

# **Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik?**

**Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997**

In der Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht, die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

---

**Anlass:** Die "Grenchner Wohntage" werden seit 1996 jährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit der Stadt Grenchen durchgeführt.

Verantwortlich für die Tagungsorganisation 1997 und für die Zusammenstellung der Textbeiträge:

Dr. Michael Koch  
Büro Z  
Arbeitsgemeinschaft für Wohnen + Stadtfragen  
Kappelergasse 16  
8001 Zürich

**Herausgeber:** Bundesamt für Wohnungswesen  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

**Bezugsquellen:** Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,  
3000 Bern  
oder über den Buchhandel

**Bestell-Nummer:** 725.533 d/f

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 1998

---

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

## **Vorwort**

Die spezifischen Probleme der Kernstädte und die Forderung nach einer nationalen „Stadtpolitik“ bzw. nach neuen Formen der Zusammenarbeit zwischen den staatlichen Ebenen sind in jüngerer Zeit ein wichtiges Thema in der politischen Diskussion. Neben anderen problematischen Aspekten der aktuellen Stadtentwicklung werden dabei immer wieder auch „Verslumungstendenzen“ genannt, wobei je nach Standpunkt die Vernachlässigung der Bausubstanz, die Massierungen einzelner Bevölkerungsgruppen in bestimmten Stadtteilen, ein unattraktives Wohnumfeld, mangelhafte Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, Verkehrsimmissionen und andere Umweltbelastungen oder Vandalismus im Vordergrund stehen. Diese negativen Erscheinungen waren bis heute vor allem aus dem Ausland bekannt. Doch gibt es zumindest Anzeichen dafür, dass sie immer mehr auch direkt die Wohnsituation der Stadtbevölkerung in der Schweiz beeinträchtigen und darüber hinaus die Standortgüte unserer Städte im nationalen und internationalen Wettbewerb schwächen.

Die anlässlich der „Grenchner Wohntage 1997“ am 14. November durchgeführte Tagung, deren Beiträge im vorliegenden Heft zusammengefasst sind, war den Fragen gewidmet, ob und in welchem Ausmass in der Schweiz heute effektiv „Verslumungstendenzen“ zu beobachten sind, wie ihnen in einzelnen Städten begegnet wird und wie der Bund allenfalls vermehrte Unterstützung leisten könnte. Im Zusammenhang mit der letzten Frage konnten sich die Teilnehmenden auch in zwei Referaten über die vielfältigen ausländischen Erfahrungen in der „Stadterneuerungspolitik“ informieren.

Wie aus der abschliessenden Podiumsdiskussion hervorging, herrschte weitgehend Einigkeit darüber, dass vor allem auch in präventiver Hinsicht ein Handlungsbedarf besteht, der über rein bauliche Aspekte hinausgeht. Wie die ausländischen Beispiele dokumentieren, sind positive Ergebnisse von ressortübergreifenden, kooperativen Planungs- und Umsetzungsverfahren zu erwarten, welche die Interessen aller Beteiligten einbeziehen. Unbestritten blieb auch, dass der Wohnungspolitik im allgemeinen und der Förderung der Wohnungserneuerung im besonderen eine wichtige Rolle bei der Revitalisierung der Kernstädte und Agglomerationen zukommt. Wie diese in Zukunft wahrgenommen werden könnte, wird gegenwärtig im Rahmen der allgemeinen Überprüfung der Wohnungspolitik abgeklärt.

Grenchen, im Mai 1998

Bundesamt für Wohnungswesen

## Inhalt

	Seite
Stadterneuerung in der Schweiz im Wandel Thesen Dr. Michael Koch, Büro Z, Zürich	7
Erneuerungsprobleme der Städte in der Schweiz Referat Andreas Herzog, Nationalrat, Herzog Hubeli Architekten, Zürich	16
Erneuerung der Stadtmitte in Grenchen Referat Claude Barbey, Baudirektor, Grenchen	34
Quartier des Grottes Exposé Michel Ruffieux, Directeur de la Division de l'aménagement et des constructions de la Ville de Genève	43
Tendenzen der Stadterneuerung in Europa Referat Rolf Froessler, <i>urbano</i> , Düsseldorf	56
Expériences réalisées en France Exposé Marie Rey, Chargée de mission, Délégation Interministérielle à la Ville, Paris	67
Welche Stadterneuerungspolitik mit welchen Instrumenten in der Schweiz? Podiumsdiskussion	81
Leitung: Ellen Meyrat-Schlee Büro Z, Zürich	
Teilnehmer: Boris Banga Nationalrat, Stadtpräsident, Grenchen Robert E. Gubler Geschäftsführer Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen, Piar AG, Zürich	
Dr. Peter Gurtner Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen Michel Matthey Chef suppléant, Division aménagement du territoire, Office fédéral de l'aménagement du territoire, Berne	
Michel Ruffieux Directeur de la Division de l'aménagement et des constructions de la Ville de Genève	

# Stadterneuerung in der Schweiz im Wandel

Michael Koch

## Thesen

Thesen zur Zukunft der Stadterneuerung auf der Basis einer kleinen Untersuchung der Stadterneuerungsgeschichte in der Schweiz.

### Bedeutung

*Bisher galt Stadterneuerung gegenüber der Stadterweiterung als die weniger attraktive Aufgabe in der Stadtentwicklung. Man wendete sich ihr nur zu, wenn Erneuerungsprobleme für politischen Zündstoff sorgten und man empfand die Beschäftigung damit als zu defensiv und zu wenig zukunftsweisend. Spätestens seit dem Raumplanungsbericht des Bundes von 1987 gehört Stadterneuerung aber zur zentralen raumplanerischen Programmatik der "Innenentwicklung".*

### Gebiete

*Stadterneuerungsgebieten sieht man nicht mehr auf den ersten Blick an, dass sie welche sind. Das heisst, sie sind nicht mehr einfach aufgrund ihres Alters oder ihrer Bebauungstypologie zu identifizieren: Erneuerungsprobleme können in allen Stadtgebieten auftauchen.*

### Aufgaben und Ziele

*Die Stadterneuerungsaufgaben sind nicht mehr so eindeutig und allgemeingültig zu benennen. Es geht nicht mehr nur um die Erneuerung wohnungsbaulicher und stadträumlicher Strukturen, sondern auch um die Auseinandersetzung mit sozialen, ethnischen, ökologischen und wirtschaftlichen Problemen. Mit grossflächigen Stadterneuerungskonzepten können diese Aufgaben nicht gelöst werden: Die Erhaltung, die Pflege, die Verbesserung bestehender Strukturen bzw. der Totalumbau - diese Aufgaben können dicht beieinander liegen oder zeitlich rasch aufeinander folgen.*

### Akteure

*Stadterneuerung ist keine alleinige Angelegenheit einzelner Fachressorts oder Sachpolitiken mehr. Entsprechend der Vielfalt der möglichen Erneuerungsprobleme sind verschiedene und auch immer wieder andere öffentliche und private Akteure zuständig bzw. involviert.*

### Instrumente

*Stadterneuerung bedarf nicht ein für alle Mal festgelegter, abstrakter und genereller Förderungs- und Durchführungsinstrumente. Die Stadterneuerungsprobleme sind Individuen, wie die, die sie lösen. Die Instrumente müssen massgeschneidert und flexibel sein und dürfen sich nicht nur auf das Erneuerungsergebnis, sondern müssen sich auch auf den Erneuerungsprozess beziehen.*

### Politik

*Es wird keine kohärente, auf das ganze Land und alle Problemgebiete bezogene Stadterneuerungspolitik geben können und müssen. Vielmehr besteht Bedarf an auf konkrete Situationen zugeschnittenen Erneuerungsprogrammen, die in den Problemgebieten punktuell eingreifen. Um diese Erneuerungsprogramme einzuleiten und ihre Durchführung zu koordinieren braucht es eine initiativ Stelle (Delegierter, federführendes Amt, beauftragte Ämterdelegation) auf Bundesebene.*

### Forschung

*Es fehlt nicht an Grundlagenwissen und oft weiss die ressortgebundene Erneuerungsforschung zu wenig voneinander. Es fehlt an der Zusammenführung, Verbreitung, Anwendung und Umsetzung dieses Wissens. Der ressortübergreifende, interdisziplinäre Erfahrungsaustausch von Forschung und Praxis muss verbessert werden - und zwar problemorientiert, anhand von Fallbeispielen. Daneben erhält die wissenschaftliche und publizistische Begleitung von Pilotprojekten zunehmende Bedeutung.*

## **Thesen und geschichtliche Herleitung**

### Bedeutung

*Bisher galt Stadterneuerung gegenüber der Stadterweiterung als die weniger attraktive Aufgabe in der Stadtentwicklung. Man wendete sich ihr nur zu, wenn Erneuerungsprobleme für politischen Zündstoff sorgten und man empfand die Beschäftigung damit als zu defensiv und zu wenig zukunftsweisend. Spätestens seit dem Raumplanungsbericht des Bundes von 1987 gehört Stadterneuerung aber zur zentralen raumplanerischen Programmatik der "Innenentwicklung".*

Stadterneuerung als schritt- und projektweise Anpassung der überlieferten Stadtstruktur an neue Bedürfnisse hat es auf privater Basis immer gegeben. Stadterneuerung als planerische und damit öffentliche Aufgabe wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung der Disziplin der Stadt- und Raumplanung nur in zweiter Linie behandelt: Der Planung ging es in den ersten Jahrzehnten dieses Jahrhunderts um den Bau der "neuen Stadt". Die alte Stadt wurde als Hindernis des Fortschritts betrachtet, ihre Erneuerung stellte man sich als Totalabbruch und Neuüberbauung nach den Prinzipien des zeitgenössischen Städtebaus vor.

Aus Gründen des Heimatschutzes nahm man einige Altstadtbauten und -ensembles davon aus. Die Rezession in den 70er Jahren entzog dem totalen Umbau der Stadt endgültig die wirtschaftliche Basis und begünstigte Ideen einer behutsamen Stadterneuerung. Umbaufaufgaben überwogen. Der Beschäftigung mit ihnen haftete aber oft und lange (und haftet eigentlich immer noch) ein defensiver Charakter an. Erst mit den raumplanerischen Postulaten der Innenentwicklung und inneren Erneuerung in den 80er Jahren erhielt Stadterneuerung quasi eine programmatische, zukunftsweisende Dimension.

### Gebiete

*Stadterneuerungsgebieten sieht man nicht mehr auf den ersten Blick an, dass sie welche sind. Das heisst, sie sind nicht mehr einfach aufgrund ihres Alters oder ihrer Bebauungstypologie zu identifizieren. Erneuerungsprobleme können in allen Stadtgebieten auftauchen.*

Bis um 1900 waren die Gebiete mit vorindustrieller Bausubstanz, also in der Regel die Altstädte, die Stadterneuerungsgebiete, weil sie strukturell nicht mehr den Erfordernissen der Industriegesellschaft entsprachen. Ab 1900 gaben die Zustände in den sogenannten "Mietskasernenvierteln", die infolge der Industrialisierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden waren, zu reden: erst wurden die zu dichten, unhygienischen Wohnverhältnisse kritisiert, also das unzuträgliche Nebeneinander von Wohnungen und Gewerbe und die schlechte Ausstattung der Wohnungen, und in den 70er Jahren kam die Kritik am überbordenden Verkehr in den Strassen dieser Quartiere dazu.

Erst seit kurzem, etwa ab 1980, wurden Erneuerungsaufgaben auch in den Nachkriegswohngebieten entdeckt. Dabei geht es neben baulichen Aspekten (Mangelbauweise der 40er und 50er Jahre, experimentell verwendete moderne Materialien der 60er und 70er Jahre), Nutzungsaspekten (funktionalistische Grundriss- und Aussenraumdispositionen) auch um städtebauliche Absichten wie die Nachverdichtung der 50er Jahre Siedlungen oder den Rückbau der Grosssiedlungen der 60er Jahre.

Seit etwa 10 Jahren sind die Industriebrachen als Stadterneuerungsgebiete hinzugetreten. Daneben sind die Innenstädte von Klein- und Mittelstädten - im Kampf ums Überleben in der sich verschärfenden Standortkonkurrenz - zu Stadterneuerungsgebieten geworden. Und: bereits wird von möglichen Dienstleistungsbrachen gesprochen - Bürokomplexen, die infolge des rasanten Strukturwandels schon wieder leer laufen bzw. gar am Bedarf vorbei produziert worden sind. So entstehen heute grössere und kleinere Stadterneuerungsgebiete eher unerwartet und dispers. Es sind dies Gebiete, die durch die reale Stadtentwicklung auf verschiedene Arten und besondere Weisen benachteiligt werden und die nur schwer typisierbar sind.

#### Aufgaben und Ziele

*Die Stadterneuerungsaufgaben sind nicht mehr so eindeutig und allgemeingültig zu benennen. Es geht nicht mehr nur um die Erneuerung wohnungsbaulicher und stadträumlicher Strukturen, sondern auch um die Auseinandersetzung mit sozialen, ethnischen, ökologischen und wirtschaftlichen Problemen. Mit grossflächigen Stadterneuerungskonzepten können diese Aufgaben nicht gelöst werden: Die Erhaltung, die Pflege, die Verbesserung bestehender Strukturen bzw. der Totalumbau - diese Aufgaben können dicht beieinander liegen oder zeitlich rasch aufeinander folgen.*

Vor 1900 waren die Aufgaben der Stadterneuerung eindeutig: Es ging um die Sanierung der Altstädte, die sich zu Slums, zu Elendsvierteln entwickelt hatten. Nach 1900 gaben ähnliche Probleme in den Mietskasernenvierteln zu reden - und auch hier schien die naheliegendste und effektivste Lösung die Flächensanierung, der Totalumbau der Quartiere zu sein. Ab den 30er Jahren griff der Heimatschutz vermehrt ein. In den Altstädten kam die Aufgabe des Schutzes historischer Bauten durch bauerhaltende Erneuerung hinzu. Ab den 70er Jahren gewann ein erweitertes Denkmalschutzverständnis an Boden und die Erneuerung der Altstädte wurde um den Ensembleschutz und den Ortsbildschutz erweitert.

In den Mietskasernenvierteln wurden die durch die Rezession gestoppten Flächensanierungskonzepte durch Konzepte der erhaltenden und behutsamen Erneuerung ersetzt. Dadurch sollten bestehende bauliche, soziale und gewerbliche Strukturen gefördert werden. Dazu gehörten Massnahmen im baulichen Umfeld, Wohnstrassenkonzepte, Hinterhofprogramme und ähnliches.

Als die Nachkriegswohnbaugelände ins Blickfeld der Stadterneuerung gerieten, hatte sich der Gedanke des Ortsbildschutzes auch auf die Mietskasernenviertel ausgedehnt: sie galten (wie die Altstädte) als Hort von Urbanität schlechthin und sie wurden zu eigentlichen neuen städtebaulichen Leitbildern für die Nachverdichtung bzw. den Rückbau in den Nachkriegswohngebieten.

Es zeigte sich, dass soziale, wirtschaftliche und ethnische Probleme mit derartigen ästhetischen Interventionen allein auch nicht gelöst werden können. Auch die Förderung der Erneuerung von Stadtzentren durch imageträchtige gestalterische Eingriffe garantiert noch keine Erfolge und verlangt nach begleitenden (wirtschafts)politischen Massnahmen.

In allen Gebieten erzeugen Verkehrsprobleme bzw. der Bau von Verkehrsinfrastrukturen und deren begleitende Immissionsprobleme Handlungsbedarf.

Bei den Industriebranchen reagierte man, wie bei allen vorhergehenden Stadterneuerungsgebietstypen auch, zunächst mit Flächensanierungskonzepten. Inzwischen hat sich gezeigt, wie wenig tragfähig derartige flächendeckende und durchgreifende, an einem neuen Endzustandsbild orientierten Konzepte sind. Die Aufgaben der Stadterneuerung haben sich differenziert, fragmentiert und spezifiziert: kleinmassstäbliche Umnutzungs- und Zwischennutzungskonzepte zeugen davon.

#### Akteure

*Stadterneuerung ist keine alleinige Angelegenheit einzelner Fachressorts oder Sachpolitiken mehr. Entsprechend der Vielfalt der möglichen Erneuerungsprobleme sind verschiedene und auch immer wieder andere öffentliche und private Akteure zuständig bzw. involviert.*

Stadterneuerung wurde erst mit dem Ausbau des Sozial- und Wohlfahrtsstaates im 19. und 20. Jahrhundert zu einer öffentlichen Aufgabe - und zwar schrittweise. Zunächst bemühten sich Philanthropen und bürgerliche Vereine um soziale Aspekte der Elendsviertelsanierung. Die öffentlichen Hände (Staat und Gemeinden) sorgten mit baupolizeilichen Massnahmen für Gefahrenabwehr und mit Infrastrukturbauten für eine Verbesserung der Ausstattung, d.h. für bessere Rahmenbedingungen des freien Spiels der Marktkräfte. Dann kamen die Vertreter denkmalpflegerischer Belange dazu - erst privat organisiert, dann im öffentlichen Auftrag. Damit, aber auch schon mit den Totalerneuerungskonzepten, waren Hochbau- bzw. Stadtbauämter zu wichtigen Akteuren der Stadterneuerung geworden.

Mit dem Paradigmenwandel vom flächenhaften Totalumbau zur erhaltenden Erneuerung in den 70er Jahren vervielfältigte sich die Zahl der am Stadterneuerungsprozess interessierten und zu beteiligenden Akteure. Ausser den kommunalen Ämtern und den Grundeigentümern waren Bewohner und Gewerbetreibende zu berücksichtigen. Hilfe zur Selbsthilfe spielte eine zunehmende Rolle in der Wohnungs- und Wohnumfelderneuerung, wofür auch Sozial- und Wirtschaftsämter involviert wurden. Über ihre Aufgaben in der Wohnungsversorgung, Konjunkturförderung und Planung u.ä. sind auch verschiedene staatliche Stellen immer wieder und immer mehr mit Stadterneuerungsfragen konfrontiert, wie z.B. die Bundesämter für Wohnungswesen, für Konjunkturfragen und für Raumplanung. Im Zusammenhang mit Fragen des Stadtmarketings und der Standortpflege sind heute weitere Akteure im weiten Feld der Stadterneuerung aktiv. Zum Problem wird, dass die verschiedenen Akteure häufig unabhängig und ohne Wissen voneinander, also unkoordiniert vorgehen.



### Instrumente

*Stadterneuerung bedarf nicht ein für alle Mal festgelegter, abstrakter und genereller Förderungs- und Durchführungsinstrumente. Die Stadterneuerungsprobleme sind Individuen, wie die, die sie lösen. Die Instrumente müssen massgeschneidert und flexibel sein und dürfen sich nicht nur auf das Erneuerungsergebnis, sondern müssen sich auch auf den Erneuerungsprozess beziehen.*

An den zu verschiedenen Zeiten zur Verfügung stehenden Instrumenten lässt sich erkennen, welche Bedeutung Stadterneuerung jeweils politisch erhalten hat. Der alte liberale Grundsatz, so wenig Staat wie nötig, so viel Freiheit wie möglich, ist der Ausgangspunkt der Entwicklung baurechtlicher Instrumente allgemein und natürlich auch bezüglich der Stadterneuerung. Das moderne Baurecht entwickelt sich im 19. Jahrhundert aus Motiven der baupolizeilichen Gefahrenabwehr über die Festlegung von (Strassen)Baufuchtlinien zu ersten Quartierbauordnungen, und differenziert sich zu einem Bau- und Planungsrecht mit Instrumenten wie Bebauungsplänen, Bauzonenplänen und Nutzungszonenplänen sowie Sondernutzungsplänen und schliesslich Richtplänen. All diese Instrumente sind für die Stadterneuerung einsetzbar, wenn damit "Bauen wie auf der grünen Wiese" nämlich Flächensanierung und Totalumbau gemeint sind.

Das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus von 1965 wurde zum eigentlichen Motor der Ausgestaltung dieser Planungsinstrumente, in dem die Wohnbauförderung an das Vorliegen einer bestimmten Richtlinien entsprechenden Planung gebunden wurde. Erhaltende Erneuerung wurde zunächst über private Initiativen und Anreize stimuliert. Erst das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHSG) von 1966 schuf die Rechtsgrundlage für eigentliche Unterschutzstellungen in grösserem Ausmass - verbunden mit finanziellen Förderungsmöglichkeiten. Mit Wohnanteilplänen, Abbruch- und Zweckentfremdungsverboten und ähnlichen Festschreibungsversuchen von bestehenden Nutzungen versuchte man verschiedenenorts, Verdrängungsprozesse in bestehenden Quartieren einzudämmen. Flankierend stand hier (in Gebieten mit Wohnungsnot) der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) von 1972 zur Seite. Mit dem neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) von 1974 konnte auch verstärkt die Erneuerung von Wohnraum gefördert werden. Die Konjunkturprogramme des Bundes (deren Geschichte bis in den zweiten Weltkrieg zurückreicht) sind ebenso in ihren vielfältigen Wirkungen auf Stadterneuerungen nicht zu unterschätzen. Im Berggebiet konnten mit dem Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten von 1970 sowie mit dem Bundesgesetz über Investitionshilfen im Berggebiet (IHG) von 1974 in bescheidenem Rahmen auch Siedlungserneuerungsziele verfolgt werden.

Auf kommunaler Ebene versuchte man im Einzelfall zusätzlich mit Fonds oder Beratungsstellen u.ä. Einfluss zu nehmen auf die Wohnraumerneuerung und die Gestaltung von Wohnstrassen und Aussenräumen in bestehenden Quartieren. In einigen Städten kommt es in letzter Zeit zu ersten "konzertierten" Aktionsprogrammen verschiedener Ressorts (z.B. Sozial-, Polizei-, Bau-Departemente) um Missstände in bestehenden Stadtquartieren anzugehen. Mit kooperativen Verfahren versucht man, hinderliche Frontstellungen aufzuweichen und neue Initiativen und Synergien für den Erneuerungsprozess freizulegen.

### Politik

*Es wird keine kohärente, auf das ganze Land und alle Problemgebiete bezogene Stadterneuerungspolitik geben können und müssen. Vielmehr besteht Bedarf an auf konkrete Situationen zugeschnittenen Erneuerungsprogrammen, die in den*

*Problemgebieten punktuell eingreifen. Um diese Erneuerungsprogramme einzuleiten und ihre Durchführung zu koordinieren braucht es eine initiative Stelle (Delegierter, federführendes Amt, beauftragte Ämterdelegation) auf Bundesebene.*

Bis in die 60er Jahre war Stadterneuerungspolitik ein untergeordneter Teil der Stadtentwicklungspolitik im Geiste der Stadterweiterungspolitik. Die neue Stadt auf dem von alten Strukturen befreiten Terrain der alten Stadt zu bauen, entsprach dem Paradigma der wachsenden Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft. Die städtebauliche Modernisierung war Abbild und Vorwegnahme der erhofften sozialen und ökonomischen Modernisierung der pluralistischen Gesellschaft. Eine Erneuerungspolitik im Sinne einer Erhaltungspolitik gab es erst mit dem Ortsbildschutz, der sich in den 70er Jahren zu einer eigentlichen Stadtbildpolitik entwickelte.

Mit der Entdeckung des Stadtbildes als Standortfaktor, entwickelte sich daraus eine Architektur- und Städtebaupolitik, die auch erhebliche Auswirkungen auf die Stadterneuerung hatte. Zur Konjunkturpolitik als Standortpolitik aus der Not heraus gesellen sich in letzter Zeit offensivere Formen der Wirtschafts-, Kultur- und Sozialpolitik (Stichwort Stadtmarketing), die mit Stadterneuerungsmassnahmen auch Standortpflege und -verbesserung betreiben. Die einzelnen Städte und Kommunen reagieren mit ihren verschiedenen politischen Initiativen aus ihrer spezifischen Sicht auf ihre Erneuerungs- und Entwicklungsprobleme. Eine übergeordnete staatliche Städtebauförderungspolitik, die die verschiedenen sozialpolitischen, wohnungspolitischen, konjunkturpolitischen, raumordnungspolitischen, verkehrspolitischen und umweltpolitischen Erneuerungsaspekte zu integrieren sucht, fehlt. Geboten wäre sie allein schon aus der Notwendigkeit, die immer knapper werdenden Ressourcen für die immer grösserer werdenden Probleme der Stadterneuerung optimal einzusetzen.

#### Forschung

*Es fehlt nicht an Grundlagenwissen und oft weiss die ressortgebundene Erneuerungsforschung zu wenig voneinander. Es fehlt an der Zusammenführung, Verbreitung, Anwendung und Umsetzung dieses Wissens. Der ressortübergreifende, interdisziplinäre Erfahrungsaustausch von Forschung und Praxis muss verbessert werden - und zwar problemorientiert, anhand von Fallbeispielen. Daneben erhält die wissenschaftliche und publizistische Begleitung von Pilotprojekten zunehmende Bedeutung.*

Hans Bernoulli, "Die organische Erneuerung unserer Städte", 1942. Andres Carosio, Ulrich Wolf, Arturo Cattaneo, "Kontinuierliche Stadterneuerung - Eine Alternative zur heutigen Planungspraxis", (GTA/ETHZ), 1975. M. Rotach, P. Bachmann, J.-M. Groh, K. Infanger, "Beispiele von Wohnschutzmassnahmen", (IVT/ETHZ), 1981. Hans Boesch, Bruno Hablützel, Peter C. Haessig, Brigit Wehrli, "Quartiererneuerung - Beiträge zur Entwicklungsplanung auf Quartierebene", (ORL/ETHZ), 1983. Marco Rupp, "Der bauliche Umwandlungsprozess in der Länggasse (Bern)", (Geographisches Institut Bern), 1983. Rudolf Schilling, "Rückbau und Wiedergutmachung - Was tun mit dem gebauten Kram?", 1987. Stefan Rommelfanger, "Bewohner beraten, Netze bilden, Organisationen entwickeln ... - Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere in der Schweiz", (Dortmund), 1991. Luzius Huber,

Urs Brüngger, "Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht?", (BWO), 1991. "Les Grottes - Bilan de la renaissance d'un quartier urbain du 19e siècle", (FAG) 1991. "Quartierbewertungssystem - QBS", (RZU), 1993. Hanser und Partner, "Alternative Instrumente zur Erhaltung kulturhistorisch

wertvoller Bauten in der Schweiz", (BAK, EKD, NIKE), 1994. "Siedlungsentwicklung durch Erneuerung", (BfK), 1994.

So thematisch zufällig und so unvollständig diese Gegenüberstellung ist: sie lässt ahnen, wieviel und an welch verschiedenen Orten grundlagenorientiert und anwendungsbezogen zur Stadterneuerung geforscht wurde und wird.

### **Ausgewählte Quellen** Chronologisch geordnet

Josef Stutz: Sanierungsprobleme; Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung ORL ETH Zürich, 1968.

Wohnschutzgebiete; Stadtplanungsamt Zürich, 1972.

Rolf Keller: Bauen als Umweltzerstörung, Alarmbilder einer Un-Architektur der Gegenwart; Verlag für Architektur Artemis, Zürich, 1973.

Erhaltung von Wohnsubstanz, Resultate erster Pilotstudien; Eidgenössische Forschungskommission Wohnungsbau, Der Delegierte für Wohnungsbau, Bundesamt für Wohnungswesen, Schriftenreihe 31d, Bern, 1975.

Andres Carosio, Ulrich Wolf, Arturo Cattaneo: Kontinuierliche Stadterneuerung, Eine Alternative zur heutigen Planungspraxis; Institut für Geschichte und Theorie der Architektur GTA ETH Zürich, Birkhäuser Verlag, Basel und Stuttgart, 1975.

Rolf Romero, Lothar Willius u.a.: Sanierung historischer Stadtkerne im Ausland; Schriftenreihe Stadtenwicklung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 02.002, Bonn, 1975.

Förderungsprogramm Innerstadt; Bürgergemeinde der Stadt Basel und Forum Basel, Basel, 1976.

Lernen vom Industriequartier; Wegleitung 306 hrsg. vom Kunstgewerbemuseum der Stadt Zürich, Zürich, 1976.

Jaques Vicari: Das städtische System; Pro Freiburg II, 1977.

Fritz Studer: Urbanistics, Zürich, Stadtgestaltung und -erneuerung in Lenzburg; Lenzburger Neujahrsblätter, 1978.

Hans Boesch, Bruno Hablützel, Peter C. Haessig, Benedikt Huber, Klaus D. Hornberger, Silvio Jörg, Walter Tomasoni, Brigit Wehrli: Quartiererneuerung; Thesen und Postulate für eine wohnliche Stadt (Zwischenbericht), Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL ETH) Zürich, Studienunterlagen Nr. 47, Zürich, 1980.

Ursula Rellstab: Stadt-Quartier, Quartier-Arbeit anhand eines Zürcher Beispiels; Verlag Pro Juventute, Zürich, 1980.

M. Rotach, P. Bachmann, J-M. Groh, K. Infanger: Beispiele von Wohnschutz-Massnahmen; Institut für Verkehrsplanung und Transporttechnik (IVT ETH) Zürich, Bericht Nr. 81/1, Zürich, 1981.

Benedikt Huber: Stadterneuerung als kontinuierlicher Prozess; DISP Nr. 63, ORL-Institut ETH, Zürich, 1981.

Harald Clausen: PLENAR, Wohnkolonie Limmatstrasse, Dokumente einer energetischen Gebäudesanierung; Zürich, 1981.

Stefan Deér, Markus Gugger: Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung, Ein Leitfaden; Bundesamt für Wohnungswesen, Schriftenreihe Nr. 24, Bern, 1982.

Hans Boesch, Bruno Hablützel, Peter C. Haessig, Benedikt Huber, Brigit Wehrli: Quartiererneuerung, Beiträge zur Entwicklungsplanung auf Quartierebene; ORL-Institut ETH Zürich, Berichte Nr. 45, Zürich, 1983.

Marco Rupp: Der bauliche Umwandlungsprozess in der Länggasse (Bern), Eine Quartieranalyse; Geographisches Institut der Universität Bern, Geographica Bernensia, Band P 10, Bern, 1983.

Thomas C. Guggenheim: Stadterneuerungsrecht - de lege ferenda; DISP Nr. 80/81, Sondernummer Stadtentwicklung, ORL-Institut ETH, Zürich, 1985.

Rénovation du quartier des Grottes, Histoire, démarche FAG, réalisation et perspectives; Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes, Genève, 1985.

Benedikt Huber, Michael Koch: Wohnungsbau ist Städtebau, Beiträge zu den stadtplanerischen Komponenten des Wohnungsbau; ORL-Institut ETH Zürich, Schriftenreihe Nr. 36, Zürich, 1985.

Stadterneuerung, Erfahrungen (mit der Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz - und Perspektiven (der Stadterneuerung); Schriftenreihe Stadtentwicklung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 02.036, Bonn, 1986.

Rudolf Schilling: Rückbau und Wiedergutmächung, Was tun mit dem gebauten Kram?; Birkhäuser Verlag, Basel und Boston, 1987.

Raumplanungsbericht 1987, Bericht über den Stand und die Entwicklung der Bodennutzung und Besiedlung in der Schweiz, Bern 1987

Les Grottes, Bilan de la renaissance d'un quartier urbain du 19e siècle; Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes, Genève, 1991.

Luzius Huber, Urs Brüngger, "Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage", Bundesamt für Wohnungswesen, Schriftenreihe Nr. 49, Bern, 1991.

Stefan Rommelfanger: Bewohner beraten, Netze bilden, Organisationen entwickeln ..., Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere in der Schweiz; Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur/Wohnbund - Verlag für wissenschaftliche Publikationen.

Michael Koch: Städtebau in der Schweiz 1800-1990, Entwicklungslinien, Einflüsse und Stationen; VdF Zürich, 1992.

Martin Lendi: Bauwerks- und Siedlungserneuerung - aus der Sicht des Bau- und Planungsrechts; Vortrag anlässlich des Forums IP-Bau 92 "Wie werden die Immobilienbestände bewirtschaftet und erneuert?", Bern, 1992.

Neue städtebauliche Planungsverfahren, Aktuelle Beispiele aus Baden, Zürich-Oerlikon, Winterthur, Biel, St. Gallen; In Zone, Publikation des Schweizerischen Berufsverbandes der Siedlungsplaner HTL, 1992.

Andreas Gerber: Siedlungserneuerung - ein Planungsthema von zunehmender Bedeutung; Aktuelles Bauen + Baumarkt, Nr. 5, 1993.

Auf dem Weg zu einer Quartierbeurteilung; Tagungsdokumentation zur Delegiertenversammlung vom 18.11.93, Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU, Zürich, 1993.

Quartier-Bewertungs-System (QBS); RZU, Arbeitsblätter für die Ortsplanung Nr. 23, Zürich, 1993.

Hanser und Partner AG: Alternative Instrumente zur Erhaltung kulturhistorisch wertvoller Bauten in der Schweiz; NIKE Nationale Informationsstelle für Kulturgüter-Erhaltung, Bern und Zürich, 1994.

Michael Koch, Barbara Zibell: Stadterneuerung in Lehre und Forschung am ORL-Institut der ETH Zürich; Jahrbuch Stadterneuerung 1994, Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen zusammen mit dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, 1994.

Siedlungsentwicklung durch Erneuerung, Erhaltung und Erneuerung; Impulsprogramm Bau, Bundesamt für Konjunkturfragen, Bern, 1994.

Urban Renewal and Housing Rehabilitation in Switzerland; (Internes Papier des Bundesamtes für Wohnungswesen), Coplan, Basel, 1995.

Michal Arend: Vorstudie zur Strukturierung des Themenbereichs "Erneuerungsstrategien", Schlussbericht zum Forschungsauftrag F-8293; Bundesamt für Wohnungswesen, Forschungskommission Wohnungswesen, Grenchen, 1996.

Thomas Glatthard: Tendenzen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung; Schweizer Ingenieur und Architekt, Nr. 43, 1997.

Die Stadt morgen - Demain les villes; Schweizerischer Städteverband - Union des villes suisses, 1897-1997, vom Schweizerischen Städteverband, Bern, 1997.

Wege zur Stadtentwicklung in der Europäischen Union; Mitteilung der Kommission, Kommission der Europäischen Gemeinschaften, Brüssel, 1997.

# Erneuerungsprobleme der Städte in der Schweiz

Andreas Herczog

Die Chronologie der Stadterneuerung kann mit drei Losungen aus 3 Epochen nachgezeichnet werden: zunächst *Sanieren*, anschliessend *Erhalten* und heute *Reurbanisieren*.

*Sanieren* bedeutete in den 70er Jahren das Aufziehen von grossflächigen neuen Wohnüberbauungen, oft an Stadtrandgebieten gelegen - ganz im Geiste der Moderne - als gesunde Alternative zur verkommenen Stadt, mit ihrer schlechten und zu dichten Bausubstanz und den steigenden Verkehrsproblemen. Zunächst zur Verbesserung der Wohnverhältnisse gedacht, werden diese Gross-Siedlungen nun heute ihrerseits Problemgebiete der Erneuerung.

*Erhalten* war in den 80er Jahren die Reaktion auf die Überbauungseuphorie der vorigen Jahre; der Widerstand gegen den grassierenden Abriss alter Bausubstanz mündete im gepflegten Denkmalschutz bestehender Fassaden. Die Innenstädte wurden für Touristen und Konsumenten kulissenhaft frisch inszeniert, wobei die neuen Nutzungen hinter den erneuerten Fassaden gar nichts mehr mit den ursprünglichen Nutzungen gemein hatten.

Die aktuelle Losung heisst *Reurbanisieren*, diese möchte mit unterschiedlichen und auch unspektakulären Veränderungen für einzelne Stadtgebiete eine Aufwertung erreichen. Dies wäre unser Thema.

