



20  
19

Rapport annuel



BIBLIOTHEQUE

WILSON



# Table des matières Table of contents

Crédits Copyrights

Rédaction Editing  
Martine Hemmer

Traduction Translation  
Vivian Craig

Design graphique Graphic design  
Vidale-Gloesener

Adaptation et mise en pages Layout  
Mik Muhlen

Impression Print  
Imprimerie Centrale

Photos et documents graphiques  
Photos and graphic documents  
Fonds Kirchberg, Marc Theis, Roger Wagner,  
Global View/Simon Schmitt, William McDonough  
& Partners, Human Made, Wity & Wity /  
SearArch, BalliniPitt architectes urbanistes/  
McDonough Innovation/Temperaturas Extremas,  
SteinmetzDemeyer architectes/LEVS, Alain  
Guez, Fabeck architectes, KSP – Jürgen Engel  
Architekten, Xardel Démolition, Mecanoo, M3  
Architectes, Wilmotte & Associés, Marc Mimram  
Ingénierie/Marc Mimram Architecture & Associés/  
Fabeck architectes, SteinmetzDemeyer, Gehl,  
Patrick Galbats, Paulo Lobo, Schemel & Wirtz  
architectes, M3 Architectes.

Couverture Cover  
Fonds Kirchberg

<b>1. Avant-propos</b>		<b>1. Foreword</b>	
du ministre	4	of the minister	4
de la présidente	8	of the president	8
<b>2. L'organigramme du Fonds</b>	<b>12</b>	<b>2. Organogram of the Fund</b>	<b>12</b>
<b>3. Le Fonds : présentation générale</b>	<b>18</b>	<b>3. The Fund: general description</b>	<b>18</b>
<b>4. ACTUALITÉS</b>	<b>22</b>	<b>4. NEWS</b>	<b>22</b>
<b>4.1 Habiter au Kirchberg</b>	<b>26</b>	<b>4.1 Living on Kirchberg</b>	<b>26</b>
- Une politique du logement à coût abordable		- A policy of affordable housing	
- Projets d'habitation en cours		- Current residential projects	
<b>4.2 Repenser la ville ensemble</b>	<b>36</b>	<b>4.2 Rethinking the city, together</b>	<b>36</b>
- Une approche circulaire inspirée du « Cradle to Cradle »		- A circular strategy inspired by "Cradle to Cradle"	
- Expérimentation sur trois sites		- Trials on three sites	
<b>4.3 Les quartiers du futur</b>	<b>54</b>	<b>4.3 Future districts</b>	<b>54</b>
- Kuebebiert		- Kuebebiert	
- Laangfur		- Laangfur	
- Grünewald Ouest		- West Grünewald	
<b>4.4 Travailler et étudier</b>	<b>64</b>	<b>4.4 Working and Studying</b>	<b>64</b>
- Les institutions européennes		- The European Institutions	
- Infinity et le complexe hôtelier Fort Niedergrünewald		- Infinity and the Fort Niedergrünewald hotel complex	
- Le nouveau siège mondial ArcelorMittal		- New world headquarters for ArcelorMittal	
- La Bibliothèque Nationale		- The new National Library	
- Campus universitaire		- University Campus	
- Lycée Michel Lucius		- Lycée Michel Lucius	
- Ecole Waldorf		- Waldorf School	
<b>4.5 Mobilité</b>	<b>94</b>	<b>4.5 Mobility</b>	<b>94</b>
- Le pôle d'échanges rond-point Serra		- Serra roundabout exchange hub	
- Concepts de mobilité pour les nouveaux quartiers		- Transport plans for the new districts	
<b>4.6 Les espaces publics</b>	<b>108</b>	<b>4.6 Public Spaces</b>	<b>108</b>
- La place de l'Europe		- Place de l'Europe	
- Transformation de la rue Erasme		- Changes to Rue Erasme	
- Réaménagement du côté sud de l'avenue John F. Kennedy		- Réaménagement du côté sud de l'avenue John F. Kennedy	
<b>4.7 L'écologie dans le milieu urbain</b>	<b>122</b>	<b>4.7 Ecology in the urban environment</b>	<b>122</b>
<b>4.8 La vie de quartier : une population qui participe</b>	<b>126</b>	<b>4.8 District Life: a participative population</b>	<b>126</b>
- La Quartier Stue		- The "Quartier Stue"	
- Les jardins communautaires		- Community gardens	
<b>4.9 Relations publiques et animations</b>	<b>130</b>	<b>4.9 Public relations and activities</b>	<b>130</b>
- L'art dans l'espace public		- Art in public space	
- Visites guidées		- Guided tours	
- Mission photographique		- Photographic assignment	
- Yumm Festival Kirchberg		- Yumm Festival Kirchberg	
- Fête de la musique		- Music festival	
<b>5. HISTOIRE</b>	<b>136</b>	<b>5. HISTORY</b>	<b>136</b>
<b>5.1 L'installation des Institutions Européennes</b>	<b>140</b>	<b>5.1 Establishment of the European Institutions</b>	<b>140</b>
<b>5.2 Le quartier des banques</b>	<b>144</b>	<b>5.2 The banking district</b>	<b>144</b>
<b>5.3 L'urbanisme révisé</b>	<b>146</b>	<b>5.3 The revised urbanism</b>	<b>146</b>
<b>5.4 Les ensembles de bureaux</b>	<b>148</b>	<b>5.4 Office blocks</b>	<b>148</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>152</b>	<b>APPENDICES</b>	<b>152</b>
<b>COMPTABILITÉ</b>	<b>160</b>	<b>ACCOUNTING</b>	<b>160</b>



## Avant-propos du ministre Foreword of the minister

Le Plateau de Kirchberg est en transition vers un quartier répondant aux besoins diversifiés d'une société en mutation. Les séquelles d'un urbanisme fonctionnaliste aujourd'hui largement mis en cause sont encore visibles. Mais elles sont atténuées par de nouveaux développements, même dans les parties où les espaces de bureaux dominant encore.

C'est ainsi que le projet mixte Infinity, dont la galerie commerciale et le bâtiment de bureaux ont été inaugurés en 2019, propose enfin une œuvre qui faisait cruellement défaut à cet endroit et donne maintenant un visage plus urbain à l'entrée du Plateau. En tant qu'occupant de la Tour Alcide de Gasperi – communément appelé "Héichhaus", bien que sa hauteur ait bien été dépassée par celle de ses voisins – je me réjouis tout particulièrement de l'arrivée imminente des résidents qui emménageront dans les appartements de la tour du site Infinity. Habiter, travailler, faire ses courses, pratiquer du sport ou bien se faire le plaisir d'une sortie au restaurant, bref, profiter pleinement des avantages de la vie urbaine, ceci est dorénavant possible en plein cœur de ce lieu emblématique de la capitale.

En plus, le Kirchberg peut aujourd'hui se targuer de l'implantation d'une troisième institution culturelle d'importance nationale après la Philharmonie et le MUDAM, à savoir la Bibliothèque Nationale du Luxembourg. Elle attire une foule plus bigarrée dans le Quartier du Kiem connu pour ses nombreux instituts financiers et, du fait de sa desserte par le tram, est devenue une nouvelle centralité urbaine.

Ces exemples illustrent que le point de départ de toute réflexion sur la ville de demain doit être l'utilisateur. Il est important de rechercher l'équilibre entre densité et qualité de vie. La publication en 2019 du rapport de l'étude menée par le bureau danois Gehl et les recommandations pour un développement plus holistique de l'ensemble du Plateau ont donné naissance à une véritable philosophie de penser et de repenser l'urbanisme du Kirchberg. Grâce au pragmatisme des mesures suggérées, bon nombre de réaménagements de l'espace public existants pourront être amorcés sans tarder, notamment tout au long du côté sud de l'avenue Kennedy et sur la rue Erasme. Ils permettront aux usagers de s'approprier pleinement « leur » quartier et rendront les déplacements à pied et à vélo agréables et sûrs, encourageant une mobilité douce pour réduire l'impact de la voiture.

Une chance particulière mais aussi un grand défi résident dans les quelque 33 hectares de réserves foncières du Fonds dans la partie du Kirchberg appelée Kuebebiërg. Le Fonds vient de lancer la consultation rémunérée pour un

The Kirchberg Plateau is in a transition towards becoming a city district fulfilling the wide-ranging needs of an evolving society. The consequences of functionalist urban development, largely questioned today, can still be seen. However, they are tempered by new developments, even in areas where office buildings still dominate.

This is how the Infinity mixed-use project is finally providing options which were cruelly lacking in this area. Its commercial mall and office block were inaugurated in 2019, giving the entry to the Plateau a more urban image. As an occupant of the Tour Alcide de Gasperi – commonly called "Héichhaus", despite its height having been well and truly surpassed by that of its neighbours – I particularly welcome the imminent arrival of the residents who will move into the apartments of the Infinity site tower. To live, work, shop, exercise, treat oneself to a restaurant visit – in fact, to enjoy the advantages of urban life to the full, is now possible right in the heart of this iconic part of the capital.

In addition, Kirchberg can now pride itself in the establishment of a third nationally important cultural institution after the Philharmonie and the MUDAM, namely the Bibliothèque Nationale de Luxembourg. Attracting a more vibrant mix of patrons than the Kiem District, known for its many financial institutions, and being well served by the tram, it has become a new urban central point.

These examples illustrate that the starting point for any debate on the city of tomorrow must be the user. It is important to find the balance between urban density and quality of life. The 2019 publication of the report of the study by the Danish bureau Gehl, and the recommendations for a more holistic development on the Plateau, have generated a veritable philosophy of thinking and rethinking of the urban development on Kirchberg. As a result of the pragmatism of the measures suggested, many of the improvements to the existing public space can be initiated without delay, particularly all along the south side of Avenue Kennedy and on the Rue Erasme. The changes will enable users to assume ownership of "their" district fully and will make pedestrian or bicycle travel safe and enjoyable, encouraging low impact mobility and thus reducing the impact of the car.

One opportunity in particular, but also a considerable challenge, lies in the Fund's 33 hectare land reserve in the part of the Kirchberg called Kuebebiërg. The Fund has just launched a paid consultation for a global development plan based on the principles of the circular economy. The Ministry of Mobility and Public Works is

schéma d'aménagement global basé sur les principes de l'économie circulaire. Ensemble avec Luxtram, le Ministère de la Mobilité et des Travaux publics œuvre parallèlement pour une deuxième ligne de tram au Kirchberg qui desservira les nouveaux lotissements au nord.

En tant qu'établissement public, le Fonds se doit de transmettre un héritage positif aux futures générations et d'inciter des projets responsables d'un point de vue social et écologique, en posant les jalons de quartiers vraiment résilients.

Cette responsabilité implique aussi de garantir l'accès à des logements abordables. En appliquant le droit d'emphytéose et en imposant des prix de vente plafonnés aux promoteurs, le Fonds veille à endiguer la spéculation immobilière. Sa priorité est de renforcer le logement à coût modéré, accessible à tous.

Finalement, je salue l'intégration de modèles collaboratifs dans la conception de ces nouvelles zones. Face à la complexité de l'aménagement du territoire dans un contexte de forte croissance économique attirant de plus en plus de salariés et d'habitants au Luxembourg, ouvrir le processus de création aux talents les plus divers peut apporter des solutions surprenantes, ingénieuses et durables pour l'avenir de nos villes.

#### **François Bausch**

Ministre de la Mobilité et des Travaux publics

acting in tandem with Luxtram to establish a second Kirchberg tramline to serve the new subdivisions to the north.

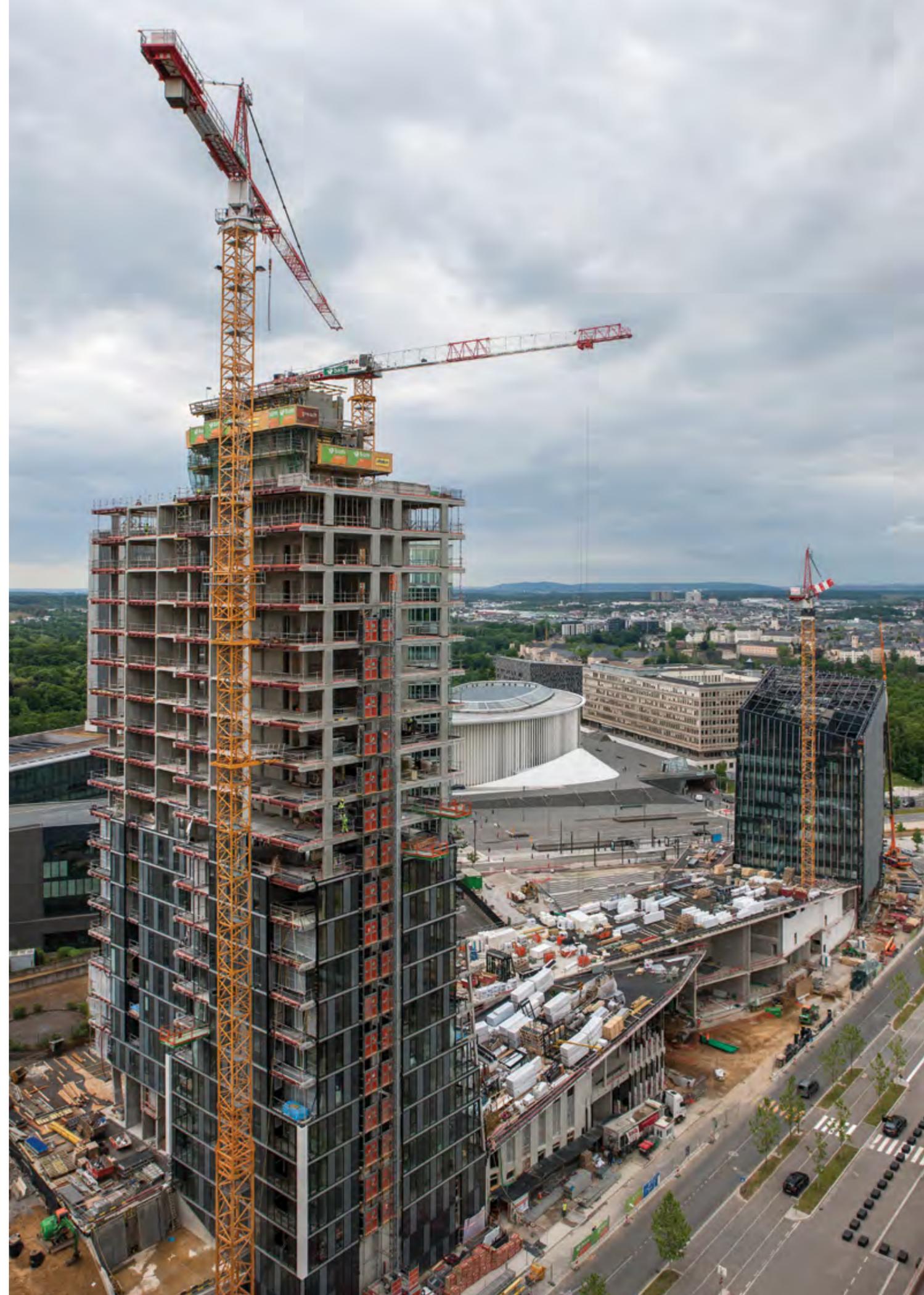
As a public organisation, the Fund must leave a positive legacy for future generations and stimulate socially and ecologically responsible projects by laying the foundations of truly resilient districts.

This responsibility also involves guaranteeing access to affordable housing. In applying the right of emphyteusis and imposing price ceilings on sales by developers, the Fund is curbing real estate speculation. Its priority is to consolidate the supply of moderately-priced housing within the reach of all.

Finally, I welcome the integration of collaborative models in designing these new zones. Faced with the complexity of the development of the area in a context of strong economic growth which attracts increasing numbers of salaried employees and residents to Luxembourg, opening the creative process to highly diverse talents can bring surprising, ingenious and sustainable results for the future of our cities

#### **François Bausch**

Minister of Mobility and Public Works





## Avant-propos de la présidente Foreword of the president

Si l'actualité 2019 se passait encore essentiellement dans la partie du Plateau de Kirchberg où les institutions européennes prirent leur essor, le regard des planificateurs était déjà tourné davantage vers d'autres territoires à développer : le côté Sud de l'avenue Kennedy, l'extension du Quartier Grünewald et le futur Quartier Kuebebiert, pièce maitresse du futur éco-urbanisme.

C'est la question du logement qui préoccupe le plus. Si l'on inclut le site Laangfur – à cheval sur le périmètre du Fonds – le nouveau développement au nord du plateau totalisera à terme plus de 12 000 logements. Proposer un maximum de logements abordables et de qualité est l'objectif principal pour les années à venir.

Derrière les études en cours se profilent déjà de nouveaux horizons : Le Fonds Kirchberg réinvente le modèle de la ville européenne classique dont les caractéristiques sont la densité du tissu urbain, le bâti en front de rue et les places publics où se joue la vie sociale et commerciale.

Fabriquer la ville aux 21<sup>ème</sup> siècle signifie entre autre élaborer des concepts architecturaux susceptibles de favoriser la cohésion sociale. Des espaces mutualisés (jardins communautaires, salles polyvalentes, ateliers partagés, coworking etc. ) sont prévus dans les trois projets pilotes élaborés selon les principes du « cradle to cradle » (C2C). A long terme, une multitude de concepts alternatifs ( logement intergénérationnel ou communautaire) et de nouveaux types de promotion comme l'habitat groupé coexisteront avec des modes plus traditionnels.

La ville durable peut s'adapter aux besoins évolutifs de ses usagers par ses constructions flexibles et adaptables. Les emplacements de voitures sont découplés des logements et offerts comme un service à part. Ceci dans le but d'une gestion plus rationnelle des stationnements à l'échelle du Plateau. Le fait de regrouper les parkings à seulement quelques endroits des quartiers n'aura pas seulement l'avantage de désengorger les rues des voitures stationnées mais aussi – lorsque ces « mobility hubs » dotés en plus d'une offre alternative comme des voitures et des vélos électriques à louer, remplacent les parkings individuels dans les bâtiments – d'inviter les usagers à une courte marche pendant laquelle ils rencontrent tout naturellement leurs voisins.

En ce qui concerne le « Kuebebiert », le Fonds aspire à en faire un quartier autonome en matière de production de l'énergie. Autre ressource précieuse, l'eau est récupérée et réutilisée un maximum sur site propre. Son

Although current events in 2019 played out essentially in the part of the Plateau which is the heartland of the European Institutions, planners had already turned their focus towards other areas to develop: the south side of Avenue Kennedy, the extension of the Grünewald District and the future Kuebebiert District, showpiece of future eco-urbanisme.

Housing is the most preoccupying question. Including the Laangfur site, straddling the perimeter of Fund land, there will eventually be 12 000 homes in the new development at the north of the plateau. The main aim in the next few years is to provide a maximum number of affordable, good quality homes.

Behind the ongoing studies, new horizons are already taking shape: the Kirchberg Fund is reinventing the model of the classic European city with its dense urban fabric, building to the street edge and public squares where social and commercial life is played out.

City building in the 21<sup>st</sup> century means, amongst other things, developing architectural concepts likely to advance social cohesion. Shared spaces (communal gardens, multi-purpose halls, shared workshops, coworking etc) are incorporated in the planning for the three pilot projects designed along "cradle to cradle" (C2C) principles. In the long term, a multitude of alternative ideas (intergenerational or communal housing) and new types of innovations like community living will coexist with more traditional models.

The sustainable city can adapt to the evolving needs of its users through flexible, adaptable buildings. Car parking spaces will be uncoupled from housing and offered as a separate service. The aim is to rationalise parking management over the entire Plateau. Regrouping parking spaces to only a few areas in the districts will not only have the advantage of freeing the streets of parked cars and replacing individual parking spaces in buildings, but these "transport hubs" will also include alternative options such as electric bikes and cars for hire, and so will they invite the users to walk a short distance, during which they will, quite naturally, meet their neighbours.

Regarding the "Kuebebiert", the Fund hopes to make this district autonomous in energy production. Another precious resource, water, will be recuperated and reused as much as possible within the site itself. Its permeation within the built up areas as well as open retention areas integrated into the development of exterior green spaces will create a pleasant atmosphere and microclimate, of particular importance in the fight against global warming.

infiltration au sein des îlots ainsi que des rétentions ouvertes intégrées dans l'aménagement des espaces extérieurs verts créent une atmosphère et un microclimat agréables, particulièrement importants pour lutter contre le réchauffement climatique.

Malgré une densité accrue, la biodiversité est une composante essentielle de toutes les stratégies urbanistiques pour le développement du Kirchberg. Il s'agit de créer des niches, dans les parcs, les jardins, le long des rues et même dans les façades pour que la faune et la flore puissent s'épanouir. Des réflexions sont actuellement menées afin d'installer une ferme urbaine au Kuebebiërg. Elle pourra intégrer différents services pour le quartier : entretien écologique des espaces verts, production locale et vente directe de fruits et légumes, programmation pédagogique et offre de récréation dans un environnement vert.

A long terme, le Plateau de Kirchberg comptera plus de 25 000 habitants. La tâche qui va de pair avec ce chiffre inspire du respect. Par contre, en adaptant les paradigmes de l'urbanisme aux exigences du monde d'aujourd'hui, il est possible de faire en sorte que chacun puisse se sentir chez lui en milieu urbain.

À travers notre rapport 2019, je vous invite à découvrir l'activité du Fonds et à prendre connaissance des projets actuellement en cours au Plateau de Kirchberg.

**Félicie Weycker**

Présidente du Conseil d'Administration

Despite increased building density, biodiversity is an essential component of all urban planning for the development of Kirchberg. It is a matter of creating niches in the parks, the gardens, along the streets and even within the façades so that flora and fauna can thrive. Discussions are presently being held for the setting up of an urban farm in Kuebebiërg. It will be able to integrate different services for the district: ecological maintenance of the green spaces, local production and direct sales of fruit and vegetables, educational programmes and recreational options in a green environment.

In the long term, the Kirchberg Plateau will have over 25 000 residents. The endeavour which comes with this figure inspires respect. By contrast, in adapting the urban paradigms to the demands of today's world, it is possible to ensure that everyone can feel at home in an urban setting.

Through our 2019 report, I invite you to discover the work of the Fund and to learn about current projects on the Kirchberg Plateau.

**Félicie Weycker**

President of the Board of Directors





2

Organigramme du Fonds  
Organogram of the Fund

Conformément à la loi organique du Fonds, le Conseil d'Administration opère sous l'autorité et la responsabilité politique du ministre de la Mobilité et des Travaux publics.

In accordance with the constitution of the Kirchberg Fund, the Board of Directors operates under the jurisdiction and political responsibility of the Minister of Mobility and Public Works.

Les organes du Fonds suite au vote de la loi du 6 décembre 2019 modifiant la loi du 7 août 1961 portant création d'un Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg sont les suivants :

As set out in the Act of 6 December 2019 amending the Act of 7 August 1961, which brought into being a Fund for the Urbanisation and Development of the Kirchberg Plateau, the constituent bodies of the Fund are structured as follows:

#### Le Conseil d'administration du Fonds Board of Directors of the Fund (BoD)

##### Présidence Chair

Félicie WEYCKER,  
Président, Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère de la Mobilité et des Travaux publics

##### Membres du Conseil d'administration Members of the Board of Directors

Lynn BLAISE,  
Attachée au Ministère de la Mobilité et des Travaux publics

Mike MATTHIAS, Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère du Logement

Roland FOX,  
Directeur de l'Administration des ponts et chaussées

Marie-Josée VIDAL,  
Conseiller de Gouvernement 1<sup>ère</sup> classe au Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire

Sonja GENGLER, Architecte-Directeur de la Direction de l'architecte de la Ville de Luxembourg

Tom WEISGERBER, Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère de la Mobilité et des Travaux publics

Jean-Luc KAMPHAUS, Conseiller de Direction 1<sup>ère</sup> classe au Ministère des Finances

Jean LEYDER, Directeur de l'Administration des bâtiments publics

##### Secrétariat Secretariat

Christian REDING,  
Secrétaire général

**Le Bureau du Fonds Executive Bureau**

Félicie WEYCKER,  
Président du Conseil d'Administration

Roland FOX,  
Membre du Bureau

Jean LEYDER,  
Membre du Bureau

Tom WEISGERBER,  
Membre du Bureau

Christian REDING,  
Secrétaire général

Alexandre IANNELLI,  
Comptable

Charles PAQUAY,  
Juriste

**Administration générale General Management**

Service administratif Management

Christian REDING,  
Secrétaire général

Service financier Financial department

Alexandre IANNELLI,  
Comptable

Service juridique Law department

Charles PAQUAY,  
Juriste

Archives et documentation Archives and documentation

Carole AZEVEDO,  
Gestionnaire des archives

Relations extérieures External relations

Martine HEMMER,  
Responsable Communication

Katrijn VAN DAMME,  
Gestionnaire de quartier

Secrétariat Secretariat

Olga MENDES,  
Assistante administrative

Katia OLIVEIRA,  
Assistante administrative

Diane RESCH,  
Employée de bureau

**Administration technique Technical management**

Conception et planification Design and planning

Véronique BOUS,  
Architecte

Van DANG,  
Dessinateur

Morgane FEISTHAUER,  
Ingénieure

Miguel FERNANDES,  
Architecte

Domenico GALLO,  
Ingénieur

Monika MALIKOVA,  
Architecte-paysagiste

Lucinda MARQUES,  
Architecte

Matthias PINTER,  
Architecte

Fabienne WAGNER,  
Architecte

Réalisation Implementation

Edouard FRITZ,  
Ingénieur, bureau ARCOOP

Claude SCHMIT,  
Ingénieur, bureau ARCOOP

Gestion des immeubles du Fonds  
Management of Fund buildings

Jean-Frédéric NIZET,  
Ingénieur industriel

Surveillance des ouvrages d'art  
Monitoring of structures

Frédéric DE OLIVEIRA,  
Chargé d'études-chef de division des ouvrages d'art  
auprès de l'Administration des ponts & chaussées

Gilberto FERNANDES,  
Chargé d'études auprès de la division des ouvrages  
d'art auprès de l'Administration des ponts & chaussées

Eclairage public  
Lighting in public areas

Raymond SEBURGER,  
Chargé de gestion dirigeant du service électro-mécanique  
auprès de l'Administration des ponts & chaussées

Jean DIEDERICH  
Chargé de gestion auprès du service électro-mécanique  
de l'Administration des ponts & chaussées

Suivi arboretum  
In charge of the arboretum

Thierry HELMINGER,  
Biologiste, Musée National d'Histoire Naturelle

---

Service entretien Maintenance

Philippe KNAFF,  
Chargé d'études, préposé du service régional de  
Luxembourg auprès de l'Administration des  
ponts & chaussées

Andreas THEIS,  
Pépinieriste paysagiste

Laurent ALLARD,  
Ouvrier

Sébastien BRUCHER,  
Ouvrier

Pol ENSCH,  
Ouvrier

Laurent KLEIN,  
Ouvrier

Jason LOPES SANTOS,  
Ouvrier

Claude NIEDERWEIS,  
Ouvrier

Marc SCHILTZ,  
Ouvrier

Marcel THOMA,  
Ouvrier

Thierry WEISS,  
Ouvrier





## Le Fonds : présentation générale The Fund: general description

### Fonctionnement

Le Fonds a été créé par la loi du 7 août 1961 relative à la création d'un Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg, telle que modifiée à plusieurs reprises (ci-après, la loi de 1961).

Le Fonds est sous la tutelle du ministre ayant les Travaux publics dans ses attributions, est administré par un Conseil d'administration (CA) composé de neuf membres, nommés par le Grand-Duc sur proposition du Gouvernement en conseil, et est géré au quotidien par un Directeur et un Bureau, composé du Directeur et de quatre membres du CA.

Le Fonds supporte seul les dépenses relatives à son fonctionnement et à ses investissements et dispose pour ce faire du produit de ses opérations immobilières (cession, concession de droits réels, location).

Le Fonds tient une comptabilité commerciale et il est soumis au contrôle de la Cour des comptes.

### Missions

Le Fonds s'est vu attribuer par la loi de 1961 plusieurs missions, qualifiées d'intérêt public, dont trois subsistent aujourd'hui, à savoir le Pont Grande-Duchesse Charlotte, l'urbanisation et l'aménagement du Plateau de Kirchberg et la voirie (et ses accessoires) sur le Plateau de Kirchberg.

Le Fonds a donc eu pour mission la construction du Pont Grande-Duchesse Charlotte. Cette mission persiste pour les travaux d'entretien lourd et/ou d'amélioration du pont (par exemple la remise en peinture ou l'élargissement pour le passage du tram).

Le Fonds est ensuite responsable de l'urbanisation et de l'aménagement du Plateau de Kirchberg. C'est sa mission principale. Cela implique la complète mise en œuvre du Plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg, le cas échéant modifié en bonne concertation avec la Ville, et le développement de l'ensemble du potentiel des terrains sur le Plateau de Kirchberg, de la manière jugée la plus opportune.

Actuellement, la volonté politique prévoit de donner la priorité à la création de logements, et plus précisément à la création de logement abordable (commercialisé à un prix inférieur à celui du marché).

C'est dans le cadre de cette urbanisation et cet aménagement que la dernière mission du Fonds, à savoir la réalisation de la voirie, se réalise. La voirie est en effet un préalable nécessaire à l'urbanisation de terrains.

### Operation

The Fund was set up following the Act of the 7th of August 1961 for the establishment of a Fund for the Urbanisation and Development of the Kirchberg Plateau, later amended on several occasions (see hereafter, the Act of 1961).

Under the supervision of the Minister of Public Works, the Fund is administered by a board of directors consisting of nine members appointed by the Grand-Duke, on a proposal by the Government in Cabinet. It is managed on a daily basis by a director and an executive bureau which consists of the director and four members of the board.

The Fund, alone, bears the costs of all expenditure relative to its operation and its investments. To this end, it has access to the proceeds of its real estate activities (sales, granting of leasehold, rents).

The Fund uses commercial accounting and is subject to scrutiny by the Court of Auditors.

### Assignments

Under the 1961 act, several tasks classified as being of public interest were assigned to the Fund. Three still remain today: the Pont Grande-Duchesse Charlotte, urbanisation and development of the Kirchberg Plateau, and the plateau's road network (and related aspects).

Thus the Fund was assigned the task of constructing the Pont Grande-Duchesse Charlotte, and continues to be responsible for major maintenance or improvement works on the bridge such as repainting or the widening for the tram.

Next, the Fund is responsible for the urbanisation and development of the Kirchberg Plateau; its principal task. This involves full implementation of the Management Action Plan (MAP) of the City of Luxembourg, or, if required, its modification in close collaboration with the City authorities, and developing the land on the Kirchberg Plateau to its full potential in the most appropriate manner.

The present political will is to prioritise the construction of residences and, more specifically, affordable homes to be sold below market price.

Within the framework of this urbanisation and development, the Fund is fulfilling its final task – to develop the road infrastructure; an essential prerequisite for the urbanisation of the plots of land.

## Moyens

Pour ce qui est des opérations immobilières, le Fonds procède majoritairement à l'urbanisation des terrains dans le cadre de cessions de droits réels (droit de propriété, droit(s) d'emphytéose et/ou de superficie).

Ces cessions sont généralement conditionnées à la réalisation de projets dont le cadre architectural et programmatique est prédéfini par le Fonds, de manière plus ou moins précise, par des Directives, applicables au Plateau en général, à un quartier ou à un projet, sur base d'études préalables, et ce au-delà des prescriptions urbanistiques communales.

Actuellement, pour ce qui est des logements, les cessions sont réalisées par l'octroi de droits de superficie et d'emphytéose pour une durée de 99 ans. Pour ce qui est des autres fonctions (commerces, bureaux, ...), les cessions sont le plus souvent réalisées par l'octroi de droit de superficie pour des durées variables.

Toute cession doit faire l'objet d'une mise en concurrence des candidats intéressés ou d'une autorisation spéciale du Gouvernement en Conseil et, en tout état de cause, être approuvée par le Ministre de tutelle.

Dans le cadre de ses études préalables pour l'orientation de l'urbanisation et l'aménagement, pour la définition des Directives d'aménagement, de même que dans ces Directives, le Fonds met actuellement l'accent sur l'économie circulaire et la co-création ainsi que sur l'urbanisme à l'échelle humaine.

La procédure d'examen et d'approbation des projets d'autorisation de bâtir concernant des terrains sur le Plateau de Kirchberg implique d'abord une vérification par le Fonds du respect de ses Directives avant transmission à l'Administration communale de la Ville de Luxembourg.

Par ailleurs, les travaux, fournitures et services réalisés directement pour le Fonds le sont dans le cadre de la législation sur les marchés publics.

## Means

With regard to real estate operations, the Fund fulfils the task of land urbanisation principally through leasehold (ownership rights, rights of emphyteusis and/or surface area rights).

These leases are generally subject to the completion of projects whose architectural design and project specifications are set by the Fund in a more or less precise manner by directives which apply to the Plateau in general, to a district or to a single project, on the basis of preliminary studies and over and above local council urban directives.

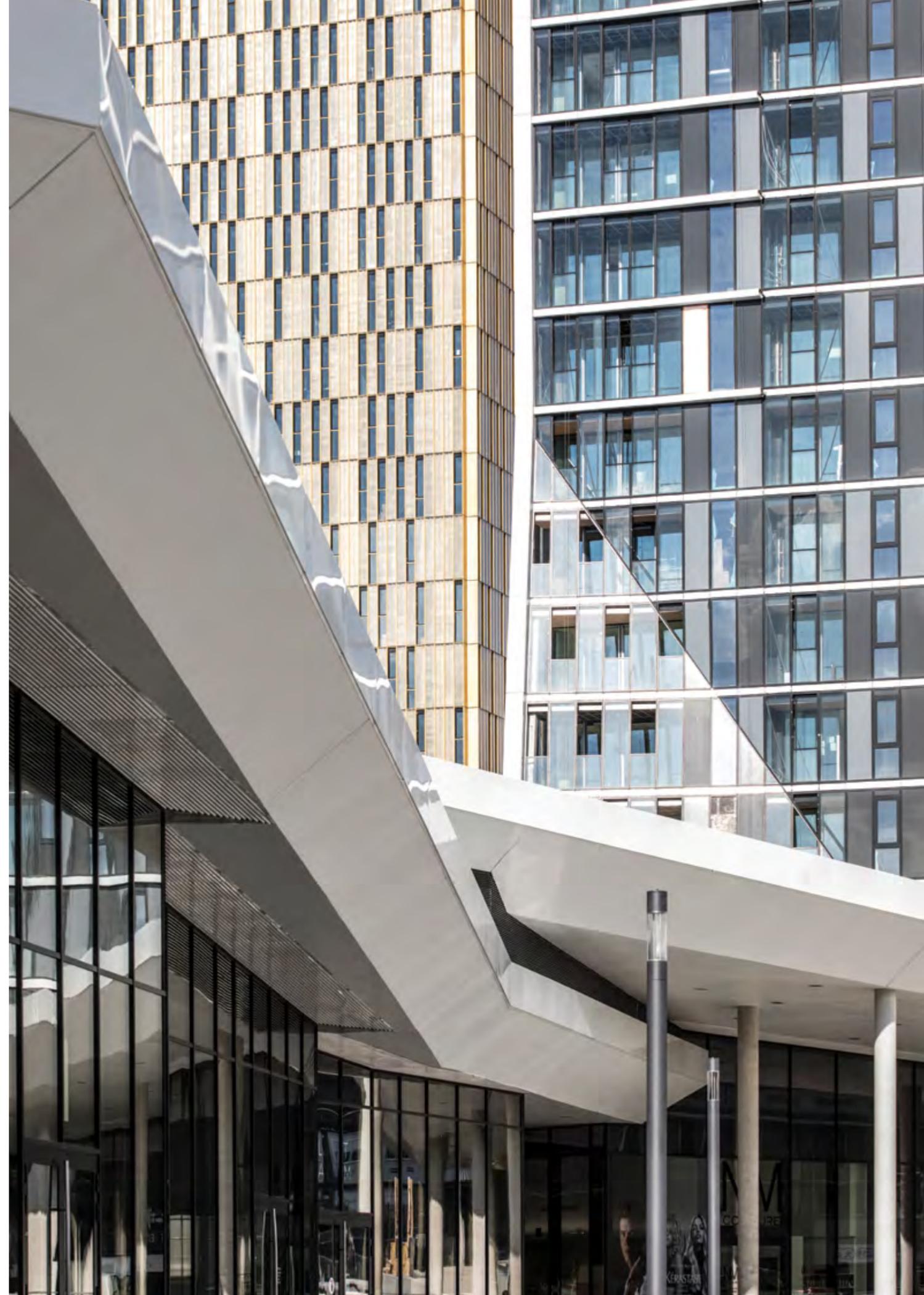
Regarding residential buildings at the present time, the leases are granted by awarding rights of surface area and emphyteusis for a period of 99 years. Regarding other uses (shops, offices, and other), the leases are more often granted by according surface area rights for varying lengths of time.

Every lease must be the subject of a competition between candidates, or of special authorisation by the Government in Cabinet and must, in every case, be approved by the supervising minister.

As part of these preliminary studies for the orientation of urbanisation and development, for the definition of the development directives, as well as within these directives, the Fund is presently placing emphasis on the circular economy and co-creation as well as urban development on a human scale.

The process of review and approval for requests for building authorisation on land on the Kirchberg Plateau first entails verification by the Fund with respect to its directives before being forwarded to the communal administration of the City of Luxembourg.

Furthermore, the work, materials, and services carried out directly for the Fund are so done within the public procurement legislation.





# ACTUALITÉS

## NEWS



## 4

Actualités  
News

- |  |  |
|--|--|
| 4.1 Habiter au Kirchberg                                 | Living on Kirchberg                          |
| 4.2 Repenser la ville ensemble                           | Rethinking the city, together                |
| 4.3 Les quartiers du futur                               | Future districts                             |
| 4.4 Travailler et étudier                                | Working and Studying                         |
| 4.5 Mobilité   | Mobility                                     |
| 4.6 Les espaces publics                                  | Public Spaces                                |
| 4.7 L'écologie dans le milieu urbain                     | Ecology in the urban environment             |
| 4.8 La vie de quartier :<br>une population qui participe | District Life:<br>a participative population |
| 4.9 Relations publiques et animations                    | Public relations and activities              |

## 4.1



### Habiter au Kirchberg Living on Kirchberg

Le plan du développement urbanistique du Kirchberg s'articule actuellement autour de deux grands axes stratégiques: la densification du bâti et la mixité des fonctions avec en priorité la construction d'habitations. L'accent est mis sur le développement de quartiers à courtes distances, où les usagers peuvent bénéficier d'équipements et de services de proximité.

Les secteurs à développer sont l'extension du quartier Kiem ; les zones Réimerwee Est et Ouest ; la zone JFK Sud longeant l'avenue John F. Kennedy ; le quartier Grünewald Ouest ; le projet mixte Grünewald au sein du quartier Grünewald déjà existant ; l'ancien site Eurocontrol ; le site Kuebeberg, qui constitue une réserve foncière de quelque 33 ha au nord du Plateau, et le site Laangfur (ensemble avec la Ville de Luxembourg) adjacent au boulevard Konrad Adenauer et dont la surface à urbaniser est d'environ 24 ha.

#### Une politique du logement à coût abordable

Le Fonds Kirchberg et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) collaborent dans le cadre des projets de logement actuellement en cours de réalisation. Les logements cédés par des promoteurs suite à une procédure d'appel à candidatures mise en place par le Fonds sont vendus à des prix au mètre carré inférieurs d'au moins 40 % par rapport au prix du marché. Les prix pratiqués pour les logements réalisés par la SNHBM et réservés aux personnes qui bénéficient des aides au logement sont inférieurs d'au moins 60 % par rapport au prix du marché.

#### Conditions de cession

Ces prix particulièrement favorables sont assortis de conditions strictes. Les logements dont la construction

The Kirchberg urban development plan is presently designed around two major strategical axes: construction densification and mixed-use with residential construction taking priority. Emphasis is placed on the development of "short distance" districts where the users can benefit from neighbourhood installations and services.

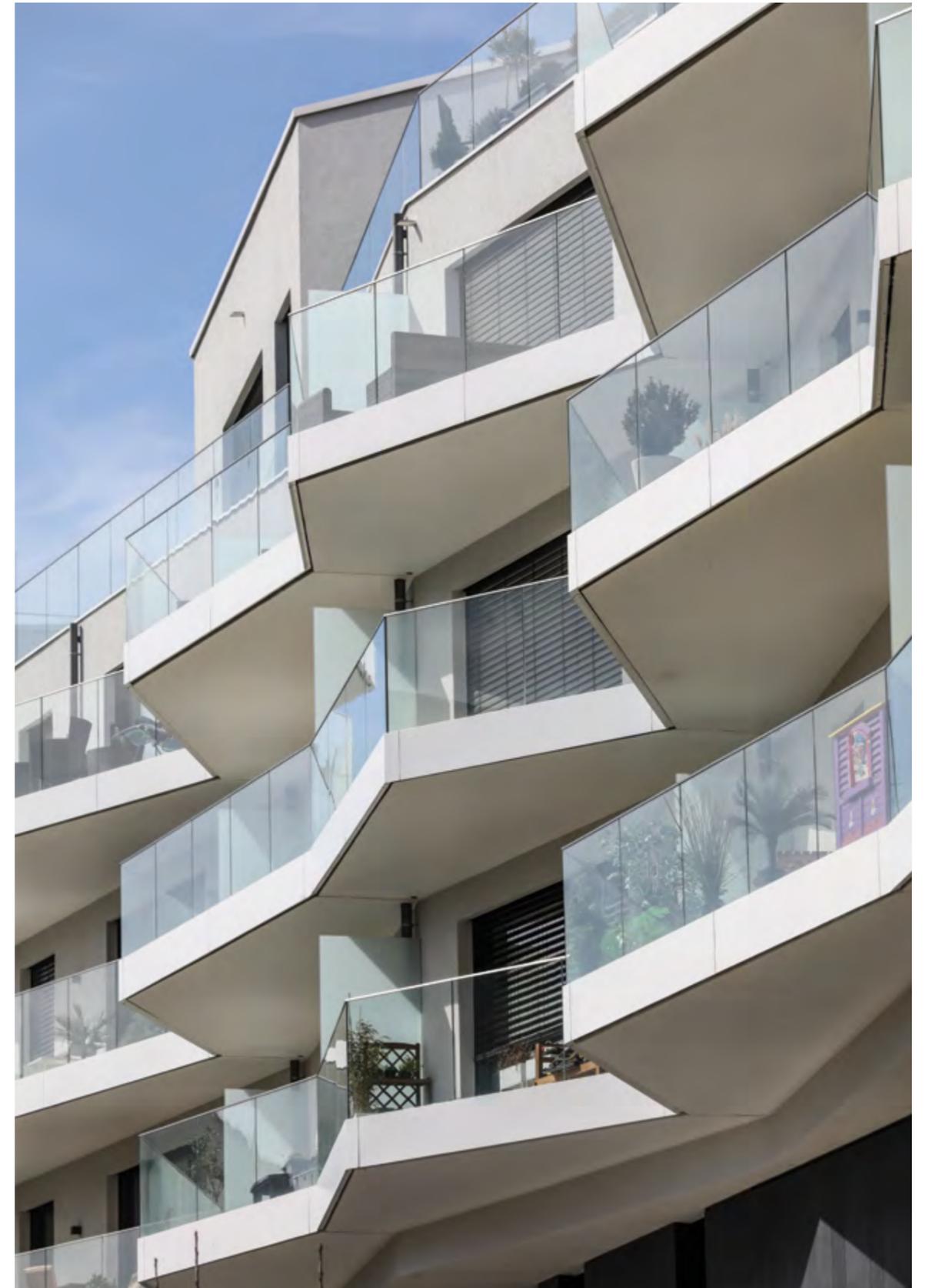
The sectors to be developed are the Kiem District extension; East and West Réimerwee zones; JFK South zone along Avenue John F. Kennedy; Grünewald West District; Grünewald mixed-use project at the heart of the existing Grünewald District; the old Eurocontrol site; the Kuebeberg site which constitutes a land reserve of around 33 ha. in the north of the Plateau, and the Laangfur site (together with the City of Luxembourg) with some 24 ha. to undergo urban development.

#### A policy of affordable housing

The Kirchberg Fund and the 'Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)' are working together on the residential projects presently under construction. The housing sold by developers, following a call for tenders set up by the Fund, is sold at a cost per square metre of at least 40% below market price. The price of housing built by the SNHBM, and reserved for people receiving housing aid, is at least 60% below the market price.

#### Conditions of sale

These particularly generous prices are bound by strict conditions. The units whose construction has



**Le Fonds propose une architecture de qualité à des prix abordables.**  
The Fund offers a high standard of architecture at affordable prices.

est initiée par le Fonds Kirchberg sont réservés à des personnes physiques privées, travaillant sur le territoire de la Ville de Luxembourg où dans les parties limitrophes des Communes de Strassen, Sandweiler, Niederanven et Hesperange. Les personnes privées retraitées habitant dans la zone définie peuvent aussi poser leur candidature. Contrairement aux projets SNHBM, le Fonds ne requiert pas de condition de revenu maximal. Les logements au Kirchberg sont cédés par bail emphytéotique. Il s'agit d'un bail de longue durée portant sur un immeuble sur lequel l'acquéreur a pleine jouissance. Il exerce tous les droits liés à la propriété de l'immeuble. Il s'engage à le mettre en valeur, mais en aucun cas à en diminuer la valeur. La durée est fixée à 99 ans et commence à partir de la date de signature de l'acte de cession du terrain entre le Fonds et le promoteur. A l'échéance du bail emphytéotique, le Fonds ou ses ayants cause se réservent la possibilité de soit proposer une prolongation du droit d'emphytéose pour une durée et à des conditions à déterminer entre parties, soit de racheter l'immeuble, en indemnisant la valeur du gros-œuvre fermé.

#### Endiguer la spéculation immobilière

En règle générale, un seul logement à coût abordable peut être acquis par une personne physique sur le Kirchberg, tous projets d'habitation à coût abordable du Fonds Kirchberg confondus. Le but de l'opération immobilière est de permettre l'acquisition d'un logement à des personnes rencontrant des difficultés sur le marché libre, étant donné les prix y pratiqués. Les appartements ne sont pas destinés à l'investissement immobilier. Le logement est à occuper de manière effective, personnelle, principale et permanente; la location, la non-occupation du logement ou la mise à disposition gracieuse ne sont pas autorisées. Le candidat à l'acquisition d'un logement, qui est propriétaire ou usufruitier d'un logement au Luxembourg ou à l'étranger doit prouver la cession du logement dont il est propriétaire endéans un délai de trois mois qui suit la remise des clés du logement acquis au Kirchberg.

Le Fonds, de même que la SNHBM disposent d'un droit de rachat en cas de cession par l'acquéreur d'un logement, d'un emplacement de stationnement ou d'une partie d'un logement (caves, etc.). Ce droit de rachat s'applique sur toute la durée du bail et à toutes les aliénations: à titre onéreux (échanges, etc.), à titre gratuit, à l'exception des donations en ligne directe ou en cas de succession. Le Fonds ou ses ayants causes sont libres d'exercer ou de ne pas exercer ce droit. En cas d'exercice du droit de rachat, une valeur de reprise par le Fonds est définie dans le cadre des conditions générales de manière à endiguer la spéculation immobilière.

been begun by the Fund are reserved for private persons working within the boundaries of the City of Luxembourg or the peripheral boroughs of Strassen, Sandweiler, Niederanven and Hesperange. Retired private persons living in the zone defined above may also apply. Contrary to the SNHBM projects, the Fund does not impose a maximum income condition. Kirchberg housing is sold by emphyteutic lease. This is the long-term lease of a building over which the purchaser has full use. He can exercise all the rights related to ownership of the building. He agrees not only to undertake improvements but not to allow it to diminish in value in any way. The term of the lease is fixed at 99 years and begins from the date of the signing of the land purchase act between the Fund and the developer. At the end of the emphyteutic lease, the Fund or its successors reserve the right to either offer an extension of the right of emphyteusis for a certain term and under conditions to be agreed by both parties, or to repurchase the building in reimbursing the value of the closed structural work.

#### Combatting housing market speculation

As a general rule, a private person may acquire only one low-cost dwelling on the Kirchberg, this encompassing all Kirchberg Fund low-cost housing projects. The aim of the housing operation is to enable people who have difficulties acquiring a property on the open market, considering the prices being demanded there, to purchase a home. Apartments are not intended as investment properties. The dwelling must be the owner's personal, principal, permanent residence. Letting, non-occupation or permitting someone else to live there free of charge, are not permitted. The applicant for the purchase of a unit, who is either the owner or usufructuary of a residence in Luxembourg or elsewhere, must prove the sale of said residence within the three months following the hand-over of keys of the residence acquired on Kirchberg.

The Fund, as well as the SNHBM, has the right of repurchase in the case of sale by the purchaser of a dwelling, a parking place or a part of a dwelling (storage cellar etc). This right of repurchase is applicable for the entire duration of the lease and for all forms of disposal: against payment (exchange, etc.), free of charge, with the exception of either a gift or an inheritance to the owner's descendants. The Fund or its successors can choose to exercise this right, or not. Should the right of repurchase be exercised, a repurchase value by the Fund is defined in accordance with the general conditions so as to block housing market speculation.



De nombreux appartements sont actuellement en construction au quartier du Kiem.  
A large number of apartments are presently under construction in the Kiem District.



Pour lutter contre les problèmes du trafic, le Fonds met l'accent sur la création de logement à proximité des lieux de travail.  
To combat traffic problems, the Fund is focusing on the construction of residential buildings close to workplaces.

La typologie du logement pouvant être acquis dépend de la composition du ménage du demandeur. Un candidat-acquéreur avec enfant(s) à charge peut prétendre à un logement de 2 chambres, 3 chambres ou 4 chambres. Un candidat-acquéreur retraité peut prétendre à un logement de 1 chambre ou 2 chambres. Un candidat-acquéreur sans enfant à charge peut prétendre à un logement de 1 chambre ou 2 chambres. Minimum 45% des logements sont réservés à des candidats-acquéreur avec enfant(s) à charge.

### Location

La SNHBM loue des logements dont le propriétaire est le Fonds et les met à disposition à des personnes intéressées selon des conditions spécifiques.

Actuellement, la SNHBM gère la mise à disposition des 10 premiers appartements destinés à la location abordable pour le compte du Fonds.

Ces logements sont mis à disposition moyennant une indemnité mensuelle d'occupation calculée sur base des revenus des occupants afin de faciliter l'accès à la location d'un logement à des personnes qui ne peuvent pas profiter d'un logement social, car leur revenu est trop élevé, mais également trop bas pour pouvoir louer ou acquérir un logement sur le marché privé.

### Projets d'habitation en cours

Les logements à réaliser à court terme se trouvent essentiellement dans les parties Kiem Ouest et Réimerwee.

#### PAP Quartier du Kiem Ouest

Le **lot 1** se situe dans la partie Sud du PAP Quartier du Kiem Ouest entre la rue Simone de Beauvoir à l'Est et le cœur d'îlot. Le projet comprend 3 immeubles situés en cœur d'îlot et 3 immeubles alignés sur la rue Simone de Beauvoir avec en tout 102 unités d'habitation (appartements et duplex). Il s'ouvre sur une partie paysagère dans la partie Ouest du cœur d'îlot destinée à accueillir un parc public. 92 logements sont destinés à être cédés par bail emphytéotique. Un appel à candidatures pour acquéreurs a été lancé en mars 2018. L'architecture a été dessinée par Temperaturas Extremas (Espagne) et Proap paysagistes (Portugal). Le Fonds a procédé à l'appel d'offre auprès des promoteurs pour la vente des terrains les obligeant à réaliser les projets donnés. Le lot 1 a été attribué à la société Baumeister Haus.

Le **lot 2**, conçu par Petitdidier Prioux architectes (France) et Erik Dhont paysagistes (Belgique) et attribué au promoteur

The type of dwelling able to be acquired depends upon the composition of the applicant's household. A prospective purchaser with dependent children can apply for a 2 bedroom, 3 bedroom or 4 bedroom apartment. A retired prospective purchaser can apply for a 1 bedroom or 2 bedroom apartment. A prospective purchaser without dependent children can apply for a 1 bedroom or 2 bedroom apartment. A minimum of 45% of the apartments are reserved for prospective purchasers with dependent children.

