

# Wahl - Programme d'action local « logement » (PAL)

## Historique d'impression

Rapport : PL2\_PAL - null

Utilisateur :

Conseiller logement : Thomas Simon

Imprimé le : 13.09.2023 14:25

## 1 Pacte de logement

Date signature de convention initiale : 11.10.2021

## 2 Programme d'action local logement

### A. Conditions cadres

**A.** La commune **crée les conditions cadres** pour augmenter l'offre de logements abordables et durables ainsi que pour garantir une qualité de vie optimale (*cf. objectif D*) en mettant en œuvre les principes d'un aménagement du territoire durable.

**A.1. Résultat attendu : La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.**

**A.1.1. État des lieux :** Décrivez dans quelle mesure les règlements urbanistiques (PAG, PAP QE, RBVS) en vigueur (ou en procédure) favorisent la création de logements abordables et durables ainsi qu'une qualité de vie optimale dans la commune.

*Faites au moins référence aux prescriptions relatives (a) aux densités de logement et aux typologies visées dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (b) à la mobilisation de terrains à bâtir à travers l'aménagement communal, (c) aux emplacements de stationnement, (d) à la taille des logements, (e) à la qualité de vie et les critères de salubrité / durabilité des logements.*

Die kommunalen Reglemente im Bereich der Bauleitplanung (PAG, PAP QE) der Gemeinde Wahl sind im Begriff, neu aufgestellt zu werden. Der neue PAG ging im Februar 2021 in die Prozedur, das avis der CA liegt seit Dezember 2022 vor, so dass die Prozedur erst 2023 abgeschlossen werden kann. Das RBVS wird aktuell erneuert, so dass gegenwärtig noch das RBVS von 1981 in Kraft ist.

a) Über die aktive Begleitung von unterschiedlichen größeren Projekten/ PAP versucht die Gemeinde, eine soziale Mischung über unterschiedliche Wohntypologien sowie einen Mix von Vermietung und Verkauf zu erreichen.

- Bei Transformationen/ Baulückenschließung in zentraler Lage im Hauptort wurden und werden der Bau von MFH unterstützt, in den randlichen PAP NQ sollen prioritär unterschiedliche verdichtete EFH-Formen zum Tragen kommen– durchaus mit einem untergeordneten MFH-Anteil.

In Bezug auf die Wohndichte (PAP NQ - Art. I.1, I.2 PAG PE und PAG-PG, PAP QE - Art. 26 und 29 PAG- für Wohn- und Mischgebiete) sind u.a. folgende Werte definiert:

- HAB-1 PAP NQ: 4WE

- HAB-1 PAP QE: 1WE (+1WE logement intégré) bzw. gemäß PAP approuvé

- MIX-V PAP NQ: 8WE

- Mix-V PAP QE: 6WE bzw. gemäß PAP approuvé

Hinsichtlich der Wohnungsdichten pro Hektar (DL) sind die Werte in den PAP NQ-Gebieten eher im unteren Bereich angesiedelt. Dies liegt u.a. darin begründet, dass aufgrund naturräumlicher Kriterien (Topographie, Arten- und Biotopschutz) nur eine moderate Verdichtung möglich ist. Dort, wo es möglich ist, wurden die Werte jedoch teils adaptiert höher/ verdichteter gewählt.

Im aktuellen PAG-Projekt liegen die DL-Werte der wenigen PAP NQ-Flächen:

- In den Hab-1-Gebieten durchschnittlich zwischen 15 und 17 WE/ha (Hauptort Wahl) und 10-17WE/Ha in den Ortschaften (mit einigen Ausnahmen/ kleineren Flächen, die höher angesiedelt sind)

- In einigen bereits genehmigten PAP liegen die Koeffizienten adaptiert höher (z.B. Wahl, Zehrenheck 19WE/ha, Buschrodt Rue Grang – 20WE/ ha)

**b)** Aufgrund der naturräumlichen Lage der Gemeinde wurden im Rahmen der Neuaufstellung des aktuellen PAG keine größeren Wohnbauflächen-Extensionen durchgeführt.

Eine Nutzungsmischung in Wohn- und Mischgebieten ist erwünscht, der Wohnungsbau wird jedoch priorisiert (in HAB-1 bis zu 40% Nicht-Wohnnutzungen möglich, in PAP NQ 10%, in MIX-V mindestens 50% Wohnnutzung, diverse verträgliche Nicht-Wohnnutzungen erlaubt).

Nachverdichtung im Bestand durch (ausnahmsweise erlaubtes) Bauen in 2. Reihe (Art. 8 PAG QE), Unterschreitung der Mindestabstände/ Höhen etc. bei energetischer Sanierung (Art.3 PAG QE), solare Nutzung auf Dach und Fassade (Art.15 PAG QE).

Ausnahmen bzw. Sonderregelungen für die Herstellung von sozialen Mietwohnungen sind in den Bautenreglementen nur dahingehend vorgesehen, dass sie auch in BEP-Zonen (PAG PE) erlaubt sind. Sonst werden diese bauplanungs- und -ordnungsrechtlich wie jede andere Wohnung auch betrachtet.

Rechtlich verbindende Elemente, die eine zügige Nutzung von Baulandpotential im Bauperimeter fördern bzw. forcieren, wurden bisher nicht angewendet – weder wird im aktuellen PAG mit „Zones d’urbanisation prioritaire“ nach art. 29 (Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune) gearbeitet noch in PAPs mit Baugeboten. Auch wurde bisher keine kommunale Steuer für Baulücken festgesetzt.

**c)** Die Gemeinde verfolgt unter anderem das Ziel, möglichst wenig PKW im öffentlichen Raum unterzubringen, um die örtliche Aufenthaltsqualität zu verbessern – allerdings adaptiert an die Rahmenbedingungen des Ländlichen Raums (hohe PKW-Dichte pro Einwohner\*in, im Vergleich zum Verdichtungsraum moderates ÖPNV-Angebot). Laut Stellplatzschlüssel für PKW (Art. II.2 PAG-PE) gelten:

- 2 Stellplätze pro WE
- 1 Stellplatz pro WE für logement intégré
- Es sind unter bestimmten Bedingungen Spielräume (+/- 10%) vorgesehen
- Das Fördern der Zweiradnutzung (Stellplatzschlüssel, Mindestkriterien etc.) wird u.a. über Art. II.2 PAG PE sichergestellt

**d)** Grundkriterien zur „Habilité“ von Wohnräumen (Mindestmaße/ -kriterien für lichte Höhen in Wohn- und Aufenthaltsräumen, natürliche Belichtung/ Belüftung, Mindestgrößen der Zimmer, Sanitärräume, ... - Art. 60 RBVS en vigueur) wurden im aktuellen gültigen RBVS aufgegriffen.

Im aktuellen RBVS ist eine Wohnungsmindestgröße von 70m<sup>2</sup> (surface habitable – Art. 4, 5) definiert.

**e)** Das Thema qualité de vie spielt eine wichtige Rolle und wird konsequent in den Reglementen umgesetzt. Vorgaben zu nachhaltigem Bauen sind aktuell partiell in den Regelwerken vorzufinden: Schonender Umgang mit dem natürlichen Gelände (travaux de terrassement, Stützmauern - - Art. 19/ 20 PAG QE und Art.40 RBVS en vigueur), Möglichkeit der Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum (Art.58 RBVS en vigueur)

**A.1.2. Évaluation par les responsables communaux** : Compte tenu de la réponse sous A.1.1., existe-t-il un besoin d’agir ou un potentiel d’amélioration par rapport à la réglementation en vigueur afin d’assurer la création de logements abordables et durables.

**a)** Die Gemeinde Wahl ist bestrebt, mittels ihrer Reglemente im Bereich der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung eine sozial ausgewogene, nachhaltige und resiliente Siedlungsentwicklung zu fördern. Die derzeitigen Planungen werden als ausreichend angesehen, um die vorgegebenen Ziele zu erreichen, wobei im Bereich Klimagerechtigkeit und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum noch Potenziale gesehen werden.

Die Vorgaben zu den Dichtewerten sind im PAG adaptiert gewählt, die Gemeinde ist jedoch flexibel und bereit, die Werte/Vorgaben projektbezogen und bei Bedarf anzupassen.

**b)** Die Gemeinde zeigt sich offen für punktuelle Änderungen des PAG, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für alternative Wohnformen bzw. sozialen Wohnungsbau (Anpassung der Wohnungsdichten/ -größen) zu schaffen. Ebenso ist die Gemeinde bereit, die Dichtevorgaben des PAP „Quartier existant“ im Sinne einer rationaleren Bodennutzung anzupassen (Nachverdichtung im Bestand) – wenn die Praxis zeigt, dass diese aktuell zu niedrig angesetzt wurden.

Da aktuell die jährlichen Bevölkerungs-Zuwachsraten in der Gemeinde Wahl bereits jetzt und ohne weiteres Zutun durch kommunale Maßnahmen als hoch zu bezeichnen sind, wird nicht die politische Notwendigkeit gesehen, die Baulandmobilisierung durch rechtliche bzw. fiskalische Obligationen kurz- bis mittelfristig noch weiter zu forcieren. Während

fiskalische Maßnahmen (wie z.B. eine Besteuerung von Baulücken) den Eigentümer\*innen schwer vermittelbar erscheinen, sind die bauplanungsrechtlichen Instrumente (Baugebote, zones prioritaires) nur bedingt bzw. nur unter bestimmten Bedingungen wirksam, um Baulücken tatsächlich und konkret einer Bebauung zuzuführen.

**c)** Eine Reduzierung der Stellplätze für logement abordable wird seitens der Gemeinde als nicht praxistauglich angesehen, da die Erfahrung in der Gemeinde und bei anderen Gemeinden im Ländlichen Raum zeigt, dass die meisten Haushalte doch (mindestens) 2 PKW besitzen. Mittelfristig kann über eine Reduzierung auf z.B. 1,5 Stellplätze pro logement abordable (bei Wohngebieten mit Anteil an logements abordables) nachgedacht werden.

**d)** Hinsichtlich der Wohnungsgrößen soll im Rahmen einer Diversifizierung nach Wohnungsgröße im zukünftigen RBVS über eine Neudefinition der Wohnungsmindestgrößen diskutiert werden (Mindestwerte für Studio/ 1-Zimmer-Wohnung/ .../ bis >=4-Zimmer-Wohnung), die dann adaptiert für eine Gemeinde des ländlichen Raus definiert werden.

**e)** Ziel ist es insgesamt, Wohngebäude und Wohneinheiten von hoher Lebensqualität zu schaffen, die sich im Laufe der Zeit an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen lassen, die nachhaltig gebaut werden (Materialität) und deren „Inhaltsstoffe“ wiederverwertet und recycelt werden können.

- Im Bereich nachhaltiges und klimagerechtes Bauen soll nachgebessert werden. Sowohl Ansätze der „Economie Circulaire“ als auch allgemeine Vorgaben hinsichtlich der Verwendung nachhaltiger Baumaterialien/ Bauweisen sollen mittelfristig ins RBVS integriert werden.

- Das Avis der CA soll dahingehend respektiert werden, dass einige „Regeln“ – gerade im Hinblick auf die Stellplatzschlüssel – vor dem definitiven Votum nochmals überdacht werden.

Die Gemeinde soll dabei bei kommunalen (Nicht-Wohnbau-) Projekten beispielhaft vorangehen (Umbau des alten Pfarrhauses in Rindschleiden zu einem „gîte rural“) – und hat dies beim kürzlich eingeweihten neuen Schulcampus „Nei Brasilien“ auch schon eindrucksvoll bewiesen (Integration in die Landschaft, Innenausbau mit viel Holz etc.).

Vorgaben zur „Habilité“ und „Salubrité“ werden im neuen RBVS, dessen Erstellung sich gerade im Finalisierungsprozess befindet, klarer strukturiert, weiter ausgebaut und detailliert

**A.1.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les modifications nécessaires de la réglementation en vigueur et/ ou les objectifs de la commune dans le cadre de la mise en place d'un cadre réglementaire approprié, en tenant compte de votre réponse sous A.1.1.

- Schaffung einer gesunden und ausgewogenen sozialen Mischung bei größeren Wohnungsbauprojekten (MFH bzw. PAP) mittels unterschiedlicher Gebäudetypen (EFH/ MFH), Wohnungsgrößen, Verkauf/ Vermietung etc.
- Stärkere Implementierung von Kriterien der Nachhaltigkeit, „Economie Circulaire“, Klimawandelanpassung und Energieeffizienz (in Herstellung und Nutzung)
- Noch intensivere Beachtung von städtebaulicher und architektonischer Qualität von Bauprojekten in der Gemeinde (auch bei Projekten von privaten Bauträgern über entsprechendes „Einwirken“ im PAP- bzw. Baugenehmigungsverfahren)
- Stärkere Berücksichtigung der Schaffung eines qualitativen und klimawandelangepassten Wohnumfelds (öffentliche und private Freiflächen – Förderung mit finanziellen Anreizen und Förderung durch Vorschriften in den jeweiligen Reglementen)
- Förderung von konventioniertem bezahlbarem Wohnraum durch punktuelle Anpassung der Vorgaben des PAG (mittelfristig - PAP QE und RBVS)

**A.2. Résultat attendu : La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.**

**A.2.1. État des lieux :** Décrivez les structures en place pour accompagner les projets de construction de logements abordables privés et publics de manière active.

*Faites au moins référence (a) à l'accompagnement actif de projets de constructions, (b) à l'assistance technique au maître de l'ouvrage, (c) aux conseils aux maîtres de l'ouvrage dans le cadre de projets de constructions.*

**a)** Für die Begleitung von PAPs/ Baugenehmigungen/ Verhandlungen steht der Technische Dienst der Gemeinde zur Verfügung (unterstützt vom Technischen Dienst des Fusionspartners Grosbous im Bereich PAG, PAP und Baugenehmigungen). Darüber hinaus verfügen die kommunalen Dienste allgemein über mehrere qualifizierte Mitarbeiter\*innen, die die Projekte umfassend begleiten können (auch Sekretariat). Bei Bedarf werden weitere Expert\*innen zur Beratung miteinbezogen.

- Bei Baugenehmigungen von MFH bzw. bei PAPs wird seit 2020 grundsätzlich ein Avis beim Beratungsbüro der Gemeinde angefragt, welches das Projekt auch im Folgenden (auch bei den üblicherweise folgenden Sitzungen mit Bauträger und Verwaltungen) begleitet, angefragt
- PAPs werden zusammen mit dem Beratungsbüro und dem Klimaberater auf die im Klimapakt erarbeitete „Checkliste für nachhaltige PAP“ auf ihre Klimaresilienz abgeprüft
- Bei (größeren) PAPs wird meist ein „Plateforme“-Termin angefragt
- Es erfolgt eine enge Abstimmung bei PAPs mit der „Cellule d’Evaluation“, deren Avis berücksichtigt werden
- Bisher wurde noch bei keinem Projekt die Notwendigkeit gesehen, die CFUE einzuschalten – für das Projekt „Maison Rausch“ wird sie jedoch aktuell angefragt).

**b)** Auch in der Vergangenheit wurden im Vorfeld durch die Gemeinde punktuell städtebauliche Rahmenpläne erstellt, um eine bessere städtebauliche, ökologische und architektonische Qualität des PAPs und seine optimale Einbindung in den gesamtstädtebaulichen Kontext zu gewährleisten (u.a. Plan Directeur „Rindschleiden“ für eine mögliche Extension). Für vereinzelte Flächen (u.a. „Hoecht“ in Grevels) hat die Gemeinde intensive Moderationsfunktion (Einschalten des MI, städtebauliche Beratung durch das Urbanismusbüro) übernommen, um eine bestmögliche städtebauliche Qualität erzielen zu können.

Darüber hinaus stehen den Bauherr\*innen aller notwendigen Dokumente auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung.

**c)** Gerade die PAP NQ-Flächen werden vom Technischen Dienst und dem Beratungsbüro von Anfang an intensiv mitbegleitet, das frühzeitig in den Dialog mit dem Bauherr\*innen tritt, um vorhandene Restriktionen (u.a. naturräumliche und topographische Einschränkungen) planerisch zu lösen.

Die Bearbeitungszeiten für kleinere Baugenehmigungen liegen im Schnitt bei ca. 4-8 Wochen, für größere Projekte bei unter drei Monaten. Die Gemeinde verfügt über keine Bautenkommission (trotz zweimaliger Ausschreibung keine/ zu wenig Interessensbekundung seitens der Bürgerschaft).

**A.2.2. Évaluation par les responsables communaux :** Compte tenu de la réponse sous A.2.1., existe-t-il un besoin d’agir ou un potentiel d’amélioration par rapport aux structures mises en place par la commune.

**a)** Die internen Zuständigkeiten bei Bauprojekten und PAP von Externen sind klar definiert (somit sind die Ansprechpartner\*innen für Bauträger bekannt), ebenso die Arbeitsabläufe bei Baugenehmigungen/ PAP NQ. Private und öffentliche Bauträger werden von der Gemeinde (Technischer Dienst, Sekretariat) und Beratungs- und Urbanismusbüro frühzeitig (ab dem Zeitpunkt der Kontaktaufnahme) „an die Hand genommen“ und die folgenden Planungsschritte werden proaktiv vorbereitet (z.B. Diskussion über die ersten Entwürfe, Erläuterungen, welche zusätzlichen Genehmigungen erforderlich sind, Konformität der Projektidee, Organisation eines „Plateforme“-Termins etc.).

**b)** Das Personal im Technischen Dienst ist für die o.g. Beratungs- und Begleitungsangebote insgesamt ausreichend und verfügt über die notwendigen Kompetenzen – sobald die Fusion vollzogen ist.

Notwendige Unterlagen (Bereitstellen der kommunalen Reglemente – online und analog) werden bestmöglich bereitgestellt, Hinweise auf nicht-kommunale Zusatzgenehmigungen (Hinweise auf notwendige Genehmigungen von Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung etc.) werden frühzeitig getätigt.

**c)** Ansprechpartner für Bauprojekte sind hausintern (Technischer Dienst und Sekretariat) und extern (Urbanismusbüro der Gemeinde) vorhanden und bekannt. Im Fusions-Kontext ist eine Spezialisierung innerhalb des Technischen Dienstes geplant, ob jedoch neues Personal eingestellt wird, wird sich erst mittelfristig zeigen. Trotzdem wird ab Juli 2023 eine zentrale Ansprechperson bzw. eine Zuständigkeit für bezahlbaren Wohnraum und für den PL 2.0 allgemein definiert (entweder im Organigramm der Gemeindeverwaltung bzw. über eine „description des tâches“), wie dies auch schon im Klimapakt vollzogen wurde.

**A.2.3. Définition des objectifs communaux :** Décrivez les objectifs de la commune en vue d’un accompagnement (pro)actif des projets de construction de logements privés et publics.

*Faites au moins référence (a) à la mise en place / au renforcement de structures au sein de l’administration communale, (b) aux offres de conseils / d’accompagnement offerts par la commune, (c) à la coopération avec d’autres acteurs dans le domaine du logement*

- a) Klare Zuständigkeitsdefinition innerhalb der Gemeindeverwaltung bezüglich des PL 2.0
- b) Noch intensivere Nutzung der „Plateforme“ bei anstehenden PAP, in Sonderfällen auch durch die CFUE denkbar
- c) Kooperation mit öffentlichen Bauträgern wie dem FdL gerade bei PAP, die eine „cession“ nach Art.29bis erfordern (u.a. Mediation/ Moderation privater Bauträger – FdL)
- Umstrukturierung innerhalb der Gemeindeverwaltung im Rahmen der Fusion (u.a. Spezialisierungen) unter Einbeziehung der „neuen“ Erfordernisse des PL 2.0
- Ausbau/ Stärkung der Beratung und Begleitung von Bauprojekten, sowohl hinsichtlich nachhaltigem/ resilientem/ energetisch optimiertem Bauen als auch hinsichtlich der Vorteile eines priorisierten „logement abordable“ (auch durch Externe)
- Förderung des Wissenstranfers zum Thema PL 2.0/ logements abordables/ GLS/ aides à la Pierre etc., z.B. im Rahmen des „Réidener Kantons“

### **A.3. Résultat attendu : La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.**

**A.3.1. État des lieux :** Décrivez à quel point la commune a fait des expériences/ est active en tant que maître de l'ouvrage en vue de la gestion de logements locatifs abordables.

