposé la situation existante en Allemagne et a fait part des expériences acquises par les communes lors des discussions avec leurs citoyens. Une représentante du Ministère du Logement en retrace les grandes lignes pour les membres de la commission. Une copie de la présentation se trouve en annexe du présent procès-verbal.

Construire davantage de logements en utilisant moins de sol est un des objectifs de la politique du logement allemande, aussi bien au niveau national qu'au niveau régional. Les agglomérations doivent se développer à l'intérieur du périmètre et non pas s'étendre encore davantage. Par le biais de cartes, les communes sont en mesure de visualiser les endroits constructibles (à l'instar du *Geoportal*) ainsi que les terrains permettant une construction

plus dense. Un meilleur aperçu des situations existantes et des potentialités de développement permet aux communes de (mieux) planifier la mise en place d'infrastructures publiques (écoles, stations d'épuration, etc.).

Dans son exposé devant les élus communaux, Dr. Sabine Müller-Herbers a développé les stratégies qu'elle propose pour lancer le dialogue entre responsables communaux et propriétaires afin de déterminer les réactions et les intentions de ceux-ci par rapport au futur développement de leur commune. Par le même biais, la commune peut informer les propriétaires sur les potentialités de leur terrain ou les programmes de soutien financier pour futurs propriétaires, dans une logique de la stratégie de développement communal.

La stratégie permettant à une commune d'entrer en contact avec les propriétaires de terrains prévoit d'abord une concertation politique, ainsi que l'établissement de communiqués de presse, de questionnaires, l'organisation de soirées d'information et des offres s'adressant aux propriétaires.

Les expériences allemandes montrent que 50% des habitants ont répondu au questionnaire. (Les autres ont du moins eu connaissance des informations que la commune a souhaité diffuser.) Entre 12 et 27% des propriétaires ont signalé qu'ils étaient prêts à vendre leur terrain.

Au début de leurs campagnes, les communes ont noté des discussions mouvementées qui se sont calmées par la suite. Peu à peu, les habitants ont accepté les initiatives publiques, notamment quand les communes se sont efforcées de répondre aux soucis de leurs habitants et à promouvoir les arguments en faveur d'une plus forte densité dans les agglomérations (voir pp. 26-28 de la présentation).

L'oratrice insiste sur l'importance d'une bonne communication avec les citoyennes et citoyens des agglomérations concernées (exemples d'initiatives en Allemagne – expositions, concours, réunions d'informations, best practices... – à la page 30 et suivantes de la présentation en annexe).

M. le Ministre enchaîne en expliquant que le Gouvernement attend actuellement les réactions des communes. Les services du Ministère du Logement sont en outre chargés d'élaborer un questionnaire type à l'instar des exemples allemands, tout en sachant que les contextes et situations diffèrent dans les deux pays.

M. le Ministre entend continuer dans ses efforts pour promouvoir les différentes mesures nationales. De nombreuses communes ne semblent pas encore complètement informées sur les aides et les subventions en faveur du logement et des projets en collaboration avec les communes. Ce fait n'est pas sans surprendre plusieurs membres de la commission.

### **Echange de vues**

Un membre du groupe parlementaire CSV estime que le ministère devrait accorder une préférence à l'instrument des conventions à passer entre le Gouvernement et les communes à l'instar de la «Convention DICI (Développement intercommunal coordonné et intégratif

pour le Sud-ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg)». M. le Ministre répond que le Gouvernement soutient les initiatives de collaborations intercommunales et régionales.

Un membre du groupe parlementaire LSAP se renseigne sur l'existence d'un document retraçant les différents programmes et aides gouvernementaux en faveur du logement. M. le Ministre promet de mettre les documents à la disponibilité de la commission (sous forme de clé USB).

Un membre du groupe parlementaire CSV est également d'avis qu'il est important de sensibiliser les communes, mais estime qu'il faut aussi appliquer les mesures et donner des suites aux opportunités qui se présentent. L'orateur se demande s'il n'aurait pas mieux valu sensibiliser le grand public grâce à des mesures fiscales applicables en cas de créations de logements ou de taxes spéciales sur les terrains vagues constructibles.

M. le Ministre rappelle que des instruments existent depuis longtemps, mais que seulement 75 communes luxembourgeoises étaient devenues actives en matière de logement.

Il considère que le groupe de travail sur la réforme de l'impôt foncier est l'endroit adéquat pour faire valoir des réflexions comme celle exprimée par l'orateur du CSV.

Un membre du groupe parlementaire *déi gréng* demande combien de temps prendra l'élaboration du questionnaire modèle spécifique dont M. le Ministre a fait état. M. le Ministre rappelle qu'un calendrier serré entraîne parfois une mobilisation accrue de la part des parties impliquées et que ses services se donnent entre deux et trois mois pour élaborer un questionnaire type.

Un membre du groupe CSV note que les activités agricoles sont de moins en moins acceptées au sein des villages. Ne serait-il pas sensé d'encourager l'aménagement d'infrastructures agricoles à l'extérieur des agglomérations et d'utiliser ensuite les anciennes fermes à des fins de logement? M. le Ministre répond qu'il y aura toujours des motivations parfaitement légitimes pour garder des terrains (occupations agricoles, besoins familiaux ...). Le Gouvernement souhaite, par le biais de l'instrument présenté, entrer en contact avec les propriétaires pour mieux comprendre leurs motivations.

Un membre du groupe parlementaire CSV demande si le Gouvernement a l'intention à l'avenir, en cas de refus continu de certains propriétaires de vendre ou de faire construire, de prendre des mesures plus contraignantes. M. le Ministre répond que le Gouvernement souhaite des coopérations volontaristes et à l'amiable. Des mesures plus contraignantes et/ou des expropriations représentent des procédures lourdes et coûteuses se déroulant la plupart du temps en justice.

#### **4. 6830 Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement - Auteur: M. Marc Lies**

##### **Présentation du texte**

M. le Président note que la proposition de loi a comme base la législation de 1979 en matière d'aide au logement. L'auteur de la proposition de loi ajoute que le projet de loi 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables (déposé le 20 juin 2013 par le Ministre du Logement de l'époque a été retiré du rôle des affaires de la Chambre des

Députés le 13 mars 2015). Ce projet de loi avait proposé une nouvelle politique favorisant le développement d'un logement et d'un habitat durable en regroupant l'ensemble des aides individuelles au logement (aides socio-économiques, aides énergétiques, et (le nouveau volet) aides écologiques).

