

Nachhaltig Wohnraum planen
LAG „Zwischen Weser und Göhl“

Handlungsvorschläge für ein nachhaltiges Wohnen in Ostbelgien



Maßnahmenkatalog der WFG Ostbelgien

Mit Unterstützung
der

Wallonie



Ostbelgien
Mit Unterstützung
der Deutschsprachigen
Gemeinschaft Belgiens

WFG Ostbelgien VoG
Wirtschafts- und Regionalförderung
Ostbelgien

Zwischen
WESER und
GÖHL

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.



● ●	1. Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen	• Unterstützung von Baugemeinschaften zur Schaffung nachbarschaftlich orientierten Wohneigentums _____	3
●	2. Grund & Boden	• Verschiedene Lösungen zum Umgang mit der immer knapper werdenden Ressource Bauland _____	4
●	3. Konzeptvergabe von Grundstücken nach Qualitätskriterien	• Vergabe von Grundstücken nach transparenten Qualitätskriterien _____	5
● ●	4. Naturnahe Freiräume im Dorf und Quartier gemeinsam gestalten	• biodiverse Gestaltung von Freiflächen, gemeinschaftliche, naturnahe Freiraumgestaltung _____	6
● ● ● ●	5. Tiny Houses	• Reduzierung, Vereinfachung, Naturnähe und auch Nachhaltigkeit. _____	7
● ● ●	6. Grüne Infrastruktur / Landschaftsanalyse	• Instrumente zur Bewertung von Flächen und grünen Infrastrukturleistungen _____	8/9
● ●	7. Fonds für bezahlbares Eigentumswohnen	• Günstiger Preise des Baulandpreises und Schutz vor Spekulationen _____	10
● ● ●	8. Ressourcensparendes Bauen	• Nachhaltig von Herstellung, über Nutzung, bis zur Entsorgung _____	11
●	9. Infomaterial Biodiversität beim Bauen	• Informationsmaterial zur Verbesserung der Biodiversität an Gebäuden _____	12
● ●	10. Bürgerschaftliche Quartiersentwicklung	• Aufwertung von Wohngebieten durch Förderung des bürgerschaftlichen Engagements _____	13/14
●	11. Leerstandsberatung	• Informations- und Beratungsangebot für Eigentümer leerstehender Gebäude _____	15
●	12. Informations- und Beratungsangebot für Eigentümer leerstehender Gebäude	• Reduzierung der hohen Fehlbelegungsrate im öffentlichen Wohnungsbau _____	16/17
●	13. Kommunikation und Sensibilisierung zur Baukultur	• Sensibilisierungsmaßnahmen zur Baukultur (Qualität im Bauen, Wohnen, Raumordnung) _____	18
●	14. Labelisierung von Wohnungen im Öffentlichen Wohnungsbau	• Reduktion von Ungerechtigkeiten bei der Wohnungsvergabe durch Labelisierung der ÖWOB-Wohnungen _____	19
● ●	15. Fachliche Begleitung von Selbstbauprojekten	• Unterstützung von Selberbauern durch Info-Material _____	20
●	16. Schulprojekt: Baukultur	• Unterrichtseinheiten, bei denen sich Schüler mit den Themen Baukultur, Innenentwicklung, Umbauen und gemeinsam Wohnen beschäftigen _____	21
● ●	17. Realisierung eines gemeinsamen Pools an Fachkräften	• Etablieren einer Funktionsweise, über die sich Ministerium/en und Gemeinden Fachkräfte im Bereich Raumordnung und Wohnen miteinander teilen können _____	22
●	18. Kampagne "Weniger Wohnraum - Mehr Lebensqualität"	• Sensibilisierung der Bürger (v.a. der Altersgruppe 55+) dafür, sich wohnlich zu verkleinern _____	23
	19. Umbauberatung	• Erstberatungsangebot für Eigentümer untergenutzter Immobilien _____	24
●	20. Erstberatungsangebot für Eigentümer untergenutzter Immobilien	• Förderung der räumlichen Durchmischung von normalem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau _____	25

Legende

● Gemeinschaft	● Resource Land	● Naturschutz	● Urbanismus
● Baukultur	● Wohnungswesen	● Bauwirtschaft	

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 1

Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen



Region: Ostbelgien

Redaktion: Björn Hartmann (WFG)

Hintergrund und Zielsetzung: Gemeinschaftliches Wohnen bietet die Möglichkeit,

- nachbarschaftlich orientierten Wohnraum gemeinsam und selbstbestimmt zu schaffen, zu gestalten und zu verwalten,
- günstiger und nachhaltiger zu bauen durch effiziente Bauweisen und Grundstücksnutzung, durch höhere bauliche und soziale Dichte, durch gemeinschaftliche nutzbare Flächen, durch Selbstbauleistungen und durch Entfall von Gewinnspannen und Maklerkosten,
- ein vielfältiges Wohnumfeld durch soziale Mischung von Familien, Senioren, Menschen mit besonderem Bedarf zu schaffen (Inklusion und Vielfalt als Gegenkonzept zu Vereinzelung und überforderter Kleinfamilie).

Beschreibung: In einer Baugemeinschaft schließen sich mehrere Menschen als gleichberechtigte Bauherren zusammen, um auf einem gekauften / gepachteten Grundstück gemeinsam zu bauen.

Auf dem Land bietet gemeinschaftliches Wohnen ("Cohousing") auch Vorteile durch die Integration von Konzepten für Mobilität und Selbstversorgung. Auch die Integration / Kombination unterschiedlicher Nutzungen wie Arbeiten ("=Coworking"), Ferien, Kultur, temporäre Vermietung) (= "Coliving") bringt neue Ideen zu Lebens- und Arbeitsqualität auf dem Land (und im Austausch mit der Stadt) und neue soziale Mischungen .

Für eine Baugemeinschaft ergeben sich interessante und vorteilhafte Ansätze zur

- **Organisation und Finanzierung:** als Eigentümergemeinschaft, als VoE oder als Genossenschaft (société coopérative). Weitere Möglichkeiten sind die Rechtsform der Stiftung, oder die Unterstützung durch n Fonds und / oder Crowd-funding.
- **Grundstücks-Akquisition:** durch Erbpacht oder Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe zielt auf soziale und Bauqualität im Gegensatz zur Gewinnmaximierung ab. Die Erbpacht bietet erhebliche finanzielle Vorteile für Baugemeinschaften, aber auch für andere Nutzer und auch für die Gemeinden bzw Privateigentümer selbst. Zur Erbpacht und zur Konzeptvergabe wurden im Rahmen des Programms weitere Projektsteckbriefe mit Lösungsansätzen erstellt, die interessierten Gruppen zugänglich gemacht werden.

Wohnprojekte von Baugemeinschaften sind auch **im öffentlichen Interesse**, da

- sie grundsätzlich Kosten- und flächensparenderen sowie nachhaltigeren Wohnraum schaffen als am raschen Verkauf von Wohnungen interessierte Promotoren ,
- sie Nachbarschaft bauen und die Nachbarschaft stärken,
- sie Generationen verbinden und der sozialen Vereinzelung entgegen wirken,
- sie lokale und nachhaltige Wirtschaftsweisen und Lebensformen produzieren.

Aus diesem Grund empfehlen wir auch, Baugemeinschaften auch durch Gemeinden und das Ministerium öffentlich zu fördern:

- z.B. durch ein Beratungsangebot zu Organisations- und Finanzierungsformen,
- z.B. bei der Grundstücksvergabe (Konzeptvergabe, Erbpacht, Beispiel Aachen),
- z.B. Erleichterungen zum Stellplatznachweis bei Bauanträgen bei Mobilitätsprojekten,
- z.B. durch Integration von Öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
- und andere geeignete Maßnahmen.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

Diverse Gruppen entstehen aus privater Initiative heraus. Grundsätzlich sollten zur Unterstützung öffentliche Angebote entwickelt und kommuniziert werden, und Gruppen in der Entstehung und bei Realisierung ihres Projektes unterstützt werden, um Gemeinschaftliches Wohnen zu fördern.

Mögliche Maßnahmen:

- Sensibilisierungsmaßnahmen wie Exkursionen und Infoabende
- Erstellung von Informationsmaterial zu Rechts- und Finanzierungsformen
- Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften: Jede Gemeinde sollten ein entsprechendes Grundstück anbieten können. Auch bestehende Gebäude, zb Höfe oder auch Gewerbebauten können attraktive Möglichkeiten bieten
- Einrichtung einer Beratungs- und Koordinationsstelle



Region: Ostbelgien **Redaktion:** Björn Hartmann (WFG)

Hintergrund und Zielsetzung:

Boden ist keine Ware, sondern ein Gemeingut. Er ist nicht unbeschränkt verfügbar, sondern endlich! "Grund und Boden" betrifft Lösungen, wie wir mit der immer knapper werdenden Ressource Bauland umgehen können. Die aktuelle Problematik:

- Der bislang unaufhaltsame Landschafts- und Umweltverbrauch muss gestoppt werden, um die natürlichen Lebensbedingungen zu erhalten;
- Die Spekulation mit Grund und Boden gefährdet zunehmend den sozialen Frieden. Grundstücke werden immer teurer und immer kleiner, weil immer weniger freie Baugrundstücke angeboten werden.

Außerdem bedienen Neubauprojekte fast ausschließlich nur das Marktsegment teurer Wohnungen, das für Familien mit mittlerem Einkommen kaum erschwinglich ist. Die Folgen sind: kein ausreichendes Angebot für diese Zielgruppe(n), sowie weniger vielfältige Wohnumfelder mit weniger sozialer Durchmischung. Ein weiteres Problem ist die dabei gängige Lösung, Wohnungen als Teileigentum zu verkaufen. Weiterentwicklungen wie Umnutzung, Nachverdichtung oder Neubau nach Ablauf der Lebensdauer können von einzelnen Teileigentümern blockiert werden.

Die im Folgenden skizzierten Lösungen zeigen Auswege aus dieser Situation hin zu einem vielfältigeren und den Bedürfnissen der Bevölkerung besser angepassten Bau- und Wohnungsbestand.

Lösungsvorschläge: Beschreibung / Verfahren / ggf. Link zu weiterführenden Informationen

- 1. Erbpacht:** (Bail emphytéotique): Grundstücke werden nicht verkauft, sondern langfristig (üblich 27-99 Jahre) zu einem geringen Pachtzins (üblich 0,5-3% des geschätzten Wertes) verpachtet. Der Pächter kann das Grundstück wie ein Eigentümer nutzen und bebauen. Der Pachtvertrag kann verlängert werden. Im Falle des Ablaufs des Pachtvertrags wird der Restwert der Investitionen des Pächters geschätzt und zurückerstattet. Vorteil für den Pächter sind deutlich geringere Investitionskosten gegenüber einem Kauf, Vorteil für den Verkäufer ist die langfristige Gestaltungsoption. Für die Vergabe von Grundstücken aus öffentlicher Hand wird häufig Erbpacht empfohlen.
Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht kann einen entscheidenden Beitrag sowohl für kostengünstigeren Wohnraum und für mehr soziale Teilhabe an Wohnungseigentum. Sie bewahrt langfristig die Gestaltungsfähigkeit der Gemeinden und entzieht Boden der Spekulation.
Da viele Bauwillige den eigenen Grund und Boden für die einzige Möglichkeit und Grundvoraussetzung halten, sind Informations- und Sensibilisierungsmaßnahmen sinnvoll. Verfahren: Sensibilisierungsmaßnahmen, Infoblatt, bei Abschluss Notarvertrag.
- 2. Konzeptvergabe:** Grundstücke werden nicht an den Meistbietenden Interessenten verkauft (wie normalerweise bei Öffentlichen Verkäufen üblich), sondern nach Bewertung von vorher als Auflage kommunizierten Qualitätskriterien (z.B. Nutzungsaufgaben wie barrierefreie Wohnungen oder Baugemeinschaft, technische Auflagen wie Energieverbrauch): siehe Steckbrief Nr. 3
Verfahren /Link: "Attribution sur la base des critères"
- 3. Nachverdichtung**
Vorschlag zur baurechtlichen Erleichterung von Nachverdichtung (z.B. durch Baulückenschließung, Bauen in 2. Reihe, Anbauten auf der Grenze, Dorfrandausbildung, Aufstockungen, ggf. auch in Parzellierungen), als Kann-Bestimmung unter Festlegung von Kriterien und / oder in festzulegenden Siedlungsbereichen (z.B. Dorfkerne). –
Verfahren: Prüfung durch Urbanismus / Regierung
- 4. Ressource Land**
Vorschlag einer Charta nach dem Muster der "Schwerter Erklärung", um Grund und Boden dem spekulationsgefährdeten Grundstücksmarkt zu entziehen. Diese kann als Selbstverpflichtungserklärung von maßgeblichen regionalen Akteuren starten, dazu im Rahmen ihrer Möglichkeiten beizutragen. Da es sich um eine öffentliche Aufgabe handelt, sind auch Regierung und Gemeinden aufgefordert und in der Verantwortung, beizutragen.
Link zur "Schwerter Erklärung":
- 5. Nachhaltige partizipative Raumplanung**
Steigende Flächennachfragen für Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zulasten der Landwirtschaft erhöhen den Druck auf die Ressource Land. Deswegen wird die Einleitung eines Planungsprozesses und Einbindung der Akteure bei der Analyse und der Suche nach Lösungsmöglichkeiten empfohlen. Ziel ist die Einleitung einer Trendwende durch Entwicklung von Konzepten für multifunktionale Freiraumnutzungen, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Minimierung der Konflikte zwischen Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung sowie strategische Ansätze für die Kooperation in der Region.
Verfahren: nach dem Muster des Forschungsprojekts Stadt-Land-Plus von BMBF / Uni Bonn
Schritt 1 Analyse: Zum besseren Verständnis der Prozesse wird ein „Weiter-so-Szenario“ für die Untersuchungsregion entwickelt. Eine Akteurs orientierte Betrachtung soll dabei die Treiber der Landnutzung und deren spezifischen Interessen aufzeigen.
Schritt 2 Konzeptionelle Planung und Umsetzung von Pilotprojekten: In Kenntnis der Konflikte werden mit den Akteuren innovative Raum- und Siedlungsbilder für eine nachhaltige Region erarbeitet und in ausgewählten Fokusräumen mit passenden Governance-Ansätzen implementiert.
Link /Ansprechpartner: <https://www.zukunftsstadt-stadtlandplus.de/nachwuchs.html>
- 6. Baugemeinschaften und genossenschaftliches Bauen** – siehe Steckbrief Nr. 1
- 7. Fonds und Stiftungen zum Grundstückserwerb**– siehe Steckbrief Nr. 7
- 8. Temporäre Nutzung** - Beispiel aus der Region Brüssel
Ungenutzte Gebäude und Brachflächen können für begrenzte Zeit von sozialen, kulturellen oder sozialwirtschaftlichen Projekten genutzt werden.

