

## Quartier sans voiture

### David Kasparek

## Coordination and Subordination

### A Neighbourhood Without Cars in Esch-sur-Alzette

Back in 2020, Sam Tanson, Luxembourg's then Minister of Housing and later the Green Party's lead candidate in the 2023 Chamber elections, pointed out that Luxembourg needs 'above all affordable housing for low- and middle-income households'. Tanson noted this in a conversation with Christine Muller and Florian Hertweck that was published in the remarkable book *Architecture on Common Ground. The Question of Land: Positions and Models*. Anyone following the coverage of the election of the 60 members of the Chamber of Deputies could not help but notice that 'the housing question' was one of the most pressing issues of the election campaign: who can actually live where in the country and in what conditions?

According to the United Nations Department of Economic and Social Affairs, Luxembourg will be home to just over 688,000 people in September 2024, up from 433,698 in 2000. A population increase of more than 250,000 people over 24 years is more than remarkable for a country with an area of around 2,586 square kilometres. The increase in population is due to the economic growth in recent years. In addition to various European institutions, global companies such as eBay, PayPal, and Skype have relocated their European headquarters to Luxembourg, as have satellite operator SES and global player Amazon. The number of jobs almost doubled between 2000 and 2020. As the proportion of social housing in the available housing stock is in the low single-digit percentage range (3 per cent in 2020) and apartments and houses in the neighbouring border regions are significantly cheaper, more than 42 per cent of Luxembourg's employees commute every day. In the book mentioned above, Florian Hertweck, Director of the Master's programme in Architecture at the University of Luxembourg, assumes that 7,000 new homes would be needed each year to provide an appropriate answer to 'the housing question'.

With this in mind, it is good news when a town like Esch-sur-Alzette, with a population of around 37,000 in the south of the country, develops 36 houses for social housing. The Nonnewiesen (Nonnewisen) site between the motorway in the north and the Dipbech stream running almost parallel to the A4 to the south is one of only 10 per cent of publicly owned land in the country that is ready

## Coordination et subordination

### Un quartier sans voitures à Esch-sur-Alzette

Dès 2020, Sam Tanson, alors ministre luxembourgeoise du Logement et plus tard candidate tête de liste des Verts aux élections législatives de 2023, a fait remarquer que le Luxembourg a besoin « surtout de logements abordables pour les ménages à revenus faibles et moyens ». Tanson a émis cette opinion au cours d'une conversation avec Christine Muller et Florian Hertweck par la suite publiée dans le remarquable ouvrage *Architektur auf gemeinsamem Boden. Positionen und Modelle zur Bodenfrage* [« L'Architecture sur un sol commun. Positions et modèles relatifs à la question du sol »]. Ceux qui ont suivi les reportages sur l'élection des 60 députés n'auront pas manqué de constater que « la question du logement » constituait un des sujets pressants de la campagne électorale, à savoir : qui peut habiter où dans le pays, et dans quelles conditions ?

D'après le Département des affaires économiques et sociales des Nations Unies, le Luxembourg comptait un peu plus de 688 000 habitants en septembre 2024, il en comptait 433 698 en l'an 2000. Un gain de 250 000 habitants en 24 ans, c'est une hausse démographique plus que remarquable pour un pays d'une superficie de 2 586 kilomètres carrés. Cette hausse trouve sa source dans la croissance économique de ces dernières années : outre diverses institutions de l'Union européenne, plusieurs entreprises globales comme Ebay, PayPal, Skype, le fournisseur de télécommunications par satellite SES et, last but not least, Amazon ont choisi d'établir leur siège principal européen au Luxembourg. Aussi le nombre d'emplois a-t-il presque doublé entre l'an 2000 et l'an 2020. Comme la part des logements sociaux sur l'ensemble des logements disponibles est quasiment négligeable (elle était de trois pour cent en 2020) et que les appartements et maisons sont nettement plus abordables dans les régions frontalières voisines, plus de 42 % des personnes qui travaillent au Luxembourg sont des frontaliers. Florian Hertweck, directeur du programme de maîtrise en architecture à l'Université du Luxembourg, estime dans le livre mentionné plus haut que le pays aurait besoin de 7 000 nouveaux logements par an pour pouvoir répondre de manière adéquate à la « question du logement ».

Sous cet aspect-là, c'est donc une bonne nouvelle quand une ville de 37 000 habitants comme Esch-sur-Alzette, située au sud du pays, développe

## Koordination und Subordination

### Ein Quartier ohne Autos in Esch-sur-Alzette

Bereits 2020 wies Sam Tanson, damals luxemburgische Wohnungsbauministerin und später Spitzenkandidatin der Grünen im Wahlkampf zur Kammerwahl 2023, darauf hin, dass Luxemburg »vor allem bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen« braucht. Tanson hatte das in einem Gespräch mit Christine Muller und Florian Hertweck angemerkt, das in dem bemerkenswerten Buch *Architektur auf gemeinsamem Boden. Positionen und Modelle zur Bodenfrage* publiziert wurde. Wer die Berichterstattung zur Wahl der 60 Mitglieder der Abgeordneten-kammer verfolgte, kam nicht umhin festzustellen, dass »die Wohnungsfrage« eines der drängenden Themen dieses Wahlkampfs war: Wer also kann eigentlich wo im Land und zu welchen Konditionen wohnen?

