

STRATEGIEN GEGEN DEN STADTVERFALL IN PARIS

Michaela PAAL, Wien*

mit 2 Abb. und 2 Tab. im Text

INHALT

1.	Einleitung	94
2.	Stadtverfall als Forschungsgegenstand – Begriffe und Ideologien	95
3.	Konzepte zur Stadterneuerung – Utopie versus Praxis	97
4.	Die legistische Regelung der Stadterneuerung in Paris	101
5.	Die Beteiligten	106
	5.1 Rehabilitation durch die Öffentliche Hand	106
	5.2 Privatrechtlich organisierte Gesellschaften	110
	5.3 Private Rehabilitationen	110
6.	Probleme der Rehabilitation	111
	6.1 Juristische Probleme	111
	6.2 Technische Probleme	112
	6.3 Soziale Probleme	112
7.	Stadtverfall und Stadterneuerung in Paris und Wien – Ein Vergleich	113
	7.1 Bauliches Erbe	113
	7.2 Strategien und Legistik	114
8.	Zusammenfassung	116
9.	Summary	117
10.	Literaturverzeichnis	117

* Mag. Michaela Paal, Institut für Geographie der Universität Wien, A-1010 Wien, Universitäts-
straße 7

1. Einleitung

"Das Viertel war trist, proletarisch und wenig gesund, es wies noch einige Spuren von Land auf, die mehr beunruhigend als ländlich wirkten. An der Grenze der ehemaligen Dörfer Montrouge und Vaugirard gebaut, hatte es wahrscheinlich aus Spott den Namen Plaisance bekommen, denn seine Straßen waren dunkel und eng, und es verbarg ziemlich viele Sackgassen, Gäßchen und finstere Hotels. Einige Schritte vom Haus entfernt führte die Rue de Chateau mittels einer düsteren Brücke über die Westeisenbahn und endete abschüssig auf dem Boulevard Pasteur, in einer Szenerie des Verbrechens." (THIRION, in: LIEHR 1990).

Obwohl vieles von dem, was im Zitat Andre THIRIONS so effektiv als Viertel südöstlich der Gare Montparnasse beschrieben wurde, in den 70er Jahren der Sanierungsstrategie und somit der Spitzhacke zum Opfer gefallen ist und sich rund um die rue du Chateau die kulissenhaften Ziersäulen der Wohnbauten Ricardo BOFILLS breitmachen, findet man nicht nur zwischen der Rue Raymond Losserand und der rue Didot noch immer alle Merkmale des Stadtverfalls. Ähnliches trifft auch für Belleville und Goutte d'Or zu. Es sind dies Viertel, in denen der Großteil jener 300.000 Pariser Wohnungen liegt, denen heute noch immer zumindest eines der drei Hauptkriterien einer Komfortwohnung (Fließwasser, Bad, Zentralheizung) fehlt.

In ganz Frankreich fällt ein Drittel aller Wohnungen in diese unterste Ausstattungskategorie. Eine grundlegende Bestandsaufnahme der Pariser Wohnungen im Zuge der Ausarbeitung des S.D.A.U. (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris) ergab, daß rund 70 % der 1,3 Mio Wohnungen der Seine-metropole mehr als dreißig Jahre alt sind. Das Alter der Gebäude wirkt sich selbstverständlich auf ihren Zustand und den Wohnkomfort aus. 36 % dieser Altbauwohnungen waren zum Zeitpunkt dieser Erhebung ohne Bad, bei einem Drittel befand sich die Toilette außerhalb der Wohnung (vgl. THEISSEN 1989, S. 25). Ausgehend von der von der I.N.S.E.E. festgelegten Norm zum Raumbedarf von Familien sind 41 % der Pariser Wohnungen überbelegt. (Entsprechend dieser Normbelegung sind pro Ehepaar zwei Räume vorgesehen, wobei für jedes Kind ein weiterer Raum hinzukommt.)

Die Folgen dieses schlechten Zustandes der Bausubstanz sind evident. Aufgrund der immer noch relativ erschwinglichen Mieten wandeln sich diese Quartiere, einst Hauptwohngebiete der einheimischen Unterschicht, zu Ausländervierteln. Für Mieter mit ausreichendem Eigenkapital zur Wohnraumsanierung verlieren diese Quartiere rasch an Attraktivität, sie wandern in attraktivere Stadträume oder in die Banlieue ab und überlassen die immer rascher verfallenden Häuser Immigranten, die in erster Linie an billigem Wohnraum interessiert sind. In der Folge kommt es zur Verslumung und zu Blight-Erscheinungen, wie sie nicht nur in der amerikanischen Stadtforschung beschrieben werden. Stadtverfall ist also nicht

Folge einer wirtschaftlichen Krise, sondern muß in enger Verknüpfung mit steigender Mobilität und wirtschaftlicher Prosperität gesehen werden (LICHTENBERGER 1990, S. 14). Die Situation verändert sich meistens schlagartig, wenn diese herabgekommenen Viertel wiederentdeckt werden, sei es von der öffentlichen Verwaltung selbst, der die sanitären Bedingungen langsam suspekt werden, sei es von Architekten und Planern, die von der Realisierung ihrer Vorstellungen urbanen Lebens träumen. Paris ist – ebenso wie London oder New York – vom Phänomen der 'gentrification' nicht verschont geblieben. Die Wohnungen in den renovierten Vierteln wie dem Marais sind für die ursprüngliche Wohnbevölkerung unerschwinglicher Luxus geworden, die Verdrängung in die Wohnanlagen der Villes nouvelles und in unattraktive Stadtviertel findet heute genauso statt wie zu Zeiten des Präfekten HAUSSMANN, dessen Radikalsanierung von Slums und Verfallsgebieten wohl eines der eindrucksvollsten Beispiele für 'gentrification' darstellt (LICHTENBERGER 1990, S. 23).

Obwohl bereits in den 60er Jahren Gegensteuerungsmaßnahmen erfolgten, haben die Pariser Stadtregierung und die Stadtplaner die Problematik des Stadtverfalls als flächenhafte Erscheinung noch nicht vollkommen erfaßt. Bis heute existiert kein Gesamtkonzept zur Stadterneuerung von Paris. Im 'Schema directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Paris' wurden zwar Leitziele zur Verbesserung der Wohnsituation entwickelt, zur raschen Verwirklichung gelangten neben einigen prestigeträchtigen Großprojekten, wie zum Beispiel der Umgestaltung der alten Markthallen zum Forum Les Halles oder der Verbauung des Geländes der ehemaligen Weinlager in Bercy, nur Abbruchsanierungen einzelner Baublöcke. Im S.D.A.U. ist die Bewahrung der Wohnfunktion in Paris durch Erneuerung alter und erhaltenswerter Wohnungen bzw. deren Substituierung durch günstige Sozialwohnungen innerhalb des Boulevard Périphérique festgeschrieben. Abseits der großen Sanierungsgebiete La Villette und Bercy aber bröckelt in den Wohnvierteln Belleville, Goutte d'Or oder Menilmonant weiterhin der Putz von den Fassaden, verslumen die Ausländerviertel, als ob im Programmplan für den Pariser Osten 1983 nicht deren umgehende Rehabilitation beschlossen worden wäre.

2. Stadtverfall als Forschungsgegenstand – Begriffe und Ideologien

Stadtverfall und Stadterneuerung sind grundsätzliche Fragen des Recyclings städtischer Bausubstanz. In den Städten der westlichen Welt ist es der wirtschaftskräftigen und mobilen Bevölkerung im Vergleich zur Vergangenheit viel rascher möglich, sich von historischen Besitzstrukturen zu lösen (LICHTENBERGER 1990, S. 15). Die Ansicht, Gebäude seien persistenter als die jeweilige Gesellschaft, die sie errichtet, gehört der Vergangenheit an. Durch die sich immer stärker verkürzende Reproduktionszeit der Bausubstanz gewinnt die Frage nach dem Stadtverfall und der Stadterneuerung als systemübergreifenden Vorgängen an Aktualität.

Wie E. LICHTENBERGER in ihrem 1990 erschienenen Buch über Stadtverfall und Stadterneuerung nachweist, ist der aktuelle Stadtverfall in West- und Osteuropa dadurch gekennzeichnet, daß die Balance zwischen Stadterweiterung und Stadterneuerung zugunsten der ersteren verlorengegangen ist (LICHTENBERGER 1990, S. 15 f.). Die Ursachen für dieses Ungleichgewicht können politisch-ideologischer und/oder wirtschaftlicher Natur sein. Es stellt sich also die Frage nach der Zukunft des alten Baubestandes, den physischen und gesellschaftlichen Veränderungen wie Verslumung, Segregation und commercial blight-Phänomenen, die mit dem Stadtverfall verbunden sind und schließlich, in welcher Weise die Behörden auf diese Entwicklungen reagieren.

Während in den Staaten des ehemaligen Staatskapitalismus die Verfallserscheinungen Folge fehlender Investitionen in den alten Baubestand bei gleichzeitiger Forcierung der Stadterweiterung sind, bestimmen Gewinnmaximierung, Stadtflucht und unzureichende Gegensteuerungsversuche der Regierung den Stadtverfall in den Städten des Privatkapitalismus (LICHTENBERGER 1990, S. 31).

Die sozialistischen Wohlfahrtsstaaten westeuropäischer Prägung limitieren in der Regel durch restriktive Flächennutzung und Denkmalschutzaufgaben den Verfall der historischen Bausubstanz. Subventionen des Staates, damit verknüpfte Antisegregationsstrategien und ein segmentierter Wohnungsmarkt sind weitere wichtige Merkmale. Nordeuropa und die Schweiz sind von den Erscheinungen des Stadtverfalls überhaupt nicht betroffen, und in Westdeutschland vernichteten die Kampfhandlungen während des Zweiten Weltkrieges jenen Baubestand, der heute zum Beispiel in Frankreich vom Verfall bedroht ist.

