



AULA

**AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG**

Bestandsentwécklung a qualitativ Noverdichtung

Synthese Workshop den 28. Abrëll am Oekozynter
Pafendall



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Sommaire

- Présentation AULA
- Déroulement du 1er workshop le 28 avril 2022
- Constats
- Propositions / solutions dégagées



AULa

**AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG**

Présentation AULa

Aménageurs & Urbanistes du Luxembourg asbl

- Gegründet 2005
- Les buts de l'association sont :
 - de mener un débat permanent sur l'évolution des villes, des territoires, des populations et des activités qui les occupent;
 - de promouvoir une culture de haut niveau concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme;
 - de faire connaître les professions d'aménageur et d'urbaniste, la nécessité et la spécificité de celles-ci;
 - de contribuer à la formation continue des membres ainsi qu'à l'information et l'échange entre les membres.
- Aktuellen CA: Lex Faber (Président), Patrick Bousch (Vice-Président), Marc Mersch (Secrétaire), Christine Muller (Trésorière), Henning Nieboer, Uta Truffner, Karsten Harz



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Firwat (nach) eng „AULa“?

- AULa vs. OAI vs. LUCA vs. CIPU: jidderengem seng Zielstellung
- Onofhängeg & Gemeinwesenorientéiert
- dem Urbanismus / der Raumplanung zu Lëtzebuerg eng Stëmm ginn, an den Debat net aneren iwverloossen
- Fir Qualitéit antrieden, a Qualitéit afuerderen

CHARTRE (April 2021)

Die AULa

- ist politisch und konfessionell unabhängig, dem demokratischen Gemeinwesen verpflichtet
- setzt sich ein für eine Planung
 - die gerecht ist und die Vielfalt der Bedürfnisse gleichberechtigt berücksichtigt (Vermeidung einer einseitigen ökonomischen, ästhetischen oder funktionalen Betrachtungsweise)
 - die transparent und konsensorientiert ist
 - die sich ihrer kulturellen Tragweite bewusst ist
- verschreibt sich der offenen Stadt - Offenheit von physischen Räumen, Offenheit sozialer, ökonomischer und ökologischer Systeme, Zukunftsoffenheit im Sinne einer zeitlichen Dimension
- verpflichtet sich in ihrem Wirken einen Beitrag zur Lösung übergeordneter Probleme zu leisten im Sinne der Nachhaltigkeit und setzt dabei auf einen integrierten Ansatz.



AULA

AMÉNAGEURS & URBANISTES DU LUXEMBOURG

„Die Stadt von morgen mitgestalten“

Immobilienleistungsleister Nhood will Beitrag zur Entwicklung von nachhaltigen Stadtvierteln leisten

Von Nadia Di Pillo

Urbanisierung, Klimawandel und Mobilität – diese drei großen Trends stellen Investoren, Projektentwickler, Stadtplaner und Immobilienleistungsleister vor komplexe Fragen: Wie soll die Stadt von morgen aussehen? Wie kann sie intelligenter, nachhaltiger und lebenswerter gestaltet werden? Es geht nicht darum weniger, sondern anders zu bauen: weg vom ressourcenintensiven Bauen und hin zu regenerativem Bauen. Dabei soll die gebaute Umwelt so gestaltet werden, dass sie sich gemeinsam mit dem sie umgebenden, natürlichen Lebensraum entwickelt. Sowohl die ökologischen, klimatischen und gesellschaftlichen Auswirkungen sollen in den Fokus gestellt werden.

