

Eine echte Zwickmühle

Einerseits Mangel an Wohnraum, andererseits Zersiedlung der Landschaft

Daß die Zersiedlung der Landschaft nicht allein durch den Wohnungsbau bedingt ist, liegt auf der Hand. Erinnert sei nur an die großen Flächen, die für Industrie- bzw. Aktivitätszonen, für Dienstleistungsbetriebe, für Sport- und Freizeitinfrastrukturen und für den Straßenbau benötigt wurden und noch andauernd werden. Dennoch muß zugegeben werden, daß auch viele unserer Ortschaften oder wenigstens Teile davon in unverantwortlicher Weise in die Landschaft hineinwuchern.

Die Sünden von früher

Der Grundstein für die oftmals chaotische Ortschaftsentwicklung wurde vielfach schon gegen Ende der 50er, spätestens aber in den 60er und 70er Jahren gelegt. Damals, vor allem bedingt durch den wirtschaftlichen Aufschwung nach dem 2. Weltkrieg, stieg die Nachfrage nach Bauland rapide an, vor allem im Zentrum und im Süden des Landes. Über festgelegte Bauperimeter und Baupläne verfügten aber nur die wenigsten Gemeinden. So wurden die Baugenehmigungen in der Regel mehr oder weniger nach dem Gutdünken des Bürgermeisters respektiv des Schöffensrates erteilt, wobei oftmals persönliche Überlegungen (und manchmal auch Vorteile) eine wichtige Rolle spielten. An eine harmonische Entwicklung um den Ortschaftskern herum wurde

fast nie gedacht, so daß sich die Häuserzeilen entlang der Ausfallstraßen und der Feldwege in die Landschaft hineinfräßten. Aus der Vogelperspektive betrachtet drängt sich der Vergleich mit einer Spinne förmlich auf, wobei der Ortskern den Körper darstellt und die Häuserzeilen entlang der aus der Ortschaft herausführenden Straßen an Spinnenbeine erinnern.

Um das Chaos vollzumachen, wurden in der Regel keinerlei Auflagen in punkto Haustyp gemacht. Mal stand das Haus unmittelbar an der Straße, mal lag es weiter weg, mal war es bungalowwähnlich, mal besaß es zwei oder gar drei Stockwerke, mal handelte es sich um ein Einzelhaus, mal wurden zwei oder drei aneinandergelagert, mal war das Dach flach, mal war es sattelförmig usw. usw. Von einem harmonischen

Straßenbild konnte in den wenigsten Fällen die Rede sein.

1981
1991

364 600 Einwohner
384 000

Allmählich - zum Teil aufgrund des von der Regierung in verstärktem Maße ausgehenden Drucks - setzte sich dann aber die Idee der kommunalen Bebauungspläne mit ausgewiesenem Perimeter und entsprechenden Bauvorschriften durch.

Von 1961 bis 1991 (also in nur 30 Jahren) ist das ein Zuwachs von rund 70 000 Einwohnern und entspricht in etwa der Bevölkerung von Luxemburg/Stadt (ohne die Randortschaften).

Zum großen Teil handelt es sich um Ausländer, die bei uns ansäßig wurden, wobei es sich sowohl um manuelle Arbeitskräfte (vor allem in der Baubranche) als auch um Beamte und Angestellte (Europäische Institutionen, Banken) handelt.

* Dank einer gutgehenden Wirtschaft ist heute die Einkommenslage im Durchschnitt besser als früher. Zudem sind im Gegensatz zu früher die meisten Ehepartner beide berufstätig und haben damit auch ein doppeltes Einkommen.

* Der Kreditmarkt ist heutzutage viel großzügiger als früher. Man kommt also leichter an Geld. Entsprechend groß ist aber auch die Verschuldung.

* Die finanziellen Zuschüsse seitens des Staates (und mancher Gemeinden) für junge Leute, die sich ein Eigenheim anschaffen wollen, stellen einen deutlichen Anreiz dar.