Ansprechpartner: WFG Ostbelgien.

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 3

Konzeptvergabe von Grundstücken nach Qualitätskriterien



Region: Ostbelgien **Redaktion:** Sabine Mennicken, Björn Hartmann (WFG)

Hintergrund: In der kommunalen Praxis herrscht vielfach die Grundstücksvergabe nach Höchstpreis vor. Dies führt zu hohen Mieten oder Eigentumspreisen und geht häufig zu Lasten der Qualität von Wohnprojekten.

Beschreibung:

Die Funktion von Immobilien wird heute wieder verstärkt unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten diskutiert, insbesondere angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren.

Die Preisspirale bei der Grundstücksvergabe nach Höchstpreis kann durchbrochen werden, wenn man anstatt des Höchstpreisverfahrens eine Vergabe nach inhaltlichen Kriterien/Konzepten durchführt: der Konzeptvergabe.

Grundprinzip ist es, dass

- nicht diejenigen ein Grundstück bekommen, die am meisten zahlen (Höchstpreis).
- sondern diejenigen, die das beste Nutzungskonzept vorlegen und umsetzen können: Die Vergabeentscheidung der Kommune orientiert sich u.a. an vielfältigen inhaltlichen Kriterien/Konzepten. Die Auswahl erfolgt durch eine Kommission über eine „Punktematrix“ oder besser eine „Offene Bewerbung“, der Preis wird in der Bewertung niedrig gewichtet.
- auch gemeinschaftliche Wohnprojekte die Chance auf den Zugang zu Grundstücken erhalten.

Der Öffentlichen Hand wird mit der Konzeptvergabe ein innovatives Instrument an die Hand gegeben, welches sie in die Lage versetzt,

1. Grundstücke rechtskonform nach inhaltlichen Konzepten zu vergeben,
2. sich dabei Mitspracherechte zu sichern,
3. Ihre Fördermittel bzw. Prämien zu orientieren.

So können sie Einfluss nehmen auf eine nachhaltige und sozialgerechte Stadtentwicklung, die qualitative Verwertung von Grundstücken und auf die Grundstückspreise.

Die Gemeinden haben diese Möglichkeit nur bei den wenigen Baugrundstücken, die ihr gehören, wie z.B.

- Lontzen ZACC Kirchstraße – Rottdriescherstraße
- Eupen: Scheiblerplatz, Rathausviertel, Judenstraße

Die DG ist ab dem 01.01.2020 für den „Sozialen Wohnungsbau“ und die „Sozialen Immobilienagenturen zuständig. Auch in diesem Rahmen könnte das Instrument einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Gestaltung des Wohnungsangebotes leisten. Die Union des Communes et Villes de Wallonie bietet Beratungen zu Vergabe gemäss belgischem Recht an (siehe Link).

Zielsetzung (und Zielgruppe):

Prinzipiell können mit der Konzeptvergabe drei unterschiedliche Ziele befördert werden.

1. günstigen Wohnraum schaffen (anstatt den Grundstückspreis bei einem Preiskampf der Bieter in die Höhe treiben):
 - Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung,
 - öffentlich geförderten Wohnraum,
 - verschiedene Wohnformen mit sozialer Durchmischung oder höherer Dichte (z.B. betreutes Wohnen, gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohnprojekte)
2. durch Vorgaben der Grundstückseigentümer können unterschiedliche gemeinwirtschaftliche Ziele verwirklicht werden, z.B.
 - Ort schaffen, an denen sich die Bürgerinnen und Bürger versammeln können,
 - die Gestaltung lebendiger Nachbarschaften,
 - eine Funktionsvielfalt auf Gebäude- und/ oder Quartiersebene zu erzeugen (bspw. Einzelhandel, Freianlagen)
 - kommunale Aufgaben integrieren (z.B. Schaffung einer Kinderkrippe)
 - Mobilitätskonzepte,
 - eine besondere ökologische, nachhaltige und ressourcenschützende Bauweise (Indeland),
 - die städtebauliche Einbindung,
 - die Umsetzung von architektonischen und /oder städtebaulichen Qualitätskriterien
3. Projekte von kleineren Genossenschaften oder gemeinschaftlichen Baugruppen fördern, die im Preiswettbewerb nicht mithalten können, das sie meist nicht sehr finanzstark sind oder mehr Zeit brauchen, um die Finanzierung zu klären. Ihre Einbindung ist aber im Sinne der Schaffung preiswerten und hochwertigen Wohneigentums auch aus volkswirtschaftlichen Gründen sehr wünschenswert.
4. **Beispiel Indeland:**
Konzeptvergabe nach Nachhaltigkeitskriterien (mit befristeter Reservierungsoption)

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

Wegen der Übertragung der Kompetenz „Wohnraum“ und „Raumordnung“ an die Deutschsprachige Gemeinschaft zum 01.01.2020 wird diese Empfehlung im kommenden Jahr 2020 an die dann zuständige Behörde weitergeleitet.

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 6: Landschaftsanalyse

Steckbrief 1: Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 4

Naturnahe Freiräume im Dorf und Quartier gestalten



Region: Ostbelgien **Redaktion:** Marianka Lesser (WFG)

Hintergrund: Durch zunehmende Versiegelung und Flächeninanspruchnahme wird das Netz der ökologischen Lebensräume immer löchriger. Dies liegt auch an der Zunahme an Flächen, die für Wohnraum genutzt werden: In den Gemeinden Eupen, Lontzen und Raeren hat von 2012 bis 2019 die Fläche, die für Wohnraum verbraucht wird, um 588.373 m² zugenommen (+ 5 % Wohnfläche in Eupen, +6 % Wohnfläche in Raeren und +9 % Wohnfläche in Lontzen). Für die ökologische Vernetzung der Tierwelt ist es wichtig, dass innerhalb dieser Wohnflächen biodiverse, ökologische Lebensräume erhalten und neugeschaffen werden. Die Gemeinden stoßen immer wieder bei vielen Bürgern auf eine geringe Sensibilität für dieses Thema. Es ist auf Grund enger personeller Kapazitäten Bestandsaufnahmen zu machen und das Einhalten von Auflagen zu kontrollieren.

Beschreibung:

Bürger gestalten eigenständig und gemeinsam naturnahe öffentliche Freiflächen in ihrem Viertel/ ihrer Nachbarschaft. Sie tragen damit zur gelebten Nachbarschaft im Dorf/ Quartier bei und ebenso zur Aufwertung der ökologischen Qualität und Biodiversität ihres Siedlungsraumes. Letzteres ist auch in Privatgärten sinnvoll, wünschens- und unterstützenswert.

Die Gemeinden unterstützen solche Initiativen, indem sie z.B. Flächen und Saatgut zur Verfügung stellen, Aufrufe starten, um Bürger an der öffentlichen Freiraumgestaltung zu beteiligen, zusammen mit Organisationen wie dem Naturpark, den Ländlichen Gilden oder Natagora kleine Schulungen (z.B. zum naturnahen Gärtnern oder der Herstellung von Insektenhotels) organisieren oder notwendige Fördermittel beschaffen. Denkbar ist auch die Integration von gemeinschaftlichen Flächen für Freizeit-Aktivitäten (Fahrradreparatur, Yoga, Kompostierung ...) in bestehende gemeindeeigene Flächen wie z.B. Parkanlagen.

Folgende Maßnahmen können z.B. umgesetzt werden:

- Anlegen und Betreiben von Gemeinschaftsgärten (Bsp.: Viertelgärten Loten und Bergviertel in Eupen – siehe Anlage/Link 1)
- Grünflächen-Patenschaften, Baumpatenschaften, Beet-Patenschaften – Pflege durch Anwohner, Vereine, Schulen, ... (Beispiele siehe Link-Liste)
- Baumpatenschaften – Spende durch Bürger (Beispiel siehe Link-Liste)
- Anlegen und Pflegen von Streuobstwiesen (Bsp.: Lanzerath, Elsenborn – siehe Anlage/ Link 1)
- Anlegen und Pflegen von Blühstreifen (Beispiele siehe Link-Liste)
- Anlage und Gestaltung von Biotopen (Beispiele siehe Link-Liste)
- Anlage von Tümpeln (Bsp. Grundschule Robertville – siehe Anlage/Link 1)
- Verteilung von Saatgut durch die Gemeinde (Bsp. Gemeinde Büllingen – siehe Anlage/Link 1; auf die Herkunft und Zusammensetzung des Saatgutes achten)
- bienenfreundliche Bewirtschaftung von öffentlichen Flächen durch Dorfvereine (Bsp. Mürringen – siehe Anlage/Link 1)
- Bauen und Aufstellen von Insektenhotels (Bsp. Dorfgruppe Montingen – siehe Anlage/Link 1)
- Gemeinsames Anlegen und Pflegen von Mischhecken/ mehrreihigen Hecken etc. auf Parzellengrenzen
- Verkauf von Brachflächen im Ortskern an Gartenbau-Projekt (Bsp. Gemeinde Baelen/ La Tit' Mariot, Bsp. siehe Link-Liste)
- Essbares Dorf, Essbare Stadt, Ernte verfügbarer Früchte durch Bürger, Melden von Standorte, an denen geerntet werden darf (Beispiele siehe Link-Liste)

Die Gemeinden setzen selber Maßnahmen um und kombinieren dies mit einer Sensibilisierungsarbeit bei den Bürgern. Sie arbeiten dazu mit zuständigen Organisationen wie dem Naturpark Hohes Venn-Eifel oder der Naturschutzorganisation Natagora zusammen.

Folgende Maßnahmen können z.B. umgesetzt werden:

- Biodiverse Gestaltung von Gemeindeflächen kombiniert mit Erklär-Tafeln für die Bürger
- Biodiverse Gestaltung des Straßengrüns
- Biodiverse Gestaltung der Friedhöfe, Anstreben des Labels „Cimetière Nature“ (Bsp. Friedhöfe in den Gemeinden Lontzen, Baelen, Waimes, ...)
- Sensibilisierungsmaßnahmen zur Reduzierung von Schottergärten (Bsp. Artikel im Eupener Gemeinde-Infoblatt)
- Erhöhung der Auflagen für Kompensationsmaßnahmen, z.B. durch Einführung eines Versiegelungsfaktors zur Berechnung der Höhe der Kompensationsmaßnahme

Zielsetzung (und Zielgruppe):

- Sicherung und Steigerung der ökologischen Vernetzung und der Biodiversität
- Schaffen eines Verantwortungsbewusstseins bei den Bürgern durch Partizipation

Zielgruppe: Bürger und Gemeinden, Dorf- und Quartiersgruppen

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Besprechung möglicher Maßnahmen in den entsprechenden Bürger-Gremien der Gemeinden (ÖKLEs, KNEP-Begleitausschuss, ...)
- Initiierung von Projekten durch das Schaffen und Veröffentlichen von Unterstützungsangeboten durch die Gemeinden

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

- Steckbrief 9 „Infomaterial: Biodiversität beim Bauen“
- Steckbrief 6 „Landschaftsanalyse“

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 5

Kleinsthäuser / Tiny Houses



Region: Ostbelgien

Redaktion: Björn Hartmann (WFG)

Hintergrund:

Derzeit ist in der Öffentlichkeit ein größeres öffentliches Interesse an "Tiny Houses", also Kleinsthäusern festzustellen. "Tiny" Häuser entsprechen dem Wunsch vieler Menschen nach Reduzierung, Vereinfachung, Naturnähe und auch Nachhaltigkeit. Sie können ein nachhaltiges Tourismusangebot darstellen, aber sind ggf. auch als Möglichkeit für nachhaltiges Wohnen geeignet.

Beschreibung:

Tiny Häuser bieten eine Reihe von Vorteilen, die in spezifischen Nischen als Wohnangebot sinnvoll sein können, z.B.:

- für kleine Haushalte mit 1-2 Personen (wachsender Anteil der Bevölkerung),
- in ländlichen Regionen oder zur temporären Zwischennutzung von ungenutzten Grundstücken (ggf. Möglichkeit der befristeten Genehmigung einer Aufstellung von "beweglichen" Häusern),
- als Einzelgebäude, Erweiterung, als Startvolumen eines wachsenden Hauses oder in Hausgruppen für gemeinschaftliches Wohnen,
- ortsbeweglich und auch barrierefrei möglich,
- die Gestaltung ist individuell und sogar teilautark (Energie und Wasser) möglich,
- Eigenleistung ist für handwerklich Versierte in größerem Umfang möglich.

Baurechtlich ist auch für Kleinsthäuser grundsätzlich eine Städtebaugenehmigung erforderlich, weil von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Dies gilt auch für Fahrzeuge mit Rädern, wenn sie ortsfest auf Grundstücken stehen und bewohnt werden. Gebäude müssen sich in die gewachsene Umgebung einfügen und / oder eine zeitgemäße Antwort auf die Bauaufgabe geben. Diese gleichen Kriterien sollten auch auf Tiny Häuser angewendet werden.

Bezüglich des PEB schneiden Kleinsthäuser einfach aufgrund ihrer geringen Größe (A/V-Wert) schlecht ab, bieten aber aus der Perspektive des nachhaltigen Bauens auch erhebliche Vorteile. Deswegen sollte eine angemessene Betrachtung nicht nur den Energieverbrauch in der Nutzung bewerten. Nachhaltigkeitskriterien wie Energie- und Ressourceneffizienz über die gesamte Lebensdauer hinweg und unter Einbezug von Bau und Recycling (siehe Steckbrief Nr. 8 "Ressourcenschonendes Bauen"), eine geringe Wirkung auf die Umwelt oder der ggf. nur temporäre Flächenverbrauch sollten in die Projektbewertung und die städtebauliche Genehmigung mit einfließen. So kann eine realistische Bewertung erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien können Kleinsthäuser einen ergänzenden Beitrag zum Wohnangebot bieten. Wir gehen davon aus, dass es heute bereits interessierte und Bauwillige gibt und dass ihre Zahl weiter wächst.

Zielsetzung:

Ziel ist die Festlegung von Rahmenbedingungen für den Bau von Kleinsthäusern, damit private und auch gewerbliche Bauinteressierte ihre Bauvorstellungen rechtssicher und in nachhaltiger Form realisieren können.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Abstimmung der raumordnerischen Vorgaben und der baurechtlichen Regelungen, welche die Rahmenbedingungen für den Bau von Kleinsthäusern festlegen (Integration im Zeitplan zur Übernahme der Raumordnung in Ostbelgien durch die DG) – ca. 3-5 Jahre
- Sensibilisierung zu den Möglichkeiten und Risiken sowie den Grundlagen und Anforderungen bei Planung und Umsetzung von Kleinsthäusern (Baurecht und Baukultur) - permanent



Region: Ostbelgien **Redaktion:** Björn Hartmann (WFG)

Hintergrund:

Die Zersiedelung unserer Kulturlandschaft ist mit Flächenverbrauch, Landschaftszerstörung und dem Verlust der sozialen Dorfzentren verbunden und wird zunehmend als Bedrohung der Qualität unseres Lebensraumes gesehen. Das Projekt will diese Bedrohung und den ggf. dadurch entstehenden Schaden benennen und den Verlust quantifizieren, um auf dieser Grundlage jeden geplanten Eingriff in den Lebensraum zu bewerten und diesen somit besser zu schützen.