Laut der Abteilung für wirtschaftliche und soziale Angelegenheiten der Vereinten Nationen lebten in Luxemburg im September 2024 etwas über 688.000 Menschen, im Jahr 2000 waren es 433.698. Ein Bevölkerungszuwachs von mehr als 250.000 Personen im Verlauf von 24 Jahren ist mehr als bemerkenswert für ein Land mit einer Größe von rund 2.586 Quadratkilometern. Ihren Quell findet die Bevölkerungszunahme im Wirtschaftswachstum der letzten Jahre: Neben verschiedenen europäischen Institutionen haben mit Ebay, PayPal und Skype weltweit agierende Unternehmen ihren europäischen Hauptsitz ebenso nach Luxemburg verlegt wie der Satellitenbetreiber SES und der Global Player Amazon. Die Zahl der Arbeitsplätze hat sich so in den Jahren 2000 bis 2020 nahezu verdoppelt. Da sich der Anteil an Sozialwohnungen am zur Verfügung stehenden Wohnraum im unteren einstelligen Prozentbereich bewegt (2020: drei Prozent) und Wohnungen wie Häuser in den benachbarten Grenzregionen merklich günstiger sind, pendeln täglich mehr als 42 Prozent der luxemburgischen Arbeitnehmenden. Florian Hertweck, Leiter des Masterstudiengangs Architektur an der Universität Luxemburg, geht im eingangs genannten Buch davon aus, dass pro Jahr 7.000 neue Wohnungen benötigt würden, um eine angemessene Antwort auf »die Wohnungsfrage« geben zu können.

Insofern ist es eine gute Nachricht, wenn eine Stadt wie Esch-sur-Alzette mit ihren rund



Each house has its own small green space.

Chaque maison a son propre petit espace vert.

Jedem Haus ist ein eigener kleiner Grünbereich zugeordnet.

for construction. Accordingly, the town wisely did not sell its own property to the highest bidder, but rather transferred it to the users for 99 years on the basis of a heritable building right with a view to the construction site between Rue Maria Mitchell and Rue Guillaume Capus. Any profit generated by the site would therefore not fall into private hands but would benefit the town and thus the general public. In line with the Grand Duchy's ownership rate, which was already at 73 per cent in 2015, the new buildings in Esch are also being sold rather than rented – which is quite surprising considering social housing in France, Germany, and Austria.

The question of who can actually live where and how in a wealthy country like Luxembourg has dominated election campaigns and is far from being answered. The car-free neighbourhood in Esch-sur-Alzette is impressive in terms of architecture and, in part, programmatically. But there is a catch.

---

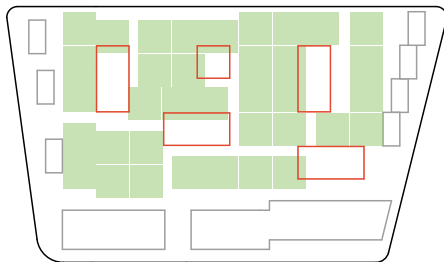
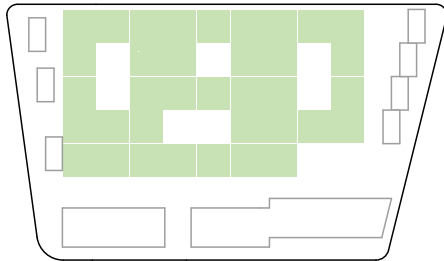
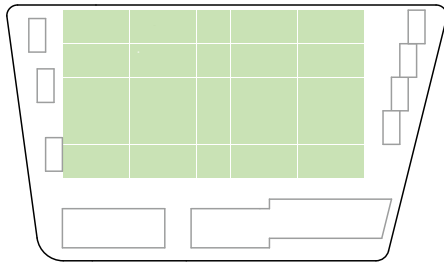
La question de savoir qui peut vivre où dans un pays prospère comme le Luxembourg a dominé les campagnes électorales et n'a toujours pas trouvé de réponse. Le « Quartier sans voiture » à Esch-sur-Alzette convainc sur le plan architectural et aussi en partie sur le plan programmatique. Mais il y a un hic.

---

Die Frage, wer in einem wohlhabenden Land wie Luxemburg eigentlich wie und wo leben kann, beherrschte Wahlkämpfe und ist längst nicht beantwortet. Das Quartier sans voiture in Esch-sur-Alzette überzeugt architektonisch und in Teilen auch programmatisch. Doch die Sache hat einen Haken.

trente-six maisons pour le logement social. Le site sur le « pré des moniales » (Nonnewisen) entre l'autoroute au nord et le ruisseau nommé Dipbach au sud, dont le cours est presque parallèle à celui de l'A4, fait partie des seulement dix pour cent de terrains constructibles dans le secteur public au niveau national. Faisant preuve de la sagesse appropriée, la ville n'a pas vendu ses biens au plus offrant, mais les a concédés à titre de bail emphytéotique de 99 ans, le terrain entre la rue Maria Mitchell et la rue Guillaume Capus à ceux qui l'exploitent. Les rendements que pourrait éventuellement produire l'exploitation du site ne finiraient donc pas un jour en mains privées, mais profiteraient à la ville

