

Strategien zur Raumentwicklung als Querschnittsaufgabe

**Einladung zu einem konstruktiven
Meinungs- und Erfahrungsaustausch**

Strategien zur Raumentwicklung als Querschnittsaufgabe

4 Themenfelder

1. Das Raumordnungsgesetzbuch als Werkzeugkasten für eine polyzentrische Entwicklung der unterschiedlichen Räume
2. Vereinfachung von Prozeduren in Kombination mit einer Neuordnung der Entscheidungsbefugnis zwischen Gemeinde und DG
3. Wohnen als Grundrecht für alle
4. Über die Antragsprozeduren und über die Ahndung von urbanistischen Verstößen.
5. (Über die Beteiligung der Bürger an den Entscheidungen)

Strategien zur Raumentwicklung als Querschnittsaufgabe

Teil 1

Das Raumordnungsgesetzbuch als Instrumentenkasten für Raumentwicklung

Es geht um Strategien zur Raumentwicklung

- **Es geht um Strategien zur Raumentwicklung** : Die Sektorenpläne, die Schemen, die Areale, die Leitfäden dienen dazu, dass die Gemeinschaft und die Gemeinde die ihr eigene Strategie zur Raumentwicklung entwerfen und umsetzen kann. **Sektorenpläne, Schemen und Areale** geben vor, **was an welcher Stelle** verwirklicht werden kann. **Leitfäden** geben vor, **wie** etwas verwirklicht wird. Um diese zu erstellen, braucht die Gemeinde die **Hilfe der Gemeinschaft** sowie die **Expertise der Nutzer** des Raumordnungsgesetzbuches. Raumordnung ist eine **Querschnittsaufgabe**, die alle anderen Bereiche tangiert.
- Das Raumordnungsdekret ist ein **Werkzeugkasten**, mit dem Mehrheiten von unterschiedlicher Zusammensetzung ihre Ziele umsetzen können. Das was gemacht wird, kann z.B. anlässlich einer **Regierungserklärung** mit anschließendem **Votum des Parlaments** festgelegt werden. Das ist der **Ort und die Zeit, wo Politik gemacht wird**. Oder auf Gemeindeebene anlässlich einer Erklärung des Gemeindegremiums, gefolgt von einem Votum des Gemeinderates.
- Per Votum des Parlaments wird das **Raumentwicklungsschema der DG** konkret mit Leben erfüllt. Das Instrument gibt es bereits seit Jahren. Es mit Inhalt und Leben zu erfüllen hat die Regierung sich Zeit gelassen und Erkundungen eingeholt, bzgl. dessen, was den Bürgern wichtig ist. Diese Erkundungen sind nicht die Voraussetzung, den Instrumentenkasten anzupassen.

Raumordnungsdekret als Werkzeugkasten

Das Werkzeug dient dazu, alles zu ermöglichen, was politisch gewollt ist –von der Anlage einer Gewerbezone für Holzverarbeitung bis hin zu einer Industriezone für Hochtechnologiebetriebe.

Damit man effizient damit arbeiten kann, bedarf es **folgender Eigenschaften** :

- Das **Allgemeininteresse** hat stets Vorrang vor Partikularinteressen. Der öffentliche Raum gehört allen, nicht einzelnen. Und er gehört auch kommenden Generationen, nicht nur der heutigen.
- **Stabilität des Raumordnungsdekrets** : das Dekret sollte nicht Gegenstand von aufeinanderfolgenden Veränderungen sein. Am Ende entsteht ein heilloses Durcheinander.
- **Ausgewogenheit des Raumordnungsdekrets** : Es gibt viele Anliegen und Interessen, denen gebührende Aufmerksamkeit zugestanden werden muss. Niemand kann in Anspruch nehmen, dass das Dekret nur seine Interessen und nicht die aller anderen beantwortet. Die Kunst besteht darin, Ausgewogenheit (Ökonomie, Soziales, Umwelt) herzustellen
- **Regelwerk mit flexiblen Einsatzmöglichkeiten** : führt das Regelwerk zu erstarrten Praktiken, ist keine ausgewogene **Balance zwischen Tradition/Kontinuität und Innovation/Veränderung** möglich (betrifft den Baustil und die Bautechnik). Lähmungen sind die Folge, teil mit weitreichenden Folgen.
- Raumentwicklung legt auch den Fokus auf **langfristig zu erwartende Entwicklungen**. Wenn wir den Zug bzgl. der **Energieversorgung der Zukunft (z.B. mit Wasserstoff)** nicht verpassen wollen, müssen wir uns jetzt an die Aufgaben heran wagen. Fluxys baut durch den Norden der DG eine Wasserstoffpipeline (ab 2026), Doch dürfen wir nicht von importiertem Wasserstoff abhängig werden, sondern ihn auch selber herstellen.

Strategien zur Raumentwicklung als Querschnittsaufgabe

Es gibt zwei Haupt-Ebenen der Raumentwicklung, und es gibt die Gefahr, dass man vor „lauter Bäumen den Wald nicht mehr erkennt“.

Die operative Ebene (der Wald)

Das sind die Instrumente, die entwickelt und umgesetzt werden, damit eine **Raumentwicklungsstrategie** erfolgen kann – sei es auf Ebene der DG, von Gemeindeverbänden, von einzelnen Gemeinden oder von lokal festgelegten Teilgebieten.

Sie geben vor, was gemacht wird, wo es gemacht wird, wie es gemacht wird, von wem es gemacht wird und teils auch wann es gemacht wird – das Ganze entsprechend der Raumentwicklungsstrategie.

Auf der operativen Ebene geht es darum, die **Entwicklung global zu steuern und inhaltlich Schwerpunkte** zu setzen., die mit Hilfe der Instrumente umgesetzt werden.

Ebene der Einzelanfragen (die einzelnen Bäume)

Hier geht es darum, dass entscheidungsbefugte Instanzen sich die Werkzeuge zulegen, um auf Einzelanfragen auf Städtebau- oder Verstärkeranfragen (konform oder als Abweichung von Raumentwicklungskonzepten) zu reagieren.

Auf dieser Ebene geht es vor allem um **Prozeduren** (inklusive der öffentlichen Befragungen) und **Fristen**, die einzuhalten sind,

Dazu gehören auch die Kontrollfunktionen (Einhaltung von Genehmigungen oder Übertretungen mit anschließender **Ahndung von Verstößen**).

Welche sind die Werkzeuge zur operativen Entwicklung von Raumstrategien ?

Die **Instrumente zur Entwicklung des Raumes**, bzw. zur Entwicklung des Standorts Ostbelgien, sind

- Schemen, Pläne, Areale und Leitfäden.
- unterschiedliche Auswirkungen auf den Raum, da sie **verbindlich oder indikativ** sein können.
- Sie wirken unterschiedlich bzgl. der **zeitlichen Dimension**.
- Sie decken **unterschiedliche Gebiete** ab : die DG, mehrere Gemeinden, eine Gemeinde, Teilgebiete einer Gemeinde.
- Sie können **erstellt**, (global oder thematisch) **revidiert** oder (lokal und zeitlich befristet) **aktualisiert** werden,

Die Pläne (Sektorenpläne) dienen einer langfristig angelegten Entwicklung des Raumes.

- Sie wurden 1978 in Kraft gesetzt und sind bis dato immer **nur thematisch oder örtlich begrenzt revidiert** worden. Die Sektorenpläne stehen somit für langfristig angelegte Kontinuität.
- Pläne sind von ihrem Wesen her **eher auf Reaktion als auf Aktion** angelegt. Sie geben vor, was wo erlaubt und was wo nicht erlaubt ist.
- Dass dies in der Vergangenheit als **schwerfällig** galt und zu Frust geführt hat, lag mehr an dessen administrativer Handhabung als am Instrument selbst (bei Revisionen). Die Prozeduren müssen vereinfacht werden. Es bedarf **mehr Planungssicherheit**. Die DG-Ebene gibt **aktive Hilfestellung**. Unter Respektierung der lokalen Prioritäten.
- Aktualisierung : Daher wird das von der wallonischen Region abgeschaffte kommunale Raumordnungsschema (=> **plan communal d'aménagement dérogatoire** – PCAR) wieder eingeführt.
- Neues Instrument : **Zonen von kommunaler oder regionaler Bedeutung** wurden bis dato ignoriert. (kommunal : Dorf- oder Stadtteilentwicklung, regional : Anlegen von Gewerbegebieten mit Ausgleichsflächen),

Welche sind die Werkzeuge zur operativen Entwicklung von Raumstrategien ?

Schemen dienen einer mittelfristig angelegten Entwicklung des Raumes.

- **Mittelfristig** bedeutet im vorliegenden Zusammenhang, dass sie auf 18 bis max. 24 Jahre angelegt sind und dann verfallen, um ggf. durch neue und zeitgemäßere Schemen ersetzt zu werden.
- Schemen bilden somit das geeignete Instrument zur Umsetzung von mittelfristig angelegten Raumentwicklungsstrategien.
- Sie geben in regelmäßigen Abständen die Gelegenheit zu **grundlegenden Neufassungen / Überarbeitungen / Aktualisierungen** der räumlichen Entwicklungsstrategien.
- Schemen bieten sich als **Möglichkeit der Kooperation** zwischen den verschiedenen Ebenen der Politik (DG und Gemeinden) an. (Austausch und Kooperation bzgl. der Ziele und der Strategien des Raumes)
- Schemen bieten sich als Möglichkeit an, damit eine Gemeinde ihr Gebiet oder damit Gemeinden ihr Gebiet gemeinsam mit den Nachbargemeinden entwickeln können (z.B. als **Gewerbezonerverbund**).
- Lokale Orientierungsschemen können auch abweichend von übergeordneten Schemen/Plänen in Kraft gesetzt werden. Sie gelten somit als geeignete Instrumente, die Umsetzung von **Entwicklungsstrategien mit örtlicher Verankerung oder überörtlicher Ausstrahlung** in Angriff zu nehmen.
- Lokale Orientierungsschemen bieten sich an zur **Aktivierung von ZACC-Zonen**, zur Schaffung von Zonen von kommunaler Bedeutung, zur Verdichtung von Wohngebieten, zur Vorbereitung von PCAR usw.
- Gekoppelt mit lokalen Leitfäden bieten lokale Orientierungsschemen die Möglichkeit, **Antragsprozeduren drastisch zu verkürzen**.
- Schemen haben **indikativen Wert**, können aber auf Anfrage der Gemeinde auch den **Grad der Verbindlichkeit von Sektorenplänen** erhalten (z.B. städtische Schutzgebiete),

Welche sind die Werkzeuge zur operativen Entwicklung von Raumstrategien ?

Areale sind von ihrem Wesen her auf unmittelbare Proaktivität der Akteure angelegt.

- Sie dienen dazu, **Entwicklungen der Vergangenheit kurzfristig zu korrigieren oder in neue Richtungen zu lenken**. Sie sind gedacht, **aktiv in die Entwicklung einzugreifen**. Sie gehen einher mit einem Aktivitäten-Programm und mit dessen Finanzierung.
- **Zweckgebunden** : Sie werden unabhängig von Plänen und Schemen eingerichtet, eben dort, wo ein thematischer Bedarf sich meldet.
- Areale sind per Definition stets auf **räumlich begrenzte Gebiete** fokussiert.
- Es gibt Areale, die zwecks **Sanierung von Standorten** angelegt werden, z.B. zwecks Ansiedlung von Wohnungen. In der DG gibt es wenig alte Industriestandorte.
- Andere Areale dienen der **Neubelebung von Orten** oder Stadtvierteln (früher als ZIP-Zonen markiert).
- Besondere Aufmerksamkeit kommen den alten **Mülldeponien** zu (Gefahr für Grundwasser)
- Und es gibt Areale, die zur **Renaturierung von Standorten** dienen, die also dem Schutz der Arten und Habitate direkt dienen (z.B. Feuchtgebiete entlang von Bächen, alte Steingruben...). Dazu gehören auch die **ökologischen Korridore** zwischen Naturschutzgebieten.
- Areale können dazu dienen, **Windkraftstandorte** zu identifizieren und somit verbindlich (dekretal) festzulegen, wo alle Bedingungen zum Bau von Windkraft eingehalten sind (z.B. Abstand von Wohngebieten, ertragreiche Standorte, Verträglichkeit mit dem Naturschutz usw.).
- Die damit verbundenen Strategien zielen auf eine **schnelle oder gar sofortige Wirkung** ab. Hat sich das Ergebnis eingestellt, können die meisten davon wieder aufgelöst werden. Ihre Lebensdauer ist – verglichen mit den Plänen und Schemen – eher von kürzerer Dauer.

Welche sind die Werkzeuge zur operativen Entwicklung von Raumstrategien ?

Leitfäden : Normen und Leitmotive

- Leitfäden sind **teils als rechtsverbindliche Norm** (z.B. Wärmedämmung, Sicherheitsvorschriften, Behindertenzugänglichkeit usw.), **teils als unverbindliche Leitlinie** (z.B. die architektonische Ästhetik) eingerichtet.
- Normen zielen auf eine **langfristige Wirkung** hin, Leitlinien können dagegen **flexibler gehandhabt** werden und können somit auch auf das individuelle ästhetische Empfinden eingehen, obwohl auch sie Empfehlungen hinsichtlich der traditionellen Bauweise enthalten.
- Die jeweils **kleinräumiger wirkenden** urbanistischen Leitlinien können von den übergeordneten Leitlinien abweichen, was eine höhere Flexibilität erlaubt, **ohne in Beliebigkeit** zu verfallen.
- Auf **Antrag der Gemeinde** können kommunale oder lokale Leitlinien sogar normativen Charakter erhalten, z.B. im direkten Umfeld von denkmalgeschützten Objekten oder zum **Schutz besonders attraktiver Ortskerne**.
- **Thematische Leitfäden** : anstatt dass für jedes Vorhaben die DG um Gutachten gebeten wird, gibt diese stellvertretend für alle Einzelfälle eine globale Genehmigung für einen thematischen Leitfaden (z.B. Pflege der Vegetation, alte Bausubstanz, Umnutzung von Gebäuden, Einrichtung neuer Wohnungen innerhalb von bestehenden Wohnungen usw.)
- **Lokale Leitfäden** (in Kombination mit lokalen Orientierungsschemen) wirken wie eine etwas größere Verstärkung (Z.B. Aktivierung von ZACC –Zonen, Gebiete von kommunaler Bedeutung zweck Dorfentwicklung usw.)

Welche sind die Werkzeuge zur operativen Entwicklung des Raumes ?

Das lokale Orientierungsschema mit „Turbo-Effekt“ :

- Schemen präzisieren die Bestimmungen des Sektorenplans. Insoweit ändert sich an der Natur der Schemen nichts, bis auf das lokale Orientierungsschema, das als **hybrides Instrument** sowohl wie ein Schema fungieren kann als auch den Sektorenplan nach dem Vorbild der kommunalen Raumordnungspläne (PCAR) abändern kann – je nachdem welche der beiden Funktionen ihm zugeordnet werden.
- Das lokale Orientierungsschema kann **als Schema** (d.h. als unverbindliches Leitmotiv) dienen, es kann aber auch **als verbindliche Norm** dienen (und ähnelt damit dem zu Zeiten des CWATUPE bestehenden PCAR), indem ihm der Status zugewiesen wird, den **Sektorenplan lokal zu revidieren/zu aktualisieren**.

