



Funktionsmischung im Neubau und Bestand



Die dritte Konvention zur „Cellule Nationale d’Information pour la Politique Urbaine“ (CIPU) mit einer Laufzeit von 2022 bis 2026 wurde unterzeichnet von:

- » Ministère de l’Énergie et de l’Aménagement du Territoire (MEA),
Département de l’aménagement du territoire,
- » Ministère du Logement,
- » Ministère de l’Intérieur,
- » Ville de Dudelange,
- » Ville d’Esch-sur-Alzette,
- » Ville de Luxembourg,
- » Ville de Differdange.

Als nationale Plattform für Stadtpolitik konzentriert sich die CIPU im Jahr 2023 auf die Themen „Funktionsmischung in der Stadt“ und „Energiekonzepte im Städtebau“.

Weitere Informationen auf: www.cipu.lu sowie auf Facebook (www.facebook.com/CIPULux).

Dokumentation des Workshops „Funktionsmischung in Neubau und Bestand“ am 27. Juni 2023.

Autoren: Zeyen+Baumann (Lex Faber, Marie Sauerhöfer) und Spatial Foresight (Kirsti Hagemann, Jean-Claude Zeimet) für das CIPU-Büro

Layout: Zeyen+Baumann

Cover-Foto: Landnutzungskarte, geoportail.lu (09.2023)

Fotos vom Workshop im Bericht: Melt Studio (2023)

Oktober 2023



Die **Cellule nationale d'Information pour la Politique Urbaine (CIPU)** beschäftigt sich 2023 schwerpunktmäßig mit den Themen „Energiekonzepte im Städtebau“ sowie „Funktionsmischung in der Stadt“. Das Thema „Energiekonzepte“ wird vorwiegend im Rahmen der Online-Vortagsreihe „CIPU Colloque (2023)“ im Mai und Juni behandelt. Die thematischen Workshops sowie die diesjährige Exkursion beschäftigen sich näher mit der „Funktionsmischung in der Stadt“. Die in diesen Kontexten erlangten Erkenntnisse und Diskussionen sollen anschließend in einer Abschlusskonferenz Ende November 2023 vorgestellt werden. Ziel des Themenjahres und insbesondere der beiden Workshops ist es, gemeinsam mit luxemburgischen Gemeinden und Städten Handlungsempfehlungen zur Förderung von Mischnutzung in der Stadtplanung bzw. in städtebaulichen Projekten zu formulieren.

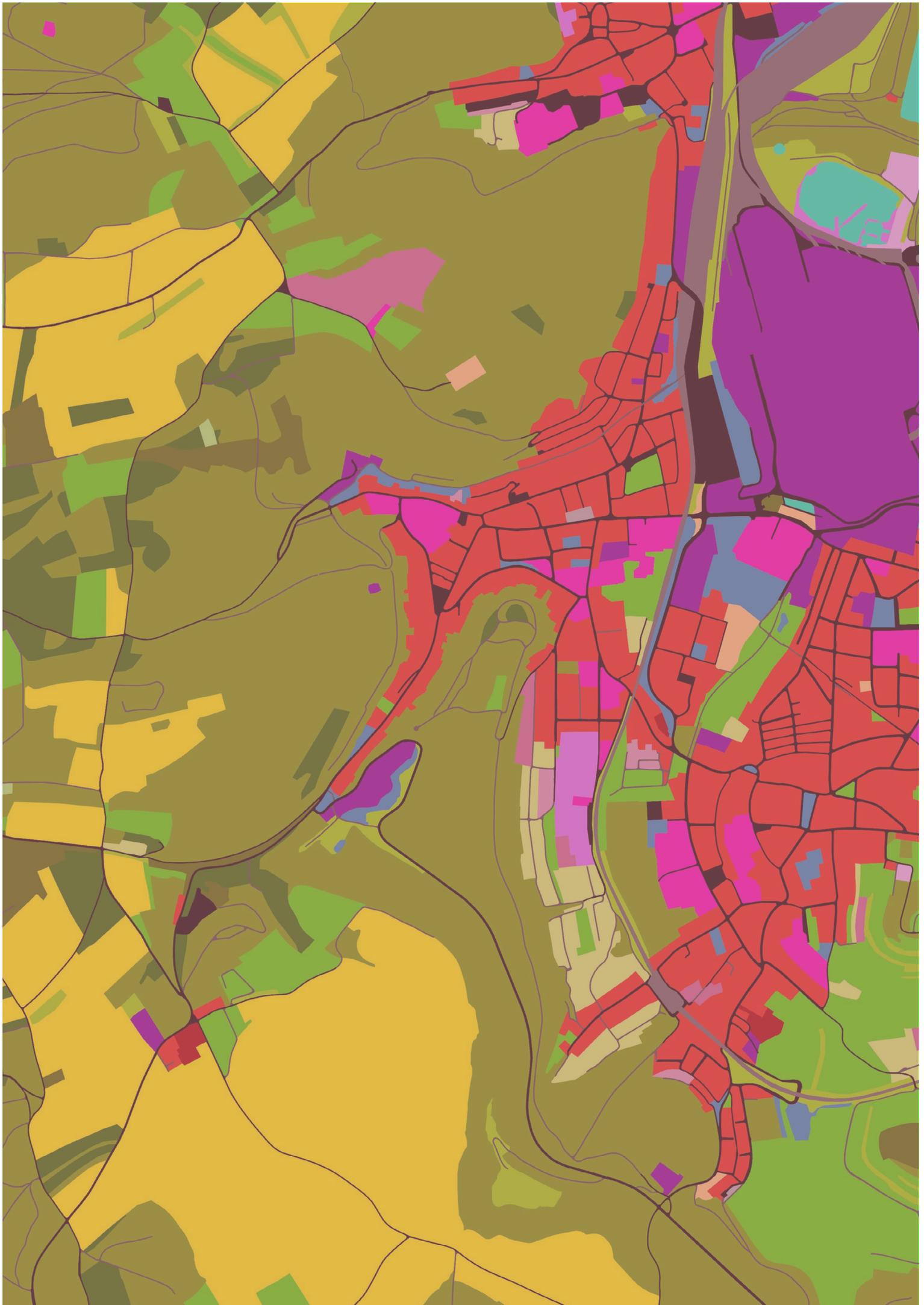
Der erste CIPU-Workshop in diesem Jahr fand am 27. Juni 2023 im 1535° Creative Hub in Differdange statt.

Der Nachmittag begann mit einer Führung durch das Creative Hub und einem chronologischen Abriss seiner Entstehung.

Den Auftakt des Workshops bildete eine einführende Präsentation von internationalen Beispielprojekten, in denen Funktionsmischung auf verschiedenen Ebenen umgesetzt wird. Diese Projekte wurden in Form von Steckbriefen aufbereitet und befinden sich im folgenden Teil dieser Dokumentation. Der nationalen Rahmen zu diesem Thema wurde ebenfalls in der einleitenden Präsentation des Workshops vorgestellt. Auch darauf wird in dieser Dokumentation kurz eingegangen.

Es folgte eine Phase der Gruppenarbeit, in der alle Teilnehmenden einer Diskussionsgruppe zugeteilt wurden, die sich jeweils mit verschiedenen Funktionen befassten. Die Ergebnisse der Diskussionen werden in dieser Dokumentation näher erläutert.

In einer abschließenden Plenumsrunde wurden die Hauptdiskussionspunkte der vier Diskussionsgruppen vorgestellt. Im Fazit werden unter anderem die übergeordneten Schlüsse aus den verschiedenen Diskussionsgruppen zusammengefasst, sowie die daraus abzuleitenden Fragestellungen zur Vertiefung der Diskussionen im zweiten Workshop.





Internationale Beispiele für funktionsgemischte Projekte

Input Präsentation

Chapelle International, Paris 18, FR Transformation d'un ancien site ferroviaire

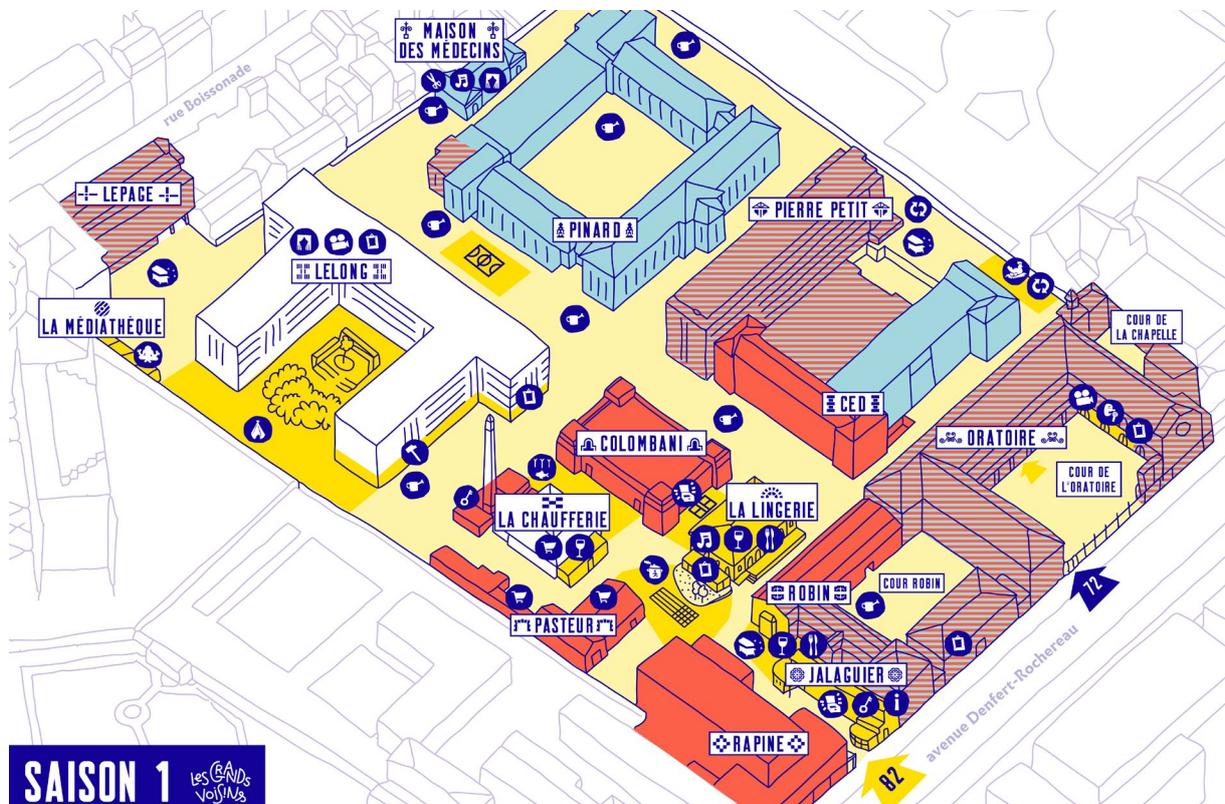


Quelle : „Chapelle International : un quartier qui vous ressemble, un lieu qui vous rassemble“, Espaces Ferroviaires SNCF Immobilier, 2022

Programme	<ul style="list-style-type: none"> » Logement : 56 000 m² / Logement type SOHO : 8 000 m² » Bureaux : 35 000 m² » Equipements publics : 6 000 m² dont terrains de sport en toiture : 3 000 m² ; école de 12 classes et crèche de 99 berceaux ; gymnase de 1 200 m² ; équipement culturel dédié aux pratiques artistiques amateurs » Hôtel logistique : 35 000 m² » Espaces publics plantés : 22 000 m² dont 1,1 Ha EV » Agriculture urbaine : 7 000 m²
Date	Livraison attendue en 2024
MOA	Espaces ferroviaires aménagement (SNCF Immobilier)
MOE	MOE urbaine et espaces publics : l'AUC architecte urbaniste, OGI et Bureau Bas Smets Assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable : Terre Éco
Points clés	<ul style="list-style-type: none"> » Hôtel logistique multimodal proposant RdC où s'effectue la livraison des marchandises et toiture terrasse accessible (où se trouvent terrains de sport et ferme urbaine) » Centrale de production d'énergie alimentée par le data center de Paris (50% EnR issue de la récupération de chaleur du data center + de biogaz) » Logements mixtes type SOHO (small office home office)