Das zumindest hat sich nun die Association familiale Mulliez (AFM) auf die Fahne geschrieben. AFM ist die Versammlung der weiterverzweigten nordfranzösischen Familie Mulliez. Ihr gehören mehr als 60 Unternehmen wie die Einzelhandelskette Auchan, der Weltmarktführer für Sportausrüstung Decathlon, die Restaurantkette Flunch, die Textil- und Modefirmen Phildar und Pinkie oder die Leroy-Merlin-Baumärkte. Das Unternehmen mit Standorten in Luxemburg und ganz Europa hat sich zum Ziel gesetzt, bei der Entwicklung attraktiver, urbaner Ökosysteme einen wichtigen Beitrag zu leisten. Und hat dazu ein neues Unternehmen gegründet: Die Firma mit dem Namen Nhood, eine Kurzform von „neighborhood“, soll das Bestreben ausdrücken, „nützliche und nachhaltige Werte für und mit den Bewohnern der Stadt und des Landes zu schaffen“. In dem Schritt handelt es sich vielmehr um eine neue interne Reorganisation, und zwar um die Trennung der Vermögenswerten



2019 wurde das Einkaufszentrum Cloche d'Or im Ban de Gasperich eröffnet. Foto: LW-Archiv/Guy Jallay

der Foncière Ceetrus und der Firma Nodi einerseits und die Zusammenführung der Mitarbeiter von Ceetrus und Nodi innerhalb des neuen Unternehmens Nhood andererseits.

„Neue Lebensräume schaffen“

In Luxemburg ist Ceetrus seit mehr als zehn Jahren tätig und an dem Einkaufszentrum Kirchberg mit einer Geschäftsfläche von 25 000

● Luxemburg birgt noch ein großes Entwicklungspotenzial.

Matteo Perino, Nhood

Quadratmetern betätigt, sowie an dem Einkaufszentrum Cloche d'Or. Gleichzeitig entwickelt Ceetrus Partnerschaften mit öffentlichen und privaten Investoren, um Stadtneuerungsprojekte zu entwickeln. Nhood Luxembourg wird von Matteo Perino geleitet. Sein Team hat sich mit der Gründung des neuen Unternehmens zum Ziel gesetzt, „Standorte zu animieren, mitzugestalten, umzuwandeln und zu neuen Lebensräumen zu regenerieren, die dem Klimawandel und der Gesundheitskrise standhalten“. „Es geht darum, gemischte Räume zu schaffen, die einen dreifachen positiven Einfluss auf die Umwelt, die Menschen und die Wirtschaft haben“, sagt Matteo Perino.

„Bisher waren wir Betreuer von Einkaufszentren, jetzt werden wir zu Betreuern von ganzen Vierteln“, sagt Antoine Grolin, Präsident von Nhood. Das Kompetenzspektrum des neuen Unternehmens werde sich auf Wohnungen, Büros, medizinische, kulturelle, sportliche und Outdoor-Einrichtungen erstrecken und das Team auch an der „Enkünstlichung“ von ganzen Stadtgebieten arbeiten. Grün, kompakt und durchmisch – so soll die Stadt von morgen aussehen. Wohnen und Arbeiten sollen durch hochwertige Grünflächen und begrünte Plätze, Passagen und sonstige öffentliche Räume mehr Lebensqualität bringen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, aber auch kul-

turelle Einrichtungen und gesellschaftliche Treffpunkte sollen die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen abdecken. So sollen europaweit rund 40 Gebiete oder Stadtvierteln zu attraktiven Standorten ausgebaut werden. Zu den ersten „ausgewählten“ Projekten gehören etwa die ehemalige 3-Suisse-Brache La Maillerie in Ville-neuve d'Ascq, die von Nhood France verwaltet wird, das Bahnhofsviertel von Vigo in Spanien und das Coresi-Viertel in Brasov in Rumänien.

Das Einkaufszentrum Cloche d'Or in Luxemburg gilt laut Angaben als Paradebeispiel für die Entwicklung von zukunftsfähigen und gemeinwohlorientierten Standorten. „Wir sind mit dem Shopping Center Cloche d'Or in Luxemburg anderen Standorten in Europa einen Schritt voraus. Das Gebäude wurde bereits mit dem Ziel einer dreifachen positiven Auswirkung entwickelt. 2019 wurde es mit dem Nachhaltigkeitszertifikat BREEM-AM ausgezeichnet. Dabei konnten insgesamt 1 600 neue Arbeitsplätze geschaffen werden“, sagt Matteo Perino und fügt hinzu: „Allgemein hat Luxemburg ein großes Entwicklungspotenzial, vor allem was die Erneuerung oder Wiederbelebung von Standorten angeht.“

