



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Mobilité
et des Travaux publics

Äntwert vun der Ministesch fir Mobilitéit an ëffentlech Aarbechten an vum Minister fir Wunnensbau a Landesplanung op d'parlamentaresch Fro n° 989 vum 11. Juli 2024 vum Här Deputéierten Marc Goergen.

Als Äntwert un d'Fro vum honorabelen Deputéierte Marc Goergen iwwert verschidden Elementer vum Projet Kiem 2050, erlaaben ech mer lech folgendes matzedeelen.

De Referenzsystem fir d'Flächmessung, deen de Fonds am Kader vu senger Projete generell an och fir de Projet Kiem2050 mobiliséiert, ass d'Kadasterfläch (Surface Cadastrale, SC).

D'Grënn dofir si virun allem, datt et e Konzept ass, dat op nationalem Niveau vun der administration du cadastre et de la topographie gereegelt gëtt (https://act.public.lu/fr/publications/telechargement-documents/technique/infos_surface_utile_quote_part.html), an datt dëst d'Notioun ass, déi an de successiven Notairesakten, déi e Projet markéieren (Verkaafsvertrag, Virkafsrecht, asw.), virkënnt. Et gëtt also keng Divergenz, mee am Géigendeel, Kontinuitéit an Tracabilitéit.

Sou gëtt déi éischt Äntwert vun der Madame Ministesch op déi éischt Fro (Nr. 819) och an Euro (€) pro Metercarré (m²) Kadasterfläch (SC) (d.h. €/m²SC) ausgedréckt.

D'Uwendung vun dëser Notioun vun definierter Kadasterfläch bréngt et mat sech, datt Balcone mat berücksichtegt ginn, mat engem Pondératiounskoeffizient vun 0,4, am Aklang mat der uewe beschriwwener Reglementatioun.

D'Zuelen, déi den honorabelen Deputéierte virgestallt huet, sinn ouni weider Präzisioun an "m²" ausgedréckt. Et kann een dohier dovun ausgoen, datt Referenz op eng Notioun gemaach gëtt, déi méiglecherweis enger privater Fläch (Surface intérieure privative) bannent de Maueren entsprécht.

Wann dat wierklech de Fall ass, mécht dat all Vergläich schwiereg, besonnesch fir de Projet vum Kiem 2050. De Präis vum Kiem2050-Projet zeechent sech nämlech duerch vill méi wéi enger einfacher "privater Fläch bannent de Maueren" aus. Dofir ass et besonnesch derwäert ze ernimmen:

- Shared spaces :
 - 400 m² Banneberäicher, verdeelt ob 11 Raim (dorënner Yoga Raum, Wantergaart, Spillraum, Bibliothék, Salle polyvalente, conviviale Wäschraum);
 - 5.000 m² Bauseberäicher, dorënner 680 m² gemeinsam Terrassen.
- Generéis privat Bauseberäicher (wéi den ernimmten 30 m² groussen Balcon)
- De private Keller
- Vëlosplazen (eng Plaz pro Schlofzëmmer plus eng Plaz pro Appartement)



Ad. 1) Déi zoustänneg Ministeren äntweren op déi viregt parlamentaresch Fro n°819, dass Appartementer mat dräi Schlofkummere fir ee Quadratmeterpräis tëschent 7.147 € an 8.559€/m² SC offréiert ginn.

Eierlecherweis muss ee soen, dass d'Ministeren am Beispill vun 7.147€ ee Balcon vu ronn 30 Quadratmeter an d'Wunnfläch matarechnen, fir op dee Präis ze kommen. Och dat Appartement kascht mat sengen 112 Quadratmeter Wunnfläch (ouni Balcon) nach 1.060.865,09€, also ronn 10.000€ pro Quadratmeter.

Wéi ännert sech d'Präisfourchette, déi d'Ministeren uginn hunn, wann een d'Balconen aus der Rechnung eraushëllt a reng d'Wunnfläch kuckt ?

Wéi uewendriwwer erënnert, fir d'Beispill vun der gewieltener Wunneng, fir de Präis deen uginn ass, profitéiert dës nieft der grousser Terrass vu méi wéi 30 Quadratmeter, a wéi all Wunneng am Kiem 2050 Projet, engem Keller, engem Zougang zu Honnerte vu Quadratmeter u gemeinsame Banneberäicher, Dausende vu Quadratmeter gemeinsame Bausseberäicher, Vëlosplazen, asw.

De Präis vun der betraffener Wunneng pro Quadratmeter Fläch bannent de Maueren (ouni Balcon) entsprécht 9.444,18 €.