Les Grands Voisins, Paris 14, FR

Urbanisme temporaire dans l'ancien hôpital de Saint-Vincent-de-Paul



Quelle : <https://lesgrandsvoisins.org>

Programme	<ul style="list-style-type: none"> » Locaux professionnels destinés à une diversité d'occupants (37% arts, spectacle, activités récréatives, 22% services, 13% action sociale, 8% éducation, 11% artisanat et industrie, 6% commerce et restauration, 3% agriculture et environnement) » Hébergement d'urgence (7 structures au total) » Conciergerie solidaire » Terrains de sport et de jeux
Date	2015-2020
MOA	Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP), Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et Paris & Métropole Aménagement (P&MA)
MOE	Association Aurore, Yes We Camp, Plateau urbain
Points clés	<ul style="list-style-type: none"> » Mise à disposition à titre gracieux des locaux à l'association Aurore (frais de gestion et d'entretien à sa charge) » Trois volets d'action : volet social (centres d'hébergement, accueil de jour, programme de réinsertion), volet entrepreneurial (locaux de travail à cout faible), volet commercial (programmation commerciale au RdC) » Recettes : participation financière de chaque occupant (loyer faible) + recettes provenant de la privatisation des salles + petite part de subventions publiques

Intency, Clichy, FR

Incubateur d'entreprises en tissu urbain dense



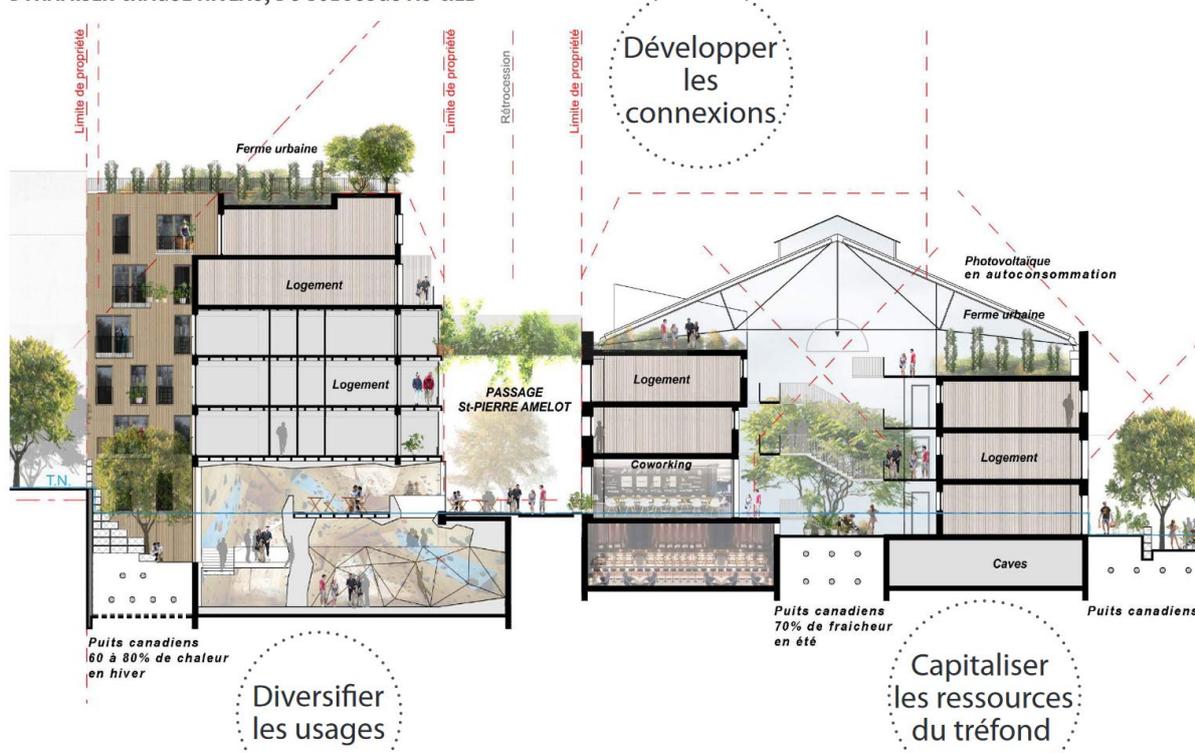
Quelle : <https://www.intency.fr>

Programme	<ul style="list-style-type: none"> » Incubateur d'entreprises / espaces productifs (fabrication, stockage, administratif) dont deux salles de réunion de 6 à 12 places et une cuisine commune : 2 000 m² SDP » Logements (10 unités) : 600 m² SDP
Date	Depuis 2012
MOA	Intency
MOE	NC
Points clés	<ul style="list-style-type: none"> » Activités diverses : menuisiers, tapissiers, ébénistes, électriciens, fabricants de lingerie et de mannequins » Contractualisation souple: contrat de prestation de services, avec un préavis réciproque d'un mois – durée de 3 ans maximum » Polyvalence des locaux : hauteur sous plafond de 4 à 5 m, présence d'ouvrants dans chacun des espaces d'atelier.

Passage Amelot, Paris 11, FR

Reconversion d'un ancien garage Renault

DYNAMISER CHAQUE NIVEAU, DU SOL JUSQU'AU CIEL



Quelle : Présentation publique „Le passage partagé“ publiée dans le site de la Mairie du 11ème arrondissement de Paris, Groupe 3F, 2018

Programme

- » 138 logements (dont abordables) : 8 770 m²
- » Activités, commerces, équipements de proximité (ex. crèche, salle co working , salle d'escalade, brasserie, commerces, conciergerie, studios de musique) : 3 400 m²
- » Ferme urbaine (+ point de vente au RdC) : 1 250 m²

Date

Études en cours

MOA

Immobilière 3F

MOE

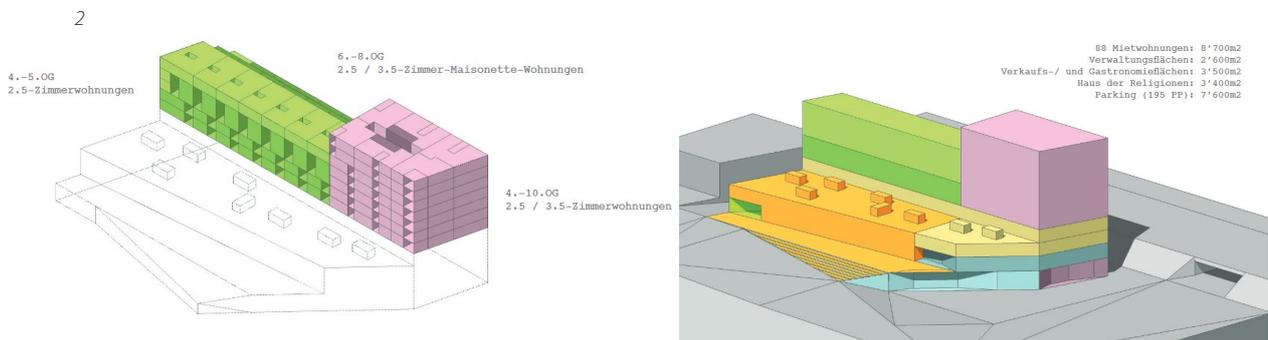
Architectes : Gaëtan Le Penhuel & Associés (Mandataire), Sam Architecture
 Bureaux d'études : GEC (BET TCE), Albert&co (BET environnemental), General Acoustics (BET Acoustique)
 Autres : Plateau Urbain (coopérative d'urbanisme temporaire), Cycle up (Économie circulaire), Arkose (salle d'escalade de bloc), Agripolis (Agriculture urbaine)

Points clés

- » Surélévation en bois dont 30% réemployé / 45% du bâti conservé, soit 400 camions à gravats et 30% émissions CO₂ en moins
- » Animation des RdC par une programmation mixte et variée – mixité verticale (ex. ferme aux toits et point de vente au rdc)
- » Application des principes du bioclimatisme (puits canadiens, logements à 100 % traversants, rafraîchissement vertical à travers la verrière, panneaux photovoltaïques)

Europaplatz, Berne, CH

Centre multifonctionnel à proximité d'une gare



Quellen : 1. <https://www.archdaily.com> - 2. <https://bauart.ch>

Programme	<ul style="list-style-type: none"> » Maison des religions réunissant 13 groupes religieux différents : 3 400 m² » Logements (88 unités – 19 typologies) : 8 700 m² » Restaurant : 3 500 m² » Services : 2 600 m² » Parking : 7 600 m²
Date	Livré en 2012
MOA	Halter AG Entwicklungen, Zürich
MOE	Planning Association Bauart Architects and Planners, URBANOFFICE Architects
Points clés	<ul style="list-style-type: none"> » Organisation par plateau : logements sur un socle actif » Mixité de typologies pour les logements : répartition entre « living » et « urban living » - duplex avec loggias ou terrasse superposés

Bruckner Tower & Anton Bruckner International School, Linz, AT

Mixité verticale

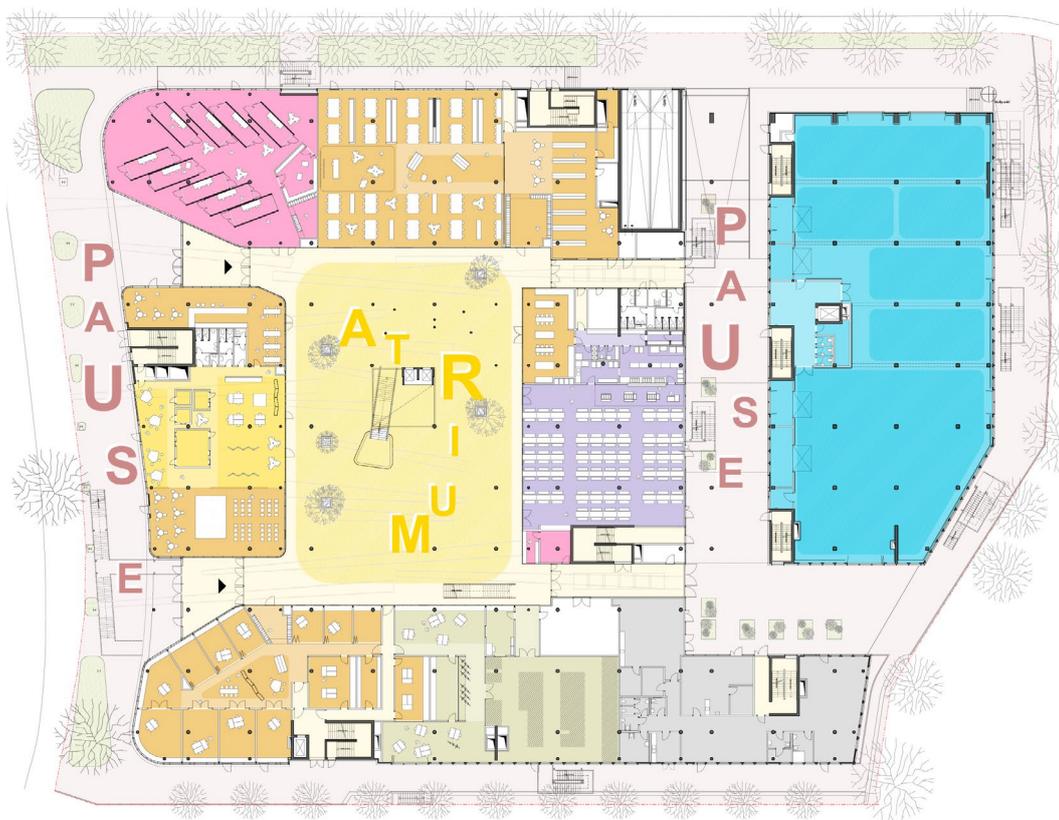


Quelle : <https://www.awg.at>

Programme	<ul style="list-style-type: none">» Logements» Enseignement (école + maternelle) avec cour intérieure» Toiture terrasse végétalisée
Date	Livré en 2021
MOA	Bruckner Immobilien GmbH
MOE	AllesWirdGut & Hertl.Architekten
Points clés	<ul style="list-style-type: none">» Superposition école et logements» Distinction des flux au niveau de l'entrée

Stadtteilschule Ottensen, Hamburg, DE

Transformation d'un centre commercial en école



Quelle : <https://www.agn.de>

Programme	École pour 1 500 élèves (20 000 m ² SCB + 15 000 m ² sous-sol)
Date	Début des travaux en 2025 – ouverture prévue en 2027
MOA	Landesbetriebs Schulbau Hamburg SBH
MOE	Agn Niederberghaus & Partner
Points clés	<ul style="list-style-type: none"> » Volet réemploi : minimisation des déconstructions + réemploi insitu des éléments déconstruits » „Lerncompartments“ structurés autour d'un atrium central existant

