

Zusammenfassung und Rückblick **Reallabor „Raum bewohnen, Wandel leben“**

4. November 2025, 11–17 Uhr

Centre Nature et Forêts Ellergronn, Esch-sur-Alzette



1. Anlass und Zielsetzung des Reallabors

Das Reallabor „Raum bewohnen, Wandel leben“ fand im Rahmen des Interreg-Projekts A IV **LATI** statt und widmete sich einem der zentralen Zukunftsthemen der Großregion: der **Vereinbarkeit von bezahlbarem Wohnraum mit dem Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs (No Net Land Take – NNLT)**

Der grenzüberschreitende Raum, insbesondere der Grenzraum um Luxemburg, steht unter einem doppelten Druck: Einerseits wächst die Bevölkerung dynamisch, was den Bedarf an Wohnraum weiter erhöht. Andererseits verpflichten sich europäische und nationale Strategien dazu, den Verbrauch neuer Flächen drastisch zu reduzieren und langfristig auf Netto-Null zu bringen. Boden wird dabei als endliche Ressource verstanden, deren Versiegelung weitreichende ökologische, klimatische und soziale Folgen hat.

Ziel des Reallabors war es, diese abstrakten Zielkonflikte **für ein fachfremdes Publikum erfahrbar zu machen**. Statt theoretischer Diskussionen standen **persönliche Erfahrungen, kollektive Reflexion** und **spielerische Planungsszenarien** im Vordergrund. Die Teilnehmenden wurden aufgefordert:

- ihre eigenen Wohnbiografien zu reflektieren,
- unterschiedliche Perspektiven auf Wohnen, Mobilität und Flächennutzung kennenzulernen,
- planerische Entscheidungen unter realistischen Rahmenbedingungen zu testen,
- gemeinsam über mögliche Wege in Richtung einer nachhaltigen Raumentwicklung nachdenken.

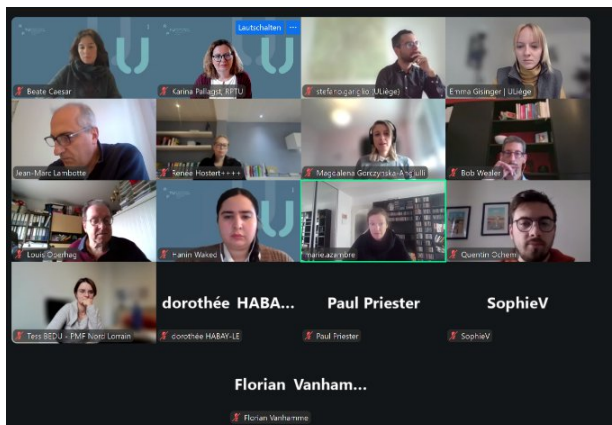
2. Kontext und Vorbereitung

Das Reallabor zum Thema NNLT und bezahlbarer Wohnraum war das erste von drei im Rahmen des LATI-Projekts geplanten Reallaboren in der Großregion. Das zweite, welches voraussichtlich im März 2026 in Rheinland-Pfalz stattfinden wird, behandelt das Thema **Klimawandelanpassung** und das dritte wird sich in der Wallonie mit dem Thema **Transit-Oriented-Development** beschäftigen. Der Versuch, diese Themen auf spielerische Art und Weise einem Publikum näher zu bringen, welches im Alltag nicht damit in Berührung kommt, soll es ermöglichen Brücken zwischen der **akademischen, der politischen, der operationellen und der gesellschaftlichen Welt** zu schlagen. Eine Annäherung an die Themen, ausgehend von der eigenen Lebensrealität, macht diese greifbarer und kann ein Umdenken einleiten.

