

# Wohnung für Werktätige?

**Roland Günter:**

**Vom Wohnen der Arbeiter. Beispiel Eisenheim**

Die letzten 20 Jahre lang glaubten Planer und Politiker, die Wohnbedürfnisse aller Menschen seien gleich. Vergleiche hätten sie eines Besseren belehren können. Denn Planer und Politiker bauten für sich selbst völlig andere Wohnungen als sie sie den Arbeitern zudiktieren. Wo immer Arbeiter Gelegenheit hatten, sich Wohnungen nach eigenen Bedürfnissen anzulegen, sehen sie anders aus, als die von oben verordneten 'Sozialtagen'.

## **Der ökonomische Hintergrund**

Warum werden Arbeiterwohnungen abgerissen? Hinter der Maske humanitärer Heuchelei, daß Wohnungen verbessert werden sollen, verbirgt sich in der Realität ein brutaler Sachverhalt. Die Bauwirtschaft setzt sich (vgl. den Beitrag von D. Beisel) rücksichtslos durch. Sie produziert zu viele Wohnungen. Die Überproduktion aber läßt sich nur absetzen, wenn künstlich Wohnungsnot erzeugt wird; dies geschieht durch Abriß von Altbauwohnungen und Zwangsvertreibung der Bewohner, denen nun nichts anderes mehr übrig bleibt, als in teure Hochhauswohnungen zu ziehen.

## **Der politische Hintergrund**

Den Arbeitern wurden in der Nachkriegszeit kleinbürgerliche Wohnquartiere zudiktieren, ein Grund mehr für sie, das Bewußtsein ihrer realen Situation zu verlieren.

Wissenschaftler, Planer, Behörden, Interessenten und Politiker bezeichneten gleichwohl Arbeiterviertel häufig als Slums, obwohl es in Deutschland so gut wie keinen Wohnbezirk gibt, der wirklich ein Slum ist. Dies dient der Strategie, die sogenannte »zweite Kultur« aufzulösen, die sich in den Arbeitervierteln gebildet hatte.

Kennzeichen dieser Kultur: hohe Entwicklung sozialer Werte, gegenseitige Hilfe, die Phantasie, aus wenigem viel zu machen, unter widrigen Umständen Selbstbewußtsein zu entwickeln, eine eigene Sozialisation (d. h. einen den Interessen entsprechen-

den sozialen Lern- und Anpassungsprozeß durchlaufen haben) herauszubilden, die List der Vernunft zu nutzen und vieles mehr.

### Arbeiter im Hochhaus

Im 19. Jahrhundert trieben die Wohnungsbauspekulanten die Arbeiter in Mietskasernen, heute treiben sie die Arbeiter in Mietskasernen, die jeden Bau des 19. Jahrhunderts als Kaserne übertreffen: in Hochhäuser. Die Arbeiter selbst bezeichnen sie als »Bunker«, »Verschlag«, »Silo«, »Gefängnis«. Was sind die Gründe für die erbitterte Ablehnung des Hochhauses?

Wohnen ist einer der wichtigsten Sozialisationsfaktoren, also eine Voraussetzung des sozialen Lernens, ein geradezu allgegenwärtiges Lern- und Betätigungsfeld. Es kann Möglichkeiten oder Beschränkungen für Erfahrungen bieten – je nach den Bauformen (vgl. den Beitrag von H. Zinn).

Das Hochhaus ist die konkrete Form für eine bestimmte Verkürzung des Wohnens auf den Innenraum. Dahinter steckt eine Ideologie, die in Bereichen der Mittelschichten verbreitet ist. Sie geht auf Tatbestände zurück: Wer andere Menschen nur als Konkurrenten fürchten muß, versucht sich zu entlasten: durch Rückzug z. B. in die Isolation.

Wer tagsüber am Schreibtisch körperlich passiv gehalten wird, neigt dazu, auch abends passiv im Sofa zu hocken. Stubenhocken wird zum schichtenspezifischen Merkmal. Der Freiraum wird zwar nicht unnötig, aber nicht mehr gewünscht. Wenn überhaupt, gerät er zu sterilen Rasenflächen, die man nicht betreten darf. Den Arbeitern werden solche Bauformen aufgezwungen, obwohl ihre Verhaltensweisen und dementsprechend auch ihre Bedürfnisse ganz anders aussehen. Die meisten von ihnen arbeiten zusammen; sie konkurrieren nicht miteinander und haben dementsprechend ein ausgeprägt kontaktfreundliches Verhalten. Sie arbeiten körperlich und wollen sich daher auch nach Feierabend oft körperlich betätigen: sie benutzen den Freiraum – wie Forschungen zeigen – sehr intensiv. Sie brauchen den Freiraum als direktes Umfeld der Wohnung. Diese Bedürfnisse lassen sich nicht durch Ersatzobjekte wie Freizeitparks in 10 km Entfernung einlösen.

Welche Folgen hat die Kasernierung der Arbeiter im Hochhaus? Sie müssen ihre sozialen Beziehungen im Wohnbereich weitgehend abrechen – aufgrund mangelnder situationsräumlicher Gelegenheiten. Sie werden gezwungen, die Innenwelt ihrer Wohnung aufzubauschen, um wenigstens hier individuell eine scheinhafte Erfüllung für versagte soziale Bedürfnisse zu finden. Die direkte Kommunikation wird durch indirekte ersetzt – durch das Fernsehen. Die Hochhauskaserne erweist sich als Mittel des Klassenkampfes von oben.

Dieser Klassenkampf von oben sieht z. B. so aus: In der Darmstädter Trabantenstadt Kranichstein durfte sich die 20<sup>0</sup>/oige privilegierte Bevölkerung auf 80<sup>0</sup>/o des Bodens in

Bungalows mit Gärten ausbreiten. Die 80% Arbeiterbevölkerung wurden in Hochhäusern auf 20% Fläche gestapelt. An diesem Klassenkampf beteiligt sich auch der gewerkschaftseigene Wohnungskonzern »Neue Heimat«. Er baute Kranichstein. Anderswo geht es ähnlich zu.

Jörn Janssen schreibt über die Flächennutzungsplanung (s. Lexikon) der Arbeiterstadt Gelsenkirchen: »Die Arbeiter werden wie die Hasen zusammengetrieben und wie die Kaninchen übereinandergestapelt.«

Gunther Schwarberg (im »Stern« 43/1974): »Saubere Ställe für die Menschenhaltung.«

Nach Aussagen der Wohnungsverwaltung der Ruhrkohle AG will kaum ein Arbeiter mehr in die Hochhäuser »Drei Knappen« in Oberhausen ziehen. Darf Arbeitern Wohnraum aufgezwungen werden, den sie gar nicht haben wollen?

### **Schutz für Arbeiter?**

Die Arbeiter hängen aufgrund ihrer engen sozialen Verflechtung besonders stark an ihren Wohnbereichen. Nirgendwo müssen die Abrißinteressenten ihre Zermürbungsstrategien so langfristig anlegen wie bei ihnen. Dennoch sind die Arbeiter weitgehend schutzlos. Dafür gibt es mehrere Gründe.

Die Organisationen der Arbeiterbewegung, Gewerkschaften und Sozialdemokratie, verselbständigten sich im Wohnungsbereich nahezu vollständig von der Arbeiterschaft.

Ein subjektiver Grund: Funktionäre und Abgeordnete leben weithin in anderen Wohnverhältnissen – meist in Einfamilienhäusern. Sie orientieren ihr Wertesystem am gehobenen Bürgertum, aber nicht an der »zweiten Kultur« der Arbeiter. Verständnis ist also nicht zu erwarten.