## Der Ruf nach Erneuerung und die fehlende Analyse des Problems

Der gegenwärtig immer stärker hörbare Ruf nach "Erneuerung" - oder besser: nach Stadterneuerung - wird durch vier Feststellungen untermauert:

Die *Alterstruktur* der 2,3 Mio. Gebäuden in der Schweiz (davon 1,3 Mio. Bauten mit Wohnungen) bewirkt, dass die Erneuerungstätigkeit für den Bau- und Immobilienmarkt eine ständig bedeutendere Stellung einnehmen werde (Wüest & Partner: Monitoring 1995). Über zwei Drittel der Bauten wurden nach 1947 erstellt; eine bedeutende Gruppe bilden die Bauten aus den 60er und 70er Jahren der Hochkonjunktur. Bei diesen Bauten ist einerseits die Bausubstanz oft schlecht und andererseits die Grundrissform veraltet; Wüest & Partner stellen hier einen "grossen Erneuerungsstau und ein riesiges Wertvermehrungspotential" fest. Allerdings wurden die Erneuerungsdefizite hier nicht real aufgrund der konkreten Zustände der Liegenschaften ermittelt, sondern gewissermassen statistisch von der Lebensdauer der Bauteile abgeleitet.

Das Postulat der "*Siedlungsentwicklung nach innen*" bedeutet, dass die Erneuerung vorhandener räumlicher Ressourcen dem Neubau insbesondere auf der "grünen Wiese" vorzuziehen sei. Diese Strategie der Raumordnung wird sowohl von den "Grundzügen der Raumordnung der Schweiz" (GRO-CH), die in der letzten Herbstsession vom Nationalrat positiv zu Kenntnis genommen wurde, als auch u.a. von der Synthese des Nationalen Forschungsprogrammes "Stadt und Verkehr" (NFP 25) formuliert.

Die wirtschaftliche und soziale Aufspaltung des Stadtraumes bilde "*benachteiligte Stadtgebiete*" - in europäischen Forschungsprojekten "*quartiers en crise*" benannt - die einen spezifischen (nicht nur planerischbaulichen) Handlungsbedarf zur Erneuerung ausweisen, ansonsten diese Gebiete von der Verslumung bedroht würden.

Ein *ökologisches Wirtschaftswachstum* bedinge, dass durch die Erneuerung von Bauten, der Gebrauchswert der Gebäude erhalten werden kann; dieses Postulat verfolgte das "Impulsprogramm Bau" (IP-BAU) des Bundesamtes für Konjunkturfragen. Siedlungsentwicklung durch Erneuerung stand dabei im Zentrum. Der ETH-Professor Vittorio Lampugnani sieht in der Erneuerung gar eine kulturelle Entscheidung, die ökologisch gesehen zum "existentiellen Imperativ" werde: die "Wartung" (oder Erneuerung eben) müsse an die Stelle des Neubaus treten, denn ein Neubau sei eine Verschwendung. Schliesslich prophezeit die Sozialdemokratische Partei der Schweiz in einem internen Thesenpapier auch, dass wir vor einer "eigentlichen Renovationswelle" stünden.

Wir sehen: der Konsens, dass "erneuert" werden kann und soll, ist breit. Nur: in der Schweiz fehlt vorderhand die Analyse von konkreten städtischen Gebieten - insbesondere als typische Fälle -, wo eine Erneuerung mit *welchen* Massnahmen durchzuführen wäre. Insbesondere fehlt auf Bundesebene eine Städtebauförderung, die die Stadterneuerung als bedeutendes Element der Siedlungsentwicklung definieren würde.

Gibt es in der Schweiz überhaupt die "*quartiers en crise*"? Ist es nicht vielmehr so, dass querstadtein grossmehrheitlich die Siedlungen nach Schweizer Art, sich perfekt proper präsentieren?

Dieser Frage möchte ich unter anderem in meinem Referat nachgehen, wobei ich folgende Punkte ansprechen werde:

- Entstehung von Erneuerungsproblemen im Lichte der aktuellen Stadtentwicklung;
- Beschreibung von typischen Erneuerungsproblemen anhand von Beispielen;
- Definition von Indikatoren der Stadterneuerung;
- Versuch einer Typisierung von Gebieten der Stadterneuerung.

## **Zur Entstehung von Erneuerungsproblemen**

Die aktuellen Stadterneuerungsprobleme sind das Resultat der aktuellen Stadtentwicklung; somit reicht das generelle Erneuerungspostulat für das Verständnis dieser Probleme nicht aus. Deshalb ist ein kurzer Blick auf den gegenwärtigen Strukturwandel der Städte nötig. Dieser Strukturwandel ist das Ergebnis der Globalisierung der Märkte, der europäischen Integration und der Veränderung der wirtschaftlichen Produktionsformen. Diese *ökonomischen Prozesse* intensivieren die *Konkurrenz unter den europäischen Städten* und Stadtregionen.

Der Wettbewerb geht *erstens* um die Ansiedlung von *Produktionspotentialen*, d.h. etwa von High-Tech-Produktionsformen; *zweitens* um die Ansiedlung von *Konsumpotentialen*, d.h. der Anziehung von "gehobenen" Konsumentenschichten und *drittens* um die Ansiedlung von wirtschaftlichen (und politischen) *Schlüsselfunktionen* und Head-quarters, d.h. etwa um die Plazierung von transnationalen Finanzzentralen. Der schnelle wirtschaftliche Strukturwandel, die

verschärfte Städtekonkurrenz und noch zusätzlich die *defizitäre Lage der öffentlichen Haushalte* bedingen bei den Städten eine *doppelte Spaltung*: auf der einen Seite entsteht eine Spaltung zwischen den international und national wettbewerbsfähigen Städten und Stadtregionen und jenen, die nicht oder gering wettbewerbsfähig sind. Auf der anderen Seite beginnt eine Spaltung innerhalb des städtischen Raumgefüges zwischen Quartieren mit unterschiedlichen sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen; d.h. zwischen Quartieren mit hohem Ausländeranteil und jenen mit unerheblichem Ausländeranteil, zwischen Quartieren mit hohem Arbeitslosenanteil und jenen mit Spitzenverdienern, zwischen Quartieren mit Yuppie-Urbanität und jenen mit Mietwohnungen für die "untere Mittelschicht".

Diese Heterogenisierung des Stadtraumes charakterisiert heute eine vielfache Teilung der Stadt - "quartered city" genannt. Sie verändert die herkömmlichen städtebaulichen Kategorien von Zentrum und Peripherie: ein zwar zentral gelegenes Quartier kann sozial-ökonomisch marginalisiert werden.

Wie kann dieser Prozess - der ausschlaggebend ist für die aktuellen *Erneuerungsprobleme* - für die *Schweizer Städte* veranschaulicht werden?

Wenn die Annahme stimmt, dass die Preise die Attraktivität eines Standortes widerspiegeln, dann gehören Zürich und Genf - gemäss dem neusten Monitoring von Wüest & Partner - bei den Büroflächen trotz Rezession zu den Top-Ten-Standorten in Europa; offensichtlich ist die Nachfrage nach Büro-Standorten in Zürich und Genf europaweit ungebrochen.

Das *höchste Preisniveau*, hinsichtlich Nachfrage nach Produktions- und Büroflächen, aber auch nach Wohnraum, haben innerschweizerisch - nach der selben Untersuchung - der Grossraum Zürich-Zug, das Genferseebecken, die Region Basel, sowie die Bündner Tourismus-Orte. Die *tiefsten Preise* werden im Jura und im Zentralalpenraum verzeichnet.

Die Mittelstädte - z.B. Winterthur, Luzern, Fribourg, Lugano - können mit den Grossstädten nicht mithalten: die Wohnpreise sind hier gar tiefer als im äussersten Rand der Grossstadt-Agglomerationen.

## **Beschreibung von Erneuerungsproblemen**

Um die konkreten Erneuerungsprobleme in unseren Städten systematisch ganze Palette der Erneuerungsprobleme exemplarisch gezeigt werden kann.

Ich möchte nun solche Erneuerungsprobleme zeigen, die mit Stichworten anhand von Abbildungen beschrieben werden:



**Industriebranche A**

**Alumag-Belmag-Areal, Giesshübel, Zürich**

**Lage:**

Kreis 3, Stadt-"Einfahrt", gute Erschliessung;

**Umgebung:** Wohnsiedlungen, Erholungs-/Sportflächen, Verkaufseinrichtungen, Autobahn und S-Bahn;

**Arealfäche:** ca. 5'000 m<sup>2</sup>;

**Erneuerungsproblem:**

Wird nicht mehr industriell genutzt, vorhandene Büronutzung mit unbestimmter Zukunft; Lärmimmissionen, schlechtes Umfeld (Fussgängererschliessung);

**Zukunft:**

Aktuell unklar; zunächst sollte nach einem Architekturwettbewerb ein Gestaltungsplan (30 % Wohnen) erarbeitet werden; da die sogenannte BZO-Hofmann dazwischen kam (Industriezonen können für Dienstleistungen genutzt werden) glaubt die Besitzerin, einen Nutzer zu finden.



**Industriebrache B,  
Steinfels-Areal, Zürich**

**Lage:**

Kreis 5 / Industriequartier; an vorhandene Wohnungen angebunden;  
gute Erschliessung;

**Arealfäche:** 25'940 m<sup>2</sup>;

**Erneuerungsproblem:**

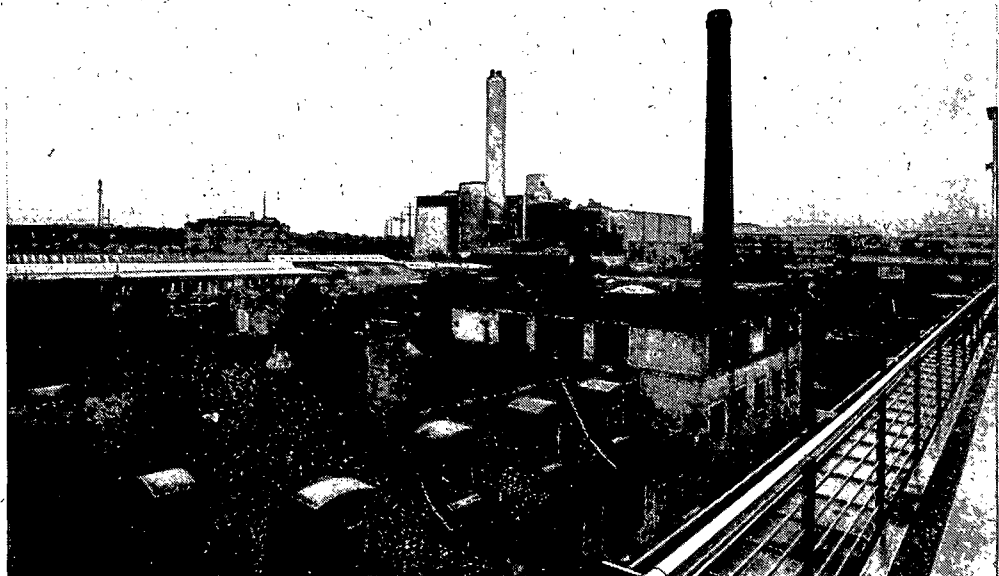
Wird für industrielle Nutzung nicht mehr gebraucht;

**Planungssituation:**

Früher Industriezone; aktuell Gestaltungsplan mit 40 % Wohnanteil  
und total 68'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF);

**Zukunft:**

Dank attraktiver Lage wird das Gebiet in der Zukunft aufgewertet;  
diverse neue Nutzungen sind bereits realisiert.



## Industriebrache B

Sulzer Escher Wyss-Areal, Zürich

### Lage:

Kreis 5 / Industriequartier, Bestandteil von "Zürich-West",  
westlich der stark befahrenen Westtangente;

**Arealfäche:** über 170'000 m<sup>2</sup>;

### Erneuerungsproblem:

grossmehrheitlich nicht mehr für industrielle Nutzung gebraucht;

### Planungssituation:

früher Industriezone; aktuell Gestaltungsplan mit ca. 363'000 BGF,  
davon über 30'000 m<sup>2</sup> für Wohnen; Technopark realisiert, Hotel und  
Schauspielhaus vor Realisierung;

### Zukunft:

weniger attraktive Lage als Steinfels-Areal, insbesondere bezüglich Umfeld;  
teilweise Leerbestände beim Technopark; Aufwertung hängt von umliegenden  
Massnahmen ab.



**Industriebrache C**  
**Schlachthof-Areal, Zürich**

**Lage:**

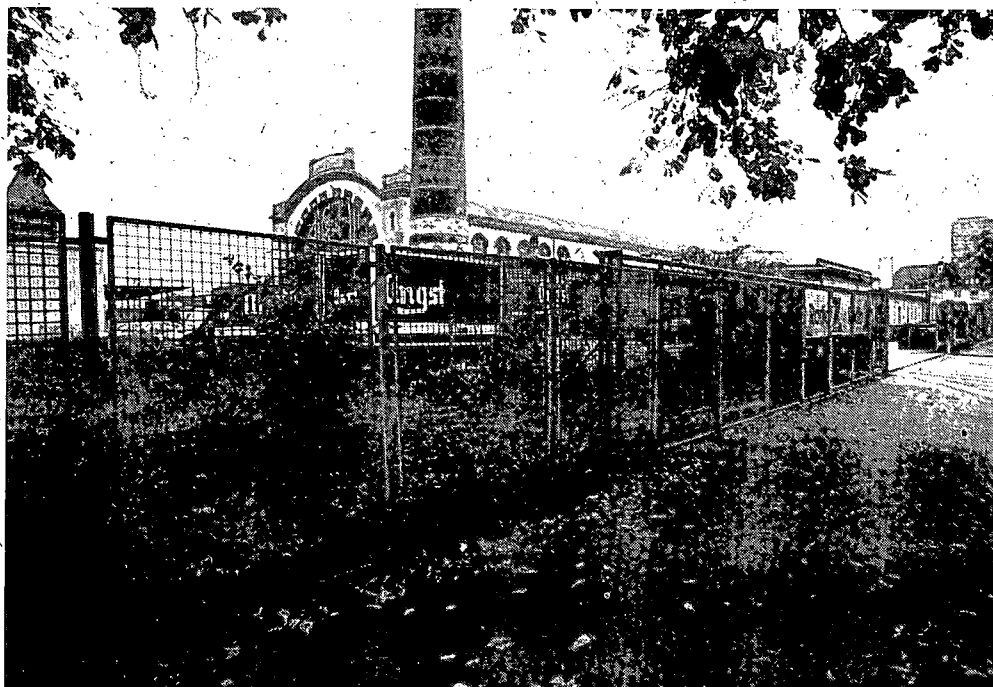
Kreis 4/9, eigentlich zentral, in Nähe von Wohn-, Einkaufs- und Sportstätten;

**Erneuerungsproblem:**

längerfristig soll hier nicht mehr geschlachtet werden;

**Planungssituation:** Industriezone;

**Zukunft:** unklar.



**Infrastruktur-Verdichtungs-Gebiet  
S-Bahn-Station Hardbrücke, Zürich**

**Lage:**

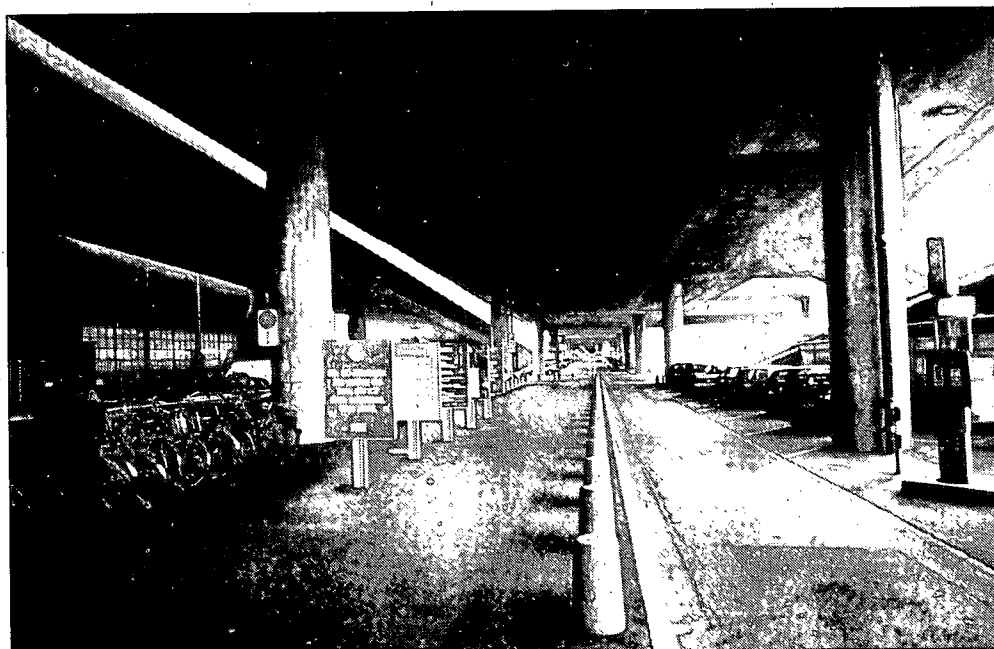
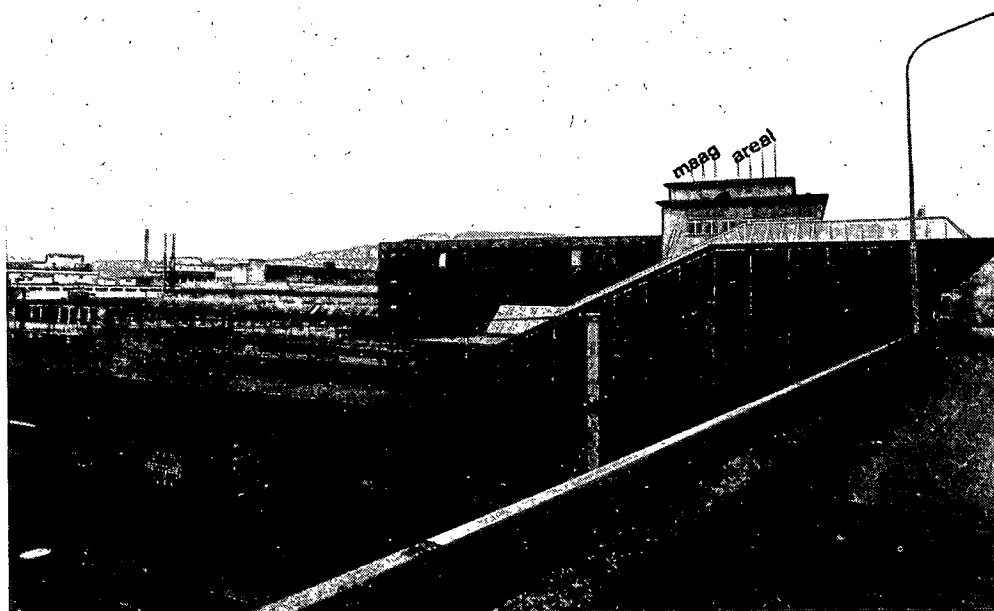
Kreis 4/5, 6 S-Bahn-Linien mit folgenden Endpunkten: Brugg, Zug, Winterthur, Rafz, Rapperswil, Uster: enormes Einzugsgebiet;

**Erneuerungsproblem:**

mögliches Nutzungspotential (z.B. Arbeitsplätze) wird nicht ausgenutzt ; absolut unattraktive Station mit unattraktivem Umfeld; unbrauchbarer öffentlicher Raum;

**Zukunft:**

noch unklar; diverse noch nicht konkretisierte Vorstellungen im Hinblick auf die Entwicklung von "Zürich-West".



**Gebäude-Leerbestände / monofunktionale Randgebiete  
Gewerbe- / Bürobauten Altstetten, Zürich**

**Lage:** Kreis 9, nördlich Bahnhof Zürich-Altstetten, Randgebiet;

**Erneuerungsproblem:**

Leerstehende Bauten, monofunktionale Gewerbenutzung, Entleerung;

**Zukunft:** Unklar.



**Immissionsgebiet A**

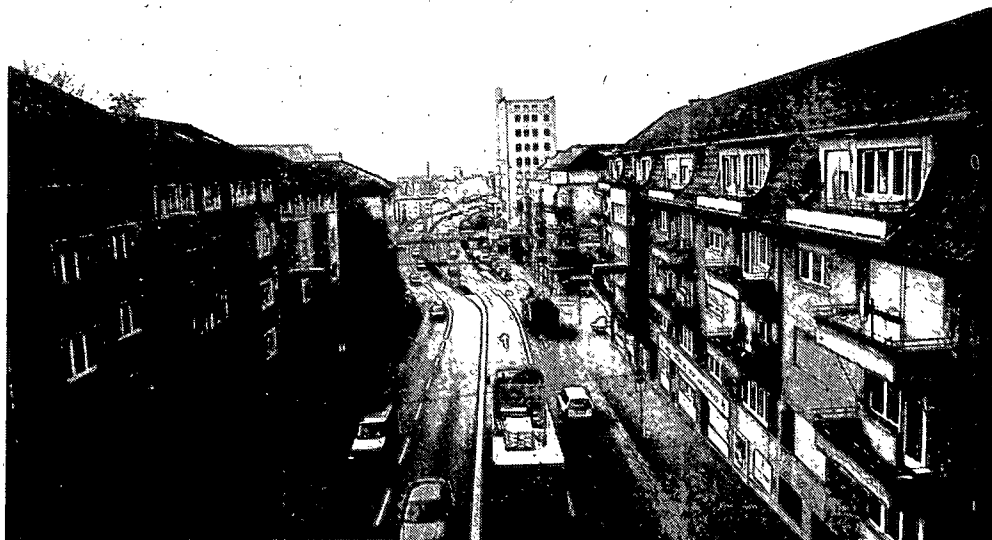
**Wohnbaute an der Westtangente, Zürich**

**Lage:** Kreis 10, eigentlich zentral, Ende 60er Jahre attraktive Wohnlage;

**Erneuerungsproblem:**

Starke Verkehrsimmissionen, schlechte Bausubstanz, schlechtes Umfeld;

**Zukunft:** Ziemlich unklar.



**Immissionsgebiet B**

**Wohnsiedlung an Überlandstrasse, Zürich**

**Lage:**

Kreis 12, Aussenquartier, Nähe Autobahn, typisches Wohngebiet aus den 50er und 60er Jahren;

**Erneuerungsproblem:**

Starke Verkehrsimmissionen, schlechte Bausubstanz, unattraktives Wohnumfeld;

**Zukunft:**

Bauten werden renoviert; womit das Umfeld noch nicht verbessert wird.



## Monofunktionale Wohnsiedlung

- a. Wohnsiedlung Bernerstrasse (1959);
- b. Wohnsiedlung Grünau mehrerer Genossenschaften (1975/1976)

### Lage:

Kreis 9 (Altstetten), Stadtrand, abgeschnitten von Altstetten und vom übrigen städtischen Zentrum;

### Erneuerungsproblem:

Monofunktionale Wohnsiedlung aus Ende 50er und 70er Jahren, alte teilweise verfallene Bausubstanz, fehlende Versorgungsfunktionen, fehlende Anbindung ans Zentrum;

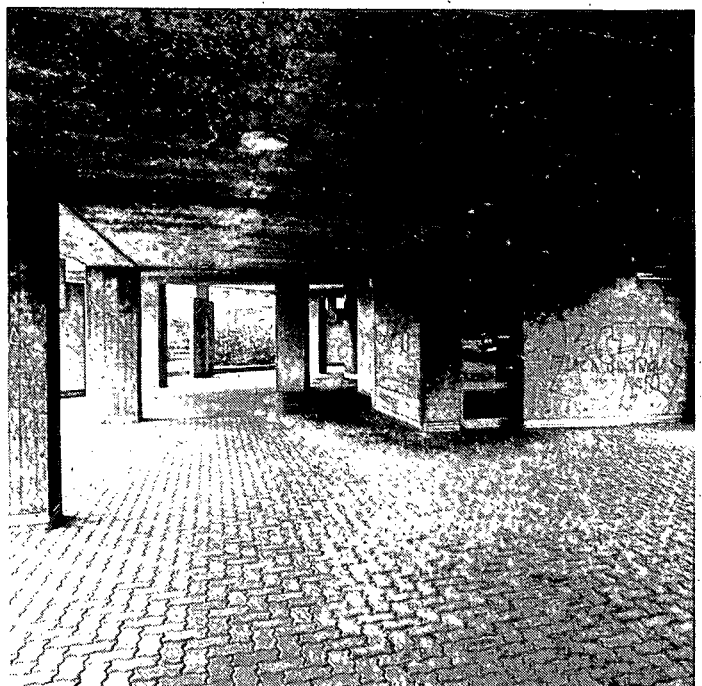
Bei Wohnsiedlung Bernerstrasse sind die Wohneinheiten minimal dimensioniert, mit mehreren gefangenen Zimmern, sowie Kinderzimmer von unter 10 m<sup>2</sup>; anstelle von Balkonen besitzen einzelne Wohnungen französische Fenster.

Zukunft: Unklar



Wohnsiedlung Bernerstrasse (1959)





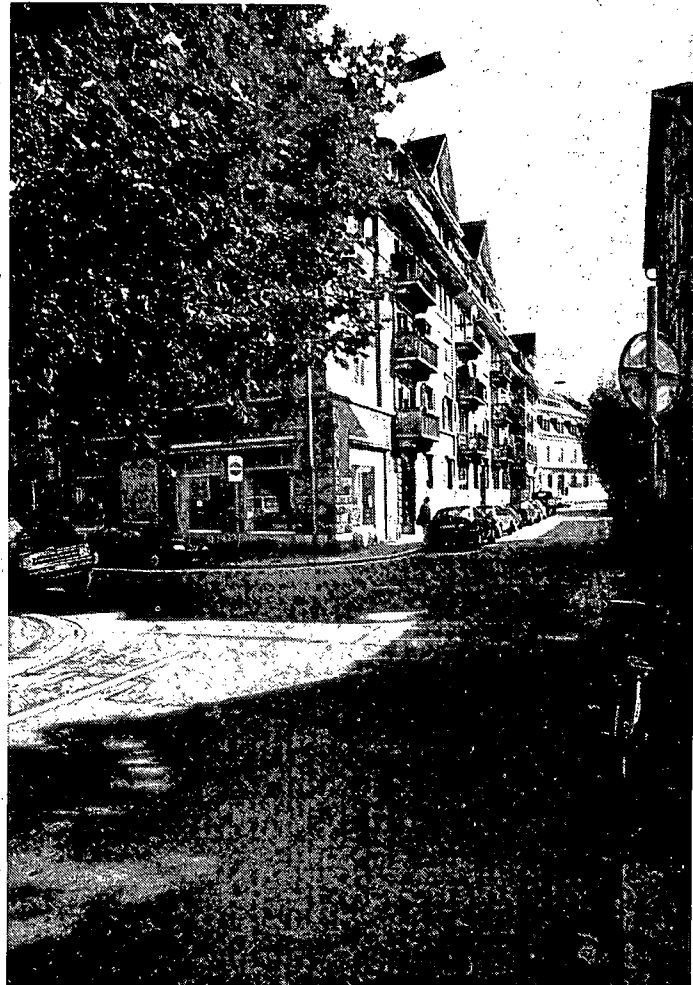
Wohnsiedlung Grünau mehrerer Genossenschaften (1975/1976)

**Problematischer Altbaubestand in der Innenstadt  
Wohnbaute Zollstrasse, Zürich**

**Lage:** Kreis 5, zentral, Nähe Hauptbahnhof, Vorkriegsbau;

**Erneuerungsproblem:**  
Alte und vernachlässigte Bausubstanz, soziale Deklassierung;

**Zukunft:** Unklar.



**Bau unter Denkmalschutz**  
**Ehemaliges Kino 'Razzia' mit Wohnungen, Zürich**

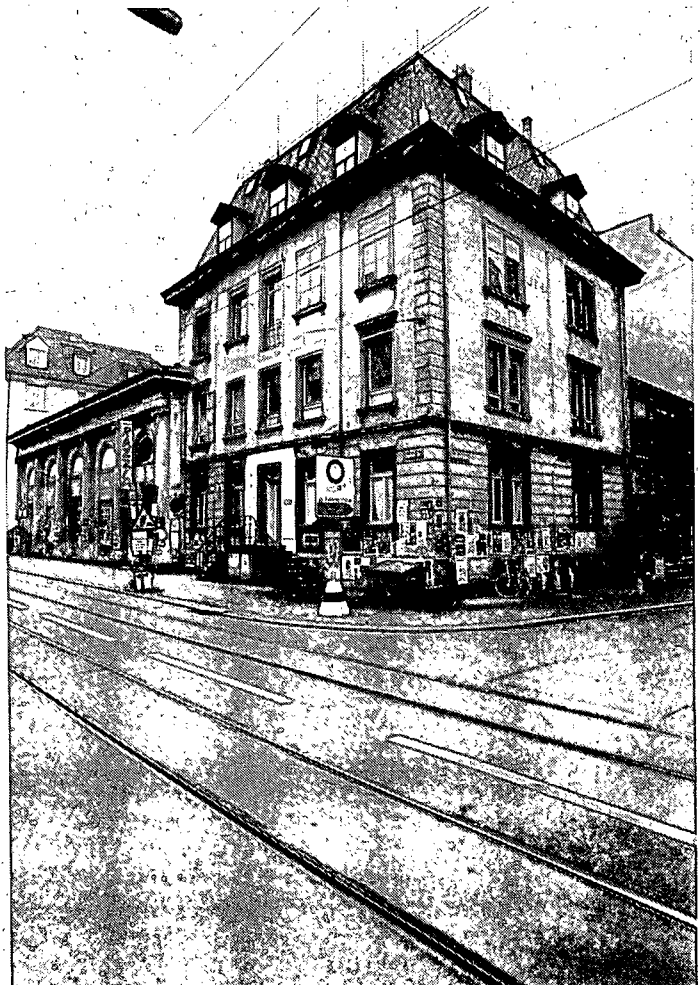
**Lage:** Kreis 8 (Seefeld), sehr zentral im Quartier, gut erschlossen;

**Erneuerungsproblem:**

Steht seit Jahren leer, die Wohnungen sind in schlechtem Zustand;  
Besitzer möchte Neubau, was wegen Denkmalschutz nicht möglich ist;  
denkmalschutzwürdige Realisierung zu teuer;

**Zukunft:**

Alle möchten, dass im Quartier hier wieder eine öffentliche Nutzung entstehen möge, aber es scheint zurzeit alles blockiert.



**Nutzungs-Entleerung  
Helvetia-Platz, Zürich**

**Lage:** Kreis 4, sehr zentral, traditioneller öffentlicher Ort;

**Erneuerungsproblem:**

Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung bewirkt zu wenig Kunden für die Bank, hinzu kommen Rationalisierungsmassnahmen: Auszug; Entleerung der öffentlichen Nutzung auf Strassenniveau;

**Zukunft:** Unklar.



## Erkennen von Erneuerungsproblemen: Indikatoren der Erneuerung

Wir kennen seit Ende der 70er Jahre das Wohnbewertungssystem WBS; mit den 66 Kriterien werden Wohnungen, die Wohnanlage sowie die Wohnumgebung bewertet. Zur Benotung von Neubauten steht somit ein Instrument zur Verfügung, das von der WEG-Tauglichkeit bis hin zur Rangierung in Architekturwettbewerben zur Beurteilung von Wohnungen verwendet wird.

Ähnlich - allerdings mit wesentlich geringerem und pragmatischerem Aufwand - werden *Erneuerungs-Indikatoren* formuliert werden müssen, die die Erneuerungsdefizite erkennen lassen. Diese Indikatoren sollen für die (kommunalen) Behörden auch gewissermassen als *Früherkennungs-Hilfe* bei der Entstehung von Erneuerungsproblemen dienen können.

Ob Erneuerungsprobleme vorliegen, kann anhand einer Indikatoren-Liste formuliert werden. Eine vorläufige Liste ist wie folgt:

### Baulicher Zustand

- Gebäudezustand und bauliche Beschaffenheit;
- Belichtung, Besonnung, Belüftung;
- Wohnungsgrösse, Veränderbarkeit der Wohnung für andere (Wohn-) Bedürfnisse.

### Beschaffenheit des (Wohn-) Umfeldes

- Immissionen und Emissionen: Einwirkungen von Lärm, Verunreinigung, Erschütterung; genereller ökologischer Standard;
- Zustand des Aussenraumes: Nutzungsmöglichkeit, Grünflächen, Spielplätze, öffentliche Einrichtungen, Ästhetik;
- Verkehrssicherheit: Geschwindigkeit im Quartier (z.b. Tempo 30), Verkehrsmischung, Mischflächen im Erschliessungsraum.

### Soziale, ökonomische, demographische und kulturelle Rahmenbedingungen

- Soziale Durchmischung: Eigentumsformen, Haushalte, Einkommen, "Sozialfälle"/Erwerbslosigkeit, Standard;
- Demographie; Ausländeranteil, Altersanteil;
- Identität, Image, Sicherheit.

### Überörtliche Rahmenbedingungen

- Pendlerbilanz;
- Regionale Konkurrenz: Abwanderung (Nutzungen, Einwohner), Flächenpreise.

Diese Indikatoren sollen zunächst eine Erfassung der Erneuerungsprobleme, sowie die Charakterisierung der problematischen Gebiete ermöglichen. Ob dann ein aufgezeigter Bedarf letztlich zu einer effektiven Erneuerungs-Handlung führt, ist heute - da eine konkrete Städtebauförderung, wie schon erwähnt, fehlt - von unterschiedlichen Interessen abhängig: ob die Werterhaltung oder -erhöhung der Liegenschaft im Vordergrund steht und/oder die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter, ob die Funktionalität der Stadt bestimmend ist und/oder die konjunkturelle Förderung der Bauindustrie, ob der Infrastrukturausbau entwickelt wird und/oder die sozialen Probleme entschärft werden sollen.

## **Versuch einer Typisierung von Gebieten der Stadterneuerung**

Bereits die 12 Beispiele, die vorgängig gezeigt wurden, weisen eine grosse Vielfalt auf und sind untereinander nicht immer tel quel vergleichbar. Zudem ist die Stadterneuerung keine flächendeckende planerische Aufgabe, die nach einheitlichen und allseits ausgewogenen und gültigen Gesamtlösungen sucht. Auch kann die Erneuerung oft nicht allein mit baulichen Vorschlägen angegangen werden.

Deshalb ist eine *Typisierung der Stadterneuerungsgebiete* nach Siedlungs- und Quartiertypen, oder nach einer städtebaulichen Morphologie - etwa nach Altstadt- und Zentrumsgebiet, nach Gebiete des 19. Jahrhunderts, nach Stadtrandgebiet, usw. - mit Blick auf eine Städtebauförderung ungeeignet. Wir definieren somit nicht Siedlungs-, sondern *3 Funktionstypen* und zwar wie folgt:

### **Aufwertungsgebiete**

Diese Gebiete weisen verschiedene gute Standortfaktoren auf; hier können neue Wohn- und Arbeitsnutzungen plaziert werden; Investoren wären vorhanden, wenn eine eigentliche (Wirtschafts-) Förderung betrieben würde. Solche Gebiete sind vorwiegend Industriebrachen und Verdichtungsgebiete an guten Lagen.

### **Kompensationsgebiete**

Diese Gebiete sind benachteiligt und ihnen droht eine weitere Deklassierung: Nutzungen werden verdrängt; sie sind an ausgegrenzter von Zentren abgeschnittener Lage oder umgekehrt, sie sind an zentraler, aber immissionsreicher Lage; es droht eine soziale Marginalisierung. Solche Gebiete sind vorwiegend Wohnbauten z. B. an verkehrsreichen Strassen, sind Grossüberbauungen aus den 60er/70er Jahren, Gewerbebauten in Randlage, "stranded investments" und Wohnbauten mit sogenannten "sozialen Randgruppen".

### **Beratungsgebiete**

In diesen Gebieten gibt es keine Erneuerungsprobleme die einer Förderung bedürften. Es herrscht hingegen ein Bedarf an "Hilfe zur Selbsthilfe". Den Verantwortlichen von gemeinnützigen oder anderen Wohnüberbauungen sollte mit Beratung geholfen werden können, falls im Hinblick auf eine Erneuerung Fragen und Probleme auftauchen. Hier ist in erster Linie eine organisatorische Hilfeleistung für private Hauseigentümer gefragt.

