

Yves Lion und die Architekturschule Marne-la-Vallée befassen sich schon seit geraumer Zeit mit Konzepten für den Bau bezahlbarer Wohnungen. So liegt es nahe, dass ihre Arbeit für Grand Paris einen Schwerpunkt setzt bei der Reform der Zulassung bebaubarer Flächen und der Bebauungsrichtlinien, die zur Senkung der Bodenpreise führen soll. Verschiedene Verdichtungsstrategien werden vorgeschlagen. So soll die Bebauung privater Grundstücke mit einer zusätzlichen Wohnung möglich sein, wenn der Energiehaushalt nachhaltig verbessert und das Projekt in die Hände eines zugelassenen Architekten gegeben wird.

Paris, Capitale, Région, Ville, Villes

Groupe Descartes

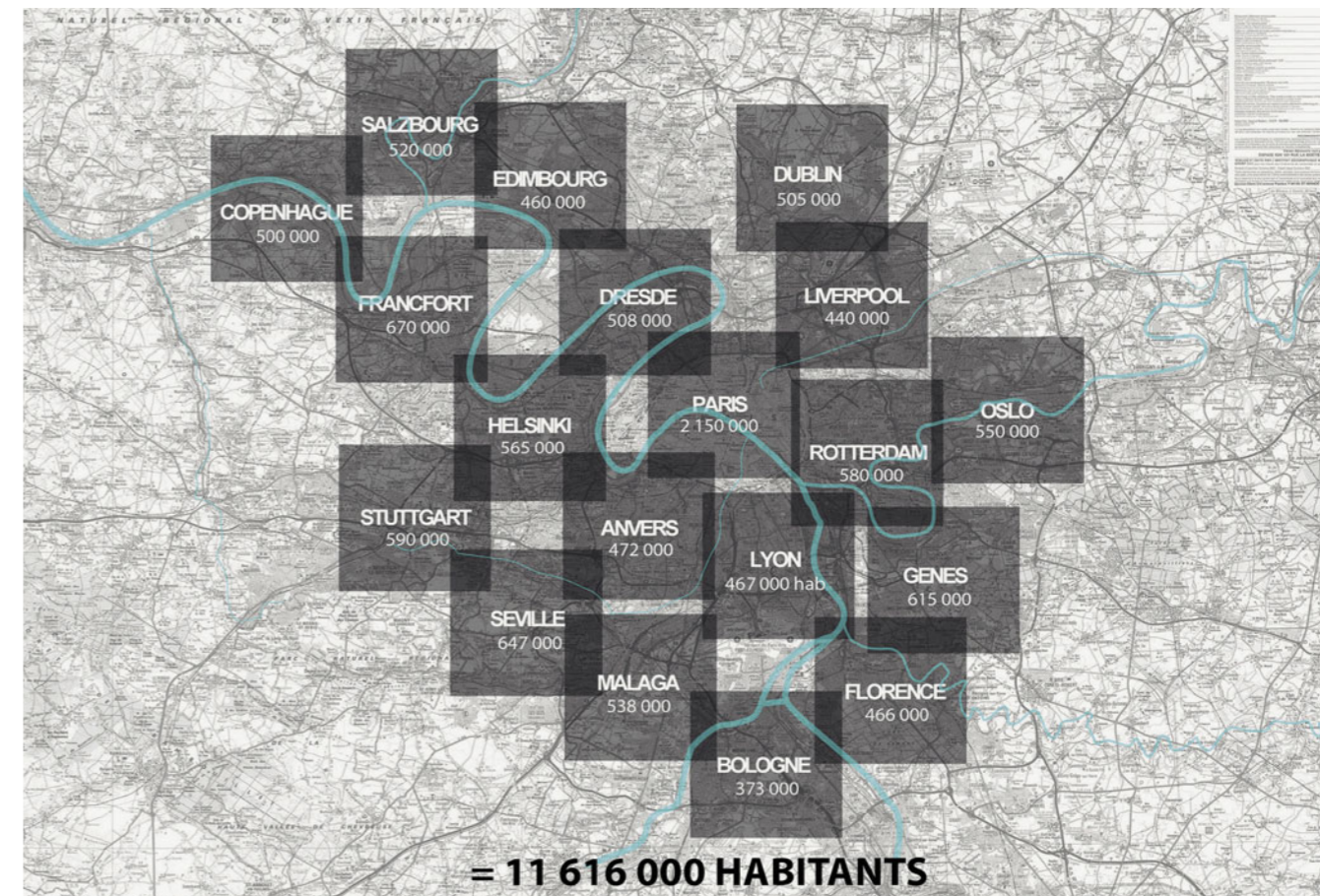
Vergleichende schematische Darstellung der Bevölkerungszahl in den Ballungszentren im Großraum Paris und der Bevölkerungszahl von europäischen Städten. Jedes Zentrum soll in seiner Eigenart im Rahmen des ökologischen Stadumbaus gestärkt werden.

