

Politikwissenschaftliche Serie 1/1982

---

Eine Sonderpublikation des  
Instituts für Höhere Studien

Helga FASSBINDER - STADTERNEUERUNG IN  
ROTTERDAM

Wolfgang FÖRSTER - STADTERNEUERUNG IN  
WIEN

April 1982

INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN, ABTEILUNG POLITIKWISSENSCHAFT  
Richtergasse 4/10, 1070 Wien



## EDITORIAL

Anliegen dieser Serie ist es, einen informativen Einblick in die Ausbildungs- und Forschungstätigkeit der Abteilung Politikwissenschaft zu bieten. Wir wollen regelmäßig Arbeiten von Assistenten, Scholaren, aber auch Gastprofessoren vorstellen, wobei wir nicht bloß unsere fertigen Arbeiten "präsentieren", sondern diese bereits im Stadium ihrer Entstehung einer breiteren Diskussion zugänglich machen wollen. Die behandelten Forschungsthemen spiegeln die Tätigkeit der beiden Schwerpunkte der Abteilung, nämlich Agrar- und Regionalpolitik sowie Bürokratie- und Verwaltungsforschung wieder.

Als erstes Heft dieser Serie legen wir nunmehr einen Seminarbericht Prof. Helga Fassbinders (TU Eindhoven) vor. Prof. Fassbinder hat im April 1981 am Institut für Höhere Studien eine Vorlesungsreihe über die Stadterneuerung in Rotterdam gehalten. Diese Lehrveranstaltung ist sowohl bei Wissenschaftlern wie auch Praktikern auf sehr großes Interesse gestoßen, so daß wir die Arbeit Prof. Fassbinders über die Probleme der Stadterneuerung in Rotterdam einer größeren Öffentlichkeit zugänglich machen wollen. Wir glauben damit einem großen Informationsbedürfnis zu entsprechen und sehen eine wichtige Funktion der Abteilung Politikwissenschaft am IHS unter anderem darin, der politikwissenschaftlichen Diskussion in Österreich praktische wie auch internationale Impulse zu vermitteln.

Der Arbeit Prof. Fassbinders wurde eine Kurzarbeit eines Scholaren der Abteilung Politikwissenschaft über die Stadterneuerung in Wien angefügt. Diese Arbeit Wolfgang Försters soll als Indiz dafür gesehen werden, daß die Abteilung in Hinkunft sich verstärkt der Verwaltungs- und Organisationsprobleme der Stadterneuerung in Wien annehmen möchte.

Thomas Achatz

Günter Scheer

Hans Glatz

Hannes Wimmer

Eva Kreisky



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Helga FASSBINDER

STADTERNEUERUNGS- UND PLANUNGSDEMOKRATISIERUNG.  
ZUR KONZEPTIONELLEN ENTWICKLUNG DER STADTER-  
NEUERUNGSVERFAHREN IN DEN NIEDERLANDEN.

1. Zum Begriff Stadterneuerung	1
2. Stadterneuerung als "Bauen fürs Quartier"	5
3. Zum Zusammenhang von politischer Kultur und Demokratisierung der Planung in den Niederlanden	15
4. Bewohnerorganisation und Professionalität - fachliche Beratung und Unterstützung der Bewohner als neues Berufsfeld	27
Fußnoten	41
<u>Anlagen:</u>	
Stadterneuerung als kommunale Strategie	42
Schritte der Demokratisierung und Dezentralisierung des Planungs- und Entscheidungsprozesses bei der Stadterneuerung	53
Organisationsformen und Entscheidungsorgane der Bevölkerung unterhalb des Gemeinderates in Rotterdam	54
Zusammenfassung der Projektgruppen	55
Befugnisse der Projektgruppen	56
Struktur des Amtes für Stadtentwicklung	57
Projektorganisation der Stadterneuerung in Rotterdam	58
10 Jahre Bürgerinitiative, 10 Jahre Kampf	60
Interview	70
Original-Texte einiger wichtiger Verordnungen, Ver- träge und Verlautbarungen in der Rotterdamer Stadterneuerung	81

Wolfgang FÖRSTER

VON DER STADTERWEITERUNG ZUR STADTERNEUERUNG -  
DETERMINANTEN DER WOHNRAUMBESCHAFFUNG AM BEI-  
SPIEL WIENS SEIT 1945:

1. Stadterweiterung	128
2. Von der Stadterweiterung zur Stadterneuerung	131
3. Gesetzliche Instrumente der Stadterneuerung	133
4. Stadterneuerungsprojekte	135

Stadterneuerungs- und Planungsdemo-  
kritisierung. Zur konzeptionellen Ent-  
wicklung der Stadterneuerungsver-  
fahren in den Niederlanden

helga fassbinder



# 1. Zum Begriff Stadterneuerung

Städte waren von eh und je einem fortwährenden Prozeß von Veränderung und Anpassung unterworfen. In diesem Sinne ist Stadterneuerung so alt wie die Stadt selbst. Jedoch erst in den 60er Jahren hat sich die Stadterneuerung in Europa zu einem deutlich umrissenen Politikbereich entwickelt. Seither haben die Vorstellungen, die mit Stadterneuerung verbunden werden, einige deutliche Wandlungen durchgemacht. Während noch in den 60er Jahren Kahlschlag und Neubau das Bild beherrschten und die Stadterneuerung mit den Begriffen Sanierung, Rekonstruktion und Rehabilitation näher spezifiziert wurde, bestimmte in den 70er Jahren stets mehr die Modernisierung das Geschehen. Auch wurde trotz der unterschiedlichen Erscheinungsformen immer deutlicher, daß, was noch in den 60er Jahren als eine zeitlich begrenzte Aufgabenstellung der Baupolitik betrachtet wurde, sich zu einem kontinuierlichen Feld planmäßiger Eingriffe in die bestehenden gebauten Strukturen entwickelte.

Heute wissen wir, daß uns das Thema Stadterneuerung nicht mehr verlassen wird: Die stets schnellere Technologieentwicklung einerseits und die vielfältigen gesellschaftlichen Entwicklungen andererseits verändern auch den Raumbedarf und die Anforderungen an die Ausstattungsqualität von Bauten und die Funktionsbestimmung von Baustrukturen in wachsender Geschwindigkeit. In der Erneuerung bzw. Anpassung baulich-räumlicher Strukturen, wie sie im Rahmen der Stadterneuerung stattfinden, spiegeln sich diese grundlegenden Prozesse, vermittelt über öffentliche Maßnahmen, wider. Stadterneuerung als umfassenden

Begriff will ich daher als den Prozeß der funktionellen und technologischen Anpassung von baulich-räumlichen Strukturen an die Erfordernisse der gesellschaftlichen Entwicklung definieren. Darunter sind sowohl Erfordernisse im wirtschaftlichen und öffentlichen Bereich verstanden wie Raumbedarf und Standort von Industrie, Handel, Verwaltung und öffentlichen Einrichtungen samt den damit zusammenhängenden Ver- und Entsorgungsstrukturen, als auch die Erfordernisse der Reproduktionsstrukturen der Bevölkerung wie Wohnen, kollektive Versorgungseinrichtungen, Erholungsbereich etc. Da hierbei nicht allein funktionelle und technologische Gesichtspunkte eine Rolle spielen, sondern ebenso wirtschaftliche politische und kulturelle, zudem Verschleiß, technischer Fortschritt und Veränderung der Funktionszusammenhänge in den verschiedenen Bereichen sehr unterschiedlich verlaufen und in gewissem Maße abhängig sind von den Konjunkturen der gesamtwirtschaftlichen Bewegungen (wobei ja der gesamte Bereich von baulicher Planung selbst zum Instrumentarium wirtschaftlicher Steuerung gehört), kann die Stadterneuerung sehr unterschiedliche Formen annehmen:

Von der bescheidenen Modernisierung, d.h. technischen Erneuerung der Bausubstanz und Anpassung an das heutige Ausstattungsniveau bis zur großangelegten Umstrukturierung und Intensivierung der Bodennutzung durch Abriß und Neuplanung.

Gleichzeitig spielen sich diese Prozesse im Spannungsfeld wirtschaftlicher und gesellschaftspolitischer Auseinandersetzungen ab und sind daher niemals rein bautechnisch oder funktional bestimmt: Sie haben stets ihre gesellschaftspolitischen Implikationen und interessensspezifischen Orientierungen, von der auch keine noch so "objektive" Sachargumentation frei sein kann. Nicht zuletzt die vielen Bürgeraktionen machen deutlich, daß es sich bei der Stadterneuerung um einen gesellschaftlichen Prozeß handelt, bei dem jede Entscheidung immanent politischen Charakter trägt.

Mit dieser Begriffsbestimmung soll Stadterneuerung nun freilich nicht als neuer Politikbereich introduziert werden. Es geht mir vielmehr darum, deutlich zu machen, daß kommunale Planung, betrachtet als politischer Prozeß, im Bereich der Stadterneuerung durch deren spezifische Bedingungen und Aufgabenstellung neue Formen annehmen muß - Formen, die eine weitere Stufe der Demokratisierung von Planungsprozessen darstellen.

Während man noch in den 60er Jahren geglaubt hatte, die Neubauproduktion relativ problemlos auf Rekonstruktion umstellen zu können, so zeigte die Praxis, daß es sich bei der Stadterneuerung um eine Bauaufgabe handelt, die sich in fast allen Punkten vom Neubau auf der grünen Wiese unterscheidet, die ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten und Schwierigkeiten besitzt und gänzlich neue Anforderungen an Technologie und Verfahren stellt. Denn die Stadterneuerung kennt die soziale und gesellschaftspolitische Dimension des Baugeschehens nicht nur als Eingangsgröße und Resultat der Planung, sondern als einen Faktor, der auch den gesamten Prozeß eigendynamisch mitbestimmt: Die Bewohner und Benutzer sind nicht nur Objekte der Planung. Ihre Mitwirkung bei Planung und Durchführung ist eine der wesentlichen Erfordernisse für die Realisierung der Stadterneuerung.

Dieser Prozeß der Demokratisierung der Planungsverfahren ist in den Niederlanden im Vergleich zu anderen europäischen Ländern relativ weit fortgeschritten. Hier haben sich in den vergangenen 10 Jahren in der Tat überall dort, wo die Stadterneuerung "funktioniert", diverse Bewohnergruppen ungeachtet ihrer unterlegenen gesellschaftlichen Position und vielfach gegen den harten Widerstand der Verwaltung zu einem vollwertigen Partizipanten emanzipiert, nicht selten auch zu einem Gegenspieler, der seine eigenen Zielsetzungen einbringt und imstande ist, deren Berücksichtigung zu erzwingen.

In einem so strukturierten Stadterneuerungsprozeß kommen dann notwendigerweise neben den Problemen der Wohnungsversorgung (seit langem Gegenstand der Konkretisierung von Sozialpolitik durch Bauaktivitäten) ebenso auch andere Bereiche der Sozialpolitik zur Sprache wie Ausbildung, Gesundheitsversorgung, Freizeit und Sport etc., die *i n t e g r a l* im Stadterneuerungsprozeß behandelt werden müssen, ausgehend von der Totalität der Lebenserfahrungen der vorhandenen und zukünftigen Bewohner. Eine solche *i n t e g r a l e P l a n u n g* aller durch den Stadterneuerungsprozeß berührten Aspekte, sowohl der baulichen, technischen und funktionalen, als auch der sozialen, politischen und ökonomischen, verlangt dann auch die Einbeziehung der jeweiligen Verwaltungsbereiche, d.h. die Schaffung neuer ressortübergreifender und problembezogener Organisationsformen der Verwaltung, die nicht nur zu den gegenwärtigen Strukturen in Widerspruch stehen, sondern auch vielfach an die Grenzen von Qualifikation und Selbstverständnis der Fachleute stoßen.

## 2. "Bauen fürs Quartier" - das vorherrschende Konzept der Stadterneuerung in den Niederlanden

Die Erneuerung der innerstädtischen Wohngebiete des 19. und frühen 20. Jahrhunderts hat in den niederländischen Großstädten und in den meisten Mittelstädten die gleiche Entstehungsgeschichte wie in den Städten anderer europäischer Ballungsgebiete: Ebenso wenig wie dort ist der Auslöser das Baualter schlechthin, sondern sind Veränderung im Investitionsverhalten und Umwidmung von Gebäuden und Bodennutzung die entscheidenden Faktoren. Die 2. Hälfte der 60er Jahre brachte auch den niederländischen Städten Cityerweiterungen, großdimensionierte Verkehrsplanungen, Kahlschlag und Neubaupläne für Büro- und Geschäftshäuser und Wohnungen hohen Standards einerseits und Verfall bestehender Bausubstanz andererseits.

Eindhoven etwa, mit 240.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Landes, verfolgte in dieser Zeit das Ziel, eine der Metropolen Europas zu werden, wofür ausgedehnte Verkehrsdurchbrüche angelegt und ganze Stadtviertel abgeräumt wurden, um einer intensiveren Nutzung Platz zu machen. Gebiete, die zum Teil heute noch in Form von innerstädtischem Brachland auf den nächsten Boom warten. Utrecht riß einen Teil seines mittelalterlichen Stadtkerns ab und legte darauf die größte Bahnhof-Einkaufszentrumskombination Europas an.

Glücklicherweise führte gerade das letztere zu einer Art nationalem Schock. Konservative wie Progressive erregten sich in gleicher Weise über diese profitorientierte modernistische Barbarei, unterstützt von der landesweiten Presse, so daß hier-

durch relativ frühzeitig (im Vergleich mit anderen europäischen Ländern) die öffentliche Meinung eine gewisse Sensibilität zu entwickeln begann gegenüber den allerorten entstehenden Widerständen der Bewohner gegen Kahlschlagsanierungspläne. Denn mittlerweile waren auch die alten Wohnquartiere in den großen Städten, in Amsterdam, Rotterdam, den Haag und Utrecht in Aktion getreten, die alten Arbeiterquartiere, in denen die Sozialdemokraten (in Amsterdam auch die Kommunisten) den größten Teil ihrer Stammwähler haben. Es kam zu Protestversammlungen, Sternmärschen auf die Rathäuser, und der Errichtung von "Aktionszentren" in den Quartieren. Die Ebene von reinem Protest und Abwehrkämpfen gegen die ungewünschten Planungen wurde dabei bald überwunden. Die landesweite Koordination der Aktionen in den alten Wohnquartieren der großen Städte führte bald auch dazu, daß konkrete Forderungen an verschiedenen Stellen mit nahezu gleichem Inhalt aufkamen, die sich dann in die selbe Richtung konkretisierten und schließlich selbstbewußt von den Initiativgruppen in landesweiten Treffen aufeinander abgestimmt wurden. Die gemeinsame Formel, die sich in dieser Periode herauskristallisierte, war "Bauen fürs Quartier", Stadterneuerung für die in den Quartieren ansässige Bevölkerung.

"Bauen fürs Quartier" ist mittlerweile zum zentralen Konzept der niederländischen Stadterneuerung geworden und setzt sich dezidiert ab von stadtplanerischen Zielvorstellungen, die nicht nur die Baustruktur, sondern damit auch die Bevölkerungsstruktur "verbessern" wollen. Die Entstehungsgeschichte dieses Konzeptes läßt sich am weitesten zurückverfolgen in der Amsterdamer Dapperbuurt, einem besonders aktiven Volksquartier des 19. Jahrhunderts, das ebenso wie der Oude Westen in Rotterdam zu Beginn der 70er Jahre im Kampf gegen die Kahlschlagsanierung zur Orientierung für viele Bewohnerorganisationen in Stadterneuerungsgebieten in ganz Holland geworden war. Der Slogan "De Dapperbuurt voor dapperbuurters", mit dem die Dapperbuurt gegen das Gemeindegliedekonzept einer "ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur", das mit Hilfe baulicher Maßnahmen

verwirklicht werden sollte, zu Felde zog, stand wahrscheinlich Pate für die Verallgemeinerung zu der zündenden Losung "Bauen fürs Quartier". "Bauen fürs Quartier" wurde dann nicht nur in kürzester Zeit von den Bewohnerorganisationen übernommen, die darin ihre eigenen Vorstellungen auf einen gemeinsamen Nenner gebracht sahen, sondern fand in der Folge auch positive Resonanz bei vielen progressiven Architekten und Stadtplanern innerhalb und außerhalb der Ämter.

"Bauen fürs Quartier" konzentriert sich um die Forderung: Modernisierung bzw. Ersatzneubau für die Quartiersbewohner selbst, was implizierte: Anpassung des Wohnungsschlüssels an den vorhandenen Bedarf und bauliche Verfahrensweisen, die die Rückkehr der Bewohner in ihre alten Quartiere und Wohnungen, oder wenigstens - wenn dies nicht möglich sein sollte - in andere Wohnungen im Quartier beinhaltet. Dies brachte in den 70er Jahren fast unüberbrückbare Konflikte mit den Stadtplanern mit sich, die ihre umfassenden baulichen, ökonomischen und sozialen Strukturverbesserungen gerade auch über ein vergrößertes Angebot an Großwohnungen für Familien mit Kindern erreichen wollten. Zunächst tauchten daher verschiedentlich auch Forderungen nach flexiblen Wohnungsgrundrissen auf, um zu einer Kompromißformel zu gelangen, wobei deutlich assistierende Architekten ihre Hand im Spiel hatten. Später verschoben sich die Forderungen mehr auf bestimmte Programmpunkte im gesamten Planungsverfahren, wodurch die Vorstellungen der Bewohner vermittelt über die Entscheidungsbefugnis in bestimmten Fragen viel direkter und der jeweiligen Situation adäquater zum Zuge kommen konnten. So etwa wurde in Rotterdam die Einführung von Einschreibelisten für Bewohner, die eine neue oder modernisierte Wohnung im Gebiet wünschten, durchgesetzt, die dann als Grundlage der Festlegung des Wohnungsschlüssels durch die ebenfalls mehrheitlich von Bewohnervertretern besetzten Projektgruppen dienten.

Hinsichtlich der Mitsprache wurden von Anfang an sehr weitgehende und genaue Forderungen vorgelegt:

- Die Bewohner müssen die Möglichkeit haben, fertig gezeichnete Pläne ablehnen zu können,
- sie müssen Mitsprache, oft "Mitwirkungsmöglichkeiten" bei Plan- und Entwurfsarbeiten haben,
- sie müssen über die Wohnungszuweisung entscheiden oder wesentlich mitbestimmen können,
- sie müssen Einfluß auf die Wahl des Architekten und des Bauunternehmers haben, ebenso
- Einsicht in die Kostenkalkulation und
- Mitsprache bei der Ausarbeitung der Mietverträge.

Auch wurde die Form der Mitsprache oft spezifiziert mit Forderungen wie "mehrheitliche Entscheidungsbefugnis" oder "Vetorecht", beides Punkte heftigen Tauziehens und in den meisten Gemeinden keineswegs zur völligen Zufriedenheit der Bewohner gelöst.

Auch innerhalb der progressiven Parteien, insbesondere der sozialdemokratischen Partij van de Arbeid (PvdA) fand die Losung "Bauen fürs Quartier" viel Anklang. Die PvdA war 1973 in die Regierungsverantwortung gekommen, nachdem das vorangegangene konservative Kabinett gestürzt war über seine Politik der Angleichung der Altbaumieten ("Mietharmonisierung"), die erhebliche Mietsteigerungen vorgesehen hätte und im ganzen Land mit großen Protestaktionen der Mieter beantwortet worden ist. Die PvdA, die in dieser Situation ihren Wahlsieg in erheblichem Maße den Bewohnern der alten Quartiere verdankte, war somit ein fruchtbarer Boden für die Ideen einer bewohnerbezogenen Stadterneuerung. Gleichzeitig hatten die Kahlschlags- und Verdrängungserneuerungen ein solch gehäuftes Maß an Schwierigkeiten und (in den Medien dargestelltem) Elend der Betroffenen hervorgebracht, daß auch die öffentliche Meinung auf die Seite der Bewohner rückte. Den Argumenten der Planer - ausgeglichene Bevölkerungsstruktur - langfristig ausgewogene Auslastung der Infrastruktureinrichtungen - gesundes Sozialumfeld - wurde in sich häufenden Tagun-

gen, Ansprachen, Artikeln und Forschungsberichten die Kehrseite entgegen gehalten: die Bedeutung der emotionalen Verwurzelung im sozialen Netz des Quartiers und in den vertrauten baulichen Formen gerade für Angehörige der unteren sozialen Klassen. Ausgiebig wurden die Untersuchungen von Gans und anderen diskutiert und Marc Fried's berühmter Aufsatz über die "Trauer um das verlorene Zuhause" wurde gleichsam zum Leitthema einer Generation von sozial engagierten Stadtsoziologen und Sozialgeographen. In einigen Fällen konnten diese Thesen mit empirischen Studien über die negativen Folgen erzwungenen Umzugs auch für niederländische Stadterneuerungsgebiete nachgewiesen werden. Eine zunächst geheimgehaltene Studie der Gemeinde Amsterdam zeigte bei den umgesetzten Bewohnern eines innerstädtischen Neubauquartiers eine hohe Unzufriedenheit, Verschuldung und Unfähigkeit, mit der neuen Situation zu Rande zu kommen.<sup>1)</sup> Die "buurtgebondenheit" wurde damit nicht nur als sozialer, sondern auch als ökonomischer Faktor herausgestellt, dem eine weitsichtige und integrale Stadterneuerungsstrategie Rechnung tragen müsse.<sup>2)</sup>

Der Siegeszug des Konzeptes "Bauen fürs Quartier" wurde dann erheblich erleichtert durch den entschiedenen Schwenk zur Modernisierung, den das Kabinett Den Uyl und sein Stadterneuerungsprotagonist, Staatssekretär Jan Schaefer nach Regierungsantritt 1973 vornahmen. Nachdem in der Regierungskoalition sich die Ausgestaltung eines dafür geeigneten Stadterneuerungsgesetzes als äußerst schwieriger und dornenreicher Weg erwies, steuerte Schaefer den Modernisierungskurs durch eine Flut von recht pragmatischen Verordnungen und Subventionsregelungen, die viel Spielraum dafür ließen, auf lokale Umstände einzugehen.<sup>3)</sup> Gleichzeitig war durch die öffentliche Kritik an den sozialen Folgen der Verdrängungssanierung das Klima für einen starken personellen Ausbau im Bereich Stadterneuerung geschaffen, der sich sowohl auf Planer als auch auf Sozialwissenschaftler und Gemeinwesenarbeiter erstreckte.

Insbesondere die Zusammenarbeit zwischen dem Wohnungsbauministerium und dem Ministerium für Kultur, Rekreation und soziale Arbeit (CRM), das auch für den Bereich staatlicher Unterstützung der Gemeinwesenarbeit und Bildungsarbeit verantwortlich ist, machte es möglich, den Ideen des gesellschaftspolitischen Aufbruchs der 60er und beginnenden 70er Jahre in der Stadterneuerungspraxis unter dem neuen Kabinett eine konkrete Form zu geben. Engagierte Gemeinwesenarbeiter und progressive Architekten und Planer fanden in der Modernisierung ihr gemeinsames neues Tätigkeitsfeld in unmittelbarer Zusammenarbeit mit den Bewohnern. Dies ist der Hintergrund, auf dem in den großen Gemeinden 73-75 mit Projektgruppen experimentiert wurde. Es ist die Zeit, in der die PvdA in Rotterdam mit ihrem neuen Kandidaten Jan van der Ploeg als Senator für Stadterneuerung, der die Forderungen der Bewohner der alten Quartiere auf seine Fahnen geschrieben hatte, einen überwältigenden Wahlsieg errang.<sup>4)</sup>

Um das Konzept "Bauen fürs Quartier" in seiner Bedeutung als politisches Programm zu verstehen, wäre es nun notwendig zum einen zu untersuchen, was der konkrete Inhalt dieser doch recht allgemeinen Forderung nun im einzelnen ist, d.h. wie sie in einer konkreten Stadterneuerungssituation ausgestaltet wird oder werden kann, zum anderen die Argumentationen seiner Kritiker näher unter die Lupe zu nehmen. Da ersteres im Anhang ausführlich anhand der Stadterneuerung von Rotterdam nachzulesen ist, beschränke ich mich hier auf einige Bemerkungen zum letzteren:

Eines der Hauptargumente gegen "Bauen fürs Quartier" ist ein ökonomisches, das zynisch anmuten mag, jedoch wissenschaftlich in eine wohlwollend menschenfreundliche Konzeption eingebaut ist: Man geht von der "Sickerthese" aus, die bekanntlich mit dem Modell arbeitet, daß der Wohnungsbestand ständig mit qualitativ guten Wohnungen ergänzt werden muß, um die schlechtesten Teile dem Wohnungsmarkt entziehen zu können. Die Bewoh-

ner werden in diesem Modell als in stetigem "Durchsickern" nach dem jeweils besseren Teilmarkt begriffen vorgestellt. Folgerichtig müssen demnach die schlechten Altbauquartiere mit guter (und teurer) Bausubstanz ersetzt werden, (statt nur eben instandgesetzt) mit der Konsequenz, daß sie bezogen werden von höheren Einkommensgruppen, die ihrerseits Platz in weniger guten Wohnungen freimachen, um so eine Umzugskette in Gang zu setzen, an deren Ende dann die derzeitigen sozial schwachen Bewohner der alten Quartiere ebenfalls eine neue und bessere Wohnung erhalten - freilich nicht in ihrem alten Quartier. Das bestechende an diesem Modell ist, daß quasi als Nebeneffekt bei der Erneuerung der alten innerstädtischen Quartiere eine Nutzungsveränderung eintritt, die dem potentiellen Bodenwert dieser Gebiete entsprechen kann. Die über ökonomische Mechanismen laufende Verdrängung der alten Bewohner mit allen eventuellen negativen Beieffekten für diese stellt sich daher sowohl unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsversorgung als auch der Stadtplanung als positiv dar und hat nicht zuletzt dadurch zu einem engen Bündnis von Wohnungswirtschaftern und Stadtplanern geführt. Beiden ist damit scheinbar die Möglichkeit geöffnet, marktkonforme Ziele zu verfolgen und dabei gleichzeitig ein allgemeines sozialpolitisches Engagement beizubehalten, d.h. sich aus der moralisch schier aussichtslosen Lage zu befreien, in die sie durch eine übergeordnete liberalistische Wohnungs- und Städtebaupolitik geraten sind. Nur so dürfte erklärlich sein, warum trotz zahlreicher widersprechender empirischer Untersuchungsergebnisse über Umzugsketten, Wohnungsteilmärkte und wohnungspolitische Sanierungsfolgen bei den unteren Einkommensgruppen die Sickertheorie - oder besser die Sickerideologie - stets noch in ganz Westeuropa ebenso wie in den Vereinigten Staaten die Basis der vorherrschenden Wohnungs- und sanierungspolitischen Konzepte ist.<sup>5)</sup>

Ein weiterer Punkt im Für und Wider um "Bauen fürs Quartier" betrifft die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und die

Entwicklung von Konzepten, die eine gleichmäßige Auslastung bzw. Anpassung an den jeweiligen Bedarf möglich machen. Diese Frage ist jahrelang von den Gegnern des Konzeptes zum Anlaß genommen worden, die Verwirklichung eines "ausgewogenen" Wohnungsschlüssels im Rahmen der Erneuerung zu verlangen, um so über das Wohnungsangebot eine Bevölkerungsstruktur anzusteuern, die eine kontinuierliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen gewährleisten sollte. Interessanterweise haben sich die Vertreter des "Bauen fürs Quartier" auch in der Fachdiskussion auf diese Logik garnicht erst eingelassen. Ein Gegenkonzept im Hinblick auf Infrastruktureinrichtungen gibt es nicht - es wird implicit davon ausgegangen, daß diese sich dem Bedarf der vorhandenen Bewohner anpassen müssen.

Andere Probleme für den möglichst vollständigen Verbleib der Bewohner liegen in oft übergroßen Bebauungsdichten, schlechten Besonnungsverhältnissen, fehlendem Grün und Parkplätzen. Auch sind inzwischen vielfach selbst bei einfachster Modernisierung die sich daraus unter den heutigen Finanzierungsbedingungen ergebenden Mieterhöhungen von den derzeitigen Bewohnern nicht tragbar. Probleme, mit denen sich die Verfechter des "Bauen fürs Quartier" in jedem konkreten Fall auseinandersetzen müssen und für die keine einheitlichen Antworten vorliegen. Auf pragmatische Weise werden an verschiedenen Stellen Lösungen entwickelt, angepaßt an die jeweilige Situation und ihre Entwicklung. Diese Vorgehensweise ist eng gekoppelt an das Planungsprinzip der quartiersbezogenen Projektgruppe, in der die Bewohner einen entscheidenden Einfluß ausüben, und an eine prozeßbezogene Vorgehensweise, die auf die Entwicklung von Endzustandsplanungen verzichtet. In diesem Sinne ist "bouwen voor de buurt" mehr als eine Zielvorstellung - es beinhaltet gleichzeitig ein bestimmtes Planungsverfahren.

Die programatische Vorgehensweise bei der Realisierung des

"Bauen fürs Quartier" hat jedoch auch zur Folge, daß auf der Ebene der Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik eine Art Schizophrenie entstanden ist. Einerseits ist in den Niederlanden - ebensowenig wie in anderen westeuropäischen Ländern - weder auf Regierungsebene noch in den Kommunalverwaltungen das Konzept der Liberalisierung der Wohnungsversorgung und die Filtering-Theorie verlassen worden. Andererseits aber wird "Bauen fürs Quartier" insbesondere von den sozialdemokratisch regierten Kommunen als allgemein anerkanntes Stadterneuerungsprinzip gepflegt. Hier wird eine Fähigkeit sichtbar, die die niederländische Sozialdemokratie (als Kehrseite ihrer Theorielosigkeit) stets ausgezeichnet hat, nämlich auch entgegen aller übergeordneten Konzepte pragmatisch auf Konflikte reagieren zu können und sie punktuell programmatisch zu beantworten.

Vor diesem Hintergrund betrachtet, waren die Bewohnerorganisationen in der großen Linie durchschlagend erfolgreich: Es dürfte kaum eine Stadtverwaltung geben, die heute noch wagen würde, offen das Prinzip "Bauen fürs Quartier" in Frage zu stellen. Was zunächst nur von einigen sozial motivierten Architekten mit viel Enthusiasmus unterstützt wurde, hat sich mittlerweile geradezu zur offiziellen Planerideologie gemauert. Doch im rasanten Tempo eines Jahrzehnts scheint Bauen fürs Quartier das Schicksal aller großen sozialen Ideen erlitten zu haben: Zuerst unter Qualen als Antwort auf die Not der Umstände geboren, dann zur zündenden Kampfparole geworden, schließlich durchgesetzt, etabliert, mit stets mehr Lorbeer umkränzt, droht sie verblässend im Olymp der Geschichte zu verschwinden. ...

Das klingt skeptisch, doch bezieht sich die Skepsis nicht auf handelnde Individuen, auf die Beamten in den Stadtverwaltungen, auf Architekten, auf die Aktivisten in den Quartieren selbst. Der Mechanismus des Siegeszuges von "Bauen fürs Quartier" war zu einem nicht unerheblichen Teil ein ökonomischer

(nämlich das Ende der Expansion der 60er Jahre) und droht nun umzuschlagen in einen ebenso ökonomischen Mechanismus der Aushöhlung und Entleerung: Der Springpunkt des Konzeptes war stets die Frage der Mietpreise. Die derzeitige Haushaltslage, die reale Kürzungen im Gesamtbereich von Wohnungsbau und Raumordnung ebenso wie bei den Sozialleistungen mit sich brachte, droht den Sieg der Quartiersbewohner auszuhölen. Angesichts leerer Kassen können subventionsvergebende Stellen leichter als in früheren Jahren Forderungen von Quartiersbewohnern mit dem Hinweis auf den nationalen Sachzwang des Gürtel-enger-schnallens abbiegen.

Aber bevor wir uns der derzeit schwierigen Situation der SV in den NL zuwenden, die sicherlich die Gefahr einschließt, daß basisdemokratische Konzepte wie "Bauen fürs Quartier" zu einer Farce werden, wollen wir uns mit der Frage beschäftigen: Wie war es überhaupt möglich, daß eine solche Bewegung entstand, wie konnte sie ein so weitgehendes Maß an Demokratisierung, an Mitbestimmung erreichen, (das in den Berichten über Rotterdam ausführlich dargestellt wird), wobei dahinter implicit die Frage steht: Warum in Dreiteufelsnamen hat sich so etwas nicht in Deutschland, nicht in Österreich, nicht einmal im Lande der fortschrittlichsten Wohnungspolitik, in Schweden entwickelt und durchgesetzt? Sollte Holland, dem Heinrich Heine bescheinigte, daß dort alles 50 Jahre später stattfindet (weshalb er bei drohendem Weltuntergang dorthin emigrieren wollte) nun vielleicht doch ohne viel Aufhebens alle anderen europäischen Länder demokratisch überholt haben?

Um einer befriedigenden Antwort auf diese Fragen auf die Spur zu kommen, möchte ich zurückgreifen auf die Entstehungsgeschichte der niederländischen Demokratie, die, wie ich meine, einen Schlüssel darstellt für eine Reihe von heutigen Erscheinungsformen. Formen politischer Kultur, die für "Nichtholländer" mit ihren sich doch in manchen Punkten unterscheidenden politischen Traditionen Anlaß zu einer Reihe von notorischen Mißverständnissen geben müssen.

### 3. Politische Kultur und Demokratisierung der Planung in den Niederlanden

Die niederländische Demokratie unterscheidet sich von den meisten anderen Demokratien dadurch, daß ihre Wurzeln bis ins 16. Jahrhundert reichen und dort verknüpft sind mit einem religiös unterlegenen Befreiungskampf der holländischen Kaufleute und Bauern von der katholischen spanischen Feudalherrschaft. Dieser Befreiungskampf dauerte 10 Jahre und endete erfolgreich mit der Errichtung einer Republik.<sup>6)</sup>

Der große Akt nationaler Befreiung führte jedoch nicht zu der Inthronisation eines eigenen Landesvaters. Das bereits hoch entwickelte Handelbürgertum der Städte war selbstbewußt genug, einigermaßen tastend mit einem halben Blick zurück in die Antike, selbst nach der Macht zu greifen.

Dies entsprach der ökonomischen und politischen Situation des Landes zu dieser Zeit durchaus: Aufgrund der geringen Bedeutung des Grundeigentums (der Boden spielte als Quelle des Reichtums aufgrund seiner Beschaffenheit eine nur geringe Rolle) war es den städtischen Handelsherren relativ frühzeitig gelungen, den Adel zu überrunden.

Als ökonomisch herrschende Klasse bildete sich eine patri- zische Kaufmannschicht heraus, eine Bürgeraristokratie, die durch ihren Reichtum, ihre Weltgewandtheit und ihre kulturelle Überlegenheit zur tragenden Klasse werden konnte. Sie verband mit den "kleinen Leuten", dem städtischen und dem Landproletariat im Kampf gegen die Spanier eine gemeinsame Ideologie, die keine politische war, sondern eine religiöse:

die Abwehr des Katholizismus, der nicht nur als Ideologie, sondern auch als direkte Ausbeutungsform fungiert hatte.

Der aufmüpfige Geist des Protestantismus in seinen verschiedenen Formen: Wiedertäuferum, Calvinismus, Remonstrantentum etc. war die politisch tragfähige Kraft für die Befreiung von der Feudalherrschaft, war auch gleichzeitig ideologisch tragfähig für den Geist einer neuen Republik. Einer Republik die nicht nationalstaatlicher Ideen bedurfte zu ihrer politischen Gestaltwerdung.

Ich hebe dies ausführlich hervor, weil diese Republik 200 Jahre unverändert dauerte und in der Folge dann niemals grundlegend umgewälzt wurde, sondern ihre Veränderungen entweder von außen aufgezwungen erhielt - Veränderungen die ihr daher auch wesentlich äußerlich blieben - oder als Anpassung und Modifikation ihres Grundmusters durchmachte. Dieses Grundmuster aber ist das einer oligarchisch bestimmten Demokratie. Tragend blieben bis in die 60er Jahre unseres Jahrhunderts die Religion, die religiösen Organisationen, ein starkes kulturelles Identitätsgefühl (das deutlich mit dem Urerlebnis der nationalen Befreiung zusammenzuhängen scheint) und ein unerschütterlicher Glaube an die Demokratie als politische Form.<sup>7)</sup> Doch war (und ist in gewisser Weise stets noch) die Vorstellung von Demokratie geprägt durch die Form ihrer Herausbildung: Keine im Klassenkampf abgezwungene Massendemokratie sozialdemokratischer Spielart, sondern eine Demokratie, in der die politischen Eliten (die Bourgeoisie) das politische Geschäft betrieben und dazu mandatiert wurden durch ihre Anhänger - eine "gelenkte" Demokratie, wie der zur Beschreibung dieses Tatbestandes in der niederländischen Demokratietheorie gebräuchliche Begriff lautet.

Hier wird eine weitere Besonderheit der Niederlande wichtig: Die korporatistische Gliederung der Gesellschaft, die bis in

die 60er Jahre ungebrochen vorherrschte und auch jetzt noch - wie von niederländischen Politologen sogar behauptet, zunehmend wieder - ein wesentlicher Einflußfaktor im politischen Leben ist.<sup>8)</sup>

Halten wir fest:

Aufgrund des frühen Zeitpunktes der Etablierung einer bürgerlichen Republik war es der ökonomisch herrschenden bürgerlichen Aristokratie möglich, unter republikanischen Vorzeichen ein relativ ungestörtes oligarchisches Herrschaftssystem zu etablieren.

Die ideologische Basis dieser Herrschaft war ein freiheitlich gesonnener Protestantismus/Calvinismus, der sich explizit gegen den Katholizismus richtete. Katholiken wurden folgerichtig von allen Standesämtern ausgeschlossen. Erst mit der napoleonischen Besetzung fand eine gewisse Liberalisierung statt, genauer eine Tolerierung anderer Religionsgemeinschaften, ohne daß es zu einer nennenswerten Säkularisierung gekommen wäre. Zwar hielt die Aufklärung in den oberen Schichten ihren Einzug, es entstand die politische Gruppierung der Liberalen, jedoch blieb diese Gruppe ohne große Breitenwirkung.

Diese zurückhaltende Form der gesellschaftlichen Öffnung führte dazu, daß die Katholiken ihren Emanzipationskampf begleiteten mit einem gleichzeitig starken inneren Zusammenschluß, dem sich der katholische Volksteil quer zu allen klassenmäßigen Unterschieden zuordnete: Die Katholiken nützten ihre gesellschaftlichen Handlungsfreiheiten nicht allein in ihrer politischen Vertretung im Parlament, sondern auch in der Errichtung von katholischen Schulen, Bildungsvereinen, Gewerkschaften, Wohnungsbauvereinen etc. Anders als in anderen Ländern Europas begannen im ausgehenden 19. Jahrhundert jedoch auch die Protestanten - in Abwehr gegen anti-religiöse Zeittendenzen bei den Liberalen und gegen den aufkommenden Sozialismus, aber auch in Reaktion auf den sich zusammenschließenden Katholizismus - alle Möglichkeiten poli-

tischer Vertretung und Durchsetzung ihrer weltanschaulichen Position zur inneren Stabilisierung des protestantischen Bevölkerungsteils zu ergreifen und bildeten eine im großen und ganzen vergleichbar geschlossene gesellschaftliche Gruppierung heraus.

Hier liegen die Wurzeln der korporatistischen Gliederung der niederländischen Gesellschaft ab 1880, die bis in die 60er Jahre unseres Jahrhunderts ungebrochen bestimmend war.<sup>9)</sup>

Neben den beiden religiösen "Säulen" bildeten die Liberalen eine allerdings weit weniger geschlossene eigene Gruppierung, die am Proporzsystem teilhat. Die Sozialisten hingegen entwickelten sich erst sehr spät zu einer gewissen politischen Kraft, was seine Ursache in der geringen Industrialisierung des Landes hatte, die erst nach dem 2. Weltkrieg forciert vorangetrieben wurde und den Niederlanden den Anschluß an die westlichen Industrienationen verschaffte. Sie wurden, vermittelt über die sozialdemokratische Partei in den 20er Jahren, zögernd in das korporatistische "Säulensystem" einbezogen, aber erst nach dem 2. Weltkrieg als 4. Säule fest integriert.<sup>10)</sup>

Die Einbettung der Sozialisten bzw. Sozialdemokraten und anderer linker Parteien in das korporatistische Integrationsystem ist ein wichtiger Unterschied zu den umringenden europäischen Ländern. Zu dem anderen großen Beispiel einer korporatistischen Gesellschaftsgliederung in Europa, nämlich Österreich, besteht ein entscheidender Unterschied: In Österreich ist die korporatistische Zweiteilung der Gesellschaft Ergebnis antisemitischer und christlicher Ideologie gegen die Sozialisten, der in einem Patt endete, da es den Sozialisten nicht gelang, die hierdurch gefestigte weltanschauliche Blockade zu durchstoßen, um die religiösen Bauern und die Kleinbürger zu erreichen. In Holland hingegen haben sich Klassenkämpfe niemals in nennenswertem Ausmaß entwickelt. Das hat

seine Ursache einmal darin, daß die Industrialisierung sehr spät einsetzte, und das Land lange Zeit hindurch weitgehend agrarisch bestimmt war, zum anderen in der starken religiösen Bindung der Arbeiter, die die Sozialisten erst nach dem 2. Weltkrieg allmählich auflösen konnten. Entscheidender aber ist der Umstand, daß der nationale Reichtum in erster Linie aus der kolonialen Ausbeutung gezogen wurde, und nicht aus der eines eigenen Industrieproletariats (wie etwa in Deutschland), weshalb sich, damit zusammenhängend, die Industrialisierung im wesentlichen auch erst nach dem Verlust der wichtigen Kolonien, d.h. nach dem 2. Weltkrieg in großem Umfang entwickelte. Daher wurden die Klassengegensätze nicht zu der bestimmenden Grundlage der politischen Verhältnisse.<sup>11)</sup>

Dies ist ein wesentlicher Punkt für das Verständnis heutiger Vorgänge in den Niederlanden: Wir haben es hier mit einer Gesellschaft zu tun, die niemals die Erfahrung unüberbrückbarer politischer Zerrissenheit gemacht hat, in der die herrschende Klasse niemals die Erfahrung grundsätzlicher innerer Bedrohung ihres Herrschaftssystems gemacht hat, in der bisher alle entscheidenden Konflikte geregelt werden konnten, "ge-managed", um einen adäquateren Ausdruck zu gebrauchen, denn die Techniken des gesellschaftlichen Managements sind hier in besonderem Maße entwickelt worden.

