

Innovativ und nachhaltig

Wohnviertel „Wunne mat der Wooltz“ soll endlich Wirklichkeit werden

Von Michèle Gantenbein

In Wiltz entsteht auf einer Fläche von 25,5 Hektar das Wohnviertel „Wunne mat der Wooltz“. Bis 2038 sollen dort 872 Wohnungen für 2 000 Einwohner gebaut werden. „Wunne mat der Wooltz“ ist eines von mehreren Großprojekten, die ihren Niederschlag in den sektoriellen Leitplänen gefunden haben. Seit dem 1. März sind sie in Kraft.

2009 wurde das Projekt in Wiltz unter dem damaligen Wohnungsbauminister Marco Schank (CSV) initiiert. Nun soll es Realität werden, finanziert vom Staat und umgesetzt vom staatlichen Bauträger Fonds du logement.

400 000 Euro pro Einheit

286 Millionen Euro investiert der Staat in die Bodensanierung der ehemaligen Industrieflächen, die Renaturierung der Wiltz und den Bau der ersten 400 Wohnungen. Bis 2030 sollen sie fertig sein.

70 Prozent der Wohnungen werden später vom Fonds du logement zu erschwinglichen Preisen vermietet. Die Verkaufswohnungen werden mit Erbpacht verkauft. Das heißt: Der Boden bleibt im Besitz des Wohnungsbaufonds, also des Staates, und wenn der Besitzer die Wohnung verkaufen möchte, hat der Staat ein Vorkaufsrecht.

Da es sich um ein Projekt handelt, das mehr als 40 Millionen Euro an öffentlichen Geldern verschlingt, ist ein Finanzierungsgesetz nötig. Das erste Finanzierungsgesetz über 126,5 Millionen Euro beinhaltet die Bodensanierung und die Renaturierung der Wiltz, das zweite Gesetz über 159,5 Millionen Euro beinhaltet die Kosten für den Bau von 401 Wohnungen. Das sind knapp 400 000 Euro pro Einheit.

Die Gelder für die Renaturierung stammen aus dem „Fonds pour la gestion de l'eau“, die restlichen Gelder werden dem „Fonds

spécial pour le développement du logement“ entnommen.

Die Realisierungsphase für die knapp 900 Wohnungen beträgt 15 Jahre. Die drei ersten von insgesamt sieben Teilbauplänen repräsentieren knapp die Hälfte der Wohnungen und sollen bis 2030 fertiggestellt sein – die restlichen 470 Wohnungen bis 2038.

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft

Wohnungsbauminister Henri Kox (Déi Gréng) sprach gestern bei der Vorstellung des Wohnviertels von einem „Projekt mit innovativem Charakter für das ganze Land“ – ein Vorzeigeprojekt, das den Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Die Wohnungen werden im Sinne der Kreislaufwirtschaft mit wiederverwertbaren Materialien

● Solche Projekte können nur Realität werden, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen.

Henri Kox, Wohnungsbauminister

gebaut. Sie sind dank alternativer Energiequellen und modernster Technik energieoptimiert. Hinzu kommen ein Abfallvermeidungskonzept, intelligente Mobilitätslösungen und last but not least geht der Bestand – ob Miet- oder Verkaufswohnungen – dem Staat nicht verloren.

Trotz staatlicher Förderung wird auch die Gemeinde Wiltz in die Entstehung des Wohnviertels investieren. Sie ist für den Bau von kommunalen Infrastrukturen wie Schulen und Betreuungseinrichtungen verantwortlich. Eine Schule für 300 Schüler soll spätestens zur Rentrée 2023 fertig sein, so Bürgermeister Fränk Arndt

(LSAP). Bei der Kläranlage wurde schon nachgerüstet, sie wurde von 11 000 auf 17 000 Einwohnergleichwerte erweitert. Die ersten Wohnungen sollen Ende 2023 bezugsfertig sein.

„Solche Projekte können nur Realität werden, wenn die Gemeinden mit dem Staat und – in diesem Fall dem Fonds du logement – zusammen auftreten und zusammen an einem Strang ziehen“, sagte Henri Kox. Er räumte ein, dass man über die Dauer der bisherigen Phasen diskutieren könne, wie er sich ausdrückte. Aber man habe aktiv am Projekt gearbeitet und habe auf die Teilnahme der Bürger gesetzt.

„Wunne mat der Wooltz“ ist nach „Elmen“ in Kehlen das zweite große Wohnungsbauprojekt dieser Art und Grundlage für das nächste Projekt, das schon in den Startlöchern steckt: das Projekt „NeiSchmelz“ in Düdelingen mit insgesamt 953 Wohnungen.

Der Fonds du logement wird, wie bei anderen Projekten auch, mit externen Architekturbüros zusammenarbeiten und die entsprechenden Ausschreibungen vornehmen. Zugleich wird der Fonds sich Direktor Jacques Vandivinit zufolge intern anders aufstellen und wohl auch personell vergrößern, um der Mammutaufgabe gerecht zu werden.