Neuer Wohnraum darf nicht auf Kosten des Lebensraums aller gehen!

Beschreibung:

Grüne Infrastruktur kann definiert werden als das Netzwerk wertvoller, natürlicher und naturnaher Flächen mit vielfältigen Umweltelementen, das ein breites Spektrum von Ökosystemleistungen erbringt (z.B. Reinigung und Speicherung von verschmutztem Wasser, Sauerstoffproduktion und Sicherstellung der Luftqualität, Schaffung von Lebensräumen sowie Tourismus- und Erholungsmöglichkeiten).

Dieses Netzwerk von Grünräumen, zu Lande und zur See, kann die Umweltbedingungen verbessern und damit die Gesundheit und die Lebensqualität der Bewohner. Das Netzwerk unterstützt weiterhin eine grüne Wirtschaftsweise, schafft Arbeitsplätze und stärkt die Biodiversität. Im Gegensatz zu grauer Infrastruktur (Gebäude, Straßen, ...) ist die grüne Infrastruktur in der Lage, mehrere räumliche Funktionen auf derselben räumlichen Einheit erfüllen zu können.

Hieraus ergibt sich ein ganz neuer Blick auf die Raumordnung: Wurden bisher Grünräume (außer Schutzgebieten) einfache als freie Flächen gesehen und zunehmend verbraucht, d.h. denaturiert oder mit grauer Infrastruktur überzogen, muss jetzt und in Zukunft die Grüne Infrastruktur als überlebenswichtiger Dienstleister angesehen werden. Ihr Verbrauch muss weitestgehend eingeschränkt werden (Ziel 0%) und strengen Regelungen unterworfen werden, welche die Leistungen grüner Infrastruktur in Wert setzen.

Zu schützende Gebiete

Das Netzwerk Natura2000 stellt das Grundgerüst der Grünen Infrastruktur in der Europäischen Union dar. Diese Räume bilden allerdings nur 20% des europäischen Territoriums. In Belgien gibt es weiterhin legale Festlegungen zu geschützten Landschaften, Schutzgebieten um Denkmäler und anderen Naturschutzgebieten sowie landschaftliche Blickbeziehungen (ADESA), die bei Planungen berücksichtigt werden sollen.

Darüber hinaus sind auch andere Flächen schützenswert: So empfiehlt zum Beispiel der NPHVE, Flusstäler und Quellgebiete grundsätzlich von (zusätzlicher) Bebauung freizuhalten, auch wenn sie nicht als geschützte Gebiete ausgewiesen sind. Diese Flächen werden als ökologische Rückzugsgebiete und Korridore gebraucht, aber auch zum Hochwasserschutz (zunehmend wg. Klimawandel) und wegen ihrer besonderen ökologischen Produktivität. In Flusstälern und Quellgebieten könnten z.B. bestehende Bebauungen besonderen Regelungen unterworfen werden.

Um langfristig die Funktion eines gesunden Ökosystems zu gewährleisten, müssen die Räume zwischen den zu schützenden Gebieten

- auch selber Ökosystemleistungen erbringen, und
- durch sogenannte „Ökologische Korridore“ Verbindungen zwischen höherwertigen Ökosystemen schaffen, welche durch die Verbreitung von Arten zur Erhaltung der Biodiversität beitragen.

Ökologische Korridore sind z.B. die Verbindung zwischen zwei Teichen, aber auch großräumliche Verbindungen auf europäischem Maßstab. Ein europäischer ökologischer Korridor verbindet die Mittelgebirge der Eifel / Ardennen im Süden mit den „Hoge Kempen“ und der Küstenlandschaft im Nordwesten. Das gesamte Gebiet Ostbelgiens ist Teil dieses Korridors. Somit kommt unserer Region aus ökologischer Sicht eine besondere, europäische Bedeutung zu. Die vorhandene hochwertige Grüne Infrastruktur muss besonders geschützt und ausgebaut werden, da sich ihre Verschlechterung nicht nur lokal, sondern im europäischen Maßstab auswirkt.

Bewertung

Grüne Infrastruktur kann aufgrund ihrer Produktivität qualitativ und quantitativ bewertet werden:

- Sauerstoffproduktion bzw. CO₂- Bindung, Wasserspeicherung und Verdunstung, natürliche Belüftung, ökologischer Beitrag zum Artenschutz und zur Biodiversität haben ebenso einen Wert wie
- die Leistung von Landschaft als Erholungsfläche, als identitäts-stiftendes Wohnumfeld oder als touristische Attraktion für Menschen.

Im Gegenzug müssen die Kosten berücksichtigt werden, die durch Schadstoffeintrag aus Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft verursacht werden!

NB: Die europäische Union hat Grüne Infrastruktur als ein vornehmliches Investitionsziel definiert und infolgedessen verschiedene Finanzierungsprogramme entwickelt, die der Verwirklichung Grüner Infrastruktur dienen sollen. An anerkannten Methoden zur Quantifizierung von Leistungen Grüner Infrastruktur oder zur Bewertung von Landschaft wird derzeit weltweit geforscht.

Umsetzung:

Die Wallonische Region arbeitet an einem Rechner für Ökosystemleistungen (Nature value explorer, Inbetriebnahme für 2021 geplant) nach dem Vorbild aus Flandern : <http://webserver.wal-es.be/en/nature-value-explorer.html?IDC=5948&IDD=4102>

Die Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) hat kürzlich eine Studie zur grünen Infrastruktur für die Wallonie herausgegeben. https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/vademecum_infrastructures-vertes.pdf



Zielsetzung:

Natürliche Ressourcen wie Landschaft, Luftqualität oder Biodiversifikation werden benannt und in Wert gesetzt, damit sie nicht wie bislang einfach ersatzlos und kostenlos verbraucht werden. Ihr Erhalt oder Ersatz ist in öffentlichem Interesse und muss bei allen Aktivitäten beachtet werden, auch wenn dies zum Beispiel geltenden Festlegungen des Sektorenplans widerspricht.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme(n):

Maßnahme 1: Strategische Raumplanung

Die Grüne Infrastruktur und ihre Leistungen sollen in einer übergreifenden, integrierten (anders gesagt: strategischen) Raumplanung berücksichtigt werden, welche durch die folgenden Maßnahmen eine raumübergreifende Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Nutzern eines Teilraumes (von lokal bis regional) ermöglicht:

- Die Identifikation des jeweils besten Teilraumes für Projekte der ökologischen Habitatsverbesserung (Durchlässigkeit, Anschlussfähigkeit etc.),
- Die Verhinderung der Platzierung neuer (grauer) Infrastruktur in sensiblen Naturräumen,
- Die Identifikation multifunktionaler Räume für vielfältige statt einseitige Raumnutzung,
- Die Entwicklung von Schutzmaßnahmen gegen die Fragmentierung des Raumes, z.B. durch besonders einschneidende Verkehrsinfrastruktur-Maßnahmen
- Regelungen des Sektorenplanes, die diesen Forderungen widersprechen, müssen im Öffentlichen Interesse hinterfragt und geändert werden.

Grundsätzlich sollte als erster Schritt eine Bestandsaufnahme als Grundlage erfolgen. Diese kann auch auf bereits vorliegenden Studien und Publikationen, beispielsweise des Dreiländerparks oder der preisgekrönten Landschaftsstudie der Arbeitsgemeinschaft WINTERS-BODARWE-VERBEEK im Auftrag des Naturparks NPHVE aufbauen. Auf dieser Grundlage könnte man für Ostbelgien einen Landschaftsrahmenplan (in D: "Grünordnungsplan") als Raumplanungsgrundlage entwickeln.

Zeitraum: Wegen der Übertragung der Kompetenz für die Gestaltung und Umsetzung der Raumordnung an die Deutschsprachige Gemeinschaft zum 01.01.2020 wird diese Empfehlung an die zuständige Behörde weitergeleitet.

Maßnahme 2: Sensibilisierung der Akteure und der Bevölkerung in Ostbelgien

- Der weiter oben beschriebene Perspektiv- und Wertewandel in der Raumordnung muss auch in die Gesellschaft getragen werden: Der besondere Wert der Landschaft, und insbesondere der ostbelgischen Landschaft muss durch Sensibilisierungsmaßnahmen in das Bewusstsein der Bürger gebracht werden, denn über die großräumliche Raumordnung und ihre Gesetzgebung hinaus kann jeder zu einer Verbesserung der Grünen Infrastruktur beitragen.
- jede Gemeinde: durch die biodiverse Gestaltung ihrer Grünanlagen und durch die Gestaltung ihrer Vorschriften zu Bau und Begrünung oder durch Entsiegeln von ungenutzten Flächen,
- jeder Landwirt: durch Heckenpflanzungen und -pflege oder geringeren Schadstoffeintrag,
- jeder Bauherr: durch (Um)bauen im Ortskern statt Neubau im Grünen oder durch einen naturnahen Garten,
- jeder Gärtner durch die naturnahe Gestaltung von Gärten und Grünflächen,
- jeder Bürger und sogar jeder Besucher durch seine Wertschätzung, Unterstützung und Verbreitung des Ansatzes.

Zeitraum: Maßnahmen zur Sensibilisierung sind im laufenden LEADER-Projekt vorgesehen. Hier sollte das Thema der Grünen Infrastruktur bereits einbezogen werden. Aufgrund der Wichtigkeit des Themas und möglicher Synergien zu der ab Januar erfolgenden Neugestaltung der Raumordnungsgesetzgebung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft erscheint es uns wünschenswert, dass die im Rahmen des Projektes entwickelten und durchgeführten Sensibilisierungsmaßnahmen auch längerfristig weiterentwickelt und durchgeführt werden. Träger könnten zum Beispiel der NPHVE und der Dreiländerpark sein; aber auch ehrenamtliche Naturschutz- oder Dorfgruppen bzw. Architekten und die WFG können einen Beitrag leisten.

Schnittstellen:

Flächenmanagement in der Raumordnung mit dem Ziel von 0% neuem Flächenverbrauch, d.h. jede neue graue Infrastruktur muss auf bereits bebauten Flächen entstehen, oder entsprechende Kompensationsflächen müssen aus grauer in grüne Infrastruktur umgewandelt werden.

Umbau statt Neubau: Es versteht sich, dass der Umbau bestehender Gebäude anstelle neuer Gebäude aus dem Gesichtspunkt des Landschafts- und Flächenverbrauches vorteilhaft ist.

Andere Projektsteckbriefe: Sensibilisierung zu Biodiversität, Sensibilisierung in den Schulen, Ressourcensparendes Bauen,...

Ansprechpartner in Ostbelgien:

Dreiländerpark Euregio Maas Rhein, <http://www.drielandenpark.eu>

Naturpark NPHVE, Landschaftscharta: <https://paysage.bostrange.be>

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 7

Fonds für bezahlbares Eigentumswohnen



Region: Ostbelgien

Redaktion: Marianka Lesser (WFG)

Hintergrund:

Durch Bodenspekulation und Preisanstiege in allen das Bauen und Wohnen betreffenden Bereichen wird Wohnen immer teurer, sodass sich viele Bevölkerungsgruppen keinen eigenen Wohnraum mehr leisten können.

In anderen Regionen sind Strukturen, die Menschen mit mittleren und zum Teil selbst niedrigen Einkommen ein Eigentumswohnen ermöglichen, entstanden. Diese Strukturen, ob als Genossenschaft, Teil einer Stiftung oder Fonds, sehen in der Regel auch eine starke Partizipation aller Beteiligten vor.

Beschreibung:

In Ostbelgien könnte eventuell ebenfalls eine solche Struktur geschaffen werden, entweder durch Neugründung oder durch Angliederung an eine bereits bestehende Struktur, zu deren Zielen diese Maßnahme passt.

Hierüber könnte diskutiert werden, indem Verantwortliche solcher Projekte nach Ostbelgien eingeladen werden und darüber berichten, wie sie ein solches Projekt verwirklicht haben und welche Schwierigkeiten und Erfolge es dabei gab. Als Vorbilder und Diskussionsgrundlage könnten z.B. folgende Projekte dienen:

- **Community Land Trust Brüssel:** Gemeinnütziger Verein in Brüssel, der sich durch Subsidien der Region Brüssel-Hauptstadt, Gelder verschiedener Stiftungen sowie private Geld- und Gebäudespenden finanziert. Bislang 200 vermittelte Wohneinheiten auf 11 verschiedenen Grundstücken. Partizipatives, umfassendes Modell. Community Land Trusts sind ein weltweit zu findendes Modell, insbesondere im englischsprachigen Raum. Ein anderes Beispiel ist der Community Land Trust der SWL Herstal.
- **Stiftung Trias – Haus in gute Hände geben:** Unter-Abteilung der in Deutschland tätigen Stiftung Trias, die sich mittels verschiedener Maßnahmen für Boden als Gemeingut einsetzt. Betreuung von Immobilien, die der Stiftung von (Privat-) Eigentümern geschenkt wurden. Unterstützung der Entstehung gemeinschaftlicher und sozialer Wohnprojekte in diesen Immobilien. Einbehalt des Grundstücks. Anwendung des Erbbaurechts. Finanzierung durch Schenkungen und Zustiftungen.
- **Bürgerfonds:** Unterstützung von Bürgergruppen bei der Realisierung von Gebäudeprojekten durch Beratung, Finanzierungs- und Entscheidungsmodelle (thematischer Hintergrund in diesem Beispiel: Erhalt historischer Gebäude):
- **Konzept: Regionaler Innenentwicklungsfonds des Saarpfalz-Kreises:** Die Studie schlägt ein Trägerkonzept, bei dem der Kreis, die Gemeinden und Banken einen Fonds schaffen, um Wohnraum umzuverteilen, vor. Ältere Menschen sollen angepasste, stadtnahe Wohnungen vermittelt bekommen. Ihre Häuser sollen durch den Fonds saniert und an Familien weitervermittelt werden. Bislang nicht umgesetzt. Hier können wichtige Hinweise zu den Hürden, die ein solches Projekt bei seiner Entstehung nehmen muss, eingeholt werden.