Canal Plan, Bruxelles, BE

Masterplan le long du canal bruxellois avec focus sur la production en ville



Quellen : 1. Plan-Canal 02, Alexandre Chemetoff & associés, 2014 - 2. Greenbizz, <https://www.architectesassoc.be> - 3. Materialendorp Vergotedok, <https://www.vai.be> - 4. COOP, <https://www.bogdan.design>

Programme	<ul style="list-style-type: none"> » Zone opérationnelle longeant le canal de la ville (Biestebroeck, Birmingham, Saintelette, Van-Praet, Buda, 14 km de longueur) d'env. 700 Ha d'emprise dont 313 Ha de terrains publics » Potentiel de création de 25 000 logements et de 7 500 emplois
Date	Démarrage études en 2012 ; validation du plan en 2015 ; mise en œuvre pour une durée de 10 ans
MOA	Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale - Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale + Bouwmeester maître architecte (BMA) ; Bruxelles Développement Urbain - Direction Etudes et Planification ; Agence de Développement Territorial
MOE	Alexandre Chemetoff & associés, Idea Consult, Ecorem, Jonctions (conception urbaine) perspective.brussels (planification et cadre réglementaire), urban, brussels (plans régionaux), SAU-MSI (exécution)

Abattoir 2020, Anderlecht, BE

Reconversion d'un abattoir en projet urbain mixte



Quelle : <https://orgpermod.com>

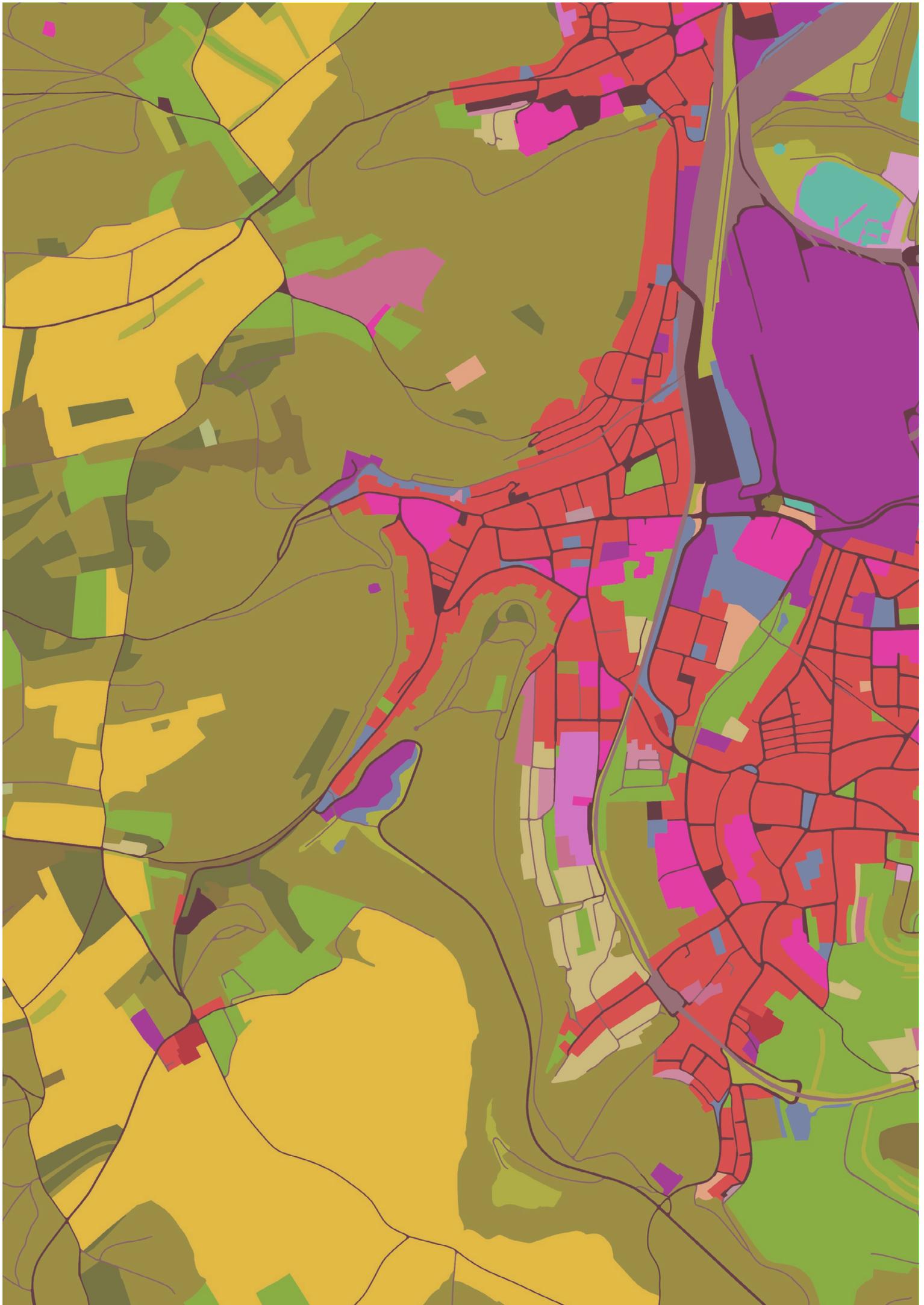
Programme	Halle commerciale, logistique, stationnement, ferme urbaine sur les toits (4 000 m ²), restaurant de circuits courts, équipements sportifs (piscine + centre sportif), commerces de proximité, logements
Date	Début des études en 2009
MOA	Abattoir NV
MOE	Architecte : ORG Permanent Modernity, Bureau d'études : VK Engineering, TPF Engineering, Autre : 3E
Points clés	<ul style="list-style-type: none"> » Grande place publique multifonctionnelle (commerce + culture) de 60 000 m² autour de l'abattoir » Dalles intelligentes connectées : désignation des zones fonctionnelles telles que le stationnement, les événements temporaires ou le marché » Toitures terrasses productives dans l'objectif de favoriser les circuits courts, ainsi que l'autosuffisance alimentaire - restaurant proposant des plats cuisinés à base des ingrédients produits sur place

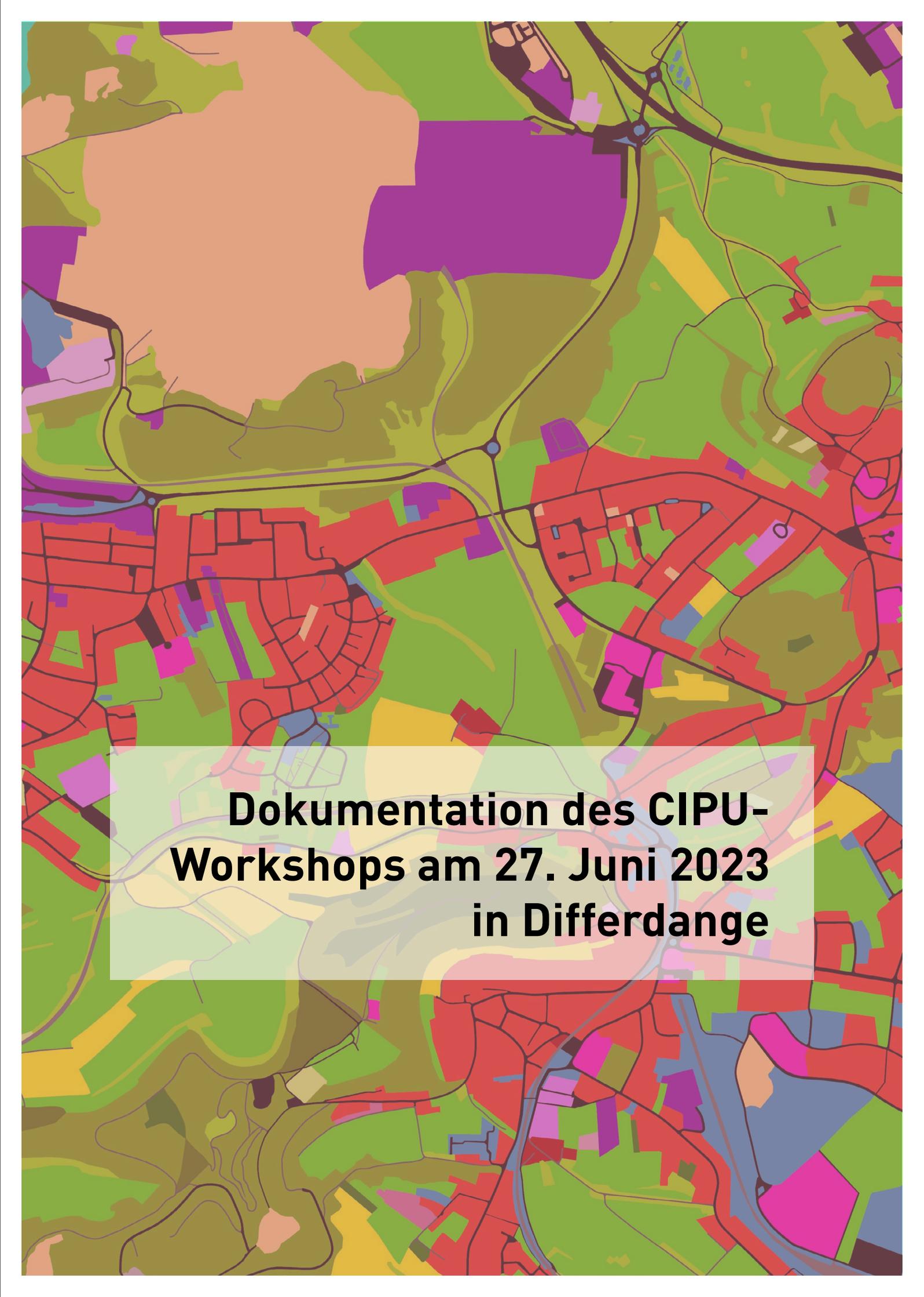
Abattoir Foodmet, Anderlecht, BE



Quelle : <https://orgpermod.com>

Programme	<ul style="list-style-type: none"> » 21 000 m² d'espaces commerciaux » 4 000 m² de ferme urbaine sur la toiture terrasse
Date	Livraison en 2015
MOA	Abattoir NV
MOE	Architecte : ORG Permanent Modernity, Bureau d'études : VK Engineering, TPF Engineering, Autre : 3E
Points clés	<ul style="list-style-type: none"> » Modularité de conception : portiques surdimensionnés formés par des panneaux muraux préfabriqués en béton, appelés «panneaux platoniques» - possibilité de définir des zones fonctionnelles ou de s'empiler verticalement afin d'augmenter la capacité surfacique de l'espace





**Dokumentation des CIPU-
Workshops am 27. Juni 2023
in Differdange**

Einleitung

Das Prinzip der Funktionsmischung in der Raum- und Stadtplanung strebt eine räumlich enge Kombination von unterschiedlichen Grundfunktionen an, die mit einer entsprechenden Dichte sowohl kompakte Stadtstrukturen als auch kurze Wege für die Nutzer und Bewohner fördert. Dieses aktuell wieder häufig verfolgte Prinzip versucht, den in der Vergangenheit aufgekommenen Trend der Suburbanisierung und Schaffung von monofunktionalen Siedlungen und Zonen zu stoppen und sogar umzukehren, und der dadurch entstandenen zunehmenden Inanspruchnahme von Flächen entgegenzuwirken.

Auf nationaler Ebene wird die Funktionsmischung aktuell im Zusammenhang mit dem Prozess „**Luxembourg in Transition**“ (LiT) und im Kontext des **Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT)** thematisiert.

Der Fokus liegt in beiden Fällen auf der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bis hin zu einem Netto-Null-Flächenverbrauch („zéro artificialisation nette du sol“ auf Französisch oder „no net land take“ auf Englisch), der Innenentwicklung und Verdichtung, der Gestaltung von multifunktionalen Strukturen, der Annäherung von Wohn- und Arbeitsstätten und dadurch einer Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufkommens.

Im Rahmen der **LiT-Konsultation** haben zehn internationale und interdisziplinäre Teams zwischen 2021 und 2022 Leitbilder, Strategien und Konzepte für den ökologischen Übergang des Großherzogtums Luxemburg und seines grenzüberschreitenden Raums bis 2050 entwickelt. Dabei wurden zum Beispiel Möglichkeiten zur Reurbanisierung und Nachverdichtung von bestehenden (exemplarischen) Gebieten erarbeitet und in Umsetzungsschritten heruntergebrochen.

