

4.	GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE [ART. 3.4. RGD]	1
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung [Art. 3.4. a) RGD]	1
4.1.1	Grundbesitz der öffentlichen Hand	1
4.1.2	Landwirte und Winzer	4
4.1.3	Grundbesitz von privaten Bauträgern und Privatunternehmen	4
4.2	Zusammenfassung	5

4. GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE [ART. 3.4. RGD]

Gesetzliche Grundlage: Art. 3.4. – Situation du foncier

a)	<i>les principaux propriétaires des fonds sis à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations.</i>	Die Haupteigentümer der innerhalb und unmittelbar angrenzend an die Ortschaften gelegenen Grundstücke.
----	--	--

Graphische Grundlage

PLANSATZ	INHALT	BESCHREIBUNG
2050_ep_IV	Grundbesitzverhältnisse	Innerörtliche und an den bebaubaren Bereich angrenzende Verteilung des Grundbesitzes in der Gemeinde Walferdange.

Sämtliche Flächen bzw. Grundbesitzverhältnisse, die entsprechend RGD im Rahmen der Neuaufstellung des PAG's zu dokumentieren sind, wurden im Grundbesitzplan dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flächen folgender Grundbesitzer (auf Basis „Relevé parcellaire“ / ACT 2022):

- Staat
- Gemeinde
- Syndikate und Vereine
- Kirche
- Öffentliche Einrichtungen
- öffentliche und private Bauträger
- Private Unternehmen
- Naturschutzorganisationen

Städtebaulich interessant sind dabei vor allem die Flächen, die innerhalb des bebaubaren Bereichs (bzw. des Bauperimeters) sowie unmittelbar daran angrenzend liegen.

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung [Art. 3.4. a) RGD]

4.1.1 Grundbesitz der öffentlichen Hand

Die Flächen, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, sind im Grundbesitzplan dargestellt. Es sind die Flächen interessant, die innerhalb des aktuellen Bauperimeters zu finden sind bzw. daran angrenzen.

a) Staat

Staatliche Flächen sind innerhalb des Gemeindegebietes hauptsächlich außerhalb des Bauperimeters zu finden.

- Im Südosten von Walferdange, an der Grenze zur Nachbargemeinde Ville de Luxembourg, befinden sich zahlreiche Parzellen im staatlichen Besitz. Diese sind Teil des Natura2000-Gebietes Grunewald.
- Weitere kleinere Wald- und Wiesenflächen finden sich westlich von Bereldange an der Grenze zur Gemeinde Kopstal.
- In Helmsange sind Flächen im Naturschutzgebiet „Sonneberg“ (nationales Naturschutzgebiet) im staatlichen Besitz.

Innerhalb des Bauperimeters befinden sich folgende Flächen im staatlichen Eigentum:

- Das bandförmige, in nord-südlicher Richtung verlaufende Gelände, auf dem sich die Bahngleise und Bahninfrastruktur (Bahnhof, Lagerhallen etc.) konzentrieren.
- Die Polizeistation in der „Route de Luxembourg“.
- Die Unterführung „Schnecke“.
- Das Gelände der Ausgrabungsstätte der Römervilla in Helmsange.
- Das Sportzentrum und Sportstadion („Stade Prince Henri“) an der „Route de Diekirch“.
- Das Schlossareal, auf dem das Ministerium für Bildung, Kinder und Jugend eine Reihe seiner Dienststellen und Ressourcenverwaltung untergebracht hat.
- Das Geophysikalische Institut (CEGS).
- Die Staatsbank und Staatssparkasse (BCEE).
- Ein Randstreifen an der „Rue de la Forêt“ in Bereldange befindet sich Besitz des „European Development (Luxemburg)“.
- Die Fläche von der „Administration des Ponts et Chaussées“ in der „Rue de l’Eglise“ angrenzend zur Gemeinde Ville de Luxembourg.

b) Öffentliche Einrichtungen („établissements publics“)

Bei den „établissements publics“ handelt es sich um dezentralisierte öffentliche Dienstleister mit einer gewissen verwaltungstechnischen und finanziellen Eigenständigkeit. Diese Dienstleister sind juristische Personen des öffentlichen Rechts (per Rechtsvorschrift), die mit einem bestimmten Dienst an der Öffentlichkeit beauftragt sind.

Obwohl die „établissements publics“ durch die Dezentralisierung der Dienste vom Staat und den Kommunen getrennt sind, werden sie dennoch in ihrer Funktion von diesen kontrolliert und geleitet. Zu den „établissements publics“ gehören z. B. die CREOS Luxemburg S.A. oder die CFL.