Die Idee der Denkmalpflege entwickelte sich in Frankreich zwar schon im 19. Jahrhundert, als Victor HUGO mit seinem Roman auf den Verfall von Notre Dame aufmerksam machte und VIOLETT-LE-DUC Generalinspektor für historische Bauten wurde. Nach den Sanierungen der HAUSSMANN-Ära beschränkte man sich auf die Erhaltung der öffentlichen Bauten. Erst André MALRAUX lenkte mit einer Kampagne zur Fassadenreinigung die Aufmerksamkeit auf das bauliche Erbe abseits der Monumentalbauten. Im Gegensatz zur 'sanften Stadterneuerung', die zu Beginn der 70er Jahre in Mitteleuropa den behutsamen Umgang mit dem Altbaubestand propagierte, erinnerten sich die Pariser Stadtplaner in den 60er Jahren an die Methoden HAUSSMANNs. In Paris findet die von E. LICHTENBERGER apostrophierte intellektuelle und emotionale Rückkehr in die alten Stadträume nur in denkmalgeschützten Quartieren wie dem Marais im Zusammenhang mit gentrification statt. Außerhalb der Denkmalschutzzonen setzt man die Tradition des HAUSSMANN'schen Radikalabbruchs alter Viertel fort, wobei die neuen Wohnbauten der Sanierungsgebiete, die den zerstörten Wohnraum substituieren sollen, ebenso in Sydney oder Montreal stehen könnten, denn die Bewahrung des Erscheinungsbildes der historischen Vorstädte wurde für Paris noch nicht proklamiert.

3. Konzepte zur Stadterneuerung – Utopie versus Praxis

Paris blickt auf eine hundertjährige, durchgehende Tradition in der Denkmalpflege zurück. Maßnahmen zur durchgreifenden Flächensanierung wurden hingegen nur periodisch durchgeführt. Die erste Stadterneuerungsphase begann 1853 mit der Ernennung des Barons Eugène HAUSSMANN zum Präfekten des Départements Seine-Paris und mit dem Auftrag NAPOLEONS III., die Stadt zu einer 'vorbildlichen, modernen Metropole' umzubauen. Zweifellos bewegten den Kaiser auch die Revolutionsängste des Bürgertums zu diesem Schritt – der HAUSSMANN'sche Stadtbau sollte sich bereits 1871 bewähren, als es den Aufständischen der 'Commune' nicht gelang, die breiten Boulevards wirkungsvoll zu verbarrikadieren.

HAUSSMANN verwirklichte zwischen 1853 und 1869 in autoritärer Manier das erste städtebauliche Gesamtprogramm – einen Generalbebauungsplan für eine moderne Großstadt – mit Hilfe eines rigiden Enteignungsgesetzes. Insgesamt wurden 27.500 Wohnungen abgerissen und 100.000 Wohnungen neu gebaut. Durch den Ankauf von 2 Mio m² innerstädtischem Grund, 3.900 Enteignungen und dem konsequenten Abriß ganzer Stadtviertel entstanden etwa 100 km neue Straßen, zahlreiche Monumentalbauten, die zentralen Markthallen, Parkanlagen und Infrastruktureinrichtungen (BENEVOLO 1983, S. 287). Gleichzeitig erfolgte bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges die Aufschließung der Freiflächen außerhalb der alten Zollmauer und die Eingemeindung der Vorstädte. Durch den Bau von Luxuswohnvierteln im Westteil der Stadt rund um die Avenue Foch und von Arbeitervierteln im Osten von Paris wurde die Zweiteilung der Stadt festgeschrieben.

Mit der Beseitigung der Befestigungen im Bereich des heutigen Boulevard Périphérique im Jahre 1919 setzten Bemühungen zur Schaffung eines Gesamtentwicklungsplanes für Paris ein. Um dem Entstehen von wilden Siedlungen entgegenzuwirken, die von Zuwanderern in der Banlieue gebaut wurden, forderte man ein städtebauliches Programm, das die Schaffung billigen Wohnraumes (H.B.M. – Habitation bon marché) vorsah. Tatsächlich entstanden in der Vorortzone einheitliche Miethausblöcke, die Zahl der neugebauten Wohnungen reichte jedoch nicht aus, um die Nachfrage auch nur annähernd zu befriedigen.

Von den in der Zwischenkriegszeit entwickelten Visionen zur Stadtplanung war zweifellos der von LE CORBUSIER 1925 vorgestellte 'Plan Voisin' am spektakulärsten. Darin sah der Architekt die Schleifung der Innenstadt zwischen der rue de Rivoli und der Gare de l'Est sowie die Neubebauung dieses Areals mit kreuzförmigen Hochhäusern und Rasterstraßen vor. Der Plan fand keine Zustimmung – Paris blieb bis zur Ausrufung der Fünften Republik durch Charles DE GAULLE ohne zusammenhängende Planung.

Um 1960 verschärften sich die Wachstumsprobleme der Stadt, denn der Zuzug in den Ballungsraum konnte auch durch die Wachstumsbeschränkungen des eilig

beschlossenen ersten Raumordnungsplanes P.A.D.O.G. nicht gestoppt werden. Paul DELOUVRIER, von DE GAULLE mit der Umgestaltung von Paris zu einer Weltmetropole beauftragt, wandte sich dem Pariser Umland und der Schaffung der Villes Nouvelles als neuen Wachstumspolen zu. Im Schéma Directeur aus dem Jahr 1965 wurde die Schaffung von acht neuen Städten festgeschrieben, der Plan legte allerdings nur die Leitlinien der Raumentwicklung fest, ohne konkrete Vorschläge zu machen (THEISSEN 1989, S. 25).

Aus der Notwendigkeit der Umsetzung dieses Leitplanes entstand ein grundlegendes Konzept für die Stadtentwicklung, das 'Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris'. Der S.D.A.U. wurde 1977 mittels Dekret erlassen und 1980 einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Die Vorbereitungsarbeiten zum S.D.A.U. fanden zu einer Zeit statt, die von der Abwanderung junger Ehepaare und der zunehmenden Überalterung der Innenstadtviertel geprägt war. Vor diesem Hintergrund entstand eine umfassende Strukturanalyse, die zur Formulierung folgender Leitziele führte (A.P.U.R. 1980):

- Bewahrung der Wohnfunktion von Paris durch die Verbesserung des Wohnungsbestandes. Der schlechte Zustand der Wohnungen und die hohen Mietpreise seien laut S.D.A.U. eine der Hauptursachen für den Weggang junger Familien und den ständigen Anstieg des Ausländeranteils in der Stadt. Durch die Rehabilitation alter Bausubstanz und die Errichtung billiger Sozialwohnungen sollte die Überalterung und die Abwanderung gestoppt werden;
- qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze und Verhinderung struktureller Einseitigkeit;
- Verhinderung des räumlichen Ungleichgewichtes von Wohn- und Arbeitsplätzen, Maßnahmen gegen die Verdrängung der Wohnfunktion zugunsten von Büros im Stadtzentrum und stärkere Durchmischung traditioneller Wohnviertel mit Arbeitsplätzen;
- Verbesserung und Ausbau des Verkehrsnetzes mit Priorität des Öffentlichen Nahverkehrs und des Fußgängerverkehrs;
- Verbesserung der Lebensqualität in den einzelnen Stadtvierteln durch Schaffung von Grünräumen;
- Wahrung der Hauptstadtfunktion und der Rolle der Stadt als 'internationale, ökonomische und kulturelle Hauptstadt' – ein Planungsziel, das in deutlichem Gegensatz zu der gerade am Beginn der 80er Jahre nach der Wahl von Mitterrand zum Staatspräsidenten anlaufenden Regionalisierung Frankreichs steht.