Als nationale Strategie für die Raumentwicklung gründet das Leitprogramm **PDAT** auf drei politischen Zielen:

- » Progressive Reduzierung der menschlichen Flächeninanspruchnahme,
- » Konzentration der Entwicklung an den am besten geeigneten Orten,
- » Stärkung der grenzüberschreitenden Planung.

Diese zielen darauf ab, die wirtschaftliche Entwicklung und den Schutz der Umwelt und des Klimas miteinander zu verbinden, um einerseits die Lebensqualität der Bürger zu erhalten und andererseits die wirtschaftliche und soziale Attraktivität des Landes zu bewahren.

Die Umsetzung soll in zwei Phasen erfolgen:

- » Phase 1: 2023 bis 2035: Einleitung der Umkehrung der aktuellen Trends und Herbeiführung eines Paradigmenwechsels.
- » Phase 2: 2035 bis 2050: Bestätigung des Paradigmenwechsels.

Ein erster Schritt in diese Richtung ist es, Potenzialflächen, die sich zur Nachverdichtung eignen (Brachflächen, un- bzw. untergenutzte Flächen in zentraler Lage bzw. Nähe zu ÖPNV-Knotenpunkten) zu identifizieren und durch entsprechende Maßnahmen im Sinne der Ziele des PDAT aufzuwerten.

Der erste CIPU-Workshop 2023 zum Thema „Funktionsmischung“ reiht sich in diese Überlegungen und Zielstellungen ein. Der Fokus liegt hier allerdings weniger auf der Nachverdichtung an sich als vielmehr auf den Möglichkeiten zur Förderung von Funktionsmischung, die wiederum auf eine effizientere und kompaktere Nutzung der bestehenden Siedlungsflächen und die Schaffung von kurzen Wegen abzielt.

Im Fokus dieses Workshops standen unter anderem die folgenden Fragestellungen:

- » Was ist die Bedeutung der Nutzungsmischung für luxemburgische Städte und Gemeinden?
- » Welche Nutzungsmischung ist erwünscht?
- » Welche Modelle und Herangehensweisen gibt es in Luxemburg und auf internationaler Ebene?
- » Welche Herausforderungen bringt die Nutzungsmischung mit sich?
- » Welche Werkzeuge und Instrumente stehen zur Verfügung, um die Durchmischung zu fördern?

In der Gruppenarbeitsphase diskutierten die etwa 30 Teilnehmenden die Hemmnisse, Potenziale und notwendigen Instrumente zur Integration verschiedener Funktionen innerhalb einer Parzelle, eines Quartiers und auf städtischer Ebene. Des Weiteren, wurden nötige Instrumente bzw. Ansätze zur För-

derung der jeweiligen Funktionsmischung herausgearbeitet. Es wurden die drei folgenden Funktionen behandelt:

- » Handwerk und Produktion,
- » Einzelhandel und Dienstleistung,
- » Kultur- und Kreativwirtschaft.

Dabei ging es vor allem darum, Antworten auf die folgenden Fragen zu finden:

- » Wie kann man die jeweilige Funktion in der Stadt erhalten und entwickeln / ausbauen?
- » Welche spezifischen Herausforderungen gibt es für diese Funktion?
- » Welche Instrumente bedarf es, um dies zu planen, zu steuern, umzusetzen und zu verwalten?
- » Welche räumliche Ebene eignet sich am besten, um diese Funktion zu fördern?

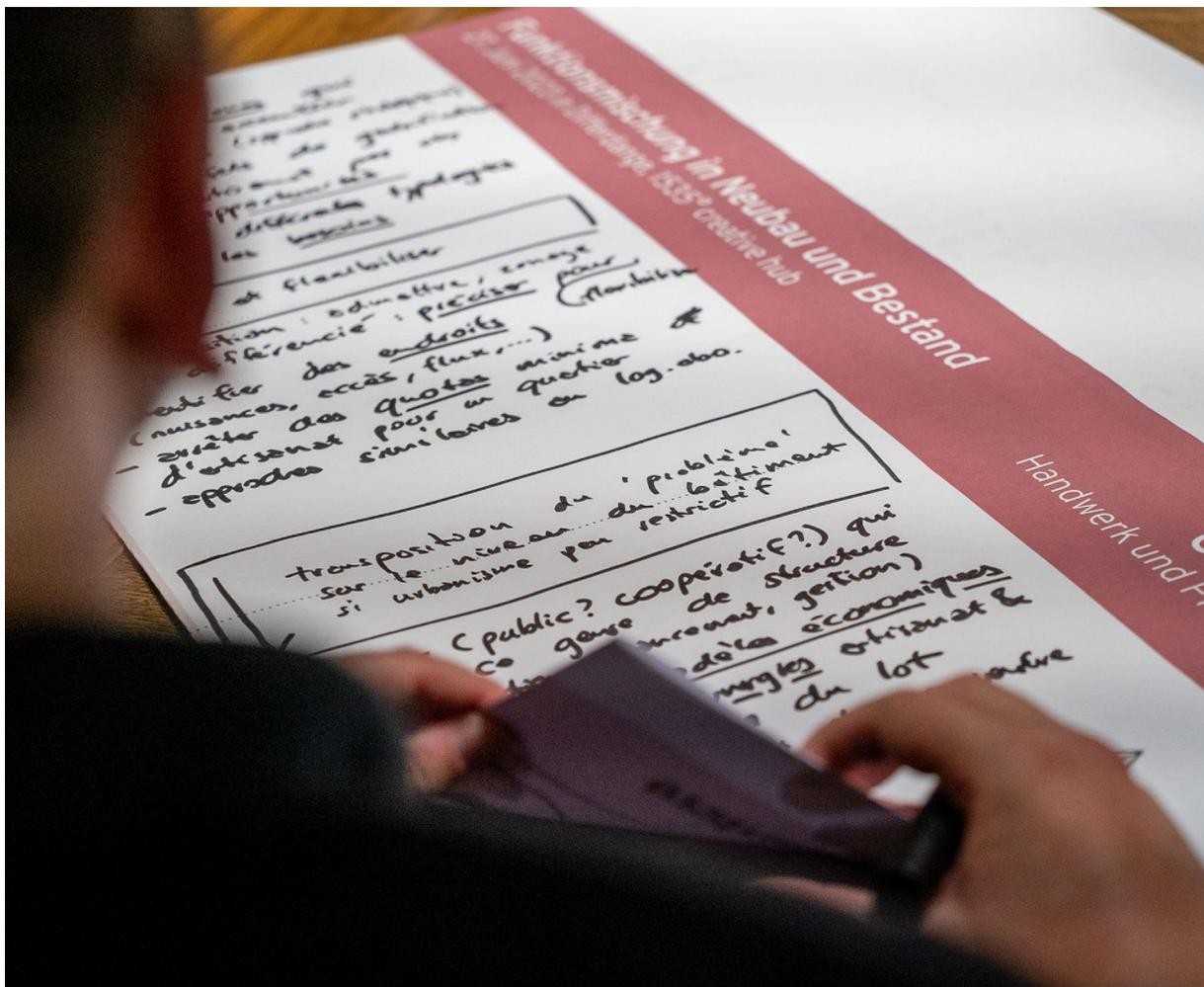


Ein vierter Diskussionstisch befasste sich mit der Integration von Wohnen in bestehende Strukturen, wie Schulen, Einkaufszentren und Gewerbegebiete.

- » Wie kann man in den unterschiedlichen Fällen (Gewerbegebiet, Shopping-Center, Schule) Wohnen ergänzen / untermischen?
- » Welche spezifischen Herausforderungen gibt es?

- » Welche Instrumente bedarf es um dies zu planen, zu steuern, umzusetzen und zu verwalten?
- » Welcher Anwendungsfall eignet sich am besten für eine Förderung von Wohnen?

Im Folgenden werden die Diskussionsergebnisse der vier Arbeitsgruppen vorgestellt.

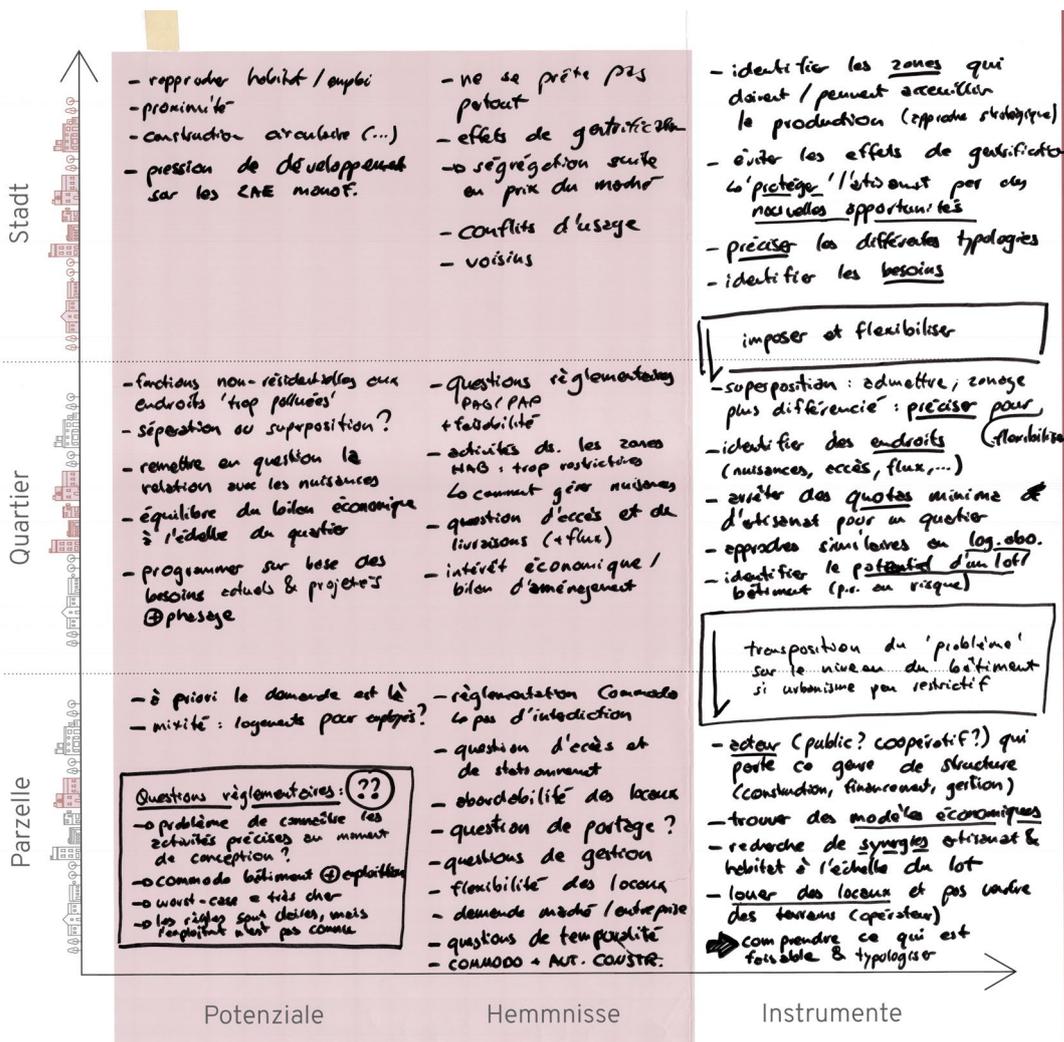


GRUPPE 1. Handwerk und Produktion

Handwerk und produktive Funktionen sind Bestandteil von städtischen und regionalen Wirtschaftskreisläufen, bieten Arbeitsplätze und sind Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung von Städten. Diese Funktionen werden aber zunehmend aus städtischen Bereichen verdrängt, u.a. weil Wohn- bzw. Büronutzungen profitabler sind und weil solche Unternehmen innerhalb von Quartieren als Störfaktoren wahrgenommen werden.

Im Hinblick auf eine angestrebte Konzentration der Siedlungsentwicklung auf städtische Räume sowie die Bestandserneuerung und -verdichtung sind be-

stehende Standorte für Handwerk und Produktion zu erhalten bzw. neue Möglichkeiten zur Integration solcher Standorte in urbane Gefüge zu entwickeln. Die dadurch entstehende Annäherung von Wohnen und Arbeiten führt zu einer Vermeidung von Wegen bzw. zur Schaffung von Arbeitswegen, die auch bequem mit öffentlichem Nahverkehr oder aktiver Mobilität bewältigt werden können. Andererseits bieten diese Standorte Arbeitsplätze für unterschiedliche Qualifikationen und sind auch die Grundlage für z.B. die Entwicklung von zirkulären Angeboten in Wirtschaftszweigen.