Beispiele von Einsatzmöglichkeiten (ggf. kombiniert mit einem lokalen Leitfaden)

- Gebiete, die im Sektorenplan unter dem Begriff der **Gebiete von kommunaler Bedeutung** eingetragen sind, zu fördern (diese Gebiete dienen hauptsächlich der Wohnverdichtung und dienen zum Schutz gegen Zersiedelung);
- Gebiete, die dem **Schutz von Arten und Habitaten** dienen, einen höheren Schutzstatus zuzuweisen (diese Gebiete dienen vorrangig dazu, als Ausgleich für Auswirkungen von Sektorenplanrevisionen auf die Umwelt in Frage zu kommen);
- Gebiete im **Sektorenplan als Wasserschutzgebiete** einzurichten (dies sind neue Gebiete, mittels derer die wichtigste Ressource, nämlich Wasser, und die Feuchtbiotope als Lebensraum besser geschützt werden kann)
- oder neue Gewerbegebiete mit einer maximalen Fläche von 10 Hektar im Sektorenplan auszuweisen (Hier geht es vorrangig darum, dass **Betriebe sich an ihrem historischen Standort** auch dann weiter entwickeln können, wenn sie in einem Gebiet existieren, dessen Zweckbestimmung eine Ansiedlung von Gewerbe eigentlich nicht zulässt.
- **ZACC-Zonen zu aktivieren** (dort wo bebaubare Zonen unerschwinglich werden)
- Usw.

Allgemeine Herausforderungen zur Raumentwicklung

Es gibt inhaltliche Herausforderungen (diese sind in der Regel nicht Bestandteil des Raumordnungsdekrets, sondern von Regierungserklärungen, bzw. Erklärungen des Gemeindegremiums), die vom PDG und/oder den Gemeinderäten besprochen und verabschiedet werden).

Das Raumordnungsgesetz stellt die Instrumente zur Verfügung, damit diese inhaltlichen Herausforderungen angegangen werden können. Es kommt dabei darauf an, eine Entwicklung in der Vielfalt (eine **poly-zentrische Entwicklungsstrategie**) zu ermöglichen.

Es gibt methodische und organisatorische Herausforderungen : die teils durch Nachverhandlung mit der WR zu klären sind (**Umwelt- und Handelsgenehmigungen**), die eine **Neuverteilung der Entscheidungshoheit** vorsehen, die eine **Konzertierung** mit den Gemeinden, den Sozialpartnern, den Anwendern und der Zivilgesellschaft vorsehen.

Und es gibt administrative Herausforderungen : eine Harmonisierung und **Vereinfachung von Prozeduren**, die Stärkung der **kommunalen Autonomie**, ein Mehr an **Rechtssicherheit** und **kürzere Bearbeitungsfristen**, Minderung von Arbeitsbelastungen und **zeitökonomische Dienste** einrichten (Vermeidung von einer Anhäufung von Gutachten und Stellungnahmen).

Nachstehend eine Auflistung von einigen dieser Herausforderungen. Die Liste kann beliebig vervollständigt werden.

Inhaltliche Herausforderungen : Beispiele

Bzgl. der Standorte :

- für die **Ansiedlung** von Betrieben (Arbeitsplätzen) mit guten **Anbindungen** an Autobahnen oder ggf. Schienen.
- Wir brauchen **Flächen auf Vorrat** (korrekt ausgestattet mit Strom, Wasser, Straßen, Telekommunikation, inklusiver **neuer Herausforderungen** wie Glasfaser oder grüner Wasserstoff als Energieträger).
- Unterschätzen wir nicht die **Planungsdauer** (DG ist nicht für Umwelt zuständig, sollte aber die Übertragung derselben beantragen).

Bzgl. der Abwanderung von Betrieben und bzgl. proaktiver Standortsicherung:

- Konkurrenz aus Luxemburg (siehe auch den Fachkräftemangel)
- => kürzere Prozeduren, administrative Willkommenskultur, bessere **Vorausschaubarkeit** und **Planungssicherheit**.
- Die Erfahrung besagt, dass die **SPI** vor allem die Zonen entwickelt und anbietet, die näher an Zentren wie Lüttich oder Verviers gelegen sind. Die DG wird diesbezüglich **das Heft des Handelns** selber in die Hand nehmen müssen, sei es durch Schaffung einer eigenen Zelle innerhalb der SPI, sei es durch Bildung eines **eigenen Gemeindeverbands** mit einer entsprechenden Aufgabenstellung.

Bzgl. der Bestandssicherung von Land- und Forstwirtschaft :

- Ein **Trend zur Konzentration** und der Modernisierung der Produktion hat in der Landwirtschaft eingesetzt : es wird weniger Betriebe geben, dafür aber größere und solche, die mehr Technik einsetzen und auf Lohnunternehmer zurückgreifen.
- Sowohl die **Produktion als auch die Verarbeitung der Lebensmittel wie auch der Holzwirtschaft** bedürfen einer Raumordnungspolitik, dank derer der **Bestand der Höfe/Betriebe und die Qualität der Produkte** gesichert werden können.

Inhaltliche Herausforderungen

bzgl. der Gründung neuer Betriebe und Einrichtungen (neue Impulse):

- Die **RWTH** gehört in Sachen Forschung, Entwicklung, Lehre zu den technischen **Spitzenuniversitäten in** Deutschland und weltweit.
- **Spin Offs siedeln sich rund um die RWTH** an. Kelmis und Raeren liegen genau gegenüber dem Campus Melaten (Aachen)
- und mitten im Dreieck der **Unis von Aachen, Lüttich und Maastricht**. Hier gilt es, Opportunitäten zu ergreifen.

bzgl. der Ansiedlung von Handelsunternehmen :

- Nicht nur in Eupen gibt es die Problematik bzgl. der Platzsuche, denen Handelsunternehmen sich gegenüber gestellt sehen. Eine **sich leerende Innenstadt** ist diesbezüglich nur ein Symptom.
- Die DG **sollte Nachverhandlungen** mit der Wallonie führen, damit die Politik der Handelsgenehmigungen ebenfalls zur DG übertragen wird.
- Ferner brauchen wir klare Aussagen bzgl. der **Kaufkraft** innerhalb und rund um Ostbelgien, damit sich nicht nur alles Geschehen diesbezüglich nach der Metropole Lüttich ausrichtet.

bzgl. der bevorstehenden Digitalisierung der Arbeitswelt :

- Auch die **Entwicklung des E-Commerce** setzt die traditionelle Form des Handels unter Druck.
- Das ADG hat ausgehend von **Studien von Agoria auf Ostbelgien extrapoliert** und kommt zum Ergebnis, dass etwa **5.000 Jobs in positiver oder negativer Weise von zunehmender Digitalisierung der Arbeitswelt** betroffen sein werden.
- Es werden **mehr Arbeiten auf Honorarbasis** ausgeführt. Warum nicht – dem Beispiel der Infrastrukturen für Starterunternehmen – Zentren in den Gewerbezonnen ausweisen und mit der erforderlichen Technik (u.a. auch Glasfaser) ausstatten, in denen sich die Dienstleister für die Unternehmen einmieten können ?

Inhaltliche Herausforderungen

bzgl. des Wohnungsbaus :

- Wohnen ist ein Grundrecht (Art. 23). Es gibt einen Mangel an **bezahlbarem** Wohnraum, an **bezahlbaren** Baugrundstücken – insbesondere für kleinere und mittlere Einkommensgruppen.
- **Städtebauliche Auflagen** (Z.B. Kellergaragen), **Lieferengpässe** (und Wartezeiten) **und die Entwicklung der Energiepreise** treiben die Baukosten (Stahl, Poroton, Ziegel, Zement, Glas usw.).
- Nicht nur urbanistische Maßstäbe sondern auch die **soziale Wirklichkeit der Haushalte** gilt es zu berücksichtigen.
- **Gesundes Wohnen** sollte mehr gefördert werden.
- **Wohnverdichtung ja**, erzwungene Giebelgemeinschaften, nein : Aktivierung der **Zonen von kommunaler Bedeutung**.
- Prinzip des **Community Land Trust**.
- **Gerechtere Verteilung von bebaubaren Bodenressourcen**.

bzgl. Versorgungssicherheit mit Energie :

- **siehe Lieferengpässe** und Stopp von russischem Erdgas
- = **Abhängigkeit von Importen und unsichere Planbarkeit der Kosten** (zum Nachteil von Wettbewerbsfähigkeit => Zuliefererökonomie).
- Versorgung mit **grünem Wasserstoff** und mit Strom, ggf. in Kooperation mit den Betrieben (**energieautarke Gewerbegebiete**). Wasserstoffpipeline im Norden der DG, Wasserstoffproduktion innerhalb der DG.

Inhaltliche Herausforderungen

Bzgl. Klimaschutz :

- **Umstellen von fossiler zu regenerativer Energie** (Windkraft, Solarenergie, Geothermie, Biomasse, Wasserkraft, Wasserstoff usw.) im Kleinen wie im Großen.
- Dafür müssen die raumordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, die es **(öffentlichen und privaten) Investoren zu erleichtern, Anlagen zur Energieerzeugung, zur Energiespeicherung, zum Energietransport und zur Energieeinsparung** anzustoßen / zu errichten.

bzgl. Natur- und Artenschutz :

- Das progressive **Verschwinden der Bestäuberinsekten** sollte uns alarmieren. Immerhin versorgen diese Tiere uns mit Nahrungsmitteln.
- Die bisherige Praxis, **Naturschutzinseln** anzulegen, ist ausbaubedürftig, indem diese mit **Korridoren** untereinander verbunden werden.
- Von da ausgehend aber z.B. ganze Landstriche faktisch zum Naturreiservat umzuwandeln, eröffnet **Zielkonflikte mit der Ansiedlung von Betrieben** und **von Arbeitsplätzen** sowie bzgl. der Versorgung mit regenerativ erzeugter Energie oder mit hochwertigen Nahrungsmitteln.
- **Den Schutzstatus von ökologisch wertvollen Arealen zu erhöhen**, kann eine alternative Ausgleichsmaßnahme sein bei Sektorenplanabänderungen, die mehr bringt als der klassische planologische oder finanzielle Ausgleich.

Inhaltliche Herausforderungen

bzgl. des Schutzes unserer wertvollsten Ressource (Wasser) :

- **Wasser in Form von Grundwasservorkommen oder von Fließgewässern und (Stau)Seen** ist von allen **Ressourcen** (neben der Luftqualität, der Bodenressourcen, ...), die es innerhalb der DG gibt, wohl **eine der wichtigsten**.
- Sowohl die **lang anhaltenden Dürreperioden** als auch die **Überschwemmungen** mit katastrophalen Folgen als auch drohende Waldbrände usw. lehren uns, die wichtigste Ressource zu schützen und zu pflegen.
- **Das Schutzniveau von Arealen (Habitaten) entlang von Wasserläufen** deutlich anzuheben, könnte ebenfalls eine Alternative zur klassischen planologischen Ausgleichsmassnahme werden.
- Zu diesem Thema gehört auch die **Sanierung alter und teils in Vergessenheit geratener Mülldeponien**. Sie sind eine Gefahr für manche Grundgewässer.

bzgl. der Rechtssicherheit für private und betriebliche Investitionen :

- Nicht zu unterschätzen ist die Frage nach der Rechtssicherheit bei der Anwendung von Texten z.B. **angesichts drohender Nimby-Verhaltensweisen**: diese können für die Wirtschaft (und für Privathaushalte) nötige Investitionen auf Jahre hinaus verzögern (bis hin zu vollständig kippen).

Methodische und organisatorische Herausforderungen

bzgl. der Umweltauflagen :

auch hier sollte die DG **nachverhandeln, damit die Entscheidungshoheit** bzgl. der zu respektierenden Umweltfragen an die DG übertragen wird, sodass Investoren sich nicht über die Gemeinde an zwei oder sogar drei Adressen wenden müssen, um eine Genehmigung zu erhalten. Übergangsweise kann die Anwendung der zu treffenden Entscheidungen auf der Grundlage der noch geltenden wallonischen Gesetzgebung (insbesondere die **Umweltgenehmigung, resp. die Globalgenehmigung** betreffend) erfolgen – solange bis die DG die dafür erforderliche Man-Power aufgebaut hat. Dieselbe Bemerkung gilt für die integrierten **Genehmigungen von Handelsunternehmen**.

Poly-Zentrische Dynamik :

Dies sind, grob zusammengefasst, die methodischen Ziele einer Reform in Sachen Raumordnung und Urbanismus. Ihnen zugrunde liegt die Absicht, **weg von einer eher trägen und zentralistisch geführten Entwicklungsstrategie hin zu einer dynamischeren weil poly-zentrischen Strategie zur Entwicklung von Potentialen und Opportunitäten** zu gelangen. Jede Gemeinde und jeder Ort hat ihre/seine Besonderheiten, die ihre/seine Dynamik nur im **Rahmen eines poly-zentrisch angelegten Dialogs entfalten und zu tragfähigen Entwicklungsstrategien** voran treiben können.

Administrative Herausforderungen

Arbeitsbelastungen reduzieren und die Arbeit der Urbanismusdienste zeitökonomischer einrichten: Manchmal ist es so, als würde man vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr sehen, oder **vor lauter Einzelanfragen das Ganze aus dem Blickfeld verlieren**. Indem die Urbanismusdienste der DG vorrangig die Legalität von Vorhaben begutachten, werden sie Arbeitszeit freisetzen können, die sinnvoll in **proaktiver Beratungstätigkeit zugunsten der kommunalen Dienste** eingesetzt werden kann – besonders bei Vorhaben zur Entwicklung von räumlichen (und zeitlichen) Strategien mittels Sektorenplänen, Schemen, Arealen und Leitfäden, die entworfen, revidiert oder aktualisiert werden.

Harmonisierung und Vereinfachung der Prozeduren :Die Prozeduren und das Warten auf Entscheidungen der übergeordneten Instanzen hat in der Vergangenheit nicht nur viel Verdruss verursacht sondern manche Entwicklung gehemmt. **Die Vereinfachung und Harmonisierung der Erstellung, der Revision und der Aktualisierung von Sektorenplänen, von Schemen und Arealen, von Stadt- und Dorfentwicklungsstrategien und von Bauordnungen ist erforderlich** – damit die Besonderheiten einer jeden Gemeinde, eines jeden Ortes respektiert und damit der mit den Prozeduren einhergehende Aufwand erträglicher gemacht werden. **Wir müssen Zonen von kommunaler Bedeutung und Dorfentwicklungsstrategien proaktiv fördern.**

Administrative Herausforderungen

- Mehr Rechtssicherheit und kürzere Bearbeitungsfristen :

- die Digitalisierung der Sektorenpläne und der Genehmigungsverfahren ist überfällig. Die Sektorenpläne wurde im Maßstab von 1 zu 25.000 geschaffen. Ihnen haftet ein enormer Mangel an Präzision an. Damit können die Grenzen zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Zonen exakter ermittelt werden.
- Die **Notare sollten als vereidigte Personen einen direkten Zugang zu den Informationen** haben, damit die Rechtssicherheit zwischen Käufer und Verkäufer (beim Wechsel des Eigentümers) gewährleistet ist (insbesondere hinsichtlich der urbanistischen Konformität).
- **Im Fall urbanistischer Übertretungen soll allgemein gelten : Ist die Frist von 20 Jahren mal überschritten,** muss die Amnestie greifen können.
- Wir brauchen **mehr Verbindlichkeit und bessere Planungssicherheit** (mittels Vorab-Treffen mit verbindlichem Ausgang mit der Genehmigungsbehörde).
- **(Beispiel : Amnestie für laufende Akten)**

- Kommunale Autonomie stärken und Vielfalt fördern :

- **Ermessensfragen gehören in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, die Legalitätsfragen in den Bereich der DG.**
- Mehr **Autonomie in Ermessensfragen ist keine improvisierte Autonomie, sondern agiert regelbasiert.**
- Sie wird vorbereitet, **kann in Etappen ausgebaut werden, wobei die Gemeinde den Umfang, das Tempo und die Art der Autonomie entsprechend ihren Kapazitäten steuert** und wobei die DG im Rahmen der juristischen Aufsicht prüft, inwieweit die DG ihre eigenen Regeln einhält.
- **Allerdings gilt es, den Wunsch nach einheitlicher Auslegung der Regelwerke und nach Vielfalt und Individualität gut auszubalancieren.** Dies erlaubt nicht nur, dass Vielfalt und Individualität zur Geltung kommen, sondern auch dass neue Entwicklungen angestoßen werden können (z.B. beim Einsatz von Techniken zur Wärmedämmung oder zur Erzeugung regenerativer Energien).