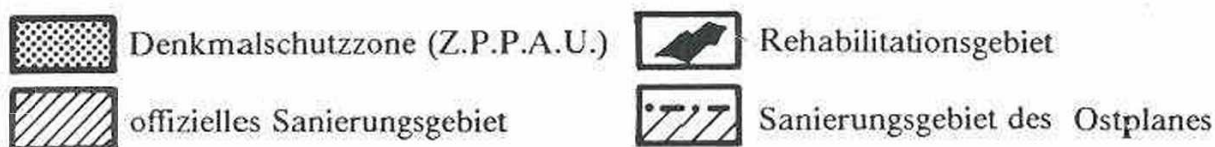
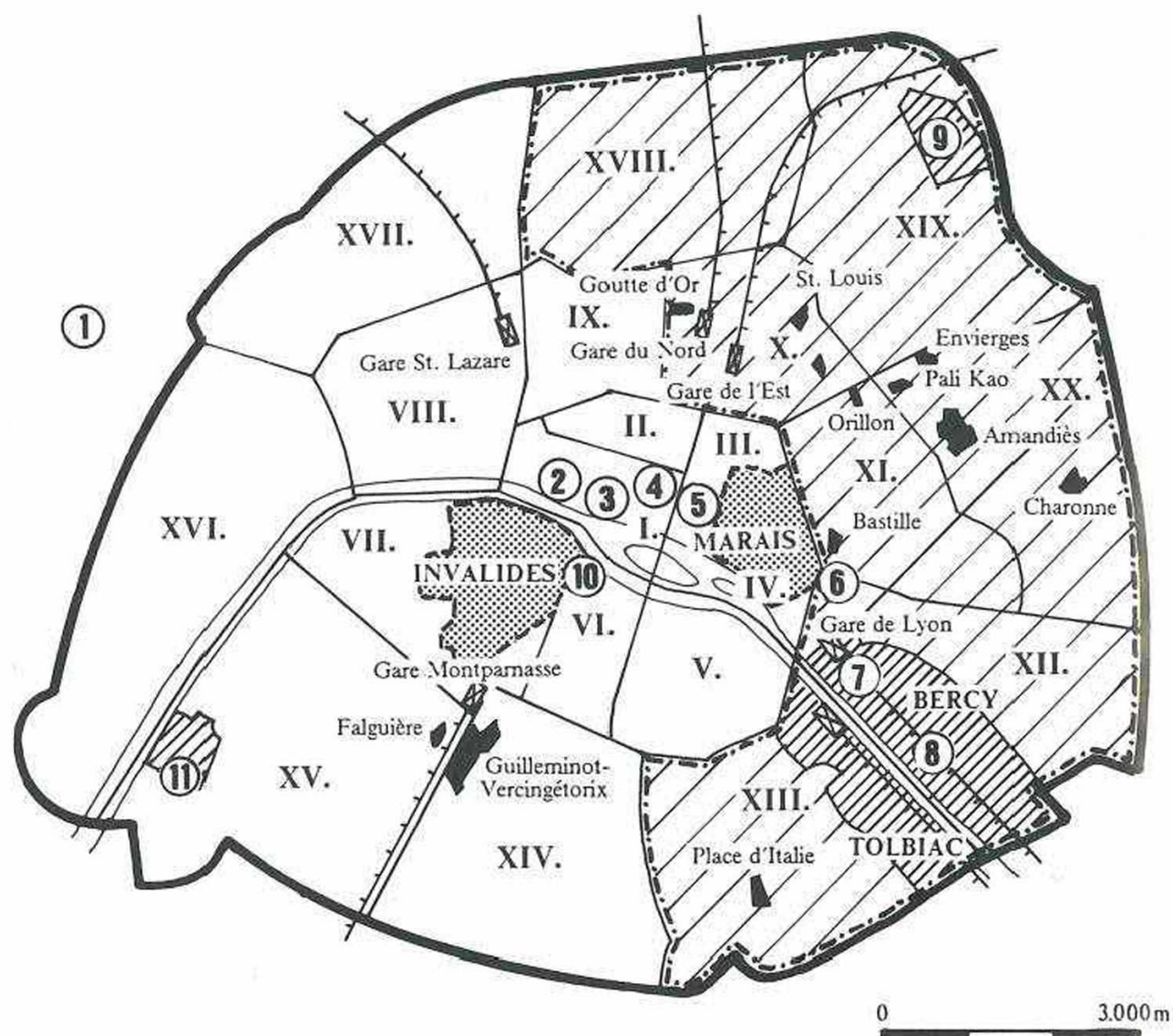
Zur Verwirklichung dieser Planungsziele sollte eine Reihe von Projekten beitragen, von denen der Großteil heute bereits realisiert bzw. gerade in Durchfüh-

rung ist. Die Planungsstrategie folgt der alten NW-SE verlaufenden Achse entlang den Champs Elysées und der rue de Rivoli mit den neuen Endpunkten La Défense im Westen und Bercy-Gare de Lyon im Osten. An dieser Achse liegen fast alle Großprojekte, die die Stadt im Hinblick auf das letztgenannte Planungsziel durchführt: das neue Forum Les Halles, entstanden nach der Auslagerung der Zentralmarkthallen nach Rungis; das Sanierungsprojekt Louvre; das renovierte Adelsviertel Marais; die neue Oper an der Bastille und das Bürozentrum an der Gare de Lyon (vgl. Abb. 1).

Die Ursache für die zügige Abwicklung derartiger Megaprojekte, die aufgrund ihrer Dimensionen und der gewagten architektonischen Gestaltung außerhalb Frankreichs große Beachtung finden, liegt einerseits in der professionell agierenden Bürokratie, die es versteht, Privatunternehmen für die Unterstützung von Staatsprojekten zu gewinnen, andererseits profitiert Paris von der 'Koalition' zwischen dem Staatspräsidenten MITTERRAND und dem Oberbürgermeister CHIRAC, denen die permanente Bestätigung der Stadt als Weltmetropole ein gemeinsames Anliegen ist.

Hingegen kann der Programmplan für den Pariser Osten, 1983 beschlossen, nicht mit den städtebaulichen Sensationen in La Défense oder dem auf dem Reißbrett entstandenen Parc André Citroën Schritt halten. Vielleicht ist eben dies eine der Ursachen für seine schleppende Verwirklichung. Der Pariser Osten ist der traditionelle Ungunstraum der Stadt. Manche Pariser Stadtforscher sind der Meinung, daß der Niedergang der östlichen Stadthälfte mit dem Auszug des Adels aus dem Marais in Richtung Westen und dem langsamen Verfall des Viertels um die alte Königsresidenz an der Place des Vosges begann. Die Baupolitik HAUSSMANNs verstärkte das schon existierende West-Ost-Gefälle, und zweifellos wirkt diese Umstrukturierung noch heute nach, denn während sich die Nobelviertel im Westen ausdehnen, ist der Osten noch immer der am meisten benachteiligte Bereich von Paris. Hier leben die untersten sozialen Schichten, der Ausländeranteil liegt bei etwa 30 %, und dementsprechend abgewohnt ist die Bausubstanz (Atlas des Parisiens, Kap. 3). Seit Mitte der 70er Jahre laufen Planungsarbeiten zur Verbesserung der Situation in einem Gebiet, das vom Montmartre im Norden bis Tolbiac und die Porte d'Italie im Süden reicht.

Die großen Freiflächen des alten Schlachthofes La Villette und die ehemaligen Depots in Bercy südöstlich der Gare de Lyon, im Plan für den Pariser Osten als Sanierungsflächen ausgewiesen, hat die Stadt Paris schnell umstrukturiert und für großzügige Projekte wie etwa dem Bau einer neuen Universitätsbibliothek reserviert. Die Verbesserung der Wohnsituation in den dafür vorgesehenen Gebieten nordöstlich der neuen Oper an der Bastille, in Menilmontant, Belleville und Goutte d'Or kommt allerdings nur schleppend voran. Selbst wenn man berücksichtigt, daß die Prozedur der Erneuerung des Wohnungsbestandes von der Planung bis zur Absiedlung der Betroffenen einen viel größeren Zeitaufwand er-



- ① La Défense
- ② Parc des Tuileries
- ③ Louvre
- ④ Forum Les Halles
- ⑤ Centre Pompidou
- ⑥ Neue Oper Bastille

- ⑦ Finanzministerium
- ⑧ Palais Omnisports
- ⑨ Wissenschaftspark La Villette
- ⑩ Musée d'Orsay
- ⑪ Parc André Citroën

Pariser Arrondissements

I. Louvre, II. Bourse, III. Temple, IV. Hotel de Ville, V. Panthéon, VI. Luxembourg, VII. Palais Royal, VIII. Elysée, IX. Opéra, X. Entrepôt, XI. Popincourt, XII. Reuilly, XIII. Gobelins, XIV. Observatoire, XV. Vaugirard, XVI. Passy, XVII. Batignolles, XVIII. Buttes Montmartre, XIX. Buttes Chaumont, XX. Ménilmonant

Abb. 1: Stadterneuerung in Paris – Großprojekte versus Wohnraumverbesserung

fordert, ist der Plan de l'Est de Paris doch eines der besten Demonstrationsobjekte für die Erneuerungsideologie der Hauptstadt: Die Sanierungstätigkeit verhält sich direkt proportional zum politischen Nutzen – siehe Verdrängung der 'roten' Wählerschichten aus Belleville. Nur wenige Planer und Architekten kritisieren diese Stadterneuerungspolitik öffentlich und entwickeln gleichzeitig Strategien für die Zukunft. Für das von der Stadt bereits zur Abbruchsanierung freigegebene Viertel 'Goutte d'Or', das im Norden an die Gare du Nord anschließt und als typisches Araberviertel gilt, wurden bereits Konzepte entwickelt, die Substituierungen nur mehr für öffentliche Gebäude vorsehen, die auf bis jetzt untergenutzten Parzellen entstehen sollen. Für die Sanierung des Wohnungsbestandes fordert Marcel BREITMAN in seinem Buch über dieses Viertel Respekt vor gewachsenen Strukturen, bezieht sich als Architekt aber nur auf die Bausubstanz, ohne die sozialen Perspektiven der Stadterneuerung zu berücksichtigen.

4. Die legistische Regelung der Stadterneuerung in Paris

Im Zusammenhang mit Stadterneuerung – Maßnahmen des Denkmalschutzes ausgenommen – unterscheiden die französischen Urbanisten drei Strategien:

1. 'rénovation'
2. 'réhabilitation'
3. 'restauration'

- ad 1. Der Begriff der 'rénovation' umfaßt alle Maßnahmen zur Reparatur der Außenhaut eines Gebäudes ohne Eingriff in dessen Struktur (Anbringen eines neuen Putzes oder Fassadenanstriches, Dachreparaturen etc.), wobei die Renovierungstätigkeit auf Einzelbauwerke beschränkt bleibt.
- ad 2. Unter 'réhabilitation' versteht man die Summe aller gezielten Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen mit Komfort nach heutigem Standard auszustatten bzw. diesen wiederherzustellen. Dies betrifft ihre Ausstattung mit Sanitäranlagen, Wasser und Heizung. Rehabilitationsvorhaben werden in genau abgegrenzten Gebieten, den 'îlots', durchgeführt.
- ad 3. Die Prozedur der 'restauration' besteht aus der Wiederherstellung der Modernisierung oder dem Abbruch der Bebauung eines Grundstückes, um eine zeitgemäße Nutzung unter Berücksichtigung des Umfeldes zu gewährleisten. Der Schwerpunkt der 'restauration' liegt in der Assanierung, Transformation, dem Abbruch oder der Errichtung zusätzlicher Bauwerke, beschränkt sich aber nicht nur auf Wohnbauten. Ziel ist die Verbesserung der bestehenden Situation und die Adaptierung im Hinblick auf die Bedürfnisse eines Viertels und seiner angrenzenden Bereiche. Die Kompetenzen sind zwischen der Stadt und dem Staat aufgeteilt (PERNELLE 1990, S. 153).