*Faites au moins référence (a) à l'offre de logements locatifs abordables gérés par la commune, (b) aux logements locatifs gérés par un promoteur public ou autre acteur sur le territoire de la commune, (c) à l'offre d'une gestion locative sociale (GLS).*

*Si la commune coopère activement avec un des partenaires GLS conventionnés avec le Ministère du Logement, veuillez indiquer le nom du partenaire. Le volet de la communication et de l'information concernant l'offre de la GLS est à préciser dans la question E.3.*

**a)** Die Gemeinde ist bezüglich der Verwaltung bezahlbarer Mietwohnungen derzeit noch nicht aktiv und vermietet somit aktuell noch keine Wohnungen.

Bei den Gebäuden, die in Besitz der Gemeinde sind, die aber nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden, kümmert sich das Sekretariat um die administrativen Arbeiten, der Technische Dienst (gemeinsam mit dem kommunalen Bauhof) ist Ansprechpartner bei „haustechnischen“ Fragen (Heizung, Wasser etc.).

**b)** Bestehende Wohneinheiten von öffentlichen Bauträgern in der Gemeinde sind aktuell nicht bekannt.

**c)** Die Gemeinde selbst hat keine GLS-konventionierten Wohnungen. Welche bzw. wie viele Privatwohnungen über eine GLS zur Verfügung gestellt werden, ist der Gemeinde nicht genau bekannt (anscheinend 1 Wohnung über GLS im Jahr 2021)

**A.3.2. Évaluation par les responsables communaux :** Compte tenu de la réponse sous A.3.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux activités de la commune afin de garantir une offre appropriée de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune.

*Faites au moins référence (a) à l'efficacité et la qualité de la gérance des logements locatifs par la commune / un promoteur public (si applicable), (b) à la quantité de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune, (c) à l'acceptation de l'offre pour la gestion locative sociale par les propriétaires*

**a)** Die Anzahl an vermieteten sozialen/ bezahlbaren Wohnungen in der Gemeinde ist bisher recht gering – operativ sind aktuell noch keine, drei Wohnungen (altes Pfarrhaus in Wahl für Wohnzwecke, voraussichtlich für die Sozialinitiative „Op der Schock“) sind in der Realisierungsphase. Obwohl die Gemeinde begrenzte Personalressourcen im Bereich der Gemeindeverwaltung hat, soll die Verwaltung dieser Gebäude daher vorerst bei der Gemeinde bleiben.

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Angebots an sozialem/ bezahlbarem Wohnraum und dem Willen der Gemeinde, vermehrt sozialen/ bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, möchte die Gemeinde die Verwaltung dieser Wohnungen zukünftig überwiegend an das Office Social Régional auslagern – das diesen Service bereits jetzt schon anbietet (das OSCARE ist konventionierter Träger). Diese Lösung fördert eine gemeindeübergreifende Bündelung dieser Aufgabe und den daraus entstehenden Synergien. Bei einer weiteren Steigerung des Angebotes an Mietwohnungen in der Gemeinde/ Region muss darauf geachtet werden, dass im „service logement“ des regionalen Sozialamts ausreichend Personalressourcen vorhanden sind. Langfristig wäre aus Sicht der Gemeinde ein regionaler Wohnungsbauservice, der vom Syndikat „Réidener Kanton“ getragen wird, wünschenswert, um nicht nur im sozialen, sondern allgemein im Segment des bezahlbaren Wohnraums regional und proaktiv agieren zu können.

**b)** Die Gemeinde ist im Bereich der Schaffung von sozialem/ bezahlbarem Wohnraum zwar erst in den Anfängen aktiv, möchte aber zur Deckung des wachsenden Bedarfs in Zukunft noch gezielter neuen sozialen/ bezahlbaren Wohnraum schaffen und auch mit öffentlichen Wohnungsbauträgern zusammenarbeiten (geplanter PAP „Zehrenheck“).

Durch diverse kurzfristig entstandene Leerstände (Umzug in die neue Primärschule, Wegzug Ingenieur-büro u.a. aus dem Pfarrhaus in Wahl) ergeben sich jedoch Umnutzungs-Optionen, die bereits gezogen wurden (alte Schulgebäude in Buschrodt und Kuborn) bzw. in konkreterer Planung sind (altes Pfarrhaus in Wahl). Sollten einige dieser Gebäude für Wohnzwecke umgenutzt werden, kommt entweder der FdL als öffentlicher Träger oder das Office Social Régional für eine Verwaltung im Bereich der „Gestion Locative Sociale“ (GLS) in Frage (das OSCARE des Kantons Redange, dem Wahl angehört, ist konventionierter Träger).

Die Gemeinde ist dabei jedoch bestrebt, prioritär Wohnraum für die Bürger\*innen von Wahl zu schaffen, auch aus Gründen der sozialen Kohäsion.

**c)** Im Bereich der Gestion Locative Sociale (GLS) muss das Angebot besser kommuniziert werden, auch hier ist eine Verzahnung mit dem regionalen Sozialamt geboten bzw. wird seitens der Gemeinde angestrebt. Das „Office Social Régional“ soll in diesem Kontext kurz- bis mittelfristig ein Angebot im Bereich der „Gestion Locative Sociale“ (GLS) auf regionaler Ebene anbieten.

Die Gründung eines „Service Logement“ innerhalb des „Office Social Régional“ würde sich anbieten, um die bestehenden sowie die im Rahmen vom PL 2.0 herzustellenden bezahlbaren Wohnungen zu verwalten. Darüber hinaus soll das „Office Social Régional“ als GLS-Partner fungieren und ein Portfolio an Wohnungen aufbauen und verwalten.

**A.3.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue d’augmenter l’offre de logements locatifs abordables.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous A.3. 1 et à la mise en place ou la promotion d’une structure pour gérer des logements locatifs sociaux (p.ex. bailleur social, gestion locative sociale, ...).*

- Ausbau des Angebots von bezahlbaren Mietwohnungen durch die Gemeinde und durch öffentliche Wohnungsbauträger.
- Professionalisierung der Verwaltung der zukünftigen sozialen/ bezahlbaren Wohnungen durch Auslagerung an das Office Social Régional.
- Gezielte Informationsbeschaffung zu verschiedenen Möglichkeiten der Vermietung privater Wohnungen - wie z.B. über die Gestion Locative Sociale (GLS) - und breite Publikation/ Kommunikation dieser alternativen sozialen Vermietungsmöglichkeiten.
- Ausbau der Personalausstattung im Zuge der vermehrten Schaffung von sozialem/ bezahlbarem Wohnraum – prioritär beim Office Social Régional, aber auch innerhalb der Gemeindeverwaltung bzw. im Syndikat über einen langfristigen Aufbau einer „Servicestelle bezahlbarer Wohnraum“

**A.4. Résultat attendu : La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).**

**A.4.1. État des lieux :** Décrivez les structures/ instruments en place pour mettre en œuvre une gestion active et stratégique du foncier communal.

*Faites au moins référence (a) à l’approche active en vue de l’acquisition de terrains, (b) au recours au droit de préemption, (c) aux moyens budgétaires pour l’acquisition de terrains, (d) à la réalisation / gestion de projets de constructions sur des terrains communaux, (e) au contact actif avec les propriétaires concernés, (f) aux structures mises en place au niveau de l’administration communale en vue de la mise en œuvre d’un politique active en matière de patrimoine foncier (acquisition et gestion).*

**a)** Bis dato waren die Aktivitäten hinsichtlich Grundstückskäufen eher auf Flächen, die kurz-, mittel- oder langfristig für eine öffentliche Nutzung interessant sind, begrenzt (Neubau/ Bau von Kläranlagen sowie der neuen Zentralschule). Punktuell gab es auch Käufe, die sich ergeben haben oder weil der Gemeinde ein Gebäude gezielt zum Kauf angeboten wurden. Der Kontakt mit den Eigentümer\*innen wird dabei meistens über die politische Ebene (Bürgermeister / Schöffenrat) hergestellt. Insgesamt kam dies jedoch aufgrund der dünnen Finanzdecke der Gemeinde nur in Ausnahmefällen vor.

Proaktive strategische Ankäufe haben ebenfalls schon stattgefunden, u.a. der Kauf von Flächen für den neuen Schulcampus sowie rezent ein Wohn- und Verwaltungsgebäude („Maison Rausch“) im Hauptort Wahl.

**b)** Vom Vorkaufsrecht hat die Gemeinde bisher noch nicht Gebrauch gemacht, da dies bisher für eine öffentliche Nutzung nicht notwendig bzw. nicht interessant war. Die zu straffe Prozedur zum Ziehen des Vorkaufsrechts (sehr kurzes Zeitfenster, in dem das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden muss, u.a. da ein Gemeinderatsbeschluss notwendig ist) ist zudem ein mitentscheidender Faktor, dass das Vorkaufsrecht in der Praxis selten intensiv diskutiert wird. Über den neuen PL 2.0 wird sich diese Sichtweise eventuell verändern.

c) Für Flächen- und Gebäudeankäufe - angebots- oder nachfrageorientiert - hat die Gemeinde auch einen Budgetposten definiert. Für das Jahr 2022 sind 1.200.000€ vorgesehen (eigentlich für die Akquise der Thillenvogtei, kann aber auch für andere Projekte genutzt werden).

d) Die Umsetzung kommunaler Bauprojekte übernimmt prioritär der Technische Dienst der Gemeinde (Definition der Vorgaben gemeinsam mit dem CBE, Teilnahme an Baustellensitzungen/ Abnahmen etc.) gemeinsam mit den dafür engagierten Studien- und Ingenieurbüros, unterstützt durch das Sekretariat hinsichtlich der administrativen Aufgaben (Ausschreibungen, Subsidien, Prozeduren etc.).

Neben Wohnraumprojekten beschäftigt sich die Gemeinde derzeit auch mit verschiedenen anderen Projekten, die neben der Schaffung von Wohnraum und einer guten Wohnqualität auch eine soziale Nutzung (Behindertenwerkstätten in der alten Schule Kuborn, private Crèche in der alten Schule Buschrodt, Schaffung eines Probesaals für den Musikverein im Vereinsbau Buschrodt) ermöglichen.

e) Bei einigen Flächen in den Ortszentren, die prioritär für den Ausbau kommunaler Infrastrukturen (aber auch für den Wohnungsbau) interessant sind, ist die Gemeinde in Gesprächen mit den betroffenen Eigentümer\*innen, auf die sie deshalb auch proaktiv zugegangen ist (u.a. beim Anwesen „Thillenvogtei“, „Maison Rausch“ etc.)

f) Aktuell sind keine ausgeprägten Strukturen für Erwerb und Verwaltung aufgebaut.

- Bezüglich des Erwerbs „ergeben“ sich interessante Flächen zum potentiellen Ankauf u.a. im Prozess der PAG-Erstellung/ -Fortschreibung (Urbanismusbüro, CBE, Technischer Dienst), im Rahmen der „Paktversammlungen“ (CBE mit Klima- und Logementsberater) bzw. reaktiv, wenn eine Anfrage zum Ziehen des Vorkaufsrechts eingereicht wird

- Hinsichtlich der Verwaltung ist der kommunale Gebäudepool (Wohn- und Nicht-Wohngebäude) aktuell noch übersichtlich, so dass die administrativen Aufgaben noch vom Sekretariat und die technischen Problemstellungen vom Atelier Communal gelöst werden können

**A.4.2. Évaluation par les responsables communaux** : Compte tenu de la réponse sous A.4.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux structures en place afin d'assurer une gestion active et stratégique du foncier communal, notamment en vue de la création de logements abordables.

a) Die Gemeinde war in der Vergangenheit punktuell auf dem Grundstücksmarkt aktiv – prioritär strategische Ankäufe für zukünftige öffentliche Nutzungen. Diese strategischen Ankäufe sollen weiter forciert werden – was durch die dürftige finanzielle Ausstattung der Gemeinde jedoch kaum möglich ist.

- Geplanter Ankauf „Thillenvogtei“ für touristisch-kulturelle Zwecke

- Bereits vollzogener Ankauf „Maison Rausch“ für Sozialwohnungen („Op der Schock“) und/ oder „logements abordables“

b) Die Möglichkeit des Vorkaufsrechts wird als interessant angesehen und soll künftig noch stärker analysiert werden – insgesamt fällt es der Gemeinde jedoch aus budgetären Gründen schwer, eine allgemeine (nicht projektbezogene) Bodenbevorratung zu betreiben.

c) Ein Budgetposten für den Grundstückserwerb ist im Budget vorhanden und künftig vorgesehen – sollten sich zusätzlich kostspielige „spontane“ Gelegenheiten ergeben, ist die Gemeinde aus ihrer Sicht zusätzlich flexibel, einen entsprechenden Zusatzkredit aufzunehmen – der vom finanziellen Spielraum der Gemeinde jedoch limitiert wäre.

d) Aktuell kann die Kommunalverwaltung die Umsetzung/ Verwaltung von Bauprojekten auf dem Gemeindeterritorium qualitativ und quantitativ gut stemmen – bei steigendem Aufkommen durch Art.29bis ist jedoch die Frage, ob die aktuelle Personaldecke dazu ausreichend ist.

e) Obwohl die Gemeinde im Ansprechen von Eigentümer\*innen und Ankaufen von Grundstücken und Häusern teilweise bereits proaktiv vorgegangen ist bzw. vorgeht, fehlt gerade im Bereich „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ noch eine umfassende langfristige Strategie und es besteht der Bedarf, die internen Strukturen in diesem Zusammenhang zu prüfen und ggf. neu zu organisieren.

f) Aufgrund des gerade über Art. 29bis zu erwartenden steigenden Arbeitspensums besteht mittelfristig der Bedarf, die internen Strukturen in diesem Zusammenhang zu prüfen und ggf. neu zu organisieren.

**A.4.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue d'une gestion efficace du foncier communal.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous A.4.1.*

- Strategische Vorgehensweise beim Ankauf von Gebäuden und Grundstücken – auch im Bereich „logements abordables“ – wenn es die Finanzlage zulässt
- Analyse der derzeitigen Situation sowie des Bedarfs und anschließende Entwicklung einer Strategie für ein gezieltes Bodenmanagement
- Nachjustierung der internen Strukturen und Aufgabenverteilung
- Umsetzung des eigenen PAP „Zehrenheck“ in Wahl

## B. Création de logements abordables

B. La Commune est un **acteur actif dans la réalisation** de logements abordables et durables suivant ses critères de qualité de vie (cf. objectif D).

**B.1. Résultat attendu : La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.**

**B.1.1. État des lieux :** Décrivez les mesures prises par la commune en matière de facilitation et de simplification administrative en vue de la création de logements abordables.

*Faites au moins référence (a) à la réglementation communale, (b) à l'accès aux informations / données pertinentes (règlements communaux, plans et documents techniques) pour les particuliers, (c) à la coopération / consultation avec la Cellule de Facilitation Urbanisme et Environnement (CFUE) ainsi que la plateforme de concertation de la Cellule d'Évaluation.*

**a)** Für die Schaffung von bezahlbarem/sozialem Wohnraum sind in den kommunalen Reglementen die gleichen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Verfahrens festgeschrieben wie für alle anderen Bauprojekte im Bereich des Wohnungsbaus auch. Eine Ausnahme stellt die Genehmigungsfähigkeit für sozialen Wohnungsbau in einigen BEP-Zonen dar. Die kommunalen Reglemente sind weitestgehend auf dem neuesten Stand der Technik – der PAG muss „nur“ noch genehmigt werden, das RBVS ist in der Überarbeitung.

Da mittlerweile bekannt ist, dass die Gemeinde Bauwillige aktiv unterstützt, werden die meisten Projekte bereits in einem frühzeitigen Stadium (Skizze, avant-projet) bei der Gemeinde eingereicht, um ein aufeinander abgestimmtes Verfahren zu gewährleisten. Die Gemeinde bzw. ihr Beratungs- und Planungsbüro unterstützen hierbei auch mit Alternativvorschlägen (Skizzen, städtebauliche Entwürfe, Gestaltungspläne u.ä.). Bei komplizierten Situationen hat die Gemeinde auch schon des Öfteren PAP NQ aktiver begleitet/ moderiert, um eine zügige praktische Umsetzbarkeit zu gewährleisten.

**b)** Alle relevanten Unterlagen (PAG, PAP QE, RBVS) für die Entwicklung von städtebaulichen Projekten (PAP NQ, Baugenehmigungen nach PAP QE) stehen im Internet zur Verfügung ([www.wahl.lu/refonte](http://www.wahl.lu/refonte) PAG) -allerdings sind dies die provisorischen Reglemente, da der neue PAG aktuell noch in der Prozedur ist. Bei Bedarf steht die Gemeinde den Eigentümer\*innen auch beratend zur Seite.

**c)** Im Rahmen der Entwicklung und Genehmigung von PAPs wird die Gemeinde von ihrem Urbanismusbüro und ihrem Beratungsbüro unterstützt, nimmt überwiegend das Angebot der „Plateforme“ in Anspruch und befindet sich auch in regem Austausch mit der Cellule d'Évaluation. Bisher bestand für die Gemeinde kein Bedarf, die Unterstützung der CFUE in Anspruch zu nehmen.

**B.1.2. Évaluation par les responsables communaux :** Compte tenu de la réponse sous B.1.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux mesures prises par la commune afin de faciliter et simplifier la création de logements abordables sur le territoire de la commune.

**a)** Für die Gemeinde handelt es sich bei der Schaffung von bezahlbarem/sozialem Wohnraum in der Vorgehensweise um die gleichen Bauprojekte wie sonst auch. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sieht die Gemeinde hier auch keinen Spielraum zur Vereinfachung.

**b)** Die Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Bauherr\*innen und öffentlichen Bauträgern sind bislang positiv, so dass die Gemeinde den frühzeitigen Dialog beibehalten möchte. Der Zugang zu den kommunalen Reglementen, Plänen und Programmen ist gegeben.

**c)** Die Gemeinde nutzt bereits das Instrumentarium der „Plateforme“ und beabsichtigt auch, dies zukünftig zu intensivieren. Genauso wichtig erscheint die frühzeitige Einbindung des Beratungs- und Urbanismusbüros, was ebenfalls regelmäßig getan wird. Das Einbeziehen der CFUE war bis dato noch nicht nötig - aktuell fragt die Gemeinde jedoch einen Termin für Frühjahr 2023 an, um beim Umnutzungsprojekt der „Maison Rausch“ bestmöglich voranzukommen.