37.000 Einwohnern im Süden des Landes 36 Häuser für den sozialen Wohnungsbau entwickelt. Das Areal an den Nonnenwiesen (Nonnewisen) zwischen der Autobahn im Norden und der südlich nahezu parallel zur A4 verlaufenden Dipbech gehört zu den landesweit nur zehn Prozent baureifen Bodens, die in öffentlicher Hand sind. Entsprechend weise hat die Stadt ihr eigenes Hab und Gut nicht meistbietend verkauft, sondern mit Blick auf das Baufeld zwischen Rue Maria Mitchell und Rue Guillaume Capus im Erbbaurecht für 99 Jahre an die Nutzenden übertragen. Etwaige Rendite, die mit dem Areal also erwirtschaftet werden würde, fielereinst nicht in private Hände, sondern käme



Evolution of the distribution of the green spaces.

Evolution de la répartition des espaces verts.

Entwicklung der Grünflächenverteilung.

Christophe Bourguignon and Patrick Siebenaler's architectural firm BSArc designed the new neighbourhood for Esch together with the InCA-Engineers team and various other technical engineers. To this end, the architects divided the site into 45 squares, each with an edge length of 15 metres. Geometric operations – first subtractions, then displacements – initially created squares within this system of organisation, which was then expanded to include connecting streets. In the end, two different types of houses were realised on the squares, the structures of which were rotated on the plot to spatially define the streets and open spaces while also creating an introverted and shared green zone in the interior of the block. In this way, Siebenaler and Bourguignon have created a piece of city within the city that corresponds entirely to a European urban archetype made up of the elements of open space, street, house, and courtyard. The urban design of the new neighbourhood thereby reflects what the architect and art theorist Gottfried Semper, among others, wrote in 1869 with regard to Alexandrian-Roman architecture. According to Semper in his text *On Architectural Styles*, this arranges 'many spatial divisions of various sizes and gradations of rank around a large central space, according to a principle of coordination and subordination, according to which everything holds and supports each other and the individual is needed for the whole, without the latter ceasing to manifest itself both externally and internally as an individual, which has its organs and limbs adapted to it, could at best also exist for itself and at least does not reveal its material need for support'.

What Semper is describing here is still interesting today with regard to the city and how we encounter each other in it. The architect, who worked in Dresden, Vienna, and Zurich, is concerned with how the spaces of the city can be designed by architects and urban planners in such a way that they serve the individual on the one hand and society on the other equally well. Like a string of pearls, spaces with different characteristics could follow one another, allowing us as individuals to withdraw into our private lives and gradually open up to different groups of the community as we please. Or from the perspective of urban society: to gradually distance ourselves from it. Bourguignon Siebenaler Architectes have succeeded in this sequence, skilfully laying out the string of pearls of spaces on the building site. From the city, you reach the neighbourhood squares, which are noticeably more private than urban squares due to the positioning of the surrounding houses, yet are

et donc à la collectivité. Conformément au taux de propriété au Grand-Duché, qui était déjà de 73 % en 2015, à Esch aussi, les nouvelles constructions seront vendues et non mises en location – ce qui est tout à fait surprenant en regard de la construction de logements sociaux en France, en Allemagne ou en Autriche.

C'est le cabinet d'architectes BSArc de Christophe Bourguignon et Patrick Siebenaler, en collaboration avec l'équipe d'InCA (Ingénieurs-Conseils Associés) et divers autres ingénieurs techniques, qui a développé ce nouveau quartier pour Esch. Pour ce faire, les architectes ont divisé le site en 45 carrés de 15 mètres de côté. Des opérations géométriques – d'abord des soustractions, ensuite des décalages – ont permis de créer dans un premier temps des places à l'intérieur de ce système, puis dans un deuxième temps des rues pour les connecter. Sur les carrés ont enfin été réalisés deux types différents de maisons dont le corps de bâtiment interagit spatialement, par une rotation sur le terrain, à la fois avec les rues et les places, donnant en quelque sorte naissance à une zone verte introvertie et commune à l'intérieur du bloc. C'est ainsi que Siebenaler et Bourguignon ont créé à l'intérieur même de la ville un morceau urbain qui correspond en tous points à une image originelle de l'urbanisme européen et se compose des éléments place, rue, maison et cour. Aussi le concept urbanistique du nouveau quartier se fait-il, entre autres, l'écho des réflexions de l'architecte et théoricien de l'art Gottfried Semper au sujet de l'architecture romaine alexandrine. Celle-ci ordonne, écrit Semper en 1869 dans son texte *Ueber Baustyle* [« Des Styles architecturaux »], « de multiples individus spatiaux, des tailles et gradations de rang les plus diverses, autour d'un grand espace central, selon le principe de la coordination et de la subordination qui veut que tous les éléments se tiennent et s'appuient les uns les autres, que chaque élément particulier est nécessaire à l'ensemble, sans que ce dernier cesse de se manifester extérieurement aussi bien qu'intérieurement en tant qu'individu équipé des organes et des membres qui lui conviennent, en tant qu'individu qui pourrait à la rigueur exister pour lui-même, en tout cas sans manifester son besoin d'appui matériel. »

Ce que Semper décrit là reste intéressant en ce qui concerne la ville et la façon dont nous l'appréhendons. Ce qui intéresse cet architecte qui a travaillé à Dresde, à Vienne et à Zurich, c'est l'art et la manière dont les espaces de la ville peuvent être structurés par les architectes et les urbanistes de manière à servir aussi bien l'individu que la société.

der Stadt und damit der Allgemeinheit zugute. Der Eigentumsquote des Großherzogtums entsprechend, die schon 2015 bei 73 Prozent lag, werden auch die Neubauten in Esch verkauft und nicht vermietet – mit Blick auf den sozialen Wohnungsbau in Frankreich, Deutschland oder Österreich durchaus überraschend.