Für einen solchen Fonds sind grundsätzlich verschiedene Modelle möglich, z.B. eine Genossenschaft, eine Stiftung bzw. eine Unterabteilung einer bestehenden Stiftung oder ein öffentlich getragener Fonds. Laut Recherchen der ÖWOB sind die belgischen Instrumente einer Stiftung im Verbund mit der öffentlichen Hand oder eine Genossenschaft nicht optimal. Eine private Stiftung scheint die interessanteste Variante.

Es kommen verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten in Frage, die miteinander kombiniert werden können, z.B. Subsidien, private und öffentliche Schenkungen von Gebäuden und Grundstücken und Spenden.

Dieser Fonds vermittelt seine Gebäude oder Flächen mittels Verkauf oder Verpachtung. Er verkauft aber nicht die Parzellen. Die Parzellen/Grundstücke bleiben im Besitz der Struktur und werden so der Bodenspekulation entzogen. Die neuen Gebäudeeigentümer verpflichten sich, wenn sie ihr Gebäude irgendwann verkaufen möchten, dieses zu einem fairen Preis zu tun. Solche Vorgaben werden in einem Vertrag zwischen Fonds und Käufer festgehalten. Dadurch dass der Käufer das Grundstück nicht kauft, es aber dennoch nutzt, reduzieren sich seine Kosten erheblich.

Der Fonds beteiligt sowohl die neuen Eigentümer als auch andere Akteure (Anwohner, Vertreter der Zivilgesellschaft, Vertreter der öffentlichen Hand). Er unterstützt auf seinen Flächen soziale Bau- und Wohnprojekte, z.B. gemeinschaftliches und bedarfsgerechtes Wohnen.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

- bezahlbares Eigentumswohnen ermöglichen
- Boden als Gemeingut sichern
- Gemeinschaftssinn und Beteiligung fördern

Zielgruppen: insbesondere Familien mit mittlerem und zum Teil niedrigem Einkommen

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Vorstellung von Beispiel-Projekten aus anderen Regionen (siehe oben)
- Diskussion über die verschiedenen vorgestellten Modelle mit ihren Potentialen und Risiken für Ostbelgien sowie über mögliche Projektträger und Finanzierungsmodelle und die passende räumliche Maßstabsebene für ein solches Projekt.
- Klären juristischer und anderer Fragestellungen
- Schaffen einer solchen Struktur



Region: Ostbelgien **Redaktion:** Björn Hartmann(WFG)

Hintergrund:

Der Baubereich gehört in der Wirtschaft zu den großen Ressourcenverbrauchern mit hohem Einsparpotential. Weniger Ressourcenverbrauch ist mehr Ressourcenproduktivität. Faktor 2 bedeutet doppelte **Ressourcenproduktivität** (bzw. halbiertes Verbrauch).

Beschreibung:

Nachhaltiges Bauen muss nicht nur den Energieverbrauch und die Umweltbelastung in der Nutzungsphase des Bauwerkes betrachten, sondern die von der Herstellung bis zur Entsorgung der Materialien von einem Bauwerk ausgehende Energie- und Umweltbelastung (CO₂, Material, toxische Stoffe)

- Der Energie- und CO₂-Einsatz muss untersucht werden, und dies nicht zum Beleuchten, heizen und lüften über die gesamte Lebensdauer, sondern auch für den Bau, den Unterhalt sowie den Abriss des Gebäudes.
- Die Quantifizierung des Verbrauchs von Material und Umwelt dient zur Bewertung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes.
- Nutzungskosten und Ressourcenverbrauch sind ein wesentlicher Anteil der Gesamtkosten und im Allgemeinen höher als der reine Erstellungspreis eines Gebäudes. Dieser darf nicht alleiniger Maßstab für Wirtschaftlichkeit sein!

Die Faktor X-Agentur hat dazu eine pragmatische Vorgehensweise erarbeitet, mit der sich der Faktor X eines konkreten Bauvorhabens mithilfe einer digitalen Tabelle vergleichsweise einfach ermitteln lässt. Ziel ist die schrittweise Verbesserung der Ressourcenproduktivität gegenüber dem jetzigen Baustandard. Bereits heute lässt sich durch den Einsatz geeigneter Materialien die doppelte Ressourcenproduktivität (Faktor 2) erreichen.

Verfahren: Unter der o.a. angegebenen Internetadresse kann man unter „Downloads“ ein „Bauhandbuch. Faktor X“ mit weiteren Informationen zum Ansatz herunterladen. Auf Basis von Kenndaten für Materialien / Bauteilen (Tabelle im Bauhandbuch) wird der Verbrauch von vier Ressourcen ermittelt (nicht betrachtet wird z.B. die Baustelleneinrichtung).

- **Abiotische Ressourcen** (z.B. Stein oder Aluminium), inklusive Herstellungsprozess
- **Biotische Ressourcen** (z.B. Holz)
- **Treibhausgaspotential** (geschätzte Wirkung auf den Klimawandel, 100 Jahre)
- **Kumulierter Energieverbrauch** (aus Bau und 50 Jahre Betrieb)

Die Berechnungen können einfach mit dem Online-tool „Klima- und Ressourcenschutz Tool“ (kurz Kurt) unter <https://kurt.faktor-x.info/> erstellt werden. Dieses vereinfachte Verfahren kann auch von interessierten Laien angewandt werden. Der Faktor wird in Bezug auf ein Referenzprojekt (z.B. Einfamilienhaus) gemessen, hier wird der Faktor 2 durch Holzbauweise erreicht. Denkbar sind auch Referenzwerte pro Person oder Quadratmeter, durch die auch andere und alternative Bauformen verglichen werden können.

Ein vergleichbares Tool bietet seit 2021 auch die Wallonische Region an: TOTEM (Tool to Optimise the Total Environmental impact of Materials): <https://www.totem-building.be/>. Es gibt dort auch Schulungen für Architekten und Co. zur Nutzung dieses Tools.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

Zielsetzung: Die Verbesserung Ressourcenproduktivität als selbstverständlichen oder obligatorischen Bestandteil in den Planungsprozess von Baumaßnahmen integrieren.

Zielgruppe: Die Umsetzung kann auf zwei komplementären Ebenen erfolgen:

- 1) Planer und Bauherren benutzen das Tool, um ihre Planung in Hinblick auf Nachhaltigkeit zu optimieren.
- 2) Im Zuge der Baugenehmigung prüft und bewertet die genehmigende Behörde (Gemeinde, Städtebauverwaltung) den Umweltverbrauch des geplanten Gebäudes.
Eine Genehmigung kann unter Bedingung der Einhaltung von Grenzwerten erfolgen.
Es können Fördermittel bei Unterschreitung von Kenndaten bewilligt werden.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

Arbeitsschritte Phase 1: Entwicklung während der Laufzeit des LEADER-Programms

- Freigabe und Abstimmung der experimentellen Nutzung mit der Faktor-X Agentur (Online-tool „Kurt“ verfügbar unter <https://kurt.faktor-x.info/>)
Klaus Dosch (Direktor Faktor X) interessiert an Zusammenarbeit mit DG)
- Freiwillige Nutzung des Tools durch Architekten, Bauunternehmer, Bauverwaltungsangestellten, eine Schulung ist u.E. nicht erforderlich
- Evaluierung und Feedback der Nutzer, Entwicklung von Zielwerten, politische Entscheidung
- Abstimmung der weiteren Nutzung und ggf. Anpassung des Tools
- Entscheidung über die Umsetzung als freiwillige oder verpflichtende Maßnahme, (z.B. Bauantragsverfahren, Beispiel Pilotprojekt Seeviertel Indeland:

Arbeitsschritte Phase 2 (im Anschluss): Nutzung des Tools

- Promotion zur Nutzung des Tools = Sensibilisierung der Bauwirtschaft und Verwaltung
- Zunächst Einführung eines freiwilligen „Faktor-X Passes“, kann mit der PEB Berechnung kombiniert werden.
- Pilotprojekte der Öffentlichen Hand und engagierter Bürger und Unternehmer
- Öffentlichkeitsarbeit und niederschwellige Zugänglichkeit
- Höhere Erstellungskosten könnten zum Anschub teilweise und degressiv durch Fördermittel aufgefangen werden. NB: Bei Berücksichtigung der Folgekosten werden die Gesamtkosten des Gebäudes trotz höherer Erstellungskosten über seine Lebensdauer insgesamt geringer.
- Später Prüfung der obligatorischen Einbindung in das Genehmigungsverfahren, um die politischen Ziele zu erreichen.

Schnittstellen:

Andere für das nachhaltige Bauen wichtige Faktoren können von dem Tool nicht bewertet werden:

- Die Konzeption sollte
 - offen für Nutzungsänderungen sein, die im Laufe eines Gebäudelebens auftreten können und werden.
 - passive Energienutzung durch Gestaltung und Orientierung des Gebäudes ermöglichen (Architekten und Bauherren sensibilisieren)
- Standort (z.B. hinsichtlich Mobilität)
- Flächenverbrauch (politische Zielsetzung, siehe auch Steckbrief 6)

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 9

Biodiversität und Gebäude



Region: Ostbelgien **Redaktion:** Marianka Lesser/Sabine Mennicken (WFG)

Hintergrund:

Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, auch in der bebauten Umwelt zur Verbesserung der natürlichen Lebensbedingungen und damit der Biodiversität beizutragen. Dies kann auch durch interessierte private Akteure geschehen. Auf der unten genannten Internetseite stehen 18 französischsprachige Informationsblätter zur Verfügung, die verschiedene Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität am Gebäude anschaulich erklären.

Bei der zweiten Taskforce wurden weitere ähnliche Dokumente genannt (siehe weitergehende Links).

Beschreibung:

Das vorhandene (französischsprachige) Informationsmaterial zur Verbesserung der Biodiversität am Gebäude könnte (ggf. ergänzt) und für die (deutschsprachige) Bevölkerung Ostbelgiens nutzbar gemacht werden. Die besten Ideen aus allen Infoblättern sollen zentriert, zusammengelegt oder übernommen werden.

Durch Übersetzung ins Deutsche übersetzt (hier wäre der Word-Text von Vorteil) und in ein ansprechendes Layout gebracht, könnten die Informationsblätter auf einer zentralen Internetseite (z.B. www.baukultur.be) zum Download angeboten sowie an Architekten und Bauherren versandt und als Ausdruck bei Bauanträgen beigelegt werden.

Der Naturpark Hohes-Venn/Eifel NPHVE hat sich angeboten, die Informationsblätter für die deutschsprachigen Gemeinden zu übersetzen. Weiterhin wurde von der Task Force im Rahmen des Projektes empfohlen, die folgenden Anpassungen vorzunehmen:

- Dieses Informationsmaterial sollte erweitert werden, durch Energietipps, Informationen zu Baustoffen, Fassadenbegrünung, grüne Gewerbegebiete, ergänzt durch Interviews mit fachkundigen Unternehmen und Handwerkern zu diesem Thema, ...
- Die oft sehr städtischen Fotos sollen durch Fotos aus der ländlichen Region ersetzt werden,
- Die Informationsblätter sollten öffentlichkeitswirksam aufbereitet werden, z.B. in Form einer Pressereihe oder in den sozialen Medien,
- Eine Checkliste könnte von den Bauämtern/DG im Rahmen von Bauanträgen verteilt werden.

Die Nutzung der bestehenden Informationsblätter muss urheberrechtlich geklärt werden.

Finanzierung:

Eine Finanzierung (Graphik oder Veröffentlichungen) könnte über die Maya-, bzw. KNEP-Gemeinden möglich sein. Außerdem könnte die DG die Erstellung der Informationsblätter finanziell unterstützen. Schließlich könnten Firmen, die sich in diesen Bereichen spezialisiert haben, Werbung in den Informationsblättern schalten und damit zur Finanzierung beitragen.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

Bürger dazu motivieren, in Ihrem Wohnumfeld natürliche Lebensräume zu schaffen und damit die Biodiversität zu erhöhen.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Start der Übersetzung durch den Naturpark Hohes Venn/Eifel ist zeitnah geplant.
- Die Suche nach Partnern für dieses interkommunale Projekt sowie die Beantragung von KNEP-Budgets sollte kurzfristig beginnen.
- Die Ausarbeitung und Publikation sollen phasenweise geschehen.
 - Eine Auswahl für eine erste Serie wird mit der Stadt Eupen angesprochen.
 - Durch die phasenweise Publikation werden Interessierte immer wieder auf eine neue Gruppe von Infoblättern hingewiesen. Die WFG könnte die digitale Verbreitung der Informationsblätter, die Publizierung sowie die Sensibilisierung für dieses Thema unterstützen.

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 4 Naturnahe Freiräume im Dorf und Quartier gemeinsam gestalten

Steckbrief 6: Landschaftsanalyse

Ansprechpartner: Zusammenarbeit NP, Gemeinde Eupen

- Benoit Pesch, Gemeinde Eupen, 087/59 58 33, benoit.pesch@eupen.be
- Philippe Laschet, Naturpark Hohes Venn/ Eifel, 080/44 03 92 philippe.laschet@botrange.be



Region: LAG „Zwischen Weser und Göhl“ - Gemeinden Eupen, Lontzen und Raeren
Redaktion: Marianka Lesser, Sabine Mennicken (WFG)

Hintergrund:

Auf dem LAG-Gebiet gibt es mehrere Wohngebiete, die entfernt von einem Ortskern liegen und über keine eigenen Versorgungsangebote verfügen (z.B. Einkaufsmöglichkeit, Schule oder Versammlungsort). Dies sind zum Beispiel:

- in der Gemeinde Raeren die Wohngebiete Horster Park und Landwehring in Lichtenbusch und Belven an der Kreuzung mit der Aachener Straße und bedingt auch Petergensfeld
- in der Gemeinde Lontzen das „Blumenviertel“ an der Kreuzung Montzener Straße-Lütticher Straße, die Ortschaft Astenet und das Viertel Johberg/Sandstraße/Heidestraße
- in der Gemeinde Eupen das Wohngebiet an der Kreuzung Zur Nohn-Hochstraße in Kettenis und Stadtteile wie Schönefeld und Langesthal.

Es handelt sich dabei um monofunktionale und zum Teil alternde Wohngebiete, die vor allem aus Einfamilienhäusern bestehen. Es stellt sich die Frage: Welche Zukunftsperspektiven gibt es für solche Wohngebiete?

Die WFG hat dem Institut für Städtebau der RWTH Aachen im Rahmen des LEADER-Projektes „Nachhaltig Wohnraum planen“ in 2019 verschiedene dieser Viertel vor Ort vorgestellt, in der Hoffnung ein von Studenten erarbeitetes, städtebauliches Zukunftskonzept für ein solches Viertel zu erhalten. In der Diskussion über verschiedene vorgestellte Viertel zeigte sich, dass das Institut für diese Viertel wenig städtebauliche Lösungen sieht, sondern der Schlüssel zu Erhalt und Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität in diesen Vierteln in besonderem Maße in der Aktivierung des Bürgerengagements vor Ort liegt.

