

Schutz von Einfamilienhäusern: Klärung der Urteile des Verwaltungsgerichts zu PAG und PAP QE

Die Stadt Esch an der Alzette war kürzlich von zwei Urteilen des Verwaltungsgerichts betroffen, die am 25. und 26. Juli 2024 gefällt wurden. Dieser Artikel soll auf einfache und verständliche Weise erklären, was entschieden wurde, welche Anpassungen folgen werden und warum die Stadt Esch die getroffenen Maßnahmen ergriffen hat.

Das Ziel ist, Ihnen einen vollständigen Überblick über die Angelegenheiten und die Entscheidungen der Stadt zu geben, die zum Schutz der Lebensqualität der Bewohner getroffen wurden.

1. Der Kontext: Was ist eine Einliegerwohnung?

Eine Einliegerwohnung ist eine kleine zusätzliche Wohneinheit, die innerhalb eines Einfamilienhauses eingerichtet werden kann. Dies ermöglicht es einem Eigentümer, einen Teil seines Hauses an einen Mieter zu vermieten. Die Stadt Esch hatte jedoch im Jahr 2021 beschlossen, diese Art der Umnutzung in bestimmten Stadtteilen zu verbieten, um den Charakter der Einfamilienhäuser und die Lebensqualität in den Wohngebieten zu erhalten.

2. Die Entscheidungen des Verwaltungsgerichts

Das Verwaltungsgericht hat zwei getrennte Entscheidungen getroffen:

- Am 25. Juli 2024: Das Verwaltungsgericht bestätigte, dass der Allgemeine Bebauungsplan (PAG) der Stadt, der die städtebauliche Organisation regelt, rechtskonform ist. Das bedeutet, dass die Stadt alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen hat, um ihr Immobilienerbe zu schützen und die gesetzlichen Verfahren einzuhalten.
- Am 26. Juli 2024: Das Verwaltungsgericht hob einen Teil der Regelung des Sonderbebauungsplans für bestehende Stadtviertel (PAP QE) auf, die die Schaffung von Einliegerwohnungen in bestimmten Einfamilienhäusern verbot. Das bedeutet, dass es nun unter bestimmten strengen Bedingungen möglich ist, eine Einliegerwohnung einzurichten.

3. Warum hat die Stadt keine Berufung eingelegt?

Die Stadt Esch hat beschlossen, keine Berufung gegen dieses Urteil einzulegen, und das aus mehreren Gründen:

- **Klare Wohnungspolitik:** Die Aufhebung eines Teils des Reglements beeinträchtigt nicht den Schutz der Einfamilienhäuser. Es bleibt weiterhin unmöglich, ein Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus umzuwandeln.
- **Verschiedene Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung:** Die städtische Entwicklungspolitik kann effektiv über andere Wege gesteuert werden, ohne auf diese Art der Umnutzung zurückgreifen zu müssen (PAG, PAP-QE, Baupolizei).
- **Geringe Nachfrage nach Einliegerwohnungen:** Rückmeldungen von Bewohnern zeigen, dass wenig Interesse an dieser Art von Umnutzung besteht. Die Stadt konzentriert sich lieber auf Projekte, die den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen.
- **Strategische Prioritäten:** Die Stadt legt ihren Schwerpunkt auf wichtige städtebauliche Projekte, wie die Schaffung neuer Stadtteile und die Förderung innovativer Wohnlösungen, wie z. B. Wohngemeinschaften, die den aktuellen Bedürfnissen der Bürger besser entsprechen.

4. Was bedeutet das für die Bewohner?

Ab sofort kann jeder Eigentümer eines Einfamilienhauses, der dies wünscht, eine Einliegerwohnung einrichten. Dabei sind jedoch strenge Regeln zu beachten. Zum Beispiel:

Die Einliegerwohnung muss den gesetzlich festgelegten Anforderungen an Gesundheit, Sicherheit und Hygiene entsprechen.

Die kommunalen Vorschriften, wie die des PAG und des PAP QE, sowie die Bauvorschriften müssen eingehalten werden.

Es wird den interessierten Eigentümern empfohlen, sich an die Baupolizei zu wenden, um sicherzustellen, dass ihr Projekt den geltenden Vorschriften entspricht.

5. Das Engagement der Stadt für die Zukunft

Die Stadt Esch bleibt dem Schutz der Lebensqualität in ihren Stadtvierteln verpflichtet. Die Möglichkeit, Einliegerwohnungen zu schaffen, stellt den Schutz der Einfamilienhäuser nicht infrage. Darüber hinaus unterstützt die Stadt weiterhin andere Wohnformen, die mehr Flexibilität bieten und gleichzeitig ein angenehmes Wohnumfeld für alle erhalten.

FAQ: Ihre Fragen, unsere Antworten

Warum hat die Stadt Esch keine Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts eingelegt?

Die Nachfrage nach Einliegerwohnungen ist in Esch sehr gering, und die Aufhebung beeinträchtigt die Wohnungspolitik der Stadt nicht in wesentlichem Maße. Wir haben uns entschieden, uns auf Projekte zu konzentrieren, die den Bedürfnissen der Bürger besser entsprechen.

Wird diese Aufhebung die Lebensqualität in den Stadtvierteln beeinträchtigen?

Nein, die Aufhebung eines Teils des Reglements ändert nichts an unserem Engagement, die Einfamilienhäuser zu schützen und die Stadtviertel lebenswert zu halten. Es bleiben weiterhin andere Regeln in Kraft, um dieses Gleichgewicht zu gewährleisten. Zudem ist die Nachfrage nach Einliegerwohnungen in Esch sehr gering, und es gibt andere Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung.

Stellt die Entscheidung des Verwaltungsgerichts einen Rückschlag für die Stadt dar?

Nein, die Stadt hat einen wichtigen Sieg in Bezug auf die Legitimität ihres Allgemeinen Bebauungsplans (PAG) errungen. Die Anpassung des PAP QE ist geringfügig und beeinträchtigt unsere Politik zum Schutz der Einfamilienhäuser nur minimal.

Kann ich jetzt eine Einliegerwohnung in meinem Einfamilienhaus schaffen?

Ja, aber Sie müssen die geltenden Vorschriften, wie die Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften sowie die kommunalen Regelungen, einhalten. Es wird empfohlen, sich an die Baupolizei zu wenden, um sicherzustellen, dass Ihr Projekt den Vorschriften entspricht.

Warum verbietet die Stadt weiterhin die Umwandlung von Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser?

Die Stadt möchte den wohnlichen Charakter der Stadtviertel bewahren und den jungen Familien die Möglichkeit geben, Einfamilienhäuser zu erwerben. Die Umwandlung in Mehrfamilienhäuser könnte dieses Gleichgewicht stören und die Infrastruktur überlasten.

Wo finde ich die geltenden Gesetze und Vorschriften zur Schaffung einer Einliegerwohnung?

Die nationalen Gesetze, wie das Gesetz über die Gesundheit, Sicherheit und Hygiene von Wohnungen, können auf der Website Legilux.lu eingesehen werden. Die spezifischen kommunalen Vorschriften der Stadt Esch an der Alzette sind auf der offiziellen Website der Stadt esch.lu verfügbar. Es wird außerdem empfohlen, sich an den Baupolizeidienst zu wenden, um genaue Informationen zu Ihrem Projekt zu erhalten.