Aktuell ist ein hoher Entwicklungs- und Umnutzungsdruck auf monofunktionale Gewerbegebiete im städtischen Umfeld festzustellen – dies u.a. auch dadurch, dass diese im Hinblick auf die angestrebte Reduzierung von Flächenversiegelung als neue Entwicklungspotenziale für Wohn- und Mischquartiere ausgemacht wurden.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema der Mischnutzung in Bezug auf Handwerk und Produk-

tion zeigt die Notwendigkeit auf, neue Modelle für den Erhalt und die Entwicklung dieser Funktionen in städtischen Räumen zu schaffen und auszuprobieren.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » Produktive Funktionen sind oft mit **Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen** verbunden. Weitere Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen ergeben sich aus dem Anlieferungs- und Kundenverkehr.
- » Aktuell ist die Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Handwerk **wirtschaftlich weniger interessant** als Wohn- oder Büronutzungen. Hinzu kommt, dass diese Projekte potenziell komplizierter in der Realisierung sind. Je nach Zonierung eines Bereiches entstehen Gentrifizierungsprozesse, in denen Handwerk und Gewerbe nach und nach verdrängt und durch höherwertige Nutzungen ersetzt werden.
- » Aufgrund der hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnungsbau entstehen **politische und planerische Zielkonflikte**. Soll ein Gewerbegebiet in seiner Funktion erhalten werden oder sollte man hier Wohnungen und weniger störende Nutzungen entwickeln?
- » Die aktuelle Anwendung der **Kommunalplanung** fördert z.T. die Segregation unterschiedlicher Funktionen. Vor allem Wohngebiete werden von den Gemeinden restriktiv ausgelegt. Auf der einen Seite befördert dieser Ansatz die Trennung der Funktionen, vermeidet aber auf der anderen Seite auch Nutzungskonflikte und bietet Handwerk und Gewerbe einen gewissen Schutz, indem andere Nutzungen ausgeschlossen werden.
- » Der **Platzbedarf** sowie die Anbindung für Anlieferung, Lagerflächen sowie Stellflächen für Maschinen und Lieferwagen ist je nach Funktion relativ hoch und im städtischen Raum z.T. nur schwierig zu bedienen. Im Kontext des hohen Entwicklungsdrucks auf den Flächen ist daher auch die Bezahlbarkeit für Handwerksbetriebe ein Thema.
- » Die reglementarischen Anforderungen für Handwerk und Gewerbe (**Commodo/Incommodo**) erfordern einen hohen Detaillierungsgrad in der Planung: Auch wenn es im Rahmen der Planung und Entwicklung ein gewisses Interesse gibt, eine Flexibilität bei der späteren Nutzung von Gewerbelokal zu erzeugen, ist es erforderlich die genauen Charakteristiken der Nutzer zu kennen, um die technischen Anforderungen festzulegen. Dies ist verständlich, erschwert jedoch die Entwicklung von flexibel nutzbaren Lokalen bzw. erfordert die Planung auf Grundlage eines ‚worst case‘.
- » Modelle wie Handwerkerhöfe bzw. gewerbliche Nutzungen von Erdgeschossen erfordern einen engagierten **Träger**, welcher diese Projekte entwickelt, vermarktet, begleitet und finanziert.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » Der **Erhalt und die Entwicklung von Handwerk und Produktion im urbanen Raum** ist eine erforderliche Grundlage für kurze Wege und die nachhaltige Weiterentwicklung der Städte. Die Nachfrage nach Flächen ist hoch und die geeigneten Standorte werden weniger.
- » Handwerk und Gewerbe bieten ein interessantes Potenzial zur **Belebung von Quartieren und Erdgeschoss** und können auch ursprünglich dem Einzelhandel vorbehaltenen Bereiche aktivieren.
- » Für die Umsetzung der Mischnutzung bieten sich **unterschiedliche Modelle** an, je nach Typ und Anforderungen (gestapelt oder nebeneinander). Beispiele zeigen vielfältige Lösungsansätze auf Ebene von Quartier und Gebäuden.
- » Im Rahmen von **Konversionsprojekten** sind nicht zwingend alle Bereiche für die Entwicklung von Wohnnutzungen geeignet. Auf belasteten Böden oder in Bereichen mit erhöhter Lärmbelastung können gut auch produktive Funktionen und andere Nutzungen untergebracht werden.
- » Auch wenn diese Form von Mischnutzung durch eine Vielzahl an **Normen und Vorgaben** reglementiert ist, bieten diese den Vorteil, einen Teil der technischen Fragestellungen und Anforderungen auf Ebene der Konzeption der Gebäude sowie der späteren Nutzung abzuschichten.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » **Strategischer Ansatz auf städtischer Ebene:** Feststellung des Flächenbedarfes für unterschiedliche Nutzungen, Identifizierung von geeigneten Zonen, spezifische Herangehensweise und Umsetzung über entsprechende Reglementierung.
- » **Definition von verschiedenen Typologien von Zonen** und Umsetzung im **allgemeinen Bebauungsplan** (Plan d'aménagement général – **PAG**) und **Teilbebauungsplan** (Plan d'aménagement particulier – **PAP**). Im Rahmen der baulichen und funktionalen Nachverdichtung steht den Gemeinden ein gewisses Instrumentarium an Zonen und PAP NQ / QE zur Verfügung.
- » **Schaffung von neuen Zonen-Typen** um eine stärkere Mischnutzung und Stapelung von Funktionen zu ermöglichen / zu erzwingen.
- » **Gentrifizierungseffekte vermeiden:** Schutz von Bereichen für bestimmte Arten von handwerklichen und produktiven Nutzungen (je nach Standortqualitäten) – mit Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung.
- » **Integration von Handwerk und Produktion in städtebauliche Konzepte:** In Quartieren geeignete Bereiche identifizieren und entwickeln – aber ggf. auch ein Minimum vorschreiben. Dabei sind die Eigenschaften eines Baufeldes im Hinblick auf den Umgang mit Risiken / Gefahren, aber auch auf die Erschließung und den Platzbedarf zu berücksichtigen.

- » Im Rahmen einer Quartiersentwicklung können Flächen für Handwerk und Gewerbe in eine **ökonomische Gesamtbilanz** integriert werden. Für Wohn- oder Büronutzungen weniger geeignete Flächen, aktive Erdgeschosse etc. können so für andere Nutzungen und zu angemessenen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.
- » **Ökonomische Modelle:** Neue Ansätze für die Finanzierung und den Betrieb von Handwerkerhöfen, Erdgeschosslokalen usw. sind zu entwickeln und auszuprobieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in städtischen Quartieren solche Angebote eher für die Vermietung geeignet sind.
- » **(Neue) Akteure für Trägerschaft und Betrieb:** Für Planung, Finanzierung, Bau, Verwaltung und Begleitung müssen Strukturen gefunden bzw. geschaffen werden, welche es zurzeit in Luxemburg (noch) nicht gibt. Diese können privatwirtschaftlich organisiert werden, mangels Alternativen könnte aber auch eine öffentliche oder genossenschaftlich organisierte Struktur diese Rolle übernehmen.



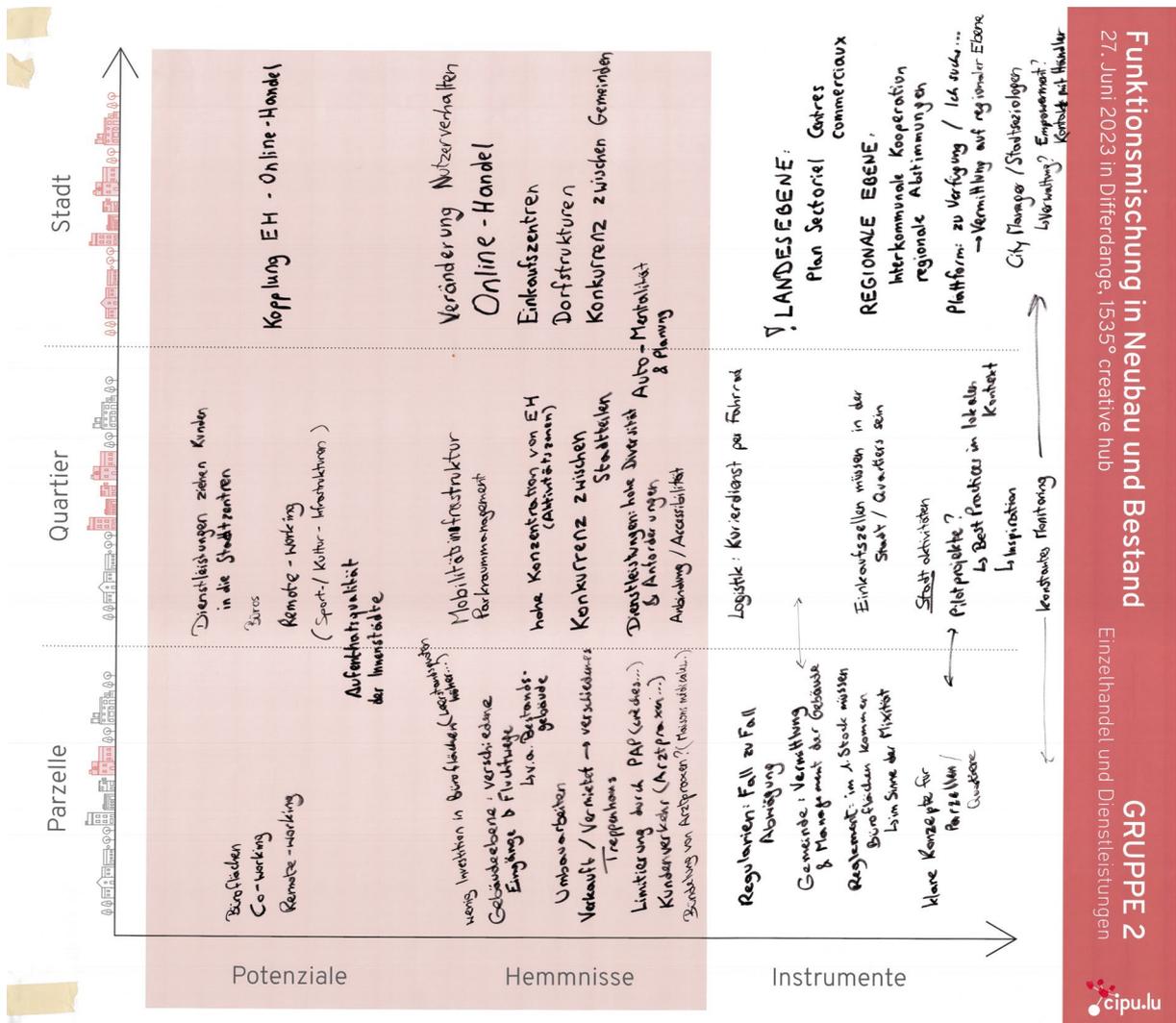
GRUPPE 2. Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Einzelhandel sowie das Dienstleistungswesen sind als integraler Bestandteil des städtischen Ökosystems von großer Bedeutung. Diese Funktionen vitalisieren das städtische Leben nicht nur sondern sind auch bedeutende Wirtschaftsmotoren. Trotz dieser zentralen Rolle sehen sich der Einzelhandel und bestimmte Dienstleistungen mit Herausforderungen konfrontiert. Ein wesentlicher Faktor ist die stetig wachsende Konkurrenz durch alternative (digitale) Handelsformen, die traditionelle Einzelhandelsmodelle verändern.

bensräumen gewinnt die sinnvolle Integration von Einzelhandel und Dienstleistungen in städtischen Quartieren an Bedeutung. Diese Integration kann nicht nur die Lebensqualität steigern, sondern auch zu einer nachhaltigen urbanen Mobilität beitragen. Die räumliche Nähe von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu Wohngebieten reduziert die Notwendigkeit von langen Pendelwegen und fördert den Einsatz umweltfreundlicher Verkehrsalternativen.