Gemeinsam mit dem Team von InCA (Ingénieurs-Conseils Associés) und verschiedenen anderen technischen Ingenieuren hat das Architekturbüro BSArc von Christophe Bourguignon und Patrick Siebenaler das neue Viertel für Esch entworfen. Dafür unterteilten die Architekten das Areal in 45 Quadrate mit einer Kantenlänge von jeweils 15 Metern. In geometrischen Operationen – zunächst Subtraktionen, dann Verschiebungen – entstanden zunächst Plätze innerhalb dieses Ordnungssystems, das anschließend um verbindende Straßen erweitert wurde. Auf den Quadraten wurden schließlich zwei unterschiedliche Haustypen realisiert, deren Baukörper durch Rotation auf dem Grundstück gleichermaßen die Straßen und Plätze räumlich fassen wie eine introvertierte, gemeinsame Grünzone im Blockinneren entstehen lassen. So haben Siebenaler und Bourguignon ein Stück Stadt in der Stadt geschaffen, das ganz einem europäisch-urbanen Ur-Bild entspricht und sich aus den Elementen Platz, Straße, Haus und Hof zusammensetzt. Damit scheint in der städtebaulichen Anlage des neuen Viertels das auf, was unter anderem der Architekt und Kunsttheoretiker Gottfried Semper 1869 mit Blick auf die alexandrinisch-römische Architektur schrieb. Diese ordne, so Semper in seinem Text *Ueber Baustyle*, »viele Raumesindividuen der verschiedensten Größe und Rangabstufung um einen größten Centralraum herum, nach einem Principe der Koordination und Subordination, wonach sich alles einander hält und stützt, jedes Einzelne zum Ganzen notwendig ist, ohne daß letzteres aufhört, sich sowohl äußerlich wie innerlich als Individuum kundzugeben, das seine ihm angepaßten Organe und Glieder hat, allenfalls auch für sich bestehen könnte, wenigstens seine materielle Stützbedürftigkeit nicht kundgibt«.

Was Semper hier beschreibt, ist mit Blick auf Stadt und darauf, wie wir uns in ihr begegnen, bis heute interessant. So geht es dem in Dresden, Wien und Zürich wirkenden Architekten um die Art und Weise, wie die Räume der Stadt von Architekten und Stadtplanerinnen so gestaltet werden können, dass sie dem Individuum auf der einen Seite und der Gesellschaft auf der anderen gleichermaßen gut dienen. Wie auf einer Perlenkette aufgereiht könnten also Räume unterschiedlicher



Access to the building.

Accès au bâtiment.

Zugang zum Haus.



A spatial buffer zone leads from the neighbourhood square to the houses.

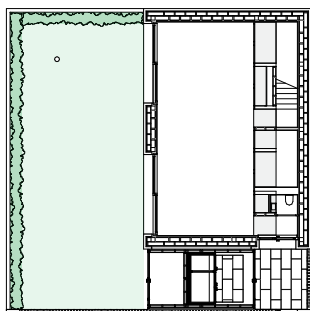
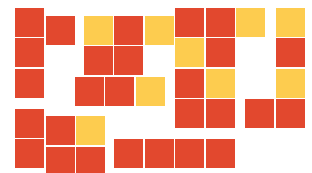
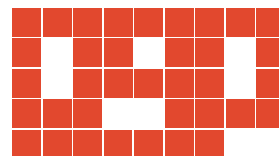
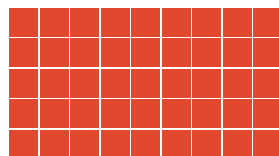
Depuis la place du quartier, on accède aux maisons par une zone tampon spatiale.

Vom Quartiersplatz gelangt man über eine räumliche Pufferzone zu den Häusern.

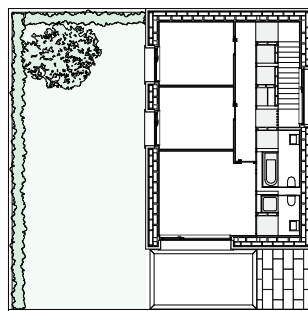
Des espaces de caractère très différents pourraient donc se succéder comme dans une rangée de perles et permettre aux individus que nous sommes de nous retirer dans notre sphère privée et de nous ouvrir peu à peu, au gré de notre volonté, aux différents groupes de communautés. Ou, vu sous l'angle de la société urbaine : de nous en éloigner pas à pas. Bourguignon Siebenaler Architectes réussissent à créer cet alignement, ils disposent avec habileté le collier de perles des espaces sur le terrain : de la ville, on arrive sur les places du nouveau quartier, lesquelles sont sensiblement plus privées que les places de la ville en raison de la position des maisons qui les entourent tout en étant pourtant clairement dédiées à un usage public. Partant de ces places, on traverse une zone-tampon spatiale avant d'arriver dans les maisons qui, toutes, possèdent au rez-de-chaussée des espaces intérieurs semi-privés et communautaires, dans ce cas-ci une combinaison de salon et de cuisine configurable à loisir qu'on peut transformer en une vaste unité. Une nouvelle transition spatiale conduit aux étages supérieurs où se trouvent les pièces individuelles privées. De là-haut, les fenêtres permettent de se raccorder à nouveau à l'espace public : la place. Chaque