- Die CREOS Luxemburg S.A. besitzt 4 Parzellen an der Gemeindegrenze zu Steinsel im Norden von Helmsange (Parkplätze des Umspannwerkes) sowie eine Parzelle im Süden der Gemeinde.

c) Öffentliche Bauträger

Im Sinne des Wohnungsbaugesetzes werden (neben dem Staat bzw. Gemeinden oder Gemeindefonds) folgende Institutionen als öffentliche Bauträger anerkannt:

- „Le Fonds pour le Développement du Logement et de l’Habitat“ (FDL)
- „La Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ (SNHBM)

Dabei sind der „Fonds pour le Développement du Logement et de l’Habitat“ sowie die „Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)“ ebenfalls den „établissements publics“ zuzuordnen.

Zusätzlich sind weitere parastaatliche Institutionen zumindest teilweise im Bereich des Städte- und Wohnungsbaus tätig, wie z.B. der „Fonds Belval“, der „Fonds d’urbanisation et d’aménagement du plateau de Kirchberg“ oder der „Fonds de rénovation de la Vieille Ville“.

- Derzeit befindet sich eine Parzelle östlich „Iwert dem Géierpad“ außerhalb des Perimeters im Besitz des „Fonds du Logement“. In Helmsange liegen einige Parzellen innerhalb des Perimeters in deren Besitz. Darunter fällt auch der Bereich der Siedlung „Princesse Amélie“, deren Parzellen per Erbpacht an die Bewohner der Reihenhaussiedlung vergeben werden.
- Die SNHBM besitzt keine Fläche in der Gemeinde Walferdange.

d) Gemeinden

Die Gemeinde Walferdange besitzt mehrere Flächen inner- und außerhalb der Ortslagen. Die Flächen außerhalb der Ortslagen bestehen vorwiegend aus Waldgebieten. Vereinzelt befinden sich auch Felder im Besitz der Gemeinde.

Primär bezieht sich der kommunale Grundbesitz innerhalb der Ortschaften auf die öffentlichen Gebäude mit den dazugehörigen Grundstücken (u.a. Gemeindeverwaltung, Schulen, Centre Culturel, Biergercenter etc.). Die Kirche von Walferdange befindet sich auch im Besitz der Gemeinde Walferdange. Ein Teil des Friedhofs liegt ebenfalls im Gemeindebesitz.

Ein Großteil der Freiflächen und Sportplätze entlang der Alzette liegen im kommunalen Besitz. Auf ihnen befinden sich Tennisplätze, Football-Felder, der Alzette-Park etc.

Die Stadt Luxemburg besitzt mehrere Grundstücke auf dem Gemeindegebiet von Walferdange. Die größte Fläche ist die im Süden zwischen der „Route de Luxembourg“ und der Alzette gelegene Fläche der Kläranlage und der direkt daran anschließende Park&Ride Parkplatz sowie angrenzende Grünflächen. Außerdem liegen im Südwesten an der Gemeindegrenze sowie Süden vereinzelt Parzellen im Besitz der Stadt Luxemburg.

Außerdem besitzt die Gemeinde Steinsel an der nördlichen Gemeindegrenze eine kleine Fläche im Gebiet der Gemeinde Walferdange, die ein Teil der Alzette-Aue ist.

e) Syndikate und Vereine

Die verschiedenen Syndikate, denen die Gemeinde Walferdange angehört, halten ebenfalls Flächen in ihrem Eigentum:

- ▶ Das „Syndicat de communes – Construction entretien fonctionnement piscine couverte Pidal“ besitzt die Fläche des Hallenbades im Norden von Helmsange. Ein Großteil der Fläche ist unbebaut, der andere Teil beherbergt das Schwimmbad sowie die Außenflächen (Liegewiese etc.).
- ▶ Im Besitz des Wassersyndikates „Synicat des Eaux du Barrage d’Esch-sur-Sûre“ liegt eine Fläche am „Brideler Berg“, die den Trinkwasserspeicher der Gemeinde beherbergt.
- ▶ Das „Syndicat des Chemins Ruraux“ besitzt einige als Wege genutzte Flächen, vor allem im Stadtteil Bereldange.

Daneben sind viele Vereine in der Gemeinde aktiv, die als Genossenschaft oder „A.s.b.l.“ auch teilweise Flächen (ihre Infrastrukturen) im Eigentum halten.