**B.1.3. Définition des objectifs communaux :** Décrivez les objectifs de la commune en vue de faciliter le développement de projets de logements abordables.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous B.1.1.*

- Aktives Einbinden der Anforderungen des PL 2.0 ins Organigramm/ „description des tâches“ der Gemeindeverwaltung

- Klare Definition von Zuständigkeiten/ Ansprechpartnern bei der Gemeindeverwaltung für „logements abordables“ und GLS, fortlaufende Schulung der entsprechenden Mitarbeiter\*innen
- Ausbau / Stärkung der Beratungsleistung und Begleitung von Bauprojekten unter dem Aspekt der „logements abordables“
- Verbesserung der Information der Öffentlichkeit zu den Möglichkeiten zur Schaffung von sozialem/ bezahlbarem Wohnraum
- Förderung des Wissenstransfers (Schulungen für Gemeindepersonal und -politiker\*innen, Best-Practice-Austausch auf Ebene des „Réidener Kantons“ ...) zum Thema bezahlbarer Wohnungsbau

**B.2. Résultat attendu : La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.**

**B.2.1. État des lieux** : Décrivez à quel point la commune agit en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la mise en place de PAP nouveaux quartiers pour créer des logements abordables.

*Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de PAP nouveaux quartiers, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels type de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.*

**a)** Die Gemeinde hat in jüngster Vergangenheit keine Erfahrung als Projektträger im Rahmen eines PAP NQ gemacht, dies weder alleine noch in Zusammenarbeit mit anderen Akteur\*innen. Dies liegt auch darin begründet, dass die Gemeinde nur wenige Wohnbauflächen in ihrem Eigentum hat.

Aktuell gibt es seitens der Gemeinde auch keine Bestrebungen, größere Wohnbauflächen zu kaufen und dort selbst als Projektentwickler für Neubaugebiete aufzutreten. Zugleich verfügt die Gemeinde nicht über die finanziellen Ressourcen für die korrespondierenden Flächenkäufe.

**b)** Dementsprechend wurden auch noch keine Zuständigkeiten innerhalb der Gemeindeverwaltung festgelegt (wenn, wäre der Chef des Technischen Dienstes zentraler Ansprechpartner).

**c)** Die Gemeinde begleitete jedoch bis dato aktiv die PAP von privaten Dritten (Promoteuren). Da es sich in jüngster Vergangenheit ausschließlich um kleine PAP handelte, waren diese jedoch nicht mit der Verpflichtung, „logements à coût modéré“ erstellen zu müssen (Art. 29 Städtebaugesetz), behaftet.

Auch Wohngebietsprojekte des öffentlichen Bauträgers FdL fanden bis dato in der Gemeinde noch nicht statt.

**B.2.2. Évaluation par les responsables communaux** : Précisez à quel point les activités de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés au logements abordables sont appropriées au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.2.1.

**a)** Hinsichtlich einer aktiven Bauflächenentwicklung durch die Gemeinde selbst – gerade im Bereich „logements abordables“ - befindet sich Wahl generell noch in den Anfängen. Die prioritären „nächsten ersten“ Schritte, die die Gemeinde durch den Beitritt zum Wohnungsbaupakt gehen will, sollen in einer kommunalen PL 2.0-Umsetzungs-Strategie definiert werden (im Rahmen der CMO).

- Allerdings ist die Gemeinde im Besitz einer Wohnbaufläche in einer Hab-1 in Wahl, für die sie in der Vergangenheit bereits einen PAP („Zehrenheck“) hat erstellen lassen. Dieser wurde jedoch bis dato noch nicht exekutiert und soll auch nochmals abgeändert werden, da sich die Baufenster aufgrund ihrer Größe nicht für „logement abordable“ eignen. Trotzdem wurden auf Initiative der Gemeinde bereits mehrere Gespräche mit dem FdL hinsichtlich einer Zusammenarbeit geführt.

**b)** Die Rolle als aktiver Wohnbauflächenentwickler wird insgesamt allerdings nicht als prioritär angesehen, da sich die Gemeinde kontinuierlich vergrößern will und aktuell der „Markt“ die Verwirklichung von PAP NQ regelt – und dies (zumindest aktuell) in einer aus Gemeindesicht quantitativ ausreichenden und adaptierten Form. Daher müssen auch die Verwaltungsstrukturen in diesem Bereich aktuell nicht angepasst werden (Im Regelfall ist der Chef des Technischen Dienstes zentraler Ansprechpartner).

**c)** Die Gemeinde kann sich jedoch vorstellen, kleinere und bereits erschlossene Flächen (Baulücken) für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu akquirieren - entweder alleine oder gemeinsam mit dem FdL. Erfahrungen in der sozialen Wohnraumversorgung und der Kooperation mit dem Fonds du Logement wurden bereits gesammelt, auch wenn bei vielen Projekten die Flächenanteile bzw. Wohneinheiten, die im kommunalen Besitz geblieben sind, einen untergeordneten Anteil

darstellten bzw. bei null lagen. Dies wird sich in Bezug auf die Bauflächenentwicklung aufgrund des Mangels an Wohnbauland in Gemeindebesitz kurz- bis mittelfristig nicht ändern.

**B.2.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés au logements abordables sous maîtrise d'œuvre communale.

*En vue de la réalisation de nouveaux quartiers, faites au moins référence (a) l'acquisition de terrains, (b) la réalisation d'études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d'aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.*

- a) Prüfung der Möglichkeit der Entwicklung und Umsetzung eines kleineren Quartiers mit bezahlbarem Wohnraum als Pilotprojekt (PAP „Zehrenheck“)
- b) Weiterhin frühzeitige und konsequente urbanistische Begleitung von PAP (von Privaten/ Promoteuren) durch das Urbanismusbüro
- c) Schaffung einer guten Qualität der neuen Wohnquartiere (Straßenräume schaffen mit hoher Aufenthaltsqualität, Verwendung von LED bei der Straßenbeleuchtung, Schaffung von Grün- und Aufenthaltsbereichen)
- Intensivierung der Kontaktaufnahme zu Besitzer\*innen von Grundstücken in PAP NQs, Motivation zur Umsetzung der korrespondierenden Flächen, Beratung und Unterstützung im Planungs- und Umsetzungsprozess
- Förderung der „mixité social“ (diversifiziertes Angebot von Kauf- und Mietobjekten, unterschiedliche Wohneinheitentypologien im Einfamilienhaus- (verschiedene EFH-Typen – isolée, jumelée, en bande) und Mehrfamilienhausbau (unterschiedliche Wohnungsgrößen, -zuschnitte, -zimmeranzahl) über die PAP-Prozedur – prioritär bei privat initiierten PAP, aber auch im eigenen PAP „Zehrenheck“

**B.3. Résultat attendu :** La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.

**B.3.1. État des lieux :** Décrivez à quel point la commune est active en tant que maître d'ouvrage dans la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables dans le tissu bâti existant.

*Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de logements abordables, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels type de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.*

Siehe auch A.4.1 und B.2.1.

Die Gemeinde ist bisher im Bereich Bau-, Umbau- oder Renovierung von gemeindeeigenen Bestandsgebäuden zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum noch wenig in Erscheinung getreten.

- Die Gemeinde hat einige leerstehende Gebäude, die sie gerade für soziale Zwecke (Nicht-Wohnnutzungen) herrichtet bzw. schon vermietet hat (alte Schule in Kuborn als Werkstätten für Sozialinitiative „Op der Schock“, alte Schule Buschrodt als private Crèche, altes Pfarrhaus in Rindschleiden als „gîte rural“)

- Die Gemeinde ist in der konkreten Planungsphase, das alte Pfarrhaus in Wahl (bis Ende 2021 an ein Ingenieurbüro vermietet, seit Anfang 2022 im Leerstand) als sozialen Wohnraum für die Sozialinitiative „Op der Schock“ umzuplanen. Erste Entwürfe der Architektin zu einer möglichen Umgestaltung/ Umnutzung liegen bereits vor

- Auf dem Gemeindeterritorium ist seit Jahren ein Wohnhaus vom Staat angemietet, das an Flüchtlinge weitervermietet ist

**b)** Diese Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden – wie auch die öffentlichen Baumaßnahmen der Gemeinde – durch die Kommunalverwaltung (Technischer Dienst, Sekretariat) gemeinsam mit dem CBE und externen Studien- und Ingenieurbüros durchgeführt.

**c)** Bei den kommunalen Projekten, bei denen die Gebäude im Besitz der Gemeinde waren, hat die Gemeinde die Umbauten/ Sanierungen/ Renovierungen ohne öffentliche Bauträger durchgeführt.

Der Fonds du Logement war auf Wahler Territorium bisher noch nicht aktiv.

**B.3.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les activités de la commune sont appropriés au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.3.1.

a) Die Gemeinde wird in einem kommunalen PL 2.0-Masterplan ihre Schwerpunkte definieren. Hier soll der Schwerpunkt auf Information, Sensibilisierung und Beratung von privaten Bauträgern bzw. Leerstandsbesitzer\*innen gelegt werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Gemeinde im Sommer 2023 mit der Nachbargemeinde Grosbous fusionieren wird, die zurzeit ein Großprojekt mit dem SNHBM für über 80 bezahlbare Wohnungen in der Realisierungsphase hat – so dass die zukünftige Fusionsgemeinde kurzfristig einen herausragenden Beitrag für „logement abordable“ leisten wird.

Durch den Neubau der Zentralschule wurden rezent einige kleinere kommunalen Gebäude disponibel, die für andere Nutzungen - eventuell partiell auch für bezahlbaren Wohnraum - umgenutzt werden könnten. Auch der mittlerweile vollzogene Ankauf der „Maison Rausch“ (strategischer Ankauf im Ortskern von Wahl) steht noch zur Disposition – eventuell auch (zumindest partiell) für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

b) Die Verwaltungsstrukturen für die Baumaßnahmen selbst werden aktuell als ausreichend angesehen. Auch die Verwaltung der Wohnungen kann aktuell von der Gemeinde gestemmt werden – sollten jedoch neue Wohnungen hinzukommen, müssen zusätzliche Kapazitäten (intern oder Outsourcing an einen Dienstleister) geprüft werden.

c) Erfahrungen mit dem Fonds du Logement werden aktuell dahingehend gemacht, dass die Gemeinde hinsichtlich einer Kooperation im Kontext der Realisierung des „PAP Zehrenheck“ in Wahl in Kontakt mit dem Fonds steht.

**B.3.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue de la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation sous maîtrise d’œuvre communale.

*Faites au moins référence (a) l’acquisition de terrains ou immeubles, (b) la réalisation d’études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d’aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.*

- a) Analyse der Häuser und Grundstücke, die sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden, für eine (Teil-) Nutzung als „logements abordables“ (u.a. alte Schulgebäude)
- b) Verzahnung der Ansätze des PAG (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), der touristischen und urbanistischen Ideen einer Aufwertung der Siedlungskörper im Allgemeinen sowie der Altortbereiche im Speziellen mit den Möglichkeiten des PL 2.0
- c) Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes durch Renovierungs- und Umbauarbeiten des kommunalen Gebäudepools sowie des öffentlichen Raums (u.a. Freiflächen um das Centre Culturel Wahl)
- Aufbau eines strategischen Gebäude-Managements für die kommunalen Gebäude, indem definiert wird, welche Gemeindegebäude für welche zukünftige Nutzungen (sozialer/ bezahlbarer Wohnraum, gemischte Wohnprojekte, öffentliche Nutzungen, Mischnutzung, Vermietung gewerblicher Flächen...) genutzt werden sollen – im Falle von Wohnraum wäre der FdL ein wichtiger „Mitspieler“

**B.4. Résultat attendu :** La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d’âges et aux besoins spécifiques.

**B.4.1. État des lieux :** Décrivez les initiatives de la commune en vue de la création de logements innovateurs répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d’âges et aux besoins spécifiques.

*Faites référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n’a pas encore pris de telles initiatives.*

Da die Gemeinde in den letzten 20 Jahren kaum aktiv war im Bereich „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, sind auch keine innovativen Wohnformen in der jüngsten Vergangenheit durch die Gemeinde entstanden.

Die Gemeinde steht diesen Ideen jedoch offen gegenüber über möchte hier zukünftig auch eine gewisse Verantwortung übernehmen. Ökosiedlungen und intergenerationelle Wohnformen stehen dabei thematisch im Vordergrund.

**B.4.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les structures et activités en place sont suffisantes dans le contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.4.1.

Die Gemeinde will zeitnah den PAP „Zehrenheck“ in der Ortschaft Wahl modifizieren, so dass dort mehr und besser bezahlbarer Wohnraum umsetzbar ist. In diesem Kontext sollen mehrere innovative Ansätze umgesetzt werden

- Idee, das geplante Wohngebiet als „Ökoquartier“ ähnlich dem Projekt „Schwebach-Pont“ (eventuell zentrales Nahwärmenetz, gespeist durch geothermische Flächenkollektoren, gepaart mit individuellen PV-Anlagen und Wärmepumpen/ Energy-Communities/ Gründächern etc.) zu verwirklichen – was allerdings problematisch hinsichtlich der Mehrkosten ist.)

- Teilrealisierung von konventioniertem „logement abordable“

- Eventuell ein bis zwei kleinere Appartementshäuser für intergenerationelles Wohnen oder „Jobstarter\*innen-WGs“

Allerdings sind bei den intergenerationellen Ansätzen vorab intensive Austausche mit anderen Gemeinden bezüglich deren Erfahrungen in Bau und Unterhalt solcher Strukturen unabdingbar.

**B.4.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue d'une promotion active de la création de logements innovateurs.

*Faites au moins référence (a) à une campagne d'information ou de sensibilisation, (b) à la mise en place de subsides communaux spécifiques, (c) à la mise en place / au renforcement des services et structures (de conseil) (existants) au sein de l'administration communale, (d) à l'adaptation de la réglementation communale, (e) à la réalisation d'un projet pilote.*

- a) Verstärkte Information der Bevölkerung zu alternativen Wohnformen (Informationen über Gemeinde-Internetseite, Buet, ggfalls Flyer oder Infoveranstaltungen)
- a) Strategische Herangehensweise für die Schaffung von innovativem Wohnraum auf Grundlage einer Bedarfsanalyse in Bezug auf verschiedene Wohnformen
- b) Verstärkte Nutzung von innovativen und gesunden Materialien (auch über Klimapakt/ Spezialberatung „Economie Circulaire“), konsequente Umsetzung von Barrierefreiheit in allen kommunalen Projekten
- c) Fortbildung der Gemeindeverwaltung in Bezug auf innovative Wohnformen (z.B. Best-Practice-Beispiele aus dem Großherzogtum, Wohn- oder Mischgebäude mit flexiblen Grundrissen, potenzielle Subsidien etc.)
- d) Überprüfung, ob und inwieweit die Bautenreglemente für spezielle Wohnformen wie WGs, betreutes Wohnen etc. passen bzw. adaptiert werden könnten
- e) Schaffung erster Angebote an spezifischen Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen/ Bedürfnisse im Rahmen von Pilotprojekten – lokal beim PAP Zehrenheck, eventuell zusätzlich im interkommunalen (kantonalen) Kontext
- Förderung einer sozialen Mischung über unterschiedliche Wohnungstypen

## C. Mobilisation du potentiel foncier

C. La commune **contribue à mobiliser le potentiel existant** (potentiel foncier, constructions existantes et logements non-occupés) afin d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

**C.1. Résultat attendu : La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.**

**C.1.1. État des lieux :** Décrivez la stratégie communale de mobilisation du potentiel foncier existant.

*Faites au moins référence (a) à l'analyse du potentiel de développement de la commune (potentiel foncier dans les quartiers existants et sous forme de zone soumise à PAP NQ, bâtiments / logements non-occupés, potentiel de densification), p.ex. dans le cadre du projet « Raum+ », (b) à la volonté des propriétaires de développer les terrains concernés, (c) aux initiatives prises par la commune en vue de mobiliser le potentiel foncier existant.*

**a)** Im Rahmen der EP1 des PAG wurde das Entwicklungspotenzial in der Gemeinde untersucht. Es wurde differenziert in Potenzial gemäß bereits genehmigter PAP, Potenzial auf PAP-pflichtigen Flächen, sonstiges Baulücken-/ Bauflächenpotenzial gemäß Bautenreglement (Nahverdichtungspotenziale wurden nicht erfasst):

Aus einem ermittelten Wohnbaupotenzial von ca. 17,9ha Bruttobauland in bestehenden Mischzonen bzw. von ca. 5,9ha Bruttobauland in bestehenden Wohnzonen ergibt sich rechnerisch

- Wohneinheitenpotenzial von zusätzlich ca. 394 Wohneinheiten

- Einwohner\*innenpotenzial von 986 neuen Einwohner\*innen

Da im neuen PAG auch einige kleinere Erweiterungen des Bauperimeters für Wohnzwecke integriert wurden, ist das im neuen PAG vorhandene Wohneinheitenpotenzial leicht höher anzusetzen:

- 1.309 neue Einwohner\*innen (davon ca. 36 in ZAD), davon 206 in PAP NQ und 1.103 in PAP QE

Seit Beginn des PL 2.0 nutzt die Gemeinde auch aktiver „Raum+“.

Nachverdichtungspotenziale im engeren Sinne wurden hierbei - auch in Raum+ - nicht bilanziert, auch ist aktuell noch kein Leerstandskataster vorhanden.

**b)** Die Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer\*innen, gerade bei PAP NQ überlagerten Wohnbauflächen, ist als unterschiedlich zu betrachten. Gerade bei PAP mit vielen Eigentümer\*innen gestaltet sich eine Konsensfindung hinsichtlich einer Realisierung schwierig.

**c)** Zur Mobilisierung des Flächenpotenzials ist die Gemeinde bisher noch nicht proaktiv vorgegangen. Die Gemeinde hat selbst kaum Wohnbauflächenreserven, die in PAP NQ liegen (lediglich eine PAP-Fläche für ca. 10-15 Wohneinheiten („PAP Zehrenheck“) sowie wenige aktuell un- oder suboptimal genutzte Bestands-Gebäude). Es sind aktuell auch keine Ankäufe für Wohnungsbau/ Wohnbauland geplant, nicht zuletzt, weil der finanzielle Spielraum fehlt.

Kommunale Aktivitäten zur Mobilisierung von Baulandpotenzial im Innenbereich sieht die Gemeinde eher im Bereich Sensibilisierung und Information, dies durchaus flächenspezifisch („welche Bebauung ist auf dem Grundstück X möglich, welche Auflagen sind gegebenenfalls zu erfüllen durch Straßenbau-, Umwelt- und Wasserverwaltung“ u.a.). Bei den größeren PAP NQ-Flächen, die in der Gemeinde vorzufinden sind, sind bereits private Promoteure am Start, die durch die Gemeinde unterstützt werden (in der Vergangenheit und auch zukünftig – z.B. im Rahmen der Kontaktaufnahme mit Eigentümer\*innen, Erstgespräche etc.)

**C.1.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point la politique de la commune est suffisante pour assurer une mobilisation du potentiel foncier existant et pour quelles raisons principales les terrains à bâtir ne sont pas mobilisés. Tenez compte de votre réponse sous C.1.1.

**a)** Die Gemeinde möchte die Aktivitäten im Bereich Baulandmobilisierung im Rahmen ihrer Möglichkeiten verstärken. Als kleine Gemeinde mit begrenzten personellen Ressourcen wird der Fokus auf Beratung, Information und Mediation liegen.

- Selbst aktiv wird die Gemeinde zeitnah bei der Änderung des eigenen PAP „Zehrenheck“. Hier sind aktuell 11 Einfamilienhauswohneinheiten auf teils großen Grundstücken vorgesehen. Über die PAG-Prozedur sollen hier die Rahmenbedingungen dahin geändert werden, dass mehr Wohneinheiten auf kleineren Bauplätzen möglich werden – immer noch angepasst an die Lage im Ländlichen Raum. Auch die Verwirklichung einer kleinen Residenz (4-6WE), um „besondere“ bezahlbare Wohnformen umsetzen zu können, ist auf der Fläche im Gespräch. Das Projekt könnte gemeinsam mit dem FdL umgesetzt werden – in welcher Form ist noch offen.

