

Vor ein paar Wochen (Monaten?) ist meine Badezimmeruhr stehen geblieben. Es muss zwischen Weihnachten und Ostern passiert sein. Auf jeden Fall war es halb neun. Morgens? Abends? Ich weiß es nicht. Zuerst habe ich in Erwägung gezogen, die Batterie zu ersetzen. Nachdem ich das über einige Tage vergessen hatte, wurde mir die Uhrzeit zunehmend vertraut. Halb neun ist eine sehr praktische Zeit. Es ist für fast nichts zu spät – außer die Tagesschau – und zu früh auch nicht (außer man ist vorfreudig, aber dann gehört das dazu).

Um halb neun morgens schaffe ich es immer noch rechtzeitig zur Arbeit, würde ich jetzt duschen; abends wird das letzte Ticket für die Spätvorstellung im Kino um die Ecke noch zu haben sein. Seit meine Uhr auf halb neun steht, habe ich einige Male über die architektonische Dimension von Zeit nachgedacht. In der Bauwelt sprechen wir ja viel über Raum, aber die Welt ist immerhin vierdimensional. Wir benutzen sie.

Die Stadt um halb neun ist für mich eine private Stadt. Ich habe keine Verpflichtungen und alle Freiheiten. Natürlich befinde ich mich nicht immer um halb neun im Badezimmer, aber in meinem Badezimmer ist es immer halb neun. Eine Zeitkapsel. Auch wenn ich sehr müde kurz nach Mitternacht die Zähne putze, kann ich einen Glanz des Anfangs erhaschen – mit nur einem Blick aufs Ziffernblatt trage ich die eben abgewaschene Tusche wieder auf meine Wimpern.

Und ich kann mir dann vorstellen, wie draußen andere ihren morgendlichen oder abendlichen Halb-Neun-Gewohnheiten nachgehen: das Läuten nach der ersten Schulstunde, der letzte Gast eines Taxifahrers kurz vor Schichtende oder der erste an ihrem Beginn, eine Blinddarms-Operation in der Viszeralchirurgie, Wischklappen überm Kneipenboden oder feierabendlich müde Sohlen.

Eine stehengebliebene Uhr ist eine gute Gelegenheit, den Moment an verschiedenen Orten zu vergegenwärtigen. Was denken Sie zum Beispiel: Wie sieht es um halb neun im Schwimmbad aus? Nimmt vielleicht gerade eine Bademeisterin die Seepferdchen-Prüfung ab? Wäre es Abend, der Prüfling würde schon schlafen, erschöpft und stolz.

Das Murmeltier von der Duschbrause

Josepha Landes

besitzt ein Gerät um AAA-Batterien in Windeseile vollständig zu laden.



Urbane Wertschöpfung für das Gemeinwohl

Text **Jan Altaner**

Forschende aus fünf Kontinenten diskutierten im März auf der Konferenz „Taming the Growth Machine“ des Beirut Urban Lab, wie Städte durch Land Value Capture sozialgerechter gestaltet werden können.

Wem sollte die Wertschöpfung, die aus dem Bau und der Bewirtschaftung von Wohnraum entsteht, zugutekommen? Ob in Santiago de Chile, London, Kapstadt, Berlin oder Beirut – das Wohnen in der Stadt wird für viele Menschen unerschwinglich. Während die öffentliche Hand für die Infrastruktur zahlt, sind Baugrund und Immobilien zum Spekulationsobjekt für den Profit einiger weniger Unternehmen geworden. Diesen Prozess der Privatisierung von Gewinnen bei gleichzeitiger Verstaatlichung von Infrastrukturkosten, ohne die diese Profite gar nicht erst möglich wären, beschrieb der US-Soziologe Harvey Moloch 1976 als „Growth Machine“.

Daran angelehnt richtete das Beirut Urban Lab Mitte März an der Amerikanischen Universität in Beirut in Zusammenarbeit mit dem in Harvard ansässigen Lincoln Center for Land Policy die jährlich stattfindende Konferenz City Debates aus, diesmal unter dem Titel „Taming the Growth Machine“. In zwei Keynotes, fünf Panels und einem Roundtable diskutierten rund 20 Stadtforscherinnen und Policy-Experten darüber, wie die ausufernde Privatisierung urbaner Wertschöpfung „gezähmt“ und Städte durch Umverteilungsmechanismen gerechter gestaltet werden könnten. Im Zentrum stand dabei das Werkzeug der Land-Value-Capture (LVC), zu Deutsch der Landwerterfassung. Sie ermöglicht Stadtverwaltungen, Bodenwertsteigerungen zu besteuern, die aus von der Öffentlichkeit finanzierten Infrastrukturmaßnahmen und veränderten Bebauungsplänen resultieren.