### Rental

The SNHBM rents housing belonging to the Fund and makes it available to interested persons under certain conditions.

The SNHBM is presently handling the availability of the first 10 apartments destined for the affordable rental market, on behalf of the Fund.

These dwellings available for a monthly rent payment calculated on the basis of the income of the occupants. This is in order to facilitate access to the rental of a home for those who are not eligible for social housing as their income is too high but, equally, too low to permit them to rent or purchase a home on the private market.

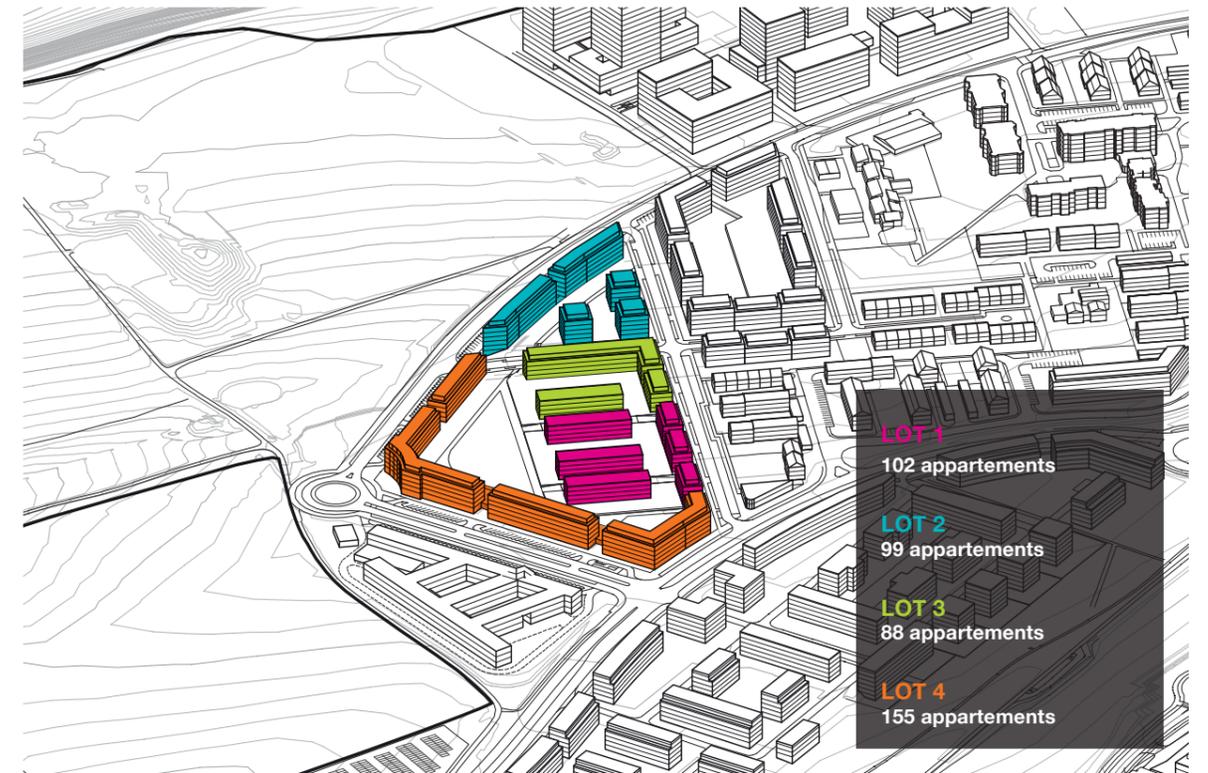
### Current residential projects

The majority of the homes being built in the short-term are in Kiem West and Réimerwee.

#### Kiem District West PAP

**Lot 1** is situated in the south part of Kiem District West PAP between Rue Simone de Beauvoir to the east and the centre of the block. The project consists of 3 buildings at the centre of the block and 3 buildings aligned along Rue Simone de Beauvoir with 102 residential units in total (apartments and duplexes). It overlooks a landscaped area in the west of the centre of the block where a public park is planned. 92 dwellings will be sold under emphyteutic lease. A call for prospective purchasers was launched in March 2018. The architecture is a Temperaturas Extremas (Spain) design with Proap landscape designers (Portugal). The Fund has launched a call for tender for developers for the sale of land with an obligation to construct the projects submitted. Lot 1 has been allocated to Baumeister Haus.

**Lot 2**, designed by Petitdidier Prioux architectes (France) and Erik Dhont landscape designers (Belgium) and allocated to the developer BPI, is in the north part of



PAP Quartier du Kiem Ouest  
Kiem District West PAP (PDP)



La remise des clefs des appartements du lot 2 du PAP Kiem Ouest a eu lieu courant 2019.  
The hand-over of keys for the Kiem West PAP Lot 2 apartments took place in 2019.

BPI, se situe dans la partie Nord du PAP entre le boulevard Pierre Frieden au Nord, la rue Simone de Beauvoir au Sud-Est et la rue Anne Beçort au Sud-Ouest. Le projet comprend cinq résidences, soit 99 logements, dont 10 appartements seront réservés à la location à coût abordable. Les habitations destinées à l'emphytéose étant vendues, elles ont été livrées aux nouveaux habitants en 2019.

Le **lot 3**, dont la remise des clefs est prévue pour le printemps 2020, est entièrement géré par la SNHBM. Il comprend 3 résidences avec au total 88 appartements. La vente des logements est clôturée.

Le projet du **lot 4** est momentanément en élaboration. Il figure parmi les projets-pilote de la nouvelle approche de conception du Fonds Kirchberg, mettant en avant les principes de l'économie circulaire et le processus de co-création.

### PAP Réimerwee Est et Ouest

Le site du Réimerwee Est d'une superficie de 40 ares et le site du Réimerwee Ouest d'une superficie de 355 ares encadrent de part et d'autre l'ensemble d'habitation Avalon, construit dans les années 1990.

**L'ensemble 1** actuellement en construction est réalisée par la SNHBM selon les projets architecturaux des bureaux AZPML (Grande-Bretagne) et Beckmann-N'Thepe et Associés (France) respectivement SteinmetzDeMeyer architectes (Luxembourg). Les 3 immeubles conçus par AZPML/ BeckmannN'Thepe et Associés comportent 72 appartements dont 39 sont destinés à la vente et 33 à la location. Les 6 immeubles signés SteinmetzDeMeyer présentent 105 appartements à la vente et 23 à location sociale.

**L'ensemble 2** avec 5 immeubles résidentiels sera mis sur le marché libre à prix plafonné selon les conditions du Fonds Kirchberg (82 appartements dont 10 % seront voués au programme de location abordable). Il a été élaboré par le bureau français TANK architectes. Le promoteur est la société Baumeister Haus.

**L'ensemble 3**, actuellement en construction par la SNHBM, sera constitué de 4 bâtiments avec un total de 94 appartements (60 vente, 34 location sociale). Le projet a été dessiné par les architectes du bureau autrichien AllesWirdGut.

**L'ensemble 4**, entièrement destiné au logement à coût abordable, est formé de deux immeubles avec un total de 54 appartements et dont le projet est signé Petitdidier Prioux Architectes (France). Comme dans tous les projets mis en vente par des promoteurs, le Fonds retient 10 % des habitations pour la location à prix abordable. Le promoteur est l'entreprise Tralux.

the PAP between Boulevard Pierre Frieden to the north, Rue Simone de Beauvoir to the south-east and Rue Anne Beçort to the south-west. The project consists of five residential blocks, 99 apartments of which 10 will be reserved for low-cost rental. The dwellings intended for emphyteusis have been sold and were delivered to the future residents in 2019.

**Lot 3**, with the hand-over of keys planned for spring 2020, is entirely managed by the SNHBM. It consists of 3 residential blocks with a total of 88 apartments. The sale of dwellings is closed.

The **Lot 4** project is presently at the planning stage. It is one of the pilot projects of the Kirchberg Fund's new design approach, showcasing the principles of the circular economy and the co-creation process.

### Réimerwee East and West PAP

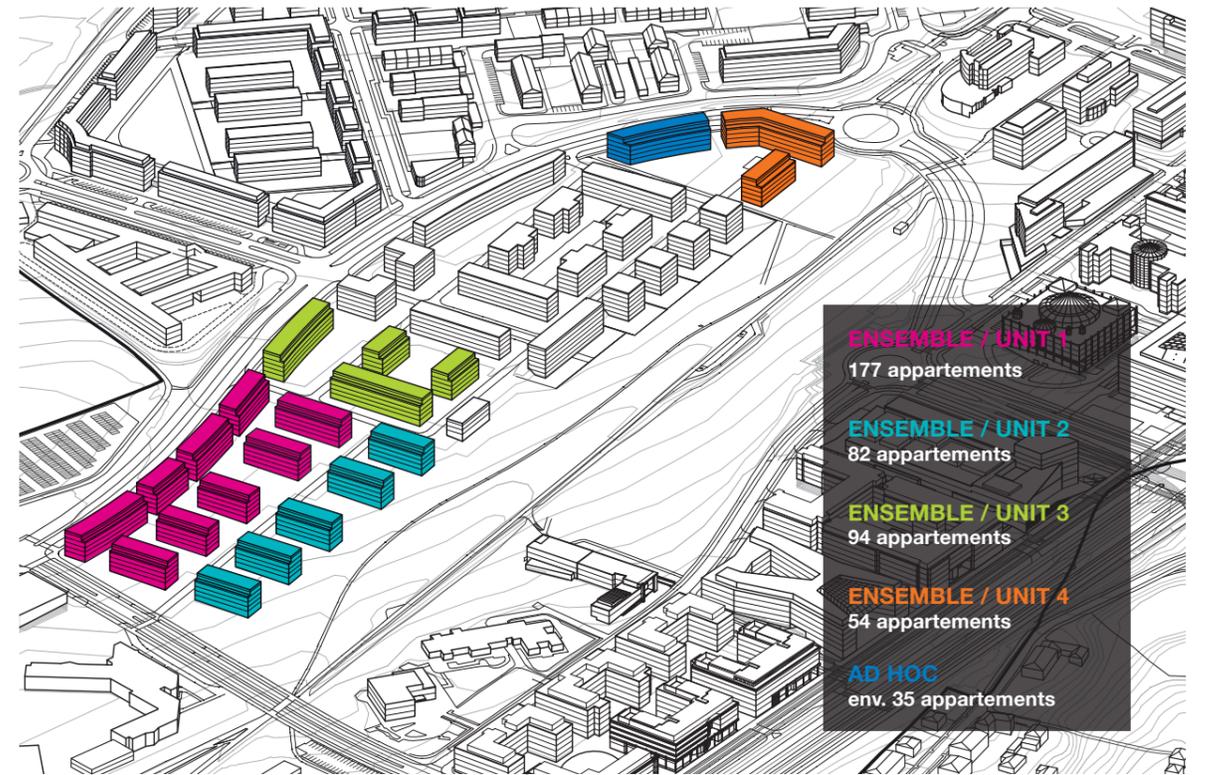
The Réimerwee East site, with a surface area of 40 ares, and the Réimerwee West site, with 355 ares, stand on either side of the whole Avalon residential area, constructed in the 1990s.

**Unit 1**, presently under construction, is being built by the SNHBM following the architectural designs of the bureaux AZPML (Great Britain) and Beckman-N'Thepe and Associates (France), and SteinmetzDeMeyer architects (Luxembourg). The 3 buildings designed by AZPML/Beckman-N'Thepe and Associates consist of 72 apartments; 39 for sale and 33 for rental. The 6 buildings by SteinmetzDeMeyer offer 105 apartments for sale and 23 for social housing rental.

**Unit 2**, with 5 residential blocks designed by the French bureau TANK architects, will be sold on the open market with a ceiling price according to the Kirchberg Fund's conditions (82 apartments, of which 10% will be promised to the low-cost rental programme). The developer is the company Baumeister Haus.

**Unit 3**, presently under construction by the SNHBM, will consist of 4 buildings with a total of 94 apartments (60 for sale, 34 social housing rental). The project is the work of the Austrian architectural bureau AllesWirdGut.

**Unit 4** is intended entirely for low-cost housing and is made up of two buildings with a total of 54 apartments. The project carries the signature of Petitdidier Prioux Architectes (France). As with all the projects presented for sale by the developers, the Fund retains 10% of the dwellings for affordable housing rental. The company Tralux is the developer.



PAP Réimerwee Est et Ouest  
Réimerwee East and West PAP (PDP)



L'ensemble 1 du projet Réimerwee Ouest est réalisé par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).  
Unit 1 of the Réimerwee West project, built by the "Société Nationale des Habitations à Bon Marché" (SNHBM).

### Adhoc Habitat participatif

Dans le même ensemble, le Fonds étudie actuellement un projet de logement coopératif avec « Adhoc habitat participatif ». Environ 35 unités d'appartements, dont plusieurs appartements spécialement conçus pour les besoins de personnes âgées, pourront être construits sur le terrain à l'angle du boulevard Konrad Adenauer et l'Allée des Poiriers. Des installations collectives et des espaces à vocation commerciale (restauration, co-working, chambres d'hôtes) en phase avec la philosophie de l'habitat groupé viendront compléter le projet qui est basé sur l'envie de vivre au sein d'une communauté solidaire. La participation des futurs colocataires dès la phase de planification permet de diminuer les dépenses. Par leur apport au capital de la coopérative, ils acquièrent le droit à un logement à prix modéré.

### 'Adhoc' participative housing

In this same group, the Fund is presently studying a housing project with "Adhoc habitat participative". Around 35 apartment units, some of which are especially designed for the needs of the elderly, could be built on land at the corner of Boulevard Konrad Adenauer and Allée des Poiriers. The communal facilities and the areas intended for commercial use (restaurants, co-working, guest rooms) in tune with the philosophy of community living, will complement the project which is based on the wish to live at the heart of a mutually supportive community. The participation of future co-tenants right from the planning phase helps to reduce costs, and their capital contribution to the cooperative entitles them to an apartment at a lower price.



Les nouveaux lotissements du PAP Réimerwee Est et Ouest se déploient le long du parc.  
Réimerwee East and West PAP (PDP) new housing developments run along the edge of the park.



Le concept architectural proposé par le groupe « Adhoc habitat participatif » (BalliniPitt architectes urbanistes) pour son projet de coopérative de logements  
The architectural concept proposed by the "Adhoc habitat participatif" group (BalliniPitt architectes urbanistes) for its cooperative living project

## 4.2



### Repenser la ville ensemble Rethinking the city, together

Face à des défis urbains croissants, le Fonds Kirchberg a mis en place une nouvelle approche de conception, la co-création. De plus en plus répandue dans l'industrie, elle définit l'innovation en tant que processus ouvert qui rassemble toutes les parties prenantes, y inclus les futurs utilisateurs. Elle part du principe qu'il n'existe pas un modèle unique qui donne une solution à tous les problèmes économiques, sociétaux et environnementaux.

C'est pourquoi, pour ses futurs projets, le Fonds privilégie le travail collaboratif entre des équipes pluridisciplinaires au lieu des concours classiques entre bureaux d'architectes. Architectes, ingénieurs et paysagistes, experts externes et même habitants réfléchissent tous ensemble dès le lancement des projets.

L'expérience menée depuis 2015 autour de la Quartier Stuë – représentée par le container rouge au cœur du quartier Grünewald et dont l'objectif est de mettre en avant la proximité et le dialogue avec le citoyen – a montré qu'il existe un réel intérêt de la part des habitants de s'investir dans le façonnement de leur voisinage. C'est surtout pour l'affectation temporaire des terrains en friche, leur reconversion et le choix des activités futures dans le quartier, que les résidents ont été consultés.

Parallèlement, les prescriptions urbanistiques, techniques et programmatiques (environnement, mobilité, gestion des ressources, efficacité énergétique, l'accès à un logement abordable et de qualité), auxquelles les projets urbanistiques et architecturaux doivent répondre, gagnent en complexité.

Le processus de co-création devra favoriser l'élaboration de concepts novateurs tout en faisant face à la poussée démographique et la pression sur le marché immobilier.

Faced with growing urban challenges, the Kirchberg Fund has put a new design approach in place, co-creation. More and more widespread in the industry, it defines innovation as an open process which brings together all stake-holders, including future users. It starts from the principle that there is no single model which can provide a solution to all economic, social and environmental problems.

This is why, in its future projects, the Fund is favouring collaborative work between multidisciplinary teams instead of the classic competitions between architectural bureaus. Architects, engineers and landscape architects, outside experts and even residents discuss ideas together right from the start of a project.

The experience gleaned from the Quartier Stuë since 2015 – represented by the red container at the heart of the Grünewald District which aimed to bring the local community and citizen participation to the fore – has shown that there is real interest amongst residents to become involved in the shaping of their neighbourhood. Residents were mostly consulted on the temporary use of waste ground, its redevelopment, and the choice of future activities in the district.

In parallel, the town planning directives, both technical and programmatic (environment, transport, resource management, energy efficiency, access to affordable, good quality housing), which the urban development programmes have to adhere to are increasingly complex.

The co-creation process will have to encourage the development of innovative concepts while simultaneously confronting the wave of demographic growth and the



L'humain est mis au centre des réflexions des équipes qui travaillent pour le Fonds.  
The human aspect is a central focus of the teams working for the Fund.

Il permet d'intégrer à un stade précoce des réflexions en vue d'une réponse à tous ces enjeux.

### Une approche circulaire inspirée du « Cradle to Cradle »

Ensemble avec le bureau luxembourgeois +ImpaKT et en collaboration avec l'architecte américain William McDonough, le Fonds a développé des visions et objectifs pour donner un cadre à ses futurs projets, exprimant ainsi sa volonté d'assumer sa responsabilité et de transmettre aux futures générations un héritage positif. Cette stratégie globale – qui signifie un véritable changement de paradigme – concerne le logement, l'aménagement des espaces extérieurs, la mobilité et la diversité des entreprises locales. Pour la déployer, le Fonds Kirchberg s'inspire des principes de l'économie circulaire, plus précisément de la philosophie du « cradle to cradle » (C2C) dont William McDonough, co-auteur du livre éponyme, est le fondateur.

McDonough préconise une « éco-effectivité » qui ne met plus la croissance économique et l'écologie en opposition. Plutôt que de réduire la consommation ou de retarder son effet néfaste sur l'environnement, McDonough suggère d'adopter un système qui imite l'équilibre des écosystèmes naturels et qui permet de régénérer à l'infini les matériaux sans perdre de qualité. Il décrit un système pour lequel chaque étape du cycle de vie d'un produit est considérée dès sa conception. L'économie linéaire, selon laquelle notre société fonctionne actuellement, est caractérisée par une destruction systématique de valeur : l'extraction des matières premières est suivie de la production et de l'utilisation d'un produit qui finalement devient un déchet. Dans une économie circulaire basée sur les principes du C2C rien n'est jeté, rien n'est perdu, les matières usées deviennent, à valeur égale, « les nutriments » pour de nouveaux produits. Ainsi un bâtiment devient une véritable banque de matériaux pour le futur.

Dans cette logique, il est primordial de démarrer les projets de construction différemment. Il ne s'agit plus uniquement de discuter du nombre et des surfaces de logement et de leur rentabilité financière, mais d'abord de leurs qualités. Quels matériaux faut-il utiliser pour créer des habitations saines ? Quels systèmes permettent de récupérer l'eau de pluie et de réutiliser différentes qualités d'eau ? Quels moyens ont les ingénieurs à disposition pour faire en sorte que les bâtiments au lieu d'uniquement consommer de l'énergie en produisent ? Quels sont les modèles de construction les plus flexibles dans le temps et adaptables aux besoins des futures générations d'habitants ? Comment mutualiser certains équipements ? Quels aménagements extérieurs bénéficient au bien-être de l'homme et à la nature ?

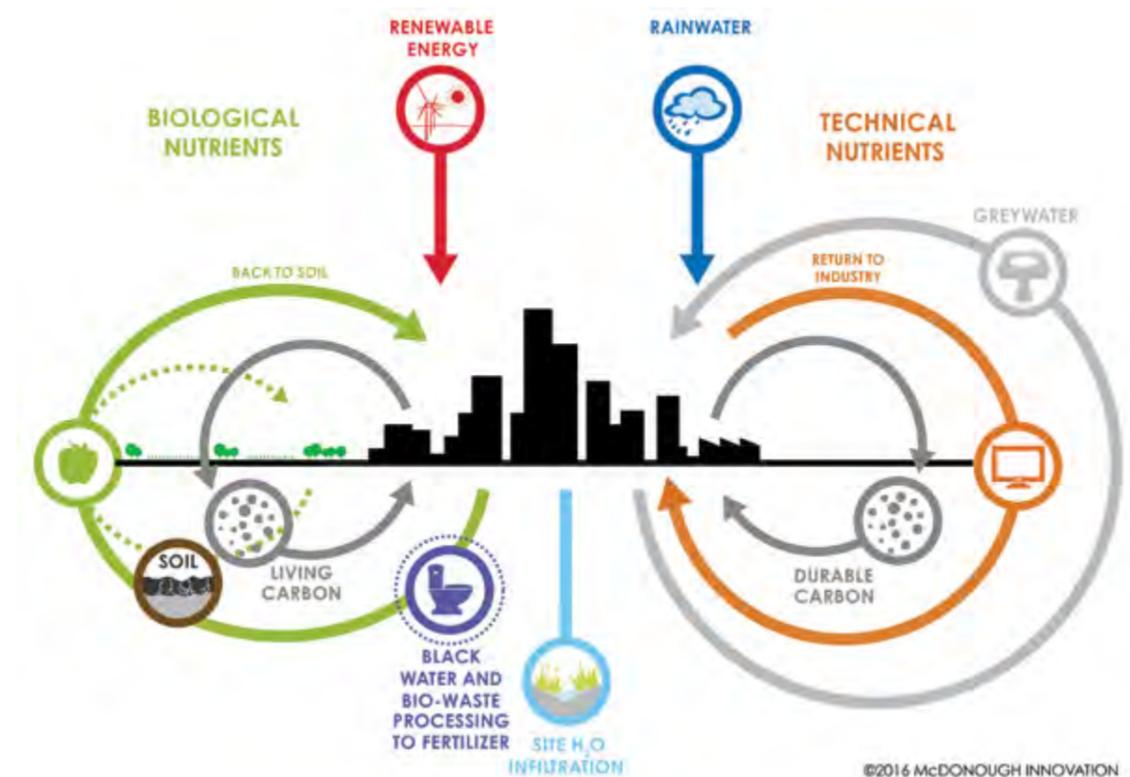
pressure on the housing market. It makes it possible to integrate ideas about a solution to all of these issues at an early stage.

### A circular strategy inspired by “Cradle to Cradle”

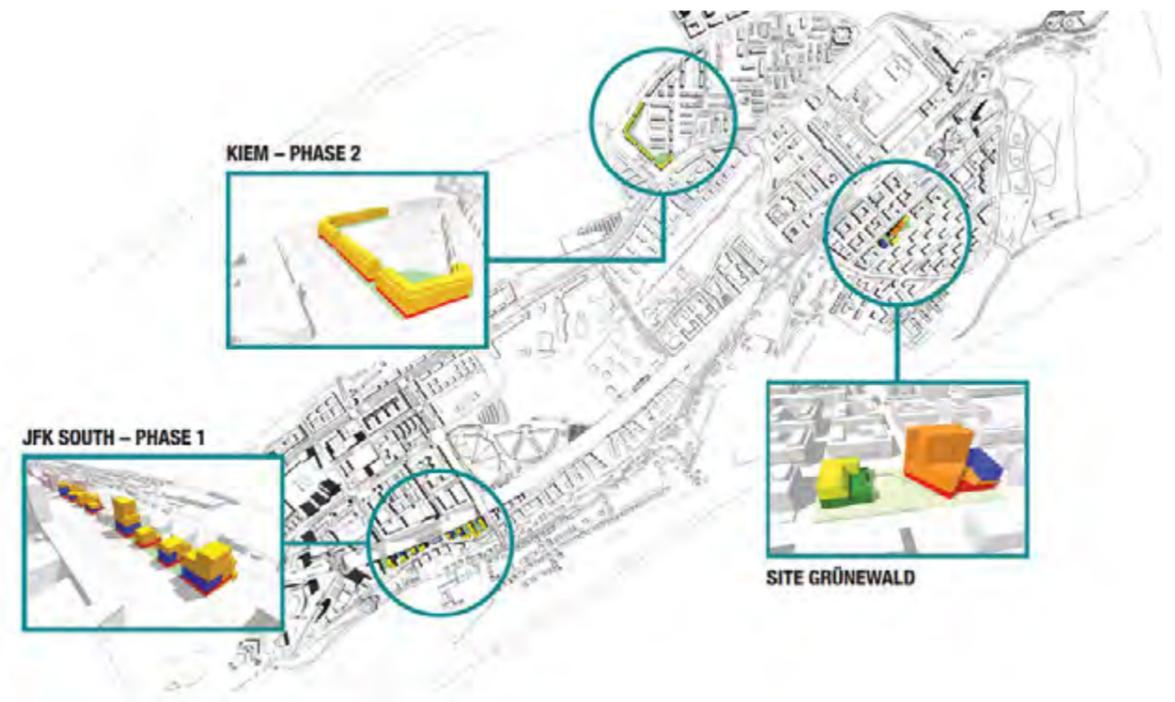
Together with the Luxembourg bureau +ImpaKT and in collaboration with the American architect William McDonough, the Fund has developed aims and objectives to form a framework for its future projects, thus expressing its desire to assume its responsibility and to pass on a positive legacy to future generations. This global strategy – indicating a veritable paradigm shift – concerns housing, management of outside space, transport and the diversity of local companies. In deploying this strategy, the Kirchberg Fund takes inspiration from the principles of the circular economy, more specifically of the “cradle to cradle” philosophy (C2C) of which William McDonough, co-author of the eponymous book, is the founder.

McDonough advocates an “eco-effectiveness” in which economic growth and ecology are no longer adversaries. Rather than reducing consumption or deferring its damaging effect on the environment, McDonough suggests adopting a system which imitates the balance of natural ecosystems, enabling materials to be reused ad infinitum while maintaining their quality. He describes a system for which each step in a product's life cycle is thought out from its inception. The linear economy, on which our society presently operates, is characterised by a systematic diminishing of value: extraction of primary materials followed by the production and utilisation of a product which eventually becomes waste. In the circular economy based on C2C principles, nothing is thrown away, nothing is lost, used materials remain equally valuable as “nutrients” for new products. Thus, a building becomes a veritable materials bank for the future.

Within this rationale, it is essential to begin construction projects differently. It is no longer a matter of simply discussing the number and surface areas of dwellings and their cost-effectiveness but, firstly, their qualities. Which materials should be used to create healthy homes? What are the systems which enable rainwater catchment and the reuse of different qualities of water? What means are at the engineers' disposal to ensure that buildings produce energy rather than simply consuming it? Which building models are most flexible over time and adaptable to the needs of future generations of residents? How to pool certain equipment? Which external arrangements are most beneficial to man and nature?



La conception « cradle to cradle » : des cycles de réutilisation à l'infini  
The “cradle to cradle” concept: infinite cycles of reuse



Localisation des projets expérimentaux  
Location of the 3 experimental projects

Pour le développement des nouveaux quartiers, le Fonds a défini des valeurs et des objectifs afin de promouvoir des projets qui ont un impact positif sur la qualité de vie, qui apportent une plus-value aux êtres humains et à la nature, au lieu de projets qui répondent uniquement à des critères minimaux.

Pour chaque projet, ces objectifs se traduisent dans une « feuille de route » qui décline les thématiques suivantes : air, eau, nourriture, construction, bien-être et bonheur, nature, énergie, mobilité et argent. Les stratégies et indicateurs de succès y sont décrits en détails.

### Expérimentation sur trois sites

Les équipes de co-création mettent cette nouvelle démarche en œuvre sur trois sites qui sont considérés comme projets pilotes. Les expériences alimentent les réflexions menées dans le cadre de l'urbanisation du site « Kuebebiërg » et la création du quartier Grünewald Ouest dont les concepts à développer s'inscriront aussi dans une démarche innovatrice et écologiquement responsable.

### Lot 4 PAP Domaine Kiem

Le lot 4 constitue la dernière phase d'exécution du PAP Domaine Kiem pour ce qui est des terrains appartenant au Fonds Kirchberg. Il joue le rôle de charnière dans la connexion des quartiers existants avec les deux grands projets en voie de développement sur les sites « Laangfur (Ville de Luxembourg, Fonds Kirchberg et promoteurs privés) et « Kuebebiërg » (Fonds Kirchberg).

Le concept change les paradigmes actuels du résidentiel. Les architectes, paysagistes et ingénieurs ont mené une réflexion poussée sur la flexibilité et la multifonctionnalité du bâtiment qui permettront d'adapter les espaces dans le temps selon les besoins des habitants et des usagers. Des typologies de logements particulièrement variées se prêtent à attirer une population mixte et intergénérationnelle, d'autant plus qu'il s'agira en grande majorité de logements abordables mis sur le marché à des prix plafonnés. En plus de leur appartement individuel, les acquéreurs pourront profiter de plusieurs espaces partagés intérieurs et extérieurs (salle polyvalente, chambre d'amis, grande cuisine avec salle à manger, ateliers de bricolage, potagers communs, aires de jeux...). Cette mutualisation permet de bénéficier d'équipements qui normalement ne trouvent pas leur place dans un appartement ou qu'un ménage tout seul ne pourrait pas s'offrir. Tout en présentant l'atout de réduire les coûts et de limiter le gaspillage des ressources, le bon partage est facteur de lien social et de lutte contre l'isolement.

For the development of the new districts, the Fund has set out values and aims to promote projects which have a positive impact on quality of life, which bring value-added to human beings and nature, instead of projects which merely fulfil the minimal requirements.

For each project, these aims translate into a "road map", developing the following themes: air, water, food, construction, well-being and happiness, nature, energy, mobility and money. These strategies and pointers for success are described in detail there.

### Trials on three sites

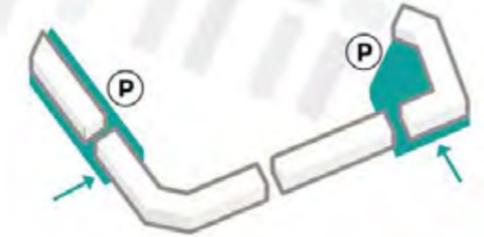
The co-creation teams are implementing this new approach on three sites considered pilot projects. These trials will contribute to work on the urbanisation of the "Kuebebiërg" site and the creation of the Grünewald West District for which the plans are also considered innovative and environmentally sound.

### Domaine Kiem PAP Lot 4

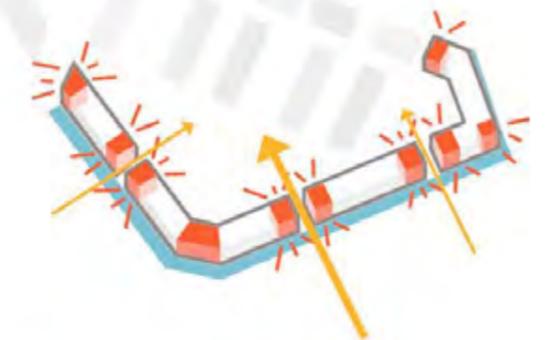
Lot 4 constitutes the final phase of implementation of the Domaine Kiem PAP on Fund land. It plays a pivotal role in connecting the existing districts with the two large projects under development on the "Laangfur" (City of Luxembourg, Kirchberg Fund and private developers) and the "Kuebebiërg" (Kirchberg Fund) sites.

The concept alters the existing paradigms of residential areas. Architects, landscape architects and engineers have given serious consideration to the flexibility and multi-functional aspects of the building, enabling future adaptation of spaces according to the requirements of users and residents. The particularly varied types of dwellings makes them attractive to a mixed, intergenerational population; all the more because the great majority is affordable housing offered at capped prices. As well as their individual apartment, purchasers will be able to use shared interior and exterior spaces (multi-use rooms, guest rooms, large kitchen with dining room, hobby workshops, common vegetable gardens, play areas ...). This sharing means access to equipment which would not normally be found in an apartment, and which an individual household could not afford. Alongside the assets of reducing costs and limiting wastage of resources, appropriate sharing strengthens social ties and is a factor in reducing loneliness.

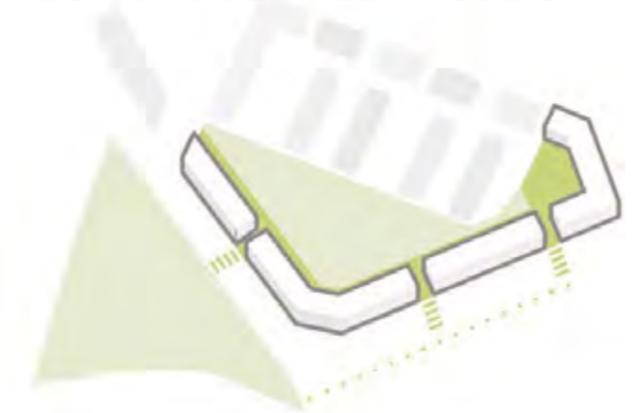
## OPEN UP THE PASSAGES BETWEEN THE BUILDINGS



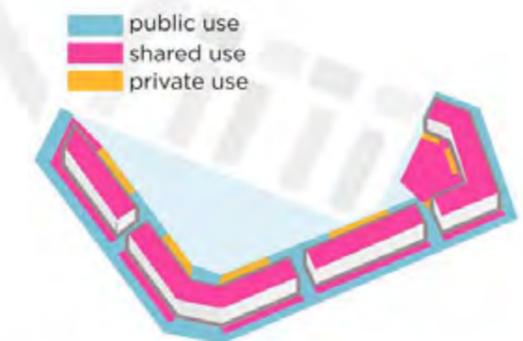
## ACCENTUATE THE ACCESS TO THE INNER PARK



## ACCENTUATE THE CONNECTIONS BETWEEN PUBLIC PARKS



## PUBLIC - SHARED - PRIVATE EXTERIOR SPACE USE



Le lot 4 du PAP Domaine Kiem possède une fonction charnière dans l'urbanisme du quartier. Domaine de Kiem Lot 4 plays a pivotal role in the district's urban development.

Malgré une structure porteuse identique pour tous les bâtiments, le projet prévoit deux concepts d'architecture alternants, avec l'objectif de créer un environnement urbain à l'échelle humaine et de proposer une grande variété de typologies et de tailles d'appartements. Les circulations (coursives, couloirs, halls d'entrée, cages d'escaliers) sont conçues de manière à créer des espaces de vie supplémentaires où les voisins peuvent se rencontrer au quotidien.

Le projet propose aussi de nouvelles formules d'habitation, comme les appartements « grappes » destinés à des primo-arrivants, des stagiaires ou tout autre personne qui est prête à partager son logement : Sorte de hybrides entre colocation et location de studio, il s'agit de grands appartements avec des chambres individuelles, chacune équipée d'une salle de bain privée, et des espaces de séjour communs propices à l'interaction.

Dans un premier temps, les immeubles et leurs alentours se trouvent en bordure du quartier Kiem. Plus tard, ils joueront un rôle de charnière entre les quartiers existants et les deux grands projets d'urbanisation en voie de développement sur les sites « Laangfur » et « Kuebebieng ». Le rez-de-chaussée, modulaire et flexible, comprendra d'une part des appartements à coûts abordables et des espaces « live & work » (formule qui combine lieu de travail et habitat, vendue sur le marché libre) et d'autre part des commerces, des services, de la restauration et des bureaux. Ceci dans le but d'animer le front de rue et de proposer une offre adaptée aux besoins de proximité.

Dans une logique d'économie circulaire, les architectes et ingénieurs ont porté une attention particulière à l'adaptabilité et la démontabilité des bâtiments. Le choix des matériaux repose sur une analyse de leur impact environnemental tout au long de leur cycle de vie, privilégiant les matériaux sains et réutilisables selon l'approche « cradle to cradle » (C2C). L'équipe a d'ailleurs étudié la bonne gestion de toutes les ressources (énergie, eau, biomasse) et les moyens d'augmenter la biodiversité sur le site.

Proposant un concept de mobilité multimodal plus adapté à la vie urbaine, le projet Kiem 2050 s'inscrit dans la stratégie du Fonds Kirchberg de construire un quartier des courtes distances avec une offre variée d'alternatives pour se déplacer autrement qu'en voiture privée. Les garages, regroupés dans deux immeubles, sont découplés de la copropriété, gérés indépendamment et accessibles aussi bien aux résidents qu'à des usagers externes. Des parkings vélos nombreux, confortables et pratiques sont placés au rez-de-chaussée des bâtiments. Dérogeant à la règle que pour chaque logement au moins un emplacement de voiture est prévu, des concepts de partage (car-sharing, bike-sharing) sont privilégiés.

Despite an identical basic structure for all the buildings, the project provides for two alternating architectural concepts, with the aim of creating an urban environment on a human scale and offering a wide variety of apartment design and size. Movement zones (passage-ways, corridors, entry halls, stairwells) are so designed as to create extra living space where neighbours can interact on a daily basis.

The project also offers new living formats such as apartment "clusters" intended for newcomers, trainees or anyone else who is prepared to share their apartment: a kind of hybrid between a flatshare and a bedsit, these are large apartments with individual bedrooms, all with ensuite, and common living areas conducive to social contact.

The buildings and their surrounding areas will, at first, be situated at the periphery of Kiem District. Later, they will play a role in linking the existing districts and the two large urbanisation projects under development on the "Laangfur" and "Kuebebieng" sites. The ground floor, modular and flexible, will consist for the one part of affordable apartments and "live and work" areas (a formula which combines place of work and living area, sold on the open market), and for the other part of commercial outlets, services, restaurants and offices. The aim is to brighten the street frontage and to supply local services for neighbourhood needs.

Within the circular economy philosophy, architects and engineers have paid close attention to the buildings being adaptable and dismantlable. The choice of materials lies with their environmental impact throughout their life cycle, with preference given to natural, reusable material in keeping with the "cradle to cradle" (C2C) perspective. In addition, the team examined good resource management (energy, water, biomass) and the means of increasing the site's biodiversity.

Suggesting a multi-modal transport concept, more suitable for urban life, the project falls within the Kirchberg Fund's aim of constructing a district of short distances with a variety of transport options other than by private car. The garages, grouped at two buildings, are set apart from the jointly-owned properties, managed independently and equally accessible to owners and external users. Numerous comfortable and practical bike stands are situated on the buildings' ground floors. Departing from the general rule that every household has at least one parking space, principles of sharing (car-sharing, bike-sharing) are promoted.





# KIEM 2050

### ORIENTATION



### LEGEND

- AIR
- WATER
- FOOD
- BUILDING
- HAPPINESS
- NATURE
- ENERGY
- MOBILITY
- MONEY
- PRODUCE
- SAVE
- USE
- THINK SMART
- SUPPORT
- RE-USE
- CONSUME



### THE BUILDING IS A MATERIAL BANK

The structural components that form the building are separable from any other components without damage or other material's residue. After the building's use phase, when the building is dismantled, most of the construction elements and components can be retrieved and used for another construction.



### PROMOTE LOCAL BIODIVERSITY

Create niches for birds and insects. 80% of the plants are indigenous.



### LOCAL FOOD SUPPLY

### DIVERSE SHARED SPACES



### USE WATER RESPONSIBLY

The building uses and reuses different types of water in the most efficient way. The use of drinking water is limited to alimentary and sanitary purposes. The used water will be treated on site in order to be reused for the right purposes. A household in Kiem uses 65% less drinking water than a national average. 100% of the collected rain water is used on site.

### HEALTHY AIR

The chosen construction materials are classified as 'healthy' materials that do not produce any toxic emission for people to breathe in. The air cycling through the building is purified by plants in, on and around the building.

### GROUPED PARKING

Parking ratio is reduced to 0,5 car per housing unit. The individual use of cars is no longer prioritised, (sharing concepts) the use of bicycles is promoted by properly sized and comfortable bike parking on the ground floor.



### EASY ACCESSIBILITY AND ACTIVE STREET LEVEL

The project connects the social life inside and outside the buildings, creating a feeling of neighbourhood. The connections between the boulevard and the park make it easy and enjoyable to go around. The street level is a buffer zone where urban life can thrive. It is a comfortable, secure place for people to stay and interact with their environment. Alternatives to the individual car usage are available for residents and visitors.



### THE BUILDING ADAPTS TO CHANGE

A flexible grid allows for different configurations of each apartment. Within this grid, the apartment can adapt to the actual needs of the inhabitant: getting bigger or smaller, changing the purpose of a room, have an open or closed layout.

### LOCAL CONCIERGE

A local concierge provides and facilitates services for the community (e.g. managing and taking care of the shared spaces).

### DIVERSE SHARED SPACES

Different spaces are shared between a small group of apartments, the building block or even the district. This allows for meeting the neighbours, building up and expanding one's home beyond the limits of one's apartment.

### AFFORDABLE HOUSING

Long leasehold 40% below market price.

### THE BUILDING PRODUCES ENERGY

Not only does the building produce energy but the energy comes from renewable sources. The building is conceived in a way to reduce its energy needs and to maximise the energy production on site. The building covers its annual heating needs by 100% with energy production on site and up to 77% of its electricity needs.



L'équipe de co-création « Kiem 2050 » se compose des bureaux SeArch et Witry & Witry pour le volet architectural, Betic et SGI pour l'ingénierie et le bureau AREAL pour la conception des espaces extérieurs.

### Complexe mixte Grünewald

Deux places à bâtir d'une superficie totale de 8900 m<sup>2</sup> au sol sont actuellement inoccupées au cœur du Quartier Grünewald, entre les rues Edward Steichen et Charles Bernhoeft. Une utilisation intermédiaire a été accordée aux habitants des alentours dans le cadre de la « Quartier Stuff ». Ils y entretiennent des potagers et s'y réunissent pour des activités de loisirs.

Le nouveau complexe immobilier réunira différentes fonctions sur un même site, avec comme élément phare un hôtel. En vue de la répartition des fonctions et la création des espaces extérieurs, les membres de la « Quartier Stuff » ensemble avec les urbanistes du bureau Urbis ont mené une réflexion citoyenne. Il en ressort que les fonctions des îlots du projet mixte seront réparties de manière à privilégier l'identité propre des espaces extérieurs et son appropriation sociale.

Situé au cœur d'un secteur dynamique à forte croissance, le programme urbain est constitué d'un complexe d'hébergement, voué à devenir le premier hôtel inspiré C2C, et d'espaces destinés aux métiers créatifs. Ces ateliers et bureaux à loyers abordables seront associés à des logements qui permettront aux futurs occupants d'habiter et de travailler sous un même toit. Il s'agit d'un concept en phase avec les habitudes d'une nouvelle génération de voyageurs qui désirent s'immerger dans le quotidien des pays qu'ils visitent tout en restant connectés avec le reste du monde. A son rez-de-chaussée, l'hôtel accueillera des cafés, des restaurants, des petits commerces et des services dont l'offre se démarque de l'existant grâce à son originalité et qui répond aux besoins de la population locale (par exemple un repair café, une conciergerie, des pop-up stores, ...). Une place publique extérieure constituera l'extension de ce marché urbain. Par son aspect convivial et son ouverture vers le quartier, elle sera l'élément fédérateur entre les différentes fonctions du site. Le Fonds Kirchberg aspire à en faire un lieu d'échanges dans une atmosphère propice à l'épanouissement créatif.

L'équipe de co-création « Ideas Farmers » qui a développé l'avant-projet sommaire se compose des bureaux McDonough + Partner, BalliniPitt et Temperaturas Extremas pour le volet architectural, Areal pour le volet paysage ainsi que les sociétés Betic et SGI pour l'ingénierie technique respectivement civile.

The co-creation team for "Kiem 2050" consists of the SeArch and Witry & Witry bureaus for architecture, Betic and SGI for engineering and the AREAL bureau for planning the external areas.

### Grünewald mixed-use complex

Two building plots with a total ground surface area of 8 900 m<sup>2</sup> are presently unoccupied at the heart of the Grünewald District, between Rue Edward Steichen and Rue Charles Bernhoeft. Temporary use was granted to local residents as part of the "Quartier Stuff". There they developed vegetable gardens and met for leisure activities.

The new building complex will combine buildings with different functions on the same site, with a hotel as the flagship element. To decide upon a plan of the site and creation of external spaces, the members of the "Quartier Stuff", along with the Urbis bureau's urban planners, carried out a survey of residents. The result is that the structures of the mixed-use project will be sited to highlight the individual identity and social ownership of the external spaces.

Situated at the heart of a dynamic centre of rapid growth, the urban programme consists of an accommodation complex, set to become the first C2C-inspired hotel, and areas designated for creative artisans. These affordable rental workshops and offices are linked to accommodation, enabling future occupants to live and work under one roof. This is a project in tune with the lifestyle of a new generation of travellers wanting to immerse themselves in the daily life of the country they visit while remaining connected to the rest of the world. On the ground floor, the hotel will offer cafés, restaurants, various small shops and services which stand out for their originality and serving the local population. These might include a repair café, caretaker service or pop-up stores. An external public space will constitute the extension of this urban marketplace. With its friendly atmosphere and its openness to the district, it will be a unifying element between the various activities of the site. The Kirchberg Fund hopes to create an exchange forum with an ambience propitious to creative fulfilment.

The co-creation team "Ideas Farmers", which developed the preliminary design, consists of McDonough + Partner, BalliniPitt and Temperaturas Extremas for the architectural section, Areal for the landscaping section and the companies Betic and SGI for, respectively, technical and civil engineering.



Deux places à bâtir d'une superficie totale de 8900 m<sup>2</sup> sont actuellement inoccupées au sein du Quartier Grünewald. Elles sont destinées à accueillir un projet mixte conçu selon l'approche « cradle to cradle ».  
Two building sections, 8 900 m<sup>2</sup> in total, at the heart of the Grünewald District are presently unoccupied. They are earmarked for a mixed-use project within the "cradle to cradle" approach.

Le projet comporte

- un complexe « hôtel » avec une surface construite brute (SCB) totale hors-sol d'environ 16 700 m<sup>2</sup> dont 12 200 m<sup>2</sup> pour les besoins hôteliers (chambres et autres services), 2200 m<sup>2</sup> de bureaux et environ 2300 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée destinés à d'autres fonctions pour un public extérieur ;
- un bâtiment « live&work » avec une SCB totale hors sol d'environ 5900 m<sup>2</sup>, dont 3400 m<sup>2</sup> réservés aux industries créatives au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi que 2 500 m<sup>2</sup> destinés à recevoir des logements aux niveaux 3 à 5 ;
- un espace extérieur public d'environ 9200 m<sup>2</sup> constituant la nouvelle place centrale du quartier Grünewald et créant le lien entre les deux bâtiments.

En janvier 2019, le Fonds lança un appel à candidature pour la construction, l'exploitation et la gestion du projet. L'investisseur et l'exploitant du site auront l'occasion de travailler étroitement avec le Fonds Kirchberg et le groupe de maîtrise d'œuvre pour la suite du développement du projet afin de produire un projet garantissant un maximum de qualité pour un budget cible défini conjointement avec l'investisseur. De plus, comme le Fonds Kirchberg prend en charge le groupe de maîtrise d'œuvre pour la première phase de développement de projet (appelée phase « Bouwteam ») jusqu'au stade de projet détaillé « Bouwteam », le risque financier pour l'investisseur s'en trouve nettement atténué.

Le Fonds, en tant que propriétaire du terrain, cèdera un droit de superficie pour une durée de 35 ans pour l'ensemble des constructions à l'Investisseur-promoteur. Le Fonds restera par contre plein gestionnaire de l'espace reliant les deux bâtiments (par exemple via une servitude d'usage public) et en assurera l'entretien. Cet espace sera accessible au grand public.

La consultation s'est déroulée en deux phases. Au premier tour, le jury a retenu deux équipes sur base de dossiers à l'issue d'un appel à candidatures lancé au niveau européen :

1) CDCL, Bauwens Development (investisseurs-promoteurs), Althoę Beratungs- und Betreuungsgesellschaft (opérateur hôtelier) U.N. Studio (architectes d'intérieur);

2) BPI Real Estate (investisseur-promoteur), ValueState Hotels (opérateur hôtelier), Moreno Architecture et associés (architectes d'intérieur).

The project includes

- a "hotel" complex with a total above-ground constructed gross area (CGA) of around 16 700 m<sup>2</sup>, of which 12 200 m<sup>2</sup> for hotel requirements (rooms and other services), 2 200 m<sup>2</sup> for offices and around 2 300 m<sup>2</sup> for further facilities on the ground floor, for an outside public;
- a "live&work" building with a total above-ground CGA of around 5 900 m<sup>2</sup>, of which 3 400 m<sup>2</sup> is reserved on the ground floor and first floor for creative industries, as well as 2 500 m<sup>2</sup> for apartments on the 3rd and 5th floors;
- an external public space of around 9 200 m<sup>2</sup> forming the new central square of the Grünewald District and forming the link between the two buildings.

In January 2019, the Kirchberg Fund launched a call for tender for the construction, development and management of the project. The investor and developer of the site will work closely with the Kirchberg Fund and the project management group for the rest of the development of the project to deliver a project guaranteeing maximum quality for a target budget, jointly agreed with the investor. In addition, as the Kirchberg Fund assumes responsibility for the project management group for the first phase of the development of the project (called phase "Bouwteam") up to the detailed stage of the project "Bouwteam", the financial risk for the investor is considerably reduced.

As the landowner, the Fund will assign a 35-year surface right to the investor-developer for all the constructions. However, the Fund will retain full management rights of the area between the two buildings (for example, via a public right-of-way) and will guarantee its maintenance. This space will be open to the public.

There were two stages to the selection process. At the first, the jury chose two teams on the basis of application portfolios for the call for tender launched at European level:

1) CDCL, Bauwens Development (investor-developer), Althoę Beratungs- und Betreuungsgesellschaft (hotel operator), U.N. Studio (interior architects);

2) BPI Real Estate (investor-developer), ValueState Hotels (hotel operator), Moreno Architecture et associés (interior architects).



Un hôtel sera l'élément phare du projet mixte Grünewald.  
A hotel will be the Grünewald mixed-use project's principal element.



Les fonctions du projet mixte Grünewald seront réparties de manière à privilégier l'identité propre des espaces extérieurs.  
Different features of the Grünewald mixed-use project will be laid out so as to highlight the distinct identity of the outside areas.

Cinq candidats avaient déposé leur dossier, dont un a dû être écarté pour des raisons de non-conformité.

Dans un deuxième tour les candidats ont dû remettre un dossier détaillé qui renseigne sur leur aptitude à réaliser le projet, sur le modèle d'exploitation et de commercialisation envisagé, sur la proposition financière pour la redevance du terrain et sur les références des entreprises prenant en charge les compétences constructives (béton, bois, acier). Finalement les deux équipes en lice ont dû présenter un avant-projet sommaire d'aménagement intérieur.

C'est l'équipe CDCL, Bauwen Development, Althoę Beratungs- und Betreuungsgesellschaft et U.N. Studio qui a le plus convaincu le jury. Le Conseil d'Administration du Fonds a approuvé la décision du jury.

Ce dernier était composé de

Coert ZACHARIASSE (membre cradle to cradle institute), président du jury  
Miguel FERNANDES, architecte du Fonds  
Katrijn VAN DAMME, gestionnaire du Fonds  
Nathalie JACOBY, architecte d'intérieur  
Jeannot SCHROEDER, expert C2C  
Sebastian REDDEKER, CEO Luxembourg for Tourism GIE  
Christian TOCK, Ministère de l'Economie  
Thierry KUFFER, Ville de Luxembourg  
Steve SCHANTZEN, Administration des bâtiments publics  
Daniela DI SANTO, Fonds Belval

### La zone A du projet JFK Sud

Le site à construire se trouve sur une bande étroite en pente, entre l'avenue John F. Kennedy, l'artère principale du Kirchberg, et la rue du Fort Thüngen, une rue secondaire qui connaît un trafic considérable aux heures de pointe. Il a la particularité d'être « coincé » entre l'architecture imposante des Institutions Européennes et le quartier pavillonnaire de Weimershof. La volumétrie à la base du concept prévoit des bâtiments qui dessinent un front de rue le long de l'avenue John F. Kennedy de plus grande hauteur en face du nouveau bâtiment du Secrétariat du Parlement Européen et des ensembles de plus petites dimensions qui assurent le lien visuel avec le Weimershof. Faisant allusion à cette fonction « tirette » du projet, le collectif en charge s'est donné le nom « Zippers ».