Die Studie „Bürgerengagement in alternden Einfamilienhausgebieten“ der Stiftung Baukultur NRW kommt zu dem gleichen Schluss. In den Modell-Vierteln, die an dieser Studie teilgenommen haben, haben die Bewohner eine Vielzahl unterschiedlicher Aktionen umgesetzt; im Themenfeld Wohnen z.B. ein Nachverdichtungskonzept und ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Auch in dem LEADER-Projekt „Neues Leben für unsere Dörfer“, in dem neu gegründete Dorfgruppen in drei Modelldörfern in der Eifel begleitet wurden, zeigte sich, dass viele Projekte durch die Aktivierung des Bürgerengagements umgesetzt werden können.

Beschreibung:

Bürger sollen dazu motiviert werden, sich in Viertelsgruppen zusammenzuschließen und Aktionen zur Belebung ihres Viertels durchzuführen. Bestehende Gruppen sollen unterstützt werden. Verbindliche Ansprechpartner für die Belange der Viertelsgruppen in der Politik definiert werden.

Gute Beispiele für Aktionen zur Belebung der Wohnviertel sollen bekannt gemacht werden. Dies könnte z.B. im Rahmen eines neuen LEADER-Projektes in der kommenden Förderperiode passieren. Mit einem Bewerbungsaufwurf könnte nach Bürgergruppen, die sich für die Steigerung der Lebensqualität in ihrem Viertel oder kleinere Ortschaften engagieren möchten, gesucht werden. Unterschiedliche Bewerbungsaufwürfe könnten dabei für Viertel (wie Hoster Park, Schönefeld,...) andere Kriterien definieren als für kleine Ortschaften wie z.B. Lontzen (mit Zentrumsfunktionen aber ohne Nahversorgung,...). Dabei sind die oben erwähnten Viertel nur Beispiele und werden nicht zwingend definiert. Nur wenn die Bewohner selbst einen Bedarf sehen und auf den Bewerbungsaufwurf antworten, ist die Voraussetzung für einen dynamischen Prozess gegeben. In den ausgewählten Vierteln würden dann gemeinsam mit diesen Bürgergruppen Bürgerbefragungen bzw. -versammlungen für alle Bewohner des Viertels organisiert. Zur Bewerbung des Aufrufs könnten Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Filme und Interviews mit engagierten Vierteln (Loten, Bergviertel, Unterstadt, ...) bzw. Dorfgruppen (Herbesthal und Dörfer aus den LEADER-Projekten „Neues Leben“ oder „Innenentwicklung“) bei einer Motivation der Viertels-Bewohner hilfreich sein und Lust machen.

Diese Bürgerversammlungen könnten z.B. so aussehen:

In den ersten Bürgerversammlungen wird eine Ist-Situation des Viertels vorgestellt. Auf dieser Basis werden die Bürger nach der Methodik der Zukunftswerkstatt dazu angeleitet, die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken ihres Viertels zu benennen. Auf dieser Basis wird – z.B. durch ein geeignetes Planungsbüro, eine Studentengruppe aus einem geeigneten Fachbereich oder mit Hilfe eines Moderators (z.B. von den Ländlichen Gilden oder mit dem Begleitorgan der ländlichen Entwicklung) – ein Vorschlag für ein ganzheitliches Zukunftskonzept für dieses Viertel ausgearbeitet. Dieser Vorschlag wird in einer 2. Bürgerversammlung und/oder in themenspezifischen Arbeitsgruppen vorgestellt und mit den Bürgern diskutiert. Ideen werden ergänzt und priorisiert.

Die Viertelsgruppen, die schon bestehen oder sich gebildet haben, werden beratend und vernetzend bei der Umsetzung von Aktionen begleitet. Ggf. könnte für alle Gemeinden auch ein Budget, mit dem die Viertelsgruppen erste Aktionen umsetzen können, vorgesehen und vor allem verstärkt kommuniziert werden (siehe auch Viertel-Initiativ-Programm Eupen, 100% Bezuschussung, max. 2.500€/Projekt oder das Viertelsbudget in Lontzen (50.000€), das sehr wenig genutzt wird).

Es wird eine Verbindung zwischen den Viertelsgruppen und den jeweiligen Gemeinden aufgebaut, z.B. in Form eines Quartiersrates, der regelmäßig mit seiner Gemeinde im Austausch steht, sodass gemeinsam größere Veränderungen in Angriff genommen werden könnten, wie z.B.

- städtebauliche Veränderungen wie Nachverdichtung,
- strukturelle Änderungen, etwa in den Bereichen Nahversorgung und öffentlicher Nahverkehr
- infrastrukturelle Änderungen, z.B. der Aufbau eines Blockheizkraftwerkes oder einer gemeinschaftlichen Kläranlage.
- Soziale Änderungen, wie z.B. Viertelfeste, Treffpunkt, ...

Die Veröffentlichung der Zukunftskonzepte und Aktionen, die in diesen Modellvierteln umgesetzt wurden, können Bewohner anderer Viertel zum Nachahmen motivieren.

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 10

Bürgerschaftliche Quartiersentwicklung



Zielsetzung (und Zielgruppe):

- Erhalt und Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in Wohnvierteln, insbesondere in monofunktionalen Wohngebieten
- durch die Attraktivitätssteigerung Anziehen von jungen Familien, die dort untergenutzte, bestehende Wohnhäuser übernehmen -> dadurch Durchmischung der Altersstruktur der Bewohner und Belebung der Wohngebiete

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Eine Arbeitsgruppe aus Taskforce-Mitgliedern und weiteren Interessierten, z.B. KBRMA oder ÖKLE-Mitgliedern bzw. interessierte Gemeinderatsmitglieder, erarbeitet gemeinsam einen Entwurf für ein solches LEADER-Projekt. Sie diskutiert, wie das Projekt genau aussehen soll, z.B. ob sie den oben vorgeschlagenen Ablauf befürwortet oder ändern/ergänzen möchte oder ob der Aufruf sich an alle Viertel auf dem LAG-Gebiet richtet oder nur an bestimmte Viertel, z.B. die oben beschriebenen, und wie das Projekt sinnvoll erweitert werden könnte, etc.
- Das Projekt wird der LAG vorgeschlagen und bei Annahme reicht diese einen entsprechenden Projektantrag für die kommende Förderperiode ein.
- Das Projekt kann umgesetzt werden, wenn/sobald es bewilligt wird.

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 11

Leerstandsberatung



Region: LAG „Zwischen Weser und Göhl“ / Ostbelgien **Redaktion:** Sabine Mennicken (WFG)

Hintergrund:

Als Instrument gegen Leerstand verpflichtet die WR die Gemeinden (Code Wallon du logement (CWLHD), Art 190 §2)

- eine ständige Bestandsaufnahme des ungenutzten Häuserbestandes und der Wohnungen zu führen
- eine Steuer auf Leerbauten zu verabschieden.

Auszug aus dem Flyer Eupen:

„Steuerpflichtig ist der Eigentümer eines Gebäudes oder Gebäudeteils, welches am 01. Januar des Jahres, das auf das Steuerjahr folgt, leer steht“ (Feststellung 01.09.2017, Steuer ab 01.01.2019)

Von der Steuer befreit:

- bei nachgewiesener Wiederbenutzung der Immobilie vor dem 31.12 (Beleg).
- Bei erteilter Städtebaugenehmigung: derzeit 2 Jahre ab dem Datum der Genehmigung

Beschreibung:

„Beraten und informieren statt drohen und bestrafen“:

Mit dem 1. Feststellungsprotokoll könnte dem Eigentümer die Einladung zu einer Informationsversammlung zugeschickt werden.

Diese Informationsversammlung soll gemeindeübergreifend organisiert werden:

- Sensibilisierung zu den Vorteilen der Zusammenarbeit mit der Sozialen Immobilienagenturen SIA „Trilandum“ (z.B. Schaffung von preiswertem Wohnraum, Renovierungen trotz Eigenkapitalmangel).
- Hilfestellung beim Verkauf der Immobilie
 - Informationen durch einen Notar zu den Themen Verkauf, Schenkung, Teilung
 - Informationen durch einen Immobilienmakler
- Angebot zu einem persönlichen, diskreten Gespräch
- etc.

Die Informationen sollten außerdem in einer Informationsmappe zusammengestellt werden.

Mit dem 2. Feststellungsprotokoll könnte dem Eigentümer die Einladung zu einem Beratungsgespräch zugeschickt werden.

Für das Beraterteam wird folgende Zusammensetzung vorgeschlagen:

- Architekt (unabhängig)
- Bauamt (Aufsicht)
- SIA (Trilandum)
- Sozialarbeiter ÖSHZ
- Vinzensverein (ehrenamtliche Hilfe in größter Diskretion für die notleidende Bevölkerung der Stadt).

In diesem Beratungsgespräch würde gemeinsam nach Lösungen für technische, administrative und finanzielle Probleme gesucht, welche die Nutzung des Hauses bzw. der Wohnung(en) bisher verhindert haben.

Die Teilnahme an der Informationsversammlung bzw. dem Beratungsgespräch könnte zu einem Steueraufschub führen (ähnlich wie Baugenehmigung).

Zielsetzung (und Zielgruppe):

Leerstehende und Wohngebäude, die sich in einem schlechten Zustand befinden, werden instandgesetzt und vermietet / genutzt, vorrangig als Sozialwohnungen

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

Die WFG sammelt und kommuniziert die Gemeindeverordnungen und Informationsflyer der drei Gemeinden Eupen, Raeren und Lontzen.

Zusammen mit den Gemeinden könnten die Informationsveranstaltung und Beratungseinheit konzipiert und organisiert werden.

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 19: Umbauberatung

Ansprechpartner:

- Leerstands-Beauftragte und Schöffen der Gemeinden Eupen, Raeren, Lontzen
- AG Teilnehmer aus den drei Gemeinden
 - Eupen: Rita Nagil
 - Raeren: Joachim Van Weersth, Mario Pitz
 - Lontzen: Monique Kelleter, Evelyn Jadin
- Carole Keris, SIA, 087/639770, info@trilandum.be

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 12

Wohnungstausch/Umzugsprämie im öffentlich verwalteten Wohnungsbau



Region: Deutschsprachige Gemeinschaft

Redaktion: Marianka Lesser (WFG)

Hintergrund:

35% der 1.329 durch eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft verwalteten Wohnungen (= 465 Wohnungen) in der DG sind unterbelegt (= fehlbelegt). Das heißt, diese Wohnungen sind für mehr Personen (= größere Haushalte) ausgelegt, als in Realität darin leben. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass deutlich mehr Menschen in den vorhandenen öffentlichen und subventionierten Wohnungen leben könnten, als dies aktuell der Fall ist.

Diese Unterbelegung ist vor allem dadurch entstanden, dass diese Wohnungen von Familien bezogen wurden und die Kinder dieser Familien im Erwachsenenalter ausgezogen sind und heute nur noch die Eltern/ Elternteile in diesen Familienwohnungen wohnen. Das heißt, dass vor allem Wohnungen mit vielen Zimmern unterbelegt sind.

Für die Fehlbelegung muss eine niedrige monatliche Fehlbelegungszahlung¹ pro Zimmer, das laut der Regularien des öffentlichen Wohnungsbaus zu viel ist, gezahlt werden.

Dass diese Fehlbelegung bislang nicht behoben wurde, hat verschiedene Gründe:

- In den Mietverträgen vor 2008 war ein lebenslanges Mietrecht vorgesehen. Daher gibt es bezüglich dieser alten Mietverträge keine juristische Handhabe (Staatsratbeschluss).
- Bezüglich unterbelegter Wohnungen mit Mietverträgen, die nach 2008 abgeschlossen wurden, können die Mieter zum Umzug in eine kleinere Wohnung verpflichtet werden. Allerdings müssten dann im Sinne der Gleichbehandlung alle betroffenen Mieter zeitgleich zum Umzug aufgefordert werden. Hier besteht das Problem, dass nicht genügend kleine, öffentliche Wohnungen, in die diese Personen umziehen könnten, zur Verfügung stehen.
- Viele der Mieter, die schon sehr lange in einer bestimmten Wohnung wohnen, fühlen sich mit dieser Wohnung verbunden und hängen an dieser Wohnung. Dies sind häufig gute Mieter, die sich gut um ihre Wohnung kümmern und ihre Miete bezahlen.

Trotz dieser Gründe ist es nicht akzeptabel, dass ein dermaßen großer Anteil öffentlich geförderter Wohnungen unterbelegt und somit untergenutzt ist, vor allem weil die Nachfrage nach großen Wohnungen für kinderreiche Familien nicht gedeckt werden kann. Kinderreiche Familien haben es sehr schwer auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden, da es sehr wenig Wohnraum mit mehreren Schlafzimmern gibt. Dies hat zur Folge, dass es zu einer Überbevölkerung der Wohnung kommt. Zudem wird durch Privatinvestoren kein Wohnraum für kinderreiche Familien geschaffen, weil das Schaffen von Wohnungen für kleine Haushalte deutlich lukrativer ist. Außerdem können große Haushalte die Preise des freien Marktes häufig nicht zahlen. Daher müssen diese unterstützt werden.

Zugleich zeigt sich, dass restriktive Maßnahmen aus verschiedensten Gründen nicht das adäquate Mittel sind, um diese Fehlbelegung zu reduzieren. Es bedarf eines attraktiven Unterstützungsangebotes für diejenigen Mieter, die bereit sind, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Dadurch soll die Fehlbelegung nach und nach reduziert werden und die Nachfrage nach größeren Wohnungen durch den vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt werden.

Beschreibung:

Im Vorfeld dieser Maßnahme soll eine detaillierte Analyse durchgeführt werden. Zum einen sollen die verschiedenen Merkmale der Mieter unterbelegter Wohnungen analysiert werden, um einen guten Eindruck über die Charakteristika dieser Personengruppe zu erhalten. Hier sollen Mieter, die an einem Unterstützungsangebot für den Umzug in eine kleinere, angepasste Wohnung interessiert sein könnten (laut Erfahrungen insbesondere die Altersgruppe 50-67 Jahre) sowie Wohnungen, die für eine Weitervermittlung besonders interessant wären (z.B. Wohnungen mit vielen überschüssigen Zimmern) identifiziert werden.

Zum anderen sollte geprüft werden, welche Wohnungen innerhalb der ÖWOB oder aus dem Wohnungspool der sozialen Immobilienagenturen oder des privaten Wohnungsmarktes potentiell zur Verfügung stehen könnten, um diese umzugswilligen Mietern anbieten zu können und welche Kooperationen dafür eingegangen werden sollten.