In den kommenden Jahren wird der Wohnungsbaufonds für die Umsetzung von fünf Projets d'envergure mit insgesamt 2 300 Wohnungen verantwortlich sein. Allein durch die beiden Großprojekte „Wunne mat der Wooltz“ und „NeiSchmelz“ in Düdelingen wird die Zahl der Mietwohnungen, die der Fonds zu verwalten hat, massiv gesteigert, wobei man aber dazu sagen muss, dass „NeiSchmelz“ noch etwas länger auf sich warten lassen wird. Die Realisierungsphase erstreckt sich von 2024 bis 2042. Zeit genug also für den Wohnungsbaufonds, sich intern entsprechend zu strukturieren.

Zum Verzweifeln

Von Michèle Gantenbein

Im sektoriellen Leitplan Wohnen sind 481 Hektar für den Wohnungsbau ausgewiesen, meinte Landesplanungsminister Claude Turmes (Déi Gréng) stolz, nachdem die Leitpläne am 1. März in Kraft getreten sind. Das ist schön – heißt aber noch gar nichts. Das Land verfügt auch ohne Leitpläne über fast 3 000 Hektar ausgewiesenes Bauland, das seit Jahrzehnten brachliegt. Auch nach acht Jahren Blau-Rot-Grün hat sich die Lage nicht verbessert. In den acht Jahren wurde nicht mehr gebaut als vorher – vor allem sind nicht wesentlich mehr Sozialwohnungen entstanden. Die Preise auf dem privaten Wohnungsmarkt hingegen galoppieren davon.

Luxemburg ist ein Meister im Erfinden von immer strengeren Auflagen.



Die jetzige Regierung hat ein ganzes Bündel an Instrumenten geschürt, mit denen sie einen größeren Anteil an erschwinglichen Wohnungen erzwingen will. Das ist redlich, doch die Sorge besteht, dass die angekündigten Wunderwaffen Pacte logement und Baulandvertrag sich als bürokratische Monster

erweisen, die – wie so viele gut gemeinte theoretische Konstrukte – an der praktischen Umsetzung scheitern. Der Dachverband der Gemeinden ist besonders bei den Baulandverträgen sehr skeptisch.

Den öffentlichen Bauträgern – Gemeinden, Fonds du logement und SNHBM – kommt beim Wohnungsbau eine wichtige Rolle zu. Die SNHBM will ihre Produktivität von derzeit 200 auf über 300 Einheiten pro Jahr steigern. Der Fonds du logement hat in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt pro Jahr exakt 81 Wohnungen gebaut. Auch der Fonds hofft auf eine Produktivitätssteigerung, vor allem durch Großprojekte wie „Wunne mat der Wooltz“. Das Projekt ist seit elf Jahren „d'actualité“, doch bis heute steht in Wiltz nicht eine einzige Wohnung. So wird das nichts.

Was allen Bauträgern im Nacken sitzt, den Wohnungsbau bremst und verteuert, sind die unsäglichen langsamen Genehmigungsprozeduren und immer neue Auflagen, vor allem im Umweltbereich. Natürlich ist Umweltschutz wichtig und natürlich müssen europäische Direktiven umgesetzt werden. Man kann es aber auch übertreiben. Luxemburg ist bekannt dafür, Direktiven strenger auszulagen als von der EU-Kommission gefordert. Luxemburg ist geradezu ein Meister im Erfinden von immer strengeren Auflagen. Und das schreckt am Ende auch bauwillige Grundstückbesitzer ab. Was fehlt, sind die Verhältnismäßigkeit und der Pragmatismus in der Umweltschutzpolitik. Auf ausgewiesenem Bauland muss gebaut werden können. Punkt.

Auf die Umweltauflagen angesprochen antworten die Grünen mantramäßig, man wolle den Wohnungsbau nicht gegen den Umweltschutz ausspielen. Das ist wohlfeil. Die Politik ist verpflichtet, ein Gleichgewicht zwischen beiden Bereichen herzustellen. Dieses Gleichgewicht fehlt. Die gesamte Landesplanung wird einer überzogenen grünen Umweltideologie untergeordnet, die mit einem nicht mehr nachvollziehbaren bürokratischen Wahnsinn einhergeht und Unmengen an Steuergeldern verschlingt.

Warum nicht ein unabhängiges Büro mit der Prüfung der Verhältnismäßigkeit und Sinnhaftigkeit von Umweltauflagen mit Schwerpunkt Wohnungsbau beauftragen? Das wäre mit Sicherheit sinnvoll investiertes Geld.

Kontakt: michele.gantenbein@wort.lu



In mehreren Phasen entsteht auf den ehemaligen Industrieböden in Niederwiltz das Wohnviertel „Wunne mat der Wooltz“. Illustration: Fonds du logement

Heute auf wort.lu



Bitterböse Zeitgeist-Satire

Nach der Bekanntgabe, Radu Jude's Film „Bad Luck Banging or Loony Porn“ mit dem Goldenen Bär der Berlinale auszeichnen zu wollen, können die Luxemburger nun auch den Film im Programm des LuxFilmFest sehen – und er ist mehr als einen Blick wert. (19 Uhr)



Luxemburger Wort