Ausprägung aufeinander folgen, die es uns als Individuen ermöglichen, uns privat zurückzuziehen und nach Lust und Laune Stück für Stück den unterschiedlichen Gruppen von Gemeinschaft zu öffnen. Oder von der Warte der städtischen Gesellschaft aus gesehen: uns schrittweise von ihr zu entfernen. Bourguignon Siebenaler Architectes ist diese Abfolge gelungen, geschickt haben sie die Perlenkette der Räume auf dem Baufeld ausgelegt: Von der Stadt aus erreicht man die Quartiersplätze, die durch die Positionierung der sie umgebenden Häuser merklich privater als städtische Plätze und dennoch deutlich einer Öffentlichkeit gewidmet sind. Von ihnen gelangt man über eine räumliche Pufferzone in die Häuser, die alle im Erdgeschoss halbprivate und gemeinschaftliche Innenräume aufweisen, in diesem Falle eine frei konfigurierbare Kombination aus Wohnzimmer und Küche, die zu einer großen Wohnlandschaft verwachsen kann. Eine erneute räumliche Schwelle führt von hier in die Obergeschosse, wo sich die privaten Individualräume befinden. Über die Fenster wiederum findet der Blick von dort oben den Anschluss an den Raum der Öffentlichkeit: den Platz. Dabei kann ein Haus von einer Familie jedweder

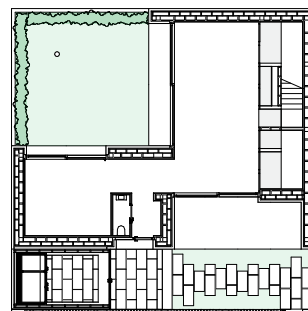
Urban development concept.  
Concept urbanistique.  
Städtebauliches Konzept.



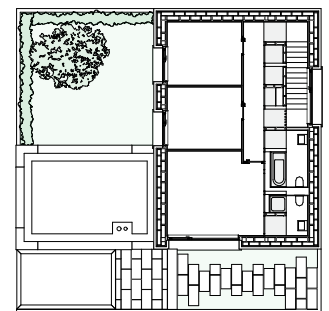
House type 1, ground floor.  
Maison type 01, niveau 0.  
Haustyp 1, Erdgeschoss.



House type 1, upper floor.  
Maison type 01, niveau +1.  
Haustyp 1, Obergeschoss.



House type 2, ground floor.  
Maison type 02, niveau 0.  
Haustyp 2, Erdgeschoss.



House type 2, upper floor.  
Maison type 02, niveau +1.  
Haustyp 2, Obergeschoss.

The ubiquitous car is completely absent here.

Les voitures, habituellement omniprésentes, sont totalement absentes ici.

Die sonst allgegenwärtigen Autos fehlen hier komplett.

clearly dedicated public spaces. From there, a spatial buffer zone leads into the houses, which all have semi-private and communal interior spaces on the ground floor, in this case a freely configurable combination of living room and kitchen that can grow into a large living space. Another spatial threshold leads from here to the upper floors, where the private individual rooms are located. In turn, the view from up here is connected via the windows to the public space: the neighbourhood square. A house can be inhabited by a family of any make-up as well as by other living communities. The gardens between the houses serve as the green lungs of the neighbourhood and as semi-private outdoor spaces.

With this shift towards the semi-private outdoor space inside the block, however, the connection to the public space – the neighbourhood square – falls by the wayside. Alberti's treatise *De re aedificatoria* from the middle of the fifteenth century pointed out that the city is like a large house – and the house is like a city in miniature. So, a neighbourhood square could be read as a room in the city and, in the best-case scenario, be designed just as carefully. Unfortunately, this is not the case here. On the one hand, the neighbourhood square's facilities are rather meagre, with a bare minimum of a boules court, a climbing frame, and a sadly isolated rocking animal, and on the other – and more seriously – their space-forming outer walls lack windows. The houses turn inwards, showing their rear ends, as it were, to the squares and thus to the community. Not only is this atmosphere surprisingly isolated, but it also prevents the kind of social control that is actually desirable for squares like this. Through one of the otherwise generous openings between the house and the square, it was possible to keep an eye on the children playing in front of the door, but also to see what else was happening on the square. Experience has shown that vandalism always happens in places where nobody is looking.

The absence of the otherwise omnipresent cars is a blessing when strolling through the neighbourhood and the fact that we as a society allow ourselves to be restricted almost everywhere else by the increasingly ugly masses of individual traffic seems once again highly questionable. Roads and squares are not accessible by car, with the exception of refuse collectors, the fire brigade, and other emergency services. Posts collapsed into the ground prevent access to the neighbourhood. For exceptional situations such as moving in or out, a corresponding key can be requested from the city.





maison peut aussi bien être habitée par une famille dans n'importe quelle composition que par d'autres formes de vie commune. Les jardins entre les maisons servent pour leur part de poumon vert du quartier et d'espace extérieur semi-privés.