Le second volet concerne la lutte contre la pauvreté énergétique. L'auteur estime que le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique fait partie des mesures réalisables dans l'immédiat. Cette aide est prévue pour des ménages à très faible revenu et est jugée indispensable pour aider lesdits ménages à rester à l'abri du risque de la pauvreté énergétique.

L'auteur de la proposition de loi souhaite en outre préciser cet article 32 en définissant les critères auxquels doivent répondre les locaux d'habitation. L'article 32 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit que les logements destinés à la location ou mis à disposition aux fins d'habitation «doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal», sans aucune autre précision. Le règlement grand-ducal modifié de 1979 en vigueur n'est plus adapté à la situation actuelle et ne permet pas aux communes d'intervenir. De même, le règlement communal sur les bâtisses ne permet d'agir que pour les locaux d'habitation où des transformations ou des changements d'affectation ont été réalisés.

Par conséquent, la réglementation actuelle fixant le contenu des critères légaux devrait, selon l'auteur de la proposition de loi, être revue en entier (voir p. 2 du doc. parl. 6830-0).

M. Lies propose en plus de modifier la législation existante pour qu'en cas de fermeture du local d'habitation, il appartient au propriétaire ou à l'exploitant-gérant de pourvoir au relogement des personnes concernées. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire respectivement de l'exploitant-gérant.

Actuellement, l'article 7 de la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale stipule: «Pour autant que de besoin, il accorde des aides matérielles sous la forme la plus appropriée et il pourvoit à la mise à disposition d'un hébergement d'urgence.» (En réponse à une question d'un membre du groupe parlementaire *déi gréng*, il est rappelé que l'obligation remonte à 1843 et a été confirmée par le législateur en 2009.)

## **Echange de vues**

M. le Président pose une question en relation avec l'aide «financière de l'Etat à accorder dans le cadre d'un prêt à taux zéro contracté en vue de l'assainissement énergétique d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment utilisée après l'accomplissement des travaux d'assainissement énergétique à des fins d'habitation». Il relève qu'il s'agit, selon l'exposé des motifs, d'une mesure destinée «à des ménages à faible revenu, et ce même en cas d'augmentation future des taux d'intérêt sur le marché». M. le Président se demande si les ménages concernés trouveront une banque pour leur accorder un tel prêt. Le texte reste muet par rapport au financement de travaux accessoires comme les travaux de maçonnerie en cas de remplacement des fenêtres.

L'auteur serait d'accord pour que le texte soit rédigé de manière plus claire tout en gardant l'esprit initial de la proposition de loi.

M. le Président demande en outre pourquoi l'auteur n'a pas souhaité prendre en considération d'autres mesures d'assainissement énergétique que «l'assainissement de l'enveloppe extérieure du bâtiment et l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée».

L'auteur répond qu'une limite supérieure est fixée à 50.000 euros. Les ménages concernés devront fournir une fiche de revenu pour faire preuve des critères fixés par la loi. L'intention du texte était de soutenir des mesures de première nécessité et non pas des installations supplémentaires.

Que se passera-t-il si les ménages concernés rencontrent des problèmes financiers et ne pourront plus rembourser leur prêt? Y aura-t-il une garantie d'Etat couvrant de telles situations?

M. Lies considère que les conditions imposées pourraient être similaires à celles en vigueur pour d'autres petits prêts de consommation. Un règlement grand-ducal pourrait apporter les précisions nécessaires.

L'auteur souhaiterait aussi voir réglée, au niveau national, la question (du manque) des places de stationnement par unité de logement. A l'heure actuelle, les communes disposent déjà de l'outil de leur règlement des bâtisses pour intervenir, mais toute intervention communale pourrait être considérée comme une immixtion dans la vie privée des citoyens. L'auteur de la proposition de loi considère qu'il s'agit avant tout de réagir à des agissements douteux comme des sous-locations (sans autorisation du propriétaire) qui sont à considérer comme des abus sociaux.

L'auteur considère en plus que l'Etat devrait définir avec davantage de précision ce qu'il faut entendre par «ménage».

Un membre du groupe parlementaire DP considère que certains termes devraient être définis avec davantage de précision et qu'une obligation sans sanction ne constitue souvent pas d'obstacle aux abus.

L'auteur de la proposition de loi renvoie à l'article 9 du texte.

Un autre membre du groupe parlementaire DP s'interroge sur l'utilité de demander aussi aux représentants de l'OLAI de contrôler des locaux d'habitation. L'auteur confirme que l'OLAI sera appelé uniquement pour le contrôle des logements tombant sous sa régie.

La commission attendra l'avis du Conseil d'Etat avant de reprendre ses travaux sur le texte.

## **5. Divers**

Aucun point divers n'a été abordé.

\* \* \*

### **ANNEXE: Exposé «*Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache*»**

Luxembourg, le 12 avril 2016

La secrétaire,  
Francine Cocard

Le Président,  
Max Hahn

**Conférence nationale „Baulückenaktivierung und  
Eigentümeransprache, 2. März 2016, Mierscher Kulturhaus**

# **Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache**

## **- Ansätze und Erfahrungen aus Deutschland**

Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept GmbH Mannheim  
[s.mueller-herbers@baaderkonzept.de](mailto:s.mueller-herbers@baaderkonzept.de), 0049 (0)621 728486-22

- Rahmenbedingungen in Deutschland
- Innenentwicklung als Herausforderung und Chance
- Strategien der Flächen-/Baulückenaktivierung
- Eigentümersprache bei Baulücken
- Ergebnisse und gute Beispiele
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung



# Rahmenbedingungen der Innenentwicklung in Deutschland

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

- Umweltpolitisches Leitziel „Flächenverbrauch reduzieren“ auf Bundes- und Länderebene
- § 1 Abs. 5 BauGB „städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Innenentwicklung“
- Wachsende ⇔ schrumpfende Regionen
- Immobilien-Hochpreisregionen ⇔ sinkende Immobilienpreise
- Wachsender Anteil älterer Personen / Leitziel selbstbestimmt Leben im Alter
- Zunehmende Flächennutzungskonkurrenzen