- Einige kleinere Bestandsgebäude, die der Gemeinde gehören, könnten partiell auch für bezahlbaren Wohnraum genutzt werden.

Die Nutzung von Raum+ wird hier auch zukünftig als ein wichtiges Instrument angesehen, da es einen verständlichen und plakativen Zugang zum aktuellen Baulandpotential der Gemeinde darstellt, das auch interaktive Analysemöglichkeiten bietet. Die Inhalte müssen allerdings – sobald der neue PAG definitiv genehmigt ist – noch aktualisiert werden.

**b)** Da in einer kleinen Gemeinde „jeder jeden kennt“, sind auch die Besitzverhältnisse weitestgehend bekannt, so dass gezielte Eigentümer\*innen-Ansprachen forciert werden sollen. Gerade bei Erbgemeinschaften können Gemeinde und Logementsberater Mediationsfunktion übernehmen, um insbesondere größere Baulandpotenziale komplett oder zumindest partiell nutzen zu können. Hier strebt die Gemeinde auch die Nutzung des Instrumentariums des „remembrement urbain“ an, dass seitens der Gemeinde bisher noch nicht zum Einsatz gekommen ist.

Die aktuellen personellen Strukturen im Technischen Dienst und im Sekretariat der Gemeinde sind prinzipiell ausreichend, um zusammen mit dem Logementsberater die geplanten Schritte angehen und auch kompetent durchführen zu können – zumal sich durch die anstehende Fusion mit Grosbous Synergien erhofft werden.

**c)** Kommunale Aktivitäten zur Mobilisierung von Baulandpotenzial im Innenbereich sieht die Gemeinde eher im Bereich der Sensibilisierung und Information, dies durchaus punktuell und projektbezogen sein kann. Bei den größeren PAP NQ-Flächen, die in der Gemeinde vorzufinden sind, gibt es bereits interessierte private Promoteure, die bei Bedarf durch die Gemeinde unterstützt werden (in der Vergangenheit und auch zukünftig – z.B. Im Rahmen der Kontaktaufnahme mit Eigentümer\*innen, Erstgespräche, offensive und aktive Begleitung durch CBE und Beratungsbüro etc.).

**C.1.3. Définition des objectifs communaux :** Décrivez les objectifs de la commune en vue d'une politique active de mobilisation du potentiel foncier.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous C.1.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : mise en valeur du patrimoine bâti, encadrement de projets privés (conseils, étude de faisabilité / plan directeur).*

- a) Berücksichtigung des patrimoine bâti, das im PAG über den „kommunalen Denkmalschutz“ adäquat geschützt ist, bei öffentlichen und privaten Umbaumaßnahmen
- b) Analyse der Eigentumsverhältnisse bei den PAP NQ-Flächen/ Baulücken und punktuell proaktive Ansprache und Information der Eigentümer\*innen über Nutzungsmöglichkeiten der Flächen
- b) Gezielter flächenspezifische Bewerbung des Instrumentes des „remembrement urbain“ (bei größeren Baulandpotenzialflächen von vielen verschiedenen Eigentümer\*innen gezielt eigentümer\*innenbezogen)
- Prüfung der „Verdichtung“ des eigenen PAP „Zehrenheck“
- Intensive Zusammenarbeit mit dem Logementsberater und punktuell mit externen Expert\*innen zur Mobilisierung des Baulandes, Flächenanalysen usw.
- Überprüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. im Rahmen der gemeindeeigenen BEP-Flächen
- Analyse und Versuch der Mobilisierung leerstehender Wohnungen von Privaten

**C.2. Résultat attendu : La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.**

**C.2.1. État des lieux :** Décrivez les expériences de la commune en matière de procédures de remembrement en vue de la réalisation de nouveau(x) quartier(s) d'habitation.

*Faites brièvement référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris de telles initiatives.*

**a)** Die Gemeinde hat bisher keine praktischen Erfahrungen mit „forcierten“ Umlegungsverfahren nach dem geänderten Gesetz von 2004 gemacht – außer „freiwilligen“ Umlegungen bei den selbst erstellten und exekutierten PAP, bei denen bisher mit allen beteiligten Grundstücksbesitzer\*innen ein Übereinkommen gefunden werden konnte („remembrement à l'amiable“).

**b)** Bisher wurde auch die Notwendigkeit nicht gesehen, ein „remembrement légal“ anzustreben, da die Gemeinde selbst keine (größeren) Wohnbauteilflächen in PAP NQ besitzt. Auch sind in der Vergangenheit noch keine Privaten aktiv an die Gemeinde herangetreten mit der Bitte um Unterstützung, eine Umlegung durchzuführen („remembrement conventionnel“), um zumindest einen Teil des (privaten) Baugebietes kurzfristig baulich nutzen zu können.

Grundstücksneuaufteilungen (morcellements) werden regelmäßig begleitet.

**C.2.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point la commune est outillée pour inciter et accompagner des procédures de remembrement.

**a)** Auf dem Territorium der Gemeinden befinden sich kaum größere Flächen, die theoretisch mittels eines Umlegungsverfahrens mobilisiert werden könnten. Kleinere Flächen sind punktuell vorhanden, wo punktuell aus praktischer Sicht ein Remembrement angebracht wäre (da es hier weniger naturräumliche und landwirtschaftliche Nutzungskonflikte gibt).

**b)** Der Gemeinde fehlt es an Erfahrung bei der Durchführung von Umlegungsverfahren (Vorgehensweise, Konventionen, ...), auch werden Widerstände seitens der Beteiligten erwartet, wenn nicht alle Eigentümer\*innen proaktiv teilnehmen (diejenigen, die nicht freiwillig mitmachen, sehen dies oftmals als ein Eingriff in ihr Eigentumsrecht an).

Die aktive Nutzung des Instrumentariums des „remembrement urbain“ (légal, ministériel) wird als schwierig angesehen, da das Eigentum in Luxemburg ein hohes Gut darstellt und es bei den „forcierten“ Umlegungsverfahren wenig Erfahrungswerte und juristische Unsicherheiten gibt– es wird daher weiterhin bevorzugt, Lösungen „im Schulterschluss“ mit den betroffenen Eigentümer\*innen zu finden.

**C.2.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune concernant l'incitation et l'accompagnement de procédures de remembrement.

*Faites au moins référence (a) à la mise en place de responsabilités au sein de l'administration communal et à la formation continue du personnel, (b) à des mesures de communications.*

- a) Bereitstellung von Personal (intern und extern – auch Logementsberater) zur Analyse von Flächen, die über ein Umlegungsverfahren mobilisiert werden können, deren Durchführung und Begleitung
- a) Wissenstransfer zum Thema „remembrement urbain“
- b) Punktuelle Mobilisierung von Flächenpotenzialen über Umlegungsverfahren, wenn Private an die Gemeinde herantreten
- b) Öffentlichkeitsarbeit zum Thema „remembrement urbain“ – Ziele, Nutzen, Möglichkeiten

## D. Amélioration de la qualité résidentielle

D. La Commune contribue à l'amélioration de la qualité résidentielle dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

### D.1. Résultat attendu : La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).

**D.1.1. État des lieux :** Décrivez dans quelle mesure les équipements collectifs communaux sont suffisants pour répondre aux besoins actuels de la commune (capacité, fonctionnalité / équipement, état / qualité).

*Faites au moins référence (a) aux établissements d'enseignement, (b) aux équipements de sports et de loisirs, (c) aux équipements culturels, (d) aux équipements pour les besoins de l'administration communale. Prière de présenter uniquement les conclusions de l'analyse sous forme synthétique.*

Insgesamt sind der Zustand und die Kapazitäten der kommunalen Infrastrukturen aktuell als ausreichend zu bezeichnen, auch im Hinblick auf eine Entwicklung des ausgewiesenen Flächenpotenzials. Allerdings bringt die anstehende Fusion mit Grosbous auch infrastrukturelle Herausforderungen mit sich.

**a)** Die schulische Infrastruktur ist durch die rezent eingeweihte neue Zentralschule mit „Maison Relais“ in Wahl auf Stand.

**b)** Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden (Sporthalle „Nei Brasilien“, Fußballplätze Grevels/ Brattert), das örtliche Radwegenetz wird gerade ausgebaut, Wanderwege sind in der Wanderregion „Wëlle Westen“ quantitativ und qualitativ gegeben. Das Busnetz wurde durch die Reorganisation der RGTR gestärkt.

Die Gemeinde engagiert sich stark im touristischen Bereich, weswegen einige Maßnahmen in Rindschleiden als „kleinstes Dorf Luxemburgs“ geplant sind (Umbau altes Pfarrhaus zum „gîte rural“, möglicher Kauf der „Thillenvogtei“ und Umbau zu einem touristisch-sozialen Standort mit Museum, Unterkünfte, Werkstätten von „Op der Schock“, Festscheune etc.)

**c)** In der Ortschaft Wahl ist das Haupt-Kulturzentrum der Gemeinde vorhanden, das technisch auf Stand gebracht und renoviert/ energetisch saniert werden müsste. Weitere Versammlungssäle in den Ortschaften Buschrodt (Musikverein), Grevels (teils Club des Jeunes) und Kuborn sind ebenfalls vorhanden.

**d)** Die Gemeindeverwaltung wird kurz- bis mittelfristig durch die Fusion in den zukünftigen Hauptort Grosbous umziehen. Das Atelier Communal mit integriertem CIS-Gebäude (am Standort „Néi Brasilien“) ist räumlich etwas beengt, so dass hier mittelfristig Veränderungen anstehen werden.

Die technischen Infrastrukturen sind bzw. werden gerade auf Stand gebracht. Die Trinkwasserbehälter wurden rezent instandgesetzt (keine Eigenwasserversorgung, sondern 100% über DEA/ SEBES). Die Kläranlage Buschrodt (Wahl, Buschrodt) wurde jüngst eingeweiht, die Anlage in Grevels wird mittelfristig ausgebaut (u.a. wegen des geplanten Anschlusses von Brattert und Rindschleiden). Heispelt soll via Kollektor an die Kläranlage Arsdorf-Mühle, Kuborn an Heiderscheidergrund (in Planung) angeschlossen werden. Das Kanalnetz wird ebenfalls kontinuierlich „à jour“ gesetzt, teils durch Sanierungen/ Vergrößerungen, teils durch das Umstellen auf Trennsystem.

Private Versorgungseinrichtungen bzw. Dienstleister sind kaum vorhanden, Restaurants (bis auf das Bistro in Rindschleiden) keine mehr.

**D.1.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les capacités des équipements publics sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs de la commune, au vu du potentiel de développement du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous D.1.1*

Insgesamt hat die Gemeinde ihre Infrastrukturen in den letzten Jahren gezielt ausgebaut und modernisiert – sowohl um einen besseren Service am Bürger/ an der Bürgerin zu gewährleisten, als auch um quantitativ dem absehbaren Bevölkerungswachstum zu entsprechen.

**a)** Ein Ausbau der schulischen Infrastrukturen ist für den Moment abgeschlossen

Die alten Schulgebäude wurden teils bereits umgenutzt (Buschrodt, Kuborn), teils stehen sie noch leer (Heispelt als ehemalige Einraumschule, Grevels als Teilleerstand).

**b)** Mittel- bis langfristig ist der Bau einer größeren multifunktionalen Sporthalle vorgesehen (im Fusionskontext). Die entsprechenden Flächen sind vorhanden am Standort der neuen Zentralschule

Zur besseren Radverkehrs-Erschließung ist u.a. die regionale Verbindung Wahl – Buschrodt – Grosbous in Planung, die auch einen langfristigen Anschluss an die geplante PC25 herstellen würde (in Grosbous). Weitere lokale/ regionale Strecken (u.a. Grevels – Heispelt – Rambrouch) sind ebenfalls in der Planungsphase.

**c)** Das Centre Culturel in Wahl soll saniert/ modernisiert werden.

**d)** Da das Verwaltungsgebäude (Mairie) mittelfristig nicht mehr als Rathaus gebraucht werden wird (Fusion), sind hierfür andere Nutzungen zu entwickeln. Atelier Communal und CIS müssten vergrößert werden, weswegen die Auslagerung eines der beiden Dienste geprüft wird.

Die Nahversorgungsdefizite sind nur bedingt lösbar, hier sind Bestrebungen im Fusionskontext vorhanden.

**D.1.3. Définition des objectifs communaux :** Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer un niveau adapté en infrastructures pour la qualité résidentielle.

- Stärkung der Nahversorgung im Fusionskontext
- Unterstützung der Sozialinitiativen (u.a. Wohnstrukturen für „Op der Schock“ in kommunalen Gebäuden)
- Schaffung/ Inwertsetzung bestehender und neuer Sport- und Freizeitinfrastrukturen für alle Altersgruppen (u.a. Idee einer neuen Multifunktions-Sporthalle, Sanierung Umkleidekabinen Fußballplatz, Sanierung/ Schaffung von Spielplätzen)
- Erhalt und Stärkung der Kultureinrichtungen – Schaffung neuer bzw. Aufwertung bestehender Infrastrukturen, eventuell auch in nicht mehr für religiöse Zwecke benötigte Kirchen
- Weiterhin Ausbau der „mobilité douce“ (u.a. kommunales und regionales Radwegenetz)

**D.2. Résultat attendu :** La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

**D.2.1. État des lieux :** Décrivez dans quelle mesure la commune assure un haut niveau de qualité écologique dans les projets de logements abordables (bâtiments et quartiers).

*Faites au moins référence (a) aux critères écologiques appliqués, (b) à la qualité écologique des espaces verts et espaces publics existants et projetés, (c) aux initiatives de la commune en vue d'une qualité environnementale élevée (notamment en ce qui concerne le bruit et la qualité de l'air).*

**a)** Die Gemeinde hat aus Gründen der Kostenersparnis für Bauherr\*innen bislang in ihren Reglementen keine Vorgaben zur Verwendung von nachhaltigen Materialien festgeschrieben. Es werden jedoch Anreize geschaffen, um die Bauherr\*innen zur Nutzung regenerativer Energien, Verwendung nachhaltiger Baumaterialien und ökologisch wertvolle Gestaltung der Außenanlagen bei Neubau und Umbau/ Sanierung zu motivieren:

- Ein kommunales Subsidienreglement, in dessen Rahmen die Einwohner\*innen zur Durchführung energetischer Sanierungen sowie hinsichtlich der regenerativen Energieproduktion finanziell unterstützt werden, gibt es in der Gemeinde bereits. Durch die Umstellung des SIDEC im Bereich der Restmülltonne (Bezahlung pro Leerung) und das Einführen der Biotonnen werden jedoch im Bereich der Abfall- und Ressourcenwirtschaft erste Anreize gesetzt.

- Die Gemeinde unterstützt den Einsatz erneuerbarer Energiequellen aktiv, u.a. durch die geplante Schaffung einer regionalen Solarkooperative oder das Vorantreiben der Windenergie auf Kantonsebene gemeinsam mit SOLER. Damit soll die Akzeptanz der Bevölkerung gestärkt und die Gemeinde ihrer Vorbildfunktion gerecht werden.

In der Gemeinde ist bereits ein kleines kommunales Nahwärmenetz (Holzhack) vorhanden, das den „Campus Scolaire“ versorgt.

- Im Rahmen von „PAP NQ“-Flächen ist i.d.R. eine naturnahe Regenwasserretention notwendig. Über den Klimapakt wurde eine „Checkliste für nachhaltige Baugebiete“ (auf kantonalem Niveau) entwickelt, auf die die eingehenden PAP-Projekte/ -Vorprojekte geprüft werden.

- Hinweise zu einer ökologisch wertvollen Gestaltung von Wohngebieten finden sich in den Schémas Directeurs zu den PAP NQ,

bei PAP werden für PAP-Ersteller Anreize zur Reglementierung der privaten Grünflächen geschaffen (geringe Versiegelung, wenn möglichst mit durchlässigen Materialien, Pflanzgebote mit einheimischen Arten, Straßenbäume im öffentlichen Raum etc.)

**b)** Die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen bzw. deren Bewirtschaftung erfolgt naturnah, es werden heimische Pflanzen und lokale Materialien verwendet. Dies zeigt sich auch in der Parkanlage in Rindschleiden, die sehr naturnah ausgestaltet ist. Seit geraumer Zeit wird auch versucht, dem Klimawandel Rechnung zu tragen. Zusammen mit dem Atelier Communal und dem Revierförster wird versucht, bei Baumpflanzungen resilientere einheimische Arten zu verwenden, oder bei sonstigen Pflanzungen (z.B. über Schotterrasenprojekte) den Gieß- und Unkrautjät-Bedarf zu reduzieren.

Baupflanzaktionen, u.a. im Rahmen vom „Dag vum Bam“, werden regelmäßig durchgeführt. Die Gemeinde ist ebenfalls Gemeinde Mitglied im SICONA, in dessen Rahmen regelmäßige Naturaktivitäten angeboten werden.

**c)** Die Gemeinde nahm bis dato noch nicht an der nationalen Mess-Kampagne zur Bestimmung der Luftqualität teil, da sich durch die ländliche Lage abseits der Hauptachsen hiervon kaum signifikante Hinweise erwartet werden. Die Hauptstraßen sind für Luxemburger Verhältnisse nur moderat von Durchgangsverkehr betroffen, so dass es kaum verkehrliche Luft- und Lärmprobleme gibt. Industrie und störendes Gewerbe sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Die Gemeinde ist im Klimapakt sehr engagiert und hat den Klimapakt 1.0 mit einer Silber-Auszeichnung abgeschlossen.

**D.2.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les initiatives de la commune sont suffisantes pour assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.1.1.

**a)** Ein kommunales Subsidienreglement (mit den Themenbereichen „thermische Isolierung von Wohngebäuden“, „Nutzung erneuerbarer Energiequellen“ und „Regenwassernutzung“) wurde rezent eingeführt.

Die intensive Zusammenarbeit mit dem SICONA im Bereich Naturschutz soll fortgeführt und eventuell auf andere Bereiche (Klimaschutz) ausgedehnt werden.

**b)** „Grün im Dorf“ soll mittelfristig erhöht werden, u.a. durch die Schaffung von Hochbeeten im öffentlichen Raum. Aufgrund der stärkeren Fokussierung auf naturnahe öffentliche Grünflächen wurde darüber hinaus rezent eine Gärtnerin für die Equipe des Atelier Communal eingestellt.

Bezüglich der ökologischen und energetischen Ausgestaltung von Wohnquartieren hat die Gemeinde noch Handlungsspielraum. Da es sich hier bis dato ausschließlich um private Projekte handelt, setzt die Gemeinde gezielt auf die Sensibilisierung der Bauträger. Zukünftig sollen – zumindest bei größeren Projekten – alternative Wärmeversorgungen (z.B. kalte Nahwärmenetze) geprüft/ forciert werden, auch die Implementierung von „Green-Blue-Infrastructures“ kann bei größeren PAP sinnvoll sein (PAP „Zehrenheck“)

Bei kommunalen Bauprojekten wird „Economie Circulaire (EC)“ ein größeres Gewicht beigemessen. Inwieweit ökologische und nachhaltige Kriterien im Bereich „logement abordable“ umsetzbar sind (Kostengründe), wird sich in der Praxis zeigen.

**c)** Hinsichtlich der Luftqualität in den Ortslagen ist die Luft- und Lärmbelastung moderat/ gering, so dass hier keine akuten Maßnahmen notwendig erscheinen. Auch der Ausbau der Elektromobilität wird die Luftqualität langfristig verbessern und auch zur Lärmreduktion an den Straßen beitragen.