Ein Indiz für die Verselbständigung: Unter den sozialdemokratischen Kandidaten für die Landtagswahl 1975 in Nordrhein-Westfalen gibt es nur noch zwei Arbeiter. Die objektiven Gründe: im Wohnungsbau haben Gewerkschaft und Sozialdemokratie seit den zwanziger Jahren in umfangreicher Weise selbst Unternehmer gespielt.

Die Gewerkschaften besitzen den größten Wohnungsbaukonzern Europas, die »Neue Heimat«. Sozialdemokratisch regierte Städte haben oft Wohnungsbaugesellschaften (s. Lexikon). Verbittert bemerken Arbeiter, daß diese Machtpositionen nicht zur Verbesserung der Wohnungspolitik genutzt werden, sondern genauso nach den Prinzipien der Kapitalanhäufung und Renditeverwertung arbeiten wie private Unternehmungen. Verbittert bemerken die Arbeiter, wie Gewerkschaften und Partei von vielen als »zweiter Karriereweg« zu privatem Wohlstand benutzt werden und wie sich die Karrieristen zentralistisch von oben her gegenseitig decken und absichern. Viele Politiker erhalten einträgliche Pfründe in den von ihnen kontrollierten bauwirtschaftlichen Unternehmen.

Den Arbeitern nutzt es nichts, wenn ihre Gewerkschaften eigene Wohnungsbaunehmen besitzen. Denn auch die Plakette »Gemeinnützigkeit« von Wohnungsbau-

gesellschaften ist eine Täuschung. Die hohen Gewinne kommen nicht den Mietern zugute, sondern werden dazu verwandt, die Unternehmen unentwegt zu vergrößern. Die Arbeiter-Mieter haben nichts davon, wenn z. B. die »Neue Heimat« auf der ganzen Erde Wohnungen mit hohen Mieten baut.

Als erste Gegenwehr entstanden im Ruhrgebiet Arbeiterinitiativen: in Eisenheim (Oberhausen), Lohberg (Dinslaken), Ückendorf (Gelsenkirchen), Neumühl (Duisburg) und anderen Orten.

## Kleine Küche

Der bedeutende Architekt Peter Behrens entwarf 1917 Arbeiterhäuser und schrieb dazu: Die Arbeiter brauchen Wohnküchen. Er geht von Beobachtungen aus. Das Leben der Arbeiterfamilie spielt sich weitgehend in der Küche ab. Die Gründe: dort kann sich jeder ungezwungen benehmen, hat nicht das Gefühl, einen besseren Anzug anziehen zu müssen, muß keine Angst vor feinen Möbeln und Sachen haben. Die sinnliche Atmosphäre der Küche, nicht zuletzt das Essen, spielt eine Rolle.

Einige weitere Beobachtungen mögen zeigen, daß der Aufenthalt in der Küche tatsächlich ein wichtiges Bedürfnis sein kann. Auch 'Intelligenzler', Angehörige der Mittelschicht, sieht man häufig bei Diskussionen in der Küche sitzen. Auffallen muß auch, daß der größte Teil der Unterhaltung außerhalb unserer Wohnungen Verbindung zu Essen und Trinken hat – in Gaststätten; sicher nicht nur, weil dort Wirte verdienen wollen. Schließlich ist die Verbindung von Küche und Familienleben in der Bauernkultur und in den Mittelmeerländern, auch in Frankreich, sehr ausgeprägt.

**Wohnungsgrundrisse des sozialen Wohnungsbaus verhindern aber den Aufenthalt in der Küche: Sie ist zu klein.** Es wird ferner keine Rücksicht genommen, daß die Kinder beim Kochen neben der Mutter stehen wollen und müssen.

Der »soziale Wohnungsbau« (s. Lexikon) dividiert alle Funktionen des Wohnens auseinander. In der Küche wird nur gekocht, im Wohnzimmer nur unterhalten, in der Essecke nur gegessen, im Schlafzimmer nur geschlafen. Ausnahme: ein halbes Zimmer für ein ganzes Kind mit seinen vielen Bedürfnissen.

Lebensvorgänge werden von Planern – wenn sie nicht überhaupt übersehen werden – nur technokratisch, aber nicht sozial gesehen. Der Planer weiß alles besser und verhindert dadurch die Entfaltung der Bewohner.

## Beispiel Eisenheim

Die Arbeitersiedlung Eisenheim ist durch Arbeiterinitiative sowie mit Hilfe einer Hochschule und des Deutschen Werkbundes zu einem bundesweit bekannten Symbol für Arbeiterwohnen geworden.

In Eisenheim entstand 1974 die Forschungsstelle Eisenheim für Arbeiterwohnen im Ruhrgebiet, in der zahlreiche Arbeiterinitiativen mit namhaften Wissenschaftlern zu-

sammenarbeiten. Die nachfolgenden Feststellungen stammen großenteils aus der Forschung in Eisenheim. Man darf sie verallgemeinern, weil die Merkmale intakter Arbeitersiedlungen überall nahezu die gleichen sind.

1 Nirgendwo in Europa ist der Übergang von der agrarischen (landwirtschaftlichen) zur industriellen Gesellschaft besser gelungen als im Ruhrgebiet – aufgrund der halb-agrarischen Formen im Wohnungsbau. Wenn der gehobene Mittelstand sich mit Eigenheimen im Grünen ein halbagrarisches Leben leistet, warum dann nicht auch der Arbeiter?

Die halbagrarisches Lebensform Eisenheim bietet den notwendigen Ausgleich. Ein SPD-Landtagsabgeordneter aus einem ländlichen Bezirk: »Ihr habt ja unser Bauerndorf neben dem Zechenturm – seid froh darüber.«

Tatsächlich wurden die Arbeitersiedlungen im 19. Jahrhundert oft Arbeiterdörfer genannt. Eine Industrielandschaft aus Arbeiterdörfern? Die Erfahrungen vom Elend unserer Großstädte sollten uns lehren, darüber wieder nachzudenken, obwohl man andererseits freilich geschichtliche Entwicklungen nicht mehr zurückdrehen kann.

Vor allem die Tatsache sollte zu denken geben, daß aus diesen »Arbeiterdörfern« die sozial und politisch bewußten Arbeiter kommen.

2 Jede Familie hat ihre eigene Sphäre, den eigenen Eingang, Schallabschirmung, eigenen Flur, eigenen Garten . . . Die Vorteile: Rückzugsmöglichkeit, Sicherheit, Eigenbestimmung. Das verringert Konflikte, es gibt keinen Ärger übers Treppenputzen, Mehrfachbenutzung der Flure und Treppen, Lärm der Nachbarkinder.

Die Sicherheit in der eigenen Sphäre macht angstfrei. Dies ist nach den Erkenntnissen der Sozialpsychologie die Grundlage dafür, daß die Bewohner eher und häufiger Kontakt aufnehmen. Denn wer Angst hat, zieht sich zurück.

3 Das Wegenetz der Siedlung ist außerordentlich entwickelt. Hinter den Häusern gibt es einen Wohnweg, zwischen den Häusern Querwege, hinter den Stallbauten einen weiteren schmalen Weg und schließlich Gartenwege. Diese Wegestruktur bewirkt einen hohen Grad an Öffentlichkeit. Dies fördert die Kommunikation und damit die Gruppenbildung und Solidarität.

4 Die Nachbarschaft, das günstige Sozialgefüge, die Kommunikationsmöglichkeiten und vieles mehr bieten jedem einzelnen aller Altersgruppen Gruppenerlebnisse. Die Leute erfahren: gegenseitige Anerkennung, Zuwendung, Geborgenheit, Hilfe u. a. Psychologen können sagen, wieviel dies wert ist.

Die Verlässlichkeit der Sozialbeziehungen stärkt das Selbstbewußtsein und die Gruppensolidarität.