Die libanesische Urbanistik-Professorin und Mitbegründerin der City Debates Mona Fawaz

betonte die Relevanz der Konferenz trotz der sich verschärfenden Krise im Libanon. Seit 2019 ist die Währung auf Talfahrt, 80 Prozent der Bevölkerung ist unter die Armutsgrenze gerutscht und die Reformunwilligkeit der Regierung führte zuletzt zur Einführung zweier Zeitzonen in dem winzigen Land. Doch weder im Libanon noch global könne man es sich erlauben, ein Ende der Krise einfach abzuwarten. Vielmehr bewirke die Situation, dass die Menschen scheinbare Gewissheiten infrage stellen: Ist eine progressive Wertsteigerung von individuellem Eigentum in der Stadt überhaupt wünschenswert? Bedarf es einer Neuaushandlung des Verhältnisses von Einzelinteressen und Gemeinwohl, wenn weltweit Städte wie Beirut zugleich mit massiver Wohnungsnot und Wohnungsleerstand konfrontiert sind?

In diesem Kontext ist die Landwerterfassung zwar kein Allheilmittel, aber sie müsste dennoch viel mehr eingesetzt werden. Ihr Potenzial erklärte der stellvertretende Direktor des Lincoln Institute of Land Policy Enrique Silva in seiner Keynote am Beispiel von São Paulo, wo LVC vor rund 30 Jahren zum Einsatz kam. Wer in der Stadt höher als ein festgelegtes Maß an Stockwerken bauen wollte, musste zusätzliche Steuern zahlen, da mehr Stockwerke eine stärkere Nutzung der staatlich bereitgestellten Infrastruktur bedeuteten. Die gewonnenen Steuern wurden gezielt in marginalisierte Gebiete reinvestiert. Silva argumentierte, dass Landwerterfassung Stadt- und Gemeindeverwaltungen Zugriff auf Kapital ermögliche, welche diese angesichts zerfallender Infrastruktur, wachsender sozioökono-

nomischer Fragmentierung und dem Fehlen von bezahlbarem Wohnraum dringend benötigten. Wann immer eine Stadtverwaltung Ackerland zur Bebauung freigebe, einen Park plane oder öffentliche Infrastruktur ausbaue, vervielfache sich der Wert des betroffenen oder angrenzenden Landes, ohne dass die Allgemeinheit davon profitiere.

Andere Konferenzteilnehmer präsentierten weitere erfolgreiche Fallstudien, diskutierten die Verwendung von LVC aber auch kritisch. Deena Khalil von der Amerikanischen Universität in Kairo etwa warnte vor der unbedachten Einführung von LVC in informellen Vierteln Ägyptens und des globalen Südens, wo jede Form aktiver Stadtplanung steigende Landpreise bedeute, was zur Verdrängung ärmerer Bewohnerinnen führe.

Essenziell für die Landwerterfassung ist eine gesicherte Datengrundlage – doch wie lassen sich solche Maßnahmen umsetzen, wenn Staaten des globalen Südens wie der Libanon kaum Daten erheben? Die Antwort von Public Works und dem Beirut Urban Lab, zwei libanesische Verfechter von datengetriebenem Urbanismus, beeindruckte: Dann erhebt man die Daten eben selbst, im Interesse der Öffentlichkeit! Forscherinnen und Studenten des Beirut Urban Lab erarbeiteten eine umfassende Datenbank der seit 1990 in Beirut errichteten Gebäude. Diese zeigt, dass nur 33 Prozent der Wohngebäude vollständig bewohnt sind, über 20 Prozent davon vollständig leer stehen und nur 30 Bauunternehmen



Beirut ist ein eindrückliches Beispiel für eine außer Kontrolle geratene Bauwirtschaft. Foto: Ahmad Gharbieh

über 30 Prozent aller Gebäude errichtet haben. Die Interessen ebenjener Bauunternehmen dominieren bisher auch die Politik, sodass nicht vermietete Wohnungen im Libanon von den Steuern ausgenommen sind.

Die dieses Jahr zum 19. Mal durchgeführten City Debates bewiesen eindrücklich, dass sie eine der interessantesten Urbanismus-Konferenzen der Welt sind. Auch die überdurchschnitt-

liche Frauenquote, die vielen jungen Teilnehmenden, die konsequent bilinguale Übersetzung von Englisch und Arabisch und das Live-Streaming der Konferenz im Internet sind hervorzuheben sowie eine durch flache Hierarchien geprägte Atmosphäre. Es bleibt zu hoffen, dass Initiativen wie diese zur Stärkung des Gemeinwohls und zur Zähmung der Growth Machine beitragen können.



Foto: Daniel Sumesgüter

Stories, Amsterdam
Olaf Gipser Architects

Marienbader Straße, Berlin
Brigitte Kränzel, Reger GmbH

Valley, Amsterdam
MVRDV, Rotterdam

Durchblick

SOLARLUX

01

Das Heft unter Extras auf **Bauwelt.de**



Bauwelt Special