Dans un souci de transition douce, son avant-projet sommaire met au centre des placettes et cours intérieures reliées par des portails qui permettent aux habitants de se promener à pied entre les bâtiments et de se rencontrer entre voisins. L'architecture en gradins orientée vers

Five candidates submitted application portfolios. One had to be declined on grounds of non-compliance.

At a second stage, the candidates had to submit a detailed portfolio providing information of their suitability to undertake the project, on the basis of the anticipated development and commercialisation, on the financial proposal for the land rental and on the credentials of the companies responsible for specific areas of construction (concrete, wood, steel). Finally, the two selected teams had to present a preliminary plan of the interior design.

CDCL, Bauwens Development, Althoę Beratungs – und Betreuungsgesellschaft and U.N. Studio was the team which was the more convincing to the jury. The Fund's Board of Directors approved the jury's decision.

This latter was composed of :

Coert ZACHARIASSE (member cradle to cradle institute), jury president  
Miguel FERNANDES, architect at the Fund  
Katrijn VAN DAMME, manager at the Fund  
Nathalie JACOBY, interior architect  
Jeannot SCHROEDER, C2C expert  
Sebastian REDDEKER, CEO Luxembourg for Tourism GIE  
Christian TOCK, Minister for Economic Affairs  
Thierry KUFFER, City of Luxembourg  
Steve SCHANTZEN, Public Buildings Administration  
Daniela DI SANTO, Belval Fund

### JFK South project Zone A

The site to be constructed is on a sloping narrow band between Avenue John F. Kennedy, the Kirchberg's main traffic artery, and Rue du Fort Thüngen, a secondary road which carries a lot of traffic at peak hours. The site has the special feature of being wedged between the imposing architecture of the European Institutions and the low-rise housing district of Weimershof. The concept of volumetry at the base of the project advocates buildings which create a street frontage all along Avenue John F. Kennedy with greater height opposite the new building of the Secretariat of the European Parliament and units of smaller buildings forging a visual link with Weimershof. Alluding to this "zip fastener" aspect of the project, the group undertaking it has taken the name "Zippers".

Wanting to ensure a gentle transition, the preliminary design puts the small squares and interior courtyards at the centre, connected by gates which enable the residents to stroll between the buildings and meet other



Le site du projet JFK Sud zone A  
Site of the JFK South project, zone A



L'architecture en gradins fait le maillage entre le Weimershof et le Plateau de Kirchberg.  
The stepped architecture links Weimershof with the Kirchberg Plateau.

le Sud-Ouest, donne l'opportunité de profiter des toits pour y installer des terrasses vertes ensoleillées qui sont ouvertes à la copropriété. Le plan d'urbanisme à la base, élaboré par Urbis, permet également la percée des rayons de soleil et assure une vue vers le paysage avoisinant. Le long de la rue Fort Thüngen des maisons de ville en bande donnent directement sur des espaces publics, faisant ainsi le relai avec le quartier existant.

Côté avenue John F. Kennedy, les espaces à rez-de-chaussée sont destinés à des bureaux, commerces et services de petite et moyenne taille. Ainsi, le projet devra encourager une activité urbaine en complément avec les grandes structures déjà présentes sur le Plateau. Il devra attirer des épiceries et des cafés aussi bien que des ateliers de réparation, des petites start-ups ou encore des initiatives culturelles. Des bassins au niveau de l'avenue servent à recueillir l'eau de pluie et confèrent un climat agréable dans cette partie à haute fréquentation. Pour les habitants des co-propriétés, « Zippers » proposent des solutions de partage qui s'organisent autour des cours intérieures (potagers collectifs, serres, buanderies, salle des fêtes, salle de sport, chambres pour visiteurs, etc.)

Les parkings seront regroupés aux deux extrémités du projet. « Zippers » suggère de réduire à moitié les emplacements pour voiture, étant donné que l'arrêt tram « Parlement Européen » se trouve juste en face, côté Nord de l'avenue John F. Kennedy.

Les bureaux qui participent à la co-crédation du projet JFK sont : LEVS, SteinmetzDemeyer pour le volet architectural, les sociétés AIA et Greisch pour le volet d'ingénierie.

neighbours. The stepped-profile architecture has a south-west orientation and creates the opportunity to take advantage of the roofs to install sunny green terraces which open towards the co-ownership. The basic urban plan, designed by Urbis, also allows the sun's rays to break through and gives a view over the nearby countryside. Along Rue du Fort Thüngen, town houses open directly onto public areas thus creating a link with the existing district.

On the Avenue John F. Kennedy side, the street level areas are destined for bureaux, shops and small to middle-size service companies. In this way, the project will encourage urban activity complementary to the large businesses already present on the plateau. It should attract grocery stores and cafés as well as repair workshops, small start-up companies or even cultural initiatives. The ponds at avenue level will collect rain water and confer a pleasant ambience to that high density use section. For the residents of the co-ownership properties, "Zippers" proposes sharing-solutions which are organised around the interior courtyards (communal vegetable plots, greenhouses, laundry facilities, social rooms, sports rooms, guest rooms, etc.).

The parking areas will be grouped at the two extremities of the project. "Zippers" suggests halving the number of parking places given that the "Parlement Européen" tram stop is directly opposite, on the north side of Avenue John F. Kennedy.

The bureaux participating in the co-creation project JFK are: LEVS, SteinmetzDeMeyer for architecture, the companies AIA and Greisch for engineering.



**Des placettes et des cours intérieures permettent aux habitants de se déplacer entre les bâtiments.**  
Small squares and interior courtyards give residents access between the buildings.



**Côté avenue John F. Kennedy le projet recevra un caractère résolument urbain avec des bureaux et commerces de petite et moyenne taille situés au rez-de-chaussée.**

On the Avenue John F. Kennedy side, the project will have a distinctly urban character with small and medium sized shops and offices on the ground floor.

## 4.3



### Les quartiers du futur Future districts

Les principes d'urbanisation et concepts innovants développés selon l'approche circulaire sont aussi appliqués sur les dernières grandes réserves foncières dont dispose encore le Fonds.

#### Kuebebiert

En 2016, la Ville de Luxembourg et le Fonds Kirchberg ont mandaté une équipe pluridisciplinaire (Alain Guez, Laurence Crémel, Frank Boutté, Alphaville et RRA) pour définir des stratégies urbaines ambitieuses et innovantes en matière de qualités à la fois fonctionnelles, esthétiques et environnementales pour le développement du secteur nommé «Op der Schleed» recevant à long terme plus de 10 000 habitants.

Ce secteur est composé de la partie « Kuebebiert », terrain appartenant au Fonds, dont la surface à urbaniser est d'environ 33 ha et la partie « Laangfur », se situant à l'extérieur du périmètre du Plateau de Kirchberg, appartenant à des privés, la Ville de Luxembourg et partiellement au Fonds et dont la surface à urbaniser est d'environ 24 ha.

Ces deux parties se trouvent à des stades de planification différents, ceci dû au fait que la partie « Laangfur » se trouve actuellement en zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) et la partie « Kuebebiert » en zone d'aménagement dérogée (ZAD).

Malgré un développement décalé, leurs planifications restent étroitement liées en raison d'infrastructures communes, notamment une nouvelle ligne de tram et des établissements scolaires destinés à accueillir quelque 2700 élèves. D'un point de vue environnemental le secteur

The principles for urbanisation and innovative concepts developed in line with the circular economy policy are also being applied to the last large areas of land owned by the Fund.

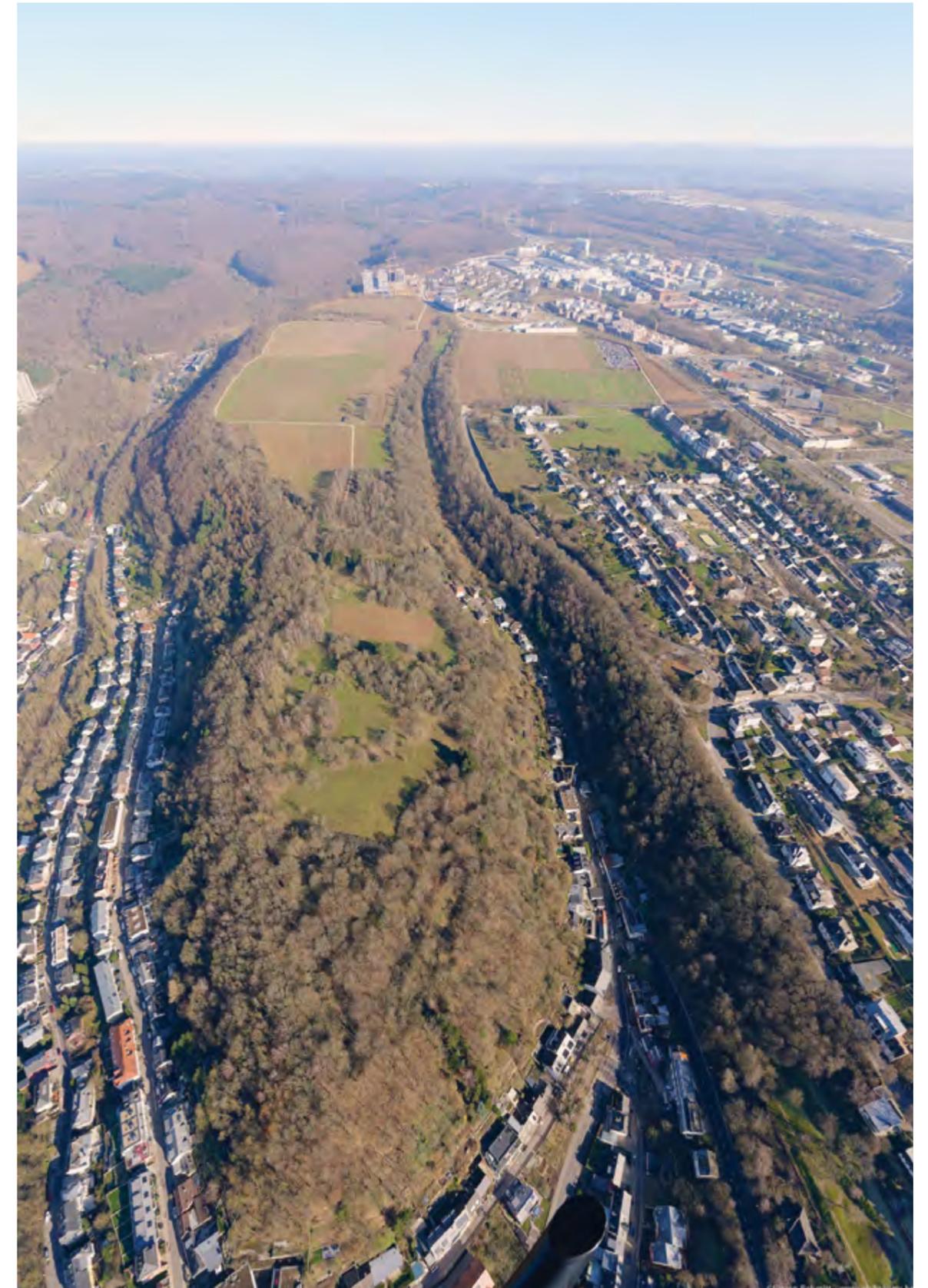
#### Kuebebiert

In 2016, the City of Luxembourg and the Kirchberg Fund commissioned a multi-disciplinary team (Alain Guez, Laurence Crémel, Frank Boutté, Alphaville and RRA) to devise innovative, ambitious urban strategies with high quality materials fulfilling all the functional, aesthetic and environmental requirements for the development of the sector known as "Op der Schleed" which will, in the long term, house over 10 000 residents.

This sector comprises the "Kuebebiert" area, with approximately 33 ha. of Fund land for urban development, and the area "Laangfur", with around 24 ha. to be developed. This latter is situated outside the perimeter of the Kirchberg Plateau and is owned partially privately, or by the City of Luxembourg or by the Fund.

These two areas are at different stages of planning due to the fact that the "Laangfur" area is presently within a zone governed by a specific new district development plan (PAP NQ), and the "Kuebebiert" area is within a designated development area (ZAD).

Despite this offset development, the planning for both remains closely linked because of a shared infrastructure, notably a new tram line and schools for a total of around 2 700 pupils. From an environmental perspec-



La dernière grande réserve du Fonds : le « Kuebebiert »  
The Fund's final large plot: "Kuebebiert"

nommé « Op der Schleed » est à considérer comme un ensemble : D'abord, vu l'existence de réserves naturelles entourant le « Kuebebiert », puis du fait des maillages nord-sud prévus entre les deux quartiers.

La retranscription des stratégies urbaines a abouti à une charte d'urbanisation qui définit les objectifs et invariants urbanistiques et paysagers pour la partie « Kuebebiert ».

- Révéler la géographie et le paysage naturels et urbains : Le projet puise ses composantes fondamentales dans les caractéristiques environnementales naturelles et urbaines.
- Vers une co-mobilité alternative à l'usage individuel de la voiture : L'offre de mobilité répond à la diversité des demandes afin de réduire la part de l'usage individuel de la voiture tout en garantissant une liberté de mouvement.
- Une ville des courtes distances : La ville des courtes distances offre un ensemble de services, d'équipements et d'espaces de proximité permettant de mener une vie quotidienne agréable en privilégiant la mobilité active. La desserte du tram permet aussi de développer des pratiques complémentaires à l'échelle métropolitaine.
- Une approche économe des ressources dans une infrastructure écosystémique : Le projet, par sa conception, ses implantations, ses formes, ses matières, cherche à profiter au mieux des ressources disponibles (soleil, vent, eau, perméabilité des sols, ...) pour réduire les besoins des bâtiments (chaleur, froid, lumière) et des espaces urbains (éclairage, réseaux, ...) et simultanément, proposer des conditions de vie (confort, qualités sanitaires) optimales pour les habitants.
- Vers une mixité sociale et une intensité urbaine : L'objectif du projet est de construire un environnement favorisant la mixité sociale, générationnelle et plus généralement de permettre une diversité des modes de vie.
- Une stratégie dynamique : L'ampleur du projet et l'étalement de sa réalisation dans le temps, nécessitent de définir une stratégie dynamique globale et des objectifs intermédiaires. Ceci en tenant compte de la maturation progressive de l'œuvre urbaine tout en assurant des équilibres souhaitables dans l'entre-temps de l'urbanisation de l'ensemble du secteur, en particulier en ce qui concerne les ressources de proximité pour la vie quotidienne et les pratiques de mobilité.

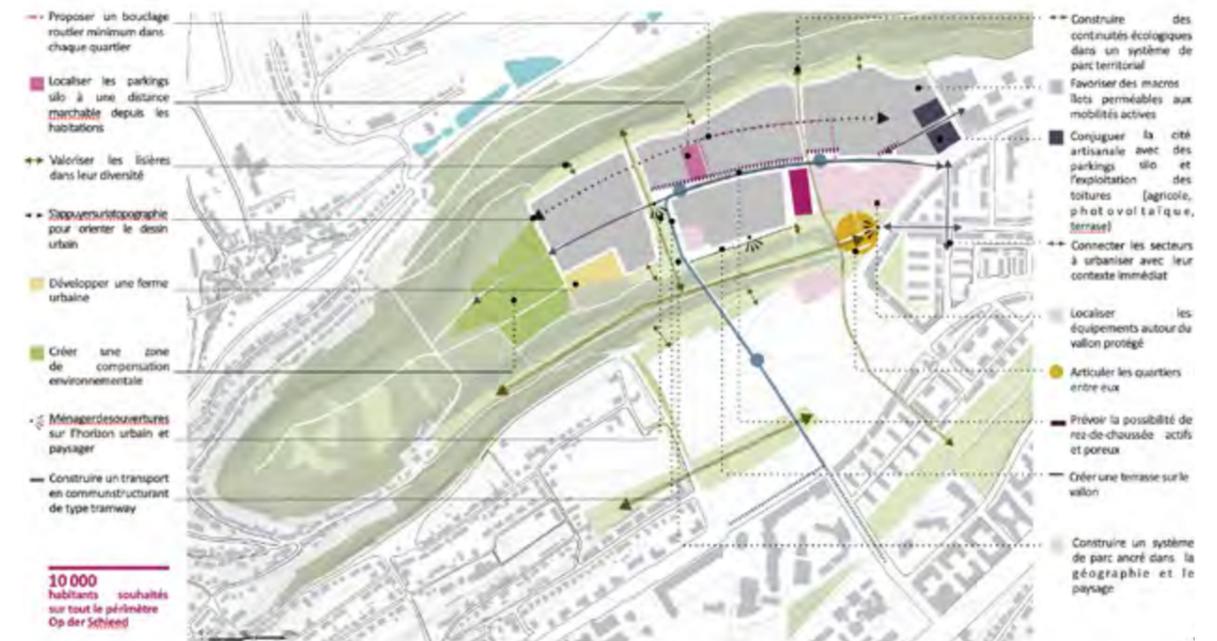
Parallèlement, l'adoption du Fonds de l'approche circulaire inspirée de la philosophie du « cradle to cradle », visant

the sector called "Op der Schleed" is to be viewed as a single unit; because of the natural reserves surrounding the "Kuebebiert", and because of the planned north-south links between the two districts.

The rewriting of the urban development strategies led to an urbanisation charter which defines the aims and urbanistic and landscaping constants for the "Kuebebiert" area.

- To reveal the geography and the natural and urban landscapes: The project derives its fundamental components from the natural and urban environmental features.
- Towards a co-mobility alternative to individual car use: Transport options responding to the diversity of demand, in order to reduce individual car use while guaranteeing freedom of movement.
- A city of short distances: The city of close proximities offers a range of local services, equipment and space providing pleasant daily living while encouraging active displacement. The tram service also permits the development of alternative activities on a metropolitan scale.
- A frugal approach to resources within an ecosystem-based infrastructure: The project, through its planning, buildings, designs and materials, aims to make the best use of available resources (sun, wind, water, soil permeability), to reduce buildings' requirements (heat, air-conditioning, light), the needs of urban spaces (lighting, transport), while simultaneously providing an optimal quality of life (comfort, sanitation) for the residents.
- Towards a social mix and urban intensity: The aim of the project is to create an environment encouraging a social and intergenerational mix and, more generally, to enable diversity of styles of living.
- A dynamic strategy: The scale of the project and the duration of its completion requires the definition of a global, dynamic strategy and its intermediary aims. All this while taking the gradual aging of the urban fabric into account and while guaranteeing the necessary stability during the period of urbanisation of the entire sector, particularly with regard to local services for daily needs, and practical transport.

In parallel, the Fund's adoption of the circular approach inspired by the "cradle to cradle" philosophy, aiming at



Les objectifs stratégiques de l'urbanisation du « Kuebebiert » (Alain Guez)  
Strategic aims of the urban development of the "Kuebebiert" (Alain Guez)



La situation du futur quartier « Kuebebiert » (en rouge) par rapport au quartier Laangfur (en bleu)  
Location of the future "Kuebebiert District" (red) in relation to the "Laangfur District" (blue)

à générer des impacts positifs au niveau social, environnemental et économique tout en mettant le bien-être des individus au centre des démarches, a abouti dans une définition de vision : « Bien vivre en milieu urbain en symbiose avec son environnement ».

Sur cette base le Fonds a lancé en novembre 2019 une consultation pour urbanistes, paysagistes et sociologues urbains en vue de l'élaboration d'un schéma d'urbanisation basé sur les études réalisées en amont (charte urbaine, concepts de mobilité, de gestion de l'eau et d'énergie, environnement, programmation) et qui devra concilier densité et qualité de la vie. L'annonce du résultat de la consultation est prévue pour mars 2021.

### Ferme urbaine

En vue de maintenir une activité agricole dans cette partie du Kirchberg, qui est une des dernières à être encore exploitée, le Fonds a chargé le bureau Alphaville qui s'est adjoint les services de Topager (spécialiste de l'agriculture urbaine) d'identifier les pistes à suivre pour une ferme urbaine écologique économiquement viable. La biodiversité faisant partie intégrante de la conception du quartier Kuebebiert, l'objectif du Fonds est de promouvoir une gestion des espaces verts plus extensive en passant d'un pâturage itinérant, déjà effectué deux fois par an avec des troupeaux de moutons, vers un pâturage permanent et de proposer des solutions adéquates pour la gestion de la Zone de Protection d'Intérêt National et de la Zone Natura 2000 qui encerclent le plateau sur lequel se trouve le Kuebebiert.

Toujours dans une logique de créer des circuits courts, le Fonds Kirchberg préconise une activité agricole multifonctionnelle avec des services économiques, écologiques et socio-culturels. L'exploitation devra bâtir un noyau suffisamment résilient pour évoluer avec l'urbanisation progressive et disposer de compétences variées, adaptables au fil du temps, pour gérer les différentes typologies mise en place au fur et à mesure que le quartier se développe (pâturage, maraîchage, arboriculture, vente, visites pédagogiques, animation et sensibilisation écologique, offre agro-touristique). Les surfaces à réserver pour une exploitation économiquement viable sont de 600 m<sup>2</sup> pour le bâtiment, 3000 m<sup>2</sup> pour les serres et 65 000 m<sup>2</sup> pour le pâturage. Avec ces surfaces quasiment toutes les formes d'exploitations sont possibles : micro-ferme professionnelle, association pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP), ferme solidaire ou coopérative. Des espaces additionnels viendront s'ajouter plus tard avec l'urbanisation notamment avec l'installation de jardins en toiture ou l'implantation de

generating a positive impact on social, environmental and economic fronts, while putting the individual's well-being at the centre of the steps taken, has brought it to a definition of its vision: "Live well in an urban setting, symbiotically with one's environment". On this basis, in November 2019, the Fund launched a consultation for urban planners, landscape architects and urban sociologists with the aim of developing an urban plan based on prior studies (urban charter, transport concepts, water and energy management, environment, urban program) and to reconcile urban density with quality of life. The result of the consultation is expected to be announced in March 2021.

### Urban farm

Wanting to maintain some agricultural activity on this part of Kirchberg, one of the last areas still being farmed, the Fund commissioned the bureau Alphaville, which joined forces with Topager (urban agriculture specialist), to identify the paths to follow for an economically viable organic farm. Biodiversity being an integral part of the basic plan for the Kuebebiert District, the Fund's aim is to promote management of the more extensive green areas from the present twice or three times annually itinerant grazing with flocks of sheep, to permanent pasture and to suggest suitable solutions for the management of the Protection Zone of National Interest and the Zona Natura 2000 which surround the plateau where the Kuebebiert is situated.

Still with closed cycles in mind, the Fund advocates multi-faceted agriculture with economic, ecological and socio-cultural sectors. The business will have to build a sufficiently resilient nucleus to enable it to evolve alongside the progressive urbanisation. Also required, will be a variety of skills, adaptable over time, to manage different aspects of land management arising as the district develops (pasture, wet land, arboriculture, sales, school visits, ecology awareness and activities, agri-tourism options). Areas to set aside for an economically viable business are 600 m<sup>2</sup> for buildings, 3 000 m<sup>2</sup> for glass houses and 6 500 m<sup>2</sup> for pastures. With these surface areas, practically all types of agricultural exploitation are possible: professional micro-farm, association for the preservation of traditional agriculture (AMAP), independent farm or co-operative. Additional spaces will be added later with urbanisation, particularly with the establishment of roof gardens or of vegetable plots and orchards at the centre of the residential blocks. In addition to the urban farm, an artisanal community is planned in the eastern part of Kuebebiert. The different agricultural sectors will also be able to generate local food production, sold through a farm shop.



Un des objectifs de la ferme urbaine est de maintenir une activité agricole sur un territoire à patrimoine rural.  
One of the aims of the urban farm is to maintain agricultural activity on land with a rural heritage.



Autre but du projet : promouvoir des solutions pour la gestion de la Zone de Protection d'Intérêt National et la Zone Natura 2000 qui encerclent le futur quartier « Kuebebiert ».  
Further aim of the project: to promote options for the management of the "Zone de Protection d'Intérêt National" and the "Zone Natura 2000" which surround the future district of "Kuebebiert".

potagers et de vergers au cœur des îlots résidentiels. En plus de la ferme urbaine, une cité artisanale est projetée dans la partie Est du Kuebebiërg. Les différentes cultures agricoles pourront ainsi engendrer une production alimentaire locale, mise en vente directement sur place.

## Laangfur

La particularité du site « Laangfur » est d'être détenue en grande majorité par des propriétaires privés et par des promoteurs. Suite aux consignes recueillies auprès des propriétaires, les prescriptions suivantes ont été formulées pour l'élaboration d'un plan urbanistique:

- garantir une mixité sociale équilibrée et une forte identité pour les habitants,
- créer un quartier où les distances sont réduites, doté de commerces et services de proximité de qualité,
- instaurer un équilibre entre habitations et emplois,
- créer un quartier à faible trafic avec un haut pourcentage de déplacements en mobilité active,
- élaborer un maillage d'espaces verts hiérarchisé, intégrant les notions de cheminements et de couloirs écologiques.

Dans le cadre d'une consultation rémunérée organisée par la Ville de Luxembourg trois bureaux d'architectes-urbanistes ont présenté leur concept pour le site « Laangfur » : SteinmetzDemeyer, BalliniPitt et Tatiana Fabeck Architectes. C'est le plan d'urbanisme de Tatiana Fabeck qui a trouvé l'approbation des propriétaires.

En relation avec la trame urbaine existante, il prévoit trois pénétrantes au site dans le prolongement des rues de Kirchberg, Richard Coudenhove-Kalergi et du rond-point situé sur le boulevard Pierre Frieden. Une voie de tram, en provenance de la rue Coudenhove-Kalergi connecte le site au reste du Plateau. A la convergence des trois pénétrantes et du tram se trouve une place de marché, centre de gravité du quartier. Une coulée verte, destinée à devenir un lieu de rencontre et de détente, traverse les îlots d'ouest en est, prenant naissance au niveau de la rue de Kirchberg pour aboutir sur le boulevard Konrad Adenauer, à l'entrée du quartier Réimerwee.

En réponse au contexte bâti environnant, les îlots perdent progressivement en densité et en hauteur à mesure que l'on s'éloigne du boulevard Konrad Adenauer vers la réserve naturelle du « Märtèsgronn ». Tatiana Fabeck propose de développer différentes typologies de logements en fonction de leur implantation dans le site (volume plus

## Laangfur

The special aspect of the "Laangfur" site is that it is for the greater part held in private ownership and by developers. Following recommendations from the owners, the following specifications were drawn up for an urban plan:

- to guarantee a balanced social mix and a strong identity for the residents,
- to create a district endowed with good quality local shops and services nearby
- to establish a balance between housing and employment
- to create a low traffic district with a high level of active displacement options (walking, cycling),
- to design a network of prioritised green spaces, integrating ideas of pathways and ecological corridors

As part of a paid consultation organised by the City of Luxembourg, three architect-urban planning bureaus presented their ideas for the "Laangfur" site: SteinmetzDeMeyer, BalliniPitt and Tatiana Fabeck Architects. It was the Tatiana Fabeck plan for urban development which found favour with the owners.

In relation to the existing urban framework, three points of entry to the site are planned with the extension of Rue de Kirchberg, Rue de Coudenhove-Kalergi and the roundabout on Boulevard Pierre Frieden. A tramline coming from Rue Coudenhove-Kalergi will connect the site to the rest of the Plateau. At the convergence of the three entries and the tram, a marketplace will form the central point of the district. A green belt, foreseen as a meeting and leisure area, will cross the city blocks from west to east, beginning at Rue de Kirchberg and ending at Boulevard Konrad Adenauer at the entry to the Réimerwee District.

In response to the built-up surroundings, construction on the plots will gradually diminish in density and height, from Boulevard Konrad Adenauer towards the natural reserve of "Märtèsgronn". Tatiana Fabeck has suggested developing various types of housing according to their placement on the site (larger along the tram route, buildings of 5 to 7 storeys opening onto the green belt, multi-family homes of 2 to 4 storeys to the north-west of the site. A school campus with primary schools, after school care centre, sports complex and boarding facilities is planned for the north-east near the roundabout at Boulevard Frieden.



Le plan d'urbanisme du bureau d'architectes Fabeck pour le « Laangfur » a trouvé l'approbation des propriétaires  
Architectural bureau Fabeck's urbanisation plan for "Laangfur" has been approved by the owners



Le site du Laangfur : 24 ha en liaison directe avec les parties Kiem, Réimerwee et le village du Kirchberg  
The Laangfur site: 24 ha. directly linked to the areas of Kiem, Réimerwee and Kirchberg village

importants le long de la voie du tram, bâtiments de 5 à 7 niveaux ouverts sur la coulée verte, maisons plurifamiliales de 2 à 4 niveaux au nord-ouest du site. Un campus scolaire avec écoles fondamentales, maisons relais, complexe sportif et internat est programmé au nord-est, au niveau du rond-point boulevard Frieden.

### Grünwald Ouest

Le Fonds a confié l'étude urbanistique de ce quartier au bureau Dewey Muller. Les premières esquisses prévoient un quartier majoritairement résidentiel (375-400 logements avec environ 625 m<sup>2</sup> SCB de services et petits commerces dans les rez-de-chaussée) qui s'articule autour d'une place centrale. Le trafic motorisé sera banni du cœur du quartier. Deux concepts de mobilité sont discutés comme option :

1. le « Mobility Hub » qui regroupera tous les emplacements pour voitures prévus pour le quartier (0,8 parking par logement, parkings pour visiteurs inclus);
2. le concept « vivre sans voiture » qui ne prévoit aucun emplacement pour voiture individuelle mais qui propose un système de car sharing.

En 2018, le Fonds a pris la décision de céder un terrain à l'École Waldorf pour son implantation dans ce quartier à vocation éco-responsable. Une équipe pluridisciplinaire a élaboré le plan d'urbanisme en se penchant entre autre sur les thèmes suivants :

- mobilité douce (parking groupé, promotion de la co-mobilité avec une station de services spécialement conçue pour les vélos, apaisement du trafic dans tout le quartier Grünwald);
- énergie (maximiser les énergies renouvelables, alimentation de l'ensemble du quartier);
- mixité des fonctions (synergies possibles avec l'École Waldorf, le Rehazenter et le nouveau site hôtelier/Live & Work du projet mixte Grünwald);
- gestion de l'eau (cycle fermé pour l'ensemble du quartier);
- agriculture urbaine.

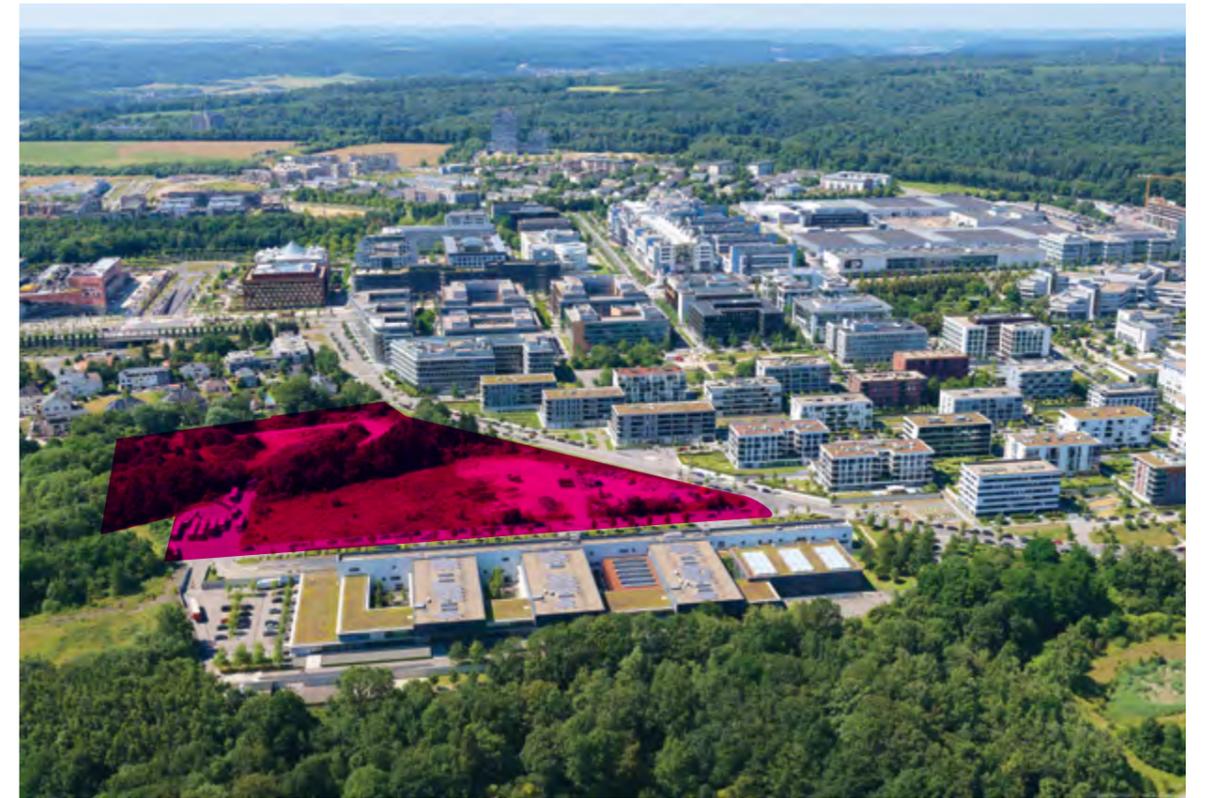
### West Grünwald

The Fund commissioned the bureau Dewey Muller to carry out an urban study of this district. The first sketches provide for a mainly residential district (375-400 dwellings with around 625 m<sup>2</sup> gross surface area (GSA; SCB) of commercial services and small shops on the ground floor) which will be built around a central square. Motorised traffic will be banned from the heart of the district. Two transport options are under discussion:

1. the "Transport Hub" which will group together all the car parking spaces for cars expected in the district (0.8 parking spaces per household, including visitor parking);
2. the concept of "car-less living" which does not plan any parking space for private cars but offers a car-sharing system.

In 2018, the Fund decided to offer land to the Waldorf School to set up premises in this eco-responsible oriented district. A multi-disciplinary team will put the finishing touches to the urbanism plan in emphasising the following themes, among others:

- sustainable transport (grouped parking, promoting co-transport with a service station especially set up for bicycles, traffic-calming throughout the Grünwald district);
- energy (maximise renewable energy use, supply the entire district);
- mixed-use functions (synergies with the Waldorf School, the rehabilitation centre and the new Live & Work hotel centre of the Grünwald mixed-use project);
- water management (closed cycle for the whole district);
- urban agriculture.



Le site du quartier Grünwald Ouest en face du Rehazenter  
Site of the Grünwald West District, opposite the Rehazenter

## 4.4



## Travailler et étudier

### Working and Studying

Même si le Kirchberg va progressivement évoluer vers un quartier de ville classique, la part des bureaux restera dominante, ne serait-ce que par la présence des institutions européennes, toujours en expansion, ou des grandes sociétés internationales. Au cours des quinze dernières années 1,2 millions de mètres carrés de surface construite brute ont été réalisés ou sont actuellement en voie de réalisation dans les secteurs bureaux, commerces, infrastructures scolaires, culturelles et hospitalières.

#### Les institutions européennes

Le réaménagement du Quartier Européen est actuellement dans une situation intermédiaire entre les bâtiments d'origine des années 1970 et leur configuration projetée à long terme :

- la Cour de Justice de l'Union européenne et sa 5e extension, avec une 3e tour inaugurée en 2019 et l'agrandissement du parvis bordé dans son angle Nord-Est par un bâtiment en équerre ;
- la disposition, en front du bd K. Adenauer du bâtiment Jean Monnet 2 (120 000 m<sup>2</sup>), avec une partie haute formant signal sur une nouvelle place et une réserve foncière de 30 000 m<sup>2</sup> sur l'actuel site Jean Monnet 1 ;
- la construction d'une 3ème extension de la Banque européenne d'investissement au nord-est de la 2ème extension, constituée d'un bâtiment de 7 niveaux et d'une tour de 16 niveaux ;
- l'agrandissement du Secrétariat du Parlement européen ;
- l'extension de la Cour des comptes européenne en îlot.

Although Kirchberg is gradually evolving towards becoming a 'classic' city district, the office sector will continue to dominate, even if only by the presence of the constantly expanding European Institutions or the large international companies. Over the past fifteen years, 1.2 million square metres of gross constructed area have either already been built or are being built in the office, commercial, scholastic, cultural and hospitality sectors.

#### The European Institutions

The redevelopment of the European District is presently at an intermediate stage between the original 1970s buildings and their projected, long-term configuration:

- the Court of Justice of the European Union and its 5th extension, with a 3rd tower inaugurated in 2019, and the enlargement of the forecourt delineated at its north-east corner by a building set at right angles;
- the positioning of the 120 000 m<sup>2</sup> Jean Monnet 2 building, fronting onto Blvd K. Adenauer and clearly denoted by a raised section on a new open square; with a land reserve of 30 000 m<sup>2</sup> on the present Jean Monnet 1 site;
- the construction of a 3rd extension to the European Investment Bank, to the north-east of the 2nd extension, consisting of a 7-storey building and a 16-storey tower;
- enlargement of the European Parliament Secretariat;
- enlargement of the Court of Auditors in city block format



Depuis octobre 2019, la nouvelle Bibliothèque Nationale est ouverte au public.  
The new 'Bibliothèque Nationale' opened to the public in October 2019.

En ce qui concerne la voirie et l'espace public, la configuration sera la suivante:

- création d'une place au centre du quartier favorisant l'utilisation publique en rez-de-chaussée,
- le déplacement de la rue Charles-Léon Hammes et le prolongement de la rue A. de Saint-Exupéry pour constituer un réseau viaire en équerre conforme au plan d'urbanisme de la 5e extension de la Cour de Justice et de la construction en îlot du projet Jean Monnet 2 ;
- le réaménagement des voiries secondaires (rue Antoine de Saint-Exupéry, rue Albert Wehrer) dans l'axe des principaux bâtiments créant de nouvelles perspectives urbaines.

### La Cour de justice de l'Union européenne

Depuis son installation au Kirchberg en 1974, la Cour de Justice de l'Union européenne a connu trois agrandissements successifs. Le palais construit en premier est l'œuvre des architectes Jean-Paul Conzemius, Michel Jamagne et Michel Van der Elst. Les trois premières extensions ont été réalisées par le bureau d'architecture Paczowski et Fritsch.

La 4e grande extension (2008) est l'œuvre de l'architecte français Dominique Perrault associé aux bureaux d'architectes luxembourgeois Paczowski & Fritsch et M3 architectes. Depuis, le palais, entièrement reconstruit, est entouré d'une structure en anneau. C'est ici que se trouvent les espaces publics de l'institution et les bureaux des juges. L'anneau, haut de deux niveaux, est ouvert au rez-de-chaussée, dans le prolongement du parvis, amenant l'espace public jusque sous le bâtiment. Les tours A, B (2008) et C (2019) sont situées rue du Fort Niedergrünwald et accueillent aujourd'hui environ 1800 fonctionnaires dont une grande partie appartient aux services linguistiques.

L'ensemble architectural est desservi par une galerie qui constitue l'élément fédérateur entre les nouveaux et anciens bâtiments. Véritable épine dorsale, elle accueille une cafétéria, des services, des salles de formation et la bibliothèque. Depuis l'inauguration de la 3ème tour, le 19 septembre 2019, la galerie s'étend aujourd'hui sur une longueur de 630 mètres et offre un nouvel accès au site dans la partie nord-ouest au moyen d'un large escalier la reliant à la troisième tour et au parvis du palais.

Plus épaisse que les deux tours jumelles déjà existantes, la 3e tour est constituée de deux parties légèrement décalées. Une partie est égale en proportions aux deux tours jumelles A et B et également de couleur dorée, tandis que la tranche plus épaisse est de couleur sombre à effet miroir,

Regarding road infrastructure and public space, the configuration will be the following:

- creation of a square at the centre of the district promoting public use of ground floor areas,
- realignment of Rue Charles-Léon Hammes and extension of Rue Antoine de Saint-Exupéry to form a grid plan road network consistent with the urban planning of the 5th extension to the Court of Justice and the construction of the JMO 2 project in city block format;
- redevelopment of secondary roads (Rue Antoine de Saint-Exupéry, Rue Albert Wehrer) within the axis of the main buildings to create new urban perspectives.

### The Court of Justice of the European Union

Since its installation on Kirchberg in 1974, the Court of Justice of the European Union has undergone three successive enlargements. The "palace" was built first, by the architects Jean-Paul Conzemius and Michel Jamagne and Michel Van der Elst. The first three extensions were designed by the architectural bureau Paczowski and Fritsch.

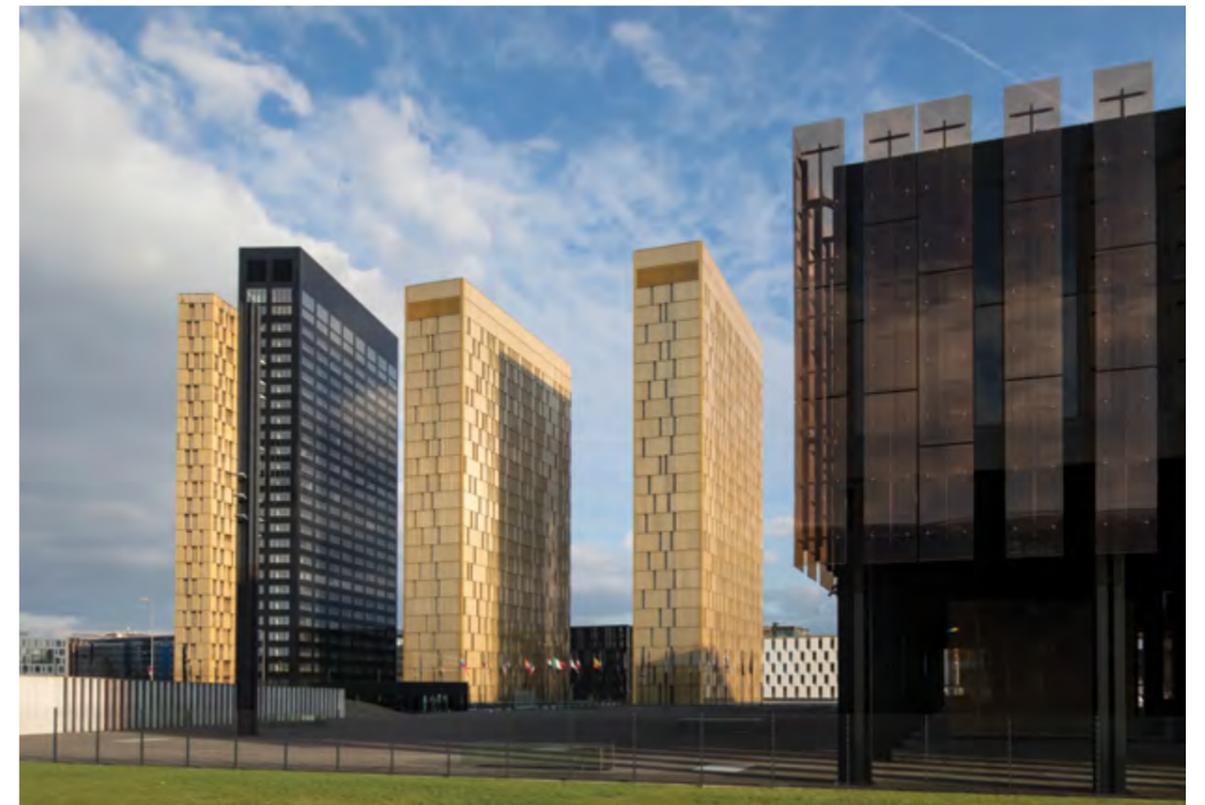
The 4th extension is the work of the French architect Dominique Perrault in conjunction with the Luxembourg architects Paczowski & Fritsch and M3 architects. The first Court building has since been entirely rebuilt and is surrounded by a ring structure. This houses the public areas and the judges' chambers. The two-storey high ring is open at ground level in an extension of the entry courtyard, drawing the public area to below the actual building. Towers A, B (2008) and C (2019) are set on Rue du Fort Niedergrünwald and today house around 1 800 employees who are mostly part of the language services.

The entire architectural unit is linked by a gallery, constituting a unifying element between the new and the old buildings. A veritable spinal cord, it houses a cafeteria, service areas, training rooms and the library. Since the inauguration of the 3rd tower on the 19th of September 2019, the gallery is now 630 metres long and provides new access to the north-east part of the site by means of a wide staircase linking it to the third tower and to the forecourt.

Wider than the existing twin towers, the 3rd tower consists of two parts, slightly offset. One part has the same proportions and the same gilded tone as the twin towers A and B, while the wider section is darker, creating a mirror-effect and reminiscent of the ring structure of



La tour C de la Cour de justice de l'Union européenne représente aujourd'hui le bâtiment le plus haut du Luxembourg. Elle mesure 118 mètres. Tower C of the Court of Justice of the European Union is now, at 118 metres, the tallest building in Luxembourg.



La tour C est constituée de deux tranches dont celle de couleur sombre rappelle la structure enveloppant le palais de la Cour. Tower C consists of two sections, the darker coloured part evoking the structure enclosing the Court's main building.

rappelant la structure en anneau du palais. La tour C atteint 30 niveaux – six niveaux de plus que les tours A et B – et représente avec ses 118 mètres le bâtiment le plus haut du Grand-Duché. En son sommet, elle héberge un belvédère et, à son pied, des fonctions annexes tels que des salles de réunion, une imprimerie, un data center et des installations sportives. La cinquième extension permet de regrouper dorénavant tous les services de la Cour sur un seul site.

Ces dernières années, les Institutions européennes ont revu leurs mesures de sécurité afin de faire face à d'éventuels actes terroristes. Pour le site de la Cour de Justice, un programme de mise en sécurité a été établi en 2018. Il prévoit une enceinte périmétrique avec une installation complète de surveillance extérieure du site. Les barrières entre la zone publique et la zone protégée seront de différents types afin d'éviter l'effet mur d'enceinte (barres métalliques, verre pare-balles, gabions, haies infranchissables). Le contrôle des visiteurs et livreurs se fera en amont des entrées dans trois pavillons isolés. Trois postes de sécurité contrôleront les accès au parking. En plus, la façade de l'immeuble sera renforcée par un blindage intérieur pour protéger les locaux particulièrement sensibles.

À terme, un jardin sur le thème du multilinguisme sera aménagé au Nord-Est de l'enceinte. Il intégrera les mesures de sécurité spécifiques aux Institutions européennes, de façon à créer une transition fluide vers l'espace à caractère public. L'emplacement du jardin reposera sur des terrains appartenant au Fonds qui garderont un statut de réserve pour une future extension de la Cour de justice de l'Union européenne.

Le jardin aura comme surface environ 1,2 hectares et permettra de créer une poche verte dans un tissu urbain ponctué par des constructions à caractère administratif. En raison des besoins continus en espace des différentes administrations présentes sur le Plateau, le jardin aura un statut temporaire et devra être conçu de façon à permettre un « remaniement » de ses différents composants, vers le site de la Cour de justice ainsi que vers les espaces verts du Kirchberg dans la mesure du possible.

Dans le cadre d'un prochain appel à candidatures en vue du développement du concept paysager, le bureau Dominique Perrault Architecture, a élaboré une vision urbaine en intégrant le jardin au sein de l'îlot de la Cour de justice.

### Jean Monnet 2 : un nouveau site pour la Commission européenne

La Commission européenne occupait le bâtiment Jean Monnet entre 1975 et début 2017. En 2009, le Gouvernement, le Fonds et la Commission européenne ont

the original building. At 30 storeys, tower C is 6 storeys higher than towers A and B and, at 118 metres, is the highest building in the Grand-Duchy. There is a belvedere at its topmost level while the lowest level houses functional areas such as meeting rooms, a printing works, a data centre and sports facilities. The fifth extension enables all the Court services to be grouped together on a single site.

In recent years, the European Institutions have revised their security measures in order to be able to respond to any possible terrorist threat. For the Court of Justice site, a security programme was put in place in 2018. The installation of a perimeter wall with full external surveillance system of the site is planned. The barriers between the public area and the protected area will be made of a variety of materials to avoid seeming like a boundary wall (metal bars, armoured glass, gabions, impenetrable hedges). A series of delivery service and visitor checks will be carried out, beginning at the three separate entry lodges. Three security points control the entries to the parking area. In addition, the building's façade is reinforced with an interior shield to protect the most vulnerable offices.

Later, a multilingual-themed garden will be installed to the north-east of the wall. It will integrate the specific security measures of the European Institutions in a way intended to create a smooth transition to the public space. The garden will be set on land belonging to the Fund which will maintain its reserve status for a future extension of the Court of Justice of the European Union.

The garden will cover an area of around 1.2 hectares and will enable the creation of a green pocket in an urban fabric scattered with administrative-styled buildings. Because of the continual space requirements of the various administrative organisations on the plateau, the garden will have a temporary status and will have to be established in such a way that its different component parts can be "redesigned" as far as possible to suit the Court of Justice site or the Kirchberg green spaces.

As part of an upcoming call for tender for landscape development, the Architectural Bureau Dominique Perrault has developed an urban concept by integrating the garden into the heart of the Court of Justice city block.

### Jean Monnet 2: a new site for the European Commission

The European Commission occupied the Jean Monnet building from 1975 until the beginning of 2017. In 2009,



Un jardin sur le thème du multilinguisme accessible au grand public est prévu au pied du parvis d'honneur de la Cour de justice de l'Union européenne. A public garden with the theme of multilingualism is planned for the edge of the grand courtyard of the Court of Justice of the European Union.



Le désamiantage et la démolition du bâtiment Jean Monnet 1 se sont déroulés entre mai 2017 et décembre 2019. The removal of asbestos and demolition of the Jean Monnet 1 building were carried out between May 2017 and December 2019.

signé un mémorandum d'accord sur le remplacement du bâtiment par un futur bâtiment Jean Monnet 2.

Suite à une consultation internationale en 2010, le bureau d'architectes KSP Jürgen Engel Architekten a été retenu pour l'élaboration du projet. L'Administration des bâtiments public, en tant que maître d'ouvrage, construira ce nouveau complexe en deux phases légèrement décalées. La première partie se situe derrière la Chambre de Commerce, entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et le boulevard Konrad Adenauer. Elle regroupe l'essentiel des installations de la Commission sur quelque 138 000 m<sup>2</sup> dans un bâtiment comportant 7 niveaux. Elle accueillera les fonctions suivantes : bureaux, centre de conférences comprenant un auditorium, une bibliothèque, un centre médical, une zone de restauration, un centre de logistique, un centre de santé et un parking souterrain de quelque 2 000 emplacements.

La deuxième phase de 52 000 m<sup>2</sup> est constituée d'une tour de 23 étages et de même hauteur que les deux premières tours de la Cour de Justice et sera implantée sur un terrain qui borde l'actuelle rue Albert Wehrer, où se situait le centre de conférence du bâtiment Jean Monnet 1.

Le complexe Jean Monnet 2 aura une capacité d'hébergement d'environ 3600 agents et permettra de réunir sur un même site la grande majorité des services de la Commission Européenne au Luxembourg, aujourd'hui dispersés sur le Kirchberg et à la Cloche d'Or.

Le tout constituera un seul ensemble, homogène du point de vue spatial, fonctionnel et technique, s'intégrant dans l'environnement urbain du Quartier Européen.

Le Fonds prévoit de prolonger la rue Antoine de Saint-Exupéry et de créer une nouvelle jonction avec le boulevard Konrad Adenauer. La rue Albert Wehrer est en partie incorporée au nouveau site Jean Monnet 2 pour former notamment le parvis représentatif à l'angle sud-ouest de l'enceinte.

Les entrées principales des bâtiments seront accessibles par ce parvis. Celle de l'immeuble de la phase 1 s'inscrit dans l'axe formé par une large bande sur le parvis qui se prolongera vers l'intérieur du bâtiment où elle se transformera en magistrale vitrée qui servira de couloir de desserte des différentes zones fonctionnelles. La tour disposera d'une entrée secondaire donnant sur la rue Saint-Exupéry.

Outre les liaisons internes par les sous-sols, les deux bâtiments seront reliés par une passerelle située au premier étage et qui enjambera l'ancienne rue Albert Wehrer.

the government, the Fund and the European Commission signed a memorandum of understanding on the replacement of the building by a future building, the Jean Monnet 2.