**Zeit für Fragen und
Antworten**

Strategien zur Raumentwicklung als Querschnittsaufgabe

Teil 2

**Mehr Entscheidungsbefugnis für die
Gemeinden und Vereinfachung der
Antragsprozeduren auf
Baugenehmigung**

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Vereinfachung der Prozeduren zwecks Erhalt einer Städtebaugenehmigung

Grundsätzliches

Die Vereinfachung der Antragsprozeduren geht einher mit einer **Neuverteilung der Entscheidungsbefugnis** (also mit mehr Autonomie der Gemeinden).

Die Autonomie der Gemeinden kann nicht erreicht werden, wenn Entscheidungsbefugnisse hin und her geschoben werden, ohne dass diese **Autonomie vorbereitet** wurde.

Die Neuordnung der Entscheidungsbefugnis an die Gemeinden greift zu kurz, wenn diesen in **Ermessensfragen kürzere Entscheidungsfristen** zugeteilt werden, und wenn das Gutachten der Gemeinschaft nicht mehr als obligatorisch gilt.

Ohne Vorbereitung sind die Gemeinden meist darauf angewiesen, ihre Entscheidungen im **Improvisationsmodus** zu erteilen. Ein solcher Modus beinhaltet viele Risiken, nicht zuletzt weil die Gemeinden nach und nach eine „administrative Jurisprudenz“ aufbauen müssen, die Jahre braucht, bevor sie funktioniert.

Besonders bei Anfragen, die **Ausnahmen oder Abweichungen** erfordern, riskieren die Spannungen zwischen der Gemeinde und ihrer Aufsichtsbehörde zuzunehmen.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Vereinfachung der Prozeduren zwecks Erhalt einer Städtebaugenehmigung

Prämissen

- Bei der Frage nach Vereinfachung von Prozeduren geht es parallel auch darum, die **Autonomie der Gemeinden** zu stärken, ohne dass diese überfordert werden. **Jede Gemeinde hat darüber hinaus ihre Eigenheiten;**
- Zwischen der DG und den Gemeinden muss ein Konsens darüber erarbeitet werden, dass eine Entwicklung in der Vielfalt (**eine polyzentrische Entwicklung**) besser in der Lage ist, **die lokale Dynamik** zu ermutigen und zu befördern, als eine allzu zentralistisch geführte Urbanismuspolitik.
- Nicht alle Gemeinden sind **personell oder materiell gleichermaßen** ausgestattet.
- Und nicht alle Gemeinden verfolgen eine identische Entwicklungsstrategie. Die einen legen mehr **Schwerpunkt** auf Bauen und Wohnen, die anderen auf ökonomische Entwicklung und wieder andere auf nachhaltige Stadtentwicklung.
- Jede dieser Politikentwürfe hat seine Rechtfertigung und verdient, dass die DG ihm mit allem Respekt begegnet – nicht zuletzt, indem sie **den Gemeinden die Werkzeuge anbietet**, dass diese ihre autonome Entscheidungshoheit **progressiv ausbauen** und dies im **Tempo**, das ihren Opportunitäten und Zwängen entspricht, und in einer **Tragweite**, welche von der Gemeinde selber festgelegt wird. (kommunale Autonomie auch als **Lernprozess**)

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Vereinfachung der Prozeduren zwecks Erhalt einer Städtebaugenehmigung

Prämissen

- Die DG (und vorher die Region) kann **das Vertrauen der Gemeinden** nur dann gewinnen, wenn sie diesen beim Ausbau der autonomen Entscheidungsfindung das Steuer überlässt, aber ihr dabei hilft, diesen Weg zu gehen. Bisher wird die Urbanismusbehörde der DG wahrgenommen als jemand, der den Daumen hebt oder senkt, und nicht als jemand, der den Gemeinden hilft, eigene Strategien zur Entwicklung der ökonomischen, sozialen oder ökologischen Potentiale zu erarbeiten. Es zirkuliert das Wort von **„Bevormundung“ der Gemeinden durch die DG.**
- Wenn die Gemeinde autonom entscheiden will, gilt es, ihr **die Zeit und die Hilfe** zu geben, damit sie die eigenen dafür nötigen **Regelwerke erarbeitet**. Autonom zu entscheiden, bedeutet nicht, bei jedem neuen Antrag immer zu improvisieren. Autonom entscheiden bedeutet, dass die Gemeinde, **im Dialog mit ihren Bürgern und Einrichtungen, die Regeln erstellt**, die als Grundlage für autonome Entscheidungen herhalten können. Genau so ist das zwischen 1994 und 1997 in Sankt Vith geschehen. Der Austausch mit den Bürgern war fair, transparent und anregend.
- Die Vorgehensweise, die den Gemeinden quasi die **„Pistole auf die Brust setzt“**, indem sie sagt, bei ihr können die Entscheidungen einfacher und schneller getroffen werden, wenn ihr das Spiel mitmacht und sich die Dokumente zulegt, dabei aber **die Prozeduren zur Erstellung und Genehmigung genau dieser Dokumente nicht entrümpelt**, führt nicht zum Erfolg. Das ist einer der Gründe, warum mancher Kommunalverantwortliche es nicht unternimmt, sich an diese komplexen Herausforderungen heran zu wagen.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Vereinfachung der Prozeduren zwecks Erhalt einer Städtebaugenehmigung

Prämissen

Die Neuverteilung der Entscheidungsbefugnis setzt voraus :

- dass auch **die Instrumente, dank derer die Regelwerke** (Schemen, Leitfäden, Areale, Pläne) entstehen können, von der Erstellungs- und/oder Abänderungsprozedur her vereinfacht werden.
- Das betrifft bzgl. Buch II die **Pläne und Schemen** : sie können einfacher erstellt und abgeändert werden, um den **Weg einer regelbasierten autonomen Entscheidungsbefugnis** gehen zu wollen oder zu können.
- In Buch III geht es dann darum, dass die **Leitfäden**, die teils verbindlicher Art und teils nicht verbindlich sind, ebenfalls einfacher erstellt und abgeändert werden können.
- In Buch V und VI geht es **um Areale** (für die eine sehr konkrete Zweckbestimmung festgelegt wird) und um die Frage, wer über die **Bodenressourcen** bestimmt.

Wenn eine polyzentrische Entwicklung angestrebt werden soll, dann gilt es, dafür zu sorgen, dass jedes der Instrumente zu einem Ergebnis führen kann, dass den subregionalen und lokalen Gegebenheiten und Herausforderungen gerecht wird.

Eine Politik, die auf Verkürzung von Fristen und Vereinfachung von Prozeduren abzielt, schießt am Ziel vorbei, **wenn nicht den Gemeinden geholfen wird** (und wenn diese nicht ermutigt werden), den Weg der regelbasierten Autonomie in urbanistischen Entscheidungsfragen zu gehen.

Das gilt auch für **Ermessensfragen** : diese Entscheidungen sollten improvisiert werden müssen, weil die DG ihnen nicht die Zeit und die Hilfe gibt, eigene Regeln in Form von Plänen, Schemen, Leitfäden oder Arealen festzulegen.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Ferner stellt sich die Frage, ob eine Vereinfachung der Prozeduren möglich ist für diejenigen Antragsteller, die eine **Globalgenehmigung**, d.h. eine kombinierte Bau- und Umweltgenehmigung, oder diejenigen Antragsteller, die zur Bau- noch eine **Handelsgenehmigung** beantragen müssen. Das bedeutet, dass der Antrag auf eine solche Genehmigung gleich zwei oder drei Adressen vorgelegt werden muss. Daher gilt, die die **Übertragung der Ausübung der beiden Kompetenzen**, die für gewerbliche Projekte von lebenswichtiger Bedeutung sind, mit der Regierung in Namur zu verhandeln?

Eine kommunale Autonomieentwicklung in vier bis sechs Etappen

ist angesagt, bei der jede Gemeinde entscheidet,

- welche Etappen sie unternimmt,
- wie schnell sie voran geht
- und auf welche Gebiete der Gemeinde jede Etappe anzuwenden ist.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 1 :

die Liste der Projekte, die aufgrund ihrer geringen Auswirkung ohne Gutachten der Regierung direkt vom Kollegium genehmigt oder nicht genehmigt werden, kann und sollte ausgebaut werden.

Da es sich um **Vorhaben mit geringer Auswirkung auf das Umfeld** handelt, muss an dieser Stelle noch kein kommunales Regelwerk erstellt werden. Umgekehrt hindert die Gemeinde nichts daran, trotzdem für einige oder mehrere Themen z.B. einen thematischen Leitfaden zu erstellen, der Auskunft darüber gibt, wie ein Vorhaben umgesetzt werden kann. Die Erarbeitung eines solchen **thematischen Leitfadens** ist für die hier in Frage kommenden Anträge **fakultativ**, aber auch sinnvoll. (Antibeispiel : Schilderwald von Reklamen und Verkehrszeichen => der öffentliche Raum wird unlesbar)

Ggf. könnten die Gemeinden auch untereinander vereinbaren, ein gemeinsames Regelwerk zu schaffen, indem sie einen **gemeindeübergreifenden thematischen Leitfaden** erstellen. Informelle Absprachen zwischen Eifel-Bürgermeistern gab es z.B. bzgl. des **Anbringens von kleinen Windanlagen in der Nähe von Wohngebieten**.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 1 (Fortsetzung)

Natürlich sollte eine Vereinfachung auch darauf abzielen, dass **Änderungen am bereits genehmigten Projekt**, die während der Bauphase auftreten können, nach diesem Verfahren genehmigt werden können, wenn es sich dabei um Handlungen und Arbeiten handelt, die **in der Liste der Arbeiten von geringer Bedeutung enthalten** sind. Da es sich bei solchen Änderungen um Handlungen und Arbeiten geht, die im Bereich des Ermessens fallen, und da u.E. Ermessensfragen vom Gemeindegremium zu entscheiden sind, **sollten drohende Baustopps vermieden werden**, indem die Genehmigung unkompliziert und schnell erteilt werden kann.

Wir denken, dass dieses Prinzip für alle Anliegen gelten muss, die per Dekret ohnehin vom Gemeindegremium zu entscheiden sind, aber auch für alle Anliegen, für welche die Entscheidungshoheit bei der Regierung liegt. Denn bei der ursprünglichen Genehmigung wurden alle Rechtsfragen geklärt, sodass Änderungen, die lediglich indikativen Richtlinien entsprechen, auch dann vom Gremium genehmigt werden können, wenn die ursprüngliche Genehmigung durch die Regierung erteilt wurde.

Sollten jedoch Ausnahmen von verbindlichen Regeln oder Normen erforderlich sein oder sollte die Statik des Vorhabens tangiert werden, ist und bleibt es u.E. erforderlich, dass der Antrag auf Änderung mittels Gutachten der Regierung zu bearbeiten ist.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 2

Es geht um Vorhaben, die z.Z. **unter Art. D IV 4** fallen, die also eines vorherigen, ausdrücklichen und schriftlichen Gutachtens der Regierung bedürfen. Hier kann man vorgehen, indem man den Gemeinden einen **Muster-Entwurf eines thematischen Leitfadens** zustellt, den die Gemeinde diskutiert und verabschiedet und den die Regierung dann genehmigt. In diesem Fall wäre die Erstellung des **thematischen Leitfadens obligatorisch**, wenn die Gemeinde autonom über die betroffenen Anträge entscheiden will. Der Aufwand, einen solchen zu erstellen, ist eher übersichtlich und weniger kostspielig. Hier wäre die **konstruktive Hilfestellung des Urbanismus der DG wertvolle**. Nebenbei bemerkt verfügen die Gemeinden nicht alle über die Ressourcen, solche Dokumente alleine zu erstellen.

Anstatt in jedem Fall ein Gutachten der Regierung abzugeben, würde dieses **Gutachten ein für alle Mal und für alle gleichgelagerten Fälle pauschal mittels der Genehmigung des thematischen Leitfadens erstellt**.

Anschließend überwacht die Regierung im Rahmen **der juristischen Aufsicht, ob die Gemeinde die von ihr selbst aufgestellten Regeln einhält** oder nicht.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 2 (Beispiele von Themen, die Gegenstand eines thematischen Leitfadens sein könnten)

Eine erste Liste möglicher Themen : Folgende Handlungen und Arbeiten, für bisher jedes Mal ein Gutachten angefragt werden musste, könnten z.B. auf diese Weise autonom vom Gemeindegremium entschieden werden :

- ein oder mehrere **Werbeschilder oder Reklamevorrichtungen** anbringen,
- einen **Bau abreißen**
- einen **vorher genehmigten Bau originalgetreu** wiederaufbauen
- eine **neue Wohnung in einem bestehenden Gebäude** schaffen, wenn die Schaffung einer neuen Wohnung keine Handlungen und Arbeiten an tragenden Elementen des bestehenden Gebäudes und keine Veränderung von dessen Erscheinungsbild voraussetzt,
- die **Schaffung eines Studentenzimmers** innerhalb eines bestehenden Wohngebäudes,
- die **Zweckbestimmung eines Gutes insgesamt oder eines Teils davon ändern**, einschließlich durch die Schaffung einer touristischen Beherbergungsstätte innerhalb eines bestehenden Gebäudes, insofern diese Änderung die Hauptfunktion des Gebäudes nicht beeinträchtigt und insofern die Auswirkungen auf die Umgebung vernachlässigbar sind.
- in einem Gebäude, dessen durch Städtebaugenehmigung zugelassene Zweckbestimmung kommerziell ist, die **Aufteilung der Verkaufsflächen und der erlaubten Geschäftstätigkeiten** ändern, wenn die Änderung der Zweckbestimmung keine Handlungen und Arbeiten an tragenden Elementen des bestehenden Gebäudes oder eine Veränderung von dessen Erscheinungsbild voraussetzt;;
- **hochstämmige Einzelbäume, Hecken oder Allees** entfernen, die nicht unter § 1 Punkt 7 fallen, und unter der Voraussetzung, dass Neuanpflanzung einheimischer Hölzer vorgenommen wird;
- das **Anbringen oder Verlegen von Strom- und Gaszählern oder von Telefonanschlüssen oder von Wasser- und Abwasseranschlüssen** auf einem Gut entlang der öffentlichen Straße, insofern diese für die Versorgung einer oder mehrerer auf demselben Gut befindlichen Wohnungen dienen.
- **be- oder abholzen**; jedoch ist die Forstwirtschaft in einem Forstgebiet nicht genehmigungspflichtig;
- **Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten an Beton- und Teerflächen** vornehmen.

Ob eine Gemeinde mit Hilfe eines Leitfadens **alle Themen** abdeckt, ist ihre Entscheidung. Ob sie **mehr Themen**, als in der Beispielliste aufgeführt abdeckt, wird bei der Regierung anzufragen sein.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 2 (Fortsetzung)

Diese **Liste sollte erweitert werden können**, indem das Parlament die Regierung dazu ermächtigt, die Themenliste zu vervollständigen. Wenn es dann den thematischen Leitfaden gibt und wenn dieser genehmigt wurde, dann sollte das Gemeindegremium in allen Fällen, die unter dieser Regelung fallen, die Genehmigung schnell erteilen können.