Als Illustratioun, a jee no der Notioun vun der benotzter Fläch, kann de Verkafspräis pro m² (3% TTC) also variéieren, wéi et Tabell hei drënner weist:

Prix Acquisition TTC 3% + part 17%	1.060.865,09 €
par m ² surface habitable intérieure	9.444,18 € / m ²
par m ² surface cadastrale (100% surface intérieure privative y compris cloison + 40% surface extérieure privative)*	8.218,16 € / m ²
par m ² surface disponible pondérée totale (surface cadastrale + cave + quote-part espaces partagés)	7.793,20 € / m ²

* suivant le *Guide pratique concernant la présentation d'un dossier dit « cadastre vertical »* version juillet 2023, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Vläicht ass et ubruecht nach eng Kéier drun ze erënnere, datt et hei net eng Fro vum staatleche „Logement abordable“ am Sënn vum Gesetz iwwert d'bezielbar Wunnen ass.

Mir schwätzen iwwer de Programm fir bezuelbar Wunnengen, deen 2014 vum Fonds Kierchbiereg als Pilotprojet lancéiert gouf, mam präzisen Zil fir déi Leit unzeschwätzen, deenen hiert Akommes méi héich ass wéi dat, wat den Zougang zu staatlechen Hëllef erlaabt, awer net héich genuch ass fir sech eppes um fräie Marché leeschten ze kënnen.



An dësem Fall bleift de Verkafspräis wäit ënnert dem fräie Marchéspräis fir vergläichbar Objeten.

Wat schlussendlech de Präis ugeet, ass et och néideg drun ze erënneren, dass dëse gedeckelt ass an d'Indexéierung ob 5 % vum, am Verkaafsvertrag ënnerschriwwenen, Präis begrenzt ass. Dëst war net Deel vun den initiale Konditiounen während dem Ausschreibungsprozess fir d'Emphyteose- a Surfacerechter un den Entwéckler a gouf *in fine* am Hibleck op de spezifeschen, aktuelle Kontext bäigefügt fir den Keefer ze schützen.

Ad. 2) De Fonds Kierchbiérg ass keen ëffentleche Promoteur a kritt keng Subventioun oder Finanzéierung vum Staat. Seng Aktivitéiten mussen et him also erméiglechen, genuch Ressourcen ze generéieren fir seng "mission d'utilité publique" ze erfëllen.

- **Wéi vill Ar Terrain goufe vum Staat/vum Fong/vun der Gemeng Stad Lëtzebuerg fir de Projet Kiem2050 zur Verfügung gestallt?**

Am Kader vum Projet Kiem2050 huet de Fonds Kierchbiérg fir 99 Joer Emphyteose a Surfacerechter op 105,04 Ar verginn.

- **Wéi vill Suen huet de Fonds Kirchberg fir déi Terraine bezuelt?**

De Fonds Kierchbiérg koum an de Besëtz vun den Terrainen am Kader vun der Ausféierung vum Artikel 1 vu sengem organeschen Gesetz (Gesetz vum 7. August 1961, wéi amendéiert), deen him d'Missioun am ëffentlechen Déngscht fir d'Acquisitioun vun Terrainen um Kierchbiérg, am Ausmooss wéi et de Plang virgesäit, deen dësem Gesetz annexéiert ass, uvertraut huet.

Dëst gouf erreicht duerch Verkafskontrakter, respektiv Expropriatioun, op Basis vun engem Präis, dee gemeinsam oder duerch Expertise, respektiv vun de Geriichter an Tribunaler, bestëmmt gouf.

De Präis pro Ar huet variéiert, notament ofhängeg vun den intrinsische Qualitéite vun de betraffenen Terrainen. Et ass och komplizéiert e geneeën Akafspräis ze bestëmmen, well d'Parzellopdeelung vum verkaafte Terrain an déi vum kaafte Terrain net déi selwecht sinn.

Iwwert de Plateau gesinn, loung d'Präisforschett pro Ar global tëscht 2.500 LUF an 20.000 LUF.

Natierlech ënnersträicht de Fonds, datt hien an der Tëschenzäit, nieft dem Akafspräis vum Terrain selwer, déi enorm Viabilisatiounskäschten huet misse bezuelen, souwuel um Niveau vum Plateau (a virun allem de Bau vun der Rouder Bréck a Quartierstroosse wéi d'Avenue Kennedy, Boulevard Adenauer, etc.), souwéi um Quartiersniveau (PAP Kiem).

Als Erënnerung, de Fonds Kierchbiérg ass e finanziell onofhängegen ëffentlechen Etablissement a muss eleng d'Ausféierung vu senger Missiounen finanzéieren (Artikel 3 vum organeschen Gesetz vum Fonds: Gesetz vum 7. August 1961). De Fonds ass keen "Promoteur Public", am juristesche Sënn vum Begrëff, a kritt keng Subventioun oder aner Finanzéierung vum Staat.