# Innenentwicklung als Herausforderung und Chance

Eine genaue Kenntnis über Umfang, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Potenziale

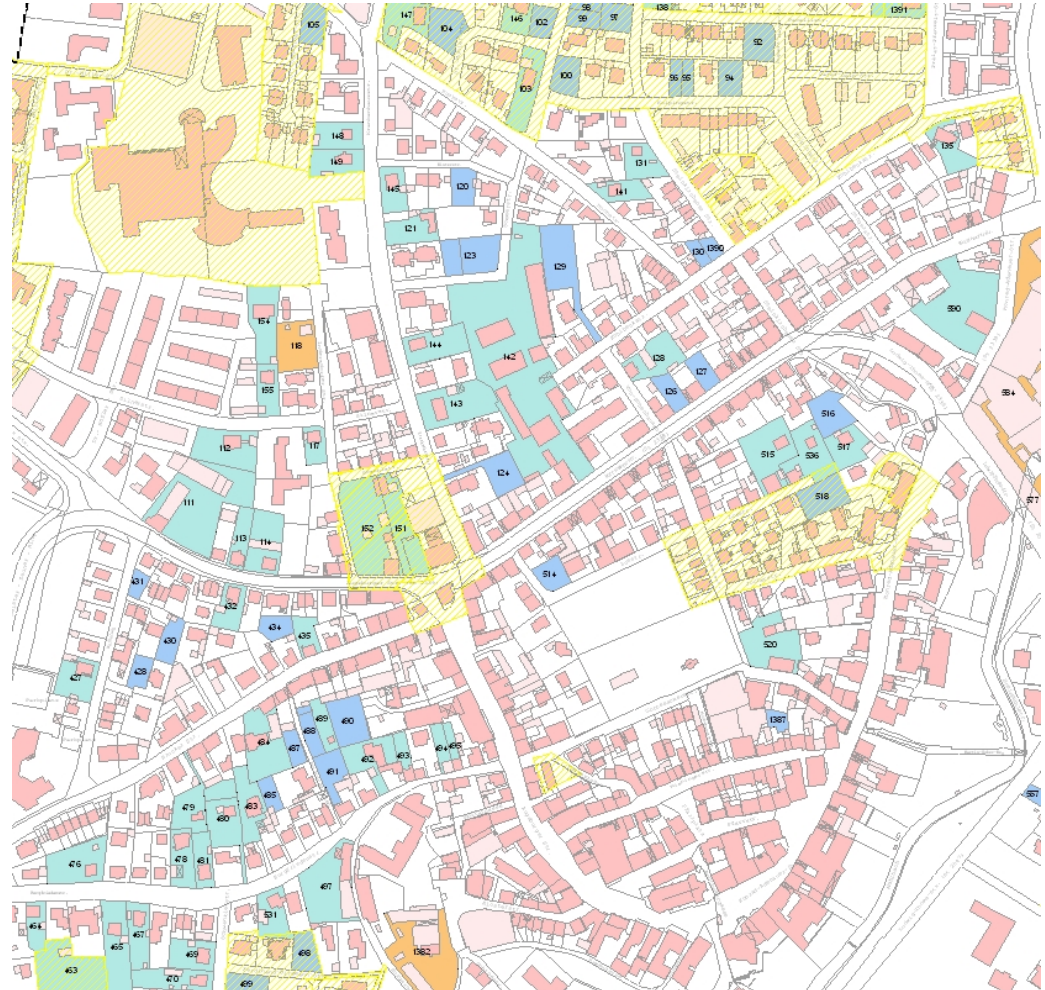
- eröffnet für die Kommunen einen größeren **Handlungsspielraum** für ihre Siedlungsentwicklungspolitik
- ermöglicht bessere Auslastung der **Infrastruktur** und damit bereits getätigter Investitionen
- setzt sichtbaren Impuls für den **Bewusstseinswandel** zu mehr Innenentwicklung
- unterstützt die Schaffung von **Wohnraum**

# Innenentwicklung als Herausforderung und Chance

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

Innenentwicklungs-/  
Baulückenkataster als  
Suchrahmen  
für **neue**  
**Potenziale und**  
**städtebauliche**  
**Ansatzpunkte**

Beispiel Innenentwicklungs-  
kataster einer Stadt,  
42.000 EW, 25 km von München