Im Zuge einer gezielten Siedlungsentwicklung und der Förderung von lebenswerten urbanen Le-

benräumen bestehen Herausforderungen im Hinblick auf die Verknüpfung von Einzelhandel und Dienstleistungen. Die optimale Nutzung



begrenzter städtischer Flächen erfordert innovative Ansätze zur räumlichen Gestaltung. Ebenso wichtig ist die Berücksichtigung der sozialen Vielfalt und Integration, um sicherzustellen, dass die Funktionsmischung allen Teilen der Gesellschaft zugutekommt. Eine strategische Planung erfordert daher die Schaffung flexibler räumlicher Konzepte, die Förderung von Innovationen im Einzelhandel und die Schaffung eines attraktiven, inklusiven und zukunftsweisenden urbanen Umfelds, in dem Einzelhandel und Dienstleistungen in harmonischer Symbiose miteinander existieren können.

Die Multifunktionalität in städtischen Gebieten in Luxemburg im Hinblick auf Einzelhandel und Dienstleistungen wird stark von zwei Aspekten geprägt, nämlich (1) der Struktur und Verteilung der Angebote sowie von (2) der zugrunde liegenden Erreichbarkeits- und Mobilitätsinfrastruktur. Das harmonische Zusammenspiel dieser Faktoren wird durch eine Reihe von potenziellen Chancen und gleichzeitig bestehenden Hindernissen beeinflusst, die mithilfe gezielter Instrumente gesteuert werden können, um eine ausgewogene und effektive Funktionsmischung im städtischen Kontext zu erreichen.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » Die Veränderung des **Nutzer*innenverhaltens** hin zum Online-Handel lässt den Einzelhandel insbesondere in den teureren Innenstädten langsam aussterben, was Leerstand und unbelebten Raum zur Folge hat.
- » **Konzentrierte Angebotsstrukturen** insbesondere außerhalb von Stadt- und Quartierszentren und im ländlichen Raum wie bspw. große Einkaufs- und Aktivitätszentren sowie die Bündelung von ärztlichen Angeboten (maison médicale) ziehen die Einwohner*innen vom Wohnraum zweckgebunden in diese Zentren und führen zu einer **Funktionstrennung**.
- » **Dorfstrukturen** im ländlichen Raum geprägt von mangelhafter Anbindung durch den ÖPNV, Abhängigkeit vom MIV und peripher gelegenen konzentrierten Angeboten hindern eine Funktionsmischung.
- » Zwischen vielen Gemeinden und auch Stadtteilen **mangelt es an Absprache** bezüglich Flächennutzung und Funktionsmischung und es herrscht **Konkurrenz** zwischen den Angeboten sowie Wohnraum, was hinderlich für die Funktionsmischung sein kann.
- » Die **Mobilitätsinfrastruktur** ist in vielen Städten und umliegenden Regionen auf den MIV und insbesondere das Auto ausgelegt, bspw. bezüglich der Straßenführung, ÖPNV-Anbindung und Parkraummanagement, was eine Funktionsmischung erschwert, da die Aufenthaltsqualität niedrig ist.
- » Allgemein sind die **Anbindung** und Erreichbarkeit problematisch für **polyzentrische** Strukturen.
- » Zusätzlich zur Infrastruktur ist auch die **Mentalität** noch sehr weitläufig auf die Nutzung des **MIV** ausgerichtet.
- » Eine große Herausforderung für die Funktionsmischung mit Einzelhandel und Dienstleistungen ist die **hohe Diversität der Angebote** und die entsprechend diversen und **Anforderungen an den Raum** (Bsp. Logistik, Büros, Gesundheitsdienstleistungen, Parkraum, Kund*innenverkehr, Lärm, etc.)
- » Dabei kann auch die **Gebäudestruktur** hinderlich für eine erfolgreiche Funktionsmischung sein, ins-

besondere im Bestand. Faktoren wie Fluchtwege und Notausgänge, verschiedene Eingänge und Treppenhäuser, Kund*innenverkehr, unterschiedliche Besitzverhältnisse (Miet- und Eigentumswohnungen, Mehrparteienhäuser) müssen dabei beachtet werden und ziehen (Um-)Baumaßnahmen mit sich.

- » Zudem ist **nicht jede** Art von **Dienstleistung geeignet** für Funktionsmischung, insbesondere in Kombination mit Wohnen.
- » **Die geringe Investition in Büroflächen** hat bereits in vielen Städten zu Leerstand geführt.
- » Der **Handlungsspielraum** für Funktionsmischung wird außerdem **limitiert** durch den allgemeinen **Bebauungsplan** (Plan d'aménagement général – PAG) und den Teilbebauungsplan (Plan d'aménagement particulier - PAP), beispielsweise bei der Verteilung von Krippen.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » **Revitalisierung** der Innenstädte und Quartiere: Dienstleistungen ziehen Kund*innen an, beleben den Raum und ziehen wiederum weitere Nutzungsformen und Angebote an.
- » Insbesondere **Büroflächen** haben ein großes Potenzial für multifunktionale Nutzung aufgrund **geringer Anforderungen** und Komplikationen mit Wohnfläche sowie der **Nachfrage nach weiteren Dienstleistungen**, die Unternehmen und ihre Angestellten mit sich bringen (Lebensmittel, Gastronomie, Einzelhandel, etc.)
- » Steigerung der **Aufenthaltsqualität** der Innenstädte durch Funktionsmischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Grün- und Freiflächen
- » Flexible und alternative Arbeitsformen bedingt durch **Remote-Working/ Homeoffice** und **Co-Working** bedingen und erweitern die flexible Nutzung von Büroflächen und schaffen Möglichkeiten zur Funktionsmischung
- » Die **Kopplung** von Einzelhandel und Online-Handel kann die Folgen des sich wandelnden Nutzer*innenverhalten abfedern

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » **Regularien** sollten stark und bindend sein aber **flexibel** genug, um auf Diversität der Fälle einzugehen, da die Anforderungen an den Raum stark variieren
- » **Vorschriften** bezüglich der **Nutzung** auf verschiedenen **Stockwerken** von Gebäuden, bspw. Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss, Büroflächen im ersten und zweiten Stockwerk und Wohnfläche darüber
- » **Interkommunale Kooperation und regionale Abstimmung: Vermittlung, Verteilung und Verwaltung** von multifunktionalen Gebäuden/ Parzellen/ Vierteln sollte zentral durch bspw. die **Gemeinden**



ablaufen. Dabei könnte eine **Plattform zur Vermittlung** zwischen Gemeinden auf regionaler Ebene hilfreich sein.

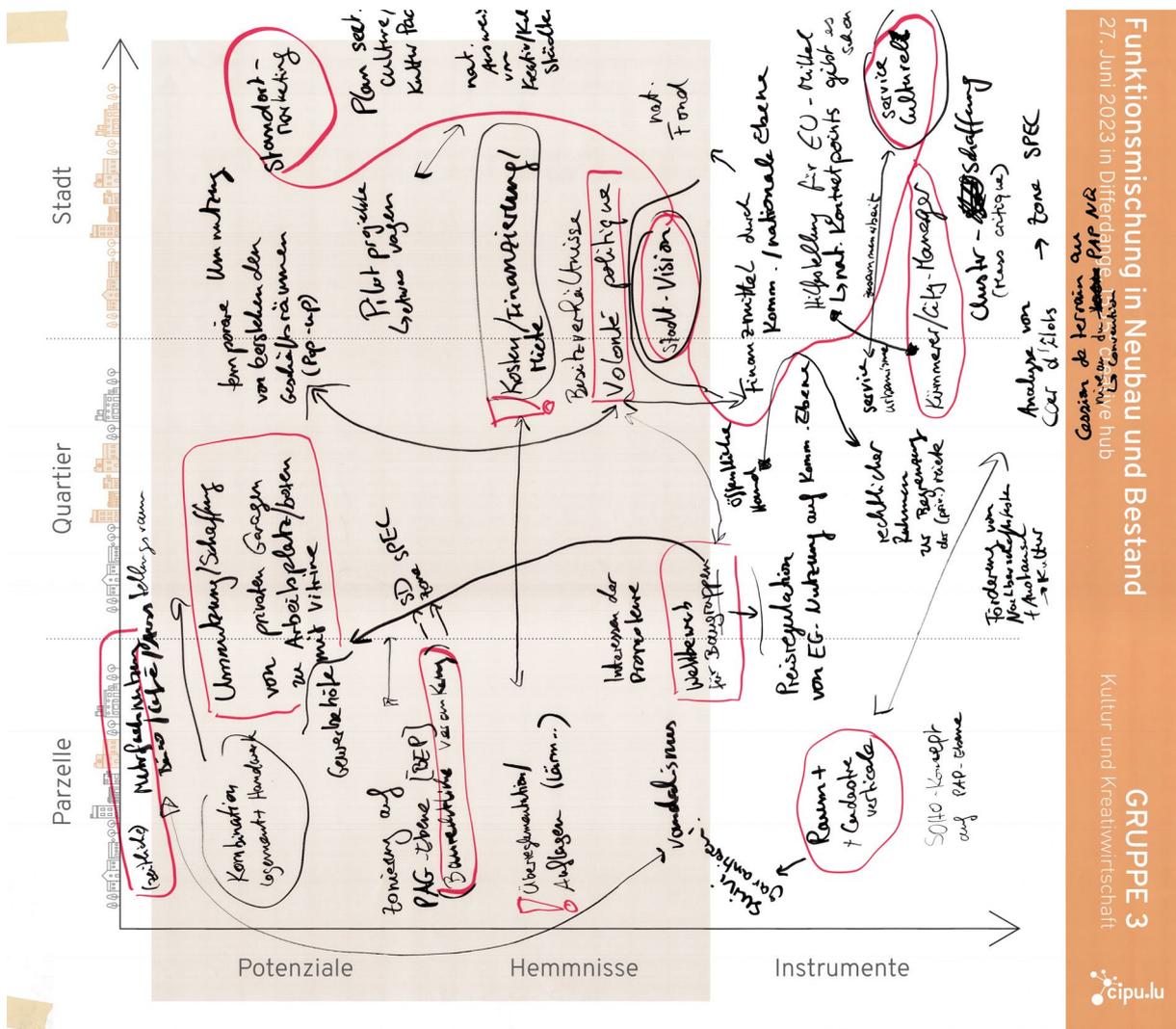
- » **Sektoraler Leitplan** (plan directeur sectoriel) für Einkaufs- und Aktivitätszentren auf **Landesebene**
- » Zusätzliche Verwaltung durch **City Manager** und Hinzuziehen von **Stadtsoziolog*innen** für einen ganzheitlichen Ansatz und besseres Verständnis
- » Konstantes **Monitoring** von (multifunktionaler) Flächennutzung, um Lücken und Potenziale zu erkennen
- » **Einkaufs- und Aktivitätszentren** sollten nicht in der Peripherie, sondern **in der Stadt** oder Wohnquartieren angesiedelt sein, um diese zu möglichst allen Tageszeiten zu beleben und Aufenthaltsqualität zu schaffen.
- » Dabei können **Pilotprojekte** einen ersten und kurzfristig umsetzbaren Ansatz schaffen, die dann auf andere Orte und Skalen im lokalen Kontext übertragen werden können und als **Inspiration** dienen können.
- » Ergänzend können **klare Konzepte** für Parzellen und Quartiere die Umsetzung von Funktionsmischung vorantreiben und sicherstellen.

GRUPPE 3. Kultur- und Kreativwirtschaft

Kulturelle Angebote und Akteure sowie die Kreativwirtschaft sind in einer funktionsgemischten und nachhaltigen Stadt von besonderer Bedeutung, da sie zur Belebung der Stadt sowie zur sozialen Durchmischung und kulturellen Vielfalt beitragen. Eine Mischung von kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivitäten mit Wohnen und anderen Funktionen innerhalb von städtischen Strukturen zielt unter anderem auf kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsplatz der kreativschaffenden Person ab (Parzelle, Quartier) sowie auf die Förderung von Synergien zwischen verschiedenen Nutzungen und die Generierung von Laufkundschaft (Quartier, Stadt). Für

eine Stadt als Standort für Kultur- und Kreativwirtschaft entstehen ebenfalls positive Effekte, da dieser Wirtschaftsbereich eine wichtige gesellschaftliche Rolle spielt und sich als Innovationsmotor auch positiv auf andere Wirtschaftsbereiche auswirken kann.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist besonders durch Freiberufler sowie Klein- und Kleinstbetriebe geprägt. Dies ist unter anderem ein Grund dafür, dass ihre Ansiedlung in zentralen städtischen Bereichen aufgrund von finanziellen bzw. wirtschaftlichen Gründen häufig erschwert ist.



Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » Die wirtschaftlichen Interessen von Projektentwicklern bzw. Eigentümern führen zu **überteuerten Mieten** und einer bevorzugten Nutzung als Wohnraum. Dies führt zu einer Einschränkung des zugänglichen Raums für Kultur- und Kreativschaffende.
- » **Baurechtliche Reglementierungen und Auflagen** erschweren die Ansiedlung von kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivitäten und Mischung mit Wohnraum. Dabei geht es vor allem um Sicherheitsvorschriften, Brandschutz- und Lärmauflagen aber auch Stellplatzschlüssel.
- » **Der politische Wille** – sowohl auf kommunaler als auch auf nationaler Ebene – kann einen großen Hemmfaktor für die Förderung von kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivitäten innerhalb der Städte bilden. Wenn die Politik jedoch hinter dieser Branche steht, kann sie mit den entsprechenden Instrumenten einen positiven Einfluss auf die Ansiedlung von Kultur- und Kreativwirtschaft haben.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » Bestimmte Räumlichkeiten in städtischen Räumen werden über den Tag/die Woche verteilt zeitlich nur eingeschränkt genutzt. Die **(zeitlich gestaffelte) Mehrfachnutzung von bestimmten Räumlichkeiten** bietet ein Potenzial zur Förderung von verschiedenen wirtschaftlich benachteiligten Aktivitäten und Synergien zwischen verschiedenen Nutzungen (z.B. Büro, Café/Gastronomie, Ausstellungsraum).
- » Die in Wohngebieten bestehenden und **(zukünftig) untergenutzten (privaten) Garagen** bieten die Möglichkeit der **Schaffung von kleinräumigen Arbeitsplätzen inkl. Vitrine** und die gleichzeitige Mischung mit der Wohnnutzung innerhalb eines Quartiers.
- » Auf Ebene des PAG besteht die Möglichkeit einer **baurechtlichen Verankerung der Funktionsmischung über die Zonierung**, z.B. über die Ausweisung und Definition von Zonen, in denen die Ansiedlung von Kultur- und Kreativbetrieben in Wohngebieten (oder anderen Zonen) erlaubt bzw. festgeschrieben wird.
- » Die **(temporäre) Umnutzung von leerstehenden Geschäftsräumen als Pop-up-Räumlichkeiten** für Kultur- und Kreativschaffende ermöglicht es diesen, ihr Geschäftskonzept zu testen und in dem spezifischen Quartier bzw. der Stadt Fuß zu fassen und einen Kundenstamm aufzubauen.
- » Die Förderung von **gemischten Bauherrengemeinschaften** (Wohnen und Gewerbe-/Büroräume), kann dazu beitragen kostengünstigere und den Bedürfnissen angepasste Räumlichkeiten für Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen. Zur Gewährleistung einer guten Qualität bietet sich die **Organisation von Wettbewerben** für solche Projekte an.
- » Die **nationalen Contact Points** können **Hilfestellung** leisten bei der Beantragung von **EU-Fördermitteln** im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft, um Projekte zur Förderung bzw. Unterstützung entsprechender Unternehmen in der Stadt zu finanzieren.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

- » Die Festlegung von **prioritären Städten für die Entwicklung bzw. Ansiedlung von Kultur- und Kreativwirtschaft** sollte auf nationaler Ebene erfolgen, z.B. über eine Art **Plan Sectoriel Culture oder Pacte Culture**. Gerade für diese Branche ist es wichtig, sich in einem Cluster wiederzufinden, um von Synergien profitieren zu können. Des Weiteren kann diese **Clusterbildung** auch dazu dienen, verschiedene kulturelle Schwerpunkte zu schaffen, die wiederum, andere städtische Branchen, wie zum Beispiel den Tourismus oder den „klassischen“ Kulturbereich stärken können.
- » Mit dem entsprechenden politischen Willen kann die Kultur- und Kreativwirtschaft in der Stadt gefördert werden. In **Zusammenarbeit zwischen dem Service Urbanisme und dem Service Culturel** kann eine entsprechende Vision inkl. Standortmarketing für die Stadt erarbeitet werden, um entsprechende Betriebe anzuziehen. In diesem Rahmen können auch **Pilotprojekte für die Förderung von Kultur- und Kreativwirtschaft** geschaffen werden, die anschließend andere Städte motivieren können.



- » Die Gemeinden brauchen einen **rechtlichen Rahmen, um (private) Mieten zu begrenzen**. Es geht dabei insbesondere darum, die **Preise für Erdgeschoßnutzungen auf kommunaler Ebene zu regulieren**, um das Ansiedeln von alternativen Betrieben zu fördern.
- » Eine **Bestandserhebung von geeigneten Räumlichkeiten und Analyse der bestehenden Häuserblocks bzw. Innenhöfen** auf kommunaler Ebene kann als Grundlage dienen für eine kommunale Strategie zur Förderung von Kultur- und Kreativwirtschaft.
- » Der Einsatz eines **Kümmersers/City-Managers** auf Ebene der Stadtverwaltung, welcher sich für die Kreativen und Kulturschaffenden innerhalb der Stadt einsetzt und für diese als Ansprechpartner dient, bildet eine gute Grundlage zur Förderung der Ansiedlung dieses Wirtschaftsbereiches. Die Aufgaben eines solchen Kümmersers sind vielfältig und können unter anderem sein: Konzeption von Projekten, Vernetzung der Akteure, Gründerberatung und -Starthilfe, Erhöhung der Sichtbarkeit der Szene auf kommunaler, aber auch nationaler Ebene, Marketing oder auch die Organisation von Zwischennutzungen leerstehender Gebäude für entsprechende Akteure.



Alternative für Wohnraumkonzepte in Luxemburg denkbar sind, beantwortete die Arbeitsgruppe mit „Ja“ und identifizierte mögliche Hemmnisse und Potentiale anhand konkreter Beispiele (z.B. Shopping

Center Walfer, Kirchberg Shopping Center). Dabei wurden auch die anzupassenden bestehenden Instrumente für eine mögliche Umsetzung ermittelt.

Hemmnisse

Potentiale

Instrumente

Unabhängig von der zentralen Funktion des Gebäudes (Schule, Gewerbe oder Einzelhandel), wurden folgende übereinstimmende Faktoren festgestellt, die besondere Berücksichtigung und eine sorgfältige Lösung erfordern, wenn es zu Funktionsmischung mit Wohnraum kommen soll.

- » **Die Stabilität des Gebäudes und die Infrastruktur im Gebäude und Quartier** sind bei einer Funktionsmischung im Bestand gründlich zu überprüfen und im Neubau bereits mit der Option zu Erweiterungen zu planen. Die Kombination aus Wohnraum, und Einkaufs-, Schul- oder Gewerbenutzung kann zu einer Überlastung der Infrastruktur führen. Daher müssen die vorhandenen Versorgungsleitungen, wie Strom, Wasser und Abwasser, möglicherweise verstärkt werden, um den Anforderungen aller Nutzenden gerecht zu werden. In Gewerbegebieten ist die Infrastruktur in der Regel auf die Bedürfnisse der gewerblichen Nutzung ausgerichtet, was unter Umständen nicht den Anforderungen des Wohnens gerecht wird. Die mangelnde Zugänglichkeit zu Schulen, Geschäften, Grünflächen und anderen wichtigen Einrichtungen in diesem Gebiet kann die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.
- » **Die entsprechende Zugänglichkeit** zu den unterschiedlichen Einheiten einer Mixed-used Immobilie ist zu gewährleisten. Bei der Planung im Neubau und im Bestand ist die Schaffung einer angemessenen Trennung (z.B. die Zufahrt und der Eingangsbereich) zwischen den Wohnbereichen und Gewerbe- bzw. Schulbereichen unabdingbar, um den Komfort und die Privatsphäre aller zu gewährleisten.
- » **Die Sicherheitsbestimmungen** für Wohngebäude, Shoppingcenter, Schulen und Gewerbegebiete weisen unterschiedliche spezifische Anforderungen, Maßnahmen und Notfallpläne auf, die sich nicht problemlos miteinander vereinbaren lassen. Darüber hinaus können Sicherheitsprobleme und -risiken, wie Diebstahl, Vandalismus oder potenzielle Gewaltvorfälle, das Zusammenleben erheblich gefährden.
- » **Lärm, Verkehr, Luft- und Bodenverschmutzung sowie Geruchsbelästigungen** bieten Konfliktpotentiale zwischen den Nutzergruppen. Schulen, Einzelhandel und Gewerbe ziehen in der Regel eine große Anzahl von Menschen an, was zu erhöhtem Lärmpegel führen kann. Aber auch Öffnungszeiten oder Aktivitäten (z.B. Schulsport, Feste, Sonderveranstaltungen) können mit den Ruhezeiten der Anrainer kollidieren. Auch ist in Gewerbegebieten und Einkaufszentren mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und industrieller Aktivität außerhalb regulärer Arbeitszeiten sowie erhöhter Geruchsbelästigung (z.B. durch Produktion und Abfälle) zu rechnen. Zufriedenstellende Lösungen können sich hier als schwierig erweisen.
- » **Die Eigentümergemeinschaft** stellt Mixed-used-Immobilien vor besondere rechtliche, städtebauliche und finanzielle Herausforderungen. Zusätzlich zu den unterschiedlichen baulichen Bestimmungen für die unterschiedlichen Gebäudetypen, den Faktoren der Sicherheit und potenziellen Belästigungen sind sowohl Fragen der Haftung, der Versicherung, der Raumplanung und -nutzung, zu Datenschutzmaßnahmen als auch Fragen der Eigentümeranteile, Verwaltung und Organisation der Immobilie zu klären.



- » Die **Kommodo-Prozedur und die PAG/ PAP** der Städte und Gemeinden legen für bestimmte Gebiete spezifische Nutzungen fest. Funktionsmischungen sind dann entweder unzulässig, mit Einschränkungen oder lediglich gebietsspezifisch umsetzbar. In Bezug auf die Gewerbegebiete bleibt zu bemerken, dass durch eine Funktionsmischung der initiale Grundgedanke zur Planung und Schaffung von ZAEs in Frage gestellt wird.
- » Wie **attraktiv** ist das Wohnen und Leben in Gewerbegebieten, über einem Shopping-Center oder einer Schule? Die Funktionsnutzung kann nur gelingen, wenn auch die unmittelbare Umgebung Lebensqualität gewährleistet (z.B. Grünflächen, Spielplätze). In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach der Auswirkung der Funktionsmischung auf den Wert der Immobilie. Unabhängig davon wie attraktiv die Nutzenden die Funktionsmischung für die eigene Lebensqualität werten, kann sie sich positiv oder negativ auf den Wert der Immobilie auswirken.

Hemmnisse

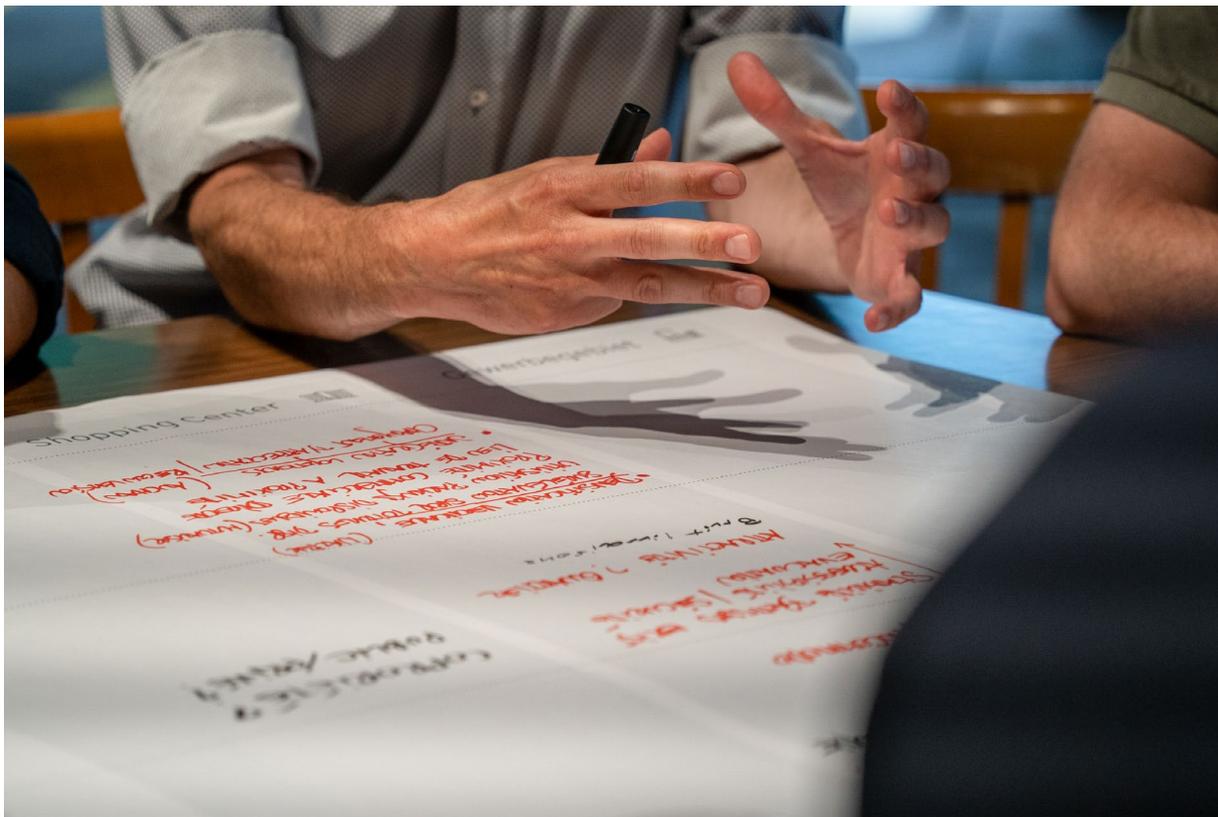
Potenziale

Instrumente

Neben den genannten Hemmnissen bietet die Funktionsmischung mit Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes aber auch eine ganze Menge an Vorteilen.