Das Wahr-Lügen über Grund und Boden | Der demografische Druck auf die Hauptstadt ist nicht zu leugnen, aber es handelt sich dabei um eine natürliche Entwicklung, mit der Zahl der Immigranten hat das eher weniger zu tun. Die Statistiken zu den Geburten und zur Überalterung der Bevölkerung verschweigen etwas Wesentliches: Es sind die Familien, es ist die Mittelklasse und es sind die Rentner, die immer weiter nach draußen ziehen und die zentrifugale Ausdehnung der Hauptstadt forcieren. Durch Strukturwandel und Deindustrialisierung haben sich die Arbeitsplätze für Arbeiter und Angestellte in die Provinz oder ins Ausland verlagert, gleichzeitig verlassen mehr und mehr Rentner ihr Paris und lassen sich in anderen Teilen des Landes nieder. Mit dem Spruch „eine Metropole ist teuer und fördert die Ungleichheit“ stehlen sich die Akteure im Wohnungsbau zu Unrecht aus ihrer derzeitigen Verantwortung.

Dass der durchschnittliche Wohnungspreis in der Region Paris so enorm hoch ist, hat nichts mit den Entstehungskosten für Neubauten zu tun, sondern viel mehr mit dem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, vor allem was Standort und Lage betrifft, oder auch mit dem, was man heute von einer Wohnung verlangt. Weil das Angebot an Neubauwohnungen den Wohnungssuchenden eher mittelmäßig erscheint, greifen die Pariser mehr und mehr nach Altbauwohnungen. Frankreich ist wahrscheinlich das einzige Land der Welt, wo

der Kauf einer Wohnung nicht als sozialer Aufstieg gesehen wird. Wie also soll man dem auf die Zukunft gerichteten Ehrgeiz einer Metropolenregion entsprechen, wenn Altbauten eine höhere Wertschätzung genießen als Neubauten? Wie soll man überhaupt den Ehrgeiz einer Metropolenregion wecken, wenn die meisten Bewohner schlecht untergebracht sind, weil ihre Wohnungen viel zu klein sind und sie sich bei jedem neuen Kind eine andere Bleibe suchen müssen?

Hören wir endlich damit auf, vom Mangel an Grund und Boden zu reden! Machen wir uns stattdessen klar, dass die Akteure auf dem Grundstücksmarkt, die auf verschiedenen Ebenen agieren, ein Interesse daran haben, den Mangel zu erhalten. Was an Bodenreserven vorhanden ist, wird nicht preisgegeben, weil die Verkaufsstrategie darin besteht, die Grundstücke einzeln, Stück um Stück, auf den Markt zu bringen. Macht man sich einmal klar, dass es diesen Mangel in Wirklichkeit nicht gibt, dann wird auch das Argument, der Boden sei teuer, weil rar, sofort hinfällig. Der Grundstückspreis setzt sich aus zwei Faktoren zusammen: aus dem Quadratmeterpreis für den Boden und aus der Nähe des Grundstücks zu einem kommerziellen Ballungsgebiet. Wenn eine kilometerweite Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsplatz wegfällt, sind die Pariser sofort bereit, für Grundstück oder Wohnung entsprechend mehr zu zahlen. Den, der keine Chance hat, in der Nähe seines Arbeitsplatzes zu wohnen, kostet der



ihm auferlegte Weg von hier nach dort viel Geld. Je höher die Kosten für Grundstück oder Wohnung steigen, umso heftiger greift auch die Spekulation zu und desto schneller vollzieht sich die soziale Segregation.