Diese 3 Gebiete könnten künftig jenen Teil einer bundesrechtlich definierten Städtebauförderung umfassen, der die Stadterneuerung als Aufgabe umschreibt.

Die Städte sind heute - wie vielfach an zahlreichen Tagungen und Kongressen zu Recht wiederholt beklagt wird - auf Bundesebene rechtlich nicht existent. Die aktuellen Stadterneuerungsprobleme können mit den heutigen Instrumenten - seien dies die herkömmliche Wohnbauförderung oder die Raumplanung - nicht gelöst werden.

Neben einem Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete wäre ein neues Bundesgesetz über die Städtebauförderung durchaus problemgerecht.

## Literatur

Wüest & Partner Monitoring 1995, Zürich 1994

V. Lampugnani: Ersatz oder Wartung, in:  
Die Modernität des Dauerhaften, Berlin 1995

SPS-Kommission für KonsumentInnenpolitik und MieterInnenenschutz:  
Wohnbauförderung wohin?, internes Papier, Bern 1997

H. Häussermann, W. Siebel: Polarisierung der Städte und Politisierung der Kultur,  
in Heinelt, H. u.a.: Brennpunkt Stadt, Stadtforschung aktuell Bd.31, Basel, Boston,  
Berlin 1991

St. Krätke: Strukturwandel der Städte, Frankfurt/New York 1991

Wüest & Partner: Immo Monitoring 1998, Zürich 1997

B. Wehrli-Schindler: Lebenswelt Stadt, Zürich 1995

St. Boeri: Eklektische Atlanten, in "Werk, Bauen + Wohnen", Zürich 11/97

# Erneuerung der Stadtmitte in Grenchen

Claude Barbey

## Einleitung

Sie sind soeben nach Grenchen gekommen, und Sie haben einen ersten Eindruck von diesem Tagungsort erhalten. Sicher haben Sie gespürt, dass der Ort nicht überzeugt? "Ist Grenchen überhaupt eine Stadt?" hat Benedikt Loderer anlässlich der ersten Grenchner Wohntage letzten Herbst in diesem Saal gefragt, "oder ist es nur ein Fleck?" Seit einem Jahr darf ich mich hier in Grenchen in meiner täglichen Arbeit immer wieder selbst mit dieser Frage auseinandersetzen.

Auch im Richtplan des Kantons Solothurn wird Grenchen mit einem, für uns leicht bitteren Beigeschmack nicht als Stadt, sondern als verstädtertes Dorf eingestuft, eine, aus Sicht der Grenchner, beinahe boshafte, negative Qualifikation des Ortes.

Kulturhistorisch betrachtet mag die Einstufung "verstädtertes Dorf" richtig sein, gesellschaftlich, somit auch politisch und auch mit seinem "geschichtlichen Gedächtnis", erfüllt jedoch Grenchen mit seinen rund 17'000 Einwohnern eindeutig die Kriterien einer schweizerischen Kleinstadt. Auf den ersten Blick vermag keine Liebe zum Ort aufkommen, ich betone, nur auf den ersten Blick!

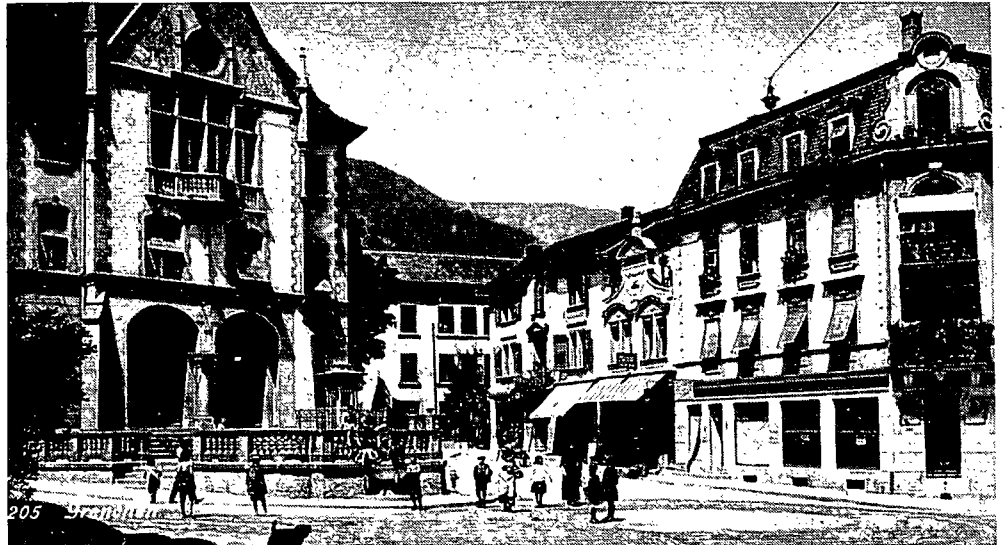
Befasst man sich mit der Entwicklungsgeschichte dieses Ortes, kommt man - wie übrigens bei vielen anderen Industriestandorten der Schweiz - zur ernüchternden Feststellung, dass in Zeiten des rasanten wirtschaftlichen Aufschwunges bis in die späten 70er Jahre, der rücksichtslose Umgang mit historischer Bausubstanz und eine gewisse planerische und architektonische Unsorgfalt zum heutigen Erscheinungsbild beigetragen haben. Nostalgische Einwohner greifen immer wieder zu alten Postkartendarstellungen von Grenchen und ich muss gestehen, Grenchen muss einmal ein grosses schönes Dorf mit einem eindeutigen Ansatz zur Stadt gewesen sein. Die anwesenden Grenchner mögen mir den Hinweis und das vorhergehende harte Urteil verzeihen.

Verschiedene wirtschaftliche Einbrüche, insbesondere der Uhrenindustrie in den 70er Jahren und letztlich auch die noch nachwirkende Rezession, haben in der städtischen Entwicklung und Erneuerung hemmend gewirkt und der Stadt Energien geraubt. Die Krise hat jedoch auch neue Kräfte freigesetzt: Politik, Wirtschaft und Behörden wurden gefordert, Begriffe wie Stadtmarketing und Businessplan bekamen Aktualität und man beginnt heute in der Kleinstadt Grenchen nicht nur die Gegenwart zu bewirtschaften, sondern wieder an den Standort und seine Vorzüge und insbesondere an eine Zukunft zu glauben. Ohne dieses positive Denken wäre Grenchen wohl kaum legitimiert, sich an dieser Tagung mit einem einfachen, aber umsetzbaren, Fallbeispiel zum Thema Stadterneuerung vorzustellen.





*Südländische Fröhlichkeit auf dem Postplatz. Die italienischen Tunnelarbeiter beim Freiluftkonzert. (1913)*



*Café Merz, Merkur, alte Post, Menschen und ein Hund. Und niemand brauchte sich vor dem Strassenverkehr in Acht zu nehmen. (1915)*



*Hotel Burgunderhalle, Restaurant National und Confiserie Steiner umrahmen den belebten Postplatz. (1916)*

## **Problematik**

Der grosse Wachstumsglaube der 60er Jahre, damals wurden für Grenchen Prognosen mit einem Bevölkerungszuwachs auf rund 30'000 Einwohner ausgestellt, haben unter anderem zu planerischen Irrtümern geführt, die Stadt nicht von Innen - oder von ihrem Zentrum aus - wachsen zu lassen, sondern es wurden dezentrale Schwerpunkte im Süden wie auch im nördlichen Hangbereich der Stadt gebildet. Die beiden wichtigen Bahnhöfe haben dieses Verhalten zusätzlich untermauert. Man ging mit grosser Überzeugung davon aus, die vorerst dezentralen Mosaiksteine durch eine rasche Entwicklung zu einem Ganzen verschmelzen zu können. Alles war auf Wachstum angelegt, doch die wirtschaftlichen Einbrüche hinterliessen planerisch, aber auch in der städtebaulichen Realität ihre Lücken. Das Resultat ist eine fehlende Dichte im Zentrum, leere Stadträume, Zahnlücken, es gibt keine Zone mit Fussgängerdichte; kurz: das Zentrum ist im klassischen Sinne einer kleineren Stadt nicht fassbar.

Erschwerend wirkt zudem die stark befahrene Transitachse des Jurasüdfusses, welche den Ort mit aller Härte in zwei Teile reisst.

Man muss den damaligen Planern immerhin attestieren, dass ihre Rechnung eventuell aufgegangen wäre, hätte der Wachstumseinbruch in den 70er Jahren nicht zu einem nachhaltigen abrupten Stop in der Stadtentwicklung geführt. Doch leider waren nicht nur der Einbruch einer baulichen Kontinuität und die daraus entfallenen und heute fehlenden Mosaiksteine Ursache des heutigen Zustandes, sondern auch die eingangs bereits erwähnte Sorglosigkeit im Umgang mit alter und neuer Bausubstanz.

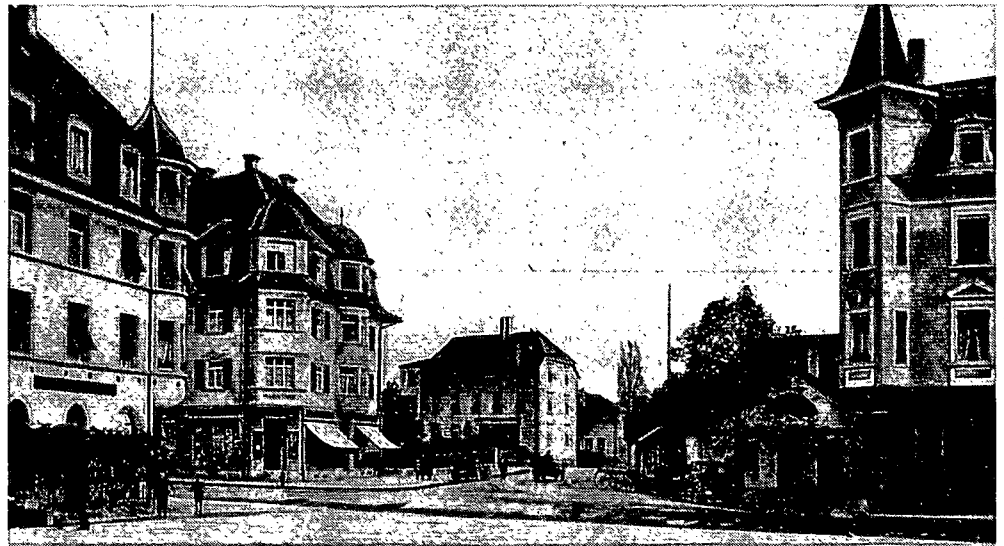
Fazit: unsere Stadterneuerung ist nicht eine reine Sanierung von verkommener Bausubstanz oder verslumter Stadtteile, sondern die Erneuerung der Grenchner Stadtmitte hat in erster Linie den Zweck, die heute fehlende Nutzungsdichte neu zu erwirken, und zwar nicht, und das erscheint mir erwähnenswert, mit einer korrigierten Nutzungsdefinition einer bestimmten Zone, sondern durch gezielte bauliche Neugestaltungen öffentlicher Plätze und Strassenräume. Wir versprechen uns auf diesem Weg ohne Basteleien an Ausnutzungsziffern, Überbauungsziffern und dergleichen, eine spürbare Aufwertung von Liegenschaftsstandorten und Grundstücken. Es ist also ein Versuch, planerisches Fehlverhalten der Vergangenheit mit einfachen sichtbaren Eingriffen zu korrigieren oder zumindest zu schmälern und eine eigentliche Rückeroberung des Stadtraumes zu initiieren. Ehrlicherweise muss das Vorhaben als Versuch bezeichnet werden, denn man ist sich der Wirkung nie ganz sicher!

## **Bestimmung des Handlungsbedarfes**

Die Stadtplanung in Grenchen hat sich zur Zeit mit verschiedensten Interessengruppen und ihren Bedürfnissen auseinanderzusetzen, welche oft diametral auseinanderklaffen. Von Seiten Wirtschaftsförderung werden - trotz noch vorhandener Leerstände - konkrete Einzonungsbegehren für Industrieland angemeldet, oder etwas pointierter ausgedrückt - für zusätzliche Arbeitsplätze liegen skrupellos neue planerische Sünden in der vollen öffentlichen und politischen Akzeptanz; trotz immer noch überdurchschnittlichem Leerwohnungsbestand werden bei der Baudirektion zusätzliche Einzonungsbegehren für Wohnzonen deponiert; trotz der Wohnungsleerstände bearbeiten wir neue Gestaltungspläne für Wohnsiedlungen. Zusammengefasst heisst dies, dass immer noch ein Druck zur Stadterweiterung und nicht primär zur Stadterneuerung, Verdichtung und Nutzung vorhandener Freiräume besteht.



Fussgänger, Autos, Fuhrwerke und Leiterkarren verkehrten friedlich auf der Hauptstrasse. (1931)



Vom heutigen Marktplatz aus gesehen, von rechts: Ochsens, Waschhäuschen, Handlung Girard, Markthof, Werderhaus. (1932)



Abbruch der alten Post Grenchen (ca. 1955)

Eine Aussage zur Ursache dieses Phänomens zu machen würde den Rahmen dieser Tagung sprengen. Für uns als verantwortliche planende Behörde ist das oberste Ziel, sich der qualitativen Verbesserung des Zentrumsperimeters anzunehmen. Doch wie gelingt es nun einer Baubehörde, entgegen den immer noch existierenden Ausdehnungsgelüsten, die städtische Rückeroberung und Verdichtung auszulösen, insbesondere, wenn sich wirtschaftliche Ansiedlungspolitik nicht vollumfänglich mit der Sichtweise der Stadtplanung deckt?

Wie bei vielen Vorhaben kommt für der Planung die Göttin Fortuna zu Hilfe. Eine Arbeitsgruppe, die sich "Neues Grenchen" nennt, hat in dieser Hinsicht bereits Bemerkenswertes geleistet. Die Gruppe besteht aus einem losen Zusammenschluss von Gewerbetreibenden und Privatpersonen.

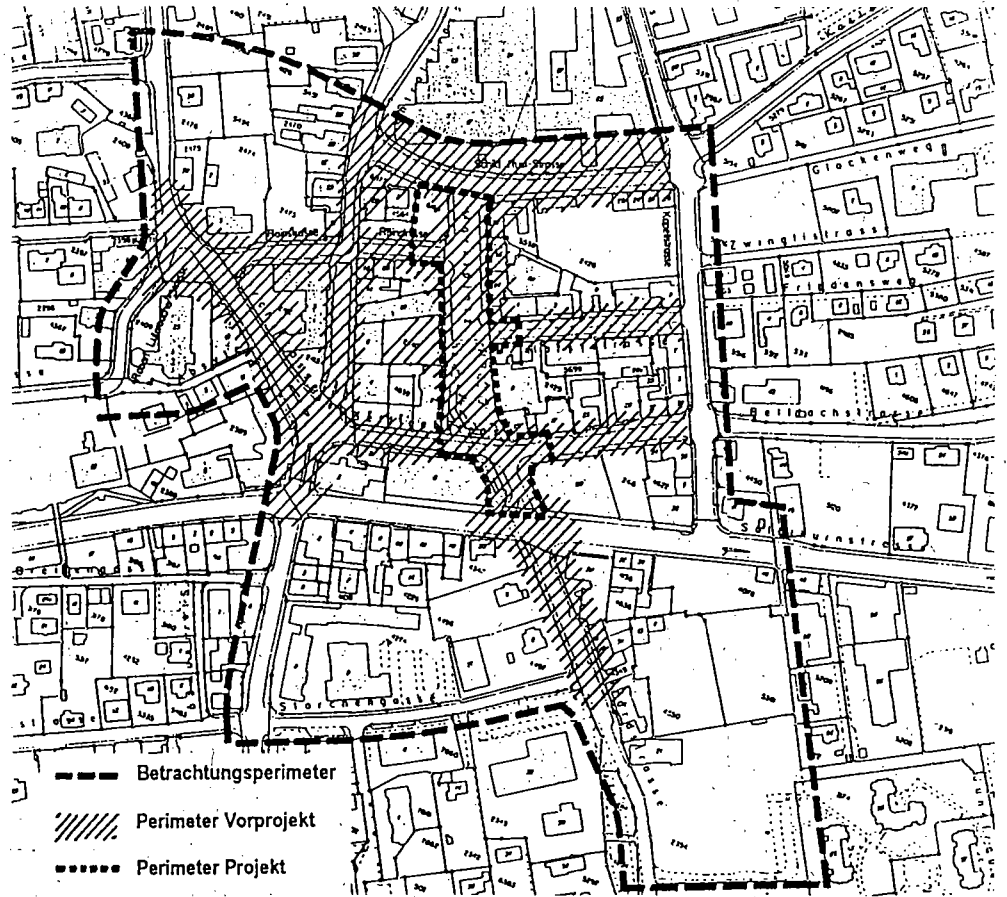
Während einem Marktplatzfest im Jahre 1994, wurde aufgrund einer umfangreichen Simulation, eine neue Marktplatzgestaltung dargestellt. Mittels Videos, Container-Bäumen, Aussenbistros und verschiedenen Animationsprogrammen konnte eine beispielhafte Sensibilisierung der Öffentlichkeit erreicht werden. Die Initianten gingen sogar soweit, dass sie mit einem Baugerüst in einer immer noch vorherrschenden Baulücke eine Fassadenfront und ihre räumliche Wirkung simuliert haben. Initiative Bürger haben also 1:1 die Stadt-Erneuerung erprobt und mit diesem Anlass eine heute noch vorhandene Wirkung erzeugt, nämlich die, dass sich bei den Gemeinderatswahlen dieses Sommers alle - aber auch wirklich alle - Kandidaten/innen die Neugestaltung des Marktplatzes in der Grenchner Stadtmitte zum Wahlthema gemacht haben. Der Bürgerschaft als Auslöser und Initiant.

Die besten Voraussetzungen, um die Umsetzung des Vorhabens unverzüglich einzuleiten und die Gestaltung des Zentrums und seiner umliegenden Strassenzüge zu planen.

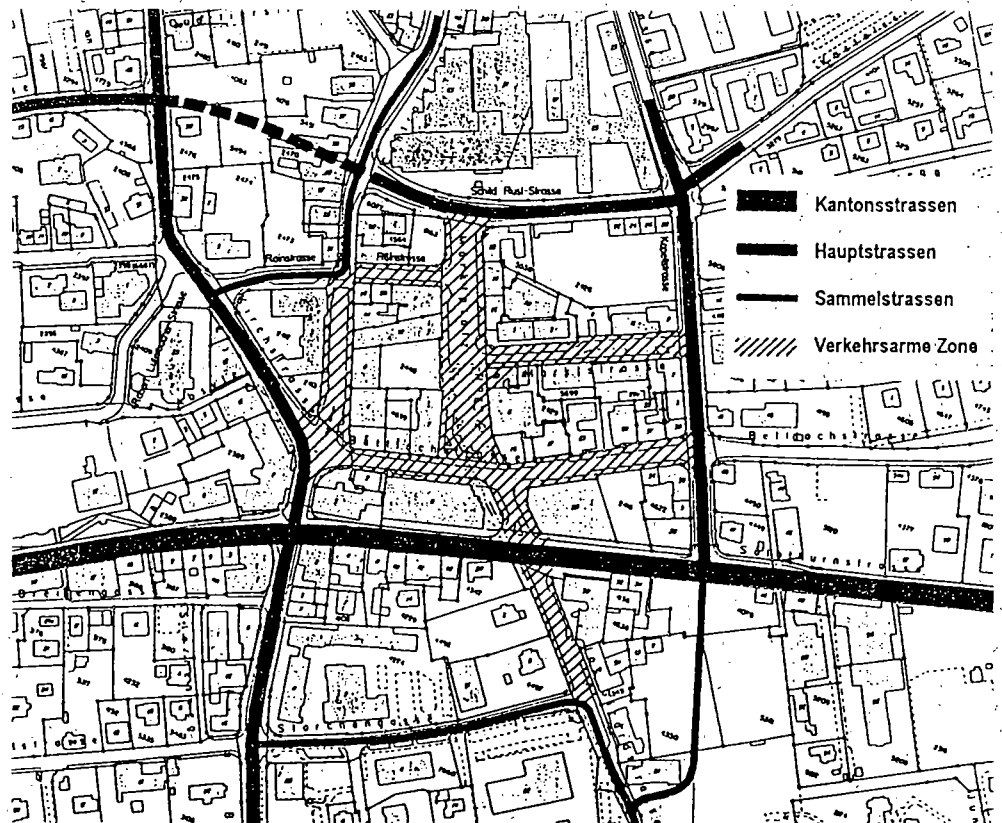
Ernüchternd müssen wir auch eingestehen, wie die Unterstützungsmoral einer Minderheit von direkten Anstössern oder auch der potentiellen Nutzniesser teilweise zu wünschen übrig lässt. Aus der banalen unbegründeten Angst, dass durch die Verschiebung (nicht Aufhebung) einiger Parkplätze Geschäftseinbussen hinzunehmen wären, manifestieren sich unverzüglich Eigeninteressen, die durch selektives Hinhören schlicht den Nutzen des Gesamten und die daraus resultierenden eigenen Vorteile nicht wahrnehmen wollen. Dazu kommt ein relativ grosser Bevölkerungsanteil, der der geschilderten Problematik eher gleichgültig entgegensteht. Diese Wegpendler wohnen eigentlich nur hier. Sie arbeiten auswärts, gehen in diese Orte einkaufen oder in den Ausgang; ihr Nabel zur Umwelt und Gesellschaft ist nicht ihr Wohnort, sondern das Fernsehen; ihr Ortsbezug mag vielleicht bei der Fasnacht oder bei einer Erfolgsphase des FC Grenchen kurz aufflackern, ansonsten könnte man ihnen beinahe vorwerfen, sie hätten Grenchen aufgegeben.

### **Vorgehen der Erneuerung Stadtmitte Grenchen**

Der gewählte Weg ist eigentlich absolut unspektakulär und sehr pragmatisch ausgerichtet. Grenchen hat eigentlich ausgezeichnete Voraussetzungen um etwas zu bewirken, doch Experimente sind in dieser wirtschaftlichen schwierigen Zeit nicht gefragt. In Zeiten der finanziellen Defizite der öffentlichen Hand haben nur pragmatische Lösungsansätze eine Chance, und insbesondere die Akzeptanz der Bewohnerschaft darf nicht überstrapaziert werden. Mittels einer gesamtschweizerisch ausgeschriebenen Präqualifikation haben wir fünf Planerteams zu einer sogenannten "Testplanung" eingeladen. Das Wort "Testplanung" mag etwas



Situationsplan



Verkehrsplan

neu und nach Versuchslabor klingen, doch handelt es sich im Prinzip um eine offene Parallelprojektierung ohne Rangfolge, ein Vorgehen, das in ähnlicher Weise durch die Stadt Winterthur auch mit Erfolg durchgeführt wurde. Alle Teilnehmer wurden im gleichen Umfang entschädigt, ein Team wird auf Grund seiner Analysen zum Ort und seiner Vorschläge zur Weiterbearbeitung beauftragt.

Ich verzichte in diesem kurzen Exposé auf eine Präsentation aller Arbeiten, ich empfehle Ihnen anschliessend im Jurasaal die Ausstellung zu besuchen. Es ist mir jedoch ein Anliegen die, ausgewählte Arbeit des jungen Architektenteams Bart und Buchofer, dipl. Arch. ETH/ SIA aus Biel, vorzustellen. Sie werden gleich sehen, wie sich der Entwurf und insbesondere das gewählte Vorgehen des Architektenteams weitgehend mit meinen vorhergehenden Erläuterungen zu Grenchen deckt und die Architekten, unterstützt durch einen Nationalökonom, einem Künstler und einem Landschaftsarchitekten, mit elementaren, gekonnten und äusserst pragmatischen Eingriffen ein finanziell und politisch umsetzbares Projekt erarbeitet haben.

## **Schlusswort**

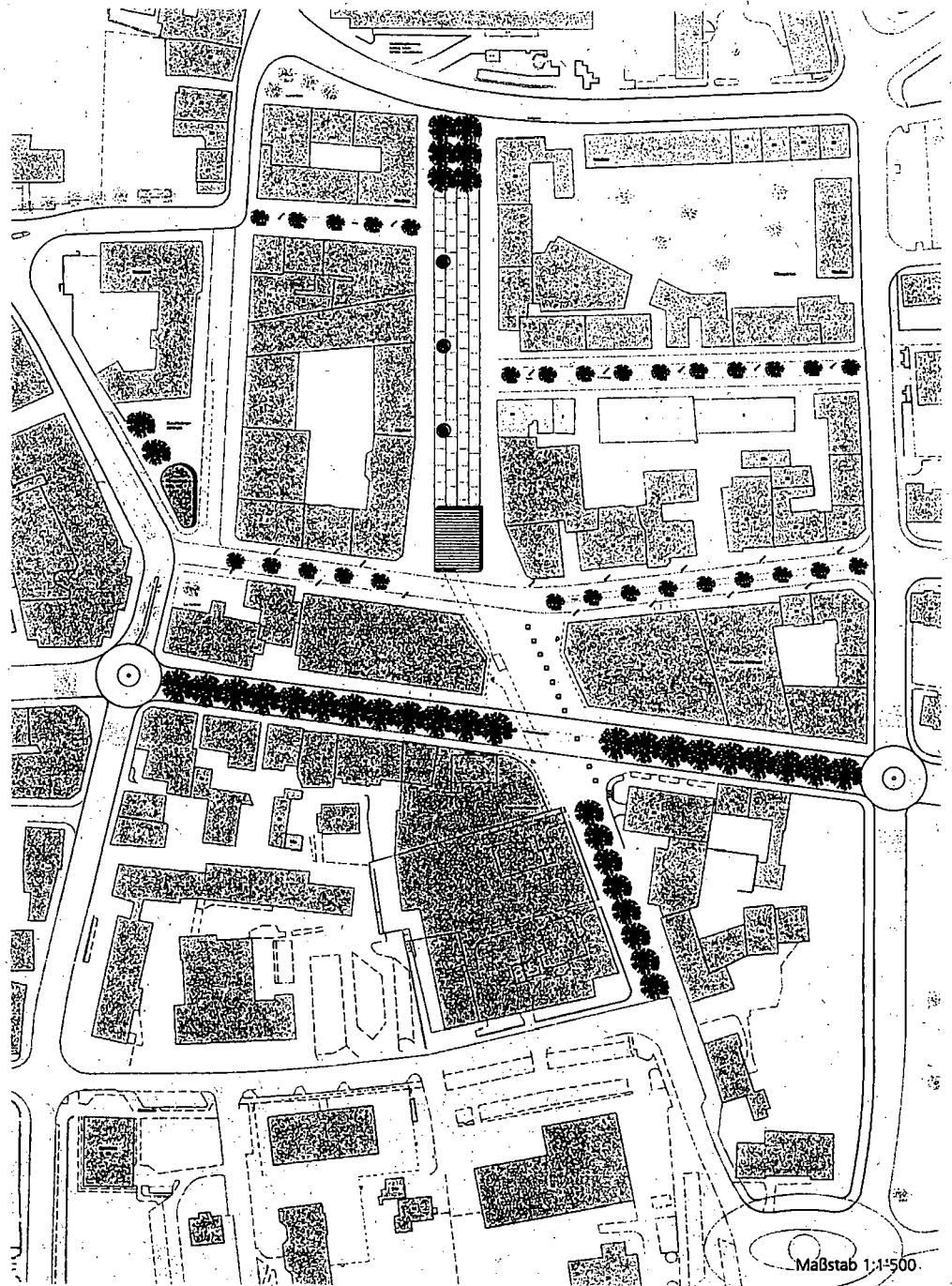
Einfach und klar!

Doch sind ab jetzt verschiedene Akteure angesprochen und gefordert, damit das Projekt umgesetzt werden kann.

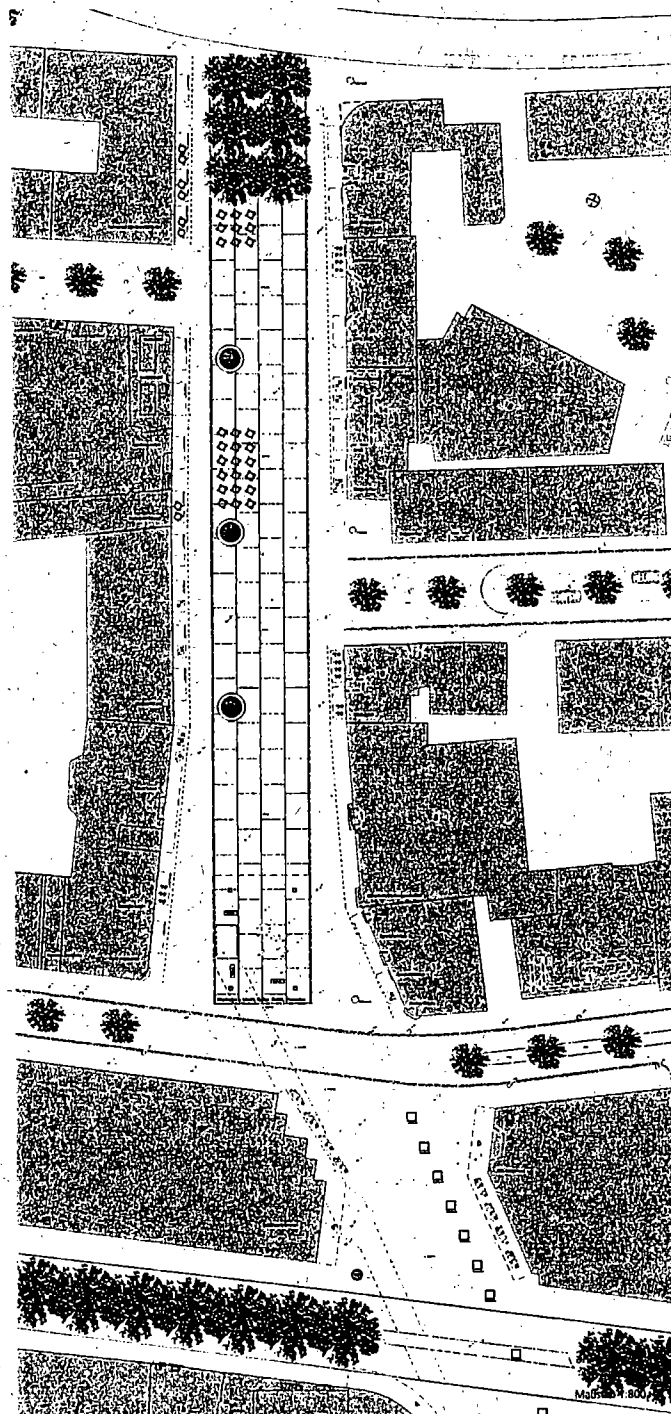
Die nun aufzutretenden Akteure sind insbesondere der Gemeinderat der Stadt Grenchen; sein Wahlversprechen ist jetzt einzulösen, die letztendlich profitierenden Liegenschaftsbesitzer und Gewerbetreibenden, aber auch alle die nicht wirtschaftlich von den erwarteten Synergien werden profitieren können. An diese Gruppe sei insbesondere im Zeichen einer gesamten Solidarität appelliert mitzumachen und ihre oft kurzfristigen persönlichen Interessen in einer ganzheitlichen Betrachtung neu zu werten; auch diese Kritiker werden objektiv zum Schluss kommen, dass ihnen diese neue Grenchner Stadtmitte etwas bringen wird. Gelingt uns die Realisierung und insbesondere die Rückeroberung der Grenchner Stadtmitte durch Gewerbe und Bevölkerung, so wird ganz Grenchen, ich betone das ganze Grenchen von diesem Stadtmarketing profitieren!

Auch wir von der Baudirektion sind als Manager der Umsetzung gefordert, auch wir müssen die noch Zweifelnden überzeugen, Unsicherheiten beidseitigen, aber auch die beauftragten Gestalter und Architekten sind gefordert ihr Bestes zu geben.

Und - zum Schluss gestatten Sie mir, dass auch ich zu träumen beginne; Ich flaniere durch den Corso der Bielstrasse und ich treffe einige Freunde zum Bier an der neuen Brasserie de l'Europe. Wir, meine Freunde und ich, sitzen an der nun boulevardähnlich gestalteten Solothurnstrasse und beobachten die Passanten. Mein soeben erstandenes Smart-Mobil ist unter der Platanenreihe parkiert, nach dem Bier schlendere ich gemächlich über die verkehrsfreie Bettlachstrasse zum Marktplatz und ich schliesse mich der Warteschlange des kürzlich eröffneten Ciné-Komplexes an.

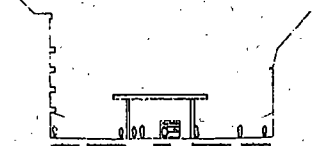
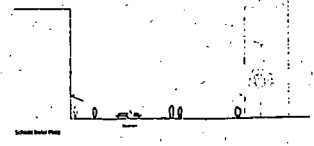
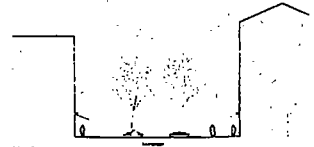






**Testplanung Zentrum Grenchen**  
 Planungsteam Bart & Buchhofer, Architekten ETH/SA  
 Projektplan 1:200

- Die Highlights**
- 1. Das Zentrum wird ein Flair der Plätze bilden das Zentrum. Die wichtigste Funktion ist, das Zentrum, 1. Aufgaben und 2. Zweck zu definieren. Das Zentrum wird ein Flair der Plätze bilden das Zentrum.
  - 2. Die Idee wird durch die architektonische Entwicklung im Markt, Zentrum, 1. Aufgaben und 2. Zweck zu definieren. Das Zentrum wird ein Flair der Plätze bilden das Zentrum.
  - 3. Die Idee wird durch die architektonische Entwicklung im Markt, Zentrum, 1. Aufgaben und 2. Zweck zu definieren. Das Zentrum wird ein Flair der Plätze bilden das Zentrum.



Siegerprojekt. Planungsteam Bart & Buchhofer Architekten, Biel



# Quartier des Grottes

Michel Ruffieux

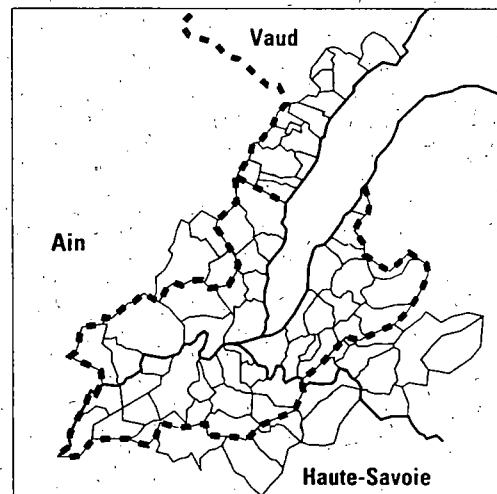
## Processus de réhabilitation

La rénovation urbaine n'est pas un problème nouveau, mais ce qui a changé de manière assez fondamentale, c'est la manière de l'aborder.

Une place beaucoup plus importante doit être accordée à la sensibilité sociale et culturelle de la ville et du lieu d'intervention. Dans ce contexte, Genève a une identité particulière; c'est un cas à part en Suisse.

Genève est la ville-centre d'un canton presque enclavé en France - le lien avec la Suisse se borne à un cordon ombilical de 4,5 km, contre 103 km de frontière commune avec deux départements français, l'Ain et la Haute-Savoie. Sur les 1'550 hectares de son territoire, la ville de Genève concentre presque la moitié de la population du canton (170'000 habitants) et 63 % d'emplois: c'est de loin, le territoire urbain le plus dense de Suisse (112 habitants à l'hectare, jusqu'à 420 habitants à l'hectare dans certains quartiers - contre 76 pour Bâle, 40 à Zurich, 30 à Lausanne, 27 à Berne). Et les jours ouvrables, l'afflux des pendulaires vaudois et français, des touristes, congressistes et visiteurs d'expositions peut porter sa population diurne à 415'000 âmes.