Grande Région | Großregion

Expert:innenaustausch

Zur Vorbereitung des Reallabors wurde am 17. Oktober 2025 zwischen 10 und 12 Uhr ein **Online-Austausch mit Expert:innen** organisiert, die im grenzüberschreitenden Raum rund um Luxemburg tätig sind. Ziel dieses Treffens war es, sich mit Fachleuten für grenzüberschreitende Raumplanung zwischen Frankreich und Luxemburg auszutauschen und die spezifischen Herausforderungen des Gebiets, in dem das Reallabor stattfand, zu vertiefen. Dank ihrer Kenntnisse der Region und ihrer Vorschläge konnten auch die Modalitäten der Interaktion mit den Teilnehmern des Living Lab angepasst werden.



3. Rahmenbedingungen und Teilnehmende

Das Reallabor wurde mit logistischer Unterstützung der Universität Luxemburg von der Université de Liège (ULiège) und der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau (RPTU) konzipiert und durchgeführt. Aufgrund der Lage im mehrsprachigen Grenzraum wurde die Veranstaltung zweisprachig (Französisch/Deutsch) durchgeführt und simultan verdolmetscht.

Insgesamt nahmen **22 Personen** teil, darunter **Organisator:innen**, **LATI Projektpartner:innen**, **Fachleute aus Verwaltung und Forschung** sowie **Bürger:innen** aus Luxemburg, Frankreich, Deutschland und Belgien. Die Gruppe war zwar kleiner als ursprünglich erhofft, zeichnete sich jedoch durch hohes Engagement, thematische Vorkenntnisse und intensive Diskussionsbereitschaft aus. Rückblickend zeigte sich, dass insbesondere der ganztägige Termin an einem Werktag, die Ferienzeit sowie die kurze Vorlaufzeit der Kommunikation die Reichweite eingeschränkt haben. Gleichzeitig ermöglichte die überschaubare Gruppengröße einen sehr offenen, persönlichen Austausch.

4. Rückblick auf das Reallabor

4.1 Aktivität 1: Wohnbiografien – Wohnen als persönliche Erfahrung

Der Einstieg in den Tag erfolgte über die Aktivität „**Wohnbiografie**“, die bewusst an den individuellen Lebensrealitäten der Teilnehmenden anknüpfte. Jede Person zeichnete ihre bisherige Wohnbiografie auf einer Zeitachse nach: von der Kindheit bis zur Gegenwart – und darüber hinaus mit einem Blick in die Zukunft. Dabei wurden unterschiedliche Wohnformen (Wohnung, Einfamilienhaus, WG, gemeinschaftliches Wohnen, mobile Wohnformen etc.) sichtbar gemacht und mit Fragen verknüpft wie:

Grande Région | Großregion

- Wie viel Wohnfläche habe ich genutzt?
- Welche Rolle spielten Mobilität und Erreichbarkeit?
- Wie haben sich Haushaltsgröße, Einkommen und Lebensphase ausgewirkt?
- Welche Kompromisse bin ich eingegangen – und wie stelle ich mir meine Zukunft vor?

Zentrale Erkenntnisse aus den Wohnbiografien

Trotz sehr unterschiedlicher Biografien zeigten sich **wiederkehrende Muster**:

- viele Teilnehmende wuchsen in **Einfamilienhäusern** oder großzügigen Wohnungen auf.
- in der Studien- und frühen Berufsphase dominierten **kleinere Wohnungen**, häufig in Städten mit guter ÖPNV-Anbindung. (Anmerkung: Fast alle Teilnehmer:innen haben einen Hochschulabschluss.)
- mit zunehmender beruflicher Stabilität und Familiengründung wuchs bei vielen der Wunsch nach **mehr Wohnfläche**, häufig verbunden mit einem Umzug ins Umland und längeren Pendelwegen.
- **Wohnortsänderungen** resultierten meistens aus Familienvergrößerungen oder -verkleinerungen, Jobeinstieg und in ausgewählten Fällen durch externe Einflüsse wie die geopolitische Lage am Wohnort.