Wenn Gutachten der Umweltbehörde erforderlich sind (z.B. bzgl. Schutz von Hecken und Bäumen), dann sollte das Kollegium dieses Gutachten in seine Entscheidung einbeziehen. Mittelfristig ist jedoch daran zu denken, dass die **DG mit Namur Verhandlungen** aufnimmt, damit sowohl in Sachen Umweltgenehmigung als auch in Sachen Handelsgenehmigung die Ausübung der Befugnis von de Wallonie an die DG übertragen wird. Das wäre ein essentieller Schritt in Sachen Vereinfachung und Beschleunigung der Prozeduren.

Natürlich sollte es den Gemeinden **frei stehen, einen gemeindeübergreifenden thematischen Leitfaden zu erstellen**, der ganz oder teilweise für alle beteiligten Gemeinden Geltung haben wird.

Umgekehrt sollte es jeder Gemeinde frei stehen, **auch einen lokalen thematischen Leitfaden** zu erstellen. Es gibt Gemeinden, die Wert darauf legen, dass das eine oder andere **Dorf- oder Landschaftsbild** bewahrt und geschützt wird. Dann sollte es möglich sein, einen lokalen Leitfaden nur für dieses Dorf zu erstellen.

Erst abwarten zu müssen, bis ein Leitfaden für alle Dörfer erstellt wurde, verzögert die Umsetzung nur. Genauso ist denkbar, dass eine Gemeinde **einen kommunalen Leitfaden für die Gesamtgemeinde** erstellt, für einzelne Orte jedoch thematisch weitere Richtlinien von lokaler Bedeutung hinzufügt.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 2 (Fortsetzung)

Wenn die Regierung den thematischen lokalen, kommunalen oder gemeindeübergreifenden städtebaulichen Leitfadens bzgl. der genannten Handlungen und Arbeiten billigt, werden diese Handlungen und Arbeiten in die **gemäß Artikel D.IV.1 § 2 Ziffer 2 erstellte Liste für die jeweilige Gemeinde** aufgenommen.

Das sind die Handlungen und Arbeiten in Anlehnung an die Liste der Handlungen und Arbeiten von geringer Bedeutung für die Umgebung – **wobei die Regierung im Rahmen der Billigung des thematischen Leitfadens ein für alle Mal das Gutachten vorab gegeben hat**. Das bedeutet nicht, dass diese Handlungen und Arbeiten ohne Bedeutung für die Umgebung sind, es bedeutet, dass sie vom Kollegium autonom entschieden werden können, weil die Gemeinde sich ein eigenes Regelwerk zugelegt hat und zulegen konnte.

Und die **Regierung prüft im Rahmen der juristischen Aufsicht, ob die Gemeinde ihre eigenen Regeln einhält, bzw. ob eine Abweichung von diesen Regeln angemessen begründet wurde**. Eine solche Abweichung sollte vor der Hinterlegung des Antrags auf Genehmigung seitens des Antragstellers oder seines Beraters begründet sein.

Ob die Begründung angemessen ist oder nicht, kann per Referenz auf den erweiterten Art. D.IV.13 bewertet werden. Die Erweiterung bezöge sich darauf, dass das Vorhaben einen Mehrwert bzgl. Klimaschutz und bzgl. Arten- und Habitatschutz darstellt, bzw. ob es dazu beiträgt, u.a. Überschwemmungsgefahren vorzubeugen.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 3

wir sind der Meinung, dass ein Teil der Handlungen und Arbeiten, die laut Dekret bis dato **ausschließlich von der Regierung zu entscheiden sind, auch besser der Entscheidungshoheit des Gemeindegremiums zugeteilt werden sollte**. Ganz besonders denken wir dabei an Vorhaben von allgemeinem Interesse, die von einer **VOG** oder einer anderen Organisation der Zivilgesellschaft zum Gegenstand eines Genehmigungsantrags gemacht wurde.

Klassischerweise gilt ein Vorhaben als von allgemeinem Interesse, wenn der Zugang zur Infrastruktur allen Bürgern offen steht. **Dass kann eine kulturelle, sportliche, folkloristische oder wie auch immer Vereinigung sein**. Hier sollte geklärt werden, wer zuständig ist, denn in der Vergangenheit hat es in etwa gleichgelagerte Anträge gegeben – eingereicht von einer VOG - die vom Gemeindegremium genehmigt wurden, indes andere Anträge von der Regierung – bzw. früher vom Beauftragten Beamten – genehmigt wurden.

Wir befürworten eine Neuverteilung der Entscheidungshoheit für Handlungen und Arbeiten, die sei es von der Regierung sei es vom Gemeindegremium zu genehmigen sind. Die meisten VOG's haben einen engeren Bezug zur Gemeinde, weil sie meistens lokal verankert und verwurzelt sind. Das Beispiel VOG ist ein Beispiel von mehreren, für welche die Entscheidungshoheit u.E. besser beim Kollegium als bei der Regierung liegt.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 4

bis dato hat **keine Gemeinde ein Zone von kommunaler Bedeutung eingerichtet** oder angefragt. Solche Zonen wurden vom wallonischen Gesetzgeber in den CODT eingefügt, nicht zuletzt um die Orte davor zu schützen, zu Schlafstätten zu verkommen (**die Vielfalt der Funktionen im Ort** sollte gefördert werden), oder um **Wohnverdichtung** zu ermöglichen (ohne dass diese den Besitzern von bebaubaren Parzellen aufgezwungen wird). Das sind nur zwei Beispiele unter vielen.

Auch hier kann der **Gemeinde völlige Entscheidungshoheit** zugesprochen werden, wenn eine **Zone von kommunaler Bedeutung in den Sektorenplan eingetragen wurde**, nachdem man einen von der Gemeinde und der Regierung festzulegenden Perimeter festlegt, in dem der bestehende Sektorenplan neutralisiert wird, damit er anschließend durch ein **lokales Orientierungsschema** ersetzt werden kann, dem man durch Billigung der Regierung den Status als Teil des (solchermaßen revidierten mittels PCAR) Sektorenplans zuordnet. Ein lokales Orientierungsschema kann *mutatis mutandis* verglichen werden mit einer **größer dimensionieren Erschließung**. Die Man-Power, solche Schemen zu erstellen, gibt es in der DG.

Im lokalen Orientierungsschema wird **die Frage beantwortet, wo gebaut und wo nicht gebaut werden darf**. Je höher die Präzision dieses Instruments ist, desto genauer kann dann ein Antrag auf Städtebaugenehmigung entschieden werden. Den höchsten Stand der Präzision kann man erreichen, wenn die zum **Schema passende Kartographie auf der Grundalge des Katasterplans** erstellt wird.

Dazu gehört ferner die Ausarbeitung eines lokalen Leitfadens, mit dessen Hilfe geklärt wird, wie gebaut werden sollte. Beide Dokumente zusammen entsprechen dem, was man früher unter einer Parzellierungsgenehmigung verstand. Ein Projekt innerhalb einer solchen Parzellierung kann von der Gemeinde autonom entschieden werden, die Regierung achtet auf die Einhaltung der Parzellierungsgenehmigung. Genau dieses Prinzip kann bei Zonen von kommunaler Bedeutung zur Anwendung kommen.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 4 (Fortsetzung)

Nur bei **Ausnahmen von bestehenden Regeln**, wie z.B. der Zonenaufteilung des Sektorenplans oder den Normen des Leitfadens der DG, muss das **gleichlautende Gutachten** der Regierung angefragt werden, an welches das Gemeindegremium dann gebunden ist. Ausnahmen sollten von der Regierung mittels angemessener Begründung gebilligt oder verweigert werden.

Abweichungen können autonom von dem Gemeindegremium **mittels angemessener Begründung entschieden werden**.

Bei Entscheidungen über Projekte, die laut Dekret nur von der Regierung genehmigt werden dürfen, sollte umgekehrt gelten, dass ein **Gutachten der Gemeinde anzufragen** ist und dass die Regierung mit **entsprechender Begründung** dann bestimmt, ob sie dem Gutachten des Kollegiums folgt oder ggf. nicht folgt. Gutachten zu fragen, ohne zu begründen, was man davon behält und warum man anderen Vorschlägen nicht folgt, widerspricht einem konstruktiven demokratischen Dialog zwischen beiden Ebenen der Politik. Wer sich die Mühe macht, ein fundiertes Gutachten zu erstellen, hat ein Recht zu erfahren, warum die entscheidungsbefugte Behörde diesem folgt oder nicht folgt.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 5

Bisher hat eine einzige Gemeinde diesen Weg eingeschlagen. 1997 wurde Sankt Vith in Sachen Urbanismus als „**commune décentralisée**“ das Recht eingeräumt, autonom über Städtebauanfragen und Verstärkeranfragen entscheiden zu können. **Sankt Vith** hatte damals nicht nur ein – heute würde man sagen – Strukturschema für das gesamte Gemeindegebiet sondern auch einen kommunalen Leitfaden erstellt, der jedoch auf lokale Besonderheiten eingehen konnte. Anfangs war das Regelwerk zu eng gestrickt, sodass eine Aktualisierung der beiden Dokumente und der diesen zugrunde liegenden Regelwerken etwas **mehr Flexibilität** erlaubt – teils zur Zufriedenheit, teils zum Missfallen der Bürger, je nachdem wie offen und flexibel ein jeder ist, dass in seiner Nachbarschaft auch unerwartete Dinge Einzug halten.

Genau darauf gilt es denn auch einzugehen, indem **auf Anfrage der Gemeinde z.B. einem Schema oder einem Leitfaden, die prinzipiell indikativen, d.h. nicht verbindlichen Charakter haben, von der Regierung einen verbindlichen Charakter zugesprochen werden kann.** Dies zum Schutz von Ortsbildern, Landschaften, Kulturgütern usw. Wird dem Schema oder dem Leitfaden die Verbindlichkeit zugeordnet – ich betone auf Anfrage der Gemeinde - **dann geht es ggf. nicht mehr um Abweichungen sondern um Ausnahmen von verbindlichen Regeln.** Diese bedürfen dann, wie in allen anderen Fällen dieser Art, der Zustimmung der Regierung.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 6

Jede einzelne Gemeinde kann sich mit anderen Gemeinden zusammenschließen, um eine höhere Effizienz zu erreichen oder um Vorhaben bzgl. **gemeinsamer Entwicklungsstrategien** umzusetzen. Sollten die Gemeinden sich zusammenschließen wollen und zu diesem Zweck einen **gemeinsamen operationellen Urbanismusdienst schaffen**, könnte von DG-Seite her überlegt werden, ob ein solcher Zusammenschluss nicht auch durch „**Gehaltssubventionen**“ angeregt werden kann.

Ein solcher Zusammenschluss **kann lokal begrenzt sein**, indem zwei oder mehr Gemeinden auf der Grundlage einer freien Entscheidung eine **gemeinsame und zusammenhängende Gewerbezone** einrichten oder indem sie z.B. einen **gemeindeübergreifenden Gewerbebezonenverbund** herstellen – was z.B. den Einsatz von neuen Technologien (wie z.B. der Wasserstofftechnologie erheblich vereinfacht.

Es kann aber auch eine Zusammenschluss bzw. eine Zusammenarbeit über ein größeres Territorium möglich sein, indem z.B. ein gemeinsamer städtebaulicher gemeindeübergreifender Leitfaden erstellt wird.

Es ist ferner denkbar, dass die Gemeinden in **gemeinsamer Absprache die ökologischen Korridore festlegen**, dank derer Naturschutzinseln miteinander verbunden werden (z.B. entlang des **Ravel oder entlang von Wasserläufen**).

Es kann ein **gemeinsames Wanderwegenetz** ausgebaut werden, entlang dessen Zonen eingerichtet werden, **die vorrangig z.B. dem Horeca-Sektor Ansiedlungsmöglichkeiten bieten**.

Mehr Entscheidungsbefugnis für die Gemeinden und Vereinfachung der Prozeduren

Etappe 6 (weitere Beispiele)

Die Gemeinden könnten ein **gemeinsames Netz an Arealen** festlegen, auf denen **Windkraft** angesiedelt werden kann. Die ausgewählten Areale entsprechen allen Bedingungen bzgl. Abstand zum Wohngebiet, Höhe der Anlagen usw.), sodass auch den Gemeinden resp. der Regierung der Vorrang eingeräumt wird, als **öffentlicher Investor in Windkraft** zu investieren und ...nach relativ kurzer Amortisationszeit die Gewinne daraus zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen (so wie die Generation der Gross- und Urgrossväter gehandelt haben, als sie ausgedehnte Fichtenwälder anpflanzten, die 70 bis 80 Jahre später geerntet werden können). Das hilft den **Gemeinden, über Einnahmen** zu verfügen, die nicht per Steuereintreibung in den Taschen der Bürger gesucht werden.

Schlussfolgerungen

Die Liste möglicher Beispiele ist ellenlang. Das Raumordnungsgesetz gibt nicht vor, was jede Gemeinde zu tun oder zu lassen hat, **sondern schafft die Werkzeuge, damit jede Gemeinde allein, mit anderen und ggf. in Absprache mit der Regierung Entwicklungsstrategien entwerfen und umsetzen kann.** Was Inhalt der Entwicklungsstrategien ist, wird durch den demokratischen Prozess innerhalb der Gemeinden (mit teils unterschiedlichen Mehrheitszusammensetzungen) und auf der Grundlage einer Einbettung in das Raumentwicklungsschema der DG festgehalten wird, welches im Rahmen einer Regierungserklärung vorgestellt, vom PDG debattiert und anschließend gutgeheissen (oder verworfen) wird. Das ist der Ort und der Zeitpunkt, zu entscheiden, was geschehen soll, das Raumordnungsgesetz liefert dazu die Arbeitsinstrumente.

Fragen und Antworten zur Stärkung der Gemeindeautonomie

Strategien zur Raumentwicklung als Querschnittsaufgabe

Teil 3

Wohnen als Grundrecht für alle

Wohnen als Grundrecht für alle

„Das Recht auf Wohnen ist keine neue Erfindung. Seine Grundlage im internationalen Recht findet sich beispielsweise in **Art. 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte** oder etwa in **Art. 16 der Europäischen Sozialcharta**. Auch in der belgischen Verfassung wurde das Recht auf eine angemessene Wohnung als Grundbedingung eines menschenwürdigen Lebens **in Artikel 23** verankert. **Der Wohnraum ist der Existenzmittelpunkt eines jeden Menschen**. Er dient der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse und der Entfaltung der Persönlichkeit“.

Auch in Ostbelgien **ist bezahlbarer und angemessener Wohnraum** nicht genügend vorhanden, wobei die Situation aufgrund lokaler Unterschiede differenziert betrachtet werden und infolgedessen der **tatsächliche Bedarf objektiv dargestellt** werden muss. Es müssen Instrumente bereitgestellt werden, mit denen auf Ebene der Gemeinden und auf Ebene der Gemeinschaft der Bestand und der Bedarf beobachtet und fortwährend analysiert werden kann. **Für viele Menschen wird es zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in geeigneter Größe und Ausstattung zu finden. Besonders hart trifft es Menschen in verletzlichen Lebenslagen, beispielsweise Niedrig- und zunehmend auch Normalverdienende,**

Wohnen als Grundrecht für alle

Das vorliegende Konzept zielt darauf ab, zum einen die **Eigeninitiative der Bürger zu stärken** und den Risiken zu begegnen, mit denen sie als Häuslebauer konfrontiert sein werden. Zum anderen zielt es darauf ab, in den Markt einzugreifen, um somit den **Preisdruck zu mindern**, bzw. dem Verfassungsanspruch (Recht auf angemessene Wohnung) für alle gerecht zu werden.