Cette attention accordée à l'espace extérieur semi-privé à l'intérieur du bloc opère toutefois au détriment de la connexion avec l'espace public, la place du quartier. Dans son traité *L'Art d'édifier*, Leon Battista Alberti avait signalé dès le milieu du XVe siècle que la ville était une grande maison – et la maison, une ville en miniature. Si bien qu'une place peut être vue comme une chambre de la ville et, dans le meilleur des cas, être configurée avec le même soin. Ce n'est malheureusement pas le cas ici. D'une part, le mobilier des places (un boulo-drome, une structure pour grimper et un animal à ressort triste et solitaire) est assez minimaliste, pour ne pas dire frugal, et d'autre part – ce qui est plus grave – les murs extérieurs qui composent leur espace sont dépourvus de fenêtres. Ils semblent ainsi tourner le dos à ces places et donc à la collectivité. Cela ne constitue pas seulement un surprenant repli sur soi sur le plan de l'atmosphère, mais cela empêche également le contrôle social qu'on souhaite

Konstellation ebenso bewohnt werden wie von anderen Lebensgemeinschaften. Die Gärten zwischen den Häusern dienen wiederum als grüne Lunge des Quartiers und als halbprivate Außenräume.

Mit dieser Hinwendung zum halbprivaten Außenraum im Blockinneren jedoch bleibt die Anbindung an den öffentlichen Raum, den Quartiersplatz, auf der Strecke. Schon Alberti hatte Mitte des 15. Jahrhunderts in seinem Traktat *De re aedificatoria* darauf hingewiesen, dass die Stadt wie ein großes Haus sei – und das Haus wie eine Stadt im Kleinen. So könnte also ein Platz als ein Zimmer der Stadt gelesen und im besten Fall auch ebenso sorgfältig gestaltet sein. Das ist hier leider nicht der Fall. Zum einen ist die Ausstattung der Plätze mit einem Minimum aus Boulebahn, Klettergerüst und traurig vereinzeltem Schaukeltier recht kärglich, zum anderen – und gravierender – fehlen ihren raumbildenden Außenwänden die Fenster. Die Häuser wenden sich eben nach innen. Und so zeigen sie den Plätzen und damit der Gemeinschaft gleichsam ihr Hinterteil. Das ist nicht nur atmosphärisch überraschend abgeschotet, sondern verhindert auch jene soziale Kontrolle, die man sich für derlei Plätze eigentlich wünscht.



Interior.  
Intérieur.  
Innenraum.

Finally, the interior of the houses is just as well organised as it is positioned in terms of urban planning. The clearly structured floor plan is attractive, with a clear division into 'service' and 'serviced' spaces. While the 'service' rooms include toilets, bathrooms, stairs, and storage rooms along one axis and thus easily compensate for the lack of basement, the 'serviced' rooms can be entirely dedicated to living and open onto the gardens with large windows. The architecture is as carefully planned as it is precisely assembled down to the last detail – large wooden windows on the inside, solid steel and wood constructions for the garden fence and gate on the outside. Even the expansion joints, which masonry needs in order not to crack, are in the same colour as the mortar and are bonded together. While contemporary masonry buildings often feature light grey vertical stripes that chop up the actually uniform façades into many small sections, you will not find design blunders like that here. This makes it all the more strange that there are no lintels above the wall openings. A brick wall actually consists of many individual bricks. These are stacked to form the wall. You need some structural tricks in order to create openings in this wall: arches or lintels. Here, however, the individual stones appear to be stuck to something and bridge the openings in the masonry in an unnatural floating manner. This is particularly evident in the large openings of the loggias. Given the level of care taken in other areas, it would have been nice to see the same meticulousness here.

At first glance, the fact that the houses are clad in brick is understandable. Brickwork ages well, is forgiving when it comes to any slight unevenness in the workmanship, and over time, it acquires an appealing patina that has nothing of the yellowing moss of plastered walls, but instead creates an appropriate ageing identification. It also serves a fire protection purpose, as this brick cladding conceals a contemporary timber construction. It is possible to produce a building skeleton like this relatively inexpensively using local materials with low CO<sub>2</sub> emissions and it can also be prefabricated to a large extent. This means that the buildings can be erected quickly, which significantly reduces noise pollution and dirt levels in the neighbourhood. The insulation within the timber construction is also sustainable and uses natural cellulose.

All of this comes at a price. It costs between 5,000 and 6,000 euros per square metre – the national average is just under 7,000 euros – up to the shell of the interior, resulting in total prices of between 640,000 and 655,000 euros per building.

en réalité pour ce genre de place. Partout ailleurs, les ouvertures ont des dimensions généreuses, aussi une seule ouverture de ce genre entre la maison et la place, permettrait-elle de surveiller non seulement les enfants qui y jouent, mais aussi ce qu'il s'y passe à d'autres moments. L'expérience a montré que le vandalisme se produit toujours là où personne ne regarde.