* Auch die große Zahl an gut verdienenden Zuwanderern (z.B. Angestellte aus dem Bankwesen, Europabeamte) hat einen nicht zu unterschätzenden Einfluß auf den Bauboom und den Wohnungsmarkt im allgemeinen.

* Nachdem sich die frühere Großfamilie (oftmals drei Generationen unter einem Dach) schon früher auflöste, geht heute der Trend nach dem Motto: "Jedem Paar sein eigenes Haus" weiter bis hin zum "Single"-Haushalt. Entsprechend größer ist der Bedarf an Wohnraum.

* Viele ältere Leute verfügen dank der "Wirtschaftswunderjahre" über eine ansehnliche Pension und können ihren Enkeln finanziell unter die Arme greifen.

* Viele ältere Paare oder alleinstehende Senioren leben nach dem "Flüggewerden" der Kinder in einem viel zu großen Haus. Da wird also hochwertiger Wohnraum gar nicht genutzt.

* In den Städten wurden viele Wohnhäuser in Büroräume umgewandelt (in Luxemburg/Stadt z.B. rund 1900 in den letzten Jahren).

Die Situation ist also mehr als komplex. Tatsache ist aber, daß hauptsächlich die Kleinverdiener und die sozial schwachen Familien in einer mehr als schwierigen Lage sind, da sie die wegen der großen Nachfrage die immer teurer werdenden Wohnungen nicht mehr bezahlen können.

Gibt es einen Ausweg aus der Misere?

Eine Patentlösung, um einerseits der Zersiedlung der Landschaft und andererseits der Wohnungsnot abzu- helfen, gibt es kaum, doch mit einem Bündel an Maßnahmen und dem nötigen guten Willen seitens der

Doch vielfach tat man des Guten zuviel - nach dem beliebten Motto: Lieber mehr als nicht genug -, wobei wiederum oftmals rein persönliche Überlegungen (lies Vorteile) der Gemeindeväter eine Rolle spielten. Sehr oft wurden die schon beschriebenen "Spinnenbeine" einfach miteinander verbunden, so als ob man ihnen "Schwimmhäute" verpassen würde, und der neue Bauperimeter war fertig. Eine echte Planung durch Fachleute (z.B. Landschaftsplaner) war die absolute Ausnahme.

Zu der heutigen Situation

Von löblichen Ausnahmen abgesehen waren eigene Initiativen (sie sind es auch heute weitgehend noch) seitens der Gemeinden in punkto Baulanderschließung eher selten, so daß die Ortschaftsentwicklung und damit die Landesplanung eigentlich privaten Bauherren überlassen wurde und noch wird. Waren es am Anfang einzelne Familien, die einen Bauplatz erstanden und ihr Haus darauf errichteten, so sind es inzwischen fast ausschließlich Baupromotoren, die größere Landparzellen aufkaufen, um sie anschließend zu lotisieren und äußerst lukrativ zu veräußern. Augenblicklich sind also weitgehend sie es, die die Ortschaftsentwicklung bestimmen, indem sie zusammen mit den Landbesitzern, die mit Hilfe von viel Geld sozusagen "geködert" wurden, einen derartigen Druck auf die Gemeindeväter ausüben, daß diese einer Erweiterung des Bauperimeters schließlich zustimmen.

Das Schlimme dabei ist, daß vielerorts noch größere Areale im Innern der Ortschaften als Bauland zur Verfügung stehen, die aber nicht genutzt werden, sei es aus Gründen der Spekulation oder weil es sich um Land handelt, das für den Fortbestand von Bauernbetrieben - dagegen ist natürlich nichts einzuwenden - unbedingt gebraucht wird.