Ausdruck dieser Sozialstruktur ist die Tatsache, daß es in der Arbeitersiedlung Eisenheim so gut wie keine Zäune gibt. Das heißt, es gibt kein ängstliches Besitzbürgerdenken, keine Abkapselung vom Nachbarn, sondern eine selbstverständliche Sicherheit, daß jeder den anderen achtet und offen ist.

Wohnung ist in Eisenheim nicht bloß ein Dach überm Kopf, nicht bloß eine Anzahl von Quadratmetern Wohnraum, sondern ein soziales Umfeld.

**In Eisenheim hat eine ganze Nachbarschaft begonnen, die Verwaltung ihrer eigenen Angelegenheiten in die eigene Hand zu nehmen. Sie proben die Arbeiterselbstverwaltung im Wohnbereich – ähnlich den Süßmuth-Arbeitern in der Fabrik. Selbstverwaltung des Wohnbereichs – das bedeutet: Mündigkeit, soziale Verantwortung, Politisierung (vgl. den Beitrag von W. Siebel).**

### **Ein paar Fragen und Antworten**

Eisenheim hat zweigeschossige Wohnungen. Sie sind besonders günstig für Schichtarbeiter: Wenn unten die Mutter wirtschaftet und die Kinder leben, kann der Vater oben ruhig schlafen.

1 Wenn ein Bergarbeiter acht Stunden unter Tage war, darf man ihn dann in eine Geschoßwohnung einsperren? Hat er dann nicht verdient, daß er sofort an die frische Luft kann, einen Garten hat?

Wer acht Stunden in einer hochtechnisierten Welt arbeitet, braucht einen Ausgleich. Man kann ihn nicht am Feierabend in eine Wohnmaschine einsperren. Das wissen die Leute. Aber wissen es auch Planer und Politiker? Die halbländliche Lebensform Eisenheim bietet den notwendigen Ausgleich.

2 Die Eisenheimer Arbeiter haben Jahrzehnte sehr hart gearbeitet. Sind sie als alte Leute altes Eisen? Wegwerfbar?

Die Frührentner des Bergbaus brauchen Betätigungsmöglichkeiten – andernfalls raubt man ihnen Lebensjahre.

Eisenheim ist geradezu ein Bauspielplatz für Erwachsene. Haben denn nur Kinder die Bedürfnisse, die auf Bauspielplätzen erfüllt werden?

3 Wo finden kinderreiche Familien so günstige Miete und so gute Lebensqualitäten wie in Eisenheim?

Die Eisenheimer Häuser lassen sich leicht verändern. Wohnungen können vergrößert und zusammengelegt werden – ohne viel Aufwand. Eisenheim bietet eine große Vielfalt an Wohnungstypen: Altenwohnungen, Wohnungen für kinderreiche Familien (durch Zusammenlegung von Wohnungen), weshalb abreißen?

4 Wenn Eisenheim abgerissen würde, wie viele Leute müßten dann, weil sie die teure Neubaumiete nicht zahlen können, ins Obdachlosenquartier? In den Ballungsgebieten (s. Lexikon) ist jeder Fünfundzwanzigste obdachlos. Das ist viermal so hoch wie im Bundesdurchschnitt. Können wir uns das leisten durch falsche Wohnungspolitik?

5 Ein einziger jugendlicher Straftäter kostet jährlich wenigstens 30 000,- DM. Was lassen wir uns die Vorbeugung kosten? (In den Arbeitersiedlungen ist die Kriminalität weit unterdurchschnittlich gering.)

6 Schon heute kann ein Drittel der Oberhausener Bevölkerung die eigene Wohnung nicht mehr bezahlen. Sie brauchen Wohngeld. Wenn die günstigen Altbaumieten entfallen, wie hoch steigt dann der Prozentsatz?



# Ein (gar nicht so) lustiges Zwischenspiel

**Roland Günter:**  
**Die Erbacher Posse**

Der Fall klingt märchenhaft: Zwei kleine Städte, nur drei Kilometer auseinander. Die eine hat ein berühmtes Rathaus – die andere ein berühmtes Schloß. Die beiden vertragen sich schlecht. Sie spielen wie kleine Kinder: Was der eine haben will, muß der andere noch größer, noch höher, noch teurer haben. Die eine, um wenige Einwohner größer, sieht, daß sich die andere ein Einkaufszentrum anlegt. Sie kriegt die Torschlußpanik. Man muß was unternehmen! Selbst ein Zentrum bauen mit allem Drum und Dran und möglichst hoch hinaus!

Neben dem mittelalterlichen Stadtkern, durch den eine einzige Straße führt und die nicht viel mehr als 20 Häuser hat, steht das mächtige gräfliche Schloß fast doppelt so groß wie die mittelalterliche Kleinstadt selbst. Der Graf verscherbelt seinen Garten, den barocken Lustgarten. Der ist gerade gut genug als Bauplatz.

Preisfrage: Wo sonst in Europa setzt man ein Kaufhaus in einen Schloßpark oder warum hat der Graf nicht gleich das Schloß als Kaufhaus angeboten?

Das Kulturdenkmal Lustgarten soll nun regelrecht einbetoniert werden. Unfaßbar, aber die Posse ist Wirklichkeit. (Vor dem Schloß ließ sich früher einer der Grafen in Bronze aufstellen – als römischer Kaiser. Man hat sich in Erbach also schon öfter dicke getan.)

## Voraussetzungen?

Das Gewerbe-Steueraufkommen stieg von 400 000 DM (1960) auf über 2 Millionen (1971) – kein Wunder, daß einem Bürgermeister dabei der Kamm schwillt. 1972 geht der monströse Bebauungsplan (s. Lexikon) durch die Instanzen. Eine große Koalition von 36 der 37 Stadtverordneten stimmt zu. Doch Bürgerinitiative, Kreisausschuß als untere Bauaufsicht und untere Naturschutzbehörde sowie die Regionalplanung bemängeln den Bebauungsplan.

## Grundlagen?

Denn dabei fehlte nahezu alles, was hätte berücksichtigt werden müssen: Regionalplanung (s. Lexikon), Einwohnerzuwachs, Kaufkraft, stadtwirtschaftliche Folgekosten, Finanzierung des Projektes, Generalverkehrsplan (s. Lexikon), Sozialplan (s. Lexikon), Boden- und Klimauntersuchungen. Planungsinstrument war wieder einmal der ausgestreckte Daumen vor dem zugekniffenen Auge.

Peinlich, was alles nachgeholt werden mußte. (Wie es dann landläufig geht, erhalten die Gutachter Vorgaben, die sie nicht antasten dürfen. Alternativen werden nicht bezahlt und sind auch nicht erwünscht. Heraus kommt fast immer die Rechtfertigung von Bürgermeister und Investoren.) Der Bürgermeister zog also in der großen Expertenschlacht vor dem erstaunten Publikum die nachgereichten Gutachten aus der Tasche, redete Planungschinesisch, beschimpfte die Kritiker zu seiner Linken, sie seien schlecht informiert (kein Wunder), das Monstrum sei doch längst passé, sie sollten sich gefälligst auf dem neuesten Sachstand halten (wie denn?). Dann beschwichtigte er nach unten das maulende Volk.

## Heile Kleinstadtwelt

Eine Bürgerinitiative (s. Lexikon) zur Verhinderung des Monstrums brachte die Unterschriften von knapp 50% der Erbacher Bevölkerung – aber die parlamentarische Demokratie ist in Erbach so repräsentativ, daß ihr das nichts ausmacht. Der Bürgermeister: »Wir müssen entscheiden, denn wir verantworten es ja auch.« Gelächter im Saal.)