Der niederländische Korporatismus ist daher tatsächlicher Ausdruck einer klassenmäßig nicht polarisierten Gesellschaft, einer Gesellschaft, in der politische Antagonismen gerade durch das System der "Versäulung" latent gehalten werden konnten.<sup>12)</sup>

Hier liegt denn auch einer der wesentlichen Schlüssel zur Erklärung, warum in den Niederlanden bei so vielen Fragen ein so erstaunliches Maß an Partizipation zugestanden wird. Konflikte sozialer Gruppen sind weit weniger als in Deutschland beladen mit der ganzen Vorgeschichte eines unversöhnlichen

Kampfes um die Macht. Sie finden vielmehr statt auf dem Hintergrund eines gesellschaftlichen Konsenses, der sich am ehesten der Ehrhardschen Formel von der formierten Gesellschaft, in der alle in einem Boot sitzen, vergleichen läßt. Die (lokalen und nationalen) Machteliten agieren hierbei im Bewußtsein ihrer jahrhundertlang geübten Kunst (oder Technik) des Konfliktmanagements, was ihnen ein Gefühl von Sicherheit verleiht, die etwa deutschen Politikern mit ihren übernervösen, vorschnellen und zur mehr oder weniger gewaltsamen Unterdrückung neigenden Reaktionen ganz offensichtlich viel weniger vertraut ist. Und umgekehrt herrscht bei den "Aufständischen", den Protestgruppen und Bürgerinitiativen eine Bereitschaft zur Unterordnung an ausgehandelte Verfahrensweisen, die für deutsche Begriffe schwer verständlich ist, aber verständlich wird aus der niederländischen Orientierung an Konfliktlösungen über Verfahren.<sup>13)</sup>

Hiermit komme ich auf einen wichtigen Punkt des Unterschieds zwischen der deutschen und der niederländischen Gesellschaft, nämlich auf das unterschiedliche Demokratieverständnis, das sich bei beiden herausgebildet hat.

Für die Ausprägung, die die niederländische Demokratie genommen hat, sind, wie bereits gesagt, ihre frühen Wurzeln wesentlich: Sie konstituierte sich zusammen mit der Konstitution der Republik in einer E m b r y o f o r m als faktische Oligarchie des städtischen Kaufmannspatriziertums.<sup>14)</sup> Die Entwicklung dieser Vorform zur heutigen parlamentarischen Demokratie geschah im wesentlichen kontinuierlich als Reformprozeß, der zu keinem Zeitpunkt die alte Oligarchie, die "Regenten" wie der niederländische Terminus heißt, auf längere Zeit effektiv ausschaltete. Vielmehr geschah eher ein umgekehrter Prozeß: Die Regenten, die 200 Jahre lang uneingeschränkt die Macht in den Städten und im Lande ausübten, assimilierten die entstehenden Protestbewegungen des städtischen mittelständischen Bürgertums und Kleinbürgertums in das

System demokratischer Entscheidungsstrukturen. Dieses Entscheidungssystem gewann dadurch soviel inneren Konsens, daß schließlich auch die Ende des 19. Jahrhunderts sehr langsam entstehende, zum Teil religiös, zum Teil anarchistisch gefärbte Arbeiterbewegung integriert werden konnte, und 1919 das allgemeine Wahlrecht ausgerufen werden konnte, ohne daß dadurch die korporatistische Gesellschaftsgliederung und die tradierte Weise der Entscheidungsfindung als Kompromiß der Eliten der Säulen gefährdet worden wären.

Wir haben es somit, um das nochmals hervorzuheben, mit einer wenig polarisierten, stark i n t e g r i e r t e n Gesellschaft zu tun. Tragendes Moment hierfür ist ein ausgeprägtes demokratisches kollektives Selbstverständnis, wobei Demokratie jedoch einen anderen Beiklang hat als in Deutschland: Demokratie ist in erster Linie V e r f a h r e n der H e r s t e l l u n g von K o n s e n s. Das Demokratie-Konzept bezieht sich auf die kollektive Identifikation mit einer bestimmten F o r m des politischen Entscheidungsprozesses - und ist weit weniger unmittelbar bzw. erst in zweiter Linie mit einer bestimmten politischen Qualität wie der Emanzipation der breiten Massen als Zielvorstellung verknüpft.

Bleibt noch ein letzter Aspekt, den zu betrachten mir im Zusammenhang unseres Themas wichtig erscheint: Die auf dem relativen gesellschaftlichen Konsens beruhende Möglichkeit der politischen Eliten, sich anbahnende gesellschaftliche Konflikte durch partielle Delegation von Verantwortlichkeit zu pazifizieren und damit dissidente Gruppen auf das System der Herstellung gesellschaftlichen Konsenses mittels Verfahren zu verpflichten. Der historische Rückblick zeigt, daß es der niederländischen Bourgeoisie seit dem 16. Jahrhundert möglich war, ihre Herrschaft ohne einen schwer entwickelten Repressionsapparat zu sichern, den sie aus verschiedenen Gründen im Hinblick auf die Außenpolitik nicht aufzubauen brauch-

te und ihn daher auch innenpolitisch nicht zur Verfügung hatte. Die innenpolitische Ordnung beruhte wesentlich auf einer ausgeprägten kollektiven Identifikation mit dem erkämpften unabhängigen Staatswesen, was dem Ruf und Willen zur Ordnung einen konstruktiven und nicht repressiven Grundton gab. Eine Identifikation, für die zwei weitere Bestimmungsgrößen wichtig sind: Ein in den unteren Schichten besonders starker Bezug zur Religion, und eine mit der Religionsvielfalt zusammenhängende Tradition der Eigeninitiative. Eigeninitiative, die sich des verantwortlichen Verhältnisses zur Gemeinschaft bewußt ist und für die der Staat eine nicht feudal oder wohlfahrtsstaatlich vorsorgende Instanz ist, sondern eine Institution möglicher Unterstützung privater Aktivitäten. Dieses positive Verhältnis zu Eigenaktivitäten kennzeichnet also nicht nur die Staatsbürger, sondern auch ihre Staatsdiener, ihre Beamten und ihre Politiker, bis zum heutigen Tag.

Eigenaktivitäten galten und gelten nicht als zentrifugale Bedrohung, sondern, auf der Basis der selbstverständlichen kollektiven Identifikation mit der nationalen Gemeinschaft, als integrierendes Moment. Dies betrifft nicht nur die vielen Bürgerinitiativen, sondern in gewissem Maße auch die Hausbesetzer (Kraker), zumindest in denjenigen Städten, in denen der gesellschaftliche Konsens zu einem Koalitionsmodell unterschiedlicher, zum Teil auch im einzelnen widersprüchlicher Interessen weiterentwickelt werden konnte, wie etwa in Rotterdam.

Ich will dies an einem typischen Beispiel darstellen: Nach dem 2. Weltkrieg stand die niederländische Gesellschaft vor der schwierigen Aufgabe eines verschnellten Industrialisierungsprozesses, zu dem der Verlust der Kolonien zwang. Dies bedeutete für wesentliche Teile der niederländischen Gesellschaft den Sprung von einer agrarisch bestimmten Lebenssituation in eine hochindustrialisierte Welt, bedeutete Umzug aus ländlichen Gebieten in Ballungsräume, Aufgabe

vertrauter Umwelt und Verhaltensweise, Umschulung etc. Durch die politischen Eliten wurde dieser gesellschaftliche Umstrukturierungsprozeß explizit als eine Aufgabe gesehen, die sozialer Steuerung bedurfte. Eine Steuerung, die alle Bürger, welcher Säule auch immer sich zugehörig fühlend, erreichen mußte.

Es ist bezeichnend, daß in den 50er Jahren dieser Prozeß gesellschaftlicher, ökonomischer und räumlicher Umstrukturierung auf der Ebene parlamentarischer Politik vorbereitet und begleitet wurde durch eine große Koalition. Von eben dieser großen Koalition wurde zur Vorbereitung und Betreuung der sozialen Dimension ein spezielles Ministerium eingerichtet: das Ministerium für gesellschaftliche Arbeit. Konzeption dieses Ministeriums war es, der Gefahr möglicher Desintegration durch die Stimulierung der Bürger zu Eigeninitiative zu begegnen. D.h., man ging davon aus, daß die traditionelle Apathie gegenüber dem politischen Geschäft, das man bislang vertrauensvoll den Eliten der eigenen Säule überlassen hatte, umschlagen könnte in eine nicht mehr kontrollierbare Abkehr vom überkommenen System der Interessensvertretung. Um dem zu begegnen, übernahm das Ministerium für gesellschaftliche Arbeit aus den USA die dort entwickelte Theorie der community organization und bemühte sich, auf dieser Grundlage durch die Anstellung von Gemeinwesenarbeitern einen Aktivierungsprozeß bei den Bürgern in Gang zu bringen.

So kam es, daß 20 Jahre früher als in Deutschland in den Niederlanden die Gemeinwesenarbeit zur Stimulierung bürgerlicher Eigenaktivitäten (uns mittlerweile vertraut in der Form der Bürgerinitiativen), eingeführt wurde.<sup>15)</sup>

Den Gemeinwesenarbeitern fehlte es dann auch keineswegs an Erfolg. Manche niederländischen Politologen vertreten die Ansicht, ihre Arbeit sei so erfolgreich gewesen, daß man in Wahrheit im Ministerium CRM<sup>16)</sup> den Vorreiter und Promotor der

Demokratisierungsbewegung der 60er Jahre sehen müsse. Welchen Anteil es daran nun auch genau gehabt haben mag - eines steht jedenfalls fest: Die Demokratisierungsbewegung in den Niederlanden wurde keineswegs ausgelöst und hauptsächlich getragen durch die Studentenbewegung, wie etwa in Deutschland. Sie war in der Tat eine breite Bewegung, die durch unterschiedliche Schichten und Berufsgruppen hindurch lief und bei der z.B. die Katholiken (die ihre Kirche so umkrempelten, daß sie von einem der konservativsten zum lange Zeit international progressivsten Landeskirchenteil avancierte) eine gesellschaftlich viel gewichtigere Rolle spielten als die Studenten.

Dies ist nun der Kontext, in dem die Bewohnerinitiativen zu sehen sind, die Ende der 60er Jahre in den alten Wohnquartieren der großen Städte zu entstehen begannen und vor dem sich die Forderung "Bauen fürs Quartier" wie ein Lauffeuer von verschiedenen Stellen aus übers ganze Land ausbreitete, zu massenhaften Aktionen führte, in die Köpfe progressiver Architekten und Stadtplaner übersprang und schließlich nolens volens, meist mehr mit den Lippen als mit dem Herzen auch von den Stadtverwaltern übernommen wurde. Selbst die Art und Weise der Übernahme des Prinzips "Bauen fürs Quartier" in manchen Stadtverwaltungen könnte man als typisch für die niederländische Kultur des sozialen Managements bezeichnen. Das Amt für Stadtentwicklung in Amsterdam etwa, das natürlich ebenfalls die Linie "Bauen fürs Quartier" vertritt, versuchte lange Zeit, das Problem mit einer definitorischen Verschiebung zu lösen: Denn wer ist nun eigentlich das Quartier? Gehören hierzu nicht auch diejenigen jungen Familien mit Kindern und regeltem Einkommen, die vor Jahren in die grünen Vorstädte gezogen sind aus Protest gegen den schlechten Zustand der Wohnungen und Wohnumgebung? Müßte man nicht, um ihnen die Chance einer Rückkehr zu geben, eine hinreichende Anzahl großer Wohnungen bauen, statt sich an dem Bedarf von Klein- und Kleinstwohnungen zu orientieren, für die mittlerweile nachgerückten heutigen Bewohner. Genügend Spielraum für die Begründung beinahe eines jeden Wohnungsschlüssels.

Blickt man heute zurück auf die Erfahrungen eines Jahrzehnts der "Bauen fürs Quartier"-Bewegung, um Bilanz zu ziehen, so läßt sich zweierlei sagen:

1. Der Erfolg an vielen Orten hat zwar die Marktmechanismen nicht völlig außer Kraft gesetzt. Er hat aber eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Spielräume erwirkt. Dies in ökonomischer Hinsicht: Es sind auf teuren innerstädtischen Standorten billige Wohnungen für niedrige Einkommensgruppen realisiert worden, wenn auch nicht für die allerärmsten zugeständenermaßen. (Doch hat dies der soziale Wohnungsbau im Laufe seiner Geschichte noch in keinem Land in Europa zustande gebracht).  
Aber auch hinsichtlich der Anlage und Ausgestaltung der Wohnungen und infrastrukturellen Ausstattung wurde eine optimale Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner erreicht: Vielfach entwarfen Bewohner mit, zwangen Architekten, statt ästhetischer Kapriolen brauchbare Grundrisse und von innen gedachte Fassaden zu entwerfen. Dabei spielte das Kostenargument eine große Rolle: Die Bewohner bewachten eine größtmögliche Wohnqualität für die veranschlagten Baukosten. Was heraus kam, sind brauchbare Wohnungen mit großer Vielfalt, Massenwohnungsbau mit durchaus individualistischen Zügen, bewohnbare Wohnquartiere mit verkehrsberuhigten Zonen, Kinderspielgelegenheiten, Grünflächen und oft gemeinschaftliche Aufenthaltsmöglichkeiten.  
Zwar ist nicht immer "große Architektur" entstanden, doch die Kontrolle der Bewohner verhinderte Fehler aus Dummheit, Gedankenlosigkeit oder Borniertheit, die vielfach anderswo den sozialen Wohnungsbau der 70er Jahre kennzeichnen.
2. Diese Ausnutzung der Margen war möglich, weil es - eine Tautologie - gewisse Spielräume gab, und weil in der

Reformeuphorie Ende der 60er Jahre die an die Macht drängende Sozialdemokratie sich mit der Bürgerinitiativbewegung der Volksquartiere verband, die ihre Wählerbasis war. Bauen fürs Quartier war das Konzept, mit dem der nötige Elan bei Architekten und Stadtplanungsbeamten geweckt wurde, ohne den die Stadterneuerung nicht in Gang gekommen wäre.

Welche Chancen dieses Konzept heute - unter verengten ökonomischen Spielräumen - noch hat, ist freilich eine andere Frage.

Diese Frage lautet:

Werden in der Tradition des Konsenses, die sich verengenden Möglichkeiten akzeptiert, im Klartext: wird akzeptiert, daß die Haushaltskürzungen auch proportional im Bereich Wohnungsversorgung/Stadterneuerung vorgenommen werden.

Oder hat die Quartiersbewegung ein solch starkes Selbstgefühl entwickelt, daß sie die Frage der Verteilung zwischen den Ressorts aufwirft - womit sie in den unmittelbar politischen Bereich vorstoßen würde.

Hier scheiden sich die Geister. Ein Teil der Architekten, Beamten und Vertreter der Aktionsgruppen ist seit einiger Zeit damit beschäftigt, "mit weniger Geld dasselbe zustande zu bringen", oder eben, wo es nicht geht, einzusparen, an Quadratmetern Wohnflächen, an Ausstattung an Architektur.

Ein anderer Teil vertritt die Position, daß man unter den alten Qualitätsnormen weiterarbeiten müsse. Können dann weniger Wohnungen gebaut werden für das gleiche Geld, oder werden die Mieten eben teurer, müssen sich die Bewohner zur Wehr setzen. Dann muß der Kampf der Quartiere sich darauf richten, zusätzliche Mittel für das Ressort Wohnungsversorgung/Stadterneuerung abzuzweigen.

## 4. Die Bewohnerorganisationen und professionelle Unter- stützung in der niederländi- schen Stadterneuerung

Wie bereits dargestellt, ergriff die Demokratisierungsbewegung gegen Ende der 60er Jahre die alten innerstädtischen Quartiere in einem wahren Lauffeuer. Unter dem Druck von Kahl-schlagsvorhaben der Gemeinden und drastischen Mieterhöhungs-plänen des Reiches (als Angleichung an die Neubaumieten), kam es zu Beginn der 70er Jahre zu wahren Massenaufständen. Er-staunlich schnell und weitgehend selbsttätig organisierten sich die Quartiersbewohner in Quartiersorganisationen, die sich bald auch untereinander in bezirksübergreifenden Bera-tungsrunden (Overleg) trafen.

Die städtischen Beratungsrunden entstanden aus dem Bedürfnis, die Aktionen der einzelnen Quartiere zu koordinieren und da-mit effizienter zu machen. Auch wurden sie nötig wegen der immer häufiger geübten Praxis der Ämter, Planungsmaßnahmen, die von einem gutorganisierten kämpferischen Quartier nicht akzeptiert wurden, in ein anderes zu verschieben. Es wuchs die Erkenntnis, daß die nur auf ein Quartier beschränkten Ab-wehrkämpfe schließlich doch immer nach dem Muster "den letz-ten beißen die Hunde" endeten und die Quartiere untereinander zu entzweien drohten. So etwa, wenn die Planung einer Ver-kehrsführung, die für die Bewohner eines Quartiers Belastun-gen mit sich zu bringen drohte und deshalb vom Quartier be-kämpft wurde, dann bei geänderter Planung ins Nachbarquartier verlegt wurde. In Voraussicht dieses Mechanismus haben sich so z.B. in Eindhoven alle Quartiersorganisationen, die von

der Planung eines innerstädtischen Verkehrsrings betroffen waren, zusammengeschlossen, um ihrem Widerstand die entsprechenden Argumente zu verschaffen - was schließlich sogar in einer Gegenplanung resultierte, die von dem städtischen Verkehrsüberleg vorgelegt wurde: Hier endete das *divide et impera* der Gemeindeverwaltung ebenso wie das Argument des Sachzwanges.

Auch zu anderen gemeinsamen Problemen bestehen in vielen Städten städtische Koordinationsgruppen: In Eindhoven z.B. haben sich alle dreizehn Quartiere, in denen die Gemeinde Modernisierungen geplant hat, zu einem "renovatieoverleg" zusammengeschlossen, worin sie gemeinsam die Modernisierungsstrategie der Gemeinde überprüfen und Gegenvorschläge unterbreiten. Neuerdings haben sich in einigen Großstädten die Quartiere auch anlässlich der wieder brisant gewordenen Mietzinsfrage zusammengeschlossen: Sie organisieren Mietstreiks gegen die jährlichen gesetzlich festgelegten Mieterhöhungen, die ihnen aufgrund der überproportional gestiegenen anderen hohen Wohnlasten (insbesondere der Heizkosten) nicht mehr tragbar erscheinen. Auf landesweiter Ebene haben sich auch verschiedene Quartiere anlässlich der spekulativen Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zusammengeschlossen. Auch typische Großstadtprobleme sind Anlaß zu städtischen Beratungsrunden, so etwa die Prostitution, die in Rotterdam besonders brisant war wegen der Konzentrierungsabsichten der Gemeinde in einem Eroscenter, oder die Belastungen durch Heroinhandel und Süchtige. In einigen Städten arbeiten solche thematischen Beratungsrunden in Form von Arbeitsgruppen fester städtischer Zusammenschlüsse der Quartiersorganisationen. So besteht in Amsterdam als "Dachorganisation" das traditionsreiche OBASA (Overleg Bundeling Akties Stadsvernieuwing Amsterdam) und in Rotterdam das OSOW (Overleg Stadsvernieuwing Oude Wijken), das auf eine zehnjährige Geschichte zurückblicken kann. Diese Overleg-Organen treten auch als solche in die Öffentlichkeit: Sie geben Broschüren heraus, und warten sogar gelegentlich mit eigenen Forschungsergebnisse auf. Hierbei spielt die Unterstützung durch Fach-

leute eine große Rolle - wir werden noch darauf zurückkommen.

Von Anfang an suchten die Quartiere auch für besondere Aktionen Unterstützung durch die Koordination mit den Quartieraktivitäten anderer Städte, so etwa in dem berühmten Marsch auf die Rathäuser 1971, wo koordiniert in vier großen Städten den Bürgermeistern die Forderungen der Bewohnerorganisationen präsentiert wurden. Hieraus erwuchsen zeitweilig ständige nationale Beratungsrunden zum Teil zu spezifischen Themen wie Mieterschutz, Miethöhe, zum Teil auch allgemein zu Problemen der Stadterneuerung, wie die in Utrecht monatlich tagende Beratungsrunde aller Stadterneuerungsquartiere. Die Sachkunde, mit der große gemeinsame Aktionen durchgeführt werden, ist beachtlich: Broschüren mit Analysen und Gegenkonzepten werden herausgegeben, Kongresse veranstaltet und natürlich Flugblatt- und Plakataktionen durchgeführt. Auch findet bei derartigen Veranstaltungen eine erstaunliche Vermengung zwischen "Offiziellen", d.h. in den Behörden und Hochschulen angestellten Fachleuten und den Aktivisten der Bewohnerorganisationen statt, die auf ein besonderes Phänomen der niederländischen Stadterneuerung hinweist: Tendenzen, die Protestbewegung zu kriminalisieren, sind kaum vorhanden.

Wie bereits erwähnt, gingen die Bewohnerorganisationen schon sehr früh über reine Abwehrkämpfe, verbunden mit Forderungen hinaus, und verlangten Mitsprache im Planungsprozeß. Die allgemeine Demokratisierungsstimmung der 60er und 70er Jahre wirkte sich dahingehend aus, daß in den Stadtverwaltungen relativ wohlwollend auf dieses Verlangen reagiert wurde: Zunächst meist mit der Anstellung von Informationsbeamten, dann - da dies sich als vollkommen unzureichend erwies - mit der Einrichtung von Planungsverfahren, die die Teilnahme der Bewohnerorganisationen in der einen oder anderen Weise vorsahen und oft auch mit der Bereitstellung von Fachwissen. So besteht derzeit in den Niederlanden ein vielseitiges Netz von fachlicher Unterstützung für Bewohnerorganisationen. Hervorstechend dabei ist, daß diese Unterstützung nur zum geringeren

Teil aus unbezahlter, freiwilliger Mitarbeit, in Abendstunden oder an Wochenenden besteht, sondern in der Regel vergütet wird, vergütet jedoch nicht aus Mitteln, die die Bewohnerorganisationen selbst aufbringen müssen, sondern aus Mitteln, die von der Gemeinde, dem Ministerium oder auch von gemeinnützigen Einrichtungen bereitgestellt werden. Dies hat zur Herausbildung einer beachtlichen Anzahl von Institutionen und Organisationen unterschiedlichster Form geführt, die der professionellen Unterstützung der Bewohnerorganisationen Gestalt geben.

Da sind zunächst einmal die unabhängig von öffentlichen Instanzen operierenden Einrichtungen. Um in historischer Reihenfolge vorzugehen, wäre als erstes die Werkgroep 2000 zu nennen, die die älteste und im Ausland bekannteste dieser Art ist. Seit Beginn der 70er Jahre berät sie Bewohnerorganisationen und Gemeinden mit Gutachten, Planungen und Betreuung von Inspraak-Prozessen. Ihre Auftraggeber sind überwiegend Gemeinden, doch behandelt sie diese Aufträge explizit vom Standpunkt der Bewohner aus. In der heutigen Situation ist sie daher hauptsächlich in der fachlichen Unterstützung von Komitees in den politisch weniger entwickelten Regionen in der südlichen Landeshälfte tätig oder in Klein- und Mittelstädten, wo sie oft auf Wunsch der Bewohnerorganisationen von den Gemeinden eingeschaltet wird. Wie groß der Bedarf an solcher bewohnerorientierter Planung ist, die auch das Vertrauen der Bewohner genießt, zeigt die Tatsache, daß die Werkgroep 2000 mittlerweile aus insgesamt 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besteht, die mit Planung, Verwaltung und Organisation beschäftigt sind. Auch existiert heute neben der Werkgroep 200 eine nicht unbeträchtliche Anzahl kleinerer Stiftungen und Arbeitsgruppen mit ähnlichen Zielsetzungen, meist inzwischen spezialisiert auf bestimmte Aspekte, wie etwa Bautechnik, Entwurfsplanung, Kostenfragen etc. Daneben gibt es eine Reihe von Rechtsläden und gemeinnützigen Advokatenkollektiven, die in juristischen Fragen von Planungsrecht und Mietrecht beraten. Insgesamt hat die mittlerweile

hochentwickelte Situation von Beteiligung der Bewohner eine Arbeitsteilung und Spezialisierung auch unter den fachlichen Unterstützern zu Wege gebracht.

Weit gewichtiger aber als diese selbstorganisierte Landschaft von Unterstützung ist eine andere Entwicklung: Die offizielle Institutionalisierung der Fachunterstützung der Bewohnerorganisationen in der Verwaltung selbst. Die größeren Gemeinden verfügen über im Haushalt verankerte Stellen für professionelle Unterstützung. Die personelle Besetzung dieser Stellen ist dabei den jeweiligen Bewohnerkomitees überlassen, mit denen sie arbeiten sollen.

So kennen mehrere Gemeinden die Einrichtung des externen Fachberaters, die wie etwa in Rotterdam, den Bewohnerorganisationen zur Unterstützung ihrer Arbeit in den paritätisch besetzten Projektgruppen zur Verfügung gestellt werden. Daneben sind es vielfach Zentren der Gemeinwesenarbeit oder sozialfürsorgerischer Einrichtungen in Sanierungsgebieten, die Stellen für die fachkundige Betreuung in Fragen der Wohnungsversorgung, Wohnungsmodernisierung und Wohnumgebung bereitstellen. Diese Institutionalisierung, die ab Mitte der 70er Jahre begann, macht deutlich, daß die Bereitstellung von Fachwissen zur Qualifizierung der Bewohner für den demokratisierten Planungs- und Bauprozeß inzwischen prinzipiell als eine Notwendigkeit anerkannt wird und als integraler Bestandteil des Stadterneuerungsprozesses behandelt wird.

Eine Zwischenfunktion - auch unter dem historischen Aspekt seiner Entstehungsgeschichte - nimmt das 1975 gegründete LOS (landelijk ombudsteam stadsvernieuwing) ein, eine ebenfalls über die Landesgrenzen hinaus bekanntgewordene Einrichtung.

Das LOS ist eine Stiftung mit Gemeinnützigkeitsstatus, die subventioniert wird durch die Ministerien Wohnungsversorgung und Raumordnung (VRO) und Kultur, Rekreation und gesellschaftlicher Arbeit (CRM).

Es besteht aus 5 festen Mitarbeitern und einer Reihe von sogenannten Konsulenten, die hauptamtlich anderweitig

tätig sind. Das Grundprinzip seiner Tätigkeit heißt: Wohnen ist ein soziales Recht, jedermann hat Recht auf eine gute und bezahlbare Wohnung und auf Mitbestimmung über seine Wohnsituation. Das LOS unterstützt auf Anfrage Bewohnergruppen mit Beratung und erteilt daneben Auskünfte über das in den Niederlanden sehr komplizierte Subventionssystem, über gesetzliche Regelungen und auch über praktische Erfahrungen anderer Gruppen in jeweils vergleichbaren Fällen. Seine Beratung erstreckt sich auf Modernisierung sowie Neubaupläne, sowohl in technischer als auch in finanzieller Hinsicht, auf technisch und sozialwissenschaftlich vorbereitende Untersuchungen, auf Beratung bezüglich geeigneter Vorgehensweisen und Verhandlungsstrategien und auch auf die Organisation der Bewohner selbst samt der Entwicklung von Kampfstrategien.

Aus dem Blickwinkel der umringenden Länder, in denen vielfach heute noch die Konflikte mit den Stadtverwaltungen im weiten Vorfeld, nämlich über die Bejahung der Beteiligung der Bewohner noch nicht gelöst sind, mag eine solche weitgehende Finanzierung der Beteiligungsfähigkeit der Bewohner sicherlich märchenhaft und fast unglaubwürdig erscheinen. Wie können Kommunen und Ministerien ihren lästigen kritischen Widerpart auch noch mit Mitteln versehen, um eben diese Kritik und Proteste auf die Beine zu bringen. Schließlich erstreckt sich ja die finanzielle Unterstützung nicht allein auf die Planung selbst, sondern auf alle Phasen und Aktivitäten der Vorbereitung - angefangen bei den Räumlichkeiten über organisatorische und administrative Hilfestellung über Fragen der finanziellen und juristischen Rahmenbedingungen bis hin zur städtebaulichen und architektonischen Planung. Man kann dies der Stärke der Bewohnerorganisationen zuschreiben, oder auch dem Raffinement der Entscheidungsträger in öffentlichen Institutionen, die den Protest auf diese Weise gänkeln und pazifizieren wollen. Derartige kurzgeschlossene Etikettierungen erscheinen mir jedoch wenig

fruchtbar. Ich will statt dessen als Versuch einer Erklärung noch einmal an die Ausführungen über den Charakter der niederländischen Demokratie in Kapitel 3 anknüpfen.

Ich habe dort ausgeführt, daß ein grundlegendes Prinzip der niederländischen Demokratie aus ihrer korporatistischen Tradition heraus die Herstellung von Konsens statt Auseinandersetzung, d.h. eine möglichst integrative Politik, ist.

Das beinhaltet proportionale Berücksichtigung der verschiedenen weltanschaulichen Positionen in den Fällen, in denen die Art der Entscheidung Proporz zuläßt: Bei Stellenbesetzungen, bei den Sendezeiten der Medien, bei der Presse, selbst im Unterrichtswesen über ein weitgehend weltanschaulich gegliedertes Schulsystem.

Bei den größeren und unteilbaren Entscheidungen heißt das, daß zur Entscheidungsfindung möglichst alle wichtigen Strömungen mit herangezogen werden und Minderheiten nicht einfach überfahren werden. Entscheidungen werden dadurch nicht offen machtpolitisch gefällt, vielmehr werden Minderheitspositionen, wenn eine Berücksichtigung sich nicht in die offizielle Position integrieren läßt, meist in irgendwelchen untergeordneten Punkten befriedigt und damit der Entscheidung etwas die Schärfe genommen.

In der niederländischen Politologie wird diese Verfahrensweise mit dem Begriff Pazifizierung bezeichnet, was nicht kritisch, sondern deskriptiv gemeint ist. In der Pazifizierung ist demnach eine der wesentlichen Aufgaben der Elite zu sehen. Namhafte niederländische Politologen wie etwa LIJPHARD oder DAALDER begründen dies so: In einer Gesellschaft, die von starkem Dissens der verschiedenen weltanschaulichen Gruppen geprägt ist, besteht die ständige Bedrohung, daß die zentrifugalen Kräfte zu unüberbrückbaren gesellschaftlichen Konflikten führen. Dies mit Hilfe von Pazifi-

zierungsbestrebungen zu vermeiden, sei Aufgabe der Machteliten.

Die "Techniken", mit deren Hilfe dies bewerkstelligt wird, sind einmal eine möglichst weitgehende Depolitisierung der Themen, die zu Sachfragen uminterpretiert werden, die dann die weltanschaulichen Unterschiede nicht mehr berühren; zum anderen die auf Konsens hinarbeitende Verhandlungsführung selbst, die die Politiker der verschiedenen weltanschaulichen Richtungen pflegen. Beides bedingt einander, um erfolgreich zu wirken: Durch die relative Abstinenz gegenüber politischen Fragen bei der breiten Bevölkerung (und die daraus resultierende "Gebrauchswertorientierung" der Beurteilung) einerseits und dem Vertrauen in die Verhandlungsführung der Politiker andererseits, wird den Politikern ein relativ großer Spielraum für Kompromisse in den entscheidenden Fragen gelassen.

Vor diesem Hintergrund ist nun, meine ich, auch die Bereitschaft zu sehen, protestierenden Bewohnergruppen die geforderten Mittel zu ihrer fachlichen Unterstützung zu gewähren. Sie zielt sicherlich einmal darauf, den drohenden Konflikt mit einer Minderheit zu beruhigen - und nicht einfach zu unterdrücken, was dem integrativen und paternalistischen Verständnis von Machtausübung widerspräche. Sie beinhaltet aber auch das Moment der depolitisierenden Verschiebung auf Sachfragen. Denn in gewissem Sinne wird gerade dadurch, daß eine fachliche Beratung angeboten wird, einer weiteren Polarisierung des Konfliktes vorgebeugt: Eine Fachberatung, auch diejenige, die explizit auf Seiten der Bewohner Partei ergreift, zwingt doch zur Konfrontation mit den Rahmenbedingungen, mit dem "Machbaren", zum Überdenken der Gegenargumente, bereitet auf das Bargaining mit der Gegenseite vor. Eine Beschränkung allein auf die Aufstellung von Forderungen hat demgegenüber eher die Tendenz zu radikaler, unversöhnlicher Konfrontation, die sich dann leichter auf grundsätzliche politische Gegensätze zurückführen, leichter "politisieren" läßt.

Solange die äußeren ökonomischen Bedingungen für eine Reformpolitik gegeben sind, hat freilich das, was im Sinne der Pazifizierungsstrategie wünschenswert erscheint, auch seine dialektische Kehrseite: Der zugestandene Freiraum der Mitbestimmung diszipliniert zwar im obigen Sinne auf den vorgegebenen Rahmen, ist aber dennoch eine Schule der Selbsttätigkeit für die Betroffenen und schafft dadurch doch die Vorbedingungen für eine neue Qualität in der politischen Auseinandersetzung.

Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es für eine Stadterneuerungspolitik auf kommunaler Ebene, die sich mit hochaufgelaufenen Konflikten konfrontiert sieht, als ein Akt von weit-sichtiger Klugheit, statt einer endlosen Kette repressiver Maßnahmen mit dem Angebot von Teilnahme aufzuwarten. Gerade auch das Entgegenkommen gegenüber dem Wunsch nach fachlicher Unterstützung stützt dann ein solches Verfahren in mehrfacher Weise: nicht nur als Verpflichtung auf Sachargumentationen in obigem Sinne, sondern auch unter dem Aspekt effektivster Ausnutzung der knappen öffentlichen Mittel. Sind einmal die Rahmenbedingungen im großen und ganzen bekannt und akzeptiert, erschließt die fachkundige Beteiligung von Bewohnern und ihren Beratern eine Quelle von konkreter Kenntnis der Planungssituation, von Vermögen der Beurteilung zu erwartender Effekte, von Fähigkeit zur Entwicklung alternativer Möglichkeiten, die unter dem Blickwinkel des größtmöglichen Nutzwertes für die Bewohner von keinem Beamten in seiner Amtsstube ersetzt werden könnten. Auch müßte jede andere Form von Planungsorganisation, die dieselbe konkrete Fachkenntnis mobilisieren wollte, schließlich teurer kommen. Denn nicht allein erhalten nur diejenigen Gruppen Mittel, die ihre Forderungen so nachdrücklich präsentieren, daß im weiteren Verlauf des Erneuerungsprozesses mit ihnen ohnehin Schwierigkeiten zu erwarten wären; das oft langwierige Tauziehen um finanzielle Zusagen für Unterstützung ist quasi der Prüfstein für die politische Notwendigkeit, mit extensiver Partizipation zu verfahren.

Auch sind die bereitgestellten Gelder trotz allem so geringfügig, daß eine gehörige Portion Enthusiasmus bei den "Unterstützern" notwendig ist, um für diese Minimum-Löhne zu arbeiten, ganz abgesehen von den vielen, in der Regel unbezahlten Stunden der Bewohnermitarbeit - jede in die Ämter inkorporierte Organisationsform für diese Tätigkeiten, die vergleichbar effektiv wäre, würde mit Sicherheit ein Vielfaches an Kosten verursachen.

Im Rückblick wird sichtbar, daß die fachliche Unterstützung der Bewohnerorganisationen im Laufe der Zeit eine deutliche Entwicklung durchgemacht hat, um von der unbezahlten Unterstützung von Studenten und politisierten Architekten Ende der sechziger, Anfang der siebziger Jahre zu den institutionalisierten Formen zu gelangen, die wir heute kennen. Dies verdeutlicht, daß die Herausbildung der Formen der professionellen Unterstützung geknüpft ist an Formen und Inhalte der Bewohnerkämpfe, eine Aussage, die allerdings deutlich den Kontext der spezifischen niederländischen Kultur betonen muß. Denn schließlich haben wir es im Rahmen der europäischen Stadterneuerung mit einer Erscheinung zu tun, die in dieser Art eine Besonderheit darstellt: Nirgends sonst haben die Forderungen der Bewohner so viel Respons und Bereitwilligkeit bei der Obrigkeit gefunden wie in den Niederlanden.

Durchleuchten wir die Geschichte der Bewohnerorganisationen und ihre Stadtteilkämpfe, so kann man schematisiert einige Phasen unterscheiden:

Ein erstes Stadium, das (bis ca. 71/72) charakterisiert ist durch die Abwehrkämpfe gegen Kahlschlag.

Ein zweites Stadium, das auf einem Umschlag von defensiver in eine offensive Strategie erfolgt (71-75). In dieser Phase wird Inspraak, also Mitsprache abgerungen.

Ab der zweiten Hälfte der siebziger Jahre - dies wäre das dritte Stadium - ist das Thema der Bewohnerorganisationen die Erarbeitung eigener Gegenkonzepte,

wovon sich (beinahe nur theoretisch, weil nur in den allerwenigsten Fällen geglückt) noch als weiteres die Phase der Übernahme von hoheitlichen Funktionen unterscheiden ließe.

Freilich handelt es sich bei solchen Phaseneinteilungen immer um modellhafte Vereinfachung. Natürlich gibt es gleichzeitig ein historisches Nebeneinander dieser Formen, die ihre Ursache in der ungleichzeitigen Entwicklung der verschiedenen Regionen haben, auch ihrer unterschiedlichen politisch-kulturellen Tradition. So haben wir in den Niederlanden - vergleichbar mit vielen anderen Ländern - ein sehr deutliches Nord-Süd-Gefälle. Im konservativen Süden ist heute noch das Anbringen von Beteiligung, die über die allerformalste Behandlungsweise hinausgeht, ein Gegenstand von Auseinandersetzung zwischen Gemeindeverwaltung und Bewohnerorganisationen, während die Übernahme hoheitlicher Funktionen zur selben Zeit in Amsterdam und Rotterdam bereits auf der Tagesordnung der Aktionsgruppen und der Bewohnerorganisationen steht.

Durchleuchtet man die Entwicklung der professionellen Unterstützung, so lassen sich deutlich korrespondierende Phasen unterscheiden:

Hier gibt es eine erste Phase Ende der sechziger Jahre, die gekennzeichnet ist durch das Advokatenmodell. Fachleute treten als Stellvertreter auf, um die Belange der Quartiere als Fachleute zu vertreten, in mehr oder weniger enger Zusammenarbeit mit den Bewohnern. Bemerkenswert für die niederländische Situation ist, daß - anders als etwa in Deutschland - diese Periode sehr kurz blieb. Sehr schnell entwickelte die Quartiersbewegung eine solche Dynamik und Authentizität, daß die Fachleute sich bestenfalls noch als Sprachrohr neben die Bewohnerorganisationen stellen konnten.

Es ist daher auch nicht von ungefähr, daß sehr bald das Hauptthema wohlmeinender Bemühungen der Fachleute die Ausarbeitung von "inspraak-procedures" wurde. Verfahrensabläufe, die die

Mitwirkung der Bewohner an den Entscheidungen garantieren sollten. Einige Jahre lang - bis Mitte der 70er Jahre sah man darin in der progressiven Fachwelt den Lösungsweg für Konflikte schlechthin. Mit immer ausgefeilteren Verfahrensmodellen glaubte man, den Prozeß der Stadterneuerung so durchsichtig und damit rational machen zu können, daß in einer Kette von "strategischen" Entscheidungen das Optimum Omnium, also auch das Optimum der Bewohner gefunden werden könnte. Diese Vorstellung, die mit dem kleinen ABC der gesellschaftlichen Interessen- und Machtverhältnisse vom Tisch gefegt hätte werden können, da sie nur für jene Entscheidungen zutrifft, in die ohnehin keine grundlegenden ökonomischen oder politischen Konflikte verwoben sind, hielt sich insbesondere deshalb so lange, weil sie in den Ämtern auf großen Resonanz stieß. Angesichts der brodelnden Situation in den alten Quartieren herrscht dort begreiflicherweise ein unwiderstehliches Verlangen nach einem "gerechten" Ausweg.

Wobei ich hinzufügen möchte, daß ungeachtet der Kritik, die die "Verfahrenslösung" verdient, das Festhalten an diesem Gedankengang die niederländischen Beamten und Fachleute ehrt. Dahinter steht nämlich, anders als leider so oft in den deutschen Planungsämtern mit ihren Tendenzen eines menschenverachtenden Zynismus, immerhin das aufklärerische Bild, daß Menschen, auch Bewohner von heruntergekommenen Altbauquartieren in der Lage sind, ihre Angelegenheiten miteinander vernünftig und demokratisch zu lösen. Und bei möglicherweise nicht wenigen war es diese grundsätzliche Achtung der menschlichen Vernunft, die schließlich zu ihrer Bereitschaft führte, den Bewohnerorganisationen die fachliche Unterstützung bereitzustellen, die sie brauchen, um "rational" in dem Prozeß der Entscheidungsfindung, Planung genannt, zu funktionieren. Eine Bereitschaft, die auch dann noch lebendig blieb, als der illusionäre Charakter der Verfahrenslösungen längst erkannt war, und dann auch das "Bargaining" mit einschloß, als was dieser Prozeß heute vorrangig gesehen wird.

Die Rolle der unterstützenden Fachleute wandelte sich in dem Maße, in dem die Quartiersbewegung ihren Protest selbst in Gegenforderungen weiter entwickelte, auch in dieser Hinsicht ein gewisses Selbstbewußtsein erhielt und Fachleute bei der Ausarbeitung ihrer Vorstellungen selbständig in Form von Beratern, Gutachtern etc. einschaltete. Dies würde mit der dritten Phase der Quartiersbewegung korrespondieren.

Das Endstadium dieser Phase, das wir etwa in Rotterdam sehen, besteht dann darin, daß die Sachverständigen tatsächlich auch in Dienst genommen werden durch die Bewohnerorganisationen. Das heißt, Bewohnerorganisationen übernehmen - in welcher Form auch immer - Teilfunktionen des Planungsprozesses in eigener Regie und sind in der Lage, zur Auffüllung dieser Aufgabe selbständig fachliche Unterstützung heranzuziehen.

So betrachtet, ist die ständige Zunahme der Bedeutung der professionellen Unterstützung, ihre Herausbildung zu einem quasi neuen Berufsfeld, Bestandteil (und vielleicht notwendiger Bestandteil) des zunehmenden Emanzipationsprozesses der Bewohner. Eines Emanzipationsprozesses nota bene, in dem die unterstützenden Fachleute - zwar nicht in allen, wohl aber in Teilbereichen - allmählich in ihrer Bedeutung an Gewicht verlieren. In dem Maße nämlich, in dem der Qualifikationsprozeß einer Bewohnerorganisation selbst voranschreitet. Was nicht heißen soll, daß die Fachleute dann in diesen Punkten verschwinden, sondern daß das Verhältnis zwischen ihnen und den Bewohnern sich ändert, von einer fachlich begründeten Abhängigkeit der Bewohner hin zu einem Dienstleistungsverhältnis der Fachleute zu den Bewohnern. Ein Verhältnis, das ebensowenig Abhängigkeit und Hierarchie zu beinhalten braucht wie das Verhältnis der Bewohner zu anderen Professionals des Planungs- und Baugewerbes: Dem Klempner, den man bei Bedarf wegen seiner Fachkenntnisse herbeiruft, dem Dachdecker, dem Elektriker. Alle verfügen sie über ein

Fachwissen, das den Bewohnern fehlt, dennoch ist das Niveau allgemeiner Kenntnisse groß genug, um "mitreden" zu können, Wünsche vorzubringen, über alternative Lösungsmöglichkeiten zu reden.