Am grouse Ganze muss seng Aktivitéit also rentabel sinn an et méiglech maachen, genuch Ressourcen ze generéieren fir seng Aktivitéite weiderzeféieren, déi besonnesch substantiell Investitiounen implizéieren (d'Entwécklung an den Ënnerhalt vun alle Stroossen mat hiren Netzwierker vum zukünftege Quartier Kuebebiërg an aner zukünftege Quartiere wéi Grünwald Ouest, Eurocontrol, JFK Sud Zone B, Laangfur a LuxExpo, schwéier Waardungs a Verbesserungsarbechten op dem Pont Grande-duchesse Charlotte bekannt als "Roud Bréck", dem Rondpoint Serra, ...).

o ***Wéi vill Suen huet de Staat fir de Kaf/d'Enteegung vun dësen Terrainen bezuelt?***

De Fonds Kierchbiërg huet d'Terrainen kaaft, weder d'Stad nach de Staat si betraff fir méiglech Acquisitiounen oder Expropriatiounen.

Ad. 3) *Wéi héich huet de Fonds Kirchberg d'Baukäschte vum Projet ugesat? Wat ass hei den duerchschnëttleche Baukäschtepräis (Quadratmeterpräis Konstruktioon)?*

De Fonds ass net de Bauhär vum Projet. Hien kennt also net d'Konstruktionskäschte vum Projet a senger aktueller Entwécklungsphase (Ausféierungsphase).

De Fonds huet de Projet no enger Entscheedung vu sengem Verwaltungsrot am Dezember 2022 verkaf, dat souwuel a konzeptioneller wéi och a Promotiounshinsicht den Ofschluss vun enger Entwécklung a Concours Prozedur duerstellt.

Decisioun vum Verkaf gouf duerch en Notairesakt vum Juni 2023 materialiséiert.

Am Kader vun der Entwécklung a Concours Prozedur huet de Fonds d'Konstruktionskäschte an och all aner Parameter vum Projet ageschat a kontrolléiert.

Dës Schätzung a Kontroll goufe mat der Ënnerstëtzung vun enger externer Expertise duerchgefouert.

An dësem Kontext, am Dezember 2022, op Basis vum Projet an der Phase vun der Baugeneemegung, waren d'Gesamtbaukäschte (ausser Finanzéierungskäschten, asw.), déi vum Fonds fir de Projet geschat goufe bei ongeféier 93 Milliounen Euro. Dës Präis entsprécht dem hallefjährechen Statec Baukäschtenindex vum Oktober 2022. Dës geschätzte Baukäschten enthalen fir dee Projet de Bau vun 32.000 m² SPB (surface de plancher brut), respektiv 19.000 m² SC an 82 Banneparkplazen.

Et gëtt betount, datt och mat esou engem Präis, deen duerchaus an de normalen Standarden ass, dës Projet Kiem2050, vu ganz héijer Qualitéit, dee Léisungen ëmsetzt, déi aktuell innovativ sinn, awer néideg si fir muer fir den nohaltege Bau vu grouse Wunnengen ze erméiglechen. E besteet deemno aus enger Holz-Stol-Struktur, gro Waasser gëtt behandelt a weiderbenutzt, d'Konstruktioon kann ofgebaut ginn, d'Technike sinn an engem flexibelen an adaptéierbare Modus integréiert, Zesummeliewe gëtt duerch gemeinsame Raim ëmgesat, mobilité douce gefuerdert an erliichtert duerch d'Bereetstellung vu ville Vëlosplazen, asw.



D'Qualitéit vun dësem Projet gëtt och vum Fonds iwwerwaacht, net nëmmen iwwer de vertragleche Kader, deen opgestallt gouf, awer och andeems de Projetmanagement zanter dem Ufank vum Projet präsent ass.

Fir ofzeschléissen, wéilt ech gären ënnersträichen, datt dësen Projet en equilibréierte Projet tëscht sengen Acteuren ass, dës Strukture mussen hir Ausgaben assuréieren, an déi, ouni finanziell Interventioun vum Staat, also ouni Belaaschtung fir de Steuerzueler, qualitativ nohalteg Wunnengen entwéckelen, déi Zesummeliewe fuerderen, zu engem méi niddrege Präis wéi dee vum Marché, an enger besonnesch schwierereger Zäit fir de betraffene Secteur.

Lëtzebuerg, den 9. August 2024.

D'Ministesch fir Mobilitéit an ëffentlech Aarbechten

(s.) Yuriko Backes