Dann soll Zielgruppe der Mieter, deren Umzug in eine kleinere Wohnung wünschenswert wäre, kontaktiert werden. Ihr wird ein Unterstützungsangebot für den Umzug in eine kleinere, angepasste Wohnung unterbreitet. Dieses Angebot basiert auf folgenden Punkten

- finanzielle Unterstützung und Belohnung in Form einer Umzugsprämie. Dieses Paket kann z.B. aus einer Prämie, Zuschüssen zu Renovierungskosten und Zuschüssen zu Umzugskosten bestehen.
- freie Auswahl der neuen, kleineren Wohnung aus einem Angebots-Pool (keine Zuteilung!), Eingehen auf individuelle Wünsche in Bezug auf die neue Wohnung; z.B. Tausch einer abgelegeneren, größeren Wohnung gegen eine zentral gelegene, kleinere Wohnung. Neben der Unterstützung beim Umzug in eine kleinere ÖWOB-Wohnung sollten auch Möglichkeiten gefunden werden, um Mieter beim Umzug in eine private Wohnung zu unterstützen, z.B. mittels Gewährung einer Mietbeihilfe für die Mietzahlung der privaten Wohnung. Eine Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Wohnungsmarkt sollte proaktiv gefördert werden. Hierzu könnte ggf. eine stärkere Zusammenarbeit zwischen der ÖWOB und den sozialen Immobilienagenturen beitragen.
- administrative Unterstützung bei allen notwendigen Schritten
- ggf. weitere Unterstützung, z.B. bei der Umzugsplanung sowie der Renovierung und Einrichtung der neuen Wohnung

Zielsetzung (und Zielgruppe):

- Fehlbelegungsrate reduzieren, öffentlichen Wohnraum besser auslasten
- Nachfrage nach größeren Wohnungen/ Familienwohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsbestand decken

Zielgruppe: Mieter unterbelegter Wohnungen, die die Vorteile einer kleineren und ggf. moderneren und energieeffizienteren Wohnung sehen.

¹ € bei 25 einem Zimmer zu viel, 60€ bei zwei Zimmern zu viel, 100€ bei drei Zimmern zu viel; bei Mietern über 65 Jahre muss für das erste Zimmer zu viel, keine Fehlbelegungsabgabe gezahlt werden, sondern erst ab dem 2. Zimmer zu viel 25€

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 12

Wohnungstausch/Umzugsprämie im öffentlich verwalteten Wohnungsbau



Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- statistische Analyse zu den Mietern unterbelegter, öffentlicher Wohnungen im Vorfeld: Um welche Personen handelt es sich? Wo wohnen sie? Wie alt sind sie? Welches Geschlecht haben sie? Wie groß ist die Unterbelegung im Gehen die Personen einer Beschäftigung nach? Wenn ja, welcher? Welchen Zustand hat die aktuelle Wohnung? (Baujahr, Sanierungsbedarf, Mobiliar, ...) etc.
- Aufstellen einer Richtlinie zur Umsetzung dieser Maßnahme
- zur Verfügung stellen der notwendigen finanziellen und personellen Mittel
- Einordnen der freien und frei werdenden ÖWOB-Wohnungen in einen Katalog (siehe Steckbrief 14: Labelisierung von ÖWOB-Wohnungen)
- Bewerbung dieses neuen Angebotes, gezielte Kontaktaufnahme mit ausgewählten Mietern unterbelegter Wohnungen
- Austausch mit interessierten Mietern, Information, Beratung und Unterstützung
- Umzug interessierter Mieter in kleinere Wohnungen

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 14: Vorschläge zur Überarbeitung der Wohngesetzgebung

Steckbrief 20: Steigerung der Integration von öffentlich verwalteten Wohnungen



Region: Ostbelgien

Redaktion: Björn Hartmann, Sabine Mennicken (WFG)

Hintergrund:

Baukultur geht jeden an, bestimmt unsere tägliche Umgebung, wird von uns selbst gemacht.

Themen wie Architektur, Dorf und Landschaft, Nachbarschaft, Denkmalschutz, Nachhaltigkeit gehen die Bürger an, können und sollten von ihnen mitgestaltet werden. Das schafft lebenswerte Räume, Identität, soziale Dichte und damit Attraktivität und Resilienz.

Beschreibung:

1. Unsere gemeinsamen Anliegen:

- für den Wert der vorhandenen Landschaft, Ortsbilder und Bausubstanz sensibilisieren
- Verständnis für Baukultur, nachhaltiges Bauen und Gestalten und den Erhalt des Vorhandenen schaffen, zu Umnutzung und Umbau anregen und wenn möglich Abriss verhindern
- Auslastung bestehender Gebäude erhöhen und noch unbebaute Flächen schützen
- Ortskerne beleben und für mehr Lebensqualität gestalten

2. Zielgruppen

1. **Entscheider** (Gemeinden - Verwaltung und Politik, Unternehmen, DG)
2. **Bauwillige und Bauherr(inn)en**
3. **Fachleute** (Architekten, Handwerker, Grünplaner, Gartenbauer, Bauamtsmitarbeiter)
4. **Kinder und Schüler** (Bauwillige, Fachleute und Entscheider von morgen)
5. Dorfgruppen, Dorfbewohner und die gesamte **Bevölkerung**

3. Akteure und Organisation: Zielgruppen werden zu Akteuren!

Ziel ist es, die vorhandenen Akteure in den Zielgruppen zu mobilisieren oder neue in den Zielgruppen für das Thema zu sensibilisieren und sie in ihren Aktivitäten für das Gemeinwohl zu bestärken und unterstützen sowie sie miteinander zu vernetzen, um eine Vielzahl von wirksamen und von der Bevölkerung mitgetragene Aktivitäten zu ermöglichen. Ein dezentrales Netzwerk ermöglicht Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten, die Vernetzung bringt gegenseitige Unterstützung und Effizienz.

Die Starthilfe und Unterstützung kann durch eine Koordinationsstelle erfolgen, welche die voneinander unabhängig arbeitenden Akteure (Beispiel Ländliche Gilden, Dorf- und Architektengruppen, NP, WFG-RF) miteinander vernetzt sowie neue ausfindig macht und ihnen finanzielle oder strukturelle Unterstützung bietet oder vermittelt. Impulse können durch Finanzierungsangebote (aus öffentlichen Mitteln) erfolgen, die in Ostbelgien angeboten werden und durch die Nutzung von anderen, überregionalen Förderangeboten (z.B. Fonds und Sponsoren, König-Baudouin-Stiftung,) ergänzt werden. Die Aufgaben dieser Koordinationsstelle könnte z.B. das von der WFG vorgeschlagene „Haus für Baukultur“ (entsprechend den „Maison de l'Urbanisme“ in der Wallonie) übernehmen. Koordination bedeutet Unterstützung und Begleitung im Netzwerk und ist im Gegensatz zu einer zentralen Steuerung von Bürgerengagement keine Bevormundung.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

Für die fortlaufende Unterstützung von Aktionen, Maßnahmen, Veröffentlichungen sowie für den fortlaufenden Kommunikationsfluss im Netzwerk sind dauerhafte Finanzmittel erforderlich.

Mögliche, erprobte Formate für Aktivitäten und Sensibilisierungsarbeit sind zum Beispiel:

- Baukultureller Spaziergang
- Spaziergang durch die Dorfontwicklung (einzelne Epochen / Gebäude-Morphologie)
- Besichtigung von Vorbildprojekten
- Tag der offenen Türe in gelungenen Umbauten
- Exkursion zu guten Beispielen organisieren
- Hausgeschichten erzählen
- Pressereihe zum Thema organisieren
- Porträts von Gebäudeeigentümern, die umgebaut haben, erstellen
- Baukultur-Bibliothek an einem öffentlichen Ort aufstellen
- Stammtisch zur Baukultur/ zum Umbauen einführen
- Studierendenprojekte zum Umbauen organisieren
- Schülerworkshop zum Thema Baukultur organisieren
- Workshop (Strategie, Planung, Kommunikation, Evaluierung) organisieren
- Vorträge und Workshops/Ateliers zu relevanten Themen anbieten
- Woche der Baukultur und Landschaft (Aktionen bündeln)
- Leerstände im Ortskern als Ort der Diskussion nutzen, z.B. für Ausstellung/Vortrag
- Broschüre guter Beispiele erstellen
- Film zum Umbauen drehen, z.B. Dokumentation eines Umbau-Projektes
- Postkarten mit schlagkräftigen Aussagen und Bildern erstellen und verteilen
- Filmabend mit Diskussion veranstalten
- Preis für besonders gelungene Umbauten verleihen
- Ausstellung (mit Vernissage) zum Umbauen veranstalten
- Schaufenstergalerie in Innenstadt/Ortskern mit Motiven und Infos zum Umbauen
- besondere Gebäude für öffentliche Nutzung umbauen
- Handwerker und Planer entsprechend ausbilden
- Projekt mit Handwerkerlehrlingen umsetzen
- Aktionstag organisieren
- Beratungen und Erfahrungsberichte von Experten (architektonisch, juristisch, sozial, ...)
- Bilderproduktion und Visualisierungen zum Umbauen beauftragen
- Sanierungstreff, Fachtagung, Online Vorträge am Beispiel von altbau plus (AC)
- Internetseiten (www.baukultur.be)

Schnittstellen:

Steckbrief 16: Schulprojekt Baukultur
REK-Projekt Baukultur



Region: Deutschsprachige Gemeinschaft

Redaktion: Marianka Lesser (WFG)

Hintergrund:

Die derzeitige Gesetzgebung im öffentlichen Wohnungsbau ist komplex und dessen Überarbeitung muss von Experten übernommen werden. Die Taskforce des LEADER-Projekts „Nachhaltig Wohnraum planen“ besteht aus engagierten Fachleuten der Bereiche Raumordnung, Bau und Wohnungswirtschaft und verfügt nicht über die nötige Expertise, um diese Thematik in seiner Gänze beurteilen und bearbeiten zu können. Hingegen ist in der Taskforce ein gewisses Erfahrungswissen aus dem Umgang mit der bisherigen Gesetzgebung und auch aus der Betreuung und Begleitung von Wohnungssuchenden in prekären Lebensverhältnissen vorhanden. Aus dieser Erfahrung heraus entstanden die Vorschläge in diesem Steckbrief, die den zuständigen Stellen als Anregungen aus der Praxis dienen sollen.

Die folgenden Beobachtungen standen dabei im Fokus:

Das Punktesystem, das Basis für die Reihenfolge der Vergabe von öffentlichen Wohnungen ist, ist zu stark standardisiert und automatisiert. Es geht nicht auf die individuellen Bedürfnisse, Schwierigkeiten und Lebensumstände der Wohnungssuchenden ein. Zudem führt es dazu, dass Wohnungssuchende, die sich in einer Notsituation befinden, auf „Punktejagd“ gehen und dafür z.B. ihre aktuelle Wohnung demolieren oder sich in Obdachlosigkeit begeben, um mehr Punkte zu erhalten und in der Vergabeliste für öffentliche Wohnungen an eine höhere Stelle zu rücken. Des Weiteren entstehen des Öfteren Schwierigkeiten, wenn Wohnungssuchende Wohnungen an einem neuen (weiter entfernten) Wohnort annehmen, weil sie dadurch aus ihrem vertrauten Lebensumfeld gerissen werden.

Die Mietpreisberechnung im öffentlichen Wohnungswesen ist kompliziert, verschachtelt und nicht leicht verständlich (= intransparent). Zudem variieren die Höhe der Miete, die der Mieter zu zahlen hat, sowie das Anrecht auf Beihilfen und sozialpädagogische Unterstützung je nachdem, ob man eine Wohnung über den öffentlichen Wohnungsbau oder eine soziale Immobilienagentur erhält oder in einer privatwirtschaftlichen Mietwohnung wohnt und eine Mietbeihilfe erhält. Diese Unterschiede erscheinen zum Teil nicht nachvollziehbar und zum Teil für den Wohnungssuchenden nicht transparent.

Es scheint sinnvoll, zwischen den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, den sozialen Immobilienagenturen und den öffentlichen Sozialhilfezentren die Kommunikation zu intensivieren, z.B. um gemeinsam eine gute Lösung für dringende Fälle zu finden.

Beschreibung der Vorschläge :

1) zur Zusammenarbeit zwischen öffentlichem Wohnungsbau, sozialen Immobilienagenturen und öffentlichen Sozialhilfezentren

- Ein verständliches und sinnvolles Gesamtsystem sollte konzipiert werden: In diesem System soll die Arbeit der Mitarbeiter/innen im öffentlichen Wohnungsbau, der Mitarbeiter/innen in den sozialen Immobilienagenturen und der Mitarbeiter/innen in Öffentlichen Sozialhilfezentren ineinandergreifen und miteinander abgestimmt sein. Die Schnittstellen zwischen den Akteuren sollten eindeutig definiert und ggf. im Zuge der Umsetzung weiter geklärt werden
- Die Zuweisung finanzieller und sozialpädagogischer Unterstützung und die „Netto-Mietpreise“ sollten einheitlichen und sinnvollen Regeln folgen. Es sollte Transparenz und Vergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Unterstützungsformen geschaffen werden.
- Das System zur Mietpreisberechnung sollte vereinfacht werden.

2) zur Überarbeitung des Vergabesystems für öffentliche Wohnungen:

Das Vergabesystem soll „menschlicher“ gemacht werden, um angemessen auf die individuellen Situationen der Wohnungssuchenden reagieren zu können:

- Auf Notsituationen von Wohnungssuchenden soll flexibel und schnell reagiert werden.
- Wohnungssuchende mit körperlichen, psychischen, oder/und sprachlichen Schwierigkeiten oder Orientierungsschwierigkeiten, weil sie neu in unsere Gesellschaft migriert sind, sollten zusätzlich unterstützt werden.
- Bei der Wohnungsvergabe sollte die Nähe des aktuellen Wohnorts der Wohnungssuchenden zur frei werdenden Wohnung Berücksichtigung finden; ebenso wie die individuelle Lebenssituation, z.B. der aktuelle Schulort der Kinder.
- Vergabe Komitee(s) mit Vertretern verschiedener Kompetenzbereiche sollten eingesetzt werden, um über die Vergabe von öffentlichen Wohnungen zu entscheiden.
- Eine Interaktion zwischen den Akteuren sollte strukturell verankert werden:
 - durch ÖWOB-Vertreter in den Vergabe Komitees der sozialen Immobilienagenturen und
 - durch Vertreter der sozialen Immobilienagenturen und öffentlichen Sozialhilfezentren in dem/den Vergabe Komitee/s der ÖWOB.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

- stärkeres Eingehen auf die individuellen Bedürfnisse, Schwierigkeiten und Lebensumstände der Wohnungssuchenden,
- Transparenz und Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Unterstützungssysteme,
- Stärkung der Zusammenarbeit zwischen ÖWÖB, sozialen Immobilienagenturen und öffentlichen Sozialhilfezentren sowie Erzeugen von Synergieeffekten.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Besprechung der Vorschläge der Taskforce in der Arbeitsgruppe Wohnen der DG, möglichst Integration in die weitere Umsetzung.