**D.2.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue d'assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

*Faites au moins référence aux points évoqués sous D.2.1*

- Übernahme der Vorbildfunktion seitens der Gemeinde bei öffentlichen Projekten (PAP „Zehrenheck“, Umbau/ Sanierung altes Pfarrhaus Rindschleiden)
- Ökologische Ausgestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume im Siedlungsbereich – sowohl im Bestand als auch bei Neubaugebieten
- Sensibilisierung und Beratung hinsichtlich der Umsetzung ökologischer Kriterien bei allen privaten Neubauprojekten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
- Proaktives Einwirken der Gemeinde auf die privaten Promoteure bezüglich der Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Rahmen der Umsetzung von PAP NQ

**D.3. Résultat attendu :** La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

**D.3.1. État des lieux :** Décrivez dans quelle mesure la commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

*Faites au moins référence (a) à la mixité sociale, (b) à la mise en valeur de l'espace public dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (c) à l'encouragement de dynamiques sociales (p.ex. par la vie sociétair), (d) à la possibilité / à l'obligation d'aménager des locaux communs dans les maisons plurifamiliales et (e) à l'inclusion sociale et à l'accessibilité.*

**a)** Die soziale Mischung auf Gebäudeebene wird über die Vorgaben des PAG gefördert, indem in den verschiedenen Wohn- und Mischzonen unterschiedliche Wohnungstypen angeboten werden, auch in HAB-1 verträgliche Mischnutzungen erlaubt sind. Auf Quartiersebene fördert die Gemeinde eine Durchmischung der vorherrschenden Wohnnutzung mit Nicht-Wohnnutzungen aus dem Bereich öffentliche und private Infrastrukturen:

- Die Gemeinde versucht, die Nahversorgung vor Ort zu fördern, um die Altortbereiche (gerade des Hauptorts) mit attraktiven Nicht-Wohnnutzungen auszustatten, sei es durch die Schaffung von öffentlichen Nutzungen oder der Verbesserung der Rahmenbedingungen zu Ansiedlung und Betrieb privater Versorgungseinrichtungen – was in kleinen Ortschaften im Ländlichen Raum abseits der Hauptachsen jedoch schwierig ist

- Die Gemeinde unterstützt zudem private und staatliche/ parastaatliche Initiativen im sozialen Bereich (kantonales Jugendhaus, kantonale Crèche, Youth&Work, ...)

**b)** In der Gemeinde gibt es eine Reihe von Begegnungsräumen in öffentlichen Innen- und Außenräumen.

Der Park in Rindschleiden mit angegliedertem „Meditationspfad“ stellt einen Slow-Tourism-Anziehungspunkt dar und wird gleichsam von Einheimischen genutzt. Spielplätze sind über das Gemeindegebiet verteilt, sie sind allesamt im Laufe der letzten Jahre erneuert– der Spielplatz auf dem Schulcampus sogar mit Lehrer\*innen- und Elternbeteiligung.

Für PAP NQ ist die Gestaltung von attraktiv gestalteten Frei-/Grünflächen sowie von als Kommuni- kations- und Aufenthaltsräume ausgebildeten Straßenräumen (nicht nur für PKW) in den Schémas Directeurs definiert worden. Das kommunale Straßennetz wird gegenwärtig umstrukturiert (Tempo 30), entsprechende Straßengestaltungsmaßnahmen haben bereits begonnen (Wahl „rue Kinnikshaff“).

**c)** Das Vereinsleben in der Gemeinde Wahl ist sehr aktiv, gerade die „Aktiounsschmëtt“ kümmert sich im Besonderen um die Stärkung der Dorfgemeinschaft (Feste wie „Randschelter Chrëschtmaart“). Treffpunkte für Vereine sind vorhanden, sowohl innen (Vereinsbauten) wie außen (Park Rindschleiden etc.).

Durch den „Réidener Kanton“ finden auch viele Veranstaltungen bzw. Aktivitäten im regionalen Rahmen statt (Rad- und Wanderveranstaltungen, ...).

**d)** Die Schaffung von Gemeinschafts-Aufenthaltsräumen in größeren Mehrfamilienhäusern wurde bisher nicht angedacht und ist in der Praxis auch schwer umsetzbar (laut Reglement maximal 6 WE pro Gebäude, MFH meist nur isoliert möglich), da die „masse critique“ an potenziellen Nutzer\*innen zu klein erscheint.

**e)** Barrierefreiheit spielt gerade bei öffentlichen Neubauten eine Rolle, weshalb bei den jüngeren Projekten (Schulcampus) u.a. auch Rampen installiert wurden. Im Bestand ist dies nicht immer umsetzbar, zumal einige kommunale Einrichtungen (Mairie, alte Schulgebäude) in Altbausubstanz untergebracht sind.

Im Öffentlichen (Frei-) Raum sind Blindenleitsysteme partiell angelegt worden (im Umfeld der Bushaltestellen), auch wurden in der Vergangenheit diverse Bordsteine (bei Trottoirs) abgesenkt bzw. bei Straßenneubauten abgesenkte Bordsteine verwendet. Auch bei Überwegen sind die Bordsteine in der Regel abgesenkt.

**D.3.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les structures/instruments en place sont suffisants pour assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.3.1.

**a)** Auch künftig werden in den PAP unterschiedliche Wohnungstypologien für unterschiedliche Nutzerschichten angeboten werden. Die Gemeinde möchte in den Fällen, in denen sie aktiv im Bereich logement abordable tätig werden wird (selbst oder mit dem FdL), darauf hinwirken, den Mietwohnungsanteil zu erhöhen.

Auch die Durchsetzung der allgemein dominierenden Wohnnutzung mit anderen Nutzungen zu Erhöhung der sozialen Mischung will die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten weiter fördern. So gibt es Überlegungen, in den durch den Schulneubau freigewordenen öffentlichen Gebäuden zumindest partiell Nicht-Wohnnutzungen unterzubringen. So soll in Buschrodt in der

alten Schule eine Crèche entstehen, in Kuborn in der alten Schule sind bereits Ateliers der Sozialinitiative „Op der Schock“ untergebracht. Die Ansiedlung von Nahversorgern gestaltet sich jedoch schwierig.

**b)** Nicht zuletzt wegen der touristischen Bedeutung der Region wird laufend versucht den öffentlichen Raum aufzuwerten (Schaffung von Bänken und Ruhe-/ Rastplätzen, Fuß- und Wandwegen, Durchgrünung etc.). Bei neuen größeren Baugebieten wird über die PAP NQ bzw. die vorgelagerten SD versucht, eine bestmögliche Durchgrünung und die Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen zu forcieren.

Die Durchmischung mit „logements abordables“ und Sozialwohnungen wird von der Gemeinde gewünscht. Da über den PL 2.0 in diesem Bereich eine größere Anzahl an Wohneinheiten entstehen kann, ist die Gemeinde gewillt, ihre Umsetzung sowie ihre städtebauliche und soziale Integration aktiv zu begleiten.

**c)** Weitere Projekte, die die soziale Kohäsion stärken können, sind konkret geplant:

- Die Gemeinde wird selbst Entwickler des PAP „Zehrenheck“ sein, wo bezahlbarer Wohnraum und eventuell alternative Wohnformen entstehen könnten.

- Aktuell ist der Umbau des alten Pfarrhauses in Wahl für drei Wohnungen für „Op der Schock“ (eine Art betreutes Wohnen) in der Vorplanung.

- Die übrigen teils leerstehenden ehemaligen Schulgebäude sollen für Wohnungen und/ oder soziale Zwecke umgenutzt werden, eine Studie dazu wird zeitnah durchgeführt werden. Für einige der nicht mehr für religiöse Zwecke benötigte Kirchen steht eine zukünftige Nutzung als „Tiers-Lieu“ im Raum, die „Thillenvogtei“ in Rindschleiden soll – sofern die Gemeinde die Möglichkeit zum Kauf bekommt – zu einem sozialtouristischen Hotspot der Region entwickelt werden.

Die Beteiligung der Bevölkerung soll zukünftig noch stärker in den Fokus gerückt werden, auch im Kontext der drei „Pakte“ (Klimapakt, Wohnungsbaupakt, Naturpakt). Als Informations- und Austausch-plattformen sind Öffentlichkeitsveranstaltungen geplant (u.a. „Assise pacte climat“, ...), für konkretes Handeln sollen im kantonalen Kontext regionale Repaircafés sowie ein regionales Jugendklimateam gegründet werden.

**d)** Der Schaffung von Gemeinschafts-Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern steht die Gemeinde offen gegenüber, will diese jedoch kurz- bis mittelfristig nicht in ihren Reglementen zwingend vorschreiben. Sie sieht diese Idee positiv, jedoch eher für den urbaneren Raum mit größeren Mehrfamilienhäusern – in der Gemeinde sind pro Gebäude maximal 8 Wohneinheiten erlaubt, was hinsichtlich einer guten Auslastung solcher Räume als zu gering angesehen wird. Weiterhin funktionieren solche Einrichtungen meist nur dann, wenn ein „Animateur“ (Quartiersmanager) für diese Räumlichkeiten entsprechende Angebote schafft und bewirbt, was eine kleine Gemeinde kaum leisten kann.

**e)** Das Thema Barrierefreiheit bei Gebäudeneubauten soll noch stärker gefördert und ins Bewusstsein gerückt werden. Bei öffentlichen Gebäuden wird dies künftig konsequent umgesetzt (Schulcampus mit innenliegendem Rampensystem), auch im öffentlichen Raum wird weiterhin verstärkt auf barrierefreie Überwege geachtet werden.

**D.3.3. Définition des objectifs communaux** : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous D.3.1.*

- Nutzungsanalyse und Aufwertung der bestehenden öffentlichen Räume, Straßen und Plätze unter Beteiligung der unterschiedlichen Zielgruppen (z.B. Bereich um die neue Schule)
- Update des Leitfadens für nachhaltige PAP NQ, Ergänzung von sozialen Komponenten
- Förderung sozialer Interaktionen durch entsprechende PAP-Planung bei größeren Wohnbauprojekten (u.a. eigener PAP „Zehrenheck“) und in der Vernetzung mit den vorhandenen Wohnvierteln/ der bestehenden Quartiere untereinander
- Fortführung und Verstärkung der Bürger\*innenbeteiligung bei der Planung und Gestaltung öffentlicher Projekte und in den drei „Pakten“

**D.4. Résultat attendu** : La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.

#### D.4.1. État des lieux :

Décrivez dans quelle mesure la commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée dans les projets de construction publics et privés réalisés sur le territoire communal.

*Faites au moins référence (a) à l'accompagnement de projets privés en vue de leur qualification (p.ex. plans directeurs, avis d'experts, conseil), (b) aux procédures d'attributions appliquées dans le cadre de la réalisation de projets communaux (p.ex. concours), (c) à la manière dont les processus de planification mis en place par la commune favorisent des projets à qualité élevée.*

**a)** Die Begleitung von PAPs/ Baugenehmigungen/ Verhandlungen mit privaten Promoteuren übernimmt der Technische Dienst der Gemeinde gemeinsam mit dem des künftigen Fusionspartners, die beide über die entsprechenden Kompetenzen verfügen. Das beratende Urbansimusbüro und/ oder das Fusionsberatungsbüro der Gemeinde ist bei PAP und „größeren“ Baugenehmigungen immer mit dabei.

Es wird – über eine Konformitätsprüfung hinausgehend – die städtebauliche und architektonische Qualität geprüft und der Gemeinde und den Bauträgern ein schriftliches Avis mit Verbesserungsvorschlägen unterbreitet.

**b)** Hinsichtlich der ökologischen und sozialen Kriterien bei PAP und kommunalen Bauprojekten unterstützen die jeweiligen Klima-, Wohnungs- und Naturpaktberater\*innen. Punktuell wurden vom Planungsbüro – teils bereits vor Beginn der neuen PAG-Prozedur mit Schéma Directeur – nicht-obligatorische von der Gemeinde beauftragte vorgeschaltete Rahmenpläne/ Plan Directeur (u.a. „Rindschleiden“) oder Grüngestaltungskonzepte für größere PAP-Flächen erstellt. Die Schémas Directeurs aus dem neuen PAG sind sehr detailliert ausgearbeitet, so dass die Summe der SD als eine Art „Masterplan“ angesehen werden kann.

Wettbewerbe oder vergleichbare Verfahren fanden bis dato noch nicht statt, da bisher die Notwendigkeit noch nicht gesehen wurde.

**c)** Bei öffentlichen Hochbau-Projekten variiert die Gemeinde mittlerweile bei der Auswahl der Architekten, bei den technischen Büros greift sie meist auf diejenigen zurück, die mit den lokalen Gegebenheiten vertraut sind. Wettbewerbe oder vergleichbare Verfahren wurden bisher noch nicht durchgeführt, werden aber ins Auge gefasst (Idee einer neuen Multifunktionssporthalle gemeinsam mit dem Fusionspartner).

Innerhalb der Ortslagen setzt die Gemeinde laufend gestalterisch aufwertende Maßnahmen um, um den öffentlichen Raum aufzuwerten – auch vor dem Hintergrund der Slow-Tourismusregion „Wëlle Westen“

#### D.4.2. Évaluation par les responsables communaux :

Précisez à quel point l'approche de la commune en matière d'urbanisme est suffisante afin de garantir une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée, en tenant compte de votre réponse sous D.4.1.

**a)** Die Gemeinde hat gute Erfahrungen bei der Beratung und Begleitung von PAPs/ Baugenehmigungen gemacht (durch ein gutes Zusammenspiel von Technischem Dienst und Beratungsbüro(s) generell bzw. durch das punktuelle Hinzuziehen spezifischer externer Expert\*innen sowie Klima- und Wohnungsbau-berater\*innen). Auch das Einfordern von Zusatzleistungen (Plans Directeurs) bzw. das Prüfen auf selbst entwickelte Checklisten und Leitfäden (Innenministerium, eigener Leitfaden für klimagerechtes Bauen) soll weitergeführt werden.

**b)** Bei architektonischen Projekten sollen zukünftig auf der Grundlage einer weiterführenden diversifizierten Architektenauswahl (projektbezogen nach Anforderungsprofil -z.B. auf ökologisches Bauen oder der „Economie Circulaire“) spezialisierte Architekt\*innen ausgewählt werden sowie bei Bedarf mittels Durchführung von Wettbewerben/ „consultations rémunérées“ eine hohe Qualität sichergestellt werden.

**c)** Um eine gute städtebauliche Qualität bei PAP zu erzielen, sollen die bestehenden Schémas Directeurs nach Möglichkeit optimal umgesetzt werden. Bei architektonischen Projekten sollen zukünftig auf der Grundlage einer weiterführenden diversifizierten Architektenauswahl (projektbezogen nach Anforderungsprofil -z.B. auf ökologisches Bauen oder der „Economie Circulaire“) spezialisierte Architekt\*innen ausgewählt werden sowie bei Bedarf mittels Durchführung von Wettbewerben/ „consultations rémunérées“ eine hohe Qualität sichergestellt werden.

#### **D.4.3. Définition des objectifs communaux :**

Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous D.4.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : la mise en valeur de l'espace public, la rénovation urbaine des quartiers existants, l'augmentation de la mixité des fonctions (notamment en ce qui concerne le commerce et les services de proximité), la réalisation de projets innovateurs.*

- Förderung der städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten bei PAP NQ Projekten anhand einer aktiven Begleitung durch die Gemeinde, die Umsetzung der Schémas Directeurs sowie bei Bedarf die Durchführung von Wettbewerben/ consultations rémunérées.
- Vertiefende Einbeziehung der „Paktberater“ in architektonische, ökologische und städtebauliche Aufgabenstellungen/ Projekte
- Weiterhin gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums in Bestand und Planung
- Konsequenterer Umsetzung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft bei Bauprojekten und Wohngebietsentwicklungen

## E. Communication, sensibilisation et participation citoyenne

E. La Commune met en place des **instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne** en faveur des objectifs du Pacte logement 2.0.

### E.1. Résultat attendu : La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

**E.1.1. État des lieux :** Décrivez dans quelle mesure la commune communique activement aux sujets de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

*Faites au moins référence (a) aux ressources / capacités existantes au sein de l'administration communale (p.ex. responsable pour la communication et les relations publiques), (b) aux moyens de communication réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (c) des canaux / outils de communication régulière pouvant être utilisés pour une communication active en relation avec le PL 2.0 (p.ex. site internet, médias sociaux, ...).*

**a)** Kommunikationsarbeiten liegen im Aufgabenbereich der beiden Mitarbeiterinnen des Bürgerbüros. Zusätzlich unterstützt die Bürgermeisterin - gerade beim Erstellen des Gemeindebuet.

**b)** Im Bereich der öffentlichen Kommunikation mit den Einwohner\*innen hat die Gemeinde einige Pflichtveranstaltungen (Bürger\*inneninfos) durchgeführt, u.a. im PAG-Verfahren, im Kontext der neuen Trinkwasserschutzverordnungen etc.

Fakultative Veranstaltungen wurden außerdem in den letzten Jahren verstärkt, im Kontext der Fusion wurde eine „Roadshow“ par localité durchgeführt. Bestimmte Zielgruppen wurden zusätzlich per Bürger\*innenversammlung in den Fusionsprozess eingebunden (Veranstaltung mit Vereinsvertre-ter\*innen, diverse Workshops mit Gemeinderat und Beschäftigten der Gemeinde). 2022 fand eine Bürger\*innen-Ideenwerkstatt gemeinsam mit Grosbous statt, die insgesamt 8 Workshops (davon drei speziell für die Jugend) umfasste.

**c)** Die Gemeindeverwaltung/ das Bürgerbüro kümmert sich um

- den Gemeindebuet („Waler Uucht“, die ca. 3-4x pro Jahr erscheint)
- die Gemeindeinternetseite,
- SMS-to-Citizen sowie
- die Facebookkanäle der Gemeinde.

Weitere Angebote sind auf kommunalem Niveau verfügbar, u.a. über die regionale Klimapaktinternetseite sowie das LEADER-Regionalmagazin „Synergie“.

Der Klimapakt konnte bereits intensiv auf diese professionellen Print- und Onlineangebote der Gemeinde zurückgreifen, die Implementierung des PL 2.0 und des Naturpaktes stehen noch bevor.

**E.1.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisantes pour assurer une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.1.1.

**a)** Die Gemeinde verfügt bereits über eine – in Relation zu ihrer Gemeindegröße und Personaldecke in der öffentlichen Verwaltung – gute Kommunikationsstrategie mit zwei kompetenten Ansprechpartnerinnen.

Bezüglich der Kommunikation erscheinen die Personalressourcen (gemeinsam mit dem Logementsberater) aktuell als „gerade ausreichend“/ knapp.

**b)** Um auch den PL 2.0 stärker zu promoten und den Bürger\*innen die Vorteile von „logements abordables“ und GLS näher zu bringen, sind auch in diesem Bereich entsprechende Informations-kampagnen angedacht.

Aktive Bürger\*innen-Beteiligungen (über das geforderte Maß hinaus) geschieht in der Gemeinde bisher ansatzweise, seit den Fusionsbestrebungen und auch im kantonalen Kontext ausgeprägter. Hier will die Gemeinde in Zukunft „partizipativer“ vorgehen, sowohl im Zusammenspiel mit den drei „Pakten“ als auch gemeinsam mit LEADER-Atert-Wark als Partizipationsplattform schlechthin.

**c)** Die Öffentlichkeitsarbeit von Gemeinde und Region soll ebenfalls – zusammen mit ORT, dem Syndikat „Réidener Kanton“ und

der LAG LEADER Atert-Wark – weiter gestärkt werden, sowohl als Touristengemeinde/ -region als auch als attraktiver, lebens- und liebenswerter Wohn- und Arbeitsort für die Einheimischen – analog wie digital.