Kaum jemand im Publikum nahm ihm den kernigen Spruch ab. Was passiert, wenn die Verantwortlichen ihre Fehlplanung tatsächlich verantworten? Zweifel an sich selbst darf man von einem Kleinstadtbürgermeister kaum erwarten, und keiner kennt so gut wie er Winkel, Schliche und Pappenheimer. Die Personen und die Anzüge haben freilich ein wenig gewechselt. Statt des gräflichen Vierspanners repräsentiert ein weißer Commodore. Die Stelle der fürstlichen Bediensteten nehmen Rathausbeamte ein. Sie sind eine wirkungsvolle Hausmacht und durchsetzen Partei- und Kleinstadtestablishment wie Sauerteig. Geblieben ist die Folgsamkeit der Untertanen, das Vertrauen in die Fürsorge der Obrigkeit, in die Unfehlbarkeit und Unantastbarkeit ihrer Ratschlüsse.

Die Obrigkeit reagierte daher auf die Bürgerkritik empfindlich. Der Bürgermeister »verurteilte, daß die Stadtverordneten (s. Lexikon) in Mißkredit gebracht worden seien«.

Doch weder Investor noch Bürgermeister wollten die Frage aus dem Publikum konkret beantworten, was denn die Quadratmetermieten der 110 mitgeplanten Wohnungen kosten würden. (Prof. Sieverts warnte: Bei Verkaufspreisen von 1600 DM je Quadratmeter aufwärts sind immer mehr Wohnungen nicht mehr vermietbar – s. Lexikon unter Mietpreise.) Problematisch ist auch der Hotelbau: Einheimische Hoteliers klagen,

das größte Hotel der Nachbarschaft ging bankrott, bei Zimmerpreisen ab 50 DM pro Nacht dürfte auch dieser Teil des Projektes auf tönernen Füßen stehen.

Also Verminderung des Kolosses? Der Bürgermeister versprach der Bürgerinitiative Gespräche. Er wand sich wie ein Aal: »Erbach muß attraktiv werden, damit die Jugend nicht wegzieht.«

## Wer plant?

Wird die Stadtplanung im Rathaus gemacht oder beim Investor in Hamburg? fragte ein Experte den Bürgermeister. Auf des Bürgermeisters Beschwichtigung legte Prof. Sieverts klar, daß der formale Prozeß natürlich noch im Rathaus abliefe – aber bestimmt würde draußen! Und ein Experte, der sich »im Geschäft auskennt«, schilderte, wie Bauträger im allgemeinen zu Geld kommen.

Die Bausumme wird sehr hoch angesetzt, die Bank beleihet sie prozentual, dann läßt man das Objekt schrumpfen und braucht praktisch kein Eigenkapital reinzustecken. Der Investor verkündete in Erbach dem Publikum, eine große Bank habe den Kredit zugesagt. Dem Investor war wenig wohl zumute, denn er wurde von Experten und Publikum hart ins Kreuzverhör genommen. Doch trotz Ermahnungen des Moderators wich er immer wieder aus.

Der Bürgermeister hatte in vorhergehenden Auseinandersetzungen die Finanzlage schlicht zum Privatproblem des Investors erklärt. Ist der größte Investitionseingriff in ein Stadtgefüge tatsächlich Privatsache wie z. B. ein Anbau am Haus der Witwe Bolte?

Der Bauträger (s. Lexikon unter Trägerschaft) aus Hamburg wand sich. Die Zahlen mochte er nicht offenlegen. Das Publikum höhnte. Der Bürgermeister sagte, das sei nicht sein Bier. Das Publikum schimpfte. »Was passiert, wenn das Projekt eine Investitionsruine wird?« fragte Prof. Sieverts.

Der Bauträger: »Das ist eben das unternehmerische Risiko.« Das Volk kochte. Der Bauträger: »Sie werden doch einen Spaß verstehen.« Da war es aus mit der Beherrschung im Saal.

## Tabu

Über die Folgekosten für die Stadt wird, wenn's geht, vornehm geschwiegen: Straßen und Kanäle im Neubaugebiet und einen Ersatz-Park – wenn dann überhaupt noch Geld da ist.

Der Bürgermeister versprach einen neuen Stadtpark an anderer Stelle. Aber da liegen viele Gärten kleiner Leute und Schrebergärten (nach Aussagen des amerikanischen Ökonomen Galbraith die rentabelste Glücksproduktion).

Eine Ungerechtigkeit zeugt die andere. Ob die Stadt dafür Geld habe? fragte das Publikum. Was die Grundstücke kosten?

Der Bürgermeister sagte: »Amtsgeheimnis!« (Wieherndes Gelächter.)

## Alternativen?

Die fast wie an der Börse gehandelte Geschoßflächenzahl (s. Lexikon) ist inzwischen von 6,3 bis 3,5 auf 1,2 gesunken – immer noch hoch genug.

Das Ungeheuer im Schloßpark wurde verkleinert – ungeheuerlich blieb es. Der Bürgermeister beschwichtigte: Es wird doch gar nicht so schlimm. Aber das nun endlich aufgebraute Volk ließ sich nicht beruhigen. Es forderte die Erhaltung des Lustgartens. Experten sprangen ihm bei: Wenn Einwohnerzuwachs höchstens mäßig und die Kaufkraft nicht allzu groß seien, könne das Programm auch im zweiten Teil des Geländes, außerhalb des Lustgartens untergebracht werden, sagte Prof. Sieverts. Die Bürgerinitiative, beraten von Frankfurter Architekten, legte einen Alternativplan vor.

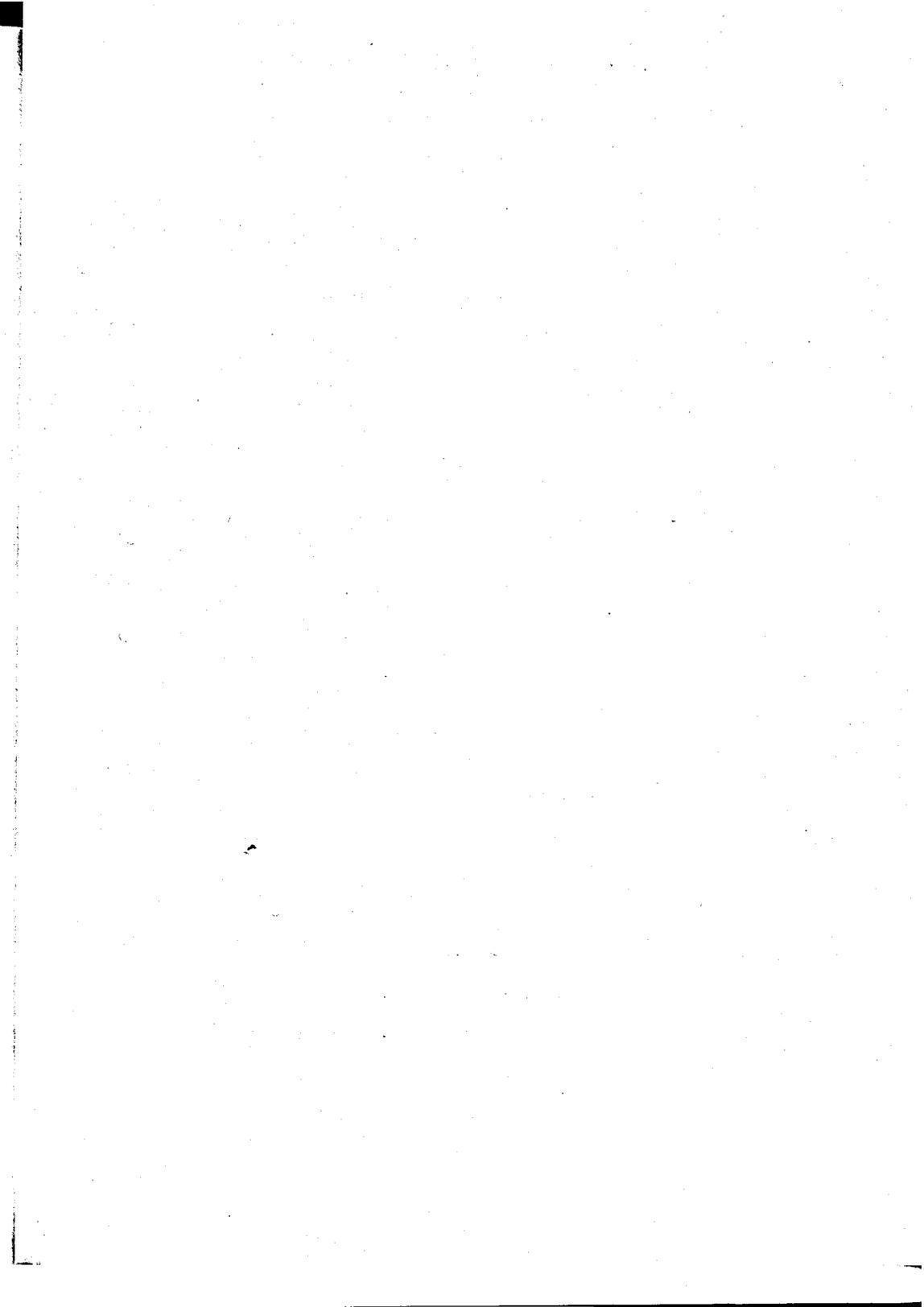
Der Bürgermeister reagierte wie ein trotziges Kind: »Sie haben sich ja nicht an mich gewandt.« Aber kritische Experten sind sich einig:

**Fortschritt heißt nicht Kahlschlag und heißt nicht Größenwahn.**

(Eine Frage an den Bürgermeister: Was würden Sie sagen, wenn der Versailler oder der Nymphenburger Schloßpark zu zwei Dritteln einbetoniert würden?)

## Lehrreiches Beispiel

Erbachs Betonburgplan bedeutet Mißbrauch des Städtebauförderungsgesetzes! Funktionsmängel werden überhaupt erst geschaffen (z. B. Zerstörung von Geschichte, fehlende Identifikationsmöglichkeit und Erholungsfläche; falsche Verkehrsplanung)! Öffentliche Mittel werden großen Kapitalgesellschaften nachgeworfen. Kleine Leute werden für wenig Geld zugunsten großer Kapitalinvestoren enteignet. Die Hoffnungen auf eine wirkliche Verbesserung der sozialen Infrastrukturen (s. Lexikon), die sich an das Städtebauförderungsgesetz (s. Lexikon) knüpften, bleiben nach wie vor unerfüllt. Einzelfall oder Fallbeispiel?





# Praktischer Ratgeber

**Roland Günter:**

**Wie schaut man als Laie durch den Paragraphenwald?**

Man kann sich die Gesetzestexte für wenig Geld kaufen, z. B. in einer billigen Taschenausgabe (Verlag Goldmann, München 1973, 3. Auflage): Bundesbaugesetz, Städtebauförderungsgesetz u. a. Sämtliche Mietgesetze bekommt man im gleichen Verlag:

- Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum
- Zweites Wohngeldgesetz (2. WoGG) und Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Zweiten Wohngeldgesetz (WoGVVv)
- Wohngeldordnung (WogV)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970)
- Zweites Wohnungsbaugesetz
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

Alle Bundesgesetze werden veröffentlicht im Bundesgesetzblatt.

Anfragen beantworten auch die jeweiligen Bundesministerien in Bonn (falsch adressierte Briefe werden an das zuständige Ministerium weitergegeben). Dasselbe gilt für die Ministerien der Länder bzw. für die Landtagsarchive.

Dort sind z. B. kostenlos erhältlich:

Gesetzestexte, Runderlasse des Innenministers zur Bauleitplanung und zum Sozialplan (s. Lexikon); Gebietsentwicklungspläne.

Die Orientierung an diesen Unterlagen ist sehr wichtig, da die Gemeinden oft unter falschen Voraussetzungen ihre Pläne durchzusetzen versuchten.

Über den Stand von genehmigten Planungen kann man sich im Raumordnungskataster orientieren, einzusehen z. B. in Landesplanungsstellen.

Zu den Gesetzen gibt es auch Kommentare. Sie sind aber nicht verbindlich. Allerdings lassen sich viele Planer, Verwaltungsleute und Richter von ihnen beeinflussen. Die meisten Verfasser von Kommentaren legen die Gesetze im Zweifel zugunsten der Großinvestoren aus.

In den Statistischen Landesämtern der Bundesländer (meist am Regierungssitz) erhalten Sie statistische Auskünfte, die neben der Gesetzeskenntnis wichtig sein können.

## Bürgertelefon?

In vielen Städten gibt es ein Bürgertelefon. Das heißt: Die Stadtverwaltung hat einen Beamten dazu eingesetzt, jedweden Bürger für jedwedes Verwaltungsanliegen einen ersten Tip zu geben. Man ruft einfach die Stadtverwaltung an und läßt sich mit dem »Bürgertelefon« verbinden.

**Keine Angst. Der Mann am Bürgertelefon muß auch auf die einfachsten Fragen reagieren.** Sagen Sie ruhig: »Ich hab' da eine ganz naive Frage.« Das Bürgertelefon ist die erste Anlaufstelle für Bürgerfragen.

## Planungsamt?

**Die Verwaltung ist verpflichtet, Ihnen Auskunft über die Baugesetze und ihre Anwendungen zu geben.** Rufen Sie das Stadtplanungsamt an! Oder gehen Sie hin!

Bedenken Sie jedoch:

- Das Planungsamt legt die Gesetze auf seine Weise aus.
- Die meisten Planer haben wenig präzise Rechtskenntnisse (sie sind nicht juristisch ausgebildet).

## Zum Rechtsanwalt gehen?

Der Rechtsanwalt lohnt sich nur, wenn es um konkrete Rechtsfragen geht:

- Wenn es um Fehler im Bebauungsplanverfahren (s. Lexikon) geht. (Weil das Verfahren kompliziert ist, gibt es häufig Fehler.)
- Wenn es um Enteignung geht.

Nicht viele Anwälte haben Erfahrungen im Baurecht. In der Regel nutzt nur ein Anwalt, der sich darin wirklich auskennt.

**Doch Sanierung z. B. ist in erster Linie ein politischer Fall. Flieden Sie nicht in die Justiz, wo Sie politisch werden müssen.** Der Anwalt kann für ein Beratungsgespräch von rund 15 Min. etwa 30 DM nehmen – aber auch mehr.

Wenn man den Anwalt als seinen Rechtsvertreter bestimmt und ihn in irgendeiner Form tätig werden läßt (Schriftverkehr mit der Planerfirma, Behörden, Politikern u. a.), muß man ihn nach der gesetzlich festgesetzten Gebührenordnung bezahlen.

Z. B. kostet es bei 100 000 DM Wert des Objektes 1000 DM. Kommt es zum Prozeß, steigen die Kosten natürlich noch einmal drastisch.

In der Regel ist es besser, sich die hohen Anwaltskosten zu sparen und in die politische Aktion zu stecken, in Flugblätter, Plakate, Veranstaltungen, Gegengutachten u. a.

Auch Bürgerinitiativen (s. Lexikon) sollten nicht in die Justiz flüchten, sondern im politischen Bereich handeln. Klagen kostet viel Geld, und prozessieren können nur reiche Leute mit viel Zeit. Denn oft ist der einzige Vorteil einer Klage: Zeitgewinn für die politische Aktion.

Die Berufung auf Leerformeln in Gesetzen wie z. B.: »Die Bundesrepublik ist ein sozialer Rechtsstaat« u. a. nützt leider überhaupt nichts.