FUSSNOTEN

- 1) E. Goezinne, Uitplaatsing bij sanering; een onderzoek naar de effecten van sanering op de hierbij betrokken stadsbewoners. Den Haag 1974
- 2) Eine Übersicht über die hierzu geführte Diskussion gibt Ineke Teijmant, buurtgebondenheid en verhuizen, Amsterdam 1977
- 3) H. Fassbinder, J. Smeets, Stadsvernieuwing en woonkwaliteit, Zoetermeer 1982
- 4) Vgl. Anhang: H. Fassbinder, J. Rosemann, Stadterneuerung als kommunale Strategie. Bauwelt 19/1980
- 5) Zu den Liberalisierungstendenzen in der niederländischen Wohnungspolitik seit den 60er Jahren. Siehe H. Fassbinder, J. Smeets, Stadsvernieuwing en woonkwaliteit, a.a.O.
- 6) Annie en Jan Romeijn, De lage landen aan de zee, Amsterdam 1956
- 7) A. Lijhart, Verzuiling, pacificatie en kentering in den Nederlandse politiek. Amsterdam 1968
- 8) C.P. Middendorp, Ontzuiling, politisering en restauratie in Nederland - de jaren 60 en 70. Amsterdam 1979
- 9) A.Lijphart, a.a.O. H. Daalder, Politisering en lijdelijkheid in de Nederlandse Politiek. Assen 1974
- 10) A. Lijphart, a.a.O.
- 11) S. Stuurman, Verzuiling en klassenstrijd in Nederland. in: Jaarboek voor de geschiedenis van socialisme en arbeidersbeweging in Nederland 1980. Nijmegen 1981
- 12) S. Stuurman, a.a.O.
- 13) A. und J. Romeijn, a.a.O.
- 14) H.v.h. Erve, H. Rikhof, De maat schappelijke bewepspratitijk van de bouwkundige, in: Plan 6/80

# Stadterneuerung als kommunale Strategie

## Die Prinzipien des Rotterdamer „Aanpak“

Die Aufgabe, vor die die Gemeinde Rotterdam sich Ende der sechziger Jahre gestellt sah, ist dieselbe, mit der alle großen westeuropäischen Städte ringen: die Erneuerung derjenigen alten innerstädtischen Wohnquartiere des ausgehenden neunzehnten Jahrhunderts, die heute bewohnt werden von unteren Einkommensgruppen, Ausländern, sozialen Problemfällen und Randgruppen; unter gängigen stadtplanerischen Vorstellungen Gebiete mit dreifachen Strukturproblemen – atypischer Bevölkerungsstruktur, veralteter Bausubstanz und unzureichender städtebaulicher Struktur.

Die planerischen Zielvorstellungen und Vorgehensweisen, mit der diese Erneuerungsaufgaben in Angriff genommen werden, bewegen sich ebenfalls derzeit mit wenigen Ausnahmen (zu denen Rotterdam zählt) in dieselbe Richtung: im Prinzip wird versucht, bauliche und städtebauliche Erneuerungsmodelle zu entwickeln, die hinreichende Anreize für Hausbesitzer oder sonstige private Investoren bieten können, um sich in diesem Bereich in enger Kooperation mit der Gemeinde zu engagieren. Anreize – das sind einmal direkte und indirekte Subventionsprogramme für die baulichen Maßnahmen; zum anderen Möglichkeiten zukünftiger höherwertiger Nutzung, sei es durch Umnutzung, sei es – in der Mehrzahl der Fälle – durch eine soziale „Hoherzönung“ der Nutzer zu auf Dauer zahlungskräftigen Mietern oder Käufern der Wohnungen. In jedem Falle zielen diese Strategien auf eine Strukturverbesserung der Gebiete, bei der die „Gesundung“ der baulichen und städtebaulichen Struktur die Ausfilterung der ungunstigen, nämlich wirtschaftlich schwachen und problematischen Teile der Bewohner zur Folge wie zur Voraussetzung hat.

Auch die Gemeinde Rotterdam versuchte bis zu Beginn der siebziger Jahre, dieser Linie zu folgen – ein Versuch, der allerdings in den großen Protestaktionen der Bewohner dieser Quartiere scheiterte, die sich nicht hinausfiltern lassen wollten, um Hausbesitzern eine akzeptable Rendite der Baumaßnahmen zu ermöglichen. Ein politisches Scheitern also, wie viele damals meinten, die die Ursache dafür im Zusammentreffen einer Reihe von Umständen gesehen haben mögen, die die Unterdrückung dieser Bewohnerproteste politisch unmöglich machten. Ein – glücklicherweise frühzeitiges – Scheitern einer strukturell falschen Strategie, wie es die heutigen Gemeindevertreter und maßgeblichen Verwaltungsbeamten dieses Fachressorts sehen. Denn, so meinen sie, die kleinteilige Struktur des Wohnungsbesitzes in den Altbauquartieren steht einer umfassenden Erneuerung prinzipiell im Wege. Private Investitionen lassen sich unter diesen Umständen – wenn überhaupt – nur durch die Garantie einer überdurchschnittlichen Rendite im Zusammenhang weitreichender Aufwertungsstrategien hervorlocken. Dadurch aber wird das Wohnungselend gerade der untersten Schichten nur noch ver-

schärft und es werden zusätzliche Probleme und Spannungen geschaffen, die die Gemeinde in ihrer weiteren Entwicklung erheblich belasten können. Eine Belastung, die nicht nur politisch in einem Verlust an Glaubwürdigkeit und Legitimation zu Buche schlägt, sondern auch haushaltsmäßig durch wachsende Sozialanforderungen usw.

Demgegenüber muß sich eine Erneuerung dieser Gebiete, die von den hier konzentrierten Problemen nicht nur die baulichen aufgreift, sondern auch die sozialen integral konstruktiv behandeln will, der heute in Rotterdam vorherrschenden Meinung zufolge auf folgende Prinzipien stützen:

- Bauen für die ansässigen Bewohner
- Kommunalisierung des Bodens und Sozialisierung des Wohnungsbestandes
- Demokratisierung und Dezentralisierung von Planung und Verwaltung.

Wenn diese Position in der heutigen Planungsszenarie der Großstädte Europas ungewöhnlich erscheint, dann sei hier der Hinweis auf einige sich abzeichnende Entwicklungen erlaubt, die indizieren, daß die von anderen Gemeinden verfolgte Strategie privater Investitionen sich mittlerweile (zumindest in den Niederlanden) in eine solche Sackgasse manövriert hat, daß Stadterneuerung heute nur noch mit „rien ne va plus“ apostrophiert werden kann. Die Wohnungsnot, die in den sechziger Jahren endgültig Vergangenheit zu sein schien, ist in allen großen Städten wieder vorhanden, und zwar in einem Umfang, der die totgeglaubten Protestaktionen neuerdings wieder mit Vehemenz erstehen läßt – jedoch mit dem Unterschied, daß die heutigen Protestierer sich nicht mehr lange mit Demonstrieren und dem bloßen Präsentieren von Forderungen aufhalten, sondern unmittelbar zu Aktionen schreiten: Hausbesetzungen sind überall in den Niederlanden Gang und Gäbe und nehmen an Umfang ständig zu; Amsterdam hat im März dieses Jahres anläßlich einer Räumungsaktion der Polizei einen mehrtägigen Aufruhr zig tausender Wohnungssuchender erlebt. Und wieder einmal – was auch beim Kampf gegen die Kahlschlagsanierung der Fall gewesen war – finden die Protestaktionen durchaus Sympathien bei der Bevölkerung und in den Medien, vor allem in den großen Städten wie Amsterdam, in denen das Wohnungselend so schreiend geworden ist, daß selbst die Beamten des Wohnungsamtes in Proteststreik gingen, um auf die Ausweglosigkeit der Situation aufmerksam zu machen.

Die jahrelang von der Regierung verfolgten Strategien der Stimulierung privater Investitionen in den Wohnungssektor scheint jedenfalls revisionsbedürftig. Die PvdA-Fraktionen von 47 großen und mittleren Gemeinden forderten kürzlich in einem Brandbrief an den Minister für Wohnungsbau und Raumordnung eine rigorose Ausweitung der kommunalen Eingriffsmöglich-

keiten in den gesamten Wohnungs- und Bodenmarkt, wie Wohnraumbewirtschaftung für den gesamten städtischen Wohnraum, Einzugsrecht für leerstehende Wohn- und Betriebsräume, Enteignungsrecht zum Gebrauchswert, Vorkaufsrecht der Gemeinde. Und auch in Amsterdam hat nun nach zweijähriger Amtszeit der dortige Senator für Stadterneuerung, einen Kursschwenk in Richtung Rotterdam erklärt.

Gründe genug, meinen wir, die Prinzipien, denen Rotterdam in den vergangenen sechs Jahren gefolgt ist, näher zu beleuchten.

### 1. „Bouwen voor de Buurt“

Das Motto der Stadterneuerung in Rotterdam lautet „Bouwen voor de Buurt“, das heißt, bauen fürs Quartier, für den Kiez, für die Nachbarschaft, mit der Maßgabe, daß die Maßnahmen sich an den Bedürfnissen und Anforderungen der ansässigen Bevölkerung orientieren und insgesamt so angelegt werden, daß eine Verdrängung vermieden werden kann. „Bouwen voor de buurt“ setzt voraus, daß technische und soziale Vorkehrungen getroffen werden, die ein Verbleiben der Bewohner während der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen ermöglichen, erfordert Mietpreise, die von den vorhandenen Bewohnern gezahlt werden können, und bedingt ein Versorgungsniveau an öffentlichen Einrichtungen und Gemeinschaftsanlagen, das auf die vorhandene Bevölkerungsstruktur abgestimmt ist.

In den Niederlanden steht dieser Slogan seit einigen Jahren im Mittelpunkt der Diskussion um die Vorgehensweise bei der Stadterneuerung. „Bouwen voor de buurt“ bedeutet die Abkehr von einer Stadtplanung, die mit dem Argument einer ausgleichenden Sozialstruktur die Bevölkerung zum Spielball großräumiger Umstrukturierungsprozesse degradiert und die Verdrängung aus angestammten Wohnquartieren als sozialstrukturelle „Gesundung“ emporstilisiert. Das Konzept „Bouwen voor de buurt“ entstand in den Wohnquartieren selbst als Forderung der Bewohner und läßt sich wohl am weitesten zurückverfolgen in Quartieren wie der Oude Westen (der in diesem Heft ausführlich behandelt wird) und die Dapperbuurt in Amsterdam, einem Quartier aus dem 19. Jahrhundert-Gürtel mit einer besonders aktiven Bewohnerorganisation, deren Kampf gegen die Kahlschlagsanierung zu Beginn der siebziger Jahre ebenfalls zum Vorbild für zahlreiche Bewohnerorganisationen in den gesamten Niederlanden geworden war. Der Slogan „Dapperbuurt für die Dapperbuurter“, mit dem diese Bewohner gegen das Gemeindekonzept einer „ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur“, die mittels baulicher Maßnahmen verwirklicht werden sollte, ins Feld zogen, wurde schnell zur zündenden Lösung. „Bouwen voor de Buurt“ verallgemeinert und als solche nicht nur von den Aktionskomitees im ganzen Land über-

# buurtkrant



**Quartierszeitung**  
Die Aktion gegen die Mieterhöhung hatte Erfolg. 1300 haben die Mieterhöhung verweigert

<sup>1</sup> In diesem Zusammenhang spielen eine Reihe wissenschaftlicher Untersuchungen eine wichtige Rolle, in denen die Bedeutung der gewohnten sozialen und baulichen Umgebung gerade für die unteren Einkommensklassen aufgezeigt und die negativen Folgen erzwungenen Umzugs nachgewiesen wurden. Vgl. u. a. a. Germans/L. Oide, „Buurtgebondenheid en studie over de gebondenheid aan een oude buurt en de invloed die deze heeft op de aanpassing in een nieuw woonmilieu, na gedwongen verhuizen in geval van sanering“, Gemeentelijke Sociale Dienst Amsterdam, Afdeling sociale kontakten en onderzoek, maart 1971.

Stafafdeling sociaal onderzoek en planning van de dienst van Volkshuisvesting, Rotterdam en stafafdeling Onderzoek en Planning van het Ministerie van CRM, „sociale effecten van stadssanering, 3 verzetstudies over de sanering van het Rotterdams Rotte kwartier“, Rotterdam o.j. Nicht zuletzt aus diesen Erkenntnissen wurde die Forderung abgeleitet, Stadterneuerung nicht nur als einen Bauprozess, sondern ebenso als einen sozialen Aufbauprozess (opbouwproces) zu behandeln, als einen Prozess sozialer Stabilisierung, in dem soziale Probleme nicht verlagert, sondern im jeweiligen Quartier überwunden und zumindest reduziert werden - durch Sozialarbeit, durch entsprechende Hilfseinrichtungen etc.

<sup>2</sup> B. & W. van Rotterdam, Deelnota Stadsvernieuwing, R.o.S.v. Nr. 69724, Volgnr. 367, 1975, S. 1955.

<sup>3</sup> Zudem waren die bautechnischen Voruntersuchungen unzureichend gewesen und es kamen auch nur wenige Anmeldungen von den Bewohnern. So wurden nur rund 30 verstreut liegende Wohnungen verbessert.

<sup>4</sup> Diese Vorgehensweise ist gerade im Vergleich zur Sanierungspraxis in der Bundesrepublik Deutschland bemerkenswert, wo ja vielfach durch langwierige Sanierungsvorbereitungen der Degradationsprozess noch beschleunigt wird, und wo das „Leerlaufen“ eines Sanierungsgebietes oftmals zur kommunalen Strategie zu gehören scheint.

<sup>5</sup> Zur Abwicklung „kleiner Instandhaltungsmaßnahmen“ wurden Kontaktstellen in den einzelnen Quartieren eingerichtet, die die Reparaturwünsche der Bewohner entgegennehmen. Maßnahmen bis zu einem Kostenaufwand von 500,- Gulden können direkt ohne großen Verwaltungsaufwand veranlaßt werden. Auf diese Weise wurden 1976 allein im Oude Westen (Bestand 5000 WE) ca. 4000 „kleine Instandhaltungen“ durchgeführt. Größere Instandsetzungen mit einem Kostenaufwand bis 10 000 Gulden wurden im Rahmen von „Instandsetzungszyklen“ durchgeführt, die von der Reichsregierung gefördert wurden. Pro Woche wurde die Instandsetzung von 70 WE begonnen, wobei die Maßnahmen anfänglich auch gewisse Komfortverbesserungen wie den Einbau einer Dusche einschlossen. Während der Durchführung dieser Maßnahmen konnten die Bewohner in sogenannten Wechselwohnungen (Zwischenumsetzquartieren) untergebracht werden. Außerdem erhielten sie eine Entschädigung je nach Umfang der Baumaßnahmen zwischen 300,- und 1200,- Gulden.

nommen, sondern ebenso von vielen progressiven Planern und Architekten innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung aufgegriffen, die darin das Gegenkonzept zur vorherrschenden Planungsideologie auf den kürzesten Nenner gebracht sahen!

Auch in Rotterdam wurde dieses Gegenkonzept durch die Bewohner der Altbauquartiere ins Spiel gebracht. Gegen die Umstrukturierungspläne der Verwaltung stellten sie die Forderung nach einer Erneuerung der alten Quartiere für die vorhandene Bevölkerung. 1972 legten die Amsterdamer und Rotterdamer Quartiersorganisationen in einer koordinierten Aktion den Gemeinderäten fünfzehn Forderungen auf den Tisch, in denen bereits die wesentlichen Leitlinien der heutigen Stadterneuerungspolitik in Rotterdam enthalten waren. Dazu gehörten:

- Sicherung der Wohnnutzung durch den Stop von Baugenehmigungen für Produktionsbetriebe und Büros in den alten Quartieren
- Verpflichtung zum Ersatzbau für abgerissene Häuser
- Neubauwohnungen zu bezahlbaren Mieten für Leute mit niedrigen Einkommen, alle Wohnungen müssen öffentlich zugeteilt werden
- Hausbesitzer müssen zur Instandhaltung gezwungen werden, andernfalls soll die Gemeinde die Häuser enteignen und selbst verwalten
- Versorgungseinrichtungen müssen gleichermaßen über die Quartiere verteilt werden
- Bebauungspläne müssen von den Quartieren akzeptiert und genehmigt werden, bevor sie in Kraft treten
- die Gemeinde muß ein Vorkaufsrecht erhalten und wahrnehmen.

Der politische Druck, den die Bewohnerorganisationen entfalten konnten, verhalfen ihren Forderungen zum Erfolg.

Vor allem die PvdA, die 1972 bei den Parlamentswahlen mit der Übernahme wichtiger Forderungen aus den Quartieren den Schwerpunkt ihres Wahlkampfes geführt hatte und mit diesem Konzept zum ersten Male in der niederländischen Geschichte stärkste Regierungspartei geworden war, konnte sich auf der lokalen Ebene den Forderungen der Bewohnerkomitees nicht entziehen. Als erstes beschloß der Gemeinderat, die Errichtung von sogenannten Quartiersorganen finanziell zu unterstützen und diesen Organen einen Status als legitime Vertretung der Quartiersbewohner bei Verhandlungen mit der Gemeinde zu geben. Darüberhinaus wurden bereits Ende 1972 in einem Kommuniqué des Senats erste Überlegungen laut, die auf eine Dezentralisierung der Stadterneuerungsplanung zielten. Grundsatz: Die Bewohner müssen den Planern bei ihrer Arbeit über die Schultern sehen können.

Unabhängig voneinander arbeiteten daraufhin sechs Direktoren verschiedener Verwaltungssämer, die allesamt mit Aspekten der Stadterneuerung zu tun hatten, und die PvdA-Fraktion des Gemeinderates Vorschläge aus, die im Prinzip auf dasselbe hinausliefen: ressortübergreifende Projektgruppen, die in den Quartieren arbeiten, die das Vertrauen der Bewohner erwerben und in denen die Bewohner selbst mitarbeiten können. Als 1973 der Gemeinderat die Verordnung über die „Organisation der Stadterneuerung“ (VOS) verabschiedete, in der diese quartiersbezogenen Projektgruppen zum Träger der Erneuerungsplanung bestimmt wurden, war „bouwen voor de buurt“ zum

offiziell anerkanntes Prinzip der Rotterdamer Stadterneuerung geworden.

In der „Deelnota Stadsvernieuwing“ von 1975, dem ersten Stadterneuerungsbericht des Senats, der nach dem Umschwung in der Erneuerungspolitik erschien, wird im Rückblick festgestellt: „Nicht zuletzt unter dem Druck der Bewohner in den alten Quartieren hat Stadterneuerung einen anderen Inhalt bekommen; anstelle von Abriß liegt nunmehr das Schwergewicht auf der Erhaltung des Bestehenden (Quartiere, Wohnungen und Sozialstruktur)“<sup>62</sup>.

In derselben Nota wurden die gewandelten Grundsätze der Gemeinde mit dem Stichwort „allgemeines Recht auf eine gute Wohnung in einer guten Wohnumgebung“, wobei „die Miete in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen“ stehen sollte, umrissen und davon ausgehend eine „besondere Aufmerksamkeit für die untersten Einkommensgruppen und für diejenigen, die in dieser Gesellschaft am meisten bedroht sind (zum Beispiel die Alten, die Invaliden, die Sozialschwachen und die Diskriminierten)“ versprochen sowie „die Festlegung der Wohnnutzung für die alten Quartiere mit Priorität für die ansässige Bevölkerung“ zugesagt.

„Dit is het begin“ (dies ist der Anfang), hieß denn auch eine erste Aktion, mit der die neue Phase der Stadterneuerung eingeleitet wurde und mit der jedermann deutlich gemacht werden sollte, daß es nunmehr mit der Erneuerung der alten Quartiere zügig vorangehen werde, daß sich die Verhältnisse bald bessern würden. Als Vorgriff auf die spätere Erneuerung ganzer Komplexe wurden dazu kurzfristig in jedem Quartier einige Wohnungen erneuert. Zudem wurde eine Reihe leerstehender Wohnungen provisorisch hergerichtet und den Bewohnern für die Dauer der Erneuerung als Zwischenumsetzquartiere zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wurde die Aktion freilich nur ein mäßiger Erfolg und mußte bald abgebrochen werden, da die Verwaltung auf einen so plötzlichen Anfang nicht vorbereitet war und weil die Finanzierungsbedingungen nur unzureichend geklärt waren<sup>3</sup>.

Und doch ist gerade auch an dieser Aktion das Bemühen um das „Bouwen voor de buurt“ zu erkennen, indem nämlich als erstes versucht wurde, den noch vorhandenen Bewohnern Mut zu machen, die Abwanderung des mobilen Bevölkerungsteils zum Stoppen zu bringen und damit von vornherein eine Stabilisierung der sozialstrukturellen Entwicklung zu erreichen, die eine weitere Degradation der Gebiete verhindert<sup>4</sup>.

Diese Linie wurde auch bei den weiteren Maßnahmen beibehalten. Dazu gehörte, daß relativ bald und im Anschluß an eine umfassende Ankaufsaktion für die Altbau-substanz in den Erneuerungsgebieten (vgl. Kapitel 3) von der Gemeinde umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsprogramme eingeleitet wurden (dies trotz erheblicher Finanzierungsschwierigkeiten und angesichts massiver Auseinandersetzungen mit der Reichsregierung, s. u.) und daß diese Programme dezidiert auf ein Verbleiben der Bewohner abgestellt wurden<sup>5</sup>. Dazu gehört auch, daß die Projektgruppen in großer Eile sogenannte „Bestimmungsplänen“ (Bebauungsplänen in der Bundesrepublik vergleichbar) entwickelten, in denen die Wohnnutzung (und in gewissem Umfang auch die vorhandene Gewerbenutzung) für die Erneuerungsgebiete rechtzeitig festgeschrieben wurde, um eine Verdrängung z. B. durch Cityfunktionen zu verhindern. Und

dazu gehört, daß die Gemeinde entschied, alle Wohnungsbaumaßnahmen in den Erneuerungsgebieten nach dem Wohnungsgesetz, d. h. als Sozialwohnungen, auszuführen, um ein niedriges Mietniveau zu sichern.

Ein weiteres wichtiges Tätigkeitsfeld für die Realisierung des „Bouwen voor de buurt“ ist im Vergleich zur Sanierungspraxis in der Bundesrepublik von besonderem Interesse: das Feld begleitender Sozialmaßnahmen. Das Spektrum des Sozialprogramms reicht hier von verschiedenen Informations- und Beratungsdiensten (u. a. gibt es juristische Beratungsstellen für Mietprobleme usw.) über Altenklubs, Kindertagesstätten, Jugendbibliotheken und Erwachsenenbildungsprogramme (einschließlich Sprachkursen für Gastarbeiter) bis hin zu einem umfangreichen Veranstaltungsprogramm mit Quartiersfesten, Sportveranstaltungen usw. Im Gegensatz zur Bundesrepublik wird dieses Programm nicht von der Gemeinde oder von einem Sanierungsträger durchgeführt (der damit möglicherweise spezifische Interessen durchsetzen will); vielmehr werden all diese Maßnahmen und Veranstaltungen in der Regel von den Bewohnerorganisationen selbst initiiert und auch betreut, wobei die Gemeinde die erforderlichen Mittel bereitstellt – Mittel nicht nur für Räume, Ausstattungsgegenstände und Verbrauchsmaterialien, sondern auch für das erforderliche Personal, für Sozialarbeiter und andere Angestellte, aber auch für externe Fachleute, die von Fall zu Fall von der Bewohnerorganisation hinzugezogen werden können.

Vergleicht man dieses Programm mit den üblichen Sozialmaßnahmen in einem bundesrepublikanischen Sanierungsgebiet, so wird zweierlei deutlich:

Zum einen wird Stadterneuerung hier nicht auf einen vorwiegend baulichen Prozeß reduziert, dem lediglich ergänzende Sozialmaßnahmen zugeordnet werden; vielmehr werden die bauliche Erneuerung und die Sozialplanung und -Betreuung (d. h. der „sociale Opbouwproces“) als gleichrangige Aufgaben behandelt, die in gleicher Weise Aufmerksamkeit erfordern.

Zum andern zielt das (selbstbestimmte) Sozialprogramm nicht nur auf individuelle und individualisierende Sozialhilfe und die Regelung von Härtefällen (obwohl es dies nicht ausschließt), sondern vor allem auf die Schaffung von Selbstwertgefühl im Zusammenhang eines entwickelten Gemeinschaftslebens, auf die Anregung kollektiver Willensbildungsprozesse und auf die Herausbildung des Bewußtseins, daß die Probleme des Einzelnen durch solidarisches Verhalten und gemeinsames Handeln überwunden werden können. Insofern trägt das Sozialprogramm wesentlich zur Politisierung der Bewohner und zur Verankerung der Initiativbewegung in der Bevölkerung bei und schafft damit eine wichtige Grundlage für deren Aktionsfähigkeit.

Daß diese Politisierung sich nicht nur auf spontane Interessenvertretung beschränkt, daß sie vielmehr – wenn auch teilweise über längerfristige Lernprozesse – zur Entwicklung einer politischen Kultur beiträgt, die sich nicht zuletzt in einem ausgeprägten gesellschaftlichen Verantwortungsbewußtsein ausdrückt, soll an einem Konflikt gezeitigt werden, der letztlich ein Kernproblem des „Bouwen voor de buurt“ darstellt und der immer wieder die Einigung auf dieses Prinzip zu sprengen drohte: die Frage nämlich, wer diese „Buurt“ eigentlich ist, für wen also gebaut werden soll und wie demnach der Wohnungsschlüssel, d. h. die

Verteilung der verschiedenen Wohnungstypen auszusehen hat.

Ausgangspunkt des Konflikts war der außerordentlich hohe Anteil an winzigen 1- und 2-Zimmerwohnungen in den Erneuerungsgebieten (im Oude Westen z. B. nahezu 75%), der unbestritten eine gewisse Korrektur erforderlich machte. Dies zusammen mit der ebenfalls allgemein für notwendig erachteten Reduzierung der Bebauungsdichte bedeutete, daß in jedem Falle die Zahl der Wohnungen verringert und damit ein Teil der Bewohner verdrängt würde<sup>6</sup>. Von den Bewohnerorganisationen war anfangs das Motto „Bouwen voor de Buurt“ vor allem mit dem Ziel verbunden worden, die alten Quartiere für die alteingesessene Bevölkerung wieder lebenswert zu machen. Nicht zuletzt entzündeten sich die ersten Protestaktionen gerade an der Frage der Überfremdung durch Ausländer und (zumeist jugendliche) Zuzügler im Zusammenhang des Verslumungsprozesses. „Rotterdam für die echten Rotterdamer“ und „nicht mehr als 5% Ausländer im Quartier“ hießen denn auch die Slogans der Bewohnerorganisationen, und diese Forderungen trafen sich sehr gut mit den Zielsetzungen der Gemeinde. Auch die Gemeinde zielte mit dem Motto „Bouwen voor de Buurt“ vor allem auf die alteingesessene Bevölkerung, auf Familien mit Kindern und auf höhere Einkommensgruppen, die im Laufe der Zeit immer mehr abgewandert waren, und sie sah in der Verwirklichung dieses Prinzips die Möglichkeit, die ihrer Auffassung nach eingetretene sozialstrukturelle Degradierung in den alten Vierteln umzukehren und die ehemalige gemischte Bevölkerungsstruktur wieder herzustellen. So ist es denn auch nicht verwunderlich, wenn die Gemeinde derartige Forderungen der Bewohnerorganisationen problemlos als politische Richtlinie übernahm und wenn sie noch 1977 in sogenannten „Rahmenbedingungen für den Neubau“ erklärte, daß 85%–90% der Neubauwohnungen in den alten Quartieren für Menschen bestimmt seien, die mindestens fünf Jahre im Gebiet wohnen.

Ein Mittel der Durchsetzung dieser Ziele war die Festlegung des Wohnungsschlüssels, der von den Projektgruppen (unter mehrheitlichem Einfluß der Bewohnerorganisationen) in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt wurde. Ein Drittel 5-Zimmer-Wohnungen, ein Drittel 4-Zimmer-Wohnungen und ein Drittel Kleinwohnungen galt lange Zeit als eine Faustregel für Neubauprojekte, was bei gleichzeitigem Abriß von Altbausubstanz eine kräftige Kor-

rektur zugunsten größerer Wohnungen bedeutete und was Familien mit Kindern eindeutig größere Chancen zum Verbleiben einräumte.

Ein weiteres Mittel war die Auswahl der zukünftigen Bewohner, die – auch ein wichtiges Element des „Bouwen voor de buurt“ – ebenfalls weitgehend unter Mitwirkung der Bewohnerorganisationen erfolgte. Jeder Bewohner kann sich für die verschiedenen Neubauprojekte „einschreiben“, d. h. die Zuweisung einer Wohnung in dem jeweiligen Baukomplex beantragen. Eine Kommission der Projektgruppe (unter mehrheitlicher Beteiligung der Bewohnerorganisationen) entwickelt Kriterien für die Wohnungszuteilung und wählt anhand der Einschreiblisten die zukünftigen Bewohner aus. Diese zukünftigen Bewohner können dann im gewissen Umfang bei der Erstellung der Neubaupläne und bei der Ausgestaltung der Wohnungen und Gebäude mitbestimmen.

Vor allem in der Anfangsphase, d. h. bei den ersten Neubauprojekten in den Erneuerungsgebieten, wurden von den Bewohnerorganisationen Kriterien der Wohnungszuteilung aufgestellt, die der alteingesessenen Bevölkerung (zu denen auch ehemalige Bewohner gerechnet wurden, die aufgrund des schlechten Zustandes das Quartier bereits verlassen hatten) deutliche Priorität geben<sup>7</sup>.

Mittlerweile hat jedoch zumindest in einigen Bewohnerorganisationen ein Umdenkungsprozeß stattgefunden, was die Frage der Ausländer und der Neuhinzugezogenen angeht. Einige Bewohnerorganisationen bemühen sich nunmehr explizit um die soziale Integration der Ausländer – z. B. durch Sprachkurse, durch Begegnungsveranstaltungen und durch unterstützende Maßnahmen für die gemeinsame Schulerziehung. Zudem wird zumindest angestrebt, bei der Wohnungszuteilung die Ausländer adäquat zu berücksichtigen, und es wird bei der Festlegung von Wohnungsschlüsseln der Anteil der Kleinwohnungen sukzessive vergrößert. „Bouwen voor de buurt“ ist in diesem Verständnis zum Bauen für die jetzt ansässige Bevölkerung (und nicht für eine ehemals vorhandene Sozialstruktur) geworden.

Auch in der Politik der Gemeinde ist ein Wandel festzustellen, wobei allerdings gewisse Widersprüche zwischen den verschiedenen Ressorts und Verwaltungsabteilungen entstanden sind. Auf der einen Seite wurden in einem 1978 erschienenen Strukturplan für die Innenstadt die einseitige Bevölkerungsentwicklung mit der Abwanderung von Familien mit Kindern und von höheren Einkommensgruppen und der starken Konzentration von „besonderen“ Bevölkerungsgruppen beklagt und eine stärkere Verteilung dieser „besonderen“ Gruppen sowie eine Erhöhung des Anteils an größeren Wohnungen als Ziel genannt. Auf der anderen Seite stellt sich im Zuge fortschreitender Stadterneuerung eine Verschärfung der Wohnungsnot gerade auch dieser besonderen Gruppen (vor allem der Ausländer und der Alleinstehenden) ein, an der die Gemeinde nicht länger vorbeigehen kann. Nach einer Stichprobenerhebung vom Oktober 1979 gehörten 80% der eingetragenen Wohnungssuchenden in Rotterdam dieser Gruppe an. So wurde denn auch der Orientierungswert für den Anteil der Kleinwohnungen bei Neubauprojekten bereits seit längerem auf 40% erhöht, während der Anteil der 5-Zimmer-Wohnungen auf 20% zurückgenommen wurde.

Ebenso wurde die Konzeption einer gleichmäßigen Verteilung der Ausländer

<sup>6</sup> Für diese durch Stadterneuerung verdrängten Bewohner sollen allerdings Neubauwohnungen in sogenannten „Overloopegebieden“ (innerstädtische Leerflächen, teilweise noch durch Kriegszerstörung entstanden, auf denen Sozialwohnungen errichtet werden, um den „Überlauf“ aus den Erneuerungsgebieten aufzufangen) angeboten werden.

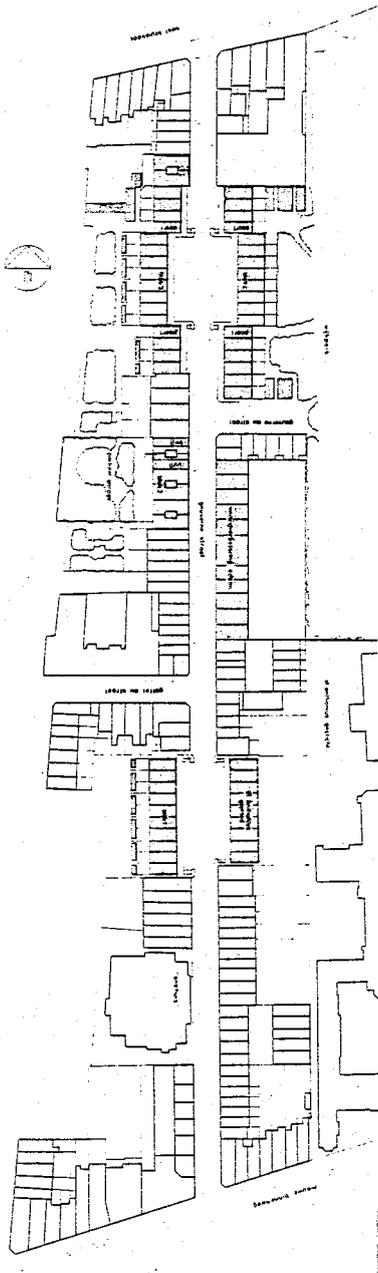
<sup>7</sup> So wurde 1976 für ein Neubauprojekt in Crooswijk mit 324 Wohnungen ein Verteilungsschlüssel aufgestellt, der 80% der Wohnungen für die vorhandenen Bewohner vorsah (wobei nach Bewohnern von Abrißhäusern und von durchgreifend zu erneuernden Häusern sog. „alte“ Crooswijker, die bereits mindestens seit 1969 dort wohnten, die höchste Priorität erhielten) und 20% für ehemalige Crooswijker, die in das Gebiet zurückziehen wollten. Aus den mehr als 1500 Anmeldungen wurden von der Auswahlkommission schließlich 92% der Wohnungen an Menschen vergeben, die unter die Kategorie „alte“ Crooswijker fielen. Vgl. H. Priemus, Stadsvernieuwing. Problemen en perspectieven. Analyse van de Rotterdamse aanpak. Alphen a. d. Rijn, 1978. S. 175 f.f.

**Projekt Gouvernestraat und  
Diergaardensingel**

150 Wohnungen.  
Architekt Ben Hook - Studio Acht  
Die Pläne wurden in Zusammenarbeit mit der  
Projektgruppe und der „Aktiegroep Het Oude  
Westen“ entwickelt. Miete für eine 4-Zimmer-  
Wohnung: 328,- Gulden.  
Vor wenigen Wochen hat die „Aktiegroep Het  
Oude Westen“ einen Architekturpreis, den mit  
50000,- Gulden dotierten Rotterdam-Maas-  
kantprijs, zuerkannt bekommen. Dies ist das  
erste Mal in den Niederlanden, daß eine Bür-  
gerinitiative einen derartigen Preis erhält. In  
der Begründung der Jury heißt es dazu: „Die  
Aktiegroep Het Oude Westen hat wesentlich zu  
dem Umdenkprozeß über die städtischen  
Quartiere beigetragen und entscheidend die  
Wendung zur Erhaltung beeinflusst“.



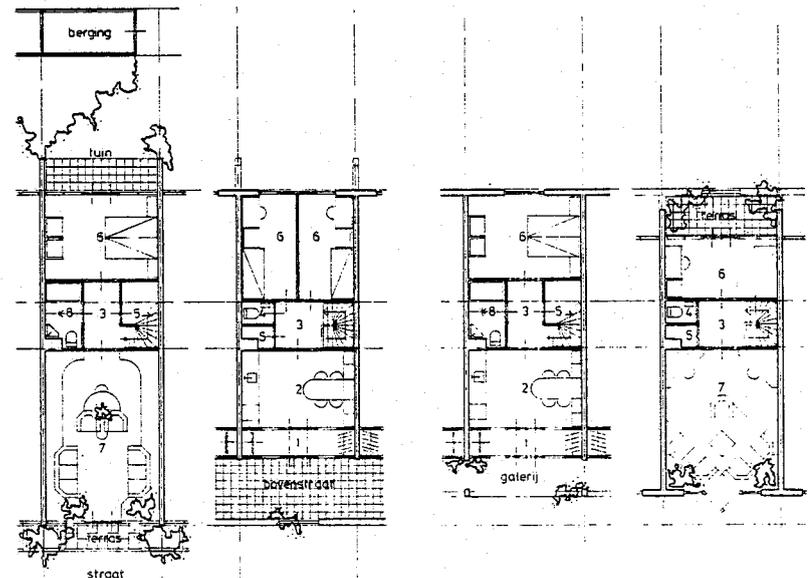
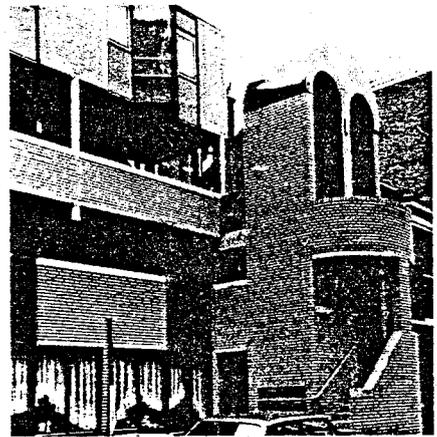
Ansichten und Pläne  
des Erneuerungsprojektes  
Gouvernestraat und Diergaardensingel.



Lageplan des Projektes  
Gouvernestraat  
1 : 2500

Grundrisse 1 : 250

- 1 Eingang
- 2 EBküche
- 3 Diele
- 4 WC
- 5 Kammer
- 6 Schlafzimmer
- 7 Wohnzimmer
- 8 Badezimmer



schon vor längerer Zeit fallengelassen (eine Reduzierung auf 5% in jedem Quartier wäre bei einem in manchen Quartieren vorhandenen Anteil von bis zu 40% sowieso unrealistisch gewesen). Stattdessen will man nunmehr durchaus gewisse Konzentrationen in den einzelnen Quartieren bestehen lassen, um auch bei den Ausländern Identität und Selbstvertrauen in der Gemeinschaft von Landsleuten zu stärken. Vor kurzem hat der Senat sogar angekündigt, in Zukunft auch die öffentlichen Versorgungseinrichtungen stärker auf die Bedürfnisse der Ausländer abzustimmen und in Gebieten mit hohem Ausländeranteil auch solche Einrichtungen zu schaffen, die für die niederländischen Bewohner keinen Gebrauchswert besitzen (wie z. B. Moscheen u. ä.)<sup>8</sup>. Zudem hat der Senat ausdrücklich die Schlechterstellung der Ausländer auf dem Wohnungsmarkt anerkannt und daraus kompensatorische Maßnahmen abgeleitet: Bereits jetzt werden bei der Belegung von Wohnungen, die von der Gemeinde verwaltet werden, verstärkt Ausländer berücksichtigt. Zudem strebt der Senat zur Zeit mit der Vereinigung Rotterdamer Wohnungsbaugesellschaften eine Übereinkunft an, wonach der Gemeinde (zunächst für ein halbes Jahr) das Belegungsrecht für alle Parterwohnungen, für alle 5- und mehr Zimmerwohnungen und für alle Altenwohnungen zugestanden werden soll - ebenfalls ein wichtiges Instrument einer kompensatorischen Wohnungspolitik.

## 2. Dezentralisierung und Demokratisierung: die Organisation der Stadterneuerung und die Mitbestimmung der Bewohner

Entscheidende Grundlage für die Realisierung des „bouwen voor de buurt“ in Rotterdam ist die dezentrale und demokratisierte Organisation der Stadterneuerung: Vorbereitung und Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen unterliegen quartiersgebundenen Projektgruppen, die quasi als ressortübergreifende Außenstellen der Verwaltung fungieren, als solche aber direkt der Senatspitze zugeordnet sind, die ihre Arbeitsräume im jeweiligen Gebiet haben und in denen Bewohner ein mehrheitliches Mitentscheidungsrecht ausüben.

Wie bereits dargestellt, hat der Gemeinderat 1973 die Grundsätze der Projektorganisation in der „Verordnung über die Organisation der Stadterneuerung“ (VOS) festgelegt. Danach werden die Projektgruppen durch den Senat in Abstimmung mit einem speziellen Ausschuss des Gemeinderats eingerichtet, wobei Vertreter aus allen an der Stadterneuerung beteiligten Verwaltungsämtern benannt werden<sup>9</sup>. Die Konkretisierung der allgemeinen Aufgabenstellung einer jeden Projektgruppe erfolgt ebenfalls durch den Senat in Abstimmung mit der o. gen. Ratskommission und dem zuständigen Quartiersorgan.

Letzteres sollte nach den Vorstellungen der Gemeinde eine gewählte Vertretung der Bevölkerung in dem jeweiligen Gebiet sein, die eigene Mitglieder in die Projektgruppe entsendet. Über den Charakter der Quartiersorgane und über Art und Umfang ihrer Beteiligung kam es jedoch bald zum Streit. Hatte die Gemeinde zunächst an gewählte Viertel-Parlamente gedacht, in denen die verschiedenen Gruppen der Betroffenen vertreten sein sollten, so forderten die vereinten Bewohnerorganisationen, daß die Projektgruppen ausschließlich aus Verwaltungsleuten und Bewohnervertretern bestehen sollten und daß Hausbesitzer und andere Interessengruppen dezidiert ausgeschlossen wer-



den sollten. Begründung: Recht auf Wohnung steht über den Eigentumsrechten. Zudem lehnten einige Organisationen die Formalisierung der Quartiersorgane ab und verlangten, die bestehenden Aktionsgruppen als legitime Vertreter der Bevölkerung anzuerkennen.

Als die Gemeinde auf ihrem Standpunkt beharrte, brachen die Bewohnerorganisationen sämtliche Gespräche mit der Gemeinde ab; der Konflikt spitzte sich zu; die eben erst beschlossene Projektorganisation schien bereits im Ansatz gescheitert.

Erst der politische Umschwung im Zusammenhang mit den Gemeinderatswahlen von 1974 ermöglichte eine Auflösung der Fronten. In einer berühmt gewordenen Unterredung mit Vertretern der Bewohnerorganisationen akzeptierte der neue Senator für Stadterneuerung von der Ploeg sämtliche Forderungen der alten Quartiere und schuf somit die Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Projektgruppen. Die Frage der legitimen Bevölkerungsververtretung wurde flexibel gehandhabt, so daß z. B. im Oude Westen (einem der 11 Erneuerungsgebiete) die „Aktiegroep Het Oude Westen“ den Status eines Quartiersorgans erhielt, obwohl sie sich weigerte, den formalen Anforderungen wie Wahl eines Vorstandes usw. nachzukommen; es wurden ausschließlich Bewohner in die Projektgruppen delegiert und - ein entscheidender Punkt für die Herstellung einer Vertrauensbasis zwischen Gemeinde und Bewohnerorganisationen - diese Bewohner erhielten die numerische Mehrheit: Bei Abstimmungen in den Projektgruppen haben die Bewohnervertreter eine Stimme mehr als die Verwaltungsmitglieder.

Um zu verhindern, daß die Bewohnervertreter durch die Fachkompetenz der Verwaltungsmitglieder überrollt werden, erhielten sie zudem neben der bereits erwähnten Sachausstattung und der Unterstützung durch (von der Gemeinde bezahlte) Sozialarbeiter und Bürokräfte zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt, um sog. „externe Fachleute“ hinzuziehen zu können. Diese externen Fachleute sind mittlerweile zu einem entscheidenden Faktor für die Kontinuität und Intensität der Bewohnerbeteiligung geworden. Durch sie werden die Vorstellungen der Bewohner nicht nur fachlich qualifiziert; sie übernehmen auch einen erheblichen Teil der zeitaufwendigen Rou-

tearbeit, der Vertretung in Ausschüssen, Arbeitsgruppen usw., für die ein normaler Bewohner nicht die erforderliche Zeit aufbringen kann. Anders als die üblichen Advokaten-Modelle arbeitet das Modell der externen Fachleute jedoch nicht mit festen Anstellungen; vielmehr können die Mittel von Fall zu Fall und der Situation entsprechend auf wechselnde Personen verteilt werden (z. B. kann auch einmal ein Bewohner für eine gewisse Zeit hauptamtlich in der Projektgruppe tätig werden). Auf diese Weise wird die den Advokaten-Modellen eigene Tendenz zur formalisierten Stellvertreterfunktion vermieden.