A sa position singulière de pôle régional d'un bassin transfrontalier de 620'000 habitants, résidence de nombreuses organisations internationales, s'ajoutent d'autres particularités. Record mondial de diversité: la population étrangère représente en ville 42 % des résidents (36 % dans le canton). Record européen de motorisation: les Genevois disposent d'une voiture pour 1,9 habitants, alors que la moyenne suisse (identique à celle de Paris) est d'une voiture pour 2,5 habitants (pour 2,2 habitants à Zurich, pour 3,1 à Bâle).



Population résidente  
171'300 habitants (1990)  
383'000 habitants (1990)  
487'000 habitants (1990)  
620'000 habitants (estimation 1990)

Ville de Genève  
Canton de Genève  
Agglomération '80  
Région d'influence

Délimitation statistique de "l'agglomération genevoise" à partir des données du recensement fédéral de 1980. Source: Martin Schuler, *Délimitation des agglomérations en Suisse 1980*, Office fédéral de la statistique, 1984, p. 68.

Exception démographique: grâce à une politique volontaire d'aménagement du territoire, Genève est la seule grande ville suisse dont la population ait augmenté la dernière décennie - croissance de 8,3 % entre 1980 et 1990, pendant que Zurich, Bâle, Berne et Lausanne perdaient 2 à 7 % de leurs habitants.

Sur le plan international, Genève est également particulière; ville et agglomération en font certainement la plus petite des grandes villes européennes:

- sa position géographique: au centre de l'Europe,
- son statut de ville internationale,
- ses infrastructures: culturelles, d'éducation, de sports et de loisirs, lui permettent de lutter dans la cour des grands.

Genève est aussi considérée comme extrêmement compétitive pour sa qualité de vie:

- première en terme d'absence de pollution,
- elle obtient la 2e place sur la qualité de vie des employés.

Le tableau de Genève et de sa région que je viens de "brosser" est idyllique.

Malheureusement les temps changent, la Suisse et Genève connaissent aussi des difficultés économiques; Genève est en concurrence avec d'autres villes, même sur le plan des organisations internationales; le chômage, qui a fait son apparition en Suisse, touche la Suisse romande et particulièrement Genève.

Pour conserver sa place à Genève, maintenir la cohésion sociale et retrouver un dynamisme économique performant, le Canton et la Ville doivent réagir sur leurs axes de compétences respectifs.

Aujourd'hui, Europe, macro-région, bassin d'emplois, quartiers, se substituent au découpage traditionnel: pays, département, commune, qui régissaient, il y a encore peu de temps, toute planification.

Ces nouvelles limites, à la fois plus larges et plus étroites, nécessitent que l'on reponde notre approche du territoire.

- Les autorités cantonales doivent penser région et promouvoir un nouveau bassin économique compétitif à emplois multiples.
- Les autorités de la Ville doivent veiller au maintien de la qualité de la vie par des actions: travailler pour l'aménagement des quartiers et l'aménagement urbain du domaine public.

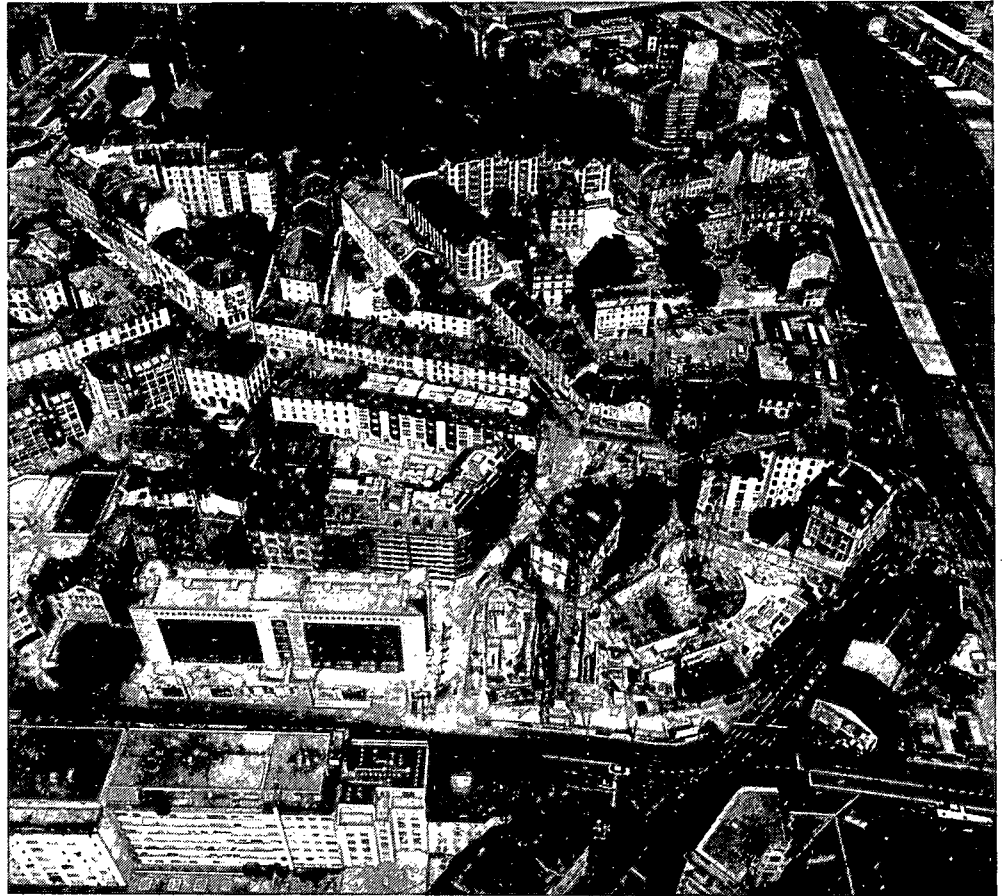
Dans les années 70, le projet de rénovation du quartier des Grottes faisait table rase du patrimoine existant; c'était l'époque "plus c'est gros plus c'est beau".

Ce projet, refusé par les autorités et la population encouragea la création d'une fondation (Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes) dans une composition à la fois politique et technique comprenant des élus ainsi que des fonctionnaires cantonaux et municipaux.

Dès lors, un processus de concertation s'engagea avec l'association des habitants du quartier, concertation pas toujours facile, parfois même difficile, avec manifestations de rues, qui finit par aboutir quelques années plus tard à la création d'une image directrice de référence pour l'aménagement du quartier.

Elle fixait les principes:

- des rénovations légères,
- des rénovations lourdes,
- des démolitions-reconstructions.



Vue aérienne - Grottes - J.L. Brutsch, 1991-92.

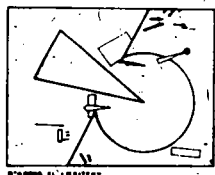
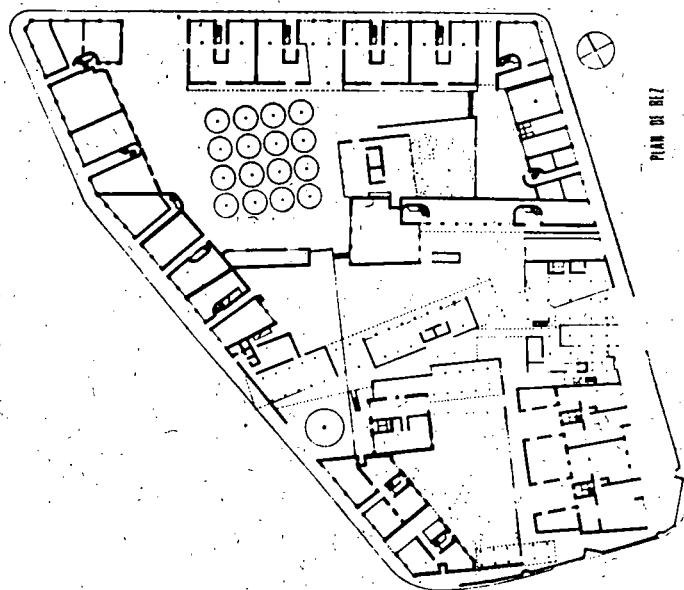
Ces travaux se sont réalisés entre 1980 et 1990 par l'intermédiaire des investissements municipaux qui se sont montés à plus de 100 millions de francs. A cette époque, la volonté politique était de débloquer une situation qui perdurait depuis 1940; les moyens financiers existaient et sans considération ni souci philosophique le 80 % du quartier a été réhabilité.

Cependant, aujourd'hui nous pouvons faire les constats suivants:

1. le coût n'est pas sans incidence sur les loyers, même si le système appliqué par la Ville de Genève (15 % à 19 % du revenu familial selon un système progressif) permet d'une certaine manière, l'accès de ces logements aux familles moins favorisées;
2. la rénovation n'a pas permis le maintien de la population existante mais il est vrai aussi que l'objectif municipal était de favoriser l'implantation de familles dans ce quartier;
3. la prise de conscience des nouveaux habitants de la qualité de vie dans leur quartier souvent liée à la valeur plus affective que réelle du patrimoine;
4. la résistance des derniers habitants dans les îlots non touchés par la rénovation
5. et surtout l'évolution des mentalités (politiciens, architectes, fonctionnaires) ont conduit à une nouvelle approche pour les îlots restant à aménager.

Cette nouvelle réflexion a été encore encouragée par le manque de moyens financiers: il s'agit de:

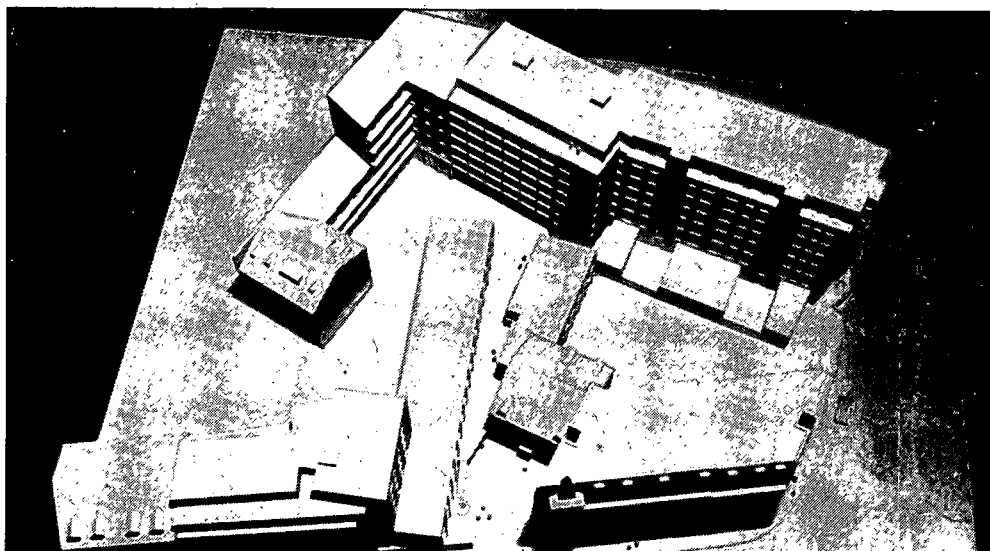
- l'"îlot 13"
- rue des Grottes 16 à 22
- les "îlots 5a et 7" quartier des Grottes



Concours European 1990 - Ilot 13 - Premier prix



Concours European 1990 - Ilot 13 - Premier prix, maquette



Rue des gares, cour - Ilot 13 - F. Pluchinotta, 1997

## Concours d'architecture European sur l'îlot 13

Alors que la majorité du quartier est rénové dès 1980, en raison d'un nombre élevé de constructions menacées de démolition, l'îlot 13 devient le lieu de nouvelles occupations et le catalyseur d'un débat remettant en cause les normes de confort généralement admises et la disparition des espaces accidentels, qu'entraîne une rénovation procédant par des interventions d'une taille importante.

Reconnaissant la légitimité de demandes de logements s'écartant des standards usuels, la Ville de Genève se proposa alors de répondre positivement par l'octroi d'immeubles existants et de parcelles constructibles à des groupements d'habitants, en droit de superficie. Afin de débloquent la situation, la Ville de Genève qui a été sollicitée par l'association European en quête de sites urbains, soumet le secteur de l'îlot 13 à un concours d'architecture au printemps 1991. Le premier prix est attribué à ATELIER'89, représentant un groupe de jeunes architectes suisses.

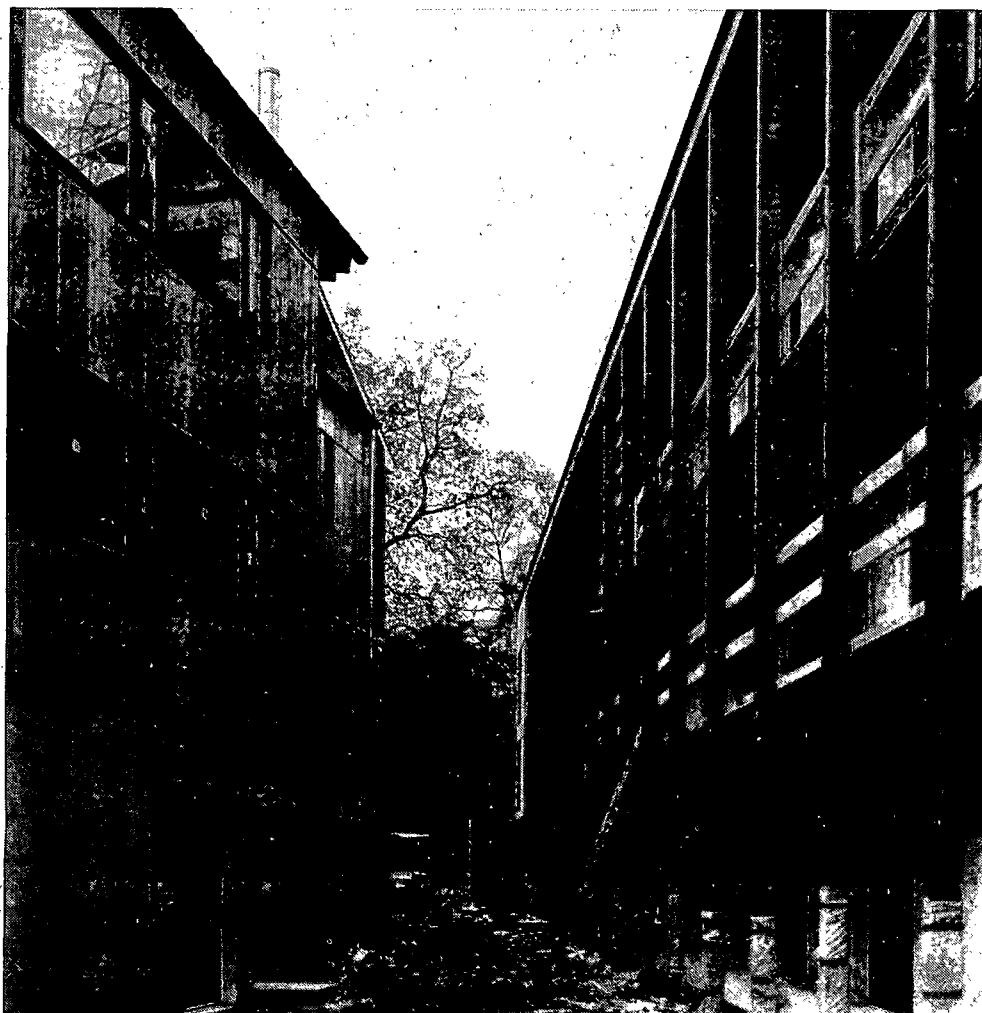
La Division de l'aménagement et des constructions de la Ville de Genève, qui a participé à l'élaboration du programme, s'engage à construire sur le périmètre de l'îlot 13 selon le projet lauréat et à aménager les différentes parties de la cour. L'appellation "îlot 13" provient d'un découpage technique de la FAG (Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes). Ce périmètre a été le théâtre d'un débat entre une population jeune, porteuse d'aspirations alternatives, motivée et mobilisée, les administrations cantonale et communale et des propriétaires immobiliers privés.

Pour sa part, la Ville de Genève s'est engagée par étapes successives de planification et de projet dans ce long processus de négociations entre les différents acteurs. Aujourd'hui débute une nouvelle phase, celle de la réalisation.

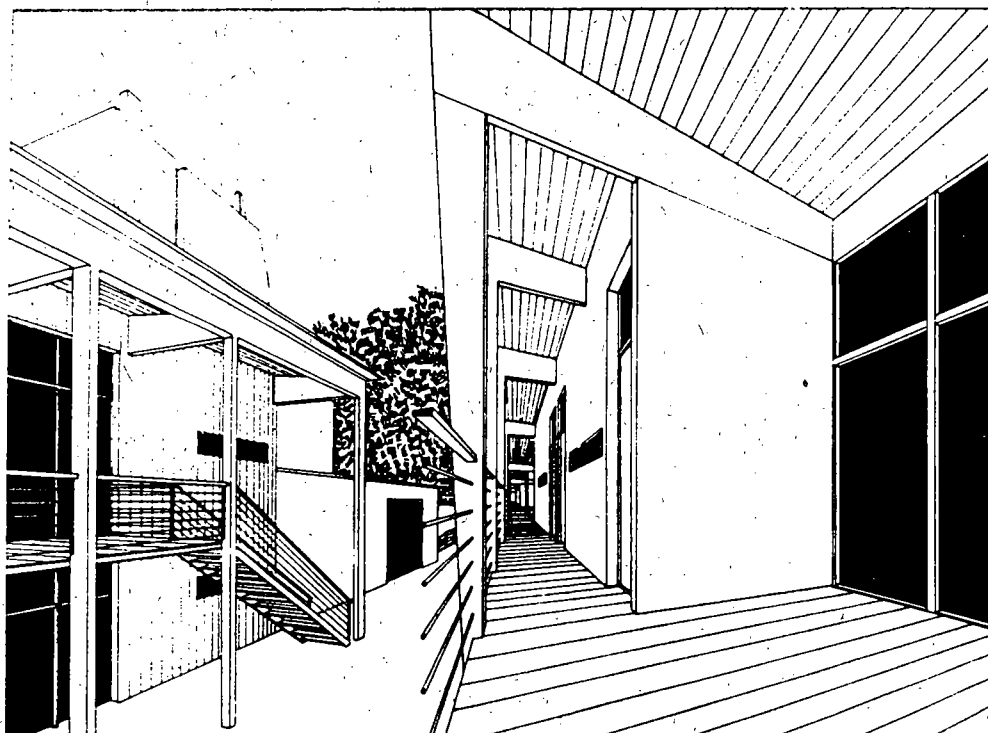
Bref historique depuis la mise sur pied du concours:

- En 1993, le Conseil municipal entérine les échanges de parcelles entre les propriétaires privés: GOEHNER-MERKUR et la Ville de Genève.
- En juillet 1994, le Plan localisé de quartier no 28621-225, élaboré par le Service d'urbanisme, est approuvé par le Conseil d'Etat.
- Fin août 1996, les dernières tractations entre les différents propriétaires aboutissent et les signatures sont échangées et enregistrées au Registre foncier.
- Septembre 1996, le Service des opérations foncières attribue les droits de superficie:
- Le 15 - 15bis de la rue des Gares sera rénové par son nouveau propriétaire, "La Coopérative d'habitation du 15 - 15bis", pourra ainsi appliquer d'une façon légale son système d'habitation alternatif.
- "LA CIGUE", Coopérative immobilière genevoise de l'Université, construira les logements d'étudiants, selon le projet lauréat du concours European.

Parallèlement à ces démarches, le Service d'aménagement urbain et d'éclairage public élabore un plan d'ensemble des espaces publics, en concertation avec les usagers et les intervenants. L'objectif est de juxtaposer les diverses constructions de l'îlot et d'unir l'ensemble des cours, tout en respectant leur identité propre, née du morcellement du parcellaire. Hormis l'aménagement des cours, le Service d'aménagement urbain intègre également à son étude une modération de trafic à la rue des Gares, demande émanant par voie de pétition des habitants riverains.



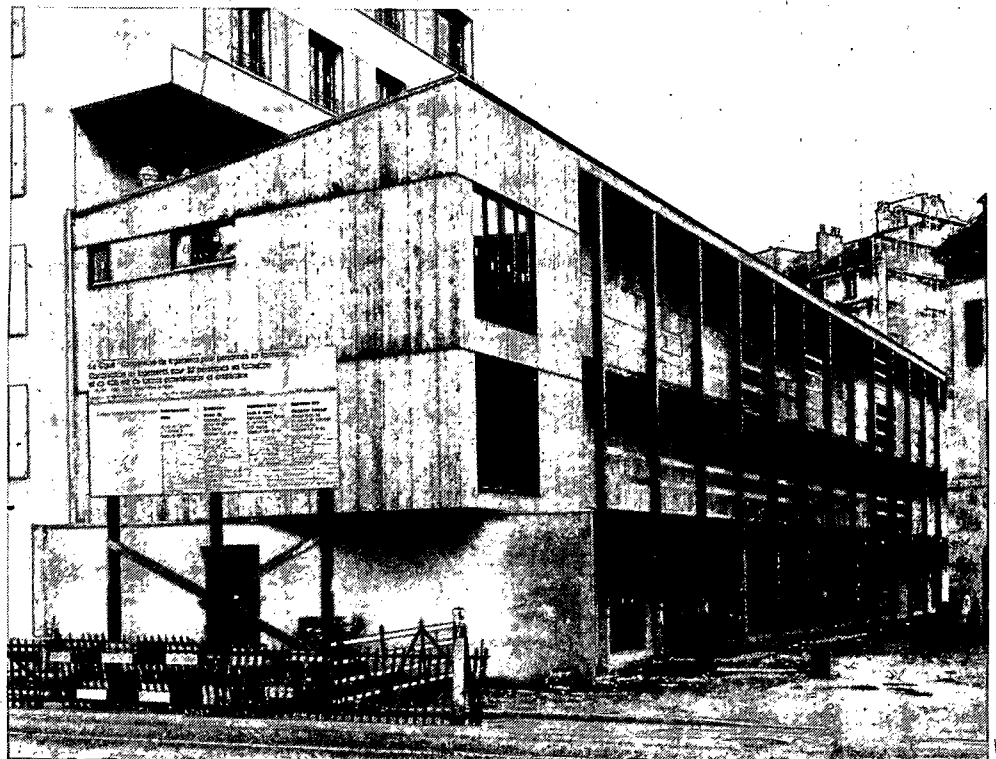
Montbrillant 16-18 - Ilot 13 - F. Pluchinotta, 1997



1990 - Ilot 13 - Premier prix



Montbrillant 20-26 - Ilôt 13 - F. Pluchinotta, 1997



Montbrillant 16-18 - Ilôt 13 - F. Pluchinotta, 1997

La Ville de Genève achète les ateliers sur cour des 10 et 12, rue de Montbrillant en vue de les démolir, conformément à l'image du concours. Toutefois, pour diverses raisons, les habitants demanderont leur maintien.

Le 29 novembre 1995, le Conseil administratif charge le Département de l'aménagement et des constructions d'évaluer la possibilité de mettre à disposition des Ateliers d'ethnomusicologie des locaux, soit dans les bâtiments situés au 15, rue de l'Industrie - dont la restauration est prévue au 15<sup>e</sup> plan financier quadriennal - soit dans la cour arrière des 10 - 12, rue de Montbrillant. En accord avec les différents services, le conservateur d'ethnomusicologie et les architectes mandataires optent pour les bâtiments des 10 - 12, rue de Montbrillant.

Dès lors, le Service d'aménagement urbain et d'éclairage public est chargé de coordonner ce projet de mise à disposition des locaux des 10 - 12, rue de Montbrillant. Pour répondre au Plan localisé de quartier, qui exige une servitude de passage public, le bâtiment doit être adapté. Le Conseil administratif doit entériner ce projet en l'inscrivant au Plan financier quadriennal.

D'autres préoccupations des habitants se font jour, telles l'insécurité des piétons le long de la rue des Gares. Deux régies fédérales riveraines, les CFF et les PTT, doivent cependant observer des conditions strictes pour le bon fonctionnement de leurs activités. Les études ne sont pas aisées et les applications pratiques sont, et seront retardées par les chantiers actuels et ceux à venir.

Le jeudi 7 octobre 1995, les chantiers ont commencé par les premières démolitions de l'îlot. La Ville de Genève est satisfaite d'avoir participé à ce "laboratoire urbain", comme le nomment certains habitants du quartier, et d'avoir pu contribuer à une expérience unique à Genève.

Rue des Grottes Nos 16 à 22:

Rénovation ou démolition-reconstruction?

En 1979 - 1980, l'image directrice de la FAG (Fondation pour l'aménagement des Grottes) recommandait déjà d'envisager la démolition-reconstruction des immeubles 16 à 22, rue des Grottes l'analyse MER démontrant une dégradation importante et des typologies inadéquates. Néanmoins, en 1988, la Ville mandate les architectes Grand-Praplan- et Mme Laurence Bovay, pour une étude de rénovation de ces bâtiments.

Il s'agit d'un ensemble d'habitations populaires construit de manière homogène entre 1862 et 1872 qui constitue un élément caractéristique du quartier, comprenant:

- sous-sol,
- rez-de-chaussée commercial,
- 3 étages d'appartements,
- combles non habitables.

Les bâtiments suivent la pente de la rue des Grottes par des décrochements successifs de 70 à 80 cm. La structure porteuse est composée d'une charpente classique, soit chevrons sur pans reposant sur des fermes transversales et des murs pignons de murs porteurs en pierre de taille, de moellons et de briques de terre cuite.

Atteints dans leurs structures horizontales, ces bâtiments ont un degré de détérioration important avec une modification de la typologie. Les coûts avancés étaient



de: 5'700'000 francs pour une moyenne de 529.- fr. / m<sup>3</sup>.

Ainsi, ce projet estimé trop onéreux et ne répondant pas aux objectifs de la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations ayant pour but le maintien de loyer bon marché), ne fut pas poursuivi. En 1996, le Conseil administratif accepta le principe d'un concours d'architecture dans le but:

- d'avoir une étude comparative,
- démolition-reconstruction,
- réhabilitation,
- d'ouvrir un débat avec la population et les milieux concernés sur cette problématique.

L'attachement de la population à l'image d'un quartier se réfère à un phénomène irrationnel de mémoire collective, mais comme je l'ai dit précédemment, cet attachement légitime est une prise de position qui joue un rôle important pour la cohésion sociale. La Ville de Genève annonça dans une assemblée publique ses intentions et demanda qu'un représentant des habitants soit désigné comme membre du jury du concours. Lors de cette assemblée, nous avons pu constater que certains habitants étaient opposés à la démolition.

5 architectes furent invités à participer.  
4 projets furent rendus.

Le concours portait le titre: „Reconstruction économique des immeubles 16-18-20-22, rue des Grottes“, et posait le problème d'une manière globale :

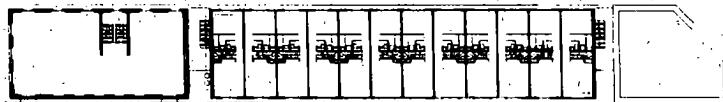
- comment s'intégrer au sein d'un tissu historique aujourd'hui fragmenté,
- quels moyens mettre en œuvre afin que cette opération soit économique et accessible à des habitants de catégorie modeste ou des ménages atypiques.

Dans ce concours, le critère économique jouait un rôle important; ainsi, afin d'avoir une vue objective, les 4 projets firent l'objet d'une analyse économique par un expert désigné par le jury.

Le choix du jury s'est porté sur le projet ARGOS de M. Nicolas Lupu, avec les recommandations suivantes:

- il répond aux énoncés du concours de la manière la plus efficace,
- il revendique sa place dans le quartier plutôt que de chercher à s'y intégrer sur un mode mimétique,
- il articule correctement les espaces urbains qu'il contribue à définir et les enrichit de relations nouvelles,
- il respecte ce qui est une des forces du quartier, les volumétries simples de la rue et de la place des Grottes,
- il est honnête et il a du caractère: dans la logique de sa mise en œuvre, il proclame une esthétique de l'économie qui s'inscrit dans la tradition de simplicité qui a fait le quartier,
- il est le moins cher,
- il s'adresse à une population jeune,
- il pourrait être reconnu comme élément identitaire du quartier,
- il a les défauts de ses qualités, il est sans concession.

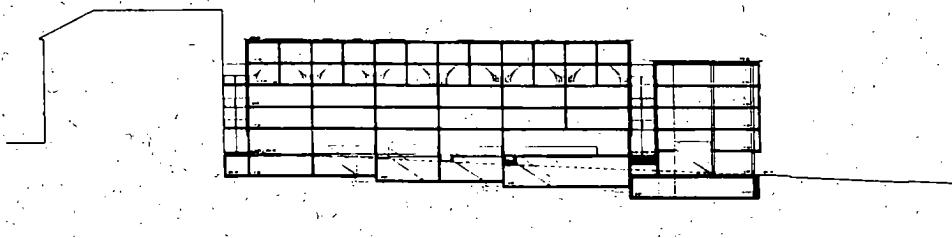
Ce projet retenu par concours va susciter, comme fréquemment, un débat entre le maître de l'ouvrage, l'opinion publique, les associations de quartier. Toute construction qui présente des aspects ou solutions non habituelles est provocante. L'essentiel est qu'elle réponde fondamentalement aux besoins réels des usagers, d'avantage qu'à la répétition d'images usuelles.



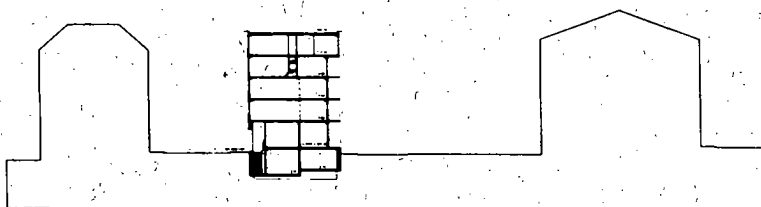
PLAN DE L'ATTIQUE (1:11/20)



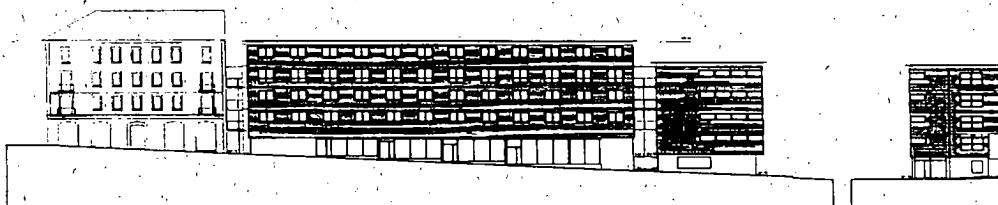
PLAN DE L'ETAGE 3 (1:8.55)



COUPE LONGITUDINALE C - C'

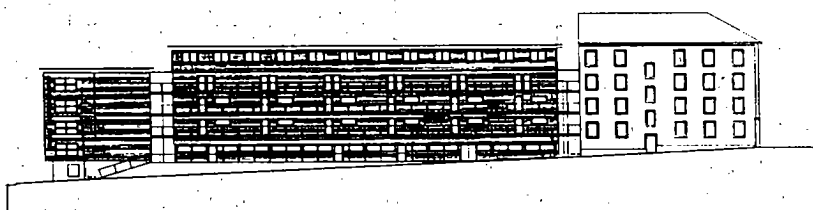


COUPE TRANSVERSALE A - A'



FACADE SUD - OUEST

FACADE SUD - EST



FACADE NORD - EST

Ville de Genève - Concours des Grottes - Projet ARGOS, premier prix

**Plan de la section architecturale**

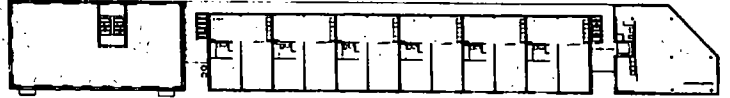
1. Le plan de la section architecturale est un plan de coupe qui permet de visualiser la structure et les éléments de construction d'un bâtiment. Il est essentiel pour comprendre le fonctionnement technique et spatial d'un projet.

2. Ce plan illustre les différents niveaux et les liaisons entre eux, ainsi que les dispositions des murs, des poutres et des fondations.

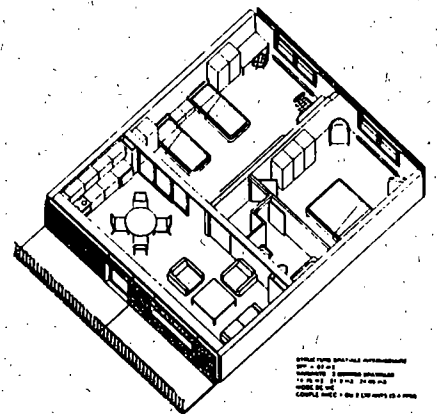
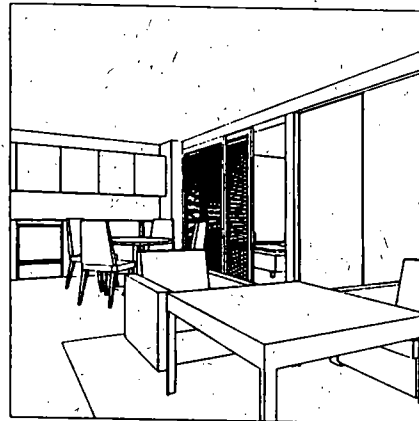
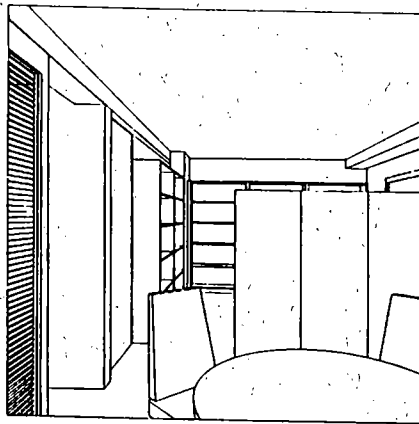
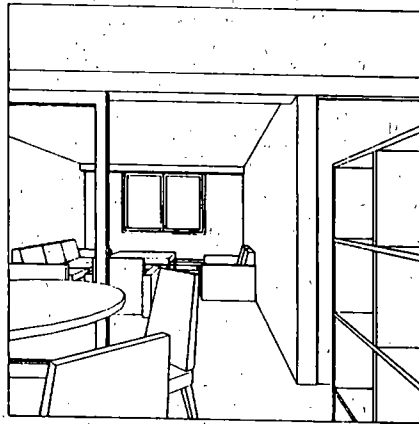
3. Les dimensions et les hauteurs sont indiquées pour permettre une lecture précise des proportions et des volumes.

4. Les légendes et les notes fournissent des informations supplémentaires sur les matériaux et les techniques de construction utilisés.

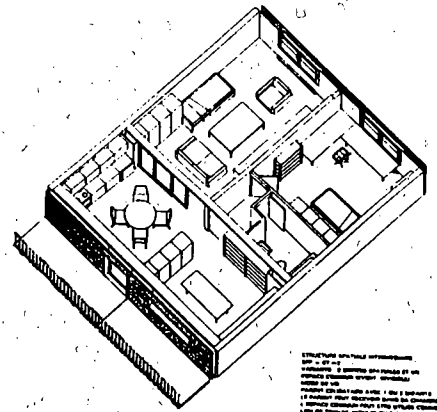
5. Ce document est un outil indispensable pour les architectes, les ingénieurs et les constructeurs afin de garantir la cohérence et la faisabilité technique du projet.