Following an international consultation in 2010, the architectural bureau KSP Jürgen Engel Architekten was selected to develop the project. The 'Administration des bâtiments publics', in its role as client, will build this new complex in two stages, slightly offset. The first part is to be situated behind the Chamber of Commerce, between Rue Antoine Saint-Exupéry and Boulevard Konrad Adenauer. It will bring together most of the Commission's departments on approximately 138 000 m<sup>2</sup>, in a 7-storey building. It will incorporate the following facilities: offices, conference centre including an auditorium, library, medical centre, restaurant area, logistics centre, health centre and an approximately 2 000 car space underground parking area.

The second phase, of 52 000 m<sup>2</sup>, comprises a 23-storey tower of the same height as the two first towers of the Court of Justice and will be built on land along the present Rue Albert Wehrer, the site of the Jean Monnet 1 conference centre.

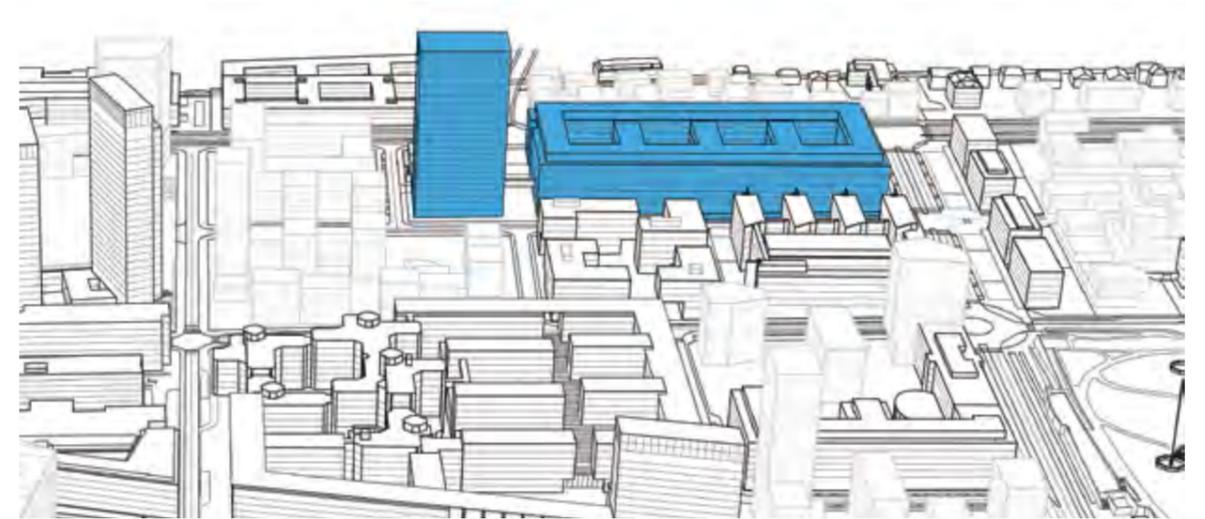
The Jean Monnet 2 complex will be able to house some 3 600 employees, enabling the vast majority of the European Commission services in Luxembourg to be reunited on the same site. They are presently split between Kirchberg and Cloche d'Or.

Altogether, it will constitute a single, homogenous unit spatially, functionally and technically; integrating into the urban environment of the European District.

The Fund plans to extend Rue Antoine Saint-Exupéry and to create a new intersection with Boulevard Konrad Adenauer. Rue Albert Wehrer will be partially incorporated into the new Jean Monnet 2 site to form, mostly, the striking forecourt at the south-west corner of the land.

The buildings' main entrances will be accessed from this forecourt. The entrance to the phase 1 building will be aligned along a broad strip on the forecourt, which will extend towards the interior of the building. There it will turn into an imposing glass entrance which will serve as an access corridor to the various department areas. The tower will have a secondary entrance from Rue Saint-Exupéry.

In addition to the internal links via the basements, the two buildings will be connected by a pedestrian bridge on the first floor which will straddle the old Rue Albert Wehrer.



Implantation du bâtiment Jean Monnet 2  
Construction of the Jean Monnet 2 building



Le futur ensemble Jean Monnet 2 est constitué de deux bâtiments, construits en deux phases (KSP Jürgen Engel Architekten).  
The future Jean Monnet 2 complex consists of two buildings, built in two phases (KSP Jürgen Engel Architekten).

Un emplacement pour environ 160 vélos sera accessible de plain-pied depuis la nouvelle jonction Adenauer et depuis la piste cyclable menant alors au site. Le parking s'étendra sur les trois derniers niveaux enterrés de la phase 1 et sur 4 niveaux en-dessous du parvis. L'accès pour les employés se fera depuis la rue Saint-Exupéry moyennant une contre-allée. L'entrée du parking des visiteurs se trouvera à la limite ouest du site (jonction boulevard Konrad Adenauer).

En 2017, la Commission européenne a fixé des mesures de sécurité accrues avec, entre autre, l'installation d'un pavillon de contrôle et d'accès implanté sur le parvis en bordure du boulevard Konrad Adenauer.

D'après le planning, la 1ère phase devrait être livrée courant février 2023, la 2ème une année plus tard.

En attendant, le Fonds participe au relogement des fonctionnaires moyennant mise à disposition d'une structure modulaire provisoire (15 342 m<sup>2</sup> avec 540 postes de travail, salles de réunion, cantine, cuisine) aux abords du boulevard Pierre Frieden. Le Fonds a par ailleurs organisé une consultation restreinte entre artistes en vue d'obtenir une esquisse pour la mise en peinture de la façade donnant sur le boulevard Pierre Frieden. C'est le graphiste Paul Kirps qui a remporté la consultation avec le graphisme « Global Village ».

### La déconstruction du bâtiment Jean Monnet 1

Le bâtiment Jean Monnet 1 était constitué de 3 anneaux A, B et C qui s'étendaient sur une surface totale de 119 900 m<sup>2</sup>. Il hébergeait des bureaux, des salles de conférences, un centre de calcul et des services (restaurants, un bureau de postes, des banques, un gymnase et une piscine). Le Fonds a commencé les travaux de démantèlement en juin 2018. En tant que maître d'ouvrage, le Fonds a choisi de faire du chantier un projet pilote et un cas exemplaire pour la déconstruction sélective des bâtiments. En effet, la législation luxembourgeoise exige que la prévention, la réutilisation et le recyclage des déchets issus de la construction et de la démolition soient promus conformément à la hiérarchie des déchets. Un tri et une collecte aussi soigneux que possible des différentes catégories de déchets doivent être réalisés afin de parvenir à une valorisation de haute qualité. La loi modifiée du 21 mars 2012 relative aux déchets prévoit également qu'un inventaire des matériaux de construction doit être établi préalablement au démantèlement. Il constitue un instrument de planification précieux pour la gestion des ressources, la collecte séparée des matériaux de construction et leur utilisation efficace en tant que ressources au Luxembourg.

Racks for around 160 bicycles will be accessible at street level from the new Adenauer junction and from the cycle path leading to the site. The car park will be situated on the lowest three underground levels of phase 1, and on 4 basement levels below the forecourt. The employees' access will be from Rue Saint-Exupéry via a side road. The visitors' car park entrance will be at the furthest west corner of the site (Boulevard Konrad Adenauer junction).

In 2017, the European Commission set out security measures with, amongst others, the installation of an access check-point cabin on the forecourt on the Boulevard Konrad Adenauer side.

According to the schedule, the 1st phase should be handed over in February of 2023, with the 2nd a year later.

Meanwhile, the fund is contributing to the relocation of employees by providing a temporary, modular structure (15 342 m<sup>2</sup> with 540 work stations, meeting rooms, canteen, kitchen) along Boulevard Pierre Frieden. Furthermore, the Fund organised a restricted competition of artists for a design to be painted onto the façade facing onto Boulevard Pierre Werner. The graphic artist Paul Kirps was the winner with the design "Global Village".

### Deconstructing Jean Monnet 1

The Jean Monnet 1 building consisted of 3 rings – A, B and C – with a total surface area of 119 900 m<sup>2</sup>. It housed offices, conference rooms, a computer centre and services (restaurants, post office, banks, gymnasium and swimming pool). The Fund began dismantling work in June 2018. In its role as client, the Fund decided to make this site a pilot project and a model example for the selective deconstruction of a building. Luxembourg legislation requires the prevention, reuse, recycling or treatment of waste material from construction and demolition in accordance with the selective sorting of waste material. Selection and collection of the different categories of waste material must be carried out as carefully as possible to obtain a high-quality result. The act of 21st of March 2012 concerning waste materials also requires that an inventory of building materials be drawn up prior to deconstruction. It constitutes an important planning tool for resource management, for the separate collection of building materials and their efficient use as resource material in Luxembourg.

In practice, until now, contracting authorities have been faced with a lack of information on the subject of items to be listed in the inventory and concrete recommenda-



L'atrium du complexe Jean Monnet 2  
Atrium of the Jean Monnet 2 complex



Les travaux de désamiantage du bâtiment Jean Monnet 1 ont été exécutés dans un système clos, étanche à la poussière.  
Asbestos decontamination of the Jean Monnet 1 was carried out within a closed system, hermetically sealed against dust leakage.

Dans la pratique, les maîtres d'ouvrages étaient jusqu'à présent confrontés à un manque d'informations au sujet des fractions à répertorier dans l'inventaire et des recommandations concrètes pour une démarche systématique. Jusqu'ici, l'expérience dans une telle démarche de planification et d'exécution est encore rare. C'est pourquoi le Fonds s'est associé à l'Administration de l'Environnement et au Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST), qui ont ainsi pu mettre à l'épreuve un guide pratique pour faire l'inventaire des matériaux de construction lors du démantèlement d'un bâtiment.

Cet inventaire permet de mieux planifier la gestion des ressources et comporte trois volets :

- la collecte et l'analyse des informations relatives au bâtiment ;
- l'identification des différents matériaux de construction et l'évaluation de leurs aptitudes au recyclage ;
- la recherche de polluants tels que l'amiante, les métaux lourds ou les polluants secondaires qui sont à traiter de manière spécifique.
- En dehors de l'intérêt environnemental, cette procédure recèle d'autres avantages, notamment économiques :
- la revalorisation monétaire des matériaux par un tri optimisé ;
- la possibilité de recensement des matières afin de trouver des filières de retraitement qui œuvrent dans une logique d'économie circulaire ;
- la prise en compte de la valeur du bâti dans l'élaboration des offres par les entreprises.

En ce qui concerne la déconstruction de l'ancien bâtiment Jean Monnet, 400 tonnes d'aluminium, 150 tonnes de verre et 45 tonnes de bois ont été acheminées vers des entreprises de recyclage du Luxembourg et de la Grande Région. L'inventaire des matériaux permet aussi d'établir des dossiers de soumission avec des informations de qualité complètes qui facilitent la tâche aux soumissionnaires de remettre des offres calculées au plus juste. Pour les soumissions publiques relatives au curage du bâtiment Jean Monnet 1, les entreprises ont par exemple dû remettre un mémoire détaillé des solutions proposées comportant notamment des informations au sujet du tri, de l'évacuation des matières et des filières de réutilisation.

La présence d'amiante dans le bâtiment Jean Monnet 1 fut un des enjeux majeurs de sa démolition. Les travaux d'assainissement devaient être exécutés dans un système

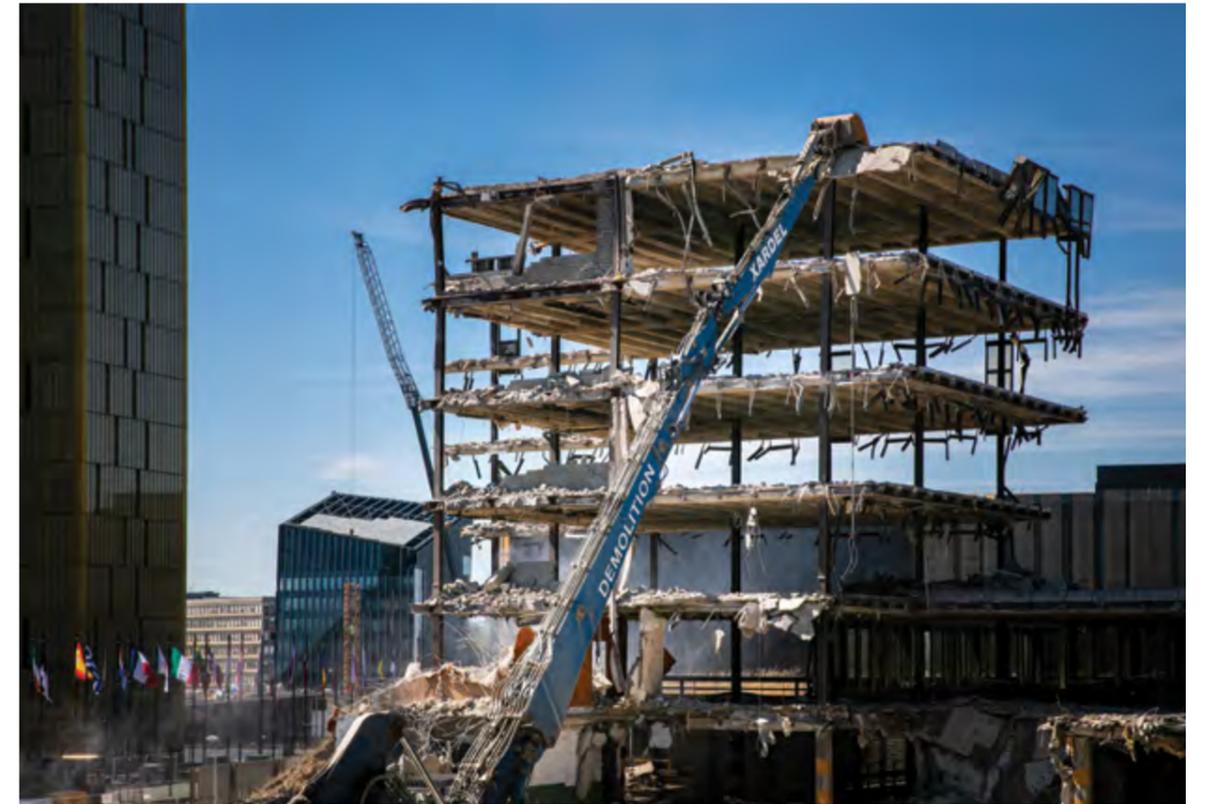
tions for a systematic approach. Up to now, there has been little experience of this type of planning and implementation. For this reason, the Fund has joined with the 'Administration de l'Environnement' and the Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST), who have been able to test out a practical guide for the creation of an inventory of building materials when a building is pulled down.

This inventory will enable better resource management planning and consists of three sections:

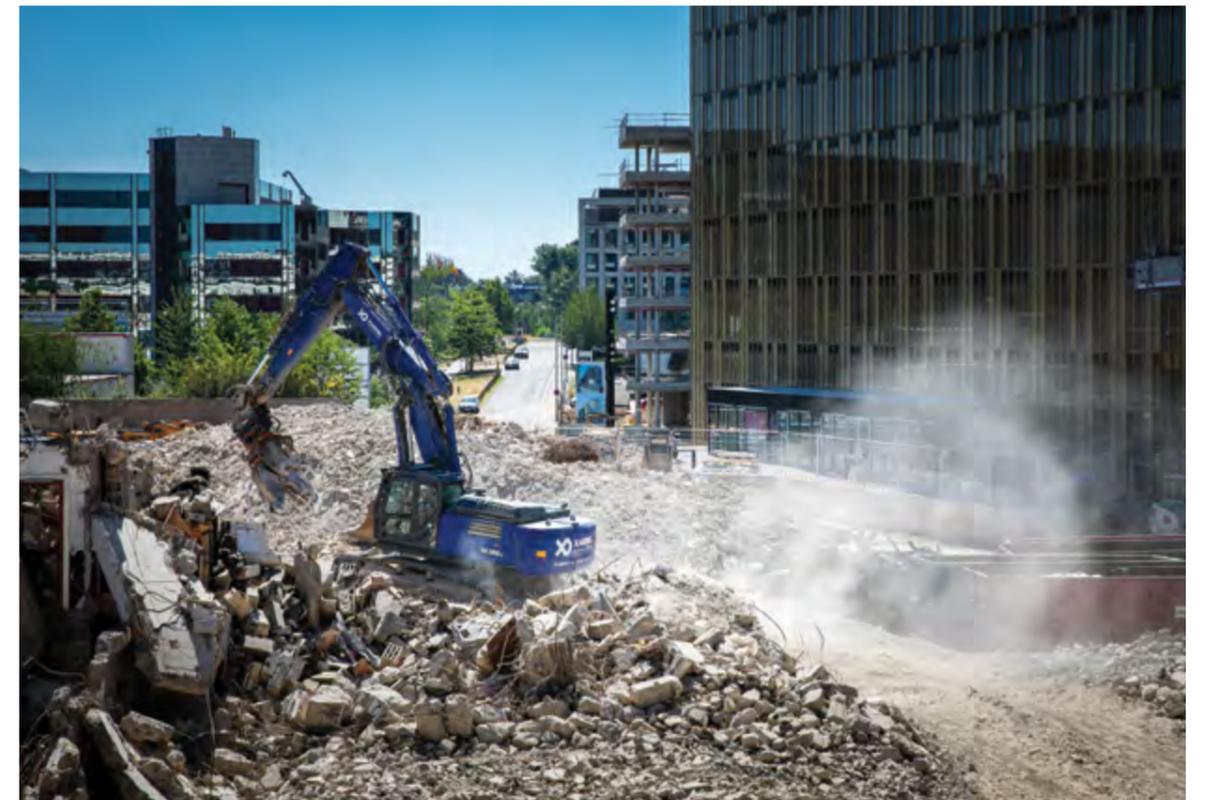
- collection and analysis of information relative to the building,
- identification of different building materials and evaluation of their suitability for recycling,
- identification of harmful waste such as asbestos, heavy metals or secondary pollutants which require special handling.
- Beyond the environmental importance, this process offers further advantages, particularly financial :
- recuperation of the monetary value of the materials by means of an optimised sorting process,
- identification of materials in order to find recycling facilities which comply with the principles of a circular economy,
- taking the construction value into account in the tenders submitted by the companies.

In the deconstruction of the old Jean Monnet 1 building, 400 tonnes of aluminium, 150 tonnes of glass and 45 tonnes of wood were sent on to recycling companies in Luxembourg and the Greater Region. The inventory of materials also makes it possible to prepare tender documents with complete detailed information, thus facilitating the task of those tendering to submit more precisely calculated quotes. For public tenders relating to the clearing of the Jean Monnet 1, the companies had, for example, to submit a detailed plan of the proposed solutions with, particularly, information about sorting, removal of material and channels for reuse.

The presence of asbestos in Jean Monnet 1 was one of the major demolition issues. The decontamination work had to be carried out within a closed system right from the start and up to the final waste disposal. The containment zone (black zone) is a zone hermetically sealed



La dernière phase de la démolition du bâtiment Jean Monnet 1.  
Final demolition phase of the Jean Monnet 1.



Quelque 94 000 tonnes de béton concassé et 5500 tonnes de ferrailles ont été enlevées lors de la démolition.  
Around 94 000 tonnes of crushed concrete and 5 500 tonnes of scrap metal were removed during demolition.

clos depuis le début jusqu'à l'élimination finale des déchets : La zone confinée (zone noire) est une zone étanche aux poussières qui se constitue d'une structure portante (lattes bois, parois en bois) habillée entièrement de films en plastique en double peau. Aucune fibre ne doit arriver dans des pièces qui n'appartiennent pas aux zones noires. Pour cela, une dépression est réalisée en permanence dans le confinement et dans les sas d'entrée qui permettent une liaison entre les zones noires et les zones hors confinement. Tous les déchets amiantés sont emballés dans des conditions évitant toute formation de poussières, puis sont sortis hors des zones noires et éliminés en tant que déchets amiantés.

Les mesures de sécurité étaient mises en place sous le contrôle continu de Luxcontrol asbl, l'organisme agréé par l'Inspection du Travail et des Mines (ITM). La masse des matériaux utilisés pour le désamiantage d'un chantier de la taille du Jean Monnet 2 est considérable : 600 000 m<sup>2</sup> de film plastique, 480 000 m ruban adhésif, 79 000 m latte de bois. Les travaux de démolition des bâtiments ont pris fin en décembre 2019.

### Banque européenne d'investissement

La Banque européenne d'investissement a installé son siège au Kirchberg, en bordure du Plateau, en 1980. Le bâtiment mère est de style « brutaliste », dessiné par Sir Denys Lasdun, architecte britannique, également auteur de la 1<sup>ère</sup> extension, construite dans le dénivelé nord du Plateau. La 2<sup>e</sup> extension a été réalisée par le bureau d'architecture allemand Ingenhoven Overdiek et inaugurée en 2008. C'est un bâtiment en forme de coque transparente. Les ailes de bureaux sont disposées en forme de « W ». Les espaces interstitiels dessinent des atriums plantés d'arbres et servent de zones de régulation climatique.

La BEI construit actuellement une 3<sup>e</sup> extension avec une surface de 50 000 m<sup>2</sup> sur le terrain longeant le boulevard Konrad Adenauer au nord-est de la 2<sup>e</sup> extension. L'immeuble sera constitué, suivant les prescriptions urbanistiques du Fonds, d'un corps de bâtiment le long du boulevard Konrad Adenauer de 7 niveaux (R+6 dont le dernier niveau en retrait) et au maximum 5 niveaux côté Val des Bons Malades ainsi que d'un immeuble haut de 16 niveaux (avec étage technique) donnant sur un parvis pour faire la transition avec la 2<sup>e</sup> extension. A partir de cette « piazza », une liaison piétonne avec la vallée, qui sera ouverte au public, est également prévue. Le futur bâtiment logera principalement le personnel qui travaille actuellement dans le bâtiment-mère. Arrivé à la fin de son cycle de vie, ce dernier sera rénové.

Les responsables de la BEI ont choisi de construire un bâtiment sobre, fonctionnel et d'une haute performance

against dust leakage. It consists of a weight-bearing structure (wooden planks, wooden partitions) entirely covered in double-skinned plastic film. Absolutely no fibre should escape to areas outside the black zone. To achieve this, permanent low pressure is maintained in the containment areas and in the entry airlocks linking the black zones and the non-containment zones. All the asbestos waste is wrapped under conditions which prevent any dust formation, and then removed from the black zones and disposed of as asbestos waste.

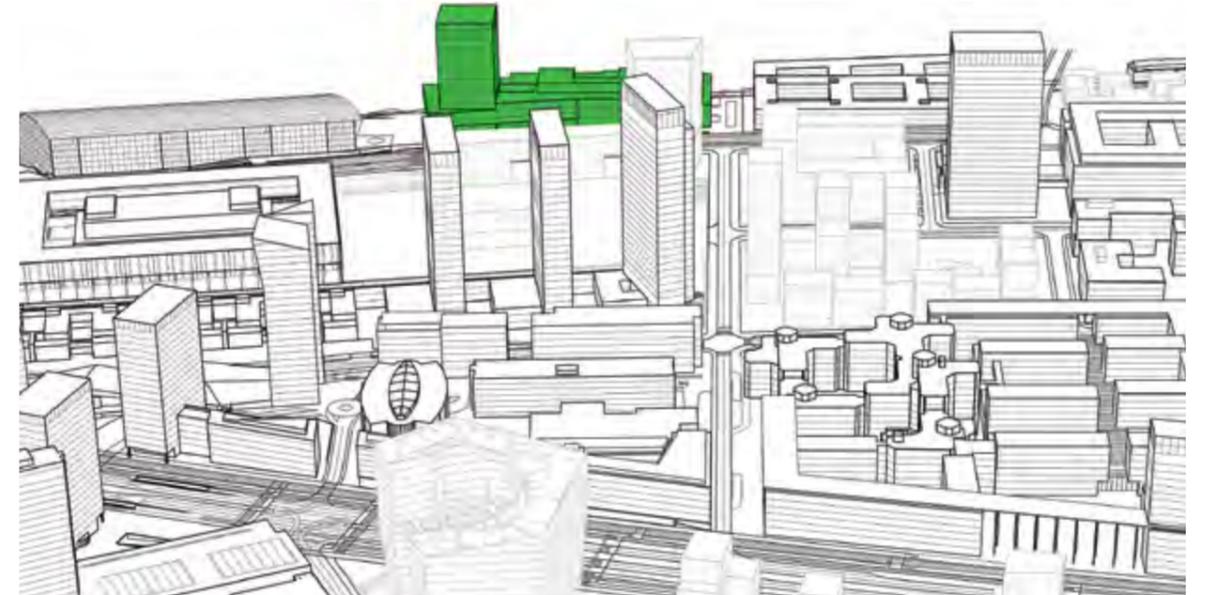
Security measures were put in place under the constant supervision of Luxcontrol asbl, the body approved by the 'Inspection du Travail et des Mines' (ITM). The quantity of material used for the removal of asbestos in a site the size of the Jean Monnet 1 is considerable: 600 000 m<sup>2</sup> of plastic film, 480 000 m of adhesive tape, 79 000 m of wooden planking. Demolition work on the buildings was completed in December 2019.

### European Investment Bank

In 1980, the European Investment bank built its headquarters at the periphery of the Kirchberg Plateau. The British architect, Sir Denys Lasdun, designed the parent building in the "brutalist" style and also designed the 1st extension, built on the plateau's northern incline. The 2nd extension, inaugurated in 2008, was the work of the German architectural bureau Ingenhoven Overdiek and is in the form of a transparent shell. The wings housing the offices are in a "W" shape. The interstitial spaces create atria, planted with trees, which function as temperature regulating zones.

The EIB's 3rd extension, with a surface area of 50 000 m<sup>2</sup>, is presently under construction on land bordering Boulevard Konrad Adenauer, to the north-east of the 2nd extension. In keeping with the Fund's urban development regulations, the structure will consist of buildings of 7 storeys (ground floor + 6, where the top floor is recessed) along Boulevard Konrad Adenauer, and of a maximum of 5 storeys on the Val des Bons Malades side; with a 16-storey structure (with a technical floor) facing onto a courtyard to connect with the 2nd extension. From this "piazza", there will also be public pedestrian access to the valley. The future building will mainly house staff who presently work in the parent building which, having reached the end of its life, will be renovated.

The EIB officials have chosen to construct an understated, functional building with a high standard of energy efficiency. It meets the norms set by the European directive for buildings with nearly nil energy consumption



Implantation de la 3<sup>ème</sup> extension de la Banque Européenne d'Investissement  
Construction of the 3<sup>rd</sup> extension to the European Investment Bank



Un corps de bâtiment de 7 étages le long du boulevard Konrad Adenauer et une tour de 16 niveaux  
A 7-storey main building on Boulevard Konrad Adenauer and a 16-storey tower

énergétique. Il répondra aux normes de la directive européenne requises pour les bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle (Nearly Zero Energy Building - NZEB), grâce notamment aux 2200 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, installés sur les toits et les façades des locaux techniques. Il a reçu le niveau «excellent» de la certification BREEAM en phase « design ».

D'ailleurs, la BEI encourage la mobilité douce en mettant en place un parking dédié aux moyens de mobilité alternatifs et de basse émission en CO<sub>2</sub> comme les vélos électriques, les e-scooter ou segways, ainsi que 65 stations de recharge pour véhicules électriques avec la possibilité d'augmenter ce nombre dans le futur.

Le chantier a débuté avec les travaux d'excavation et la construction d'une rampe d'accès provisoire pour mener au parking de la 2e extension pendant la durée du chantier. La fin des constructions est prévue pour 2024.

### Un site unique pour le Secrétariat général du Parlement européen

Le site Konrad Adenauer 2 (KAD 2) regroupera tous les services du Secrétariat général du Parlement européen, actuellement répartis sur différents lieux à travers la Ville de Luxembourg. Il accueillera environ 3000 employés sur 200 000 m<sup>2</sup>. Un grand portique sur l'avenue J. F. Kennedy délimite une place intérieure, laquelle est ponctuée par un immeuble haut d'angle, de 16 étages.

Les travaux sont réalisés en deux phases distinctes :

- Le chantier de la partie Est a été achevé fin 2019, le déménagement des occupants du bâtiment KAD1 se poursuit jusqu'en été 2020. Le Parlement européen avait initialement prévu de rénover ce bâtiment construit en 1987 et de l'intégrer à la nouvelle configuration qui bordera les quatre côtés du site en front de rue. Or, les responsables ont récemment décidé de renoncer à une rénovation et de garder le bâtiment KAD 1 en réserve dans l'état actuel.
- Le démarrage du chantier Ouest est prévu pour juillet 2020 avec le désamiantage et la démolition de l'ancien restaurant, la fin prévisionnelle de la construction de la deuxième partie du projet KAD 2 pour juin 2023.

### La Cour des comptes européenne

La Cour des comptes européennes est un exemple caractéristique de la révision de l'urbanisme au Kirchberg. Le bâtiment mère a été construit en milieu de parcelle en

(Nearly Zero Energy Building - NZEB). This is achieved mainly through the 2200 m<sup>2</sup> of photovoltaic panels installed on the roofs and façades of the technical buildings. It has been granted an "excellent" BREEAM certification at the design stage.

Furthermore, the EIB supports low impact transport by providing dedicated parking areas for alternative and low CO<sub>2</sub> emission modes of transport such as E-bikes, E-scooters or Segways, as well as 65 recharging points for electric cars, with the option of increasing this number in the future.

Construction began with the excavation works and the installation of a provisional access ramp to the 2nd extension parking area for the duration of the building works. Construction is expected to be completed in 2024.

### A single site for the Secretariat of the European Parliament

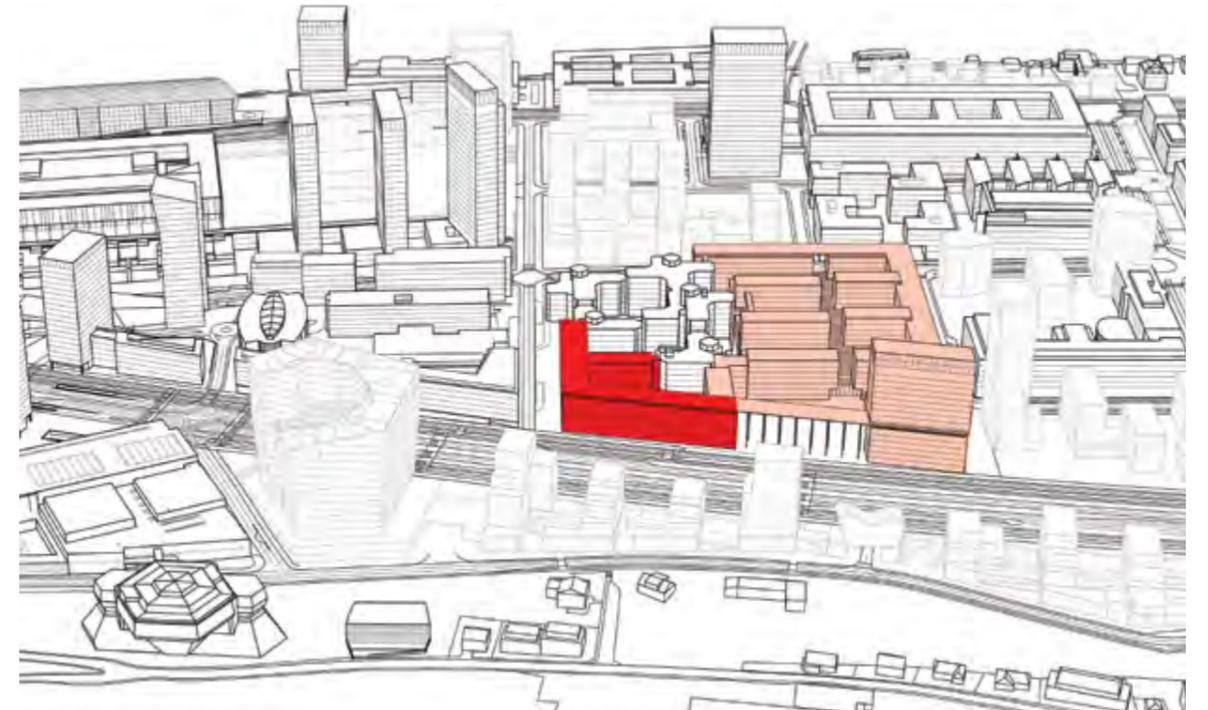
The Konrad Adenauer 2 site (KAD 2) will unite all the services of the Secretariat of the European Parliament; presently spread over different locations across Luxembourg City. It will house some 3 000 employees on 200 000 m<sup>2</sup>. A large portico on Avenue J. F. Kennedy will delineate an interior courtyard, marked by a tall 16-storey building.

The work is planned in two distinct stages:

- Construction site of the east part was completed in 2019, moving the KAD1 occupants will continue until the summer of 2020. The European Parliament had initially planned the renovation of this building, dating from 1987, and its integration into the new format which outlines the four sides of the site, with street frontage. However, the decision was recently taken to eschew renovation and to keep the KAD1 building in reserve in its present form.
- The start of the west construction site is planned for July 2020 with the removal of asbestos and the demolition of the old restaurant. The provisional date for the end of construction of the second stage of KAD 2 is June 2023.

### The European Court of Auditors

The European Court of Auditors is a typical example of the changes in urban development on Kirchberg. The parent building was constructed at the centre of the plot of land in 1988 from plans by the Brussels architect Paul



Implantation du Secrétariat du Parlement européen, construit en deux phases  
Construction of the European Parliament Secretariat, built in two stages



Le nouveau site du Parlement européen est directement desservi par le tram.  
The new European Parliament site is situated directly at a tram stop.

1988 selon les plans de l'architecte bruxellois Paul Noël. Obéissant aux nouvelles règles du Fonds Kirchberg qui ont pour objectif une plus grande densité du bâti, la première extension (Atelier d'architecture et de design Jim Clemes) est érigé en front de rue, sur la rue Erasme. La 2ème extension, une aile en équerre avec la 1ère est également l'œuvre de Jim Clemes. L'architecture des années 1980 étant destinée à être mise à niveau, le Fonds a entamé, à la demande de la Cour des comptes, des études préliminaires et a fait des propositions urbanistiques, élaborées par le bureau Urbis de Rotterdam, en vue du remplacement de l'ancien bâtiment par de nouvelles constructions : un bâtiment tour à l'angle des rues Erasme et Alcide de Gasperi et un bâtiment séparé côté rue Heinrich Aignier. A l'heure actuelle, la Cour des comptes étudie encore les propositions du Fonds.

### Infinity et le complexe hôtelier Fort Niedergrünwald

Un élément important du nouvel urbanisme du Quartier Européen est le projet mixte Infinity. En 2015, le Fonds Kirchberg avait organisé une consultation européenne pour la réalisation d'un projet immobilier mixte dans ce quartier jusqu'alors majoritairement voué au travail. Le concours a été remporté par l'équipe composée du promoteur Allfin Group (aujourd'hui ImmoBel), Cushman & Wakefield, exploitant commercial, et Arquitectonica, bureaux de l'architecte américain Bernardo Fort-Brescia, qui a élaboré le projet architectural en collaboration avec M3 Architectes. L'îlot urbain mixte comprend un ensemble commercial et Horeca (6 500 m<sup>2</sup> brut), des bureaux et des services (6 800 m<sup>2</sup> brut) et des logements (20 000 m<sup>2</sup> brut dont 10 % réservés à la location sociale par la SNHBM) sur le site constructible récupéré grâce au comblement de la « Champangshiel » dans le cadre du réaménagement viarie de la Porte de l'Europe.

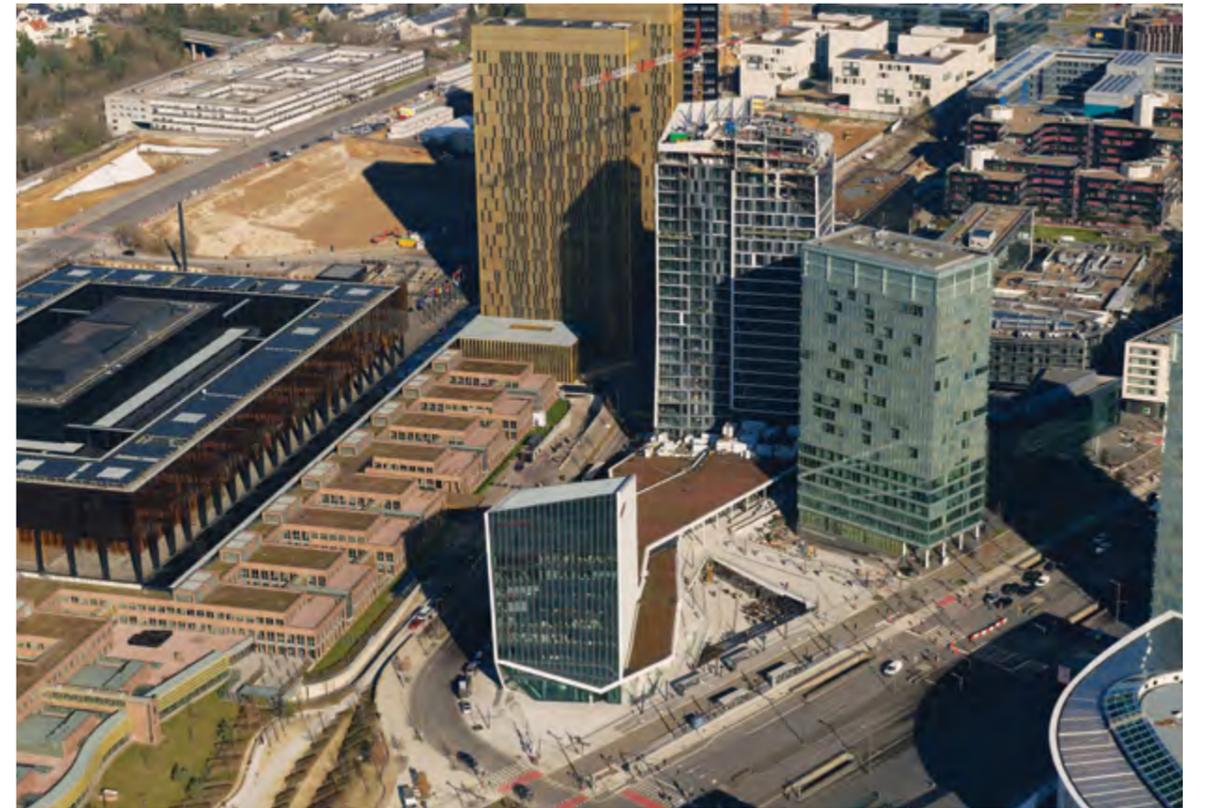
Le site se trouve côté nord de l'avenue John F. Kennedy, à l'angle de la connexion avec la rue du Fort Niedergrünwald, devant la Tour B de la Porte de l'Europe. Le projet comprend une place publique entre la rue du Fort Niedergrünwald et l'avenue Kennedy au niveau de la station de tram « Philharmonie-Mudam ». Le projet est en phase avec les nouvelles orientations urbanistiques qui visent à construire une ville à l'échelle humaine (étude Gehl). Idéalement situé près de l'arrêt tram Philharmonie/Mudam, il favorise une mobilité douce. Il offre enfin des connexions piétonnes confortables et une orientation intuitive entre deux parties du Kirchberg jadis séparées par un système viarie réservé à la voiture. Le parking Place de l'Europe est lié au nouveau site par un passage souterrain au niveau -2. Ceci permet de mieux exploiter ces emplacements au regard d'un management de parking plus rationnel.

Noël. Following the Kirchberg Fund's new regulations, which aim to increase construction density, the first extension (Atelier d'architecture et de design Jim Clemes) was erected with direct street fronting on Rue Erasme. The 2nd extension, a wing at right angles to the 1st, is also the work of Jim Clemes. Given that the architecture of the 1980s required upgrading, and at the request of the Court of Auditors, the Fund began preliminary studies and offered some urbanistic solutions drawn up by the Rotterdam bureau Urbis with a view to replacing the old building with new constructions: a tower building at the corner of Rue Erasme and Rue Alcide de Gasperi and a separate building along Rue Heinrich Aignier. At the present moment, the Court of Auditors is still examining the Fund's proposals.

### Infinity and the Fort Niedergrünwald hotel complex

An important element of the new urban plan of the European District is the mixed-use project, Infinity. In 2015, the Kirchberg Fund organised a Europe-wide competition for the construction of a mixed-use building in this district which was, until then, mostly given over to work. The competition was won by Allfin Group (now ImmoBel), promoter, Cushman & Wakefield, commercial developer and Arquitectonica, offices of the American architect Bernardo Fort Brescia, who designed the architectural project in collaboration with M3 Architects. The mixed-use urban block consists of commercial and catering options (6 500 m<sup>2</sup> gross), offices and services (6 800 m<sup>2</sup> gross) and housing (20 000 m<sup>2</sup> gross, with 10% reserved for social housing rental by the SNHBM). It is on the construction site made available by the in-filling of the "Champangshiel" during the road infrastructure redevelopment of Porte de l'Europe.

The site is situated to the north of Avenue John F. Kennedy, on the corner of the intersection with Rue du Fort Niedergrünwald, in front of Tower B of Porte de l'Europe. The project includes a public square between Rue du Fort Niedergrünwald and Avenue Kennedy near the "Philharmonie-Mudam" tram stop. The project is consistent with new urbanistic approaches aiming to construct a city on a human scale (Gehl study). Ideally situated near the "Philharmonie/Mudam" tram stop, it encourages use of sustainable transport. Lastly, it offers comfortable pedestrian links with instinctive directional orientation between two parts of Kirchberg previously separated by a road system reserved for cars. The Place de l'Europe car park is linked to the new site by an underground passage at level -2. This results in better use of the parking spaces and more rational parking management.



Le projet Infinity comprend un ensemble avec commerces et restaurants, un bâtiment bureaux et une tour résidentielle.  
The Infinity project consists of a building complex with shops and restaurants, an office building and a residential tower.



Une piazza accueille le public et assure une liaison piétonne de l'avenue John F. Kennedy vers la rue du Fort Niedergrünwald.  
The public is welcomed onto a piazza providing pedestrian access from Avenue John F. Kennedy through to Rue du Fort Niedergrünwald.

Les commerces et restaurants s'ouvrent visuellement sur l'arrêt du tram et l'avenue J.F. Kennedy et créent des rez-de-chaussée activés. Plus qu'un simple lieu de passage, Infinity invite les futurs habitants, les salariés du quartier et les nombreux visiteurs du pôle culturel de la Place de l'Europe à y passer un moment agréable et d'insuōer une atmosphère vivante à ce quartier jusqu'à présent très institutionnel.

Le projet architectural se présente sous la forme générale d'une « pièce urbaine », où justement la gestion des flux de circulation piétonne joue un rôle majeur. La piazza, divisée en une partie haute et basse vers la rue du Fort Niedergrünwald, est bordée sur celle-ci par la partie commerciale en ruban, couverte d'une toiture verte et encadrée par deux volumes construits : l'immeuble de bureaux (8 étages) à l'avant et la tour résidentielle (25 étages, 165 appartements) à l'arrière du site émergent pour participer au nouveau panorama des tours à la pointe du Plateau de Kirchberg. La partie commerciale s'ouvre en « porte » sur l'entrée rue du Fort Niedergrünwald de la Cour de Justice depuis la partie basse de la piazza, laquelle est le « point central » de la transversale Philharmonie-Cour de Justice, qui suit la déclivité naturelle du site. On accède à la tour de logement de plain-pied en cheminant le long des commerces de la partie haute. La liaison avec le parking Place de l'Europe débouche au niveau bas de la piazza, à l'air libre. L'accès livraison des commerces se fait par la rue du Fort Niedergrünwald.

Le traitement vitré des façades, aussi bien de l'immeuble de bureaux que de la tour d'habitation, confère une unité retenue à l'ensemble à la pointe du Plateau Kirchberg.

Les parties commerces/bureaux logements du projet Infinity sont, comme désormais l'ensemble des réalisations au Kirchberg, cédées sous forme de bail emphytéotique. La durée de l'emphytéose est fixée à 30 ans pour la partie commerces/bureaux et à 99 ans pour les logements. La cession des appartements est réservée aux personnes physiques (1 seul logement par acquéreur). Pour 35 % des appartements il est exigé que l'acquéreur occupe le logement à titre d'habitation principale, effective, permanente et personnelle durant les 12 premières années. La location ou la mise à disposition sont interdites pendant cette période. 55 % des appartements sont cédés à des acquéreurs occupants ou investisseurs selon leur choix. Le Fonds dispose d'un droit de préemption durant toute la durée du bail emphytéotique. 10% des appartements sont cédés à la SNHBM et destinés à la location sociale.

La pose de la première pierre a été fētē en avril 2017. En seulement 30 mois Immoebel a livré le bâtiment de

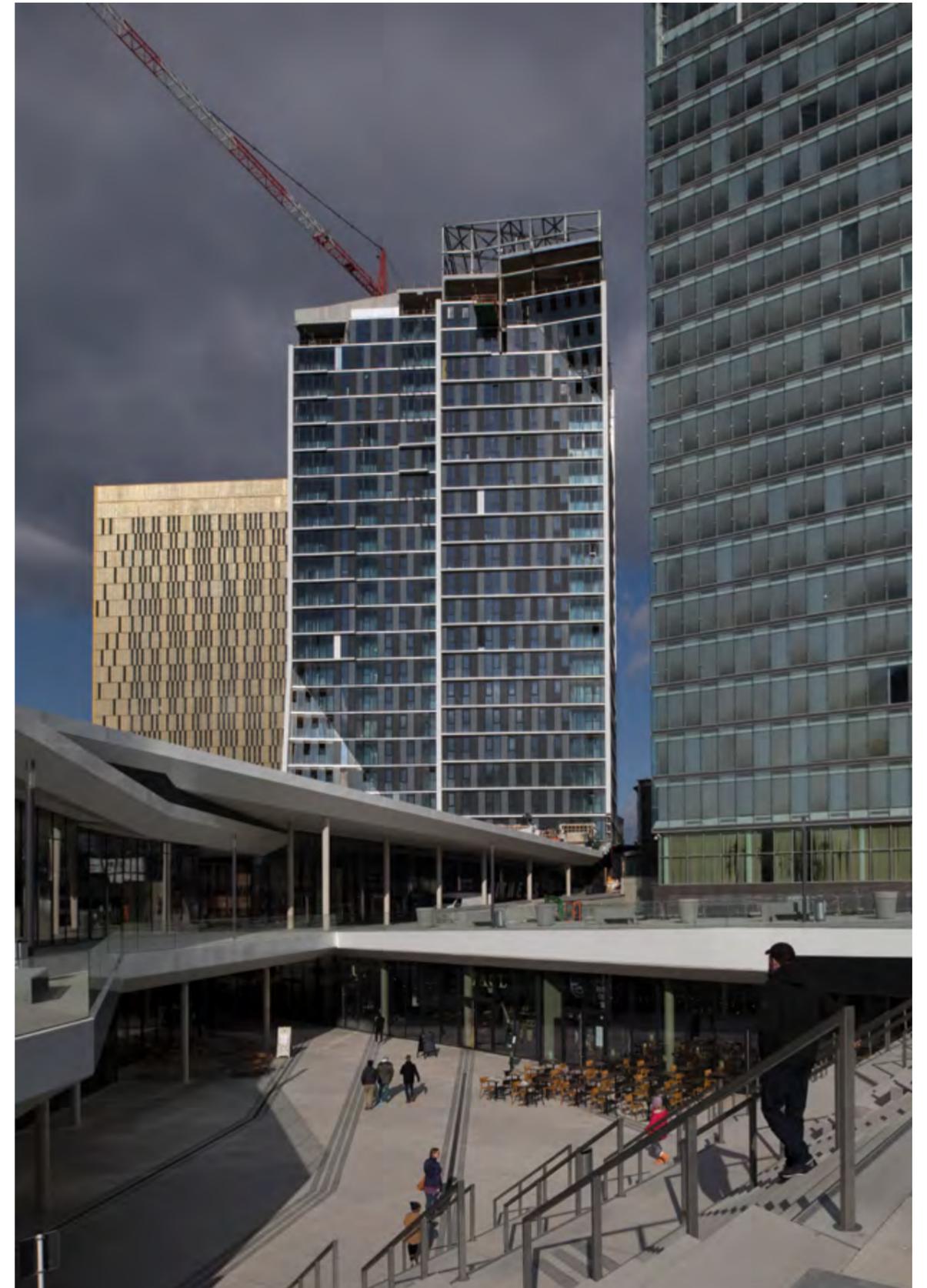
The shops and restaurants open visually towards the tram stop and Avenue J. F. Kennedy, thus creating busy ground floor areas. More than just a transition point, Infinity invites future residents, office workers of the area and the many visitors to the cultural hub of Place de l'Europe to call in for a pleasant break and inject some lively ambience into this previously very institutional district.

The architectural project appears in the general form of an "urban set-piece", where, quite rightly, pedestrian traffic flow management plays a major role. The piazza is divided into an upper and a lower part towards Rue du Fort Niedergrünwald, where it is delineated by the commercial ribbon development, under a canopy of green and enclosed by two large structures – the 8-storey office block at the front and the 25-storey residential tower of 165 apartments at the rear of the site which emerge to form part of the new panorama of towers at the far point of the Kirchberg Plateau. The commercial part opens out like a "portal" onto the entrance to the Court of Justice at Rue du Fort Niedergrünwald from the lower part of the piazza which forms the "central point" of the Philharmonie - Court of Justice transverse line, following the natural slope of the site. There is direct access to the residential tower along the line of the upper shops, while the link with the Place de l'Europe parking area opens onto the lower level of the open piazza. Commercial delivery access is via Rue du Fort Niedergrünwald.

The glass frontage of the buildings, both the office block and the residential tower, confers a unity to the whole project at the point of the Kirchberg Plateau,

The commercial/office/residential parts of the Porte de l'Europe project are, as are all future buildings on Kirchberg, subject to a long-term lease. The emphyteutic lease is fixed at 30 years for the commercial/office part and at 99 years for the residential. Sale of apartments is restricted to natural and legal persons (only 1 dwelling per purchaser). 35% of the apartments require the owner to occupy the property as a personal, permanent, principle residence for the first 12 years. During this time, letting, or permitting occupation by others, is forbidden. 55% of the apartments have been sold to owner-occupiers or investors according to their selection. The Fund has a pre-emptive right of purchase for the entire period of the long-term lease. 10% of the apartments have been sold to the SNHBM for rental as social housing.

The laying of the first stone was celebrated in April 2017. In only 30 months, Immoebel has delivered the office



165 appartements dans la tour Infinity seront livrés courant 2020  
The Infinity tower's 165 apartments will be handed over in the course of 2020.

bureaux, occupé en grande partie par le cabinet d'avocats Allen & Overy, et les espaces Infinity Shopping. Le 4 novembre 2019, Immoel a vendu les actions de la société détenant le projet Infinity Working & Shopping à l'investisseur allemand Real I.S.. L'ouverture de la galerie marchande avec 22 commerces, restaurants et cafés a eu lieu le 12 décembre 2019. Enfin, la remise des clés de la tour résidentielle devra se faire mi-2020.

Le projet Porte de l'Europe sera complété sur le site de l'actuel complexe Novotel-Sofitel par un ensemble bureaux / hôtel d'une superficie totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup> dans un immeuble signé M3 Architectes. Il accueillera un hôtel Mama Shelter, exploité aussi par le groupe Accor, ainsi qu'un ensemble de bureaux de 10 700 m<sup>2</sup> qui comprendra le commissariat de police du Kirchberg (1000 m<sup>2</sup>). Le rez-de-chaussée de l'hôtel côté rue du Fort Niedergrünwald sera dédié à un espace de co-working. Le lobby de l'hôtel sera accessible de ce côté par un ascenseur, l'entrée principale se situant sur la piazza intérieure du site des hôtels. Conformément au principe des « Mama Shelter », un espace festif se situera au dernier étage. L'hôtel comprendra 145 chambres réparties sur 5 étages et un restaurant ouvert au public.

La pose de la première pierre a eu lieu le 3 septembre 2018. En 2019, l'investisseur CMIL sàrl, qui bénéficiait alors du droit de superficie, a vendu murs et fonds de commerce de son nouveau projet au groupe Batipart, ensemble avec les hôtels Sofitel et Novotel. La livraison de l'hôtel Mama Shelter est prévue pour mi-avril 2020, celle des bureaux et du commissariat pour mai 2020.