Die diversen bestehenden Online- und Printmedienangeboten (Gemeindeguebet/ 3x jährlich, Internet-seite, Facebookkanal und SMS-to-Citizen) werden aktuell als ausreichend erachtet. Sollte im Fusionskontext eine eigene Kommunikationsstelle geschaffen werden, wäre zusätzlich Twitter interessant. Eine App wäre eher im regionalen Kontext denkbar (keine Gemeinde-App, sondern eine Kantons-App).

**E.1.3. Définition des objectifs communaux** : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous E.1.1.*

- Bereitstellung von Informationen rund um den PL 2.0 (via Internet, Facebook, Gemeindeguebet)
- Informationskampagnen zum PL 2.0 (u.a. über die Möglichkeit von Privaten, ihre Leerstände über GLS zu vermieten)
- Kommunizieren der gemeindeeigenen PL 2.0-Strategie (Phase CMO)
- Aufbau eines regionalen „Pacte Logement-Teams“ (analog des bestehenden regionalen Klimateam)
- Stärkere Bürger\*innenbeteiligung im Rahmen von öffentlichen Projekten
- Fortlaufende Promotion der Gemeinde als Wohn- und Erholungsort

**E.2. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.**

**E.2.1. État des lieux** : Décrivez les structures et offres en place pour mobiliser des terrains à bâtir (Baulücken) et immeubles / logements inoccupés.

*Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.*

**a)** Hinsichtlich der Baulandmobilisierung berät und informiert die Gemeinde punktuell und nach Bedarf, jedoch noch nicht proaktiv – sondern eher dann, wenn Private auf sie zukommen. Private Bauträger sind bereits sehr aktiv, so dass nach und nach einzelne Flächen in konkretes Bauland umgesetzt werden. Ein zusätzliches Eingreifen/ Forcieren seitens der Gemeinde birgt hierbei auch die Gefahr, dass zu viele Flächen auf einmal auf den Markt kommen und dann die kommunalen Infrastrukturen nicht Schritt halten können (gerade für die schulischen Infrastrukturen ist ein kontinuierliches Wachstum zwingend geboten).

**b)** Wenn Private jedoch mit einem Mobilisierungswunsch auf die Gemeinde zukommen, werden sie vom Technischen Dienst und dem CBE beraten und begleitet. Wird die Idee der Privaten schon etwas konkreter, wird zügig eine Versammlung gemeinsam mit dem Beratungs- und/ oder Urbanismusbüro auf der Gemeinde organisiert, um die ersten Ideen der Privaten zu besprechen und mithilfe des Technischen Dienstes und der Beratungsbüros mit den kommunalen Reglementen abzugleichen.

**c)** Eine direkte Ansprache der Bauflächen-Eigentümer\*innen erfolgt aktuell nur dann, wenn die Flächen aus Sicht der Gemeinde für die Gemeinde (öffentliche Nutzung) interessant sein könnten. Auch im Bereich von Wohnungsleerständen wurde bisher wenig Managementarbeit seitens der Gemeinde geleistet. Hier agiert die Gemeinde bis dato eher nicht proaktiv.

**E.2.2. Évaluation par les responsables communaux** : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisants pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés, en tenant compte de votre réponse sous E.2.1.

**a)** Aktuell sind die jährlichen Zuwachsraten an Neu- oder Umbauwohnungen in der Gemeinde als angepasst zu bezeichnen. Darüberhinausgehende gezielte Ansprachen sind daher im Bereich einer Baulückenerschließung in geeigneter Lage denkbar.

**b)** Die Gemeinde ist jedoch weiter offen und über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hilfsbereit, wenn Mobilisierungswillige auf sie zukommen. Sie werden auch weiterhin von Beginn an (d.h. noch bevor die Mobilisierungswilligen mit einem Architektenplan kommen, sondern nur mit der Idee der Mobilisierung verbal an die Gemeinde herantreten) unterstützt und „an die Hand genommen“, um den Weg von der ersten vagen Idee bis zur fertigen Baugenehmigung gemeinsam beschreiten zu können.

c) Gezielte Ansprachen sind im Bereich von erschlossenen Baulücken in geeigneter Lage denkbar und sinnvoll, gerade wenn es sich um viele unterschiedliche Eigentümer\*innen handelt, die nur gemeinsam und/ oder im Rahmen eines „remembrement urbain“ die korrespondierende Fläche valorisieren können.

Im Bereich Leerstandsmanagement sieht die Gemeinde bedingt Handlungsbedarf. Zusammen mit dem Logementsberater könnte trotzdem dann eine gezielte Ansprachestrategie entwickelt werden, um die Eigentümer\*innen von den Vorteilen der GLS zu überzeugen (Anreize schaffen).

**E.2.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue d'améliorer / mettre en valeur l'information et l'offre de conseil envers les propriétaires privés en vue d'une mobilisation de terrains à bâtir et d'immeubles inoccupés.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous E.2.1.*

- Ausarbeitung einer Kommunikationsstrategie zum Pacte Logement, zur Mobilisierung von Potenzialflächen und leerstehenden Gebäuden (mit entsprechenden Bürgerinfos)
- Proaktive Ansprache der Eigentümer\*innen von Baulücken, Leerständen und bei Bedarf bei großen PAP NQ-Flächen mit vielen unterschiedlichen Eigentümern (gerade, wenn einige dieser Eigentümer\*innen gezielt auf die Gemeinde zukommen, um mit Hilfe der Gemeinden die anderen Eigentümer\*innen zu überzeugen)
- Prüfung der Sinnhaftigkeit/ Umsetzbarkeit der Einführung von Sprechstunden beim Logementsberater und/ oder beim Technischen Dienst für „Viabilisierungswillige“
- Aufwertung der Ortskerne der Ortschaften durch proaktive Eigentümer\*innen-Motivierung bezüglich Sanierung und – falls vorhanden - Beseitigung von Leerständen

**E.3. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.**

**E.3.1. État des lieux :** Décrivez les structures et offres en place pour communiquer activement par rapport à l'offre de gestion locative sociale dans votre commune.

*Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.*

**a)** Die Gemeinde hat bisher noch keine ausladende Kommunikation für die Gestion locative sociale (GLS) getätigt, obwohl das Office Social Régional diesbezüglich bereits ein bereitstellt.

**b)** Wahl gehört gemeinsam mit den übrigen Gemeinden des Réidener Kantons dem regionalen Sozialamt OSCARE an, das vor geraumer Zeit einen eigenen „service logement“ mit einer Ansprechpartnerin vor Ort (im Büro in Redange) aufgebaut hat. Wenn Interessent\*innen auf die Gemeinde zukommen, werden sie an diese Beratungsstelle vermittelt.

**c)** Das Angebot der Gestion Locative Sociale (GLS) ist insgesamt noch nicht ausreichend bekannt und wurde auch noch nicht intensiv beworben. Persönliche Ansprachen seitens der Gemeinde an Private hinsichtlich GLS-Vermietung fanden noch nicht statt, inwieweit das Sozialamt hier bereits tätig war, ist nicht bekannt.

**E.3.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisants pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec l'utilisation de l'offre de la gestion locative sociale, en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

**a)** Die Öffentlichkeitsarbeit zum Thema der Gestion Locative Sociale (GLS) ist aktuell noch nicht vorhanden. Allgemeine Informationen und Kontakte sollen jedoch zeitnah auf der Gemeindehomepage publiziert werden, insbesondere eine Kurzform des Verfahrens sowie die Kontaktdaten möglicher Ansprechpartner\*innen (konventionierte Träger, Office Social etc.).

**b)** Die Gemeinde wird sich somit prioritär auf die Beratung im Sinne von Informationsdarbietung (Internetseite der Gemeinde, Gemeindebuet o.ä.) fokussieren. Eine engere Zusammenarbeit mit dem regionalen Sozialamt soll generell hinsichtlich GLS angestrebt werden, da die Gemeinde das eigene Sozialamt als zuständige und kompetente Instanz ansieht. Kommen Bürger\*innen bezüglich GLS auf die Gemeinde zu, wird diese helfen, den Kontakt zum Sozialamt (dort besteht bereits ein „service logement HausCare“) herzustellen.

c) Im Bereich des Leerstandsmanagements sieht die Gemeinde derzeit wenig Handlungsbedarf, da kaum Potenziale vermutet werden.

- Trotzdem wird über die Erstellung eines Leerstandskatasters nachgedacht, um sich einen Überblick über die tatsächlichen Situation zu verschaffen – sollte dies technisch ohne größeren Aufwand realisierbar sein (wenn, dann gemeinsam mit SIGI). Sollte sich eine Umsetzung anbieten und sich auf Basis einer ersten Analyse herausstellen, dass widererwartend Potenziale vorhanden seien, kann der Bestand ins gemeindeeigene GIS integriert und fortlaufend gepflegt werden. Zusammen mit dem Wohnungsbauberater könnte dann eine gezielte Kommunikationsstrategie entwickelt werden, um die Eigentümer\*innen zu sensibilisieren von den Vorteilen der GLS zu überzeugen.

Sobald eine Bestandsaufnahme des Leerstands erstellt ist, sollen die Bürger\*innen anhand von Informationsveranstaltungen über das Thema aufgeklärt und ihnen die Prozeduren einfach und verständlich erläutert werden.

**E.3.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue de la promotion de l'offre de gestion locative sociale.

*Faites au moins référence aux points évoqués sous E.3.1.*

- Reduzierung der Leerstände durch intensivere Nutzung des Angebots der Gestion Locative Sociale (GLS)
- Implementierung einer Öffentlichkeitsarbeit (prioritär Gemeindebürot, Internetseite der Gemeinde) zu Angeboten, konventionierten Trägern, Verfahren und Ansprechpartner\*innen im Bereich der Gestion Locative Sociale (GLS)
- Durchführen von Bürger\*innen-Informationsveranstaltungen (mittelfristig)
- Motivation des regionalen Sozialamtes, ihre Abteilung „logement“ auszubauen, um auf regionalem Niveau eine wichtigere Rolle im PL 2.0 einnehmen zu können.

**E.4. Résultat attendu : La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal**

**E.4.1. État des lieux :** Décrivez dans quelle mesure la commune réalise des étapes de participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

*Faites au moins référence (a) aux mesures de participation citoyenne réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (b) aux activités des commissions consultatives en matière d'aménagement communal, de l'environnement et du Pacte Climat.*

Siehe auch E.1.1.

a) Im Bereich von partizipativen bzw. informativen Formaten hat die Gemeinde zusätzlich zu den Pflichtveranstaltungen (u.a. im Rahmen der PAG-Prozedur) einige wenige Erfahrungen gemacht.

Partizipation wurde im Fusionsprozess 2020/ 2021 großgeschrieben. Im Rahmen von ca. 6 Workshops mit dem Gemeindepersonal und dem Schöffen- und Gemeinderat wurden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken erarbeitet und darauf aufbauend versucht, die Entwicklung der beiden Gemeinden für die nahe und ferne Zukunft zu skizzieren – sowohl für das Szenario „Fusion“ als auch für die Möglichkeit der Eigenständigkeit beider Gemeinden. Nach und nach wurde auch die Bevölkerung einbezogen – teils über die Ansprache konkreter Multiplikatoren, teils über die Beteiligung bestimmter Zielgruppen (Vereine), aber auch ausgiebig in fünf Abenden für den „grand-public“, bei dem die Politiker\*innen den interessierten Einwohner\*innen Rede und Antwort standen.

Im ersten Halbjahr 2022 wurde mit dem Fusionspartner Grosbous eine Workshopreihe für alle interessierten Einwohner\*innen gestartet zum Thema „Gemeindeentwicklung – Grosbous-Wahl 2030“ (dies mit LEADER-Unterstützung). Auch für kleinere Planungen (Verkehrskonzept) wurden Bürgerinfoabende abgehalten.

Auf regionalem Niveau sind partizipative Aktivitäten ausgeprägt vorhanden, nicht zuletzt im kantonalen Rahmen sowie in diversen LEADER-Aktivitäten (Workshops zur LEADER-Strategie, einzelne Projekte der LAG).

b) Im Rahmen des Klimapaktes sind partizipative Aktivitäten ebenfalls vorhanden, nicht zuletzt auf regionalem Niveau. Diese wurden vom CBE, dem Klimapaktberater und dem Klimateam organisiert:

- 2016 wurde in Redange eine Filmvorführung des französischen Klimaschutzfilms „Demain“ für die Bürger\*innen durchgeführt
- Im Herbst 2022 fand in Redange eine Filmvorführung des Luxemburger Klimaschutzfilms „Eng Äerd“ statt
- Der „Réidener Kanton“ nimmt jährlich am „Vélosommer“ teil,

- [...]

Auch die Kommissionen und das Syndikat „Réidener Kanton“ sind aktiv und bieten diverse partizipative Veranstaltungen an (Kommission „Aktiounsschmett“, „Vélo Wal“, Naturerlebnistage/ Umweltbildung via SICONA, Nachbarschaftsfeste, Aktionen für das 3. Alter, ...)

**E.4.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point la l'approche de la commune en matière de participation citoyenne est suffisante pour garantir une participation citoyenne appropriée dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

siehe auch E.1.2.

**a)** Die Gemeinde bewertet die bisher gemachten Erfahrungen mit verschiedenen Formaten der Bürger\*innenbeteiligung durchaus als gut und zukunftsweisend, die partizipative Herangehensweise soll beibehalten bzw. noch projektspezifischer ausgebaut und angewendet werden.

**b)** Auch im Rahmen der übrigen Pakte und durch die Kommissionen sind weiterhin partizipative Veranstaltungen für die Bürger\*innen der Gemeinde vorgesehen

- Klimapaktaktionen sind fortlaufend geplant,

- Rindschleiden als permanenter Aktions-Hotspot

- Periodische Veranstaltungen der Kommissionen sowie des Réidener Kantons für die breite Öffentlichkeit und/ oder spezifische Zielgruppen (3. Alter, Schüler\*innen, Naturschutz etc.)

Gerade auf dem Gebiet der drei „Pakte“ (Klima-, Wohnungsbau- und Naturpakt), aber auch im Rahmen von städtebaulichen Projekten sollen die Einwohner\*innen mehr und aktiver in den Planungsprozess eingebunden werden. Gerade die drei Paktberater sind hier gefordert, um die Einwohner\*innen mit ins Boot zu nehmen.

**E.4.3. Définition des objectifs communaux :** Précisez les objectifs de la commune en vue de la participation citoyenne dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

*Faites au moins référence (a) à des mesures pour la participation citoyenne réalisées dans le cadre de projets communaux, (b) l'instauration d'une commission consultative dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.*

- Umfassende Information der Bürger\*innen im Rahmen des PL 2.0 (und des Klima- und Naturpakts)
- Anbieten punktueller Beteiligungsformate, um die Bürger\*innen aktiver an den „Pakten“ mitarbeiten zu lassen und ihre konkreten Ideen zu sammeln (z.B. „Assise Pacte Climat“)
- Ausbau der Bürger\*innenbeteiligung bei größeren Bau- und Infrastrukturprojekten, z.B. im Kontext von größeren Gestaltungsprojekten den Öffentlichen Raum betreffend
- Umfassenderer Dialog mit Eigentümer\*innen von Flächen, Baulücken und Leerständen
- Beteiligung der Bevölkerung bei strategischen Entscheidungen, z.B. im Rahmen der Kommunalplanung

<b>Partie administrative</b>	
<b>Logement</b>	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la réalisation de projets de logements abordables ?	NON
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de réalisation de projets de logements abordables au sein de l'administration communale ?	
Qui assure la fonction du Conseiller logement dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 ?	
<b>Aménagement communal</b>	
Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de l'aménagement communal au sein de l'administration communale ?	
<b>Communication</b>	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la communication et les relations publiques ?	NON
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal pour la communication en relation avec le Pacte logement 2.0 ?	

1. Champs d'action	
1	Masterplan logement abordable
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>Durch die Einführung des PL 2.0 und den Beitritt der Gemeinde will und muss sich die Gemeinde noch stärker mit dem Thema „logements abordables“ auseinandersetzen.</p> <p>Im PAL wird dazu eine erste Bestandsaufnahme erstellt, auf Basis derer erste Ziele definiert werden – jedoch eher genereller und allgemeiner Art. Allerdings muss die Gemeinde relativ zeitnah konkreter werden, vor allem dann, wenn sie eine aktive Rolle im Wohnungsbaupakt spielen will und/ oder „zwangsläufig“, wenn sie bei einem PAP NQ, der größer als 10 Wohneinheiten ist, eine gewisse Fläche für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vom Bauträger zur „Cession“ angeboten bekommt.</p> <p>Um dies strukturiert und proaktiv angehen zu können, ist die Erstellung eines kommunalen PL 2.0-Rahmenplans angedacht, der als Handlungsrahmen für die Gemeinde hinsichtlich ihres Engagements im Bereich „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ für die nächsten knapp 10 Jahre bis 2032 dienen soll.</p> <p>Damit soll sich die Gemeinde selbst in die Lage versetzen, im Voraus die potenziellen konkreten Handlungsmöglichkeiten durchzudeklinieren, so dass dann, wenn eine „Cession“ konkret an sie herangetragen wird, sie schon von Anfang an weiß, wie sie damit umgehen kann bzw. will. Gerade Gemeinden, auf die vergleichsweise viele PAP NQ mit Anteil an bezahlbarem Wohnraum zukommen, müssen wohl oder übel eine Auswahl treffen (aus finanziellen und personellen Gründen), ob und in welchen Fällen sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überhaupt von einer „Cession“ Gebrauch machen</li> <li>- wenn ja, von welcher (bei vielen PAPs) sie Gebrauch machen</li> <li>- ob sie – bei großen PAP mit viel Abgabefläche – die komplette „Cession“ nehmen oder nur partiell</li> <li>- ob sie – im Falle des Ziehens einer „Cession“ – den bezahlbaren Wohnraum selbst (mit eigenen Architekten/ Bauträgern), mit dem Promoteur des Wohngebiets oder mit dem FdL den bezahlbaren Wohnraum herstellen</li> <li>- ob der bezahlbare Wohnraum eher verkauft oder vermietet werden soll,</li> <li>- [...]</li> </ul> <p>Insgesamt soll dieser Rahmenplan dazu dienen, dass das kurz-, mittel- und langfristige Tun und Handeln der Gemeinde im Bereich „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ keine Aneinanderreihung von nicht aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen und Schritten ist (die im jährlichen Aktivitätenprogramm definiert werden), sondern in eine stimmige Gesamt-Vorgehensweise eingebettet wird. Der „rote Faden“ dazu soll der eine Art „10-Jahres-Masterplan“ werden, der die Gemeinde durch die nächsten Jahre im Bereich „logement abordable“ leiten wird. Er soll konkret genug sein, um bei kurzfristigen Angeboten („Cession“, Vorkaufsrecht u.ä.) schnell und abgestimmt handeln zu können, jedoch genug Spielraum lassen, um das Handeln bei veränderten Rahmenbedingungen flexibel anpassen zu können.</p> <p>Die Strategie stellt somit eine Art „Dachkonzept“ dar, das alle Handlungsfelder des PL 2.0 (und somit auch des PAL) umfasst, umspannt, miteinander verzahnt, aufeinander abstimmt und somit eine strukturierte stimmige Vorgehensweise im Bereich „bezahlbarer Wohnraum“ ermöglichen soll.</p> <p>Das Konzept ist als schriftlicher Leitfaden zu verstehen, der kurz und prägnant das weitere strukturierte Vorgehen skizzieren soll. Er soll zeitnah nach der Unterschrift der „convention de mise en oeuvre“ erstellt werden und jährlich evaluiert und gegebenenfalls adaptiert werden.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.1	La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.
A.2	La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.