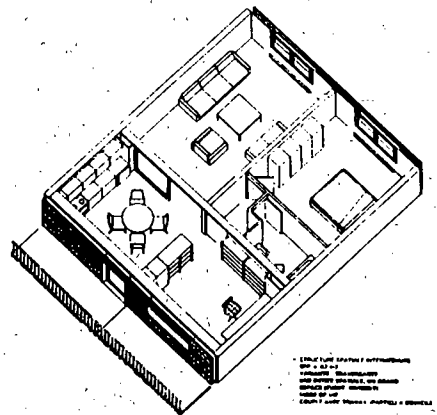
PLAN DES ETAGES 1 ET 2 (+3.25 / +5.00)



STRUCTURE ARCHITECTURALE  
 100% en béton armé  
 100% en béton  
 100% en béton



STRUCTURE ARCHITECTURALE  
 100% en béton armé  
 100% en béton  
 100% en béton



STRUCTURE ARCHITECTURALE  
 100% en béton armé  
 100% en béton  
 100% en béton

Ville de Genève - Concours des Grottes - Projet ARGOS, premier prix

Dans sa réponse, le lauréat, constatant que le quartier des Grottes est constitué d'une grande diversité d'usage:

- habitat,
- commerces,
- travail,

mais aussi typologique:

- architecture d'entrepreneurs,
- maisons faubouriennes,
- maisons ouvrières,
- immeubles de rapport,
- villas locatives,

et que cette diversité a permis l'adaptation et l'évolution du quartier aux modes de vie, relevant également que la rue des Grottes est caractérisée par:

- la légèreté des masses due à une faible profondeur,
- que les socles sont bien marqués,
- l'accord des corniches,
- la nature des percements,

propose:

- une distribution par coursives entraînant un système de développement horizontal,
- le socle: pour commerces et activités s'adapte à la pente,
- la rupture du bâtiment de tête,

avec typologie particulière, traite le rapport avec la place des Grottes.

L'étude prend en compte la demande:

- habitants de catégorie modeste,
- ménages atypiques,

qui, bien que proche sur le plan économique, se traduit dans des nécessités d'habitabilité assez différentes.

Le système porteur proposé est sur piliers au rez-de-chaussée, le mur d'enceinte du sous-sol étant conservé, des voiles de béton et des poteaux préfabriqués aux étages, l'enveloppe du bâtiment est en bois constitué de panneaux préfabriqués, modulés sur lesquels un pan ajouté et ventilé constitue le parement final.

La conception économique générale est la suivante:

- bon rapport de surface et de volumes,
  - modulation, réceptivité, mise en œuvre rapide,
  - équipements strictement adaptés aux besoins,
- Prix total 6'285'000 francs, soit 534.- fr. / m3,*

4 projets après comparaison des experts: entre 6'285'000 fr et 7'581'000 fr.

Dans une deuxième phase, nous avons demandé

- une adaptation du projet de Rénovation,
- au lauréat de confirmer ces coûts dans une fourchette de 10 %,

ceci, dans le but de fonder une décision à la fois sur les aspects économiques mais également d'habitabilité et d'alimenter un débat objectif avec les habitants et les milieux professionnels concernés.

Cette révision du projet de réhabilitation a permis

- sur le plan *constructif*, de proposer une intervention plus minimaliste sur les structures, par maintien des solives et des planchers et mise en place d'une chape de répartition;
- sur le plan *architectural*, une redistribution intérieure pour offrir des appartements mieux adaptés aux besoins.

Finalement, cette étude permet de démontrer que la différence de coût entre les deux solutions est minime, soit moins de 100'000 francs, puisque la rénovation reviendrait à 5'686'500 et la démolition-reconstruction à 5'744'500 francs. Le critère financier ne peut de ce fait être considéré comme déterminant dans le choix entre ces deux solutions.

Ceci étant, si l'on ne peut, d'une part, nier les grandes qualités du projet "ARGOS" de l'architecte Nicolas Lupu, projet "manifeste" répondant le mieux à l'objectif du concours, il convient d'autre part, de souligner que la rénovation-transformation offre une plus grande diversité de typologies des appartements et favorise l'accès aux arcades ainsi que l'animation du cœur des Grottes.

Dans sa séance du 19 février 1997, le Conseil administratif décidait de retenir la solution consistant à rénover et transformer les immeubles.  
Il déposera une proposition de crédit dans ce sens au Conseil municipal.

# Tendenzen der Stadterneuerung in Europa

Rolf Froessler

## Einleitung

### Neue Herausforderungen an die Stadterneuerung

Mit dem Begriff der Stadterneuerung werden in den verschiedenen europäischen Ländern sicherlich sehr *unterschiedliche Inhalte, Konzepte und Politiken* verknüpft. Neben diesen Unterschieden bestehen jedoch zahlreiche *Gemeinsamkeiten*, die grundlegender Natur sind und die eine vergleichende europäische Betrachtung und Analyse rechtfertigen.

Die Entwicklungen in unseren Städten und die sozialen und ökonomischen Veränderungsprozesse in unseren (städtischen) Gesellschaften sind längst keine nationalen mehr. Es handelt sich um *internationale Faktoren und Entwicklungen*, die einzelne Gesellschaften und politische Systeme in unterschiedlichen Situationen und in unterschiedlicher Masse treffen mögen, die jedoch überall die gleiche Struktur und Richtung aufweisen.

Es zeigt sich insbesondere eine Entwicklung zunehmender *gesellschaftlicher Spaltung und Polarisierung*, die vor allem in den Städten sichtbar wird und kumuliert, die aber durchaus kein „städtisches“ Problem ist. Diese Entwicklung stellt steigende Anforderungen an öffentliches Handeln, dem gleichzeitig die Ressourcen schwinden. Es ist dieses Dilemma, das vor allem die Suche nach neuen Formen und Programmen der Stadterneuerung inspiriert - und das die Frage auch nach der Kooperation der verschiedenen staatlichen Ebenen neue Nahrung gibt.

Bei der Analyse von aktuellen Tendenzen der Stadterneuerung in Europa, fallen insbesondere *zwei zentrale Handlungsbereiche* auf, die im Mittelpunkt der politischen und gesellschaftlichen Diskussion stehen und die eine hohe Veränderungsdynamik zeigen. Zum einen handelt es sich um Strategien, mit denen die Position im (regionalen, nationalen und internationalen) Konkurrenzkampf gefestigt und verbessert werden soll. Zum anderen handelt es sich um einen Handlungsstrang, der darum bemüht ist, die Folgen von wirtschaftlicher und sozialer Spaltung zu überwinden - im Sinne der Sicherung des Wohnungsbestandes und der städtischen Infrastruktur sowie der Überwindung von Ausgrenzung und sozioökonomischer Benachteiligung. Wenngleich sich in der Entwicklung beider Handlungsstränge zahlreiche Parallelen zeigen, gibt es dennoch auch wesentliche Unterschiede und eigenständige Gesetzmässigkeiten. Die folgenden Betrachtungen beziehen sich vorrangig auf den letztgenannten Handlungsbereich.

### Der Hintergrund und die betrachteten Länder

Den *Hintergrund* der folgenden Ausführungen bilden insbesondere zwei sehr unterschiedliche Erfahrungsebenen. Zum einen handelt es sich um langjährige Forschungsaktivitäten im Bereich der europäischen Stadtpolitik (vgl. Froessler 1994a und 1994b, sowie Froessler/Wagner 1994 und Lang/Froessler 1994) - aus denen sich insbesondere die eher systematischen Erkenntnisse und Darstellungen zu nationalen und regionalen Politiken speisen. Zum anderen basieren die folgenden Ausführungen auf mehrjährigen Erfahrungen mit der Entwicklung und

Umsetzung von Erneuerungsprojekten in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union.

Zur Frage der betrachteten Länder ist zu sagen, dass insbesondere die Niederlande, Grossbritannien und einzelne deutsche Bundesländer als Beispiele zur Darstellung innovativer Politiken genutzt werden (das Beispiel Frankreich wird weitgehend vernachlässigt, da hierzu ein eigenständiger Beitrag folgt). Die Erfahrungen anderer europäischer Länder fliessen eher in die Darstellung von allgemeinen Tendenzen und lokalen Aktivitäten ein, da hier in geringerer Masse nationalstaatliche Förderprogramme bestehen.

## Entwicklungen und Tendenzen

### Aufgabenverständnis und Begriffsdefinition - "Mehr als nur Bauen..."

Das Verständnis der Aufgabe "Stadterneuerung" hat sich in fast allen europäischen Ländern in den letzten Jahren deutlich gewandelt resp. aufgeweitet. Stadterneuerung wird immer weniger als rein bauliche und als eine zeitlich begrenzte Aufgabe gesehen - sie entwickelt sich mehr und mehr zu einer sehr *komplexen und umfassenden Daueraufgabe*.

Bezogen auf die *Inhalte* bedeutet dies, dass die Aufgabe der Stadterneuerung, wie sie in den meisten europäischen Ländern mittlerweile wahrgenommen und definiert wird, sich bei weitem nicht mehr nur oder auch nur vorrangig auf bauliche Aufgaben beschränkt. Vielmehr sieht sie sich in zunehmendem Masse mit der Herausforderung konfrontiert, sich in einem sehr umfassenden Sinne einer Vielzahl von gesellschaftlichen Problemen (sozial, ökonomisch, kulturell...) zu stellen, die in den Städten ihren sichtbarsten Ausdruck finden und daher zumeist als "städtische Probleme" oder Probleme unserer Städte bezeichnet werden. Ein sehr deutliches Beispiel hierfür ist die britische Politik, insbesondere mit ihrem "City Challenge-Programme" und dem aktuellen "Single Regeneration Budget" (vgl. Froessler / Wagner 1994 und - aktueller - Department of the Environment (Hg.) 1997).

Bezogen auf die *Formen* hat sich bereits in den 70er und 80er Jahren eine Trendwende von den grossmasstäblichen Eingriffen und Abrissen (klassische Sanierung) zu einer bewohnerorientierten und behutsamen Bestandsentwicklung in den meisten Ländern gezeigt (vgl. Selle 1994). In den 90er Jahren hat sich dieser Veränderungsprozess fortgesetzt. Die heute vorherrschenden Strategien können vielleicht am einfachsten mit dem Begriff von *integriertem und flexiblem Ressourcenmanagement* beschrieben werden.

### Neue Organisation von Planung und Umsetzung - "Vom grossen Plan zum flexiblen Prozess"

Mit dieser Entwicklung ist naturgemäss auch ein Formwandel einhergegangen. Er lässt sich mit dem Begriff des Wandels vom "*grossen Plan*" zum "*flexiblen Prozess*" beschreiben.

Neben der Prozessorientierung zeigt sich auch eine eindeutige *Projektorientierung*. Pläne werden in zunehmendem Masse nur noch als Orientierung für solche Entwicklungen erarbeitet und lassen entsprechend *grosse Spielräume für Präzisierung und vor allem Aushandlung* während der Umsetzung.

Neue Wege der Politikentwicklung - "Wachstum von unten statt Verordnung von oben..."

Beobachtet man die Entstehung von (Förder-)Programmen und Politiken im europäischen Ausland, so fällt auf, dass sich in zunehmendem Masse Entstehungsweise und "Regelungsdichte" von staatlichen Förderprogrammen und Politiken ändern. Zusammengefasst heisst dies, dass sich immer mehr die Erkenntnis durchzusetzen scheint, dass innovative Programme und Politiken nicht mehr "von oben verordnet" werden können, sondern dass sie vielmehr "von unten wachsen" müssen.

Ein Weg, um dies in die Tat umzusetzen, ist zunehmend die *Initiierung von Pilotprojekten*, die sich um innovative Lösungen bemühen. Werden sie durch qualifizierte Strategien von Monitoring, Evaluierung und interkommunalem Erfahrungsaustausch begleitet, so bieten sie die beste Basis zur Erarbeitung von praktischen innovativen Lösungen, die dann zur Entwicklung allgemeiner Programme und Politiken genutzt werden können. Solche Verfahren lassen sich auf der *regionalen Ebene*, z.B. Hamburg (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde (Hg.) 1996 und 1997), *nationalen Ebene*, z.B. Grossbritannien (vgl. Froessler/Wagner 1994) und auch auf der *internationalen Ebene*, Europäische Union, hier insbesondere die aktuelle URBAN-Initiative (vgl. Europäische Union (Hg.) 1997a) beobachten. Im Kontext der föderalistisch organisierten Staaten kommt solch zentralstaatlich angebotenen Programmen oft die Funktion zu, auf regional und lokaler Ebene Know-how zu etablieren, innovative Lösungsstrategien anzuregen und damit indirekten Einfluss lokale und regionale Politik zu nehmen.

Solche Prinzipien setzen sich vielfach auch in dauerhaften Politiken und Programmen durch, die ebenfalls davon ausgehen, dass die begrenzten Ressourcen am effizientesten eingesetzt werden, wenn die nationale und/oder regionale Ebene nur einen notwendigen Rahmen setzt, und die konkrete Ausfüllung der Politikinhalte der lokalen Ebene überlässt. Dieses Prinzip der *nationalen Politik als Wegbereiter "lokaler Massarbeit"* ist sehr stark in den niederländischen Politiken zu beobachten (vgl. Froessler 1994b).

Neue Formen vertikaler Kooperation - "Der kooperative Staat..."

Die oben beschriebenen Probleme sozialer und ökonomischer Natur, die eine Suche nach neuen Politiken und Problemlösungen ausgelöst haben, bewirken nicht automatisch eine Kooperationswelle zwischen den verschiedenen staatlichen Ebenen. Im Gegenteil, eine Analyse der Diskussionen in zahlreichen Staaten Europas zeigt, dass es vielmehr Tendenzen gibt, sich steigender Kosten zu entledigen, indem versucht wird, sie auf eine andere staatliche Ebene abzuschieben - etwa von der nationalen auf die lokale. So verständlich solche Aktivitäten und Entwicklungen auch sind, sie bergen keinerlei Problemlösungspotential in sich.

Ein solches Potential, mit den knapper werdenden Ressourcen verantwortungsbewusster umzugehen und sie effizienter einzusetzen, zeigt sich eher in Politiken und Programmen, die sich um neue Formen der Kooperation zwischen den verschiedenen staatlichen Ebenen bemühen. In den entsprechenden Modellen und Politiken wird das Prinzip der *Subsidiarität* gewahrt, jedoch *mit neuen Inhalten und Aufgabenteilungen* versehen. Dies lässt sich auch am Beispiel des zunehmenden Engagements der Europäischen Union zur Lösung städtischer Probleme in den Mitgliedsstaaten erkennen (vgl. Europäische Union (Hg.) 1997a und Kommission der Europäischen Gemeinschaften 1997).



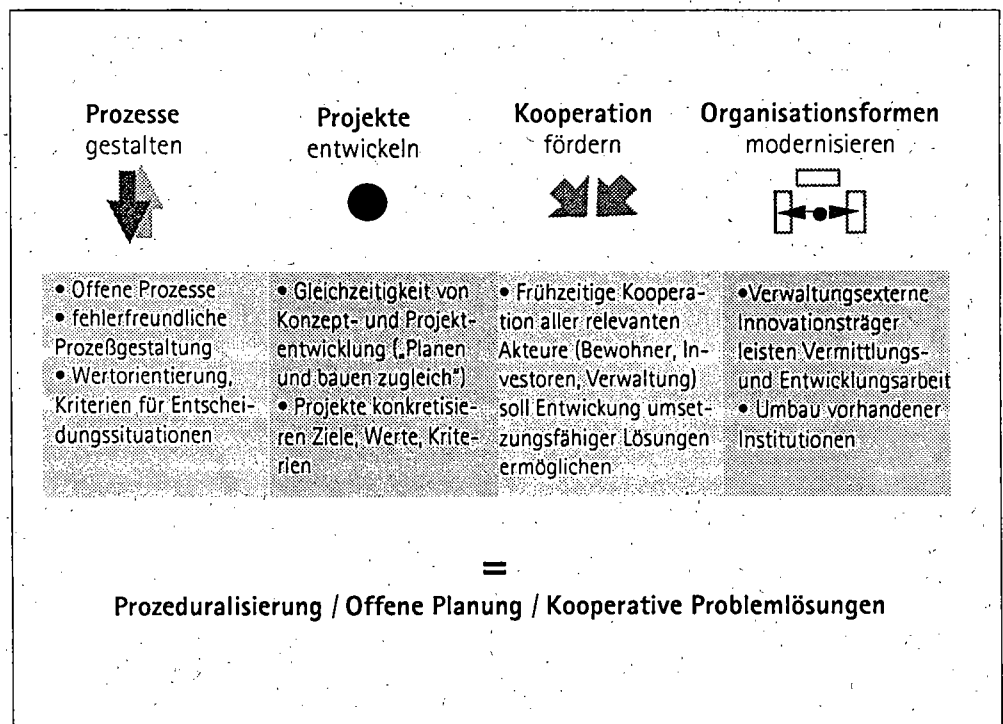
Dies bezieht sich nicht nur auf die Zusammenarbeit zwischen Zentralstaat und Region / Kanton / Stadt. Es bezieht sich innerhalb der Städte auch auf neue Formen der *Kooperation mit der Quartiersebene* und den dort vertretenen politischen Gremien wie auch Bewohnerorganisationen.

Neue Formen horizontaler Kooperation - "Von der public-private zur lokalen Partnerschaft"

Auch in horizontaler Hinsicht zeigen sich *neue Formen der Kooperation*, die eine *höhere Problemlösungskapazität* und damit *Effizienz der eingesetzten Ressourcen* versprechen. Dem liegt insbesondere die Erkenntnis zugrunde, dass die zunehmend komplexen Probleme unserer Städte sich nicht mehr oder nur noch sehr bedingt in Ressortzuständigkeiten aufspalten lassen.

Auf der staatliche Ebene bedeutet dies neue Formen der Kooperation zwischen den relevanten Ressorts und Ministerien. Hierzu gibt es in der europäischen Praxis mittlerweile zahlreiche Modelle. Im Vordergrund steht dabei immer das Bemühen, der jeweiligen politischen Kultur entsprechend den besten Weg zu finden, Kooperation anzuregen, Ressortegoismen zu überwinden ohne ein allzu grosses Bedrohungspotential (Verlust der Hoheit über die bewirtschafteten Mittel und die eigenen Politikinhalt) zu erzeugen (vgl. hierzu verschiedene Beiträge in Froessler / Lang / Selle / Staubach (Hg.) 1994).

Auf der *lokalen und regionalen Ebene* sind ähnliche Bemühungen zur Überwindung von Ressortegoismen zu beobachten - im Sinne der integrierten Bearbeitung von komplexen Problemen. Hier wird es ebenfalls im jeden einzelnen Land - und auch lokalen und regionalen Kontext - darum gehen, die der herrschenden politischen Kultur angemessenste Lösung zu finden. Solche Koordination kann verwaltungsintern erfolgen (Runde Tische, integrierte Arbeitsstäbe, Umorganisation von Ressorts), in vielen Fällen erscheint es einfacher, diese Aufgabe der Koordination und Steuerung an externe Einrichtungen zu vergeben (vgl. Bischoff / Selle / Sinning 1995).



Veränderung von Aktions- und Organisationsformen

Die öffentlichen Diskussionen zu diesem Thema haben sich im Laufe der letzten Jahre zunehmend auf die sogenannten "*public-private-partnerships*" konzentriert, die dadurch für viele Politiker zum scheinbaren Allheilmittel avanciert sind. In der Praxis hat sich dieses Konzept jedoch als zu eng erwiesen und bedarf *eine Aufweitung in zweifacher Hinsicht*. Zum einen kann eine Einbeziehung des privaten Sektors sich nicht auf Vertreter der Wirtschaft und Unternehmen beschränken. Genauso wichtig für den Erfolg von entsprechenden Projekten und die langfristige Sicherung des Nutzens eingesetzter Ressourcen ist eine angemessene Aktivierung und Beteiligung von Bewohnern und ihren Vertretungsorganisationen (s. folgende These). Zum zweiten hat sich gezeigt, dass eine Fokussierung auf die Dimension "öffentlich - privat" nicht die wesentlichen Probleme aufgreift. Viel grössere Widerstände liegen in der Regel in der Kooperation der verschiedenen Akteure des öffentlichen Sektors. Daher erscheint für zukünftige Diskussionen und Politikentwicklung der Begriff der *umfassenden "lokalen Partnerschaften"* wesentlich erfolgversprechender.

#### Eine neue Rolle für Bewohner und Bürger - "Die Versorgten werden Akteure..."

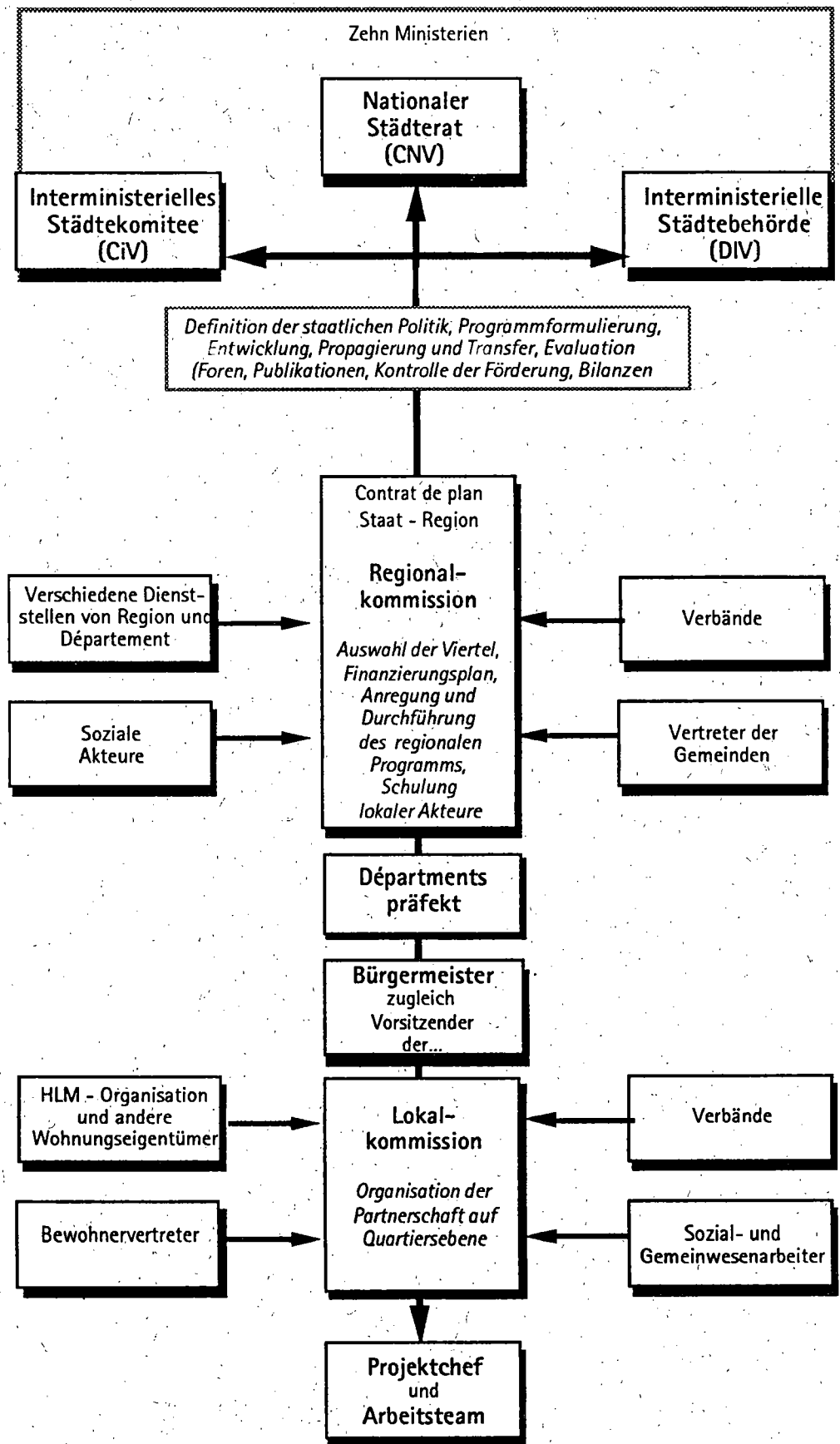
Wie bereits erwähnt, kommt im Rahmen innovativer Strategien und Politiken zur Stadterneuerung den Bewohnern und ihren Vertretungsorganisationen eine immer grössere Rolle zu. Zentraler Anlass ist insbesondere die Erkenntnis, dass die *Sozialstaaten* an ihre *Grenzen* geraten und die vorherrschende Versorgungsmentalität langfristig nicht mehr durchzuhalten und zu finanzieren sein wird (auch: langfristige Sicherung der eingesetzten Ressourcen und Entwicklung von Potentialen).

Die erfolgreiche Übernahme von mehr Verantwortung durch Bürger und Bewohner hat jedoch zahlreiche *Voraussetzungen*. Es zeigt sich sehr eindeutig, dass öffentliche Verantwortung nicht schlichtweg abgegeben werden kann, um Ressourcen einzusparen. Vielmehr muss dies langfristig vorbereitet sein (Wachstum einer neuen demokratischen Kultur) und bedarf gezielter Unterstützung und Unterstützungsstrukturen. Insbesondere kann dies nur erfolgreich sein, wenn Bewohner *langfristig unterstützt* werden, um sich für diese neue Rolle zu qualifizieren und nur wenn sie auch ihrem Engagement entsprechend an den *Entscheidungsstrukturen* beteiligt werden (vgl. Froessler 1997 und Europäische Union (Hg.) 1997b).

#### Neue Finanzierungsformen - "Der Synergieeffekt integrierter Fonds..."

Die oben erläuterten neuen Verfahren der Kooperation in vertikaler wie auch horizontaler Hinsicht bedingen natürlich auch neue Verfahren der *gemeinsamen und integrierten Finanzierung umfassender Projekte*. Hierzu wurden in verschiedenen europäischen Ländern unterschiedliche Formen entwickelt. Hier, wie in allen anderen angesprochenen Fragen und Themen, ist es von grosser Bedeutung, eigenständige Lösungen zu finden, die den jeweiligen politischen und administrativen Strukturen und Kulturen Rechnung tragen müssen. Die Einschränkung der Verfügungsgewalt über eigene Budgets ist eine der schwierigsten und sensibelsten Aufgaben in diesem Kontext. Wichtig ist jedoch das Grundprinzip - für neue und innovative Politiken *nicht mehr Geld und Ressourcen* aufzuwenden, sondern die bestehenden Mittel auf eine effizientere Art einzusetzen - ihre Problemlösungskapazität zu erhöhen und einen Mehrwert zu erzeugen, der sich aus der abgestimmten und koordinierten Einsatz von Ressortmitteln ergeben kann.

Kooperative Lösungsstrategien wie sie etwa in *Frankreich* und in *Nordrhein-Westfalen* umgesetzt werden, etablieren interministerielle Gremien, in denen



Die Organisationsstruktur des DSQ-Programms in Frankreich (nach Angaben von: Markus Lang, Die integrierte Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere in Frankreich, Ms 1993, S. 123 und 125).

gemeinsam über die integrierte Verwendung von Ressortmitteln entschieden wird. Dies sorgt für eine Abstimmung und belässt zugleich die Verantwortung für die eigenen Budgets in den entsprechenden Ressorts.

Im *britischen Modell* wurden alle relevanten Probleme schlichtweg als "Städtische Probleme" definiert und die entsprechenden Projekte und Programme wurden entsprechend ausschliesslich von einem, dem dafür zuständigen Ressort (DoE) finanziert. Eine solche Lösung minimiert den Abstimmungs- und Koordinierungsbedarf, lässt sich jedoch sicherlich nicht einfach in andere politische Systeme transferieren.

Ein interessantes Element, das die Umsetzung von integrierten Projekten und Strategien vor Ort deutlich erleichtern und fördern kann, zeigt die niederländische Praxis: Hier wurde erkannt, dass zwar viele Probleme sich durch die Bündelung unterschiedlicher Ressortmittel umfassend bearbeiten lassen, dass hierbei aber oft Förderlücken und Programmunverträglichkeiten auftreten. Zur Überwindung dieser Brüche wurde ein eigener Fonds zur Verfügung gestellt, der eine sog. "*Schmierölfunktion*" hatte. Er wurde nur zur gezielten Verknüpfung von Ressortmitteln genutzt.

Für die lokale Praxis der Umsetzung integrierter Projekte haben sich sogenannte "Feuerwehrtöpfe" als sehr hilfreich erwiesen. Hierbei handelt es sich um relativ kleine Budgets, die frei und flexibel einsetzbar sind. Sie werden vor allem dazu eingesetzt, kurzfristig bestehende Blockaden zu überwinden und Kooperationen zu erzeugen. Sie werden in den meisten Fällen von den lokalen Verwaltungen bewirtschaftet, in Einzelfällen (vor allem in den Niederlanden) von den Bewohnern selbst.

#### Förderkriterien und Projektauswahl - "Von der Versorgung zum Wettbewerb..."

Entsprechend den neuen Zielsetzungen innovativer Stadterneuerungsprogramme und -politiken zeigen sich auch neue Formen der *Projektauswahl* und *Förderkriterien*.

Bezogen auf die *Projektauswahl* und *-priorisierung* lässt sich ansatzweise eine Tendenzwende von der Argumentation über "Bedürftigkeit" zum Nachweis der "Innovation" beobachten. Es treten solche Kriterien und Ausschreibungen in den Hintergrund, die die grösste Bedürftigkeit nachweisen und damit ihren Förderanspruch begründen. Statt dessen wird ein steigendes Gewicht auf die Überzeugungs- und Innovationskraft der vorgeschlagenen Projekte und Strategien gelegt.

Bezogen auf die Vergabe von Fördermitteln führt dies dazu, dass Ausschreibungen für Fördermittel nicht mehr automatisch nach Bevölkerungsschlüssel oder sozio-ökonomischen Daten verteilt werden, sondern dass eine Bewerbung im *Wettbewerbsverfahren* erfolgt - wie etwa in der britischen Politik der "City Challenge" bereits umgesetzt oder in der Hamburger Politik zur Armutsbekämpfung und ökonomischen Quartiersentwicklung derzeit in Planung.

Nach den bisherigen Schilderungen verwundert es nicht, dass auch die Frage nach den beteiligten Partnern ein Kriterium ist, das zunehmend an Bedeutung für die Gewährung von Fördermitteln gewinnt. Dies zeigt sich sehr stark in der britischen Praxis. Dies bedingt auch eine neue Generation von vorbereitenden Analysen, wie sie insbesondere in der niederländischen und britischen Praxis zu beobachten sind.

## Einschätzungen und Perspektiven

### Übertragbarkeiten...

Vergleichende europäische Betrachtungen und Überlegungen wie die hier angestellten werfen immer auch Fragen nach der Übertragbarkeit zwischen verschiedenen europäischen Ländern und unterschiedlichen Stadt- und Siedlungstypen auf. Langjährige Erfahrungen in diesem Bereich der europäischen Kooperation und des internationalen Erfahrungsaustausches haben deutlich belegt, dass hier ein erhebliches Potential besteht, dass der Transfer jedoch sehr differenziert erfolgen muss (vgl. Dawson / Froessler / Jacquier / Perez 1993).

Es geht insbesondere nicht darum, erfolgreiche Politiken von einem Land, damit auch politischen, administrativen und kulturellen Kontext in einen anderen zu transferieren. Vielmehr muss das Ziel darin bestehen, relevante Strukturen und innovative Elemente zu isolieren und sie an den jeweils anderen Kontext behutsam anzupassen.

Ein so verstandener Transfer eröffnet dann zahlreiche Handlungschancen. Zum einen lassen sich dann Erfahrungen und Innovationen auf unterschiedliche Siedlungs- und Stadttypen transferieren. Die niederländischen Erfahrungen mit der Politik der Sozialen Erneuerung belegen sehr eindeutig, dass gerade auch die kleinen und mittelgrossen Städte sehr von den Instrumenten und Verfahren profitiert haben, die im Rahmen der Grossstadtpolitik entwickelt wurden (vgl. Froessler 1994b).

Zum anderen wird dann auch ein erhebliches Potential für internationalen Erfahrungsaustausch frei - und die zahlreichen Aktivitäten, die in diesem Bereich durch die Europäische Union initiiert und gefördert wurden, belegen dies eindeutig. Hier ist von besonderer Bedeutung eine der grundlegenden Regeln solchen Transfers nicht aus dem Auge zu verlieren: Es ist nicht von Bedeutung, welches Ausmass die Probleme eines Landes im Vergleich zu irgendwelchen anderen europäischen Landes annehmen. Relevant ist alleine, wie sie sich im nationalen und regionalen Kontext der Gesellschaft zeigen in der sie auftreten.

### Aufgaben für die Wohnungspolitik

Dieser Vortrag wird im Rahmen der "Grenchner Wohntage" gehalten, einer Veranstaltung des Bundesamtes für Wohnungswesen, die die Frage aufwirft, ob Stadt- und Quartierserneuerung eine zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik sei.

Dazu ist grundsätzlich anzumerken, dass die staatliche Wohnungspolitik ein durchaus geeignetes Ressort ist, um im Kontext der hier angesprochenen Themen eine führende und/oder initiiierende Rolle zu übernehmen. Fast alle hier angesprochenen Themen und Probleme lassen sich nur auf der Ebene des einzelnen Wohnquartieres angehen und von dort aus entwickeln.

Wohnungsbestandspolitik, die ihren Auftrag zur Bestandserhaltung und -entwicklung verantwortungsbewusst definiert, kann hier eine zentrale Rolle zur Initiierung von Know-how und zur Anregung von gesellschaftlichen und politischen Lernprozessen leisten. Und für die meisten der dann notwendig werdenden Projekten stellt die Wohnungswirtschaft einen unerlässlichen Partner dar.

Alle weiteren organisatorischen Details, die sich auf eine Ausweitung in Richtung auf eine Städtebauförderungspolitik und eine Einbindung notwendiger weiterer Ressorts beziehen, können nur im Kontext des jeweiligen Landes eindeutig gestaltet werden. Hierzu bieten die mittlerweile langjährigen und weitgefächerten

ausländischen Erfahrungen jedoch eine Fülle von Anregungen und Modellen.

#### Perspektiven...

Es ist davon auszugehen, dass die Notwendigkeit nach der Entwicklung innovativer und intelligenter Politiken, wie sie hier skizziert wurden, weiterhin steigen wird. Die angedeuteten Prozesse von gesellschaftlicher Polarisierung wie auch zunehmendem Schwinden öffentlicher Ressourcen werden kurz- und mittelfristig voranschreiten. Die Grenzen der existierenden Politiken und Instrumente, die den politisch administrativen Systemen zur Verfügung stehen, sind bereits jetzt deutlich sichtbar.

Es wird aus meiner Sicht in Zukunft nicht mehr vorrangig darum gehen, mit zeitlich begrenzten neuen Politikinstrumenten kurzfristige Problemlösungen anzustreben. (Städtebau- und Wohnungs-) Politik wird vielmehr die Aufgabe haben, Problemlösungsprozesse anzuregen, die ein breites Spektrum von Akteuren zur Mitarbeit anregen und die auf möglichst breiter Ebene Ressourcen aktivieren. In diesem Sinne wird es vor allem darum gehen, innovative Strukturen zu schaffen, Know-how und Erfahrungsaustausch zu organisieren und flexible Instrumente bereitzustellen, die Probleme nicht lösen, die aber vor Ort Problemlösungen, Innovationen und die Erarbeitung und Umsetzung von massgeschneiderten Lösungen anregen. Es wird aus meiner Sicht in Zukunft nicht mehr vorrangig darum gehen, mit zeitlich begrenzten neuen Politikinstrumenten kurzfristige Problemlösungen anzustreben. (Städtebau- und Wohnungs-) Politik wird vielmehr die Aufgabe haben, Problemlösungsprozesse anzuregen, die ein breites Spektrum von Akteuren zur Mitarbeit anregen und die auf möglichst breiter Ebene Ressourcen aktivieren. In diesem Sinne wird es vor allem darum gehen, innovative Strukturen zu schaffen, Know-how und Erfahrungsaustausch zu organisieren und flexible Instrumente bereitzustellen, die Probleme nicht lösen, die aber vor Ort Problemlösungen, Innovationen und die Erarbeitung und Umsetzung von massgeschneiderten Lösungen anregen.

#### **Weiterführende Literatur**

Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung (Hg.) 1994: Für eine lokale Politik gegen Benachteiligung. Beispiele, Berichte, Diskussionen. Dokumentation eines Kolloquiums. Dortmund (Werkberichte der AGB No. 34).

Bischoff, Ariane; Selle, Klaus; Sinning, Heidi 1995: Informieren Beteiligen Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren, Methoden und Techniken. Dortmund.

