

Gemeinden unter Druck

Syvicol macht auf Probleme beim Pacte logement aufmerksam und fordert Regierung auf, die Kommunen finanziell stärker zu unterstützen

Der Syvicol steht der geplanten Reform des Pacte logement prinzipiell positiv gegenüber. Der Dachverband der Gemeinden hat aber auch Schwachstellen ausgemacht, die die praktische Umsetzung schwierig bis unmöglich machen, wie Syvicol-Präsident Emile Eicher erklärt.

Langwierige Prozeduren

Das betrifft zum Beispiel die neue Regelung, dass ein Teil der Flächen beziehungsweise der Wohnungen in den Besitz der öffentlichen Hand übergeht. So muss ein Bauträger im Rahmen eines Teilbebauungsplans (PAP) zwischen zehn und 30 Prozent der Fläche oder Wohnungen an die Gemeinde oder den Staat zum Gestehtungspreis abtreten. Um zu verhindern, dass der Bauträger die Mindereinnahmen auf die anderen Wohnungen umlegt, ist vorgesehen, die Baudichte auf der ihm verbleibenden Fläche zu erhöhen. „Da aber die Baudichte in den PAG festgelegt ist, bedeutet eine Änderung

der Dichte automatisch eine Änderung des PAG“, so Eicher. Das müsse im Gesetz verankert werden, ansonsten drohe ein formeller Einwand des Staatsrats. PAG-Änderungen aber sind mühsam, zeitaufwendig „und sie kosten Geld“, gibt Eicher zu bedenken. Der Syvicol fordert deshalb parallel zum Pacte logement 2.0 eine Vereinfachung der PAG-Prozeduren im kommunalen Flächennutzungsgesetz.

Ein weiteres Problem: die Festlegung des Gestehtungspreises in der Konvention. „Der Bauträger kann erst mit dem Verkauf beginnen, nachdem er eine Konvention mit der Gemeinde unterzeichnet hat. In der Konvention sollte dann auch der Preis stehen, zu dem der Bauträger die Wohnungen an die Gemeinde abtritt. „Der Preis ist aber in diesem frühen Stadium nicht festlegbar“, sagt der Syvicol-Präsident. Der tatsächliche Preis stelle sich erst später heraus und hänge von vielen Faktoren ab – zum Beispiel, welche Probleme

während der Bauphase auftauchen, ob Firmen pleite gehen. Auch die Dauer der Bauphase spiele eine Rolle. „Wenn der Bau sich über mehrere Jahre erstreckt, liegt es auf der Hand, dass sich der Preis ändert“, so Eicher.

Des Weiteren muss nach Ansicht des Syvicol klar sein, dass der Anteil der Wohnungen, die in öffentlichen Besitz übergehen, sich rein auf die bebaubare Fläche bezieht und dies auch so im Gesetz verankert wird. Bleibt noch die Frage, wie man logement à coût modéré definiert. Zwar hat das Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (Liser) eine Definition ausgearbeitet, aber die hilft, was die Verkaufswohnungen betrifft, nicht wirklich weiter. In der

● **PAG-Änderungen**
● **kosten Zeit und Geld.**

Emile Eicher, Syvicol

Hauptstadt ist eine Verkaufswohnung, die 30 oder 40 Prozent unter dem Marktwert liegt, für viele immer noch unerschwinglich – wegen der hohen Grundstückspreise. „Der Wohnungsbauminister ist sich des Problems absolut bewusst“, sagt Emile Eicher. Zu diesem Punkt ist ein Treffen zwischen Minister Henri Kox (Déi Gréng) und dem Syvicol geplant.

Syvicol trifft heute Regierung

Heute trifft sich der Syvicol im Senninger Schloss mit der Regierung zu einer zweistündigen Sitzung. Dabei geht es neben der Forderung einer allgemeinen Vereinfachung von Prozeduren – nicht nur PAG – auch um die Entwicklung der Gemeindefinanzen. Durch die Corona-Krise brechen den Gemeinden die Einnahmen weg und der Syvicol erhofft sich vom Staat eine stärkere finanzielle Unterstützung. „Statt bestehende Subventionen lediglich um drei oder fünf Prozent zu erhöhen, fordern wir die Regierung auf, die Grundlage,

auf der die Subventionen berechnet werden, an die Realität anzupassen“, sagt Eicher.

Damit die Gemeinden über Liquiditäten verfügen, sollte der Staat sie während der Krise von in normalen Zeiten üblichen Zahlungsverpflichtungen befreien, sagt der Syvicol-Vorsitzende. Als Beispiel nennt Eicher die Gelder, die die Gemeinden an die Abwassersyndikate zahlen müssen, um ihre Abschreibungen zu decken – Gelder, die dann in einem Fonds gehortet werden. Der Syvicol wird die Regierung auch zu einer Fristverlängerung auffordern, zum Beispiel was das Einreichen von Subventionsanträgen für den Bau von Kläranlagen betrifft. Die Kosten für die technische Aufrüstung von Kläranlagen seien regelrecht explodiert und würden die finanziellen Mittel der Gemeinden auffressen, gibt Eicher zu bedenken. Er fordert deshalb eine „Stornierung“ solcher Projekte, ohne Einbußen bei der Höhe der Subventionen befürchten zu müssen. mig