Zur politischen Kontrolle der Stadtentwicklung und -erneuerung existiert, beginnend mit den 60er Jahren, eine Reihe von Gesetzen und Planungswerkzeugen, wobei sich der Schwerpunkt der gesetzlichen Regelungen vom Denkmalschutz zur Stadterneuerung verlagert hat. Die folgenden Ausführungen stützten sich im Wesentlichen auf die Veröffentlichungen von Y. DANAN, J. PERNELLE (1990) und ein unveröffentlichtes Manuskript von M. GAUTRON (1981).

1. Das Gesetz 62-903 vom 4. August 1962

Die sogenannte 'Lex Malraux', benannt nach ihrem Initiator André MALRAUX, dem damaligen Kulturminister, Schriftsteller und persönlichen Freund des Staatspräsidenten DE GAULLE, ist der erste Ansatz zur Stadterneuerung und regelt den Schutz des historischen baulichen Erbes Frankreichs. Die betreffenden Viertel, sogenannte 'geschützte Zonen' (secteurs sauvegardés) können nach historischen oder ästhetischen Gesichtspunkten abgegrenzt werden, sofern das gesamte Ensemble oder Teile davon eine Wiederherstellung, Restaurierung oder Konservierung rechtfertigen, um ihren Charakter zu bewahren. Für diese Schutzzonen sei ein Plan zur Wiederherstellung zu schaffen, außerdem bedürfen sämtliche Umbauarbeiten in diesen Zonen der behördlichen Genehmigung, welche nur erteilt werden dürfen, wenn die Arbeiten mit dem Schutzzonenplan übereinstimmen. Den Mietern bleibt kein Mittel, um sich den Erneuerungsmaßnahmen zu widersetzen. Je nach Erfordernis besteht die Möglichkeit der Enteignung und Evakuierung der Bewohner.

2. Das Gesetz 67-561 vom 12. Juli 1967 betreffend die Verbesserung der Wohnungen

Das Gesetz regelt die Beziehungen zwischen Eigentümern und Mietern bezüglich der Durchführung von Arbeiten zur Verbesserung von Wohnungen nach den Normen der Gesundheit, Sicherheit und des Komforts, wobei festgelegt wird, daß diese Arbeiten in den Durchführungsmodalitäten mit dringenden Reparaturarbeiten gleichgestellt sind. Sofern der Eigentümer Verbesserungsarbeiten plant, muß er dies den Mietern bekanntgeben. Initiieren einzelne Mieter selbst derartige Arbeiten, wird ihnen das Recht eingeräumt, sich im Falle eines Umzuges die Investitionen vom Eigentümer zurückerstatten zu lassen.

3. Die Dekrete 69-131 vom 6. Februar 1969 und 70-120 vom 31. Dezember 1970

Sie enthalten Regelungen bezüglich der Zuteilung von Subventionen für Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden in schützenswerten Zonen.

4. Das Finanzgesetz vom 31. Dezember 1970

Im Artikel 6 wird die Gründung der Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) festgeschrieben und die Finanzierung der Sanierungsvorhaben durch eine Steuer auf alle Mietverträge bestimmt. Ein Vermerk aus dem Jahr 1973 ergänzt das Gesetz und regelt den Erwerb von Grundstücken durch Baugesellschaften.

5. *Das Gesetz 75-1328 vom 31. Dezember 1975*

Es erlaubt die Ausübung des Vorkaufsrechtes in Verbindung mit Rehabilitationsprogrammen, wobei sich die Höhe des Vorkaufspreises am Marktpreis orientiert. Macht der Magistrat von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch, hat der Eigentümer die Mieter unverzüglich zu informieren. Diese dürfen sich weder den Arbeiten zur Rehabilitation noch einem eventuellen Abbruchbescheid widersetzen. Sofern es die Arbeiten erfordern, besteht die Möglichkeit der Teil- oder Gesamtevakuierung des Hauses. In diesem Fall hat der neue Besitzer – in der Regel ist das die Stadt Paris – die Umsiedlung der Bewohner zu organisieren. Sollten die Arbeiten zur Erneuerung nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren abgeschlossen worden sein, besteht für den früheren Besitzer die Möglichkeit des Rückkaufes.

6. *Das Gesetz 75-1351 vom 31. Dezember 1975*

Es betrifft den Schutz der Bewohner von Gebäuden, die für eine Erneuerung vorgesehen sind. Im allgemeinen soll eine einvernehmliche Lösung des Mietverhältnisses erreicht werden. Kann sich der neue Eigentümer mit den Mietern nicht einigen, wird der Mietvertrag einseitig nach Ablauf einer Frist von 30 Tagen gelöst. Sollte diese Kündigungsfrist nicht eingehalten werden, besteht die Möglichkeit, die Bauarbeiten durch einen Gerichtsbeschluß kurzfristig stoppen zu lassen.

7. *Erlaß vom 24. August 1976*

In diesem Erlaß wird die Gründung des F.A.U. (Fonds d'Aménagement Urbain) festgeschrieben. Es handelt sich um eine Koordinierungsstelle, die zwischen den Planungsbehörden und den betroffenen Bewohnern vermitteln soll. Das Direktionskomitee bilden Vertreter der Stadtplanung, der Bauplanung, der Architekten, der Sozialämter und der Nationalen Wohnungskommission für Zuwanderer. Den Vorsitz führt der Direktor der A.N.A.H.

8. *Gesetz 77-1 vom 3. Jänner 1977*

Dieses Gesetz ist das erste in einer Reihe von Bestimmungen, die eine Reform in der Stadterneuerungspolitik einleiten und der 'réhabilitation' Vorrang vor der 'rénovation' einräumen. Der erste Schritt ist die direkte Unterstützung der Mieter, denen das Recht zugesprochen wird, die Verbesserung ihrer Wohnungen selbst anzuregen, wenn der Eigentümer seinen diesbezüglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die finanzielle Unterstützung durch den Staat berücksichtigt die soziale Situation der betroffenen Familien.

9. *Zirkular vom 3. März 1977*

Es enthält die explizite Anweisung, daß die Erschließung des Stadtraumes bzw. die Stadterweiterung von einer aktiven Politik der Stadterneuerung begleitet sein muß, wobei der Schwerpunkt der Erneuerungstätigkeit in Vierteln mit Bewohnern unterer Einkommensklassen liegen soll. Die Aufgabe der 'réhabilitation' sei die Substituierung der verfallenen Bausubstanz. Gleichzeitig müsse alles getan werden, um den physischen und sozialen Verfall bzw. das Entstehen von Ghettos

zu verhindern. Um diese Vorhaben bewältigen zu können, wird die interministerielle Gruppe 'Habitat et Vie Sociale' gegründet. Gleichzeitig erfolgt die Formulierung von Reformzielen, die eine Stärkung der lokalen Gemeinschaften, die Verbesserung der administrativen Koordination und die Wiederherstellung bisheriger Strukturen nach Abschluß der Verbesserungsarbeiten postulieren. Zur effizienteren Verwendung der Finanzmittel sollen diese direkt an die lokalen Verantwortlichen der 'réhabilitation' geleitet werden.

10. Zirkular vom 1. Juni 1977

Erneuerungsvorhaben dienen demnach der Verbesserung des baulichen Erbes und den Lebensbedingungen der sie nutzenden Bevölkerung. Die Notwendigkeit der Abstimmung und Koordination der Erneuerung der alten Bausubstanz erfordere die Schaffung von vertraglich zu fixierenden Programmen, welche als Opérations programmées d'amélioration d'habitat (O.P.A.H.) bezeichnet werden sollen und deren Durchführung dem Staat, der Stadt und der Agence Nationale d'Amélioration d'Habitat obliegt (vgl. Abschnitt über die beteiligten Institutionen).

11. Dekret 77-852 vom 26. Juli 1977

Den privatrechtlich organisierten Gesellschaften, die an der 'réhabilitation' beteiligt sind, wird gestattet, Vorteile aus den Subventionen zu ziehen, sofern sie Eigentümer der betreffenden Objekte sind. Ihr Engagement sei allerdings mit zehn Jahren limitiert, um die Wohnungen zu verbessern und die einschlägige Nutzung bei vorgegebenen Mietobergrenzen sicherzustellen. Der finanzielle Zuschuß des Staates beträgt maximal 20 % der Baukosten oder 8.000,- FF pro Wohnung.

12. Erlaß 84-51 vom 27. Juli 1984

Er betrifft die legistische Verankerung von 'projets de quartier' und erlaubt den einzelnen quartiers die eigenständige Anregung von Untersuchungen betreffend Erneuerungen im Viertel, wobei nicht nur die Wohnverhältnisse erhoben, sondern auch existierende soziale Zusammenhänge berücksichtigt werden sollen. An sich ist dieses Vorhaben nicht neu, denn die Unterschiede zu den Grundsätzen der O.P.A.H. bestehen nur im Hinblick auf die Formulierung (PERNELLE 1990, S. 149).

13. Gesetz 85-31 vom 7. Mai 1985

Das bislang letzte Gesetz zur Stadterneuerung regelt die Abwicklung von lokalen Wohnungsprogrammen (P.L.H. – Programme local de l'habitat) und erlaubt den Gemeinden die Definition von lokalen Wohnungsprogrammen, in denen sie ihre vorrangigen Operationen und die Förderung von benachteiligten Bevölkerungsgruppen festlegen. Ziel soll nicht die bloße Erneuerung von Wohnraum, sondern die Vermeidung von sozialer Segregation sein. Die Auflistung von Maßnahmen, die die Segregation verhindern sollen, bleibt allerdings diffus und betrifft in erster Linie die Höhe der Zuschüsse für Erneuerungsvorhaben. Trotzdem handelt es sich um den ersten Gesetzestext, der Aussagen zu den sozialen Konsequenzen der Stadterneuerung enthält.

Das Schema zur Stadterneuerung seitens der Öffentlichen Hand in Paris gibt einen ersten Überblick über die Aufteilung der Kompetenzen zwischen der Stadt und dem Staat (vgl. Tab. 1).