# Innenentwicklung als Herausforderung und Chance

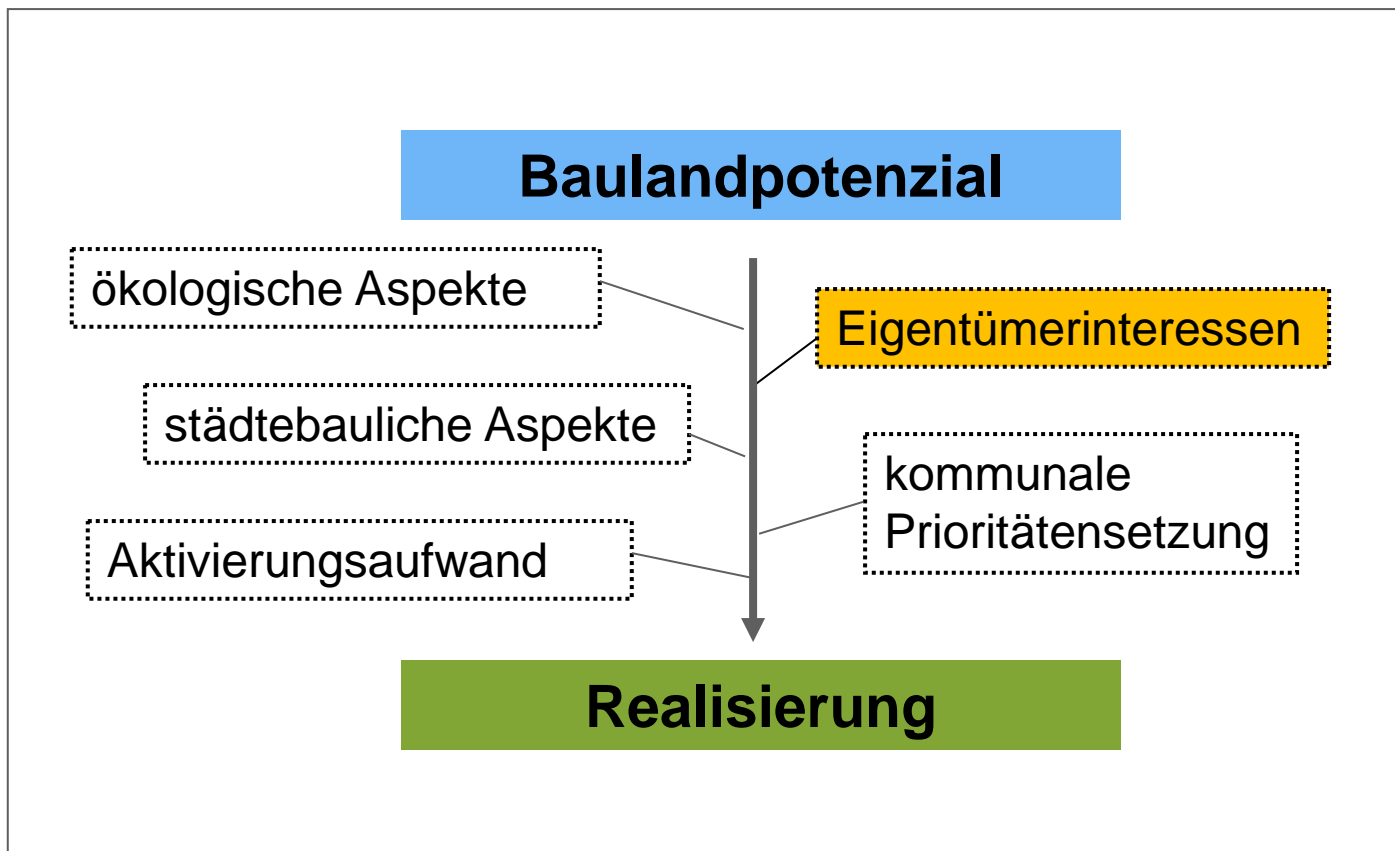
Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

- In den Kommunen liegen in hohem Maße Innenentwicklungspotenziale vor
- Bewertung und Prioritätensetzung ist erforderlich
- Die Flächenmobilisierung ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig



# Strategien der Flächenaktivierung

## Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial ...



# Strategien der Flächenaktivierung

**Planungs- und Baurecht**  
B-Plan, städtebauliche Konzepte...

**Kommunalpolitik**  
Grundsatzbeschluss, Wortführer...

**Information und Kommunikation**

**Beratung und Förderung  
(Verwaltung)**

**Pressearbeit, Broschüren, Flyer**

Bauberatung für Eigentümer

**Informationsveranstaltungen**

Testentwürfe / Kostenermittlung

Workshops, Planungswerkstätten

Kompetenzstelle (Bauen im Bestand)

**Eigentümeransprache**

Förderprogramme für Bestand

Baulückenbörse

Beratung/Tipps zu Fördermitteln

# Baulückenaktivierung - Warum Baulückeneigentümer?

- bereits erschlossene Baulücken bilden häufig größtes, aber unterschätztes Potenzial in Kommunen
- Baulücken bisher nur selten Gegenstand gezielter Aktivierungsbemühungen der Kommunen

Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Zielgruppe sind private Eigentümer
- Scheu vor gezielter Ansprache – kommunalpolitisch umstritten
- Jahrzehnte lang nach außen gerichtete Siedlungspolitik der Kommunen
- Konzentration der Innenentwicklung auf wenige Einzelprojekte (z.B. Brachen) oder Bereiche (z.B. Programm Stadterneuerung)

# Baulückenaktivierung - Warum Baulückeneigentümer?

## Vorteile für Städte und Gemeinden

- Informationsgewinn und Entscheidungsgrundlage
  - Kenntnis der Interessen der Eigentümer
  - Kenntnis der Grundstücke verkaufswilliger Eigentümer
  - verbesserte Abschätzung der „realistischen“ Innenentwicklungspotenziale für die Bedarfs- und Flächennutzungsplanung
- Basis für Erweiterung des Angebots an Baugrundstücken in der Kommune (Erhöhung Attraktivität / Service)
- Ableitung des spezifischen Handlungsbedarfs, z.B.
  - Beratungen für Eigentümer (durch Kommune/Architekt)



# Baulückenaktivierung - Warum Baulückeneigentümer?

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## Hier darf gern ein Haus entstehen

- Baulücken in Stahringen sollen reduziert werden
- Stadtverwaltung plant Pilotprojekt

VON CLAUDIA WAGNER

Radolfzell – Stahringen hat, wie es scheint, einige Lücken zu füllen. Im vergangenen Herbst hat der Stahlinger Ortschaftsrat einen Förderantrag beim Umweltministerium des Landes gestellt, um Baulücken zu aktivieren. In einer außerplanmäßigen Ortschaftsratssitzung stellte Stadtplaner Markus Toepfer den Räten das geplante Projekt vor. Wenn es gelinge, die Baulücken zu schließen, bewirke dies den Zuzug junger Familien und damit eine Verjüngung der Wohnviertel.

Konkret geht es um 57 Grundstücke, die derzeit in Stahringen nicht genutzt werden. Insgesamt böten sie Platz für etwa 151 neue Einwohner. Fünf der Grundstücke liegen im Gewerbegebiet, bei den restlichen handelt es sich um Grundstücke im Wohngebiet. Ziel des Projekts ist es, zunächst den Kontakt zu den Grundstücksbesitzern herzustellen. Dies wolle man durch eine Informationsveranstaltung erreichen, so Markus Toepfer. Durch eine Fragebo-



Stadtplaner Markus Toepfer zeigt auf eine der Baulücken in der Schloßhaldenstraße. BILDER: WAGNER



Auch hier (ebenfalls Schloßhaldenstraße), wie in vielen Teilen des Wohngebiets, wäre Platz für eine Wohnbebauung.