Das Konzept soll nun auch in anderen europäischen Städten umgesetzt werden. 23 Projekte befinden sich europaweit bereits in der Entwicklungsphase. Das Potenzial ist aber noch viel größer: Das Unternehmen Nhood spricht von einem „verwalteten Portfolio von rund 300 Einzelhandelsstandorten in Europa mit einem Potenzial von 30 000 Wohneinheiten“. Um den Auftrag zu erfüllen, kann der neue Immobilienleistungsleister auf das Know-how von 1 029 Experten in zehn europäischen Ländern zählen.

Luxemburger Wort 17/02/2021

Briefe an die Redaktion

„Cloche d'Or“: Die Stadt von Morgen?

Kritik an fehlender Grundlage für die Entstehung von Vielfalt, Inklusion und Lebendigkeit

In dem Artikel „Die Stadt von morgen mitgestalten“ beschrieb das „Luxemburger Wort“ die Visionen des neu geschaffenen Immobilienunternehmens Nhood, welches sich in Zukunft bei der Planung und Realisierung von neuen, nachhaltigen Vierteln einbringen will, gar zu „Betreuern“ von ganzen Vierteln werden möchte. Dieser Artikel veranlasst die Aménageurs et Urbanistes du Luxembourg (AULA) zu einer Stellungnahme.



Ein Flächenvergleich: Das Plateau Bourbon, zwischen Place de Bruxelles und Rousegärtchen (links), und das neue Einkaufszentrum Cloche d'Or haben mit 2,9 Hektar in etwa die gleiche Ausdehnung. Grafik: geoport.lu

Laut Nhood müssen Städte intelligenter, nachhaltiger und lebenswerter werden. Es muss in Zukunft anders gebaut werden... weg vom ressourcenintensiven Bauen und hin zum „regenerativen“ Bauen. Diesen Zielen kann man sich als Stadt- und Raumplaner nur anschließen. Allerdings kommen Zweifel auf, wenn das Einkaufszentrum Cloche d'Or als Paradebeispiel für die Entwicklung von zukunftsfähigen und gemeinwohlorientierten Standorten angeführt wird und dann ohne Umwege die BREEM-Zertifizierung des Gebäudes und die Schaffung von 1 600 Arbeitsplätzen als Beweis für die Nachhaltigkeit des Viertels verwiesen wird.

Die aktuelle Krise der Innenstädte ist Anlass deren Rolle zu überdenken und sie über die rein kommerzielle Funktion hinaus wieder zu sozialen und kulturellen Zentren der Stadtgesellschaft zu machen. Einkaufszentren stehen nicht für die Zukunft der Städte, sondern für ihre Vergangenheit. Es zeugt von einer gewissen Ironie, dass Akteure, welche mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelszentren im Stadtumland die Krise der Innenstädte mit verursacht haben, aus als Retter der Urbanität in den Städten auftreten wollen.

Für uns ist das Quartier Cloche d'Or das perfekte Gegenbeispiel zu einem modernen, nachhaltigen Stadtteil und zeigt, dass die Zerti-

fizierung nach internationalen Standards eben doch im Zweifelsfall zu banalem Investoren-Städtebau führt. Es stimmt, der große Park ist noch nicht fertiggestellt und die Tram ist noch nicht da. Dies ändert nichts an der Tatsache, dass die Hauptprobleme dieses Viertels darstellt.

Fehlende Aufenthaltsqualität Die Gestaltung des öffentlichen Raumes orientiert sich an der Maximierung des Verkehrsflusses und bietet keinerlei Aufenthaltsqualität. Selbst wenn es architektonisch einige interessante Objekte gibt, kann von „Stadt“ hier keine Rede sein. „Stadt“ entsteht nicht durch die Summierung von aneinandergereihten, klozigen Hochpunkten und Solitären, sondern durch das Zusammenspiel von Gebäuden, Funktionen, öffentlichen Räumen und der Aneignung durch die Bewohner, Besucher und sonstigen Nutzer.