Die Aufgabe des Denkmalschutzes bleibt demnach in erster Linie dem Staat überlassen, der sich um die Erhaltung einzelner historischer Monumente oder von Denkmalschutzzonen, den sogenannten 'secteurs sauvegardés' kümmert. Die Ausweisung dieser Zonen kann entweder geschlossene Viertel wie das Marais oder historisch bedeutsame Ensembles betreffen. Eingriffe in die Bausubstanz dürfen nur in Abstimmung mit dem Plan de Sauvegarde (Denkmalschutzplan) vorgenommen werden. Eine Besonderheit in der Zuständigkeit ist die 'Zone de protection du patrimoine architectural et urbain', deren Installierung seit 1984 möglich ist und den architektonischen Schutz des Stadtraumes in einem Umkreis von 500 m um ein historisches Monument erlaubt. Die Initiative zur Schaffung dieser Z.P.P.A.U. geht von der Stadt Paris aus, die auch schon von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht hat und etwa den Bereich um den Invalidendom als Z.P.P.A.U. ausgewiesen hat. Die Ausweisung solcher Zonen ist auch seitens der Regionen in ihren entsprechenden Gebieten möglich, doch soll hier nur von Paris die Rede sein.

Von der Kompetenzaufteilung zwischen Staat und Stadt Paris hinsichtlich der Rehabilitation, die sich ja nur auf die Verbesserung von Wohnraum bezieht, wird im folgenden Kapitel noch die Rede sein.

Art der Erneuerung	Aggregierungsebene		Instrument	Zuständigkeit
	Einzelbauwerk	Zone		
Denkmalschutz	histor. Monumente	Schutzzonen	Plan de Sauvegarde (+ Revision)	Staat
			Z.P.P.A.U.	Stadt
Rehabilitation		îlots	• Vorstudien • O.P.A.H. • substituierende oder ergänzende Verfahren	Staat und Stadt Paris
Restauration	Einzelbauten sowie deren Umfeld		Baubauungsplan P.O.S.	Stadt Paris

Quelle: Eigener Entwurf

Tab. 1: Stadterneuerung durch die Öffentliche Hand in Paris

Die Restauration betrifft Einzelbauten und deren Umfeld und orientiert sich am Bebauungsplan (P.O.S.). Der Staat schaltet sich in solche Prozeduren nur dann ein, wenn eine Kommune über keinen gültigen Bebauungsplan verfügt oder wenn nationales Interesse am entsprechenden Projekt besteht.

Neben der Legistik, die die Stadterneuerung direkt betreffen, beeinflussen selbstverständlich auch allgemeine Planungsinstrumente das Geschehen in den Erneuerungsgebieten. Einer der ersten Versuche, die Spekulation unter politische Kontrolle zu bringen, war die D.A.T.A.R. (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale), die 1963 gegründet wurde und als direkt dem Innenministerium unterstellte Behörde die Möglichkeit besitzt, Baugenehmigungen zu versagen.

Der Kontrolle von Verfügbarkeit und Preisentwicklung des Bodens dient die Ausweisung der 'Zones d'Aménagement concerté' (Z.A.C.). Die Möglichkeit dieser Kennzeichnung von Bereichen, in denen die Regierung Infrastruktureinrichtungen finanziert, um private Unternehmen zu unterstützen, existiert seit 1967 und wurde immer wieder an die Bedürfnisse der aktuellen Planung angepaßt. Sobald ein Gebiet als Z.A.C. ausgewiesen ist, gelten genaue Richtlinien zur Verdichtungs- und Bauhöhe.

Die Ausweisung der 'Zones d'Aménagement différencié' (Z.A.D.) schafft die Möglichkeit des Einfrierens der Bodenpreise in Gebieten in unmittelbarer Nachbarschaft der Investitionszonen. Sobald die Z.A.D. definiert ist, gelten jene Bodenpreise, die vor der Ausweisung des benachbarten Entwicklungs- oder Erneuerungsgebietes zu erzielen gewesen wären, wobei die Dauer dieses Einfrierens mit vierzehn Jahren limitiert ist.

5. Die Beteiligten

Die Pariser Stadtplaner unterscheiden grundsätzlich zwischen Rehabilitation, die von der Öffentlichen Hand initiiert wird und jener, die Privatleute durchführen.

5.1 Rehabilitation durch die Öffentliche Hand

Die Träger der sogenannten Öffentlichen Rehabilitation sind

- die Stadt Paris,
- der Staat und
- die A.N.A.H. (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat),

die gemeinsame Rehabilitationsprogramme durchführen. Diese Programme werden als Operationen zur Wohnungsverbesserung (Operation Programmée d'Amélioration de l'Habitat = O.P.A.H.) bezeichnet und beschränken sich auf genau abgegrenzte Gebiete (îlots). Die Abgrenzung dieser îlots erfolgt nach einer Auswertung von I.N.S.E.E.-Daten und Untersuchungen vor Ort. In einem zweiten

Schritt folgt die Klärung der rechtlichen Situation und die Berechnung der voraussichtlichen Kosten (CARMONA 1980, S. 438). Das vorrangige Ziel der O.P.A.H. ist die qualitative Verbesserung des Komforts in Wohnungen, die den heutigen Standards nicht mehr entsprechen. Gleichzeitig soll eine möglichst große Zahl dieser Wohnungen erneuert werden. Um diese Ziele zu erreichen, ist es nötig, die Eigentümer durch gezielte Informationskampagnen in den als Rehabilitationszonen ausgewiesenen Gebieten und mittels finanzieller Hilfe dazu zu bewegen, Sanierungsmaßnahmen durchführen zu lassen.

1. Die Stadt Paris

Paris verfolgt eine sehr pragmatische Politik, um die Entwicklung der Stadt zu steuern und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Den Stellenwert, den die Rehabilitation in der heutigen Stadtpolitik einnimmt, illustriert am besten ein Ausspruch des derzeitigen Bürgermeister Jacques CHIRAC, der zu diesem Thema Folgendes äußerte:

"Mein Ziel ist es, einer größtmöglichen Zahl von Pariser Bürgern den besten Wohnkomfort in einer lebenswerten Stadt zu bieten. Bei der Verwirklichung dieses Ziels zähle ich mehr auf die Einzelinitiativen der Bewohner und besonders der Eigentümer als auf die Einflußnahme durch die öffentlichen Dienststellen."

Während – ausgehend von der 'Lex Malraux' noch in den 60er Jahren die Renovierung der Fassaden den Schwerpunkt der Erneuerungstätigkeit bildete, verwendet die Stadt heute einen beträchtlichen Teil ihres Budgets zur Verwirklichung von Rehabilitationsvorhaben. Die Pariser Rehabilitationspolitik beschreibt ihre Ziele wie folgt:

- Die Abkehr von der sogenannten "Abbruchsanierung", wie sie noch in den frühen 70er Jahren im Bereich der rue Vercingétorix im Montparnasseviertel praktiziert wurde.¹⁾
- Die damit verbundene Wiederentdeckung der Attraktivität alter Stadtviertel.²⁾
- Den Willen, die Bevölkerung eines zur Erneuerung vorgesehenen Viertels ebendort zu halten, um das Gleichgewicht der Bevölkerungsstruktur nicht zu zerstören.
- Die Verlangsamung der Neubautätigkeit sowie
- Impulse für die Eigentümer, eher in die Rehabilitation ihres Besitzes zu investieren als mit dem Abbruch zu spekulieren.

1) Hier ist wohl eher der Rückzug der Stadt selbst gemeint, denn die privatrechtlich organisierten Gesellschaften praktizieren die flächenhafte Vernichtung historischer Bausubstanz nach wie vor

2) Auch hier ist zu vermerken, daß dies nur für Quartiere gilt, die im engsten Innenstadtbereich liegen und auch im Hinblick auf den Tourismus interessant zu sein scheinen.

Die Rehabilitationsvorhaben, die von der Stadt und dem Staat gemeinsam durchgeführt werden, beschränken sich auf die 'îlots', deren Abgrenzungskriterien schon beschrieben wurden. Bevor die offizielle Ausweisung solcher Rehabilitationsgebiete erfolgt, wird seitens der Stadt eine punktuelle Vorstudie hinsichtlich der Nützlichkeit durchgeführt (und auch finanziert). Der Staat schaltet sich erst auf der politischen Beurteilungsebene eines allgemeinen Empfehlungsplanes ein, während eine Realisierungsstudie von Fachleuten der Baufirmen konkret in Bezug auf das betreffende Gebiet durchgeführt wird. Erst wenn das Projekt in allen drei Vorstudien positive Beurteilungen erhielt, beginnen die Verhandlungen zur Durchführung der 'Operations programmées de l'amélioration d'habitat'.

I. Studien vor Verfahrensbeginn

1. Vorstudien
2. Empfehlungsplan
3. Realisierungsplan

II. Planungsverfahren zur Verbesserung von Wohnungen (O.P.A.H.)

1. Initiative der Kommune
2. Abschluß eines 3er-Abkommens zwischen dem Staat, der Stadt und der A.N.A.H.
3. Abschluß eines 2er-Abkommens zwischen dem lokalen Kollektiv und den Rehabilitationsbeauftragten (meistens eine Sozialwohnbaugesellschaft)
4. Projektbezogene Studien
5. Information der Öffentlichkeit
6. Konkrete Kostenrechnung
7. Verhandlungen mit den Eigentümern der betroffenen Objekte
8. Baubeginn

III. Vertragsverfahren zur Substituierung oder Ergänzung

1. Reine Ersetzung von Wohnraum (projet de quartier)
2. Rehabilitation in Verbindung mit Hilfsmaßnahmen (Programme local de l'habitat, Contrats Famille)

Quelle: Eigener Entwurf nach Unterlagen von J. PERNELLE (1990)

Abb. 2: Verfahrensablauf zur Rehabilitation seitens der Öffentlichen Hand seit 1977

Unter den vertragsmäßigen Verfahren zur Substitution oder Ergänzung sind zwei Verfahren subsummiert. Es handelt sich einerseits um sogenannte 'projets de quartier', die die Ersetzung von Wohnraum zum Ziel haben, der durch Stadtverfall unbenutzbar geworden ist. Ergänzende Verfahren wie das 'Programme local de l'habitat' (P.L.H., seit 1985) und die 'Contrats Famille' (seit 1984) haben nicht nur die reine Substituierung von Gebäuden zum Ziel, sondern auch die finanzielle und ideelle Unterstützung sozial schwacher Bevölkerungsschichten.