Dabei sind es nicht nur die **Entstehungskosten einer Wohnung (inklusive der zu zahlenden Steuern)**, die seit etlicher Zeit zu Buche schlagen, sondern immer öfter die **Unterhalts- und die Energiekosten**. Auch die Preise für **Baustoffe**, bei deren Herstellung Energie aufgebracht wird, explodieren (Ziegel, Poroton, Stahl, Glas, Zement usw.).

Wer die Frage nach den Lebenshaltungskosten stellt, kommt nicht umhin, auch die Frage nach den **Kosten für Mieten, für die Monatsrate, für die Mazout- oder Gasrechnung, für die Stromrechnung, für die Reparaturarbeiten** ... zu stellen. Und zu hinterfragen, wie lange noch die **jungen Haushalte** angesichts der aktuell üblichen Kreditbedingungen (**bis zu 30 % der Investition müssen als Eigenkapital vorliegen**) überhaupt noch davon träumen können, ein Eigenheim zu errichten.

Zu vermuten ist, dass mittelfristig die Quote „Mieter versus Eigenheimbesitzer“ sich zugunsten der Mieter und zu Lasten der Eigenheimbesitzer verschieben wird. **Die Folge: der Druck auf den öffentlichen Wohnungsbau wird anwachsen.**

Wohnen als Grundrecht für alle

Wir müssen feststellen, dass die **Zuständigkeiten der DG im Bereich des privaten Wohnungsbaus begrenzt sind**. Die Fördermöglichkeiten im Bereich der Beihilfen (Prämien) für Energie und für Bau oder Sanierung sind im Vergleich zu den an den Wohnungsbau gekoppelten **Steuervorteile** (Einkommenssteuerermäßigungen, Einregistrierungsgebühr, Immobilienvorabzug, Erbschafts- und Schenkungssteuern, Steuern auf leer stehende Wohnungen usw.) eher begrenzt. Letztere gehören nicht zu den Zuständigkeiten, deren Ausübung an die DG übertragen wurden.

Wir haben auch nach der **Qualität des Wohnens** geschaut. Wir haben z.B. zu viele allein erziehende Mütter kennen gelernt, die uns ein Attest vorlegen, gemäss dem ihr Kind in der ungesunden Wohnung krank geworden ist Und es versteht sich von selbst, dass die Frage des Bauens und Wohnens **auch aus der umweltpolitischen Perspektive** zu sehen ist : sei es, weil die Umgebung die Qualität des Wohnens belastet, sei es, weil durch unkontrolliertes Zersiedeln wertvolle Zonen zerstört werden oder weil unbedachtes Verbrechen von fossilen Energien das Klima anheizt.

Vor allem jedoch sind wir der Überzeugung, dass die **Einsparung des Energieverbrauchs** ein **Königsweg für künftige Sozialpolitik** ist, den wir schnellstmöglich beschreiten sollten. Dabei werden wir den Mittelaufwand auf der Grundlage von Einkommen und Vermögen der Haushalte staffeln müssen, um die ohnehin schon strapazierten öffentlichen Budgets nicht vollends in den Kollaps drängen zu müssen.

Wohnen als Grundrecht für alle

Die Besetzung der Alterskohorten, die demnächst Familien gründen werden, zwingen zu der Schlussfolgerung, dass **insbesondere die Gemeinden des Nordens** ein besonderes Augenmerk auf diese Altersgruppe legen sollte, indem sie sich einerseits der Auswanderung junger Haushalte durch eine gezielte Wohnungsbaupolitik zu annehmbaren Preisen vehement entgegen stemmt. Und andererseits eine **gezielt familienfördernde Politik** betreibt. Der Erfolg dieser Politik kann für diese Gemeinden und für die DG zur Existenzfrage werden.

1. Demographie : Wohnungen werden gebaut, um Menschen darin unterzubringen. Folglich beschäftigen wir uns zuerst mit den demographischen Entwicklungen innerhalb der DG und in jeder einzelnen Gemeinde der DG.

2. Soziale Risiken : während bestimmte Teile der Bevölkerung aus eigener Kraft eine Wohnung mieten oder errichten können, steigt die Zahl derer, die dies aus eigener Kraft nicht mehr können.

3. Wohnqualität und Energiekosten : die Wohnqualität hat nachhaltigen Einfluss auf alle anderen Lebensbereiche. Doch eine Wohnung ist nicht wie die andere. Daher wollen wir auch dieses Thema einbeziehen. Energiekosten stellen die Frage, die eine immer zentralere Rolle im Bereich des Wohnens einnimmt, nämlich die nach den Nebenkosten, darunter im wesentlichen die Energiekosten.

4. Wohnungsangebot und Angebot an Bauparzellen: es wäre vermessen, den Bedarf zu untersuchen, ohne auf das vorhandene Wohnungsangebot (inklusive der Preisfragen) einzugehen. Dem Angebot an Bauparzellen steht die Aufgabe der Gemeinde gegenüber, jede dieser Bauparzellen mit Wasser, Strom ... zu versorgen. Wir können das Angebot progressiv ausweiten.

5. Ein Referenzsystem zur Festlegung der Mieten – so wie es dies bei unseren Nachbarn aus Aachen z.B. schon seit Jahrzehnten besteht.

Wohnen als Grundrecht für alle

Demographie (kurzer Überblick)

„Zum 1. Januar 2023 zählte die Deutschsprachige Gemeinschaft 79.383 Einwohner. Hiervon wohnen 61,1 Prozent im Kanton Eupen und 38,9 Prozent im Kanton St. Vith. Die Kantone unterscheiden sich in diesem Kontext durch eine ungleiche Bevölkerungsdichte:“ (Quelle : Ostbelgienstatistik), **Die Bevölkerung wächst hauptsächlich durch Zuwanderung** (bis 2040 : + 6.000 = 3.000 Haushalte mit 2,1 Pers/Haushalt)) aus der EU (aktuell 14,148) und von außerhalb der EU(aktuell 3.312). **Hinzu kommen die internen Migrationen**. Die Zuwanderung erfolgt hauptsächlich im Kanton Eupen, die Eifel wird insgesamt wenige Einwohner zählen),

Mehr Wohnungen für dieselbe Anzahl Menschen : 12.500 Hh mit 1 Person, 7.300 Hh mit 2 Pers. ohne Kinder, 1.900 Alleinerziehende von insgesamt 35.150 Hh. Erstgeburt im Schnitt mit 29 Jahren (Tendenz steigend), **Längere Wartezeiten auf eine Eigentumswohnung für junge Haushalte** (30% Eigenkapital), Zahl der Senioren steigt (aktuell 16.120 von 79.000) = 20 % auf 27.5% in 2050) mit Lebenserwartung, Eifel „vergreist“ schneller als Eupen.

Mehr Wohnungen für 1 bis 2 Personen (Studios, Appartements), Förderung von Eigentumswohnungen (insbesondere für junge Hh, **modulares Bauen je nach Lebensphase**, **Wohnungen mit häuslichen Versorgungsangebot** (wenn Pflegebedarf)

Wohnen als Grundrecht für alle

Soziale Risiken
(kurze Übersicht)
 asymmetrische Verteilung der Einkommen => Konkurrenz um Wohnungen
 Nimmt zu).

Armutsrisiken
 (Familien mit Kinder,

Allein Erziehende) => 15 % betroffen. **Lebenshaltungskosten** steigen (Energie, Wohnungsanierungen) = **schwindende Kaufkraft** (plus **Pflegebedarf** ab 75/80 Jahren)

Unterer Mittelstand in Bedrängnis : => erhöhte **Laufzeit der Kredite**, der **Meistbietende** bestimmt den Preis, unerwartete Effekte von öff. Beihilfen, Risiko von **Überschuldung**, **Preisexplosionen** für Wohnungen und Baugrundstücke (**durch Überbietung, durch Auflagen**),

Wohnort	Anzahl Erklärungen der Einkommensteuer (Statbel 2020)				
	Total	< 20.000 EUR	de 20.001 bis 30.000 EUR	de 30.001 bis 40.000 EUR	mehr als 40.000 EUR
Ambève	1.289	58	266	226	739
Bullange	1.264	69	247	253	695
Burg-Reuland	913	40	133	185	555
Butgenbach	1.251	51	254	261	685
Saint-Vith	2.135	77	337	360	1.361
Eupen	3.817	242	568	748	2.259
La Calamine	2.331	156	450	491	1.234
Lontzen	1.268	38	159	239	832
Raeren	2.420	149	333	435	1.503
Total	16.688	880	2.747	3.198	9.863

Wohnen als Grundrecht für alle

Versteuerbares
Einkommen/Jahr
(Quelle : Statbel)

< 20.000 EUR

de 20.001 bis
30.000 EUR

de 30.001 bis
40.000 EUR

(50.000 €)

Zahl der Haushalte pro Kategorie

880

2.747

3.198

9.863

Maximales

Monatseinkommen

Bis 1.666

Bis 2.500

Bis 3.333

4.166 aufwärts

Steuerlicher Abzug pro Jahr

3.180

7.338

11.838

16.516

Steuerlicher Abzug pro Monat

265

611

986

1.376

Max. Nettoeinkommen pro Monat

1.401

1.889

2.347

2.790

Mögliche Monatsrate (1/3 des
Netto- Einkommens)

467

529

782

930

Hauswert : 300.000

davon 30 % Eigenkapital

Monate, bis das Eigenkapital reicht

90.000

90.000

90.000

90.000

16 Jahre

14 Jahre

9.5 Jahre

8 Jahre

Höhe des Kredits (Zinssatz : 3%)

210.000

210.000

210.000

210.000

Dauer des Kredits

Nach 30 Jahren erhöht sich die
Restschuld auf 243.000€

Nach 30 Jahren bleibt eine
Restschuld von 207.600 €

Nach 30 Jahren bleibt eine
Restschuld von 61.000

27,8 Jahre

Es wurden nur Zinsen gezahlt,
doch die Restschuld erhöht sich,
weil geschuldete Zinsen nicht
bezahlt wurden

Während 30 Jahren wurde nur
Zinsen gezahlt (bis auf 2.600 €,
die abgetragen werden konnten)

132.000 wurden binnen 30
Jahren an Zinsen bezahlt, weil
die Restschuld sich langsamer
abbaut

Zinsen : 99.629, die Restschuld
ist abgetragen

Gezahlte Zinsen und Restschuld

Machbarer Hauswert

mit 30 % Eigenkapital

Anzahl Monate, bis das Eigenkapital
reicht

150.000 => 45.000

185.000 => 55.000

264.000 => 79.000

314.000 => 94.000

8 Jahre

8.6 Jahre

8.4 Jahre

8.4 Jahre

Höhe des Kredits (Zinssatz : 3%)

110.000

130.000

185.000

220.000

Dauer des Kredits

29,6 Jahre

30 Jahre

29.9 Jahre

29.9 Jahre

Gezahlte Zinsen

56.241

71.561

95.336

113.361

Wohnen als Grundrecht für alle

Wohnqualität und Energieverbrauch (kurze Übersicht)

Alter der Wohnungen : In Zeiten, wo eine Krise der anderen folgt herrscht Unsicherheit, sodass Menschen ihr Ersparnis (den sogenannten **Sparstrumpf**) mit Vorsicht einsetzen. Umgekehrt profitieren andere davon und mutieren zu **Immobilienpekulanten**. Dazwischen befindet sich die große Gruppe derer, die ihr Geld in die eigene Wohnung oder in die **Wohnungen der Kinder/Enkel** einsetzen.

Stand 2022	vor 1900	1900-1918	1919-1945	1946-1961	1962-1970	1971-1981	nach 1981	Datum unbekannt	Total
Total	5.501	877	2.778	4.779	3.137	5.386	13.854	51	36363

Umnutzungen : Die Gebäude, die zum Teil aus **beruflich genutzten Parterre-Einheiten** (z.B. Geschäftsräume, oder Räume die für freiberufliche Arbeiten genutzt werden) und z.T. als **privat genutzte Wohnungen** (auf den Etagen) dienen, sollten im Auge behalten werden. Was nützt z.B. der **jahrelange Leerstand** von unzähligen Geschäftsräumen (die eigentlich nur noch als Vitrine dienen), wenn gleichzeitig Wohnraum dringend benötigt wird.

Neue Erhebung erforderlich : Laut Angaben der Bewohner waren in 2001 16 % der Einfamilienhäuser, die vom Besitzer bewohnt, und 33 % der Wohnungen, die vom Mieter bewohnt waren, in **schlechtem oder sehr schlechtem Zustand**. Bei den Appartements lagen die Werte bei 12 respektive bei 24 %. Doch wie es in der DG aussieht, kann anhand der nachfolgenden Karte abgelesen werden. Auch hier lässt der Zustand der Wohnungen zu wünschen übrig

Radon, Schimmelpilz, Chemie am Bau, Wohnumfeld (Lärm, Verkehrsaufkommen usw.) sind weitere Herausforderungen.

Wohnen als Grundrecht für alle

Wohnqualität und Energieverbrauch (Folge)

Energieverbrauch : Energie sparen = ökologische Sozialpolitik, gerade in Zeiten, in denen die Lebenshaltungskosten in die Höhe schnellen, die Verteuerung der Energierechnungen (Strom, Mazout, Stadtgas, ...) ist zu einem **großen Sozialproblem** geworden. Aber auch, um weitere **Klimaerwärmungen** und die sich daraus ergebenden sozialen und ökologischen Folgen für die **Opfer von Extremwetterereignissen** (einer neuen und in Zukunft häufiger auftretenden Form von Naturkatastrophen) zu vermeiden.

Das Problem der Energierechnung dürfte sich umso akuter stellen, je schlechter die Wohnungen wärme gedämmt sind. Laut Statistik waren in den Jahren 2004/2005 allein in den Bereichen **Doppelverglasung, Dachisolierung, Mauernisolierung und Isolierung der Heizungsrohre** insgesamt in der DG **mehr als 27.000 Aufgaben** zu erledigen. Dabei sind noch nicht alle Aufgaben in dieser Statistik aufgelistet – so z.B. das Alter und der **Modernisierungsbedarf der Heizungen**. Wie viele von diesen Aufgaben wurden angepackt und umgesetzt ? Um Wohnungen nach heutigem Standard energetisch zu sanieren, werden wir für **den bestehenden Wohnungspark mit etwa 40-50.000 Akten rechnen müssen**, respektive werden wir bei einem **Tempo von 1.800 Akten pro Legislatur** deren noch viele brauchen, bis die Arbeit (nach heutigen und nicht nach künftigen Standards) getan ist.

Geringverdiener und Grenzgänger haben zudem keinen oder nur begrenzten Zugang zur Steuerrückerstattung, obwohl Geringverdiener dies eher bräuchten als andere. Auf diese Personengruppe sollte ein besonderes Augenmerk gelegt werden. **Eine Verzettelung der verfügbaren Haushaltsmittel ist zwar beliebt, aber zeitlich begrenzt, wenn die Mittel zur Neige gehen.**

Wohnen als Grundrecht für alle

das aktuelle Wohnungsangebot und das Angebot an verfügbaren Bauparzellen

Die Preisentwicklung von Wohnungen : Das Tempo der Produktion von neuem Wohnraum war in den letzten zehn Jahren zu langsam – im Vergleich zum demografischen Wandel. Die verschiedenen Einkommensgruppen konkurrieren zunehmend auf einem (bestehenden) Wohnungsmarkt, dessen **Angebot nicht ausreicht, um die Nachfrage zu decken**, auf die Gefahr hin, dass immer mehr Haushalte auf der Strecke bleiben. Das Problem wird durch die Tatsache verschärft, dass **Wohnungen von geringerer Qualität und Energieeffizienz eher von Haushalten mit kleinerem Einkommen oder von Alleinerziehenden** bewohnt werden. Aufgrund mangelnder Kreditaufnahmekapazitäten zwingt der Wettbewerb diese Haushalte häufig dazu, sich in die am wenigsten attraktiven Wohnungen zurückzuziehen.