Lors d'une balade dans le quartier, on constate avec délice que les voitures habituellement si omniprésentes brillent par leur absence et on s'interroge d'autant plus sur la pertinence réelle du fait que la société que nous constituons se laisse limiter presque partout par les boîtes en tôle de plus en plus laides de la circulation individuelle. Les rues et les places sont fermées au trafic motorisé à quatre roues, hors éboueurs, pompiers et autres secours : des bornes rétractables empêchent l'accès des véhicules au quartier. En cas de situation exceptionnelle comme un emménagement ou un déménagement, la clé correspondante peut être demandée auprès de la ville.

L'intérieur des maisons enfin est organisé aussi logiquement que leur distribution sur le plan urbanistique. Le plan de niveau clairement structuré convainc par sa division nette en espaces « de services » et espaces « servis ». Tandis que les espaces « de services » sont disposés le long d'un axe comprenant toilettes, salle de bain, escalier et placards et compensent ainsi sans difficulté l'absence de cave, les espaces « servis » peuvent se mettre entièrement au service de l'habitation et s'ouvrir sur les jardins grâce à de grandes fenêtres. Partout, l'architecture est soigneusement planifiée dans les moindres détails et assemblée avec précision. De grandes fenêtres en bois à l'intérieur, des constructions solides en acier pour la palissade et le portail du jardin à l'extérieur. Même les joints de dilatation dont un mur a besoin pour ne pas se crevasser sont de la même couleur que le mortier et intégrés à l'appareil. Alors qu'on voit souvent sur les bâtiments maçonnés contemporains des rayures verticales gris clair qui segmentent la façade censée être unie, on cherchera ici en vain ce genre de maladresse en matière de design. Il est d'autant plus étrange que les architectes se soient passés de linteaux au-dessus des ouvertures dans les murs. Un mur maçonné est composé de nombreuses pierres disposées par couches. Pour créer des ouvertures dans un tel mur, il faut recourir à des astuces comme les arcs ou les linteaux. Ici, les pierres paraissent cependant collées à quelque chose et surmonter les ouvertures dans la maçonnerie d'une manière flottante et peu naturelle. Cela se voit surtout au niveau des grandes

Durch eine der sonst so großzügigen Öffnungen zwischen Haus und Platz ließen sich nicht nur die vor der Tür spielenden eigenen Kinder gut im Auge halten, sondern auch das, was sonst so auf dem Platz geschieht. Vandalismus passiert erfahrungsgemäß immer dort, wo keiner hinsieht.

Beim Durchstreifen des Quartiers ist das Fehlen der sonst so omnipräsenten Pkw eine Wohltat, und die Tatsache, dass wir uns als Gesellschaft von den immer hässlicher werdenden Blechmassen des Individualverkehrs sonst fast überall einschränken lassen, erscheint einmal mehr höchst fragwürdig. Straßen und Plätze sind mit Ausnahme von Müllabfuhr, Feuerwehr und anderen Rettungskräften nicht mit dem Auto befahrbar: Im Boden versenkbare Pfosten verhindern die Zufahrt zum Quartier. Für Ausnahmesituationen wie Ein- oder Auszüge kann bei der Stadt ein entsprechender Schlüssel beantragt werden.

Die Häuser schließlich sind im Inneren ebenso sinnfällig organisiert wie städtebaulich positioniert. Der klar strukturierte Grundriss überzeugt mit einer deutlichen Teilung in »dienende« und »bediente« Räume. Während die »dienenden« Räume entlang einer Achse WCs, Bäder, Treppe und Abstellräume aufnehmen und so ohne Weiteres das Fehlen eines Kellers kompensieren, können die »bedienten« Räume sich ganz in den Dienst des Wohnens stellen und mit großen Fenstern zu den Gärten hin geöffnet werden. Bis ins Detail ist die Architektur dabei ebenso so sorgsam geplant wie präzise gefügt. Große Holzfenster innen, solide Stahl-Holz-Konstruktionen für Gartenzaun und -tor außen. Selbst die Dehnungsfugen, die ein Mauerwerk benötigt, um nicht zu reißen, sind in der Farbe des Mörtels und im Verband ausgeführt. Wo man sonst an zeitgenössischen gemauerten Gebäuden häufig hellgraue vertikale Streifen sieht, die die eigentlich einheitlichen Fassaden in viele kleine Abschnitte zerhacken, sucht man derlei gestalterische Fehlgriffe hier vergebens. Umso merkwürdiger mutet dafür an, dass auf Stürze über den Wandöffnungen verzichtet wurde. Eine gemauerte Wand besteht eigentlich aus vielen einzelnen Steinen. Diese werden geschichtet und bilden die Mauer. Um nun Öffnungen in dieser Mauer herzustellen, braucht man konstruktive Kniffe: Bögen oder Stürze. Hier aber scheinen die einzelnen Steine an irgend etwas zu kleben und die Öffnungen im Mauerwerk unnatürlich schwebend zu überbrücken. Besonders an den großen Öffnungen der Loggien wird das deutlich. Mit Blick auf die sonstige Sorgfalt hätte man sich hier eine ebensolche Akribie gewünscht.



Bird's eye view of the neighbourhood.

Vue d'oiseau du quartier.

Das Quartier aus der Vogelperspektive gesehen.