Claussen, Wiebke 1997: Ein Bündnis gegen Ausgrenzung in Frankreich. Insertion par l'économie: eine konzertierte Aktion gegen soziale Ausgrenzung, Arbeitslosigkeit und den Verfall der Vorstädte. Dortmund (Werkberichte der AGB No. 38).

Community Development Foundation 1997: Guidelines to the community involvement aspect of the SRB Challenge Fund. London.

Dawson, Jon; Froessler, Rolf; Jacquier, Claude; Perez, Jaime 1993: Quartiers en Crise: Citizenship Laboratories For Europe? (Abschlussbericht zum EG-Austauschprogramm "Quartiers en Crise II"). Brüssel / Den Haag (Veröffentlichung in englischer und französischer Sprache).

Department of the Environment (ed.) 1997: Bidding Guidance. A guide to bidding for resources from the Government's Single Regeneration Budget Challenge Fund. March 1997 (Round 4). London.

Europäische Union (Hg.) 1997a: Das Europa der Städte. Aktionsprogramme der Gemeinschaft in Stadtgebieten. Luxemburg (Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften).

Europäische Union (Hg.) 1997b: Community involvement in urban regeneration: added value and changing values. Brüssel (Regional development studies No. 27).

Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde (Hg.) 1996a: Armutsbekämpfung in Hamburg. Zusätzliche Massnahmen gegen Armut als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung. Hamburg.

Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde (Hg.) 1996b: Solidarische Stadt. Strategien für benachteiligte Stadtgebiete. Dokumentation der STEB-Fachtagung 26./27. September 1996 in Hamburg. Hamburg.

Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde (Hg.) 1997: Evaluation der Massnahmen zur Armutsbekämpfung als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung. Ergebnisse der zweiten Projektstufe der begleitenden Evaluation und Gesamtbewertung im Auftrage der Stadtentwicklungsbehörde Hamburg. Hamburg (Forschungsbericht vorgelegt von F+B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH).

Froessler, Rolf 1993a: Eine gewisse Form von Chaos gehört dazu... Ein deutscher Blick auf niederländische Erfahrungen mit der umfassenden Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere. In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen (Hg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1993. Berlin / Dortmund.

Froessler, Rolf (Hg.) 1993b: From Planning to Practice. International Perspectives on Housing and Social Renewal. Dortmund (Werkberichte der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung No. 31).

Froessler, Rolf 1994a: Stadtviertel in der Krise. Internationale Erfahrungen mit der umfassenden Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere in Europa. Dortmund (Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)).

Froessler, Rolf 1994b: Die Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere in den Niederlanden. Dortmund (Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen).

Froessler, Rolf 1997: Aktivierung statt Abhängigkeit. Die Emanzipation benachteiligter Bevölkerungsgruppen als Ziel und Aufgabe der Quartiersentwicklung. In: Stadtentwicklungsbehörde Hamburg (Hg.): Solidarische Stadt. Strategien für benachteiligte Gebiete. Dokumentation der STEB-Fachtagung 26./27. September 1996 in Hamburg.

Froessler, Rolf; Lang, Markus; Selle, Klaus; Staubach, Reiner (Hg.) 1994: Lokale Partnerschaften. Die Erneuerung benachteiligter Quartiere in europäischen Städten. Basel.

Froessler, Rolf; Wagner, Jeanette 1994: Die integrierte Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere in Grossbritannien. Aktuelle Förderprogramme und mögliche Beiträge des privaten Sektors zur Erneuerung und Entwicklung benachteiligter

**Stadtquartiere. Dortmund (Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)).**

**Jacquier, Claude 1991: Voyage dans dix quartiers européens en crise. Paris.**

**Kommission der Europäischen Gemeinschaften 1997: Wege zur Stadtentwicklung in der Europäischen Union. Brüssel (Mitteilung der Kommission, COM(97)197 endg.).**

**Lang, Markus 1994: Benachteiligte Quartiere in deutschen Städten. Auf der Suche nach Programmen bei Bund und Ländern. Dortmund (Werkberichte der AGB No. 36).**

**Lang, Markus; Froessler, Rolf 1994: Die Politik der Sozialen Stadtteilentwicklung in Frankreich. Dortmund (Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)).**

**Schweizerischer Städteverband (Hg.) 1997: Die Stadt morgen - Demain les villes. Publikation zum hundertjährigen Jubiläum des Schweizerischen Städteverbandes 1897-1997. Bern.**

**Selle, Klaus 1994: Was ist bloss mit der Planung los? Erkundungen auf dem Weg zum kooperativen Handeln. Ein Werkbuch. Dortmund (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 69).**

**Staubach, Reiner 1994: Lokale Zusammenarbeit zur Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere - fünf Fallstudien. Dortmund (Werkberichte der AGB No. 35).**



# **Expériences réalisées en France**

**Marie Rey**

## **Politique de la ville:**

### **l'expérience française du développement social urbain**

En France la politique de la ville, qui existe de manière formelle depuis une quinzaine d'années, a été conçue dès ses débuts comme une politique de développement social intégré. Mise en place progressivement, à partir d'une politique géographiquement localisée de développement social de quartiers en difficulté, la politique de la ville s'est peu à peu affirmée comme une composante essentielle du programme d'action sociale de l'Etat, indépendamment des alternances politiques. La politique de la ville fait désormais l'objet d'un large consensus, et ses succès ont pu inspirer des initiatives dans des pays voisins (1).

La politique de la ville s'applique sur des sites prioritaires - les quartiers - définis à partir de critères physiques et socio-économiques tels que l'état de dégradation du cadre bâti et des infrastructures, le taux de chômage, et le niveau de précarité économique des populations. Sa démarche est celle d'une action intégrée et globale qui s'applique à tous les secteurs de développement social urbain. L'Etat joue le rôle d'un animateur et d'un coordonnateur des divers acteurs impliqués, pour garantir une cohérence des actions entreprises en matière d'éducation, d'emploi, de santé, de logement, de sécurité, de culture et de loisirs. L'objectif final est de lutter contre l'exclusion sociale, de réinsérer les populations défavorisées dans la vie de la cité, et de transformer les quartiers aujourd'hui difficiles en quartiers comme les autres, en quelque sorte en les "banalisant".

La spécificité de la politique française de la ville tient au fait que ses objectifs ne se sont pas limités à la seule résolution de problèmes d'urbanisme - réhabiliter les logements, améliorer les services publics, optimiser les transports .... son objectif affiché, dès le départ, fut d'assurer la cohésion sociale, et de favoriser une vie sociale harmonieuse au niveau le plus local: celui des quartiers. Dans ce contexte, la réhabilitation du logement et du cadre de vie n'est donc qu'un instrument au service d'une volonté politique qui s'exprime en termes de: devoir de solidarité, volonté d'intégration, ambition d'"inventer" une nouvelle ville avec de nouveaux modes de vie en ville.

Une autre originalité de la politique française tient également au mode de gestion et au montage institutionnel choisis. Ni insufflée "d'en haut", ni laissée entièrement aux acteurs "d'en bas", la politique de la ville s'est voulue dès sa conception partenariale, interministérielle, et globalisante. Par ailleurs, un système innovant de relations contractuelles établies entre l'Etat et les villes implique une forte déconcentration des décisions de l'Etat, et permet l'adaptation indispensable aux réalités diverses des régions et des villes concernées. A travers la politique de la ville, l'Etat français a ainsi pu expérimenter un nouveau modèle d'action administrative, et oser un réaménagement des rapports entre les différentes administrations sectorielles d'une part, et entre l'Etat central et les collectivités locales d'autre part. Fruit d'une nécessité évidente - avec l'aggravation des problèmes sociaux dans les villes de France qui s'exprimeront par la flambée de plusieurs quartiers "chauds" dès le début des années 80 - la politique de la ville en France n'est pas moins aussi le fruit concret d'utopies et d'efforts d'imagination exprimés à un moment particulier de l'histoire sociale du pays.

Projet de société, autant que projet de civilisation urbaine, la politique de la ville en France a toujours été conçue comme un projet politique à part entière. Cela explique ses succès. Cela explique sans doute, également, ses limites : le développement social urbain est en définitive moins une procédure ou une somme de crédits qu'une démarche, qu'il faut sans cesse élargir à de nouveaux territoires et à l'ensemble des partenaires que l'on désire rallier.

### **Du développement social des quartiers au pacte de relance pour la ville: 15 ans de construction de politique de la ville**

La politique de la ville en France s'est construite progressivement, à partir d'une politique des quartiers en difficulté mise en place au début des années 80. Si le concept de développement social des quartiers fut la clé de voûte des premières initiatives, la politique actuelle s'articule autour des concepts de solidarité, de lutte contre l'exclusion, et d'intégration urbaine.

Pendant l'été 1981, avec la flambée d'un quartier populaire de la banlieue lyonnaise, *Les Minguettes*, l'opinion publique française et les responsables politiques prennent conscience de l'ampleur de la précarité sociale dans certaines villes et des problèmes du quotidien.

Une politique de développement social des quartiers est alors élaborée, avec de multiples vocations:

- réhabiliter les logements et le cadre de vie, notamment dans les grands ensembles construits dans les années 60 et 70, fortement dégradés,
- favoriser la vie sociale et économique pour intégrer les populations et améliorer la vie quotidienne,
- améliorer les services au public pour favoriser l'égalité des chances, notamment dans le secteur éducatif,
- prévenir la délinquance pour accroître la sécurité.

La politique de développement social des quartiers traduit une démarche nouvelle destinée à remplacer des interventions sectorielles devenues inefficaces. Elle consiste à définir des lieux d'application privilégiés des interventions de l'Etat, la "géographie prioritaire" du développement social urbain, dans laquelle est recherchée la cohérence des actions entreprises, en matière d'école, de santé, de logement, de sécurité, de culture..., pour réinsérer les exclus dans la vie urbaine normale.

L'action publique est alors restreinte à un nombre limité de quartiers sur l'ensemble du territoire national, là où des actions prioritaires s'imposent, mais le nombre des quartiers concernés augmente vite, et passe de 22 quartiers en 1981 à 150 en 1986, pour atteindre 400 en 1988. Pour le XI<sup>e</sup> Plan (1993-1998), 1'300 quartiers au total sont concernés. En 1988, la politique de développement social des quartiers devient véritable "Politique de la ville", affichée par le gouvernement comme l'un des axes centraux de sa politique sociale. Parce que l'approche choisie est globalisante et plurisectorielle, la politique de la ville en France se veut interministérielle. Elle est également déconcentrée et réalisée dans un cadre contractuel pluriannuel avec les collectivités locales, qui demeurent les maîtres d'ouvrage des actions et opérations. D'autres partenaires sont également mobilisés, tels que la Caisse des dépôts et consignations, le Fonds d'action sociale, ou des associations locales.

Aujourd'hui la politique de la ville est initiée et mise en oeuvre par la Délégation interministérielle à la ville (DIV) sous l'autorité du Ministre chargé de l'Emploi et de la Solidarité. Elle est arrêtée par le Comité interministériel des villes (CIV), présidé

par le Premier Ministre et largement concertée avec le Conseil national des villes (CNV), instance consultative composée pour l'essentiel d'élus locaux.

L'Etat finance cette politique sur des crédits spécifiques consacrés à des programmes particuliers, mais surtout en réunissant au plan national et au plan local les crédits ordinaires des différents ministères concernés.

## **Les acteurs de la politique de la ville**

La politique de la ville en France est interministérielle, partenariale, et territorialisée. Elle veut impliquer l'ensemble des acteurs concernés sur la scène urbaine: l'Etat central d'abord, qui insuffle la politique centrale et joue un rôle d'animation et de coordination; les autorités territoriales - régions, départements, communes; les bailleurs de fonds impliqués dans le domaine social: Caisse des Dépôts et Consignations, Fonds d'Action Sociale; les associations locales et les habitants eux-mêmes.

### Les instances nationales

Le ministre chargé de l'Emploi et de la Solidarité met en oeuvre la politique nationale de la ville et anime et coordonne l'action du Gouvernement dans ce domaine. A cette fin, il a autorité sur la DIV. Il dispose de la Délégation à l'insertion des jeunes en difficulté et il peut faire appel aux directions des autres ministères qui contribuent à la politique de la Ville. Le ministre peut également faire appel aux établissements publics placés sous la tutelle de ces ministères.

Les décisions majeures relatives à la politique de la ville sont prises par le Comité interministériel des villes (CIV), dont font partie vingt ministres. Ce comité est présidé par le Premier ministre ou le ministre chargé de l'intégration. Il arrête les orientations et les principaux arbitrages, définit les programmes et répartit les moyens.

Le Conseil national des villes concourt à l'élaboration de la politique de la ville par ses propositions d'orientations et de mise en oeuvre. Tenu informé des relations contractuelles entre l'État et les collectivités territoriales, il suscite des études et recherches sur les thèmes qui correspondent aux priorités générales de la politique de la ville.

Le Conseil national des villes contribue à l'information du public. Ce conseil est placé auprès du Premier ministre et présidé par lui ou par l'un des deux vice-présidents, désignés parmi les maires qui en sont membres. Il comprend vingt-cinq élus locaux ou nationaux et quinze personnalités qualifiées, désignées par le Premier ministre sur proposition du ministre chargé de l'Intégration.

### Les instances déconcentrées

La France a entrepris depuis le début des années 80 un vaste mouvement de décentralisation, qui a transféré aux collectivités locales (communes, départements et régions) un certain nombre de compétences jusqu'alors détenues par l'Etat central, en matière d'urbanisme, d'action sociale, de formation professionnelle, de développement économique, d'investissements scolaires et universitaires. Ce mouvement s'est accompagné d'une forte déconcentration sur les échelons territoriaux de l'Etat, tant au niveau des 22 régions, que des 95 départements de la France métropolitaine. Il est à noter que la France est un des rares pays européens à avoir une double administration territoriale (étatique et locale).

La part considérable des crédits déconcentrés de la politique de la ville (plus de 90 %), la fonction prépondérante de maîtrise d'ouvrage des collectivités territoriales, le rôle interministériel dévolu aux préfets placent naturellement ces derniers au centre du dispositif local d'action de l'État.

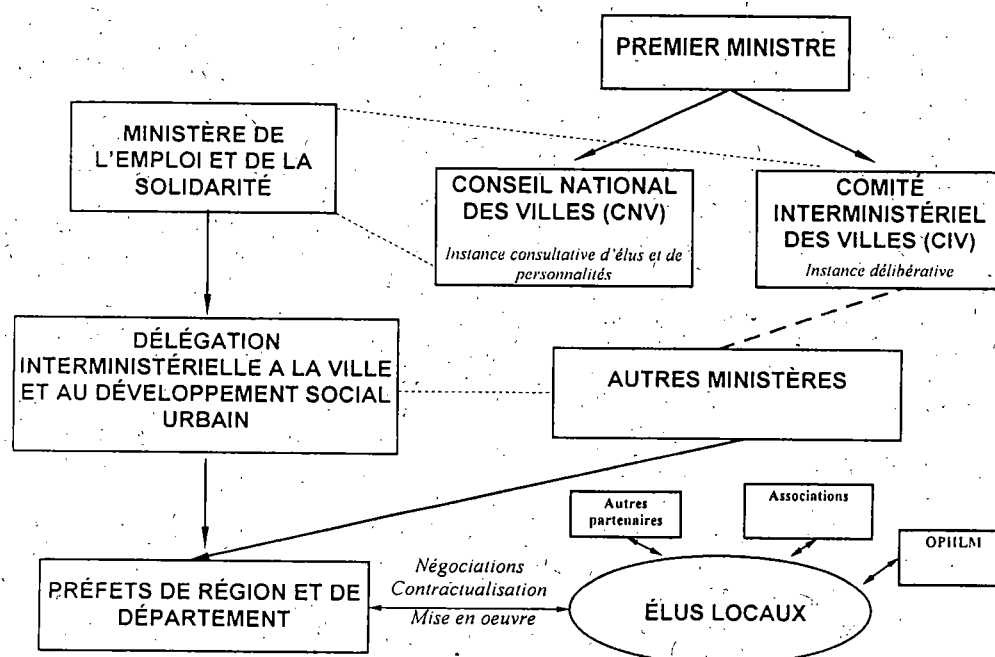
Les préfets

L'élaboration, la signature et le contrôle de l'exécution des contrats de ville relèvent directement de leur responsabilité. C'est au préfet de région qu'il revient de programmer et répartir les crédits nécessaires entre préfets de département, d'assurer l'animation et l'évaluation des actions, et de façon plus générale de susciter une politique coordonnée du développement social urbain à l'échelle de la région. Sur le plan administratif, un correspondant régional de la politique de la ville a été nommé dans chaque région française.

Pour décloisonner et rationaliser l'action de l'État par une coordination active de ses services extérieurs, les préfets ont été invités à renforcer la mission permanente d'intégration des actions publiques et d'animation des services qui leur incombent. Une instance spécifique est créée (comité interservices régional et comité interservices départemental) qui rassemble toutes les administrations intéressées.

13 sous-préfets sont chargés spécialement de conduire la politique de la ville dans les départements les plus urbanisés de France (Ile-de-France, Nord, Pas-de-Calais, Moselle, Rhône, Bouches-du-Rhône, Haute-Garonne) où les problèmes sont les plus aigus. 17 sous-préfets cumulent, en outre, leur fonction principale avec celle de chargés de mission pour la politique de la ville dans leur département.

Sous l'autorité des préfets de département, ces fonctionnaires ont pour mission de coordonner la politique mise en oeuvre, d'impulser l'action de l'État, d'animer et de coordonner l'action des acteurs publics ou privés, parties prenantes du développement social urbain.



Source: Ministère de la solidarité/Délégation Interministérielle à la ville/Février 1998

### Les instances locales

La mise en oeuvre de chaque contrat de ville rassemble les décideurs dans un comité de pilotage qui gagne à se compléter au niveau du quartier, de la commune ou de l'agglomération, d'une commission locale de développement social urbain, groupant tous les partenaires concernés par le projet local : services municipaux et de l'Etat, organismes bailleurs, organismes sociaux, associations, représentants des habitants... Un chef de projet, dont le service est cofinancé par l'Etat et la collectivité locale, assisté d'une équipe opérationnelle, a pour mission d'animer sur le quartier l'équipe des acteurs et de coordonner les mesures prises.

Dans quelques grandes villes, les services municipaux ont été adaptés, notamment sous la forme d'une mission de développement social urbain, placée auprès du secrétaire général ou du maire.

### **Les Outils d'intervention**

Pour la mise en oeuvre de sa politique de la ville, la France a osé l'innovation administrative, en s'appuyant sur une procédure contractuelle passée entre l'Etat et les collectivités locales, le financement de l'Etat étant conditionné par l'engagement de la commune ou de l'agglomération de mettre en oeuvre les actions requises dans les domaines variés que recouvre la politique de la ville: réhabilitation du cadre bâti, création d'emplois, amélioration des services ou des transports, etc.... Divers outils ont été créés pour répondre à la diversité des besoins et des situations sur l'ensemble du territoire national. Les modes d'intervention de l'Etat privilégient le partenariat avec les collectivités locales et concernent la procédure d'ensemble des contrats de ville (214).

### Les Contrats de ville, armature de la politique de la ville

Les Contrats de ville représentent l'armature de l'édifice que constitue la politique de la ville en France. Le contrat de ville, dont le principe a été initié en 1989, fait suite à plus de 10 années de pratiques contractuelles de développement social urbain. Confirmée en 1993 et étendue, pour la durée du XIème Plan, cette procédure affiche une double ambition:

- porter la lutte contre l'exclusion à l'échelle de l'agglomération, en complétant les interventions au niveau des quartiers par celles qui permettent leur intégration dans la ville sans pour autant être localisées dans ces quartiers,
- accroître l'efficacité des interventions publiques en instituant une démarche unique et globale appelée à mettre en synergie l'ensemble de toutes les actions sur un territoire donné.

Le contrat de ville propose donc une échelle variable d'intervention, le quartier, échelle de base de l'intervention urbaine, la commune, ou bien encore l'agglomération, tous niveaux pertinents pour définir les actions globales qui intéressent la relation du quartier avec l'ensemble urbain. Ces interventions articulent les principaux thèmes de l'habitat et du cadre de vie, des activités et de l'emploi, des services au public, de la prévention de la délinquance autour de la citoyenneté comme finalité.

Dans les contrats de ville, le développement social urbain est à la charge des communes ou groupements de communes. Mais d'autres collectivités sont associées : les conseils régionaux dans les contrats de plan Etat-Région 1994 - 1998, les conseils généraux, co-signataires des contrats de ville pour 49 d'entre eux (sur 95), le Fonds d'action sociale, les caisses d'allocations familiales, les bailleurs sociaux et la Caisse des dépôts et consignations.

Le contrat n'est pas qu'un cadre de mise en cohérence de différents dispositifs techniques. Il a pour objet de promouvoir une véritable démarche de projet qui, du diagnostic préalable au programme d'action, vise à constituer une stratégie de développement appliquée à des quartiers en difficulté. Évolutif, il s'adapte et s'enrichit tout au long de ses programmes annuels de mise en oeuvre.

Un comité de pilotage est chargé de la maîtrise d'ouvrage et réunit l'ensemble des signataires du contrat. Une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale, composée de chefs de projet et de chargés de mission, coordonne, programme et assure la mise en oeuvre des actions du contrat. 214 contrats de ville ont été signés, dont 58 en Ile-de-France, 141 en province et 15 en Outre-mer. Ils associent 750 communes et concernent plus de 1'300 quartiers qui font l'objet d'interventions curatives ou préventives. Ils sont financés par les engagements pris sur cinq ans par les signataires du contrat et par des engagements annuels qui viennent compléter la programmation initiale.

Il faut souligner la souplesse des contrats de ville dont la dynamique repose sur un partenaire ou un groupe de partenaires pilotes dont la nature peut varier (association, chef de projet, sous-préfet, etc.). Cette souplesse est une garantie d'adaptation à la réalité du terrain et donc un gage de réussite.

## **Les axes prioritaires de la politique de la ville**

La politique de la ville en France est guidée par quatre axes prioritaires d'action, fondés sur l'approche transversale et intégrée du développement social urbain:

1. **L'activité économique, l'emploi, et l'insertion sociale**  
Outre les actions menées par les pouvoirs publics, des démarches auprès des entreprises sont également menées pour les associer aux efforts de création d'emplois entrepris à l'échelle des quartiers. Des actions sociales et culturelles sont par ailleurs menées pour mieux intégrer les populations les plus marginalisées.
2. **La réhabilitation du logement et du cadre de vie**  
L'attention est portée à la réhabilitation des logements et au réaménagement des espaces publics dans les quartiers concernés, ainsi qu'à leur désenclavement, notamment par des actions au niveau des transports urbains.
3. **Le renforcement des services au public dans les quartiers**  
L'accent est mis sur la priorité à l'amélioration des services dans les quartiers (santé, éducation, ...) et à la rénovation des services publics dits de proximité.
4. **La sécurité urbaine et la prévention de la délinquance**  
Volet important de l'action gouvernementale dans les quartiers, qui intègre également la lutte contre la toxicomanie.

### L'activité économique, l'emploi et l'insertion sociale

La mise ou la remise en activité des habitants des quartiers passe par deux formes d'intervention spécifiques: une intervention directe au profit des populations concernées, à travers des dispositifs d'insertion diversifiés et une intervention à destination des entreprises qui, grâce à des dispositions fiscales ou sociales dérogatoires pourront créer des activités et des emplois dans les quartiers.

L'insertion par l'économique constitue un des volets des contrats de ville, compte tenu du taux de chômage élevé constaté dans les quartiers. Ces actions favorisent l'accès à l'emploi des jeunes sans expérience professionnelle ou des adultes

durablement éloignés du marché du travail, grâce à l'acquisition d'une expérience de travail dans une structure particulière de production qui propose un accompagnement social adapté.

Par exemple les plates-formes de service regroupent sur un même site les services publics compétents pour l'insertion sociale et économique (40 en 1994, 60 en projet), des régies de quartier (90 en activité en 1994), des entreprises d'insertion (696 entreprises pour 6513 postes de travail en 1994). D'autre part, des dispositions fiscales ou sociales dérogatoires prévues par divers textes législatifs ou réglementaires doivent faciliter la création d'activités et d'emplois dans les quartiers les plus en difficulté (zones urbaines sensibles et zones de redynamisation urbaine). Il s'agit d'exonération de charges sociales patronales, d'exonération de taxe professionnelle, compensée ou non par l'État selon les zones concernées, d'exonération d'impôt sur les sociétés, de réduction des droits de mutation, de régime accéléré d'amortissement pour les acquisitions d'immeubles par les PME.

Ces dispositions dérogatoires appliquées aux zones les plus fragiles du territoire national ont pour vocation, au nom de l'intérêt général, de compenser leurs handicaps de situation.

Enfin, l'objectif plus large de donner aux habitants des quartiers des conditions de vie favorisant la cohésion sociale et évitant ainsi les phénomènes de ségrégation, conduit à développer sur les sites prioritaires des dispositifs visant à favoriser l'insertion des personnes les plus en difficulté et les plus discriminées. Ils concernent au-delà des domaines de l'économie et du logement, les domaines de la santé, de la vie familiale et sociale, de l'action culturelle et artistique, des loisirs et de la pratique sportive:

- dans les domaines de la vie sociale, les actions visent plus particulièrement l'accompagnement des personnes dans l'accès aux soins, l'accueil de la petite enfance, la médiation familiale,
- les actions pour les loisirs et le développement de la pratique sportive visent à élargir l'accès aux équipements des publics en difficulté et des jeunes des quartiers sensibles,
- l'action culturelle et artistique vise à réduire les inégalités d'accès à la culture. Le développement de l'offre culturelle sur les sites prioritaires et l'amélioration de l'accès à l'offre culturelle et artistique pour les publics qui s'en trouvent les plus éloignés sont les deux axes majeurs de cette priorité.

#### La réhabilitation du logement et du cadre de vie

La réhabilitation des logements sociaux constitue une priorité pour la politique de la ville et contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants. 330'000 logements sociaux doivent être réhabilités selon une décision de 1994, par l'attribution de primes à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale. Ces primes majorées dans les quartiers de développement social urbain peuvent financer jusqu'à 40 % les travaux portant sur la mise aux normes d'habitabilité, les travaux destinés à économiser l'énergie, à réaliser des économies de charges ou à améliorer le confort des logements.

Les copropriétés dégradées situées dans les quartiers prioritaires font l'objet d'une procédure particulière d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, qui autorise le financement du diagnostic et du suivi et se traduit par une majoration des aides de l'État et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

La diversité de l'habitat doit favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers. L'entrée en vigueur au 1er janvier 1995 des dispositions de la loi d'orientation pour la ville, relatives à la diversité de l'habitat doit contribuer à un meilleur équilibre social dans les quartiers périphériques des grandes agglomérations. 460 communes situées dans des agglomérations de plus de 200'000 habitants et insuffisamment pourvues de logements sociaux sont en effet tenues désormais d'engager un programme triennal de construction de logements sociaux correspondant à un rythme annuel de 8'500 logements.

En matière de logement de personnes à faibles ressources et d'hébergement d'urgence, les associations d'insertion par le logement dans les quartiers sociaux créées en 1994 ont facilité leur intervention. La même année furent créées les résidences sociales, et un programme de 20'000 logements avec prêt locatif aidé (PEL) "très social" fut lancé en 1995.

Il a été décidé de créer chaque année 1'000 postes de gardiens dans les ensembles HLM des quartiers prioritaires. Cela permettra d'élever significativement le ratio moyen de gardiennage dans les HLM (1 pour 100 logements, au lieu de 2 pour 100 actuellement). Une obligation de gardiennage dans certains sites a par ailleurs été instaurée par une loi en 1995.

#### Le renforcement des services au public dans les quartiers

Les services publics, et plus largement, les services au public, se sont progressivement imposés comme l'un des axes majeurs d'intervention de la politique de la ville. Pourquoi, alors même que la France est un pays dont le maillage de services publics est le plus serré? D'une part, l'égalité de traitement suppose, en certains lieux et face à certaines difficultés, une adaptation particulière de ces services au titre de la solidarité nationale, c'est le principe de "discriminations positives". De l'autre, les services publics remplissent une fonction symbolique: ils témoignent du pacte républicain qui lie les individus, les groupes sociaux et la communauté nationale.

Renforcer les services publics dans les quartiers. Face à des habitants dépendant des services publics, il est d'autant plus important que ces services soient plus accessibles et bénéficient de locaux adaptés et de personnels qualifiés. L'école joue, par ailleurs, un rôle essentiel pour assurer l'égalité des chances et l'accès à la citoyenneté.

Les actions d'adaptation des services publics, autour de projets de services publics de quartiers, sont financées par le ministère de l'Intégration et font partie des programmes d'actions inscrits dans les contrats de ville.

Le ministère de la Fonction publique a financé pour sa part des opérations d'amélioration de l'accueil dans les services publics dans 40 sites prioritaires en 1994 et doit assurer en 1995 une formation spécifique de 6 jours à tous les agents publics en poste dans les quartiers identifiés dans les contrats de ville.

Les réseaux de santé de proximité, au nombre de 140 dans les sites contrat de ville, sont également soutenus.

Une autre façon d'améliorer les services publics des quartiers prioritaires est d'avantager les fonctionnaires qui y sont affectés. Ils bénéficient désormais de la nouvelle bonification indiciaire. Les fonctionnaires d'État bénéficient d'avantages spécifiques d'ancienneté ou de priorité de mutation lorsqu'ils justifient d'un certain nombre d'années de service continu dans les quartiers.



Par ailleurs, depuis 1991, les jeunes gens peuvent effectuer leur service national dans des établissements scolaires (encadrement et animation) ou bien dans les quartiers où ils peuvent renforcer l'action des associations sportives, socio-culturelles ou éducatives ou celle des équipes de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale. Au 1er mai 1995, ils sont ainsi 6'450 appelés Ville, dont 2'500 affectés dans les établissements scolaires et 3'950 dans les quartiers. 400 de ces appelés serviront dans le domaine du développement économique, 350 dans les agences de l'ANPE et 100 dans les missions locales et les permanences d'accueil, d'information et d'orientation.

Compte tenu du nombre de jeunes de moins de 20 ans dans les quartiers, l'école joue un rôle d'autant plus important qu'elle est le service public le plus largement implanté dans ces quartiers.

Les actions prennent appui sur les capacités propres aux établissements scolaires. Grace aux zones d'éducation prioritaire, au nombre de 554, 6'500 établissements scolaires disposent de moyens supplémentaires. 174 établissements sensibles confrontés à des problèmes de violence, voient leurs moyens renforcés. Une enveloppe est par ailleurs destinée à améliorer les conditions de sécurité matérielle des établissements d'enseignement de premier degré avec une priorité pour les écoles situées en ZEP ou dans les communes en contrat de ville.

#### La sécurité et la prévention de la délinquance

Les problèmes de sécurité apparaissent aujourd'hui comme l'une des composantes majeures des politiques urbaines. En France, pays qui par comparaison sur la scène internationale reste malgré tout relativement à l'abri de phénomènes de violence endémique, les pouvoirs publics ont adopté une ligne pragmatique pour faire face à ces problèmes.

Dans le contexte de la décentralisation menée depuis le début des années 80, et pour faire face à la montée de la petite délinquance comme au développement important du "sentiment d'insécurité", les gouvernements successifs ont mis en place une importante politique de prévention de la délinquance en milieu urbain.

L'originalité de l'expérience française de prévention de la délinquance et de lutte contre l'insécurité urbaine, réside d'une part dans la mise en oeuvre d'une stratégie alliant prévention, répression et solidarité et, d'autre part, sur un partenariat des acteurs publics impliqués - Justice, Police, Ministères - avec l'acteur local, la ville, au travers d'une politique dite de la ville qui vise à traiter globalement les phénomènes d'exclusion (2).

La solidarité évoquée se manifeste à quatre niveaux différents:

- La solidarité institutionnelle qui renvoie non seulement à une cohérence des actions vis-à-vis du public mais encore à une capacité réciproque des administrations à travailler ensemble.
- La solidarité avec les publics les plus marginalisés.
- La solidarité avec les victimes: la réduction du sentiment d'insécurité passe par une capacité de réparation et de prise en charge rapide.
- La solidarité urbaine: les quartiers en difficulté doivent pouvoir bénéficier d'un niveau et d'une qualité de traitement équivalents à ceux du reste de la ville.

*La politique de la ville et du développement social urbain  
Politique publique qui recouvre l'action concertée des pouvoirs publics pour lutter contre les phénomènes  
d'exclusion dans l'espace urbain et favoriser l'insertion sociale, culturelle et professionnelle des populations  
habitant dans les grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradés (loi du 14 novembre 1996).*

### Mots-clés

#### **TERRITOIRE**

Le quartier, lieu de difficultés particulières.  
Le quartier, lieu de l'action  
mais resituer le quartier dans la commune et dans  
l'agglomération.

#### **PROJET**

Un dessin, une ambition à moyen/long terme pour un  
territoire, entité physique et humaine.

#### **DISCRIMINATION POSITIVE**

Moyens d'action exceptionnels et dérogatoires destinés à  
compenser des handicaps particuliers.

#### **RESPONSABILITE POLITIQUE**

Dans le contexte de la décentralisation (1984), la volonté  
politique des maires est essentielle.

#### **SOLIDARITE NATIONALE**

Fondement de la légitimité d'intervention de l'Etat central.

#### **INTERMINISTERIALITE**

Coordination sur un même objet des interventions  
et des politiques de l'Etat.

#### **PARTENARIAT**

Conjonction des efforts entre institutions publiques et autres  
acteurs, opérateurs du logement, associations, privé...

*Source : Ministère de l'emploi et de la solidarité/Délégation Interministérielle à la Ville/Février 1998*

## **Les moyens financiers**

Il est aisé d'identifier le noyau dur des crédits de la politique de la ville, tels qu'ils figurent dans les documents budgétaires propres à la ville. Il est en revanche toujours difficile d'isoler la part des crédits ordinaires des différents ministères qui concourent à la politique de la ville ou celle des dotations de solidarité qui lui sont affectées.

Ces moyens financiers peuvent être résumés de la façon suivante:

- un effort pluriannuel contractualisé dans les contrats de plan État-Région: l'État mobilisera sur la période 1994-1998, 9,5 milliards de francs, composés de crédits du budget ville (2'674 MF), du budget logement (5'471 MF) et de crédits d'autres ministères (1'418 MF),
- à ces crédits contractualisés s'ajoutent les crédits ordinaires des différents ministères concourant sur leurs lignes budgétaires à la politique de la ville. 3 milliards de francs ont été affectés en 1994 par les ministères concernés à la politique de la ville,
- le volume budgétaire directement géré par la Délégation Interministérielle à la Ville est en 1995 de 1'400 MF, dont l'essentiel fait l'objet d'une gestion déconcentrée au profit des préfets de région et de département,

- il faut ajouter à ces crédits budgétaires des financements externes, provenant soit de fonds européens concourant à des objectifs de développement social urbain (600 MF en moyenne annuelle, constitués de fonds structurels et de programmes d'initiative communautaire), soit d'enveloppes de prêts à taux privilégiés mis en place par la Caisse des dépôts et consignations (1'400 MF de prêts projets urbains en 1994 et 1995),
- outre ces financements d'État ou autres financements externes, il faut, bien entendu, prendre en compte les financements contractualisés par les régions au titre de la politique de la ville (4'200 MF) et ceux mis en oeuvre par les communes et groupements de communes au titre des contrats de ville conclus depuis 1994.