In den letzten zehn Jahren haben sich die **Preise für Wohnungen und Häuser fast verdoppelt**. Wenn in 2010 noch **Appartements** zum Preis von 150.000 € erworben werden konnten, so stieg der Durchschnittspreis bis 2022 auf deutlich mehr als 220.000 € und mehr. Bei den Preisen für **freistehende Häuser** ist die Entwicklung noch dramatischer : von knapp unter 250.000 € stieg der Durchschnittspreis (abhängig vom Zustand und dem Standort des Hauses) auf deutlich über 350.000 €. Die **Einkommen der Haushalte entwickeln sich im selben Zeitraum jedoch nicht in dem Tempo wie die Preise für Wohnungen**. Verschärft wird das Problem durch die nach der Finanzkrise von 2008 verordnete Praxis, gemäss der die Banken von den Kreditnehmern einen Eigenkapitalanteil von 30 % verlangen (als Sicherheit dafür, dass sie bei einem Zwangsverlauf die geliehenen Summen dank der Hypothek zurück erhalten).

Binnen 20 Jahren vor 2014 haben die **Preise für Bauland** (pro m²) sich vervierfacht. Nach 2014 sind keine Angaben zu finden. Doch können wir davon ausgehen, dass der Anstieg, der bis 2014 zu beobachten war, sich im Tempo sogar noch beschleunigt hat. Einer der Gründe liegt darin, dass Baulandspekulation ein erträgliches Geschäft ist.

Wohnen als Grundrecht für alle

Eupen				
Alle Wohnungen (ausser Appartements)				
in Eupen seit 2010				
Jahr	Anzahl Verkäufe	Medianer Preis	Unteres Quartil	Oberes Quartil
2.010	84	152.125	123.000	192.938
2.011	93	166.125	129.363	203.025
2.012	85	159000	116.667	222.333
2.013	80	159833	116.667	209.833
2.014	68	164250	147.500	213.550
2.015	46	159.583	124.500	215.433
2.016	70	188000	151.750	228.000
2.017	74	176000	126.333	239.000
2.018	104	199125	163.250	287.298
2.019	86	202500	141.333	265.000
2.020	93	203125	154.375	274.250
2.021	95	211875	151.625	287.738
2.022	98	251625	169.375	318.750
2023 (1, Quartal)	23	232.500	200.000	330.000

Raeren				
Alle Wohnungen (ausser Appartements)				
in Kelmis seit 2010				
Jahr	Anzahl Verkäufe	Medianer Preis	Unteres Quartil	Oberes Quartil
2.010	48			
2.011	57	160.000	135.000	185.000
2.012	39	0	0	0
2.013	71	152042	130000	190000
2.014	55	155000	128500	189500
2.015	31	177.500	154.000	253.500
2.016	75	186500	130417	224167
2.017	58	220000	115000	255000
2.018	91	187750	142667	277667
2.019	73	238333	186667	310667
2.020	78	189167	146667	270000
2.021	82	222188	161250	305250
2.022	68	247250	195500	319500
2023 (1, Quartal)	20	235.000	175.000	330.000

Wohnen als Grundrecht für alle

„Die **Öffentliche Wohnungsbaugesellschaft Ostbelgien GmbH (ÖWOB)** ist im Bereich des sozialen Wohnungswesens für die neun deutschsprachigen Gemeinden zuständig. Sie ist aus der Fusion der Wohnungsbaugesellschaft im Süden (ÖWBE) und im Norden (Nosbau) im Juni 2021 entstanden. **Ihr Ziel ist es, öffentlichen Wohnraum für Personen oder Familien in prekärer Situation zur Verfügung zu stellen. In der Praxis baut und vermietet die Gesellschaft Wohnungen“ (Zitat des MDG).** Ist das die richtige Fragestellung ? **Sollte der Sozialwohnungsbau sich nur um Familien mit prekären Situationen kümmern? Oder sollte er sich ebenfalls um die Lebenslage derer kümmern, die zur Mittelschicht gehören, die aber aufgrund der Preisentwicklungen sich kein Eigenheim mehr leisten oder angesichts der Mietentwicklungen auf dem freien Markt der Wohnungen nicht mehr mithalten können ?**

Bereits 2011 schrieb der WSR in einem Gutachten : „Das Angebot an Wohngelegenheiten ist quantitativ unzureichend Die beiden öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die in der DG tätig sind, verfügen über **relativ lange Wartelisten**. Bei NOSBAU sind es an die **600 Mietkandidaten** (für einen **Wohnpark von gut 1.000 Wohnungen**) und bei Öffentlicher Wohnungsbau Eifel **90** (für einen **Wohnpark von 120 Wohnungen**). Während der zwei letzten Jahre sind jedoch **nur knapp über 100 Wohnungen pro Jahr frei geworden** und an neue Mieter vergeben worden.“ **Seitdem hat es verschiedene Einwanderungswellen (Syrien, Ukraine, usw.) gegeben, sodass die Situation der Kandidaten auf der Warteliste sich nicht verbessert, sondern eher verschlechtert hat.**

Wohnen als Grundrecht für alle : Massnahmen

1. aus der Perspektive der Demographie

Mehr Menschen und eine größere Zahl von Haushalten : bis zu **6.000 Menschen mehr** und eine Steigerung der Zahl der Haushalte um **mindestens 2.500 neue Wohneinheiten** bis 2035 können nicht allein durch den Sozialwohnungsbau aufgefangen werden.

Wenn die Babyboomer alle in Rente gehen : bestehende größere Wohnungen Familien mit Kindern zugänglich zu machen, indem den Rentnern angeboten wird, kleinere, aber **seniorengerechte Wohneinheiten** zu schaffen. Das kann geschehen durch **modulierbaren Wohnraum** (der je nach Lebensphase genutzt wird) oder durch eine **offene Haltung gegenüber Billig-Angeboten** (die ggf. gruppiert werden können), sodass z.B. das ein Mehrgenerationenkonzept umgesetzt werden kann (ggf. in Kombination mit den Diensten der häuslichen Versorgung). **Das Prinzip des modulierbaren Wohnraums sollte im Bereich der öffentlichen Wohnungen verpflichtend gemacht und im Bereich der gruppierten Wohnungen nachhaltig empfohlen werden.**

Lösungen für Krisenzeiten : es ist absehbar, dass Klimawandel, Extremwetterereignisse, Unruhen und Kriege, ... Menschen in die Flucht treiben. Gleiches trifft zu für Menschen aus Ostbelgien, die Opfer einer Naturkatastrophe werden. Da heißt es, sich auf solche Szenarien vorzubereiten, um zu **verhindern, dass schutzbedürftige Menschen abgewiesen werden**, weil die (einheimische) Bevölkerung vergebens auf bezahlbare (Sozial)Wohnungen wartet. Es gilt, die Konzepte für **Notfallunterkünfte und Transitwohnungen** den zu erwartenden Gegebenheiten anzupassen.

Kinderreiche Familien : trotz Geburtenrückgang gibt es sie noch, aber sie tun sich schwer auf dem Mietwohnungsmarkt. Ihnen **sowie allein Erziehenden** sollte **Priorität bei der Vergabe von frei werdenden öffentlichen Wohnungen** (Sozialwohnungsbau oder öff. Immobilienagenturen) eingeräumt werden. Im Gegenzug sollen kleinere Wohneinheiten – je nach Bedarf – denen zugedacht werden, die schon lange auf eine solche Gelegenheit warten.

Einpersonenhaushalte : deren Zahl wird zunehmen, sei es, dass sie ein Leben lang allein gelebt haben, sei es, dass sie den Lebenspartner als Witwe oder Witwer überleben. Wir brauchen eine **größere Zahl von Studios oder kleinen Appartements oder auch Tiny-Häusern**. Wir können aber auch **Wohngemeinschaften von Singles** fördern (Beispiel : Stadt Luxemburg).

Wohnen als Grundrecht für alle: Massnahmen

2. Aus der Perspektive der sozialen Risiken

Wohnungsbau für die Gruppe mit bescheidenem oder mittlerem Einkommen : Die DG sollte die Soziale Wohnungsbaugesellschaft (und deren Träger) darum ersuchen, dass **neben dem Bau von „logements sociaux locatifs“ auch „logements sociaux acquisitifs“ errichtet werden** – Sozialwohnungen (darunter auch Appartements oder Studios), die zum Verkauf an ihre Mieter bestimmt sind. Mieter, welche die **Wohnung per Mietkauf erwerben**, wobei ggf. die zu zahlende Miete durch das Einkommen der Person, ergänzt ggf. durch einen **Mietscheck (als Alternative zum Sozialdarlehen** und jährlich auf das Einkommen abzustimmen) ergänzt werden kann. Diese Lösung bietet sich **besonders für die untere Mittelschicht** (Jahres-Einkommen zwischen 40.000 und 55.000 €) an und dient dazu, den Druck auf die mietbaren Sozial- oder öffentlichen Wohnungen zu lockern. (**öff. Wohnungsbau => waren zu Beginn Arbeitersiedlungen**)

Hilfen für bestehende Eigenheimbesitzer : Wenn die Alterspension oder das Invalidengeld nicht ausreicht, um die eigene Wohnung instand zu halten oder energetisch zu verbessern oder dem Gesundheitszustand anzupassen, kann daran gedacht werden, dass die **Arbeiten über (zinslose) Sozialkredite** finanziert werden, wobei die Rückzahlung nach Abzug von Prämien erfolgt. Das gibt es in der Form **der „Ecoprêts à taux zéro“**, kann aber für diese Personengruppe spezifisch ausgeweitet werden. Vorzugsweise gilt das Prinzip, dass die Immobilie **nach dem Prinzip des modularen Bauens (mit öffentlicher Hilfe in Form besagter Ecoprêts)** angepasst wird.

Allein Erziehende : Es bedarf einer **speziellen Form der Sozialdarlehen**, damit allein Erziehende ihren **Ex-Partner ausbezahlen** können (wenn sie mit ihren Kindern in der Wohnung bleiben wollen oder müssen), oder wenn sie eine neue Wohnung beziehen. Die DG sollte die Wohnungsbaugesellschaft und/oder die sozialen Immobilienagenturen ersuchen entsprechende Wohnungen als **„logement social acquisitif“** bereit zu stellen. In besonders dringenden Fällen (z.B. bei Gewalt in der Ehe) muss für diese Frauen stets eine **Übergangswohnung** bereit stehen.

Wohnen als Grundrecht für alle / Massnahmen

3. aus der Sicht der Qualität von Wohnungen und des Energieverbrauchs

Bestandsaufnahme : Die Daten der verschiedenen Erhebungen zgl. Zustand, Alter und Energiekonzeption der Wohnung sind in etwa 20 Jahre alt. Inzwischen haben sich manche Situationen verbessert und andere ggf. verschlechtert. Ggf. tauchen neue Fragestellungen auf. Eine neue Erhebung bzgl. der Wohnqualität (unter Einbeziehung des Wohnumfelds) sollte dringend seitens der DG durchgeführt werden.

Umnutzung : wenn ein Gebäude ungenutzt ist, sollte eine Neu- oder Umnutzung (mit oder ohne Hilfe der sozialen Immobilienagenturen) angeregt werden. Auch hier gilt es zunächst, Klarheit zu schaffen, indem der **Bestand unter die Lupe** genommen wird. Befinden die Bauten sich inzwischen schon im **fortgeschrittenen Verfall** (und stellen daher ein **Sicherheits- und Hygieneproblem** dar), soll die DG den **Erwerb (ggf. mittels Enteignung oder Vorkaufsrecht)** ins Auge fassen, damit der Abriss angeordnet werden kann, sodass der Baugrund jungen Bauwilligen zugesprochen werden kann.

Kommunale Wohnungsbauprogramme : bezogen auf den bestehenden Wohnungspark sollte **die Gemeinde im Rahmen einer jeden Gemeindelegislatur festlegen, wo sie gedenkt, einzugreifen und für zugängliches Bauland, für Umnutzung von Immobilien z.B. als Notaufnahme- oder als Übergangswohnung**, für die Nutzung von bestehenden Wohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaft oder die sozialen Immobilienagenturen, für Verbesserungen des Wohnumfelds usw. zu sorgen. Die dazu erforderlichen Mittel sollten bei der DG (im Rahmen einer Wiederauflage der sogenannten „**programmes d’ancrage communaux du logement**“) eingereicht und von ihr im Rahmen des verfügbaren Budgets bezuschusst werden können.

Urbanistische Regelwerke : Die (kommunalen) Städtebauregeln sollten überarbeitet werden, damit der Hausbauer optimal von der Solararchitektur profitieren kann (**siehe passive Nutzung der Sonnenenergie** durch optimale Nord-Süd-Drehung der Wohnungen, Massivbauweise zwecks Speicherung der Sonnenenergie, Fensterfassaden in Richtung Süden, Warmwasseraufbereitung mit der Sonne, Dachüberstände als Schutz gegen Regen und gegen Überhitzung im Sommer, usw.). Aber auch, um **vermeidbare Kosten effektiv zu vermeiden** (z.B. **Kellergaragen** statt Anbauvolumen in Hanglage zulassen).

Wohnen als Grundrecht für alle

3. aus der Sicht der Qualität von Wohnungen und des Energieverbrauchs

Energieverbrauch : neben Fragen der Wohnqualität ist eine **detailliertere Bestandsaufnahme** des Wohnungsparks aus energetischer Sicht anzuraten. Einerseits, damit die Gemeinden und die DG ein **klares Bild über die Entwicklung in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet** haben. Andererseits, damit die Bürger gezielter in Energiesparmassnahmen investieren können.

Gemessen am aktuellen Stand (laut Statistik 2015) dürften **mittelfristig bis zu 40.000 Anträgen** zu erwarten sein (viele Wohnungen können mehrfach Antragsobjekt sein, z.B. für Doppelverglasung, Dachisolierung ...). Der Erfolg wird gemessen an der Frage, **ob die DG zwei oder 12 Legislaturen** braucht, um das Ziel zu erreichen. Dabei ist aus der sozialpolitischen Sicht das besondere **Augenmerk auf die einkommensmäßig fragileren Haushalte** (Geringverdiener, allein Erziehende, Bezieher kleiner Alterspensionen usw.) zu lenken.

Was für die **Wärmedämmung** gilt, gilt auch für den **Schutz gegen Überhitzung im Sommer**. Ggf. kann die Gemeinde durch Gruppierung der Verbesserungsmaßnahmen dazu beitragen, dass aufgrund der Attraktivität von gruppierten Aufträgen die Konkurrenz unter Auftragsbewerbern dazu beiträgt, dass die Ausführung der Arbeiten billiger erfolgt.