- ▶ Eine Fläche im Süden von Walferdange liegt im Besitz der „Jean Heinisch A.s.b.l.“.
- ▶ In Helmsange sind an der „Rue de la Gare“ / „Route de Diekirch“ zwei Parzellen der „Fondation du Tricentenaire A.s.b.l.“ gelegen.
- ▶ Die „Fondation Maison de la Porte Ouverte, Luxembourg“ besitzt eine Parzelle in Helmsange an der „Rue Charles Rausch“.

f) Kirche und Kirchengemeinde

Die „Archêveché de Luxembourg“, das Pfarrwerk „Sacre Cœur Luxembourg“, der Kierchefong und die „Presbytère“ von Walferdange besitzen zahlreiche Parzellen innerhalb des Bauperimeters.

- ▶ „Archêveché de Luxembourg“: innerhalb des Bauperimeters befinden sich drei Parzellen an der Ecke „Rue de Bridel“ und „Rue Renert“ im Besitz der „Archêveché de Luxembourg“. Die Flächen sind aktuell unbebaut bzw. nicht genutzt.
- ▶ An der Ecke „Route de Diekirch“ und „Rue Charles Rausch“ besitzt das Pfarrwerk „Sacre Cœur Luxembourg“ zwei bebaute Parzellen.

- Der „Kierchefong“ ist im Besitz des Pfarrzentrums in der „Rue de l’Eglise“ sowie eines bebauten Grundstückes in der „Rue Josy Welter“.
- Das „Presbytère“ von Walferdange besitzt einen Teil des Friedhofs, die Fläche um die Kirche sowie eine Parzelle an der „Rue Josy Welter“, auf der Parkplätze sind.

g) Naturschutzvereine und -stiftungen

- „natur&ëmwelt“ als Naturschutzorganisation hat zwei Flächen außerhalb des Bauperimeters in ihrem Besitz. Diese Flächen finden sich im Süden beim Jansshaff.

4.1.2 Landwirte und Winzer

Aus Datenschutzgründen liegen keine Informationen zum Grundstückseigentum von Privatpersonen vor. Eine kartographische Darstellung des Grundbesitzes von Landwirten ist aus diesem Grund nicht möglich. Aufgrund der Nutzungen ist davon auszugehen, dass sich die an den Perimeter angrenzenden Felder im Besitz der Landwirte befinden und zumindest von diesen zur Nutzung gepachtet werden.

Weinbau wird in der Gemeinde Walferdange nicht betrieben. Grundbesitz von Winzer*innen kann somit ausgeschlossen werden.

4.1.3 Grundbesitz von privaten Bauträgern und Privatunternehmen

a) Private Bauträger

Private Bauträger wandeln ihre angekauften Flächen nicht für den Eigengebrauch in Bauland um, sondern die entwickelten Flächen und/oder Gebäude werden an Dritte weitervermietet oder verkauft, um so durch den Verkauf einen betrieblichen Gewinn zu erzielen.

Gerade diejenigen Baugebiete, die in der Aufsiedlung sind (z. B. PAP „Neidurf“ südlich der „Rue Jean Mercatoris“ oder PAP „Olen“ in der „Route de Luxembourg“ bzw. „Rue de Steinsel“), gehören privaten Bauträgern. Aber auch Flächen, die bereits Bauland sind bzw. zukünftig zu Bauland umgewandelt werden sollen bzw. spekulativ in Richtung Baulandentwicklung gekauft wurden, sind in der Gemeinde in der Hand von privaten Bauträgern (z. B. Flächen am Siedlungsrand an der „Rue de la Forêt“ in Bereldange). Innerhalb des Bestandes finden sich auch zahlreiche Flächen von privaten Bauträgern.

b) Privatunternehmen

Zu den privaten Unternehmen zählen die Unternehmen des sekundären und tertiären Wirtschaftssektors. Die Flächen der Privatunternehmen sind in allen drei Stadtteilen der Gemeinde Walferdange zu finden. Beispielsweise liegen das Einkaufszentrum in Helmsange im Besitz eines privaten Unternehmers sowie die „Garage M. Losch“ in Bereldange.

4.2 Zusammenfassung

Bei der Analyse der Besitzverhältnisse in der Gemeinde Walferdange zeigt sich, dass die Mehrzahl der Flächen innerhalb des Bauperimeters in Privatbesitz ist.