Die Entscheidungen zugunsten der Bewohnerforderungen brachten von der Ploeg einen gewaltigen Vertrauensvorsprung in den alten Quartieren ein. Die Zugeständnisse mögen denn auch zunächst wie ein Sprung ins kalte Wasser anmuten - wahrscheinlich aber waren sie der einzige Weg, die Polarisierung zwischen Bewohnern und Gemeinde aufzuheben und die Bereitschaft zur - trotz aller kritischen Distanz - konstruktiven Zusammenarbeit zu wecken. Gleichzeitig brachte die Unterstützung aus den alten Quartieren dem neuen Senator das politische Gewicht ein, um seine Erneuerungsstrategie auch innerhalb seiner Partei durchzusetzen.

Mit der Errichtung der Projektgruppen und der politischen Sicherung der Bewohnerbeteiligung war die Dezentralisierung der Sanierungsverwaltung jedoch keineswegs abgeschlossen. Vielmehr zog dieser erste Schritt eine Neuverteilung der Kompetenzen und eine Reorganisation des gesamten Verwaltungsapparates nach sich, die bis heute noch nicht abgeschlossen sind. Ein großes Problem war die Kompetenzabgrenzung der beamteten Projektgruppenmitglieder gegenüber ihren Zentralverwaltungen. Die Projektgruppen haben eine ganze Reihe von Aufgaben übertragen bekommen, die früher in die überkommene Hierarchie der Ämter eingebunden war: Aufstellung von Bebauungsplänen, Festlegung von Ausführungsphasen, Ausweisung von abzureißenden, zu erneuernden oder neu zu bebauenden Komplexen, Überwachung der Durchführungsmaßnahmen, Entwicklung von Kriterien für die Wohnungszuteilung usw. All dies macht Entscheidungen und bindende Zusagen vor Ort erforderlich, die nur da-

Foto Seite 788:  
Nach fünf Jahren Kampf werden hier  
Wohnungen mit bezahlbaren Mieten  
für die Bewohner des Oude Westen gebaut.  
Auftraggeber: die zukünftigen Bewohner  
mit der Gemeinde Rotterdam.  
Auskünfte: Mieterladen der  
Aktiegroep Oude Westen

durch ermöglicht werden, daß die in die Projektgruppen delegierten Verwaltungsbeamten ein weitgehendes Mandat ihrer Ämter erhalten.

Die beamteten Projektgruppenmitglieder befinden sich dabei in einer ambivalenten Situation: Auf der einen Seite haben sie nunmehr ein großes Maß an Entscheidungsautonomie, auf der anderen Seite bleiben sie weiterhin dem Chef ihres Amtes unterstellt. Konflikte über die Zusage eines Beamten, dessen Amt eine andere Position vertritt, kommen in der Praxis durchaus vor. Für solche Fälle ist eigens eine Kommission des Gemeinderates unter Vorsitz von Senator van der Ploeg gebildet worden, die in strittigen Fragen entscheidet. Auch dies ein Mittel, lange Dienstwege und komplizierte Entscheidungsprozesse abzukürzen<sup>9</sup>.

Das Kurzschließen des Dienstweges weist noch auf einen weiteren Umstand hin, der in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat: Zusammen mit einer beträchtlichen Personalausweitung wurde die Projektgruppenstruktur als ein Hebel benutzt, um die verkrusteten Verwaltungsstrukturen, die mit ihren vielfältigen Hierarchien und Abhängigkeiten einer problemorientierten Bearbeitung im Wege standen, aufzubrechen und personell zu regenerieren. In einem Interview beschreibt Senator van der Ploeg diesen Prozeß sehr anschaulich:

„Das Vertrauen der Beamten in die neue Politik ist langsam gewachsen. Anfänglich betrachteten sie es mit großem Argwohn, mit den revolutionären Jungs der Quartiersorgane zusammenarbeiten zu müssen. Vergessen Sie auch nicht, daß die Beamten, die hier arbeiteten, überhaupt nicht auf die Stadterneuerung vorbereitet waren. Tatsächlich bedeutet Stadterneuerung Arbeit in einer sehr kleinen Dimension, während sie gewöhnt waren, in sehr großen Dimensionen zu arbeiten. Alexanderpolder, Hoogvliet, Ommoord, das waren große Projekte. Nun muß eine halbe Straße oder ein Viertel einer Straße in Angriff genommen werden oder 4 Baulücken. Das erfordert innerhalb des Beamtenapparates eine große Umschaltung. Es gab auch zuwenig Beamte. In meinem Sektor ist der Beamtenapparat in diesen 4½ Jahren um 25% ausgebreitet worden, von 900 auf 1200 Mann. Dazu haben eine ganze Reihe von Beamten ein innerliches Umschalten mitmachen müssen. Aus der Einstellung: „der Mist muß allemal abgerissen werden“, wurde: „wir müssen Stück für Stück erneuern“. Die ersten 2 Jahre haben einiges an Frustration mit sich gebracht. Damals ist eine ziemlich drastische Reorganisation der Verwaltung zustande gebracht worden. Daß das bei vielen Leuten Verdruß gebracht hat, gebe ich zu. Insbesondere an der Spitze saßen Leute, die in einer bestimmten Arbeitsweise festgefahren waren. Das wurde nun anders. Als die Reorganisation über ein kritisches Stadium hinaus war, meinten wir, daß auch an der Spitze neue, junge Leute sitzen sollten. Das paßt mehr zu dem Elan, den wir nötig hatten. Der Direktor des Amtes für Stadtentwicklung war 62 Jahre alt und bot dann selbst an, in den letzten Jahren nur noch als Berater für Städtebauliche Aspekte aufzutreten, ebenso wie sein Kollege von der „Wohnungsversorgung“, der das selbe Alter hatte. Sie sehen nun, daß der Chef der operationellen Abteilung Stadtentwicklung 35 Jahre alt ist, der von der Wohnungsversorgung ist 36. Bei Wohnraumbewirtschaftung kommt nun ebenfalls ein neuer Chef - auch jemand so in den Dreißigern. Es ist ein ganz neues und jungtunes

Team daraus zum Vorschein gekommen und ein ganz loyales dazu.“

Den Anfang mit der Reorganisation der Zentralverwaltung machte das Amt für Stadtentwicklung, das 1976 seine hierarchische Struktur, in der keine Anknüpfungspunkte an die Projektgruppenstruktur vorhanden waren, durch eine projektorientierte Gliederung ersetzte, die das Amt für die Bewohner besser zugänglich machen sollte. Dazu wurden die Abteilungen des Amtes nach 7 geographischen Distrikten gegliedert, die mit den quartierbezogenen Projektgruppen korrespondieren.

Mittlerweile sind alle mit der Raumordnung und Stadterneuerung befaßten Ämter in der „dienststruktur ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing“ (DROS - Verwaltungsstruktur Raumordnung und Stadterneuerung) zusammengefaßt worden. Die DROS besteht aus sog. „operationellen Einheiten“, die zwar noch relativ selbständig sind, zwischen denen aber leichter als früher ressortübergreifende Abstimmungen vorgenommen werden können und die soweit wie möglich quartiersbezogen und projektorientiert arbeiten.

Eine der operationellen Einheiten der DROS ist die „Projektorganisation Stadterneuerung“, die eine unterstützende Funktion für die Projektgruppen hat. Ihre Aufgabe ist es, zusammen mit den Projektkoordinatoren die Stadterneuerungsplanung der einzelnen Quartiere aufeinander abzustimmen. Zu diesem Zweck wurde erstmals 1979 ein Jahresplan aufgestellt, in dem eine zusammenhängende Konzeption für alle Aspekte der Erneuerungsplanung ausgewiesen wurde. Dies soll den anderen operationellen Einheiten der DROS die Möglichkeit geben, in einem frühzeitigen Stadium auf Pläne der Erneuerungsgebiete einzugehen.

Mittlerweile ist die neue Struktur sowohl auf zentraler Ebene als auch auf dezentraler Ebene der Projektgruppen weitgehend stabilisiert; der Apparat arbeitet im Vergleich zu anderen niederländischen Städten bereits außerordentlich effektiv. Rotterdam kann bei entsprechenden Anforderungen des Reichs innerhalb kürzester Zeit ausgereifte Pläne vorlegen und kann diese Pläne - falls erforderlich - kurzfristig realisieren, da die erforderlichen Abstimmungen mit den Bewohnern bereits erfolgt sind; ein Faktor, der bei der ständigen Verknappung der Mittel in diesem Bereich nicht unwichtig ist in der Konkurrenz der Gemeinden um die zentralstaatlichen Förderungsprogramme.

### 3. Kommunalisierung und Sozialisierung: Die Ankaufsaktion und die Verwaltung des Wohnraums

Ein weiteres Problem nicht nur der Rotterdam Stadterneuerung ergibt sich aus der Frage, wer als Träger der Erneuerungsmaßnahmen fungiert und wie der erneuerte Wohnraum anschließend verwaltet bzw. bewirtschaftet wird. Wie bei der Bewohnermitbestimmung spitzte sich auch hier der Konflikt in Rotterdam zunächst auf die Rolle und Funktion des privaten Hausbesitzes zu: Sollte die Gemeinde - ähnlich der Modernisierungsförderung in der Bundesrepublik - die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen weitgehend den privaten Hausbesitzern überlassen und lediglich deren Interesse durch Bereitstellung finanzieller Anreize steuern? Oder sollte sie versuchen, die Erneuerung in eigener Regie durchzuführen bzw. einen eigenen Träger dafür zu schaffen?

<sup>9</sup> Gemeente Rotterdam, Diskussionsnota „Leegloop en toeloop“ 1979. Theo van Wonderen, „Moet je buitenlanders spreiden of concentreren?“ in: IGLO 9-10/1979. Um dem Einwand zu begegnen, mit dieser Politik lediglich großräumige Ghettos zu schaffen, vertritt die Gemeinde dabei das Konzept „Gebündelte Dekonzentration“, d. h. einer begrenzten Konzentration, verteilt auf verschiedene Viertel, die die Perspektive der Annäherung und Integration in die Quartiersgemeinschaft offenhält.

<sup>9</sup> Von Seiten der Verwaltung ist die Projektgruppe folgendermaßen zusammengesetzt:

- Projektkoordinator (auf Vorschlag des Quartierorgans)
  - Assistent des Projektkoordinators
  - Sozialbetreuer
  - Verwaltungsangestellte
- Weiterhin sitzen in einer Projektgruppe projektgebundene Beamte aus folgenden Abteilungen und Ämtern, wobei die Anzahl und Zusammenstellung je nach Problemstellung wechselt:
- Soziale Abteilung des Amtes für Wohnungsversorgung
  - Amt für Stadtentwicklung: städtebaulicher Entwurf
  - Amt für Stadtentwicklung: planologische Untersuchung
  - Amt für Wohnungsversorgung: finanzielle Aspekte, Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten
  - Verkehrsamt
  - Unterricht, Jugendangelegenheiten und Bildungsarbeit und/oder Inspektor der kommunalen Inspektion
  - Senatsabteilung Sport und Erholung
  - Senatsabteilung Soziale Angelegenheiten und Volksgesundheit
  - Senatsabteilung Ökonomische Angelegenheiten

<sup>10</sup> Es wäre jedoch falsch, die Projektgruppen als von der Zentralverwaltung völlig losgekoppelte Einrichtungen zu sehen. Denn faktisch sind in den Prozeß der Entscheidungsfindung eine ganze Kette möglicher Bezüge eingebaut, die die Ämter mit entsprechenden Richtlinien an ihre Delegierten auch nützen, um eine sehr weitgehende, frühzeitige Abstimmung des Geschehens in der Projektgruppe mit den Vorstellungen des Amtes zu erreichen. So werden in einem Brief des Senats vom 27. Nov. 75 Spielregeln für Beamte in Projektgruppen festgehalten, die dem Beamten empfehlen, bei sich abzeichnenden Divergenzen zwischen Positionen der Projektgruppe und seinem Dienst rechtzeitig - vor Beschlußfassung der Projektgruppe - seinen Amtsleiter zu informieren, auch soll er - möglichst vorher - sich mit dem Amtsleiter über alle wesentlichen Schritte beraten. Entsteht ein Konflikt zwischen seiner Position und der seines Amtes, soll er dies unmittelbar dem zuständigen Senator, dem Senator für Stadterneuerung und dem zuständigen Projektkoordinator mitteilen.

<sup>11</sup> Aus: P. van Deutekom, Stadsvernieuwing. De gezonde animositeit in: Haagse Post 28. 7. 79

Nachdem verschiedene Versuche, die Erneuerung der alten Quartiere auf privatwirtschaftlicher Basis zu starten, fehlgeschlagen waren, setzte sich 1974 mit dem politischen Umschwung in der Erneuerungspolitik die Auffassung durch, daß die „Stadterneuerung völlig undurchführbar ist, wenn (wie in den Rotterdamer Altbauquartieren der Fall) der Hausbesitz auf zahllose, oftmals wenig kapitalkräftige Privateigentümer verteilt ist“<sup>12</sup>. Senator van der Ploeg zog daraus den Schluß, daß „die Stadterneuerung nur dann voran kommen kann, wenn das Eigentum von den heutigen Besitzern übergeht an die Stadt oder an eine Wohnungsbaugesellschaft“<sup>13</sup>.

Dies war gleichzeitig eine prinzipielle Absage an die auch in den Niederlanden verbreitete These, daß die Stadterneuerung auf breiter Basis nur dann realisierbar sei, wenn private Investitionen in großem Maßstab aktiviert und einbezogen würden. Demgegenüber wurde argumentiert, daß private Investitionen nur dann angeregt würden, wenn den Investoren überdurchschnittliche Gewinne - sei es über Mieteinnahmen, sei es über staatliche Subventionen - zugesichert würden, und daß unter diesen Umständen ebensogut die Gemeinde (oder ein von ihr eingesetzter öffentlicher Träger) die Investitionen selbst vornehmen könne, wobei die erforderlichen Mittel entweder aus dem kommunalen Haushalt oder über langfristige Anleihen zu beschaffen seien<sup>14</sup>.

Die Vorteile sind, daß dadurch die Gemeinde in die Lage versetzt wird, die Stadtanierung schnell und zielgerichtet in Angriff zu nehmen, daß sie einen Zugriff auf die Verteilung und Belegung des Wohnraums enthält und daß sie gleichzeitig die erforderlichen Grundstücke zur Allokation öffentlicher Einrichtungen in die Hand bekommt.

Das Ergebnis dieser Überlegungen war eine konsequente Kommunalisierungsstrategie, die 1975 über eine spektakuläre Ankaufaktion mit dem Ziel einer weitgehenden Sozialisierung des Wohnungsbestandes in den alten Quartieren in die Tat umgesetzt wurde. Eingeleitet wurde diese Aktion durch einen Brief van der Ploegs an alle Hausbesitzer in den Erneuerungsgebieten, in dem er die Verwahrlosung der Häuser und die mangelnde Instandhaltung anprangerte und folgendes Angebot machte: Ankauf der Häuser durch die Gemeinde zum gegenwärtigen Ertragswert (4-5 Jahresmieten) plus einen Zuschlag von 25%, falls die Übertragung in Gemeindeeigentum innerhalb eines halben Jahres erfolgt<sup>15</sup>. Nach der gesetzten Frist würde der Zuschlag entfallen.

Für Hausbesitzer, die nicht zum Verkauf bereit waren, enthielt der Brief kaum verhüllte Drohungen: Es sei mit einer „wachsenden Unzufriedenheit der Mieter und ihren Organisationen“ zu rechnen; die Bau- und Wohnungsaufsicht der Gemeinde werde erheblich verschärft, der Personalstand der Baupolizei stark vergrößert<sup>16</sup>.

Entgegen anfänglicher Bedenken wurde die Ankaufaktion ein großer Erfolg. Dies ist um so bemerkenswerter, als das Rechtsinstrumentarium der Gemeinde für den Fall der Enteignung mehr als kümmerlich war und ist (die Niederlande besitzen bis heute noch kein Stadterneuerungsgesetz). Allerdings lag zum damaligen Zeitpunkt ein Gesetzentwurf vor, in dem ein beschleunigtes Enteignungsrecht zum Ertragswert vorgesehen war. Senator v. d. Ploeg machte mit einem kühnen Hinweis darauf, daß dieses Gesetz „vor der Türe stehe“, davon Gebrauch (wobei damals niemand ahnen konnte, daß

gerade über diese Gesetzespassagen einmal das sozialdemokratisch geführte Kabinett zu Fall kommen sollte). Besonders im nachhinein wird deutlich, welche Rolle für die Kommunalisierungsstrategie (und im Prinzip gilt das für alle anderen Kernpunkte der Rotterdamer Vorgehensweise ebenso) eine gehörige Portion Mut und Durchsetzungswille der maßgeblichen Kommunalpolitiker gespielt hat.

Anstelle von kalkulierten Sicherheiten konnte man weitgehend nur mit der Demonstration des festen Willens operieren, die Stadterneuerung in jedem Falle im Interesse und in Zusammenarbeit mit den betroffenen Bewohnern und ihren Organisationen durchzuführen und dabei sowohl die vorhandenen Instrumentarien als auch zukünftige Möglichkeiten wie das vage am Horizont stehende Stadterneuerungsgesetz extensiv anzuwenden. Damit gelang es, ein Klima zu erzeugen, in dem die Gemeinde die Bastionen des Hausbesitzes quasi im Handstreich nehmen konnte: Bereits nach einem Jahr befanden sich 60% der Wohnungen in den 11 Erneuerungsgebieten in Gemeindeeigentum. Insgesamt 172 Mio. Gulden mußte die Gemeinde dafür aufbringen, im Durchschnitt ungefähr 6700 Gulden pro Wohneinheit<sup>17</sup>.

Doch mit der Ankaufaktion war die Strategie der Kommunalisierung und Sozialisierung des Wohnungsbesitzes in den Rotterdamer Erneuerungsgebieten keineswegs abgeschlossen. Vielmehr war es das Ziel der Gemeinde, sowohl für die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen als auch für die weitere Verwaltung des Wohnraums Formen der Trägerschaft zu entwickeln, die

- die bekannten Mechanismen wohnungswirtschaftlicher Verwertung auch langfristig so weit wie möglich ausschalten,
- der Gemeinde einen Einfluß auf die Belegung und auf die weitere Nutzung der Wohnungen sichern und
- demokratischen Entscheidungsstrukturen unter Mitwirkung der Bewohner gewährleisten.

Diese Charakteristika nämlich machen in der Rotterdamer politischen Begrifflichkeit erst die „Sozialisierung“ des Wohnungsbesitzes aus - im Gegensatz zur Nationalisierung. In einer Erklärung stellte der Senat von Rotterdam dazu fest: „Wir sind Befürworter eines sozialisierten Wohnungsbesitzes; aber Sozialisierung ist nicht dasselbe wie Nationalisierung. In unserer Gesellschaft nennen wir die Wohnungsbaugesellschaften, die - idealtypisch gesehen - sozialisierte Einrichtungen sind. Es liegt deshalb auf der Hand, daß diese Wohnungsbaugesellschaften (oder ebenso eigenständige kommunale Wohnungsstiftungen) die Bewirtschaftung in die Hand nehmen sollten. Im übrigen sind wir der Meinung, daß erst dann von einer echten Sozialisierung gesprochen werden kann, wenn die Wohnungsbaugesellschaften auf zeitgemäße Weise demokratisiert worden sind“<sup>18</sup>.

Es ist bemerkenswert, daß ein solches Sozialisierungsverständnis, das gekoppelt ist an dezentrale Demokratisierung, den politischen Zielvorstellungen für die Stadterneuerung in Rotterdam zugrunde liegt. Wir meinen, daß hier ein wesentlicher Schlüssel für das Funktionieren des Rotterdamer „anpak“ liegt: Auf der Basis dieser Grundidee können sich Gemeindevertreter und Bewohnerorganisationen in dem Verständnis treffen, daß die Bewohner die wichtige Rolle bei der Neugestaltung der Quartiere, die sie gefor-

dert haben, auch strukturell ausfüllen sollen. Wie schwierig dies ist - für beide Seiten - zeigt sich auch in der Geschichte der Versuche, eine adäquate Form für die Verwaltung der angekauften Wohnungen zu finden.

Die angekauften Wohnungen wurden zunächst provisorisch vom städtischen Amt für Vermietung und Verpachtung (rentegevende eigendommen-R.E.) verwaltet, - was zu vielen Klagen bei Bewohnern führte, da das Amt von seiner Kapazität her völlig überfordert war. Gleichzeitig wurde an der Ausgestaltung des Modells einer Wohnungsverwaltung gearbeitet, die den oben genannten Kriterien gerecht werden sollte, dem Modell der sog. „quartiersgebundenen Gesellschaften“.

Ausgangspunkt dieses Trägermodells war die Überlegung, daß die bestehenden kommunalen Institutionen der Wohnungsverwaltung für die Erneuerung und langfristigen Bewirtschaftung eines so umfangreichen Wohnungsbestandes kaum geeignet seien. Es müßten vielmehr die (gemeinnützigen) Wohnungsbaugesellschaften der Stadt mit ihrem entwickelten Verwaltungsapparat und ihrer technischen Kapazität einbezogen werden. Gleichzeitig aber sei eine quartiersgebundene und demokratische Verwaltungsstruktur erforderlich, um die Belange der Bewohner hinreichend zu berücksichtigen.

In sogenannten „Rahmenbedingungen“ wurden die Grundsätze für die Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbesitzes durch die Wohnungsbaugesellschaften festgelegt. Wesentliches Element dieses Trägermodells ist der quartiersgebundene Charakter der Wohnungsverwaltung, d. h. die Verwaltung und Bewirtschaftung richtet sich jeweils nur auf den Wohnungsbestand eines Quartiers, die (Miet-)Einnahmen dienen ausschließlich der Finanzierung und dem Unterhalt dieses Bestandes. Damit soll vermieden werden, daß - wie z. B. bei den (gemeinnützigen) Gesellschaften in der Bundesrepublik - die Exploitation des einen Gebiets die Kapitalgrundlage für die Investitionen in anderen Gebieten liefert und damit die Basis für eine wirtschaftliche Expansion der Gesellschaft schafft, die sich letztlich gegen die Bewohner richtet.

Zur Sicherung der Quartiersgebundenheit sollen die Wohnungsbaugesellschaften nach dem Konzept der Gemeinde Rotterdam sog. „quartiersgebundene“ Verwaltungssektionen bilden, die selbständig alle Entscheidungen der Gesellschaft für das jeweilige Gebiet treffen und sich dabei lediglich des technischen Apparats der Muttergesellschaft bedienen.

Um die Demokratisierung der Wohnungsverwaltung zu verwirklichen (worunter in erster Linie Bewohnermitbestimmung verstanden wird), sollen die Bewohner nach der Konzeption der Gemeinde u. a. 50% der Sitze in den „quartiersgebundenen“ Verwaltungssektionen einnehmen, während die andere Hälfte von den Wohnungsbaugesellschaften gestellt wird. Lediglich in Pattsituationen soll ein spezieller Ausschuß der Gemeinde als Schiedsgericht fungieren.

Gerade die institutionelle Einbindung in die Wohnungsverwaltung stieß jedoch bei den Bewohnerorganisationen auf Kritik: Sahen sie sich doch in eine Doppelrolle als Mieter einerseits, als Quasi-Hausbesitzer andererseits gedrängt, die sie zwangsläufig in Interessenkollisionen bringen mußte. Mittlerweile steht die Mehrheit der Bewohnerorganisationen dieser Form der Beteiligung skeptisch gegenüber. Sie verspricht sich mehr Erfolg, wenn die Bewohnerkomitees



Hilfs- und Beratungszentrum  
(eine Einrichtung der Aktiegroep)

weiterhin als parteiliche Organisationen einseitig die Interessen der Mieter gegen die Wohnungsbaugesellschaften vertreten und sich in ihrem Willensbildungsprozeß nicht auf Sachzwänge einlassen, durch die sie verleitet werden, letztlich die Kompromisse mit dem Hausbesitzer vorwegzunehmen.

Doch auch von den Wohnungsbaugesellschaften kam Widerstand. Zwar erklärten sich nach längeren Verhandlungen schließlich 6 Gesellschaften bereit, das von der Gemeinde vorgeschlagene Trägermodell mit mehr oder weniger großen Einschränkungen zu akzeptieren und schrittweise quartiersbezogene Verwaltungssektionen zu bilden. Auseinandersetzungen gab es jedoch um den Umfang der Erneuerungsmaßnahmen: Ein Teil der Gesellschaften verlangte vorweg feste Garantien der Gemeinde, daß ein bestimmter Mindeststand bei der Erneuerung erreicht werde, während die Gemeinde Standardentscheidungen jeweils nur auf der Grundlage von definitiven Kostenangaben treffen wollte.

Eine Entscheidung über die endgültige Form der quartiersgebundenen Gesellschaften steht noch aus. Zwar konnten in der Frage des Erneuerungsstandards und dessen Finanzierung gewisse Kompromisse gefunden werden; zwar sind mittlerweile 9000 Wohnungen aus dem Gemeinbesitz an verschiedene Wohnungsbaugesellschaften übertragen worden - wenn auch nur zur Verwaltung und zunächst auf einen Zeitraum von 5 Jahren begrenzt; quartiersbezogene Verwaltungssektionen sind jedoch noch nicht gebildet worden. Die Kontrolle dieser Gesellschaften erfolgt bisher vielmehr unmittelbar durch die Bewohnerorganisationen und durch die Projektgruppen.

Allerdings ist zwischenzeitlich eine weitere Verwaltungsform geschaffen worden, die nunmehr parallel zu den Wohnungsbaugesellschaften besteht: ein kommunaler Wohnungsbetrieb, der Ende 1977 auf der Grundlage einer gemeindeeigenen Stiftung gegründet worden ist und der sowohl einen Teil der bei der Ankaufsaktion erworbenen Wohnungen als auch sonstige gemeinde-eigene Wohnungen verwaltet. Insgesamt ist der Betrieb auf eine Kapazität von 42 000 Wohneinheiten ausgelegt.

Innerhalb der Gemeindeverwaltung war die Bildung dieses Betriebes nicht unumstritten. Favorisiert wurde diese Form der Trägerschaft vor allem von der kommunalen Finanzverwaltung, die mit einer besseren Kontrolle der Gemeinde in den Auseinandersetzungen um Standard und Mittelzuweisung argumentierte. Andere hingegen, insbesondere auch die Projektgruppen, sprachen sich dagegen aus, da sie eine schwerfällige Bürokratie befürchteten, die sich letztlich gegen die Interessen der Bewohner richtet.

Mittlerweile hat sich jedoch gezeigt, daß die Zweigleisigkeit in der Verwaltung des kommunalen Wohnungsbesitzes durchaus Vorteile hat. So ist erst in jüngster Zeit bekannt geworden, daß zumindest ein Teil der Wohnungsbaugesellschaften trotz aller Kontrollen versucht, durch allerlei Manipulationen eine bestimmte Selektion in der Bewohnerstruktur zu erreichen und insbesondere den Anteil der Ausländer in dem von ihnen verwalteten Bestand gering zu halten. Hier ist nun die Gemeinde mit ihrem eigenen Betrieb in der Lage, „kompensatorische Belegungspolitik“ zu betreiben.

Doch mit diesen Maßnahmen sind die Eingriffe der Gemeinde in den Wohnungsmarkt keineswegs erschöpft. Gerade in der letzten Zeit beginnt sie vielmehr mit neuen

Formen des Wohnungseigentums zu experimentieren, die unter dem Namen „Gebundenes Eigentum“ bekannt geworden sind und die als Ergänzung zu den o. gen. Verwaltungsformen für den Mietwohnungsbestand zu sehen sind.

Dazu muß erwähnt werden, daß die niederländische Reichsregierung bereits seit Jahren die Förderung von Wohnungseigentum zum Schwerpunkt gemacht hat. Da dies durch eine Reihe von Subventionsprogrammen stimuliert wird, ist eine große Bewegung in den Wohnungsmarkt gekommen: Miethäuser - oft selbst im schlechtesten Zustand - werden spekulativ aufgekauft, mit halblegalen bis illegalen Methoden geräumt und anschließend in Form von Eigentumswohnungen wieder verkauft. Vielfältige Verdrängungsprozesse und zunehmend auch Zwangsversteigerungen bei zu hoher Verschuldung der neuen Eigentümer-Bewohner sind die Folge<sup>19</sup>.

Eine solche Entwicklung droht letztlich auch die Rotterdamer Kommunalisierungsstrategie in ihren Sog zu ziehen, wenn nämlich die (Preis)-Diskrepanz zwischen kommunalem Wohnungsbestand und „freiem“ Wohnungsmarkt so groß wird, daß kein Übergang und kein Austausch mehr möglich ist. Die Gemeinde sah sich daher vor die Aufgabe gestellt, dieser in ihren Augen schädlichen Wohnungspolitik zu begegnen unter den von der Reichsregierung geschaffenen Bedingungen ihrer Stimulierung, d. h. die Subventionsprogramme müssen in solche juristischen und verwaltungsmäßigen Zusammenhänge eingebettet werden, daß spekulativer Preisauftrieb verhindert und der Wohnraum für die ansässige Bevölkerung gesichert wird.

Das Ergebnis ist die Konzeption des „Gebundenen Eigentums“, bei der die Eigentumsbildung mit einer besonderen Sozialbindung verknüpft wird. Zu diesem Zweck werden die Wohnungen zunächst von der Gemeinde gekauft und einer (von der Gemeinde geschaffenen) Stiftung übertragen. Die Bewohner können dann ihre Wohnung von dieser Stiftung kaufen und dabei die zentralstaatlichen Subventionen ausnutzen. Der Kaufpreis soll sich an dem Ertragswert orientieren und damit weit unter dem sonst üblichen Kaufpreis liegen. Bewohner, die nicht zum Kauf bereit sind, können als Mieter in ihrer Wohnung verbleiben. Wichtig ist die Bindung der neuen Eigentümer-Bewohner: Sie verpflichten sich, bei Auszug die Wohnung ausschließlich wieder an die Stiftung zurückzukaufen - zum alten Preis unter Berücksichtigung von Nutzungsdauer und Inflation sowie einem Zuschlag für selbst durchgeführte Verbesserungen. Als Nachrücker haben Bewohner von Sozialwohnungen Priorität, um diesen Bestand gezielt zu entlasten.

Angewendet werden soll dieses Modell vornehmlich in Gebieten, die keine übermäßigen Verfallerscheinungen aufweisen und deren Bewohner zumindest teilweise auch über höhere Einkommen verfügen. Gedacht ist aber auch an die Sanierungsverdachtsgebiete innerhalb des zweiten Ringes um das Zentrum, deren Bebauung überwiegend zwischen 1920 und 1940 entstanden ist. Für diese Gebiete sind spezielle Modellvarianten entwickelt worden, die die Erneuerung der Wohnungen und des Wohnumfeldes als Prozedur einschließen<sup>20</sup>.

Das Modell, das - auf bundesrepublikanische Verhältnisse übertragen - einer Kombination von Wohnungseigentum und Genossenschaftswesen gleichkommt, ist noch nicht in allen Einzelheiten ausformuliert

<sup>12</sup> Deelnota Stadsvernieuwing

<sup>13</sup> J. G. v. d. Ploeg, zitiert nach: J. Korteweg u. a., Stadsvernieuwing door socialisering. De gemeentelijke aankoopactie in Rotterdam, Delft 1973

<sup>14</sup> Ähnliches kann auch auf die Finanzierung der Modernisierung in der BRD übertragen werden, wo ja den Hausbesitzern eine elfprozentige Umlage der Modernisierungskosten, ergänzt durch zusätzliche Steuersubventionen, zugestanden wird, so daß die Investition - eine ordnungsgemäße Instandhaltung vorausgesetzt - auch dann rentabel ist, wenn die erforderlichen Mittel ganz über den Kapitalmarkt finanziert werden. Vgl. dazu auch J. Rosemann, Wohnungsmodernisierung und Stadterneuerung - Anlässe und Ergebnisse der staatlichen und kommunalen Modernisierungspolitik, in J. Brech (Hrsg.) Wohnen zur Miete, Weinheim 1980.

<sup>15</sup> Die Bindung an den Ertragswert war eine Voraussetzung, um die erforderlichen Geldmittel über die Mieteinnahmen finanzieren zu können. Vgl. dazu Kap. 4.

<sup>16</sup> Vgl. H. Priemus, a. a. O., S. 424 f. Hinter den Formulierungen stand als Druckmittel das sog. „Aanschrijvingsbeleid“, ein aus der Verpflichtung des Hausbesitzers zur Instandhaltung abgeleitetes Instandsetzungsgebot, das durch die Wohnungsaufsicht ausgesprochen werden kann.

<sup>17</sup> Vgl. J. Korteweg u. a., a. a. O., S. 33

<sup>18</sup> Aus Nota „Wijkgebonden korporaties“ des College van B & W, zitiert nach H. Priemus, a. a. O., S. 102 f.

<sup>19</sup> Die augenblickliche Hochzinspolitik mit Hypothekenzinsen von 14 % rufen hier vielfach Tragödien hervor: die Niederlande kennen kein Bausparen - alle Hypotheken werden direkt auf dem Kapitalmarkt aufgenommen. Sie sind oft mit gleitenden Zinssätzen ausgestattet, d. h. die Zinssätze werden in Intervallen den jeweiligen Marktzinsen angepaßt, was jetzt in ungünstigsten Fällen selbst zur Verdoppelung der Zinssätze führt.

und juristisch abgesichert. Ein Anfang ist jedoch gemacht: 650 Wohnungen sind zu diesem Zweck bereits von der Gemeinde erworben worden und sollen als „Gebundenes Eigentum“ an die Bewohner verkauft werden - zu je 30000 Gulden im Durchschnitt, was etwa der Hälfte des sonst üblichen Kaufpreises entspricht.

Fassen wir zusammen: Sowohl hinter der Ankaufsaktion als auch hinter den verschiedenen Formen der Trägerschaft ist das nachdrückliche Bemühen der Gemeinde zu erkennen, die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnraums der privaten Verwertung zu entziehen und für die Wohnungsversorgung in den Erneuerungsgebieten eine Art non-profit-Sektor zu schaffen. Dabei treten nicht einfach der Staat oder die Gemeinde an die Stelle der Privateigentümer; vielmehr ist vorgesehen, den Bewohnern in jedem Fall - und dies gilt unabhängig von der Diskussion um die formale Einbeziehung - weitgehenden Einfluß auf die Verwaltung des Wohnraums einzuräumen; Einfluß nicht im Sinne individueller Mitsprache oder persönlichen Eigentumsrechts, sondern in Form kollektiver Mitbestimmungsrechte und im Zusammenhang (basis-)demokratischer Willensbildungsprozesse.

Was diese Mitbestimmungsprozesse allerdings wert sind, welcher Handlungsspielraum damit für die Bewohner gegeben ist, läßt sich nicht allein durch die formal-juristische Konstruktion bestimmen. Ob die Bewohner wirklich materielle Verbesserungen erreichen können oder ob sie lediglich ihren eigenen Notstand selbstverwalten, diese Frage wird nach wie vor überwiegend von den ökonomischen Determinanten der Stadterneuerung bestimmt, denen auch die Bewohnerentscheidungen unterworfen sind und die durch die Ausschaltung wohnungswirtschaftlicher Verwertung allein nicht aufgehoben werden. Die ökonomischen Bedingungen der Stadterneuerung in Rotterdam und ihre Auswirkung auf die Bewohner der Altbauquartiere sind deshalb Gegenstand des letzten Kapitels.

#### 4. Probleme der Finanzierung und Durchführung

Wie bereits im vorstehenden Kapitel angedeutet wurde, ging die Gemeinde Rotterdam bei der Ankaufsaktion in ihrer Finanzierungsstrategie von zweierlei Kalkülen aus. Zum einen setzte sie voraus, daß die vorhandenen Finanzierungs- und Subventionsbedingungen für die Wohnungsbewirtschaftung genügend Raum böten, um die erforderlichen Investitionen für den Ankauf, für den Unterhalt und für die Erneuerung - wie ein privater Hausbesitzer auch - weitgehend über Mieteinnahmen und über die zumeist zentralstaatlichen Subventionen (nötigenfalls unter Einbeziehung langfristiger Kredite) zu finanzieren, so daß über die gesetzliche Beteiligung der Gemeinde am Subventionsaufkommen hinaus für die Wohnungsbewirtschaftung kaum zusätzliche Mittel erforderlich würden<sup>21</sup>. Zum anderen konnte sie mit einiger Berechtigung erwarten, daß die (ebenfalls sozialdemokratisch geführte) Reichsregierung die Rotterdamer Erneuerungskonzeption nach Kräften unterstützen würde. Beides sollte sich als Fehleinschätzung erweisen.

Zwar reichten die Mieteinnahmen des angekauften Wohnungsbestandes aus, um die Kaufpreise zu finanzieren. Es blieben jedoch kaum Mittel für die Instandhaltung, geschweige denn für die Instandsetzung.

Und gerade hier ergaben sich erste schwerwiegende Probleme. Zunächst einmal mußte festgestellt werden, daß die Gemeinde durchweg den jeweils schlechtesten Teil des Wohnungsbestandes in den alten Quartieren erworben hatte; besser erhaltene Häuser waren in der Regel von den Privateigentümern zurückgehalten worden. Zudem erwiesen sich die zuvor geschätzten Instandsetzungskosten als viel zu niedrig: Insbesondere Schäden an den Gebäudefundamenten waren zu wenig beachtet worden, gerade deren Beseitigung verursachte erhebliche Kosten. Und schließlich waren auch die Mieteinnahmen niedriger als erwartet: Vielfach hatten die Bewohner als Ausgleich für den schlechten Zustand der Häuser den Mietpreis über Jahre hinweg gemindert; oder die Hausbesitzer hatten aus demselben Grunde zulässige Mietpreissteigerungen erst gar nicht erhoben.

Die Gemeinde legte demgegenüber in ihren Kalkulationen die preisrechtlich zulässige Miete zugrunde, um die Instandsetzung und Instandhaltung finanzieren zu können. Das wiederum hatte zur Folge, daß die Bewohner vielfach bereits dann reale Mietpreissteigerungen zahlen mußten, wenn lediglich ihre Wohnungen instand gesetzt worden waren - ein Vorgehen, dessen Notwendigkeit kaum zu vermitteln war. In gleicher Weise wurde zum Problem, daß gleichwertige Wohnungen - obwohl nun alle von der Gemeinde verwaltet - unterschiedliche Mietpreise hatten und daß diese Mietpreisunterschiede auch nach der Modernisierung beibehalten werden sollten<sup>22</sup>. Doch solche Ungereimtheiten stellten nur den Anfang der Schwierigkeiten dar.

Vor allem die Gemeinde stand bald vor großen finanziellen Problemen. 1976 errechnete sie einen Bewirtschaftungsverlust für die angekauften Wohnungen in Höhe von 20 Mio. Gulden - ein Betrag, der durch kurzfristige (und teure) Kredite zwischenfinanziert werden mußte (was erhebliche Auseinandersetzungen innerhalb des Rates und der Verwaltung auslöste). Der Fehlbetrag ergab sich allein aus dem Unterhalt der Gebäude, aus der bereits erwähnten „kleinen Instandhaltung“ und aus den Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der „Instandsetzungszyklen“; umfangreichere Verbesserungen und durchgreifende Modernisierungen waren - da nach dem Wohnungsgesetz finanziert - in dem Betrag noch nicht einmal enthalten.

Wenn die Gemeinde gehofft hatte, in dieser Situation von der Reichsregierung energisch unterstützt zu werden, so mußte sie sich darin bald getäuscht sehen. Im Gegenteil: Die zahlreichen Ablehnungen, die die Gemeinde auf ihre Hilfsanträge erhielt, legen eher die Vermutung nahe, daß die Reichsregierung dieser expansiven Erneuerungspolitik einen Riegel verschieben wollte.

Ein Antrag, die angekauften Wohnungen unter „rijksband“ (eine Art Reichshoheit) zu stellen (was bedeutet, daß die Reichsregierung alle ausgewiesenen Negativsaldi ausgleicht), wurde abgelehnt. Sondersubventionen für bautechnische Untersuchungen, die eine größere Sicherheit über den Zustand der Fundamente erbringen sollten, wurden nicht gewährt. Ein System der Mietenfeststellung, mit dem die Mietpreisunterschiede bei gleichwertigem Wohnraum ausgeglichen und insgesamt die Altbauwohnungen niedrig gehalten werden sollten, wurde ebenfalls abgelehnt. Erst nach langen Verhandlungen wurde zugestanden, daß durchgreifende Altbauerneuerungen nach dem

Wohnungsgesetz, d. h. als Sozialwohnungen gefördert werden.

Stärker noch wurde die Erneuerungspolitik der Gemeinde von der Neufassung der Regelungen zur Subventionierung und Mietpreisberechnung getroffen, die 1976 vom Wohnungsbauministerium entwickelt und am 1. 1. 1977 in Kraft gesetzt wurde. Hatte Senator van der Ploeg in seinem Ankündigungsschreiben für die Aktion „dit is het begin“ noch darauf hingewiesen, daß lediglich die Modernisierung sich auf den Mietpreis auswirke, daß Instandsetzungskosten jedoch (über die oben genannte Angleichung an die preisrechtlich zulässige Miete hinaus) nicht auf den Mietpreis umgelegt würden, so mußte er diese Aussage bald zurücknehmen. Gegen das Votum der Gemeinde Rotterdam wurde in der neuen Regelung festgelegt, daß bei der Wohnungsverbesserung die gesamten Erneuerungskosten, also sowohl Instandsetzungs- als auch Modernisierungskosten, unterschiedslos auf die Miete umgelegt werden, und zwar zu etwa 2 1/2 % auf die Jahresmiete.

Für die Gemeinde Rotterdam mit ihrer stark verfallenen Bausubstanz in den Erneuerungsgebieten bedeutet dies eine weitgehende Reduzierung der Modernisierungsmöglichkeiten. Da zugleich für Erneuerungsmaßnahmen eine Kostengrenze verfügt wurde, die weit unter den Kosten einer Neubauwohnung liegt (z. Zt. beträgt diese Grenze etwa 55 000 Gulden), führt die Anwendung der 2 1/2 %-Regel in vielen Fällen dazu, daß entweder der größte Teil des verfügbaren Finanzvolumens für die Instandsetzung verbraucht wird, der Mieter also bereits für relativ geringe Wertverbesserungen im Sinne von Modernisierung die volle Mieterhöhung zahlen, oder daß eine Erneuerung überhaupt nicht mehr möglich ist, daß also abgerissen und neu gebaut werden muß<sup>23</sup>.

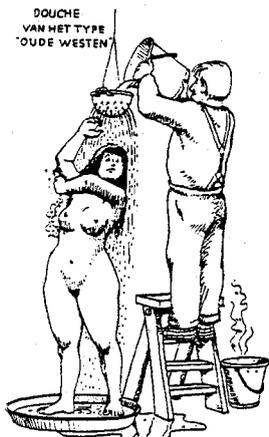
Doch die neuen Regelungen brachten noch ein weiteres Problem mit sich, das die Konzeption der Rotterdamer Stadterneuerung grundsätzlich in Frage zu stellen drohte. Sowohl bei der erneuerten Altbauwohnung als auch bei der (sozialen) Neubauwohnung ist der Mietpreis nunmehr direkt von den Baukosten abhängig<sup>24</sup>. Dies bedeutet, daß die endgültige Miethöhe erst nach Abrechnung der Baumaßnahmen festgestellt werden kann - ein Verfahren, das ein „bouwen voor de buurt“ und ein „Einschreiben“ der Bewohner nach Rotterdamer Muster nahezu unmöglich macht; kann doch angesichts der schnell steigenden Baukosten kaum jemand abschätzen, ob er die Miete später auch bezahlen kann. Für die Gemeinde Rotterdam war es deshalb von essentieller Bedeutung, mit der Reichsregierung ein System auszuhandeln, bei dem feste (und möglichst niedrige) Mietpreise den Bewohnern vorweg zugesagt werden können.

Nach langen Verhandlungen erhielt die Gemeinde ein Kontingent von 6000 Neubauwohnungen zugesichert, für die eine sogenannte „Garantiemiete“ von anfänglich im Durchschnitt 306 Gulden im Monat vereinbart ist. Die letzten Wohnungen dieses Garantie-Kontingents, deren Mietpreise um etwa 100 bis 150 Gulden unter den sonst üblichen Sozialmieten in den Niederlanden liegen, werden z. Zt. fertiggestellt.

Für die Altbauerneuerung gilt z. Zt. ebenfalls noch ein fester Mietpreis in Höhe von 185 bis 200 Gulden, der allerdings vor allem durch Manipulationen der Gemeinde an den Kosten und an der Ausgangsmiete abgesichert wird<sup>25</sup>. Daneben werden noch in begrenztem Umfang einfache Wohnungs-



Durchgreifende Altbauerneuerung



Dusche vom Typ Oude Westen

verbesserungen (im wesentlichen Instandsetzungen) mit entsprechend niedrigerem Mietpreis durchgeführt, die als Übergangslösungen mit einer Restnutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren geplant sind.

Bei all den Schwierigkeiten ist es nicht verwunderlich, daß die Gemeinde mit der Stadterneuerung wesentlich langsamer voran kam, als zunächst gedacht war. Noch in der deenota stadsvernieuwing (Sanierungsbericht) des Senats von 1976 war ein jährliches Kontingent von 4000 zu erneuern den Altbauwohnungen und 2000 Neubauwohnungen vorgesehen. Bisher sind jedoch weit mehr Wohnungen neugebaut als erneuert worden. Die einseitige Bevorzugung des Neubaus durch das Subventionssystem wirkt sich hier aus.

Dies hat sicherlich dazu beigetragen, daß sich eine Reihe von Bewohnern erst gar nicht in die Einschreiblisten für die Wohnungszuteilung eingetragen haben, so daß trotz aller Bekenntnisse zum „bouwen voor de buurt“ eine gewisse soziale Selektion auch über den Preis eingetreten ist; auch die reduzierten Neubaumieten können eben nur von einem Teil der Bevölkerung in den alten Quartieren aufgebracht werden.

Zwar bietet die (im Vergleich zur Bundesrepublik) relativ umfangreiche Wohngeldförderung einen gewissen Ausweg. Doch gerade hier stellt sich das Problem geringer Zukunftssicherung: Wohngeldanträge müssen jährlich gestellt werden; die Höhe des Wohngeldes wird von Jahr zu Jahr neu festgelegt; Lohnerhöhungen (und damit Kaufkraftausgleiche) werden durch Wohngeldkürzungen konterkariert.

Die Situation droht sich in Zukunft noch erheblich zu verschärfen. Die gegenwärtige Reichsregierung hat im Rahmen ihrer Sparmaßnahmen auch Kürzungen im Bereich des Wohngeldes erwogen und bei der Wohnungsbauförderung bereits verkündet. Gerade unter diesen Voraussetzungen ist es fraglich, ob es der Gemeinde nochmals gelingt, besondere Bedingungen für die Mietpreisberechnung in den Erneuerungsgebieten auszuhandeln.

Trotz dieser Einwände muß die Erneuerungskonzeption der Gemeinde Rotterdam mit ihrer Kommunalisierungsstrategie im Vergleich zu anderen niederländischen Städten als erfolgreich angesehen werden. Wenn man berücksichtigt, daß die Verschärfung der Mietpreisregelungen für alle Städte, oder zumindest für die großen Städte mit ihrem umfangreichen Mietwohnungsbestand in gleicher Weise gelten, so läßt sich feststellen, daß innerhalb dieses Systems Rotterdam die niedrigsten Stadterneuerungsmieten hat - ein Ergebnis, das über bloße Anreize für private Hausbesitzer sicherlich nicht zu erreichen gewesen wäre.

Zudem hat die Gemeinde durch ihr frühzeitiges und energisches Handeln einen Zugriff auf den Wohnungsmarkt erhalten, der ihr ein hohes Maß an Steuerungsmöglichkeiten eröffnet - und dies mit einem Aufwand, der nur einen Bruchteil dessen ausmacht, was andere Städte heute mit ihrer wirtschaftlichen „Anreizplanung“ für weit geringfügigere Effekte aufbringen müssen.

Wirtschaftliche Grenzen findet die Rotterdammer Kommunalisierungsstrategie - abgesehen von den allgemeinen Bedingungen, die das Reich stellt - sicherlich dort, wo Kapitalinteressen auf die Erneuerung einwirken, die durch die Ausschaltung der wohnungswirtschaftlichen Verwertung nicht beseitigt werden konnten. Dies gilt vor allem für den Bereich der baulichen Produktion, wo die Entwicklung der Baupreise die kom-

munalen Handlungsmöglichkeiten zunehmend eingrenzt. Folgerichtig werden denn auch in der letzten Zeit verschiedene Konzeptionen diskutiert, wie die Baupreise im Rahmen der Stadterneuerung unter Kontrolle gebracht werden können. Die Überlegungen reichen dabei von Ansätzen zur Verstetigung des Auftragsvolumens über langfristige Verbundaufträge bis hin - und dies ganz auf der Linie der Rotterdammer Konzeption - zur Errichtung eines kommunalen Bauunternehmens. Als vor einiger Zeit eines der größten Bauunternehmen der Niederlande Konkurs anmeldete, schlugen die Städte Rotterdam und Amsterdam vor, einen Teil der Konkursmasse anzukaufen und damit gemeinsam einen kommunalen Baubetrieb für Stadterneuerung zu gründen. Bevor jedoch die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden konnten, war die Konkursmasse bereits anderweitig verkauft worden.

### Fazit

Kann man von einem Rotterdammer Modell sprechen? Nein. Höchstens von einer Rotterdammer Strategie, die Wohnungsversorgung der unteren Einkommensgruppen direkt in die Hand zu nehmen und nicht auf die positiven Effekte ausgedehnter Umschichtungen auf dem Wohnungsmarkt zu hoffen, die durch den Bau von qualitativ hochwertigen Wohnungen für zahlungsfähige Bewohner erreicht werden sollen. Die große und folgenreiche Entscheidung der Gemeinde Rotterdam liegt darin, ihre Anstrengungen darauf zu konzentrieren, den Altbaubestand der unteren Kategorie qualitativ zu verbessern mit dem Ziel, ihn für die unteren Einkommensgruppen im allgemeinen und für die alteingesessenen Bewohner im besonderen zu sichern - landesweit entgegengesetzten wohnungs- und sanierungspolitischen Konzepten zum Trotz.

Aus dieser prinzipiellen Entscheidung, mit der Verbesserung der elenden Wohnbedingungen in den alten Quartieren die Wohn- und Lebenssituation ihrer Bewohner zu verbessern, d. h. für's Quartier zu bauen, ergeben sich als Konsequenz eine Reihe von Handlungsschritten, mit denen diese Strategie abgesichert wird, wie Kommunalisierung und Sozialisierung des Wohnungsbestandes, quartiergebundene und demokratisierte Verwaltung des Wohnungsbestandes, Entwicklung von Finanzierungskonzeptionen, die niedrige Mieten ermöglichen usw. bis hin zur Entwicklung von Eigentumsmodellen mit Sozialbindung in den Zwischenkriegs- und Nachkriegs-Gebieten.

Gleichzeitig wird unter diesem Oberziel eine Koalition zwischen Gemeinde und Bewohnern der alten Quartiere möglich, die das notwendige Klima für eine konstruktive Kooperation ergibt. Die Gemeinde kann das gesamte Planungsverfahren in ungekannten Ausmaßen demokratisieren und ihre Strukturen den Erfordernissen der Stadterneuerungspraxis anpassen.

Die einzelnen Schritte der kommunalen Strategie sind geprägt von dem Bestreben, aus dem bestehenden Planungs- und Finanzierungsinstrumentarium diejenigen Teilstücke zu verwenden, die ihrer Zielsetzung dienlich sein können; sie scheinen vielfach heterogen, oft sogar widersprüchlich - ein pragmatisches und undogmatisches Aufspüren und Ausprobieren von Möglichkeiten, von dem man manches in die Programmatik einer sozialistischen Stadterneuerungspolitik einreihen könnte. Doch hat der unideologische Gebrauch von Mitteln und Wegen unter unmittelbar einsichtiger Zweckbe-

<sup>20</sup> Wim Berends, Experimentele aanpak in Rotterdamse „andachtsgebieden“, 1979

<sup>21</sup> Diese Voraussetzung ist insofern besonders wichtig, da die niederländischen Gemeinden im Vergleich zu den Gemeinden in der BRD nur über einen relativ kleinen Haushalt verfügen und nahezu 90 % ihrer Ausgaben über direkte und zweckgebundene Zuweisungen aus dem Reichshaushalt bestreiten. Zwar ist Rotterdam innerhalb dieses Gemeindefinanzierungssystems eine besonders „reiche“ Stadt, da sie über eine Reihe spezieller Einnahmen aus dem Hafen verfügen kann; dennoch ist auch hier der Spielraum für eigene (Finanzierungs-)Initiativen vergleichsweise gering.

<sup>22</sup> Auch in den Niederlanden wird - ähnlich wie in der Bundesrepublik - bei Modernisierungen die Mietpreissteigerung als ein von den Kosten abhängiger Zuschlag auf die Ausgangsmiete berechnet; unterschiedliche Ausgangsmieten wirken als als Mietpreisdifferenzen auch nach der Modernisierung fort.

<sup>23</sup> Auch in der Bundesrepublik gilt für die Modernisierung in Sanierungsgebieten bekanntlich die 70 %-Grenze, das heißt, wenn die Erneuerungskosten mehr als 70 % eines vergleichbaren Neubaus ausmachen, wird abgerissen. Zur volkswirtschaftlichen Unsinnigkeit einer solchen „Abrißgrenze“ vgl. u. a. Hämer, Rosemann u. a., Kostenanalyse der Modellmodernisierung von Altbauten; Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 03.041, Bonn-Bad Godesberg 1976.

<sup>24</sup> Bei Neubauwohnungen des Sozialen Wohnungsbaus gibt es nunmehr eine weitere „dynamische Kostenmietenberechnung“, bei der der Vermieter zu zahlende (Jahres-)Mietpreis anfänglich etwa 4 % der Baukosten ausmacht und dann über einen längeren Zeitraum ansteigt.

<sup>25</sup> Die Anwendung der 2½ %-Regelung würde hier Mietpreise von zirka 250 Gulden erbringen.

stimmung ideologische Barrieren gar nicht erst aufkommen lassen.

Die Erfolge dieser Politik sind sichtbar: Sie lassen sich angeben in Miethöhen, die für Modernisierung und Ersatzneubau nirgends in Holland so niedrig sind. Baulicher Verfall und Verelendung der alten Quartiere, Spekulation, Wohnungsnot, in anderen Großstädten bestimmend, sind in Rotterdam nicht verschwunden; doch statt unaufhaltsamer Verfallsprozesse kann Rotterdam auf eine sichtbar voranschreitende Regeneration verweisen: nicht nur qualitativ, auch quantitativ ist die Stadterneuerung ein Erfolg, der vergleichbares sucht. (Wenn auch die allgemeinen Beschränkungen einer gegenläufigen Reichspolitik die Bäume nicht in den Himmel wachsen ließen und die derzeit absehbaren Entwicklungstendenzen der Stadterneuerungspolitik den Spielraum für die Rotterdamer noch weiter verengen werden.)

Dennoch bleibt mit dieser Bewertung wesentliches unberührt: Der materielle Erfolg ist den Bewohnern nicht als gnädiges Entgegenkommen ihrer Gemeindeobrigkeit zuteilgeworden, auch nicht als zähneknirschendes Zugeständnis. Hier hat es eine Stadtverwaltung über sich gebracht, Forderungen ihrer Bürger als berechtigt anzuerkennen, eigenes Unvermögen einzugestehen, Fehler zu korrigieren, und das schwierige Geschäft der Stadterneuerung zusammen mit den Bewohnern als Kooperanden gemeinsam zu bearbeiten und zu erlernen. Wie weit diese Haltung von obrigkeitstaatlicher Rechthaberei entfernt ist, läßt sich mit Zitaten wie dem folgenden aus einem jüngst erschienenen Gemeindebericht über die Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen:

„Wir sind uns bewußt, daß unser Senat bei Freund und Feind manchmal als eine selbstsichere und eigenwillige Gesellschaft erscheint, die immer genau weiß, was zu geschehen hat. Wir werden wohl auch einmal der Arroganz bezichtigt und vielleicht manchmal zu Recht. Wir finden Arroganz ist keine sehr gute Eigenschaft, aber oft erfordert nun einmal die Notsituation, in der sich Rotterdam befindet, eine etwas hartnäckige, manchmal selbst sture Politik...“ Und dann heißt es zum Thema des Berichts: „Die Probleme legen wir Ihnen vor, über Lösungen wollen wir gerne diskutieren. Wo wir eine gewisse Präferenz haben, werden wir die Richtung unseres Denkens angeben.“

Dies ist das Klima, in dem Sozialisierung nicht zum - wenn auch noch so gut gemeinten - Ersatz von privaten Abhängigkeitsverhältnissen durch öffentliche Abhängigkeitsverhältnisse degeneriert. Erst die Bereitschaft, seine Bürger als mündig anzuerkennen und diese Mündigkeit auch den Bewohnern der alten Quartiere zuzubilligen, macht aus der Rotterdamer Sozialisierungskonzeption mehr als ein paternalistisches Erfolgsrezept zur Versorgung der Schwachen und Armen.

Sozialisierung, Demokratisierung und Dezentralisierung werden zu sozialen Lernstrategien der Aneignung der Umwelt, die der Entfaltung sozialer Potenzen, von Kreativität und Verantwortungsgefühl einen Entwicklungsspielraum geben. „Wir sind nicht verantwortlich für das Entstehen dieser Probleme, aber wir fühlen wohl eine Verantwortlichkeit für mögliche Lösungen“, schreibt die Bürgerinitiative ‚Het Oude Westen‘ anlässlich ihres 10jährigen Bestehens.

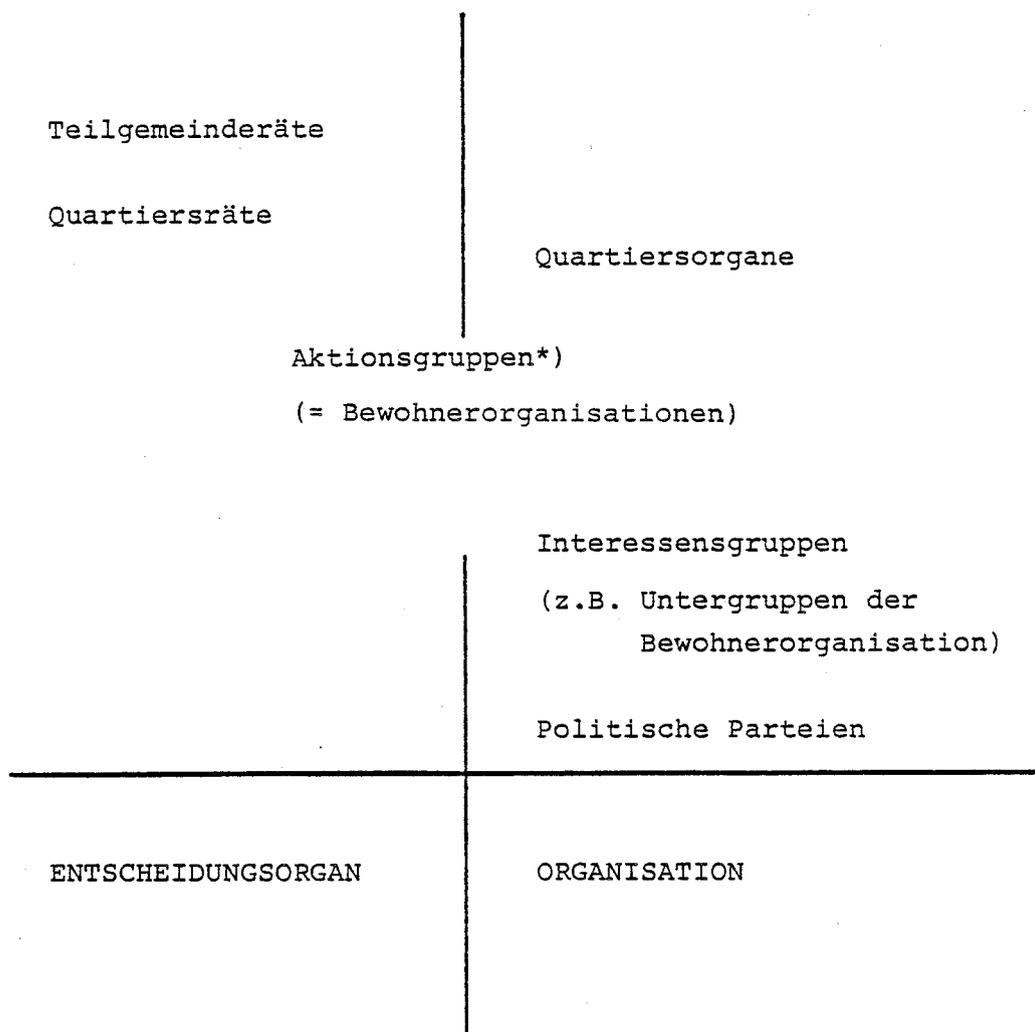
Helga Fassbinder, Jürgen Rosemann

STADTERNEUERUNG IN ROTTERDAM:

SCHRITTE DER DEMOKRATISIERUNG UND DEZENTRALISIERUNG DES  
PLANUNGS- UND ENTSCHEIDUNGSPROZESSES BEI DER STADTERNEUERUNG

- '72 - 73            Umschlag von Kahlschlag zur erhaltenden Erneuerung  
Durchsetzung der Konzeption "Bauen für's Quartier"
- '73                Verabschiedung der VOS durch den Gemeinderat (Verordening organisatie stadsvernieuwing) = Grundsatzbeschuß zur Demokratisierung und Dezentralisierung der Stadterneuerung mittels der Einrichtung von Projektgruppen
- '74                Beschluß des Gemeinderates über die Zusammensetzung der Projektgruppen  
- mandatierte Beamte  
- Delegierte der Bewohnerorganisation  
  nicht vertretungsberechtigt:  
  Hauseigentümer  
  Ladeninhaber etc.
- '75 - 77            Umstrukturierung der Verwaltung  
Anpassung an die gebietsbezogene Projektgruppenstruktur  
Errichtung der DROS (dienststruktur ruimtelijke ordening + stadsvernieuwing)

ORGANISATIONSFORMEN UND ENTSCHEIDUNGSORGANE DER BEVÖLKERUNG  
UNTERHALB DES GEMEINDERATES IN ROTTERDAM:



\*) Zu einigen Quartieren bestehen - zum Teil wegen Vorbehalte der Bewohnerorganisationen - (noch) keine Quartiersräte. Hier übernehmen die Bewohnerorganisationen deren Funktionen mit.

ZUSAMMENSETZUNG DER PROJEKTGRUPPEN

A - Von Seiten der Verwaltung

1. Feste Mitglieder:

- Projektkoordinator (Vorschlagsrecht Bewohnerorganis.)
- Assistent Projektkoordinator
- Sozialbetreuer
- Verwaltungsangestellte

2. Wechselnd, je nach Problemstellung/Planungsphase  
Beamte aus folgenden Abteilungen:

- Soziale Abteilung des Amtes für Wohnungsversorgung
- Amt für Wohnungsversorgung: Finanzielle Aspekte, Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten
- Amt für Stadtentwicklung: planologische Untersuchung
- Amt für Stadtentwicklung: städtebaulicher Entwurf
- Verkehrsamt
- Unterricht, Jugendangelegenheiten und Bildung
- Abteilung Sport und Erholung
- Soziale Angelegenheiten und Volksgesundheit
- Ökonomische Angelegenheiten

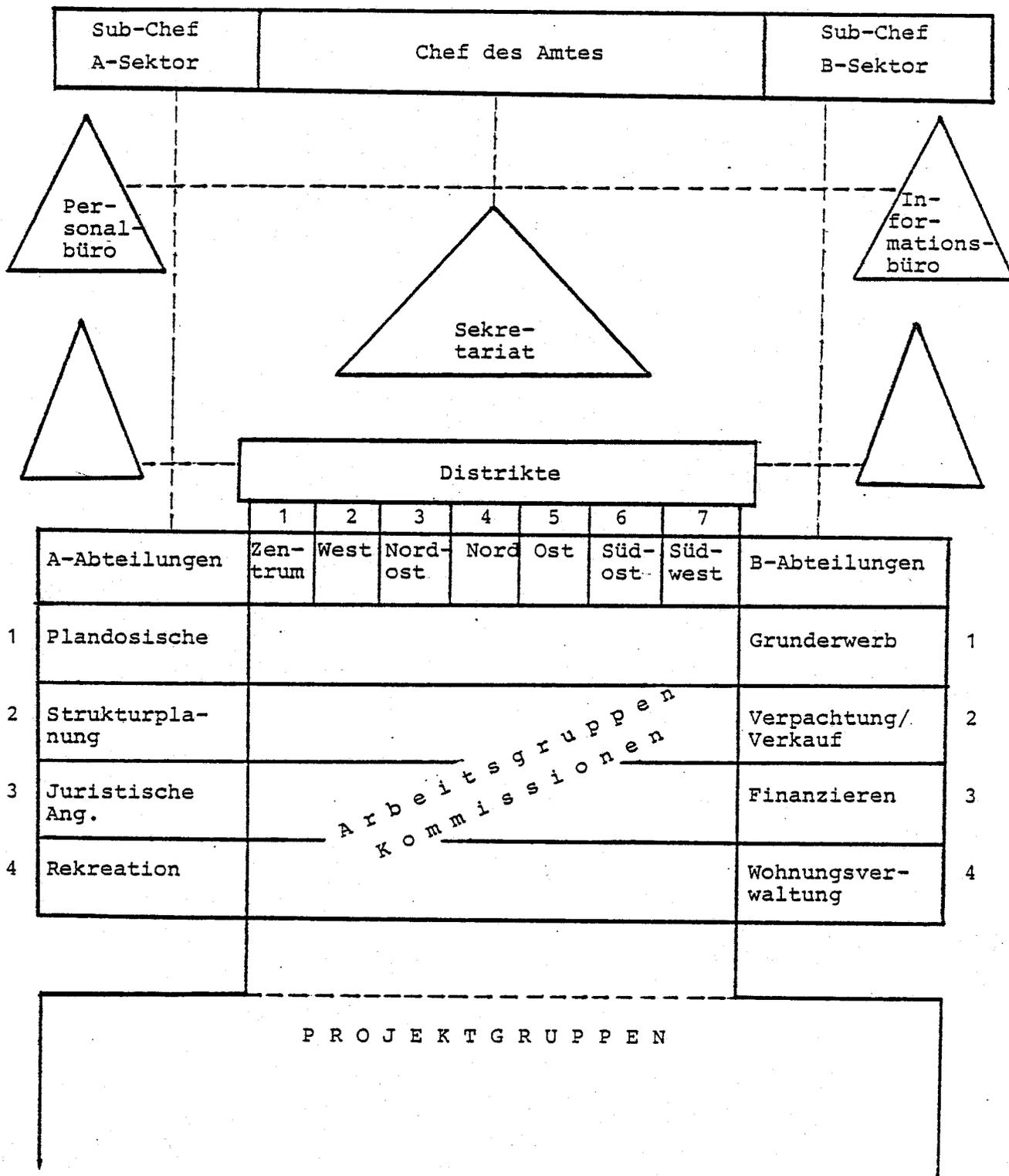
B - Von Seiten der Bewohnerorganisation

Bewohnervertreter in jeweils gleicher + 1 Anzahl (als Bewohnervertreter können auch die bei der Bewohnerorganisation angestellten Fachleute fungieren)

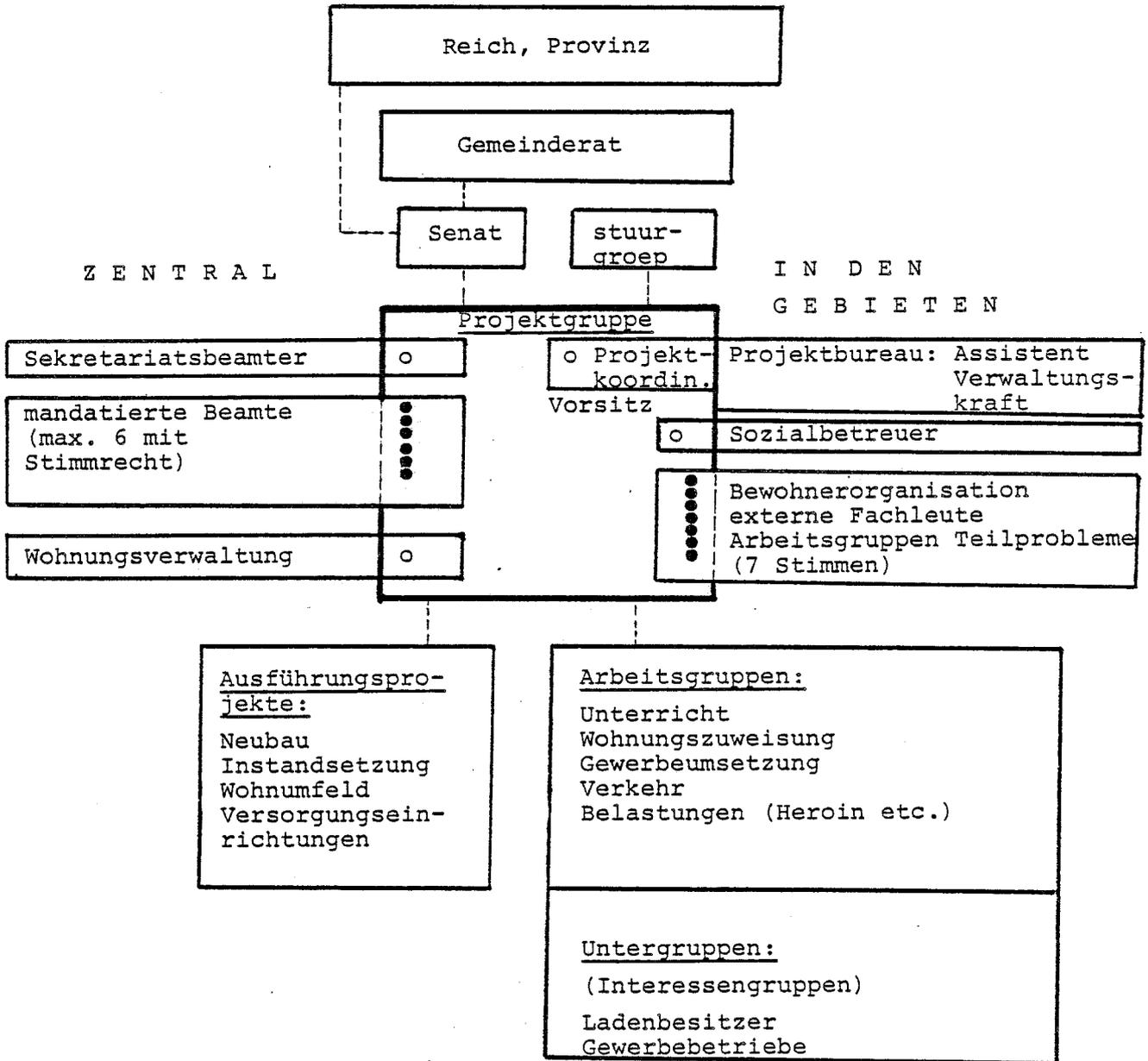
BEFUGNISSE DER PROJEKTGRUPPEN:

- Aufstellung von Bebauungsplänen
- Festlegung von Ausführungsphasen
- Ausweisung von abzureißenden, zu erneuernden oder neuzubebauenden Komplexen
- Auswahl der zukünftigen Bewohner in Absprache mit der Bewohnerorganisation
- Festlegung des Wohnungsschlüssels
- Architektenwahl
- Überwachung der Durchführungsmaßnahmen
- Auswahl eines "Trägers" für die Durchführung
- Wohnungszuteilung.

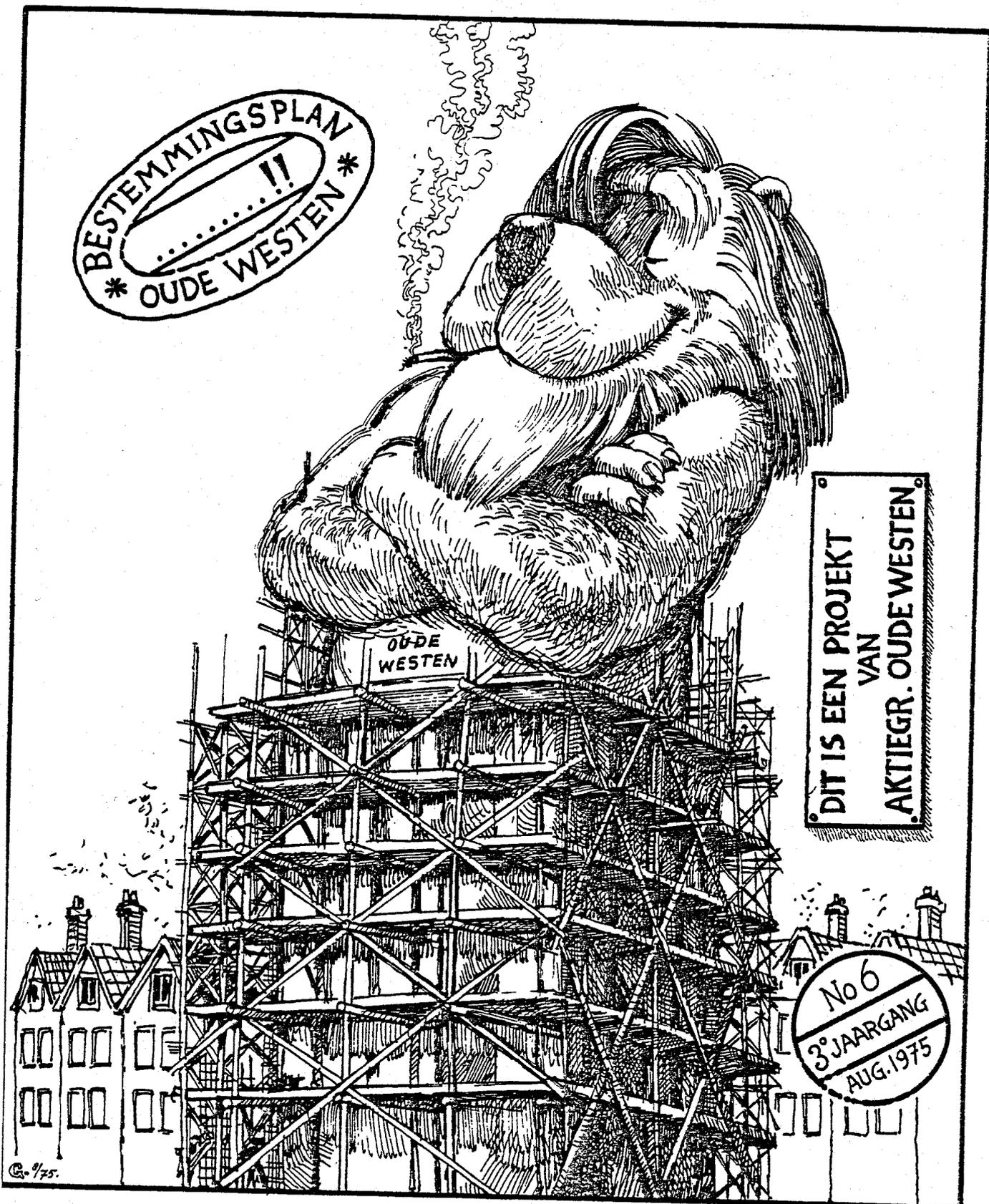
STRUKTUR DES AMTES FÜR STADTENTWICKLUNG



PROJEKTORGANISATION DER STADTERNEUERUNG IN ROTTERDAM:



# buurtkrant



Autor: Aktiegroep "Het Oude Westen"

Titel: 10 Jahre Bürgerinitiative, 10 Jahre Kampf

---

In diesem Jahr besteht die "Aktiegroep Het Oude Westen" 10 Jahre. Seit zehn Jahren gibt es eine Bewohnerorganisation, die für eine bessere Qualität des Lebens in unserem Quartier kämpft. Die Art und Weise, in der dieser Kampf geführt worden ist und noch geführt wird, kann einzigartig genannt werden.

Viele Freiwillige aus dem Quartier organisierten sich innerhalb der Bürgerinitiative Oude Westen. Eine Initiative, die sich kontrollieren und lenken läßt durch das Quartier. Die zusammen mit den Bewohnern Aktionen organisiert mit dem Ziel: Verbesserung der Wohnsituation im Quartier.

Die Anfangsperiode wird durch die massenhaften Quartierversammlungen und von zahlreichen direkten Aktionen gekennzeichnet. Und es gab Erfolge: das Quartier erhielt neue Straßenbepflasterungen, es wurden Bäume gepflanzt und die Hausbesitzer wurden unter Druck gesetzt wegen besserer Instandsetzung. Eine Hauptaufgabe sah man in der Interessenvertretung der Bewohner: die juristische Arbeitsgruppe hat damals Wunder verrichtet.

Viele Bewohner waren nunmehr imstande, sich mit ihrem Hausbesitzer auseinanderzusetzen, weil sie Unterstützung hatten und weil die Leute merkten, daß sie nicht alleine standen. Massenhaft wurden Mieterhöhungen verweigert. Für die Erhaltung des Quartiers wurden Erneuerungspläne gemacht. "Unser Rekonstruktionsplan" war ein Begriff, nicht allein im Quartier, sondern auch im Rathaus. Wir lieferten eine für unmöglich gehaltene Leistung: Die Kahlschlagsanierung wurde abgewendet und umgewandelt in eine Erneuerungskonzeption. Im Rathaus sind darüber Köpfe gerollt: Die Bürgerinitiative war ein Begriff in Rotterdam und die Lokalpresse konnte überhaupt nicht alles verarbeiten!

Eine Periode des Plänemachens brach an. Es ging zu langsam; das Quartier verpauperte und zuviele der ursprünglichen Bewohner zogen weg, während Ausländer und Studenten nachrückten. Das Quartier protestierte, aber alles dauerte zu lange. Zig Versammlungen waren notwendig, um Projekte ingangzukriegen. Und doch wurde weiter gearbeitet, wenn auch weniger mit großen Aktionen und massenhaften Versammlungen.

In dieser Zeit des Büffeln und Verzichtens entstand unser Bebauungsplan. Ein Plan, der die Zukunft des Quartiers für uns sichern muß. Das Ausarbeiten dieses Planes erforderte Fachkenntnis. Es mußte verhandelt werden.

Die Forderungen des Quartiers wurden zur Rathaussprache und damit für den gewöhnlichen Menschen kaum mehr zu begreifen. Aus: "Verdammt noch mal, Wohnungen müssen her!" wurde: Mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit wird dieser Stadtteil innerhalb einer flexiblen und in Phasen gegliederten Planung unter Kontrolle der Projektgruppe und innerhalb der 'Interim Saldo Regelung' abgerissen werden. Die Bewohner werden die dynamische Kostenmiete bezahlen müssen, eventuell finanziell unterstützt durch Wohngeld."

### Dennoch Resultate

Die Leute glaubten überhaupt nichts mehr; auch die Initiative wurde fachkundig. Der Kampf mußte nun auf Papier geführt werden. Es schien nötig, neben konkreten Aktionen den Streit mit dem "Köpfchen" zu führen. Das gab der Bürgerinitiative ein anderes Gesicht; externe Fachleute, Berater und eine Verwaltungskraft wurden in Dienst gestellt. Manchmal schien es, als ob der Löwe (die Symbolfigur der Bürgerinitiative) an Stelle von Arbeitskleidung Turnschuhe und Bluejeans angezogen habe.

Und doch kam die Stadterneuerungsmaschine in Gang und viel Zeit verging mit der Ausführung von Neubau und Modernisierung. Auch wurden in dieser Zeit Versammlungen durch Architekten,

Beamte und Stadtväter mit Plänen und Erklärungen bestürmt. Mit Zeichnungen und Plänen für Neubau, Parken, Schnellbahn, Schulen, medizinisches Zentrum, Durchbrüche, Abrisse; mit Grundrissen, Querschnitten und Vogelperspektiven überrumpelten sie die Versammlungen.

Sollte es schließlich doch etwas werden?

Dieses Jahr wird mit dem Bau in der Adrianastraat, der Bloemstraat und der Anna Paulownastraat begonnen. In der Bloemkwerkerstraat und der Gaffelstraat macht der Bau Fortschritte und die Wohnungen an der Diergaardesingel und der Gouvernestraat werden bald bezogen werden können. Das Projekt an dem Nieuwe Binnenweg ist mittlerweile bewohnt. Phase I in der Bajonestraat und die Modernisierungen in der Gouvernestraat und der Bloemkwerkerstraat sind bewohnt und Phase II in der Bajonestraat ist im Augenblick in Ausführung. Das ist ein Erfolg! Ohne die Bürgerinitiative und die Anstrengungen der Bewohner wäre dies nicht geschehen!

Aber es muß mehr geschehen und wir denken, daß dies auch in etwas anderer Weise geht und gehen muß. Im kommenden Jahr müssen wir uns wieder an die Bewohner wenden und mit ihnen die Probleme anpacken, die jetzt mit dem Leben in unserem Quartier zu tun haben. Was meinen wir damit?

### Verpauperung

Die Bürgerinitiative ist der Meinung, daß der Heroinhandel- und -verbrauch aus den Wohnstraßen verschwinden müsse. Eine spezielle Gruppe von Bewohnern aus der Bürgerinitiative wird sich hiermit befassen. Ihre Aufgabe ist es, die Instanzen anzugehen, die diese Belastung zu beseitigen und die Bewohner zu unterstützen haben, die direkt mit dieser Belastung konfrontiert sind. Außerdem soll sie dieses große Problem im Quartier diskutabel machen, wobei die Öffentlichkeitsarbeit und die Kontakte mit der Presse nicht zu vergessen sind.

Es geht nicht darum, eine Hetze zu beginnen oder zu meckern, sondern darum, hier ein normales Leben zu führen. Der Heroinverbrauch, wie er nun im Oude Westen stattfindet, paßt hierzu nicht!

### Ausländer

Die Zusammenarbeit mit den Ausländern und besonders mit den ausländischen Familien müssen wir auf der Basis gemeinsame Interessen in Gang bekommen.

Auch sie bewohnen schlechte und zu kleine Häuser, auch sie haben ihre Kinder hier auf der Schule, die auch auf der Straße spielen; auch sie leben hier und das ist eine Wahrheit, um die wir nicht herum können.

Wir werden es akzeptieren müssen, daß wir hier zusammen leben und wohnen müssen. Wir sind nicht verantwortlich für das Entstehen der Probleme, aber wir fühlen wohl eine Verantwortlichkeit, was mögliche Lösungen betrifft.

Dies bedeutet für die Bürgerinitiative, daß Aktivitäten begonnen werden müssen, bei denen auch Ausländer angesprochen werden.

Mit dem KMAN, einer marokkanischen Organisation, Felipe Gonzalez, einer spanischen Organisation, Quartiers- und Klubhäusern und der Unterrichtsarbeitsgruppe werden wir zusammenarbeiten müssen und Pläne machen. Es geschieht schon einiges: Alphabetisierungskurse, Sprachunterricht an Niederländer und Ausländer, Handarbeitskurse, usw.

### Unterricht

Doch das größte Problem wird wohl im Bereich des Unterrichts sowohl für die niederländischen als auch die ausländischen Kinder liegen. Zur Zeit leidet der Unterricht auf Kosten beider. Die Schulen drohen durch die große Zahl von Problemen auch zu verpaupern.

Hier gibt es ein gemeinsames Interesse.

Im kommenden Jahr werden wir dieser Angelegenheit alle Aufmerksamkeit schenken müssen. Wir müssen noch herausfinden, wie wir dies genau tun werden, in jedem Fall müssen wir auf den Versammlungen die Probleme besprechen.

Die Bewohner und die Eltern werden sich damit beschäftigen müssen. Sie müssen sich innerhalb der Bürgerinitiative organisieren und fordern, daß Lehrer, Schulen und Stadtväter sich ihnen gegenüber verantworten hinsichtlich der Erziehung und des Unterrichts ihrer Kinder.

Um dies zu erreichen, werden alle aktiven Bürgerinitiativmitglieder einmal in vierzehn Tagen zusammensitzen, um zu beraten, wie man diese Angelegenheit anpacken und organisieren kann.

Hauptaufgabe ist es, das Unterrichtsproblem mit den Bewohnern zu besprechen und diskutierbar zu machen; Forderungen zu stellen; sich zu organisieren und eine Konzeption für den Neubau der Schulen zu entwickeln.

#### Zusammenarbeit

Zusammenarbeit zwischen niederländischen und ausländischen Quartiersbewohnern wird hierbei im Mittelpunkt stehen müssen. Aber wir meinen, daß alle Bewohner, die über die Stadterneuerung mit der Bürgerinitiative zu tun haben, zu dieser Sache herangezogen werden müssen. Die Hauptaufmerksamkeit wird dadurch von Neubau und Modernisierung verlegt werden nach u.a. Unterricht. Eigentlich dann auch mehr nach anderen Aspekten des Lebens hier in diesem Quartier als nur das eigene neue Haus.

#### Nette Jungens!

Gerade weil die Stadterneuerung selbstverständlich geworden zu sein scheint und die Arbeit der Bürgerinitiative sehr

"regelnd" geworden ist für die Bewohner, geschieht es, daß die Leute die Bürgerinitiative sehen als "ein Grüppchen netter Jungen, die alles mal für uns tun".

Nun, wir tun viel, viel Routinearbeit wird natürlich doch getan werden. Der Quartiersladen wird auch weiterhin seine Dienste für jeden zur Verfügung stellen. Aber das darf nicht bedeuten, daß die Leute denken, daß auch die Mieten gut bezahlbar "geregelt" werden und daß es selbstverständlich ist, daß für sie gebaut wird.

Darüber werden wir auch weiterhin wachen müssen und uns dazu organisieren. Auch zusammen mit anderen alten Quartieren werden wir die Bezahlbarkeit der Mieten durchsprechen. Es sind durch Bewohnergruppen in Feijenoord/Noordereiland und Crooswijk Untersuchungen verrichtet worden. Dieses Material besprechen wir hier und in den Bewohnergruppen. Möglicherweise wird dann eine große neue Initiative organisiert werden rund um die Mieten.