Finanzaufwand : Da die **Provinz innerhalb der DG** erhebliche Mittel im Bereich des Immobilienvorabzugs einnimmt, läge es an der DG, mit dieser ein **Abkommen zu verhandeln**, dank dessen die jährlichen Programme zur Verbesserung der Wohnungen und zur energetischen Aufwertung finanziert oder bezuschusst werden. (**=> Finanzierung des „programme d'ancrage communal“**)

Besser noch wäre es, die **DG als eigene Provinz einzurichten** und auf diese Weise die Einnahmen der Gemeinde zwecks Investitionskapazität zu stärken. Ein solches Programm, gemanagt in Kooperation zwischen Gemeinden und Provinz, wäre den Bürgern/Haushalten eher von Nutzen als die aktuellen Abkommen mit der Provinz. Wenn die Methode darin besteht, je nach Bedarf ein solches Programm zu beginnen, wäre das eine **effiziente Sozialpolitik mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**. Das jährlich verfügbare Finanzvolumen beläuft sich zwischen 17 und 20 Millionen Euro, die vom Bürger erhoben auf diesem Weg direkt an ihn zurück fließen. **Ähnlich** : **Ziehungsrechte auf die Einnahmen des Fonds für Nachhaltigkeit**.

Wohnen als Grundrecht für alle

4. Aus der Perspektive des Angebots an Wohnungen und Bauparzellen

Der öffentliche Wohnraum hat zwei Funktionen : erstens wird Familien eine **Wohnung zu angemessenen Mietbedingungen** angeboten. Zweitens wirkt er auf die **Mietentwicklung auf dem Privatsektor** ein – nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage. Eine dritte Funktion kann hinzugefügt werden, indem diese **Wohnungen nicht nur zur Vermietung sondern auch zum Verkauf (über Mietkauf, ggf. mit einem Mietscheck)** angeboten werden. Das mindert auf lange Sicht den Bedarf nach (umfangreicheren) Unterhaltsinvestitionen.

Junge Paare: Aufgrund der Tatsache, dass immer mehr Haushalte noch nicht in der Lage sein werden, die Monatsrate aufgrund einer noch **unzureichenden Eigenkapitaldecke** (als Voraussetzung für eine Kreditfinanzierung) zu zahlen, müssen wir für diese Haushalte **nach Alternativen suchen, den Sprung in Richtung Eigenheim zu schaffen**. Für diese jungen Paare sollten **Übergangswohnungen** geschaffen werden, die helfen, die **Wartezeit zu überbrücken**. Diese Wohnungen werden als **Sprungbrett für das Eigenheim** im Rotationsverfahren bewohnt. Von Bedeutung ist ebenfalls, für eine **gerechtere Verteilung der Bodenressourcen zu sorgen**.

Wohnungen für Ein- oder Zweipersonen-Haushalte : die Absicht besteht, für diese Personengruppe Wohnraum zu schaffen, dann bedeutet dies, dass von den zu schaffenden (nicht nur, aber auch öffentlichen) Wohnungen ein bedeutender Teil der Größe dieser Haushalte angepasst werden. Neben der **Anmietung und der Weitervermietung von bestehenden Wohnungen** werden wir nicht umhin kommen, den **Anteil an öffentlichen Wohnungen binnen 15 Jahren in allen Gemeinden anzuheben**, vorzugsweise dort, wo der Anteil der bestehenden deutlich unterhalb der Marke von Kelmis oder Eupen liegt, bzw. dort, wo der **Druck auf die Immobilienpreise überdurchschnittlich hoch** ist.

Wohnen als Grundrecht für alle

4. Aus der Perspektive des Angebots an Wohnungen und Bauparzellen

Sozialwohnungen zum Verkauf : Der ermäßigte MWS-Satz gilt für Sozialwohnungen. Die DG ist befugt, zu definieren, was eine Sozialwohnung ist. Die Definition erfolgt nicht in Bezug auf die Wohnung, sondern in Bezug auf den, der sie bewohnen wird, bzw. für wen sie bestimmt ist. So gilt z.B. unter anderem das Kriterium des bescheidenen Einkommens. Darum sollte sie nicht nur Sozialwohnungen als Mietobjekt schaffen, sondern auch Sozialwohnungen, die zum Verkauf angeboten werden, und die von der Mittelschicht (Einkommen bis 50,000€) über das **System von Mietkauf** (ggf. ergänzt durch einen **Mietscheck**) bezahlt werden. Kombiniert könnte diese Methode mit dem „**Community Land Trust**“. In diesem Fall würde der Bau per Mietkauf bezahlt, jedoch nicht das Grundstück (welches über Erbpacht zum symb. Euro zur Verfügung gestellt wird). Das System kann den Zwang, Sozialwohnungen zu finanzieren über den Verkauf von einer Gruppe von Wohnungen ersetzen.

Modulare Wohnungen : Darunter versteht man das Konzept, dass durch geringfügige Veränderungen an Grundrissen der Wohnraum immer wieder an die Belegung der Wohnungen anzupassen ist. Somit können **aus einer Wohnung in kurzer Zeit und ohne ein Übermaß an Aufwand zwei Wohneinheiten** gemacht werden. Dieses Konzept kann von Interesse sein, damit **bestehender Wohnraum, der für eine oder zwei Personen zu groß geworden ist, umgenutzt werden kann**. Wenn z.B. Seniorenwohnungen auf diese Weise genutzt werden können, wobei der Umbau öffentlich gefördert wird, wäre es den Senioren möglich, **neben dem Alterseinkommen über eine (sozial angepasste) Miete zu verfügen**.

Wohnen als Grundrecht für alle

4. Aus der Perspektive des Angebots an Wohnungen und Bauparzellen

Opportunitäten nutzen : Die Sozialwohnungsbaugesellschaft sollte ferner bestehende Wohnungen auf **Leibrentenbasis** erwerben, die jetzt Personen ohne Erben in direkte Linie gehören. Diese Wohnungen werden instand gesetzt und an Haushalte vermietet oder per Mietkauf angeboten, die den Bedingungen für eine Sozialwohnung entsprechen. Schließlich sollte die Sozialwohnungsbaugesellschaft mit den sozialen Immobilienagenturen verschmelzen, **damit leer stehende oder frei werdende Wohnungen angemietet und weiter vermietet werden können**. Diese Methode erlaubt in schnelleres Erreichen des Ziels, eine Verkürzung der Wartezeiten und verhindert Ghettobildung. Und sie erlaubt eine angemessene Antwort auf die Lebenslage der Antragsteller (u.a. allein Erziehende).

Neue Wohnformen : Selbst bei allen Prämien werden nicht für jedes Budget angemessene Wohnräume in jeder Lebensphase zur Verfügung gestellt werden können. Wir werden uns nicht nur dem **Niedrigenergiehaus zuwenden** müssen, **sondern auch dem Niedrigkostenhaus**. Den Bedarf an neuen Wohnformen (z.B. Tiny-Häuser, Mehrgenerationshäuser, Wohngemeinschaften) zu ermitteln und bei der Wohnraumplanung berücksichtigen, verlangt, dass **nicht nur urbanistische Kriterien eine Baugenehmigung** zugrunde gelegt werden, sondern dass auch auf die **soziale Wirklichkeit des Bauherrn** geachtet wird – nach der Devise : Wohnen ist ein Grundrecht für jeden.

Baulandreserven : Wir stellen fest, dass die Baulandreserven nicht in allen Ortschaften existieren. Im Einzelfall wäre es sinnvoll, nach der Übernahme der Zuständigkeit durch die DG zu prüfen, ob nicht unter Beibehaltung des allgemeinen Gleichgewichts des Sektorenplans (bebaubare und nicht bebaubare Zonen) **Verschiebungen von einem Ort zum anderen** vorgenommen werden können, um besser auf lokale Anfragen hin reagieren zu können – wobei ggf. sensible Gebiete aus der Bauzone entfernt und andere in die Bauzone aufgenommen werden können. Ferner : **Bauerwartungsgebiete per lokalem Orientierungsschema und lokalem Leitfaden aktivieren** (anstelle einer Sektorenplanrevision).

Fragen und Antworten zum Thema Wohnen als Grundrecht für alle

Strategien zur Raumentwicklung als Querschnittsaufgabe

Teil 4

Über Genehmigungen und über die
Ahndung von Verstößen

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Kommunale Autonomie aus der praktischen Sicht

Das Gemeindegremium entscheidet (binnen 2 bis max. 4 Wochen) ohne vorherige Stellungnahme der Regierung wenn

einerseits :

- 1° ein Kommunalausschuss und entweder ein gemeindeübergreifendes Entwicklungsschema oder ein kommunales Entwicklungsschema,;
2. ein kommunales konzertiertes Gebiets, das mittels eines lokalen Orientierungsschemas, das als kommunaler Raumordnungsplan gebilligt wurde, und eines lokalen Leitfadens als Wohngebiet erschlossen wurde
3. ein Gebiet von kommunaler Bedeutung, wenn ein solches anhand eines lokalen Orientierungsschemas, das als kommunaler Raumordnungsplan gebilligt wurde,
4. eine nicht verfallene Erschließungsgenehmigung

oder andererseits

wenn es sich um die Genehmigung von Handlungen und Arbeiten geht, die

5. auf der Liste der Arbeiten mit begrenzter Auswirkung enthalten sind;
6. auf der Liste enthalten sind, insofern für diese Handlungen und Arbeiten ein thematischer städtebaulicher Leitfaden erstellt und von der Regierung gebilligt wurde.
- 7, Wenn Änderungen an der bereits erteilten Genehmigung Ermessensfragen betreffen.

oder drittens

für die Gewährung einer Abweichung,

8. von einem als nicht verbindlich geltenden Entwicklungsschema oder städtebaulichen Leitfaden,
9. von einer Erschließungsgenehmigung oder einem Flächennutzungsplan vorausgesetzt, die Abweichung erfolgt gemäss Art. D.IV.5 und wird entsprechend begründet.

oder viertens

10. wenn Entscheidungen anstehen, die nicht mehr von der Regierung sondern von der Gemeinde zu treffen sind (z.B. zugunsten von Projekten von öff. Interesse) und alle vorher genannten Bedingungen erfüllt sind .
11. bei originalgetreuem Wiederaufbau nach einer Naturkatastrophe (am selben oder einem neuen Standort).

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Kommunale Autonomie aus der praktischen Sicht

- Es gibt also **keine Zone ohne Regeln** (und ohne entsprechende Planbarkeit). Aber den Gemeinden wird Zeit und Hilfe angeboten, diese Regeln zu erarbeiten.
- Die Besonderheit einer jeden Gemeinde wird respektiert.
- Das vorliegende Konzept **setzt auf Vielfalt** und untermauert diese durch den Ausbau der kommunalen Autonomie im Rahmen einer von der Regierung ausgeübten juristischen Aufsicht.
- Das Gemeindegremium trifft Entscheidungen nach vorheriger Stellungnahme der Regierung **bei Ausnahmen** vom Sektorenplan oder von den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau.
- Die Regierung prüft im Rahmen ihrer **juristischen Aufsicht**, ob die Abweichung regelkonform gewährt wurde. Ist sie das nicht, setzt die Regierung die Entscheidung der Gemeinde aus oder zieht die Entscheidungsbefugnis an sich und entscheidet anstelle der Gemeinde.
- Diese Vorgehensweise wird die **Prozeduren erheblich verkürzen**, aber trotzdem die **Planbarkeit und Rechtssicherheit** eines Vorhabens verbessern.
- Sollten Abweichungen oder Ausnahmen von indikativen oder rechtsverbindlichen Texten erforderlich sein, wird die **Begründung dazu mit der Hinterlegung** des Antrags auf Genehmigung eingereicht. Andernfalls gilt der Antrag als nicht vollständig.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Kommunale Autonomie aus der praktischen Sicht

Wiederaufbau nach Einwirkung von höherer Gewalt (z.B. Naturkatastrophen)

Betrifft der Wiederaufbau die **weitgehend originalgetreue Wiederherstellung** von ganz oder teilweise zerstörten Gebäuden und Bauwerken, die auf diese Weise zu Schaden gekommen sind, wird die ursprüngliche Städtebaugenehmigung wieder in Kraft gesetzt. Originalgetreu bedeutet, dass das Bauwerk gemäß der ursprünglich erteilten Baugenehmigung wieder aufgebaut wird.

Erfolgt die **Wiederherstellung mittels Änderungen von geringer Tragweite** zum ursprünglichen Gebäude, wird die ursprüngliche Genehmigung inklusive der Änderungen mittels einer Prozedur wieder in Kraft gesetzt, gemäss der die alte Genehmigung reaktiviert und durch eine zusätzliche „kleine Genehmigung“ ergänzt wird. Die Gemeinde kann autonom und binnen kurzer Fristen die neue / aktivierte Genehmigung ausstellen.

Erfolgt die **Wiederherstellung mittels Änderungen von größerer Tragweite** zum ursprünglichen Gebäude, oder wird an der Stelle des beschädigten Bauwerks ein Neubau errichtet, wird die Genehmigung seitens der Regierung, je nachdem wer die entscheidungsbefugte Instanz ist, nach den in er letzten Reform vorgesehenen Regel erteilt.

Doch es genügt nicht, einfach nur zum Zustand vor der Katastrophe zurück zu kehren, so als habe man daraus nichts gelernt. Denn mit zunehmender Klimaerwärmung werden sich Extremwetterereignisse und somit Katastrophen voraussichtlich wiederholen. Es **wird erforderlich sein, sich präventiv auf solche Szenarien einzustellen und zu lernen, mit dem Klimawandel umzugehen**. Die bisherige Gesetzgebung sieht nichts für diesen Fall vor.

Abweichend dazu finden die **Normen des städtebaulichen Leitfadens der Gemeinschaft Anwendung**. Wenn Bauwerke nach einer Katastrophe oder wegen höherer Gewalt neu aufgebaut werden sollen, dann sollte die Opportunität genutzt werden, den aktuell geltenden Regeln in Sachen **Sicherheit, Wärmedämmung** usw. Rechnung getragen werden. Dies kann als Auflage zur aktivierten oder dringlichkeitshalber erteilten Genehmigung hinzugefügt werden, ohne dass dafür neue Pläne gezeichnet werden müssen.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Das Beschwerdeverfahren aus der praktischen Sicht

Das Beschwerdeverfahren wird prozedurmässig neu durchstrukturiert, vereinfacht und verkürzt.

Die Kommission für Einsprüche prüft und entscheidet nach Eingang der Beschwerde, ob sie annehmbar ist. Die **Annehmbarkeit der Beschwerde** wird anhand folgender Analysen geprüft :

- ob die erteilte Genehmigung den rechtsverbindlichen Bestimmungen entspricht,
- ob die Prozeduren, die zur Entscheidung geführt haben, korrekt eingehalten wurden;
- ob hinsichtlich der gemäß Artikel D.IV.20 erforderlichen Ausnahmen und Abweichungen offensichtliche Beurteilungsfehler vorliegen;
- ob die Entscheidung angemessen begründet worden ist.

Wenn die Beschwerde als annehmbar gilt , legt die Kommission der Regierung ein **Gutachten in Form einer Entscheidungsvorlage** vor. Weicht die **Regierung von der Vorlage ab, begründet sie dies.**

Einsprüche bzgl. von Ermessensfragen durch die Regierung sind nicht mehr zulässig und werden als nicht annehmbar angesehen - außer im Fall von nicht korrekte begründeten Abweichungen.

Hat die Regierung im Rahmen der **juristischen Aufsicht nicht binnen einer Frist von 15 Tagen** Einspruch gegen die Entscheidung des Gemeindegremiums eingereicht, gilt sie als zu spät eingereicht und deshalb als nicht mehr annehmbar.

Die Frist für die Bearbeitung eines Einspruchs wird auf 40 Tage ab Hinterlegung des Einspruchs verkürzt.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Auskunft beim Notar

Im Fall von Transaktionen bzgl. eines dinglichen Rechts auf eine Immobilie wird es der Behörde als Pflicht auferlegt, (gegen Zahlung einer Gebühr) dem beurkundenden Beamten, den Notaren **alle vorhandenen Informationen sei es durch direkten Zugang zu den (digitalisierten) Informationen und Kartographien**, sei es durch Beantwortung der eingereichten Bitten um Information zur Verfügung zu stellen.