## Le nouveau siège mondial ArcelorMittal

Le groupe ArcelorMittal construit son nouveau siège social mondial au Kirchberg. Le site retenu pour l'opération est situé le long de l'avenue John F. Kennedy, bordé par la rue Galileo Galilei et la rue du Fort Thüngen. La surface du terrain à bâtir brute est de 7273m<sup>2</sup>. Le maître d'ouvrage, en collaboration avec le Fonds, avait invité 8 bureaux d'architectes de renommée internationale à concourir en leur demandant d'élaborer un projet qui mettra en avant des solutions en acier innovantes et qui visera à mettre en œuvre une architecture emblématique appelée à rivaliser avec la qualité des nombreux bâtiments institutionnels qui caractérisent cette partie du Kirchberg. A la fin de la procédure de sélection en deux étapes (élaboration d'une esquisse et puis développement des projets finalistes jusqu'au stade d'avant-projet sommaire), le jury a recommandé à ArcelorMittal et au Conseil d'Administration du Fonds Kirchberg la nomination de Wilmotte & Associés comme lauréats de la consultation.

building, largely occupied by the legal offices of Allen & Overy, and the premises of Infinity Shopping. On the 4th of November 2019, Immoel sold its shares in the company owning Infinity Working & Shopping to the German investor Real I.S. The commercial mall with 22 shops, restaurants and cafés opened on the 12th of December 2019. Lastly, the keys to the residential tower should be handed over in mid-2020.

The Porte de l'Europe project will be completed on the site of the present Novotel-Sofitel complex by a hotel/office unit with a total surface area of around 20 000 m<sup>2</sup> in a building designed by M3 Architectes. A "Mama Shelter" hotel will be established there, also run by the Accor Group, as well as 10 700 m<sup>2</sup> of offices which will include the Kirchberg police station (1 000 m<sup>2</sup>). On the Rue de Fort Niedergrünwald side, the ground floor of the hotel will be given over to co-working. The hotel lobby will be accessible from this side by an elevator, with the main entrance situated on the interior piazza of the hotel site. In keeping with the "Mama Shelter" concept, a party space will be created on the top floor. The 145-room hotel will include a restaurant open to the public.

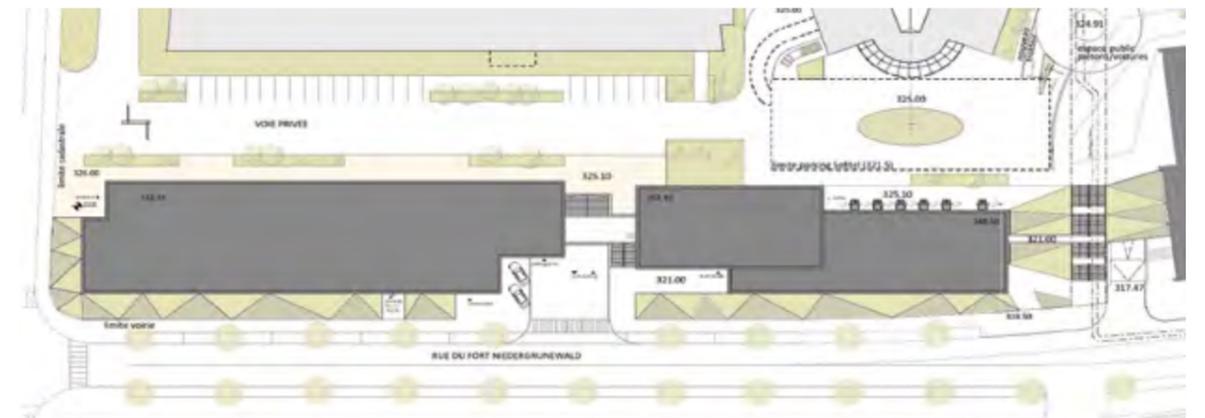
The first stone was laid on September 3rd, 2018. In 2019, the investor CMIL Ltd, who then held the building lease, sold both business and premises of its new project to the Batipart group, together with the Sofitel and Novotel hotels. The hotel Mama Shelter is expected to be completed in mid-April 2020, the offices and police station in May 2020.

## New world head offices for ArcelorMittal

The ArcelorMittal group is building its new world head office on Kirchberg. The site earmarked for the project is on Avenue John F. Kennedy, delineated by Rue Galileo Galilei and Rue du Fort Thüngen. The gross surface area of the building plot is 7 273 m<sup>2</sup>. The client, in collaboration with the Fund, invited 8 internationally renowned architectural bureaus to compete in designing a project to bring innovative ideas in steel to the fore and to create an emblematic architectural structure rivaling the quality of the many institutional buildings which characterise that area of Kirchberg. At the end of the two-stage selection process (a detailed drawing, and then the development of the finalists' projects to preliminary design level), the jury recommended to ArcelorMittal and the Kirchberg Fund Board of Directors that Wilmotte & Associates be nominated as the winners.



L'hôtel Mama Shelter et le commissariat de police  
Mama Shelter Hotel and the police station



Plan d'ensemble  
Overall plan

Le design ambitieux privilégie l'acier et le verre. Il mettra en valeur les nombreux avantages de l'acier comparativement à d'autres matériaux de construction, tout en soulignant la capacité d'utilisation de l'acier dans des bâtiments plus « verts » et plus durables. ArcelorMittal proposera aussi certains de ses espaces à la location. Dans le bâtiment qui hébergera environ 800 employés, se trouvera aussi un restaurant, une salle de sport et un auditorium offrant 200 places et accessible au grand public. Le concept de Michel Wilmotte répond à une demande très précise afin de créer un bâtiment moderne et durable qui exploite tout le potentiel de l'acier, à tous les niveaux de la construction. Il en résulte un bâtiment véritablement unique qui inclut de nombreuses « premières » architecturales, y compris des produits et fonctionnalités innovants qui sont le résultat d'une étroite collaboration entre l'architecte et les équipes de Recherche et Développement d'ArcelorMittal. Les innovations techniques incluent

- un espace au rez-de-chaussée fluide et flexible ne comportant pas de colonnes grâce à l'utilisation d'un exo-squelette suspendu ;
- un système de plancher intégré entièrement conçu en acier, évitant de recourir à de faux plafonds et offrant une acoustique de haute qualité et une esthétique améliorée ;
- un mur-rideau entièrement fait d'acier qui permet d'ériger un bâtiment plus léger et aéré grâce à la plus grande résistance et élasticité de l'acier ;
- de nouvelles sections profilées adaptées de produits conçus pour le secteur automobile.

Le concept de Michel Wilmotte répond également à la volonté d'ArcelorMittal de disposer d'un bâtiment durable qui valorise le rôle de l'acier dans l'économie circulaire. Le bâtiment s'inscrit dans le concept « cradle to cradle », ce qui signifie qu'il peut être démantelé et que l'acier peut être réutilisé presque entièrement dans une nouvelle construction, sans avoir recours au recyclage. Le bâtiment est aussi économique en énergie et à faible émission de carbone. Il sera certifié « BREEAM Exceptionnel », « DGNB Gold », et « BBCA ». Les certificats environnementaux incluent la génération d'énergie solaire – via 4000 mètres carrés de cellules photovoltaïques en acier ArcelorMittal sur le toit, la gestion des eaux de pluie et l'ouverture automatique des fenêtres pour une ventilation naturelle. L'atrium public sera bioclimatique, ventilé par le système du puits canadien qui rafraîchit naturellement l'air en été et le réchauffe en hiver. L'atrium est conçu pour évoquer la campagne luxembourgeoise et abritera des arbres et des plantes dans un style forestier, apportant aussi des bénéfices environnementaux car il agira comme un modérateur de température. D'autres espaces

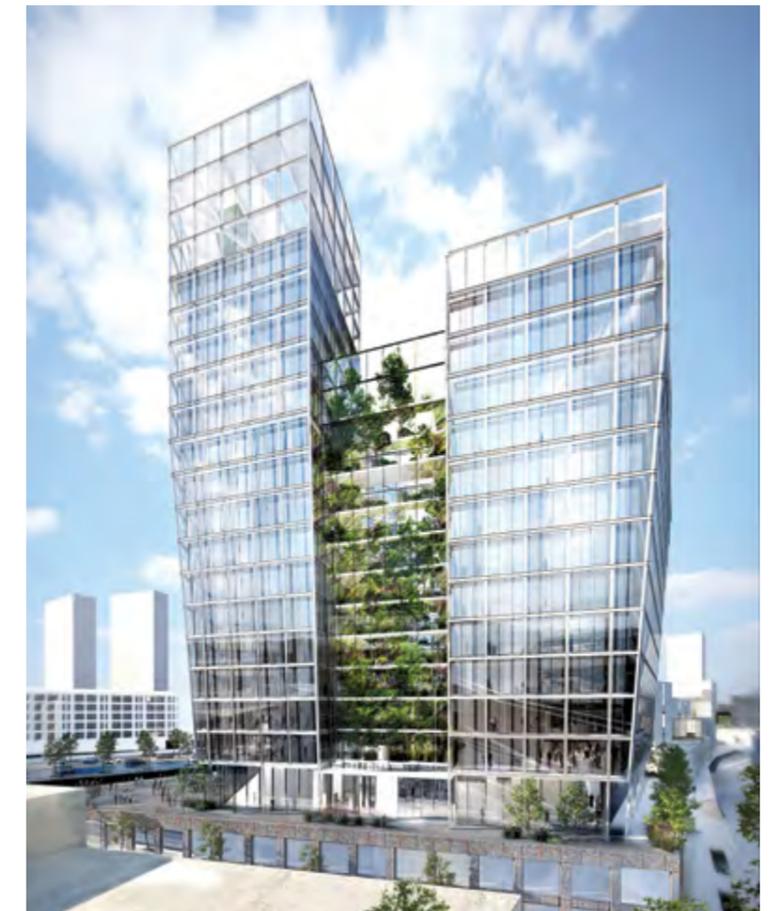
The ambitious design favours steel and glass. It will showcase the numerous advantages of steel over other construction materials while emphasising the extent to which steel can be used in buildings which are more “green” and environmentally friendly. ArcelorMittal will also make some of its space available for rental. Also in the building, which will house 800 employees, there will be a restaurant, a fitness room and a 200-seat auditorium accessible to the public. Wilmotte's concept is a response to a very specific request to create a modern, environmentally sound building which exploits all the potential of steel at every level of construction. The result will be a truly unique building which includes a number of architectural “firsts”, including innovative features and properties resulting from close collaboration between the architect and the ArcelorMittal Research and Development teams. The innovative technical features include:

- the use of a suspended exoskeleton creating an open, adaptable ground floor space, free of support columns
- an integrated floor system made entirely of steel, avoiding recourse to false ceilings and providing high quality acoustics and improved aesthetics.
- a curtain wall made entirely of steel, enabling the construction of a building which is lighter and better ventilated owing to the greater resistance and flexibility of steel
- new profiled sections adapted from products designed for the automobile industry

The Wilmotte plan also satisfies the ArcelorMittal desire for an environmentally sound building which showcases the role of steel in a circular economy. The building adheres to the “cradle-to-cradle” concept which means it can be dismantled and the steel can be almost entirely reused in a new construction without having to undergo a recycling process. The building is also low in energy consumption and in carbon emissions. It will be certified “BREEAM Exceptional”, “DGNB Gold” and “BBCA”. The environmental certification includes solar powered electricity via 4 000 square metres of photovoltaic cells in ArcelorMittal steel on the roof, rainwater management and automatically opening windows for natural ventilation. The public atrium will be bioclimatic, with ventilation provided by a Canadian well heat-exchanger system which naturally cools the air in summer and warms it in winter. The atrium is designed to evoke the Luxembourg countryside and will be home to trees and plants in a forest-like setting, also bringing environmental benefits



Le site de construction du nouveau siège mondial d'ArcelorMittal  
Construction site of ArcelorMittal's new world head office



L'acier et le verre sont les principaux matériaux utilisés pour le projet d'ArcelorMittal par l'architecte Jean-Michel Wilmotte.  
Steel and glass are the main materials used by the architect Jean-Michel Wilmotte for the ArcelorMittal project.

verts seront créés grâce au positionnement du bâtiment en retrait des limites de la parcelle, créant ainsi de nouveaux espaces publics. Le bâtiment sera aussi certifié par un label « WELL » de niveau Gold.

## La Bibliothèque Nationale

Située en face de la Deutsche Bank et de KPMG Luxembourg, au droit du remblaiement de l'ancien échangeur Bricherhof, la nouvelle bibliothèque regroupe aujourd'hui sur un site unique tous les dépôts et services de la Bibliothèque Nationale de Luxembourg (BNL), auparavant éparpillés sur six sites différents.

Le premier coup de pelle pour ce tout nouveau bâtiment a été effectué en juin 2014. Après cinq années de construction et quatre mois de déménagement pour plus de 40 km de documents, la nouvelle BNL a ouvert ses portes au public le 1er octobre 2019.

La BNL est la plus grande bibliothèque du pays détenant plus de 1,8 million de documents physiques complétés par un nombre croissant de publications numériques. Pour rendre la lecture plus attractive et pour stimuler la curiosité intellectuelle, les nouvelles salles de lecture permettront d'offrir jusqu'à 300 000 ouvrages en accès direct. La principale salle de lecture est installée au 3e étage à l'arrière du bâtiment, au-dessus des magasins, avec vue sur le Parc Réimerwee. La médiathèque, offrant des documents audio-visuels et sonores ainsi que des équipements d'autoapprentissage des langues, sera installée au 2e étage du côté du boulevard Konrad Adenauer. Un total de 11 « carrels » sont disponibles pour répondre à une demande croissante des usagers pour travailler en groupe, sans que les autres usagers ne se trouvent dérangés. Une salle de lecture spécialisée et surveillée sera réservée à la consultation des documents rares et précieux. Une salle de musique permettra aux musicologues et personnes intéressées de rejouer les partitions consultées. La nouvelle Bibliothèque Nationale est organisée, du point de vue fonctionnel, en sept secteurs, avec une surface utile de 24 000 m<sup>2</sup> comprenant

- les activités d'accueil, 2220 m<sup>2</sup>
- les salles de consultation, 6330 m<sup>2</sup>
- les magasins, 11 800 m<sup>2</sup>
- les bureaux et autres espaces du service interne, 1770 m<sup>2</sup>
- les services de l'administration, 500 m<sup>2</sup>
- les espaces de la logistique générale, 900m<sup>2</sup>

as it will act as a temperature moderator. The building's very position, at the furthest part of the section of land, will create other green spaces and thus form new public areas. The building will also receive a "WELL" gold certification.

## The new National Library

Situated opposite the Deutsche Bank and KPMG Luxembourg, to the right of the infilling of the old Bricherhof interchange, the new library today brings together all the book stocks and services of the Bibliothèque Nationale de Luxembourg (BNL) on a single site. Previously, they were scattered over six different sites.

The first spade of earth for this brand new building was turned in June 2014. Five years of construction and four months of relocation for over 40 km of documents later, the new BNL opened its doors to the public on the 1st of October, 2019.

The BNL is the country's largest library with a stock of over 1.8 million physical items and a growing number of digital publications. To make reading more attractive and to stimulate intellectual curiosity, new reading rooms will enable direct access to up to 300 000 works. The main reading room will be on the 3rd floor at the back of the building, above the storage areas and with a view over the Parc Réimerwee. The media library, offering audio-visual and auditory material, as well as equipment for independent language learning, will be on the 2nd floor on the Boulevard Konrad Adenauer side. A total of 11 carrels will be available to satisfy a growing number of users wanting to work in groups without disturbing other library users. A special, supervised reading room will be reserved for the consultation of rare or precious documents. A music room will enable musicologists and interested individuals to play the scores being consulted. From a functional perspective, the new National Library is organised into seven sections with a total usable surface area of 24 000 m<sup>2</sup> consisting of:

- reception, 2 220 m<sup>2</sup>
- reference rooms, 6 330 m<sup>2</sup>
- storage areas, 11 800 m<sup>2</sup>
- offices and other administrative areas of the internal departments, 1 770 m<sup>2</sup>
- administration, 500 m<sup>2</sup>
- general logistics 900 m<sup>2</sup>



Un site unique pour tous les dépôts et services de la Bibliothèque Nationale de Luxembourg.  
A single site for all the stocks and services of the 'Bibliothèque Nationale de Luxembourg'.



Ensemble avec l'arrêt du tram, la Bibliothèque Nationale crée un nouveau repère et une centralité locale.  
Together with the tram stop, the 'Bibliothèque Nationale' forms a new landmark and a local nucleus.

- L'Institut grand-ducal, 500 m2 Un parking au sous-sol pourra accueillir 128 voitures.

Un atout majeur de l'emplacement de la BNL est la station du tram qui se trouve directement sur son parvis d'entrée et qui facilite l'accès des visiteurs en transport public. L'arrêt constituant en soi un relais et une centralité locale crée un repère urbain, un point de rencontre animé et fréquenté par une population diverse.

## Campus universitaire

Le Fonds Kirchberg avec l'Administration des bâtiments publics, à la demande du Conseil de Gouvernement, a procédé à une étude en vue d'héberger au Kirchberg de façon définitive le 3e cycle de la Faculté de Droit, d'Economie et de Finance de l'Université de Luxembourg ainsi que l'Institut Max Planck. Une parcelle du futur campus sera affectée à la construction d'un amphithéâtre pour les besoins de l'Université, financé par la Fondation André Losch. Le Fonds a cédé le terrain en question (en front de l'avenue John F. Kennedy, dans le prolongement de l'ancien Centre de Recherche Public Henri Tudor) par voie de droit de superficie à l'Etat qui signera une convention avec la Fondation. Un concours d'architectes est actuellement organisé par la Fondation. Trois bureaux de grande renommée internationale participent à la consultation : BIG (Copenhague), OMA (Rotterdam), Sanaa (Tokyo).

## Lycée Michel Lucius

A l'horizon 2026, le Lycée Michel Lucius déménagera sur un nouveau campus situé sur le site du « Kuebebiert ». L'école fondamentale (anglophone) du Lycée Michel Lucius fera partie du nouveau quartier « Laangfur » ainsi qu'un internat. En 2019 l'Administration des bâtiments publics, qui est le maître d'ouvrage de toutes ces réalisations, a choisi les équipes de planification. Pour le lycée avec ses équipements sportifs, il s'agit des bureaux d'architectes Witry & Witry et SeArch, pour l'école fondamentale de Teisen-Giesler Architectes avec Nicklas Architectes et pour l'internat de Fabeck Architectes avec BSARC architectes.

Le projet du nouveau lycée doit s'intégrer de manière cohérente dans le concept global pour l'urbanisation du « Kuebebiert ». Dans cette optique, le Lycée Michel Lucius jouera un rôle pionnier dans la construction du quartier qui suivra les nouvelles orientations du Fonds Kirchberg (réduction de l'utilisation de la voiture, ville des courtes distances, approches circulaires, concepts spatiaux innovateurs). Il s'agira aussi d'un établissement scolaire innovateur en matière d'utilisation d'énergies renouvelables et de gestion

- Grand Ducal Institute, 500 m2 An underground parking area for 128 cars.

A major advantage of the BNL's location is the tram stop directly on its doorstep, giving visitors easy access by public transport. The tram stop, in itself a social meeting area and a central point locally, forms an urban landmark, a lively meeting place frequented by a cross-section of the population.

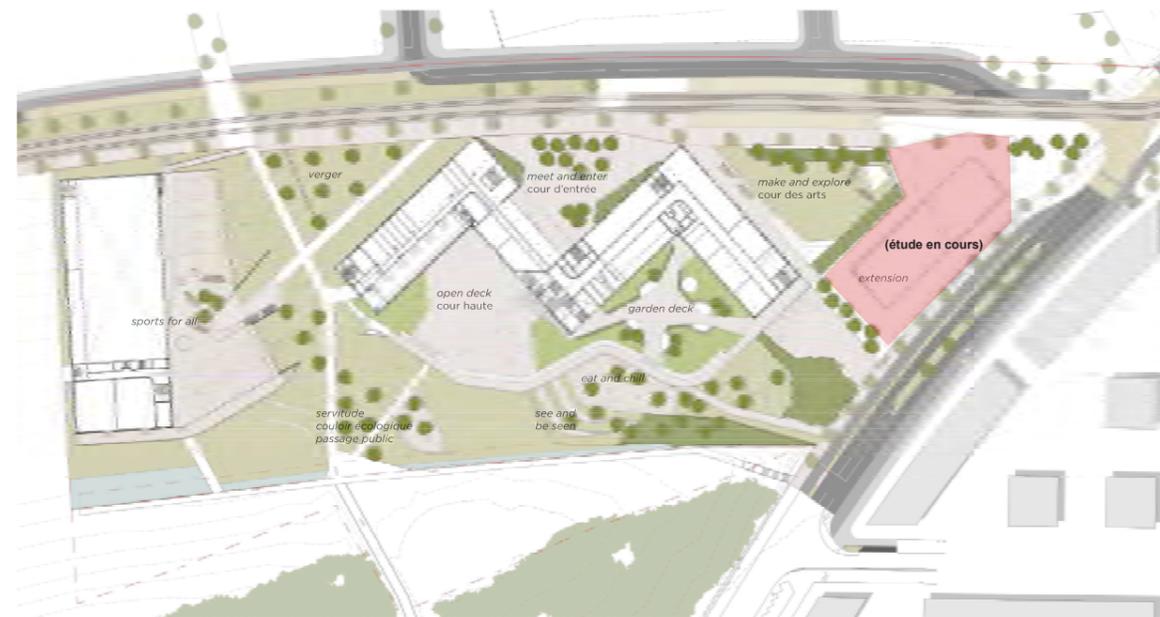
## University Campus

The Kirchberg Fund, along with the 'Administration des bâtiments publics', at the request of the Government Cabinet, has undertaken a study with a view to creating a permanent home on Kirchberg for post graduate studies of the Faculty of Law, Economics and Finance of the University of Luxembourg, as well as the Max Planck Institute. An area of the future campus will be set aside for the construction of an amphitheatre, financed by the 'Fondation André Losch', for the use of the university. The Fund has ceded the land in question (frontage on Avenue John F. Kennedy, in the extension of the old Centre de Recherche Public Henri Tudor) to the State by means of a surface rights agreement. The State will sign an agreement with the Foundation. An architectural competition is presently being organised by the Foundation. Three internationally-recognised bureaux are taking part: BIG (Copenhagen), OMA (Rotterdam), Sanaa (Tokyo).

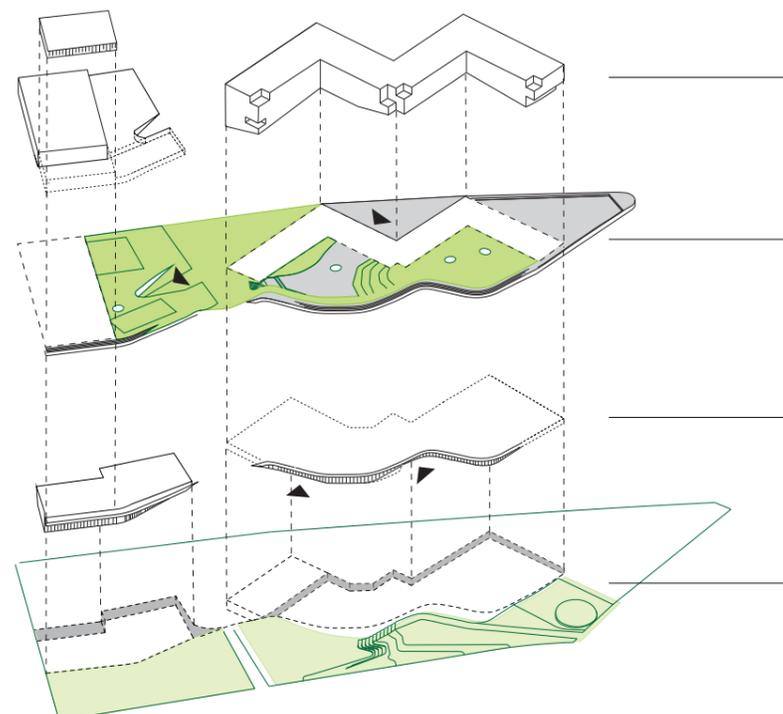
## Lycée Michel Lucius

Looking towards 2026, the Lycée Michel Lucius will relocate to a new campus on the "Kuebebiert" site. The Lycée Michel Lucius' english speaking primary school and boarding facilities will be situated on the "Laangfur" site. In 2019, the 'Administration des bâtiments publics', the client for all these projects, has selected the design teams. These are the architectural bureaux of Witry & Witry and SeArch for the secondary school and its sports amenities, Teisen-Giesler Architects with Nicklas Architects for the primary school, and Fabeck Architects with BSARC architects for the boarding facilities.

The new secondary school project must blend harmoniously with the overall concept for the urbanisation of "Kuebebiert". From this perspective, the Lycée Michel Lucius will play a pioneering role in the construction of the district which will adhere to the new guidelines set by the Kirchberg Fund (reduced car use, short city distances, circular concepts, innovative spatial ideas). It will also be an innovative scholastic institution regarding use of renewable energy and water management. Being south-facing, it will



Les espaces extérieurs du Lycée Michel Lucius (SeArch, Witry & Witry, T6 Ney, Felgen, Areal)  
The exterior layout of the Lycée Michel Lucius (SeArch, Witry & Witry, T6 Ney, Felgen, Areal)



Le concept architectural (avant-projet sommaire)  
The architectural concept (preliminary project)

Deux volumes émergent de la toiture, le bâtiment abritant les salles de classes en forme de 'M' et le volume du hall sportif. Le bâtiment en forme de M offre aux lycéens des vues variées tout en évitant les orientations scolaires non désirables (purement nord). La forme rationnelle du bâtiment permet d'optimiser le système structurel. Le volume accueillant les terrains de sport couverts occupe une forme simple, dont la position est déterminée par la parcelle 'sport'.

La toiture accessible - « le deck » relie les deux entités du projet est créée par différentes interventions architecturales et paysagères, tout en essayant de minimiser les excavations et les remblais:

- Toitures accessibles qui ondulent selon les programmes qu'elles recouvrent
- Remblais pour s'adapter à la topographie des boulevards adjacents et conserver les terres excavées sur le site.
- Modulations pour offrir un maximum d'espaces extérieurs accessibles

Les fonctions positionnées au niveau parc - les espaces d'accueil du côté scolaire et la piscine du côté du sport - sont connectés généreusement aux espaces verts. Leur forme plus organique est en relation directe avec l'aménagement extérieur paysager, tandis que le bâtiment émergeant, orthogonal, s'adapte mieux au caractère urbain du boulevard Kuebebiert. La hauteur nécessaire de la piscine, la bibliothèque, la salle polyvalente et la cantine détermine les mouvements de la toiture.

Les fonctions qui se trouvent au niveau parc sont reflétées par l'aménagement extérieur à ce niveau : la cantine se prolonge d'une terrasse extérieure, la salle polyvalente d'un petit amphithéâtre adapté à la pente du terrain, la piscine d'un bassin de rétention.

Le complexe sportif ainsi que la salle polyvalente au niveau parc sont à disposition du quartier en dehors des heures scolaires. L'entrée niveau parc donne accès à la salle polyvalente sans devoir traverser les autres espaces du lycée et permet un fonctionnement à part du lycée.



## 4.5



## Mobilité Transport

Avec l'arrivée du tram en 2017, l'avenue John F. Kennedy, traversant le plateau suivant l'axe est-ouest sur 3,5 km de long, a changé de visage. D'une largeur de 62 m, elle est maintenant dédiée sur presque deux tiers de sa largeur aux transports en commun et à la mobilité douce. Ceci dans une perspective de rendre l'espace public aux piétons. Le Fonds Kirchberg encourage les déplacements en vélo avec l'installation d'un réseau de pistes cyclables continues dont le maillage sera encore amélioré et les connexions améliorées dans le cadre de la mise en pratique des recommandations du bureau Gehl, présentées au public en octobre 2019.

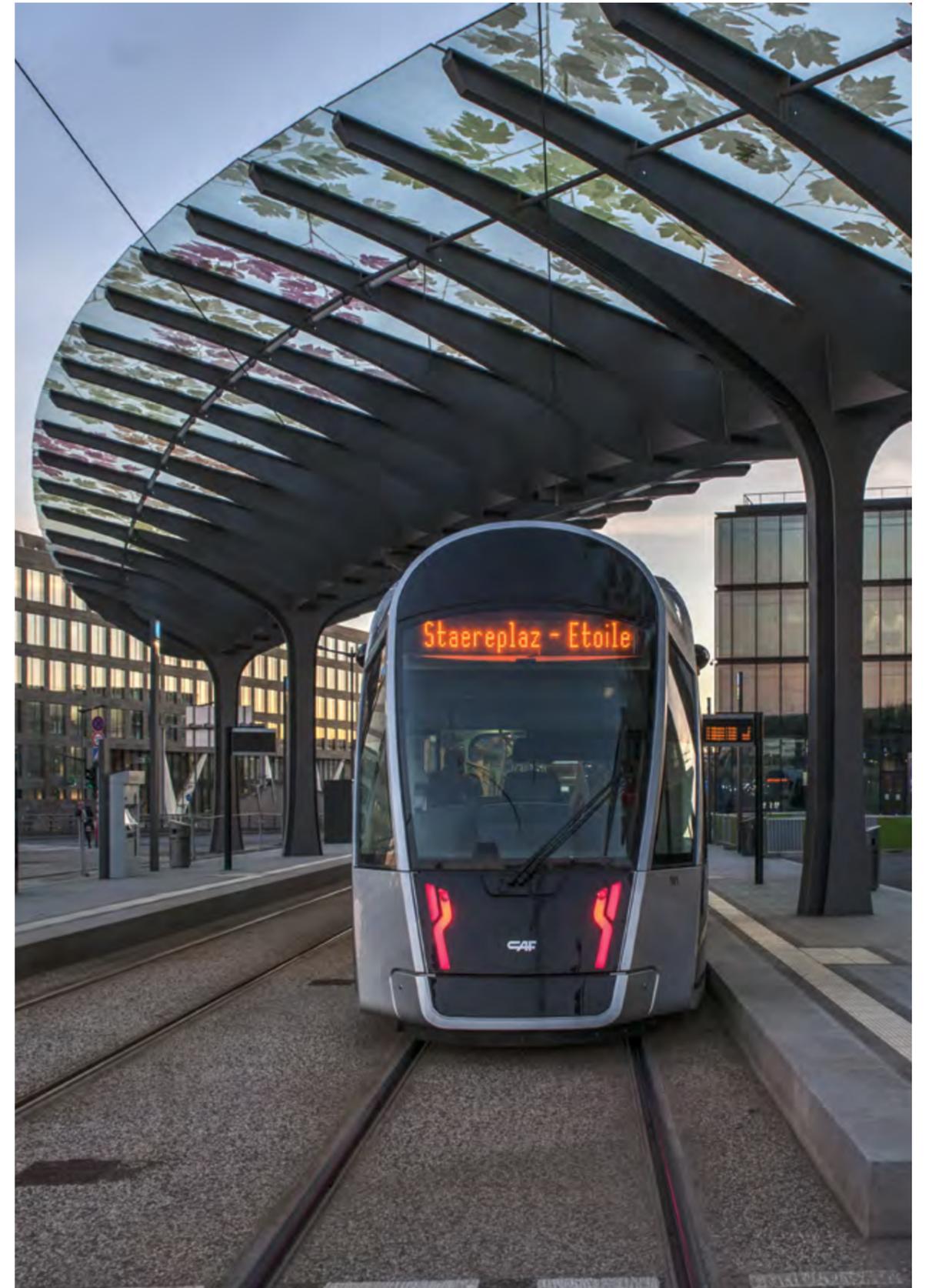
L'aménagement de l'avenue John F. Kennedy reflète d'ores et déjà une réorientation urbanistique dont les mots d'ordre sont la mobilité active et multimodale ainsi que la mixité urbaine. La piste cyclable aménagée lors de la construction de l'avenue Kennedy se situe côté Sud. C'est une piste cyclable mixte, reliée côté ville au nouvel aménagement le long de la Fondation Pescatore. La nouvelle piste cyclable construite en même temps que la plateforme du tram sur le côté Nord de l'avenue est bidirectionnelle et réservée exclusivement aux cyclistes. Comme elle longe les installations du funiculaire, elle offre une connexion directe avec le Pfaëenthal et la halte ferroviaire.

Les espaces de part et d'autre de la piste accueillent de larges plantations, d'origine locale, choisies en concertation avec l'Administration de la Nature et des Forêts. La piste cyclable dessert plus efficacement les lieux de travail situés majoritairement du côté Nord de l'avenue John F. Kennedy. Selon un sondage que l'association IMS a réalisé dans le cadre de la campagne « Positive Drive », cofinancée par le Fonds, plus de 50 % des participants considèrent que se déplacer en vélo est particulièrement sûr au Plateau de Kirchberg et plus spécialement le long de l'avenue John F. Kennedy.

With the arrival of the tram in 2017, the face of the 3.5 km long Avenue John F. Kennedy, which crosses the avenue on an east-west axis, has altered. Almost two-thirds of its 62 m width is now given over to public transport and sustainable transport. This is with a view to returning public space to pedestrians. The Kirchberg Fund supports bicycle use through a continuous network of cycle paths which will benefit from new links and improved connections as part of the introduction of the Gehl bureau's recommendations, publicly available since October 2019.

The layout of Avenue John F. Kennedy already reflects the Kirchberg Fund's new approach to urban development whose watchwords are multimodal and active mobility alongside urban mixed-use. The south side cycle path, upgraded during the construction of Avenue Kennedy, is a combined cycle – pedestrian pathway linked on the city side with the new development along the Fondation Pescatore. The new two-directional, dedicated cycle path on the north side of the avenue was installed at the same time as the baseplate for the tramway. As it runs alongside the installations for the cable-car, it provides a direct connection with Pfaëenthal and the Pfaëenthal rail connection.

The occasional open spaces along this new cycle path allow large areas to be planted with indigenous flora selected in consultation with the 'Administration de la nature et des forêts'. This new cycle path gives better access to work areas situated for the most part on the north side of Avenue John F. Kennedy. The results of a survey carried out by the IMS association as part of the "Positive Drive" campaign, co-financed by the Kirchberg Fund, showed that over 50% of the participants consi-



Le tram est l'épine dorsale de la mobilité douce au Kirchberg, reliant le quartier au reste du territoire de la ville.  
The tramline forms the backbone of low impact transport on Kirchberg, linking the area to the rest of the city.

Par ailleurs, le Fonds a aménagé une demi-douzaine de passages piétons/cyclistes supplémentaires sur toute la longueur de l'avenue à des endroits stratégiques et de forte densité, ceci en vue d'améliorer la sécurité et la traversée de l'avenue pour les piétons/cyclistes.

A long terme, l'avenue John F. Kennedy devra connaître une véritable renaissance comme avenue urbaine avec des rez-de-chaussée activés et une plus grande variété de services et commerces, dans le but de créer des quartiers de courtes distances (700 mètres maximum pour trouver les services de proximité quotidien) et des centralités à échelle urbaine. L'effet barrière qu'avait la voie rapide est aboli pour garantir le maillage optimal entre les quartiers du Kirchberg et les agglomérations plus anciennes du Weimershof et Neudorf.

### Le pôle d'échanges rond-point Serra

Avec son architecture marquante et l'auvent impressionnant en forme végétale signé Peter Latz, l'ensemble de construction qui s'érige derrière l'arrêt du tram Luxexpo, souligne le caractère de cette nouvelle entrée de ville. Le pôle d'échanges tram-bus étant déjà opérationnel, les travaux de parachèvement du complexe se poursuivent encore pendant la première moitié de l'année 2020. La livraison des bureaux est prévue encore pour 2020. Les locaux peuvent être loués à un ou deux grands locataires, ou bien à plusieurs acteurs de plus petite taille.

Ce projet, d'une surface construite brute de 10 400 m<sup>2</sup>, dont le Fonds est le maître d'ouvrage comporte également la réalisation d'un parking automobile de cinq étages avec un total de 595 emplacements au-dessus de la gare routière. L'appel d'offre pour l'exploitation du parking est publié au printemps 2020 pour une mise en service au dernier trimestre. L'immeuble comporte aussi deux cellules commerciales au rez-de-chaussée dans lesquelles ouvriront à la même période un magasin Cactus Shoppy et une succursale du traiteur Kaempfe-Kohler.

### Réaménagement paysager des surfaces adjacentes au rond-point Serra

Suite à l'aménagement du rond-point Serra en rond-point turbo, à l'arrivée du tram et à la construction en cours du pôle d'échanges, les surfaces adjacentes au rond-point seront progressivement réaménagées en vue d'améliorer la qualité des espaces publics.

La première phase des travaux se déroulera sur le côté sud et est du rond-point Serra, respectivement sur les sur-

dered cycling on the Kirchberg Plateau, and particularly along Avenue John F. Kennedy, to be very safe.

Furthermore, the Fund has installed an additional half-dozen crossings for pedestrians and cyclists along Avenue John F. Kennedy, at strategic points of high density use. This has been carried out to improve crossing options and increase security for pedestrians and cyclists.

In the long term, Avenue John F. Kennedy will undergo a real renaissance as an urban avenue with street level activities and a greater variety of services and shops with the aim of creating more closely structured areas (finding local services for daily needs within a maximum of 700 metres) and central points on an urban scale. The barrier effect of the old expressway has been abolished to guarantee an optimal interconnection of the Kirchberg districts and the older built-up areas of Weimershof and Neudorf.

### Serra roundabout exchange hub

As a whole, with its striking architecture and Peter Latz's impressive leaf-shaped canopy, the construction behind the Luxexpo tram stop emphasises the character of this new entry point to the city. While the tram-bus exchange hub is already in operation, the work to complete the complex will continue during 2020. The offices are expected to be handed this year. The premises can be let to one or two major tenants, or to a larger number of smaller enterprises.

This project, for which the Fund is the client, has a gross surface area of 10 400 m<sup>2</sup> and includes the construction of a 595 space, five-storey car park above the bus station. The call for tender to operate the parking building is expected to be published in the spring of 2020 at the latest, aiming at a September opening. At the same time, a branch of the Cactus Shoppy and a branch of the delicatessen Kaempfe-Kohler will open in the two commercial units on the ground floor of the building.

### Re-landscaping the areas next to the Serra roundabout

Following the transformation of the Serra roundabout to a turbo roundabout, the arrival of the tram and the ongoing construction of the exchange hub, the areas next to the roundabout will be gradually redeveloped to improve the quality of the public space.

The first phase will consist of work on the south and east sides of the Serra roundabout, areas next to



Dans les étages supérieurs du pôle d'échanges rond-point Serra, un parking pourra accueillir 595 voitures. Parking areas on the upper levels of the Serra Roundabout's transport exchange hub will provide space for 595 cars.



Le projet architectural de la gare routière est signé SteinmetzDemeyer et Pohl. The bus station is an architectural project from SteinmetzDemeyer and Pohl.

faces se trouvant à hauteur de la BGL BNP Paribas et les surfaces dans le Parc du Klosegrännchen.

Cette première étape des travaux comportera d'abord la réalisation des travaux de génie civil entre novembre 2019 et juin 2020.

Dans ces travaux sera compris la création de deux nouveaux passages piétons reliant le quartier du Grünewald au parc Klosegrännchen. Le premier passage se trouve à hauteur du rond-point et le second en prolongation du trottoir sud de la rue Edward Steichen.

Le boulevard Pierre Werner sera également réaménagé sur la section se trouvant entre la rue Edward Steichen et le rond-point Serra. Ceci dans le but d'augmenter la sécurité pour les cyclistes et les piétons. En vue d'améliorer l'accessibilité du Parc Klosegrännchen, un nouveau chemin piétonnier sera aménagé.

Ensuite, le Fonds plantera des arbres à hauteur du rond-point, côté BGL BNP Paribas ainsi que dans le Parc Klosegrännchen. Ces travaux se dérouleront en automne 2020.

### Concepts de mobilité pour les nouveaux quartiers

Avec l'arrivée progressive de quelque 10 000 nouveaux habitants dans les 10 prochaines années, la révision d'une partie du réseau viaire du Kirchberg s'impose dès aujourd'hui. Ainsi, le Fonds Kirchberg a commencé le réaménagement du boulevard Pierre Frieden et du carrefour circuit de la Foire / boulevard Pierre Frieden. La chaussée sera élargie en vue de recevoir sur son côté sud une piste cyclable séparée et une voie de bus en double sens. A cette occasion, les réseaux enterrés (canalisation, eau potable, gaz, télécommunication, électricité etc.) seront renouvelés et leur capacité renforcée si cela s'avère nécessaire. Un mur de soutènement sera construit sur le côté de la forêt du Grünewald. Ce réaménagement s'inscrit dans un concept de mobilité à réaliser en plusieurs phases englobant les quartiers « Kuebebierg » et « Laangfur ». Il s'agit de raccorder ces quartiers au réseau des transports publics, c'est-à-dire d'assurer une connexion optimale aux pôles d'échanges rond-point Serra et Rout Bréck/Pafendall, et ceci dès l'ouverture du Lycée Michel Lucius au «Kuebebierg» à la rentrée 2026, le concept de mobilité de l'école secondaire reposant intégralement sur l'utilisation des transports publics, sans faire recours au ramassage scolaire. Le boulevard Pierre Frieden sera réaménagé avec l'option de l'adapter au passage du tram pour desservir les nouveaux quartiers au Nord du plateau.

the BGL BNP Paribas and areas in the Parc Klosegrännchen, respectively.

This first section of the work will consist initially of the completion of engineering works from November 2019 to June 2020.

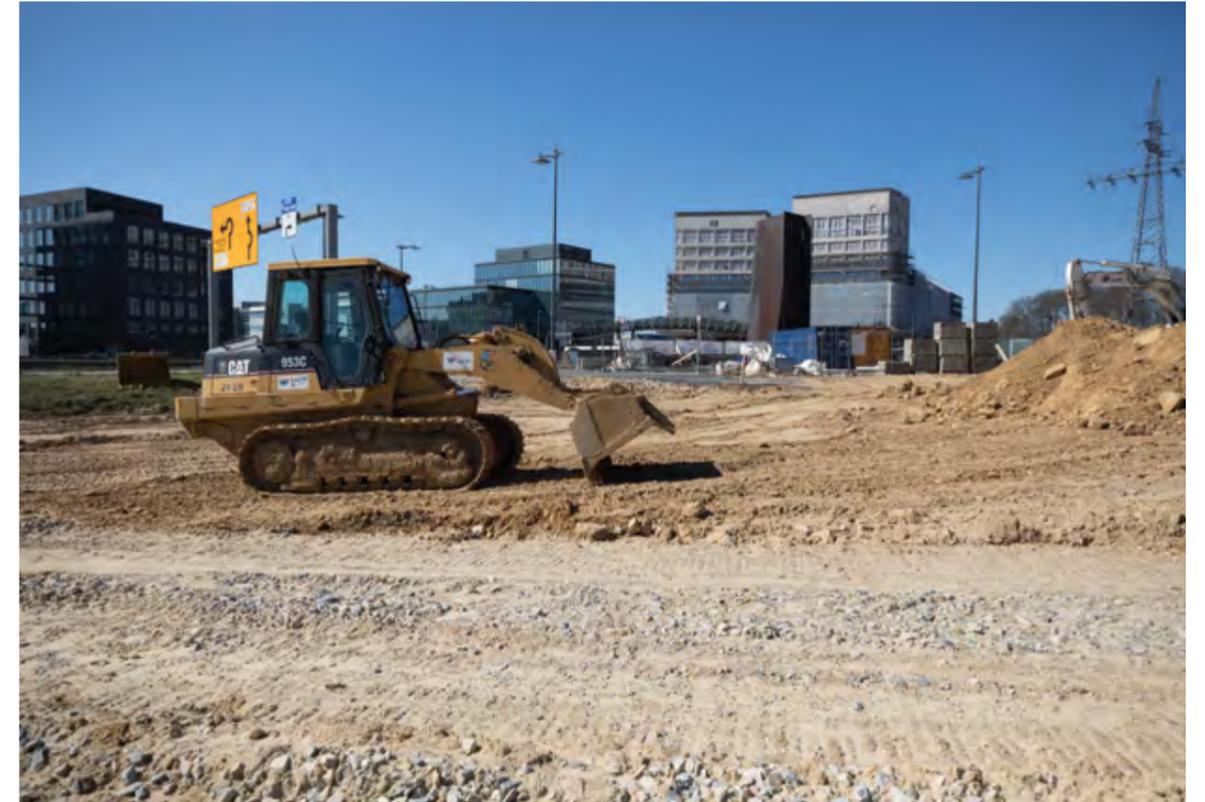
The creation of two new pedestrian crossings linking the Grünewald District and the Parc Klosegrännchen will be part of these works. The first crossing is at the roundabout and the second at the extension of the south pavement of Rue Edward Steichen.

Changes will also be made to the section of Boulevard Pierre Werner between Rue Edward Steichen and the Serra roundabout to enhance cyclist and pedestrian safety. A new pedestrian path will be laid to improve access to the Parc Klosegrännchen.

Following that, in the autumn of 2020, the Fund will plant trees near the roundabout, on the BGL BNP Paribas side and in the Parc Klosegrännchen.

### Transport plans for the new districts

With the gradual arrival of some 10 000 new residents over the next 10 years, immediate changes to part of the Kirchberg road network are essential. The Kirchberg Fund has, therefore, already begun the redevelopment of Boulevard Pierre Frieden and of the Circuit de la Foire/ Boulevard Pierre Frieden intersection. The roadway will be widened to enable the addition of a separate cycle path on the south side and a two-directional bus lane. This will also be an opportunity to upgrade the underground services (sewage, water, gas, telecommunications, electricity etc.) and to increase their capacity if required. A retaining wall will be built on the Grünewald forest side. This redevelopment is part of a transport plan to be carried out in several stages, incorporating the "Kuebebierg" and "Laangfur" districts. It consists of connecting these districts to the public transport system, thus ensuring optimal links to the transport exchange hubs of Serra roundabout and Rout Bréck/Pafendall, for the opening of the Lycée Michel Lucius in the "Kuebebierg" in September 2026; with secondary school transport being catered for completely by public transport, without the need for school buses. Changes will be made to Boulevard Pierre Werner with the option of adapting it for the tramway to serve the new districts to the north of the plateau.



Un réaménagement des abords du rond-point Serra assurera une meilleure accessibilité piétonne du Parc Klosegrännchen et du Quartier Grünewald.

Redevelopment of area surrounding the Serra Roundabout will provide improved pedestrian access to the Parc Klosegrännchen and the Grünewald District.



Une distribution des pistes plus équitables pour une meilleure connexion aux nouveaux quartiers prévus au nord du Plateau.

Traffic, cycle and pedestrian street use will be reapportioned more equally, providing better connections to the new districts planned to the north of the plateau.

### Passerelle piétonne et cyclable dans le Quartier Européen

En 2018, le Fonds Kirchberg avait lancé un concours restreint à l'attention de groupements « architecte + ingénieur » pour la conception d'une passerelle bidirectionnelle qui reliera l'avenue John F. Kennedy et le Parc des Trois Glands. La passerelle permettra aux piétons et aux cyclistes d'accéder au Musée d'Art Moderne GrandDuc Jean (Mudam) et à ses environs depuis le pôle d'échanges multimodal Rout Bréck-Pafendall.

L'ouvrage permettra d'augmenter la visibilité et la fréquentation du site. Il constituera une nouvelle entrée du Mudam qui sera mise en évidence par une signalétique appropriée. Ce raccord est d'autant plus pertinent qu'il est prévu d'installer des arrêts de bus touristiques à proximité du « Bastion ». Cette construction récente renferme des installations techniques : La partie hors sol du « Bastion » est occupée par plusieurs locaux techniques ainsi qu'un transformateur haute tension. Dans sa partie souterraine un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 6000 m<sup>3</sup> a été mise en place.

Au niveau du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg (PAG), le site d'intervention se trouve dans une « zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale » sur laquelle se greffe une servitude urbanistique « éléments naturels ». En conséquence, la passerelle – prévue dans le PAG comme « couloir et espace réservé pour projets de mobilité douce » – devra être réalisée de façon à présenter une intégration harmonieuse dans le paysage et le milieu boisé. La destruction ou la réduction des éléments naturels sont interdites ainsi que toute construction, tout remblai et déblai, qui pourraient nuire à l'intégrité de l'élément naturel. Le projet à réaliser prendra en compte l'évolution de la forêt (par exemple le facteur de croissance des arbres) ainsi que le mouvement des arbres (vent, intempéries, ...). Le système d'éclairage intégré dans la passerelle devra assurer la sécurité des utilisateurs, tout en limitant d'éventuels impacts sur la vie nocturne de la faune locale.

En décembre 2018 le projet lauréat a été dévoilé. Il s'agit de la proposition introduite par le groupement formé par Marc Mimram Ingénierie ensemble avec Marc Mimram Architecture & Associés et Fabeck Architectes sarl.

Le projet se présente sous forme d'un objet sculptural qui est « transcédé par la situation dans lequel il s'installe ». Son concept se caractérise par une volonté non seulement de préserver l'environnement naturel de la future passerelle mais de le sanctifier. La forêt domaniale est considérée comme « un espace extrêmement précieux, intouchable qui

### Pedestrian and cycle bridge in the European District

In 2018, the Kirchberg Fund launched a limited competition for an "architect + engineer" consortium, to design a two-directional footbridge linking Avenue John F. Kennedy and the Trois Glands Park. This will give pedestrian and cycle access to the Musée d'Art Moderne Grand-Duc Jean (Mudam) and surrounding area, from the new transport exchange hub "Rout Bréck-Pafendall".

The work will help to promote awareness of, and encourage use of this area. It will form a new approach to the Mudam which will be indicated by appropriate signage. This link is even more relevant as there are plans for the installation of tourist bus stopping points next to the "Bastion". This recent structure houses technical installations with the above-ground section containing a number of rooms for technical equipment, as well as a high voltage transformer. A 6 000 m<sup>3</sup> rain water collection pond occupies the underground section.

Within the 'Plan d'Aménagement Générale de la Ville de Luxembourg' (PAG), the area concerned is situated in a "special national and European mixed-use central urban zone" with an urban planning easement of "natural elements". Consequently, the walkway – written into the PAG as a "corridor and space reserved for sustainable transport projects" – must blend harmoniously into the landscape and wooded area. Any destruction of, or encroachment upon the natural surroundings is forbidden as is any construction, infilling or clearing which could impinge upon the natural area concerned. The project to be built will take account of forest development (for example tree growth) as well as tree movement (wind, storms, ...). The lighting system incorporated into the footbridge must ensure users' safety while, simultaneously, limiting any impact on the nocturnal activities of local fauna.

In December 2018, the winning project was announced. It is the design submitted by the group consisting of Marc Mimram Engineering together with Marc Mimram Architecture and associates and Fabeck Architects Ltd (S.à.r.l.).

The project appears as a piece of sculpture, "transcended by its natural setting". The concept seems to strive to not simply preserve the natural environment of the future walkway but to sanctify it. The state-owned forest is considered as "an extremely precious, sacrosanct space constituting a botanic treasure in the heart of the city". The trees, the clearing and the anchor points



Le projet de Marc Mimram Ingénierie, Marc Mimram Architecture & Associés ensemble avec Fabeck Architects a remporté le 1er prix du concours pour une passerelle piétonne reliant l'avenue Kennedy au Parc des Trois Glands.

The project by Marc Mimram Ingénierie, Marc Mimram Architecture & Associés together with Fabeck Architects won 1st prize in the competition for a footbridge linking Avenue Kennedy with the Parc des Trois Glands.



La structure est ancrée sur la tête du voile en béton armé du « Bastion » d'un côté et sur une culée en béton fondée sur micropieux de l'autre côté. On one side, the structure is anchored on top of the Bastion's reinforced concrete shell and, on the other, on a concrete abutment supported on micropiles.

constitue un trésor végétal au coeur de la ville ». Les arbres, la clairière et les ancrages de la passerelle définissent le cheminement de la structure qui est posée sur trois poteaux métalliques ainsi que sur la tête du voile en béton armé côté « Bastion ».

De l'autre côté, à l'entrée de la forêt, l'ensemble est ancré sur une culée en béton fondée sur micropieux.

La distribution des appuis permet de limiter l'accès pour la réalisation des fondations aux zones situées en dehors de la forêt protégée. La mise en place du tablier se fera par une grue placée en contrebas du « Bastion ». Les tronçons de tablier – préfabriqués en usine – sont levés au-dessus des arbres et assemblés par un boulonnage en acier inoxydable invisible de l'extérieur, mais qui reste ultérieurement accessible pour des travaux de maintenance.