### Quartiers concernés par la politique de développement social urbain

Année	Nombre de quartiers	Nombre d'habitants	Nombre de logements
1984	148	1.366.000	434.300
1990	500	2.927.000	1.043.000
1997	750 (ZUS)	4.650.000	1.793.600

	Zones urbaines sensibles (ZUS)	France entière
Taux de chômage	18,9%	10,8%
Taux de jeunes	43%	34,1%
Taux d'étrangers	18,6%	6,3%
Taux de résidents HLM	59,2%	14,5%
Taux d'immeubles de plus de 20 logements	36,5%	13,1%

*Chiffres du Recensement Général de la Population de 1991*

Source: Ministère de l'Emploi et de la Solidarité/Délégation Interministérielle à la Ville/Février 1998

## **Conclusions**

Des quinze ans d'expérience française en matière de politique de la ville, se dégagent cinq enseignements :

1. Il n'est de réussite que dans les actions ancrées sur le terrain et conduites au plus près de celui-ci. Une politique de développement social urbain administrée, plaquée d'en haut, est voué à l'échec. Son succès repose au contraire sur une appréciation des problèmes et des besoins collant à la réalité, à la situation et aux aspirations des populations. La participation la plus étroite possible de ces dernières aux projets et aux actions qui les concernent, le soutien actif et rapide aux initiatives qui en émergent sont des conditions primordiales de réussite. Cela implique une capacité d'écoute, de prise en compte et de réaction des pouvoirs publics et des collectivités locales qu'il s'agit parfois de développer, y compris en renonçant à la tendance spontanée mais négative à l'encadrement ou à certaines formes de "contrôle social" d'associations ou d'organisations d'habitants.

2. Le travail en commun est une clef de la réussite. La coopération entre les différents niveaux d'administration et de responsabilité politique est une condition indispensable. Les modes d'action fondées sur le contrat, autour de la définition et de la mise en commun des objectifs, des méthodes et des moyens, sont particulièrement adaptés à ces actions partenariales, et l'engagement des élus locaux est ici essentielle.

3. La politique de la ville doit aborder tous les champs, toutes les difficultés qui produisent l'exclusion sociale et la ségrégation urbaine. La politique du développement social doit être globale si elle veut apporter des réponses globales aux difficultés de nos villes et de leurs habitants. La question de l'emploi est ici primordiale, et il s'agit notamment de faire des entreprises des acteurs à part entière du développement non seulement économique mais également social.

4. L'importance et la place des services au public. Parce que l'insuffisance ou l'absence de services essentiels à la vie quotidienne est responsable de l'enclavement de quartiers entiers et de la marginalisation sociale des populations concernées, le développement des services éducatifs, de santé, de transport, ainsi que des commerces et des services administratifs contribue fortement à l'intégration des quartiers en difficulté dans l'ensemble du tissu urbain, et à la réinsertion des populations à la vie de la cité.

5. La politique de la ville doit à la fois répondre aux urgences et être de nature préventive. Il faut donc d'abord concentrer les moyens sur les sites où s'accumulent difficultés et facteurs d'exclusion sociale. Mais il faut également développer une vision prospective et une intervention préventive, par la voie législative en particulier, afin d'éviter la répétition des mécanismes produisant des dynamiques d'exclusion.

## **Eléments de lecture**

Ascher, F., 1995: Métapolis ou l'avenir des villes; Paris, Editions Odile Jacob.

Bachmann, C. & Leguennec, N., 1996: Violences urbaines. Ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville; Paris, Albin Michel.

- Barthelemy, A., 1995: Un avenir pour la ville. Face à la crise urbaine; Paris, Editions Esprit.
- Baudrillard, J. et.al. 1991: Citoyenneté et urbanité; Paris, Editions Esprit.
- Belorgey, J.M., 1994: Evaluation de la politique de la ville; Coédition *Territoires*, no°345-346 et *Hommes & Libertés*, no 77.
- Bonetti, M.; Conan, M. & Allen, B., 1992: Développement social urbain. Stratégies et méthodes; Paris, L'Harmattan.
- Bourdieu, P., (ed.) 1993: La misère du monde; Paris, Seuil.
- Delarue, J.M., 1991: Banlieues en difficultés: la relégation; Paris, Editions Syros Alternatives.
- Delarue, J.M., 1994: Politique de l'exclusion ou exclusion de la politique?; *Echange et Projets*, no 73.
- Delebarre, M. avec Le Priol, P.Y., 1993: Le temps des villes; Paris, Editions du Seuil.
- DIV (Délégation interministérielle à la ville). 1992: Services des villes et développement social urbain; Paris, DIV-CNFPT.
- Donzelot, J., (ed.) 1991: Face à l'exclusion. Le modèle français; Paris, Editions Esprit.
- Donzelot, J. & Estebe, P., 1994: L'Etat animateur. Essai sur la politique de la ville; Paris, Editions Esprit.
- Dubedout, H., 1983: Ensemble, refaire la ville; Paris, La Documentation Française.
- Fitoussi, J.P. & Rosanvallon, 1996: Le nouvel âge des inégalités; Paris, Editions du Seuil.
- Geindre, F., (ed.) 1993: Villes, démocratie, solidarité: le pari d'une politique; Rapport pour la préparation du XIe Plan. Paris, Documentation Française.
- Ghorra-Gobin, C., (ed.). 1994: Penser la ville de demain; Paris, Editions L'Harmattan.
- Jazouli, A., 1995: Une saison en banlieue. Courants et perspectives dans les quartiers populaires; Paris, Plon.
- Levy, F., 1988: Bilan / Perspectives des contrats de plan de développement social des quartiers; Paris, La Documentation Française.
- Mongin, O., 1995: Vers la troisième ville?; Paris, Hachette.
- Noirot, P., (ed.) 1994: Le spectre de la déchirure sociale et politique; Paris, Panoramiques-Corlet-Hommes et Libertés.
- Paquot, T., 1994: Vive la ville!; Condé-sur-Noireau, Panoramiques-Corlet.
- Paugam, S., (ed.). 1996: L'exclusion: l'état des savoirs; Paris, Editions La Découverte.

PIR Villes (Programme Interdisciplinaire de Recherche sur la Ville). 1994:  
La Ville; Paris, Le Courrier du CNRS, no 81.  
Projet. 1995: Pour la ville; no 243.  
Revue Française de Science Politique. 1995: La ville objet politique objet de  
politique; Vol. 45, no 1.

Roman, J., (ed.) 1993: Ville, exclusion et citoyenneté. Entretiens de la ville II; Paris,  
Editions Esprit.

Rosanvallon, P., 1995: La nouvelle question sociale.  
Repenser l'Etat-Providence; Paris, Seuil.

Sansot, P., 1991: Les gens de peu; Paris, Presses Universitaires de France.

Schnapper, D., 1994: La communauté des citoyens. Sur l'idée moderne de nation;  
Paris, Gallimard.

Schwartz, B., 1994: Moderniser sans exclure; Paris, La Découverte.

Urbanisme. 1996. no 288.

Wieviorka, M., 1992: La France raciste; Paris, Editions du Seuil.

Publications régulières de la DIV:  
Ensembles: La Lettre de la DIV.

Les Cahiers de la Délégation interministérielle à la ville.

## Notes

(1) Voir en particulier l'initiative URBAN : programme communautaire d'intervention  
urbaine de la Commission de l'Union Européenne, Quartiers en crise : un réseau  
d'échange d'expériences et de savoir-faire, et le séminaire européen, organisé à  
l'initiative de la présidence française Territoires urbains et cohésion sociale en  
Europe : Quelle action publique? (Délégation interministérielle à la Ville, 1995).

(2) Voir Prévention de la délinquance en France. Contribution pour le Rapport  
National pour le Sommet des Villes (Habitat II), Délégation Interministérielle à la  
Ville, 1996.

# Welche Stadterneuerungspolitik mit welchen Instrumenten in der Schweiz?

## Podiumsdiskussion

Ellen Meyrat-Schlee, Boris Banga, Robert E. Gubler, Peter Gurtner, Michel Matthey, Michel Ruffieux

Ellen Meyrat-Schlee:

Wir haben heute sehr viel von Problemen gehört und über Lösungen sowie über Politiken gesprochen. Mit baulichen Massnahmen alleine ist Stadt- und Quartiererneuerung nicht mehr sachgerecht zu bewerkstelligen. Die mit den Erneuerungsproblemen verbundenen sozialen und wirtschaftlichen Probleme sind mindestens so gross, wenn nicht wichtiger, als die baulichen und verlangen nach angepassten Lösungen: ressortübergreifend, situationsspezifisch, nicht flächendeckend, quartierorientiert, zeitlich nicht begrenzt. Ich habe den Teilnehmern vom Podium vorgeschlagen, dass wir drei Themenkomplexe besprechen. Der erste Themenblock würde dem Thema Problemdiagnose gelten. Der zweite, wahrscheinlich wichtigere oder zumindest ausgiebigere Themenbereich wird dann die Lösungswege und Massnahmen betreffen. Der dritte Teil wird sich eher dem Politikbereich widmen und auch eingehen auf mögliche Funktionen, die ein Amt in diesem Zusammenhang haben könnte, ein Amt wie das Bundesamt für Wohnungswesen z.B. Nun zur ersten Frage: Stimmt die Einschätzung, die in den Referaten am Vormittag zum Ausdruck kam, in bezug auf die Problemlagen für die Stadterneuerung in der Schweiz mit Ihren Erfahrungen überein? Wir haben ja ganz unterschiedliche Beispiele gehört. Oder haben Sie hier noch andere Vorstellungen, andere Meinungen, andere Erfahrungen? Herr Banga, darf ich Sie bitten zu beginnen?

Boris Banga:

Ja, meine Damen und Herren, ich kann natürlich sagen, dass ich mit dem Referat von Herrn Baudirektor Barbey einverstanden bin. Er analysiert die Situation richtig. Aber er ist ja schliesslich auch mein Mitarbeiter. Grenchen ist vielleicht anders als andernorts an die "Stadtsanierung" gegangen. Ich muss ein bisschen ausholen, für die auswärtigen Zuhörerinnen und Zuhörer. Ich habe erzählt, von dem Aufstieg der Uhrenindustrie. Wir haben 1970 immer darauf gewartet, den 21'000 Einwohner-/ Einwohnerin zu feiern. Wir sind von 1970 - 1990 von 21'000 auf rund 15'000 Einwohner gesunken. Arbeitsplätze: von 1970 rund 15'000 sind wir auf 8'500 gesunken. Rund 1/3 der industriellen Arbeitsplätze haben wir wegen der grossen Uhrenkrise verloren. Aber Sie sehen, wir sind immer noch nicht untergegangen, wir sind da, wir sind sehr gut da. Wir haben schon sehr früh mit der Krise leben müssen, und deshalb können wir besser leben mit Krise als das andere Orte in der Schweiz können. Wir haben 1980 eine Wirtschaftsförderung eingeführt, einen Delegierten für Wirtschaftsförderung in einem Mandatsverhältnis.

Wir haben bis ungefähr zum EWR-Entscheid eine sehr gute Ansiedlungspolitik gehabt. Nach dem EWR-Entscheid ist puncto Betriebe aus Süddeutschland oder aus Frankreich "tote Hose". Ich hoffe, das wird auch nach Hause mitgenommen. Wir waren auch in den Jahren 1990 - 1995 sehr erfolgreich. Der Kampf um das Bundesamt für Wohnungswesen war ein grosser Kampf. Ich bin heute glücklich, dass das BWO da ist. Wir sind Standort eines der vier Standorte Micro-Suisse-Center der Schweiz. Wir haben vor 2 Jahren das Berufsbildungszentrum der

Schweizer Radio- und Fernsehelektronik hier ansiedeln können. Wir sind mehr oder weniger erfolgreich. Was unser Problem war, ist das Gewerbe. Im tertiären Bereich fallen wir zwischen Stuhl und Bank - zwischen Biel und Solothurn. Wirtschaftsförderung für das Gewerbe kann man nicht machen, also muss man die Rahmenbedingungen für das Gewerbe verbessern. Seit Jahrzehnten diskutierte man über die Attraktivität des Marktplatzes. Übrigens hat Bernoulli am Anfang des Jahrhunderts sogar eine Strassenbahn in Grenchen geplant, aber realisiert wurde nichts. Ich glaube, wir haben jetzt nach diesem Wettbewerb erstmals den richtigen "Kick", um die Probleme rund um das Zentrum entwirren, entkoppeln zu können. Vielleicht gelingt es, dass man mit einem gut gestalteten Zentrum, mit guten Verkehrs- und Fusswegverbindungen, mit dem Heranbringen einer grossen Fussgängerdichte, auch so gute Rahmenbedingungen fürs Gewerbe schaffen kann, dass sie sich auswirken werden. Ich habe bereits von grösseren Gewerbetreibenden gehört, dass sie sagen, man sieht, in dieser Stadt geschieht etwas und wir sind bereit, hier zu investieren. Das ist für mich das Wesentliche. Für uns steht im Vordergrund nicht die Sanierung eines Quartiers, das verslumpt ist, das kann dann ein nächster Schritt sein, sondern Attraktivierung des Zentrums, um für das Gewerbe, für Dienstleistungen, bessere Bedingungen zu schaffen.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank. Wir haben damit also ein Beispiel einer Aufwertungsstrategie. Das ist eine andere Problemlage als in den Beispielen, die wir sonst gehört haben. Michel Ruffieux est-ce que vous pourriez expliquer votre point de vue?

Michel Ruffieux:

Dans le canton de Genève actuellement, il y a plus de 300'000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et d'industries qui sont vacantes et qui cherchent preneurs.- Environ 200'000 m<sup>2</sup> de plancher se trouvent en ville de Genève. C'est donc aussi évidemment un problème de savoir comment peut-on convertir ce type de surface. Paradoxalement, aujourd'hui, il y a des demandes de permis de construire pour changer d'affectation des logements en bureaux au centre ville. Il y a d'un côté le vacant et de l'autre côté des propriétaires qui veulent transformer des logements en bureaux. La ville de Genève a mis en place, il y a plusieurs années maintenant, une politique d'utilisation du sol. Un règlement municipal, connu sous le nom de Plan d'utilisation du sol (PUS), fixe le nombre de m<sup>2</sup> dans une opération immobilière, qui peut être affecté en bureaux sur le territoire communal de la ville de Genève. Cette politique a permis d'éviter l'hémorragie du centre ville au profit des bureaux et de maintenir une population dans des quartiers de qualité. Au centre ville, les constructions sont en général de bonne qualité. Cette politique qui a donc des effets extrêmement positifs, est contredite par les milieux immobiliers, qui souhaitent plus de libéralisme. Il est donc urgent aujourd'hui de trouver une politique pour transformer les surfaces vacantes. Ces dernières sont dans certains cas des anciennes surfaces de logements qui avaient été transformées en bureaux et que l'on peut très facilement réaffecter en logements. Simplement, il faudrait mettre en place une politique d'encouragement auprès des propriétaires. Je ne crois pas qu'il y ait une prise de conscience réelle que la grande époque de croissance est terminée. Dans certains milieux immobiliers et dans les banques, on attend le retour des beaux jours pour pouvoir relouer à des prix élevés. Je pense que c'est une erreur. Il y a vraiment quelque chose à faire.

Ellen Meyrat-Schlee:

Merci Monsieur Ruffieux. Darf ich jetzt Herrn Gubler bitten, aus seiner Sichtweise Probleme, die zur Stadterneuerung führen, zu benennen. Setzen Sie andere Schwerpunkte?



Robert E. Gubler:

Ich bin jetzt froh um die ergänzenden Worte von Herrn Ruffieux. Er hat ja eine Brücke gebaut zwischen der Frage der Wohnsituation und der Arbeitsplatzsituation. Das muss man miteinander verknüpfen, man kann keine Arbeitsflächen füllen, wenn nicht attraktive Wohnflächen bereitstehen und umgekehrt. Es zeigt sich in diesem Punkt bereits, dass Stadterneuerung eine interdisziplinäre Geschichte sein wird. In den Referaten, die wir gehört haben, habe ich eigentlich nur in Grenchen einen strategischen Ansatz herausgehört. Es gibt vielleicht auch woanders strategische Ansätze, aber wir haben eigentlich nur in Grenchen von einer Neupositionierung gehört. Hingegen denke ich, dass im Bereich Stadt- und Quartiererneuerung, insbesondere in der Wohnungspolitik diese Strategien kaum vorhanden sind. Und wenn sie vorhanden sind, sind sie nicht kommuniziert und nicht etabliert. Gut, ich rede natürlich aus der Sicht eines Zürchers, und die Zürcher Situation ist natürlich ein bisschen speziell. Wo Strategien in der Politik fehlen, sind die Guidelines für die privaten Investoren nicht vorhanden und deshalb passiert wenig oder nichts. D.h. der Renovationsbedarf nimmt dann laufend zu, aber es passiert wenig. Die Hauptakteure sind in der Schweiz ja in der Tendenz die privaten Investoren. Ein weiterer Punkt: Wir sind fixiert auf die Stadt, aber effektiv ist es so, dass der Schwerpunkt der Investitionen in der Agglomeration liegt, und wir stehen in einem Wettbewerb mit andern Investitionsstandorten. Aber die Mittel, die Ressourcen, das haben wir auch gehört, die sind beschränkt. Also: wie und mit welchen Strategien bringen wir eine Stadterneuerung auf den Punkt, so dass wir Mittel, die vielleicht in die Agglomeration fließen würden, zurück in die Stadt holen. Die nächste Bemerkung ist eine positive: wir haben in Zürich auf Initiative des Stadtpräsidenten das Stadtforum gehabt, ein kooperatives Verfahren, indem die verschiedenen Interessenten versucht haben, Übereinstimmungen über gewisse strategische Ziele zu finden. Das Verfahren war insofern aufschlussreich, weil es aufgezeigt hat, dass, wenn die alle Interessenlagen vertreten sind, sie in der Tendenz die Politik nur noch sekundär brauchen: die Exekutive hat dann keine Stellvertreterfunktion mehr für die Bevölkerung, da diese ja auch am Tisch sitzt, und die Parlamentarier müssen nicht mehr legislieren, weil der Konsens schon da ist. Es braucht keinen besonderen oder ausserordentlichen Interessenausgleich mehr. Das ist vielleicht für die Demokraten ein grösseres Problem. Aber für die Wirtschaft ist es hilfreich, weil damit Sicherheit erzielt wird bezüglich Opposition, bezüglich Rahmenbedingungen und bezüglich Konsens, und sie erhalten Geschwindigkeit, was heute sehr wichtig ist, und Flexibilität, weil sie Verhandlungsgegenstände miteinander ausgleichen können. Etwas was wir dann in der strategischen Ebene bei der Umsetzung vielleicht noch anschauen müssen. Der letzte Punkt. Nochmals zur Verdeutlichung: wir haben ein bisschen eine andere Situation als in Paris oder auch vielleicht in Genf. Die Hauptakteure sind die Privaten. Wir stehen in einem Wettbewerb, also müssen wir Strategien entwickeln, wo die Kooperation interessant ist und wo wir gemeinsam die Stadterneuerung betreiben. Die Privaten haben ein Interesse an der Werterhaltung und an der Wertvermehrung. Und Stadterneuerungen bringen nichts anders als die Kurspflege der Immobilien. Also ist in der Tendenz das Interesse da, zu kooperieren und mitzuwirken. Aber uns fehlen heute eigentlich die Instrumente dazu.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank Herr Gubler. Im zweiten Block werden wir ja noch ausgiebig auf diese Frage nach den Strategien eingehen. Jetzt möchte ich gerne Monsieur Matthey bitten, auch noch Stellung zu nehmen.

Michel Matthey:

Que peut on dire sur le thème de la journée d'aujourd'hui "rénovation urbaine" dans l'optique de l'aménagement du territoire? J'aimerais faire quatre remarques à ce

sujet. La première chose qui m'a frappé dans les exposés d'aujourd'hui, c'est une interrelation très étroite entre la politique du logement et la politique de l'aménagement du territoire pour toutes les questions de rénovation urbaine. On se rend compte que la rénovation urbaine, ce n'est pas seulement le milieu bâti, mais également l'espace public. C'est toute l'infrastructure et la qualité du milieu urbain qui est en cause. J'y vois en particulier la nécessité d'une coordination très étroite entre ces deux domaines politiques. Deuxième remarque: je crois qu'il faut préciser la notion de rénovation urbaine. Les problèmes de la rénovation urbaine se posent à différents échelons. Ils se posent à l'échelon du bâtiment, c'est la rénovation de la pierre. Ils se posent à l'échelon du quartier, nous l'avons entendu ce matin. Ils se posent également à l'échelon de la ville et de l'agglomération. Je crois que nous devons bien distinguer ces différents niveaux. La nature des problèmes est différente d'un échelon à l'autre. La nature des solutions est différente d'un échelon à l'autre. Les acteurs concernés sont également différents. Dans la plupart des cas, les problèmes soulevés touchent différents échelons. Il est nécessaire de faire cette distinction. La troisième constatation qui ressort très nettement des discussions de ce matin, c'est qu'en Suisse et au contraire d'autres pays européens, nous n'avons pas pour l'instant d'instruments spécifiques dans ce domaine de la rénovation urbaine. Toutes les choses se passent en Suisse comme si on n'avait pas pris conscience encore de la réalité de ce problème, de la nécessité d'agir dans cette direction. Remarquons toutefois que quelques projets se sont réalisés. Mais il n'y a pas encore de prise de conscience générale au niveau politique de la réalité de ce problème. Quatrième remarque: un élément me semble ressortir également de tous ce que nous avons entendu aujourd'hui, c'est l'idée que les problèmes de rénovation urbaine nécessitent une autre approche du problème que l'approche habituelle de l'administration. Nous l'avons entendu dans l'exemple français - et ce qui est valable pour la France l'est également pour la Suisse: nous devons apprendre à traiter toutes les questions de rénovation urbaine en tant que projet. Ce qui nécessite une coopération et une coordination horizontale et verticale entre les différentes autorités concernées. Voilà ce que j'aimerais dire par rapport à ce sujet du point de vue de l'aménagement du territoire. Nous sommes donc tous concernés par ces problèmes de rénovation urbaine. Ces problèmes ne peuvent pas être envisagés dans une simple optique sectorielle mais doivent l'être dans une optique globale. Il est nécessaire que les réflexions se poursuivent dans cette direction.

Ellen Meyrat-Schlee:

Merci Monsieur Matthey. Als letzten würde ich noch gern Herrn Gurtner bitten, zu der Frage der Erneuerungsprobleme Stellung zu nehmen. Mir fällt auf, dass bisher wenig auf die Feststellung in den Referaten geantwortet wurde, dass bei der Stadterneuerung mehr die sozialen Probleme als die baulichen im Vordergrund stehen. Sieht das bei uns in der Schweiz anders aus? Ist hier Stadterneuerung in erster Linie eine positive Anreizstrategie, wie sie in Grenchen verfolgt wird? "Quartiers en crise" sind also kein Thema bei uns? Herr Gurtner, bitte.

Peter Gurtner:

In den vorgetragenen Lageanalysen hat es viel drin, mit dem ich mich einverstanden erklären kann. Im Zusammenhang mit der Problemerkennung möchte ich aber noch auf einige Punkte zurückkommen. Wir haben nämlich schon vor Jahren dieselbe Frage gestellt, wann ein Stadterneuerungsproblem beginnt, und woran es sich erkennen lässt? Voraussetzung sind brauchbare Messlatten oder Standards. Diese sind natürlich von Wertevorstellungen geprägt. Vor 20 Jahren schienen nach damaligen Kriterien die Wohn- und Lebensverhältnisse in einem Quartier vielleicht besonders schlimm zu sein. Nach heutigen Massstäben erscheinen sie uns vielleicht viel weniger gravierend oder gerade wegen der früher

kritisierten Eigenschaften besonders urban. Wovon reden wir also, wenn wir von Sanierungserfordernissen sprechen? Gehen wir davon aus, dass beim baulichen Zustand einfach ein gewisser Standard erfüllt sein muss, und dass dieser im Lebenszyklus eines Gebäudes abnimmt und deshalb periodisch wieder angepasst werden muss. Oder gehen wir von ganz anderen Vorstellungen aus und sagen, dass vielleicht gar nicht die baulichen Probleme, sondern soziale und gesellschaftliche Fragen der Zusammensetzung und des Zusammenlebens der Bewohnerschaft in einer Siedlung im Vordergrund stehen. Den einen passen Grafitis noch lange, wenn sie den andern schon mehr als verleidet sind. Also was bedeutet mit andern Worten bei uns "Verslumung"? Und müssten wir, wenn wir heute - was sehr häufig geschieht - von Verslumungsprozessen sprechen, die dahinter steckenden Vorstellungen nicht stärker präzisieren und uns vergegenwärtigen, dass wir allein schon in den Ferien im Vergleich mit zuhause oft sehr unterschiedliche Wertmasstäbe anlegen? Ein weiterer Punkt, der für mich zur Lageanalyse gehört, ist der bisherige Umgang mit der Problematik. Vor rund 15 Jahren hatten wir das europäische Jahr für Stadterneuerung. Was ist eigentlich seither passiert? Im Papier von Herrn Koch haben Sie dazu einige Hinweise bekommen. Aber für mich sind noch andere Fragen offen. Ist es um die Thematik relativ ruhig geworden oder scheint es nur so? Haben wir das Anliegen verdrängt, weil es uns sehr gut ging in den 80er Jahren? Oder haben wir das alles bereits intus und als laufende Aufgabe der Stadt- und Siedlungsplanung akzeptiert? Ich erinnere an die Mitwirkungsmodelle in den 80er Jahren, an alle diese Quartiererneuerungen. Gehen diese Bestrebungen weiter oder sind sie verschwunden? Stichwort Partizipation, das ist für mich ganz wesentlich, wo stehen wir hier eigentlich?

Herr Gubler, ich bin mit Ihnen voll einverstanden nur würde ich das noch etwas ausweiten. Es braucht Strategien, ja, aber wenn Sie von „Wunschpolitik“ sprechen, weiss ich nie recht wer angesprochen ist, und das ist eben ein zusätzliches Problem bei uns. Es braucht auf kommunaler Ebene ganz klare Richtlinien. Wo soll was mittelfristig gemacht werden? Und jetzt kommt für mich als Ökonom das viel wichtigere: wer bezahlt für Dinge die letztlich keinen Wert haben? Anlagen, Grünanlagen, Vorgärten, u.ä., wer bezahlt das? Es gibt Fonds, es gibt andere Möglichkeiten der Standortverbesserung wie das z.B. in Wien passiert. Wir müssen viel mehr investieren für diese direkt messbaren Werte, die die Liegenschaften, die Quartiere und Städte haben. Es braucht hier ganz andere Finanzierungen. Vielleicht Gelder aus der Sozialversicherung? Völlig an den Haaren herbeigezogen, - aber wenn man das etwas näher analysiert, dann rentabilisieren wir ja mit diesen Werten auch bestimmte Grundstücke und sofort. Also dritter Aspekt: wo sind die Hindernisse für Problemlösungen? Diese liegen eben nicht nur bei der Behörde, sondern letztlich auch in der nichtdefinierten Auseinandernahme von Dingen, die rentabilisiert werden und andere, die nicht. Und eines fiel mir noch auf: Wir haben letztes Jahr die Habitat-Konferenz gehabt mit Themen etwa, wie die "Nachhaltige Entwicklung im Wohnungswesen usw." organisiert werden soll. Wenn sie heute die Liste anschauen von Herrn Froessler und auch was wir sonst gehört haben: soziale Probleme, Arbeitslosigkeit, Diskriminierung, das sind ja genau die Fragen die wir eben in den Entwicklungsländern haben. Also die Habitat-Agenda beinhaltet nichts anderes, auf einem andern Niveau, als genau diese Fragen der "Verslumung", die uns nun einholen und mit denen wir nun konfrontiert sind. Gibt es dort nun Ansätze, die wir - trotz aller Unterschiede - möglicherweise für uns nutzbar machen können? Auch das, meine ich, müsste oder könnte in einer Lageanalyse noch weiter vertieft werden.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank, Herr Gurtner, für das Stichwort Verslumung. Ich glaube, das ist

eigentlich der Schlüsselbegriff. Ich habe hier, als Herr Gurtner sprach, bereits vehemente Interventionen von Herrn Banga und Herrn Gubler gehört. Ich möchte erst Herrn Banga das Wort geben und dann Herrn Gubler - und dann Ihnen im Publikum.

**Boris Banga:**

Ich will nicht auf das Votum von Herrn Gurtner eintreten. Ich möchte die Frage beantworten, ob wir eine Verslumung haben oder nicht - und was eigentlich Standortförderung bedeutet. Standortförderung, so wie ich sie jetzt für Grenchen verstehe, ist die Schaffung besserer Voraussetzungen für diverse Wirtschaftskreise. Aber wir haben natürlich andere Probleme, und die betreffen die allgemeine Stadtsanierung. Man redet ja davon, dass alle Städte heute 6A Städte oder 5A Städte sind. A-Städte: Es wohnen vorwiegend Ausländer, Alkoholiker, Arbeitslose, Alte, Alleinstehende und arme Leute in den Städten. Das ist ein Grundproblem, unter dem viele Städte oder Ortschaften mit mehr als 10'000 Einwohnern leiden. Ich glaube, Stadtsanierung oder Stadtpolitik ist da eine koordinierende Querschnittsaufgabe, die wir alltäglich machen. Die eigentliche Verslumung, die wir vielleicht in gewissen Quartieren oder Bezirken feststellen, das ist nur das Symptom von allen diesen ungelösten A-Problemen, die wir hier haben. Das ist Alltagsarbeit der Exekutive, und wichtig ist vor allen Dingen, dass da koordiniert wird. Ich kann das nur an einem "blöden" Beispiel veranschaulichen: Wenn beispielsweise die Polizei nicht mit dem Bau und dem Verkehr zusammenarbeitet, kann es folgendes geben: Die Politik hat irgend einmal gemeint, man müsse eine Querstrasse, die vor Schulhäusern durchgeht sperren, aus Verkehrssicherheitsgründen. Das hat man gemacht. Die Kinder sind sicherer über die Strasse gegangen. Aber was war die Folge? Weil dann die Polizei nur von einer Seite durchfahren konnte, wurden alle Häuser mit Graffiti verschmiert. Mehr vorsorgende Koordination der Ämter wäre vermutlich besser gewesen.

**Ellen Meyrat-Schlee:**

Vielen Dank für dieses überraschende Beispiel. Auch wenn ich mir nicht recht vorstellen kann, wieso man, wenn man auf der einen Strassenseite fährt, nicht auch die andere beobachten kann. Herr Banga, wir können das nachher beim Apéro noch klären. Jetzt wollte sich Herr Gubler noch äussern.

**Robert E. Gubler:**

Ich möchte nur noch auf einen Teilaspekt eintreten. Nämlich auf die Frage der Aussenraumgestaltung, der Grünräume und wessen Aufgabe das nun eigentlich sei. Ich möchte hier auch mit dem Irrtum aufräumen, das sei einfach eine öffentliche Aufgabe. Im heutigen Wettbewerb der Standorte, das gilt auch für Wohnbauten, für jede einzelne Immobilie, ist die Aussenraumqualität, die Umfeldqualität, die Lage, von ausserordentlicher Bedeutung. Nochmals: sie sind ja im Wettbewerb auch mit den Agglomerationsgemeinden. D.h. jeder Investor trachtet danach, ein vorzügliches Umfeld zu haben oder zu schaffen. Da beginnt eben die Kooperation. Ich denke, das ist eines der Planungsverfahren, die es eben braucht, um den Verslumungstendenzen entgegen zu wirken, und denke, dass heute eben auch auf privater Seite die Kooperationsbereitschaft vorhanden ist. Es ist eine Art pädagogisches Programm, hüben wie drüben. Ich denke, da braucht es noch relativ viel Anstrengung, aber ich würde sagen, bei den grossen Investoren ist die Erkenntnis da. Und am Schluss ist es eine Frage des wirtschaftlichen Handelns. Ich denke, hier kann man heute schon sehr schnell sehr viel realisieren.

**Ellen Meyrat-Schlee:**

Danke Herr Gubler. Sie sagten am Anfang, dass Stadterneuerung, ich überspitze das jetzt ein bisschen, eigentlich "Kurspflege" für die Immobilien sei. Damit reduzieren Sie ja die Frage, ob Sanierung tatsächlich nur bauliche und nicht vor

allem soziale und wirtschaftliche Probleme beheben sollte, auf diesen einen Punkt des Baulichen?

Robert E. Gubler:

Ich sehe da überhaupt keinen Widerspruch. Ich denke eben, die Attraktivität eines Quartiers und damit auch einer Immobilie in einer bestimmten Lage hängt ab vom Mix der Einwohnerschaft, vom Mix der Gewerbebetriebe und von der Befindlichkeit der Bevölkerung u.ä. - das gehört alles dazu. Die Treue der Mieter, das ist auch ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Ich denke, dass durchaus die Bereitschaft da ist, eben hier Hilfe zu bieten. Nun ist aber der Investor einfach stärker ökonomisch orientiert, und er kann die Sozialpolitik nicht handhaben. Für das braucht er eben die Exekutive, die Verwaltung, die hier eine soziale Kompetenz hat. Ich kann Ihnen ein Beispiel sagen aus Zürich. Da wurde mit der Vereinigung "Domizil" ein Verfahren erarbeitet, wo private Investoren Teile ihres Wohnungsbestandes in einen Topf geben mit dem Ziel, jenen Bevölkerungsschichten, die keinen Zugang haben zum Wohnungsmarkt, eine Wohnung zu organisieren. Das macht also eine private Organisation. Es macht nicht die Behörde und es machen nicht die Privaten, aber es ist in einem kooperativen Verfahren entwickelt worden. Es ist im Aufbau begriffen, man hat bei Null angefangen und es sind jetzt, glaube ich, 200 Einheiten. Dies ist noch sehr ungenügend, aber das Ganze entwickelt sich weiter. Das sind Sachen, wo man sagen kann: o.k., da löst man gemeinsam ein Problem, und von beiden Seiten kommen Eigenleistungen. So etwas schwebt mir dafür vor, wie man dann auch in den Quartieren mit derartigen Fragen und Problemstellungen umgehen könnte.

Ellen Meyrat-Schlee:

Damit wären wir dann schon bei dem zweiten Themenblock: nämlich den Lösungsmöglichkeiten.

Frage aus dem Publikum:

Ich möchte das in Verbindung bringen, was Herr Gubler gesagt hat, mit dem, was Herr Ruffieux heute morgen gesagt hat, und ich und werde versuchen, Sie direkt auf französisch anzusprechen: Ce matin vous avez fait allusion aux problèmes qui ont surgis dans le contexte de la rénovation des immeubles avec un changement de population qui occupent ces appartements. Vous avez dit que vous n'avez pas maîtrisé les problèmes qui ont surgit dans ce contexte. Mais vous n'avez jamais spécifié ces problèmes. Normalement en Suisse, lors qu'on rénove un immeuble, les loyers augmentent. Puisque les revenus n'ont pas augmenté, je pense que cela soulève de sérieux problèmes. Je ne sais pas si vous avez fait allusion à cela ou au problème du manque d'infrastructure pour familles.

Michel Ruffieux:

Ce n'était pas une vraie préoccupation à l'époque puisque la rénovation du quartier des Grottes était faite avec la volonté de réintroduire des familles avec des enfants. Cela a exclu toute une frange de population de jeunes qui habitait dans ces appartements vétustes.

Cela a eu pour conséquence l'augmentation du squat, problème vécu en ce moment pleinement à Genève. On a marginalisé encore plus, une population qui était déjà fragilisée. Malheureusement, on ne leur a pas offert d'alternative. Ceux qui avaient les moyens, ont été relogés dans d'autres immeubles de la ville. Les personnes âgées ont trouvé sans difficulté un nouveau toit. Mais il y a toute une population de jeunes qui a été, d'une certaine manière, petit à petit exclue du système de rénovation. Cela a favorisé un phénomène de squat. La rénovation coûte cher et tend à faire augmenter les loyers. A Genève, l'Etat a voulu maîtriser les coûts de la rénovation et a imposé un plafond maximum à fr. 3'225.- la pièce. Par pièce genevoise, on entend que la cuisine compte pour une chambre. Le loyer

plafond est ainsi contrôlé par l'Etat. On ne peut pas rénover à Genève un immeuble à des coûts plus élevés, alors ce n'est pas encourageant pour les investisseurs privés, qui n'arrivent pas facilement à maîtriser ce coût. La Ville de Genève pas plus que les investisseurs privés d'ailleurs. L'Etat a introduit un bonus à la rénovation; il finance jusqu'à une hauteur de 15 % du coût, des projets qui permettent la rénovation à des prix de location restant dans la règle des fr. 3'225.- à fr. 3'500.-. C'est une forme d'aide. Il faut savoir que les immeubles rénovés sont des bâtiments qui sont souvent sous la protection des monuments historiques. La protection du patrimoine a une certaine exigence sur la manière d'aborder le problème de la rénovation. Cela a tendance à renchérir la rénovation.