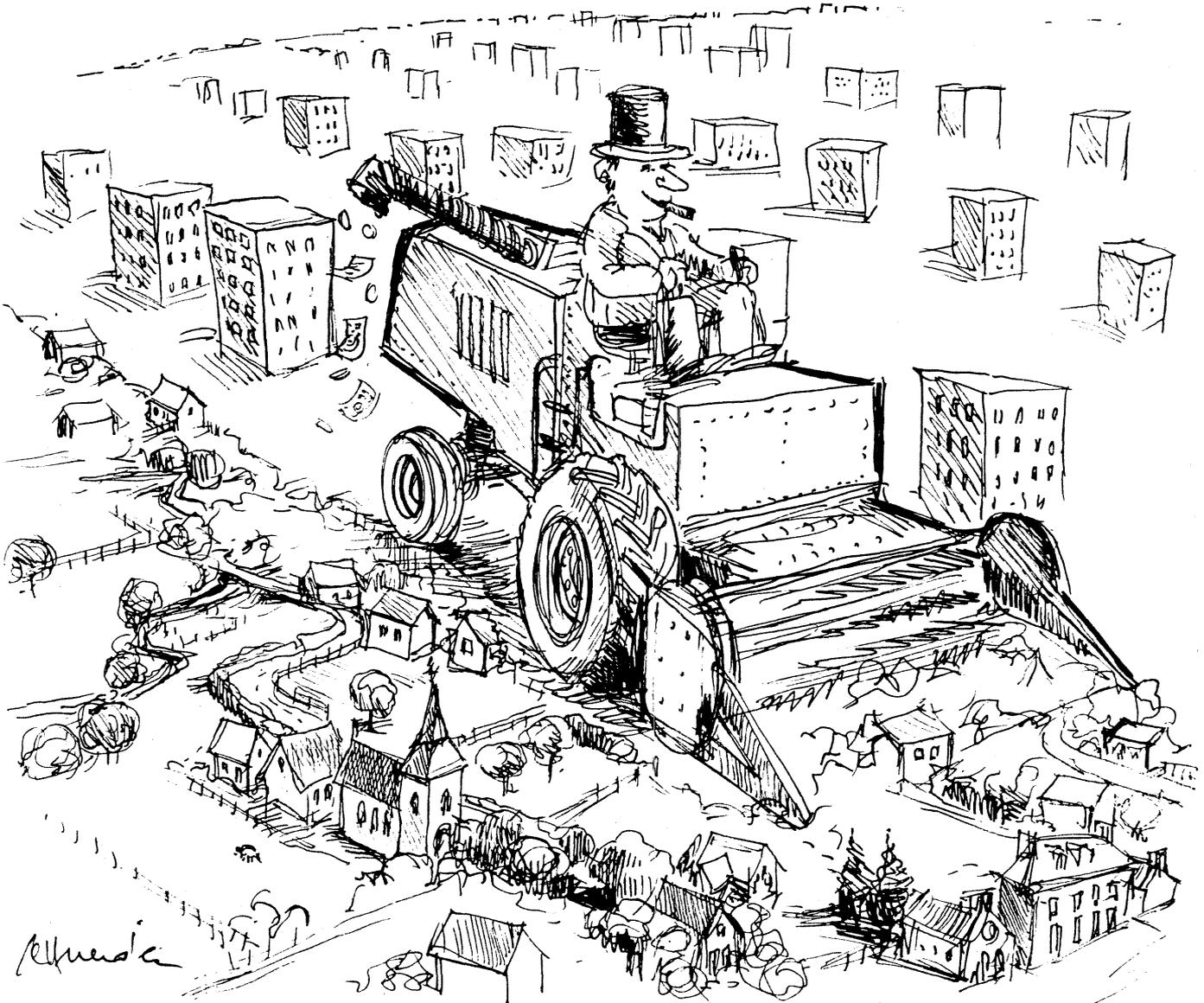
Wie erklärt sich das Paradoxon: einerseits Bauboom und andererseits Wohnungsmangel?