In return, buyers receive a shell that they have to fill themselves. They still have to purchase wall and floor structures, kitchen fittings, bathrooms, tiles, washbasins, etc. Anyone with the right skills could then install these themselves and save on construction costs.

While the granting of heritable building rights, the urban planning, and the architectural design of the building envelopes are so clever, this is also the real drawback of the project. Those who would theoretically be entitled to social housing in Luxembourg, and thus to the housing here, are currently unable to obtain loans in practice in order to be able to afford the housing at all. This means that in September 2024, a good year after completion, 34 of the 36 houses are empty, while people all over the country are searching for accommodation.

Originally written in German.

ouvertures des loggias. Vu le soin qui se manifeste partout ailleurs, on aurait souhaité là aussi la même acribie.

Car le parement de briques des maisons apparaît en lui-même comme une stratégie évidente. Ce type de maçonnerie vieillit bien, tolère les petites irrégularités dans la finition et se couvre avec le temps de cette sympathique patine qui, loin de ressembler au jaunissement des murs crépis, produit un sentiment d'identification approprié au passage du temps. Il sert également à la protection contre les incendies, car sous le parement en briques se cache une construction contemporaine en bois. Un squelette de ce genre est relativement peu onéreux à fabriquer à partir de matériaux locaux et en fixant du CO<sub>2</sub> et il peut en outre être préfabriqué dans une large mesure. C'est ainsi que les maisons ont pu être édifiées rapidement, ce qui a nettement réduit la perturbation du voisinage par le bruit et la saleté. L'isolation à l'intérieur de la construction en bois, faite de cellulose naturelle, est, elle aussi, durable.

Tout cela a son prix. Les travaux coûtent 5 000 à 6 000 euros par mètre carré – la moyenne nationale habituelle est de près de 7 000 euros – jusqu'à l'achèvement du gros-œuvre à l'intérieur, ce qui donne au final des prix totaux de 640 000 à 655 000 euros par maison. Les acheteurs et acheteuses obtiennent pour cette somme une enveloppe qu'ils doivent remplir eux-mêmes. Il faut donc payer en outre les revêtements des murs et des sols, les équipements de cuisine, les baignoires, la robinetterie, les lavabos et autres choses du genre. Les gens adroits peuvent ensuite installer tout cela eux-mêmes et économiser sur les frais de construction.

Alors que la mise à disposition sous forme de bail emphytéotique, l'emplacement urbanistique et la réalisation des enveloppes de bâtiments témoignent d'une grande intelligence, cette nécessité d'équiper soi-même la maison constitue le véritable talon d'Achille du projet. Ceux qui auraient en théorie droit à un logement social au Luxembourg et donc à l'une de ces maisons à Esch-sur-Alzette ne peuvent en pratique pas obtenir de crédits actuellement pour financer cette habitation. Et c'est ainsi qu'en septembre 2024, un an après leur achèvement, 34 des 36 maisons restent vides alors que dans le pays entier, des gens sont à la recherche de logements.

**Rédigé à l'origine en allemand.**

Denn dass die Häuser mit Backstein bekleidet sind, ist zunächst ein nachvollziehbarer Schachzug. Das Mauerwerk altert gut, verzeiht leichte Unebenheiten in der Verarbeitung und setzt mit der Zeit jene sympathische Patina an, die nichts von der glibbigen Vermoosung verputzter Wände hat, sondern angemessene alternde Identifikation herstellt. Auch dem Brandschutz dient das, denn unter diesem Kleid aus Ziegel verbirgt sich eine zeitgemäße Konstruktion aus Holz. Ein solches Gebäudeskelett lässt sich aus lokalem Material relativ kostengünstig und CO<sub>2</sub>-bindend herstellen sowie zudem in hohem Maße vorfertigen. So konnten die Häuser schnell errichtet werden, was die Belästigung der Nachbarschaft durch Geräusche und Dreck deutlich reduziert hat. Auch die Dämmung innerhalb der Holzkonstruktion ist mit natürlicher Zellulose nachhaltig.

All das hat seinen Preis. 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter kostet das – der landesübliche Durchschnitt liegt bei knapp 7.000 Euro – bis zum Rohbauzustand im Inneren, was zu Gesamtpreisen zwischen 640.000 und 655.000 Euro pro Haus führt. Dafür erhalten die Kaufenden eine Hülle, die sie selbst füllen müssen. Wand- und Bodenaufbauten, Kücheneinrichtungen, Bäder, Fliesen, Waschbecken und dergleichen mehr müssen also noch dazugekauft werden. Ihre Anbringung könnten fingerfertige Menschen dann wiederum in Eigenarbeit selbst übernehmen und damit Baukosten sparen.

Wo die Vergabe im Erbbaurecht, die städtebauliche Setzung und die architektonische Ausführung der Gebäudehüllen so klug sind, ist das der eigentliche Pferdefuß des Projekts. Wer in der Theorie in Luxemburg Anspruch auf sozialen Wohnraum und damit die hiesigen Häuser hätte, bekommt in der Praxis derzeit keine Kredite, um sich die Finanzierung des Wohnraums überhaupt leisten zu können. Und so stehen im September 2024 und damit gut ein Jahr nach der Fertigstellung 34 der 36 Häuser leer, während im ganzen Land Menschen auf Wohnungssuche sind.

**Originalsprache Deutsch.**