B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.
E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.

### 1.3 Responsables / Intervenants

*Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.*

Responsable	
Intervenant	
Intervenant	Collège des Bourgmestre et Echevins
Intervenant	
Intervenant	

### 1.4 Prochaines étapes

*Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.*

Gründung Arbeitsgruppe	
Analyse der personellen Ressourcen (zeitlicher Spielraum der Beschäftigten im TD, Möglichkeiten/ Finanzierbarkeit von eventuellen Personalaufstockungen für bezahlbaren Wohnraum)	
Definition der prioritären Ziele und Handlungsfelder (kurz-, mittel- und langfristig) der Gemeinde im Bereich PL 2.0 unter Einbeziehung aller relevanten Beteiligten (inhouse sowie externe Berater/ Behörden/ Ministerien)	
Erarbeitung von konkreten Umsetzungsmaßnahmen auf Basis der selbstgesteckten Ziele und Handlungsfelder	
Erstellung einer modularen Vorgehensweise (Schritt für Schritt) bis zum PL 2.0 Zieljahr 2032	
Definition von Zuständigkeiten und ggfalls Budget für den kurzfristigen Zeithorizont (im Organigramm/ im 5-Jahresplan der Gemeinde)	

### 1.5 Liste des projets potentiels

*Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.*

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Erarbeitung eines kommunalen Masterplans für bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde	1	2	3		X	
Analyse und ggfalls Anpassung des verwaltungsinternen „Organigramms“	1	2	3		X	
Wohnungsbaulandpotenzialstudie (hochrechnen, wieviel BGF/ WE über PAP NQ im aktuellen PAG steckt)	1	2	3		X	

<b>1. Champs d'action</b>	
2	Ideenschmiede Wohnungsbau Réidener Kanton
<b>1.1 Description</b>	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>„Gemeinsam sind wir mehr“ – dies zeigt sich bereits seit Jahren/ Jahrzehnten in den Regionen des Groß-herzogtums, die sich (in welcher juristischen Form auch immer) in einem regional institutionalisierten Format zum gemeinsamen Lösen ausgewählter Problemstellungen zusammengetan haben. Gerade die Gründung und Funktionsweise des Syndikats „Réidener Kanton“ ist ein Paradebeispiel dafür. Nicht zuletzt der Klimapakt hat gezeigt, dass dort diejenigen Gemeinden, die nicht nur kommunal, sondern auch regional unterwegs sind, tendenziell mehr initiieren konnten und auch bei den Bewertungen tendenziell besser abgeschnitten haben.</p> <p>Im PL 2.0 bzw. in der Aufgabe, proaktiv bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, scheint eine regionale Herangehensweise – komplett regional oder als Kombination Gemeinde mit Region – sinnvoll zu sein, gerade für kleine Gemeinden mit begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen.</p> <p>Auch wenn sich die Gemeinden des Réidener Kantons aktuell und kurzfristig (noch) nicht auf eine komplett gemeinsame und einheitliche Vorgehensweise (gemeinsamer Logementsberater, ...) verständigen konnten, sollte dies mittel- bis langfristig im Auge behalten werden. Bis es soweit ist, sollte trotzdem eine enge regionale Abstimmung im Bereich 2.0 erfolgen – einerseits, um eine sinnvolle Arbeitsteilung zu organisieren und Mehrfacharbeit zu vermeiden (dass jede Gemeinde etwas eigenes macht, wenn dies auch einfach und zentral regional gelöst werden könnte), andererseits, um miteinander und voneinander lernen zu können, um somit effektiver, qualitativ besser und schneller zu sein hinsichtlich der kommunalen Aktivitäten im Bereich PL 2.0 (wobei jede Gemeinde ihre eigenen Schwerpunkte setzen kann und soll, u.a. in welchen Themenfelder sie selbst aktiver bzw. weniger aktiv auftreten will).</p> <p>Als regionale Schnittstellen/ Aufgabenfelder bieten sich an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinsames Kommunizieren (Nutzung der regionalen Medien und des Kantons/ LEADER Atert-Wark für eine Kommunikation und Sensibilisierung über die Gemeindegrenzen hinaus, ggfalls sogar über die Region hinaus – LEADER-Regionalmagazin „Synérgie“, nationale LEADER-Kommunikationsstrategie)</li> <li>- Miteinander lernen: Ausweitung des kommunalen Beratungsangebot auf die regionale Ebene (größere „masse critique“ an Teilnehmer*innen, geteilter Organisations- und Kostenaufwand)</li> <li>- Voneinander lernen (Erfahrungsaustausch innerhalb der Region bezüglich konkreter Projekte im Bereich „bezahlbarer Wohnraum“, „innovative Projekte“ (Jugend-WGs, intergenerationelles Wohnen u.ä.), nachhaltiges Bauen, Aufwertung des Ortsbildes, Schaffung von Begegnungs-räumen etc.) – regelmäßig (regionales Wohnungsbauteam) oder periodisch (Vorstellung Best-Practice-Beispiele am Bildschirm oder als „visite des lieux“)</li> </ul> <p>Ebenfalls – in den regionalen Ansatz integriert und/ oder auch auf kommunaler Ebene – soll die Kommunikation und Verzahnung mit den übrigen Pakten (Klimapakt, Naturpakt) verstetigt werden.</p>	
<b>1.2 Objectifs</b>	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.

### 1.3 Responsables / Intervenants

*Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.*

Responsable	Collège des Bourgmestre et Echevins
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	Office Social du Canton de Redange
Intervenant	
Intervenant	

### 1.4 Prochaines étapes

*Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.*

Gründung regionale Arbeitsgruppe/ regionales Wohnungsbauteam	
Analyse der personellen Ressourcen im Réidener Kanton zur Unterstützung der kommunalen Wohnungsbaupakte	
Definition der Ziele und Handlungsfelder, die auf regionaler Ebene die kommunalen Anstrengungen ergänzen/ komplementieren könnten	
Erarbeitung von Aktionsvorschlägen prioritär in den Bereichen „Lernen“ und „Kommunikation“	
Definition von Zuständigkeiten und ggfalls Budget für den kurzfristigen Zeithorizont (im Organigramm/ im 5-Jahresplan der Gemeinde)	
Diskussionen/ Konzeptansätze für eine mittel- bis langfristige Regionalisierung des PL 2.0	

### 1.5 Liste des projets potentiels

*Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.*

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Regionaler Erfahrungsaustausch institutionalisieren (regionales Wohnungsbau-team, Best-Practice-Beispiele teilen, regionale Schulungen organisieren)	1	2	3	X		
„Pakt-Patt“: Verzahnung mit anderen Pakten durch	1	2	3	X		

periodisch-regelmäßige Treffen aller drei Gemeinde-Paktberater – kommunal und regional						
Regionales Wohnungsbaumarketing mit Info- und Sensibilisierungskampagnen	1		2		3	X
Langfristig: Strategieentwicklung hin zu einem regionalen PL 2.0 (eventuell mit kantonalem internen Logementsberater)	1		2		3	X

<b>1. Champs d'action</b>	
3	Kommunikation und Beratung
<b>1.1 Description</b>	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>Die Möglichkeiten, die der PL 2.0 als auch die zugehörigen Instrumente und Werkzeuge (GLS, aide à la pierre, remembrement urbain etc.) der Gemeinde, den Bürger*innen und auch den Promoteuren bietet, sind bis dato in der Gemeinde noch wenig bekannt. Auch wenn einige Veranstaltungen seitens des Ministeriums in der Region gut besucht waren – praktische Erfahrung im Bereich „Bezahlbarer Wohnraum“ ist bei der Gemeinde kaum vorhanden, und auch nur wenige Einwohner*innen (GLS) und auch nicht alle Promoteure kennen die Möglichkeiten und Pflichten, die im Zuge des PL 2.0 und den damit korrespondierenden Gesetzesänderungen auf sie zukommen.</p> <p>- Daher plant die Gemeinde eine umfassend Kommunikationsoffensive, um alle potenziell Beteiligten im Bereich „logements abordables“ umfassend zu informieren und auch für das aktive Mitmachen im bezahlbaren Wohnungsmarkt zu motivieren. Während Kommunikation und Sensibilisierung den ersten Schritt darstellt, um die Zielgruppe überhaupt auf das Thema „bezahlbaren Wohnraum“ aufmerksam zu machen bzw. von der generellen Notwendigkeit und auch den allgemeinen Chancen und Vorteilen der „neuen“ Instrumente des PL 2.0 zu überzeugen, zielt Beratung auf ein konkretes personenbezogenes (auf die potenzielle Baufläche/ Baulücke/ Leerstandsimmobilie betrachtetes) Angebot ab.</p> <p>- Daher ist auch eine abgestimmte Beratungsstrategie vonnöten</p> <p>In beiden Fällen ist ein strukturiertes Vorgehen unabdingbar, es müssen unterschiedliche Angebote für unterschiedliche Problemstellungen bereitgestellt werden, um die über die Kommunikationsoffensive „angefixten“ Bürger*innen und Bauträger in die Beratung zu bewegen, sie persönlich und mit ihrer konkreten Problemstellung „abzuholen“ und entweder direkt oder als Vermittler mit den jeweilig zuständigen/ geeigneten „Problemlösern“ zusammenzubringen.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe der Gemeinde mit geringer Personaldecke einerseits, und der hervorragenden interkommunalen Zusammenarbeit im Syndikat „Réidener Kanton“ mit einer eigenen Administration andererseits, stehen eine abgestimmte Vorgehensweise und eine Aufgabenteilung zwischen Gemeinde und Kanton im Vordergrund (auch vor dem Hintergrund, dass – ähnlich dem Klimapakt – eventuell mittelfristig die Gemeinden des Kantons einen gemeinsamen internen Logementsberater einstellen):</p> <p>Zwischen Gemeinde und Syndikat abgestimmte <u>Kommunikationsstrategie</u> - bestenfalls kaskadenartig (Gemeinde – lokale Kommunikation lokaler Aspekte/ Schwerpunkt, Réidener Kanton – regionale Kommunikation bei Themen, die in allen Gemeinden ähnlich sind), dabei</p> <p>- Nutzung unterschiedlicher „Kanäle“, sowohl hinsichtlich des Kommunikationswegs (print/ online/ direkte Ansprache) als auch der Art zu kommunizieren (andere „Ansprache“ für Private/ Professionelle, Flächen- oder Hausbesitzer*innen, junge oder ältere Zielgruppe o.ä.)</p> <p>- „Ansprache“ unterschiedlicher Zielgruppen (Bürger*innen als Leerstandsbesitzer*innen/ GLS oder Grundstückseigentümer*innen von Baulücken/ Baulückenaktivierung oder mit anderen zusammen PAP NQ-Flächen/ remembrement urbain)</p> <p>- Beratungsleistungen gerade für GLS seitens des regionalen Sozialamtes, zu denen Interessierte, die auf die Gemeinde verwiesen werden, vermittelt werden</p> <p>Zwischen Gemeinde und Syndikat abgestimmte <u>Beratungsstrategie</u> - ebenfalls kaskadenartig (Gemeinde – lokaler Ansprechpartner/ „Vermittler“, Réidener Kanton/ OSCARE/ Logements-berater – konkreter Berater, bei sonstigen Fragen Beratung von allen Seiten):</p>	

- GLS: Anbieten von allgemeinen GLS-Sprechstunden vor Ort (OSCARE kommt nach Wahl) bzw. online zu fixen Zeiten bzw. „on demand“ (Erstgespräche)
- Baulückenmobilisierung: Angebot von frühzeitigen Gesprächsrunden (Präsenz – online) mit den Interessierten sowie sonstigen wichtigen „Mitspielern“ (Gemeindepolitik, Behörden, MI, GLS, Office Social u.ä.) durch Logementsberater und Gemeinde
- PAP NQ: Beratung und Sensibilisierung der Bauträger durch Logementsberater und Gemeinde aufbauend bzw. zusätzlich zum „Plateforme“-Termin (u.a. nachhaltiges Bauen, Schaffung von logements abordables über den gesetzlich vorgesehenen Prozentsatz hinausgehend)
- Formation continue aller Beteiligten im Bereich der kommunalen öffentlichen Hand (Verwaltungspersonal, aber auch politische Entscheidungsträger) bezüglich "logements abordables", ggfalls auch Mitglieder\*innen der betroffenen „commissions consultatives“ auf kantonalem Niveau

## 1.2 Objectifs

*Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.*

A.2	La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.
E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.

## 1.3 Responsables / Intervenants

*Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.*

Responsable	
Intervenant	Collège des Bourgmestre et Echevins
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	

## 1.4 Prochaines étapes

*Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.*

Gründung Arbeitsgruppe	
Erarbeitung Kommunikations- und Beratungsstrategie	
Abstimmung im regionalen Kontext (was macht Gemeinde alleine, was läuft über Syndikat „Réidener Kanton“)	
Implementierung PL 2.0 in die klassischen und permanenten hauseigenen Medien (Gemengebuet, Homepage)	
Implementierung in die sozialen Medien (eigene Facebook- und Twitterkanäle, Gemeinde-App)	
Periodische Sonderformen (Flyer, Plakataktionen) und Veranstaltungen (Präsenz – Online)	
Institutionalisiertes Beratungsangebot (inhouse/ Kanton/ OSCARE)	

### 1.5 Liste des projets potentiels

*Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.*

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Erarbeitung einer kommunalen Wohnungsbau-Kommunikations- und Beratungs-strategie für bezahlbaren Wohnraum - für der Gemeinde mit der Region	1	2	3	X		
Laufende Kommunikation (Print-, online) zu PL 2.0-Themen	1	2	3	X		
Periodische Bürgerinformationsveranstaltungen (durch externe Expert*innen wie z.B. MI, GLS, Office Social, ...) und -Workshops	1	2	3	X		
Erstellung und Umsetzung "Fortbildungsprogramm logements abordables" (intern organisiert über Gemeinde, Kanton, .../ extern über INAP, MI, ...) für Gemeindepersonal und -politiker*innen	1	2	3	X		
Punktuelle Informationskampagnen (Flyer, Plakataktionen, Podcast, Video auf Homepage o.ä.)	1	2	3	X		
Einbindung eines externen Juristen, juristische Begleitung erster gemeindeeigener Projekte im Bereich „logement abordable“	1	2	3	X		
Integration des Logementsberaters in Bauleitplanverfahren (PAG, PAP NQ, Baugenehmigungen im Rahmen von PAP QE)	1	2	3	X		

1. Champs d'action	
4	Schaffung von logements abordables
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>Die Gemeinde ist bereit, sich der Aufgabe der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu stellen. Allerdings wird der Anteil an erwarteten Bauflächen, die über Art.29bis des Städtebaugesetzes im Rahmen von zukünftigen PAP NQ der Gemeinde zur „Cession“ angeboten werden, als nicht sehr hoch eingeschätzt, weil im aktuellen PAG nur eine überschaubare Anzahl an PAP NQ vorhanden ist und es sich überwiegend um kleine Flächen handelt.</p> <p>- Sollte der PAP „Zehrenheck“ verwirklicht werden (Fläche der Gemeinde, die an einen Promoteur verkauft werden wird), kann sich die Gemeinde vorstellen, den über Art.29bis abzugebenden BGF-Anteil selbst zu verwirklichen (oder an einen öffentlichen Bauträger abgibt)</p> <p>Innerhalb der Gemeinde bestehen bereits Überlegungen, besondere Wohnformen zu fördern oder sogar selbst zu initiieren, sowohl bezüglich einzelner Bevölkerungsschichten (Jugendliche, Jobstarter*innen, 3. Alter, Menschen mit Handicap u.a.) als auch intergenerationell - sowohl klassisch (Wohnungen) als auch besonders (WG, „Cohabit'Age“, Tiny Houses, ...). Auch hier könnte die Abgabefläche des PAP „Zehrenheck“ ins Spiel kommen.</p> <p>Weitere Anstrengungen – z.B. über Ankäufe – sind aufgrund der angespannten Haushaltslage nur schwer zu verwirklichen.</p> <p>Bei allen Neubauprojekten – sei es gemeindeeigenen oder privaten – soll großen Wert auf die ökologische Wohnqualität und ein hochwertiges städtebauliches Umfeld gelegt werden (gute Freiraumplanung, Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen, regenerative Energieversorgung, Nutzungsmischung, Mischung unterschiedlicher Wohntypologien, ...).</p> <p>Auch die Nutzung von Leerständen schafft Wohnraum, weswegen die Gemeinde den GLS-Ansatz unbedingt unterstützt.</p> <p>- Hier soll in einer ersten Phase über Kommunikation und Sensibilisierung ein Verständnis bzw. das Interesse der Leerstandsbesitzer*innen an GLS geweckt werden.</p> <p>- In einer zweiten Phase kann und möchte die Gemeinde als „Networker“ auftreten, und interessierte Wohnungsbesitzer*innen mit GLS-konventionierten Einrichtungen zusammenbringen. Das kantonale Sozialamt spielt hier eine zentrale Rolle, wobei die Gemeinde den Ausbau des gerade gegründeten „service logement“ beim „Office Social“ unbedingt unterstützt.</p> <p>In welchem Umfang die Gemeinde darüber hinaus aktiv wird, wird sich zeigen. Denkbar ist hier insbesondere die Nutzung der aktuell über den Schulneubau „geschaffene“ Pool an leerstehenden Gebäuden, die eventuell partiell für sozialen oder bezahlbaren Wohnraum genutzt werden könnten.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.1	La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.
A.2	La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des

	immeubles inoccupés.					
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.					
<b>1.3 Responsables / Intervenants</b>						
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>						
Responsable						
Intervenant	Collège des Bourgmestre et Echevins					
Intervenant						
Intervenant						
Intervenant						
Intervenant						
Intervenant						
<b>1.4 Prochaines étapes</b>						
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>						
Erste Treffen der Arbeitsgruppe („technisches“ Logementsteam mit Sekretariat, Technischer Dienst, Urbanismusbüro, Logementsberater) und/ oder „großes“ Logementsteam (zusätzlich CBE)						
Analyse der personellen Ressourcen (zeitlicher Spielraum der Beschäftigten in der Verwaltung im Hinblick auf eine verstärkte „Bautätigkeit“)						
Bestands- und Bedarfsanalyse (u.a. was über Art. 29bis auf die Gemeinde zukommt)						
Definition der internen Organisation für Bau und Betrieb (Schaffung eines eigenständigen internen „Service logement“ und/ oder Betreuung von Bau und Betrieb durch bestehende Abteilungen und/ oder Outsourcing von Bau, Betrieb und Verwaltung)						
Definition der internen Organisation für den verwaltungsstrukturellen Rahmen (Konventionierung, Anfrage von Subsidien etc.)						
<b>1.5 Liste des projets potentiels</b>						
<i>Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.</i>						
<b>Titre</b>	<b>Catégorie de mesure</b>					<b>Localisation</b>
Schaffung besonderer Wohnformen (z.B. intergenerationelles Wohnen, Job-Starter*innen-WG, Jugend-WG o.ä.) – prioritär für Einheimische	1	X	2		3	