Besonders deutlich wurde ein **Generationenunterschied**: Während ältere Teilnehmende den Erwerb von Wohneigentum als relativ früh und selbstverständlich beschrieben, berichteten jüngere Generationen von **hohen Preisen**, **starker Konkurrenz** am Immobilienmarkt und **langen Mietphasen**, bevor Eigentum überhaupt realistisch erscheint. Die finanzielle Zugänglichkeit von Wohnraum wurde von nahezu allen als zentrales Problem benannt. Ein weiterer zentraler Punkt war der **Zusammenhang zwischen Wohnform und Mobilität**. Dichte, zentrale Wohnlagen ermöglichten häufig autofreies Leben, während größere Wohnflächen im Umland meist mit Autoabhängigkeit einhergingen – ein klassischer Zielkonflikt zwischen Wohnkomfort, Erschwinglichkeit, Zeitaufwand und Umweltauswirkungen.

Die Aktivität erfüllte damit ihre Funktion als **Eisbrecher**, schuf Vertrauen in der Gruppe und machte deutlich: **NNLT und bezahlbarer Wohnraum sind keine abstrakten Planungsziele, sondern eng mit individuellen Lebensentscheidungen verknüpft.**

Aktivität 1: Wohnkarriere



4.2 Fachlicher Input: „No Net Land Take“

Nach der ersten Aktivität und einem gemeinsamen Mittagessen erhielten die Teilnehmenden einen kompakten fachlichen Überblick zum Thema „**No Net Land Take by 2050**“. Ziel war es, ein gemeinsames Begriffsverständnis zu schaffen.

Erläutert wurde unter anderem, was unter dem Begriff „Land Take“ – also **Flächenverbrauch und Bodenversiegelung** – zu verstehen ist, warum Boden als nicht erneuerbare Ressource gilt und welche ökologischen Folgen eine Versiegelung insbesondere für die Biodiversität, den Wasserhaushalt und das Klima hat. Zudem wurde dargelegt, weshalb die Europäische Union das Ziel verfolgt, den Netto-Flächenverbrauch bis 2050 auf Null zu senken – nicht durch einen vollständigen Baustopp, sondern durch Maßnahmen wie Ausgleich, Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Flächen.

Am Beispiel Luxemburgs wurde deutlich, wie schwierig die Umsetzung ist. Trotz ambitionierter Ziele bleibt der Flächenverbrauch hoch, während gleichzeitig Wohnraummangel und Preissteigerungen den Druck erhöhen. NNLT erfordert daher **integrierte Strategien**, Kooperation zwischen Ebenen und eine breite gesellschaftliche Akzeptanz.

4.3 Aktivität 2: Planspiel – Raumplanung unter Druck

Den Kern des Reallabors bildete das **Planspiel**, in dem die Teilnehmenden selbst in die Rolle von Planer:innen schlüpften. Die Grundlage des Spiels war eine Karte im Maßstab 1:10.000 eines grenzüberschreitenden Gebiets zwischen der Stadt Luxemburg und den lothringischen Gemeinden jenseits von Esch-sur-Alzette (der Transect). Für dieses Gebiet wurde im Vorfeld eine Einwohnerzahl von 277.000 berechnet. Auf Basis realistischer Bevölkerungsprognosen sollten die Gruppen entscheiden, **wo und wie bis 2030 (+ 27.000 Einwohner:innen), 2040 (+30.000 Einwohner:innen) und 2050 (+33.000 Einwohner:innen) zusätzlicher Wohnraum**, im Hinblick auf das Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs bis 2050 geschaffen werden kann.

Die Teilnehmenden arbeiteten in drei Gruppen, jeweils zuständig für ein Jahrzehnt. Mithilfe von Spielkarten unterschiedlicher Dichte basierend auf der Nachbildung bestehender Dichten (von Einfamilienhausstrukturen bis zu hochverdichteten Quartieren) mussten sie eine bestimmte Anzahl zusätzlicher Einwohner:innen im Planungsausschnitt verteilen. Besonders spannend war, dass jede Gruppe ihre Planung auf den Entscheidungen der vorherigen aufbauen musste – ein realistisches Abbild langfristiger Planung.