- » Die **Effizienz der genutzten Fläche** wird durch die vertikale Verdichtung der Gebäude maximiert. Durch die Kombination von Wohnen und Gewerbe/ Schule / Einzelhandel in einem Gebäude ist eine bessere Nutzung der Infrastruktur und der zur Verfügung stehenden Ressourcen möglich, insbesondere in städtischen Gebieten, wo der Raum begrenzt ist.

- » **Ressourcenoptimierung** lässt sich in einer Wohnen-Schule-Immobilie z.B. durch die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und Einrichtungen erreichen. Klassenzimmer, Sporthallen, Bibliotheken und andere Einrichtungen können von beiden Nutzergruppen geteilt werden, was die Kosten senkt und die Nutzung der Infrastruktur maximiert. Ähnlich verhält es sich mit dem geteilten bzw. doppelt genutzten Parkraum von Shopping-Centern und Schulen bzw. innerhalb des Gewerbegebietes.
- » Funktionsmischungen verleihen dem Gebäude mehr **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit**. Durch Umnutzung (changement d'affectation), Konversion (reconversion) oder temporärer Zwischennutzung leerstehender Räume können z.B. zusätzliche Wohnungen oder Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen werden oder besser auf sich verändernde Bedürfnisse reagiert werden, z.B. Anpassung der Klassenräume bei sinkenden oder steigenden Schülerzahlen, Umnutzung von Büro- oder Wohnflächen.
- » Die **Gewährleistung der Nahversorgung** durch Mixed-used-Immobilien steigert die Lebensqualität durch die unmittelbare Nähe zu notwendigen Dienstleistungen, Versorge- und Bildungseinrichtungen. Das kann z.B. die tägliche Familienorganisation erleichtern und für sicherere und kürzere Schulwege sorgen. Im Gegenzug profitieren Gewerbe und Einzelhandel von einer potenziellen ständigen Kundenzahl und einem Kundenstamm. Darüber hinaus kann das Vorhandensein von Wohnungen im Shopping-Center oder dem Gewerbegebiet eine kontinuierliche Nachfrage und Erweiterung angebotener Dienstleistungen nach sich ziehen und eine belebtere Atmosphäre schaffen.
- » Die Funktionsmischung könnte eine **engere Verknüpfung von Arbeit und Wohnen** ermöglichen, z.B. für Lehrpersonal und Mitarbeiter*innen der in der Immobilie oder dem Gebiet ansässigen Unternehmen und Organisationen. Dies schafft kurze Arbeitswege und sorgt für eine verbesserte Work-Life-Balance,



was insbesondere in Stadtgebieten attraktiv sein kann, um den Verkehr zu reduzieren und die Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

- » Das **Gemeinschaftliches Zusammenleben** von Schüler*innen und Bewohner*innen kann zu einer stärkeren Gemeinschaft und einem engeren sozialen Zusammenhalt führen. Durch gemeinsame Projekte werden sowohl die Arbeit als auch die Erträge geteilt und der ganzheitliche Lernansatz gefördert. Ein Beispiel hierfür wäre ein gemeinsames Urban Gardening Projekt, das unter der Woche von der Schule und an Wochenenden und in den Ferien von den Anrainer*innen betreut wird. Die Interaktion zwischen den Gruppen erlaubt es den verschiedenen Altersgruppen voneinander zu lernen.
- » Im Sinne von **Le Corbusiers Konzept** ließen sich diese Funktionsstrukturen auch als eine integrierte Einheit konzipieren. Denkbar wäre z.B. eine Mixed-used-Immobilie die aus Wohnungen, Schule und Shopping-Center besteht. Dieses Gebäude könnte dann gegebenenfalls in oder am Rande eines Gewerbegebietes entstehen.

Hemmnisse

Potenziale

Instrumente

Zur Umsetzung von ‚Mixed-used-Immobilien‘ bedarf es der Anpassung einer ganzen Reihe Rahmenbedingungen und Bestimmungen, um die entsprechende rechtliche Grundlage zu schaffen, solche Projekte planen und umsetzen zu können. So sind etwa die unterschiedlichen Anforderungen und Vorschriften

- » des PAG und PAP, dem allgemeinen Bebauungsplan und Teilbebauungsplan,
- » der SUP, der strategischen Umweltprüfung,
- » der EIE, der Umweltverträglichkeitsprüfung,
- » der Kommodo-Prozedur,

für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, öffentliche Gebäude und Bildungseinrichtungen entsprechend zu harmonisieren, damit Funktionsmischungen und Mixed-used-Immobilien dieser Art überhaupt möglich werden.

Darüber hinaus wäre die Schaffung eines **volumetrischen Katasters** nach französischem Vorbild wünschenswert, um die Umsetzung und Verwaltung einer ‚Mixed-used-Immobilie‘ zu erleichtern. Das volumetrische Kataster geht über das traditionelle 2D Kataster, das sich auf die Beschreibung von Eigenschaften in einer horizontalen Ebene beschränkt, hinaus. Es fügt eine vertikale Dimension hinzu, indem es Informationen über die Höhe und das Volumen von Grundstücken und Gebäuden einbezieht. Dieser dreidimensionale Ansatz ermöglicht eine präzisere Darstellung der physischen Realität der Immobilie, indem z.B. Untergeschosse und Zwischenebenen berücksichtigt werden. Das volumetrische Kataster ermöglicht es, die Prinzipien des Gemeinschaftseigentums und die Einteilung in Volumeneinheiten zu kombinieren, so dass im Falle einer ‚Mixed-used-Immobilie‘ die Anteile am Gemeinschaftseigentum aller Parteien geregelt und die Umnutzung und der separate Verkauf verschiedener Gebäudeeinheiten (einschließlich der Anteile z.B am Gemeinschaftseigentum, Betrieb und Instandhaltung) möglich sind.





Fazit

Die Diskussionen im Rahmen des Workshops haben die große Bedeutung der Mischnutzung für Städte und Gemeinden in Luxemburg klar hervorgehoben. Bei allen Teilnehmenden besteht ein eindeutiger Konsens darüber, dass die vielfältige Anwendung bzw. Umsetzung der Mischnutzung in urbanen Strukturen durchweg vorteilhaft und erstrebenswert ist. Diese Ansicht erstreckt sich über alle Formen und Ebenen der Durchmischung und wird als Schlüssel für nachhaltige und lebendige Siedlungsstrukturen betrachtet. Dies wird weiter gestützt durch die Erfolge innovativer Ansätze in den vorgestellten internationalen Projekten.

Trotz dieser positiven Perspektiven wurden auch Herausforderungen beleuchtet, die einer erfolgreichen Umsetzung der Nutzungsmischung im Wege stehen können, besonders wenn es um die Verbin-

dung mit Wohnraum geht. In diesem Kontext wurde das erhebliche Konfliktpotenzial aufgrund von Lärmemissionen als besonders kritisch identifiziert.

Die Vielfalt der Sicherheitsvorschriften und Anforderungen, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungen an den Raum bzw. an ein Gebäude ergeben, bilden eine zusätzliche Hürde, insbesondere bei der Kombination innerhalb einzelner Gebäude oder Parzellen. Angesichts dieser komplexen Dynamik ist eine gründliche Potenzialanalyse erforderlich. Dabei geht es darum, geeignete Flächen sowohl im Bestand als auch im Rahmen von Neubauprojekten detailliert zu identifizieren, die sich für die Integration verschiedener Nutzungen eignen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der bei der Mischung von Nutzungen berücksichtigt werden



muss, ist der politische Wille. Während politische Unterstützung und Visionen die Umsetzung positiv beeinflussen können, können politische Zielkonflikte ebenfalls hinderlich sein und die Umsetzung erschweren. In den Kleingruppengesprächen wurde deutlich, dass bereits einige Instrumente zur Umsetzung von Mischnutzung in Luxemburg existieren, wie etwa der Allgemeine Bebauungsplan (Plan d'Aménagement Général, PAG) und die Teilbebauungspläne (Plan d'Aménagement Particulier, PAP). Dennoch sind eine zielgerichtete Anpassung und Nutzung dieser Instrumente notwendig.

Besonders im Kontext der Mischung von Handwerk und Produktion mit Wohnnutzung wurden zahlreiche Hindernisse identifiziert und ein erhebliches Konfliktpotenzial in Bezug auf Raumbedürfnisse sowie störende Emissionen und Sicherheitsvor-

schriften aufgezeigt. Daher wird der zweite CIPU-Workshop, der für den 18. Oktober 2023 geplant ist, seinen Fokus auf diesen speziellen Bereich legen. Dieser Workshop wird somit die Diskussionen vertiefen und dazu beitragen, präzisere Ansätze für eine erfolgreiche Umsetzung der Mischnutzung in verschiedenen Kontexten zu entwickeln.



Anhang

N°	Name	Organisation
1	Bettendorff, Christian	Ville d'Esch-sur-Alzette
2	Birsens, Joe	Ville d'Esch-sur-Alzette
3	Biwer, Yves	Agora Sàrl
4	Conway, Caolan	Ville d'Esch-sur-Alzette
5	Fagot, Rebecca	Ville d'Esch-sur-Alzette
6	Ferrari, Manuela	Commune de Schifflange
7	Fournel, Mathieu	CFUE
8	Friederici, Jean-Marc	Nordstad
9	Gilbertz, Pierre	CGDIS
10	Gottschalk, Eva	Ville de Dudelange
11	Hoss, Manou	Dater
12	Kaluza, André	Commune de Mersch
13	Klein, Marco	ITM
14	Koenigsberger, Thierry	Enerenvi
15	Lieffring, Luc	AEV
16	Lopes, Manuel	Ville de Differdange
17	Malyani, Zahira	Agora Sàrl
18	Meyers, Pit	Commune de Schifflange
19	Milani-Nia, Shaaf	Ville de Luxembourg
20	Pompignoli, Fabrice	AEV
21	Rakow, Laura	SNHBM
22	Richters, Frederick	Dater
23	Roller, Melissa	SNHBM
24	Schuman, Claude	Ministère de l'Intérieur
25	Specchio, Anna	Commune de Schifflange
26	Vit, Audrey	Fonds du Logement
27	Wagner, Daisy	Ville d'Esch-sur-Alzette
28	Wallers, Patrick	Commune de Mamer
29	Wercollier, Lucio	Fonds Belval
Moderation		
30	Hagemann, Kirsti	Spatial Foresight
31	Zeimet, Jean-Claude	Spatial Foresight
32	Faber, Lex	Zeyen+Baumann
33	Sauerhöfer, Marie	Zeyen+Baumann
34	Pappa, Pinelopi	Zeyen+Baumann

Informationen zu den Aktivitäten der CIPU sowie zur Aktualität der nationalen und europäischen Stadtpolitik finden sich auf:

» **(Englischsprachiger) CIPU-Blog:**

www.blog.cipu.lu/blog

» **Website:** www.site.cipu.lu

» **Facebook:** www.facebook.com/CIPULux

» **CIPU-Publikationen:**

<https://site.cipu.lu/index.php/base-documentaire>

» **CIPU-Projektdatenblätter:**

<https://site.cipu.lu/index.php/project-library>