Der Stadtteil Bereldange ist überwiegend mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut. Aufgrund dessen befinden sich viele Parzellen in Privatbesitz.

Im Westen von Bereldange befinden sich vorwiegend Wohngebäude im Privatbesitz und im Besitz privater Bauunternehmen. Im Bereich der Kläranlage und der „Route de Luxembourg“ sind ein Großteil der Flächen im Besitz der Gemeinde oder privater Bauträger. Neben der Gemeinde Walferdange besitzt auch die Stadt Luxemburg Flächen in Bereldange (Kläranlage), die vorwiegend öffentlich genutzt werden. Im Ortsteil Walferdange befinden sich einige größere Flächen im staatlichen Besitz (beispielsweise der Bahnhof mit Eisenbahnstrecke und das Schloss Walferdange). Die Gemeinde besitzt auch einige Flächen in dem Ortsteil, beispielsweise die Fläche der „Mairie“, der Kirche und des Friedhofs. Vor allem entlang der Alzette liegen einige Flächen im Gemeindebesitz (Radwege).

In Helmsange befinden sich überwiegend Wohngebäude. In dem Ortsteil sind die Flächen der „Cité Princesse Amélie“ im Besitz des FDL. Die SNHBM besitzt keine Flächen im Gemeindegebiet. Die Gemeinde besitzt ebenfalls Flächen in dem Ortsteil (Alzetteau mit Freizeiteinrichtungen).

Die verbleibenden Freiflächen sowie die Gebiete angrenzend zum Perimeter stehen in unterschiedlichen Besitzverhältnissen von Staat, Kommune, Syndikaten, Naturschutzorganisationen sowie untergeordnet Privatpersonen bzw. -unternehmen. In der Gemeinde sind viele Flächen, die im Besitz von Promoteuren liegen in Aufsiedlung.

- › Die Gemeinde Walferdange ist überwiegend städtisch geprägt. Außerhalb des Perimeters befinden sich noch einige Parzellen, die höchstwahrscheinlich im Besitz aktiver Landwirte sind oder von diesen zur Nutzung gepachtet werden.
- › Der Staat besitzt einige Flächen in der Gemeinde, die aber hauptsächlich außerhalb des bebaubaren Bereichs liegen. Die im Perimeter liegenden Flächen werden zum überwiegenden Teil bereits genutzt (Ortslagen (Stadion, Eisenbahnstrecke, Schloss).
- › Im Besitz der Gemeinde befinden sich mehrere Flächen inner- und außerhalb der. Innerhalb des bebaubaren Bereichs werden die Flächen bereits genutzt (z.B. Mairie, Sport- und Freiflächen, Schulen, Kläranlage – Stadt Luxemburg). Außerhalb des bebaubaren Bereichs werden die Flächen land- und forstwirtschaftlich genutzt.
- › Die Syndikate, Vereine und Naturschutzorganisationen spielen bezüglich des Grundbesitzes eine untergeordnete Rolle, da die Flächen entweder überwiegend außerhalb des bebaubaren Innenbereichs liegen, bereits bebaut oder Wegeflächen sind.
- › Die Flächen öffentlicher Einrichtungen sind bereits genutzt.
- › Öffentliche Bauträger (FDL) besitzen einige Flächen in der Gemeinde Walferdange. Besonders im Ortsteil Helmsange liegen zahlreiche Parzellen im Besitz des FDL und sind teilweise bereits bebaut („Cité Princesse Amélie“), teilweise unbebaut und teilweise liegen die Flächen außerhalb des Perimeters. Die SNHBM besitzt keine Flächen in der Gemeinde Walferdange.
- › Private Bauträger und private Unternehmen spielen bezüglich des Grundbesitzes sowie des Flächenentwicklungspotential eine große Rolle. Sowohl innerhalb als auch angrenzend an den Bauperimeter befinden sich zahlreiche bebaute und unbebaute Flächen im Besitz privater Bauträger und Unternehmen.
- › In der Gemeinde Walferdange besitzen kirchliche Institutionen eine geringe Anzahl an Flächen innerhalb des Bauperimeters. Diese werden Großteil bereits genutzt.

Bei der Analyse ist zu beachten, dass sowohl bebaute als auch unbebaute, genutzte wie ungenutzte Flächen zusammengefasst in die vorliegende Betrachtung mit einfließen. Daher können aus diesem Ansatz noch keine Rückschlüsse, welches Potenzial für die künftige bauliche Entwicklung der Gemeinde vorhanden ist, gezogen werden.