Verdichtung reicht als alleinige Strategie gegen das, was wir als „Périurbanisation“ bezeichnen und was im Deutschen unzulänglich als „Suburbanisierung“ oder „Rurbanisierung“ wiedergegeben wird, nicht aus. Denn auch dabei hat der Markt seine Hand im Spiel. Wir können noch so viele Wohnungen bauen, doch sie bleiben teuer, selbst wenn die Wege zu ihnen unzumutbar lang werden. Auch wenn wir den sozialen Wohnungsbau forcieren und die Kosten für die Wegstrecke durch öffentliche Verkehrsmittel verbilligen, ändert sich nichts Wesentliches: Denn die beiden Aktionsfelder sind miteinander verwoben, und jedes Mal, wenn man eines davon begünstigt, zieht die Kostenspirale weiter an. Die Effizienz der einen wie der anderen Maßnahme kann ohnehin keiner kontrollieren.

20 Nachhaltige Städte | Paris ist eine Metropolenregion mit diversen Zentren und diversen Polaritäten, deren jeweilige Grenzen unklar und unbestimmt bleiben. Maßstäbe, ob qualitativ oder quantitativ, sind kaum festlegbar. Die städtische Dynamik hängt sowohl von Beziehungen (was ist womit verbunden) wie von Nachbarschaften (was liegt in Sichtweite) ab. Was eine Metropole ausmacht, wird am ehesten deutlich,

wenn ein Quartier, das ehemals durch seine besondere Lage gekennzeichnet war (und die Lage war immer ein Wertmesser), transformiert wird und die Vorteile der Lage durch andere Kriterien aufgewogen werden. Die Spannungen, die dadurch entstehen, sind Teil des Alltags von Metropolen und ebenso Teil ihrer Funktionsweise. Das, was sich zwischen den einzelnen Orten oder Bezirken abspielt, ist genauso wichtig wie das, was im Herzen eines Quartiers vor sich geht. In einer Metropole wie Paris, die aus 1300 selbständigen Kommunen besteht, ist das Verhältnis des einen Quartiers zum anderen mehr als brisant. Andererseits ist die Verteilung der Rollen im Herzen der Metropole konstant in der Schwebe. Aber auch die Quartiere in der nahen Region, die sich noch als Nachbarn der Metropole empfinden und selbst unterschiedliche Maßstäblichkeiten und Werte zu bieten haben, klinken sich in den Wettbewerb ein. Viele dieser Randzonen haben natürlich die eine oder andere Attraktion zu bieten, und sie fragen sich bei jeder einzelnen, inwieweit prägt sie uns und inwieweit macht sie uns wettbewerbsfähig.

Architekten

Ateliers Yves Lion, Paris; François Leclercq, Paris; David Mangin, Seura Architectes, Paris; TVK, Paris; ELEX, Paris; Marc Mimram, Paris, Atelier Alfred Peter, Straßburg; Ecole nationale supérieure d'architecture de la ville & des territoires, Marne-la-Vallée; Ecole nationale des ponts et chaussées, Paris

Berater

Jean-Louis Cohen, Jacques Lucan, Météo France



In den Vorstädten – hier in Ardoines, Vitry-sur-Seine im Süden von Paris – sollen neue Brücken wichtige Verbindungen herstellen. Er werden bewohnbare Brücken vorgeschlagen.

Überschwemmungsgebiete umwidmen | Viele Weltmetropolen sind den Unwägbarkeiten der Natur ausgeliefert. Zu den häufigsten gehört Hochwasser. Flüsse können über die Ufer treten, an den Küsten kann es Sturmfluten geben, manchmal sind die Auswirkungen nur lokal, manchmal löst ein Dauerregen eine Folge von ineinander verketteter Katastrophen aus. Doch die Region um Paris ist weit davon entfernt, auf irgendeine Weise gefährdet zu sein. Deshalb ist es durchaus begründbar, wenn wir auch in sogenannten Überschwemmungsgebieten an eine intensivierte Bautätigkeit denken. Voraussetzung wäre eine globale Analyse über die generelle Gefährdung von Bauten, außerdem eine Instruktion der Bewohner, was sie in einem Überschwemmungsgebiet erwarten könnten. Dazu ein ausgearbeiteter Rettungsplan im Fall einer Katastrophe, zu dem auch, im schlimmsten Fall, die Umsiedlung der Einwohner gehören würde. Die Absicht, auch in potentiellen Überschwemmungsgebieten zu bauen, setzt auf die ökologischen Maßnah-

men, mit denen die Flüsse und Flösschen, die Paris durchziehen, saniert werden. Nicht, dass sie es je gefährdet hätten. Doch man sichert die Böschungen und verbessert die Qualität des Flusswassers. Für den einen Pariser sind solche Maßnahmen vielleicht völlig belanglos, für den anderen aber möglicherweise so wichtig wie für die Anwohner an den Ufern der Seine oder der Marne.