### **Stadtbücherei?**

In der Regel besitzen die Stadtbüchereien die Gesetztexte (Loseblattsammlungen, die immer auf den neuesten Stand gebracht werden) und meist auch Kommentarwerke zu den Gesetzen. Gehen Sie zum Bibliothekar. Er sagt Ihnen, wo die Bücher stehen. (Rechtsberatung kann er nicht geben.)

Er zeigt Ihnen auch weitere Bücher, falls nötig, z. B. »Lexikon des Rechts«. (Sie können sich meist Buchseiten billig in der Stadtbücherei fotokopieren lassen.)

Nur wenn Sie ein Buch entleihen wollen, müssen Sie einige (wenige!) Formalitäten erfüllen (Leihschein). Im Lesesaal können Sie ungestört arbeiten.

### **Öffentliche Rechtsberatung?**

Im Bonner Amtsgericht z. B. hält der Anwaltsverein einmal in der Woche eine kostenlose Beratung für Sozialhilfeempfänger ab. Vielleicht gibt es so etwas auch in Ihrer Stadt. Rufen Sie das Amtsgericht an!

In Bonn gibt es z. B. auch eine ständige und kostenlose Mieterberatungsstelle (im Beueler Rathaus). Benutzungsberechtigt sind jedoch nur Besitzer von Berechtigungsausweisen der Stadt für verbilligte städtische Leistungen (Höchstgrenze: Alleinstehende bis 710 DM Bruttoeinkommen).

### **Mieterverein?**

Wer beraten werden will, muß Mitglied werden (Jahresbeitrag 30 DM + Aufnahmegebühr). Vorsicht: Der Mieterverein war herkömmlich leider sehr sanierungsfreundlich!

In der Zeitschrift des Mietervereins sind häufig ganzseitige Selbstdarstellungen des größten europäischen Wohnungsbaukonzerns »Neue Heimat« zu lesen.

Der Mieterverein führt keine Prozesse. Er ersetzt weder die Kosten noch stellt er Anwälte.

### **Bürgerinitiativen?**

Am besten werden Sie in der Regel beraten, wenn Sie Bürgerinitiativen in anderen Orten fragen. Da gibt es oft Leute, die in zwei Jahren mehr dazugelernt haben als das gesamte Planungsamt.

Es ist auch aus anderen Gründen gut, die Bürgerinitiativen der Nachbarorte zu kennen (Stärkung des Selbstbewußtseins und der Solidarität, Nachbarschaftshilfe bei Aktionen).

Anschriften kann Ihnen häufig mitteilen:

- Deutscher Werkbund, Generalsekretariat, 61 Darmstadt, Alexandraweg 26;  
Telefon 06151-46434
- Bürgerinitiative Bodenordnung, 2 Hamburg 54, Eschenholt 23;  
Telefon 040-545476 (Arthur Riegel)
- Forschungsstelle Eisenheim, 42 Oberhausen 12, Arbeitersiedlung Eisenheim,  
Werrastr. 1.

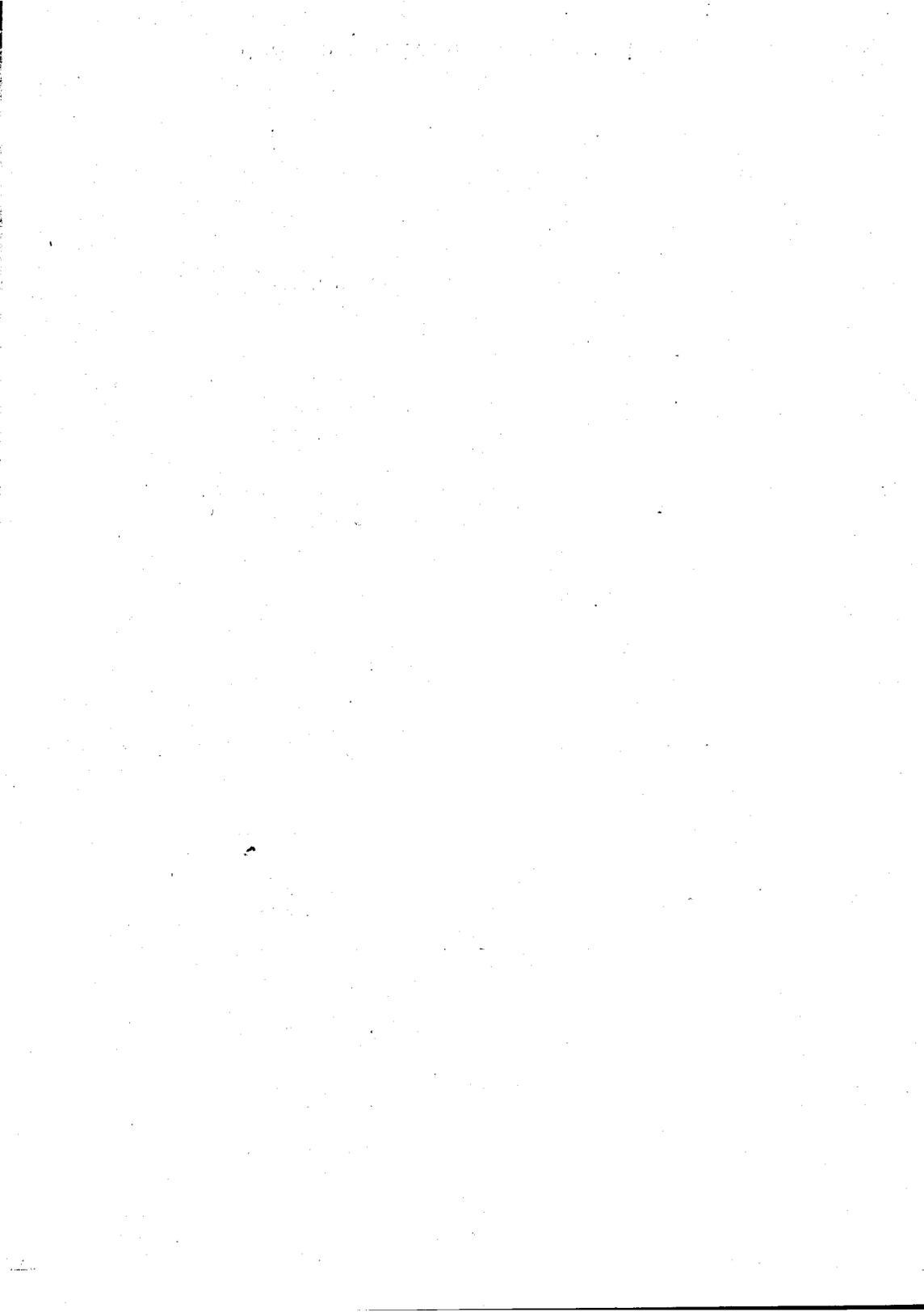
Diese Stellen können Ihnen vielleicht auch Experten nennen, die Sie beraten.

Viele Experten beraten Bürgerinitiativen kostenlos. Andere benötigen eine Unkostenerstattung. Sprechen Sie am besten gleich offen darüber.

### **Dienstaufsichtsbeschwerde**

Wenn Sie sich von einer Behörde verschaukelt fühlen, können Sie Dienstaufsichtsbeschwerde gegen Beamte bei der Aufsichtsbehörde (Regierungspräsident) führen. Eine Form ist nicht dafür vorgeschrieben. Man braucht auch keinen Anwalt. In der Regel bringt sie aber nichts ein. (Eine Krähe hackt der anderen kein Auge aus.)

Man kann sie aber als Kampfmittel von Bürgerinitiativen einsetzen, vor allem, wenn dafür gesorgt wird, daß die Hauptpunkte der Beschwerde in die Zeitung kommen.