Radolfzell Südkurier 16. März 2010

# Baulückenaktivierung - Warum Baulückeneigentümer?

## Vorteile für die Eigentümer

- aktuelle Informationen zur Siedlungsentwicklung und sonstigen Rahmenbedingungen
- kostenlose Beratung in Anspruch nehmen, z. B. zu Baurecht, Grundstückswert, Vermarktung etc.
- Unterstützung bei Verkauf, z. B. kostenfreie Börse
- Unterstützung bei der Schaffung von Wohnraum

Objekt Nr. 12 - Ebersbach-Weiler, Bergstraße - Exposé

Exposé  
„Baulückenaktivierung & Eigentümeransprache“



Foto von Westen



Luftbild



Foto von Nordwesten



Bebauungsplan

Allgemeine Informationen

Adresse: Bergstraße  
 Stadtteil: Weiler  
 Lage im Ort: östlicher Ortseingang  
 Flurstücksnummer: 241/1  
 Größe in m²: 753  
 aktuelle Nutzung: Grünland  
 Erschließung: gesichert  
 Altlasten: keine vorhanden  
 Bodenrichtwert €: 245,-  
 Preisvorstellung €: VHB  
 Eigentümer: privat  
 Ansprechpartner: Stadtverwaltung, F  
 Telefon: 07163/161-212  
 Fax: 07163/161-286212  
 Email: mehls@stadt.eber

Angaben zum Baurecht

Darstellung im FNP: sonstige Nutzung  
 Planungsrecht: Bebauungsplan  
 Name des Bebauungsplans: Wiesachwiesen Süd  
 zulässige Art der Nutzung: MI (Mischgebiet)  
 Bauart: -

Beispiel  
Baulückenbörse  
– Homepage der Stadt

Stadt Ebersbach a. d. Fils  
(15.500 EW)



**STADT EBERSBACH AN DER FILS**

**Die Ebersbacher Baulückenbörse**

Startseite | Ebersbach a.d.F. | Baulücken suchen | Baulücken anbieten | Partner | Kontakt | Impressum

<http://www.ebersbach.die-baulueckenboerse.de/>

# Eigentümergebefragung – Vorgehensweise

- Abstimmung mit Bürgermeister, Verwaltung und politischen Gremien
- Erstellen Anschreiben, Fragebogen und Presseinfos
- Durchführung (Eigentümergeermittlung, Serienbrief)
- Informationsabend für Eigentümer im Rathaus (optional)
- Auswertung und Dokumentation der Rückläufe
- Vorbereitung der Serviceangebote für Eigentümer
  - Beratungsgespräche
  - Baulückenbörse

# Eigentümergebefragung – Vorgehensweise

## Anschreiben des Bürgermeisters

und

## Erstellen des Fragebogens

- kurz, kompakt
- max. 2 Seiten
- Bearbeitung in  
ca. 5-10 Minuten

BMBF-Forschungsprojekt „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung“ (HAI)

### Schriftliche Befragung der Eigentümer von „Baulücken“ in der Stadt Pfullingen

Rücksendung an

Stadtbauamt Pfullingen  
Marktplatz 5  
- Herr Pohl -  
72793 Pfullingen



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an  
Herrn Pohl  
Tel.-Nr.: 07121-703261

#### Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Lfd.Nr.:	<input type="text" value="&lt;&lt;Lfd.Nr.&gt;"/>
Name:	<input type="text" value="&lt;&lt;Nachname&gt;&gt; &lt;&lt;Vorname&gt;&gt; &lt;&lt;Miteigentümer&gt;&gt;"/>
Flurstücksnummer(n):	<input type="text" value="&lt;&lt;Flst&gt;&gt;"/> Gemarkung: <input type="text" value="Pfullingen"/>
Adresse Flurstück:	<input type="text" value="&lt;&lt;Lage&gt;&gt;"/>

#### 1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

- Ja, in den nächsten ca.  Jahren  
 Nein

#### 2. Aus welchen Gründen wurde das Grundstück bisher nicht bebaut oder verkauft?

(Mehrfachnennung möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)  
 Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.

# Eigentümergebefragung – Fragebogeninhalte

- Angaben zu Eigentümer/Flurstück
- Bebauungsabsichten und Zeitraum
- Gründe, warum Flurstück bisher nicht bebaut oder verkauft
- Bereitschaft zu Verkauf oder Tausch
- Bereitschaft zur ggf. Veröffentlichung der Baulücke und Weitergabe der Eigentümerdaten
- wo wird Unterstützung benötigt (Beratungsbedarf)

**! Die Befragung ist freiwillig**

**! Die Daten werden vertraulich behandelt, nur intern**

# Eigentümergebefragung – Ergebnisse

## Modellprojekt HAI \* – Eigentümergebefragung im Vergleich

Modellkommunen	Gunzenhausen 16.000 EW	Pfullingen 18.500 EW	Stegaurach 6.800 EW
<b>Anzahl der Baulücken-Flurst., Eigentümerge angeschrieben</b>	<b>185</b>	<b>239</b>	<b>238</b>
<b>Rücklauf</b>	<b>98 = 53,0 %</b>	<b>132 = 55,2 %</b>	<b>116 = 48,7 %</b>
<b>Bereit zum Verkauf</b>	<b>22 (12 %)</b>	<b>64 (27 %)</b>	<b>54 (23 %)</b>
<i>Nachlaufende Maßnahmen</i>			
- Bauberatung		X	
- Grundstücksbörse		X	X

\*REFINA-Projekt des BMBF „HAI - Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung“