Le tracé de la passerelle est sinueux et « fait perdre quelques secondes mais fait gagner une expérience unique, physique, mentale, écologique, botanique », explique l'équipe lauréate dans son mémoire de candidature. Des bancs sont installés dans les courbes. Par son architecture, la passerelle incite au ralentissement et invite donc à une promenade contemplative, rappelant à quel point il est nécessaire de réfléchir « à la question du rapport entre ville et nature ».

Cette « attention au monde » se retrouve aussi dans les propos des artistes contemporains du Mudam vers lequel l'ouvrage d'art conduit les visiteurs. L'étude du rapport entre la nature et la culture a largement influencé le choix des matières : La charpente principale est en acier inoxydable poli, les parties visibles en béton (culées, bases des piliers) sont réalisées avec un ciment blanc. Le tablier est revêtu soit d'un béton blanc soit d'une pierre naturelle. Les garde-corps sont des panneaux de verre feuilleté de sécurité. Les matériaux contribuent à l'expérience que les futurs usagers vont vivre : « En fonction des saisons, des lumières, des courbes et du regard de l'observateur, la passerelle se matérialisera de manière différente entre les reflets du ciel sur sa superstructure et les reflets de la végétation sur son tablier. » Outre son aspect miroitant après le polissage, l'acier inoxydable a l'avantage d'être résistant aux intempéries. Le dispositif d'éclairage est discrètement installé en bordure du tablier, soulignant le tracé sinueux et permettant un passage nocturne en sécurité sans perturber la faune présente sur le site. Il sera complété par des « totems » indiquant le départ et l'arrivée de la passerelle.

La signalétique que le groupement propose est intégrée au garde-corps en verre.

Le jury du concours a apprécié le caractère sculptural de la passerelle qui s'allie parfaitement au concept structurel.

of the walkway define the path of the structure which is set on three metal support pillars as well as the on head of the reinforced concrete shell on the "Bastion" side. On the other side, at the entrance to the forest, the entire structure is anchored into a concrete abutment supported on micropiles.

The distribution of the support points means that access for the construction of the foundations can be limited to areas situated outside the protected forest. The deck will be placed by use of a crane situated below the "Bastion". The factory prefabricated deck sections will be lifted over the trees and assembled with stainless steel bolts, invisible from the exterior but accessible for later maintenance work.

In their letter of application, the winning team explains that the sinuous line of the walkway "costs an extra few seconds but adds a unique experience – physical, mental, ecological, botanical". Benches will be set in the curved sections. Through its architectural form, the walkway encourages users to slow down, inviting a contemplative walk, recalling how important it is to reflect "on the question of the relationship between city and nature".

This "awareness of the world" can be rediscovered in the contemporary works of art in the Mudam, the end point of the visitors' stroll. The choice of materials has been not a little influenced by the study of the relationship between nature and culture, with the main frame in polished stainless steel, the visible concrete sections (abutments, base of the pillars) in white concrete, and the deck dressed in either white concrete or natural stone. Panels of laminated safety glass form the balustrade. The materials form part of the future users' experience: " Depending upon the seasons, the light and curves, and the observer's view, the appearance of the walkway will vary between the sky reflected on its superstructure and the vegetation reflected on its deck." Beyond its polished reflective aspect, stainless steel has the advantage of being weather-resistant. The lighting system will be discreetly installed at the edge of the deck, emphasising the sinuous line and enabling safe passage at night without disturbing the site's fauna. In addition, there will be "totems" indicating the beginning and end of the walkway. The signposting suggested by the group will be integrated into the glass balustrade.

The sculptural character of the walkway which harmonises perfectly with the structural concept was well received by the competition jury. This sculptural beauty, along with a material evocative of an image of purity, is



**Le tracé du projet Mimram/Fabeck : une architecture qui invite au ralentissement et à la contemplation**  
Draft of the Mimram/Fabeck project : architecture encouraging you to slow down and contemplate



**La charpente est en acier inoxydable poli, les parties en béton visibles sont réalisées avec un ciment blanc.**  
The main frame is in polished stainless steel; white cement is used for the visible concrete sections.

Cette beauté sculpturale avec une matérialité renvoyant vers une image de pureté, s'intègre idéalement dans le parc d'un musée d'art contemporain, tout en répondant bien à l'image qui caractérise le Plateau de Kirchberg. Le choix d'implantation renforce le caractère de « passerelle » en amenant l'utilisateur vers un rythme de promenade, rompant avec le tempo rapide de l'avenue John F. Kennedy. Par ailleurs, le jury apprécie la flexibilité du tracé de la passerelle, rendant son accès facilement adaptable sans pour autant porter préjudice aux infrastructures techniques existantes et à la conception architecturale. Le choix des matériaux est approuvé et notamment la volonté de mettre en évidence les éléments naturels avec l'acier inoxydable poli type miroir.

Le jury salue le choix d'un faible nombre de piliers et de leur mise en œuvre ainsi que l'idée de pouvoir disposer d'une passerelle assemblée sur site et pouvant le cas échéant être désassemblée.

Le projet se trouve actuellement en phase d'étude, la déposition du dossier d'autorisation est envisagée pour l'été 2020 dans le but de démarrer les travaux au printemps 2021. La finalisation est prévue pour l'été 2022.

ideally suited to the park of a museum of contemporary art, while being in tune with the image which characterises the Kirchberg Plateau. The method of installation reinforces the "walkway" aspect by inviting a walking pace, in contrast to the fast pace of Avenue John F. Kennedy. In addition, the jury praised the supple line of the walkway, creating easy access without, however, affecting the existing technical infrastructure or the architectural design. The choice of material was commended, especially the readiness to highlight the natural surroundings with reflective, polished stainless steel.

The jury praised the choice of a limited number of support pillars and the manner of their installation. Also welcomed, was the facility of on-site assembly or disassembly of the walkway.

The project is currently at the study phase, with the issuance of an authorisation dossier expected in the summer of 2020, and construction beginning in 2021. Completion is expected in the summer of 2022.



**La passerelle semble flotter entre les arbres**  
The footbridge appears to float amongst the trees.



**Le but de ce nouvel ouvrage est d'augmenter la visibilité et la fréquentation du site culturel.**  
The aim of this new work is to improve the visibility of, and accessibility to, the cultural site.

## Les orientations de l'aménagement et de l'urbanisme au Kirchberg

- Du zonage vers une mixité urbaine
- Concilier les fonctions travailler et habiter
- Encourager l'utilisation des transports en commun/ mobilité douce
- Rendre l'espace public aux piétons
- Activer les rez-de-chaussée
- Créer un quartier des courtes distances (700 m max. pour trouver les services de proximité quotidiens) et des centralités à échelle humaine
- Oeuvrer des typologies mixtes de logements
- Proposer des concepts spatiaux innovateurs
- Construire des logements sains qui contribuent au bien-être de leurs habitants et qui restent abordables pour une majorité de la population
- Intégration des méthodes de l'économie circulaire/cradle to cradle

## The development and urbanism approaches on Kirchberg

- Zoning for urban mixed-use
- Reconcile the needs of working and living
- Encourage use of public transport and low impact transport
- Return public space to pedestrians
- Revitalise the ground floor areas
- Create a district of short distances (max. 700 m to local services for daily needs) and central points on a human scale
- Offer varied types of housing
- Suggest spatially innovative ideas
- Construct healthy housing which contributes to the well-being of the residents and remains affordable for the majority of the population
- Integrate the practices of the circular economy/cradle to cradle

## 4.6



## Les espaces publics

### Public Spaces

Depuis le début des années 2000, le Fonds Kirchberg a changé de paradigmes urbanistiques. Le « zonage » typique des années 1960 est abandonné au profit d'une mixité de fonctions et de services qui s'étope progressivement. Afin de garantir une grande qualité de vie pour les résidents comme pour les employés et les visiteurs occasionnels, le Fonds adopte de nouvelles stratégies, lui permettant de mieux exploiter le potentiel des espaces publics et de les animer.

Afin de garantir une cohérence à l'échelle du plateau, le Fonds a développé deux grands outils :

- le schéma de cohérence programmatique visant à définir des équilibres qualitatifs entre les différents programmes urbains ;
- la stratégie d'aménagement de l'espace public orienté vers les usagers.

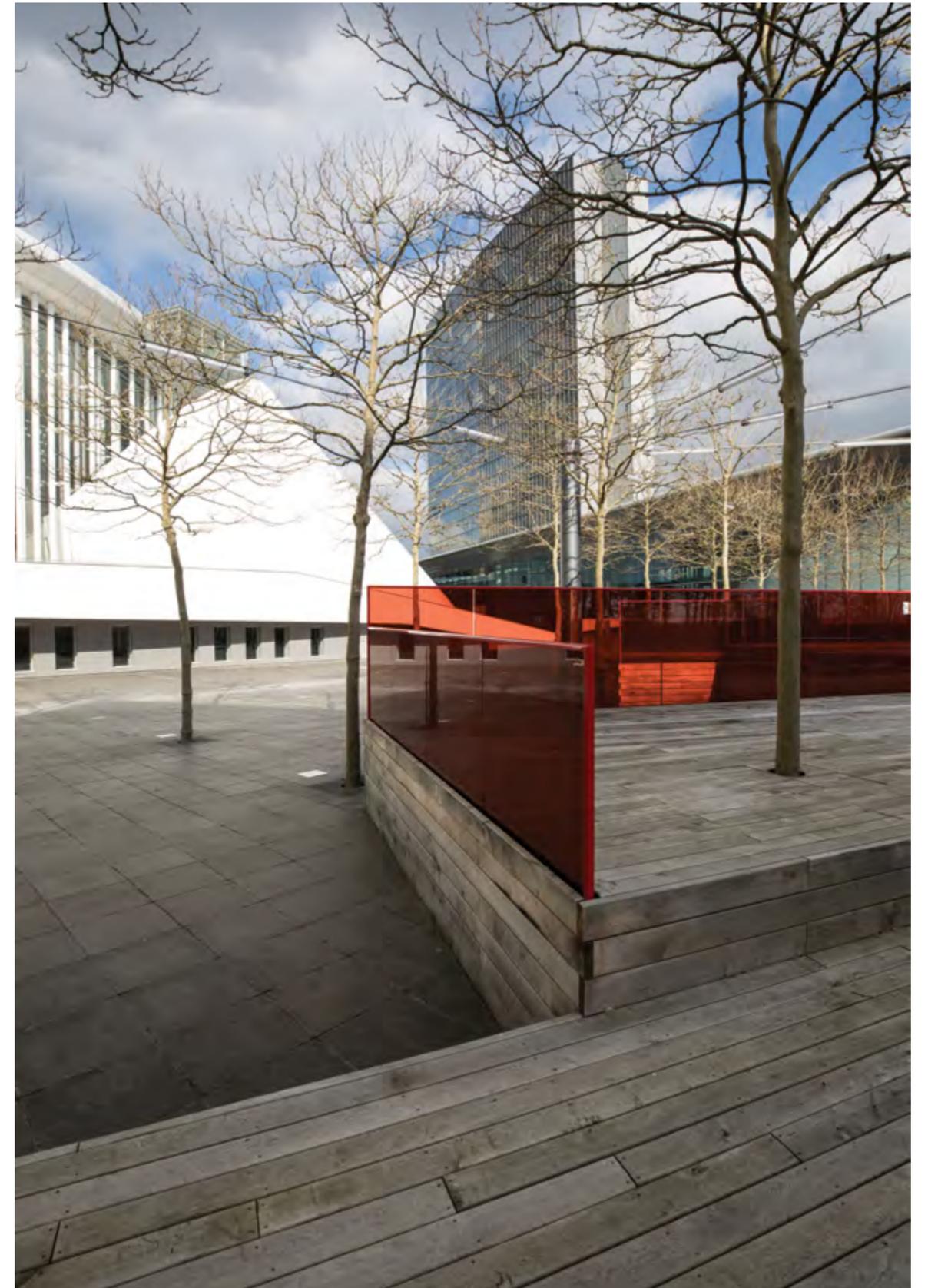
Le Fonds Kirchberg a mandaté l'agence parisienne Alphaville pour élaborer une stratégie globale pour le plateau en tenant compte des nouveaux quartiers. Le bureau détermine dans son étude deux centralités de grande échelle: la Porte de l'Europe et le site Luxexpo/Auchan. Mais la présence de ces locomotives ne suffira pas pour équilibrer le Plateau, surtout face aux défis d'un territoire de plus en plus habité et face à la restructuration d'un réseau viaire où l'utilisation de la voiture n'est plus la règle. C'est pourquoi Alphaville suggère de créer des relais et des centralités plus locales, notamment dans les quartiers qui restent encore à développer comme le « Kuebebiery » ou le secteur de l'ancien bâtiment Eurocontrol. Le tronçon de tramway en direction des futurs quartiers « Kuebebiery » et « Laangfur » donnera naissance à de nouveaux relais de

Since the beginning of the 2000s, the Kirchberg Fund has been changing its urban paradigms. The "zoning" characteristic of the 1960s has been abandoned in favour of a mixed-use of functions and services which is developing gradually. To ensure a high standard of living for residents, employees and visitors, the Fund is adopting new strategies which enable it to make better use of the potential of public spaces and inject more life into these areas.

To guarantee continuity over the entire plateau, the Fund has developed two major tools:

- the cohesion plan, aimed at determining qualitative balance between the different urban programmes;
- the strategy of development of public space in the interests of the users.

The Kirchberg Fund has commissioned the Paris agency Alphaville to develop a global strategy for the plateau, taking account of the new districts. The bureau identified two large-scale central hubs: Porte de l'Europe and the Luxexpo/Auchan site. However, the presence of these two drivers is insufficient to create a balance on the plateau, especially faced with the changes of an area which is increasingly residential and the restructuring of a road network where car use is no longer the norm. Therefore, Alphaville has suggested the creation of local hubs and neighbourhood centres, especially in districts yet to be developed such as "Kuebebiery" or the area of the former Eurocontrol. The tramway branch-line to the future districts "Kuebebiery" and "Laangfur" will initiate new intermediate nodes on its axis. Tram stops close to public spaces are considered important reference points.



Le nouveau mobilier urbain de la Place de l'Europe permet aux visiteurs de mieux s'appropriier le lieu.  
Place de l'Europe's new urban furniture enhances visitors' ability to "own" the area.

rayonnement intermédiaire sur son axe. Les arrêts de tram donnant sur un espace public sont considérés comme des points d'accroche intéressants : il s'agira alors de programmer des petites polarités de services autour de ces places, à même de répondre aux besoins de proximité des habitants, voire d'une échelle légèrement plus large, sans entrer dans une concurrence vaine avec les deux locomotives commerciales du Plateau.

D'autres secteurs sont dépourvus d'œuvres et plus ou moins éloignés des polarités : le boulevard Konrad Adenauer, les quartiers Réimerwee et Kiem. Implanter une polarité avec des services de proximité à l'angle Adenauer/Frieden pourrait répondre aux besoins de ces trois secteurs. De la même manière, le projet résidentiel sur le site de l'ancien bâtiment Eurocontrol peut être une opportunité pour y positionner une polarité ou centralité d'échelle modeste, à même d'attirer du public depuis les secteurs voisins. Il jouerait un rôle de pivot entre le Quartier Européen et le secteur du Parc Central.

L'étude préconise la constitution d'un véritable « arc vert » qui relie le Parc Central, le Parc Réimerwee, les espaces paysagers des nouveaux lotissements Kiem et Réimerwee ainsi que le futur parc du Kuebebiorg. Cette trame verte à l'échelle du plateau jouera un rôle essentiel comme poumon vert qui améliore le climat urbain, tout en invitant la population à la balade, favorisant ainsi le déplacement à pied pour les courtes distances.

### Créer une ville à échelle humaine

En phase avec ces réflexions d'hierarchisation de centralités, Gehl Architects de Copenhague ont élaboré un plan du réseau des espaces publics (rues, places et parcs) avec l'objectif de développer une approche plus holistique de l'urbanisme, fournissant aux planificateurs des outils pratiques destinés à créer des lieux à échelle humaine, donc plus conviviaux et adaptés aux déplacements à pied ou à vélo. Après la collecte et l'analyse des données concernant la circulation des piétons et cyclistes, leurs voies empruntées, leurs activités et leurs utilisations des espaces publics, Gehl Architects ont fourni des recommandations sur les principes à adopter pour vitaliser les espaces publics, activer les rez-de-chaussée des bâtiments, densifier et diversifier le programme urbain et encourager une mobilité active.

Le Fonds a retenu plusieurs éléments-clés pour orienter ses choix urbanistiques.

- Révéler l'histoire et renforcer l'identité des lieux : améliorer les qualités d'un lieu en tirant parti de ses

It will be a question of factoring in small service hubs around these points, being able to meet the local day-to-day requirements of residents, or even slightly larger-scale demands, without entering into futile competition with the Plateau's two commercial drivers.

Other sectors lack services and are further away from the hubs: Boulevard Konrad Adenauer, Réimerwee and Kiem Districts. Installing a local services hub at the corner of Adenauer/Frieden would satisfy the needs of these three sectors. In the same way, the residential project on the old Eurocontrol site could present an opportunity for the creation of a hub or a central point on a modest scale. This could even attract people from the neighbouring sectors and play a pivotal role between the European District and the Parc Central.

The study recommends the formation of a veritable "green arch" linking the Parc Central, Parc de Réimerwee, landscaped areas of the new Kiem and Réimerwee residential areas as well as the future Kuebebiorg park. This green belt over the entire plateau will play an important role as a green lung – improving the urban climate while encouraging residents to go for walks and to travel for short distances on foot.

### Creating a city on a human scale

In keeping with these considerations on prioritising central points, Gehl Architects of Copenhagen developed a plan of the network of public spaces (streets, squares, parks) with the aim of developing a more holistic approach to urban development, providing town planners with the practical tools to create environments on a human scale and thus more pleasant and adapted to travel by bicycle or on foot. After collecting and analysing the data relating to pedestrian and cycle traffic – preferred paths, activities and use of public space, Gehl Architects presented some recommendations on the principles to adopt to revitalise public areas, to enliven the ground floor levels of the buildings, intensify and diversify the urban programme and stimulate active displacement.

The Fund has retained several key elements in shaping its urban choices.

- Show the history and reinforce the identity of the areas: enhance the value of an area by building on its particular characteristics (historical value, natural environment, local climate, topography)
- Prioritise public spaces by enhancing their useful character



Les parcs et espaces verts sont les poumons verts d'un milieu urbain confronté aux changements climatiques.  
The parks and green spaces are green lungs in an urban environment faced with climate change.



L'étude du bureau Alphaville préconise un réseau de polarités et une meilleure connexion entre les quartiers.  
The Alphaville bureau's study recommends a network of hubs, with improved links between districts.

- caractéristiques propres (valeur historique, environnement naturel, climat local, topographie)
- Hiérarchiser les espaces publics en renforçant leur rôle d'utilisation
- Concevoir d'abord la vie, ensuite les espaces et enfin les immeubles : la vie urbaine est avant tout constitué par l'activité humaine
- Respecter l'échelle humaine et créer un espace urbain qualitatif à hauteur du regard qui prodigue des expériences sensorielles riches, agréables et diversifiées
- Ouvrir les façades et créer des rez-de-chaussée actifs, attrayants et à petites échelles
- Chercher l'équilibre entre forte densité de construction et souci du milieu humain essentiel à la création d'une ville animée, sûre et durable
- Conjuguer grands espaces et échelle humaine par la création de petits espaces au sein de zones plus vastes
- Disposer les façades selon un axe vertical : grâce à cette méthode, les distances de marche semblent plus courtes et les trajets plus intéressants
- Créer des espaces publics inclusifs et diversifiés en demandant l'avis et la participation des citoyens
- Développer des lieux attrayants, confortables et protégés (contre la circulation et les accidents, la violence et la criminalité, la pollution, le bruit et les conditions météorologiques désagréables)
- Mettre en place un mobilier urbain dont il est clair qu'il s'agit d'une installation à usage public
- Prioriser les piétons et les cyclistes par rapport au trafic motorisé
- Influencer les parts modales par le biais de la gestion des stationnements de voitures
- Réduire la taille des routes surdimensionnées réservées en grande partie au trafic motorisé en leur conférant une plus grande flexibilité d'usage
- Concevoir les rues comme véritable espace public où les différents modes de déplacement coexistent
- Design the living factor first, then the spaces and finally the buildings: urban life is, above all, made up of human activity
- Respect the human scale and create quality urban space at eye level, thus providing rich, pleasant and varied sensory experiences
- Open up the façades and create bustling ground floors, attractive and small-scale
- Look for the balance between heavy density of construction and attention to the human milieu essential for the creation of a lively, safe, sustainable city
- Combine large spaces and the human scale by creating small spaces at the heart of larger areas
- Organise façades on a vertical axis: the result is that walking distances seem shorter and the journey more interesting
- Create inclusive, varied public spaces by inviting citizens' opinions and participation
- Develop attractive, comfortable, areas safe from traffic and accidents, violence and criminality, pollution, noise and inclement weather
- Provide urban furniture which is clearly for public use
- Give pedestrians and cyclists priority over motorised traffic
- Influence different sectors through car parking management
- Reduce the size of exaggeratedly wide roads, for the greater part reserved for motorised traffic, by giving them greater flexibility of use
- Design roadways as true public space where different modes of transport co-exist
- Promote public transport use by providing the routes with stops and exchange points offering a daily service
- Provide direct, safe paths for pedestrians and cyclists
- Make Kirchberg's green infrastructure better known to, and better used by the public
- Turn the parks into a destination in themselves with their own programme



Faire profiter davantage le public de l'infrastructure verte est un des objectifs découlant de l'étude menée par le bureau Gehl. Helping the public to take greater advantage of green areas is one of the aims to grow out of the Gehl bureau study.



La métamorphose du Kirchberg en réseau de sentiers, rues et pistes cyclables, où les différents modes de déplacement coexistent, est pleinement en cours. Kirchberg's metamorphosis with increasing networks of paths, cycle tracks and roads, where different transport modes coexist, is well underway.

- Promouvoir l'usage des transports publics en valorisant les infrastructures avec des points d'arrêt et d'échanges qui offrent aussi des services au quotidien
- Mettre en place des cheminements directs et sécurisés pour les piétons et les cyclistes
- Mettre en valeur et faire profiter le public de l'infrastructure verte du Kirchberg
- Faire des parcs une destination avec une programmation propre

Les points cités ci-dessus sont traités in extenso dans le document « Public Space Network Plan ».

Quatre sous-thèmes sont en plus détaillés dans des « boîtes à outils » spécifiques:

1. développement d'un réseau de sentiers et de pistes cyclables cohérents, sûrs et accessibles à tous
2. création « d'une boîte à outils » permettant de définir les espaces à potentiels de densifications et d'identifier les mesures adéquates pour les vitaliser avec une mixité de fonctions
3. stratégie pour créer du mobilier urbain susceptible d'attirer les passants et de les inviter à s'y attarder
4. stratégie globale de la gestion des espaces de parking

Le Fonds et Gehl Architects ont publié une brochure sommaire « Public Spaces for People : strategies and tools » qui reprend les grandes lignes de cette philosophie de l'aménagement urbain appliquée au Kirchberg. La publication est disponible sur simple demande auprès du Fonds.

### La place de l'Europe

En ce qui concerne la Place de l'Europe, la transposition des recommandations de Gehl Architects a été confiée au bureau paysagiste Topotek 1 de Berlin. La convivialité de la Place de l'Europe est aujourd'hui améliorée par une plateforme en bois avec gradins servant de scène pour des manifestations en plein air. En dehors des spectacles, la structure reste accessible, invitant les passants à s'asseoir. Ces mesures constituent un premier pas vers une plus grande attractivité du site.

Pour une meilleure accessibilité du pôle culturel depuis l'avenue John F. Kennedy, la construction d'une passe-

The points cited above are extensively treated in the document "Public Space Network Plan".

Four sub-themes are further detailed in the specific "tool boxes":

1. development of a network of linked paths and cycle tracks, safe and accessible to all
2. creation of a "toolbox" to help identify areas with densification potential and the appropriate measures to revitalise them with a mix of functions
3. plan street furniture which can attract passers-by and tempt them to linger
4. global strategy for parking space management

The Fund and Gehl Architects have published a summary brochure "Public Spaces for People: strategies and tools" which encapsulates the main lines of this urban development philosophy, as applied to Kirchberg. The publication is available from the Fund on request.

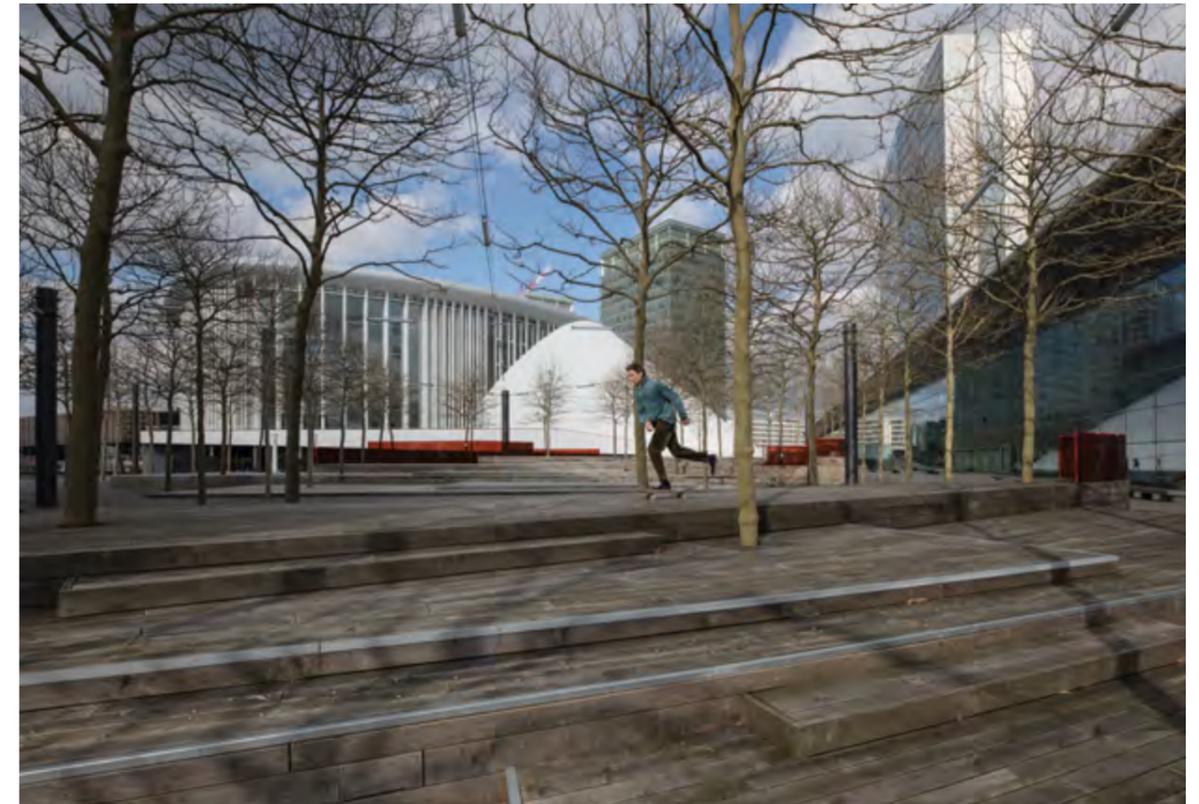
### Place de l'Europe

Topotek 1, a Berlin bureau of landscape architects, was given the task of implementing the recommendations for Place de l'Europe submitted by Gehl Architects. The warm ambience of the Place was enhanced by the installation of a stepped wooden platform to be used for open-air festivals. When not in use for public events, the structure remains available for passers-by to take a seat. These measures constitute a first step in making the site more attractive.

To improve access to this cultural hub from Avenue Kennedy, there are plans to build a footbridge to link Parc des Trois Glades to the "Bastion" which is situated opposite the tram-stop.

Discussion on developing ideas for the change of use of the present Schuman building were led by the 'Administration des bâtiments publics' which also commissioned the Alphaville bureau. Alphaville has suggested implementing a programme of urban diversity to stimulate activity: space for artistic creation, extension of the neighbouring conference centre with flexibility in room use, accommodation for young tourists, shops and restaurants.

The 'Administration des bâtiments publics' is also conducting planning for an extension to the foyer and re-



La plateforme dessinée par le bureau paysagiste Topotek 1 peut servir de scène pour des manifestations.  
The platform designed by the landscape bureau Topotek 1 can serve as a stage for public events.



Une extension pour la Philharmonie (Christian de Portzamparc)  
An extension for the Philharmonie (Christian de Portzamparc)

relle reliant le Parc des Trois Glands au « bastion » situé en face de l'arrêt du tram est prévue.

Des réflexions sur la réaffectation de l'actuel bâtiment Schuman sont menées par l'Administration des bâtiments publics qui a aussi mandaté le bureau Alphaville. Celui-ci propose une animation par l'implantation d'un programme urbain diversifié : un espace de création artistique, une extension du centre de conférence avoisinant avec des salles à utilisation flexible, des hébergements touristiques pour jeunes, des commerces et des restaurants.

L'Administration des bâtiments publics mène aussi la planification d'une extension du foyer et de l'accueil de la Philharmonie. L'avant-projet définitif, élaboré ensemble avec l'équipe d'architectes composée de Christian de Portzamparc et de Christian Bauer & Associés, est en cours de développement. L'objectif est de renforcer l'ouverture vers l'extérieur et de créer un point d'attraction au niveau de la Place de l'Europe par un espace polyvalent à utilisation culturelle. Une extension de la cuisine et de l'espace restauration est également prévue, puisque les installations existantes ne répondent plus aux besoins quotidiens de la Philharmonie (restaurant, bars du foyer, cantine des musiciens, catering lors d'événements).

## Transformation de la rue Erasme

Lors de la présentation publique de l'étude Gehl par le ministre de la Mobilité et des Travaux publics en octobre 2019, le Fonds a défini deux projets pilotes.

Le premier projet porte sur la transformation de la rue Erasme. L'enjeu consiste à convertir un corridor de trafic motorisé en une rue de quartier animée qui favorise la mobilité douce en direction des nouveaux quartiers. Gehl Architectes recommandent de réduire le nombre de voies dédiées aux voitures et à rétrécir leur largeur en vue d'un apaisement de la circulation. Une « flex zone » de part et d'autre de la chaussée pourra accueillir des emplacements parking courte durée (pour livraisons, déposes-minute ou stationnement pour personnes à mobilité réduite), des zones d'attentes pour les transports publics ainsi que des aménagements verts. Une piste cyclable sécurisée et clairement séparée du reste du trafic est prévue dans les deux directions.

Suivant les recommandations du bureau Gehl, la transformation ne pourra se limiter à la modification du profil de la rue Erasme. Or, cette rue représente une connexion transversale d'une importance croissante en vue du développement des nouveaux quartiers d'habita-

tion areas of the Philharmonie. The final preliminary project, prepared together with the team of architects consisting of Christian de Portzamparc and Christian Bauer & Associates, is under development. The aim is to highlight the opening to the outside and to create a focal point in Place de l'Europe with a multipurpose venue for cultural events. Extensions to the kitchen and restaurant are also planned as the existing facilities no longer fulfil the day-to-day requirements of the Philharmonie (restaurant, foyer bars, musicians' canteen, catering during events).

## Changes to Rue Erasme

At the public presentation of the Gehl study by the Minister for Transport and Public Works in October 2019, the Fund outlined two pilot projects.

The first project concerns changes to Rue Erasme. The challenge is to convert a corridor for motorised traffic into a lively local street promoting sustainable transport in the direction of the new districts. Gehl Architectes recommends reducing the number of car lanes and reducing their width as a traffic-calming measure. A "flex zone" on both sides of the roadway could then accommodate short-term car parking (deliveries, drop-off/pick-up, reduced-mobility parking), waiting zones for public transport and plant/shrub plantations. A bi-directional safe cycle path clearly separated from the rest of the traffic is planned.

Following The Gehl bureau recommendations, the changes cannot be limited just to superficial modifications to Rue Erasme. However, this street represents a transverse connection of growing importance in view of the development of the new residential districts, particularly the sites of Kennedy Sud, Rue Tony Rollman and the old Eurocontrol site. In order to achieve maximum balance between the concept of public space and the built-up environment, these zones will be part of the discussion on the new adjustments to Rue Erasme. Several adjacent streets will be directly affected by these changes, requiring, in certain cases, reconfiguration because of security and delivery requirements for the neighbouring European Institutions.

The example of Rue Erasme lends itself particularly well to putting the Gehl bureau's recommendations into practice, showing how attractive street furniture can incorporate a measure of security. The Court of Auditors of the European Union is a particular example.



La rue Erasme aujourd'hui  
Rue Erasme today



La rue Erasme réaménagée selon les recommandations du bureau Gehl  
Rue Erasme after implementation of the Gehl bureau's recommendations

tion, notamment les sites Kennedy Sud, rue Tony Rollman et l'ancien site Eurocontrol. Afin d'atteindre une cohérence maximale entre la conception de l'espace public et l'environnement bâti, ces zones seront à intégrer dans les réflexions sur le nouvel aménagement de la rue Erasme. Plusieurs rues adjacentes seront directement concernées par cette intervention, demandant dans certains cas une reconfiguration due aux contraintes de sécurité et de livraisons des Institutions européennes avoisinantes.

L'exemple de la rue Erasme s'apprête particulièrement bien pour mettre en œuvre les recommandations du bureau Gehl montrant comment un mobilier urbain attrayant peut intégrer un dispositif de sécurité, notamment celui de la Cour des comptes européenne.

À l'avenir, la rue Erasme devra mettre en relation les différentes fonctions qui bordent la rue en offrant des espaces qui répondent aux besoins de ceux qui fréquentent le quartier.

Finalement, des unités de logement le long du mur de soutènement devront introduire une échelle plus petite et animer la rue avec des façades actives en ajoutant de nouvelles fonctions. Cependant, il est essentiel de créer des axes visuels vers le Parc Central pour améliorer son accessibilité et accentuer la trame verte traversant le Plateau.

### Réaménagement du côté sud de l'avenue John F. Kennedy

Avec la mise en service du tram en 2017, l'ancienne voie rapide a changé de visage, tout en poursuivant sa métamorphose en artère verte de la mobilité douce. Sur base d'une esquisse révisant le secteur en face de l'arrêt « Université » que le bureau Gehl a présentée dans son rapport final, le Fonds réétudiera le profil de l'avenue sur toute sa longueur en déclinant les lignes directrices qu'il a retenues pour l'ensemble du plateau. En pratique, il s'agit de combler les lacunes dans le réseau des pistes cyclables, d'améliorer la lisibilité des chemins à emprunter et de renforcer la sécurité pour tous les usagers, jeunes ou âgés, cyclistes expérimentés ou non. Ceci dans un souci de tirer plein profit des nouvelles infrastructures réalisées spécialement pour la mobilité durable.

Les recommandations générales du bureau Gehl seront également intégrées dans la conception des développements mixtes qui s'étireront du côté sud de l'avenue pour une plus grande cohérence de l'environnement bâti.

In future, Rue Erasme will have to link the different services lining both sides of the street by creating space which fulfils the needs of those frequenting the district.

Finally, residential units along the retaining wall will introduce a smaller scale and enliven the street with active façades, and adding new features. It is, however, essential to create direct lines of sight towards Parc Central to improve its accessibility and emphasise the mesh of green woven across the Plateau.

### Redevelopment of the south side of Avenue John F. Kennedy

With the tram coming into service in 2017, the image of the old expressway has altered, while continuing its metamorphoses into a green artery of low-impact transport. On the basis of a sketch updating the sector opposite the "Université" tram stop, which the Gehl bureau presented in its final report, the Fund will study the profile of the whole length of the avenue anew, defining the guidelines which it has retained over the entire plateau. In practice, it is a matter of filling the gaps in the network of cycle paths, improving clarity of the paths to take and upgrading safety for all users, young or old, experienced or novice cyclists. This with the aim of taking as much advantage as possible of the new infrastructures specifically established for sustainable transport.

Gehl bureau's general recommendations will also be integrated into the plans for mixed development which will extend along the south side of the avenue, to create a greater cohesion of built-up area.



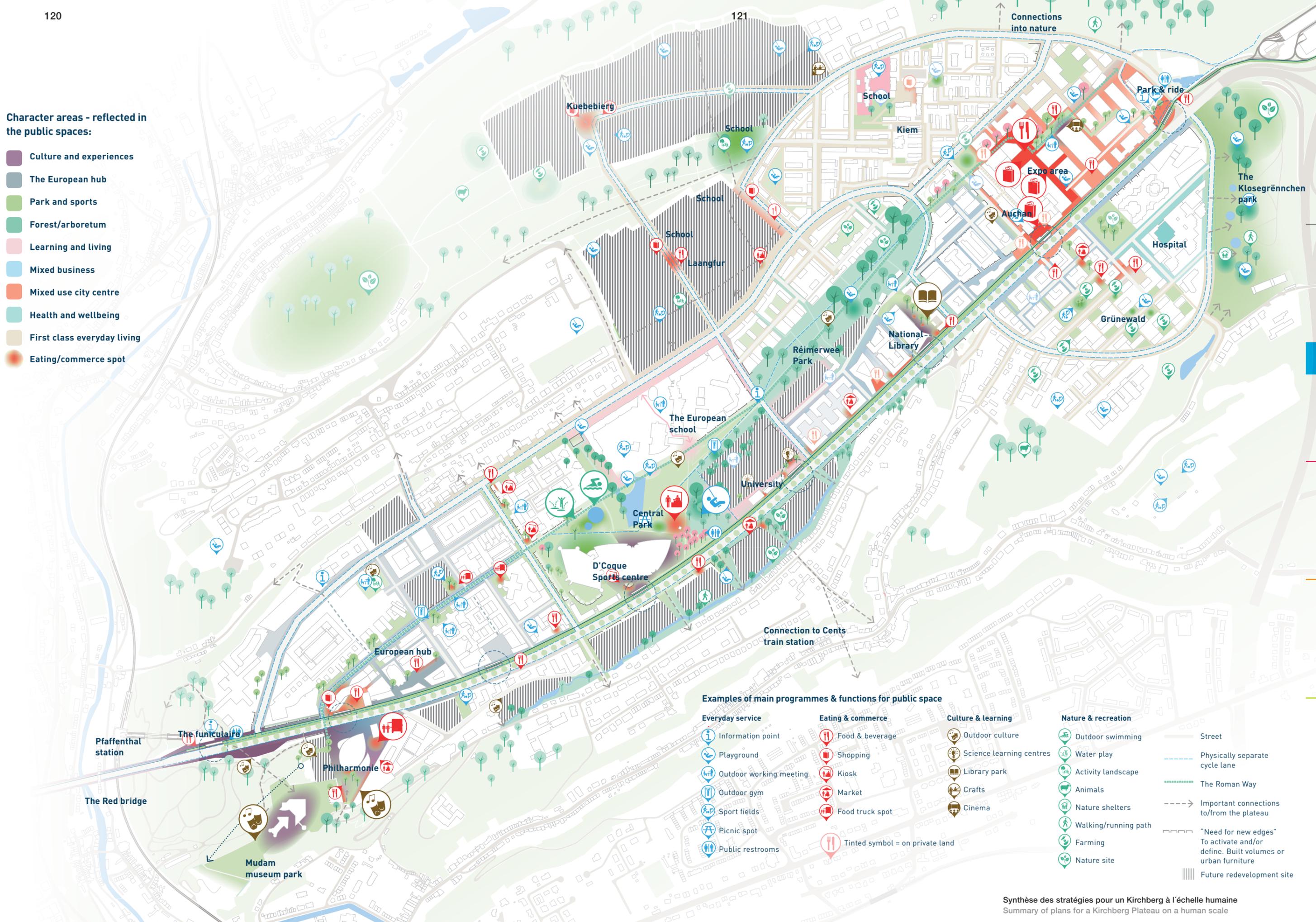
L'avenue Kennedy : un axe vert où la voiture domine encore  
Avenue Kennedy: a green axis still dominated by cars



L'avenue revue par les urbanistes du bureau Gehl  
The avenue re-envisioned by Gehl bureau's urban developers

**Character areas - reflected in the public spaces:**

- Culture and experiences
- The European hub
- Park and sports
- Forest/arboretum
- Learning and living
- Mixed business
- Mixed use city centre
- Health and wellbeing
- First class everyday living
- Eating/commerce spot



**Examples of main programmes & functions for public space**

- |  |  |   |  |   |
|--|--|---|--|---|
| <p><b>Everyday service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Information point</li> <li> Playground</li> <li> Outdoor working meeting</li> <li> Outdoor gym</li> <li> Sport fields</li> <li> Picnic spot</li> <li> Public restrooms</li> </ul> | <p><b>Eating &amp; commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Food &amp; beverage</li> <li> Shopping</li> <li> Kiosk</li> <li> Market</li> <li> Food truck spot</li> <li> Tinted symbol = on private land</li> </ul> | <p><b>Culture &amp; learning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Outdoor culture</li> <li> Science learning centres</li> <li> Library park</li> <li> Crafts</li> <li> Cinema</li> </ul> | <p><b>Nature &amp; recreation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Outdoor swimming</li> <li> Water play</li> <li> Activity landscape</li> <li> Animals</li> <li> Nature shelters</li> <li> Walking/running path</li> <li> Farming</li> <li> Nature site</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Street</li> <li> Physically separate cycle lane</li> <li> The Roman Way</li> <li> Important connections to/from the plateau</li> <li> "Need for new edges" To activate and/or define. Built volumes or urban furniture</li> <li> Future redevelopment site</li> </ul> |
|--|--|---|--|---|

## 4.7



## L'écologie dans le milieu urbain

### Ecology in the urban environment

Depuis 2008, le Fonds Kirchberg s'engage à poursuivre une approche écologique lors de l'entretien des espaces verts en renonçant à toute utilisation d'herbicides sur les surfaces publiques et en abandonnant les engrais chimiques. Les plantes aux attributs moins désirables (plantes trop dominantes et à l'aspect disgracieux comme certains chardons, par exemple) sont enlevées à la main.

Le Fonds privilégie un fauchage extensif, donc peu fréquent, (1 ou 2 fois par an au maximum) pour permettre aux plantes de compléter leurs cycles naturels, de la germination des graines jusqu'à la fructification et la décomposition. Pour l'entretien des parcs et des zones protégées d'intérêt national le Fonds recourt au pâturage itinérant deux fois par an avec des troupeaux variant de 300 à 400 moutons.

#### Végétation spontanée

Pour l'aménagement des plates-bandes et des surfaces de circulation piétonne le Fonds utilise des substrats maigres qui rendent ces surfaces perméables, permettant ainsi à la végétation de s'y installer. Naturellement pauvre en nutriments, ces substrats entraînent l'installation d'une végétation associée aux milieux secs, pauvres, et qui est souvent riche en fleurs.

Un mélange de semences issues d'espèces locales et appropriées aux conditions spécifiques du site (composition du sol, climat local, sécheresse, circulation routière, piétinement) est étudié pour chaque site. Cette végétation qui peut sembler « remplie de mauvaises herbes » ou dont l'entretien peut paraître négligé aux observateurs non avertis, correspond avant tout à un mélange de plantes sauvages parfaitement adaptées à ce milieu. Il est d'ailleurs fréquent que l'on y trouve aussi des plantes ayant une vertu médicinale.

Since 2008, the Kirchberg Fund has been committed to an environmentally friendly approach to the maintenance of green spaces, eschewing the use of herbicides and chemical fertiliser in public areas. Less desirable plants (over-dominant or unattractive such as thistles, for example) are weeded out by hand.

The Fund gives preference to a comprehensive, but infrequent, mowing (once or twice per year at most) to permit the plants to complete their natural cycle from the germination of the seeds to the formation of fruit and then decomposition. For the maintenance of the parks and protected areas of national interest, the Fund uses twice-yearly itinerant grazing with flocks of between 300 and 400 sheep.

#### Self-seeded plant growth

For the layout of the flower beds and pedestrian pathways, the Fund uses shallow substrate material which creates permeability, allowing plants to get established. Naturally nutrient poor, these materials favour the establishment of plants which grow in dry, poor soil, and which often bloom abundantly.

A mixture of seeds from local species, suited to the site's particular conditions (soil composition, local climate, drought, traffic, trampling) is selected for each site. This area of vegetation which may appear "full of weeds" or whose care seems to have been neglected to the uninitiated observer, is actually a mixture of wild plants perfectly adapted to the conditions. Moreover, medicinally useful plants can often be found amongst them.



Un ensemencement approprié aux conditions locales  
Seeding adapted to local conditions

### Monitoring des espèces

En collaboration avec l'Administration de la nature et des forêts (ANF), le Fonds a mis en place un monitoring biologique sur deux zones – les plates-bandes de l'avenue John F. Kennedy et l'arrêt de bus de l'École Européenne – en vue de mesurer l'impact positif du mode d'aménagement et d'entretien écologique qu'il pratique depuis une dizaine d'années.

### Augmentation des espèces

Le monitoring a montré que suite à l'arrêt de l'épandage des herbicides en 2008, 6 espèces végétales menacées ou rares se sont spontanément installées sur les plates-bandes de l'Avenue John F. Kennedy. En général, une augmentation substantielle du nombre d'espèces végétales y a été constatée : de 69 espèces en 2009 à 170 espèces en 2018. Sur les quais d'autobus aménagés avec des pavés en pierre naturelle sans joints et avec du substrat maigre une végétation adaptée au piétinement, aux sites secs, chauds et rocheux s'est installée spontanément (30 espèces répertoriées, dont 3 espèces menacées, quasi menacées, protégées ou/et rares).

L'ANF, en collaboration avec le Fonds, a publié une brochure de 24 pages à l'issue du bio-monitoring. Elle informe sur les objectifs et moyens que les acteurs se sont donnés pour promouvoir la biodiversité en milieu urbain et résume les résultats du monitoring.

### Monitoring plant species

In collaboration with the 'Administration de la nature et des forêts' (ANF), the Fund has instituted biological monitoring in two zones – the flower beds of Avenue John F. Kennedy and the European School bus stop area – to measure the positive impact of the environmentally supportive approach to establishment and maintenance of the last ten years.

### Species increase

Monitoring has shown that, since the discontinuation of herbicide use in 2008, 6 endangered or rare plant species have spontaneously taken root in the flower beds on Avenue John F. Kennedy. In general, a substantial increase in the number of plant species has been established: from 69 in 2009 to 170 in 2018. On the natural stone paved bus lanes, laid without grouting and on thin substrate, plants adapted to trampling, and dry, hot, stony conditions took root spontaneously (30 species listed, of which 3 are threatened, near threatened, protected and/or rare).

The 'Administration de la Nature et des Forêts' (ANF), together with the Fund, has published a 24-page brochure on the subject of bio-monitoring. It describes the aims and means which those involved have undertaken to promote biodiversity in the urban milieu and gives a summary of the results of the monitoring.



**L'entretien écologique pratiqué par le Fonds a eu pour conséquence une augmentation considérable des espèces végétales.**  
Environmentally friendly maintenance methods practised by the Fund has resulted in an increase in plant species.



**Des troupeaux de moutons pâturent deux fois par an dans les parcs et zones protégées.**  
Flocks of sheep graze the parks and protected areas twice a year.

## 4.8



## La vie de quartier : une population qui participe

### District Life: a participative population

Depuis 2015, le Fonds Kirchberg implique activement les résidents dans le façonnement de leur cadre de vie, devenant ainsi un précurseur de l'urbanisme participatif. Du projet GAP (Grünewald Activity Partnership) —dont l'objectif était d'activer la vie de quartier en aménageant ensemble avec les riverains les terrains en friche situés au cœur du quartier Grünewald – est né un laboratoire d'innovation sociale pour développer des modèles de participation citoyenne, transposable ultérieurement dans d'autres quartiers du Kirchberg. Le but est de construire une communauté durable afin d'assurer la cohésion sociale et territoriale.

#### La Quartier Stuff

Une première expérience était la transformation du terrain vague en jardin éphémère. Pour faciliter les rencontres entre voisins et gérer les relations de la population du Kirchberg avec le Fonds, celui-ci emploie depuis 2015 une gestionnaire de quartier. Un container rouge, baptisé « Quartier Stue », faisant office de salle de réunion pour le comité de quartier qui s'est alors créé, est devenu le symbole de l'échange et de la participation citoyenne. Les valeurs de dialogue et de lien social incarnées par une « Stue », endroit incontournable de l'hospitalité luxembourgeoise, sont plus que jamais d'actualité.

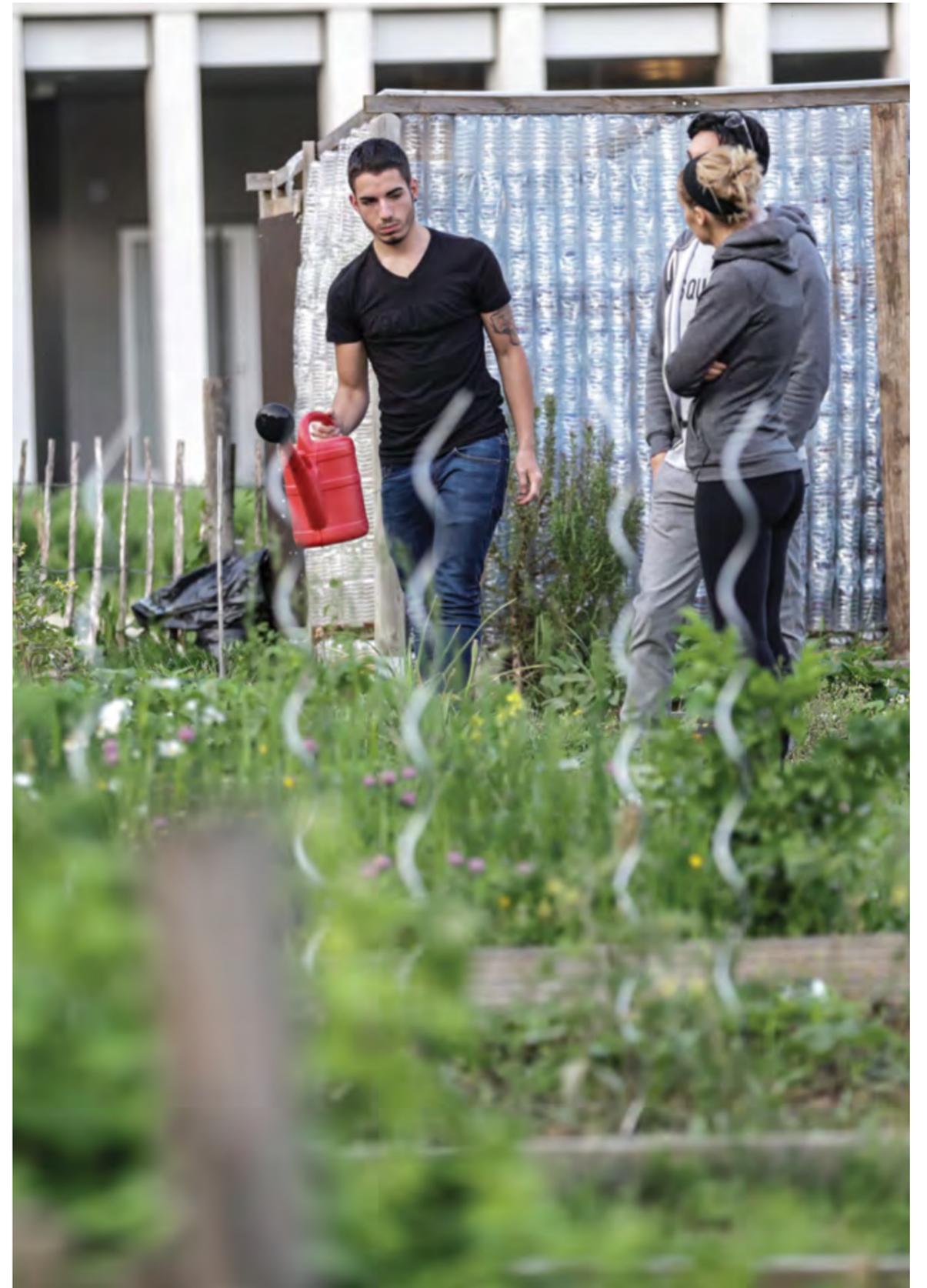
Le Fonds souhaite mettre à disposition des habitants et actifs du Kirchberg, quel que soit leur âge ou leur nationalité, un outil collaboratif et convivial, au sein duquel il leur sera possible de devenir acteur de leur quartier. Il s'agit d'une approche évolutive, où l'on apprend un peu plus à chaque pas. Par un processus participatif, la « Quartier Stue » tente de trouver de nouvelles pistes face à la com-

Since 2015, the Kirchberg Fund has been actively involving residents in the shaping of their living environment, thus becoming a precursor of participative urbanism. The GAP project (Grünewald Activity Partnership) – intended to invigorate the life of the district in developing, along with the residents, areas of waste ground at the centre of the Grünewald District – has given rise to an experiment in social innovation. This aims to develop models of citizen participation which can later be transferred to other Kirchberg districts with the goal of building an enduring community in order to ensure local social cohesion.