Dans les nouveaux quartiers, faire payer les infrastructures et les aménagements routiers aux seules collectivités n'est pas supportable. Alors comment peut-on faire pour arriver à faire participer les privés ? Il y a une solution comme p. ex. celle qui est utilisée dans les zones dites de développement à Genève. Les plans de quartiers sont obligatoires et cela permet de prélever des taxes d'équipement pour financer des routes, des aménagements. On essaie depuis quelques années de modifier la loi sur les zones de développement et le prélèvement des taxes d'équipement pour qu'elle s'étende en zone primaire. C'est un projet de modification de loi qui n'est pas encore devant le Grand conseil. Il y a un veto assez fort des milieux immobiliers. C'est un problème.

Je voulais dire encore une chose à propos de ce qu'à dit Monsieur Matthey avant, dans un autre domaine. Je partage son avis quant à l'adéquation et l'interférence de l'aménagement du territoire et de la rénovation urbaine. Je vous donnerai un exemple. A Genève, on a un développement de la ville par cercle concentrique: zone urbaine et zones de développement. Ces lois existent depuis 1962. On se rend compte aujourd'hui de l'échec de cette politique de développement de la ville. En fait, les 2/3 des logements construits à Genève depuis 1962, se situent en zone primaire. Nous n'avons pas réussi à mettre en place la politique de libération de la zone de développement qui est essentiellement une zone de villas. Cela a pour conséquence une pression sur le centre ville. On a continué à densifier le centre ville. Les habitants se sont toujours opposés au développement dans leur quartier. L'Etat ne s'est pas donné les moyens de sa politique. Ce manque de moyens a évidemment exercé une pression aussi sur les quartiers à rénover. La qualité de vie des habitants continue à se dégrader. Chaque opération immobilière est maintenant contestée, à juste titre. Il faut vraiment trouver une autre politique d'aménagement. On met en place des plans, mais on n'accompagne pas ces plans d'action au niveau législatif et légal, permettant de réaliser les ambitions sur le territoire.

Ellen Meyrat-Schlee:

Merci Monsieur Ruffieux, oui Herr Arend.

Michal Arend (aus dem Publikum):

Ich hätte auch noch eine Anmerkung zu der Frage, ob wir in der Schweiz Verschlussprobleme haben oder nicht. Ich weiss nicht, ob wir sie haben, aber falls wir sie haben, dann sind sie weniger sichtbar. Sie sind weniger sichtbar wegen ihrer Massstäblichkeit. Man kann vielleicht sagen, dass aus ehemaligen Problemgebieten der räumlichen Entwicklung Problemachsen oder Problemareale oder Problemüberbauungen oder Problemliegenschaften geworden sind.

Auf alle Fälle ist heute in der Schweiz das räumliche Nebeneinander von intakten und weniger intakten Gebieten, aufgewerteten Gebieten, die weiter aufsteigen, und abgewerteten Gebieten, die in diese Spirale negativer Entwicklungen hinein kommen, sehr verbreitet. Ich habe kürzlich eine Auswertung gemacht: Ausländerkonzentration und Hauptverkehrsstrassen in Zürich. Z.B. die

Bernerstrasse (Nord) hat gegenwärtig einen Ausländeranteil von über 95 %. Da wohnen fast keine Schweizer mehr an solchen Wohnlagen. Unter solchen Umständen des dichten Nebeneinanders von intakten und weniger intakten Wohnlagen herrschen ganz spezifische Bedingungen für die Problemartikulation und allenfalls für die Durchsetzung irgendwelcher solidarischer, kollektiver Interessen der Bewohner solcher Gebiete. In der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung herrscht eine sehr grosse Vielfalt, weshalb höchstens selektive Kontaktnetze entstehen. Und auch von den räumlichen Voraussetzungen her ist es denkbar schwierig, in solchen Quartieren nachbarschaftliche Bedingungen und Kontaktnetze herzustellen.

Ellen Meyrat-Schlee:

Danke Herr Arend. Möchte sich sonst noch jemand melden?

Frage aus dem Publikum:

Ich möchte doch noch auf das Sozialproblem eintreten. Die Frage, haben wir Verslumungstendenzen, würde ich bejahen. Sie sehen das dort, wo die Investitionen immer mehr versiegen. In der Stadt Zürich z.B. - in den Kreisen 4, 5 und ein Teil des Kreises 9. Die Verslumungstendenz nimmt zu, solange es für die Investoren nicht interessant ist zu investieren. Eine Renovation ist auch eine Investition. Aber Renovationen bedeuten immer eine Verteuerung der ganzen Geschichte. Das heisst, es wird in der Tendenz immer eine Verdrängung geben, dort wo renoviert wird. Es braucht deshalb parallel zum Willen, Quartiere zu renovieren, eine Strategie zur Entwicklung neuer Wohnbauareale für preisgünstigen Wohnungsbau, damit parallel, auch das ist Marktnähe, dort neue Investitionen hinfließen können. Die heutige Marktsituation ist ja so, dass auch Privatinvestoren gezielt in den preisgünstigen Wohnungsbau hinein wollen. Aber die Rahmenbedingungen dazu sind, insbesondere in der Stadt, einfach noch nicht günstig genug. Hier bräuchte es jetzt einige planerische und kooperative Anstrengungen, damit man weiter kommt. Allerdings ist im Fall Zürich entschärfend, dass öffentliche Hand und gemeinnützige Bauträger einen grossen Marktanteil haben: Sie verfügen etwa über ein Drittel des Baubestandes, ein weiteres Drittel gehört den grossen Investoren, und die kleinen Eigentümer stellen das letzte Drittel.

Ellen Meyrat-Schlee:

Herr Gubler, wären Sie denn der Ansicht, dass die Privaten eigentlich in den "eher" rentablen Wohnungsbau investieren sollten und dass die staatlichen oder öffentlichen Gelder in den Wohnungsbau fließen sollten, wo die Privaten eben nicht investieren wollen?

Robert E. Gubler:

Ich sehe das nicht so. Ich denke, in den höheren Wohnpreislagen haben Sie heute eher Mühe, marktgemässe oder interessante Mietzinse zu realisieren. Es gibt heute zwar in den Schubladen der Generalunternehmer erste Konzepte, wie man preisgünstigen Wohnungsbau betreiben könnte, zu Mieten, wie sie absolut marktfähig wären, auch für weniger hohe Einkommen.

Ellen Meyrat-Schlee:

Herr Herczog bitte ....

Andreas Herczog:

Also ich denke bei der Renovation würden wir politisch problemlos Anreize finden, wie Steueranreize und solche Dinge, die sich dann nicht auf die Mietpreise auswirken müssten. Und im Zuge der Energiepolitik haben wir eigentlich die meisten Investments innerhalb der Liegenschaftsbranche. Zum Thema

Alleinentscheid von Investoren: Wir haben in der Stadt Zürich heute 200 bis 300'000 m2 leerstehende Büroflächen, in der ganzen Schweiz sind das weiss ich wie viel Millionen m2. Man hat ja immer gedacht, man könne am meisten Geld verdienen mit dem Bürobau, am wenigsten mit den Wohnungen, und deswegen hat man dort investiert. Das sind die Standortinvestments, die wir jetzt innerhalb der Erneuerungsfrage dann auch aufgreifen müssen. Ich glaube nicht mehr, dass die Investoren absolut selbständig entscheiden können. Nicht weil sie nicht wollen oder nicht können, sondern weil die Rahmenbedingungen eben so schwierig geworden sind. Ich denke, hier braucht es diese Kooperationsformen, von denen schon gesprochen wurde.

Ellen Meyrat-Schlee:

Ich möchte als Anstoss etwas zitieren, was Herr Herczog heute morgen in seinem Referat gesagt hat. Er sagte, die aktuellen Stadterneuerungsprobleme sind mit dem heutigen Instrumentarium nicht lösbar. Wir suchen ja hier nach Möglichkeiten oder Anregungen, dieses Instrumentarium auszuweiten. Kooperationen zwischen verschiedenen Stellen sowohl horizontal als vertikal sind genannt worden. Aber wenn die Partner dazu gar nicht in der Lage sind aufgrund ihrer sozialen Zusammensetzung und vor allem auch ihrer Lebenssituation, wie Herr Arend das ausführte? Wo könnte man da ansetzen? Darf ich vielleicht Monsieur Matthey bitten: Votre point de vue de l'Office fédéral de l'aménagement du territoire.

Michel Matthey:

Un élément ressort de l'exposé des différentes politiques européennes, c'est la constatation que pour résoudre les problèmes de rénovation urbaine, il ne faut pas nécessairement une grande politique étatique qui essaie de régler les problèmes depuis le haut. C'est, à mon avis, un des éléments importants qui a été soulevé tout à l'heure: l'Etat n'a pas lui même à définir quelles sont les mesures de rénovation qui sont à prendre, son rôle serait plutôt de fixer les règles du jeu, de donner des impulsions, des aides financières, de définir des instruments d'action possibles. Un élément qui m'a frappé dans l'exposé sur la France, c'est l'idée qu'un contrat soit passé entre l'Etat et la collectivité locale. C'est là le premier aspect que je souhaiterais souligner quant au rôle de l'Etat par rapport à la rénovation urbaine. J'ai cité tout à l'heure la nécessité de considérer les démarches de rénovation urbaine comme projets et non pas seulement comme des dossiers, ce qui implique une coordination étroite entre acteurs publics et privés, une adaptation aux données particulières du lieu, la possibilité d'un échelonnement des travaux dans le temps. Cette idée de projet m'apparaît comme deuxième élément de la politique à mettre en place. Je pense que nous disposons en Suisse, avec le plan directeur au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, d'un premier instrument permettant d'assurer la coordination des mesures en matière de rénovation urbaine prises par les autorités des différents niveaux (Confédération, cantons, communes). Le plan directeur est aussi une sorte de contrat, un accord sur un projet particulier, sur la manière de résoudre ce problème, sur les étapes à franchir, sur les prestations attendues de chacune des autorités concernées. Je crois que les modalités d'utilisation de cet instrument devraient être précisées dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine. Un troisième élément, qui a été évoqué à plusieurs reprises, m'apparaît également important: c'est la nécessité de fixer des objectifs en la matière. On s'est en effet posé la question de savoir si le problème de la rénovation existe en Suisse. Je crois que la réponse dépend de la politique urbaine que l'on entend poursuivre. Comme monsieur Banga l'a indiqué, il s'agit plutôt de savoir quelle stratégie globale doit être mise en place pour créer des conditions favorables au développement économique et social de la commune. Je crois que c'est en fonction de tels objectifs que pourront être définis les quartiers pour lesquels une rénovation s'impose.



Ellen Meyrat-Schlee:

Merci Monsieur Matthey. Auch Sie appellieren an die Kooperation. Wir wollen alle offensichtlich kooperieren. Mich stört es ein bisschen, wenn wir uns am Schluss einigen und sagen, es ist alles überhaupt kein Problem, der Staat soll Rahmenbedingungen zur Verfügung stellen und im übrigen lässt man die einzelnen Stufen und Akteure irgendwie miteinander kooperieren. Ich wollte Herrn Banga fragen: Sie haben in den Aussenquartieren von Grenchen auch Problemlagen, die nicht ganz denen entsprechen, die Sie im Stadtzentrum haben. Sind Sie mit dem Vorschlag, der Staat stellt die Rahmenbedingungen zur Verfügung und die Kommune kooperiert dann irgendwie, einverstanden?

Boris Banga:

Ja das ist natürlich schon ein bisschen schwierig zu beantworten. Wir haben vor 3 - 4 Jahren, einen Richtplan gemacht zur Entwicklung der Kernrandzone Süd, das wäre ja eben so eine Rahmenbedingung. Und bei der ersten Nagelprobe ist die Politik dann umgefallen, weil ein grosser Investor einfach woanders bauen wollte, als man es eigentlich geplant hat und das Land bekommen hat. Also ich meine, wenn man dann nachgibt, dann funktioniert das Kooperationsmodell sehr gut. Ich möchte eigentlich ein bisschen zurückgehen, weil für mich sehr viel wesentliche Probleme viel weiter vorne beginnen. Ich habe auf diese 6A verwiesen, die wir haben und die uns grosse Probleme machen. Und die Finanzen sind ein wesentliches Problem. Deutschland hat vor Jahrzehnten eingemeindet, und da haben sie jetzt die schönen Grössen. Frankreich hat auch keine Probleme mit dem Steuerwettbewerb zwischen den einzelnen Gemeinden. Aber was bei uns passiert, ist Steuerwahnsinn. Diese Konkurrenz zwischen den Gemeinden. Die Kernstädte können ihre Probleme nicht lösen, bevor diese Steuerwahnsinnsabwärtsspirale aufhört. Also für mich sind die Finanzprobleme der Kernstädte, der Städte allgemein, das Hauptproblem. Wir müssen diese Mitesser rundherum irgendwie mal zu Leistungen heranbringen. Und: was machen wir auch im Kooperationsmodell - mit einem Grundeigentümer, der in einem Sanierungsperimeter nicht mitmacht. Ich kenne das deutsche System von vor ungefähr 20 - 25 Jahren, da gab's die Novelle zu dem Bundesbaugesetz für die Sanierungsgebiete. Darin gibt es einen Enteignungstitel. Wir können nach solothurnischem Recht einen Planperimeter bestimmen, wir können einen Gestaltungsplan machen und können die Kosten je nachdem auch den privaten Grundeigentümern überwälzen. Ich bin nicht a priori für das Enteignungsmodell. Aber ich wäre froh, a) zu wissen wie es funktioniert in Deutschland und b) zu wissen, wenn man es nicht will, wie kriegt man den privaten Grundeigentümer dazu, sich zu beteiligen.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank Herr Banga. Darf ich schnell Herrn Froessler das Wort geben.

Rolf Froessler:

Ganz kurz vielleicht nur: Die Enteignungsgeschichten waren in der Praxis sehr enttäuschend. Es klingt sehr schön, man hat die Macht und tut's einfach. Endlose juristische Kämpfe sind die Folge, es dauert Jahre. Folglich wurde und wird die Enteignung in der Praxis kaum angewandt. Auf die zweite Frage: Wie kriegt man den Grundeigentümer zum Mitmachen - indem er auch Nutzen davon hat. Das ist sehr allgemein, aber das ist das einzige, was funktioniert. So funktioniert Partnerschaft eben, zu sagen, sieh, du kannst auch einen Nutzen haben und dann wirst du schon mitmachen. Es dauert länger, es ist kompliziert, aber es gibt den einfacheren Weg nicht, auch nicht per Gesetz der Enteignung, es hat nicht funktioniert.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank. Herr Gubler ich spreche Sie als Vertreter der Wirtschaft an: Wie ist das mit der Machtverteilung in den Kooperationsprozessen?

Robert E. Gubler:

Ich bin der Überzeugung, dass die Spiesse durchaus gleich lang sind. Es ist ja nicht so, dass die Öffentlichkeit gar nichts in der Hand hat. Ich denke, wir sprechen auch nicht von Einfamilienhäusern, sondern wir sprechen von grösseren Parzellen. Wir sprechen von Quartieren. Es ist heute zunehmend so, dass sie mit einer einzelnen Parzelle oder mit einem einzelnen Geschäftshaus unendlich viel grössere Mühe haben auf den Markt zu gehen, als wenn Sie sie eben in einer Gesamtkonzeption von einem Quartier verkaufen können. Heute läuft das Marketing auch bei den Immobilien ein bisschen komplexer ab als früher. Früher konnten wir bauen, was wir wollten, und der Markt nahm es, und heute muss man eben Marketing machen. Und beim Marketing für einen Standort sind die Kompetenzen unterschiedlich verteilt, d.h. die Immobilienpromotoren haben nur einen Teil der Kompetenzen in der Hand. Sie haben eine Marketingkompetenz und eine Finanzkompetenz, vielleicht eine Designerkompetenz. Die öffentliche Hand hat die Kompetenz der Infrastruktur, der Aufwertungsmassnahmen, der Aussenräume, der Erschliessung, der Haltestellenplanung. Sie kann Verkehrsqualität schaffen oder eben abbauen, d.h. das kooperative Verfahren ist nicht nur eine schöne Geschichte, sondern es entsteht eigentlich aus dem ökonomischen Zwang von zwei Partnern, eine optimale Lösung für einen bestimmten Standort zu finden. Das findet heute eigentlich statt. Und an den Standorten, wo man eine hohe Koordinationsleistung bringt, ist man erfolgreich. Und alle jene Standorte, die nicht in der Lage sind, diese Prozesse durchzuführen: das sind alle Standorte die in der Tendenz an Bedeutung verlieren. Die Wirtschaft will Flexibilität, d.h. die Zeit der Gestaltungspläne ist vorbei, weil das zu lange dauert. Wir brauchen ein Verfahren, wo man in einem frühen Zeitpunkt zwischen den öffentlichen Interessen und den privaten Interessen den Ausgleich findet: Einen Rahmenplan, einen Rahmenvertrag, durch den die Rechtssicherheit gewährt ist, wo die Flexibilität gewährleistet ist, und eben die Geschwindigkeit stimmt, weil man nachher im Baubewilligungsverfahren nicht unendlich lange Prozesse hat. Denn das ist ja immer noch der letzte Trumpf der Behörde bzw. der Baubewilligungsinstanz. Wer heute erfolgreich sein will, ist praktisch zu einem solchen Verfahren "verknurrt". Wir müssen allerdings in der Schweiz da noch etwas trainieren.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank Herr Gubler. Ich möchte gerne nochmals Monsieur Ruffieux fragen, j'aimerais vous demander, vous avez écouté ce que Monsieur Gubler a dit, il propose une balance très tôt entre les intérêts privés et les intérêts publics. Est-ce que c'est faisable dans la réalité? Sans instrument de planification?

Michel Ruffieux:

Je pense qu'aujourd'hui, c'est extrêmement difficile. Pour ce type de politique, il faudrait d'abord regagner la confiance de la population. Je ne sais pas comment cela se passe en Suisse alémanique. A Genève, il n'y a aucune confiance entre la population et les élus. Il y aurait forcément des oppositions à ce type d'aménagement. Ce n'est qu'au moyen d'instruments maîtrisés que l'on peut espérer débloquer des projets; actuellement, cela me paraît difficile.

Ellen Meyrat-Schlee:

Herr Gubler, Monsieur Ruffieux ist nicht ganz sicher, dass Ihr Vorschlag machbar ist aufgrund der gegebenen politischen Situation. Wenn ich ihn recht verstanden habe: Monsieur Ruffieux, vous avez dit que ce n'est pas possible.

Michel Ruffieux:

Il faut d'abord rétablir une confiance entre la population et la politique. Tant que cela n'est pas rétabli, ce n'est pas possible. Vous demandez un contrat de confiance. Puisqu'il n'y a plus de règle, cette confiance n'existe pas aujourd'hui. Lorsqu'il y a une confiance mutuelle, on peut changer les règles du jeu et aller de l'avant. Mais il faut bien savoir pourquoi il n'y a pas cette confiance. Aujourd'hui les industries délocalisent, les surfaces de bureaux restent vacantes. Il y a du chômage dans notre pays. La qualité de vie diminue constamment. C'est la fin de la croissance économique. Avant de fixer de nouvelles règles qui engendrent un nouveau dynamisme, il faut avant tout arriver à gérer cette récession. Je dirais pour résumer: gérer le vacant parce que c'est le problème d'aujourd'hui.

Robert E. Gubler

Nur ganz kurz. Ich glaube, man muss das nochmals aufgreifen, was im Stadtforum Zürich passiert ist. Das war eben das Gebiet Kreis 4, Kreis 5 und Kreis 9, also entlang der Limmatachse. Das Forum brachte die verschiedenen Interessenlagen zusammen: die Wirtschaft, die Einwohner, die verschiedenen sozialen Gruppierungen, Experten usw. Die haben sich in einem Verständigungsprozess auf ein Entwicklungsleitbild für dieses Gebiet einigen können. Da gab es einen Konsens, eine erste Vertrauensbasis. Das ist Phase eins und das hat alles bestens Platz in der bestehenden Bau- und Zonenordnung, wie umstritten die auch immer ist. Zweitens, man hat sich entschieden, eine Folgeorganisation aufzuziehen, die nun konkret hilft, die fraglichen Gebiete aufzuwerten. Das ist wieder eine paritätisch zusammengesetzte Gruppe. Das gibt dann Interventionen, das gibt von der öffentlichen Hand Schwerpunktinvestitionen in dieses Gebiet, es gibt die Schaffung von ganz spezifischen Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, es gibt Investitionen des öffentlichen Verkehrs, was eine bessere Verkehrsqualität gibt, usw. Es gibt eine Offerte an die Investoren, wo Wohnungen gebaut werden können und wo Investitionsmagnete gebaut werden können. Also, es gibt eine kompakte Angebotsleistung mit flankierenden Aufwertungsmassnahmen in diesem Gebiet. Damit ist die Wirtschaft in der Lage, zu sehen, wo ein Schwerpunkt gesetzt wird, wo die knappen Ressourcen der öffentlichen Hand konzentriert werden. Das Interessante an diesem Umstand ist das Folgende: Der Schwerpunkt in Zürich West soll 1998 beginnen. Unabhängig davon haben in Zürich Nord Grundeigentümer praktisch eine parallele Vision entwickelt und ein Stadtentwicklungsprogramm grenzüberschreitend zu den Nachbargemeinden auf den Weg gebracht. Damit haben sie Guidelines für die Investoren, und sie haben Guidelines für die Verwaltung. Es ist ein Glücksfall, dass das so stattgefunden hat. Man kommt so zu Stadtentwicklungs- und zu Erneuerungskonzepten, noch ohne dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen schon verändert werden müssen.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank Herr Gubler. Heute Morgen wurde von Herrn Herczog, aber auch am Nachmittag von Herrn Froessler oder auch in den Thesen von Herrn Koch, immer wieder die Forderung oder der Wunsch geäußert, eine bis jetzt noch fehlende Stelle auf Bundesebene zu schaffen, die Stadterneuerung betreibt. Herr Herczog hat heute früh eine noch zu schaffende Städtebauförderung betont, und er hat da wahrscheinlich ein bisschen als Politiker gesprochen. Herr Froessler hat gesagt, die Politik spielt eine Rolle, sie spielt nicht eine Rolle um fertige Lösungen anzubieten, sondern um Lösungsprozesse in Gang zu setzen. Wir sind ja heute hier auf Einladung des Bundesamtes für Wohnungswesen, und ich würde gerne jetzt noch als letzte Runde die Frage diskutieren: welches wäre oder könnte allenfalls die Rolle eines Bundesamtes bei der Stadterneuerung sein? Sei es jetzt das Bundesamt für Wohnungswesen oder das Bundesamt für Raumplanung oder welches auch immer. Das wäre der letzte Punkt, den ich noch gerne mit Ihnen

besprechen würde. Darf ich jetzt doch noch mal Monsieur Matthey bitten?

**Michel Matthey:**

Le rôle d'un office fédérale du logement ne peut, à mon avis, être défini qu'en le replaçant dans le contexte général d'une politique de la ville. Il me paraît nécessaire que la Confédération se donne les moyens d'une telle politique, c'est-à-dire qu'elle en définisse précisément les objectifs. J'ai montré toute à l'heure l'importance de fixer des objectifs. En l'occurrence, on examinera par exemple si les interventions doivent être orientées uniquement sur les quartiers socialement problématiques, si, et dans quelle mesure, il convient de soutenir le développement économique, social et culturel de la ville et d'en renforcer la fonctionnalité, etc. Ces objectifs une fois fixés, il s'agit de définir les domaines d'intervention: faut-il intervenir au niveau du quartier, de la ville, de l'agglomération? A chacun de ces échelons, les problèmes à résoudre sont différents. Quant aux instruments à mettre en oeuvre, nous avons vu que diverses possibilités s'offraient; instruments de planification et de participation des acteurs concernés, projets, instruments financiers et moyens en personnel, etc.

Pour ce qui est des tâches à remplir par les différents acteurs, et plus particulièrement de celles de l'Office fédéral du logement, il m'est difficile de répondre directement à votre question. Dans le cadre d'une politique de la ville, cet office sera appelé en tout cas à collaborer avec d'autres services dans le domaine de la rénovation et son rôle devrait davantage s'orienter vers des activités de coordination et de coopération.

J'aimerais ajouter une dernière chose sur la question d'une politique de la ville. Plusieurs interventions parlementaires ont été déposées dans ce sens ces dernières années. Le Conseil fédéral n'y a pas encore répondu, et aucun engagement formel n'a été pris pour développer une telle politique au niveau national. J'aimerais simplement dire que les „Grandes lignes de l'organisation du territoire Suisse“ ("Grundzüge der Raumordnung Schweiz"), dont le Parlement a pris connaissance au début de cette année, postule pour une intervention concertée et coordonnée de la Confédération en matière urbaine. Il n'est pas précisé sous quelle forme cette intervention pourrait avoir lieu. Le Conseil fédéral a néanmoins mis sur pied un „Conseil de l'organisation du territoire“ ("Rat für Raumordnung"). Ce conseil comprend des personnalités de tous les milieux et des représentants de la population. Une première séance a eu lieu voici quelques semaines. Une des priorités pour l'année 1998 est une discussion sur la politique des villes et des agglomérations. Je pense qu'on peut s'attendre dans les prochaines années à une intensification des efforts dans cette direction.

**Ellen Meyrat-Schlee:**

Merci Monsieur Matthey. Darf ich Herrn Banga noch zu seiner Vorstellung der politischen Umsetzung auf staatlicher Ebene fragen.

**Boris Banga:**

Also ich glaube, hier gibt es zwei Probleme. Erstens müssen endlich die Städte und die grösseren Gemeinden als Gesprächspartner des Bundes anerkannt werden. Schliesslich sind die Städte der Nukleus jeglicher Entwicklung. Ich will damit nicht die Leute vom Land verärgern, aber Entwicklungen kommen nicht vom Land und auch keine wesentlichen Impulse. Deshalb müssen die grossen Gemeinden direkte Partner des Bundes werden, weil sie auch unter nationalen Problemen leiden, die nur national gelöst werden können. Denken sie an Drogenpolitik etc. Zweitens zu der Rolle des Bundesamtes für Wohnungswesen: ich habe ja das unsagbare Glück mit Politiker/innen im Nationalrat zu verkehren, die behaupten, jetzt ist der Leerwohnungsbestand so und so, es braucht kein Bundesamt für Wohnungswesen mehr. Die armen Leute wissen ja nicht, dass das Bundesamt für Wohnungswesen

nicht für die Wohnungsproduktion zuständig ist, sondern nach dem WEG dafür zu sorgen hat, dass vor allem benachteiligte Bevölkerungsgruppen Wohnraum bekommen. Das ist ja eines der Hauptziele des WEG und ich glaube, dass eine drohende Verslumung oder mangelnder Wohnraum für benachteiligte Gruppen ein dringendes Sozialproblem ist. Das geht in das Thema Stadtsanierung hinein. Ergo erachte ich eine Ansiedlung dieser Aufgabe Stadtsanierung, im Sinne eines Ideenlieferanten, beim Bundesamt für Wohnungswesen als angemessen.

Ellen Meyrat-Schlee:

Vielen Dank Herr Banga. Monsieur Ruffieux.

Michel Ruffieux :

Je pense que la rénovation urbaine devient un aspect permanent de la problématique de l'aménagement du territoire. Ce n'est pas un problème qui va disparaître dans quelques années. Cette problématique de la rénovation devrait être intégrée dans les stratégies d'aménagement du territoire, tant communales, cantonales ou fédérales. C'est indispensable. A partir de là, je pense que le rôle de l'Office fédéral du logement doit être en adéquation avec celui que doit jouer l'Office fédéral de l'aménagement du territoire pour la politique des villes à mettre en place. Je ne crois pas qu'il faut séparer les deux choses. Il faut définir exactement quel doit être le rôle de chaque partenaire. Sur le plan local, j'estime que les villes et les municipalités doivent développer des stratégies. On pratique couramment maintenant la politique des droits de superficie et des coopératives de logements. Ça marche relativement bien. L'Office financier du logement devrait davantage encourager les coopératives par des règles standards lors du subventionnement du logement. Aujourd'hui, il faudrait développer les baux associatifs qui donnent l'accès d'un bâtiment à des personnes qui ont envie de vivre une expérience ensemble. Le standard qu'il exige au niveau de la rénovation est en général beaucoup moins grand que ce que l'on fait habituellement. Donc les collectivités ou les privés pourraient se contenter de remettre en état les structures extérieures et laisser les habitants rénover eux-mêmes leurs logements. Un apport de la Confédération sous forme d'une aide à définir, permettrait de résoudre pas mal de problèmes. Ces derniers sont généralement des problèmes financiers liés aux baux associatifs.

Ellen Meyrat-Schlee:

Merci Monsieur Ruffieux. Ich möchte das letzte Wort Herrn Gurtner geben. Sein Amt wurde schliesslich angesprochen. Herr Banga meinte, dass hier die Stadterneuerungs- und Städtebauförderung angesiedelt werden könnte. Herr Ruffieux war ein bisschen skeptischer, er sprach mehr von einer unterstützenden Rolle des BWO. Herr Matthey könnte sich die Erledigung dieser Aufgaben durch eine Kollaboration verschiedener Ämter vorstellen. Herr Gurtner - ein kleines Resümee aus Ihrer Sicht: Stadterneuerungs- und Städtebauförderung des Bundes ja oder nein? Und wenn ja mit welcher Rolle für das BWO?

Peter Gurtner:

Ich habe Ihnen am Morgen gesagt, dass die Wohnungspolitik überprüft werden soll und dass dabei eine Frage sein wird, ob und wie darin auch der Bereich der Stadtentwicklung, Städtebauförderung, Altbauerneuerung, usw. eine Rolle spielen soll. Wir haben heute gesehen, dass an sich schon viel passiert. Das ist zwar häufig nicht koordiniert, und es mag auch keine grossen Strategien geben. Aber ich glaube auch nicht, dass der Bund in diesen Bereichen, mindestens bis jetzt, begleitend hätte vorangehen können. Dazu fehlen ihm weitgehend die rechtlichen Instrumente. Die Wohnbaukommission wird sich deshalb die Frage stellen müssen, ob aufgrund der heute dargelegten und noch laufenden Analysen eine

Problemsituation da ist, die verlangt, dass der Bund über das bisherige Mass hinaus koordinierend eingreifen soll. Es bestehen hier Indizien, dass das in der Tat so ist. Es wurde der Städteverband genannt, der den Bund vermehrt als direkten Partner wünscht. Herr Banga hat das auch erwähnt. Dann taucht aber sofort auf, wer auf Bundesebene der Partner ist? Sind das die Fachämter für Ihren jeweiligen Bereich? Das geht sicher nicht gut, solange jedes für sich allein wurstelt. Ist es irgend ein neues Amt? Sicher auch nicht, und es wäre auch kaum zweckmässig. Sinnvoller wäre eine Art Koordinationsstelle, welche die stadtspezifischen Aktivitäten der Bundesämter besser unter einen Hut bringt? Ich habe mit grossem Interesse die Beispiele aus anderen Ländern (z.B. Holland) vernommen, wo die Vergabe ressortgebundener Gelder über eine koordinierende Stelle geschieht. Wer bei uns diese Stelle sein sollte oder könnte ist auch eine politische Frage, doch liesse sich dafür sicher sowohl das Bundesamt für Wohnungswesen wie das Raumplanungsamt instrumentieren, doch kämen auch andere Stellen in Frage. Ferner kann man sich im Zusammenhang mit weiteren Reorganisationen der Bundesverwaltung und mit Blick auf das New Public Management auch neue Agenturen o.ä. vorstellen.

Das alles gilt es im Rahmen der Überprüfung der Wohnungspolitik zu diskutieren. Auch die geplante Neuordnung des Finanzausgleichs spielt mit hinein. Es bestehen grosse Widerstände, dem Bund in dieser Thematik neue Aufgaben zu übertragen, und zwar selbst dann, wenn man keine zusätzlichen Mittel, sondern nur den koordinierteren Einsatz der vorhandenen Gelder vorschlägt. So rasch - wenn überhaupt - wird also die Stadterneuerung kaum zu einer Bundesaufgabe werden. Gleichzeitig drängen aber die Aufgaben. Das BWO kann daher kurzfristig im Rahmen seiner Forschungs- und Studienaufträge mit Pilotprojekten, Anleitungen und Beratungen für Anreize sorgen. Auch die Idee des Wettbewerbs finde ich in diesem Zusammenhang interessant. Dabei geht es nicht um Architekturwettbewerbe, sondern um Wettbewerbe zur Lösung eines bestimmten Stadterneuerungsproblems. Das BWO hat in dieser Richtung an einem etwas anders gelagerten Beispiel schon erste Erfahrungen gesammelt, indem es geholfen hat, die "Domicil"-Initiative zum Laufen zu bringen. Und um noch einmal auf die Stadterneuerungsgebiete zurückzukommen: Vielleicht könnte man auch dem Beispiel anderer Länder folgen und die vorhandenen Subventionen für Altbauerneuerungen inskünftig vermehrt in Gebieten einsetzen, die von den Städten und Gemeinden ausdrücklich als städtebauliche Erneuerungsgebiete ausgeschieden werden.

Noch eine Bemerkung zur Frage der Expropriation. In der Schweiz sehen im Zusammenhang mit Erneuerungen verschiedene Kantone diese Möglichkeit vor.

Aber sie entspricht der schweizerischen Rechtstradition so wenig - oder noch weniger - wie der deutschen. In Holland besteht indessen eine andere Haltung, und man wendet diese Möglichkeit zum Teil mit gutem Erfolg an, indem man dort weniger von der Expropriation, sondern vom vorübergehenden Wegnehmen der Liegenschaft spricht. Das Gemeinwesen macht dann, was gemäss der spezifischen Planung vorgehen ist und verkauft die Immobilie wieder an den alten Eigentümer oder an einen andern Privaten zurück.

Zusammenfassend gesagt: M.E. geht es zunächst um die Frage, inwieweit eine zentrale oder koordinierende Stelle auf Bundesebene zur Lösung der angesprochenen Stadterneuerungsprobleme eingerichtet werden kann. In gewisser Hinsicht ist das eine Weiterentwicklung der verschiedenen Beratungsleistungen des BWO, die Sie draussen im Foyer in Form zahlreicher Broschüren dokumentiert sehen.

Ich könnte mir vorstellen, dass in dem Bericht der Wohnbaukommission entsprechende Empfehlungen aufgenommen werden. Und dann wird sich politisch zeigen, ob das von einer grösseren Öffentlichkeit und den Politikern getragen wird,

und ob man entsprechende Schritte zusammen mit den betroffenen Ämtern einleiten soll.

**Ellen Meyrat-Schlee:**

Damit haben Sie in meinen Augen die wesentlichen Aspekte zusammengefasst. Ich würde mir wünschen, dass der heutige Anlass eine breitere Diskussion anregt, gerade auch im Hinblick darauf, dass breitere Kreise angesprochen werden müssen, wenn man eine Änderung der Politik und eine Änderung von Verwaltungsgewohnheiten erreichen möchte.

Ich danke Ihnen für das Zuhören und Ihre Beteiligung. Ich möchte Ihnen noch den anschliessenden Vortrag des Verkehrsplaners und Schriftstellers Hans Boesch "Grosse Netze, kleine Kreise" ans Herz legen - gewissermassen als kulturellen Ausklang des heutigen Tages.

**Schriftenreihe Wohnungswesen****Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band.28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f



Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f

Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d

Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénoyation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 - Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d

Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	No de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	No de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs/ Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements/ Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	No de commande	725.065 f

**Arbeitsberichte  
Wohnungswesen**

**Rapports de travail  
sur le logement**

**Rapporti di lavoro  
sull'abitazione**

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d

Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchlinger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f