#### Städtische Zusammenarbeit

In den kommenden Jahren wird die Zusammenarbeit mit Bewohnergruppen und Bewohnerorganisationen in anderen alten Quartieren verstärkt werden. Im Augenblick werden gemeinsame Initiativen organisiert innerhalb des Rahmens des OSOW (Overleg Stadsvernieuwing Oude Wijken (5)) und dem städtischen Sekretariat für Mietinitiativen. Hier werden die Interessen der Bewohner der alten Quartiere gebündelt und hier werden gemeinsame Aktionen vorbereitet.

In den kommenden Jahren werden sich die städtischen Aktionen konzentrieren um zwei Hauptaufgaben, nämlich die Bezahlbarkeit der Mieten und die politischen Quartiersräte. Wenn die Neubaumieten unbezahlbar bleiben, dann ist das Ziel der Stadterneuerung: "Bauen fürs Quartier" mißglückt. Daneben werden sich die Bewohnerorganisation der alten Quartiere nicht einwickeln lassen durch politische Quartiersräte. In

den vergangenen Jahren haben wir bewiesen, daß die Bewohner der alten Quartiere selbst ihre Interessen vertreten und sich dazu selbst organisieren, da haben wir keine politischen Quartiersräte nötig.

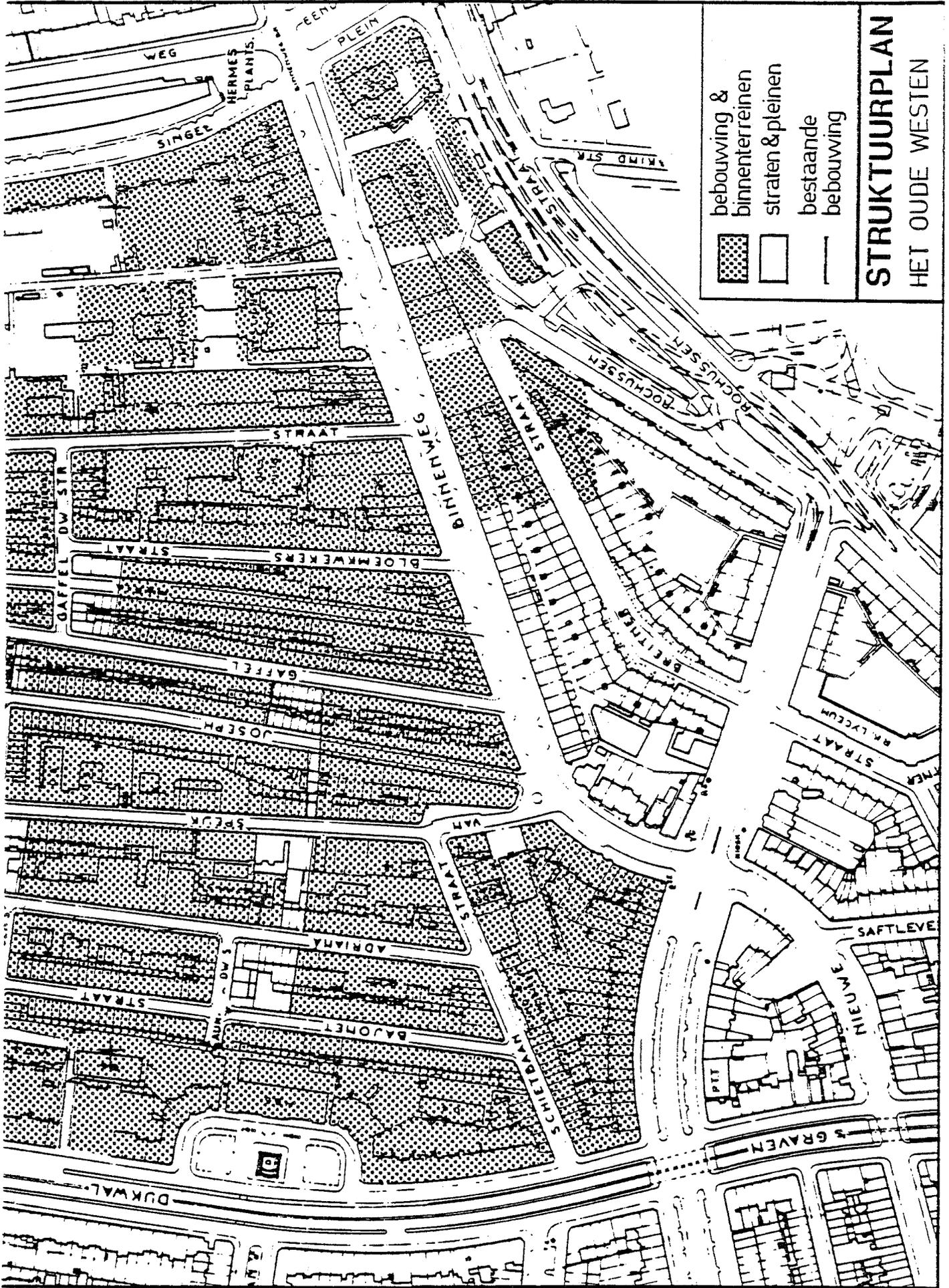
### Verpauperung bedroht Stadterneuerung

Zum Schluß: In der kommenden Periode wird der Kampf gegen die Verpauperung des Quartiers, insbesondere die Heroinbelastung im Mittelpunkt stehen. Die Heroinbelastung paßt nicht zur Stadterneuerung, im Gegenteil, sie unterminiert die Stadterneuerung. Bürgerinitiative Oude Westen akzeptiert nicht, daß das, was nach jahrelangem Kampf aufgebaut wurde, durch die Heroinbelastung abgebrochen wird.

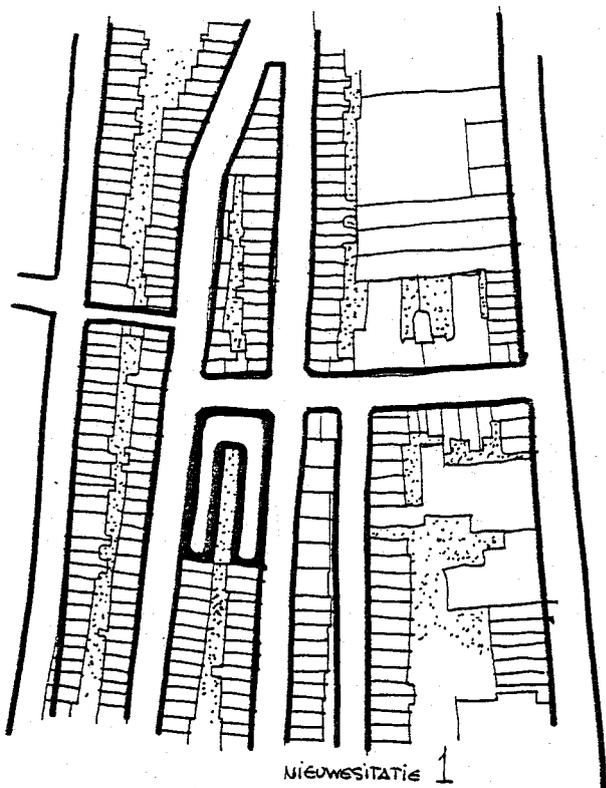
### Wir machen weiter!

Zusammenfassend müssen wir formulieren: Die Bürgerinitiative macht weiter! Macht weiter mit dem Organisieren von Bewohnergruppen. Die Stadterneuerung muß weiter gehen; wir werden darüber wachen. Die Verpauperung wird gemeinsam in Angriff genommen werden. Ausländer und ihre Kinder sollen nicht ausgespielt werden gegen die niederländischen Quartiersbewohner. Die Probleme müssen auf den Tisch. Unterricht an Ausländer und Niederländer darf nicht auf Kosten von einander gehen. Die Bewohnerinteressengruppe Bürgerinitiative Het Oude Westen wird fordern, daß die Diskussion in Gang kommt. Die Bezahlbarkeit der Mieten kommt auf den Tisch, hier und bei den Bewohnergruppen; wir werden dafür kämpfen, zusammen mit anderen alten Quartieren.

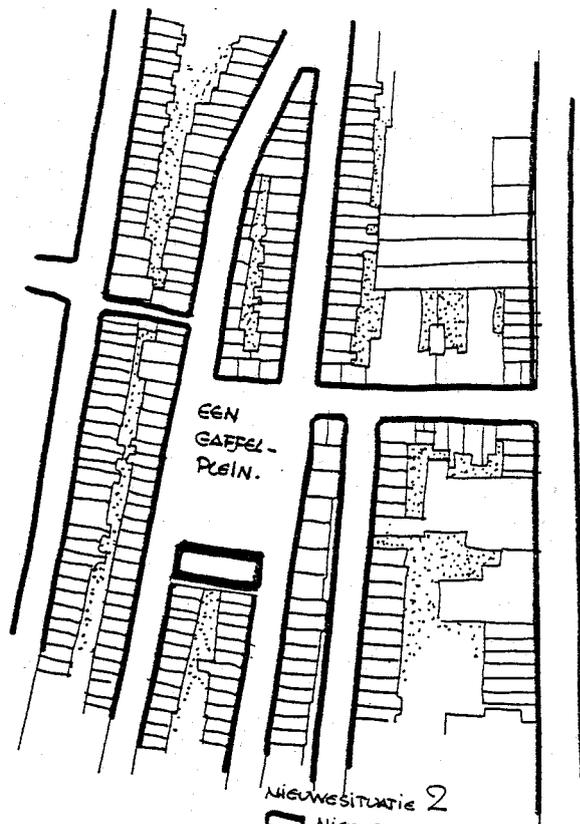




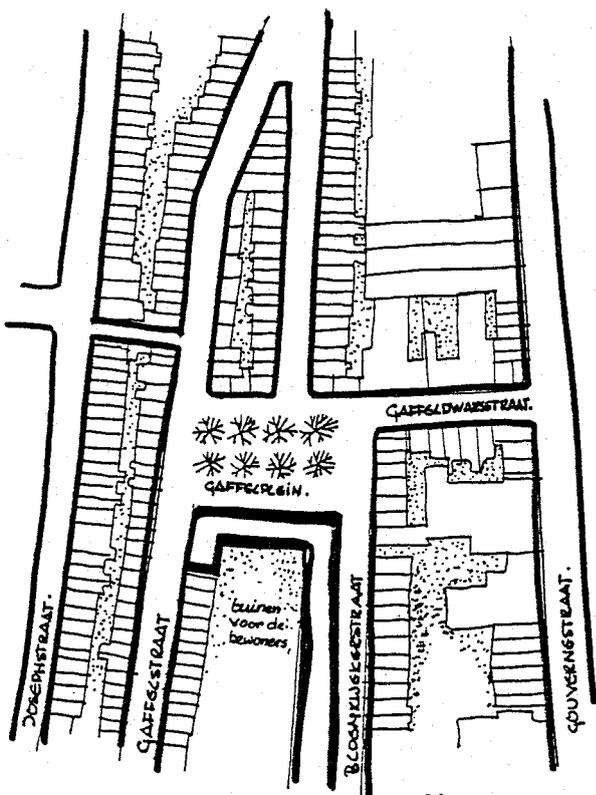
**STRUKTUURPLAN**  
HET OUDE WESTEN



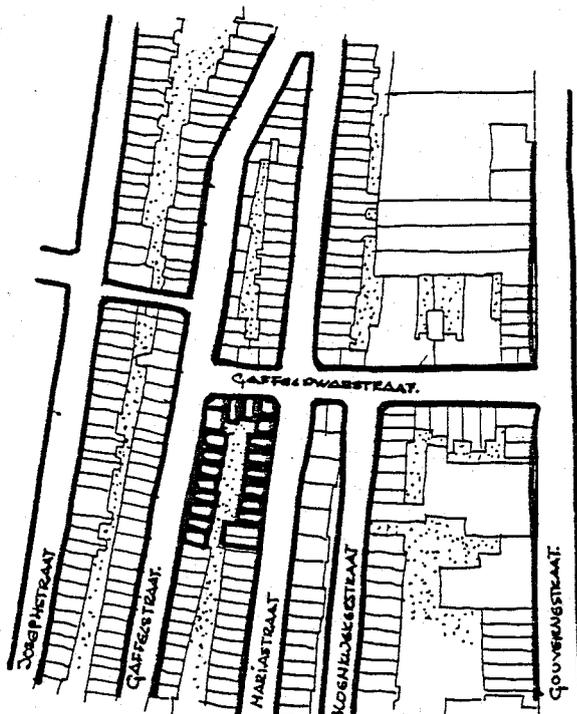
Nieuwsituatie 1  
 ■ nieuwbouwing in de Gappel en Mariastraat.



Nieuwsituatie 2  
 ■ Nieuwbouw op de top van 't Gappelplein.



Nieuwsituatie 3  
 ■ Nieuwbouw Gappelplein en bloemkusestraat.



Bestaande situatie.  
 ■ kotten in de Gappel en Mariastraat.

Aus: VRIJ NEDERLAND, 13.9.1980

Stadtrat Jan van der Ploeg: "Am liebsten würde ich die ganze Innenstadt aufkaufen"

Führt Den Haag Krieg mit den Großstädten?

Jan van der Ploeg, der Stadtrat für Stadterneuerung von dem man in den Niederlanden am meisten hört: "Es ist nicht nur dieses Kabinett. Auch mit Schaefer und van Dam war es nicht immer besser".

Ein Interview über die Hausbesetzer, die Spekulanten sowie die schleppende Politik der Regierung von Hans Smits.

Es ist ihm nicht anzusehen, daß er schon 64 ist und daß er zur Zeit seine letzten Amtsgeschäfte erledigt. Ein großer starker Mann mit einem schelmischen, auf innere Freude deutenden Gesichtsausdruck, der aber auch sehr streng sein kann. Ein Mann, der unermüdlich erscheint und der in seiner Ausstrahlung Respekt hervorruft. In früheren Zeiten, vor der Demokratisierung hätte man ihn vielleicht als Prototyp eines Regenten bezeichnen können. Ein pragmatischer Sozialist, der ehrlich bekennt, daß eine ideologische Betrachtung der Städtepolitik ihn anekelt. In der Praxis jedoch ist er äußerst links, wenn es darum geht, Partei für den normalen Mann zu ergreifen. Dieser Entscheidung liegt auch seine christliche religiöse Überzeugung zugrunde. Die obere Bürgerschaft schenkte ihm neulich die "Paul Nijghpenning", ein ungewöhnlicher Preis für einen sozialistischen Stadtrat. Die Rotterdamer Bevölkerung bewertet ihn an erster Stelle anhand der Charakterzüge, die im in seiner Funktion als Bauamtsleiter am meisten kennzeichnen: Optimismus, Tatendrang, Vitalität, sich von Spekulanten nicht beeinflussen lassen, sehr verärgert über die dauernde Quengelei der Regierung. Wenn er böse ist auf die Herren in Den Haag, die seine Politik durchkreuzen, so kann Drs. Jan von der Ploeg, der Rotterdamer Stadtrat für Stadterneuerung in seinen

---

1) Als "regenten" werden in der niederländischen Geschichte die im öffentlichen Leben aktiven Patrizier bezeichnet.

Äußerungen der Bewegung der Hausbesetzer gleichgestellt werden. Als letzte Woche Donnerstag bekannt wurde, daß die Amsterdamer Aufteilungsverordnung auf Anregung von Minister Wiegel und Staatssekretär Brokx durch die Krone abgelehnt worden war, sagte van der Ploeg: "Hier hat das Eigentumsrecht über das Wohnrecht gesiegt. Diese Entscheidung wird von Menschen getroffen, die keine blasse Ahnung haben von dem, was in Städten wie Amsterdam und Rotterdam los ist."

Sie stimmen der Meinung der Hausbesetzer zu, daß Wohnrecht wichtiger ist als Eigentumsrecht?

"Gewiß, Von den 100 Hausbesetzungen in Rotterdam halte ich 90 für selbstverständlich. Wenn eine große Wohnungsnot herrscht, wie in den Großstädten, so ist das Wohnrecht viel wichtiger als das Eigentumsrecht. Wenn außerdem noch Wohnungen ungerechtfertigt leerstehen, ist es logisch, daß diese besetzt werden. Ich sehe diese Hausbesetzungen als eine Nebenerscheinung der Wohnungsnot. Wir haben in Rotterdam einen guten Kontakt mit den Hausbesetzern. Wenn eine Wohnung tatsächlich für einen anderen vorgesehen ist, müssen sie die Wohnung verlassen. Oft sorgen wir dann für Ersatzwohnungen. In anderen Fällen legalisieren wir die Hausbesetzungen. Es kommt nur selten vor, daß Hausbesetzer direkt rausgeschmissen werden, die 'Mobiele Eenheid' (kasernierte Polizei) wird dafür nicht benötigt. Ich bin der Meinung, daß man das Drängen der Brutalsten und Stärksten verhindern muß, daß man sich jedoch mit der Bewegung der Hausbesetzer solidarisch erklären kann, die für die Leute, die dringend eine Wohnung suchen, leerstehende Wohnungen besetzen. Die Hausbesetzer diskutieren regelmäßig mit mir, nicht für sich selbst, sondern für andere. Es sind nette Leute mit einer hervorragenden Mentalität. Auch befürworte ich die Hausbesetzungen als Demonstration, sogar wenn die Proteste gegen die Gesellschaft gerichtet sind. Denn es herrscht viel Unrecht infolge einer falschen Politik in bezug auf Eigentum von Grundstücken

und Liegenschaften. Wenn ich das Sagen hätte, würde das Eigentumsrecht dem Wohnrecht völlig untergeordnet".

Jan van der Ploeg ist seit 1974 Stadtrat für Stadterneuerung. Im Jahre 1952 wurde er Stadtrat, von 1967 bis 1974 war er Stadtrat für Unterricht. Als er Spitzenkandidat der Arbeiterpartei war, stieg die Stimmenquote für seine Partei bei den Kommunalwahlen im Jahre 1978 von 48,4 % auf 51,2 % an. Von den insgesamt 45 sind es zur Zeit 25 Stadträte, die den nur aus Sozialisten bestehenden Verwaltungsausschuß unterstützen, worin ihnen Teile der 20 anderen Stadträte - 10 CDA, 6 VVD, 2 D'66, 1 CPN und 1 SGP - folgen.

#### Völlige Unterstützung

"Als Stadtrat für Stadterneuerung habe ich Glück gehabt. Das Verhältnis zwischen den Bewohnergruppen und mir ist gut und ab 1974 hat ich um die völlige Unterstützung des Kollegs und der Rat gab mir das volle Vertrauen. Es mußte sehr viel getan werden in Rotterdam. Die Zahl der Abbruchreifen Wohnungen wurde immer größer und erreichte fast einen Tiefpunkt." Van der Ploeg setzte sich dafür ein und es ist vor allem ihm zu verdanken, daß die Verbesserungen in der Tat sichtbar sind. Er nennt es selbst noch einen Tropfen auf einem heißen Stein, erzählt jedoch nicht ohne Stolz, wieviel Wohnungen gebaut wurden, wieviel Wohnungen renoviert und wieviel gekauft worden sind. Er schüttet die Zahlen aus dem Ärmel: "In Rotterdam sind 40 % der Wohnungen vor 1930 und 30 % noch vor dem 1. Weltkrieg gebaut worden. In den Neubaugebieten der Stadt stehen 75.000 Wohnungen, davon 60 % Sozialwohnungen, also Eigentum der Stadt oder Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften. Selbst haben wir durch umfangreiche Erwerbsmaßnahmen 25.000 Wohnungen gekauft und es werden noch jeden Tag Wohnungen gekauft. Am liebsten möchte ich die ganze Innenstadt aufkaufen. In den Neubaugebieten der Stadt sind zur Zeit 10 % der Wohnungen Sozialwohnungen, diese Zahl muß auf 40 % ansteigen. Wir haben das gesamte Eigentum vom Fennis gekauft, das sind 2.200

Wohnungen, davon 600 in den Neubaugebieten der Stadt und 1.600 in Kreisen darum herum. Insgesamt hat Rotterdam nun schon für 225 Mio Gulden Wohnungen erworben. Einschließlich des Grundstücks, das seinen Wert behält. Der Erwerb von Grundstücken aus privatem Besitz ist in den Großstädten eine sehr gute Sache". Van der Ploeg betont, daß er kein dogmatischer Sozialist sei: "Es geht mir nicht darum, grundsätzlich zu sozialisieren. Es bleibt einem jedoch nichts anderes übrig, wenn man die Stadterneuerung gründlich vornehmen und wenn man die Wohnungsnot lösen will. Das Geheimnis liegt in den Mieten, die weniger ansteigen als die Instandhaltungskosten. Die Rentabilität wird immer geringer. Und wenn man als Eigentümer kein Geld mehr daran verdient, vernachlässigt man die Instandhaltung. Die Bewohner haben ein zu geringes Einkommen, um die Instandhaltung selbst vorzunehmen. Dann kommt der Zeitpunkt, daß die Wohnungen zu Bruchbuden werden. Das ist nicht an erster Stelle auf die Hauseigentümer zurückzuführen, denn davon ist nur ein kleiner Teil malafide. Das Anstreichen eines Wohnhauses kostet nun einmal zwei Jahresmieten. Das wird uns nun an den Hals gehängt. Für die Wohnungen werden im Jahr 1980 ca. 50 Mio. benötigt, ein Defizit, das zu Lasten der Stadt Rotterdam geht. Nach und nach sehen die Eigentümer dies ein; man ist sich dessen bewußt, daß ältere Wohnungen am besten gemeinschaftlich verwaltet werden können, auch wenn die Eigentümer natürlich versuchen, so viel wie möglich für die Wohnungen zu bekommen, die nach Meinung der Eigentümer noch sehr gut sind, dies im Grunde jedoch nicht sind. Es ist fast unumgänglich: Alle Wohnungen, die älter sind als 40 oder 50 Jahre müßten aus dem Privatbesitz herausgenommen werden. Die institutionellen Investoren verkaufen auch Wohnungen, die älter sind als 50 Jahre. Wir können damit etwas anfangen. Die 75.000 Wohnungen in den Stadterneuerungsgebieten werden um 25.000 Wohnungen verringert werden müssen. Dafür müssen Ersatzwohnungen gefunden werden in den Wohnvierteln aus den 20er und 30er Jahren. Da stehen noch 100.000 billige Wohnungen. Diese Wohnungen stehen in gemütlichen Vierteln, in denen die Menschen aus der Innenstadt lieber wohnen wür-

den als in den steifen Vororten. Diese Wohnungen drohen jedoch verloren zu gehen, weil keine gute Rechtsgesetzgebung vorhanden ist. Denn die preiswerten Mietwohnungen werden seit ca. drei Jahren am laufenden Band verkauft. Vor allem in den letzten 1 1/2 Jahren ist auf diesem Gebiet ein Boom zu verzeichnen. Es gehen jährlich ca. 100.000 Wohnungen für uns verloren. Hier muß dagegen angegangen werden."

### Wohngenehmigung

Am 5. Juli dieses Jahres beschloß die Stadtverwaltung Rotterdam, vom 16. Juli an den Eigentümer einer Kaufwohnung, die vorher Mietwohnung war, eine Wohngenehmigung in Kaufwohnungen (ganz bzw. aufgeteilt in Apartments) zu verweigern. Die Maßnahme würde sich auf Wohnungen beziehen, die als Mietwohnung unter der Grenze von hfl. 570,- pro Monat liegen würden. Von dieser neuen Maßnahme sollte nur abgewichen werden, wenn die Verweigerung einer Wohngenehmigung aus sozialem Gesichtspunkt unakzeptable Folgen für den Antragsteller haben würde und wenn die Gewährung einer Genehmigung der zweckmäßigen Aufteilung der Wohnung nicht schaden würde.

Am 11. Juli fand ein gerichtliches Verfahren statt gegen die Stadt, angestrengt durch die Havag-Holding. Der Präsident des Landgerichtes bestimmte, daß die Verwaltung eine solche Entscheidung nur treffen darf, wenn diese in eine der Stadtverwaltung vorgelegten Verordnung eingebaut war. Daraus ist die Verordnung hervorgegangen, die zum 1. September in Kraft getreten ist und die besagt, daß Käufern von Mietwohnungen unter hfl. 140.000,- keine Wohngenehmigung erteilt wird. Bei der Amsterdamer Verordnung liegt die Grenze nicht so hoch. Es wurde jedoch erneut ein gerichtliches Verfahren angehängt, daß letzten Montag stattfinden sollte. Es hat jedoch nicht stattgefunden. Wiegel und Brokx bewerkstelligten eine neue Situation, indem sie die Amsterdamer Verordnung für ungültig erklärten. Van der Ploeg: "Das Reich hat die Amsterdamer Verordnung für ungültig erklärt, weil die mit dem allgemeinen

Interesse im Widerspruch sein würde. Es wird ein Unterschied gemacht zwischen Mietern und Käufern. Und das ist Diskriminierung, so sagt das Reich. Das ist bei uns ebenso, wenn jemand eine Wohnung mieten möchte, wird ihm wohl eine Wohngenehmigung erteilt, wenn er eine frühere Mietwohnung gekauft hat wird ihm keine Wohngenehmigung erteilt. Das ist der Unterschied in der Behandlung. Das darf man jedoch nicht als Diskriminierung bezeichnen. Meiner Meinung nach kann von Diskriminierung die Rede sein, wenn man gleichen Menschen eine ungleiche Behandlung gibt. Wenn man ungleichen Menschen eine gleiche Behandlung gibt, dann führt das schließlich zur Diskriminierung, wobei Menschen, die genug verdienen oder reiche Eltern haben, bevorzugt werden. Wir wollen ungleichen Menschen eine ungleiche Behandlung geben. Juristisch gesehen wird dies wohl nicht ganz stimmen. Unsere Verordnung wird auch keinen Schönheitspreis gewinnen. Die Schuld trägt voll und ganz die Regierung. Wenn sie versagt, dann müssen die Großstädte selbst rangehen. Das Reich sieht keine Chance, zu verhindern, daß preiswerte Wohnungen in teurere Wohnungen umgewandelt werden, daß die vorhandenen Wohnungen, mit denen Menschen mit einem geringeren Einkommen geholfen werden kann, immer geringer werden. Das Reich reagiert wohl blitzschnell, um städtische Verordnungen für ungültig zu erklären. Weshalb regt sich das juristische Gewissen eher als das Gewissen, das der Opfer der Wohnungsnot gilt? Weshalb kennt Not kein Gebot, auf jeden Fall, wenn es sich um alte Gesetze handelt?

### Ausverkauf

Auf eine Frage, wie der "Ausverkauf" von Mietwohnungen nun genau vor sich geht, gibt van der Ploeg der Stadtverwaltung eine genaue Antwort.

"Es handelt sich zum Beispiel um ein Wohnhaus aus den dreißiger Jahren, oft mit vier Wohnungen, die jeweils einen eigenen Eingang vom Treppenhaus aus haben. Es sind nette Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit Badezimmer. Sie entsprechen allen An-

forderungen und die Miete beträgt gut 200 Gulden pro Monat. Der Eigentümer verkauft einem Händler sein Wohnhaus zum Taxwert. Dieser Taxwert entspricht 8 bis 12 Mal dem Mietwert. Nehmen wir an, daß der Preis hfl. 120.000,- beträgt. Die Mieter werden informiert; es ändert sich für sie jedoch noch nicht sehr viel. Sie dürfen kaufen, wenn sie möchten, können dazu jedoch nicht gezwungen werden. Dann zieht ein Mieter aus. Es wird eine Wohnung frei, die verkauft werden kann und es werden ca. hfl. 80.000,- dafür verlangt. Wenn die zweite Wohnung verkauft wird, hat der Händler bereits einen großen Gewinn. Ich halte es für moralistisch, um in einem solchen Fall über Spekulation oder Wuchergewinne zu sprechen. Wo liegt die Grenze zwischen bonafide und malafide? Es sind so viele Menschen, die sich nicht ganz korrekt benehmen. Mein Bedenken richtet sich gegen das Fehlen von gesetzlichen Maßnahmen um zu sorgen, daß so etwas nicht geschieht, weil eine Knappheit an Billigwohnungen besteht." Van der Ploeg betont, daß er nicht grundsätzlich gegen Wohneigentum ist: "Auch wir verkaufen Wohnhäuser pro Etage an Mieter, jedoch nur unter Bedingungen. Das nennen wir gesellschaftlich gebundenes Eigentum. Die einzelnen Wohnungen in einem Wohnhaus, über die wir soeben gesprochen haben, dürfen nicht mehr als hfl. 30.000 kosten und dürfen nur der Stadt bzw. dem Wohnungsbauverein zurückverkauft werden zu indexierten Preisen. Die Verbesserungsarbeiten werden aufgeschlagen, Verschleiß wird abgezogen. Das ist die Weise, auf die man dem kleinen Mann helfen kann. Die Spaarbank Rotterdam gewährt 100 % Hypothek und die monatlichen Verbindlichkeiten (Tilgung, Zinsen und verpflichtete Instandhaltung) sind nicht viel höher als die Miete. Das ist für Menschen mit einem durchschnittlichen Einkommen oder darunter aufzubringen. So kann verhindert werden, daß die "übermodalen" sich in Billigwohnungen hineinquetschen".

Kurzfristig hofft van der Ploeg, 20.000 Mietwohnungen von dem "Handel mit den Häusern" fernzuhalten. Am 23. September findet ein Gespräch statt mit sechs institutionellen Investoren, die zusammen 30.000 Wohnungen in Rotterdam verwalten und wahrschein-

lich der Stadt 2/3 verkaufen wollen. In den vergangenen Monaten sind ähnliche Transaktionen mit den Versicherungsgesellschaften Nationale Niederlanden sowie Deltalloyd abgeschlossen worden. Unser Ausschuß hat jedoch beschlossen, die Verordnung nicht für ungültig zu erklären und abzuwarten, was in Den Haag geschehen wird. Das da etwas los sein wird, ist wohl deutlich.

### Im Stich

Führt dieses Kabinett Krieg mit den Großstädten?

"Es ist nicht nur dieses Kabinett. Auch mit Schaefer und van Dam war nicht immer alles in Ordnung. Bei jener großen Ankaufaktion von uns wurden wir vom Kabinett Den Uyl im Stich gelassen. Und es gibt noch einige Maßnahmen, die Beelaerts und Brokx von ihren Vorgängern übernommen haben, gegen die wir protestieren. Die jetzigen Amtsinhaber handeln in einigen Punkten sogar besser als ihre Vorgänger. Was uns stört, ist die Stimmung im Ministerium. Da wird in etwa wie folgt gesprochen: "Ach, die Städte mit ihren unwichtigen Prätentio- nen, sie sollen sich lieber genauso benehmen wie andere Gemeinden". Ich sage aber immer: Elburg ist auch eine Hafenstadt, genauso wie Rotterdam, aber dort liegen die Probleme doch wohl anders. Sehen Sie, der Minister und der Staatssekretär werden mit Unterlagen überschüttet und versehen sie dann einfach mit ihrer Paraphe. Unsere Probleme dringen nicht schnell genug durch. Unser Umgang mit dem Ministerium ist nicht flexibel genug. Das gilt auch für die Beziehung zum Finanzministerium. Der ehemalige Generalsekretär Viersen (er war Stadtrat in Rotterdam - red. VN) wußte genau, worum es sich handelte, aber er konnte die Mauer nicht immer durchbrechen."

Spielt die politische Farbe von Amsterdam und Rotterdam bei der Konfrontation mit dem derzeitigen Kabinett nicht eine Rolle?

"Das glaube ich nicht. Den Haag und Utrecht haben die gleichen Probleme und dort sind die Gemeindeväter anders zusammengesetzt. Ich kann auch nicht sagen, daß das derzeitige Kabinett so viele Veränderungen vorgenommen hat in der Politik für Stadterneuerung. Ein Unterschied ist, daß ich manchmal dreimal pro Monat bei Schaefer war und da konnte ich einiges regeln. Mit Schaefer war gut zu reden. Der stand auf dem Standpunkt, daß die Beamten dafür da waren, die Maßnahmen aufrecht zu erhalten und daß er dafür bezahlt wurde, von diesen Maßnahmen abzuweichen. Beelaerts und Brokx sehe ich nur dreimal pro Jahr. Ich brauche sie auch nicht öfter zu sehen. Es sind schließlich keine Spitzenstadträte, die Geschenke verteilen. Schaefer brauchte Kontakt, weil er dazu beitragen mußte, das gesamte System in Gang zu setzen. Jetzt ist alles strukturiert".

Welche sind die wichtigsten Reibungspunkte?

"Man steht zu sehr auf dem Standpunkt, daß alle Städte gleich sind. Außerdem wird uns auch nicht die Gelegenheit gegeben, eine langfristige Planung zu erstellen. Für die Großstädte habe ich wohl Verständnis. Die Städte müssen jedoch weiterbauen und - erneuern. In den nächsten zehn Jahren brauchen die vier Großstädte 16 Mrd. für den Städteneubau. Darüber muß Gewißheit bestehen.

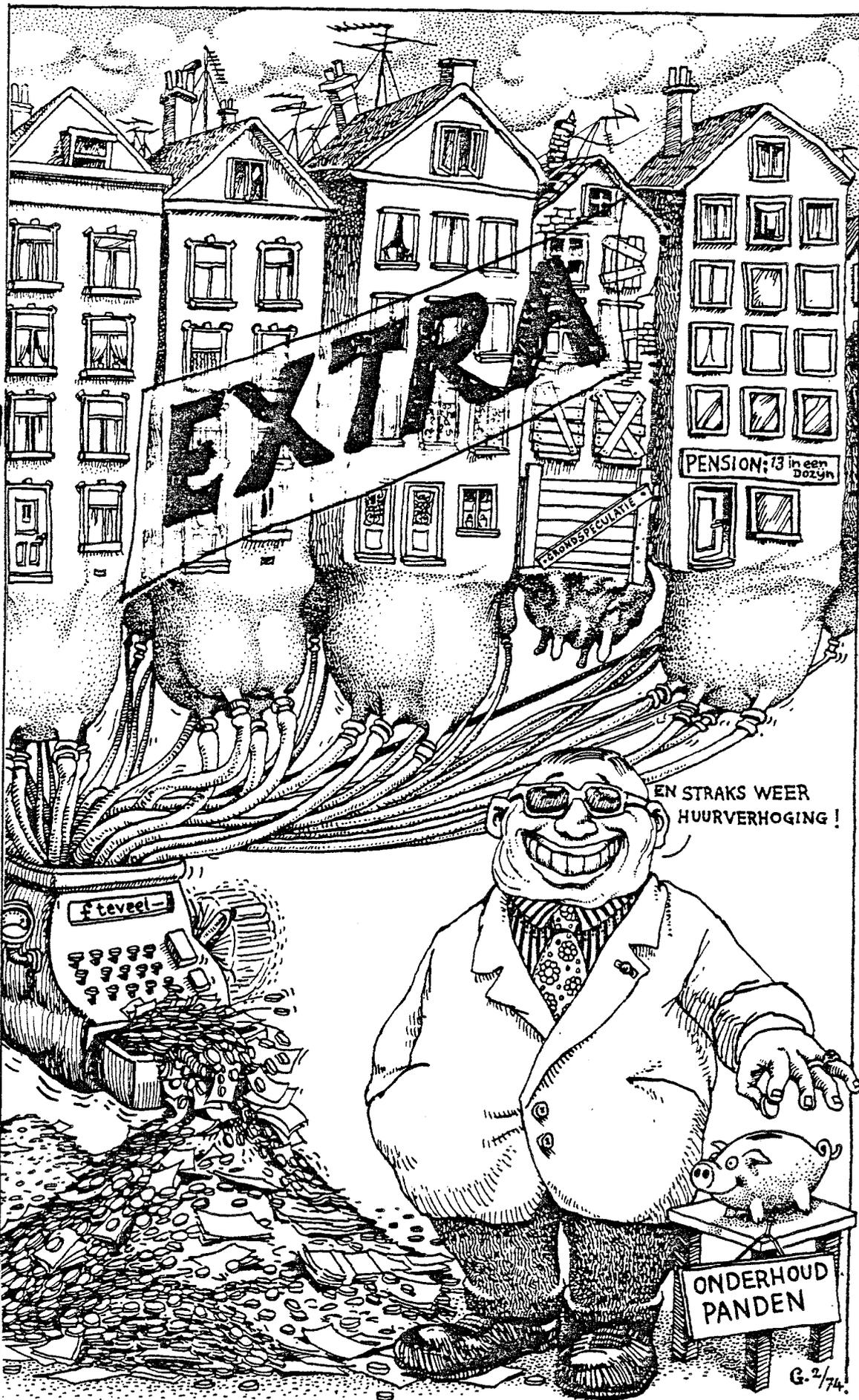
Wie groß ist die Wohnungsnot in Rotterdam?

"Wir haben 30.000 Wohnungssuchende, wovon 2/3 bereits eine Unterkunft haben. Die Anzahl dringender Fälle beträgt 8.000; vor zwei Jahren waren das noch 4.000. Die Verdoppelung ist auf die Ankurbelung der Stadterneuerung zurückzuführen. Das ist die gute Seite. Das Problem liegt jedoch mehr bei den Menschen mit einer Medizinischen oder sozialen Indikation. Wenn man in der 4. Etage wohnt mit einem Herzleiden, dann ist eine Wartezeit von zwei oder drei Jahren viel zu lange".

Kann die Wohnungsnot in den nächsten 10 Jahren gelöst werden?

"Vielleicht. Es müssen dann jedoch viel mehr als 100.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden im Verhältnis 75 % Wohnungsgesetzprämie A und 25 % Prämie B sowie freier Wohnungsbau. Die Wohnungsnot steigt nicht nur durch das Wohnrecht vom 18. Lebensjahr an, sondern auch durch die Überalterung des Wohnungsbestandes. Die Wohnungen, die wir renovieren, halten unter Umständen noch 10 bis 20 Jahre, auf die Dauer muß dafür jedoch Ersatz gefunden werden. Dafür wird sowohl Geld als auch eine gute, auf gerechtfertigte Wohnraumaufteilung ausgerichtete Gesetzgebung benötigt. Wie lange dauert es, bis ein neues Wohnungsgesetz verabschiedet wird? Es wird zu viel Zeit dafür gebraucht. Sie sterben in juristischer Schönheit. Das Stadterneuerungsgesetz schleppt sich schon 10 Jahre hin. Ich hatte auch Bedenken gegen die Entwürfe. Aber ich sage mir: Das macht nichts, fang bitte an, länger warten können wir nicht. Das gleiche gilt für das Vorkaufsrecht der Städte sowie für das Gesetz über leerstehende Häuser. Dadurch werden wenig Wohnungen frei werden, in Rotterdam vielleicht 5.000. Es kann aber zumindest eine Beschleunigungspolitik geführt werden. Die Städte müssen nun selbst improvisieren. Und wenn man dann etwas unternimmt, dann kommt die Krone, um das zu zerstören".

# bouwtekort



Original-Texte einiger wichtiger Verordnungen, Verträge und  
Verlautbarungen in der Rotterdamer Stadterneuerung

Beilage 1

Gemeente Rotterdam  
Verordening Organisatie Stadsvernieuwing  
Gemeentebld 1973 Nr. 107

Beilage 2

Voorwaarden voor de overdracht van woningen aan de woningcorporaties.  
(Bedingungen für die Übertragung von Wohnungen an die Wohnungsbaugesellschaften)

aus: B & W Rotterdam, Beheer aangekochte Woningen, Verzameling 1976,  
Volgnr. 345, RoSV nr. S 51.4o3, 5 nov.1976  
(Senat von Rotterdam, Verwaltung der angekauften Wohnungen)

Beilage 3

Concept-raamovereenkomst inzake het in beheer geven van woningen in  
eigendom van de gemeente Rotterdam aan woningcorporaties.  
(Konzept-Übereinkunft bezüglich der Übertragung von gemeindeeigenen  
Wohnungen an Wohnungsbaugesellschaften zwecks ihrer Verwaltung)

Beilage 4

Overeenkomst tussen Wijkorgaan Crooswijk en Patrimonium Woningstichting  
m.b.t. nieuwbouw in "open gaten" (27.12.1976)  
(Vereinbarung zwischen dem Nachbarschaftsorgan -offizielle Organisation  
der Bewohner der Nachbarschaft- Crooswijk und der gemeinnützigen Wohnungs-  
baugesellschaft Patrimonium bezüglich von Neubau in Baulücken)

Beilage 5

Die Entwicklung von Zuweisungskriterien für Wohnungen durch die Bewoh-  
nerorganisation des Quartiers Crooswijk,  
Auszug aus: H. Priemus, Stadsvernieuwing. Problemen en perspectieven.  
Analyse van de Rotterdamse aanpak, Alphen a.d.Rijn 1978, s.175-181.

Beilage 6

Kontrakt van overeenkomst tussen de actiegroep het "Oude Westen" en  
de Maatschappij voor Volkswoningen N.V. (18. 2.1976)  
(Vertrag über die Vereinbarung zwischen der Bürgerinitiative "Oude  
Westen" und der Wohnungsbaugesellschaft Volkswoningen - bezüglich  
Ersatzneubau in Baulücken)

Beilage 7

Stufenpläne der Wohnungsbaugesellschaften Patrimonium und Volkswoningen  
für die Übernahme und Durchführung der Verwaltung von gemeindeeigenen Woh-  
nungen im Zusammenhang der Erneuerung der alten innerstädtischen Quartiere.

Verordnung Organisation Stadtsanierung

Der Rat der Gemeinde Rotterdam,

Nach Einsicht der Magistratsvorlage vom 17. Juli 1973,  
(Versammlung gedruckter Unterlagen 1973, Folgenr. 233,  
S.O. & V. Nr. S.V. 55107),

In Erwägung der Tatsache, daß in den nächstfolgenden  
Jahren die Stadtsanierung die größtmögliche Aufmerk-  
samkeit und Anstrengung im Interesse einer guten öffent-  
lichen Wohnungsfürsorge erfordern wird;

daß es erforderlich ist, dazu gemäß dem Prinzip der  
Projektorganisation tätig zu sein;

daß bei dem Aufsetzen des Arbeitsplans, der Vorbereitung  
der Pläne und deren Ausführung die dabei Beteiligten, die  
Einwohner der zu sanierenden Stadtbezirke, völlig ein-  
geschaltet werden sollten;

daß es wünschenswert ist, die Zusammenarbeit zwischen  
der Stadtbehörde, den Städtischen Diensten und den Beteilig-  
ten zu regeln;

Unter Brücksichtigung des Gemeindegesetzes:

BESCHLIESST:

die Genehmigung der folgenden:

Verordnung, welche die Organisation und die Mitsprache  
bei der Stadtsanierung in Rotterdam regelt.

## KAPITEL I: Allgemeines

### Artikel 1

Absatz 1. Die Vorbereitung und Ausführung der Stadtsanierung erfolgt dezentralisiert gemäß von der Gemeindeverwaltung gegebenen oder zu gebenden Richtlinien für den Arbeitsplan auf dem Gebiet der Raumordnung, des Finanzwesens, des Volkswohnungswesens, des Verkehrs, des Unterrichtswesens, der Volksgesundheit, der wirtschaftlichen Entwicklung und der übrigen Sektoren der städtischen Fürsorge.

Absatz 2. Dazu werden für die angewiesenen Stadtbezirke Projektgruppen ins Leben gerufen.