Der Tätigkeit der Stadt Paris sind allerdings Grenzen gesetzt, denn die Maßnahmen zur Stadterneuerung beschränken sich auf jene îlots, für die die O.P.A.H. – Pläne maßgeschneidert wurden. Der geringe Erfolg dieser Programme veranlaßte die Stadt Anfang der 80er Jahre, sich verstärkt dem Ankauf von Objekten und deren Verbesserung auf eigene Kosten zu widmen und so oft wie möglich von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen und damit Spekulationen zu erschweren. Werden Rehabilitationen im Rahmen des Sozialen Wohnbaus durchgeführt, kann die Stadt bei der Festlegung der Mieten mitbestimmen, bei privaten Sanierungsvorhaben existiert eine derartige Interventionsmöglichkeit natürlich nicht.

2. Die Dienststellen des Sozialen Wohnbaus

Seit März 1973 wurde den offiziellen Dienststellen der H.L.M. und angegliedernten Gesellschaften die Möglichkeit der selbständigen Durchführung von Maßnahmen zur Stadterneuerung eingeräumt. Diese Maßnahmen umfassen einerseits den Ankauf, die Sanierung und Wiederabtretung von Objekten an die Kommune nach einer gewissen Amortisationszeit, andererseits besteht die Möglichkeit der Kooperation mit lokalen Kollektiven.

Die öffentlichen Dienststellen des Sozialen Wohnbaus verwirklichen im Grunde die offizielle Politik der Stadt, indem sie versuchen, die Bevölkerung der betroffenen Sanierungsgebiete möglichst am Ort zu halten bzw. sie in unmittelbarer Nähe anzusiedeln. Für diesen Zweck verfügt die H.L.M. über 65.000 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet von Paris. Die Dienststellen der H.L.M. erwerben in erster Linie Objekte, die sich in einem extrem schlechten Zustand befinden und erhebliche Instandsetzungskosten implizieren. Diese Vorgangsweise unterscheidet sich grundlegend von der Rehabilitationspolitik privatwirtschaftlicher Unternehmen, die sich keineswegs scheuen, zur Durchsetzung ihrer Vorhaben rigide Mittel gegenüber den Bewohnern anzuwenden.

3. Die A.N.A.H. (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)

Die A.N.A.H. ist eine öffentliche Einrichtung auf nationaler Ebene, die 1971 gegründet und im Finanzgesetz verankert wurde. Die Leitung obliegt einem Verwaltungsrat, in dem Repräsentanten der Eigentümer, der Mieter und der Administration vertreten sind. Jedes Departement verfügt über eine eigene lokale Abordnung. Ihre finanzielle Autonomie wird durch eine 3,5 %ige Besteuerung der Mieteinkünfte sichergestellt. 1991 betrug das jährliche Budget der A.N.A.H. 900

Mio Francs. Die Kontrolle der Finanzgebahrung obliegt dem Umweltministerium, dem Finanzministerium und dem Wirtschaftsministerium. Die A.N.A.H. gewährt Zuschüsse zu Verbesserungsarbeiten an Wohnungen, die vor dem 1. September 1948 fertiggestellt wurden, wobei sowohl Mieter als auch Vermieter um diese finanzielle Hilfe ansuchen können. Ferner werden Subventionen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Energieverbrauches in Wohnungen vergeben, deren Fertigstellungstermin vor dem 31. Dezember 1975 liegt.

5.2 Privatrechtlich organisierte Gesellschaften

1. Die PACTE

Die PACTE (Association pour la protection, l'amélioration, la transformation et l'entretien des locaux d'habitation) ist eine private Gesellschaft zum Schutz, zur Verbesserung, Bewahrung, Umwandlung und Instandhaltung von Wohnbauten, in der allerdings auch der Magistrat vertreten ist. Sie versucht, Privateigentümern Hilfe bei der Rehabilitation und Instandhaltung ihrer Wohnungen anzubieten. Dieses Hilfsangebot reicht von der einfachen Beratung bis zur Gesamtbetreuung eines Erneuerungsvorhabens, wobei die Unterstützung technischer, juristischer und/oder finanzieller Art sein kann. Sie verfügt allerdings über kein eigenes Vermögen und kann daher keine Darlehen aus Eigenmitteln vergeben, tritt bei Kreditansuchen allerdings für sozial schwache Gruppen ein.

2. Die ARIM (Associations de Restauration Immobilière)

Die Gesellschaften zur Sanierung von Grundstücken wurden 1970 von der Nationalvereinigung der PACTE installiert, um lokale Gemeinschaften bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsprogrammen zu unterstützen, sofern sich diese an sie wenden.

3. Die Sociétés d'Economie Mixte

Diese privatrechtlichen Gesellschaften, an denen öffentliche und private Aktionäre beteiligt sind (die Mehrheit wird von den öffentlichen Aktionären gehalten), wurden ursprünglich zum Zweck der Renovierungen in Schutzzonen (secteurs sauvegardés) installiert, mittlerweile spezialisieren sie sich auf Untersuchungen zur Stadterneuerung und Operationen, die entweder aus Eigenmitteln der Gesellschaft oder vom Magistrat finanziert werden.

5.3 Private Rehabilitationen

1. Die Immobilienhändler

Sie sind eine der bedeutendsten Gruppen, die sich mit Rehabilitation beschäftigen. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Modernisierung und Instandhaltung von Objekten, die von ihren vorigen Besitzern herabgewirtschaftet wurden, wobei die Investition in Objekte am linken Seineufer bevorzugt erfolgt. In den öffentlich ausgewiesenen Erneuerungsgebieten trifft man diese Immobilien-

händler kaum an, weil dort die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und diese îlots meist nur eine geringe Standortattraktivität aufweisen. Während der Großteil der Immobilienhändler vorbildliche Rehabilitationsarbeit leistet, ist der Ruf der Branche insgesamt schlecht. Der Mangel an gesetzlichen Regelungen ermöglicht Spekulanten einen leichten Einstieg ins Geschäft, die in der Folge durch Strohmann die Bewohner von zur Rehabilitation vorgesehenen Häusern unter Druck setzen oder nur oberflächliche Reparaturen durchführen.

Bei einem Kapitaleinsatz von etwa 7.500,-- Francs pro renoviertem m² und dem zu erzielenden Verkaufspreis von 12.000,-- bis 14.000,-- Francs pro m² sind bei einer Laufzeit der Arbeiten von etwa einem Jahr mit der Rehabilitation hohe Gewinne zu erzielen. Trotz leichter Zugangsbedingungen zum Markt und hohen Gewinnen sehen sich die Immobilienhändler heute zunehmend der Schwierigkeit gegenüber, Objekte ausfindig zu machen, die vor 1948 fertiggestellt wurden (nur dann werden die Sanierungsarbeiten von der Öffentlichen Hand gefördert) und sich noch immer in der Hand eines einzigen Besitzers befinden. Die meisten für eine Sanierung in Frage kommenden Objekte sind im Besitz mehrerer 'copropriétaires', deren Interessen meist auf verschiedenen Ebenen liegen, sodaß die Kaufverhandlungen zu zeitaufwendig und zu teuer sind.

2. Rein private Rehabilitation

Verbesserungen an Wohnbauten, die von den Eigentümern direkt und ohne finanzielle Unterstützung durch die Öffentliche Hand durchgeführt werden, sind generell nur schwer quantifizierbar, da sie nicht immer einer behördlichen Bewilligung bedürfen. In den am stärksten vom Verfall bedrohten Vierteln dürfte der Anteil der mit Eigenkapital verbesserten Wohnungen allerdings verschwindend gering sein, da die Finanzkraft der Bewohner für solche Unternehmungen bei weitem nicht ausreicht.

6. Probleme der Rehabilitation

6.1 Juristische Probleme

Das größte juristische Problem im Zusammenhang mit der Rehabilitation ist wohl ein Gesetz aus dem Jahr 1948, das für Altmietler Mietzinsobergrenzen festlegt. Die Eigentümer verfallender Objekte sind daher an einer Verbesserung gar nicht interessiert oder bemühen sich, vor dem Beginn von Verbesserungsarbeiten die bisherigen Mieter wegzubringen, um anschließend die verbesserten Wohnungen um ein Vielfaches des alten Mietpreises anbieten zu können.

Ein nicht zu unterschätzendes Hemmnis für die Durchführung von Erneuerungsarbeiten ist die rechtliche Konstruktion der sogenannten 'copropriétaires'. Dabei handelt es sich um Personen geringeren Einkommens, die gemeinsam ein Objekt

besitzen, und denen die Rehabilitation, sofern sie sich überhaupt einigen können, eine Rehabilitierung in Erwägung zu ziehen, in einem von drei Fällen zu hoch sind. Manchmal stellen sich auch die Geschäftsleute, die nur ein Geschäft in dem betreffenden Gebäude besitzen und nicht einmal dort wohnen, gegen die Rehabilitation, weil sie Umsatzeinbußen befürchten.

Werden in den vom Verfall am meisten bedrohten Gebieten manche Gebäude aufgrund ihres schlechten Zustandes von ihren Besitzern verlassen, okkupieren sofort sogenannte 'squatters', Personen ohne Unterkunft, die frei gewordenen Wohnungen, weil dies oft die einzige Chance zur Wohnraumbeschaffung ist. Die illegale Inbesitznahme von Wohnraum stellt die Stadt vor nicht zu unterschätzende Probleme, denn die vorhandenen Ersatzwohnungen reichen bei weitem nicht aus, um die Bewohner der Sanierungsgebiete zügig abzusiedeln und durch den sofortigen Beginn der Arbeiten eine illegale Okkupation zu verhindern.