# Eigentümergebefragungen in Baden-Württemberg 2008-2014

Exposé  
„Baulückenaktivierung & Eigentümeransprache“

Eigentümergebefragung bei Baulücken* Baden-Württemberg EW**	Anzahl Versand	Rücklauf		Verkaufsbereit	
		Anzahl	%	Anzahl	% vom Versand
<b>Ebersbach a.d. Fils</b> 15.500	256	157	<b>61 %</b>	38	<b>15 %</b>
<b>Emmendingen</b> 26.500	143	58	<b>41 %</b>	16	<b>11 %</b>
<b>Freiburg (Auswahl)</b> 230.000	63	20	<b>32 %</b>	1	<b>1,5 %</b>
<b>Herbolzheim</b> 10.000	89	44	<b>49 %</b>	6	<b>7 %</b>
<b>Karlsbad</b> 5.900	271	105	<b>39 %</b>	10	<b>4 %</b>
<b>March</b> 8.900	62	28	<b>45 %</b>	6	<b>10 %</b>
<b>Nürtingen</b> 40.400	301	158	<b>52 %</b>	36	<b>12 %</b>
<b>Pfullingen</b> 18.500	239	132	<b>55 %</b>	64	<b>27 %</b>
<b>Radolfzell-Stahringen</b> 1.400	55	34	<b>62 %</b>	3	<b>5 %</b>
<b>Zimmern ob Rottweil</b> 6.000	181	91	<b>50 %</b>	21	<b>12 %</b>

\*mit offensiver begleitender Öffentlichkeitsarbeit und ohne , \*\*EW=Einwohner

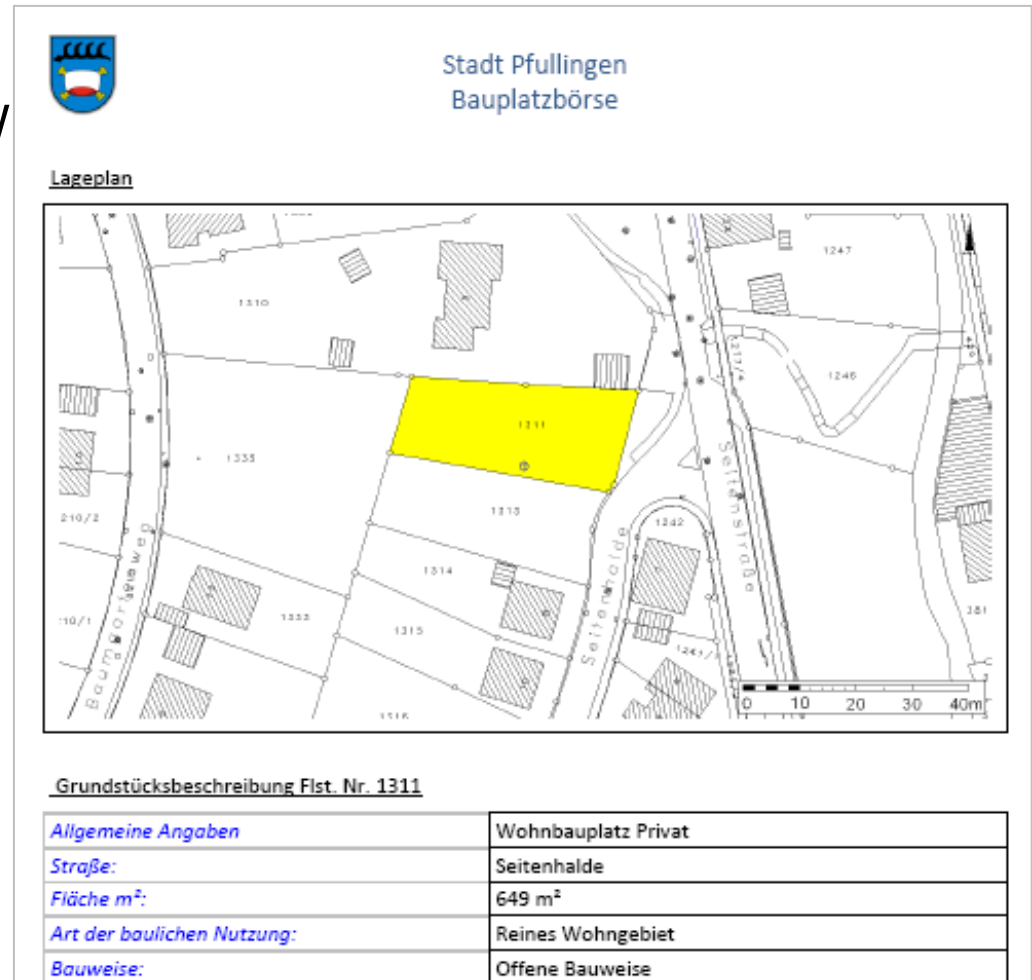


# Eigentümergebefragung und Aktivierung in Pfullingen (Beispiel)

Exposé  
„Baulückenaktivierung & Eigentümeransprache“

- **Pfullingen** 18.500 EW  
**Baulückenbörse**  
**seit Mitte 2009**

**bis 2012**  
**bereits 30**  
**Grundstücke**  
**verkauft !**



# Eigentümergebefragung und Aktivierung in Pfullingen (Beispiel)

Exposé  
„Baulückenaktivierung & Eigentümeransprache“

## Bilanz Eigentümergebefragung und Baulückenbörse

### Zwischenbericht

Bauplatzbörse (seit 30.Juni 2009 online)

Ausgangszahl zum 30.Juni 2009	<b>101 Bauplätze</b>
Herausnahme auf Antrag Eigentümer	<b>42 Bauplätze</b>
„bereinigtes Bauplatzbörsenpotential“	<b>63 Bauplätze</b>
Durch die Stadtverwaltung vermittelte Kontakt, die zum Verkauf führten	<b>8 Bauplätze</b>

Dies entspricht nach nur 10 Monaten einer **Erfolgsquote** von 12,7 also nahezu **13 %**

**Zwischen-  
bericht  
2010**

Stand 1.03.2013: noch 14 Plätze verfügbar  
Seit Dezember 2015 kein Platz mehr verfügbar

**„Die Eigentümeransprache war ein voller Erfolg“**, Auskunft Herr Weible, Stadtverwaltung Pfullingen 22.02.2016; Wiederholung für Sommer 2016 geplant

# Eigentümersbefragung – Erfahrungen in den Kommunen

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersansprache“

- unerwartet hohe Antwortquote
- es gibt Anteil von verkaufsbereiten Eigentümern
- Aufwand für Kommunen gerechtfertigt
- zum Teil zunächst aufgeregte Diskussion, dann jedoch Akzeptanz
- je Kommune überzeugen unterschiedliche Argumente
- Baulücken privater Eigentümer erweitern Angebot an Lagen und Qualitäten in der Gemeinde
- Eigentümerberatung wird dankbar angenommen und bringt neue Impulse für die Stadtentwicklung

***Und es gab keine bösen Anrufe beim Bürgermeister***

# Eigentümergebefragung – Weiterentwicklungen

Exposé  
„Baulückenaktivierung & Eigentümeransprache“

- **Flächenmanagement-Datenbank mit Modul Eigentümeransprache entwickelt**
  - kostenlos für alle Kommunen in Bayern und Hessen
  - Adaption vom Bundesland Niederösterreich

Flächenmanagement-Datenbank 1.0

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

2 Eigentümeransprache durchführen

1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

Vorbereitung der schriftlichen Befragung von Eigentümern. Musteranschreiben und Fragebögen sind enthalten.