### Artikel 2

Die allgemeinen Richtlinien für den Arbeitsplan, darunter die Prioritäten bei der Stadtsanierung in Rotterdam und die strukturbestimmenden Elemente, welche die Projektgruppen zu beachten haben, werden vom Gesundheitsrat festgelegt.

## KAPITEL II: Die Projektgruppen

### Artikel 3

Die Projektgruppen haben zum Zweck, in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung der betreffenden Stadtbezirke, anderen bei der Stadtsanierung Beteiligten und Gemeindediensten Pläne für Stadtsanierung vorzubereiten und deren Ausführung zu fördern und zu begleiten.

#### Artikel 4

- Abs.1 Die Projektgruppen werden für jeden vom Magistrat nach Rücksprache mit der Kommission für Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen und mit dem Bezirksorgan angewiesenen Tätigkeitsbereich eingesetzt.
- Abs.2 Eine Projektgruppe kann für mehr als einen Tätigkeitsbereich angewiesen werden.

#### Artikel 5

- Abs.1 Die Spezifizierung der Aufgabe jeder Projektgruppe wird vom Magistrat, nach Rücksprache mit dem Bezirksorgan und der Kommission für Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen, festgestellt.
- Abs.2 Die Spezifizierung wird dem Gemeinderat mitgeteilt.
- Abs.3 Wenn es zwischen dem Magistrat und dem Bezirksorgan eine Meinungsverschiedenheit hinsichtlich der Spezifizierung der Aufgabe der Projektgruppe gibt, entscheidet der Gemeinderat.

#### Artikel 6

In der Aufgabenspezifizierung werden unter anderm die Begrenzung des zu sanierenden Gebietes, die bisher festgestellten strukturbestimmenden Elemente in diesem Gebiet und die beabsichtigte Stadtsanierungsmethode erwähnt.

#### Artikel 7

Zur Aufgabe der Projektgruppen gehört die Beschaffung einer Inventarisierung desjenigen, was an für die Sanierung wichtigen Aspekten im Tätigkeitsgebiet vorhanden ist. Die Gemeindedienste erteilen den Projektgruppen dazu die bei ihnen in diesem Zusammenhang vorhandenen Daten.

Artikel 8

Ausgehend von dieser Bestandsaufnahme bereitet die Projektgruppe in Zusammenarbeit mit den Beteiligten und den Gemeindediensten einen Vorschlag, eventuell in Form von Alternativen, für die Sanierung des der Gruppen zugewiesenen Tätigkeitsgebietes vor, dieses im Rahmen ihrer Aufgabenumreißung und der festgesetzten allgemeinen Richtlinien.

Artikel 9

Bei einer eingreifenden Stadtsanierung kann die Projektgruppe vor der Einreichung ihres Vorschlags eine Zielsetzungsnote abfassen, die dem Gemeinderat zwecks Genehmigung vorgelegt und mit dem Gutachten des Magistrats versehen wird.

Artikel 10

Abs. 1. Bei der Arbeit der Projektgruppe können externe Sachverständige eingeschaltet werden. Die Projektgruppe ist befugt, dazu einen Vorschlag zu unterbreiten.

Abs. 2. Der Magistrat entscheidet diesbezüglich nach Einholung des Gutachtens der Kommission für Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen.

Artikel 11

Vorschläge der Projektgruppen, über die aufgrund der gültigen gesetzlichen Bestimmungen vom Gemeinderat entschieden werden muß, werden dem Rat vorgelegt, versehen mit der Beurteilung des Magistrats, des betreffenden Bezirksorgans und der Kommission für Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen.

Artikel 12

Abs.1. Wenn der Magistrat es für notwendig hält, in seinem Gutachten an den Gemeinderat von dem von der Projektgruppe vorbereiteten Plan

gegebenenfalls von dem Gutachten des Bezirksorgans abzuweichen, teilt er sein Vorhaben der Projektgruppe und dem Bezirksorgan vorher mit.

- Abs. 2. Die Projektgruppe und das Bezirksorgan haben das Recht, vor der Behandlung durch den Gemeinderat, von der Kommission für Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen gehört zu werden.

#### Artikel 13

Die Projektgruppen erteilen dem Magistrat und der Kommission für Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen diejenigen Informationen, die für eine Einsicht in ihre Aktivitäten und die dabei begegneten Schwierigkeiten von Bedeutung sein könnten.

#### Artikel 14

- Abs. 1. Nach Rücksprache mit dem betreffenden Bezirksorgan wird die Zusammensetzung der Projektgruppe vom Magistrat geregelt.
- Abs. 2. Bei der Zusammensetzung wird den technischen und gesellschaftlichen Aspekten der Stadtsanierung im betreffenden Gebiet und den dort zu unternehmenden Aktionen Rechnung getragen.
- Abs. 3. Der von der Gemeinde angewiesene Bezirksberater hat auf Wunsch Zutritt zu den Versammlungen der in seinem Viertel tätigen Projektgruppen.

#### Artikel 15

- Abs. 1. Der Magistrat ernennt die Mitglieder der Projektgruppe.
- Abs. 2. Das Bezirksorgan unterbreitet einen verbindlichen Vorschlag für die Ernennung seiner Vertreter in der Projektgruppe.
- Abs. 3. Der Projektleiter wird nach der Empfehlung des Bezirksorgans ernannt.

### KAPITEL III: das Bezirksorgan

#### Artikel 16

Die Einsetzung von Projektgruppen, in denen das Bezirksorgan vertreten ist, beeinträchtigt die Befugnisse des Bezirksorgans, wie in der Verordnung über die Bezirksräte in der Gemeinde Rotterdam und in der Verordnung auf die Teilgemeinden, nicht. Diese erhalten bei der Stadtsanierung weiterhin ihre Funktion der Vertretung der Bevölkerung im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung und den Gemeindediensten.

#### Artikel 17

Abs. 1. Zur Aufgabe des Bezirksorgans bei der Stadtsanierung gehören die Organisation und Begleitung der Mitsprache der Bevölkerung des betreffenden Viertels, im Einvernehmen mit der Projektgruppe.

Abs. 2. Das Bezirksorgan sorgt für eine regelmäßige Berichterstattung an die Bevölkerung des Viertels über die Pläne und Forderungen hinsichtlich der Stadtsanierung im betreffenden Viertel.

### KAPITEL IV: Die verwalterische Begleitung

#### Artikel 18

Abs. 1. Die Kommission für Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen stimuliert, unterstützt und koordiniert in ihrer beratenden Aufgabe dem Magistrat gegenüber, die Stadtsanierungsaktivitäten sowohl auf der Seite der Projektgruppen als auf der Seite der Gemeindeverwaltung und der Gemeindediensten.

- Abs. 2. Sie berät den Magistrat bezüglich der Angelegenheiten, welche die Stadtsanierung betreffen; überwacht dabei die Einhaltung der allgemeinen Führungs- und Richtlinien zur Sache und leistet erforderlichenfalls Hilfe bei der Schlichtung von Differenzen zwischen den Gemeindediensten und Projektgruppen, Projektgruppen untereinander und zwischen Bezirksorganen und Diensten oder Projektgruppen.
- Abs. 3. Sie bleibt für die Ausführung ihrer Aufgaben in regelmäßiger Verbindung mit den Projektgruppen und den Gemeindediensten.

#### Artikel 19

- Abs. 1. Die Kommission ist infolge des Artikels 8 der Ordnung, welche den Tätigkeitsbereich dieser Kommission regelt (Behördliche Mitteilungen 1970 Nr. 110) befugt, Gemeindebeamten, die mit Aufgaben im Zusammenhang mit der Stadtsanierung und der Organisation davon belastet sind, aufzufordern, ihren Versammlungen beizuwohnen und sodann von ihnen Auskunft hinsichtlich ihrer Aufgabe zu fordern.
- Abs. 2. Die Direktoren der Stadtentwicklung und des Volkswohnungswesens und der Allgemeine Berater für Projektleitung und Projektorganisation sind im allgemeinen bei der Behandlung von Angelegenheiten, welche die Stadtsanierung betreffen, bei den Versammlungen zugegen.

#### Artikel 20

- Abs. 1. Die Kommission empfängt monatlich einen schriftlichen Bericht bezüglich der Sachlage in bezug auf die Stadtsanierung und die Tätigkeiten der Projektgruppen.

Abs. 2. Der Magistrat legt diesen Bericht nach dessen Behandlung in der Kommission, dem Gemeinderat vor.

#### Artikel 21

Es steht der Kommission frei, Sachverständige auf dem Gebiet der Stadtsanierung zu hören, die keine Beamte der Gemeinde sind.

#### KAPITEL V: Geldmittel

#### Artikel 22

Der Gemeinderat regelt jedes Jahr für die Projektgruppe die Verfügbarmachung der erforderlichen Geldmittel sowie deren Verwaltung.

#### KAPITEL VI: Schlußartikel

Wenn in dieser Verordnung von dem Bezirksorgan die Rede ist, so verstehen sich darunter die Bezirksräte und die Teilgemeinderäte sowie die anerkannten vorläufigen Bezirksorgane und die sozialen Bezirksaufbauorgane, soweit diese nicht innerhalb des Bereichs eines Bezirkes oder eines Teilgemeinderates funktionieren.

#### Artikel 24

Abs. 1. Der Magistrat kann nach Rücksprache mit dem Bezirksorgan, andere Einrichtungen als die im Artikel 23 genannten, im Rahmen der Stadtsanierung auf ihren Wunsch als Vertretung der Einwohner eines Viertels oder von Gruppen von anderen Beteiligten anerkennen.

Abs. 2. Wenn der Magistrat eine Einrichtung nicht als solche anerkennt oder die Anerkennung mit Bedingungen verbindet, ist Berufung gegen die Entscheidung des Magistrats beim Rat zugelassen.

Artikel 25

Abs. 1. Auf diese Verordnung kann als die "Verordnung Organisation Stadtsanierung" Bezug genommen werden.

Abs. 2. Sie findet auf diejenigen Tätigkeitsbereiche Anwendung, die ausdrücklich als solche angewiesen wurden.

In dieser Form festgelegt in der öffentlichen Versammlung vom 16. August 1973.

Der Sekretär

J. G. Bannink

Der Vorsitzende

W. Thomassen

KONZEPT-RAHMENVEREINBARUNG

hinsichtlich der Übertragung von Wohnungen, die Eigentum der Gemeinde Rotterdam sind, in der Verwaltung von Wohnungsgesellschaften.

Inhalt und Dauer der Vereinbarung

Artikel 1.

1. Die Gemeinde überträgt mit Wirkung vom..... in die Verwaltung der Gesellschaft, die diesen Auftrag akzeptiert, die auf der beigefügten - von Parteien paraphierten - Liste der genannten und der Gemeinde als Eigentum gehörigen Häuser. Diese Liste kann durch Ankäufe, Abbruch, Flurbereinigung und aufgrund anderer Umstände Änderungen erfahren. Jede Änderung bedarf der Paraphierung durch Parteien.
2. Die im vorigen Absatz genannte Vereinbarung wurde auf unbestimmte Zeit, für beide Parteien mit einer Kündigungsfrist von fünf Jahren, welche Kündigung durch Einschreibebrief seitens einer der Parteien der Gegenpartei mitgeteilt wird, eingegangen. Eine sofortige Beendigung der Vereinbarung durch die Gemeinde für alle Häuser ist möglich bei einer mangelhaften Verwaltung durch die Gesellschaft und bei der Nichteinhaltung irgendeiner der Bedingungen dieser Vereinbarung. Diese Beendigung erfolgt gemäß Beschluß des Gemeinderats, ohne die Einschaltung des Gerichts.

Begriffsbestimmungen

Artikel 2

In dieser Vereinbarung ist zu verstehen unter:

Betriebsraum: alle erbauten Räume, die keine Wohnfunktion haben und ein konstruktiver Teil eines Gebäudes sind, in dem sich ebenfalls eine oder mehrere selbständige Wohnungen befinden.

Selbständige Dienstwohnungen sowie nichtselbständige Wohnungen gemäß Artikel 1624, Absatz 2, des Bürgerlichen Gesetzbuches und Artikel 3, Absatz 6, des Mietgesetzes werden als Betriebsraum mitberücksichtigt.

Instandsetzungsplan: ein Plan für Instandsetzungsarbeiten an Häusern, gemäß einem zuvor aufgestellten Schema.

Passiver Instandsetzung: Wenn lediglich auf Beschwerden der Mieter reagiert wird.

### Organisation und Arbeitsweise

#### Artikel 3

1. Die Gesellschaft verpflichtet sich, je Stadtsanierungsbezirk eine bezirksgebundene Verwaltungsabteilung zu bilden; diese Verwaltungsabteilung soll mindestens zur Hälfte aus Mietern von Wohnungen die in dem betreffenden Bezirk von der Gesellschaft verwaltet oder geschäftlich genutzt werden; der übrige Teil der Verwaltungsabteilung besteht aus von dem Vorstand der Gesellschaft angewiesenen Personen;
2. Die Mieter in der Verwaltungsabteilung werden von einem Mieterat, der sich aus Vertretern der Mietergruppen zusammensetzt, gewählt; obiges soll von der Gesellschaft mit der Genehmigung des Ausschusses Stadtsanierung näher geregelt werden.
3. Aufgaben und Befugnisse der bezirksgebundenen Verwaltungsabteilungen sollen bei einer Gemeindeverordnung näher geregelt werden.

#### Artikel 4

Der Arbeitsbereich einer bezirksgebundenen Verwaltungsabteilung soll möglichst die Verwaltung einer (oder mehrerer) technisch-sozialer Einheiten umfassen.

Eine technisch-soziale Einheit umfaßt eine solche Anzahl Wohnungen, daß zwischen den Bewohnern und der Verwaltungsabteilung bzw. der Gesellschaft gute Kontakte möglich sind, welche die technische und soziale Verwaltung gut und wirtschaftlich verlaufen lassen können. Je technisch-soziale Einheit muß eine Instandsetzungsstelle anwesend sein. In dieser Instandsetzungsstelle sollen für den Bezirk in jedem Falle die Wohnungsfürsorge und das Büro für Unterhaltsbeschwerden ansprechbar sein.

#### Artikel 5

Streitfragen zwischen dem Vorstand der Gesellschaft und dem Mieterat oder seinen Vertretern in der bezirksgebundenen Verwaltungsabteilung werden dem Ausschuß Stadtsanierung vorgelegt, der - nachdem er Parteien gehört hat - darüber dem Magistrat ein Gutachten vorlegt, wonach Letzterer eine für Parteien bindende Entscheidung trifft. Falls es sich um eine Streitfrage über die Entwicklungsaktivitäten der Gesellschaft handelt, wird die in diesem Bezirk tätige Projektgruppe ebenfalls gehört.

#### Vermietung

##### Artikel 6

Die Wohnungen werden unter Beachtung sämtlicher in diesem Zusammenhang festzusetzenden Bedingungen und Richtlinien hinsichtlich der Wohnraumzuteilung und der nach Rücksprache mit der Projektgruppe bzw. der Wohnungskommission der Projektgruppe von dem Gemeinderat festzusetzenden Zuteilungskriterien.

##### Artikel 7

Die Wohnungen sollen bei Inkrafttreten dieser Vereinbarung zu den Preisen, die beim Eingehen dieser Vereinbarung gelten und von dem oder seitens des Magistrats schriftlich der Gesellschaft bekanntgegeben werden, vermietet werden. Änderungen in diesen Mietzinsen bedürfen

der Genehmigung des Magistrats. Letzteres findet keine Anwendung auf Wohnungen, in bezug auf welche ein finanzielles Verhältnis mit dem Staat besteht.

Sollte die Gemeinde für Vergütungen wegen Dienstleistungen (Servicekosten) für die in Verwaltung gegebenen Wohnungen besteuert werden, so muß die Gesellschaft diese Vergütungen auf die erste Anzeige des Magistrats oder der von diesem anzuweisenden Personen hin, an die Mieter weiterberechnen.

### Unterhalt und Sanierung

#### Artikel 8

1. An Hand des vom Gemeinderat genehmigten Arbeitsplans der Projektgruppe wird innerhalb der Projektorganisation die Zukunft von jedem Haus bestimmt.  
Auf Basis dieses Ergebnisses wird die Gesellschaft nach Rücksprache mit der Begleit- und Kontrollarbeitsgruppe das für das Haus angemessene Unterhaltsniveau festsetzen.
2. Wenn die Zukunft eines Hauses bzw. eines Häuserkomplexes feststeht, ist es möglich, der Genehmigung des Arbeitsplans vorgreifend, für dieses Haus oder diesen Häuserkomplex bereits einen Unterhalts- oder Sanierungsplan aufzustellen.

#### Artikel 9

Solange ein im Artikel 9 genannter Unterhalts- oder Sanierungsplan nicht genehmigt wurde, führt die Gesellschaft eine passive Instandsetzung aus. Für die Durchführung dieses Unterhalts wird jährlich ein vom Magistrat zu bestimmender Betrag je Wohnung nach Rücksprache mit den Ratskommissionen zur Verfügung gestellt.

#### Artikel 10

1. Jährlich vor dem 1. Mai macht die Gesellschaft dem Magistrat eine Aufgabe der Instandsetzungs- und Sanierungspläne, die sie im kommenden Jahr verwirklichen möchte, zusammen mit einem Kostenvoranschlag.

2. Der Magistrat ist befugt, nach Rücksprache mit der Verwaltungsgruppe Stadtsanierung hinsichtlich dieser Pläne Prioritäten zu stellen.
3. Sanierungspläne werden im Einvernehmen mit der im Bezirk tätigen Projektgruppe aufgestellt. Dabei beachtet die Gesellschaft alle von der Begleitungs- und Kontrollarbeitsgruppe aufzustellenden Richtlinien und werden alle von dieser Arbeitsgruppe für erforderlich gehaltenen Informationen zur Verfügung gestellt.
4. Für jeden Sanierungsplan wird, ehe mit der Ausführung begonnen wird, ein Anforderungsprogramm aufgestellt, das der Verwaltungsgruppe Stadtsanierung zur Genehmigung vorgelegt wird.

#### Administration und Finanzen

##### Artikel 11.

Hinsichtlich der in Verwaltung gegebenen Häuser ist die Gesellschaft verpflichtet, eine finanzielle Administration aufzusetzen und in Stand zu halten. Der Magistrat ist befugt, hinsichtlich der Informationen und Berichterstattung aus dieser Administration Bedingungen zu stellen. Die Einrichtung der Administration soll entsprechend den vom Staat zu stellenden Bedingungen erfolgen.

##### Artikel 12

Für Arbeiten in der Übernahmephase und das Aufsetzen einer finanziellen Administration empfängt die Gesellschaft eine einmalige Zuwendung von Hfl. 100,-- je Wohnung.

### Artikel 13

Für die Verwaltung und Administration der Häuser empfängt die Gesellschaft jährlich pro vermietete Einheit eine Verwaltungsnorm entsprechend der von dem Minister für Wohnungsfürsorge und Raumordnung für Wohnungsgesetzwohnungen festgesetzte Norm.

### Artikel 14

Für die Ausführung jedes Unterhalts- oder Sanierungsplans wird vom Gemeinderat ein separater Kredit zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaft ist verpflichtet, innerhalb dieses Kredites zu arbeiten. Eine etwaige Überziehung des Betrages bedarf der Genehmigung des Gemeinderats.

### Artikel 15

Die Gesellschaft erteilt der Gemeinde vierteljährlich eine Übersicht der Einnahmen und Ausgaben in dem abgelaufenen Zeitraum.

Jährlich vor dem 1. Juni wird eine Betriebskostenübersicht über das vorhergehende Kalenderjahr eingesandt, welche Übersicht der Genehmigung des Magistrats unterliegt. Zusammen mit dieser Übersicht soll ein Bericht über die durchgeführten Arbeiten vorgelegt werden.

Die Genehmigung der Betriebskostenübersicht dient der Gesellschaft zur Entlastung der in dem Kalenderjahr geführten Verwaltung.

### Artikel 16

Für die Zahlung der mit der Verwaltung der Häuser verbundenen Ausgaben wird bei dem Rechnungsführer der Gemeinde eine laufende Rechnung eröffnet. Auf diese Rechnung werden die im Artikel 10 genannten Unterhaltsbe-

träge sowie die vom Gemeinderat zur Verfügung gestellten Kredite gemäß Artikel 15 eingezahlt.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die von ihr empfangenen Mietzinsen und andere Einnahmen aufgrund dieser Verwaltung monatlich auf die genannte laufende Rechnung in runden Summen von Hfl. 100,- einzuzahlen.

#### Artikel 17

In bezug auf die Verwaltung und den Betrieb der Wohnungen und der übrigen Räume ist die Gesellschaft verpflichtet, jederzeit den mit der Aufsicht und der Kontrolle beauftragten Beamten der Gemeinde Einsichtnahme der Bücher und Unterlagen zu erlauben und Daten zu erteilen.

#### Sonderbestimmungen

#### Artikel 18

Die Gesellschaft ist berechtigt, mit einer beratenden Stimme an der Beratschlagung in den Projektgruppen hinsichtlich all desjenigen, was die der Gesellschaft in Verwaltung gegebenen Häuser betrifft, teilzunehmen. Etwaige Ratschläge werden in dem Vorschlag der Projektgruppe aufgenommen.

#### Artikel 19

Etwaige Streitfragen über die Verwaltung und/oder Neubau werden der Verwaltungsgruppe Stadtsanierung vorgelegt, die - nach Rücksprache mit den Parteien - darüber dem Magistrat Bericht erstatten, der sodann eine für beide Parteien bindende Entscheidung abgeben wird.

#### Artikel 20

Die Gesellschaft verpflichtet sich, wenn dieses aus dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Wohnungsverwaltung erforderlich ist, an einer Flurbereinigung ihres Wohnungsbesitzums mitzuwirken.

Quelle:

Gemeindeblatt 1973 Nr. 107. Gemeinde Rotterdam.

Vereinbarung zwischen dem Bezirksorgan Crooswijk und Patrimoniums Wohnungsgesellschaft in bezug auf den Neubau in "Lücken" (27.12.1976).

mit den Lücken sind hier die auf der Anlage A angegebenen Gelände gemeint. Dieser Vertrag ist innerhalb des organisatorischen Rahmens, wie dieser in Crooswijk momentan gilt, wirksam. Das Bezirksorgan tritt dabei als Vertreter der Gruppen zukünftiger Bewohner auf.

#### Artikel 1

Die Versammlung von zukünftigen Bewohnern (Bewohnerversammlung) erfüllt eine genehmigende Rolle, was beinhaltet, daß in diesen Versammlungen die Entscheidungen getroffen werden bezüglich:

- der Feststellung des globalen Forderungsprogrammes
- der Parzellierung
- der Wohnungsdifferenzierung
- der Wohnungstyps
- der Miethöhe
- der Feststellung des endgültigen Anforderungsprogramms
- alternativer Vorschläge für Wohnungen mit Kostenangaben
- Ausarbeitungsvorschläge von Plänen mit Kostenvorschlägen und Mietberechnungen
- der Wahl des Architekten
- der Wahl des Bauunternehmers, der Verdingungsweise, des Zeitpunkts der Einschaltung.

#### Artikel 2

Von der Versammlung der zukünftigen Bewohner getroffene Entscheidungen sind bindend. Alle wichtigen Vorschläge und Pläne sollen zunächst der Versammlung von zukünftigen Bewohnern vorgelegt werden.

### Artikel 3

Um die Versammlungen von zukünftigen Bewohnern funktionieren lassen zu können, ist es erforderlich, daß alle Partner in der Baugruppe bei diesen Versammlungen Rechenschaft ablegen. Es ist selbstverständlich, daß sämtliche Informationen, wie Kostenvoranschläge und Mietberechnungen der Versammlung mittels aktiver öffentlicher Bekanntmachungen zur Verfügung gestellt werden müssen.

### Artikel 4

Versammlungen der zukünftigen Bewohner werden so oft stattfinden als die zukünftigen Bewohner dieses für erforderlich halten, jedenfalls jedoch zu den Zeitpunkten, zu denen über die unter 1. genannten Punkte Entscheidungen getroffen werden müssen.

### Artikel 5

Alle Pläne und Ideen müssen an Hand des Anforderungsprogrammes, das von den zukünftigen Bewohnern festgesetzt wurde, geprüft werden. Die anderen an der Bau-Arbeitsgruppe Beteiligten werden also mit diesem Programm einverstanden sein müssen.

### Artikel 6

Für die Überwachung des und die Koordinierung während des Fortschrittes des Projektes wird eine Bau-Arbeitsgruppe eingerichtet.

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

- Vertreter von der Seite der Bewohner
- Wohnungsgesellschaft
- Planaufsichtsbeamter der Gemeinde (V.H.)
- Architekt
- Bauunternehmer

### Artikel 7

Die Bewohnervertretung in der Bau-Arbeitsgruppe wird aus zukünftigen Bewohnern, Bezirksorganvertretung,

eigenen Sachverständigen zusammengesetzt sein können. Die Vertreter der Bewohner werden nicht befugt sein, Entscheidungen für die zukünftigen Bewohner zu treffen. Die wichtigste Rolle wird aus der Ausübung von Kontrolle über den Lauf der Dinge in der Bau-Arbeitsgruppe bestehen.

#### Artikel 8

Auf Wunsch der Vertreter von der Seite der Bewohner sind Beschlüsse in der Bau-Arbeitsgruppe anzuhalten, bis sich die Versammlung der zukünftigen Bewohner darüber geäußert haben.

#### Artikel 9

Die Rolle der Wohnungsgesellschaft ist die folgende:

- eine Unterhändlerrolle in bezug auf Zuschüsse und Darlehen (die Gesellschaft ist der formelle Auftraggeber).
- Kontrolle hinsichtlich des Architekten auf Basis des von der Versammlung von zukünftigen Bewohnern festgesetzten Anforderungsprogramms. Darüber berichtet die Gesellschaft in der Bau-Arbeitsgruppe oder Versammlung der zukünftigen Bewohner.
- sie sieht vor allem auf die Konsequenzen der Planbildung in bezug auf den Unterhalt.
- in Zusammenarbeit mit den Bewohnergruppen/dem Bezirksorgan das Versorgen von Veröffentlichungen und das Auftreten bei Versammlungen von zukünftigen Bewohnern.
- eine aktive Rolle bei der Neuunterbringung.

Die Wohnungsgesellschaft sorgt für einen Arbeitsapparat, der ausreichend auf seine Ausgabe eingerichtet ist.

#### Artikel 10

Für die Wohnungen in den Lücken ist von Wohnungsgesetzwohnungen mit einer Miete von weniger als Hfl. 275,- monatlich zum 1. Juli 1976 (einschl. Betriebskosten und Wasserkosten, exklusive Heizkosten) auszugeben.

Artikel 11

Die Versammlung von zukünftigen Bewohnern entscheidet in bezug auf die Wohnungsdifferenzierung für die Lücken, die Projektgruppe legalisiert diese.

Artikel 12

Die Zuweisung der Wohnungen wird der Untergruppe Neuunterbringung zugeordnet, dabei wird an Hand der Kriterien, die von der Bewohnerversammlung vom 28. Juni 1976 vorgeschlagen und von der Verwaltungsgruppe Stadtsanierung festgelegt wurden, gearbeitet.

Artikel 13

Auch in längerer Frist werden die Wohnungen zu 100% in der Untergruppe Neuunterbringung eingebracht, über die Zuweisung wird jeweils durch die Kommission mit Vertretern des Bezirks entschieden.

Artikel 14

Sobald die "bezirksgebundene Gesellschaft" eine Tatsache ist und das wird erst eine Tatsache, wenn das Bezirksorgan, die Bezirksgruppen und eine Wohnungsgesellschaft und die Gemeinde darüber Einigung erreichen, übernimmt diese die Arbeit von der Wohnungsgesellschaft, außer wenn nach Rücksprache mit der Versammlung von zukünftigen Bewohnern Gegenteiliges beschlossen wird. Diese Vereinbarung bleibt jedoch in Kraft.

Artikel 15

Im Falle einer Streitfrage zwischen den Vertragspartnern, wobei die obigen Ausführungen keine Eindeutigkeit verschaffen, wird die Angelegenheit der Projektgruppe und erforderlichenfalls der Verwaltungsgruppe Stadtsanierung vorgelegt.

Aufgesetzt am 18. November 1976 in Rotterdam.

Für Bezirksorgan Crooswijk

Für Patrimoniums Wohnungbau-  
gesellschaft.

Vorsitzender

gez. K. Posthoorn

Geschäftsführer

gez. P. van Gemeren

Sekretär

gez. G. van Wijk

Anlage A

Als die unter die Vereinbarung zwischen dem Bezirksorgan Crooswijk und der Patrimoniums-Wohnungbaugesellschaft fallen, werden die nachfolgenden Lagen betrachtet:

Rubroek-West	Lage D
Rubroek-Oost	Lage J, M, N
Oud Crooswijk-West	Lage Q, R, Y
Oud Crooswijk-Oost	Lage S-z, T, W

Die Buchstaben entsprechen den Buchstaben, wie diese für die betreffenden Stelle auf der Karte S.O./V.H., vom Oktober 1976, verwendet werden.

Die Entwicklung von Zuweisungskriterien für Wohnungen durch die Bewohnerorganisation von Crooswijk.

aus: H.Priemus, Stadsnerneruwing, problemen en perspectiven, S. 175-181

---

In Crooswijk wurden die Zuweisungskriterien von der Untergruppe Neuunterbringung (eine Untergruppe der Projektgruppe Crooswijk) entwickelt. Dabei sind zwei deutliche Gruppen zu unterscheiden: die Kriterien für die erste "Neubauwelle" und die Kriterien für die zweite "Neubauwelle". Bei der ersten Welle war vor allem die Dringlichkeit bestimmend (L-Schein, T-Schein)/5/. Für die zweite Welle (darunter Vee-markt und Heineken) spielt die Wohndauer im Bezirk (auch die derjenigen, die durch die Sanierung in-zwischen wegziehen mußten) eine verhältnismäßig große Rolle /6/.

Die Zuweisungskriterien für die erste Neubauwelle sehen wie folgt aus (Aus: Crooswijk verdeeld 324 nieuwe woningen: Wijkwijs 1975):

"Jetzige Bewohner (Gruppe A) = 80%

Zunächst dann die jetzigen Bewohner. Das können sie selbstverständlich nicht alle sein. Daher eine Verteilung gemäß einer Art fallender Potenz: von den vier untenangegebenen Gruppen haben diejenigen, die unter die erste Gruppe fallen, die größte Chance und die in der vierten Gruppe die geringste Chance. Das heißt dann "abnehmende Dringlichkeit".

Gruppe A1: Bewohner von Häusern, die abgebrochen werden, nachdem die Projektgruppe Crooswijk (das höchste Rückspracheorgan innerhalb der Projektorganisation Crooswijk) diese angewiesen. Die Häuser befinden sich innerhalb von bereits Aktionsgebieten. Diese

wurden auf Basis einer Beurteilung der bautechnischen Qualität ausgewählt. Daneben kann von äußerst notwendigem Abbruch außerhalb der Aktionsgebiete, wohl aber innerhalb Crooswijks, die Rede sein.

Gruppe A2: Bewohner der Häuser, auf die sicherlich eine Wohnungssanierung angewandt wird /7/. Bisher wurden als Versuchsblock angewiesen:

Frederikstraat 73 bis einschl. 85 und 114 bis einschl. 124 (Oud Crooswijk-West)

Pootstraat 9 bis einschl. 39 (Oud Crooswijk-Oost)

Rubroekstraat 118 bis einschl. 158 (Oud Crooswijk-West) und ein weiterer anzuweisender Versuchsblock in Rubroek-Oost.

Bewohner dieser Häuser erhalten von der Projektgruppe die Bezeichnung "Neuunterbringungsriorität", wenn feststeht, daß eine Wohnungssanierung angewandt wird. Wenn diese Sanierungen ausgeführt worden sind, kann von der Projektgruppe einem folgenden Versuchsblock die Bezeichnung "Neuunterbringungsriorität" gegeben werden.

Gruppe A3: Crooswijk-Bewohner, die bereits vor dem 1. Januar 1970 in Crooswijk wohnten. Diese müssen dann in der "Vermittlungsgruppe" des Dienstes Volkswohnwesens aufgenommen worden sein. Darin wird man nur dann aufgenommen, wenn ein Umzug dringend erforderlich ist und man im Besitze einer Einzugsermächtigung ist. Das Datum sowie die Nummer dieser Mietermächtigung sind dabei bestimmend.

Gruppe A4: Auch unter diese Gruppe fallen lediglich Crooswijk-Bewohner, die hier bereits vor dem 1. Januar 1970 wohnten.

Dann bezieht sich dieses jedoch auf:

- a. Familien, die mit mehr als zwei Personen durchschnittlich je Zimmer ein Haus bewohnen. Davon ist dann der Belegungsgrad zu hoch.

- b. diejenigen, die ein ärztliches Attest besitzen, wodurch sie eine L-Mietermächtigung erhalten haben.
- c. diejenigen, die in einer sehr schlechten Wohnung untergebracht sind. Dieses geschieht auf Basis einer Beurteilung der bautechnischen Qualität.
- d. wenn man mehr als zehn Jahre in Crooswijk gewohnt hat.

Gemäß diesen Regeln erhält man eine Ziffer, an Hand derer die Urgenz gemessen wird. Dabei wird beispielsweise a. höher bewertet als d.

Man kann nur dann etwas aufschieben, wenn eine Wohnsituation gegeben ist, die in sozialer Hinsicht Probleme hervorruft.

Ehemalige Crooswijk-Bewohner und Nicht-Crooswijk-Bewohner (Gruppe B) = 20 %.

End dann die zwanzig Prozent für diejenigen, die in Crooswijk gewohnt haben. Das muß dann aber nicht lange her gewesen sein:

Gruppe B1: Diejenigen, die Rubroek-Crooswijk nach dem 1. Januar 1972 verlassen haben, da die Wohnungen dort abgebrochen wurden und denen damals versprochen wurde, daß sie in den Neubau zurückkehren dürften.

Gruppe B2: Ehemalige Crooswijk-Bewohner, die in die "Vermittlungsgruppe" des Dienstes Volkswohnungswesen aufgenommen worden sind (A-Gruppe 3).

Gruppe B3: Leute, die ebenfalls in dieser "Vermittlungsgruppe" des Volkswohnungswesens aufgenommen wurden, jedoch aus anderen Bezirken kommen, aus denen sie gezwungen waren, umzuziehen. /8/.

Für Ausländer und Angehörige des Königreichs gelten keine separaten Zuweisungsregeln."

Die Zuweisung für Crooswijk ist erst spät erfolgt. Für Rubroek-West fand die Zuweisung kurz vor der Übergabe statt. Bei der zweiten Welle kam die Zuweisung etwa zum Augenblick der Vergabe. Für die Zukunft wird eine angemessene Verfrühung des Augenblicks, zu dem die Wohnungen zugewiesen werden, angestrebt.

Am 30. März 1976 erstattete Patrimonium einen "Bericht über die Zuweisung der Neubauwohnungen in der ersten Neubauwelle in Crooswijk", aufgrund dessen von der Projektleitung eine Pressemeldung folgenden Inhalts verbreitet wurde:

"324 Familien haben in dem ersten großen Neubau in Crooswijk-Rubroek eine Wohnung zugewiesen bekommen. Die Zuweisung erfolgte durch die Untergruppe Neuunterbringung der Projektgruppe Crooswijk; darin haben Vertreter des Bezirksorgans, der Patrimoniums Wohnungsbaugesellschaft und der Dienste Stadtentwicklung und Volkswohnungswesen Sitzung.

Die Zuweisung betrifft 206 Wohnungen an der Jonker Fransstraat, 37 Wohnungen an der Van Reijnstraat und 81 Wohnungen an dem Goudse Rijweg.

Die Untergruppe Neuunterbringung ist von einer allgemeinen Regel ausgegangen: 80 % der Wohnungen für jetzige Bewohner von Crooswijk und 20 % für Bewohner anderer Stadtbezirke; letzteres lief darauf hinaus, daß es in einem Drittel der Fälle Leute betrifft, die früher in Crooswijk gewohnt haben und die jetzt dorthin zurückkehren können.

Es waren insgesamt über 1500 Anmeldungen für den Neubau hereingekommen.

Für die 80 %-Gruppe kamen zunächst Bewohner von abzubrechenden Häusern und Menschen, die aufgrund

medizinischer/sozialer Umstände dringend umziehen mußten, in Betracht. Daneben wurde berücksichtigt, wie lange man bereits in Crooswijk gewohnt hatte.

Dieses wurde wie folgt verarbeitet: etwa die Hälfte wohnte bereits vor 1945 in Crooswijk, 1/6 ist im Zeitraum 1945-1959 nach Crooswijk zugezogen und 1/4 ließ sich zwischen 1960 und 1971 in Crooswijk nieder. Somit wurde verwirklicht, daß der Neubau hauptsächlich von richtigen Crooswijk-Bewohnern bewohnt werden wird.

Noch einige Daten bezüglich der Gesamtzahl von 324 Wohnungen und Familien:

- etwas über 25 Prozent der Wohnungen wurde Betagten zugewiesen;
- bei den Neubau-Bewohnern stammt über 30 Prozent aus Robroek-Oost (wahrscheinlich infolge der Tatsache, daß die Bewohner der Laanzichtstraat für einen Kollektiv-Umzug gewählt haben).

Die Prozentsätze basieren auf denjenigen, die ein Angebot für eine Wohnung erhielten; die Prozentsätze können sich durch Absagen von Familien aus irgendeinem Grunde noch einigermaßen ändern.

Sämtliche ursprüngliche Interessenten, über 1500, erhalten persönlich Nachricht. Dazu kann noch erwähnt werden, daß diejenigen, die jetzt keine Wohnung angeboten bekommen haben, für den nächsten Neubau in Rubroek-Crooswijk eingetragen bleiben. In Kürze wird ihnen ein Formular zugesandt, in dem man wird ausfüllen können, welchem Neubau man sodann den Vorzug gibt.

Der Note der Patrimoniums Wohnungsbaugesellschaft entnehmen wir die nachfolgenden Tabellen, welche die Verteilung von Bewohnern über die "erste Neubauwelle" darstellen.

Tabelle 16. Wohnungsangebot 1. Neubauwelle Crooswijk

(Quelle: Patrimoniums-Woningstichting)

	3-Zimmer- Wohnung	4-Zimmer Wohnung	5-Zimmer- Wohnung	insgesamt
Jonker Fransstr.	76	116	14	206
Van Reijnstraat	16	18	3	37
Goudse Rijweg	25	28	28	81
	117	162	45	324
	36,1%	50%	13,9%	100%

dto. exkl. 1. Block

Jonker Fransstraat (35,5%) (50%) (14,5%) (100%)

Tabelle 17. Bewohnungsdauer in Crooswijk im 1. Block Jonker Fransstraat (Quelle: Patrimoniums Woningstichting)

Kat. A1	1972-1976	4	13 %
	1960-1971	4	13 %
	1945-1969	7	22,6%
	vor 1945	15	48,2%
	Musterwohnung	1	3,2%
		31	100 %

Tabelle 18. Übersicht der genehmigten Zuweisungen, exkl. 1. Block Jonker Fransstraat (Quelle: Patrimoniums Woningstichting)

	3-Zimmer- Wohnung	4-Zimmer- Wohnung	5-Zimmer- Wohnung	Insgesamt	%
Kat. A1	51	32	17	100	35,4
Kat. A3	44	23	17	84	30
Kat. A4a	-	13	6	19	6,7
Kat. B1	7	9	5	21	7,4
Kat. B2/3	16	24	4	44	15,6
Rest. A4a	10	1	1	14	4,9
abs.	128	102	50	282	100
%	45,7	36,5	17,8		

Tabelle 19. Teil der genehmigten Zuweisungen, der bejaht ist, exkl. 1. Block (Quelle: Patrimoniums Woningstichting)

				% mit bezug auf Tabelle 18	
Kat. A1	14	3	1	18	18
Kat. A3	31	6	-	37	44
Kat. A4a	-	-	-	-	-
Kat. B1	4	-	-	4	14
Kat. B2/3	7	-	-	7	16
Rest. A4a	6	-	1	7	16
	62	9	2	73	25,8

Tabelle 20. Genehmigte Zuweisungen gemäß Gebiet, exkl.  
1. Block (Quelle: Patr. Woningstichting)

	RO	RW	OCO	OCW	NC/W	übrig	insgesamt
Kat. A1	63	11	13	13	-	-	100
Kat. A3	12	-	24	16	32	-	84
Kat. A4a	5	-	1	12	1	-	19
Kat. B1	-	-	-	2	1	18	21
Kat. B2/3	1	-	-	1	-	42	44
Rest. A4a	5	1	3	3	2	-	14
abs.	86	12	41	47	36	60	282
%	30,5	4,3	14,5	15,7	12,7	21,3	100

Tabelle 21. Genehmigte Zuweisung gemäß Bewohnungsdauer exkl.  
1. Block (Quelle: Patrimoniums Woningstichting)

	1972-1976	1960-1971	1945-1959	vor 1945	%	Insgesamt
Kat. A1	20	33	12	31	4	100
Kat. A3	-	20	9	54	1	84
Kat. A4a	-	4	5	10		19
Rest. A4a	-	2	5	7		14
abs.	20	59	31	102	5	217
%	9,2	22,4	14,3	47	7,1	

von der Gesamtzahl 5 Wohnungen für Rollstuhlbenutzer.

Am 24. Juni 1976 wurden von dem Bezirk die Neuunterbringungskriterien für die zweite Neubauwelle Rubroek/Crooswijk formuliert. Es handelte sich nunmehr um die Zuweisung von 1100 Wohnungen, davon 270 Wohnungen auf dem Heineken-Gelände.

Gruppe A: 75%. (=825 Wohnungen)

besteht aus Bewohnern im Sanierungsgebiet Rubroek/Crooswijk, wie dieses vom Ministerium genehmigt wurde (der Wereldhaven und das Van Alkemade Viertel fallen nicht darunter).

Innerhalb dieser Gruppe ist die Bewohnungsdauer bestimmend. Wer am längsten in Crooswijk wohnt, hat den Vortritt. Dabei wird nicht zwischen Mann oder Frau unterschieden.

Von der Bewohnungsdauer der Bewohner von Nieuw-Crooswijk werden jeweils 15 Jahre in Abzug gebracht, da diese bereits seit Jahren den Genuß besserer Häuser, breiterer Straßen und Innengelände haben und weniger unter Pauperisierung zu leiden haben. Einige Straßen in Nieuw-Crooswijk werden im Hinblick auf den schlechten Zustand der Häuser und der Umgebung davon ausgeschlossen.

Innerhalb der Gruppe A sind 15% bestimmt für die Vermittlungsgruppe des Dienstes für das Volkswohnungswesen. Dabei wird nicht nach Bewohnungsdauer, sondern nach der jetzigen Dringlichkeit der Beteiligten beurteilt. Voraussetzung ist wohl, daß man seit dem 1. Januar 1972 in Crooswijk wohnt und nicht aufgrund von Abbruch oder Sanierung seines Hauses in die Vermittlung aufgenommen wurde. Der Dienst für das Volkswohnungswesen weist zu, ist jedoch gehalten, einer von dem Bezirksorgan gewählten Kommission von 3 Bewohnern Rechenschaft zu geben.

Gruppe B: 10% (= 110 Wohnungen)

sind die Bewohner von Häusern, die gemäß Beschlüssen der Projektgruppe abgebrochen werden müssen und nicht für den Neubau in Betracht kommen. Sie müssen wohl seit dem 1. Januar 1968 in Crooswijk wohnen.