Mit einer Grundfläche von ca 2,9 Hektar entspricht der Footprint des Einkaufszentrums Cloche d'Or der Grundfläche des Areals auf dem Plateau Bourbon zwischen Place de Bruxelles, Avenue de la Liberté, Boulevard de la Pétrusse und Rue Dicks. Im Gegensatz zum Areal auf dem Plateau Bourbon bietet das Areal des centre commercial Cloche d'Or aus der Sicht der Passanten keinerlei Raumsequenzen, keine Durchgangsmöglichkeiten, keine Fassadenvielfalt und keine Aufenthaltsqualität. Es handelt sich um eine perfekte Innenwelt, die bei Bedarf hermetisch nach außen abgegrenzt werden kann und deren Zugänglichkeit „ad libitum“ geregelt wird.

Um „einmal um den Block zu gehen“, braucht ein Fußgänger mindestens zehn Minuten, die angesichts der unbeliebten Erdgeschoss- und der Abwesenheit von Blickverbindungen eher Langeweile als Wohlbefinden erzeugen. Entlang des Boulevard Raiffaisen wird durch die ungeschützte Exposition zwischen monotoner Fassade und 25 Meter breiten Verkehrsstrang noch mehr Unbehagen beim Fußgänger erzeugt.

Das Quartier Cloche d'Or kann nicht als Vorlage für die Entwicklung von zukunftsfähigen und gemeinwohlorientierten Standorten dienen. Sollte dies der Fall sein, muss davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen „nachhaltigen“ Quartiere großräumige, private Enklaven sein werden in denen Sicherheit und Ordnung genauso in den Nebenkosten eingepreist sein werden, wie der Unterhalt des Aufzuges und die Pflege der Außenanlagen. Eine Grundlage für die Entstehung von Vielfalt, Inklusion und Lebendigkeit ist das nicht.

Die Leitbilder unserer Zeit sind die „schelle humaine“ und die 15-Minuten-Stadt. Das Quartier Cloche d'Or, und vor allem ihr Leuchtturm-Einkaufszentrum, stehen für das Gegenteil.

Lex Faber, Präsident AULA – Aménageurs et Urbanistes du Luxembourg abdi

Dies ist eine Reaktion zu dem Artikel „Die Stadt von morgen mitgestalten“ vom 8. Februar 2021.



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

D'Activitéiten vun der AULa 2022

- **28. Abrëll 2022:** Workshop 1 „qualitativ Noverdichtung“
- **11. Juni 2022:** Exkursioun Cloche d'Or, Midfield & Howald (fir Memberen)
- **20. Oktober 2022:** Workshop 2 & Assemblée Générale
- Regelméisseg Austausch am Kader vum CA



AULA

**AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG**

1er workshop le 28 avril 2022

Bestandsentwicklung a qualitativ

Noverdichtung



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Firwat dëse Workshop?

- Kontext: Luxembourg in Transition, néien PDAT, ...
- Zielstellung vum „no net land take“ -> staarken Drock op de Bestand
- Aktuell Planeresch Instrumenter si virun allem op de Neibau ausgeriicht – si mir outilléiert fir de Bestand gezielt ze entwéckelen?
- Beispill-Themen
 - Klimawandelupassung (Reewaassergestioun, Versigelung, ...)
 - Bezuelbare Wunnengsbau
 - Funktional / Qualitativ Noverdichtung
 - Opwärtung vum öffentleche Raum



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Allgemeng Froen

- Wéi kënne mir eng **qualitativ Entwécklung** vum Bestand garantéieren a steieren?
- Wéi vill **Reegele** musse mir eis ginn – a wéini sinn se kontraproduktiv?
- Wéi kënnen **néi (a méi dicht) Wunnformen** hei am Land ëmgesat ginn?
- A wéi kënne mir och eng **funktional Noverdichtung** assuréieren?
- Wéi eng konkret **Planungs-Instrumenter** (Legislatioun, Finanzéierung, Acteuren, ...) brauche mir an der Praxis fir aus dem “no net land take” an enger qualitativer Noverdichtung eng Wierklechkeet ze maachen?