Plus 20 Quadratmeter pro Wohnung | Wir wollen die Bodenspekulation verhindern und Bauland wieder für jedermann erschwinglich und verfügbar machen, wenn es sein muss, auch durch Enteignungen an bisher tabuisierten Orten. Wir fordern Verdichtung in jedem städtebaulichen Maßstab! Wohnungstypen und Wohnungsprogramme müssen von Grund auf verändert und durchlüftet werden! Die Praxis der Metropole, ihre Bewohner einfach auszusiedeln, nur weil es quantitativ und qualitativ an Wohnraum, vor allem an bezahlbarem Wohnraum mangelt, muss ein für allemal gestoppt werden. Zudem gibt es überhaupt nur wenige Wohnungen, die auf die heutigen Lebensverhältnisse zugeschnitten sind. Wenn wir das alles ändern wollen, müssen wir in die Taktik der Akteure eingreifen, die durch ihr Verhalten den Grundstücksmarkt einfrieren.

Senken wir den Bodenpreis so weit wie möglich | Es gibt keinen Mangel an bebaubaren Flächen in Paris, doch weil sie in so vielen verschiedenen Konstellationen vorkommen, fallen sie nicht gleich ins Auge, es können Industriegebiete sein, die umgenutzt werden, oder Flächen mit ehemaligen Verkehrsinfrastrukturen, die nicht mehr gebraucht werden. Grundstücke sind nicht notwendigerweise zweidimensional zu denken. Wir müssen ihnen, genauso wie den Häusern auf den Grundstücken, eine räumliche wie eine zeitliche Dimension einräumen. Ein einzelnes Haus in erschlossenem Gelände ist schnell gebaut und wird durch eine einfache Eintragung im Grundbuch existent. Größere Projekte, sagen wir, für etwa 500 Wohnungen, brauchen einen mittleren zeitlichen Vorlauf, also schätzungsweise fünf Jahre zwischen Grundstücksankauf und erstem Spatenstich. Wenn es sich allerdings um Makroprojekte handelt, deren Bauzeit fünf, zehn oder zwanzig Jahre betragen kann, muss die öffentliche Hand, was die Kosten für Zusammenlegung, Abriss und Erschließung betrifft, über Jahre oder Jahrzehnte in Vorleistung gehen. Von Projekten dieser Größenordnung reden wir.

Nachverdichtung in jedem Maßstab | Beim Vertuschen der Nettogrundfläche sind sich alle Akteure im Bauwesen einig, weil daran bestimmte Umweltnormen und Qualitätsmaßstäbe geknüpft sind, die auf ihre Kosten gehen könnten. Erlauben wir dagegen doch jedem Hausbesitzer, auch wenn das Haus noch so klein ist, auf seinem Grundstück zusätzlich ein Appartement von 100 Quadratmetern zu bauen, das er vermieten oder verkaufen kann. Das wäre allerdings an Bedingungen zu knüpfen: Voraussetzung ist, es verbessert nachhaltig den Energiehaushalt insgesamt und der Bau wird von einem zugelassenen Architekten betreut. Lotissements (Grundstückspartellen in Gemeinschaftseigentum) sind nicht das Ende der Stadt, sondern eine Bodenreserve! Normalerweise verbieten die Verträge der Gemeinschaft dem einzelnen Eigentümer, sein Haus auszubauen oder anzubauen. Aber vergessen wir nicht, dass ein wesentlicher Teil von Paris durch Verdichtung entstanden ist.



Jedem Eigentümer soll es erlaubt sein, auf seinem Grundstück eine zusätzliche 100-Quadratmeter-Wohnung zu planen.



Beispiel einer landwirtschaftlichen Nutzung auf kleinen Feldern in der Vorstadt Vigneux-sur-Seine (hier die Türme von La Saussaie des Gobelins) in der Nähe des Flughafens Paris-Orly. Die „Agro-Parcs“ dienen der Nahversorgung. Am Ufer der Seine (hier die Schleuse d'Ablon) werden naturbelassene Feuchtgebiete vorgeschlagen.