Innerhalb der Gruppe C werden 5% (= 55 Wohnungen) für ehemalige Crooswijk-Bewohner bestimmt, die mindestens 10 Jahre in Crooswijk gewohnt haben und nach dem

1. Januar 1972 zwangsläufig infolge einer Sanierung in einen anderen Bezirk umziehen mußten.

Diese Formulierung stößt auf Bedenken von beamteten Mitgliedern der Projektgruppe. Diese finden es unrichtig, den "Wereldhaven" und das Van-Alkemade-Viertel auszuschließen. Die Grenze des 1. Januar 1972 findet man zu flexibel genommen.

In einer Versammlung am 30. September 1976 gibt die Ratskommission für die Stadtsanierung den Beamten in großen Linien recht:

Sie ist der Meinung

"...daß im allgemeinen die Bewohner des alten Teils von Crooswijk an erster Stelle für die Wohnungen in Betracht kommen, will dabei jedoch nicht ausschließen, daß gewissen Dringlichkeitsfällen aus dem Wereldhaven und/oder dem Alkemade-Viertel ebenfalls geholfen werden soll."

Als Jahr, in bezug auf das die Leute als "Crooswijk-Bewohner" ("Crooswijker") betrachtet werden ( und somit an erster Stelle für Wohnungen in Betracht kommen), möchte die Kommission den 1.1.1968 anhalten.

Im Übrigen fand die Eintragung für die zweite Neubauwelle im Sommer 1976 statt. Es ist ein wenig nachlässig, daß die Auslegung der Kriterien nach der Eintragung festgelegt wurde. Durch die Betonung der Bewohnungsdauer in der zweiten Neubauwelle, ist diese Welle weniger auf die peinlichen, akuten Fälle (wie die erste Welle) gerichtet, sondern auf die "echten" Crooswijker (Crooswijk-Bewohner). Diese hatten mit Erfolg gegen die Kriterien bei der ersten Welle, von der die Neukömmlinge, die nach Meinung der "echten" Crooswijker eigentlich noch nicht an der Reihe sein sollten, profitierten, Beschwerde erhoben.

Es ist verständlich, daß für die Festlegung der Zuweisungskriterien von den Bezirkdbewohnern heftig diskutiert wird. Bei dieser Diskussion ist die Einheit in der Bewohnerfront weit zu suchen; jeder kämpft für sich und für die Leute, für die man eintreten möchte. Trotzdem ist das gehandhabte Verfahren als zufriedenstellend zu betrachten, vor allem jetzt, wo die Zuweisung zustandekommen wird, ehe das eigentliche Planverfahren beginnt. Nur dann gibt es eine sinnvolle Basis für eine aktive Beteiligung der Bewohner in der Vorbereitung der Pläne.

Mittels verschiedener Ausgaben der "Diskussionsnota Woonruimteverdeling" (Diskussionsnote Wohnraumzuweisung des Magistrats und Reaktionen darauf, vor allem seitens der "Federatie van Rotterdamse Woningbouwcorporaties" (Verband der Rotterdamer Wohnungsgesellschaften) wurde kürzlich die Wohnraumpolitik in Rotterdam Gegenstand heftiger Diskussionen. Dabei stand vor allen Dingen eine Meinungsverschiedenheit bezüglich der Abgrenzung der Rolle der Gemeinde und derjenigen der Gesellschaft zu Debatte. Wir gehen in diesem Zusammenhang nicht weiter auf dieses interessante Diskussions-thema ein, weisen jedoch auf eine Anzahl Punkte in den Gemeindevorhaben, die uns vor allem für die Bewohner der Stadtsanierungsbezirke von großer Wichtigkeit erscheinen:

- eine zentrale Registrierung von Wohnungssuchenden ist erforderlich; ein zentraler Registrierungspunkt würde den Verwaltungsapparat und die übrigen bei der Zuweisungspolitik beteiligten Parteien für das Treffen der diesbezüglichen Entscheidungen viel besser ausrüsten können;
- ein für jeden durchsichtiges System der Dringlichkeitsbestimmung ist erforderlich;
- eine aktive Politik ist erforderlich, um Nachfrage und Angebot zueinander zu bringen.

- wenn ein zentrales Registrierungssystem eingeführt wird, können Miet-(Einzugs-)ermächtigungen abgeschafft werden;
- die freiwerdenden Wohnungen werden bei der Sozialabteilung des Dienstes für das Volkswohnungswesen gemeldet; der Gesamtbestand wird in Kategorien eingeteilt; dabei werden die Dringlichkeitskriterien registrierter urgenten Wohnungsuchender damit in Zusammenhang gebracht.

Eine Verbesserung der Wohnraumzuweisungspolitik gemäß den hier angegebenen Richtlinien ist auch für die Stadt-sanierung von größter Bedeutung. Vor allem eine bessere Durchsichtigkeit des Systems und eine erhebliche Einschränkung der Bürokratisierung auf diesem Gebiet haben dabei eine hohe Priorität.

### 11.3 Differenzierung der Wohnungsgröße

Ausgangspunkte bei der Bestimmung der Wohnungsdifferenzierung sind in Crooswijk (gemäß dem Bericht "Goed en goedkoop", für den Neubau in Lücken in Crooswijk, November 1976):

- a. Es ist wünschenswert, daß Menschen, die eine Verbesserung in ihrer Wohnsituation wünschen, an den Bezirk gebunden werden, indem ihnen bessere Wohnungen im Bezirk angeboten werden.
- b. Wo dieses möglich ist, sollte ehemaligen Bewohnern des Bezirks die Möglichkeit gegeben werden, zurück-zukehren.
- c. Vorrangig wird denjenigen Menschen im Bezirk eine Wohnung angeboten, die das meiste Wohnelend erfahren (erste Welle) bzw. am längsten in Crooswijk wohnen (zweite Welle).
- d. Auf längere Sicht ist eine weniger einseitige Zusammensetzung der Bevölkerung wünschenswert.

In einer Anzahl Bezirken Rotterdams gibt es einen Konflikt zwischen der Gemeinde und dem Bezirk (an dem manchmal auch die Wohnungsgesellschaft als aktive

Partei beteiligt ist), über die zu verwirklichende Differenzierung nach Wohnungsgröße. Der Bezirk befürwortet im allgemeinen eine Differenzierung die, sich unter Anwendung der Zuweisungsregeln, den Wünschen und Möglichkeiten derjenigen, die sich haben eintragen lassen, anschließt. Die Gemeinde beabsichtigt häufig eine Differenzierung mit größeren Wohnungen, wobei sie häufig auf langfristige Wirkungen und Ergebnisse von Wohnungsmarktuntersuchungen (beispielsweise Rijnmond) verweist.

In Rotterdam ist dieses Problem erheblich weniger akut als in Amsterdam (z.B. der Dapper-Bezirk), wo es große Meinungsunterschiede hinsichtlich der Frage, für wen gebaut wird, gibt. In Rotterdam akzeptieren praktisch alle Beteiligten, daß für die Bezirksbevölkerung gebaut wird. Es gibt eine gewisse Tendenz, so wie in Crooswijk, eine Zwischenposition zu wählen, wobei für die Bezirksbewohner, die in den Neubau einziehen, die geltenden Zuweisungsregeln einigermaßen großzügig ausgelegt werden. Dieses erscheint vernünftig, da die Zuweisungsregeln Distributionsnormen sind und knapper sind als das, was Bewohner im allgemeinen möchten, wenn die schlimmste Not gelindert wurde. Ein Problem ist wohl, daß quer durch die Diskussion über die Zuweisung nach Wohnungsgröße, die Diskussion über die Mieten geführt wird. Die Befürwortung für mehr kleinere Wohnungen besser bezahlbar sind als größere Wohnungen. Dieses ist zweifellos der Fall (wenn auch bei der Gewährung von Wohngeldzuschüssen die Größenunterschiede einigermaßen berücksichtigt werden). Da die Bezahlbarkeit der Neubauwohnungen von den Bewohnern als größtes Problem empfunden wird, besteht durchaus Anlaß, die Wohnungsgröße nicht zu viel zu erhöhen. Auch bei einer mäßigen Wohnungsgröße entstehen Wohnungen, die viel größer als die abgebrochenen Wohnungen sind (in Zahl der Zimmer, vor allem jedoch in Fläche). Ein zusätzlicher Vorteil der Anwendung nicht zu großer Wohnungen ist, daß bei einer nicht allzu großen Reduktion der Bevölkerungsdichte, die Vorkehrungen nicht mehr beansprucht werden, als strikt notwendig ist.

Vereinbarungsvertrag zwischen dem Aktionsausschuß  
"Het Oude Westen" und der "Maatschappij voor Volkswon-  
nungen N.V." (Gesellschaft für Volkswohnungen)

1. Vereinbarungsvertrag für das/die Projekt(e)

wirksam vom Datum der Unterzeichnung bis einschließlich  
des Datums der endgültigen Übergabe des Bauprojekts.

2. Die Ausführungsorganisation arbeitet innerhalb des von  
der Projektgruppe aufgestellten Arbeits- und Bestimmungs-  
plans.

3. Die Zusammensetzung der Ausführungsorganisation ist wie  
folgt:

- Bewohnerabordnung von zukünftigen Bewohnern
- Wohnungsgesellschaft
- Architekt
- Gemeinde (Beamte der Dienste Volkswohnungswesen und  
Stadtsanierung), (Planbegleiter)
- Bauunternehmer (nur nach Beschluß von Stimmberechtigten  
zur Einschaltung)
- Sachverständige von außerhalb (nur nach Beschluß der  
Stimmberechtigten, zu deren Heranziehen)

4.1 Die Geschäftsführung der Ausführungsorganisation beruht  
bei der Wohnungsgesellschaft.

4.2 Die Koordinierung der Gemeindedienste beruht bei dem  
Projektleiter der Projektgruppe.

4.3 Die Projektgruppe kontrolliert und begleitet die Aus-  
führung, gemäß dem Arbeits- und Bestimmungsplan. (Ver-  
ordnung Stadtsanierung Art. 3).

5. Die Bewohnerabordnung und die Wohnungsgesellschaft  
sind die einzigen Stimmberechtigten innerhalb der Aus-  
führungsorganisation.

Sie entscheiden gemeinsam über diejenigen Vorschläge, die der "Versammlung von zukünftigen Bewohnern" zur Beschlußbildung vorgelegt werden sollen.

Die Versammlung von zukünftigen Bewohnern besteht aus Menschen, die gemäß den von der Projektgruppe festgelegten Prioritätsregeln ausgewählt wurden.

6. Die Zielsetzung der Bewohnerabordnung in der Ausführungsorganisation ist:

- Zukünftige Bewohner für die Versammlung von zukünftigen Bewohnern anzuweisen.
- Vertreter des Aktionsausschusses mit eventuellen Sachverständigen von dem Aktionsausschuß "'t Oude Westen" anzuweisen.

7. Die Rolle der Bewohnerabordnung wird hauptsächlich daraus bestehen, den Lauf der Dinge innerhalb der Ausführungsorganisation zu kontrollieren.

8. Die Bewohnerabordnung ist verpflichtet, sämtliche Vorschläge und Pläne der "Versammlung von zukünftigen Bewohnern" zur Genehmigung vorzulegen.

9. Die Bewohnerabordnung ist berechtigt, Vorschläge zur Entscheidung innerhalb der Ausführungsorganisation anzuhalten, bis die "Versammlung von zukünftigen Bewohnern" dazu Stellung genommen haben wird.

10. Die "Versammlung von zukünftigen Bewohnern" faßt über die folgenden Geschäfte bindende Beschlüsse:

- 10.1 Aufstellen eines Anforderungsprogramms, innerhalb der Randbedingungen der Projektgruppe
- 10.2 Wahl des Architekten
- 10.3 Parzellierung
- 10.4 Ausarbeitung der Wohnungsdifferenzierung

- 10.5 Verdingungsform
- 10.6 Höhe der Mieten
- 10.7 Qualitätsniveau
- 10.8 Ausarbeitung von Zuweisungskriterien.

11. Versammlungen von zukünftigen Bewohnern müssen zu verschiedenen Zeitpunkten während des Prozesses stattfinden.

Diese Zeitpunkte sind:

- Wahl des Architekten
- Festsetzung eines Gesamtanforderungsprogramms
- Erste Alternativen für Parzellierung von Wohnungstypen mit Kostenindikationen
- Festsetzen eines endgültigen Anforderungsprogramms
- Diverse Stadien der Ausarbeitung der Pläne für Wohnungen und Wohngegend mit Kostenschätzungen und Mietzinsberechnungen
- Verdingungsform
- Berichterstattung über die Rücksprache mit diversen Behörden, insbesondere hinsichtlich der Mietzinsbestimmung
- Übergabe
- Wohnungszuweisung.

12. Die Rolle und Aufgaben der Wohnungsgesellschaft werden bestehen aus:

12.1 Rolle: der formelle Auftraggeber

- 12.2 Aufgaben:
- Formalisierung der Aufträge an Architekten und Bauunternehmer
  - Angabe der Konsequenzen von Vorschlägen und Plänen auf Verwaltung und Betrieb.
  - Heranziehung und Regelung von Finanzierung im engen Einverständnis mit Gemeinde- und Staatsbehörden.
  - Erteilung von Aufklärung und Information

in enger Zusammenarbeit mit dem Aktions-  
ausschuß, an die "Versammlung von zu-  
künftigen Bewohnern".

- der Verwaltung des Wohnungsbesitzes.

Die Wohnungsbaugesellschaft sorgt für einen Arbeitsapparat,,  
der ausreichend auf seine Aufgaben eingestellt ist.

13. Die Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet sich, in Zu-  
sammenarbeit mit der Bewohnerabordnung die Mietverträge  
für die zu vermietenden Neubau- und/oder sanierten Wohnun-  
gen aufzusetzen.

14. Regelung von Streitfragen

Bei Konflikten in der Ausführungsorganisation zwischen  
den Bewohnern abordnung und der Wohnungsbaugesellschaft  
besteht die Möglichkeit zur Arbitrage bei der Kommission  
für Stadtsanierung und Volkswohnungsbau und dem Magistrat.

Beide Parteien werden vorweg die eingenommenen Stand-  
punkte, die zu einem Konflikt geführt haben, in der  
Projektgruppe näher erläutern, wonach der Konflikt  
erforderlichenfalls über diese Projektgruppe in die Kom-  
mission Stadtsanierung und Volkswohnungswesen gebracht  
wird.

Entsprechend dem Schiedsspruch dieser Arbitragekommission  
wird der Konflikt geregelt.

Rotterdam, den 18. Februar 1976  
"Aktionsausschuß het Oude Westen"

Rotterdam, den 11. Februar 1976  
Maatschappij voor  
Volkswoningen N.V.

H. Eijkelenboom  
P.B.M.A. Hoiskens  
W. de Jong  
R. Siebeling

Bedingungen für die Übertragung von Wohnungen an die  
Wohnungsbaugesellschaften

(Aus Magistrat Rotterdam, Verwaltung angekaufter  
Wohnungen, Sammlung 1976, Folgenr. 345, RoSV Nr.  
S 51.403, 5. November 1976)

Demokratisierung

Je nach Bezirk ist eine bezirksgebundene Verwaltungs-  
abteilung zu gründen, wobei die nachfolgenden Rand-  
bedingungen bzw. Richtlinien zu beachten sind:

1. Die Abteilungen bedürfen für die Gründung die Ge-  
nehmigung des Bezirksorgans; der Gemeinderat trifft  
hinsichtlich der Teilnahme durch die Gemeinde die  
endgültige Entscheidung.
2. Sie sind in der Projektorganisation als in der Ver-  
ordnung Organisation Stadtsanierung festgelegt, ein-  
zufügen.
3. Der Vorstand setzt sich in jedem Falle aus 50% Ver-  
tretern der Mieter und 50% der Wohnungsbaugesellschaft  
zusammen.
4. Die "Führungsgruppe Stadtsanierung" tritt als Berufungs-  
instanz bei Konflikten auf.

- Durch die Bildung von Bewohnerräten und Bewohner-  
gruppen als Vertreter der Mieter der in Verwaltung  
gegebener Häuser ist eine Bewohnerbeteiligung ins Leben  
zu rufen.

- Die Bewohner müssen in ihre erneuerten Wohnungen zu-  
rückkehren können. Daraufhin soll die Zuteilung an die-  
jenigen Leute erfolgen, die wegen der Stadtsanierung  
ihre Wohnung verlassen müssen.

- Das Vermieten der Wohnungen und der übrigen Räume  
erfolgt unter Beachtung aller in diesem Zusammenhang  
von der Gemeinde zu stellenden Bedingungen und Richt-  
linien in bezug auf die Wohnungsbewirtschaftung und  
die nach Rücksprache mit der Projektgruppe festzu-  
setzenden Zuteilungskriterien.

### Betriebsführung

- Je 2500 Wohnungen ist eine Instandsetzungsstelle einzurichten.
- Die Besetzung dieser Instandsetzungsstelle besteht aus mindestens einem mittleren Techniker, einem technisch- verwaltungstechnischen Assistenten und 3 Fachleuten zum Beheben der kleinen Beschwerden, die in der jetzigen Situation mittels der Hfl.500,-- Regelung behoben werden.
- Der zentrale Apparat der Gesellschaften ist so einzurichten, daß diese dezentrierte Arbeitsweise möglich ist.
- Die Mieter müssen täglich Gelegenheit haben, ihre Beschwerden bei dieser Stelle einzureichen.
- Der zentrale Verwaltungsrat gibt Richtlinien in bezug auf das Maß, in welchem die Instandsetzung an den Häusern stattfinden kann.
- Die Gesellschaften müssen bereit sein und dazu den Apparat haben, Betriebsräume zu verwalten, soweit sich diese in hauptsächlich aus Wohnungen bestehenden Häusern befinden. Dabei wird an Läden, gebührenpflichtige Fahrradunterstellräume, Lagerräume gedacht.
- Die Gesellschaften müssen dem Zentralen Apparat bei der Bestandsaufnahme des alten Wohnungsbestandes behilflich sein.
- Die Gesellschaft erteilt dem zentralen Verwaltungsapparat jährlich eine Aufgabe der für das kommende Jahr zu erwartenden Renovierungspläne.. Die Gesellschaft beachtet dabei die in diesem Zusammenhang vom zentralen Verwaltungsapparat aufzustellenden Richtlinien.
- Die Renovierungspläne sind im Einvernehmen mit der Projektgruppe aufzustellen.
- Die Gesellschaft muß dem zentralen Verwaltungsapparat alle von diesem Apparat für erforderlich gehaltenen Informationen erteilen.
- Hinsichtlich des maximal pro Wohnung aufzuwendenden Betrages muß die Gesellschaft mit dem zentralen Verwaltungsapparat Rücksprache halten.

- Die Gesellschaft setzt jährlich einen Instandsetzungsplan auf, der dem zentralen Verwaltungsapparat zur Genehmigung vorgelegt wird.
- Die Gesellschaft muß eine angemessene Anzahl Wohnungsfürsorger/-fürsorgerinnen zur Verfügung haben, je Bezirk von 2500 Wohnungen zumindest einen (eine).

#### Finanzverwaltung

- Die Administration ist für jedes Haus einzeln einzurichten; der zentrale Verwaltungsapparat wird dazu die nötigen Richtlinien geben.
- Die Gesellschaft ist verpflichtet, den mit der Aufsicht und der Kontrolle beauftragten Beamten der Gemeinde jederzeit Einsichtnahme der Bücher und Unterlagen zu gewähren und Einzelheiten zu erteilen.
- Jedes Vierteljahr muß die Gesellschaft der Gemeinde eine Übersicht der Einnahmen und Ausgaben vorlegen.
- Die Jahresrechnung ist spätestens 4 Monate nach dem Rechnungsjahr bei dem zentralen Verwaltungsapparat einzureichen.
- Bis zu dem Augenblick, zu dem es einen genehmigten Instandsetzungsplan gibt - der im übrigen innerhalb eines halben Jahres nach der Übertragung fertig sein soll - darf je Wohnung nicht mehr als Hfl. 1.000,- ausgegeben werden. Höhere Beträge bedürfen der vorherigen Genehmigung des zentralen Verwaltungsapparates.

Zusammenfassung des Stufenplans der Patrimoniums  
Wohnungsbaugesellschaft

Die Patrimoniums Wohnungsbaugesellschaft ist bereit, über einen Teil des Gemeindewohnungsbesitzes in Crooswijk (2666 Wohnungen) und einen Teil des Wohnungsbesitzes im "Oude Noorden" (ca. 1.300 Wohnungen), der im westlichen Teil des letzteren Bezirks liegt, die Verwaltung zu übernehmen. (Oude Noorden = Alte Norden)

Bereits in einem früheren Stadium hat Patrimonium angefangen, sich organisatorisch und verwalterisch einer eventuellen Verwaltungsübertragung anzupassen; mit Projektgruppen, Bezirksorganen und Vertretern der Bewohner wurden ebenfalls Kontakte hergestellt und Zusammenarbeitsverbände zustandegebracht.

Zur Zeit besitzt Patrimonium ca. 5200 Wohnungen, die in den Bezirken Prins Alexanderpolder, Ommoord, Schiebroek, Crooswijk und Nieuwe Westen liegen, ebenfalls besitzt die Gesellschaft 5 Pflegeheime.

Der Stufenplan von Patrimonium, kurz zusammengefaßt:

a. Bezirksstelle: Beim Aufbau ihrer Organisation strebt Patrimonium danach, drei technisch-soziale Verwaltungseinheiten von 2500 bis 4000 Wohnungen zu bilden, mit der Möglichkeit eines langsamen Auswachsens zu einer vierten Einheit. Davon wird eine Einheit für den Wohnungsbesitz in Crooswijk und eine für das Oude Noorden tätig sein.

Die Möglichkeit eines Wachstums pro Einheit von ca. 2500 alten nichtsanierten Wohnungen auf ca. 4000 sanierte oder neue Wohnungen muß mittellangfristig vorhanden sein.

Die Organisation der Patrimonium ist auf projektgerichtetes und bezirksgerichtetes Arbeiten eingestellt. Sowohl im "Oude Noorden" wie in Crooswijk wird eine Bezirksstelle eingerichtet werden, bei der eine Anzahl

Mitarbeiter der Gesellschaft völlig verfügbar sein wird für Arbeiten in den Bezirken und eine Anzahl einen Teil ihrer Zeit für Arbeit innerhalb des Bezirks zur Verfügung stellen wird. Eine feste Besetzung wird in den Bezirksgebäuden täglich anwesend und ansprechbar sein, vor allem von den Abteilungen für Sozialverwaltung und Instandhaltung her.

b. Personalbestand: Wie bereits erwähnt, hat Patrimonium ihre Organisation bereits einer bezirksgerichteten und projektgerichteten Arbeitsweise angepaßt. Auch der Personalbestand wurde im Zusammenhang mit der Übertragung erweitert. Zu diesem Zeitpunkt besteht der Personalbestand von Patrimonium aus 143 Mitgliedern; bei einer Gesamtheit von drei vollständigen Verwaltungseinheiten hält die Wohnungsbaugesellschaft es für notwendig, diese Anzahl auf 160 Arbeitnehmer zu erhöhen.

c. Demokratisierung: Hinsichtlich der Demokratisierung unterscheidet Patrimoniums Wohnungsbaugesellschaft in der internen Demokratie innerhalb der Gesellschaft, d.h. die verwalterische Organisation, mit der bezirksgebundenen Verwaltungsabteilung und der allgemeinen Verwaltung und die externe Demokratie, unter der man die Organisation von Bewohnern, Bewohnergruppen und Bewohnerräten versteht.

Patrimonium hält es für wichtig, daß neben den bezirksgebundenen Verwaltungsabteilungen, eine gut funktionierende externe Demokratie besteht, in der Bewohnergruppen und Bewohnerräte ein großes Verfügungsrecht in der Entwicklung und der Verwaltung der Wohnungen und Vorkehrungen haben. Bereits seit längerer Zeit arbeitet Patrimonium in den Bezirken mit Bewohnervertretungen zusammen.

d. Wiederinstandsetzungsplan: Patrimonium kann kurzfristig mit der Ausführung von Aufnahmen an den zu verwaltenden Häusern beginnen; es wird dabei beabsichtigt,

an erster Stelle eine Probeaufnahme hinsichtlich einer Anzahl Häuser, die für den Wohnungsbestand in den Bezirken repräsentativ ist, stattfinden zu lassen. Für die Behebung der Beschwerden kann die mobile Instandsetzungsorganisation direkt eingesetzt werden.

e. Entwicklungsaufgaben: Die Bauabteilung von Patrimonium soll bei Neubau- und Renovierungsbauprojekten eingesetzt werden; diese Abteilung verfügt über Entwerfer, Kostensachverständige und Ausführungssachverständige. Ferner sollen über die Landeszentrale von Wohnungsbaugesellschaften "Kontaktpersonen für Wohnungsanierung" eingeschaltet werden.

f. Administration: Es finden bereits seit einiger Zeit Überlegungen über die Weise, in der die Daten hinsichtlich des Wohnungsbestandes von Patrimonium übernommen werden können, zwischen Patrimonium und der Abteilung Zinstragende Eigentümer des Dienstes Stadtentwicklung statt. Kurzfristig wird die Übernahme wahrscheinlich verwirklicht werden können.

Zusammenfassung des Stufenplans der "Mij. voor Volkswoningen B.V. (Gesellschaft für Volkswohnungen GmbH)

Die Mij. voor Volkswoningen hat sich bereit erklärt, als Verwaltungsinstanz in den Bezirken Oude Westen (Alter Westen) und Feijenoord/Noordereiland aufzutreten, und zwar für die in den Renovierungskomplexen liegenden Wohnungen. Der heutige Besitz der Gesellschaft besteht aus ca. 5300 Wohnungen; in Feijenoord/Noordereiland werden ca. 1100 Wohnungen zur Verwaltung an die Gesellschaft übertragen, im Oude Westen ca. 1200 Wohnungen. Ferner ist die Gesellschaft Auftraggeber für einige Neubauprojekte, sowohl im Oude Westen als in Feijenoord/Noordereiland.

Die gegenwärtige Personalbesetzung besteht aus 60 Mitarbeitern.

Im Rahmen der Übertragung der Verwaltung wird die Gesellschaft die folgenden Aktivitäten entfalten:

a. Bezirksstellen: Die Gesellschaft strebt eine dezentralisierte Organisation an, wobei im Oude Westen und Feijenoord/Noordereiland Bezirksbüros eingerichtet werden sollen. Diese Bezirksstellen werden als Heimatbasis für die Wohlfahrtsarbeiterinnen und die Mitarbeiterinnen des technischen Dienstes, die in dem Bezirk stationiert sind, fungieren. Mittels Sprechstunden im Bezirk sollen die Beschwerden der Mieter aufgefangen werden.

b. Personalbestand: Der ursprüngliche Bestand von 47 Mitarbeitern wurde mit im Zusammenhang mit der bevorstehenden Übertragung bereits auf 60 erweitert. Es wird beabsichtigt, kurzfristig zu einer Gesamtbesetzung von 72 Mitarbeitern, verteilt über die Bezirksstellen und die Zentrale, zu geraten.

c. Demokratisierung: Die Gesellschaft schließt sich dem Streben nach der Einrichtung von bezirksgebundenen Verwaltungsabteilungen an und wendet die Zusammenarbeit mit Projektgruppen, Bezirksorganen und Bewohnervertretungen bereits seit längerer Zeit an.

d. Instandsetzungsplan: Der technische Dienst der Gesellschaft kann sofort eingesetzt werden, um den erforderlichen Unterhalt an den Häusern auszuführen. Sowohl die im Bezirk eingesetzten Aufseher und Fachleute als der Zentralapparat stehen hierfür zur Verfügung, wobei die Verarbeitung von Beschwerden mittels der Sprechstunden und mittels direkten Kontakts mit der Zentrale stattfinden kann. Die Gesellschaft wird bestrebt sein, möglichst kurzfristig einen Plan für die programmierte Instandsetzung im Bezirk fertig zu haben.

e. Entwicklungsaufgaben: Seit einiger Zeit funktioniert die Gesellschaft bereits im Oude Westen und Feijenoord/Noordereiland als Auftraggeber für Neubau- und Renovierungsprojekte. Die Entwicklung der Pläne und die Begleitung der Ausführung finden in völliger Zusammenarbeit mit Projektgruppen und Bewohnerververtretungen statt, wobei das, was die Gesellschaft an Geldmitteln und Personal eingebracht hat, intensiv ist.

f. Administration: Die Gesellschaft hält es nicht für erforderlich, die gegenwärtige Buchhaltung und Administrationsweise im Zusammenhang mit der Verwaltungsübertragung zu ändern.

-o-o-o-o-

Von der Stadterweiterung zur  
Stadterneuerung - Determinanten  
der Wohnraumbeschaffung am  
Beispiel Wiens seit 1945

wolfgang förster

Seminararbeit bei Prof. Helga Fassbinder

Mai 1981

# 1. Stadterweiterung

Wie in praktisch allen Großstädten verläuft auch in Wien die Stadtentwicklung in einem bestimmten Rhythmus, der sich mit den Phasen Urbanisierung, Suburbanisierung, Desurbanisierung und Reurbanisierung beschreiben läßt. Urbanisierung läßt sich bis zum Ersten Weltkrieg verfolgen - die großen "Stadterweiterungen" von 1867, 1890 und 1910 waren de facto nur administrative Akte, die einer längst vollzogenen Entwicklung folgten. Stadterweiterung heute bedeutet dagegen Umstrukturierung von Bodennutzung außerhalb des dicht bebauten städtischen Gebietes.

Suburbanisierung setzte in bescheidenem Ausmaß nach dem Ersten Weltkrieg ein (Verhüttelung weiter Teile des Wienerwaldes infolge der Wirtschaftskrise), verstärkt aber erst in den 60er-Jahren, d.h. nach dem Ende der Wiederaufbauphase, die eine Konzentration der Mittel auf innerstädtische Wohngebiete bedingt hatte. Als Impulse der Stadterweiterung können gelten:

- a) Der Flächenbedarfsdruck (d.h. Zuwachs des spezifischen Flächenbedarfes je Einwohner bzw. je Arbeitskraft infolge steigender Wohnansprüche, besserer Wohnfolgeeinrichtungen und einer Ausweitung vor allem des Tertiärsektors),
- b) wirtschaftliche Verdrängungsprozesse (der Entflechtungsprozeß im Produktionsbereich bedingt eine Funktionentrennung: Der Tertiärsektor drängt ins Zentrum, während die Produktion an den Stadtrand ausgelagert wird, wo ein Flächenreservoir für Produktionserweiterungen zur Verfügung steht. Außerdem bestehen am Stadtrand i.a. geringere Umweltschutzauflagen sowie bessere Verkehrerschließung vor allem für Schwerfahrzeuge und Bahn. Als Folge davon wird die Landwirtschaft völlig aus dem Stadtgebiet verdrängt). In Wien ist diese Entwicklung nicht nur im Citybereich deutlich erkennbar (größter Grundbe-

sitzer: die Großbanken), sondern auch (abgeschwächt) entlang der radialen Hauptstraßen und bei wichtigen Verkehrsknotenpunkten (Bildung von Subzentren, z.B. in Favoriten und in Floridsdorf).

- c) Verkehrsentwicklung: Als Folge der Entmischung der städtischen Funktionen ergibt sich die Notwendigkeit einer Ausweitung des Verkehrssystems. Der vorrangige Ausbau radialer Verkehrslinien (in Wien wurden die Rundlinien seit Jahrzehnten vernachlässigt) beschleunigt aber eine weitere Konzentration im Zentrum und in den Subzentren, so daß es zu einem Kreislauf mit einem stetig steigenden Investitionsdruck kommt.
- d) Stadterneuerungswiderstände: Sie ergeben sich aus der kleinteiligen Parzellenstruktur, den komplexen und kleinteiligen Eigentumsverhältnissen, hohen Bodenpreisen, veralteten Betriebsstrukturen (die sehr sensibel auf jede Veränderung reagieren), veralteter technischer Infrastruktur Denkmal- und Ensembleschutz sowie dem Widerstand der Mieter und anderer Nutzungsberechtigter gegen Veränderung (=Versteuerung!) und Verdrängung.
- e) Bautechnische und architektonische Entwicklungen, die schon in den 20er-Jahren begonnen hatten (Neues Bauen, Funktionalismus etc.), wurden durch technologische Neuerungen beschleunigt. Die Einführung des Laufschienekrans "verlangte" geradezu die Planung paralleler, paarweise eng zusammenstehender, möglichst gleichförmiger Baublocks ("Zeilenbauweise"). Durch die Errichtung mehrerer Fertigteilfabriken für die Großtafelbauweise (System Camus) verstärkte sich der Druck zu Großprojekten und Stadterweiterung. Für innerstädtische Bauaufgaben (vor allem Baulückenschließung) waren und sind zumindest die beiden städtischen Fabriken nicht gerüstet. (Private Fertigteilkonstruktionen im dichtverbauten Gebiet lassen dagegen den Verdacht aufkommen, daß trotz aller nachteiliger Effekte dieser Bauweise von einer Bauverbilligung nicht die Rede sein kann).

Aus diesen Gründen wurde in den 60er Jahren Stadterweiterung in großem Umfang geleistet (Neubaugebiete Kagran und Stadlau, Großfeldsiedlung, Per Albin Hansson-Siedlung-Ost etc.).

## 2. Von der Stadterweiterung zur Stadterneuerung

Daß es Ende der 60er Jahre zu einem Umdenken in der Stadtplanung kam, dürfte weniger auf die stets zitierte "öffentliche Meinung" (die auf die Schlafstädte mehr und mehr ablehnend reagierte) als auf Veränderungen im empfindlichen wirtschaftlichen Gefüge der Stadt zurückzuführen sein. Indizien dafür sind:

- a) die drohende Verödung der Innenbezirke durch das Auswuchern des Tertiärsektors (vor allem Verwaltung und Großbanken),
- b) der Verlust an städtischer Wohnbevölkerung überhaupt. (Wer in einen öden Neubaubezirk ziehen muß, zieht vielleicht gleich über die Stadtgrenze hinaus, wo Bauland billiger ist). Dies wird von der Stadt mit einem Verlust an politischer Macht (Abwanderung von Nationalratsmandaten nach Westen) und an wirtschaftlicher Potenz (verminderte Steuerzuwendungen des Bundes) bezahlt.
- c) Der Kaufkraftschwund in den Innenbezirken (ablesbar an der ungünstigen Altersstruktur der verbleibenden Bevölkerung und der veränderten Branchenverteilung).
- d) Soziale Aspekte (demographische Verschiebungen, Entstehung von Sozialghettos).
- e) Zunehmende Infrastrukturaufwendungen in den Stadterweiterungsgebieten, vor allem in der Verkehrsplanung.

Erschwerend kommt hinzu, daß die Gemeinde Wien sich auf eine Reihe von Großprojekten einließ, die - obwohl kaum noch finanzierbar - nun nicht auf halbem Weg gestoppt werden können (U-Bahnbau, Allgemeines Krankenhaus, UNO-City, Großkläranlage, Donauinsel etc.). Dies drückt sich in einer zu-

nehmenden Verlagerung der städtischen Ausgaben vom Wohnbau zu diesen Großprojekten aus. Wohnhausneubau in Form großzügiger Stadterweiterung ist damit nicht mehr zu leisten, was mit einer Überwindung der "quantitativen Wohnungsnot" in Wien verantwortet wird.

### 3. Gesetzliche Instrumente der Stadterneuerung

- a) Stadtentwicklungsplan, Bezirksentwicklungspläne: Rahmen- und Orientierungspläne ohne gesetzliche Kompetenzen. Sie dienen aber als Grundlage für die
- b) Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die eine rein passive Wirkung haben. (Sie enthalten Verbote und Einschränkungen bzw. Nutzungsgebote ohne Zeitangabe. Aktive Veränderung ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nur durch den Grundeigentümer möglich. Veränderungen dauern daher oft Jahrzehnte).
- c) Bodenpreiskontrolle durch:
  - Förderungsvergabe ("Angemessenheit" dient als Voraussetzung für die Förderung bei Wohnbauten. Als Folge davon wird durch die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit des Tertiärsektors bzw. vereinzelter Luxuswohnbau-gesellschaften der soziale Wohnbau aus dem dichtverbauten Gebiet verdrängt).
  - Bodenwertabgabe (sie bleibt praktisch ohne Einfluß auf die Bodenordnung, da sie keine Bodenwertsteigerungsabgabe vorsieht. Außerdem besteht kein Planwertausgleich bei bodenpreissteigernden Umwidmungen oder Infrastrukturleistungen).
  - Bodenordnungsinstrumente (Verordnung von Schutzzonen, Grundabteilungen, Umlegungen etc.)
  - Bodenbeschaffungsgesetz (seit 1974. Es sieht Enteignungen für Wohnbauten von mindestens 2000 m<sup>2</sup> unter bestimmten Voraussetzungen vor, wurde aber bis jetzt - wohl aus Rücksicht auf das "politische Klima" im Land kein einziges Mal in ganz Österreich angewendet:)

- Stadterneuerungsgesetz (seit 1974. Der Gemeinderat kann Assanierungsgebiete durch Verordnung festlegen. Folgen davon sind die Anbotsverpflichtung, die Bodenpreiskontrolle durch eine Gutachterkommission, Enteignungsmöglichkeit bei Sanierungsverweigerung, die Bildung von privatwirtschaftlichen Erneuerungsgemeinschaften, Absiedelungsverfahren mit Ersatzwohnungsangeboten).
- d) Wohnungsverbesserungsgesetz (es bietet Kreditzuschüsse für Sanitär- und Heizungseinbauten und die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen. Der eigentliche Zweck der Beseitigung der Substandardwohnungen wurde nicht erreicht, da die Betroffenen auch die Billigkredite nicht finanzieren konnten. Die Aktion diente eher der Verbesserung von Mittelstandswohnungen durch den Einbau von Zentralheizungen, Aufzügen etc.).
- e) Gezielte Sondergesetze (Gartenhofförderung, Garagenförderung, Dachbodenausbauaktion, Kleinbetriebezuschuß, Strukturverbesserungsaktion, U-Bahnaktion für betroffene Gewerbetreibende etc.). Auf die Mietenschutzregelung - derzeit wieder einmal in Reform begriffen - kann hier nicht näher eingegangen werden.

## 4. Stadterneuerungsprojekte

### a) Flächensanierung

In den 50er Jahren und 60er Jahren fanden vereinzelt großflächige Sanierungen im innerstädtischen Bereich statt, wobei die gesamte schlechte oder überalterte Bebauung abgebrochen wurde. Dies geschah vor allem dort, wo die Bebauung sehr niedrig war: Alt-Erdberg (Sanierung in zwei Etappen), Alt-Ottakring, Lichtental im 9. Bezirk, Matzleinsdorf (Kriegszerstörungen).

### b) Baulückensanierung

Hier handelt es sich um eine "selbsttätige" Stadterneuerung durch zumeist private Unternehmer. Vor allem mietengeschützte Objekte mit Niedrigsterträgen werden dem Verfall preisgegeben und schließlich abgerissen. Besonders gefährdet sind Wohngebäude, die nicht mehr der zulässigen Bauklasse entsprechen, wo also eine Vielzahl der vorhandenen Wohnungen errichtet werden können (z.B. niedrige Eckgebäude mit geringer Wohnungszahl in Gebieten mit Bauklasse 4 oder 5).

### c) Erste Assanierungen im Stadtzentrum

- Blutgassenviertel: Das unmittelbar hinter dem Stefansdom liegende Viertel mit seiner Gebäudestruktur aus dem 12. Jahrhundert und einer Bebauung aus dem 16. und 18. Jahrhundert sollte Mitte der 50er Jahre weitgehend abgerissen werden. Nach einem Wettbewerb entschied man sich für eine Generalsanierung, die noch verbliebenen Bewohner wurden abgesiedelt. Die Sanierung erfolgte nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten, so daß die Neumieten entsprechend hoch sind. Das renovierte Blutgassen-

viertel kann als Musterbeispiel einer Luxussanierung mit dem nachfolgenden Nobelghetto bezeichnet werden.

- Spittelberg: Die Sanierung des Spittelberges ist insofern untypisch, als sie aus primär denkmalpflegerischen Gründen erfolgte und überdies das gesamte Viertel zum Beginn der Assanierung praktisch nicht mehr bewohnt war. Man konnte also ungehindert und relativ teuer planen.

d) Planquadrat:

Beim Planquadrat im 4. Bezirk handelt es sich um den ersten Versuch mit einer interdisziplinären Projektgruppe, die in gewissen Fragen mit den Bewohnern zusammenarbeitete. Die Planungsphase dauerte von 1973 bis 1978. Allerdings ist auch das Planquadrat untypisch: Erstens war die Bausubstanz selbst relativ gut (es ging eher um die Gestaltung der Höfe), zweitens waren rund 74 % des Grundstückes in Gemeindebesitz.

e) Stadterneuerungsgebiete

Nach dem Stadterneuerungsgesetz von 1974 wurde erstmals in Ottakring ein Gebiet zum Stadterneuerungsgebiet erklärt. Angestrebt wurde eine integrierte Gesamtsanierung des überalteten, sozial schwachen, unterdurchschnittlich ausgestatteten und durch Industrieemissionen beeinträchtigten Gebietes. Eine Informations- und Betreuungsstelle wurde eingerichtet, eine Befragungsaktion in der betroffenen Bevölkerung durchgeführt. Dabei stellte sich schon das Hauptproblem heraus: Hauptsorge der Betroffenen war, ob sich keine Verteuerung der Mieten ergeben würde und ob alle Bewohner im Gebiet bleiben könnten ...

Schließlich wurde eine Baugenossenschaft mit der Gesamtplanung beauftragt.

Im Erfahrungsbericht der MA 18 heißt es dazu: "Die Eigeninitiative der ansässigen Bevölkerung ist unterentwickelt. Das liegt einerseits an der Sozial- und Einkommensstruktur

der Bevölkerung (hoher Anteil an einkommensschwacher und alter Bevölkerung) und andererseits an der mangelnden Erfahrung in Sanierungsfragen und im Umgang mit Behörden und Sanierungsträgern". Man geht kaum fehl, wenn man dem ersten Punkt primäre Bedeutung zumißt - über die Finanzschwäche der dort ansässigen Bevölkerung konnte wirklich nur erstaunt sein, wer das Gebiet nicht kannte. Danach ist es nicht verwunderlich, wenn außer einem Minipark, einigen Baumpflanzungen, einer kleinen "Wohnstraße" und zwei kleinen Neubauten (einer davon gegen den Widerstand einer Bürgerinitiative, die den Park vergrößern wollte) und wenigen Wohnungsverbesserungen nichts geschehen ist. Die Mehrzahl der Wohnungen bleibt im Substandard, und auch die benachbarte Brauerei wird weiterhin das Gebiet verpesten.

Für die weiteren Stadterneuerungsgebiete - inzwischen zu solchen erklärt oder im Untersuchungsstadium: Gumpendorf, Ulrichsberg, Himmelfortgrund, Wilhelmsdorf, Storchengrund, Hernals, Währing ist ähnliches zu erwarten. Größere Finanzkraft ist in diesen heruntergekommenen Vierteln kaum möglich, neue Finanzierungsmodelle sind derzeit nicht vorgesehen. Unter diesem Aspekt ist auch der Entschluß zu sehen, "vorläufig" keine weiteren Assanierungsgebiete zu schaffen: "Die Zahl der Assanierungsgebiete in Wien soll vorläufig nicht erhöht werden. In den Vierteln, in denen eine Gesamtassanierung stattfindet, ist man noch im Stadium des Experimentierens, man sucht nach einem speziellen 'Wiener Weg'". (AZ, 30.11.79).