6.2 Technische Probleme

In der Pariser Region verfügen 70 % aller Wohnungen nur über einen oder zwei Räume. Die durchschnittliche Größe der Einraumwohnungen liegt bei 17 m², für Zweiraumwohnungen beträgt sie 34 m². Dies führt zum rein technischen Problem, wo in diesen Räumen ein WC oder Bad untergebracht werden soll. Dazu kommt noch der hohe Verbauungsgrad der Parzellen, der im Durchschnitt bei 80 % liegt und die Baufirmen vor das Problem der Installierung eines Bauaufzuges in den Innenhöfen und der Lagerung des Baumaterials stellt. Die Gehsteige sind oft viel zu schmal, um straßenseitig Bauschuttcontainer aufstellen zu können, ohne dabei den Verkehr zu behindern. In den meisten Fällen ist der komplette Abbruch für die Behörde und die Baufirmen die bequemere Lösung.

6.3 Soziale Probleme

Die sanierungsbedürftigen Viertel der Pariser Kernstadt – sofern man diese als Stadtraum innerhalb des Boulevard périphérique definiert – weisen einen hohen Grad an Überalterung der Wohnbevölkerung auf. Je älter die Bewohner eines Sanierungsviertels sind, umso geringer ist ihre Motivation zur Durchführung bzw. deren Bereitschaft, für die Dauer der Arbeiten in eine Ersatzwohnung zu übersiedeln. Zur Angst, das Ende der Bauarbeiten nicht mehr zu erleben, kommt die – berechnete – Befürchtung, das eigene Viertel nach der Erneuerung nicht mehr wiederzuerkennen. Gewinnt das Erneuerungsgebiet bei jungen, finanzkräftigen und vom Zeitgeist beeinflussten Aufsteigern an Attraktivität, sind diese ohne weiteres bereit, die Wohnungen um das Zehnfache der bisherigen Miete zu übernehmen. Ehemalige Viertelsbewohner haben deshalb nur geringe Chancen, an ihren alten Wohnort zurückzukehren. Daraus resultiert die Verdrängung der Stammbewölkerung in andere Verfallsgebiete oder überhaupt an den Stadtrand sowie die Ghettoisierung sozial schwacher Bevölkerungsschichten.

7. Stadtverfall und Stadterneuerung in Paris und Wien – Ein Vergleich

7.1 Bauliches Erbe

Paris und Wien blicken auf eine sehr unterschiedliche Geschichte und Stadtentwicklung zurück. Während Wien Phasen der Prosperität und des Niedergangs erlebte, war Paris immer unumstrittenes Machtzentrum, geprägt von stetigem Wachstum der Agglomeration innerhalb eines zentralistischen Staates.

Trotzdem hatte die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts für beide Städte große Bedeutung. In Wien fiel die Befestigung im Bereich der heutigen Ringstraße, die Vorstädte wurden eingemeindet, und im Zuge der Industrialisierung entstanden in der als Gründerzeit bezeichneten Periode zwischen 1858 und 1914 nicht nur die Prachtbauten der Ringstraße, sondern auch ein breiter Gürtel von Arbeitermiete-häusern einfachster Ausstattung. In Paris vollzog HAUSSMANN in der Zeit zwischen 1855 und 1870 zwar die komplette Umgestaltung der Kernstadt innerhalb der alten Fermiers Généraux, doch gleichzeitig mit deren Beseitigung und der Eingemeindung der umliegenden Dörfer erreichte Paris eine flächenmäßige Ausdehnung, die bis zum heutigen Boulevard Périphérique reichte. Gleichzeitig entwickelten sich in diesen eingemeindeten Vorstädten Arbeiterquartiere mit jener Bausubstanz, die heute – wie in Wien – am stärksten vom Verfall bedroht ist.

	Paris	Wien
Fläche in qkm	105 (*)	414
Bevölkerungsentwicklung		
1840		440.000
1850	1.500.000	
1860	2.000.000	
1870		843.000
1918	2.600.000	2.238.000
1990	2.152.000	
1991		1.533.000
Anzahl der Wohnungen (1991)	1.304.398	852.056
Altbauten (vor 1914)	919.414	339.145
in % der Gesamtzahl der Wohnungen	70,4	39,8

(*) Fläche des Departements Paris

Quelle: LICHTENBERGER E. (1978); LICHTENBERGER E. (1990); BASTIE J. (1980); I.N.S.E.E.

Tab. 2: Eckdaten zur Entwicklung von Paris und Wien seit der Mitte des 19. Jahrhunderts

7.2 Strategien und Legistik

Die Reaktion auf Verfallsgebiete, die außerhalb der denkmalschutzwürdigen Innenstadtviertel liegen, erfolgte in beiden Städten zu verschiedenen Zeitpunkten und auf unterschiedliche Weise. Der Pariser Stadtregierung geht es im Rahmen der Stadterneuerung in erster Linie darum, bestehende Slumgebiete zu beseitigen und das vorhandene Bodenpotential mit dem Ziel einer besseren Ausnutzung zu erneuern. Die Auswahl der Erneuerungsgebiete erfolgt hinsichtlich der verfallenen Bausubstanz, wobei die ansässige Bevölkerung eher als ein Faktor unter vielen innerhalb der Strukturanalyse betrachtet wird. Die Durchführung obliegt zum einen der Öffentlichen Hand – der Stadt, dem Staat und Gesellschaften der Öffentlichen Hand –, wird aber zum anderen, beträchtlichen Teil privaten Immobilienbüros und -firmen überlassen. Als bevorzugte Methode gilt allen Protesten zum Trotz noch immer die Flächensanierung und die radikale Beseitigung der kleinteiligen Strukturen.

In Wien hat die Stadterneuerung aufgrund der langen Tradition des Munizipal-sozialismus vorrangig sozial- und wohnungspolitische Ziele. Diese Ideologie führte bereits in den 70er Jahren zur Konzeption der 'sanften Stadterneuerung', bei der die Erneuerung der Bausubstanz im engen Einvernehmen mit der Bevölkerung zur Hebung der innerstädtischen Lebensqualität dienen soll (LICHTENBERGER 1990, S. 69). Abbruchsanierungen, wie sie in Paris üblich sind, praktizierte man in Wien nur in den 60er Jahren, als man Alt-Ottakring und Erdberg der Spitzhacke opferte. Heute würde es kein Kommunalpolitiker mehr wagen, den Radikalabbruch alter Bausubstanz zu verordnen.

In die Auswahl, als Erneuerungsgebiet klassifiziert zu werden, kamen in Wien bis jetzt eher Objekte, die sich für Demonstrationszwecke eignen (etwa die Sanierung der barocken Bausubstanz am Spittelberg). Im Rahmen der sozialdemokratischen Basisideologie versucht die Stadt, aktiv der Segregation entgegenzuwirken. In Paris existieren derartige Bekenntnisse höchstens auf dem Papier, denn die verfallenden Viertel sind Hochburgen der Sozialisten – zumindest war dies vor dem Amtsantritt CHIRACS 1977 der Fall. Seither betreibt man gezielt, wenn auch nicht explizit deklariert, die Verdrängung der 'roten' Stammwähler aus dem Stadtbereich.

In Wien erfolgt die Erneuerung ausschließlich durch die Stadt selbst, wobei die durchschnittliche Sanierungsleistung bei etwa 1.000 Wohnungen pro Erneuerungsgebiet liegt. In Paris, bzw. bei den von der Stadt initiierten O.P.A.H.-Programmen bewegt sich die Erneuerungstätigkeit in einer ähnlichen Größenordnung (1.500 Wohnungen je Programm). Die lange Planungsdauer bei Projekten zur Stadterneuerung ist beiden Städten gemeinsam. Als Vorbereitungszeit müssen durchschnittlich vier bis acht Jahre veranschlagt werden, wobei dieses Zeitmaß nur für kleinere Vorhaben gilt. Planungen größeren Ausmaßes wie etwa der Plan für den Pariser Osten, der zwar konkrete Aktivitätszonen ausweist, aber noch

keine Detailplanungen beinhaltet, benötigte mehr als dreizehn Jahre Vorarbeit, ehe er 1983 beschlossen werden konnte. Erschwerend für die Situation der Wohnungssuchenden, die auf Wohnraum zu Sozialtarifen angewiesen sind, wirkt die Tatsache, daß die Stadt Paris jährlich nur etwa 3.000 bis 4.000 Sozialwohnungen errichtet, während gleichzeitig 6.000 Substandardwohnungen abgerissen werden. Verglichen mit der Gesamtbevölkerungszahl der französischen Hauptstadt³⁾ ist diese Wohnbauleistung verschwindend gering, denn Wien mit seinen 1,5 Mio Einwohnern errichtet jährlich etwa 8.000 Gemeindewohnungen.

Anhand der einschlägigen Gesetzgebung läßt sich der Stellenwert, den das Problem der Stadterneuerung in der Politik einer Stadt einnimmt, wohl am deutlichsten ablesen. Die Ausführungen bezüglich der Erhaltung bzw. Verbesserung der alten Bausubstanz sind sowohl im Wiener Stadtentwicklungsplan als auch im Pariser S.D.A.U. gleichermaßen kurz, denn sie definieren die Stadterneuerung als Mittel zur Verbesserung der Lebensverhältnisse innerhalb des dichtverbauten Stadtgebietes.