#### The “Quartier Stuff”

An early experiment was the transformation of waste ground into temporary gardens. To facilitate interaction between neighbours and to manage the relationship between the Fund and the Kirchberg residents, the Fund has employed a district manager since 2015. A red container, baptised “Quartier Stue”, serving as the newly created district committee meeting room, became the symbol of interaction and participation by the residents. The value of dialogue and the social links embodied by a “Stue”, core of Luxembourg hospitality, are more relevant than ever.

The Fund wants to make a tool available, in a collaborative and enjoyable way, to Kirchberg's residents and office employees, regardless of age or nationality, thus enabling them to become stakeholders in their district. This is an evolutive approach in which you learn a little more with every step. Through a participatory process, the “Quartier Stue” is attempting to find new ways to



Les jardins communautaires du Quartier Grünewald sont cultivés par les habitants.  
The community gardens of the Grünewald District are maintained by residents.

plexité sociale et de résoudre les défis complexes urbains d'aujourd'hui. En utilisant des méthodes du Design Thinking, la « Quartier Stuę » œuvre depuis ses débuts dans une logique de co-création avec les citoyens et accorde une grande importance à l'observation du terrain pour bien comprendre les besoins de la population.

C'est dans ce cadre que les habitants ont pu s'exprimer sur la fonctionnalité des espaces publics du projet mixte Grünewald qui sera construit à l'endroit même de l'actuelle « Quartier Stuę ». Dans le but d'améliorer la qualité de vie dans le Quartier Grünewald en réduisant les nuisances dues au trafic et en valorisant les espaces publics, le Fonds avait mandaté la société Luxplan S.A. pour mener une étude de mobilité en consultation avec la « Quartier Stuę ». Les ingénieurs ont analysé les flux du trafic motorisé et les stationnements dans les différentes rues ainsi que l'emplacement des passages piétons. En intégrant les propositions de la « Quartier Stuę » et les réflexions menées par le Fonds dans le cadre du projet mixte Grünewald, les collaborateurs de Luxplan S.A. ont présenté deux options de réaménagement qui visent à donner une importance majeure à la mobilité douce voire à bannir les voitures de visiteurs externes de certaines rues. Ces réflexions sont supposées être intégrées dans un concept de mobilité plus large, mise en place lors de la construction du projet hôtelier et de l'extension du quartier Grünewald vers l'Ouest.

L'association sans but lucratif « Quartier Stuę Grünewald », qui est née des activités initiées par le Fonds et qui s'est émancipée au fil du temps, trouvera une possibilité de réunion permanente dans une salle polyvalente au rez-de-chaussée du foyer pour demandeurs de protection internationale que l'Administration des bâtiments publics construit actuellement pour les besoins de l'Office national de l'accueil.

En 2019, une représentante de l'asbl a intégré le pré-jury pour la sélection d'un groupement pour le financement et l'exploitation du projet mixte Grünewald. Sa mission était d'évaluer l'impact des concepts proposés sur la vie du quartier et la possibilité donnée aux riverains de s'approprier ce nouveau lieu central du Quartier Grünewald.

### Les jardins communautaires

Suite au grand succès des jardins éphémères, le Fonds Kirchberg a aménagé de nouveaux jardins, plus permanents, sur les placettes du quartier Grünewald. En collaboration avec le supermarché Auchan, le Fonds a fait planter des jardins collaboratifs, ouverts aussi aux salariés du Kirchberg. Le suivi des travaux de jardinage est assuré par la société belge Skyfarms, dont les honoraires sont payés par Auchan.

deal with social complexity and to resolve today's complex urban challenges. Using 'Design Thinking' methods, the "Quartier Stuę" has been working with citizens along co-creation lines since the beginning, and places great importance on the awareness of environment to understand the needs of the population fully.

Within this framework, residents have been able to express their views on the function of public space in the Grünewald mixed-use project, to be built on the very site of the present "Quartier Stuę". Aiming to improve the quality of life in the Grünewald District by reducing traffic disturbance and wanting to make better use of public space, the Fund instructed Luxplan S.A. to undertake a traffic study in collaboration with the "Quartier Stuę". Engineers analysed traffic flow and parking in the various streets as well as the location of pedestrian crossings. Combining the "Quartier Stuę" propositions and the Fund's suggestions in relation to the mixed-use Grünewald project, the Luxplan team presented two redevelopment options which focus on placing greater emphasis on low impact transport and the possibility of banning outside visitors' cars from certain streets. These considerations are expected to be integrated into a larger transport plan, implemented during the construction of the hotel project and the western extension of the Grünewald District.

The non-profit organisation "Quartier Stuę Grünewald", which grew from activities initiated by the Fund and which has become independent over time, may find a permanent setting in a multi-purpose hall on the ground floor of the foyer for international asylum seekers. This is currently being built by the 'Administration des bâtiments publics' for the requirements of the 'Office national de l'accueil'.

In 2019, a representative of the non-profit organisation took part in the preliminary judging for the selection of a consortium for the financing and development of the Grünewald mixed-use project. Its mission was to evaluate the effect of the proposed plans on the life of the district and the opportunity offered to residents to make this new central area of the Grünewald District their own.

### Community gardens

Following the great success of the temporary gardens, the Kirchberg Fund has developed new, more permanent, garden plots on the small squares in the Grünewald District. In partnership with the Auchan supermarket, the Fund has established collaborative gardens, also open to anyone working on Kirchberg. Supervision of the gardening is carried out by the Belgian company Skyfarms whose fee is paid by Auchan.



Le terrain libre au cœur du Quartier Grünewald est devenu un point de rencontre pour les riverains qu'ils soient résidents ou employés. Undeveloped land at the heart of the Grünewald District has become a meeting place for locals, whether they live or work in the area.



La « Quartier Stuff » : une expérience positive de participation citoyenne  
"Quartier Stuff": a positive experiment in citizen participation

## 4.9



## Relations publiques et animations

### Public relations and activities

Avec l'objectif d'intéresser et de sensibiliser un grand public aux enjeux d'un urbanisme contemporain et d'informer sur les multiples changements qui ont lieu au Plateau de Kirchberg, le Fonds édite des publications, propose des expositions et des visites. En plus, il s'est donné comme mission d'initier des programmes d'animation dans l'espace public afin d'augmenter la qualité de vie au Kirchberg.

#### L'art dans l'espace public

Les œuvres d'art dans l'espace public font partie du programme de la réorientation de l'urbanisme amorcée depuis le début des années 1990. La plupart des œuvres bénéficient d'un sponsoring des sociétés installées sur le plateau.

Dans le cas où le Fonds juge que l'impact dans l'espace public a une importance particulière, il peut choisir d'investir lui-même dans une œuvre d'art.

La dernière en date des œuvres d'art installées dans l'espace public s'appelle Dendrite de l'artiste canadien Michel De Broin. Cette pièce en métal, de couleur jaune, est située au centre du labyrinthe, un espace végétal du Parc Central, non loin du Centre National Sportif. En 2017, le Fonds, en collaboration avec le Casino Forum d'art contemporain a pris l'initiative d'y organiser une biennale intitulée « 1+1 ».

Entre juin et juillet 2019 la biennale accueillait le duo new yorkais Alex Schweder et Ward Shelley. Sa performance « Slow Teleport » qui aura duré 10 jours, commençait par l'apparition d'un objet en bois roulant duquel surgissait les deux artistes. Ils démontaient cet objet pour

With the aim of capturing the interest of a wide public, heightening awareness of issues of contemporary urban development and informing of the numerous changes to the Kirchberg Plateau, the Fund produces publications, stages exhibitions and offers guided tours. It has also undertaken to introduce programmes of activities in public areas to improve the quality of life on Kirchberg.

#### Art in the public space

Works of art in public spaces form part of the change of approach to urbanisation started at the beginning of the 1990s. Most of the works have been sponsored by companies established on the Plateau.

Should the Fund consider that the impact on the public space carries particular importance, it can, itself, decide to invest in the installation of a work of art.

The latest of the works of art installed in the public space is called Dendrite, by the Canadian artist Michel de Broin. This yellow metal structure has been set up at the centre of the maze, a green space in the Parc Central, close to the National Sports Centre. In 2017, the Fund, in partnership with the Casino Forum d'art contemporain, took the decision to organize a biennale entitled "1+1" in the maze.

Between June and July 2019, the biennale welcomed the New York duo Alex Schweder and Ward Shelley. Their performance "Slow Teleport" lasted 10 days, beginning with the apparition of a rolling wooden object from which the two artists emerged. They dismantled this object to construct, bit by bit, a system of bridges



En 2019, la biennale 1+1 accueillait les artistes Schweder & Shelley au labyrinthe du Parc Central avec leur performance « Slow Téléport ». In 2019, the biennale 1+1 welcomed artists Schweder & Shelley to the maze in the Parc Central with their performance "Slow Teleport".

construire, peu à peu, un système de passerelles et de plateformes afin de traverser le labyrinthe. Une fois les travaux entamés, ils n'ont plus touché le sol, c'est à dire qu'ils vivaient 24/24 heures sur cet échafaudage en devenir. Jour par jour, Schweder et Shelley ont atteint un point précis du labyrinthe, marqué par un grand chiffre en couleur, où ils ont pu s'approvisionner en nourriture. La performance était conçue de manière à interpeller les passants, les artistes étant disposés à engager des conversations spontanées.

En tant qu'établissement public, Le Fonds organise aussi des consultations d'artistes dans le cadre du « 1% artistique » des bâtiments publics. C'était par exemple le cas à l'occasion de la construction de son siège. Le résultat est la réinterprétation de l'horloge urbaine de l'artiste luxembourgeoise Trixi Weis, bien visible depuis l'avenue John F. Kennedy. Le prochain bâtiment à bénéficier d'une œuvre d'art financé par le Fonds sera la gare du point d'échanges rond-point Serra dont le Fonds est le maître d'ouvrage.

### Visites guidées

Le Fonds propose régulièrement des visites guidées sur le développement urbanistique du Plateau de Kirchberg. Pour le grand public, elles sont annoncées dans la presse, sur les réseaux sociaux et le site internet du Fonds. Les groupes désirant avoir une visite individuelle peuvent s'adresser à la responsable communication du Fonds.

En plus, tout au long de l'été, le Fonds donne rendez-vous aux amateurs de la nature pour participer à des promenades sur le thème de la flore médicinale du Kirchberg.

Le biologiste-conseiller du Fonds Thierry Helminger, en collaboration avec le « natur musée », invite régulièrement pendant la bonne saison à des visites commentées des parcs du Kirchberg avec l'Arboretum, collection de plus de 500 arbres et plantes issus des différentes régions d'Europe.

### Mission photographique

Afin d'assurer la documentation du Plateau de Kirchberg, le Fonds a régulièrement recours à des commandes photographiques dont l'objet est la réalisation d'un suivi photographique des sites urbanistiques et architecturaux remarquables. En 2019, le Fonds a confié cette mission à Marc Theis, photographe luxembourgeois travaillant et vivant à Hanovre. Le résultat sera publié sous forme de livre et présenté lors d'une exposition à la Bibliothèque Nationale à partir de novembre 2020.

and platforms in order to cross the maze. This work started, they no longer touched the ground, i.e. they lived 24/24 on this "evolving" scaffolding. Day by day, Schweder and Shelley reached a specific point on the maze, marked by a large coloured number, where they could get food. The performance was intended to attract and engage passers-by, the artists being minded to enjoy spontaneous conversation.

As a public organisation, the Fund also organises consultations with artists as part of the "1% for art" of public buildings. The construction of its headquarters is an example. The result was Luxembourg artist Trixi Weis's reinterpretation of the town clock, clearly visible from Avenue John F. Kennedy. The next building to benefit from a work of art financed by the Fund will be the station at the Serra roundabout exchange hub, for which the Fund is the client.

### Guided tours

The Fund regularly offers tours on the urban development of the Kirchberg Plateau. Tours for the general public are advertised in the press, on social media and on the Fund's website. Groups wanting a private tour should contact the Fund's communications manager.

In addition, during the summer months, the Fund invites nature enthusiasts to join a themed walk on the Kirchberg's medicinal flora.

In the warmer weather, the Fund's botanical advisor, Thierry Helminger, in collaboration with the "Natur Musée", regularly leads informative tours of the Kirchberg parks including the arboretum with its collection of over 500 trees and plants from different regions of Europe.

### Photographic assignment

To ensure a record of the Kirchberg Plateau's development, the Fund regularly turns to photographic commissions to chart the development of some of the outstanding urbanistic and architectural sites in photographic form. In 2019, the Fund entrusted this task to Marc Theis, a Luxembourg photographer living and working in Hanover. The result will be published in book form and presented as part of an exhibition in the National Library from November 2020.

The boxed set of the two volumes of Yvon Lambert's work "Kirchberg: volumes 1 & 2" is still available from the Fund, as is Romain Girtgen's photographic record



La plupart des œuvres d'art au Kirchberg bénéficient d'un sponsoring des sociétés qui y sont installées, comme par exemple celle de Julian Opie devant la Arendt House.

Most of the art works on Kirchberg are sponsored by companies on the plateau. An example is Julian Opie's work in front of Arendt House.



Nombreux sont les groupes de visiteurs qui s'intéressent au travail d'urbanisation du Fonds Kirchberg.

Numerous groups of visitors are interested in the Fund's urban development work.

Le coqret comprenant les deux volets de la mission photographique d'Yvon Lambert « Kirchberg : volume 1 & 2 » est toujours disponible au Fonds ainsi que la documentation des travaux de réaménagement, réalisée par le photographe Romain Girtgen dans le cadre d'une convention entre le Fonds et le Centre National de l'Audiovisuel (CNA).

### Yumm Festival Kirchberg

Initié par le Fonds Kirchberg dans le but de mettre en lumière la Place de l'Europe, la deuxième édition de ce concours européen pour food trucks s'est déroulée du 25 au 27 septembre 2019, cette fois avec dix participants en lice. Comme l'année précédente un programme musical éclectique et des animations ludiques pour tout âge accompagnaient l'événement.

### Fête de la musique

Depuis 2016, le Fonds Kirchberg participe chaque année à la Fête de la Musique. Le 18 juin 2019 en soirée, lors d'un concert de l'orchestre de l'école de cirque « Zaltimbanq' Zirkus », l'Amphithéâtre du Parc Central était transformé en piste de danse pour les adeptes du Swing. Le 21 juin 2019, le Fonds a organisé un concert de midi sur la Place de l'Europe en invitant des musiciens de l'Orchestre Philharmonique du Luxembourg ainsi que le Club de Musique des Institutions Européennes.

of the redevelopment work. This latter was part of an agreement between the Fund and the Centre National de l'Audiovisuel (CNA).

### Yumm Festival Kirchberg

Begun by the Kirchberg Fund to spotlight Place de l'Europe, this second European food truck competition was held on September 25th to 27th, 2019. As in the preceding year, an eclectic programme of music and fun activities for all ages was part of the event.

### Fête de la musique

The Kirchberg Fund has participated in the annual "Fête de la musique" since 2016. On the evening of the 18th of June, 2019, during a concert by the orchestra of the circus school "Zaltimbanq' Zirkus", the Parc Central Amphitheatre was transformed into a dance floor for enthusiasts of Swing. On the 21st of June, 2019, the Fund organised a lunchtime concert on Place de l'Europe with musicians from the Luxembourg Philharmonic as well as from the European Institutions' Music Club.



Le groupe luxembourgeois « Schèppe Siwen » était à l'affiche du Yumm Festival 2019.  
The Luxembourg group "Schèppe Siwen" was on the bill at the 2019 Yumm Festival.



Le Yumm Festival 2019, c'est avant tout une occasion de déguster ce que les food trucks venus de différents pays de l'Europe ont concocté.  
Yumm Festival 2019 ... above all an opportunity to taste what the food trucks, from different European countries, were serving up.

# HISTOIRE HISTOIRE





## 5

L'histoire de l'urbanisation et son évolution  
The history of the urbanisation and its evolution

**5.1** L'installation des Institutions Européennes

Establishment of the European Institutions

**5.2** Le quartier des banques

The banking district

**5.3** L'urbanisme révisé

The revised urbanism

**5.4** Les ensembles de bureaux

Office blocks

## 5.1



### L'installation des Institutions Européennes Establishment of the European Institutions

Les organismes précurseurs de l'Union Européenne – la Communauté Européenne du Charbon et de l'Acier (CECA) et Euratom – sont présents à Luxembourg dès les années 1950. Mais les locaux mis à disposition dans des bâtiments appartenant à l'Etat dans différents quartiers s'avèrent vite trop exigus et dispersés. Le Plateau de Kirchberg apparaît alors comme un site idéal pour regrouper les Institutions Européennes.

#### Choix du site et création du Fonds

Le Plateau de Kirchberg est situé à une très courte distance du centre-ville et il est à l'époque vierge de toute construction. Le Gouvernement exproprie ce territoire qui était jusque-là dédié à la production agricole et maraîchère. Sa superficie est de 365 ha. La mission « d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg » est confiée au « Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg » (dit « Fonds ») créé par la loi du 7 août 1961 pour une durée illimitée, dans le but premier d'installer les Institutions Européennes au Kirchberg.

C'est ainsi, au début des années 1960, que commence l'urbanisation de la troisième partie de la capitale luxembourgeoise où, au fil des années 1970-80, seront regroupées toutes les Institutions Européennes (à l'exception de l'Œce des Publications situé dans le quartier de la Gare). Ensuite, au cours des années 1990-2000, le Kirchberg verra se développer un quartier d'affaires. Aujourd'hui, le Kirchberg tend à devenir un quartier mixte et l'accent est mis sur le renforcement de l'habitat.

#### Construction du Pont Rouge, du « Héichhaus » et de la voie rapide

La première mission du Fonds est la construction du Pont Grande-Duchesse Charlotte. C'est un ouvrage d'art métallique, internationalement reconnu pour son esthétique et pour ses qualités structurelles (Egon Jux, architecte). Surnommé « Pont Rouge » à cause de sa couleur vermillon, d'une longueur de 355 m, il franchit la Vallée de l'Alzette pro-

The organisations which were the forerunners of the European Union - The European Coal and Steel Community (ECSC/CECA), Euratom - were established in Luxembourg as early as the 1950s. However, the office space provided by the state, in buildings in various areas of the city quickly proved to be too limited and too dispersed. The Kirchberg Plateau seemed then to be a perfect site for grouping the European Institutions together.

#### Choice of the site and creation of the Fund

The Kirchberg Plateau, situated very close to the city center, was devoid of all construction at that time. The Government then created the "Fund for the urbanisation and the development of the Kirchberg Plateau" by the law of August 7th, 1961 and submitted to the public authority the 365 ha of the Plateau dedicated until then to the farming and agricultural production.

Thus, at the beginning of the 1960s, the urban development of the third part of Luxembourg city began. In the course of the 1970s-1980s, all the European Institutions were grouped together there. An exception is the Publications Office which is in the station district. Next, from the 1990s to the years 2000, during the Plateau's second phase of development, the Kirchberg was to see the establishment of a business district. Today, the trend on the Kirchberg is towards mixed development and the accent is on increasing housing.

#### Construction of the Red Bridge, the "Héichhaus" and the expressway

The Fund's first mission was the construction of the Grande-Duchesse Charlotte Bridge. It is a metal structure, internationally recognised for its aesthetics and structural quality (Egon Jux, architect). Nicknamed the "Red Bridge" because of its vermillion hue, its 355 m length spans the 74 m deep Alzette Valley which separates the city center from the Kirchberg.



Le Kirchberg (365 ha, en rouge) et le territoire de la ville de Luxembourg  
The Kirchberg (365 ha, in red) and the territory of Luxembourg city



Le Pont Rouge et le « Héichhaus » dans les années 1970  
The Red Bridge and the "Héichhaus" in the 1970s



La voie rapide, le « Héichhaus » et son parking à ciel ouvert  
The expressway, the "Héichhaus" and its open air parking

fonde de 74 m qui sépare le centre-ville du Kirchberg. Il est inauguré en 1966.

A droite du débouché du pont est construit à la même époque le bâtiment alors le plus haut de Luxembourg avec 22 étages. Baptisé de ce fait « Héichhaus », (1963, Michel Mousel et Gaston Witry, architectes), il accueille le Secrétariat du Parlement Européen. La tour est de style moderniste. Aujourd'hui, elle accueille dans les étages inférieurs les bureaux des délégations des pays de l'Union Européenne lors des Conseils des ministres européens qui se tiennent trois fois par an à Luxembourg. Le restant de la tour est occupé par des ministères de l'Etat luxembourgeois. Sa façade a été mise aux normes climatiques et son esthétique intégré à l'image d'ensemble de la place (Van Santen architectes, 2010).

On accédait à l'époque au « Héichhaus » par le premier tronçon de la voie rapide qui traverserait bientôt le Plateau de Kirchberg sur ses 3,5 km de long. Le type de voirie choisi dans les années 1960 est une voie de type autoroutier qui favorise les déplacements en automobile. Elle remplit deux fonctions : C'est d'une part la voie de sortie de Luxembourg vers l'aéroport du Findel et la connexion avec l'Allemagne; d'autre part, sur le Kirchberg, elle dessert deux ensembles construits, via deux échangeurs. L'échangeur de Weimershof, dans la partie Ouest du Kirchberg, permet d'accéder côté Sud au « Héichhaus » ainsi qu'au Bâtiment Schuman et, côté Nord, aux Institutions qui s'y installeront dans les années 1970 et 1980. Les piétons se rendaient de la rive Sud à la rive Nord de la voie rapide via une passerelle piétonne qui enjambait la circulation automobile. Le second échangeur, l'échangeur de Bricherhof, servait à rejoindre le Quartier du Kiem, le premier quartier des banques au Kirchberg.

#### Installation des Institutions Européennes chacune en site propre

La zone où les Institutions Européennes sont regroupées dans les années 1970 est classée « Edifices et installations d'intérêt national avec leurs infrastructures nécessaires ». Les bâtiments sont construits au centre de vastes parcelles entourées d'espaces verts paysagés; les styles architecturaux reflètent symboliquement leur importance. La Cour de Justice de l'Union Européenne est un véritable « palais » moderne (1973, Jean-Paul Conzemius, Francis Jamagne et Michel van der Elst) et la Banque Européenne d'Investissement (1980, Sir Denys Lasdun) est de type 4« brutaliste » en vogue alors en Angleterre. Les parcelles sont suffisamment grandes pour que les Institutions puissent au fur et à mesure de l'adhésion de nouveaux pays membres à l'Union Européenne, accueillir des extensions successives. Ceci permettra de les maintenir chacune en site propre jusqu'à ce jour et dans le futur, comme par exemple, la 5e extension de la Cour de Justice.

At the same period, in 1963, the 22-storey tall "Héichhaus" was built to the right of the exit from the bridge. Designed in modernist style by architects Michel Mousel and Gaston Witry, it was, at that time, Luxembourg's tallest building and housed the Secretariat of the European Parliament. Today, the lower storeys are occupied by the offices of the delegations of the European Union Member States when the Council of Ministers meets in Luxembourg, three times a year. The rest of the tower is occupied by the different ministries of Luxembourg's government. The façade has been improved to meet modern insulation standards and to integrate with the overall image of Place de l'Europe (Van Santen architects, 2010).

At the time, access to the "Héichhaus" was via the first section of the expressway which, within a short time, traversed the full 3.5 km length of the Kirchberg. The roadway format choice of the 1960s was a style of motorway which suited car travel. It fulfilled two functions. On one hand it provided access from Luxembourg to Findel airport and connection to Germany. On the Kirchberg, it served two built-up areas by means of motorway-style interchanges. The Weimershof interchange to the West of the Kirchberg gave access on the south side to the "Héichhaus" and the Bâtiment Schuman, and on the north side it gave access to the European Institutions which would be established in the 1970s and 1980s. Pedestrian access between the south and north sides was by means of a footbridge above the track. The second interchange, at Bricherhof, led to the Kiem District, the first of the banking districts on the Kirchberg.

#### Establishment of the European Institutions, each on its own site

The area where the European Institutions were grouped in the 1970s is listed as "Structures and installations of national importance with their essential infrastructure". The buildings have been built in the center of large sections of land surrounded by landscaped green areas, while the architectural styles reflect their importance in a symbolic manner. The European Court of Justice was truly a modern "palace" (1973, Jean-Paul Conzemius, Francis Jamagne and Michel van der Elst) and the European Investment Bank (1980, Sir Denys Lasdun) in the brutalist style which was fashionable in England at the time. The sections of land are sufficiently large that the institutions can add successive extensions as and when new member states join the Union. This has allowed to maintain each one on its individual site to the present day and on into the future, as the addition of the 5th extension to the Court of Justice shows.



La voie de circulation rapide et les 2 échangeurs. Kirchberg, années 1970  
The fast traffic lane and the 2 interchanges. Kirchberg, 1970s



La voie de circulation rapide dans les années 1970  
The fast traffic lane in the 1970s



Le 1er palais de la Cour de Justice au centre de sa grande parcelle  
The first building of the Court of Justice in the center of its large plot of land

## 5.2



### Le quartier des banques The banking district

Traditionnellement à Luxembourg, les banques s'installaient boulevard Royal, tracé en lieu et place de l'ancien fossé extérieur de la place forte démantelée dans la 2e moitié du XIXe siècle. Suite au boom de l'activité bancaire au Luxembourg dès les années 1980, le boulevard Royal devient rapidement trop exigu pour accueillir les banques internationales qui désirent s'y installer. C'est le quartier du Kiem, au Kirchberg, qui allait prendre le relais de cette activité et devenir le premier quartier des banques sur le Plateau, suivi par le quartier du Grünewald, classés « zone mixte du Plateau de Kirchberg ».

#### Développement de « solitaires » dans le Quartier du Kiem

A partir des années 1990, avec l'accroissement de l'industrie bancaire au Luxembourg, commence ainsi la phase de développement mixte du Plateau qui jusque-là, outre les Institutions Européennes, avait accueilli l'École Européenne et des équipements publics (halles d'exposition, piscine aux dimensions olympiques) sous la forme d'ensembles construits en plan libre au centre de vastes sites – ainsi qu'un quartier d'habitations sociales, le « Kiem ».

La Deutsche Bank (1991, Gottfried Böhm) et la Hypobank (1993, Richard Meier) sont les premières banques qui s'installent à l'Ouest du site des foires, près de l'échangeur de Bricherhof et à quelques encablures des liaisons internationales via l'aéroport et l'autoroute vers l'Allemagne. À l'image de la Cour de Justice de l'Union Européenne et de la Banque Européenne d'Investissement, leur expression architecturale prestigieuse reflète l'importance de leurs sièges luxembourgeois.

Aujourd'hui encore, la rue Jean Monnet est typique de l'urbanisme de cette époque : les bâtiments sont monofonctionnels, tous ont un style architectural différent (suivront la LBLux par Wilhelm Kückler, la Vereinsbank par Diener & Diener). Des aménagements paysagers différenciés les entourent et les séparent de l'espace public.

Traditionally in Luxembourg, banks were built on Boulevard Royal, to the West of the city center, tracing the line and area of the old external defensive moat of the fortress which was dismantled in the second half of the 19th century. Lack of space following the construction of Boulevard Royal in the 1960s-1970s, and then the 1980s' banking boom in Luxembourg, meant that it was the Kiem District of the Kirchberg which took over the financial activity to become the first banking district on the Plateau. This was followed by the Grünewald District, both classed as a "mixed activity zone on the Kirchberg Plateau".

#### Development of "solo settings" in the Kiem District

From the 1990s, the growth of the banking sector in Luxembourg led to the mixed development phase of the Plateau which was already home to the European Institutions, the European Schools and public facilities such as the exhibition halls (now Luxexpo) and the olympic sized swimming pool - all built individually, without any unifying plan, at the center of vast sections of land. In addition, there was a district of low-cost housing.

The Deutsche Bank (1991, Gottfried Böhm) and the Hypobank (1993, Richard Meier) were the first banks to build to the West of the exhibition halls' site, near the Bricherhof interchange and with easy international access via the airport and the motorway to Germany. Similar to the impressive appearance of the European Court of Justice and the EIB, the prestigious architectural style of the banks reflects the importance of their Luxembourg offices.

Even today, Rue Jean Monnet typifies the urban planning of the time: monofunctional buildings, each with a different architectural style (consider the LBLux by Wilhelm Kückler, the Vereinsbank by Atelier 5). Different landscaping surround them and delineate them from the public area.

Le dernier exemple de bâtiment bancaire monofonctionnel se situe dans le quartier du Grünewald. Il s'agit de la Commerzbank (Herman & Valentiny, architectes, 2003). Elle côtoie le nouveau type d'urbanisme, plus dense, en îlot, avec façade sur rue, sans séparation de l'espace public par un aménagement paysager.

#### Services du quotidien

Dès cette époque, le centre commercial avec supermarché, restaurants et boutiques (A+U, HT-Lux et L. Iwdall, 1996), construit à proximité des banques, va permettre au personnel de déjeuner au Kirchberg et de faire ses courses à proximité des lieux de travail. La construction d'un complexe cinématographique, à côté du centre commercial, représente la volonté de faire vivre le Plateau le soir, quand les employés des banques ont quitté les immeubles de bureaux. Ces infrastructures sont logiquement installées à proximité, entre le site de la Luxexpo et le quartier des banques.

The final example of a monofunctional bank building is to be found in the Grünewald District. This is the Commerzbank (Hermann & Valentiny, architects, 2003). It stands alongside the new type of denser urban development, in city blocks with street front façades.

#### Towards urban diversity

From that time, the construction of a shopping center with a supermarket, restaurants and boutiques (A+U, HT-Lux, L. Iwdall and Martin Lammar, architect, 1996), close to the banks, has enabled office employees to have lunch on the Kirchberg and do their shopping close to their place of work. The construction of a cinema complex next to the shopping center represented the will to breathe life into the Plateau in the evenings when the bank employees have left the office buildings. These infrastructures have been established logically in close proximity, between the exhibition halls and the banking district.



La Deutsche Bank était la première banque au Quartier Kiem.  
The Deutsche Bank was the first bank in the Kiem District.



Vue aérienne de la rue Jean Monnet et des bâtiments en solitaires  
Aerial view of the rue Jean Monnet and of the solo buildings



La HypoBank (auj. Institut Max Planck) construite par Richard Meier  
The HypoBank (today Max Planck Institute) built by Richard Meier

## 5.3

## L'urbanisme révisé

### The revised urbanism

Le contournement de la ville de Luxembourg, réalisé vers le milieu des années 1990, avec des entrées-sorties vers les différents quartiers de la ville aux différents points cardinaux, permet d'envisager autrement la fonction jusque-là de la voie rapide au Kirchberg comme axe majeur d'entrée et de sortie de Luxembourg.

L'étude de la révision de l'urbanisme est menée sous la direction de l'urbaniste Jochem Jourdan. Il préconise la transformation de la voie rapide en une avenue urbaine avec des carrefours à feux en lieu et place des échangeurs autoroutiers. Partant de là, Jourdan suggère un réseau de rues disposées en trame orthogonale permettant de construire des îlots urbains de forme régulière, plus denses, dont les façades donnent directement sur l'espace public.

Ce schéma viaire sera adopté par le Fonds et préside jusqu'à ce jour le mode de construction au Kirchberg. Le premier quartier à être construit ainsi sera le « nouveau quartier des banques », dans le quartier du Grünewald. Un exemple type de la densification autour du bâti existant d'une Institution Européenne, est l'agrandissement de la Cour des Comptes Européenne : les extensions sont construites en front de rue autour du bâtiment mère, constituant ainsi un îlot urbain.

Les travaux de transformation de la voie rapide en avenue urbaine, l'avenue J. F. Kennedy, ont commencé dans les années 1990. Le mode opératoire pour la réalisation des carrefours à feux à niveau, est le remplissage par du matériau de déblai, entre autre récupéré du chantier de la construction de l'autoroute du Nord. Le carrefour de Weimershof, le carrefour de Bricherhof et récemment le carrefour de la Porte de l'Europe ont successivement été remblayés et aménagés.

The Luxembourg city bypass built in the mid-1990s provided entry to and exit from different areas of the city at different cardinal points. Moreover, it allowed a new perspective on the use of the Kirchberg expressway which, until then, had been a major entry and exit route for Luxembourg. This would lead to its transformation into an urban boulevard from where one reaches the various districts of the Kirchberg.

The town planner, Jochem Jourdan, led the study for the revision of the urban development plan. He advocated transforming the expressway into a city avenue with light-controlled intersections at the same level, replacing the motorway interchanges. From that starting point, Jourdan proposed a grid-pattern road network enabling the construction of regular city blocks, with higher building density, and façades built directly onto the public space.

This roadway plan was adopted by the Fund and governs the style of construction on the Kirchberg to the present day. The first district to be built in this way was the "new banking district" in the Grünewald District. A typical example of the denser building pattern around an existing structure of the European Institutions is the enlargement of the Court of Auditors. Its extensions are built with street front façades and are constructed around the parent building, thus constituting a city block.

The roadworks to transform the expressway into a city boulevard, Avenue J. F. Kennedy, began in the 1990s. The method chosen to create light-controlled intersections was to fill the uneven areas with spoil from construction sites such as the northern motorway, amongst others. The intersections of Weimershof, Bricherhof and, recently, Porte de l'Europe have been filled and redeveloped in turn.

### Des « solitaires » à la mixité urbaine

Au début de son urbanisation et jusque dans les années 1980, l'urbanisme du Plateau de Kirchberg était celui d'une « banlieue » verte – le quartier qui regroupe les Institutions Européennes était appelé le « Parc des Institutions » –, avec des bâtiments construits sans règle urbanistique commune, en milieu de parcelle.

Le choix de la réorientation urbanistique va permettre la mise en place d'une trame viaire orthogonale et la réalisation d'îlots urbains réguliers, plus denses, en front de rue. A partir de la même époque, l'installation de services, du secteur de santé, d'installations sportives, de parcs et de toutes les fonctions nécessaires à la vie en ville, permettra de dessiner peu à peu un paysage multifonctionnel, densifié.

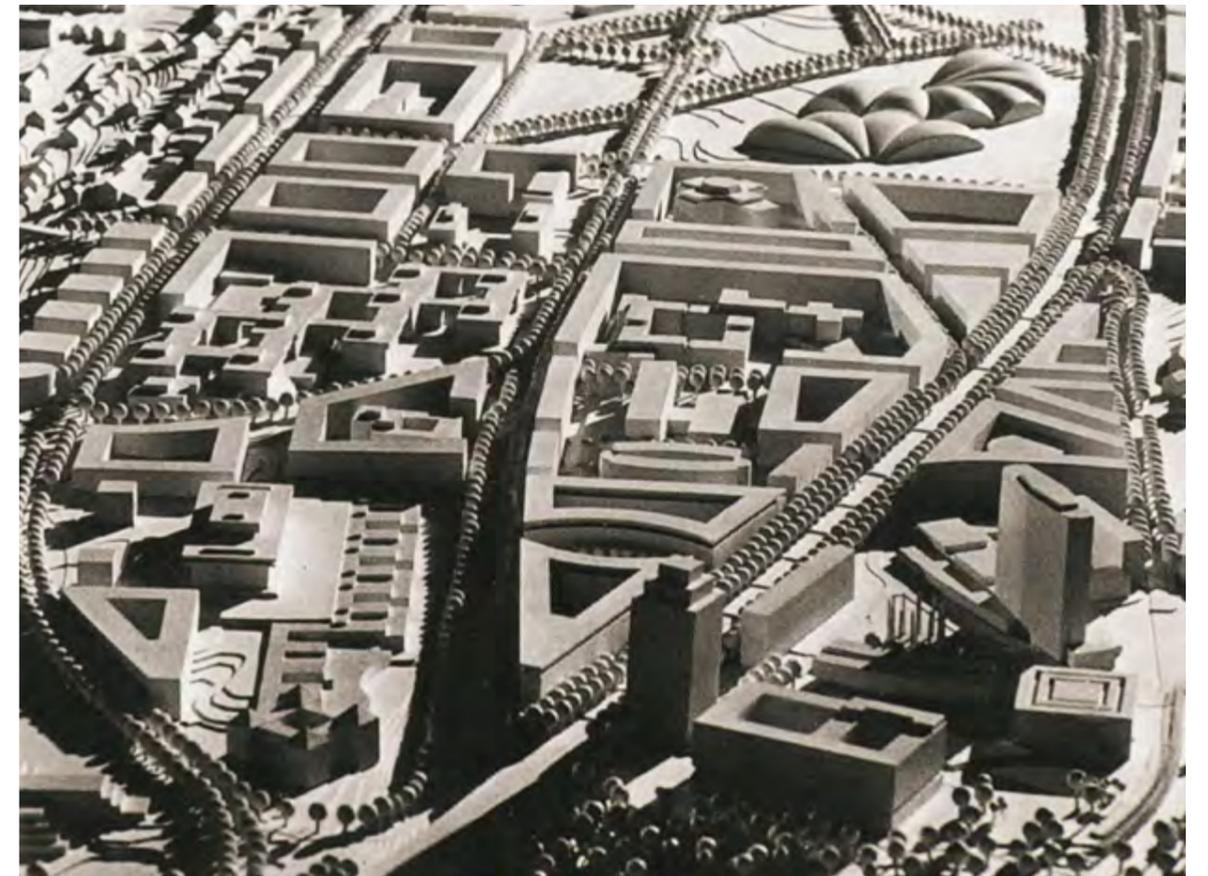
Désormais, le Fonds met l'accent sur la construction de quartiers d'habitation à proximité des lieux de travail et encourage l'usage des transports en commun. Ceci vaut tout particulièrement depuis l'installation du premier tronçon de la ligne du tramway au Kirchberg.

### From the "solo setting" to urban diversity

At the beginning of its development and through to the 1980s, the urbanisation of the Kirchberg Plateau was that of a green "suburb". The district which housed the European Institutions was called the "Institutions Park". Buildings were set up without a common urban plan and in the middle of their sections of land.

The new approach to urban planning has allowed for a grid-pattern of roads and the formation of regular city blocks, more densely built-up and with direct street fronting. At the same period, the establishment of a service sector, health care sector, sports facilities, parks and all the aspects of normal city life, permitted the gradual creation of a multifunctional, high-density cityscape.

As of now, the Fund puts emphasis on the construction of living districts near workplaces and encourages the use of the public transportation, in particular since the installation of the first section of the tram line on Kirchberg.



Vue de la maquette d'étude de densification du Kirchberg  
View of the model for the densification study of the Kirchberg

## 5.4



# Les ensembles de bureaux

## Office blocks

### Le siège administratif du Fonds

Le siège définitif du Fonds se situe à l'angle de l'avenue J. F. Kennedy-rue Erasme, jouxtant la Centrale de Cogénération, est l'oeuvre de l'architecte Paul Bretz. C'est à cause de l'homogénéité avec la Centrale de Cogénération voisine, que le Fonds a décidé de confier la réalisation de son Bâtiment administratif au même architecte, connu pour ses réalisations en béton vu de haute qualité tant esthétique que thermique et la faisabilité remarquable de ce matériau.

La paysagiste Lidia Pawlowska a été chargée de l'aménagement du jardin donnant sur le Parc Central, à l'arrière du bâtiment.

Le siège du Fonds a été inauguré le 13 juin 2013.

Le restaurant, à l'angle de l'avenue J. F. Kennedy-rue Erasme a ouvert fin 2015. Le Fonds a pris en charge les investissements de structures fixes, cuisine, faux-planchers, etc. ; l'exploitant, l'ameublement et le décor. L'assistance à la maîtrise d'ouvrage était assurée par le bureau d'ingénierie Schroeder & Ass.

### Le nouveau front bâti Nord au Bricherhof

Le réaménagement de l'ancien échangeur de Bricherhof en carrefour à feux a permis la mise à niveau des terrains en front Nord de l'avenue J. F. Kennedy. Le Fonds a ainsi récupéré des surfaces constructibles qui permettent la continuation du front bâti régulier de l'avenue.

### Arendt House

Le projet, de forme allongée – la façade sur l'avenue Kennedy fait 160 m de long - du cabinet d'avocats Arendt & Medernach dénommé « Arendt House » (Diener & Diener architectes), suit la forme de la bande de terrain

### The administrative building of the Fund

The site chosen to house the definitive head office of the Fund is situated at the corner of Avenue J. F. Kennedy-Rue Erasme, next to the Cogeneration Plant, designed by the architect Paul Bretz. This urban unit, on a strategic site on the Plateau, required a unified aspect and so the Fund decided to entrust the design of its head office to the same architect, who is known for his constructions in architectural concrete, finished to a high quality of both aesthetics and insulation, and because of the remarkably practical aspect of this long-lasting material.

The landscape designer Lidia Pawlowska was commissioned to develop the garden leading to the Parc Central, at the back of the building.

The head office of the Fund was inaugurated on June 13th, 2013.

The restaurant, on the corner of Avenue J. F. Kennedy-Rue Erasme, opened at the end of 2015. The Fund has financed the fixed structures such as the kitchen, flooring, etc, while the restaurateur is responsible for the furnishings and interior decoration. Assistance with the contracting was assured by engineering bureau Schroeder & Ass.

### The new built-up street frontage at Bricherhof

The redevelopment of the old Bricherhof interchange to a light-controlled intersection has enabled the sections of land on the northern side of Avenue J. F. Kennedy to be improved. The Fund has thus recuperated building plots which allow the continuation of the regular built-up frontage of the avenue.

étroit entre l'avenue J. F. Kennedy et la limite de propriété des bâtiments de la rue Jean Monnet.

De couleur anthracite, la longueur de la façade est modulée en sous-ensembles qui constituent des « séquences urbaines » à hauteur de perception du piéton.

La surface construite est de 17 700 m<sup>2</sup> dont 2 300 m<sup>2</sup> destinés à la location.

L'immeuble a été livré en 2015 et abrite les 470 employés de la firme.

La pointe de l'immeuble accueille un restaurant avec terrasse donnant sur une placette publique en contre-bas du bâtiment Richard Meier, à l'angle de l'avenue J. F. Kennedy et de la rue Weicker, (le terrain a été cédé par le Fonds à Arendt & Medernach).

L'oeuvre d'art *Walking in the City* du artiste britannique Julian Opie, située devant l'entrée des bureaux, complète la collection d'art public au Kirchberg.

### Le siège de KPMG

Situé à l'angle de l'avenue J. F. Kennedy et du boulevard K. Adenauer, le bâtiment a une architecture qui se distingue par une façade porteuse en acier «Corten», formée d'éléments en X. En seconde peau se trouve un mur rideau composé de châssis triple vitrage, qui est écarté de 50 cm des éléments portants (bureau d'architecture Valentiny Architectes). Offrant une grande flexibilité d'aménagement, le bâtiment comprend un grand atrium central toute hauteur, un hall d'entrée d'environ 340 m<sup>2</sup>, 5 étages de bureaux, 1 sous-sol éclairé en partie naturellement et 3 sous-sols de parking.

La surface construite est de 17 900 m<sup>2</sup>. KPMG occupe 14 000 m<sup>2</sup>, 3 000 m<sup>2</sup> sont destinés à la location.

Le bâtiment a été inauguré début 2015 et regroupe les 1 255 collaborateurs de la firme.

### Le siège de Ernst & Young

Le projet des architectes berlinois Sauerbruch Hutton SteinmetzDeMeyer architectes présente au niveau de son empreinte au sol la forme d'un « H » et se caractérise en façade principale côté avenue J.F. Kennedy par un ample parvis évasé vers l'avenue et couvert par une verrière légèrement centrée. Cet atrium abrite les terrasses de 2 restaurants installés à rez-de-chaussée.

### Arendt House

"Arendt House" (architects Diener & Diener) is the name given to the offices of the legal firm Arendt & Medernach. The project has an elongated form with a 160-metre façade on Avenue Kennedy, following the line of the narrow strip of land between Avenue J. F. Kennedy and the property limits of the buildings on Rue Jean Monnet.

The length of the anthracite-coloured, façade is modulated by bays which fashion subsections, thus creating visual "urban sequences" for the passing pedestrian.

The total usable floor space is 17 700 m<sup>2</sup> of which 2 300 m<sup>2</sup> will be rented out.

The building was delivered in 2015 and is the workplace for the firm's 470 employees.

The point of the building houses a restaurant with a pavement terrace with a view over to the public square at the foot of the Richard Meier building, on the corner of Avenue J. F. Kennedy and Rue Weicker. The land was ceded to Arendt & Medernach by the Fund.

The work of art *Walking in the City* by the British artist Julian Opie is situated in front of the entry to the offices and completes the public art collection on the Kirchberg.

### KPMG head office

Situated at the corner of Avenue J. F. Kennedy and Boulevard K. Adenauer, the building has an architectural design which stands out through the weight-bearing "Corten" steel façade in X-shaped elements. A curtain wall in framed triple glazing forms a second skin which is set 50 cm from the weight-bearing elements (architectural bureau Valentiny Architectes). The building offers great organisational flexibility with a full-height, large, central atrium, an entry hall of around 340 m<sup>2</sup>, five floors of offices, one basement illuminated partially by daylight and three floors of underground parking.

The useable surface area is 17 900 m<sup>2</sup>. KPMG occupies 14 000 m<sup>2</sup> with 3 000 m<sup>2</sup> intended for rental.

The building was inaugurated at the beginning of 2015 and unites the firm's 1 255 employees under one roof.

### Ernst & Young head office

The project of the Berlin architects Sauerbruch Hutton has a footprint in form of an "H" and the main façade facing onto Avenue J. F. Kennedy stands out because

Les façades se caractérisent par des jeux de couleur dans des tons pastel (beige, gris-bleu et rouge), marque de fabrique du bureau d'architectes Sauerbruch Hutton.

La surface construite est de 20 300 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment a été inauguré début 2016 et pourra abriter les 1 200 collaborateurs de la firme.

## Deux extensions en site propre

### « RTL City »

Le groupe RTL a entamé la restructuration de son site dans la partie Nord-Est du Plateau de Kirchberg. Il construit un nouveau complexe pour ses propres besoins et réalise une opération d'immeubles de bureaux locatifs et de logements. Les architectes sont Schemel & Wirtz associés au bureau suisse Parc. L'ensemble comprend quelque 58 000 000 m<sup>2</sup>.

La construction des 22 000 m<sup>2</sup> du nouveau siège de RTL (qui culmine à R+14) s'est achevée en 2016 pour pouvoir reloger les quelque 600 collaborateurs du groupe en 2017. Les 4 immeubles d'habitation de 450 logements en tout devraient être livrés en 2021/2022.

### BGL-BNP Paribas (CBK2)

Le site regroupe près de 4 000 collaborateurs. L'ensemble est constitué d'un immeuble de 7 étages sur l'avenue J. F. Kennedy et d'une tour de 16 niveaux vers le Rond-Point Serra. La réserve foncière pour le 3e bâtiment est de 18 000 m<sup>2</sup>. Les deux bâtiments achevés reposent sur un même socle, reliant l'avenue et la rue E. Steichen. Il intègre toutes les fonctions communes (accueil, espace clients, formations, auditorium, fitness, restauration, livraisons). Les parkings sur plusieurs niveaux en sous-sol, sont accessibles par la rue E. Steichen sous la partie du socle qui accueillera la construction du 3e bâtiment côté Hôpital Kirchberg. Il dessinera ainsi le pendant du bâtiment de l'avenue Kennedy.

Le parvis et les espaces verts entre les nouveaux bâtiments et le premier bâtiment de la BGL (CBK), ont été redessinés avec l'équipe du paysagiste Jacques Wirtz, dans l'esprit d'origine du jardin.

L'ensemble représente une surface totale de 51 500 m<sup>2</sup>.

of its large, wide forecourt leading to the avenue and sheltered by a lightly curved glass canopy. The façades are characterised by a play of colour in pastel shades of beige, grey-blue and red, a trademark of the architectural bureau Sauerbruch Hutton.

There is 20 300 m<sup>2</sup> of useable floor area.

The building will be inaugurated at the beginning of 2016 and has space for the company's 1 200 employees.

## Two on-site extensions

### “RTL City”

The RTL group has begun the restructuring of its site on the north-eastern part of the Kirchberg Plateau. It is putting up a new complex for its own requirements and constructing rental office blocks and apartment blocks. Schemel & Wirtz are the architects, in association with the Swiss bureau Parc. The entire project will include a useable floor area of around 58 000 m<sup>2</sup>.

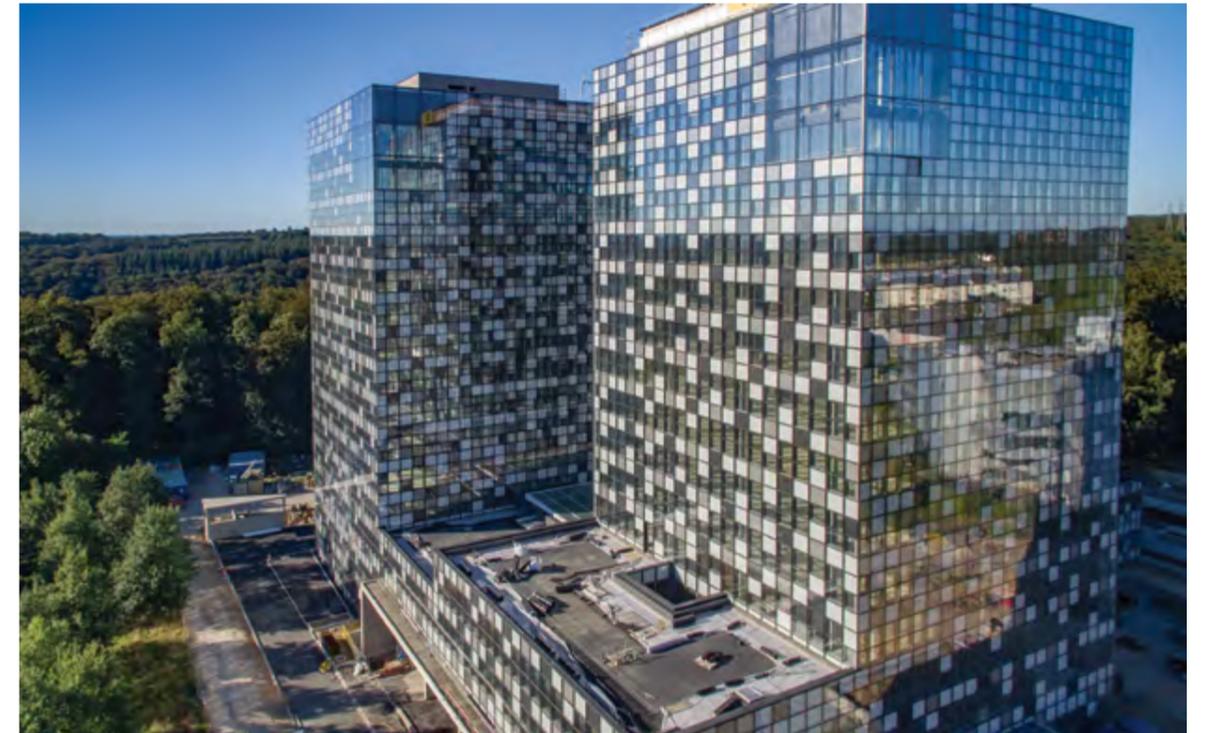
The construction of the 22 000 m<sup>2</sup> new headquarters for RTL (in total, a ground floor + 14 storeys) has begun and should be completed in 2016 to enable relocation of the group's some 600 employees. The 4 residential blocks, totalling 450 units, are expected to be delivered in 2021.

### BGL-BNP Paribas (CBK2)

The site unites nearly 4 000 employees. The presently constructed part includes a seven-storey building on Avenue J. F. Kennedy and a 16-floor tower near the Serra Roundabout. The land reserve for the third building is 18 000 m<sup>2</sup>. Both buildings rest on the same construction base, and link the avenue and Rue E. Steichen. All the shared aspects (reception, customer space, training, auditorium, fitness center, restaurant, delivery area) are combined here. The multi-level underground parking area can be accessed via Rue E. Steichen below the part of the base on which the third building, on the hospital side of the Kirchberg, will be built. It will thus be a match to the building on Avenue J. F. Kennedy.