Dies betrifft insbesondere alle Informationen, die für die **Ausstellung einer Städtebaubescheinigung N°1** zu erteilen sind. Damit können bei Transaktionen bzgl. dinglicher Rechte auf eine Immobilie die **Transparenz verstärkt und zusätzliche Rechtssicherheit** gewonnen werden, zumal die Inhaber eines dinglichen Rechts und deren Rechtsnachfolger (z.B. der neue Besitzer) zu informieren sind, wenn die sich verändernde Rechtslage Folgen haben kann auf die zugesicherte Verbindlichkeit der ausgestellten Städtebaubescheinigungen.

Gutachten

Die Stellungnahmen basieren auf der **Analyse des Antrags auf Genehmigung, wobei klar und deutlich unterschieden wird zwischen der Analyse auf der Grundlage rechtsverbindlicher Bestimmungen und der Analyse auf der Grundlage von Bestimmungen, die nicht als rechtsverbindlich gelten.**

Zur Analyse auf der Grundlage rechtsverbindlicher Bestimmungen gehört auch die Analyse, ob die Begründungen zugunsten eines Antrags auf eine Ausnahme von diesen rechtsverbindlichen Bestimmungen eine solche rechtfertigen oder nicht.

Gutachten bzgl. Ermessensfragen können angefragt werden, sind aber nicht mehr obligatorisch. Ein nicht binnen der Fristen erteiltes Gutachten gilt weiterhin als stillschweigend positiv, außer in **Sicherheitsfragen**. Um einen solchen Fall zu vermeiden, kann der Antragsteller ein Gutachten seitens einer anerkannten privaten Einrichtung (z.B. AIB Vincotte) dem Antrag beifügen, welches dann der Feuerwehr vorgelegt wird. Wird kein Gutachten binnen der Frist durch die Feuerwehrerteilt, gilt das vorgelegte Gutachten als bindend.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Digitalisierung von Plänen und Anträgen

Der Sektorenplan wurde 1978 im Maßstab von 1 / 25,000 erstellt. Er ist daher sehr unpräzise. Manche Parzellen liegen teilweise in und teilweise außerhalb der Bauzone, doch niemand kann mit Exaktheit sagen, wie viel Fläche in und wie viel außerhalb liegt. Eine **Digitalisierung der Sektorenpläne auf der Grundlage der Katasterangaben** hat den Vorteil, **präzise Angaben** zu liefern (besonders im Hinblick auf die Städtebaubescheinigungen 1 und 2).

Die digitalisierten Pläne sind anschließend die Grundlage für die **genaue Abmessung von Schemen und Arealen**. Das lasagneartige **Übereinanderlegen von Kartographien** zwecks Erhalt von Informationen (z.B. Überschwemmungsrisiken) gewinnt an Präzision.

Die digitalisierten Pläne werden allen Nutzern (mittels eines Zugangscode) zur Verfügung gestellt, sodass auch **Pläne und Anträge digital hinterlegt** werden können. Die Gemeinden werden mit entsprechender Hard- und Software ausgestattet. Das erleichtert und beschleunigt die Kommunikation zwischen dem Antragsteller (und dessen Vertreter) und der Behörde.

Sollte eine **Bestandsaufnahme der Umgebung** erforderlich sein, kann diese mit Hilfe von Drohnen eingescannt werden und dem Antrag hinzugefügt werden.

Den Nutzern wird Zeit gegeben, auf die digitalisierten Techniken zurück zu greifen.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Mehr Planungs- und Rechtssicherheit

- Ein Antrag wird geprüft, ob er **vollständig ist oder nicht**. Er wird erst dann bearbeitet ,wenn er vollständig ist. Ist er es nicht, wird mitgeteilt, was fehlt.
- Im Umgang mit Projekten, deren Genehmigung eine **Ausnahme** vom Sektorenplan oder von Normen eines Leitfadens oder eine Abweichung von z.B. einem Strukturschema oder einem städtebaulichen Leitfaden voraussetzen, wird die Prozedur dahingehend vereinfacht, dass der Projektautor bei der Hinterlegung des Antrags die Erklärungen und Begründungen unter Bezug auf die Artikel D.IV.13 und D.IV.5 mitliefern muss,
- Das **Projekttreffen** vor der Einreichung des Genehmigungsantrags ist ein entscheidender Moment, wenn es um die Planungssicherheit geht, Dass dem Ergebnis des Projekttreffens auf Bitte des Antragstellers eine **Verbindlichkeit** zugesprochen werden kann, schafft Planungssicherheit. Eingeladen zum Projekttreffen werden **alle Instanzen**, die um eine Stellungnahme gebeten werden oder die als entscheidungsbefugte Instanz in Frage kommen. Das Projekttreffen endet mit einem **als verbindlich geltenden Protokoll**, in dem zwischen **Ermessensfragen und verbindlichen Regeln unterschieden** wird.
- Die Möglichkeit, einen **Genehmigungsantrag nach seiner Hinterlegung** bis hin zur Einspruchsprozedur noch abzuändern, um ihn den rechtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten besser anzupassen, wird im vorliegenden Text **als Schnellverfahren** ausgebaut. Entsprechen die Änderungen den Gutachten oder den öff. Bemerkungen, muss keine erneute Prozedur eingeleitet werden. **Kleinere Anpassungen während der Bauphase** werden vom Gemeindegremium genehmigt.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Mehr Planungs- und Rechtssicherheit

- Antwortet die Genehmigungsbehörde nicht binnen der Fristen, entsteht ein **Recht auf Entschädigung**. Dieses Prinzip ersetzt die automatische und stillschweigende Ablehnung.
- Bei den städtebaulichen Auflagen gilt es ferner, **nicht mehr nur das allgemeine Prinzip der Verhältnismäßigkeit** zu respektieren, sondern auch das Prinzip der für den Antragsteller geltenden **sozialen Machbarkeit**. Städtebauliche Auflagen verursachen manchmal zwischen 20 und 25% der Gesamtkosten eines Baus.
- Ausnahmen werden von der Regierung genehmigt, Abweichungen vom Gemeindegremium. **Beide werden begründet**.
- Bauen in einem **bandartigen Wohngebiet** kann auch in 2. Reihe genehmigt werden, wenn dazu das Einvernehmen der Nachbarn (bis zu 50 Metern) als **Servitute** eingerichtet wird.
- Ruft ein Projekt seitens der Behörde Zweifel oder Bedenken hervor, ist diese verpflichtet, dem Antragsteller **machbare Alternativen** vorzuschlagen. Diese sind im Protokoll im Anschluss an das Projekttreffen enthalten. Sind am vorgesehenen Standort keine solchen möglich, wird dies unter **Hinweis auf die Rechtstexte** begründet.
- Dem Bürger steht das **Recht auf Einspruch beim Staatsrat** gegen eine erteilte Genehmigung zu. Liegt jedoch kein Formfehler vor und die Prozedur endet mit der Bestätigung der Genehmigung, entsteht dem Antragsteller daraus das **Recht auf Entschädigung**.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Verhindern, dass Bauauflagen für Wohnungen das Projekt finanziell zum Scheitern bringen

- Die Regierung legt unter Respektierung **von städtebaulichen, umwelt- und energiebezogenen sowie sicherheitsbezogenen und sozialen Aspekten** die Regeln fest, nach denen der **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** angewandt wird. Sie legt ebenfalls die Modalitäten fest, die zu beachten sind, wenn die Anwendung der Auflagen etappenweise erfolgt. Es wird **nicht mehr von Fall zu Fall improvisiert**.
- **Community Land Trust** : Erteilung der Genehmigung von folgenden Auflagen abhängig machen: durch schriftliche Vereinbarung der Bereitstellung von einer oder mehreren Wohneinheiten, oder der Verkauf zu einem vereinbarten Preis oder die kostenlose Abtretung von einer oder mehrerer Wohneinheiten, oder der Verkauf zu einem bestimmten Preis von einer oder mehrerer oder aller Wohneinheiten, wenn sie als Ausgleich zum Wert des Grundstücks dienen, das per **Erbpachtvertrag** von der genehmigenden Behörde zum symbolischen Euro zur Verfügung gestellt wird.
- Die Bereitstellung **finanzieller Garantien** : das Geld wird meist dringender für die Verwirklichung des Baus gebraucht.

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Über Verstöße, die zum Damoklesschwert mutieren

Klassierung der Verstöße nach Schweregrad

Geringfügige Verstöße die Handlungen und Arbeiten, die gemäß Artikel D IV 1 § 2, Abschnitt 1, Punkt 2 genehmigt werden können; Das betrifft die Arbeiten, die nur mit Genehmigung des Gemeindegremiums durchgeführt werden können.

Bedeutende Verstöße die Arbeiten und Handlungen, die gemäß Artikel D IV 4 genehmigt werden können; Alle anderen Arbeiten sind damit gemeint.

Schwerwiegende Verstöße folgende ohne oder nicht konform zur erteilten Genehmigung durchgeführte Arbeiten und Handlungen:

- 1° die darin bestehen, ohne Genehmigung nach dem 20. August 1994 eine oder mehrere Wohnungen zu schaffen, die den Kriterien der Mietgenehmigung oder den Kriterien der Gesundheitsverträglichkeit und der Sicherheit nicht entsprechen;
- 2° die innerhalb eines durch das Gesetz oder aufgrund des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur anerkannten Gebiets durchgeführt werden;
3. die innerhalb eines Grüngebiets, eines Parkgebiets, eines Wasserschutzgebiets oder eines Naturgebiets ausgeführt wurden und mit deren Zweckbestimmung nicht vereinbar sind.
- 4° an einem Gut, das von einer Maßnahme zum Schutz der Landschaft und der Denkmäler betroffen ist;
- 5° die aufgrund einer anderen Verwaltungspolizeiverordnung Gegenstand einer Unterstrafstellung sein können;
6. die unter Missachtung eines rechtskräftigen Gerichtsurteils durchgeführt worden sind

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Über Verstöße, die zum Damoklesschwert mutieren

Amnestie nach 10 oder 20 Jahren

für **geringfügige bzw. bedeutende Verstöße** wird vermutet, dass sie nach Ablauf der Frist in Übereinstimmung mit dem Raumordnungs- und Städtebaurecht stehen. Zur Feststellung, ob die Frist abgelaufen ist oder nicht, kann **jedes Dokument als Beweis** herangezogen werden, das eine exakte Identifizierung des Datums ermöglicht, an dem die Arbeiten, die als Verstoß gelten, beendet wurden. Dazu zählen auch **Zeugenaussagen**.

Diese Vermutungen treffen nicht zu für Handlungen und Arbeiten, die zur Kategorie der Verstöße gehören, die als schwerwiegend gelten (insofern sie bis dato noch nicht unter Amnestie gefallen sind) . (Quid bzgl. der „laufenden Akten“ ?)

Mahnung und ihre Folgen eine präzise Mitteilung

Die Mahnung enthält

- einen **ausführlichen Bericht** über den Verlauf und den Ausgang der in Artikel D.VII.1. § 5 Abschnitt 2, 3 und 4 festgelegten Prozedur, falls eine urbanistische Konformitätsbescheinigung angefragt wurde
- die **ausführliche Auflistung der festgestellte(n) regelwidrige(n) Handlung(en)** und Arbeit(en) und die nicht eingehaltene(n) Bestimmung(en) des Gesetzbuches.
- eine **Analyse, ob die festgestellten Verstöße** gemäß Artikel D.VII.1 § 2 als geringfügig, bedeutend oder als schwerwiegend einzuschätzen sind;
- eine Analyse, ob die regelwidrig ausgeführten oder aufrechterhaltenen Handlungen und Arbeiten eine **Regularisierungsgenehmigung** gemäß Artikel D.VII.20. erhalten oder nicht erhalten können;
- eine **detaillierte Berechnung der Vergleichssumme**, die gemäß der Artikel D.VII.18 und 19 zu entrichten ist, insoweit die ausgeführten oder aufrechterhaltenen Handlungen und Arbeiten Gegenstand einer Regularisierungsgenehmigung sein können.

Die Mahnung fordert den Urheber des Verstoßes auf, mitzuteilen :

- die Verstöße mittels Anpassung an die geltenden **Vorschriften zu korrigieren**;
- oder ob er binnen einer Frist von drei Monaten ab Erhalt der Mahnung eine **Regularisierung der Arbeiten und Handlungen zu beantragen**

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Über Verstöße, die zum Damoklesschwert mutieren

Vereinbarungsprotokoll anstelle eines Feststellungsprotokolls (zuerst die gütliche Prozedur)

Das Vereinbarungprotokoll

- bestätigt neben den in der Mahnung enthaltenen Inhalten auch die laut Artikel D.VII.4 Abschnitt 4 bekundeten verbindliche **Bereitschaft des Zuwiderhandelnden**, die Handlungen und Arbeiten, die als Verstoß identifiziert wurden, entweder rückgängig zu machen sind oder dafür eine Regularisierungsgenehmigung anzufragen.
- enthält das Vereinbarungprotokoll eine **ausführliche Information** darüber, dass in den Fällen, wo entgegen der bekundeten Bereitschaft des Zuwiderhandelnden die Verstöße weder rückgängig gemacht noch regularisiert werden können, weil keine entsprechende Anfrage vorliegt, die Prozedur im Rahmen der Strafrechtsprozedur gemäß Artikel D.VII.12 oder der Zivilrechtsprozedur gemäß Artikel D.VII 22 fortgesetzt wird.

Sind die Verstöße teils oder in ihrer Gesamtheit als schwerwiegend einzustufen oder bleibt die Mahnung binnen der vorgesehenen Frist ohne Reaktion des Zuwiderhandelnden, wird ein **Feststellungsprotokoll erstellt, das dem Prokurator des Königs zugestellt wird.**

Über Genehmigungen und über die Ahndung von Verstößen

Über Verstöße, die zum Damoklesschwert mutieren

Konflikten zwischen Käufer und Verkäufer vorbeugen

Verstöße gegen das Dekret für Raumordnung und Urbanismus führen ferner zu vermeidbaren Konflikten zwischen Käufer und Verkäufer, bzw. zwischen Erblasser und Erbnehmer eines Objekts, insofern die Klärung der Frage erschwert wird, ob und inwieweit ein Objekt Gegenstand von städtebaulichen Verstößen ist. Auch dieser Effekt ist kontraproduktiv. Das **urbanistische Konformitätszertifikat**, angefragt durch den Notar, kann dem Abhilfe schaffen.

Geringere Strafen bei geringeren Vergehen

Für den Fall, dass die Verstöße ausschließlich geringfügiger Natur sind, wird der vorerwähnte Betrag mit dem **Koeffizienten „0,5“ multipliziert**. Sobald jedoch ein Verstoss der bedeutenden Art sich unter den festgestellten Verstößen befindet, wird der Koeffizient nicht angewandt.

Es ist vorgesehen, dass alle Zahlungen an den **Fonds der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Nachhaltigkeit** entrichtet werden. Allerdings erhalten die Gemeinden Ziehungsrechte auf die Mittel in der Höhe, wie Einzahlungen von Urhebern von Verstößen aus ihrem Einzugsgebiet geleistet haben. Auch diese **Ziehungsrechte** sind an den Zweck des Fonds gebunden und dürfen zu keinen anderen Zwecken verwendet werden.

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit und das
Interesse an der Thematik**

**Fragen und Antworten zu
Prozeduren der
Städtebaugenehmigung**