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den verschiedenen Datenbankeingabemasken wechseln und eine Gesamtauswertung durchführen

Innenentwicklungspotenziale

**Eigentümeransprache**

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung Monitoring

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

# Baulückenprogramm der Stadt Köln (Beispiel)

- 1990 Beschlussfassung zum Kölner Baulückenprogramm
- Ziele: Bereitstellung erschwinglicher Wohnungen + Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Systematische Erfassung aller Baulücken
- Anschreiben an alle Eigentümer mit Beratungsangebot
- > „Bürgerberatung Bauen“:  
Beratung, Erstellung von Nutzungskonzepten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen  
verwaltungsintern durch je 6 Architekten und Verwaltungsangestellten
- aber auch 41 förmliche Baugebotsverfahren nach BauGB § 176 mit Erfolg eingeleitet

<http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/das-koelner-baulueckenprogramm>

# Baulückenprogramm der Stadt Köln (Beispiel)

- Fazit: von rund 6.000 erfassten Baulücken bzw. Mindernutzungen konnten ca. 3.500 Fälle endgültig abgeschlossen werden > mehr als 23.000 neue Wohnungen
- „Ernte“ nach 2-3 Jahren Vorlaufzeit
- Baulücken-Programm ruht seit 2,5 Jahren
- Wiederaufnahme des Baulücken-Programms gefordert

<http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/das-koelner-baulueckenprogramm>

# Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## **Argumente zur Stärkung der Innenentwicklung / Baulückenaktivierung liefern**

für unterschiedliche Zielgruppen:

- Verwaltung
- Gemeinderäte
- Bürger und Bürgerinnen
- Eigentümer
- Bauwillige und Wohnungs-/Grundstückssuchende

# Begleitende Öffentlichkeitsarbeit - Argumente

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## Vorteile für die Kommunen

- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur / Kostenersparnis
- Innerörtliche Belebung und Aufwertung
- Bewahrung der Ortsbilder/ Schaffung moderner Wohnqualitäten
- Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand





# Begleitende Öffentlichkeitsarbeit - Argumente

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## Vorteile für die Anwohner

- Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ort / Viertel
- Vermeidung von Kostensteigerungen bei der Infrastruktur
- Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Stadtbild
- Zuzug / Durchmischung und Verjüngung älterer Wohngebiete



# Begleitende Öffentlichkeitsarbeit - Argumente

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## **Vorteile für Neubürger/Investoren**

- Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- Infrastruktur wie Kindergarten, Bus, Geschäfte bereits vorhanden
- Einsparen von Erschließungskosten

**„Das weiß man schon, welche Nachbarn man hat.“**

*Mitarbeiter Verwaltung Dittelbrunn*

# Begleitende Öffentlichkeitsarbeit - Argumente

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## Vorteile für Baulückeneigentümer als Bauherren

- Investition in nachhaltige Wertanlage (Immobilien)
- Steuerersparnis durch Abschreibungsmöglichkeiten
- Sicherung regelmäßiger Einnahmen durch Vermietung
- Vorsorge für selbstbestimmtes Wohnen im Alter, z. B. barrierefreier Wohnraum



# Begleitende Öffentlichkeitsarbeit - Medien (Beispiel Hessen)

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## Öffentlichkeitsarbeitskampagne zur Innenentwicklung

- Flyer „Platz da.“
- Broschüre „Platz da.“  
Umbau. Modernisierung.  
Neubau. Räume nutzen.  
Lebensqualität schaffen.
- Ausstellung „Platz da.“
- Informationsveranstaltungen  
in den Kommunen



[http://baaderkonzept.de/\\_data/files/platz-da\\_broschuere\\_online.pdf](http://baaderkonzept.de/_data/files/platz-da_broschuere_online.pdf)

# Begleitende Öffentlichkeitsarbeit - gute Beispiele (Broschüre „Platz da“)

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümeransprache“

## Beispiel Baulückenbebauung in Frankfurt: „Maximales Wohnen auf minimaler Fläche“

Neubau EFH auf Restgrundstück

Grundfläche: 45 m<sup>2</sup>,  
Gesamtfläche: 160 m<sup>2</sup>

Bauherrin: privat

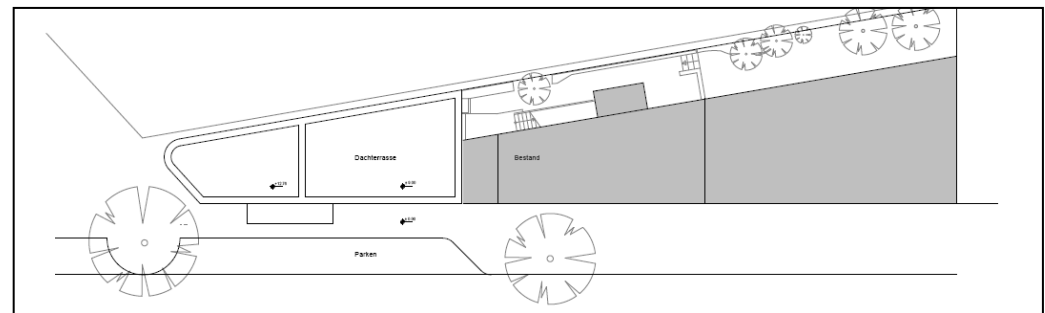


Foto und Entwurf: Papayannis & Partner, Dipl. Ing. Architekten BDA/ Atelier Steiner