# Selbsthilfe praktisch

**Roland Günter:**

**Wie setzt man sich als Bepanter durch?**

Wissen ist ein Bestandteil der Macht. Daher wird es oft dem Volk vorenthalten. Man muß es sich verschaffen.

## 1 Pläne lesen können

Die Verwaltungen legen in der Regel Pläne vor, die abgesehen von einigen Experten kein Mensch versteht. Eine Art ägyptischer Hieroglyphenschrift. Die Planer sagen: Uns bleibt keine andere Wahl. Die Planzeichenverordnung (s. Lexikon) bindet uns. Aber auch Laien können viele Planzeichen schnell lernen (Planzeichenverordnung, in: Bundesbaugesetz, Goldmann-Verlag, München).

Man findet immer Leute, die eine Bürgerinitiative unter der Hand kostenlos beraten. Aber auch bei Experten ist Mißtrauen angebracht. (Oft ist auch der eigene Experte unbewußt Gefangener der Fachblindheit = 'Fachidiotie'.)

**Die Verwaltung muß spüren!**

»Wenn Ihr plant, habt Ihr die Pläne gefälligst so darzustellen, daß wir sie durchschauen können!« (Warum plant Ihr so und nicht anders? Welche Interessen stehen wirklich dahinter? Welche Ziele sollen wirklich damit erreicht werden?)

Man darf nicht nachlassen. (Schimpfen ist auch gut!)

»Wollt Ihr nicht gleich das Würfelspiel als Entscheidungsmittel des Parlaments einführen?« »Demokratie ist Herrschaft des Volkes.« (Soweit sind wir zwar noch lange nicht – aber im Grundgesetz kann es nachgelesen werden.) »Dann müßt Ihr uns auch die Bedingungen für vernünftige Entscheidungen liefern: Verständliche Pläne.« – Man haut auf den Putz, bis das Fachchinesisch verschwunden ist.

**Man kann die Planer mit den eigenen Waffen schlagen!**

Berufen Sie sich auf den Städtebaubericht der Bundesregierung 1970, S. 55 (laut zitieren!):

»Eine stärkere Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozeß erfordert von den Behörden eine leichtverständliche Ausarbeitung und Darstellung der Probleme ...

In einer demokratischen Gesellschaft besteht eine wesentliche Aufgabe der Verwaltung darin, die Bürger über die Entwicklung der Gemeinde und der Region zu informieren und aufzuklären. Es reicht nicht aus, daß das Wissen über politische Probleme, die gelöst werden müssen, auf die Fachbeamten beschränkt bleibt.

Demokratische Kontrolle und Mitwirkung ist ohne entsprechendes Wissen um die Probleme nicht möglich.«

**Man kann die Umzeichnung von Plänen fordern – in Pläne, die verständlich sind.**

Die meisten Pläne haben zu viele Informationen auf einmal. Sie verwirren. Sie müssen daher in mehrere Pläne zerlegt werden. Die meisten Pläne sind nicht anschaulich. Sie müssen daher so umgestaltet werden, daß sie verständliche Symbole enthalten. (In der Schweiz muß bei bestimmten Bauvorhaben z. B. ein »Phantom« hergestellt werden, d. h. eine Attrappe im Maßstab 1:1. In Deutschland ist dies eine Kann-Vorschrift der Baupolizei!)

## **2 Planer verstehen können**

Der Planer hält oft einen ellenlangen Vortrag. Er quasselt, bis viele Leute müde sind. Fallen Sie ihm ins Wort:

»Lieber Mann, Sie sagen sehr viel. Kein Mensch kann darauf später antworten. Wir bitten uns aus, zwischendurch schon Stellung zu nehmen. Sie sollen jetzt immer nur drei bis höchstens fünf Minuten reden – wir erwidern dann gleich.« Oder: »Das war Planerchinesisch.« »Sie haben uns doch besoffen gemacht.« »Übersetzen sie das mal!« »Sagen Sie das doch mal so, daß vernünftige Leute es verstehen!« »Verstecken Sie sich doch nicht hinter der lateinischen Sprache!« »Und jetzt mal in der Sprache des Volkes, das Sie bezahlt!« »Sie sind verpflichtet, die Sache so darzustellen, daß wir sie durchschauen und kontrollieren können.«

## **3 Planung beeinflussen können**

Rechtlich gibt es so gut wie keine Einflußmöglichkeiten auf die Stadtplanung, es sei denn materielles (d. h. konkretes) Recht würde verletzt (vgl. den Beitrag von K. Neuenfeld). Allgemeine Grundsätze wie Chancengleichheit, Menschenwürde, Sozialpflichtigkeit des Eigentums u. a. sind nicht einklagbar.

**Aber politisch können Sie auf vielerlei Weise Einfluß auf die Planung gewinnen:**

Es ist Ihr demokratisches Recht, so laut zu schreien, wie Sie können. Nutzen Sie es mit Ihren Kollegen, Mitbürgern, Freunden!

Schmieden Sie das Eisen so heiß, daß Interessenten oder Politiker oder die Verwaltung die Finger davon lassen! Jagen Sie ihnen die Angst ein, daß sie sich verbrennen! Machen Sie die Wiederwahl von Politikern und Verwaltungsbeamten unsicher!

Arbeiten Sie in der Partei und Gewerkschaft (versuchen Sie Empfehlungen oder Beschlüsse herbeizuführen)!

Verhindern Sie Wiederwahlen! Schmieden Sie Bündnisse!

#### 4 Gutachten von Schlechtachten unterscheiden können

Nach dem Städtebauförderungsgesetz (s. Lexikon) sind zwei Untersuchungen nötig:

- die vorbereitende Untersuchung
- der Sozialplan (s. Lexikon).

Achtung! Ein Teil der Gutachter arbeitet als Gefälligkeitsgutachter – sonst kriegen sie ihre Aufträge überhaupt nicht. Oft muß sich der Gutachter regelrecht erpressen lassen, sonst wird er nicht weiterempfohlen. (In Langenberg – Kahlschlag: 316 von 400 Häusern – hat der Gutachter zugegeben, einen großen Teil der alten Häuser nicht einmal betreten, geschweige denn gründlich untersucht zu haben.)

Die Ergebnisse von Untersuchungen sind meist pauschal – inhaltsarm, unbestimmt – lediglich auf ein einziges Ziel abgestimmt: höhere Ausnutzung der Grundflächen, d. h. höhere Rendite für Bauherren.

Welche Qualitäten für die Betroffenen verbinden sich mit der jeweiligen Dichte (vgl. den Beitrag von H. Zinn)? Wie steht die vorhandene Dichte (s. Lexikon unter 'Verdichtung') im Zusammenhang mit bestimmten Lebensweisen? Was passiert, wenn sich die Dichte verändert – wie verändert sich die Lebensweise?

Vorsicht! (falls im Gutachten überhaupt etwas dazu steht): Leute, die solche Gutachten schreiben, haben oft keinerlei Ahnung von den tatsächlichen Lebensvorgängen.

Denn so sieht der Kern der meisten Gutachten (Schlechtachten) aus:

Ungesund: Miete = 2,- DM pro qm.

Gesund: Miete = 25,- DM pro qm.

Heilmittel: Abbruch von Wohnraum. Neubau von Geschäftsraum.

#### 5 Gutachtertricks durchschauen können

Man kann sehr genau die Argumentationsweise von Gutachten und politischen Diskussionen durchleuchten. Auch wenn sie sich hinter verharmlosender Sprache verstecken.

Beispiel: Planer sprechen von »sozial Schwachen«. Sie diffamieren die Leute damit. In Wirklichkeit muß es heißen: finanziell Schwache.