Obwohl in Paris schon seit den 60er Jahren beginnend mit der 'Lex Malraux' der Stadtverfall als Problem wahrgenommen wurde, dauerte es doch 15 Jahre – die Reform fand 1977 statt –, ehe die Gesetzgebung explizit die flächenhafte Erneuerung als komplementären Vorgang zur Stadterweiterung bezeichnete.⁴⁾

Im Gegensatz zu Paris bezieht sich in Wien nur ein einziges Gesetz ausschließlich auf die Erneuerung. Das 1974 beschlossene Stadterneuerungsgesetz ist eine Verfahrensvorschrift hinsichtlich der Schaffung von rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für Sanierungsvorhaben, ohne spezielle Sanierungsträger festzulegen (LICHTENBERGER 1990, S. 67). Das Wohnungsverbesserungsgesetz von 1969 und das Wohnhaussanierungsgesetz von 1984 haben die Verbesserung von Einzelobjekten zum Inhalt – deutlicher Ausdruck des Bekenntnisses zur 'sanften Stadterneuerung'.

Schließlich sei auch noch darauf verwiesen, daß in beiden Städten das Problem der Stadterneuerung unter Berücksichtigung der Betriebsstätten ungelöst ist. Die Forderung nach größeren Wohnungen mit besserer Ausstattung sowie nach mehr Grünraum im dichtverbauten Stadtgebiet impliziert einen höheren Flächenbedarf, dessen Deckung nur unter der Prämisse einer beträchtlichen Bevölkerungsabnahme oder mittels Abbruchsanierung bei nachfolgender Hochhausbebauung, wie sie in Paris ja auch praktiziert wird, gewährleistet ist. Eine derartige Praxis führt allerdings zur Verdrängung der Betriebsstätten aus dem Erneuerungsbereich und zur vollkommenen Transformation des Stadtbildes und des städtischen Milieus.

3) Etwa 2,1 Mio in der Kernstadt innerhalb des Boulevard Périphérique

4) Einer der Auslöser dieses Paradigmenwechsels dürfte die Verlangsamung des Bevölkerungswachstums der Stadt gewesen sein.

Wie LICHTENBERGER (1990) schreibt, ist nur im Randbereich der äußeren Bezirke eine Übernahme von Modellen aus der Stadterweiterung sinnvoll. Solange für das dichtverbaute Stadtgebiet keine funktionsadäquaten Erneuerungsmodelle gefunden sind, degradiert man auch die rehabilitierten Innenstadtbereiche zu monostrukturierten Schlafstätten.

8. Zusammenfassung

Angesichts der Verbreitung der Phänomene des Stadtverfalls in Paris – einer Stadt, die in den letzten Jahrzehnten durch aufsehenerregende Großprojekte und expansive Stadtplanung internationale Aufmerksamkeit erregt hat und die den Anspruch erhebt, als eine der bedeutendsten Metropolen der Welt zu gelten – stellt sich die Frage nach dem Umgang mit dem baulichen Erbe abseits der repräsentativen Prachtbauten.

Von den Verfallserscheinungen sind ausschließlich Viertel mit Bausubstanz aus der Arbeitermiethausverbauung der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts betroffen, die de facto zur letzten Zuflucht der untersten Bevölkerungsschichten – sprich Ausländer – innerhalb der Kernstadt werden, wo man sich in Substandardquartieren zusammendrängt und der Abbruchsanierung der Stadt bzw. deren Verdrängungspolitik ausgeliefert sieht. Sobald Spekulanten eingreifen, verwandeln sich diese Viertel binnen kürzester Zeit dank massiver Sanierung zu Luxusappartements in Ober- und Mittelschichtsquartiere.

Beim Studium der einschlägigen Gesetzgebung und der Auswertung von Publikationen zum Thema wird deutlich, daß die Verantwortlichen in Paris die Konsequenzen der flächenhaften Abbruchsanierung als Strategie gegen den Verfall noch nicht erfaßt haben. Der Abbruch der Arbeitermiethausbebauung des 19. Jahrhunderts und die Neubebauung mit mehr oder weniger gelungenen Wohnsilos der Postmoderne führt zur unmittelbaren Vernichtung dessen, was die Identität der Pariser Viertel ausmacht. Wird die im Plan für den Pariser Osten, dem traditionellen Ungunstraum der Stadt, vorgesehene "Sanierung" der "îlots insalubres" konsequent durchgeführt – und darin besteht bis jetzt kein Zweifel –, findet eine vollkommene Transformation des Stadtbildes und die konsequente Verdrängung der unteren Bevölkerungsschichten aus der Kernstadt in die Banlieue statt. Obwohl nach der Reform der Gesetzgebung zur Stadterneuerung 1977 den Mietern mehr Möglichkeiten zur Eigeninitiative und Mitbestimmung bei der Sanierung ihrer Viertel eingeräumt wurden, existieren bis heute keine Strategien, die jene Bausubstanz, die nicht unter die Denkmalschutzbestimmungen fällt, vor dem Abbruch schützt. "Sanfte Stadterneuerung", wie sie in Wien praktiziert wird, ist in Paris nicht existent. Einer der Hauptgründe liegt in der Tatsache, daß Stadterneuerung in Paris zum überwiegenden Teil halbprivaten oder privaten Firmen überlassen wird und die Stadt selbst im Vergleich zu Wien nur in äußerst beschei-

denem Maß Stadterneuerung betreibt. Da in den bevorzugten Vierteln, wie etwa dem Quartier Latin, die Chancen der Immobilienhändler zur Spekulation aus Mangel an in Frage kommenden Objekten immer geringer werden, ist es nur eine Frage der Zeit, wann die heute noch unattraktiven Ausländerviertel gentrifiziert sein werden.

9. Summary

Michaela Paal: Strategies against Urban decay in Paris

In this paper an attempt is made to present, firstly, the processes of urban decay to be observed in Paris and, secondly, the measures with regard to urban renewal taken since the period of HAUSSMANN. Thirdly the extent of urban decay and urban renewal in Paris is compared to that in Vienna.

When studying the relevant body of laws and pertinent publications we realize that the Paris city authorities obviously are not aware of the enormous negative consequences of urban renewal as it is carried out at present. When tenements dating back to the 19th century and, therefore, containing inadequately equipped flats are being pulled down and replaced by post-modern apartment houses the air of specific quarters is lost, the townscape is completely changed, and the area's inhabitants, mostly members of the lower classes, mainly blue-collar workers, are forced to move out to the suburbs, to the 'villes nouvelles'.

Though the 1977 legislative reform granted the residents the right of some participation in the decision process in renewal projects, there is no legal way to prevent the razing of structures not protected as historical monuments.

Vienna's centrally organized municipal socialism instituted a wide spectrum of measures aiming at a considerable improvement of the housing conditions in the inner city; in Paris urban renewal measures are mainly carried out by private or semi-private real estate companies. With speculation and gentrification being at work, it is to be expected that former lower class residential areas will develop into middle or upper class ones.

10. Literaturverzeichnis

- A.P.U.R. (1980), Schema directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Paris. Paris, Edition BRES.
A.P.U.R. (1982), Politique Nouvelle de la rénovation urbaine. Paris, Edition BRES.
A.P.U.R. (1987), L'Aménagement de l'Est de Paris. Paris, Edition BRES. 304 Seiten.

- BASTIE J. (1976), 20 ans de transformation de Paris 1954-1974. Paris, Association de Recherches Géographiques et Cartographiques.
- BASTIE J. (1980), Paris und seine Umgebung (= Geocolleg, Nr. 9.). 123 Seiten. Kiel, Hirt.
- BENEVOLO L. (1983), Histoire de la Ville. Roquevaire, Edition Parenthèses. 510 Seiten.
- CARMONA M. (1980), L'évolution de l'idée d'aménagement de la région parisienne. Thèse de doctorat d'Etat sous la direction de Jean Bastie. Paris. 1518 Seiten.
- CHEMLA G. (1979), La réhabilitation de l'habitat ancien dans Paris. Project de DEA sous la direction de Jean Bastié. Paris, Sorbonne.
- C.R.E.P.I.F. (Hrsg.) (1992), Les quartiers de Paris du moyen age au debut du XXe siecle. Cahiers du CREPIF 38/92. Paris. 198 Seiten.
- DANAN Y.M., PERNELLE J. (1990), Processor. Procedures d'Aménagement et d'Urbanisme. Vol. 2: Urbanisme operationnel fiscalite et protection de l'environnement. Paris, Dalloz. 244 Seiten.
- EVENSON N. (1983), Paris – les heritiers d'Hausmann. Cent ans de travaux et d'urbanisme 1878-1970. Grenoble, Presses universitaires de Grenoble. 386 Seiten.
- GAUTRON M., LEYNAUD B. (1981), La réhabilitation à Paris. Unveröffentlichter Forschungsbericht des C.R.E.P.I.F. unter der Leitung von Jean BASTIÉ. Paris. 32 Seiten.
- LICHTENBERGER E. (1978), Wien – Bauliche Entwicklung seit der Mitte des 19. Jhdts. Wien.
- LICHTENBERGER E. (1990), Stadtverfall und Stadterneuerung (= Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, Band 10). Wien, Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. 270 Seiten.
- LIEHR G. (1990), Anders Reisen. Paris. Ein Reisebuch in den Alltag. Hamburg, Rohwolt. 314 Seiten.
- PLETSCH A. (1989), Paris im Wandel – Stadtentwicklung im Spiegel von Schulbüchern, Wissenschaft, Literatur und Kunst. Frankfurt, Diesterweg. 297 Seiten.
- SAVITCH H. (1988), Post Industrial Cities. Politics and planning in New York, Paris and London. Princeton. 368 Seiten.
- THEISSEN U. (1989), Paris. Problemräume Europas, Band 3. Köln, Deubner.
- VEHN H. et al. (1989), Paris. Hamburg, VSA-Verlag. 270 Seiten.

ZOBODAT - www.zobodat.at

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft](#)

Jahr/Year: 1994

Band/Volume: [136](#)

Autor(en)/Author(s): Paal Michaela

Artikel/Article: [Strategien gegen den Stadtverfall in Paris 93-118](#)