Statistiken zeigen, daß augenblicklich rund 11 000 Wohnungen in Luxemburg fehlen, eine enorme Zahl. Die Ursachen dafür sind vielfältiger Natur, haben aber fast alle eine preistreibende Wirkung (Explosion der Bauplatz- und Wohnungspreise).

* Ein Faktor, der oftmals zu wenig berücksichtigt wird, ist die Tatsache, daß unsere Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten fast sprunghaft nach oben ging und zwar folgendermaßen:

1948 hatte Luxemburg	291 000 Einwohner
1961	314 900
1971	339 800

"Luxuslotis- semente" (Bauplätze mit 10 a Größe und mehr) zu horrenden Preisen dürften nicht mehr genehmigt werden.



Carlo Schneider

Landes- und Kommunalpolitiker wäre sicherlich so manches zu erreichen.

* Eine Ausweitung von Bauperimetern dürfte nur noch in Ausnahmefällen erlaubt werden, wobei eine Koordination zwischen Innen- und Umweltminister vonnöten wäre.

* Zu großzügig bemessene Bauperimeter müßten reduziert werden können und entsprechende Initiativen seitens der Gemeinden müßten von den zuständigen Ministerien unterstützt werden.

* Größere Bauareale innerhalb des Bauperimeters, die aus Spekulationsgründen nicht genutzt werden, müßten mit empfindlichen Taxen belegt werden dürfen.

* Bestehende Baulücken müßten konsequent genutzt werden.

* "Luxuslotissements" (Bauplätze mit 10 a Größe und mehr) zu horrenden Preisen dürften nicht mehr genehmigt werden. Im Gegenteil müßte eine kompaktere Bauweise (Doppel- und Reihenhäuser usw.) gefördert werden.

* Für jede Gemeinde respektiv Ortschaft müßte ein Ortschaftsentwicklungsplan die Regel sein. Auch müßte es auf regionaler Ebene zwischen den Ge-

meinden zu Absprachen in punkto sinnvoller Entwicklung der einzelnen Ortschaften kommen und zwar unter Berücksichtigung sämtlicher landesplanerischer Aspekte.

* Neue Lotissements dürften nur noch genehmigt werden, wenn alle Folgekosten auf dem Tisch liegen. Darunter fallen z.B.:

- Straßenbau und Verkehrsproblematik
- Abwässerkanal und Klärung der Abwässer
- Trinkwasserversorgung
- Benötigter Schulraum
- Eventuelle Sport- und Freizeitinfrastrukturen usw.

Viele Gemeinden sind in der Tat wegen dieser Kosten in einen finanziellen Engpaß geraten. Es geht nicht an, daß die Baupromotoren auf der einen Seite groß verdienen, während die Lebensqualität der Allgemeinheit auf der anderen Seite abnimmt.

* Staat und Gemeinden müssen vermehrt selbst Bauland erschließen bzw. ältere Bausubstanz sanieren und zu vernünftigen Preisen anbieten. Der Soziale Wohnungsbau ist also viel stärker zu fördern als es bisher der Fall war.

Zum Schluß noch ein paar Fragen, die sich einem unwillkürlich aufdrängen, wenn man über die Situa-

In den Städten wurden viele Wohnhäuser in Büroräume umgewandelt (in Luxemburg-Stadt rund 1900 in den letzten Jahren).

dossier

tion auf dem Bau- und Wohnungssektor in Luxemburg nachdenkt.

Sind sich die Gemeindeväter überhaupt bewußt, welche Probleme in bezug auf das soziale Leben in ihrer Ortschaft entstehen können, wenn diese zu schnell wächst (Verlust der Identität, Störung der Dorfgemeinschaft durch Aneinandervorbeileben der Alteingesessenen und der Hinzugezogenen,

Druck auf das Vereinsleben durch neue Freizeitwünsche usw.) ?

Müßte nicht endlich mal eine grundsätzliche politische Debatte darüber geführt werden, wie die Gesellschaft in Luxemburg im Jahre 2000 und darüber hinaus aussehen sollte?

Ed. Melchior