Urbane Landwirtschaft | Reden wir doch nicht länger nur von Stadtlandschaften, sondern füllen wir den Terminus „Rurbanisation“ mit Gehalt! Paris, das große Paris, ist eingebettet in ein riesiges landwirtschaftlich genutztes Becken (la Beauce, le Gâtinais Français usw.). Urbane Landwirtschaft könnte das Thema der Zukunft werden! In der Region der Ile-de-France steht dieses Thema ganz oben an! Warum sonst sollte sich die Region an dem nationalen Programm „terre en villes“ so intensiv beteiligen?

Verträge der Großraum Paris sechs „Agro-Parks?“ | Der erste dieser Art kannte rund vierzig Jahre lang nur ein Ziel: mehr „an Ertrag herauszuholen“. Wenn man sich die Architektur der landwirtschaftlichen Bauten ansieht, spiegelt sich darin eine ähnliche Entwicklung: Die handwerkliche Produktion wurde in eine industrielle überführt, man rückte näher an die Konsumenten heran, setzte auf saisonale Produkte und erwei-

terte das Angebot. Inzwischen sind hier und dort andere „Agro-Parks“ entstanden, der Direktverkauf nimmt zu, und die Bioprodukte haben eine gute Presse. An irgendeiner Stelle innerhalb dieser Entwicklung kommt die großstadtnahe Landwirtschaft ins Spiel, die lange Zeit eher unbeachtet blieb und der nun innerhalb der Neuordnung der Landschaft eine besondere Rolle zugewiesen wird. Wir schlagen vor, sechs „Agro-Parks“ entlang der Stadtgrenze von Paris einzurichten. Rechnen wir mit rund 4000 Quadratkilometern offener Felder, die den Blick weiten, die eine andere Welt in Erscheinung treten lassen und so das Verhältnis von Stadt und Land neu bestimmen. Stadtbewohner und Bauern gehörten dann nicht länger zwei verschiedenen Welten an, sie werden zu Verbündeten! Und das ländliche Umland bekäme eine soziale Dimension! Trotzdem bleiben die Grenzen klar, denn irgendwann verwandeln sich die Straßen in Wege. Was Dichte wirklich ist, lässt sich von nun an gelassener betrachten.



Stadtlandschaftliche Feuchtgebiete | Die Region um Paris wird von einem einzigen Fluss und seinen Seitenarmen dominiert, was die innere Stadtstruktur wie die der Außenbezirke im Wesentlichen bestimmt hat. Nun muss man sich aber klarmachen, dass seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts die Flüsse und Uferzonen zunehmend an Bedeutung verloren haben, sei es, weil man sie für das Stadtbild für weniger wichtig erachtete, sei es, dass andere Orte ihnen den Rang abgelauften haben. Heute ist das wichtigste Bindeglied zwischen Stadt und Fluss der PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), also der Schutzplan bei Überschwemmungen. Und gerade deswegen muss man die Stadt anhand ihrer Gewässer nun neu denken, denn allein in deren Verlauf stecken zwei wichtige Aussagen: Wir können sie als wesentliche Bestandteile der Stadtlandschaft sehen, die gestaltend eingreifen, und wir können das Sicherheitsrisiko, das sie vielleicht bieten, eindämmen. Einer der vorrangigen Gesichtspunkte bei allen unseren

Überlegungen ist die Beeinflussung des Stadtklimas: Es darf keinen Wärmestau mehr geben, auch nicht in Bezirken mit hoher Dichte, deshalb schlagen wir allerorten bewaldete Einsprengsel vor. Während der siebziger Jahre, als die Villes nouvelles gebaut wurden, hat man überall Rückhaltebecken angelegt, in denen das Regenwasser gesammelt wurde. Wenn wir zeitlich noch einmal einen Schritt zurückgehen, wird klar, dass die Struktur von Grand Paris auch davon beeinflusst wurde, wo es Feuchtigkeit gab und wo nicht. Die in den geologischen Kartierungen grün und blau angelegten Zonen zeigen die Biodiversität im Großraum Paris an, mit der man auf zweierlei Art umgehen kann: Entweder man greift ein und versucht, das Bestmögliche daraus zu machen, oder man greift nicht ein und sieht aufmerksam zu, was der globale Wandel alles bewirkt: klimatisch, städtebaulich oder ökologisch. Vielleicht entstehen so Landschaften, die wir noch nie gesehen haben.