# Begleitende Öffentlichkeitsarbeit - Wettbewerb (Beispiel NRW)

Exposé  
„Baulückenaktivierung &  
Eigentümersprache“

## „Die schönste Lückenbebauung der Region“

jährliche Prämierung  
der attraktivsten Baulückennutzung

gute Beispiele und Bewusstsein schaffen

z. B. öffentliche Preisverleihung im

**Wettbewerb „LückenSchluss!“ in NRW**

# Interkommunaler Ansatz hat Mehrwert !

Exposé  
„Baulückenaktivierung & Eigentümeransprache“

## Flächenverbrauch

# 13 Kommunen verpflichten sich zu maßvoller Siedlungsentwicklung

Ein Regierungspräsident, zwei Landräte, drei Oberbürgermeister und zehn Bürgermeister setzen sich künftig gemeinsam für ein nachhaltiges Flächenmanagement in der Region Freiburg ein. In Südbaden wie im Land ist der Flächenverbrauch bereits spürbar zurückgegangen.

Von Karl-Heinz Zurbonsen

FREIBURG. 13 Städte und Gemeinden haben am Montag im Freiburger Rathaus eine freiwillige Vereinbarung unterzeichnet, die darauf abzielt, eine zukunftsfähige, bedarfsorientierte und qualitätsvolle Siedlungsflächenentwicklung zu verwirklichen, um einen aktiven Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu erreichen.

### Landräte und Bürgermeister wollen Flächenverbrauch einschränken

Die Aktion zur Schonung der Außenflächen wird unter anderem von Freiburg, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Gottenheim, Schallstadt und Ballrechten-Dottingen, von den Landräten Hanno Hurth (parteilos/Emmendingen) und Dorothea Störr-Ritter (CDU/Breisgau-Hochschwarzwald) sowie vom Regionalverbandvorsitzenden Otto Neideck (CDU) unterstützt.

Südbadens Regierungspräsident Julian Würtenberger (CDU), der schon bei seinem Amtsantritt ein



Rathauschefs verpflichten sich dem schonenden Flächenverbrauch: In Freiburg unterzeichneten sie eine Vereinbarung dazu. Foto: 21080929

schonendes Flächenmanagement zu seiner Herzensangelegenheit erklärt hatte, lobte ausdrücklich die Region Freiburg, die das „Thema schon verinnerlicht“ habe. Er appellierte an die Regionen östlich des Schwarzwaldkamms, sich aktiver als bisher am Flächenensparen durch eine sinnvolle Nach- und Innenverdichtung zu beteiligen. Es gehe ihm dabei keineswegs um eine Bevor-

zugung der kommunalen Planungshoheit, betonte Würtenberger, „die wollen wir nicht antasten.“

Die kommunale Planungshoheit sei gewährleistet, allerdings bloß innerhalb rechtlicher Grenzen: Sie müsse sich deshalb die Frage nach dem angemessenen Wachstum in der Fläche gefallen lassen. Aber viel entscheidender sei es, dass die Kommunen erkannt hätten, dass einer

angemessenen Innenentwicklung der Vorzug vor der Ausbreitung in die Fläche zu geben sei. Dies komme ihnen angesichts der demografischen Entwicklung selbst zugute, wie Würtenberger meint: „Sie bewahren ihre attraktiven Ortskerne, bewahren landwirtschaftliche Nutzfläche und sie schonen ihre Gemeindefinanzen, weil sie keine unnötige Infrastruktur auf der grünen Wiese

vorhalten müssen“. Würtenberger forderte alle Kommunen auf, auf Außenentwicklungen zu verzichten, ehe nicht alle brachliegenden Flächen im Innern einer vernünftigen Nutzung zugeführt seien.

### Derzeit so wenig Neulflächen ausgewiesen wie vor 20 Jahren

Die Bremsmanöver von Landespolitik und Baubehörden zeigen im Südbaden schon Wirkung. Der Flächenverbrauch sinkt seit zwei Jahren im Land und auch im Regierungsbezirk. Das baden-württembergische Umweltministerium teilte mit, dass der Flächenverbrauch von landesweit 10,3 Hektar pro Tag im Jahr 2007 auf 8,2 Hektar pro Tag im Jahr 2008 gesunken ist. Derzeit wird nach Berechnungen des Ministeriums täglich eine Fläche von etwa zwölf Fußballfeldern für Siedlungs- und Verkehrszwecke umgewidmet. Das sei der niedrigste Wert seit den Jahren 1984 bis 1988 – aber immer noch sehr viel, hieß es aus Stuttgart.

Für Südbaden hat das Regierungspräsidium einen Flächenverbrauch von 1,9 Hektar pro Tag und insgesamt 678 Hektar im Jahr 2007 und 1,5 Hektar pro Tag und insgesamt 553 Hektar im Jahr 2008 ermittelt. „Es sind erste Anzeichen für eine Trendwende zu erkennen“, so Umweltministerin Tanja Gönner (CDU), „das Werben und die Anstrengungen für eine Flächen schonende Siedlungspolitik kommt zu sehends bei den Kommunen an.“ Trotz der positiven Entwicklung

gebe es noch keinen Anlass zum Jubel, betonte die Umweltministerin. Der anhaltende tägliche Verlust naturnaher Lebensräume bleibe weiterhin ein Sorgenkind. Jetzt müsse es denn auch darum gehen, den positiven Trend weiter zu verstärken und so den Flächenverbrauch stetig zurückzudrängen.

„Es muss sich die Erkenntnis noch breiter durchsetzen, dass es keine Zukunft haben kann, bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen immer neue Wohn- und Gewerbegebiete auszuweisen“, sagte Gönner. Entscheidend sei, dass es gelinge, die Potenziale im vorhandenen Bestand zu nutzen und zu aktivieren. Gönner zufolge müssten im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie neue Wege zu einer umweltschonenden Siedlungs politik aufgezeigt werden.

- > Ersparnis von Kosten und Arbeit
- > gleicher Kontext statt Konkurrenz

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Sabine Müller-Herbers,  
Baader Konzept GmbH Mannheim  
[s.mueller-herbers@baaderkonzept.de](mailto:s.mueller-herbers@baaderkonzept.de)  
0049 (0)621 728486-22