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 20: Steigerung der Integration von öffentlich verwalteten Wohnungen

Steckbrief 12: Wohnungstausch und Umzugsprämie im öffentlichen Wohnungsbau

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 15

Fachliche Begleitung von Selbstbauprojekten



Region: Deutschsprachige Gemeinschaft

Redaktion: Sabine Mennicken (WFG)

Hintergrund:

Aus finanziellen Gründen ziehen es viele Hausbesitzer vor, ihre Renovierungsarbeiten in Eigenregie auszuführen. Diese können technische Mängel aufweisen und zu Bauschäden führen, die kostenintensiv sind und für die keine Versicherung aufkommt.

Andere Bauherren hätten die nötige Zeit und ausreichend Geschick, um handwerkliche Arbeiten an ihrem Bauprojekt auszuführen, bringen jedoch nicht das nötige Fachwissen oder Selbstvertrauen auf oder verfügen nicht über die geeigneten Werkzeuge bzw. Baumaschinen.

In Frankreich und französischsprachigen Belgien wird das Projekt „Auto-Réhabilitation Accompagnée“ (Begleitung von Selbstbauprojekten) oder kurz ARA umgesetzt. Im Rahmen dieses Projektes werden Bauherren von einem Fachmann unterstützt.

- «Auto»: Die Bauherren führen die Renovierung selbst aus. Entsprechend ihren Fähigkeiten beteiligen sie sich aktiv an den Arbeiten zur Umgestaltung ihrer Häuser.
- "Rehabilitation": Das ist das Ziel. Die Unterkunft wird renoviert und besser auf die Bedürfnisse zugeschnitten.
- „Accompagnée“: Bauprofis und möglicherweise zusätzliche Freiwillige begleiten die Bauherren und unterstützen sie bei den Arbeiten zum Rehabilitationsprojekt. Während des Einsatzes profitiert der Bauherr von der Beratung und Anleitung eines im ARA-Sektor anerkannten Fachmanns. Letzter stellt sicher, dass die ausgeführten Arbeiten den Sicherheitsregeln und Baunormen entsprechen. Es kann auch vorkommen, dass er seine Ausrüstung an die Bauherren ausleiht. Seine Anwesenheit auf der Baustelle kann punktuell oder kontinuierlich sein. Die Bauherren lernen von ihm Techniken und Handgriffe und stärken dadurch ihre Fähigkeiten und ihr Selbstvertrauen.

In Frankreich wird ARA aufgrund eines anerkannten Bachelor-Diplom (80h) von Versicherungen und Politik anerkannt.

Im französischsprachigen Belgien organisiert der Verein l'AiSBL Les Bâisseurs Accueillants partizipativer Arbeitsformen auf Baustellen. Sie bilden eine Plattform für eine dauerhafte Ausbildung im Bereich des Bauens, die darauf abzielt, partizipative Projekte zu fördern und ihre Qualität sowie formale Anforderungen zu überwachen. Sie bringt alle Akteure auf dem Gebiet zusammen. Ein Bauherr stellt sein Bauvorhaben für Arbeiten zur Verfügung. Die freiwilligen Helfer (Hauseigentümer, Studenten, Arbeitslose, ...) nehmen an Work Camps teil, um neue Fähigkeiten (z.B. Isolierung, Lehmputz, ...) zu erwerben und profitieren von diesem Erfahrungsaustausch und der Erlernung neuer Praktiken. Technische Berater und Architekten begleiten den Bauherren und die freiwilligen Helfer bei der Umsetzung. Alle Absprachen sowie Garantievereinbarungen werden durch die „bâisseurs accueillants“ über Verträge / Konventionen zwischen Referent und Hauseigentümer geregelt.

Beschreibung:

Die Informationsmöglichkeiten und Hilfestellungen für Menschen, die in Eigenregie umbauen möchten, werden verbessert.

Für Menschen, die in Eigenregie umbauen möchten, wird an koordinierter Stelle Informationsmaterial bereitgestellt bzw. sie werden je nach Anliegen weitervermittelt. So können potentielle Bauherren vor ihrem Umbauprojekt

- Fachwissen erwerben,
- neue Baumaterialien entdecken,
- sich für partizipative Bauprojekte einschreiben,
- Links zu Sanierungsthemen erhalten

Ein Netzwerk bzw. eine Kontaktliste erstellen mit ARA-Fachbetrieben, Handwerkern im Ruhestand, Allroundern (mehrere Gewerke) oder neutralen Architekten (Adressen, Stundenlohn, ...), welche durch ihre Beratung und Anleitung den Bauwilligen die nötige Unterstützung bei ihrem Bauprojekt geben, so dass die ausgeführten Arbeiten den Sicherheitsregeln und Baunormen entsprechen.

Eine Prüfung der Möglichkeiten, wie Selbstbauer preiswert Materialeinkäufe tätigen können (Gruppenpreise, ...) oder hochwertiges Werkzeug bzw. Baumaschinen ausleihen können und eine niederschwellige Einweisung/Beratung zum Gebrauch der Werkzeuge bzw. Baumaschinen erhalten können.

Es werden entsprechende Referat-Veranstaltungen organisiert bzw. an bestehende Veranstaltungsformate angedockt, um die Bürger zu erreichen, z.B. in Zusammenarbeit mit der Energieberatungsstelle Eupen, der Beratungsstelle Altbauplus in Aachen oder als Weiterbildungsangebot des ZAWM <https://www.levelup-akademie.com/> organisiert werden.

Partizipative Projekte könnten in Zusammenarbeit mit den „bâisseurs accueillants“ oder dem ZAWM organisiert werden.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

Hausbesitzer (auch einkommensschwache)

- erhalten die Möglichkeit zu einem Umbau/ Renovierung ihres Hauses zu einem geringeren Budget,
- erhalten die nötigen Informationen, Ausbildungen und Werkzeuge, bzw. erlernen Fertigkeiten in der Umsetzung
- stärken ihr Selbstvertrauen

Auf diese Weise kann für potentielle Bauherren, die auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt keinen bezahlbaren Angeboten finden, ein niederschwelliger Zugang zu qualitativ gutem Wohnungseigentum angeboten und der Zugang zu ökologisch hochwertigen und somit teuren Baumaterialien ermöglicht werden.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

In der DG sollte eine Beratungsstelle eingerichtet werden, die rund um das Thema Umbauen die Bauwilligen informiert, berät und begleitet. Diese Beratungsstelle könnte mit der Energieberatungsstelle bzw. dem ZAWM zusammenarbeiten oder eventuell ein weiterer Arbeitsbereich der Energieberatungsstelle werden.

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 11: Leerstandsberatung

Steckbrief 18: Kampagne Weniger Wohnraum – Mehr Lebensqualität!

außerdem: REK-Projekt Baukultur

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 16

Schulprojekt: Baukultur



Region: LAG-Gebiet + Kelmis (In den Eifel-Gemeinden besteht bereits ein erstes Angebot.)

Redaktion: Marianka Lesser

Hintergrund:

Die Kinder von heute sind die Bauherren von morgen und sie haben Einfluss auf die Meinung und das Verhalten ihrer Eltern. Im Rahmen des Projektes „Kultur macht Schule“ werden den ostbelgischen Schulen aktuell mehrere Unterrichtsformate angeboten. Eventuell könnte dieser Angebotskatalog für die kommenden Schuljahre durch andere Themen/Formate, z.B. Architektur erweitert werden.

Beschreibung:

Eine Arbeitsgruppe - bestehend aus interessierten Taskforce-Mitgliedern sowie Vertretern aus der Eifel, Architekten und interessierten Lehrern - entwickelt ein Konzept für Unterrichtseinheiten, bei denen sich die Schüler mit den Themen Innenentwicklung, Umbauen und gemeinsam Wohnen auseinandersetzen.

Dabei sollen die Kinder z.B. die Vorteile des Wohnens im Ortskern und die Vorteile des Umbauens kennenlernen sowie eine Sensibilität dafür erlangen, wie sich ein Gebäude auf den gesamten Ort auswirkt.

Das Thema sollte im Idealfall mehrere Wochen im Unterricht behandelt werden. Allerdings sollte das Angebot aus mehreren Bausteinen aufgebaut sein, sodass sich die Lehrpersonen je nach zeitlicher Verfügbarkeit und Interesse das Programm zusammenstellen können.

Es wird ein Leitfaden, der den Lehrpersonen bei der Vor- und Nachbereitung im Unterricht hilft, sowie falls nötig Unterrichtsmaterial (Beispielübungen, Ergänzungsmaterial) erstellt.

Folgende mögliche Themen für Unterrichtseinheiten wurden im Rahmen des Taskforce-Treffens vom 6.11.2019 als erste Ideen gesammelt:

- Ortsbegehung: Wahrnehmung der Umgebung und des Ortsbildes, Entdecken von Identität, was macht unser Dorf aus? was ist typisch?
- Vergleich mit anderen Ländern: was ist hier typisch? was ist anderswo typisch? unterschiedliche Haus-Typen hineinsetzen: was passt dazu und was nicht?
- Fotos von Gebäuden und Plätzen machen und zu einer Fotocollage zusammenstellen -> erkennen, was typisch ist, kritisches Reflektieren der Situation
- Flächenverbrauch ausrechnen und simulieren: wie viel Fläche verbrauchen wir? wie viel Fläche bleibt noch übrig? was bewirkt das? wie entwickeln sich die Bevölkerungszahlen in unserer Ortschaft und was bewirkt das?
- Die Schüler gestalten beispielhaft einen Platz in ihrer Ortschaft.
- Gespräch mit einem Architekten: Wie funktioniert ein Umbau-Projekt?
- Vergleich Umbau-Projekt und Neubau-Projekt (Vor- und Nachteile, Ressourcenverbrauch)
- Kleine Ergebnisausstellung: Die Schüler stellen ihren Eltern ihre Ergebnisse vor.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

Schüler für die Themen Innenentwicklung, Umbauen und gemeinsam Wohnen sensibilisieren

Es sind Übungen für unterschiedliche Altersgruppen von Grundschule bis Sekundarschule möglich.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

Wenn das neue Unterrichtsprogramm bis Februar 2020 konzipiert ist, könnte es zum Schuljahr 2020/2021 eingeführt werden; ansonsten für das Schuljahr 2021/2022.

Schnittstellen:

Steckbrief 13: Kommunikation und Sensibilisierung zur Baukultur

REK-Projekt Baukultur

Ansprechpartner:

Architektenverein A und O

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 17

Realisierung eines gemeinsamen Pools an Fachkräften



Region: Ostbelgien

Redaktion: Marianka Lesser (WFG)

Hintergrund:

Im Rahmen des Taskforce-Treffens „Nachhaltig Wohnraum planen“ vom 12. Juni 2019 wurde darüber diskutiert, wie es gelingen könnte, dass die Gemeinden und das Ministerium die notwendigen Fachkräfte (Raumplaner, Städtebauer, Architekten, Geografen, ...) zur Verfügung haben können, um die anstehenden Aufgaben in den Handlungsfeldern Wohnen und Raumordnung zu meistern. Hier ist die Idee (die auch auf andere Aufgabenbereiche ausgeweitet werden könnte) entstanden, einen gemeinsamen Pool an Fachkräften zu schaffen.

Beschreibung:

Gemeinden und Ministerien schaffen gemeinsam einen Pool an Fachkräften, auf den sie alle zugreifen können. Die Mitarbeiter sind an einer Stelle angestellt und erledigen für mehrere Arbeitgeber Aufgaben.

Vorteile: alle können auf das Know-How von Fachkräften aller Ausbildungsrichtungen zurückgreifen; auch kleinere Gemeinden können von Fachkräften profitieren, die sie selber auf Grund ihrer Größe nicht ausgelastet bekämen; die Zusammenarbeit und die Abstimmung zwischen Aktivitäten in den einzelnen Gemeinden und im Ministerium verbessert sich; die Konkurrenz zwischen den Gemeinden und zwischen Gemeinden und Ministerium reduziert sich und belastet nicht die Zusammenarbeit miteinander.

Offene Fragen, z.B.: Wie könnte dies realisiert werden? Welche Schwierigkeiten müssten gelöst werden? Wer möchte mitmachen? An welcher Stelle sollte der gemeinsame Fachkräfte-Pool angesiedelt sein? Wäre ggf. auch ein „Miet-Modell“ denkbar? (Die DG „vermietet“ Fachkräfte an die Gemeinden?)

Zielsetzung (und Zielgruppe):

- Gemeinden und Ministerien die benötigten Fachkräfte zur Seite stellen, um die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen professionell zu meistern
- Auch kleine Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, bei speziellen Fragestellungen auf spezifisches Know-How zurückgreifen zu können (Bsp. Quartiersmanagement oder GIS).

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Besprechung des Vorschlags im Rahmen der politischen AG Raumordnung
- Aufstellen einer Liste, welche Berufsgruppen in dem Fachkräfte-Pool vertreten sein sollen
- Klären der offenen Fragen
- Finanzierungsmodell entwickeln
- Fachkräfte anwerben oder vorhandene Fachkräfte „teilen“

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Querschnittsthema

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 18

Kampagne: Weniger Wohnraum – Mehr Lebensqualität!



Region: Ostbelgien

Redaktion: Marianka Lesser, Sabine Mennicken (WFG)

Hintergrund:

- Zum einen wächst in unserer Region der Wohnraumbedarf durch neue Mitbürger und auch durch wachsende Ansprüche an den Raumbedarf pro Person.
- Zum anderen hat das Wohnen in zu großen Wohnungen/Häusern verschiedene Nachteile (Instandhaltung, Ballast, Einsamkeit, ...), insbesondere für ältere Menschen.

Beschreibung:

Die Informationsmöglichkeiten für Menschen, die sich wohnlich verkleinern möchten, werden verbessert. Sie erhalten Informationen und Unterstützung bzw. werden je nach Anliegen weitermittelt.

Für Menschen, die sich wohnlich verkleinern möchten, wird Informationsmaterial erstellt. Hierzu zählen z.B. Kontaktangaben und Links zu den Themen Entrümpelung und Vermietung sowie ggf. Kontakte zu hiesigen Architekten, Notaren und Maklern. Es wird eine Erstberatung durch einen Architekten angeboten. Die verschiedenen neuen und bereits bestehenden Informationsmaterialien werden in einer Informationsmappe zusammengefasst. Diese Informationsmappe kann z.B. auch im Rahmen der Umbauberatung (siehe Steckbrief 19) und im Rahmen der Leerstandsberatung (siehe Steckbrief 11) herausgegeben werden.