Ooflal

- 2 Gruppen
 - 1. Gruppe (Lee & Meier)
 - 2. Gruppe (Christie & Henning)
- Themen
 - Schätzung vs. (Bepreisung) Warenkosten im Einzelhandel
 - Identifizierung vom Bestand
 - Funktional Newsvendor
 - Quality Management / Qualitätskontrolle
 - Gestaltung von Lieferketten
 - Kundenorientierung & Personalisierung, Marketing, Ortsgewinnbeitrag, ...





AULA

**AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG**

Constats

Constats (1)

- **Potentiel (de densification)** dans PAP QE énorme, déjà avec la réglementation en vigueur
- **Critères pour PAP NQ pas applicables pour PAP QE** (p.ex. cession au domaine public, Art. 29bis, législation sur l'eau, ...)
- **Essais intéressants** dans quelques communes comment appliquer de manière 'créative' les PAP QE dans le cadre de quartiers en mutation / à densifier
- Mais en général, en cas de **PAP QE: instruments insuffisants** (pour un quartier en mutation)
- Et: pas de **sécurité juridique** pour la superposition d'un tissu existant d'une zone PAP NQ

Constats (2)

- « **Droit acquis** » pour les propriétaires de densifier selon les prescriptions urbanistiques des PAP QE
 - Densification = donnée fixe, peu de flexibilité
 - Manque: qualité / culture du bâti (Baukultur) / équilibre adapté pour ilot / quartier
 - Manque: outils pour favoriser la végétalisation dans l'existant
 - Manque: incentives pour une densification « qualitative »
 - Et: la densification « fait peur », donc sécurité juridique est une priorité pour les décideurs / administrations
 - Mais aussi: Projets dans secteur protégé permettent parfois meilleures solutions (à l'aide d'exceptions / prescriptions spécifiques – p.ex. emplacements)

Constats (3)

- Manque: **bilan des couts globaux totaux** ! entre conservation / reconstruction
 - Concurrence entre conservation et potentiel constructible
 - Considération des différentes thématiques: économie des ressources / sécurité / salubrité / standards énergétiques ...
- Problématique de la **disponibilité des données** pour traiter l'existant dans l'urbanisme / l'aménagement communal
- **Manque d'acteurs publics** dans l'existant
- Nécessite **volonté politique** pour encadrement légal efficace et qualitatif + mise à disposition des ressources personnelles et financières nécessaires
- **Contraintes dans différentes législations** en matière de densification (PNRN, CGDIS, ...)



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Constats (4)

- Actuellement, la densification (quantitative) au sein de l'existant est **surtout au profit du propriétaire**
- Les instruments actuels ne permettent pas de réellement instaurer une **logique de densification qualitative**
- La pression sur le tissu existant est énorme, il ne faut **pas sous-estimer le potentiel de densification** déjà existant!
- L'état actuel de l'application de la loi ACDU ne permet que de manière insuffisante l'encadrement stratégique du tissu existant (**sécurité juridique + droits acquis**)



AULA

**AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG**

Solutions dégagées

Gestion (active) de l'existant

- Définir de manière plus stratégique des **objectifs communs** pour le développement de l'existant
- Fixer et définir des **critères de qualité au-delà des règlements urbanistiques (PAG / PAP / RBVS)**:
 - à respecter dans le cadre du développement et de l'accompagnement de projets communaux et étatiques afin de maintenir les qualités urbanistiques intrinsèques du lieu
 - respecter par les particuliers dans le cadre de nouveaux projets ou de projets de rénovation/extension de constructions existantes
- Exiger une planification paysagère dans le cadre de tous les **projets d'infrastructure publics**
- Identifier et évaluer régulièrement l'impact des mesures mises en œuvre (**monitoring**)

Densification stratégique (1)