Finanziell Schwache können sozial außerordentlich stark sein. Soziales Leben ist nirgendwo besser entwickelt als in Arbeitervierteln, besonders in Arbeitersiedlungen (Nachbarschaftshilfe, Kontakte u. a.). Die Gleichsetzung von finanziell schwachen und sozial schwachen Schichten entlarvt das soziale Niveau und die politische Haltung der

Planer selbst. In ihr kommt ein '(a)soziales' Verständnis der Gesellschaft zum Ausdruck: Soziale Schwäche von wem?

**Es gibt viele Argumentationstricks. Durchleuchten Sie sie! Aber dazu müssen Sie sich das Gutachten besorgen!**

- 1 Wenn das Stadtplanungsamt es nicht herausgibt, es über ein Stadtratsmitglied versuchen. Oder über einen Träger öffentlicher Belange (Kirche, Denkmalpflege u. a.). Oder über die Presse.
- 2 Wird das Gutachten nicht herausgegeben, hart auf die Verwaltung eindreschen und dem Parlament vorwerfen, es ließe sich an der Nase herumführen.
- 3 Ist die Herausgabe des Gutachtens schließlich erzwungen, eine Versammlung einberufen und einen Ausschuß zusammenstellen, der das Gutachten zerpfückt.
- 4 Arbeitssitzungen vereinbaren. Nicht mehr als vier Leute in einer Gruppe arbeiten lassen, sonst Parallelgruppen bilden.
- 5 Arbeitstechnik:
  - Das Gutachten Satz für Satz durchlesen.
  - Notizen zur Kritik machen.  
Vor jeder Notiz die Seitenzahl des Gutachtentextes, den Absatz vermerken.
  - Unterscheiden zwischen  
– Erscheinungen – Ursachen – und Folgen.
  - Das Literaturverzeichnis ansehen. Fehlen wichtige Bücher? (Berater dazu fragen!) Sind alle wichtigen Statistiken und Unterlagen angegeben? Was wurde verschwiegen?
  - Die Anmerkungen ansehen. Was ist nachgewiesen? Was nicht?
  - Das Erarbeitete noch einmal genau überprüfen.
  - Beim endgültigen Schreiben:  
– links das Originalzitat des Gutachtens  
– rechts den kritischen Kommentar schreiben.
  - Zusammenfassung machen.
  - Gut lesbares Layout (Schriftenordnung) herstellen.
  - Die Gutachtenkritik mit einer zündenden Überschrift versehen. Aber nur Verfasser namentlich benennen, die nichts zu befürchten haben.

## 6 Zum Gegenschlag ausholen können

**Den Gutachtenverriß vervielfältigen lassen.**

(Kosten je Seite, wenn das Manuskript fertig vorgelegt wird)

ca. 200 Exemplare – DIN-A-5-Seite – 4,00 DM

500 Exemplare – DIN-A-5-Seite – 7,50 DM

1000 Exemplare – DIN-A-5-Seite – 12,50 DM oder geringfügig teurer.

Rasterfoto: 10,00 DM ganze Seite, Schwarz-Weiß-Zeichnung ohne Zuschlag.)

Genügend Exemplare herstellen lassen: für den Stadtrat, die Bauverwaltung, die Presse, Schlüsselpersonen der Stadt, die Aufsichtspersonen (Regierungspräsidenten, geldgebende Ministerien), Jugendgruppen u. a. Das heißt: rund 300 Exemplare und einen kleinen Vorrat für spätere Nachfragen bereithalten.

Die Zeitschrift ›Werk und Zeit‹ empfiehlt einen Feldzugsplan, z. B. im Falle einer Sanierung:

## 1. Phase

Die Verwaltung gibt den Aufkäufern alter Häuser Ausnahmegenehmigungen: Neubauten dürfen erheblich höhere Ausnutzungsziffern haben als vorgesehen. Dadurch wird es profitabel, aufzukaufen, abzureißen und neu zu bauen.

## Gegenstrategie

Will ein Eigentümer ein Grundstück bzw. Grundstücksteil verkaufen, so braucht er eine Bodenverkaufsgenehmigung bzw. eine Teilungsgenehmigung, die normalerweise das Vermessungsamt erteilt und registriert.

Dabei wird das vorhandene Ortsrecht (Bebauungsplan o. ä.) als Genehmigungsmaßstab angelegt. Dann kann im Grundbuchamt (beim Amtsgericht) die Auflassung beantragt werden. Das Katasteramt erhält vom Amtsgericht die ›Veränderungsmitteilung‹ mit einer Zweitschrift des Kaufvertrages. Das Kataster wird berichtigt.

Der Kaufvertrag wird in die Kaufpreissammlung gelegt. Damit ist der Grundstückswechsel abgeschlossen. Die Akte wandert also durch viele Hände. Bürgerinitiativen müssen versuchen, irgendwo einen Beamten 'anzuzapfen'. Denn: Die sich insgeheim vollziehenden Grundstückstransaktionen können Aufschluß darüber geben, wo möglicherweise ein Gebiet aufgekauft wird, um es zu 'sanieren'.

## 2. Phase

Die Verwaltung, welche die Akten geheimhält, hilft den Spekulanten, das Wohnviertel 'umzustrukturieren'. Sie trägt dazu bei, die Tatsachen zu schaffen, sagt jedoch: Der Umwandlungstrend sei das 'Schicksal' des Gebietes, das sei nun mal der Zug der Zeit!

## Gegenstrategie

Verwaltung und Stadtparlament müssen durch Angriffe in Presse und Versammlungen aufgefordert werden, die Karten auf den Tisch zu legen und die Interessen der Bevölke-

rung zu vertreten. Bürgerinitiativen müssen Bebauungspläne mit Ortssatzungen (s. Lexikon) fordern, die Nutzung und Charakter des Ortsteils sichern.

### **3. Phase**

Die »Umwandlung« (s. Lexikon) verschlechtert die Wohnbedingungen erheblich: Der Autoverkehr zu den neuen Bürohochhäusern vervielfacht sich. Er bedroht mit Lärm den Schlaf der Bewohner, mit Unfallgefahren besonders die Kinder und die alten Leute, mit Abgasgiften die gesamte Bevölkerung. Das Wohnen im Bezirk wird unerträglich. Viele ziehen aus.

### **Gegenstrategie**

Bürgerinitiativen müssen auf die Unsinnigkeit des motorisierten Individualverkehrs (s. Lexikon) in den Innenstädten aufmerksam machen.

### **4. Phase**

Die Verwaltung sammelt die Klagen der Leute. Sie macht sich scheinbar und scheinheilig zum Anwalt der Beschwerden: Das Viertel habe große Mängel. (Die Ursachen und Urheber werden verschwiegen.) Es müsse etwas geschehen; Sanierung sei dringlich.

### **Gegenstrategie**

Die Bürger benennen Ursachen und Urheber. Sie entwickeln einen Gegenplan zur tatsächlichen Sanierung des Viertels – ausgehend von den Ursachen.

Psychologisch muß der Bürgerplan dem zu erwartenden Verwaltungsplan den Wind aus den Segeln nehmen.

### **5. Phase**

Ein Gutachter wird für die Untersuchungen herangezogen – ein Professor mit klingendem Namen erscheint. Er fragt die Verwaltung noch einmal, wie sie es denn gerne hätte. Das weiß er längst.

### **Gegenstrategie**

Die Bürgerinitiativen legen einen eigenen Katalog mit Zielen und Kriterien vor und fordern zusätzlich Methodendiskussion und Kontrolle der Untersuchungsverfahren. Das Gutachten wird mit einer Gutachterkritik beantwortet. Hearings (öffentliche Anhörungen) werden verlangt.

Es muß mit allen Mitteln die volle Öffentlichkeit des Planungsprozesses erreicht werden. Eine Verwaltung darf es sich nicht mehr leisten können, die Bedürfnisse der Betroffenen zu hintergehen und Geheimdiplomatie zu betreiben.