Es werden entsprechende Veranstaltungen organisiert oder sich an bestehende Veranstaltungsformate angedockt, um die Bürger zu erreichen, z.B. könnten im Rahmen der Ausstellung „Nachhaltig Wohnraum planen“ verschiedene Akteure (Kurz-)Vorträge halten (z.B. die Verbraucherschutzzentrale, Trilandum, die Dienststelle für selbstbestimmtes Leben oder Träger von Seniorenhäusern/-WGs). Das Thema könnte auch bei anderen Veranstaltungen wie dem „Fest der Nachhaltigkeit“ mit einem Informationsstand vertreten sein.

Es wird Sensibilisierungsmaterial erstellt, um diese Überzeugungsarbeit zu leisten, die Angst vor der Veränderung oder abgeschoben zu werden, zu nehmen, z.B.:

- kurze Portraits von Menschen, die sich wohnlich verkleinert haben: Was war ihre Motivation? Was hat es ihnen gebracht? – unterschiedliche Beispiele wie Verkleinerung durch Umzug vom Dorf in die Stadt, Umzug in eine kleinere Wohnung innerhalb des gleichen Gebäudes oder Viertels, Aufteilung des Wohngebäudes in mehrere Wohneinheiten -> Darstellung z.B. in Form einer Pressereihe und Videos (siehe Anlage).
- Comics, welche die Vorteile einer kleineren Wohnung verdeutlichen (dieses Medium muss auf die Senioren abgestimmt werden) und in Flyern für diese Maßnahme werben (siehe Anlage).

Bestehende Anlaufstellen wie zum Beispiel die Verbraucherschutzzentrale, die sozialen Immobilienagenturen, die Dienststelle für selbstbestimmtes Leben, die Ministeriumsabteilung Wohnen und die jeweiligen Gemeindegremien sollen als Partner in das Projekt einbezogen werden.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

- Anstoß dazu geben, sich wohnlich zu verkleinern. Dabei soll, darauf geachtet werden, die Menschen nicht grundsätzlich zu entwurzeln, sondern bei Wunsch das Haus zu teilen, zusätzliche Wohneinheiten für neue Bewohner zu schaffen.
- zeigen, welche Vorteile es hat, sich wohnlich zu verkleinern (Hilfestellung durch Mitbewohner, finanzielle Vorteile (Miete, Zuschüsse SIA) und welche Möglichkeiten es dazu gibt (Architektenberatung)
- Informationen und Hilfestellungen anbieten

Hauptzielgruppen:

- Menschen der Generation 55+, die sich frühzeitig darüber Gedanken machen wollen, wie sie in Zukunft wohnen möchten
- ältere Menschen, die alleine oder zu zweit in großen, untergenutzten Gebäuden wohnen
- jüngere Menschen, die diese Planungen als zukünftige (Mit-)Bewohner für die ältere Generation übernehmen möchten

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Erstellung von Link-Listen (Entrümpelung und Vermietung) im Rahmen des Projektes „Nachhaltig Wohnraum planen“ ebenso wie Start des Erstberatungsangebotes
- Vorträge könnten an die Ausstellung „Nachhaltig Wohnraum planen“ in 2021 angedockt werden.
- Eine Taskforce-Arbeitsgruppe könnte mit den bestehenden Anlaufstellen (die Verbraucherschutzzentrale, die sozialen Immobilienagenturen, die Dienststelle für selbstbestimmtes Leben, die Ministeriumsabteilung Wohnen und die jeweiligen Gemeindegremien) die Informationsmappe zusammenstellen, gemeinsam nach einer Finanzierung suchen und das Sensibilisierungsmaterial in der Presse und über die Gemeindeflyer vermarkten. Die Anlaufstellen verteilen die Infomappe bei ihren Kontakten.
- Gute Beispiele von Menschen, die sich verkleinert haben, können gesucht werden. Portraitfilme (Interviews) sollten erstellt werden.

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 11: Leerstandsberatung

Steckbrief 19: Umbauberatung

Steckbrief 1: Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen

Steckbrief 5: Tiny Houses

Steckbrief 13: Kommunikation und Sensibilisierung zur Baukultur

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 19

Umbauberatung für Gebäudeeigentümer



Region: Ostbelgien

Redaktion: Marianka Lesser (WFG)

Hintergrund:

Viele Gebäude sind untergenutzt, z.B. Einfamilienhäuser, die nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt werden. Der vorhandene, aktuell untergenutzte Wohnraum soll Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden. Den Eigentümern werden Möglichkeiten und Vorteile aufgezeigt, um sie zum Umbauen und zur Verfügungstellen von Wohnraum zu motivieren. Das Beratungsangebot besteht in den fünf Eifel-Gemeinden zum 31.10.2109 seit genau einem Jahr. In diesem 1. Jahr haben sich 38 Gebäudeeigentümer für das Beratungsangebot angemeldet. 20 Beratungseinheiten sind abgeschlossen, elf Gebäude werden aktuell bereits umgebaut.

Beschreibung:

Die WFG Ostbelgien gründet mit motivierten Architekten, die sich gut im Themenfeld Umbauen auskennen, ein **Beratungsteam**. Die WFG Ostbelgien bietet Eigentümern von Gebäuden, die leer stehen, untergenutzt sind oder deren künftige Nutzung ungeklärt ist, eine **unverbindliche Beratung durch einen Architekten aus dem Beratungsteam** an. Das Beratungsangebot besteht aus zwei Gesprächen. Die architektonische Erstberatung könnte durch eine **juristische Erstberatung** ergänzt werden.

Zielsetzung (und Zielgruppe):

Die Gebäudeeigentümer sollen aus dem zweiten Gespräch mit einer bereits recht konkreten Vorstellung, was sie aus ihren Gebäuden machen möchten, herausgehen. Ein relevanter Prozentsatz der Gebäudeeigentümer soll Umbaumaßnahmen umsetzen und dadurch neuen Wohnraum in Bestandsgebäuden schaffen.

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

Um sich für das Beratungsangebot anzumelden, müssen die Eigentümer einen Fragebogen zum betreffenden Gebäude ausfüllen und eine Eigenbeteiligung in Höhe von 50 Euro bezahlen.

Im Rahmen des Leader-Projektes „Nachhaltig Wohnraum planen“ steht ein Budget zur Verfügung, um eine gewisse Anzahl an Beratungen für Gebäudeeigentümer anzubieten. Eine Verstärkung des Angebotes über andere Finanzierungswege ist angestrebt.

Die Werbung für das Angebot erfolgt über ein Faltblatt, das in Geschäften ausliegt, und auf der Internetseite www.baukultur.be zum Download zur Verfügung steht sowie über eine Ankündigung des Angebotes in der Presse. Es soll eine breite Werbung (z.B. über Facebook und Instagram) mit einer gezielten Werbung mittels Postwurfsendungen in bestimmten Ortskernen und Vierteln, für die die Umbau-Projekte besonders wichtig wären, kombiniert werden. Schwerpunktthemen sollen sein: Wohnraumschließung im Ortskern durch Umbauen, Wohnraumschließung über Geschäften und bessere Auslastung von Einfamilienhäusern. Das Beratungsangebot soll in einer ersten Phase getestet und dann auf seine Wirksamkeit ausgewertet und ggf. angepasst werden. Wenn das Beratungsangebot positiv bewertet wird, sollte eine Lösung für eine dauerhafte Finanzierung und Koordinierung dieses Beratungsangebotes gesucht und gefunden werden.

Die Umbauberatung durch einen Architekten könnte durch eine juristische Erstberatung ergänzt werden. Bei einer solchen juristischen Erstberatung können verschiedene Möglichkeiten z.B. zur Weitergabe eines Gebäudes erklärt werden (z.B. Schenkung, Leibrente, moderne Form der Leibrente).

Kontakt: WFG Ostbelgien

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 11: Leerstandsberatung

Steckbrief 18: Kampagne Weniger Wohnraum – Mehr Lebensqualität!

außerdem: REK-Projekt Baukultur

Wohnungsdruck Lösungsansatz Nr. 20

Steigerung der Integration von öffentlich verwalteten Wohnungen



Region: Deutschsprachige Gemeinschaft **Redaktion:** Marianka Lesser (WFG)

Hintergrund:

Früher wurden öffentliche Wohnungen häufig in Form von Siedlungen des öffentlichen Wohnungsbaus angelegt. Dadurch sind Straßen und Viertel entstanden, in denen fast ausschließlich ärmere Haushalte leben. Auch andere Merkmale wie z.B. Arbeitslosigkeit oder Migrationshintergrund kennzeichnen häufig Haushalte in diesen Vierteln. Diese Konzentration des öffentlichen Wohnungsbaus führt zu einer Isolierung dieser Bevölkerungsgruppen und zu einer Stigmatisierung von Bewohnern bestimmter Viertel. Neben dieser räumlichen Trennung führen auch noch weitere Gründe dazu, dass einige Bevölkerungsgruppen wenig miteinander zu tun haben. In besser verdienenden Bevölkerungsgruppen herrschen zum Teil Vorurteile gegenüber Bewohnern von öffentlichen Wohnungen.

Mittlerweile wird beim Schaffen von öffentlichen Wohnungen vermehrt darauf geachtet, dass sie einzeln oder in einer kleinen Anzahl in geeignete Straßen mit guter Versorgung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eingestreut werden. Auch die Vermittlung von Wohnungen über soziale Immobilienagenturen, die einzelne Wohnungen von privaten Eigentümern weitervermitteln, führt zu einer besseren Durchmischung. Die Vorschläge in diesem Steckbrief wollen die Bemühungen nach mehr sozialer und räumlicher Durchmischung und einer steigenden Akzeptanz von öffentlichen Wohnungen und ihrer Bewohner unterstützen.

Beschreibung:

Öffentliche Wohnungen als Auflage der Gemeinden/ der DG bei größeren Wohnprojekten

Die öffentliche Hand verlangt von Immobilienpromotoren verschiedenste Auflagen, damit sie eine Genehmigung für ein größeres Wohnprojekt erhalten. Es sollte auch gefordert werden, je nach Größe des Wohnprojektes eine bestimmte Anzahl an öffentlichen Wohnungen in einem Wohnprojekt vorzusehen und diesbezüglich mit dem öffentlichen Wohnungsbau oder einer sozialen Immobilienagentur zusammenzuarbeiten (Beispiele dazu finden sich in französischsprachigen Gemeinden.). DG, Gemeinden und öffentlicher Wohnungsbau könnten gemeinsam entsprechende Vorgaben ausarbeiten/aufstellen. Ziel sollte eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Zielgruppen sein (Beispiel Brandehövel, Kelmis).

Mieter werden Eigentümer

Bewohnern des öffentlichen Wohnungsbaus, die sich wirtschaftlich weiterentwickeln, sollen Möglichkeiten angeboten werden, um sich auch bezüglich ihrer Wohnsituation weiterentwickeln zu können. Dazu sollte z.B. zählen, dass sie die Möglichkeit erhalten, ihre Wohnung oder ihr Haus zu kaufen, sprich Eigentümer zu werden (siehe Frankreich). Dadurch dass sie im Viertel bleiben, können sie anderen Bewohnern als Vorbild dienen. Zudem können sie ihre Wohneinheit umgestalten und aufwerten, wodurch das Wohngebiet vielfältiger wird. Zugleich kann mit den Einnahmen aus dem Verkauf an anderer Stelle punktuell öffentlicher Wohnraum neu geschaffen werden.

Schaffung von öffentlichen Wohnungen im Gebäudebestand

Anstatt öffentliche Wohnungen in größeren Einheiten neu zu bauen, könnten auch günstige, private Gebäude erworben und nach einer Sanierung als öffentliche Wohnung(en) genutzt werden. Dieser Ansatz beinhaltet mehrere Vorteile: kostengünstige und nachhaltige Sanierung statt Neubau, kleinteilige Integration statt räumlicher Trennung, Stärkung der kleinteiligen lokalen Bauwirtschaft durch kleinere Projekte, Qualitätsverbesserung des Gebäudebestandes und Möglichkeit des Verkaufs an Mieter (siehe oben).

Beispiele eines guten Zusammenlebens zeigen

Ähnlich wie in der Kampagne „Weniger Wohnraum – Mehr Lebensqualität“ (Steckbrief 18) kann auch zu diesem Thema nach guten Beispielen gesucht werden. In kurzen Videos können Nachbarn, die im öffentlich geförderten und im privaten Wohnungsbau leben und sich gut verstehen und gegenseitig unterstützen, interviewt werden.

Integrierte Quartierentwicklung und Quartiermarketing

Für bestimmte Viertel, die sich negativ entwickeln oder bei denen es erste Anzeichen gibt, dass sie sich negativ entwickeln könnten, sollte ein Quartiersmanagement aufgebaut werden. Das Quartiersmanagement nimmt eine vermittelnde Rolle zwischen Quartier und Gemeinde sowie zwischen bestehenden Quartierseinrichtungen ein. Aufgabe von Quartiersmanagement ist die Information und Beteiligung der Anwohner sowie die Aktivierung von Engagement für das Viertel. Aufwertungen des Quartiers, die erreicht werden, werden auch dafür genutzt, das Image des Viertels zu verbessern (siehe Beispiel Bergviertel).

Zielsetzung (und Zielgruppe):

- soziale und räumliche Durchmischung fördern
- Vorurteile gegenüber Bewohnern öffentlicher Wohnungen abbauen
- Weiterentwicklung der Bewohner fördern
- nachbarschaftliches Miteinander zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen fördern

Verfahren und Zeitraum der Maßnahme:

- Um Bewohnern, die sich weiterentwickeln, die Möglichkeit zu geben, Eigentümer zu werden, ist eine Überarbeitung der Gesetzgebung im öffentlichen Wohnungsbau notwendig.
- Jede Gemeinde hat bereits jetzt die Möglichkeit, ihren Immobilienpromotoren die Auflage zu machen, dass sie in größeren Bauprojekten eine oder mehrere öffentliche Wohnung/en vorsehen müssen. Eine Abstimmung zu einem gemeinsamen, diesbezüglichen Vorgehen wäre hilfreich.
- Videos als Beispiele guten Zusammenlebens könnten eventuell die Kampagne „Weniger Wohnraum – Mehr Lebensqualität“ ergänzen/ erweitern.

Schnittstellen zu anderen Steckbriefen:

Steckbrief 14: Vorschläge zur Überarbeitung der Wohngesetzgebung

Steckbrief 12: Wohnungstausch/Umzugsprämie im öffentlich verwalteten Wohnungsbau

Steckbrief 3: Konzeptvergabe