Zentrale Erkenntnisse des Planspiels

Trotz unterschiedlicher Herangehensweisen zeigten sich mehrere gemeinsame Tendenzen:

- **das Neuausweisen geringer Dichten** (typische Einfamilienhausgebiete) wurden bewusst vermieden und als nicht mehr zeitgemäß angesehen
- der Fokus lag klar auf **Verdichtung bestehender Siedlungen**, insbesondere in Esch-sur-Alzette und Luxemburg-Stadt
- **Industriebrachen** wurden als wichtige Potenzialflächen zur Ausweisung von Wohnraum identifiziert

Grande Région | Großregion

- neue, sehr dichte Quartiere wurden nur punktuell umgesetzt, meist in gut über die Verkehrsachsen angeordneten Lagen
- die Nähe zu Bahnlinien und Autobahnen spielte eine zentrale Rolle (Transit-Oriented Development)

In der anschließenden Diskussion wurden Fragen aufgeworfen zu Dichte und sozialer Akzeptanz beziehungsweise den Folgeeffekten von Verdichtung, und zur Rolle der französischen Grenzgemeinden bei der Verteilung von neuem Wohnraum für die wachsende Bevölkerung. Das Planspiel machte unter anderem deutlich, wie **komplex, sowie politisch und normativ aufgeladen** raumplanerische Entscheidungen – und wie wichtig transparente Abwägungen sind.

Aktivität 2: Planspiel



4.4 Aktivität 3: Fishbowl-Diskussion

Die dritte Aktivität des Reallabors hatte das Ziel, die Erkenntnisse aus den vorherigen Programmpunkten **gemeinsam zu reflektieren und weiterzudenken**. Unter dem Titel „*Visionen für zukunftsorientiertes Wohnen in und um Luxemburg im Jahr 2050*“ wurde bewusst Raum für offene Fragen, persönliche Einschätzungen und bislang nicht angesprochene Aspekte geschaffen. Als Methode wurde eine **Fishbowl-Diskussion**, mit zwei konzentrischen Stuhlkreisen, wobei der äußere Kreis für die Zuschauer bestimmt war, die sich in den inneren Kreis begeben konnten, um sich zu Wort zu melden, gewählt. Diese ermöglichte einen lebendigen, strukturierten Austausch, bei dem alle Teilnehmenden flexibel zwischen Zuhören und aktiver Beteiligung wechseln konnten. Ergänzend hielten die Teilnehmenden ihre Gedanken, Fragen und Anmerkungen auf Karten fest, die thematisch gesammelt wurden.

Die etwa **45-minütige Diskussion** wurde in drei Themenbereiche gegliedert.

Themenbereich 1 – Bedürfnisse für zukunftsorientiertes Wohnen

In der Diskussion wurde deutlich, dass **bezahlbarer Wohnraum bis 2050** eine der zentralen Herausforderungen bleibt, insbesondere im stark angespannten luxemburgischen Wohnungsmarkt. Wohnen wurde von den Teilnehmenden klar als Grundbedürfnis verstanden,

Grande Région | Großregion

das nicht allein marktwirtschaftlichen Logiken überlassen werden sollte. Neben der Bezahlbarkeit wurden auch **zentrale Lage, gute Erreichbarkeit, soziale Durchmischung sowie die Berücksichtigung unterschiedlicher Lebensphasen** als wesentliche Anforderungen an zukünftige Wohnformen benannt. Gleichzeitig wurde auf **konkurrierende Flächenansprüche** hingewiesen, die eine **integrierte und ausgewogene Planung** notwendig machen.

Themenbereich 2 – Wie und wo Wohnraum schaffen

Die Teilnehmenden waren sich weitgehend einig, dass neuer Wohnraum vor allem durch die **Verdichtung bestehender Siedlungen sowie die Umnutzung von Brach- und Konversionsflächen** entstehen sollte, während eine weitere Ausdehnung in den Freiraum kritisch gesehen wurde. Verdichtung wurde jedoch nicht nur quantitativ, sondern vor allem qualitativ diskutiert: **Flexible Grundrisse, wohnungsnahe Grünflächen, soziale Infrastruktur und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr** wurden als zentrale Voraussetzungen für Akzeptanz genannt. Gleichzeitig wurde betont, dass kommunale Planungshoheit und grenzüberschreitende Konkurrenzen eine koordinierte Wohnraumentwicklung erschweren können.