- Stratégie de développement et programmation urbaine pour le tissu existant
 - **Analyse**: status-quo, quantification des besoins à court, moyen et long terme, critères d'implantation pour les différentes nouvelles fonctions
 - Mettre à jour régulièrement les **options politiques** relatives au développement communal (anticipation des mutations en cours, scénarios pour une croissance adaptée)
 - Identifier les secteurs ou parties de secteurs PAP QE à vocation de **centralité** et justifier les choix afin de pouvoir refuser des fonctions contreproductives
 - Anticiper les secteurs ou parties de secteurs PAP QE où une **densification est souhaitable et non souhaitable**



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Densification stratégique (2)

- Stratégie de développement et programmation urbaine pour le tissu existant (suite)
 - Énumérer et décrire les **types de logements** adaptés aux différents secteurs, compte tenu des besoins en matière de typologies, de taille, de flexibilité d'usage, d'accessibilité physique, d'accessibilité économique
 - Identifier le **potentiel d'amélioration du domaine public** (espaces rue, places, aires de stationnement, parcs, aires de jeu, terrains de sport, plantations structurantes, etc.)
 - Intégrer les aspects écologiques au remaniement des espaces publics (microclimat, biodiversité, maillage écologique, perméabilité, gestion des eaux pluviales, etc.)
 - Quantifier les besoins et coûts générés par la densification
- Revoir les **RBVS** pour faciliter la création de logements répondant aux besoins précités

Cadre légal (1)

- Permettre aux communes de **compenser financièrement la densification** des parcelles situées en secteur PAP QE au bénéfice de la collectivité
 - p.ex. par le biais de taxes spécifiques autres que les taxes à l'infrastructure (p.ex. pour l'adaptation fonctionnelle, l'amélioration esthétique et la réparation écologique du domaine public).
- Créer un fonds national pour la **participation financière de l'État** à des projets visant à améliorer la qualité de vie et le vivre ensemble dans les secteurs PAP QE
- Retravailler le RGD concernant le contenu des PAP et Introduire la **notion de quartier existant en mutation** (avec l'obligation, pour les communes, d'initier des PAP avec un degré de détail et des conditions de mise en œuvre spécifiques.)



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Cadre légal (2)

- **Densification conditionnelle**: densifier si critères quantitatifs / de qualité atteints, p.ex via catalogue avec des critères à remplir par des projets de densification
 - Choix de X (p.ex. 6) critères à remplir par projet
 - Suivant les caractéristiques / besoins du quartier / de l'ilot
 - p.ex. espaces (vert) publics, arbres, toiture verte, logement abordable, commerces (de proximité), espaces mobilité active,...
 - ou encore: réemploi des matériaux, concept énergétique, ...
- Renforcer les **instrument informels** de type plan directeur dans le tissu existant
- Créer une un **PAP QM « quartier en mutation »**, situé entre NQ et QE, qui permet d'utiliser les avantages des deux régimes



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Gouvernance (1)

- Identifier, sensibiliser et « empowerment » des différentes **parties prenantes** (experts, communes, état, citoyens et autres)
- Définir une **ligne de conduite pour la gouvernance** (description du processus de concertation et de prise de décision des différentes parties prenantes)
 - Remplacer le ‘à la tête du client’ dans l’existant par des processus transparents et justes
- Assurer un réel **suivi** du développement du tissu existant
- Mettre en place une **commission d’experts externes** indépendants pour l’évaluation de projets (p.ex. Gestaltungsbeirat) en Allemagne)



AULA

AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG

Gouvernance (2)

- Mettre en évidence les **bons exemples et projets pilotes** (institution responsable / financement?)
- Coopération avec les **acteurs du privé**: trouver promoteurs sensibles à la thématique
- Coopération avec les **communes**: Coopération et planification coordonnée (entre public et privé)



AULA

**AMÉNAGEURS
& URBANISTES
DU LUXEMBOURG**

6, rue Vauban
L-2663 Luxembourg

www.aula.lu

info@aula.lu