Punktuelles Nutzen der „Cession“ bei Art. 29bis (im Rahmen der personellen und finanziellen Mittel) und somit Bau von Wohnungen auf Basis von Art.29bis mit dem Fokus auf Vermietung	1	X	2		3	
Prüfung hinsichtlich eines eigenständigen Verwaltens des geschaffenen Pools an „logements abordables“	1		2		3	X
Anlegen eines Flächenpools (auch zum Tausch), z.B. Ankauf von Grundstücken, Ankauf von Häusern, Nutzung des Vorkaufsrechtes	1	X	2		3	
Eventuell Schaffung eines regionalen „service logement“ (u.a. Verwaltung, Beratung, Kommunikation)	1		2		3	X
Analyse, welche Gemeindegebäude (Leerstand, untergenutzt) für bezahlbaren Wohnraum bzw. innovative Wohnformen nutzbar wären	1		2		3	X

1. Champs d'action	
5	Leerstands- und Baulückenmanagement
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p><u>Leerstehende Gebäude</u> im Allgemeinen bzw. leerstehende Wohnungen im Speziellen stellen ein unterschätztes und ungenutztes Potenzial auf dem Wohnungsmarkt dar. Gerade in den ländlichen Gemeinden mit einem hohen Einfamilienhausanteil ist das Potenzial meist unbekannt - im Sinne von noch nicht evaluiert worden (z.B. Anzahl und Ort meist unbekannt - im Gegensatz zum vorhandenen Baulandpotenzial via Raum+ bzw. PAG/ EP1) - die Einschätzungen seitens der Gemeinde hinsichtlich der Quantität sind vage und ungenau.</p> <p>Gerade in den ländlichen Gemeinden abseits der Hauptachsen wird auch ein gewisser struktureller Leerstand (Gebäude, die schon längere Zeit leer stehen), vermutet – gerade dann, wenn die Hauseigentümer*innen sterben/ in Betreuungseinrichtungen wechseln und die Erben sich nicht schlüssig sind, was mit dem (Eltern-) Haus zu tun ist.</p> <p>Daher soll in der Gemeinde in einem ersten Schritt versucht werden, eine Leerstandsliste zu erstellen via GesCom (Abgleich des „registre des immeubles“ mit dem Melderegister, anschließend Plausibilitätskontrolle durch CBE und Gemeindeverwaltung, was in kleinen Gemeinden, wo „jeder jeden kennt“, machbar erscheint).</p> <p>Neben den leerstehenden Gebäuden bilden auch die vorhandenen <u>Baulücken</u> bzw. innerörtliche Freiflächen (PAP NQ) im Perimeter bzw. in für Wohnen vorgesehenen Bauzonen ein teils erhebliches Potenzial für den Wohnungsbau. Im Gegensatz zum Leerstand sind die Potenziale meist über die „étude préparatoire“ des PAG sowie das Programm Raum+ bekannt, auch wenn sich die vorhandenen Daten in der Gemeinde auf klassische Baulücken beschränken (Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden oftmals weder im PAG noch in Raum+ analysiert).</p> <p>Sobald solche Erhebungen durchgeführt worden sind, hat die Gemeinde diverse Handlungsoptionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Je nach Umfang der ermittelten Leerstände/ Baulücken (quantitativer Aspekt) kann die Gemeinde in Ihrer PL 2.0-Strategie ein größeres oder geringeres Gewicht auf das Baulücken- und Leerstandsmanagement legen</li> <li>- Je nach Eigentümer*innen (qualitativer Aspekt) können diese bewusst und direkt angesprochen werden und hinsichtlich eines aktiven Handelns motiviert und unterstützt werden (u.a. „Vermittlung“ an den „service logement“ des regionalen Sozialamtes OSCARE oder an den FdL).</li> </ul> <p>Wichtig dabei ist, dass die korrespondierenden Kataster digital erstellt und aktuell gehalten werden.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.

E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

### 1.3 Responsables / Intervenants

*Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.*

Responsable	
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	Collège des Bourgmestre et Echevins
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	Office Social du Canton de Redange
Intervenant	

### 1.4 Prochaines étapes

*Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.*

Gründung Baulücken- und Leerstandsmanagement-Team	
Bestandserfassung durch Verschneidung „registre des immeubles“ mit Melderegister bzw. Analyse der EP des PAG	
Digitalisierung bzw. graphische Aufbereitung im Gemeinde-GIS und/ oder Raum+ - und kontinuierliche Pflege	
Verbindung zur Kommunikations- und Beratungsstrategie (u.a. Informationen zu „logements abordables“ bzw. GLS - Funktionsweise, Ansprechpartner, ...)	

### 1.5 Liste des projets potentiels

*Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.*

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Erstellung Baulücken- und Leerstandskataster	1	2	3		X	
Erarbeitung einer kommunalen Baulücken- und Leerstandsmanagementstrategie für bezahlbaren	1	2	3		X	

Wohnraum in der Gemeinde						
Gründung und Pflege eines Netzwerkes mit FdL und GLS-konventionierten Agenturen (Zusammenbringen FdL bzw. GLS-Eigentümer*innen, Werbung, Sprechstunden, ...)	1		2		3	X
Mehrjahresplan (Finanzen) für den Ankauf von Flächen und Gebäuden, die für die Gemeinde strategisch wichtig sind/ sein könnten (für Wohnungsbau, innovative Wohnformen und/ oder sonstige öffentliche Zwecke)	1	X	2		3	

1. Champs d'action	
6	Kommunale Infrastruktur 2035
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>Alle Gemeinden des Großherzogtums sehen sich mit der Herausforderung konfrontiert, dass die kommunalen Infrastrukturen mit der stetig wachsenden Einwohner*innenzahl Schritt halten müssen, sowohl in den Bereichen der schulischen, kulturellen, technischen sowie Sport- und Freizeitinfrastruktur.</p> <p>Der Gemeinde Wahl hat in diesem Bereich Nachholbedarf. Sie muss Vorkehrungen treffen, dass auch kurz-, mittel- und langfristig die kommunalen Einrichtungen quantitativ und qualitativ hochwertig ausgestattet sind, um den Einwohner*innen bestmögliche Bürger*innendienste anbieten zu können. Denn das Bevölkerungswachstum wird weiter zunehmen – forciert auch durch den PL 2.0, der eine verstärkte Wohnbautätigkeit vor Ort fordert und fördert.</p> <p>Daher ist die Gemeinde in einigen Teilbereichen schon in der Planungsphase, in anderen schon in der Umsetzung hinsichtlich der Weiterentwicklung der kommunalen Infrastrukturen (schulische Infra-struktur ist auf Stand, eine Sporthalle ist nicht vorhanden, aber notwendig, der CIS ist räumlich beengt, Kirchen und Kulturzentren stark renovierungs- bzw. teils sanierungsbedürftig, Freiluft- Sport- und Freizeiteinrichtungen fehlen zum Teil, Kanalnetz und Kläranlagen müssen gebaut werden).</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.

E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.
-----	--

### 1.3 Responsables / Intervenants

*Définir les responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.*

Responsable	
Intervenant	Collège des Bourgmestre et Echevins
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	

### 1.4 Prochaines étapes

*Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.*

Bedarfsanalyse (Gegenüberstellung prognostiziertes Bevölkerungswachstum – quantitativer und qualitativer Zustand der jeweiligen kommunalen Infrastrukturen)	
Erstellung Prioritätenliste für die kommenden Jahre auf Basis der Ergebnisse der Bedarfsanalyse	
Diesbezügliches Update des „plan quinquennal“	
Bildung von gemeindeinternen Planungsteams für die verschiedenen Projekte (dort, wo noch nicht geschehen)	
Beauftragung von externen Expert*innen (dort, wo noch nicht geschehen)	
Strukturierung der jeweiligen Planungsprozesse mit jeweiliger Timeline	
Beginn der konkreten Planungsphase	

### 1.5 Liste des projets potentiels

*Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.*

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	X	2		3	
Anpassung der Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen an den künftigen Bedarf/ die Einwohner*innenentwicklung	1	X	2		3	
Anpassung der Verwaltungsinfrastrukturen an den künftigen Bedarf/ die Einwohner*innenentwicklung	1	X	2		3	

Anpassung der Sport- und Freizeitinfrastrukturen an den künftigen Bedarf/ die Einwohner*innenentwicklung (u.a. Ankauf Thillenvogtei für Kultur und Tourismus, Neubau Multifunktionssporthalle, Beachvolleyballfelder, Buvette Fußball)	1	X	2		3	
Umnutzung von potenziellen gemeindeeigenen Leerständen für Vereine/ als soziale Treffpunkte (u.a. Umnutzung Kirchen, Umbau CC Wahl/	1	X	2		3	
Analyse und ggfalls Anpassung des verwaltungsinternen „Organigramms“	1		2		3	X
Ausbau der „sanften Mobilität“ (Fuß- und Radwegeinfrastrukturen) bzw. alternativer Mobilitätsformen und -infrastrukturen	1		2	X	3	
Ausbau der regenerativen Energien bei der Schaffung von logements abordables (z.B. Gebäude mit PV, Wärmepumpen, Thermosolar/ bei Baugebieten mit logements abordables eventuell Wärmenetze, Energie- und Wärmespeicher etc.)	1	X	2		3	

1. Champs d'action	
7	Wahl – total sozial
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>Die Gemeinde hat den Anspruch an sich selbst, die Rahmenbedingungen für ein besseres und sozialeres Zusammenleben kontinuierlich zu stärken, quantitativ und qualitativ zu verbessern und intensiver auf gesamtgesellschaftliche Entwicklungen einzugehen (zunehmende Überalterung, Attraktivierung des Ländlichen Raums gerade für Jugendliche, Inklusion unterschiedlicher Bevölkerungs- und Altersschichten allgemein und benachteiligter Bevölkerungsgruppen im Speziellen etc.). Einige dieser Aufgaben wurden bereits konkret angegangen, andere sind noch in der Ideenfindungsphase bzw. sollen mittelfristig auf die Tagesordnung kommen.</p> <p>- Vereinssäle sind aktuell in fast allen Ortschaften vorhanden („drinnen“) – teils jedoch in einem suboptimalen Zustand. Es besteht jedoch der Wunsch, weitere bzw. attraktivere Kultursäle/ „Tiers-Lieux“ zu schaffen. Dort könnten Vereine oder Kommissionen sich treffen und ihre Aktivitäten durchführen, hier könnten aber auch Einzelpersonen/ Personengruppen aller Altersklassen die Möglichkeit haben, einzelne/ periodisch wiederkehrende Veranstaltungen mit „sozialem Hintergrund“ durchführen zu können („Bürger*innen-Café“/ „Uucht“, „Food-Sharing-Delivery-Day“, Weiterbildungskurse, ...).</p> <p>- Öffentliche Spiel- und Freibereiche <u>draußen</u> sind in der jüngsten Vergangenheit schon „auf Stand gebracht“ worden, eine kontinuierliche Weiterentwicklung ist hier – quantitativ wie qualitativ - geplant (Aufwertung, Renovierung, Anpassung der Spielmöglichkeiten auf verschiedene Altersgruppen etc.).</p> <p>- Um die Attraktivität der Gemeinde für <u>Jugendliche</u> (gerade diejenigen, die noch nicht motorisiert sind) zu stärken, verfügt die Gemeinde bereits über einen „Club des Jeunes“, der aktuell in der alten Schule in Grevels untergebracht ist. Dieser soll sukzessive aufgewertet werden, die Schaffung zusätzlicher Treffpunkte für Jugendliche in den Ortschaften ist ebenfalls denkbar.</p> <p>- Im Bereich der besonderen Wohnformen prüft die Gemeinde, ob ein Teil des PAP „Zehrenheck“ für gemeinschaftliche Wohnformen umnutzbar wären. Auch die „Maison Rausch“, sollte ein Ankauf zustande kommen, wäre als große Sozialwohnung, WG und/ oder Wohnformen für Sozialinitiativen denkbar. Auch das alte Pfarrhaus in Wahl würde sich ob der Größe und des Grundrisses für eine kleine WG anbieten – ob speziell für Jugendliche, Jobstarter*innen, Rentner*innen oder intergenerationell bleibt zu prüfen. Eine mögliche Bereitstellung weiterer Räumlichkeiten der Gemeinde für Sozial- oder Flüchtlingswohnungen (was schon praktiziert wird) soll ebenfalls geprüft werden.</p> <p>Allgemein soll eine gute soziale Mischung in der ganzen Gemeinde angestrebt werden über die Schaffung unterschiedlicher Wohntypologien und Wohnformen.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
B.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	
Intervenant	

Intervenant	Collège des Bourgmestre et Echevins
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	Office Social du Canton de Redange

#### 1.4 Prochaines étapes

*Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.*

Bedarfsanalyse – eventuell mit Bürger*innenbeteiligung („was wünschen Sie sich als Angebote in Ihrer Gemeinde/ Ortschaft ?“)	
Erstellung Prioritätenliste für die kommenden Jahre auf Basis der Ergebnisse der Bedarfsanalyse	
Diesbezügliches Update des „plan quinquennal“	
Bildung von gemeindeinternen Planungsteams für die verschiedenen Projekte (dort, wo noch nicht geschehen)	
Beauftragung von externen Expert*innen (dort, wo noch nicht geschehen)	
Strukturierung der jeweiligen Planungsprozesse mit jeweiliger Timeline und – bei Bedarf – Bürger*innenbeteiligung	
Beginn der konkreten Planungsphase	

#### 1.5 Liste des projets potentiels

*Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.*

Titre	Catégorie de mesure						Localisation
	1	X	2		3		
„Tiers-Lieux“ in Kirchen/ leerstehenden Gebäuden	1	X	2		3		
Ankauf/ Umnutzung eigener Gebäude für Sozialinitiativen (z.B. Op der Schock für Wohnräume und/ oder Ateliers)	1	X	2		3		
Realisierung weiterer attraktiver öffentlicher Einrichtungen, Plätze, Spiel- und Er-holungsflächen, die als wichtige Begeg-nungsräume und Treffpunkte das Zusammenleben in der Gemeinde aktiv begünstigen (u.a. Thillenvogtei)	1		2	X	3		
Analyse des kommunalen Gebäudepools (bzw. potenzielle Akquisen) hinsichtlich Disponibilität und Eignung als Sozial- und/ oder Flüchtlingswohnung	1		2	X	3		

<b>1. Champs d'action</b>	
8	WWW – Wëlle Westen Wahl
<b>1.1 Description</b>	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>Die Gemeinde will verstärkt darauf hinarbeiten, dass sie sich als attraktiver, lebens- und liebenswerter Wohn- und Arbeitsstandort präsentiert. Daher wurden und werden auch zukünftig verstärkt Anstrengungen unternommen, den Öffentlichen Raum als wichtige Begegnungsräume und Treffpunkte für ein besseres Zusammenleben in der Gemeinde kontinuierlich aufzuwerten sowie quantitativ und qualitativ zu verbessern. Auch hinsichtlich der Wohnumfeldverbesserung und der geplanten / gewünschten touristischen Angebote („Slow Tourism“) auf kantonalem Niveau spielt dies eine wichtige Rolle. Einige dieser Aufgaben wurden bereits konkret angegangen, andere sind noch in der Ideenfindungsphase bzw. sollen mittelfristig auf die Tagesordnung kommen.</p> <p>- Die gestalterische und nutzungsstrukturelle Aufwertung des Öffentlichen Raumes betrifft den Bestand. In diesem Sinne sollen eine Überprüfung und ggfs. Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Plätze erfolgen. Teils wurde dies schon angegangen und umgesetzt, andere Bereiche stehen noch aus. Ideen dazu hat die Ideenwerkstatt Grosbous-Wahl 2025 bereits geliefert (Aufwertung/ Neuanlage von Spielplätzen, Schaffung Beachvolleyballfelder, Schaffung von „Tiers-Lieux“ (eventuell in den Kirchen oder den leerstehenden kommunalen Gebäuden).</p> <p>- Aber auch bei geplanten Neubauprojekten soll auf die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raums hingewirkt werden (ökologisch-klimaschützende Gestaltung/ Ausbildung der öffentlichen Freiräume im Kontext von PAP NQ hin zu Spiel- und Aufenthaltsräumen, qualitativ hochwertige Planung der halböffentlichen Gemeinschaftsflächen bei Residenzen – sowohl der Freiflächen als auch im Gebäude durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen für die Hausgemeinschaft o.ä.). Bei allen Neubauprojekten – sei es gemeindeeigenen oder privaten – soll daher großen Wert auf die ökologische Wohnqualität, ein hochwertiges städtebauliches Umfeld (gute Freiraumplanung, Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen, Nutzungsmischung, Mischung unterschiedlicher Wohntypologien, ...) und eine nachhaltige Bauweise (Verwendung nachhaltiger, einheimischer, energieextensiver und „zirkulärer“ Materialien und Bauweisen) gelegt werden. Je nachdem, wie aktiv die Gemeinde am PAP „Zehrenheck“ beteiligt sein wird, sollen viele dieser Ideen/ Forderungen daran umgesetzt werden (quasi als Vorzeigeprojekt der Gemeinde):</p> <p>Bei solchen Planungen möchte die Gemeinde – wie in jüngster Vergangenheit schon praktiziert – die Bürger*innen möglichst intensiv in den Planungsprozess einbeziehen. Bei einigen Projekten wäre auch die Umsetzung einer Bürger*innen-Partizipation denkbar und wünschenswert („chantier Participatif“ z.B. bei Spielplatzumgestaltungen), da dies die soziale Kohärenz steigert. Beispiele, dass dies in der Gemeinde Wahl funktionieren kann, hat die „Aktionsschmëtt“ schon mehrmals bewiesen.</p> <p>Auch eine Aufwertung der Nahversorgungs-Infrastruktur liegt der Gemeinde am Herzen, was durch die sehr ländliche Lage abseits der Hauptstraßen und die sehr geringe Größe der Ortschaften schwierig umzusetzen ist. Allerdings könnten alternative Versorgungsangebote („Regiomaten“, Delivery-Angebote etc.) bzw. Sonderformate (u.a. Foodsharing) auch in einer kleinen Gemeinde umsetzbar sein.</p>	
<b>1.2 Objectifs</b>	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
<b>1.3 Responsables / Intervenants</b>	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	

Responsable	Collège des Bourgmestre et Echevins
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	
Intervenant	

#### 1.4 Prochaines étapes

*Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.*

Bedarfsanalyse – eventuell mit Bürger*innenbeteiligung („was wünschen Sie sich als Angebote in Ihrer Gemeinde/ Ortschaft ?“)	
Erstellung Prioritätenliste für die kommenden Jahre auf Basis der Ergebnisse der Bedarfsanalyse	
Diesbezügliches Update des „plan quinquennal“	
Bildung von gemeindeinternen Planungsteams für die verschiedenen Projekte (dort, wo noch nicht geschehen)	
Beauftragung von externen Expert*innen (dort, wo noch nicht geschehen)	
Strukturierung der jeweiligen Planungsprozesse mit jeweiliger Timeline und – bei Bedarf – Bürger*innenbeteiligung	
Beginn der konkreten Planungsphase	

#### 1.5 Liste des projets potentiels

*Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.*

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	X	3		
Schaffung von Begegnungszonen/ „zones de rencontres“ sowie attraktive Straßenraumgestaltungen im öffentlichen Raum	1	2	X	3		
Ausbau/ Aufwertung kommunales/ regionales Radwegenetz (innerhalb der Ortschaften der Gemeinde, ortschaftsverbindend wie z.B. Grevels – Heispelt, Anschluss an geplante PC25)	1	2	X	3		
Schaffung/ Aufwertung/ Ausbau von Spiel- und Sportplätzen/ Parks/ Fitnessplätzen	1	2	X	3		
Unterstützung bei der potenziellen Ansiedlung von Geschäften, Dienstleistern, Versorgungsstrukturen	1	X	2	3		

etc.						
Maßnahmen zur allgemeinen Aufwertung/ zum Ausbau öffentlicher Freiflächen – sowohl zur Stärkung des Wohnumfelds als auch der touristischen Qualität der Gemeinde	1		2	x	3	