Themenbereich 3 – Umsetzbarkeit des NNLT-Ziels bis 2050

Das Ziel eines Netto-Null-Flächenverbrauchs bis 2050 wurde von den Teilnehmenden grundsätzlich als **sinnvoller und notwendiger Orientierungsrahmen** bewertet, auch wenn Zweifel an einer konsequenten Umsetzung geäußert wurden. Als Herausforderungen wurden **politische Wechsel, externe Krisen, unterschiedliche Definitionen von Flächenverbrauch sowie lange Planungsprozesse** genannt. Dennoch bestand Einigkeit darüber, dass das NNLT-Ziel als langfristiges Leitbild wichtig ist, um nachhaltige Strategien zu entwickeln, regelmäßig zu überprüfen und anzupassen – vorausgesetzt, Planung wird flexibler, kooperativer und stärker partizipativ gestaltet.

Aktivität 3: Fishbowl



5. Fazit und Ausblick

Der Expertenaustausch und das Reallabor zeigen deutlich, dass das Zusammenspiel von starkem Bevölkerungswachstum, begrenzten Flächenressourcen und steigenden Wohnkosten den grenzüberschreitenden Raum um Luxemburg vor große Herausforderungen stellt. Während das Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs als wichtige Orientierung anerkannt wird, fehlen bislang verbindliche **grenzüberschreitende Instrumente, gemeinsame Monitoring-Systeme und ausreichend koordinierte Planungsansätze**. Einigkeit bestand darüber, dass bezahlbarer und kompakter Wohnraum künftig nur durch stärkere Kooperationen zwischen Kommunen, frühzeitige Bürgerbeteiligung, attraktive Pilotprojekte sowie eine bessere Verzahnung von Planung, Mobilität und Ressourcenmanagement erreicht werden kann.

Das Reallabor adressierte sowohl Praktiker:innen als auch die Zivilgesellschaft. Die Formate wurden so gewählt, dass Sie ein Laienpublikum an das Thema bezahlbarer Wohnraum, NNLT und den raumplanerischen Handlungsspielraum heranzuführen. Die Mehrheit der Teilnehmenden war bereits zu einem gewissen Grad mit dem Thema vertraut, was die Diskussionen bereicherte.

Aus dem Fragebogen¹ geht **folgendes Feedback** der Teilnehmenden hervor:

- die Aktivität „Wohnbiografien“ wurde von der Mehrheit der Teilnehmenden als klar und verständlich bewertet. Positiv hervorgehoben wurden die professionelle Durchführung, die zweisprachige Moderation sowie der persönliche Zugang zum Thema
- auch die Präsentation zum NNLT-Ziel wurde überwiegend als verständlich wahrgenommen, wobei neben der Qualität der Erläuterungen der Wunsch nach einer kritischeren Perspektive und einer breiteren räumlichen Einordnung geäußert wurde
- das Planspiel wurde als anspruchsvoll und komplex beschrieben, machte jedoch die Herausforderungen von Verdichtung und Netto-Null-Flächenverbrauch deutlich. Trotz Kritik an Realisierbarkeit einzelner Maßnahmen, fehlender sozialer Perspektiven und organisatorischer Rahmenbedingungen wurde insbesondere die konstruktive Interaktion innerhalb der Gruppe als bereichernd empfunden

¹ In der Pause zwischen der zweiten und der dritten Aktivität wurde ein Fragebogen an die Teilnehmenden ausgeteilt, welcher die aktuelle Wohnsituation, die Zufriedenheit damit, die Kompromissbereitschaft zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme, die Vertrautheit mit den NNLT-Zielen sowie Feedback zum Reallabor abfragte. Eine detaillierte Analyse befindet sich in der Langversion dieses Berichts.