The forecourt and the green areas between the two new constructions and the first building of the BGL (CBK) have been redesigned by the team of landscape architect Jacques Wirtz, in the original spirit of the garden.

All together, this covers a total surface area of 51 500 m<sup>2</sup>.



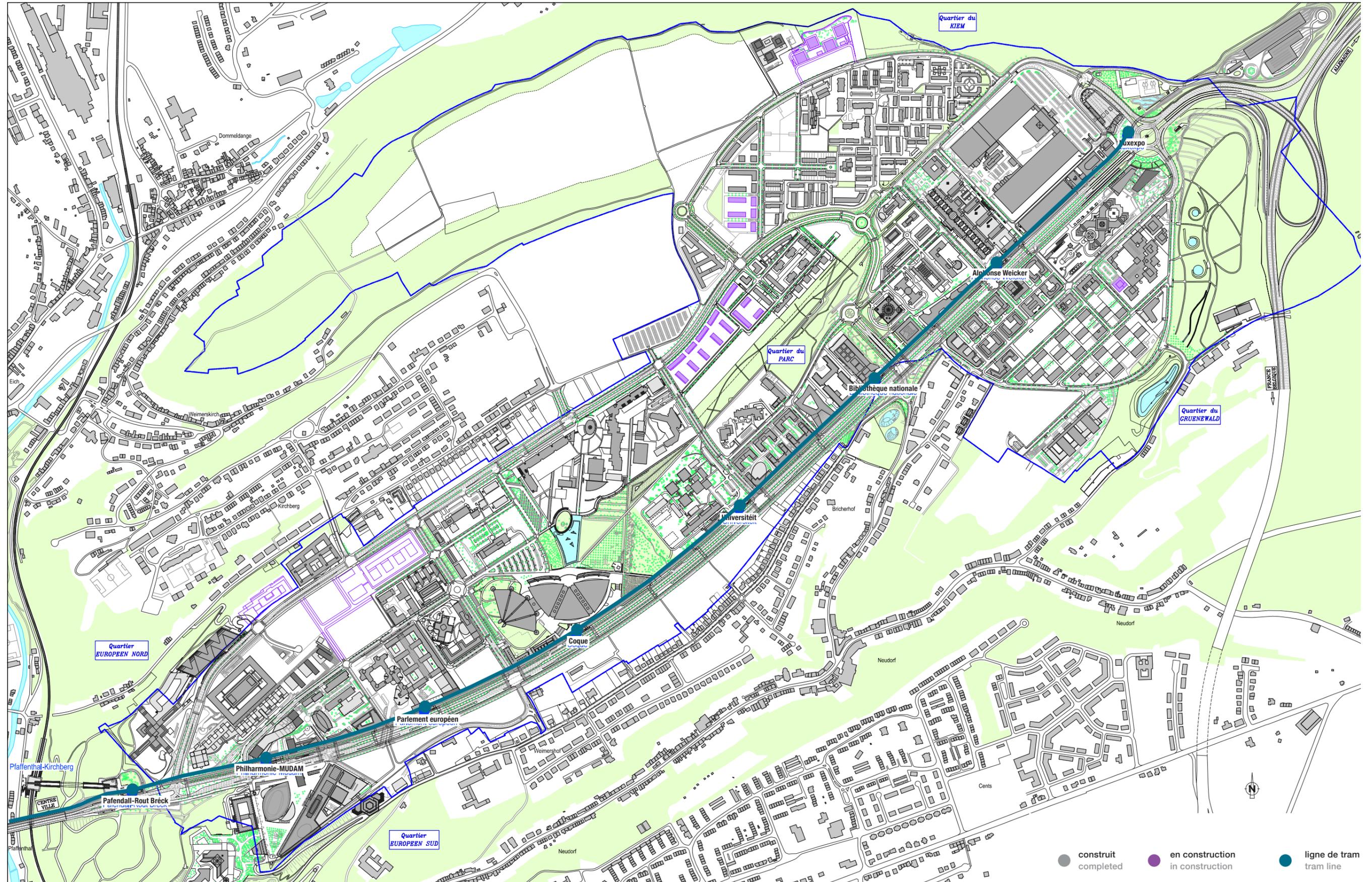
Le nouveau siège de RTL (Schemel & Wirtz avec Parc, architectes)  
The new RTL headquarters (Schemel & Wirtz with Parc, architects)



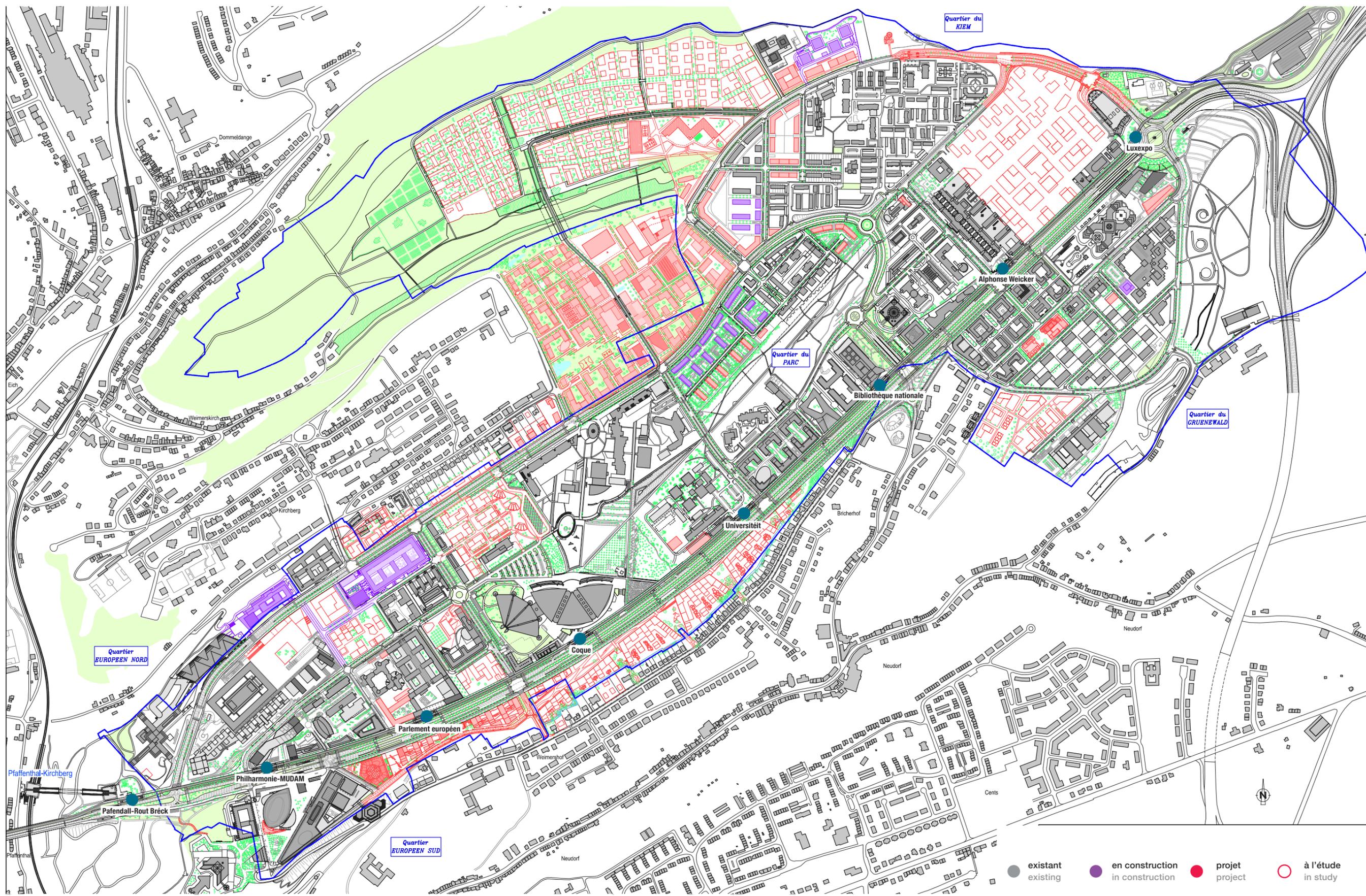
BGL-BNP Paribas sur l'avenue Kennedy (M3 architectes)  
BGL-BNP Paribas on Avenue Kennedy (M3 architects)



**ANNEXES  
APPENDICES**



Plan d'ensemble du Plateau Kirchberg avec la ligne de tram (situation actuelle)  
 General plan of the Kirchberg Plateau with the tram line (present situation)



Plan d'ensemble du Plateau Kirchberg avec la ligne de tram (situation future)  
 General plan of the Kirchberg Plateau with the tram line (future situation)

## 7

## Le Kirchberg en chiffres et dates

### Kirchberg in numbers and dates

#### Actifs tous quartiers

Actuel (2020)  
Court terme (2025)  
Moyen terme (2030)  
Long terme (2040)  
Développement maximum - après 2040

#### Employees, all districts

Present (2020) **42 000**  
Short term (2025) **53 600**  
Medium term (2030) **63 100**  
Long term (2040) **66 200**  
Maximum development - after 2040 **66 700**

#### Habitants tous quartiers\*

Actuel  
Court terme  
Moyen terme  
Long terme  
Développement maximum

#### Residents, all districts\*

Present **4 000**  
Short term **7 900**  
Medium term **15 200**  
Long term **23 700**  
Maximum development **27 500**

#### Logements tous quartiers\*

Actuel  
Court terme  
Moyen terme  
Long terme  
Développement maximum

#### Housing all districts\*

Present **1 700**  
Short term **3 700**  
Medium term **7 200**  
Long term **11 200**  
Maximum development **13 000**

\*avec PAP Laangfur et les autres PAP NQ à cheval sur le périmètre du Fonds Kirchberg comptés à 100 %

\*PAP Laangfur and the other PAP NQ overlapping on the perimeter of the Fonds Kirchberg are fully included



# COMPTABILITÉ ACCOUNTING





## La situation comptable au 31 décembre 2019 The accounts as at 31 December 2019

**Les comptes annuels ont été préparés conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.**

The annual accounts were prepared according to the legal and statutory obligations concerning the establishment and the presentation of the current annual accounts in Luxembourg.

**A la clôture de chaque exercice, le CA arrête le bilan et le compte de pertes et profits.**

At the end of every financial year, the BoD draws up the balance-sheet and the profit and loss accounts.

**Un réviseur d'entreprises désigné par le ministre de tutelle, est chargé de contrôler les comptes du Fonds et la régularité des opérations effectuées et des écritures comptables.**

The audit of the Fund's accounts is assigned to an auditor appointed by the supervising ministry.

**Pour le 1er mai au plus tard, le CA présente au Gouvernement en conseil, les comptes de fin d'exercice accompagnés d'un rapport circonstancié sur la situation et le fonctionnement du Fonds ainsi que le rapport du réviseur d'entreprises.**

By the 1st of May at the latest, the BoD must submit the annual accounts to the Cabinet. This includes a report of the state and workings of the Fund as well as the auditor's report.

**La décharge du CA est donnée par le Gouvernement en conseil.**

Discharge for the work of the BoD is granted by the Cabinet.



Ernst & Young  
Société anonyme

35E, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg

Tel : +352 42 124 1

www.ey.com/luxembourg

B.P. 780  
L-2017 Luxembourg

R.C.S. Luxembourg B 47 771  
TVA LU 16063074

## Rapport du réviseur d'entreprises agréé

Au Conseil d'Administration  
FONDS D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT  
DU PLATEAU DE KIRCHBERG  
4, rue Erasme  
L-1468 Luxembourg

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Établissement Public FONDS D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT DU PLATEAU DE KIRCHBERG comprenant le bilan au 31 décembre 2019 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date et les notes aux états financiers, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

A notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de l'Établissement Public au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et les normes internationales d'audit (« ISA ») telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces loi et normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de l'Établissement Public conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (le « Code de l'IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces états financiers. Le rapport annuel est censé être mis à notre disposition après la date du présent rapport.



Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lecture du rapport annuel, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ce rapport, nous serons tenus de signaler le problème au Conseil d'Administration et de déterminer en accord avec les normes internationales d'audit s'il convient de modifier les états financiers et, dans l'affirmative de s'enquérir auprès du Conseil d'Administration de la façon dont elle entend traiter ce point dans les états financiers.

### Responsabilités du Conseil d'Administration et des responsables du gouvernement d'entreprise pour les états financiers

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement des états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers c'est au Conseil d'Administration incombe d'évaluer la capacité de l'Établissement Public à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider l'Établissement Public ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

### Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Établissement Public ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Établissement Public à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener l'Établissement Public à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young  
Société anonyme  
Cabinet de révision agréé

Yves Even

Luxembourg, le 26 mars 2020

## Bilan au 31 décembre 2019 Balance sheet at 31 December 2019

## Actif Assets

Devise € Currency €		2019		2019	
	Notes	Brut	Amortissements Dépréciations Reserves	Net	Net
	Notes	Brut	Depreciation	Net	Net
<b>C. Actif immobilisé</b>		<b>551.578.386,25</b>	<b>203.500.356,74</b>	<b>348.078.029,51</b>	<b>332.038.477,49</b>
C. Fixed assets					
<b>I. Immobilisations incorporelles</b>					
1. Concessions, brevets, licences, marques ainsi que droits et valeurs similaires	3	8.248,91	8.248,91	0,00	1.290,90
Autres immobilisations incorporelles		2.460.668,23	49.378,39	2.411.289,84	0,00
<b>II. Immobilisations corporelles</b>					
1. Terrains et constructions	3, 5	489.696.355,03	196.171.501,68	293.524.853,35	282.358.615,69
2. Installations techniques et machines	3	1.713.850,42	1.556.504,45	157.345,97	234.149,89
3. Autres installations outillage et mobilier	3	1.721.299,79	1.060.743,80	660.555,99	701.116,79
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours	3	50.219.397,29	0,00	50.219.397,29	47.917.255,08
<b>III. Immobilisations financières</b>					
3. Participations	4	5.758.566,58	4.653.979,51	1.104.587,07	826.049,14
<b>D. Actifs circulant</b>		<b>203.236.967,83</b>	<b>23.991,52</b>	<b>203.212.976,31</b>	<b>129.742.150,91</b>
D. Current assets					
<b>I. Stocks</b>					
3. Produits finis et marchandises		552.912,42	0,00	552.912,42	516.192,30
<b>II. Créances</b>					
1. Créances résultant de ventes et prestation de services		<b>152.502.432,12</b>	<b>23.991,52</b>	<b>152.478.440,60</b>	<b>61.857.918,72</b>
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	93.166.432,12	23.991,52	93.142.440,60	61.857.918,72
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	59.336.000,00	0,00	59.336.000,00	0,00
<b>II. Créances</b>					
4. Autres créances		<b>1.730.807,60</b>	<b>0,00</b>	<b>1.730.807,60</b>	<b>2.812.114,18</b>
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	6	1.730.807,60	0,00	1.730.807,60	2.812.114,18
b) durée résiduelle est supérieure à un an	6	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Valeurs mobilières :</b>					
3. Autres valeurs mobilières	7	4.002.389,03	0,00	4.002.389,03	4.002.444,38
<b>IV. Avoirs en banques, avoirs en comptes de chèques postaux, chèques et encaisse</b>					
	7	44.448.426,66	0,00	44.448.426,66	60.553.481,33
<b>E. Comptes de régularisation</b>					
E. Prepayments	8	157.941,82	0,00	157.941,82	110.685,54
<b>Total du bilan (actif)</b>		<b>754.973.295,90</b>	<b>203.524.348,26</b>	<b>551.448.947,64</b>	<b>461.891.313,94</b>
Total balance (assets)					

## Passif Liabilities

Devise € Currency €		2019		2018
	Notes	Net	Net	Net
	Notes	Net	Net	Net
<b>A. Capitaux propres et passif</b>		<b>522.838.375,42</b>	<b>421.881.862,34</b>	
B. Capital and reserves				
I. Dotation en capital	9	9.915.740,99	9.915.740,99	
V. Résultats reportés	9	512.922.634,43	411.966.121,35	
<b>B. Provisions</b>	<b>10</b>	<b>16.116.614,19</b>	<b>26.138.888,72</b>	
B. Provisions				
3. Autres provisions		16.116.614,19	26.138.888,72	
<b>C. Dettes</b>	<b>11</b>	<b>7.625.585,65</b>	<b>13.105.361,73</b>	
C. Creditors				
<b>2. Dettes envers des établissements de crédits</b>		<b>886.736,13</b>	<b>1.460.436,69</b>	
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	573.700,56	573.700,56	
b) durée résiduelle est supérieure à un an	11	313.035,57	886.736,13	
<b>4. Dettes sur achats et prestations de services</b>		<b>4.961.914,76</b>	<b>5.835.392,94</b>	
a) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	4.961.914,76	5.835.392,94	
<b>8. Autres dettes</b>		<b>1.776.934,76</b>	<b>5.809.532,10</b>	
b) dettes au titre de la sécurité sociale	11	272.823,10	203.015,71	
<b>c) Autres dettes</b>		<b>1.504.111,66</b>	<b>5.606.516,39</b>	
i) durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11	1.231.197,71	4.531.694,47	
ii) durée résiduelle est supérieure à un an	11	272.913,95	1.074.821,92	
<b>D. Comptes de régularisation</b>	<b>8</b>	<b>4.868.372,38</b>	<b>765.201,15</b>	
D. Deferred income				
<b>Total du bilan (capitaux propres et passif)</b>		<b>551.448.947,64</b>	<b>461.891.313,94</b>	
Total balance (capital and reserves)				

## Comptes de profits et pertes Profit and loss accounts

Devise € Currency €		2019	2018
	Notes Notes		
<b>1. Chiffre d'affaires net</b>	<b>12</b>	<b>108.286.390,06</b>	<b>38.522.064,11</b>
1. Net turnover			
<b>4. Autres produits d'exploitation</b>	<b>6</b>	<b>26.713.772,44</b>	<b>23.569.748,71</b>
<b>5. Matières premières et consommables et autres charges externes</b>		<b>-10.708.497,71</b>	<b>-16.607.691,18</b>
b) Autres charges externes		-10.708.497,71	-16.607.691,18
<b>6. Frais de personnel :</b>	<b>13</b>	<b>-2.885.947,22</b>	<b>-2.554.309,14</b>
a) Salaires et traitements		-2.532.201,24	-2.239.903,74
b) Charges sociales		-353.745,98	-314.405,40
ii) couvrant les pensions		-353.745,98	-314.405,40
<b>7. Corrections de valeurs :</b>		<b>-19.905.354,45</b>	<b>-18.167.285,77</b>
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	3	-19.905.354,45	-18.152.597,27
b) sur éléments de l'actif circulant		0,00	-14.688,50
<b>8. Autres charges d'exploitation</b>		<b>-579.534,01</b>	<b>-697.385,41</b>
<b>11. Autres intérêts et autres produits financiers</b>		<b>67.444,65</b>	<b>67.933,08</b>
b) Autres intérêts et produits financiers		67.444,65	67.933,08
<b>14. Intérêts et autres charges financières</b>		<b>-31.760,68</b>	<b>-45.358,32</b>
b) Autres intérêts et charges financières		-31.760,68	-45.358,32
<b>18. Résultat de l'exercice</b>		<b>100.956.513,08</b>	<b>24.087.716,08</b>

## 1. Généralités et Administration

**1.1. Constitution du Fonds**

Le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (ci après le Fonds) a été constitué au Luxembourg par la loi du 7 août 1961 et ses modifications reprises dans la loi du 26 août 1965, celle du 28 août 1968, celle du 8 juin 2004 et celle du 6 décembre 2019. En application de l'article 2 de la loi du 7 août 1961, le Fonds a le caractère d'un établissement public et est constitué en personne juridique distincte de l'Etat luxembourgeois. L'exercice comptable commence le 1er janvier pour se clôturer le 31 décembre de chaque année.

**1.2. Objet du Fonds**

La mission du Fonds, telle que définie par la loi du 7 août 1961 relative à la création d'un fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg, telle que modifiée, est de réaliser pour compte de l'Etat :

- la construction d'un pont au-dessus de la vallée de l'Alzette entre le Rond-point près de la fondation Pescatore et le Plateau de Kirchberg,
- l'urbanisation et l'aménagement du Plateau de Kirchberg,
- l'établissement de la voirie d'accès et de desserte nécessaire ainsi que les accessoires éventuels,
- l'acquisition des terrains du Plateau de Kirchberg dans la mesure du plan des lieux annexé à la loi précitée.

**1.3. Durée du Fonds**

La loi du 7 août 1961 telle que modifiée n'a pas prévu de durée d'existence pour le Fonds. Son article 43 prévoit que le Fonds sera dissout par décision du Conseil d'Administration approuvée par le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics et le Ministre des Finances. Les actifs et les passifs seront alors repris par l'Etat.

## 2. Principes comptables adoptés

**2.1. Principes généraux**

Les comptes annuels ont été préparés conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

Les principes généraux essentiels selon lesquels les états financiers ont été établis peuvent se résumer de la façon suivante :

- principe de la continuité de l'exploitation : le Fonds est présumé continuer ses activités pour une durée indéterminée. Les charges en résultant seront imputées aux fonds réservés, compte auquel on affecte le résultat de l'exercice.
- principe de prudence : seuls les résultats réalisés à la date de clôture du bilan peuvent y être inscrits. Il doit

## 1. General information

**1.1 Constitution of the Fund**

The Fund for the Urbanisation and Development of the Kirchberg Plateau (hereafter the «Fund») was set up by the Act of 7th August, 1961, as amended by the Acts of 26th August, 1965, 28th August, 1968, 8th June, 2004 and 6th December 2019.

Under Article 2 of the Act of 7th August, 1961, the Fund takes the form of a public utility company and is constituted as a legal entity separate from that of the Luxembourg State. The accounting year begins January 1st to end on December 31st of every year.

**1.2 Aim of the Fund**

The Fund's task, as defined by the Act of 7th August, 1961, relating to the creation of a fund for the urbanisation and development of the Kirchberg Plateau, as modified, is to effect, at the State's behest:

- construction of a bridge spanning the valley of the Alzette between the traÖc round-about near the Fondation Pescatore and the Kirchberg Plateau;
- the urbanisation and development of the Kirchberg Plateau,
- construction of roadways and necessary access as well as any other related infrastructure,
- acquisition of land on the Kirchberg Plateau in keeping with the location plan annexed to the afore-mentioned Act.

**1.3. Duration of the Fund**

The Act of 7th August, 1961, as it has been modified did not define a limit to the life of the Fund. Article 43 provides for the dissolution of the Fund by a decision of the BoD which must be approved by the Minister of Mobility and Public Works and the Minister of Finance. The assets and liabilities will, in such an event, be assumed by the State.

## 2. Accounting principles

**2.1 General principles**

Annual accounts were prepared according to the legal and statutory obligations concerning the establishment and the presentation of the current annual accounts in Luxembourg. The main general principles according to which financial statements are drawn up can be summarised as follows:

- principle of operational continuity: it is assumed that the Fund will continue its activities for an undetermined period. Any costs will be charged to the reserve funds, an account which is affected the balance of the financial year,
- prudence principle : only the balance realised at the date of closure of the balance-sheet may be included.

être tenu compte de tous les risques, dépréciations et pertes connus et prévisibles qui ont pris naissance au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur. L'évaluation des actifs doit se faire au prix d'acquisition ou au prix de revient (coût historique) ou à la valeur de réalisation, lorsque celle-ci est inférieure. Aucune réévaluation n'est possible.

- le Fonds réalise en principe ses transactions en EUROS. Si des transactions doivent être réalisées dans une devise autre de l'EURO, le Fonds appliquerait les principes de conversion généralement admis au Grand-Duché du Luxembourg.

## 2.2. Méthodes de valorisation

### 2.2.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition ou de revient ; déduction faite des amortissements et corrections de valeur cumulées. Les immobilisations sont amorties linéairement sur base de la durée de vie estimée de chaque bien.

Les périodes d'utilisation pour chaque catégorie d'actifs sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles :	3 ans
Autres immobilisations incorporelles :	
- Droits d'emphytéoses :	99 ans
Immobilisations corporelles :	
- Terrains :	–
- Constructions :	10 à 20 ans
- Installations techniques et machines :	4 ans
- Autres installations, outillage et mobilier :	3 à 10 ans

Les Fonds Kirchberg entame continuellement des études sur ses immeubles pour déterminer s'il y a un risque environnemental.

Les droits d'emphytéoses acquis sont activés dans les autres immobilisations incorporelles et sont amortis sur la durée du bail. Les terrains sous droits de superficies et / ou d'emphytéoses sont enregistrés à la valeur comptable et les revenus sont comptabilisés dans les comptes de profits et pertes. Une analyse est réalisée pour déterminer s'il y a lieu de comptabiliser des éléments de réduction de valeur.

Les éventuelles corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivées leur constitution ont cessé d'exister.

Les immobilisations en cours correspondent aux actifs non encore mis en service à la date de clôture.

### 2.2.2 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil d'Administration, sans compensation entre les plus values et les moins values individuelles. Pour l'estimation de la valeur, le Conseil d'Administration se base sur les états financiers des sociétés respectives et/ou sur d'autres renseignements et documents disponibles.

Account must be taken of all risks, depreciations and losses known and foreseeable, which have come into being during the course of the financial year or a previous financial year. The evaluation of the assets must be made at the acquisition price or at cost price (historical cost) or at the sales value, if the latter is lower. No re-evaluation is admissible.

- the Fund realizes as a rule its transactions in EUROS. If transactions must be realized in the other currency of the EURO, the Fund would apply the principles of conversion generally admitted in the Grand-Duchy of Luxembourg.

## 2.2 Methods of valorisation

### 2.2.1 Tangible and intangible assets

Intangible assets and tangible assets are estimated at the lowest by their acquisition cost or of production costs; deduction made by the amortizations and the accumulated valuable corrections. The fixed assets are depreciated on a straight line basis over their estimated useful economic lives.

The useful life of each category of assets are as follows:

Intangible assets :	3 years
Other Intangible assets :	
- Emphyteutic lease rights :	99 years
Tangible assets:	
- Land:	–
- Buildings:	10 to 20 years
- Technical installations and machinery:	4 years
- Other installations, tools and furniture:	3 to 10 years

Kirchberg Funds is continually undertaking studies on its buildings to determine if there is an environmental risk.

The emphyteutic lease rights acquired are activated in other intangible assets and are amortized over the term of the lease.

Land under surface and / or emphyteutic lease rights are recorded at book value and income is recognized in the profit and loss accounts. An analysis is carried out to determine whether there are any indicator of impairment. Any value adjustments are not maintained when the reasons which motivated their creation have ceased to exist. Fixed assets in progress correspond to assets not yet put into service on the closing date.

### 2.2.2 Financial assets

Financial assets are valued individually at the lower of their acquisition price or their value estimated by the Board of Directors, without adjustment between their capital gains and their depreciation. The estimation of their value is based, by the Board of Directors, on the financial status of the companies concerned and/or other available information and documentation.

### 2.2.3. Stocks

Les terrains sont évalués à leur valeur d'acquisition.

### 2.2.4. Créances

Les créances sont inscrites au bilan à leur valeur nominale. Si leur recouvrement devient compromis, une correction de valeur sera comptabilisée.

### 2.2.5. Dotation en capital

La dotation en capital représente le montant versé lors de la création de l'établissement public.

### 2.2.6. Résultats reportés

Les résultats reportés représentent le résultat de l'exercice et les résultats reportés des années antérieures.

### 2.2.7. Provisions

Les provisions ont pour objet de couvrir des charges ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à leur date de survenance.

Ces provisions comportent des provisions pour litiges et des provisions pour la remise en état des terrains. Des provisions pour démantèlement des bâtiments ont été comptabilisées lors des exercices précédents et reprises pendant l'année 2018 et 2019. Les frais de démantèlement sont activés dans les immobilisations corporelles à partir du 1 janvier 2018 suite au changement de destination des terrains remis en état dans la limite du prix de vente estimé.

### 2.2.8. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges enregistrées avant la date de clôture et imputables à un exercice ultérieur.

### 2.2.9. Comptes de régularisation passif

Ce poste comprend les produits perçus avant la date de clôture et imputables à un exercice ultérieur.

### 2.2.10. Dettes

Les dettes sont inscrites au passif à leur valeur de remboursement.

### 2.2.11. Transactions en devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont converties en EUR au taux de change en vigueur à la date de la transaction. Les pertes réalisées et non-réalisées et les gains réalisés sont inclus dans les comptes annuels. Les gains non-réalisés ne sont pas comptabilisés.

### 2.2.3 Stocks

The lands are valued according to their purchase price.

### 2.2.4 Accounts receivable

Accounts receivable are included in the balance sheet at their nominal value. They are subject to value adjustments where their recovery is compromised.

### 2.2.5. Subscribed capital

The subscribed capital represents the amount paid during the creation of the public institution.

### 2.2.6. Profit or loss brought forward

The profit or loss brought forward represent the result of the exercise and the results of the previous years

### 2.2.7 Provisions

Provisions for risks and outgoings are intended to cover outgoings or debts which, while clearly limited in terms of their nature, are, on the closure date for the accounts, either likely or certain to have an impact but where either the value involved or the date due are not yet known. These provisions include provisions for litigation and provisions for land reclamation. Provisions for dismantling of buildings were recorded in previous years and reversed during the years 2018 and 2019. Dismantling costs are activated in tangible capital assets as of January 1, 2018 following the change of destination of land restored within the limit of the estimated selling price.

### 2.2.8 Prepayments

This asset item includes expenditures incurred during the financial year but relating to a subsequent financial year.

### 2.2.9 Deferred income

This liability item includes income received during the financial year but relating to a subsequent financial year.

### 2.2.10 Creditors

Debts are recorded at their reimbursement value.

### 2.2.11 Transactions in foreign currencies

Transactions in foreign currencies are translated to EUR at the exchange rate effective at the date of the transaction. Realized and unrealized losses as well as realised gains are included in the annual accounts. Unrealised gains are not accounted.

### 3. Immobilisations corporelles et incorporelles Tangible and intangible capital assets

Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles et incorporelles ont évolué de la façon suivante : Over the course of the exercise, the tangible and intangible capital assets have evolved as follows:

Devise € Currency €	Immobilisations incorporelles Intangible assets	Terrains et constructions Land and buildings	Installations techniques et machines Technical installations and machinery	Autres installations, outillage et mobilier Other installations, tools and furniture	Immobilisations corporelles et incorporelles en cours Tangible and intangible assets	Total Total
<b>Prix d'acquisition ou coût de revient à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>8.248,91</b>	<b>458.990.619,05</b>	<b>1.754.284,41</b>	<b>1.553.807,77</b>	<b>47.917.255,08</b>	<b>510.224.215,22</b>
Entrées	1.246.770,88	10.450.502,71	30.330,10	78.702,20	23.899.474,34	35.705.780,23
Sorties	0,00	0,00	-70.764,09	0,00	0,00	-70.764,09
Transferts	1.213.897,35	20.255.233,28	0,00	88.789,82	-21.597.332,13	-39.411,68
<b>Prix d'acquisition ou coût de revient à la clôture de l'exercice</b>	<b>2.468.917,14</b>	<b>489.696.355,03</b>	<b>1.713.850,42</b>	<b>1.721.299,79</b>	<b>50.219.397,29</b>	<b>545.819.819,67</b>
<b>Corrections de valeur cumulées à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>6.958,01</b>	<b>176.632.003,36</b>	<b>1.520.134,52</b>	<b>852.690,98</b>	<b>0,00</b>	<b>179.011.786,87</b>
Corrections de valeur de l'exercice	50.669,29	19.539.498,32	107.134,02	208.052,82	0,00	19.905.354,45
Reprises de corrections de valeur de l'exercice	0,00	0,00	-70.764,09	0,00	0,00	-70.764,09
<b>Corrections de valeur cumulées à la clôture de l'exercice</b>	<b>57.627,30</b>	<b>196.171.501,68</b>	<b>1.556.504,45</b>	<b>1.060.743,80</b>	<b>0,00</b>	<b>198.846.377,23</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2019</b> Net values at 31 <sup>st</sup> December 2019	<b>2.411.289,84</b>	<b>293.524.853,35</b>	<b>157.345,97</b>	<b>660.555,99</b>	<b>50.219.397,29</b>	<b>346.973.442,44</b>
<b>Valeur nette au 31 décembre 2018</b> Net values at 31 <sup>st</sup> December 2018	<b>1.290,90</b>	<b>282.358.615,69</b>	<b>234.149,89</b>	<b>701.116,79</b>	<b>47.917.255,08</b>	<b>331.212.428,35</b>

Les frais de démantèlement des bâtiments sont activés dans les immobilisations corporelles à partir du 1 janvier 2018 suite au changement de destination des terrains remis en état dans la limite du prix de vente estimé.

Buildings dismantling costs are activated in tangible capital assets from 1 January 2018 following the change in destination of rehabilitated land within the estimated selling price.

Des droits d'emphytéoses sont activés dans les immobilisations incorporelles pour une valeur de 2 460 668,23 € et amortis sur une période de 99 ans.

Emphyteutic lease are activated in intangible assets for a value of 2,460,668.23 € and redeemed over a period of 99 years.

Le détail des terrains se présente comme tel :

The land detail is presented as follows :

Devise € Currency €	31.12.2019	31.12.2018
Terrain supportant les constructions	262.822,23	343.985,29
Infrastructures	2.412.088,82	2.393.287,94
Droits de superficie et emphytéoses	527.853,97	506.056,34
Zones de verdure : PGA	715.292,92	715.462,41
Kuebebiereg : zone protégée	495.358,74	393.014,82
Zone d'Aménagement Diqéré	641.660,01	742.681,59
<b>Total</b>	<b>5.055.076,70</b>	<b>5.094.488,39</b>

### 4. Immobilisations financières Financial assets

Les mouvements de l'exercice se présentent comme suit :

The movements are presented as follows:

Devise € Currency €	
Prix d'acquisition au début de l'exercice Purchase price at the beginning of the financial year	5.758.566,58
Acquisitions	0,00
Cessions	0,00
<b>Prix d'acquisition à la fin de l'exercice</b> Purchase price at the end of the financial year	<b>5.758.566,58</b>
Corrections de valeur au début de l'exercice Value adjustments at the beginning of the financial year	4.932.517,44
Corrections de valeur de l'exercice	0,00
Reprise de corrections de valeur	-278.537,93
<b>Corrections de valeur à la fin de l'exercice</b> Value adjustments at the end of the financial year	<b>4.653.979,51</b>
Valeur nette au 31 décembre 2019 Net value at 31 <sup>st</sup> December 2019	1.104.587,07
Valeur nette au 31 décembre 2018 Net value at 31 <sup>st</sup> December 2018	826.049,14

## Participations Shareholdings

Devise € Currency €

	Fraction de capital détenue directement % Share of capital directly held %	Comptes annuels arrêtés au Annual accounts as at	Devises Currency	Fonds propres en devise Own assets in currency	Résultat net en devises Balance in currency	Valeur d'acquisition Acquisition values
Société Immobilière du Parc des Expositions de Luxembourg S.A.*	33,59%	31/12/2019	EUR	3.265.390,45	211.215,28	5.751.129,77
Luxembourg Congrès S.A.	3,00%	31/12/2019	EUR	1.430.480,53	213.188,19	7.436,81
<b>Total</b>						<b>5.758.566,58</b>

\* Basé sur des comptes non audités au 31.12.2019

## 5. Stocks Stocks

Au cours de l'exercice, la propriété foncière du Fonds a évolué de la façon suivante :

Over the course of the financial year, the real estate of the Fund has evolved as follows:

Devise € Currency €

	31.12.2018	Acquisitions Acquisitions	Cessions Disposals	Reclassements/ Remesurages Reclassifying/ Remeasurings	31.12.2019
Terrains immobilisés	5.094.488,39	0,00	0,00	-39.411,69	5.055.076,70
Terrains en stock	516.192,30	0,00	0,00	22.322,29	538.514,59
Terrains réservés	0,00	0,00	0,00	14.397,83	14.397,83
<b>Sous-total</b>	<b>516.192,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36.720,12</b>	<b>552.912,42</b>
<b>Total</b>	<b>5.610.680,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.691,56</b>	<b>5.607.989,12</b>

## 6. Créances

## Les créances sont principalement constituées :

- De créances liées à l'activité du Fonds comprenant :
  - des produits de locations non liquidés pour un montant de 35 915,07 € (2018 : 342 736,89 €) ;
  - un montant de 152 450 577,84 € (2018 : 61 514 868,85 €) résultant de la vente de terrains et la cession de droits d'emphytéoses et de compensations de loyers.

## 2. D'autres créances composées :

- d'avances sur la réalisation de travaux pour compte de tiers pour un montant de 50 083,50 € (2018 : 41 153,70 €),
- taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de 1 618 674,42 € (2018 : 2 756 796,57 €).

## 6. Accounts receivable

## Accounts receivable consist mainly of:

1. Receivables linked to the activity of the Fund and divided as follows:

- outstanding rents to a value of 35 915,07 € (2018: 342 736,89 €),
- a sum of 152 450 577,84 € (2018: 61 514 868,85 €) from land sales and the transfer of long lease rights and rental compensation.

## 2. Other receivables consisting of:

- advances on the completion of work on behalf of a third party to a sum of 50 083,50 € (2018 : 41 153,70 €),
- value-added tax for an amount of 1 618 674,42 € (2018 : 2 756 796,57 €).

## 7. Valeurs mobilières

## 7.1. Obligations

Les obligations d'un montant de 3 970 780,00 € (2018 : 3 970 780,00 €) sont évaluées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de marché. Une correction de valeur est constatée lorsque la valeur de marché est inférieure à la valeur d'acquisition, et que la moins-value latente est jugée durable par le Conseil d'Administration. Le montant des intérêts courus au 31 décembre 2019 s'élève à 31 609,03 €.

Les obligations concernent une émission opérée par le Grand-Duché de Luxembourg pour une période de 10 ans et dont la rémunération est fixée respectivement à 2,125% et à 0,625%. L'échéance de ces obligations est prévue en 2023 et 2027.

## 7. Securities

## 7.1. Bonds

The bonds of an amount of 3 970 780,00 € (2018: 3 970 780,00 €) are individually evaluated at the lowest of their acquisition rate or their market value. A value correction is undertaken when the market value is inferior to the acquisition rate, and the unrealised loss is judged as durable by the Board of Directors. The amount of accrued interest as of December 31, 2019 is 31 609,03 €.

The bonds concern an issuance operated by the Grand-Duchy of Luxembourg for a period of 10 years and the remuneration for which is fixed to 2,125 % and 0,625% respectively. The term of these bonds is planned in 2023 and 2027.

## 7.2. Avoirs en banque, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et en caisse et dettes envers les établissements de crédits

## Cash at bank, assets in postal checks, checks and cash in hand and debts to credit institutions

Devise € Currency €

	31.12.2019	31.12.2018
Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat	Débit	Débit
Compte courant	2.255.178,83	5.872.338,68
Compte courant (Bâtiment Jean Monnet)	14.482,51	47.193,53
Compte courant entretien (Seconde ext. C.P.E.)	235.630,48	208.275,62
Comptes à terme	41.673.410,77	54.160.926,27
Compte à terme (Hôtel Place Europe)	269.724,07	264.747,23
<b>Total</b>	<b>44.448.426,66</b>	<b>60.553.481,33</b>
Total		

Le Fonds dispose d'une ligne de crédit auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat d'un montant maximal de 14 873 611,00 €. Au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2019 cette ligne de crédit n'est pas utilisée.

The Fund has a credit facility with Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat for a maximum amount of 14 873 611,00 €. As of 31<sup>st</sup> December 2018 and on 31<sup>st</sup> December 2019, this credit facility has not been used.

## 8. Compte de régularisation

Les comptes de régularisation actif sont principalement constitués :

- de primes d'assurances pour un montant de 129 075,37 € (2018 : 76 056,24 €);
- de frais de maintenances pour 2020 pour un montant de 24 829,09 € (2018 : 29 264,76 €);
- de frais d'abonnements pour 2020 pour un montant de 4 037,36 € (2018 : 5 364,54 €).

Les comptes de régularisation passif sont constitués de loyers futurs perçus en décembre 2019.

## 9. Capitaux propres

Les capitaux propres sont constitués :

- d'une dotation en capital de l'Etat d'un montant de 9 915 740,99 € (2018 : 9 915 740,99 €),
- de fonds réservés à l'activité d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg d'un montant de 512 922 634,43 € (2018 : 411 966 121,35 €).

## 10. Provisions Provisions

Les provisions se décomposent comme suit :

Devise € Currency €	31.12.2019	31.12.2018
Provision pour risques	15.951.619,00	15.951.619,00
Provision pour remise en état	0,00	10.093.076,35
Autres provisions	164.995,19	94.193,37
<b>Total</b>	<b>16.116.614,19</b>	<b>26.138.888,72</b>
Total		

Les reprises de provisions pour remise en état des terrains sont incluses dans les autres produits d'exploitation.

## 8. Prepayments and deferred income

The prepayments accounts consist mainly of:

- insurance premiums for a total sum of 129 075,37 € (2018 : 76 056,24 €)
- maintenance charges for 2020 for a total sum of 24 829,09 € (2018 : 29 264,76 €);
- subscription charges for 2020 for a total sum of 4 037,36 € (2018 : 5 364,54 €).

The deferred income accounts concern future rents collected as at December 2019.

## 9. Capital and reserves

The capital and reserves consists of:

- a subscribed capital from the State which amounts to 9 915 740,99 € (2018: 9 915 740,99 €),
- reserves for the urbanisation and development of the Kirchberg Plateau amounts to 512 922 634,43 € (2018: 411 966 121,35 €).

The provisions can be broken down as follows:

Movements in the provisions for the reconditioning and dismantling are included in the other operating charges.

## 11. Dettes Debts

Devise € Currency €

	A 1 an au plus Within 1 year	De 1 à 5 ans After 1 year and within 5 years	A plus de 5 ans After more than 5 years	Total 31.12.2019	Total 31.12.2018
Dettes envers les établissements de crédit	573.700,56	313.035,57	0,00	886.736,13	1.460.436,69
Dettes sur achats et prestations de services	4.961.740,76	0,00	0,00	4.961.740,76	5.835.392,94
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale	272.823,10	0,00	0,00	272.823,10	203.015,71
Autres dettes	1.231.197,71	272.913,95	0,00	1.504.111,66	5.606.516,39
<b>Total</b>	<b>7.039.462,13</b>	<b>585.949,52</b>	<b>0,00</b>	<b>7.625.411,65</b>	<b>13.105.361,73</b>
Total					

## 12. Chiffre d'affaires net Net turnover

	31.12.2019	31.12.2018
Ventes	1.605.687,14	734.790,66
Locations & Droits de superficie et d'emphytéose	106.680.702,92	37.787.834,84
<b>Total</b>	<b>108.286.390,06</b>	<b>38.522.625,50</b>
Total		

A la suite d'une volonté parlementaire et gouvernementale dans le but de notamment lutter contre la spéculation foncière et de conserver sa ressource foncière, et donc la capacité d'exercer, sur le long terme, sa mission d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg, le mode de cession de terrain privilégié par le Fonds est désormais la cession de droit(s) de superficie et/ou d'emphytéose.

Following a parliamentary and governmental will in order to notably fight against land speculation and to conserve its land resource, and therefore the capacity to exercise, in the long term, its mission of urbanization and land development on the Plateau de Kirchberg, the method of land sale favored by the Fund is now the sale of land and/or long lease right(s).

### 13. Frais de personnel

Le Fonds employait au 31 décembre 2019, 30 personnes réparties comme suit :

	31.12.2019	31.12.2018
Ouvriers	10	10
Employés	20	19
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>29</b>

Le personnel ouvrier à tâche artisanale est affecté à la Brigade Kirchberg en charge de l'entretien des dépendances du Fonds.

### 14. Impôts et taxes

Les articles 8 de la loi du 7 août 1961 et 33 de la loi du 28 août 1968 stipulent que le Fonds est « exempt de tous droits, taxes et impôts généralement quelconques au profit de l'Etat et des communes ». En 2008, il a été décidé en accord avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines que le Fonds relèverait du régime normal de la TVA.

### 15. Engagements hors bilan

Dans le cadre du financement, de la construction et de l'exploitation du parc de stationnement souterrain pour voiture automobiles d'une capacité d'environ 400 emplacements situé sur le côté Sud de la Piscine Olympique, le Fonds s'est porté garant jusqu'à la fin du remboursement d'un emprunt. Emprunt contracté par le concessionnaire auprès d'une banque luxembourgeoise d'un montant de 8 106 000,00 € d'une durée résiduelle de 20 ans et d'un taux fixe (5,46%) pendant les dix premières années. Au cours du mois de mars 2012, le taux a été fixé à 4,05% pour une période de 10 ans.

Le Fonds a contracté des engagements hors bilan en relation avec son activité et relatif à l'acquisition d'immobilisations corporelles. Le montant des engagements restant à financer au 31/12/2019 nonobstant les engagements à prendre dans le cadre de la réalisation de ces immobilisations corporelles ou de l'acquisition de nouvelles immobilisations corporelles est évalué 62,6 millions d'euros TTC.

### 13. Personnel costs

On 31st December, 2019, the Fund had 30 people employed, distributed as following:

	31.12.2019	31.12.2018
Ouvriers	10	10
Employés	20	19
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>29</b>

The craftwork personnel is allocated to the Brigade Kirchberg in charge of the maintenance of the outbuildings of the Fund.

### 14. Tax

Article 8 of the Act of 7th August, 1961 and Article 33 of the Act of 28th August, 1968, stipulate that the Fund is "exempt from all duties and taxes normally payable to the State and municipalities". In 2008, it was decided in agreement with the Administration de l'Enregistrement et des Domaines that the Fund would depend from the normal VAT.

### 15. Off-balance sheet commitments

The Fund has stood guarantor, until the final repayment of a loan, for the construction and operational financing of a 400-space underground car park on the south side of the Olympic swimming pool. The concessionaire contracted the 8 106 000,00 € loan with a Luxembourg bank for a residual period of 20 years at a fixed interest rate (5.46%) during the first ten years. During March 2012, the rate was fixed to 4,05 % for a period of 10 years.

The Fund contracted commitments in connection with its activity and concerning the acquisition of tangible assets. The amount of the commitments remaining to finance on 31.12.2019 in spite of the commitments to set within the framework of the realization of these tangible assets or the acquisition of new tangible assets is estimated to 62,6 million € VAT.

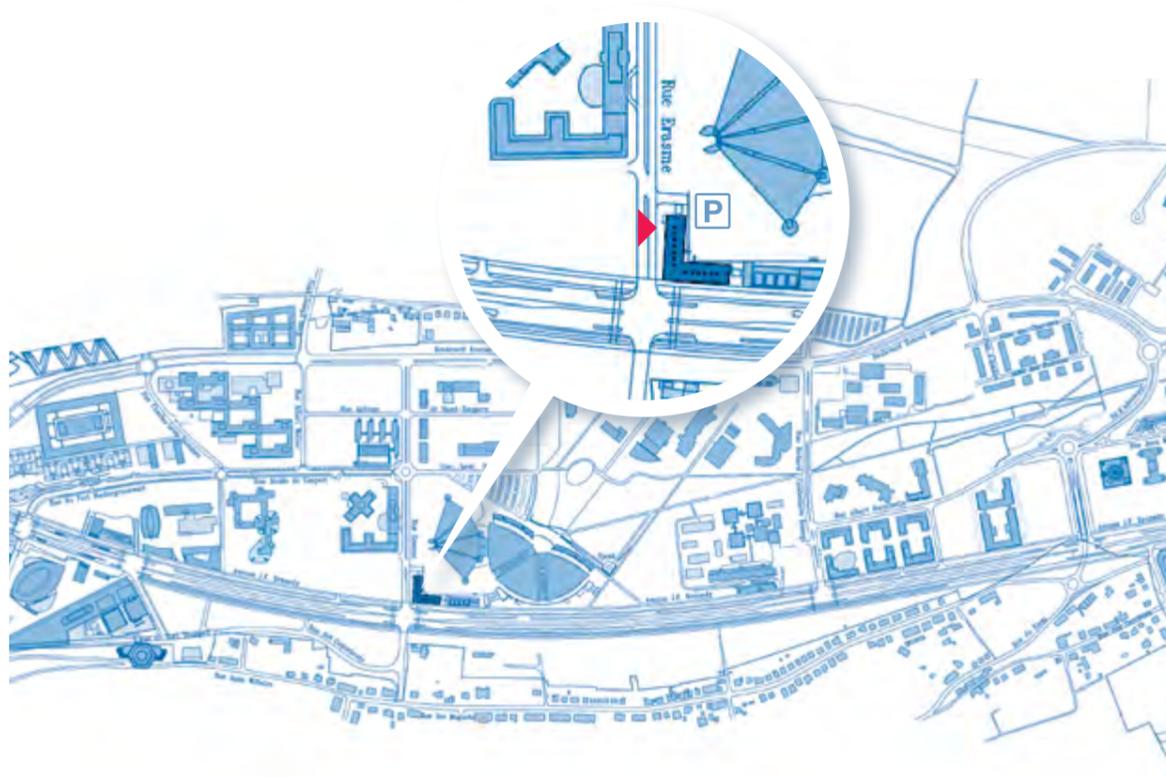
### 16. Evénements postérieurs à la clôture

L'épidémie récente d'une nouvelle forme de coronavirus hautement contagieuse (« COVID-19 »), que l'Organisation mondiale de la santé a déclaré constituer une pandémie, a fait de nombreux morts, nui à l'activité commerciale mondiale et contribué à une volatilité importante sur certains marchés boursiers et obligataires. L'impact mondial de l'épidémie évolue rapidement, et de nombreux pays ont réagi en instituant des quarantaines, des interdictions de voyager et la fermeture de bureaux, commerces, écoles, magasins de détail et autres lieux publics. Les entreprises mettent également en œuvre des mesures de précaution similaires. De telles mesures, ainsi que l'incertitude générale entourant les dangers et l'impact de COVID-19, perturbent considérablement les chaînes d'approvisionnement et l'activité économique et ont un impact particulièrement négatif sur les transports, l'hôtellerie, le tourisme, le divertissement et d'autres industries. L'impact de COVID-19 a également entraîné une volatilité importante et une baisse des marchés boursiers mondiaux et la durée de cette volatilité est incertaine. Nous ne sommes pas en mesure de prédire comment ces conditions économiques mondiales changeantes à la suite du Coronavirus affecteront nos clients, fournisseurs et autres parties prenantes critiques. Tout impact négatif de ces questions sur nos clients, fournisseurs ou autres parties prenantes critiques peut également avoir un impact négatif sur nos résultats d'exploitation ou notre situation financière à l'avenir.

### 16. Subsequent Events

The recent outbreak of a novel and highly contagious form of coronavirus ("COVID-19"), which the World Health Organization has declared to constitute a pandemic, has resulted in numerous deaths, adversely impacted global commercial activity and contributed to significant volatility in certain equity and debt markets. The global impact of the outbreak is rapidly evolving, and many countries have reacted by instituting quarantines, prohibitions on travel and the closure of offices, businesses, schools, retail stores and other public venues. Businesses are also implementing similar precautionary measures. Such measures, as well as the general uncertainty surrounding the dangers and impact of COVID-19, are creating significant disruption in supply chains and economic activity and are having a particularly adverse impact on transportation, hospitality, tourism, entertainment and other industries. The impact of COVID-19 also led to significant volatility and declines in the global public equity markets and it is uncertain how long this volatility will continue. We are unable to predict how these changing global economic conditions as a result of the Coronavirus will affect our critical customers, suppliers and other stakeholders. Any negative impact of such matters on our critical customers, suppliers or other stakeholders may also have an adverse impact on our results of operations or financial condition going forward.





## FONDS KIRCHBERG



Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg

4, rue Erasme  
L-1468 Luxembourg  
Téléphone (+352) 26 43 45 10  
Fax (+352) 26 43 45 40  
info@fondskirchberg.lu  
www.fondskirchberg.lu



[www.fondskirchberg.lu](http://www.fondskirchberg.lu)

**FONDS KIRCHBERG**



Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg