

# **STADTERNEUERUNG IN MADRID**

**Fragen der Stadterneuerung als integraler Bestandteil einer ganzheitlichen Stadtentwicklungspolitik in Madrid**

**am Beispiel des Untersuchungsgebietes Lavapiés**



**Forschungsarbeit im Auftrag des Amtes der Wiener Landesregierung,**

**Magistratsabteilung 50:**

**Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung und Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen**

**Muthgasse 62, 1194 Wien**

**Durchgeführt von  
DI Gerti Strasser**

**Wien, im September 2005**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZFASSUNG.....	4
1.1	Allgemeines zu Stadt und Region .....	4
1.2	Entwicklung Madrids und die Situation heute .....	4
1.3	Stadtplanung in Madrid .....	4
1.4	Stadterneuerung in Madrid.....	5
1.5	Sanierungsgebiet Lavapiés .....	6
1.6	Resume.....	7
2	SUMMARY .....	8
2.1	General Information about the city and the region .....	8
2.2	Madrid's development and the current situation.....	8
2.3	Urban planning in Madrid .....	8
2.4	Urban renewal in Madrid .....	9
2.5	The Lavapiés redevelopment area .....	10
2.6	Summary.....	11
3	EINLEITUNG .....	12
3.1	Aufbau der Arbeit .....	12
3.2	Inhalt und Ziel der Forschungsstudie.....	12
4	ALLGEMEINES ZU STADT UND REGION MADRID .....	13
5	RÜCKBLICK AUF DIE ENTWICKLUNG MADRIDS .....	14
5.1	Die Entwicklung Madrids vor 1900 .....	14
5.2	Die Entwicklung Madrids nach 1900.....	17
5.3	Madrid heute .....	20
6	STADTPLANUNG IN MADRID .....	30
6.1	Probleme der Stadtentwicklung und Ursachen vieler Fehlentwicklungen .....	30
6.2	Einbettung der Stadtplanung in die Institutionelle Stadtverwaltung Madrids .....	31
6.3	Dirección General de Arquitectura y Vivienda (Abteilung für Architektur und Wohnen) de la Consejería de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes .....	32
6.4	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Madrid 1997 .....	33
6.5	Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid .....	36
7	STADTERNEUERUNG MADRID .....	38
7.1	Entwicklungsprozess der Stadterneuerung Madrid .....	38
7.2	Stadterneuerung heute .....	42
7.3	Gesetzliche Verankerung und Normen .....	43
7.4	Definition, Grundsätze und Ziele der Stadterneuerung Madrid .....	44
7.5	Verantwortlichkeiten, Umsetzung und Finanzierung der Stadterneuerung Madrid .....	45
7.6	Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Stadterneuerungsmodelle Madrid .....	49
7.7	BürgerInnen im Prozess der Stadterneuerung.....	50
7.8	Erneuerung des öffentlichen Raums .....	52
7.9	Erfahrungen der Stadterneuerung der ersten 20 Jahre Demokratie in Madrid 1979-1999.....	54

7.10	ARP San Cristobal de Los Angeles – Ein Beispiel für mögliche Folgen des Verkaufs von städtischen Wohnhausanlagen .....	56
7.11	Aktuelle Pläne der Stadterneuerung.....	60
8	SANIERUNGSGEBIET LAVAPIÉS .....	68
8.1	Allgemeines zum Viertel und Überblick der Sanierungstätigkeit .....	68
8.2	Probleme in Lavapiés .....	70
8.3	1. Phase der Erneuerung 1997-2003 (Lavapiés I) .....	72
8.4	Ergebnisse der 1. Phase der Erneuerung in Lavapiés.....	85
8.5	2. Phase der Erneuerung 2003-2006 (Lavapiés II).....	89
8.6	Lavapiés 8 Jahre danach – Bilanz und Kritik .....	94
8.7	Konkrete bauliche Verbesserungsvorschläge am Beispiel eines Baublocks .....	97
8.8	Resumee des Erneuerungsprozesses in Lavapiés .....	103
9	ZUSAMMENFASSUNG UND RESUMEE .....	104
9.1	Zusammenfassung.....	104
9.2	Resumee.....	106
10	LITERATUR .....	107
11	ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	109
12	TABELLENVERZEICHNIS.....	110

## **1 KURZFASSUNG**

In dieser Arbeit werden anhand von Literaturrecherche und Interviews die Bedeutung der Stadterneuerung in Madrid sowie deren Instrumente und Wirksamkeit untersucht und anhand des Sanierungsgebiets Lavapiés konkret veranschaulicht.

### **1.1 Allgemeines zu Stadt und Region**

In der autonomen Region – der „Comunidad“ Madrid - leben ca. 5 Mio. Menschen, in der Stadt selbst etwa 3 Mio., knapp 1/5 der Häuser in der Hauptstadt Spaniens wurde erst nach 1940 errichtet. Spekulation, horrenden Mieten und ein enormer Bauboom kennzeichnen die vom Bevölkerungsverlust im Zentrum bedrohte Stadt, Eigentum ist die vorherrschende Wohnform. Die heute unterschiedlichen ideologischen Ausrichtungen der Regierung zwischen Bund (PSOE) und Comunidad und Stadt (PP) führen auch zu Spannungen in der Stadtplanung.

### **1.2 Entwicklung Madrids und die Situation heute**

Für die 1491 erstmals als Madrid urkundlich erwähnte Stadt wurde 1860 der erste Erweiterungsplan erstellt; das berühmte Bandstadtmodell Arturo Soria's Ende des 19. Jahrhunderts konnte nur zu einem kleinen Teil im Nordosten der Stadt realisiert werden. Die Stadterweiterung mit der Einverleibung ländlicher Wohnsiedlungen am Beginn des 20. Jahrhunderts gipfelte nach dem Wiederaufbau der durch den Bürgerkrieg zerstörten Stadtteile in der Annexion vieler Umlandgemeinden und führte zur Verneunfachung der Stadtfläche. Die Immigration der 1950- und 1960er Jahre trieb die ungeplante Stadterweiterung voran, slumartige Hüttsiedlungen und als Übergangslösung konzipierte Wohnblöcke resultierten mit Unterstützung häufiger Regierungswechsel im heutigen „Siedlungsbrei“ rund um die Stadt.

Heute gilt Madrid als das moderne Wirtschaftszentrum Spaniens, aufgrund der Wohnungsknappheit schreitet die Stadterweiterung jedoch immer noch voran. Horrende und ständig steigende Preise für Boden und Wohnen fördern Spekulation und einen Leerstand von 38 000 Wohnungen allein im Zentrum (Verglichen mit den Daten des Plan de Acción entspricht dies rund 16% aller Wohnungen im Zentrum). 48% höhere Preise als in den anderen spanischen Provinzhauptstädten lassen 22% der 30 bis 34-jährigen Madrileños noch immer bei ihren Eltern wohnen. Bund, Comunidad und Stadt versuchen nun mittels Programmen und Bürgschaften den Mietwohnungsmarkt zu vergrößern, die Preise zu senken und den Wohnungsleerstand zu verringern.

Der Anteil an städtischen Wohnungen ist mit etwa 12% gering, unter öffentlich gefördertem Wohnen versteht man in Madrid günstigere Kaufbedingungen, der Anteil an geförderten Mietwohnungen liegt bei 1%. Der derzeitige Entwurf des städtischen „Plan de Vivienda“ versucht die Situation zu verbessern.

Am Beispiel San Cristobal de Los Angeles werden die drohenden Folgen eines unüberlegten Verkaufs von städtischen Wohnungen vor Augen geführt. Hier sieht sich die Stadt nur mehr mit Unterstützung von SoziologInnen der Universität Carlos III im Stande, mittels partizipativer Mittel die Probleme in der Bevölkerung in den Griff zu bekommen.

### **1.3 Stadtplanung in Madrid**

Die Stadtplanung Madrid ist im Rathaus in der „Gerencia de Urbanismo“ angesiedelt, für die Belange der Erneuerung in der Stadt Madrid ist das EMVS – „Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo“ die verantwortliche Stelle. Die Koordination zwischen Stadt und Region erfolgt in der „Consejeria de Obras Publicas, Urbanismo y Transporte“ der Comunidad, für die Belange der Stadterneuerung der gesamten Comunidad Madrid zeichnet hauptsächlich die „Dirección General de Arquitectura y Vivienda“ verantwortlich.

Die letztgültige Fassung, der Plan General der Ordenación Urbana (PGOU) aus 1997, enthält alle für Stadtentwicklung und -erneuerung wesentlichen Ziele, Normen und Bestimmungen, der „Plan de Vivienda 2005-2008“ legt die Regelungen für gefördertes Wohnen fest.

Derzeit wird in Madrid ein Thema heftig diskutiert: Als Folge jahrelanger Kfz-dominierter Stadtplanung wird nun die Stadtringautobahn M-30 unter dem Fluss Manzanares untertunnelt, was geschätzte 4 250 Millionen €<sup>1</sup> mit einer Schwankungsbreite von 25%-40% der Kosten verschlingen und tausende Bäume opfern wird. Der Vorwurf vieler Madrilenen, diese Mittel könnten sinnvoller eingesetzt werden, erscheint berechtigt.

#### 1.4 Stadterneuerung in Madrid

Durch das „Ley de congegacion de renta“ 1964, das alle - oft sehr niedrigen - Mieten fixierte, wurde Vermietung und Erneuerung uninteressant, Verkauf von Wohnungen führte bis zur Aufhebung des Gesetzes 1983 zur Dominanz von Horizontaleigentum (viele EigentümerInnen eines Gebäudes) und Verfall von Gebäuden. Erst mit Beginn der Demokratie versuchten die linken Parteien abbruchreife Häuser zu retten, die Stadt kaufte und erneuerte bis Ende der 1980er-Jahre mehr als 100 Gebäude und mittels Förderungen für Renovierung an Wohnhäusern begann man, den Wertverfall im Zentrum zu stoppen. Mit dem Regierungswechsel zur PP Ende der 1980er-Jahre und der beginnenden Spekulation ging die Stadt mehr zum gewinnbringenderen Abbruch und Neubau über.

Erst 1994 begann man Sanierungsgebiete, so genannte ARP (**Áreas de Rehabilitación Preferente**), fest zu legen, in denen für 5 Jahre besondere Förderungsmodalitäten gelten. Die Umbenennung in ARI (**Áreas de Rehabilitación Integrada**) erfolgte 2002. Im restlichen Stadtgebiet außerhalb dieser Zonen müssen Gebäude, die älter als 100 Jahre sind, einer technischen Inspektion unterzogen werden und die Unterstützungen sind geringer als in ARI.

Erste wirkliche Erfolge in der Stadterneuerung konnten erst Mitte der 1990er-Jahre erzielt werden, lt. einer gemeinsame Studie von Stadt und Universität wurde 1979-1999 noch zu viel in die Erneuerung und Erweiterung des Straßennetzes an der Peripherie investiert, und zu wenig Schwerpunkt auf das innerstädtische Leben gelegt. Heute hinkt die Erneuerung dem gewinnbringenderen Neubau immer noch stark nach, der Sektor ist jedoch im Wachsen begriffen, viele Bauträger erkennen die Marktlage und den Wunsch vieler Menschen nach Leben im Zentrum.

Neben dem Stadterneuerungsgesetz 1998 existiert noch eine Vielzahl anderer Normen, die neben der Koordination der drei Verwaltungen von Bund, Comunidad und Stadt ein Hindernis in der bürokratischen Abwicklung darstellen. Die Ziele der Stadterneuerung umfassen neben der Renovierung von Gebäuden soziale, infrastrukturelle, verkehrliche, usw. Aspekte mit dem Hauptaugenmerk auf die Erhaltung des historischen Erbes und Rückgewinnung der Wohnfunktion im Zentrum. Die Verantwortlichkeit und Finanzierung teilen sich die drei Administrationen mit Unterstützung öffentlicher und privater Firmen auf. Die Vor- und Nachteile unterschiedlicher öffentlicher, privater und gemischter Stadterneuerungsmodelle liegen auf der Hand.

BürgerInnenbeteiligung ist bei größeren Projekten und vor der Definition neuer ARI selbstverständlich, funktioniert auf unterschiedliche Weise und nicht immer gleich gut. Die erste Fußgeherzone wurde auf Initiative von Lokal- und Geschäftsleuten in der Calle Huertas verwirklicht, die nun eine Erweiterung in Form einer Fußgeherachse quer durch das Zentrum vom Palacio Real bis zum Parque de Retiro zur Folge hat.

Auch wenn die Stadt mehr in die Erneuerung des öffentlichen Raumes investieren möchte, können sich die Ergebnisse, die mit Unterstützung des URBAN-Kohäsionsfonds der EU erreicht wurden, durchaus sehen lassen. Nach einer jahrelangen von KFZ dominierten Planungspolitik konnte im Zentrum doch relativ viel Raum für den Fußgeherverkehr zurück gewonnen werden. Eine madrilene Besonderheit stellt das PAA (**Programas de**

---

<sup>1</sup> Vgl. López de Lucio, R.: "La Reforma de la M-30 Qué oculta la retórica del "verde?"

Adecuación Arquitectónica) dar, das an von der Stadt ausgewählten Orten die Kosten für Fassadenrenovierung zu 100% übernimmt, wenn das Gebäude vom Eigentümer instand gesetzt wurde. Diese Mittel werden auch flexibel eingesetzt, wie am Beispiel San Cristobal de los Angeles, wo damit der Lifteinbau finanziert wird.

Die wesentlichen aktuellen Pläne der Stadterneuerung sind der PERCU (Plan Estrategico de Revitalizacion del Centro Urbano) und der Plan de Acción 2004, die Ziele, Strukturen und Maßnahmen der geplanten Erneuerungsaktivitäten im erweiterten Stadtzentrum beinhalten.

## **1.5 Sanierungsgebiet Lavapiés**

Lavapiés ist ein Viertel mitten im Zentrum Madrids, das als jüdische Vorstadt im 12. Jahrhundert erbaut wurde und vom 17. Jahrhundert an, als es Teil der Stadt wurde, bis heute als multikulturelles Einwandererviertel niedriger Klasse gilt. Der industrielle Boom und das Bevölkerungswachstum im 18. und 19. Jahrhundert führten zu starker Verdichtung, die im 17. Jahrhundert wertvolle Bausubstanz wurde im 19. und 20. Jahrhundert mit den heutigen Substandardwohnungen in den Hinterhöfen erweitert. Die Vernachlässigung des Viertels resümiert in den heutigen Problemen:

Überalterung der Bevölkerung, Vielzahl an kaum belüfteten und belichteten Substandardwohnungen, Fehlen von Freiflächen und Infrastruktur, Abnahme der Wirtschaftskraft, Überhandnahme des Großhandels, mangelnde Integration, soziale Marginalität, etc.

Die Erklärung von Lavapiés zur ARP 1997 zählt zu den jüngsten Erneuerungsprojekten Madrids und umfasste eine Fläche von etwa 35 ha mit knapp 20 000 BewohnerInnen. Ein Büro wurde eingerichtet, in dem mittels Koordination von Stadt, Comunidad, Bund und EU die Ziele der Erneuerung von Wohnungen und Infrastruktur sowie die Investitionen in Ausstattung, Sozialprogramme und sonstige Projekte verfolgt werden. Besondere Förderungen und Programme für die Beseitigung von Substandardwohnungen sowie für die Erneuerung leer stehender Wohnungen wurden erstellt.

### 1.5.1 Ergebnisse der Phase I (1997-2003)

Projekte wie die Sanierung des Marktes, der Erneuerung und Einrichtung der Öffentlichen Bibliothek, Theaterneubau, Tiefgaragenbauten, die Erneuerung von Plätzen und Freiflächen, etc. können als Einzelprojekte in Lavapiés durchaus als Erfolg gewertet werden.

Der Anteil der instand gesetzten Gebäude ist mit 32,5% relativ gering, vor allem das Programm zur Beseitigung der Substandardwohnungen muss als gescheitert angesehen werden. Gründe dafür liegen in der ökonomischen Schwäche der BewohnerInnen, welche die Restsumme zur Förderung für die Erneuerung nicht aufbringen können, Schwierigkeiten in der Einigung von 50% der HorizontaleigentümerInnen eines Gebäudes, kaum vorhandenes Interesse der wohlhabenden VertikaleigentümerInnen und wohl auch mangelnde Flexibilität in der Festlegung der Kriterien für die Hofentkernung. Bürokratie und der hohe Koordinationsaufwand zwischen den vielen unterschiedlichen Behörden und Verwaltungen wird auch von Seiten des EMVS eingestanden, die Bevölkerung und Organisationen des Viertels werfen der Stadt vor, zu wenig auf ihre Wünsche und Vorschläge eingegangen zu sein. Neben der Verwirklichung einzelner Projekte konnten keine Verbesserungen im Sozialnetz erreicht werden, das Gegenteil sei durch den enormen Anstieg der Wohnungspreise - über den städtischen Durchschnitt hinaus - eingetreten.

### 1.5.2 Lavapiés Phase II (2003-2006)

2003 wurde die zeitliche und räumliche Erweiterung des Sanierungsgebietes beschlossen. Das neue Gebiet umfasst nun etwa 70 ha Fläche, auf denen im Jahr 2003 knapp 58 000 Menschen lebten.

Die Summe der geplanten öffentlichen Investitionen beträgt auf Bund, Comunidad und Stadt aufgeteilt 39,51 Millionen €, und man erhofft sich private Investitionen in der Höhe von 15,37 Millionen €.

Abgesehen von der Anhebung der Unterstützung für die Gebäuderenovierung von 60% auf etwa 75% sind die Ziele im Wesentlichen dieselben wie bei Phase I, die Rathausverwaltung will jedoch verbesserte Integrations- und Sozial- sowie Kulturarbeit leisten. Der Bürgermeister sprach sich für mehr Sicherheit und Sauberkeit aus, ebenso will man versuchen, das Problem der Großhändler, die mit ihren Lagern leer stehende Lokale und den Straßenverkehr blockieren, zu lösen. Die Erneuerung eines Baublockes und anderer Gebäude sind Inhalt des Plan de Acción Lavapiés.

### 1.5.3 Lavapiés 8 Jahre danach – Bilanz und Kritik

Ein Mitarbeiter des EMVS, der Urbanist Fernando Roch, BewohnerInnen und DoktorandInnen beurteilen das bisherige Ergebnis in Lavapiés relativ einheitlich:

Einzelne Projekte konnten realisiert, das Problem der Substandardwohnungen jedoch nicht gelöst werden. Ein Teil der Gebäude wurden zwar instand gesetzt, die Lebensbedingungen der BewohnerInnen jedoch weder baulich noch sozial verbessert. Der Vorwurf vom Netz der lokalen Institutionen und der im Viertel lebenden Menschen läuft auf eine äußerliche Behübschung und große Investitionen in Vorzeigeprojekte hinaus, während die Menschen unter schlechten Bedingungen weiterleben. Diese Unzufriedenheit brachten auch AktivistInnen bei einer Konferenz, wo das Zentrum Madrids unter Anwesenheit des Bürgermeisters diskutiert wurde, demonstrierend zum Ausdruck.

Eine „Rehabilitación Integrada“ muss neben den baulichen und historischen Belangen auch die sozialen, funktionalen und bildungspolitischen Aspekte integrieren. Fermin Álvarez vom EMVS vergleicht die Erneuerung eines Viertels mit der Zubereitung einer Paella, die alle Zutaten benötigt, Fernando Roch Peña mit einem Wald als komplexen Raum, der sich im Gegensatz zu einer Monokultur aus sich ernährt und nachhaltig ist. Integrierte Perspektive und bessere Koordination zwischen den Administrationen und der Durchführung ist notwendig, mediative und partizipative Mittel müssen verstärkt eingesetzt werden.

Abschließend werden in dieser Arbeit die Grundideen für Umplanungsvorschläge, konkret für zwei Gebäude präsentiert, die im Rahmen einer Dissertation an der technischen Universität Madrid, Institut für Urbanistik und Raumplanung, durchgeführt wurden. Die DoktorandInnen zeigen, wie aus ihrer Sicht mittels flexiblerer Bestimmungen zur Hofentkernung mit sowohl geringem Wohnungsverlust als auch kleinerem finanziellem Aufwand um- und neugebaut und somit das Problem der Substandardwohnungen gelöst werden könnte.

## 1.6 **Resumee**

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausgangslage in Madrid – es gibt kaum Mietwohnungen, fast nur Horizontaleigentum und wenig städtische Wohnhausanlagen – können das für FörderungswerberInnen unkompliziertere Antragsstellungsverfahren und die Investitionen im öffentlichen Raum – mit der 100%igen Förderung der Fassadenrenovierung im Rahmen des PAA - als positiv und für Wien diskutierenswert eingestuft werden.

Als warnende Beispiele für Wien sollen Lavapiés mit mangelnder Integrations- und Sozialpolitik in der Stadterneuerung sowie die Probleme in San Cristobal de Los Angeles infolge des Verkaufs von städtischen Wohnhausanlagen für kurzfristige monetäre Ziele angesehen werden.

## **2 SUMMARY**

In this paper I will examine the importance of city renewal in Madrid, as well as its instruments and effectiveness, using varied literary sources and personal interviews. In addition I will discuss the specific renewal of the Lavapiés area for illustrative purposes.

### **2.1 General Information about the city and the region**

Around 5 million people live in the autonomous “Comunidad” Madrid region and around 3 million in the city itself. Approximately 20% of housing in Spain’s capital was built after 1940. Real estate speculation, horrendous rents and an enormous construction boom characterise a city centre that is rapidly losing its population. Most people own their own properties. The currently differing political ideologies of the national government (PSOE) and regional government (PP) have also led to problems in urban planning.

### **2.2 Madrid’s development and the current situation**

Madrid was first documented as a city in 1491, but its first development plan was not produced until 1860. Arturo Soria’s famous “Bandstadt” model from the end of the 19<sup>th</sup> century could only be realised in a small area in the north east of the city. Expansion of the city boundaries to include former countryside areas continued in the first part of the 20<sup>th</sup> century, reaching its peak after the reconstruction of districts destroyed in the Spanish Civil War and the annexation of many hinterland communities. This process led to a nine-fold increase in the city area. Immigration in the 1950s and 60s increased the unplanned growth of the city, with slum-like barrack settlements and high-rise blocks of flats - originally supported as a temporary solution by the city government – leading to the “hotchpotch” of living areas around the city today.

Madrid is now regarded as Spain’s most modern economic centre, but city development is facing serious problems as a direct result of the lack of living space. Horrendous (and ever-increasing) real estate prices and rents have led to large-scale speculation and around 38,000 empty flats in the city centre alone – this figure corresponds to around 16% of all city centre flats according to data from the Plan de Acción. Prices 48% higher than in other Spanish provincial capitals means that 22% of Madrid’s 30 to 34-year-olds still live with their parents. The state, Comunidad and city governments are all trying to increase the number of affordable rented accommodation on the market, sink prices and decrease the number of empty properties through special programmes and financial securities.

At around 12%, the amount of subsidised housing in the city is low. Public subsidisation means improved terms of purchase in Madrid and as a result subsidised rented accommodation only makes up around 1% of the total. The city’s current “Plan de Vivienda” scheme is hoping to improve the situation.

The area San Cristobal de Los Angeles provides a perfect example of the threatening consequences of the imprudent sale of city flats. Here the city government is completely reliant on the sociologists from the Carlos III University who are trying to alleviate the scale of the inhabitants’ problems through participatory means.

### **2.3 Urban planning in Madrid**

The city’s urban planning department is located in the Town Hall in the “Gerencia de Urbanismo”, whilst the EMVS – “Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo – is responsible for the interests of urban renewal. Coordination between the city and the region takes place in the Comunidad’s “Consejería de Obras Publicas, Urbanismo y Transporte”, whilst the “Dirección General de Arquitectura y Vivienda” is responsible for urban renewal in the whole Comunidad Madrid.

The last amendment to the “Plan General de Ordenación Urbana” (PGOU), dating from 1997, contains the important targets, norms and regulations for both urban development and renewal, whilst the “Plan de Vivienda 2005-2008” lays down the rules for subsidised accommodation.

One topic is currently on everybody's lips in Madrid: As a result of year-long, car-dominated urban planning policies, the M-30 city motorway will now be taken through a tunnel under the Manzanares river. This project will devour an estimated 4 250 million €<sup>2</sup> with a financial fluctuation margin of 25%-40% and will be constructed at the cost of thousands of trees. The opinion of many inhabitants of Madrid that this money could be invested more sensibly does indeed seem justified.

## 2.4 Urban renewal in Madrid

The "Ley de congegacion de renta" from 1964 determined extremely low rents, which made letting and thus the renewal of property of little interest. The selling of property led to the domination of "multi-party ownership" (many different property owners in one building) until the law was repealed in 1983. It was only after the country's return to democracy that left-wing political parties began to try to save dilapidated houses. Up until the end of the 1980s the city bought and renewed more than 100 buildings and provided renovation subsidies in an attempt to stop the financial impairment of the city centre. The election victory of the PP at the end of the 1980s and the start of property speculation led the city to follow a more financially lucrative policy of demolition and rebuilding.

It was only in 1994 that the city started to designate renovation areas, the so-called ARP (Areas de Rehabilitación Preferente), in which special financial aid is made available over a period of five years. They were re-christened ARI (Areas de Rehabilitación Integrada) in 2002. In the rest of the city outside of these areas, buildings over 100 years old have to undergo a technical inspection and receive less financial support than the ARI.

The first real steps forward in city renewal didn't happen until the mid-1990s. According to a joint study by the city and the university, much too much money was still invested in the renewal and expansion of the road system between 1979 and 1999 and much too little attention paid to improving inner-city life.

Nowadays city renewal still plays second fiddle to more profitable new construction, but the sector is growing as many developers recognise the state of the market and the desire of many citizens to live in the city centre.

In addition to the city renewal legislation of 1998, there are many other norms that help provide hurdles to bureaucratic development apart from the coordination between the state, Comunidad and city authorities. City renewal aims not only to renovate buildings, but also takes social aspects into account, as well as the city's infrastructure, traffic situation etc. It pays particular attention to safeguarding historical heritage and increasing the "liveability" of the city centre. Responsibility and the financial aspect are shared between three administrations supported by both public and private companies. The advantages and disadvantages of differing public, private and mixed city renewal projects are obvious.

Civil participation plays an integral role in larger projects and in the process of defining new ARI, but this works to differing degrees of success. The first pedestrian zone came into being on the initiative of local businessmen in the Calle Huertas and this has now been developed into a pedestrian area right through the city centre from the Palacio Real to the Parque del Retiro.

Even though the city would like to invest more money in the renewal of public space, the results that have been achieved with the support of the EU's URBAN-cohesion programme are rather impressive. After years of policies dominated by the importance of motorised transport, not unsubstantial areas could be won back for pedestrian use. Something unique to Madrid is the PAA (Programas de Adecuación Arquitectónica), which completely covers the cost of renovating the facades of buildings chosen by the city as long as the building itself is repaired by the owners. This money is used flexibly, for example in San Cristobal de los Angeles, where it is used to install lifts.

---

<sup>2</sup> cf. López de Lucio, R.: La Reforma de la M-30 Qué oculta la retórica del verde?"

The major current city renewal plans are the PERCU (Plan Estrategio de Revitalizacion del Centro Urbano) and the Plan de Acción 2004, which contain the aims, structures and necessary measures for planned renewal activities in the expanded city centre area.

## **2.5 The Lavapiés redevelopment area**

Lavapiés is a district in the centre of Madrid. Originally built as a Jewish settlement outside of the city in the 12<sup>th</sup> century, it was encompassed by the city in the 17<sup>th</sup> century and is still seen as a multi-cultural, lower class immigration district. The industrial revolution and huge population increase in the 18<sup>th</sup> and 19<sup>th</sup> centuries led to the area becoming increasingly densely populated. Solid buildings from the 17<sup>th</sup> century were extended to incorporate today's substandard, "backyard" housing throughout the 19<sup>th</sup> and 20<sup>th</sup> centuries. The neglect of this district led directly to the problems that it faces today:

An ever-ageing population, a large number of poorly ventilated and dark substandard flats, a lack of open space and local infrastructure, a decrease in economic muscle, the domination of wholesale trade, a lack of integration, social marginality, etc.

The declaration of Lavapiés to an ARP in 1997 is one of the latest city renewal projects in Madrid encompassing an area of approximately 35 ha. and 20,000 inhabitants. An office was opened to help the city, Comunidad, Spanish state and EU coordinate their efforts to renew housing and local infrastructure, as well as to invest in social programmes and other projects. Particular weight was given to projects designed to eradicate substandard housing and to renew housing standing empty in the area.

### 2.5.1 The results of phase I (1997-2003)

Projects such as the redevelopment of the market, the renewal of the public library, the building of a theatre, underground car parks, the renovation of public squares and open areas etc can all be seen as successful individual projects in Lavapiés.

The proportion of repaired buildings is relatively low at 32.5% and above all the programme aimed at eradicating substandard housing must be seen as having failed. The reasons for this can be found in the inhabitants' poor economic situation – they were not able to find the money still needed despite the financial aid, - difficulties in getting agreement amongst 50% of parties in multi-party housing blocks, a lack of interest from more wealthy single-party houses, as well as a lack of flexibility in defining criteria for renewing backyard housing. The EMVS also admits to problems with bureaucracy and difficulties in coordination between the many different authorities involved. The local population and its organisations accuse the city of paying too little attention to their wishes and suggestions. Whilst several individual projects proved successful, there was no general improvement in social security – indeed the huge increase in property prices, way above the city average, led to the opposite effect.

### 2.5.2 Lavapiés phase II (2003-2006)

An extension to both the redevelopment area and the time that could be dedicated to it was agreed upon in 2003. The new area now covers around 70 ha. in which around 58,000 people lived in 2003.

The planned public investment of 39,51 million € will be shared by the state, Comunidad and the city, whilst the aim is to attract private investment worth € 15.37 million.

Apart from the increase in support for the renovation of buildings from 60% to around 75%, the aims have remained much the same as in phase I. The town hall authority is, however, looking to spend more money on improving integration, social and cultural programmes. The mayor promised more safety and cleaner streets, and in addition the problem of wholesalers, whose warehouses block empty buildings and traffic, is to be tackled. The renewal of several buildings also plays a prominent role in the Plan de Acción Lavapiés.

### 2.5.3 Lavapiés 8 years on – a critical assessment

An EMVS employee, the urbanist Fernando Roch, local inhabitants and postgraduates all judge the result in Lavapiés in much the same way:

Whilst individual projects could be brought to a successful conclusion, the problem of substandard housing could not be solved. Some of the buildings have been repaired but living conditions in the area could not be improved either with regard to the state of the housing or the social network available. Local institutions and people living in the district accuse the authorities of investing time and money in superficial beautification and a few showcase projects whilst failing to improve everyday life for the inhabitants. This dissatisfaction was made public by activists at a conference held in the centre of Madrid attended by the city's mayor.

A "Rehabilitación Integrada" must not only include constructional and historical aspects, but also the social, functional and education needs of the population. Fermin Àlavarez compares the renewal of a district to the making of paella that needs many ingredients, whilst Fernando Roch Pena uses the example of a forest, a complex area that is not a monoculture but can feed itself and is so sustainable. Integrated perspectives and improved coordination between the authorities is necessary and participatory measures must be made better use of.

Finally I would like to present the basic ideas for renovation suggestions for two particular buildings that were carried out as part of a dissertation in the department of urbanistic and landscape planning at the Madrid Technical University. The postgraduates show how more flexible regulations for the renewal of backyard housing would reduce the loss of properties as well as enable cheaper reconstruction or the building of new housing and so solve the problem of substandard accommodation.

## 2.6 **Summary**

Always considering the differing initial position in Madrid - hardly any rented accommodation, almost exclusively multi-party buildings and very few city housing developments - one could say that the city's uncomplicated system of applying for subsidies and its policy of investment in public space (such as 100% support for the renovation of facades as part of the PAA) are worth discussing in Vienna.

Negative examples for Vienna, however, are the Lavapiés district with its lack of integration and social inadequacies and the problems that have arisen in San Cristobal de Los Angeles as a result of the shortsighted sale of city housing developments for short-term profit.

### **3 EINLEITUNG**

#### **3.1 Aufbau der Arbeit**

Zu Beginn der Arbeit werden im Punkt 3.2 Inhalt und Ziele der Arbeit erläutert. Im Anschluss daran wird unter Punkt 4 eine allgemeine Information zu Stadt und Region Madrid vermittelt. Die in Kapitel 5 erläuterte Entwicklung Madrids und deren Tendenzen der Stadtentwicklung der ca. letzten 100 Jahre leiten zu einer Grobanalyse der aktuellen Problemlage in Kapitel 5.3 über, die Stadtplanung Madrids wird unter Punkt 6 erläutert.

Auf die Stadterneuerung in Madrid wird im Kapitel 7 eingegangen, das konkrete Untersuchungsgebiet Lavapiés behandelt Kapitel 8 der Arbeit.

Die Zusammenfassung im Kapitel 9 versucht die wesentliche Frage der Stadterneuerung Madrids in Kurzform zu beantworten und erläutert eine eventuelle Anwendbarkeit von Stadterneuerungsstrategien Madrids in Wien.

#### **3.2 Inhalt und Ziel der Forschungsstudie**

In dieser Arbeit soll untersucht werden, ob, wann und wie die Entwicklungen der starken Zersiedelung zu einem Umdenken in der Stadtplanung Madrid führten und inwieweit Stadterneuerung und Stadtteilmanagement heute in Madrid eine Rolle spielen. Dabei sollen vor allem die Wirksamkeit der Instrumente und Strategien sowie die spezifischen Fragen und Kernthemen der Stadterneuerung in Madrid analysiert werden.

Fragen zu Formen und Förderungen der Sanierung, zu Strategien, räumlichen und zeitlichen Abgrenzungen, Partizipation und Gentrifikation sowie zu möglicher Zusammenarbeit mit Universitäten wurden versucht einerseits durch Literaturrecherchen, andererseits mittels Interviews mit Verwaltungsbeamten, einem Universitätsprofessor für Urbanistik und Mitgliedern von einer „Gebietsbetreuung“ zu behandeln.

Durch die Dokumentation und Analyse des konkreten Untersuchungsgebietes Lavapiés sollten diese Themen praktisch vor Augen geführt und ihre Auswirkungen untersucht werden.

Schlussendlich wird überlegt, ob aus den gewonnenen Informationen Erfahrungen oder Modelle für Wien erarbeitet werden könnten, bzw. ob Wien aus möglichen Fehlentwicklungen lernen kann.



## 5 RÜCKBLICK AUF DIE ENTWICKLUNG MADRIDS

Ein kurzer Abriss zur Entwicklungsgeschichte erscheint zum Verständnis und Überblick jeder Stadt unabdinglich, zumal sich auch die heutigen Probleme der Stadterneuerung aus den Fehlern der Vergangenheit ableiten. Es wird jedoch versucht, den Schwerpunkt auf die Entwicklung im letzten Jahrhundert zu legen und nur die wirklich wesentlichen Faktoren zuvor kurz zu erwähnen.

### 5.1 Die Entwicklung Madrids vor 1900

1491 wurde das heutige Madrid erstmals urkundlich erwähnt (im Jahr 950 hieß es unter arabischer Herrschaft Madjerit, unter Alfonso VI de Castilla 1083 Madrit), am 8. Mai 1561 zur Hauptstadt Spaniens erklärt. Mitte des 16. Jahrhunderts bis 1700 stand Madrid unter habsburgischer Herrschaft, es gibt heute nach das „barrio de los Austrias“ im Zentrum Madrids. 1570 wurde das „Herz Madrids“<sup>5</sup>, die Puerta del Sol, abgerissen und die antike Straßenführung der heutigen entsprechend umgebaut.

1700 begann die Ära der Bourbonen, die das Gesicht der Stadt noch stärker als die Habsburger prägten. Die Stadt verdankt Karl III Kanalisation und Straßenbeleuchtung sowie die Flaniermeile Paseo del Prado. 1808 begann der Volksaufstand gegen die französische Okkupation, die Franzosen zogen jedoch erst 1813 aus der Stadt ab. Die Zerstörungen des Unabhängigkeitskrieges lösten eine urbane Reform aus, die gegen 1830 in Angriff genommen wurde und wesentliche Gebäude und Plätze entstehen ließ. Königin Isabel II führte die Stadt einer wesentlichen Entwicklung zu, eine „reforma general“ erneuerte alte Gebäude. 1835 entstand das Cervantes-Denkmal als erste Skulptur am Plaza de las Cortes, der Zeitraum von 1845-1850 war von Erneuerung geprägt, Kirchengüter wurden veräußert und die Industrialisierung begann.

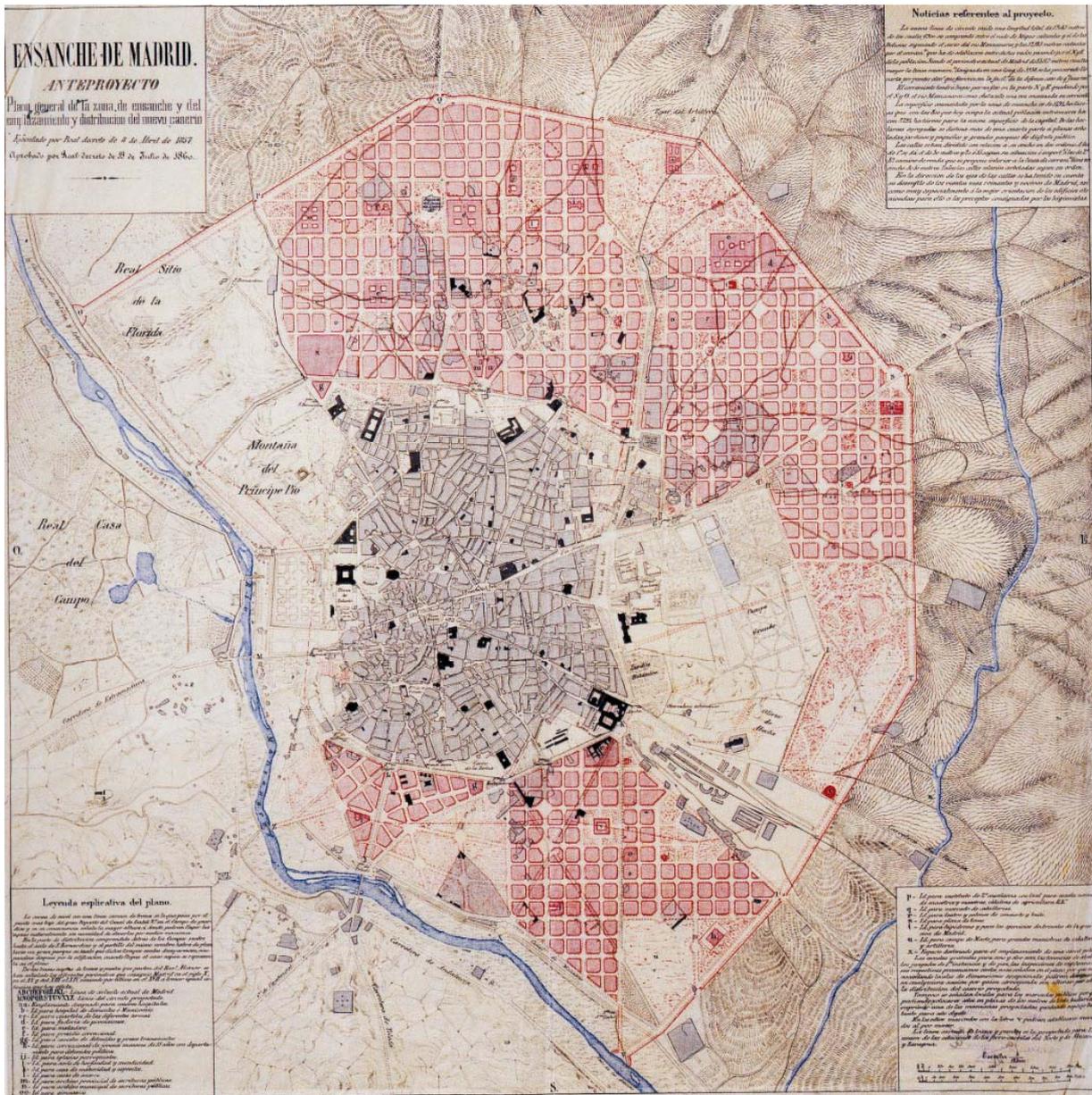
#### 5.1.1 Erstes offizielles Planungsdokument 1860 („Plano general de Ordenación para la zona del Ensache“)

Mitte des 19. Jahrhunderts lebten in Madrid ca. 270 000 Menschen, und aufgrund der schlechten Wohnungsbedingungen wurde dringend ein Erweiterungsplan benötigt. 1857 präsentierte Carlos María de Castro den „Plano general de Ordenación para la zona del Ensache“, welcher am 19. Juli 1860 approbiert wurde. Castro gab in seinen Memoiren zu, dass sich dieser Plan stark auf den „Plano de Ordenación de Barcelona“ stützte – der rechteckige Straßenraster war gleich, die Eckausbildung der Baublöcke jedoch etwas abgeändert. Das orthogonale Netz nahm keinerlei Rücksicht auf vorhandene Straßenführung oder Bodenbedingungen, der Plan wurde bis 1868 nicht realisiert, erst dann begann man in bestimmten Teilen der Stadt, wie z.B: Salamanca und Moncloa, mit der teilweisen Realisierung, mit oft 12-14 m breiten Straßen, die 6-geschossige Gebäude zuließen.

---

<sup>5</sup> vgl. Jürgens, O. Seite 9

Abbildung 2: Erweiterungsplan Madrid von 1857



Quelle: Cartografía Histórica -Madrid Region Capital, S. 92

### 5.1.2 Die Lineare Stadt

Obwohl dieses Stadtmodell nur in Ansätzen verwirklicht wurde, soll es im Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt nicht unerwähnt bleiben:

1882 entwickelte der Spanier Arturo Soria y Mata (1844-1920) ein Stadtmodell, das auf das rasche Wachstum der Stadt in den 70er- und 80er- Jahren des 19. Jahrhunderts reagieren sollte. Er sah die Ursachen der Probleme in der zu hohen Dichte und in der zu schlechten Verkehrsinfrastruktur der Stadt (er war Gründer der ersten Straßenbahn von Madrid 1875) und trat für Dezentralisierung und für einen Stadt – Land - Ausgleich ein.

Soria sah die Realisierung dieser Möglichkeit in einer linearen Siedlungsstruktur entlang eines leistungsfähigen Verkehrsbands, welches auch Träger aller öffentlichen und sozialen Einrichtungen sein sollte. In der Mitte eines bis zu 500 m breiten Bandes sollten sich Züge, Straßenbahnen, Rohrleitungen für Wasser, Gas und Strom, und in Abständen kleine Gebäude für verschiedene öffentliche Dienste befinden. Daran anschließend durchgrünte

Einfamilienhausbebauung mit geringer Bebauungsdichte, außerhalb des Siedlungsbandes waren Fabriken, Schulen, Märkte und Kirchen vorgesehen.

Soria gelang es, seine Planungstheorie ansatzweise umzusetzen, mit der Gründung der Aktiengesellschaft „Compañía Madrileña de Urbanización 1894“ wurde das Stadterweiterungsmodell konkretisiert und der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Aufbau einer neuen Stadt für 800 000 Einwohner erschien billiger, als die bestehende zu ändern. Soria ließ einen Art Grüngürtel von sechs bis sieben Kilometern unbebaut und legte außerhalb ein etwa 50 km langes Siedlungsband an. Dieses Band sollte zudem einige bestehende Kleinstädte miteinander verbinden.

1896 begann Soria mit der Realisierung eines 5,2 km langen Abschnittes, ohne die erhoffte Unterstützung von Politik und Wirtschaft. Die 450 m breite Bandstadt, in der Mitte eine 40 m breite Straße mit einer Straßenbahn und anschließender Wohnbebauung, wurde von der Madrider Politik abgelehnt und so konnte weder das Wohnband weiter ausgebaut noch der Grüngürtel beschlossen werden. In der Folge holte das radiale-konzentrische Stadtwachstum das erste Bandstadtfragment rasch ein – es ist heute nur noch im Flugbild durch den regelmäßigen großen Blockraster, die geringe Bebauungsdichte und die durchgrünte Bebauung vom umgebenden Häusermeer zu unterscheiden. Der realisierte Teil im Nordosten der Stadt verbindet heute die Stadtteile La Concepción im Osten und Chamartin im Norden der Stadt. Entlang der Calle Arturo Soria ist jedoch der hohe Grünanteil auffallend.

#### Abbildung 3+4: Ciudad Lineal – Lageplan und Perspektive



Quelle: Madrid, Vivienda y Urbanismo 1900-1960

Soria trat in Madrid auch für Bandstädte ein, die „punktähnliche Städte“ miteinander zu verbinden hätten, ab 1897 gab er die Fachzeitschrift „La Ciudad Lineal“ heraus und verbesserte zusammen mit anderen seine Bandstadtkonzeption. In den darauf folgenden Jahren entstanden eine Reihe von Planungen, die entweder direkt oder indirekt auf Soria y Mata zurückgingen.

## 5.2 Die Entwicklung Madrids nach 1900

### 5.2.1 Beginn des 20. Jahrhunderts

Der Beginn des 20. Jahrhunderts war von Turbulenz geprägt, zwischen 1902 und 1923 wechselten sich 33 Regierungen ab. Unter dem diktatorischen König General Miguel Primo de Rivera wurden schließlich hektisch Bauvorhaben initiiert, die das Land in den Ruin trieben.

Um 1909 unternahm man erste Versuche, eine Gemeindeordnung zu erstellen, die nicht nur die Stadterweiterung („Plan de Ensanche“) betraf, sondern auch das äußere Stadtgebiet mit einbezog. Dies war aufgrund der wesentlich komplexer gewordenen Problematik des städtischen Wachstums notwendig geworden, die grundsätzlich durch den enormen Bevölkerungszuwachs verursacht und durch die Mechanismen der Bodenspekulation verstärkt und charakterisiert worden war. Der ursprünglich einfache und radiokonzentrische Entwurf zur städtischen Expansion inkludierte auch die Möglichkeit, Satellitenstädte zu schaffen und somit die eigentlichen Stadtgrenzen von Madrid zu überschreiten.

Bereits Mitte des 19. Jahrhunderts begann die aufstrebende Mittelschicht mit der Erweiterung der Stadtgrenzen, dem ganze Viertel weichen mussten. Das Projektvorhaben der Gran Vía, der Prachtstraße und pulsierenden Hauptverkehrsader im Zentrum Madrids, bestand bereits 1860, mit dem Bau wurde jedoch erst 1908 begonnen, die drei Bauabschnitte wurden bis 1929 fertig gestellt. 1919 fuhr die erste Metro in Madrid.

In den 1920-er Jahren wurden ländliche Kerne von Einfamilienhauskolonien, die sich in suburbanen Gebieten entwickelten, aufgrund des Wachstums der metropolitanen Agglomeration einverleibt.

### 5.2.2 Bürgerkrieg 1936-1939

Während der Zeit des Bürgerkrieges 1936 bis 1939 wurde Madrid als Frontstadt heftig bombardiert, 1939 marschierten die faschistischen Truppen unter General Franco in Madrid ein. Am Ende des Bürgerkriegs standen die konzeptionelle Arbeit des Wiederaufbaus und die Neugestaltung der zerstörten Stadtteile sowie die Lösung des immer größer werdenden Wohnungsproblems im Vordergrund, dafür wurden unterschiedliche Institutionen gegründet.

### 5.2.3 Auftrag zum Wiederaufbau der Stadt<sup>6</sup>

**Abbildung 5: Plan General de Ordenacion de Madrid von Pedro Bidagor 1941**



Quelle: Cartografía Histórica -Madrid Region Capital, S.139

Nach Ende des Bürgerkrieges erhielt am 7.10.1939 die "Junta de Reconstrucción de Madrid" den Auftrag zum Wiederaufbau der Hauptstadt, Pedro Bidagor Lasarte wurde zum Direktor des Technischen Büros ernannt, welcher Studienreisen nach Berlin unternahm, um die urbanistischen Ideen des nationalsozialistischen Deutschlands vor Ort zu studieren. 1942 wurde der "Plan General de Ordenación Urbana de Madrid" zur städtebaulichen Neuordnung Madrids fertig gestellt, der so genannten "Plan Bidagor", 1946 abgenommen und in den folgenden Jahren weiter entwickelt.

<sup>6</sup> Vgl. Scholz-Hänsel Michael, im Allgemeinen Künstlerlexikon

Bidagor Lasarte hat die Entwicklung Madrids nach 1939 ähnlich geprägt wie der Stadtplaner Ildefons Cerdà die Barcelonas nach 1859. Sein Projekt, obwohl 1942 unter den Bedingungen des Franquismus verabschiedet, führt die Madrider Stadtplanung der Vor-Bürgerkriegszeit bewusst fort, die das neue Haupterweiterungsgebiet vor allem im Umfeld des verlängerten Paseo de Recoletas und Paseo de la Castellana sah. Nach eigenen Aussagen hat er sich Versuchen der franquistischen Regierung widersetzt, die Altstadt durch neue Straßenachsen ideologisch aufzuwerten. Stattdessen erhielt unter Bigadors Leitung die im Bürgerkrieg besonders umkämpfte Westseite Madrids, die Fassade zum Manzanares, eine monumentale Gestalt. Es entstand zunächst das Wohnviertel Argüelles mit seinem Triumphbogen (Monument für die Gefallenen, Luftfahrtministerium etc.) und dann in den 50er-Jahren die Plaza de España, franquistisches Pendant zur zeitgleichen Ost-Berliner Stalin-Allee. Bidagor Lasarte verfügte über sehr enge Kontakte zu deutschen Architekten und Stadtplanern und war mit den Berliner Projekten Speers bestens vertraut. Als Vorbilder nahm er sich jedoch eher rationalistische italienische Modelle, die zwar nichts mehr von Camillo Sittes "Städtebau" haben, aber auch nicht die ganze Stadt einer politischen Idee unterordnen wollen.

#### 5.2.4 2. Weltkrieg und die 50er-Jahre

Obwohl Spanien im 2. Weltkrieg offiziell neutral war, blieb es aufgrund Francos Sympathie für Hitler und Mussolini mehr als ein Jahrzehnt von der Staatengemeinschaft ausgeschlossen, die Nation war am Verhungern und Millionen Menschen sahen sich gezwungen, in Frankreich und Deutschland Arbeit zu suchen.

In den 1950er- Jahren kam die Weltpolitik zu Hilfe, die Amerikaner errichteten aufgrund der Unterstützung Spaniens im kalten Krieg Militärstützpunkte, damit kamen ausländische Hilfe und Investitionen ins Land. (Erst 1977, zwei Jahre nach Frankos Tod, kehrte Spanien zur Demokratie zurück.)

Neue Stadterweiterungen erfuhr Madrid in den 1940- und 1950er- Jahren für die soziale Mittelschicht, die Gemeinden Aravaca, Barajas, Chamartin, Canillas, Canillejas, Carabanchel Alto und Bajo, El Pardo, Fuencarral, Hortaleza, Pozuelo, Valecas, Vicalvaro und Villaverde wurden eingemeindet, die stärksten Wachstumsjahre waren jedoch die 1960- und 1970er-Jahre.

#### 5.2.5 Immigration der 50er-Jahre

Die Immigration Arbeit suchender Menschen aus ländlichen Gebieten in den 1950er- Jahren führte zu einer ungeplanten Ausbreitung Madrids, zu slumartigen Hüttsiedlungen im Südosten der Stadt, die Dörfer des Umlandes verwandelten sich in Schlafstädte. Niemals zuvor hatte die Migration in Madrid ein derartiges Ausmaß erreicht, weder gab es Wohnungen für alle, noch hatten alle genügend Geld, um sich eine jener Wohnungen zu sichern, die Spekulanten nach Belieben ins Brachland setzten, das heute Madrid umgibt. Als diese neuen „Stadtteile“ zu festen Einrichtung zu werden drohten, wurde eine restriktive Politik angewendet, die jedoch über bloße Absichtserklärungen nicht hinausging. Die franquistische Autorität vollführte keine einzige Verwarnung oder Bestrafung der Eigentümer.

Auch in innerstädtischen Gebieten drängten sich die Menschen in aufgestapelten Elendwohnungen. Anfang der 1960-er Jahre entstanden sowohl auf private als auch öffentliche Initiative als Übergangslösung gedachte, 40 m hohe Wohnblöcke, die in ständige Einrichtungen übergingen.

Die Bebauung der im „Plan General“ (Stadtentwicklungsplan) 1941 als Grünzonen ausgewiesenen Flächen konnte von den Behörden aufgrund ihrer Ohnmacht, den Zuwanderern eine Unterkunft anzubieten, nicht verhindert werden. Die ländlichen Ortskerne wurden dem Wachstum der Stadt einverleibt, ebenso die suburbanen Siedlungen der 1920er-Jahre. Ende der 1970er-Jahre stellte die südöstliche Peripherie Madrids das Modell einer südlichen Megacity dar, umgeben von slumartigen Vororten ohne städtische Einrichtungen.

### 5.2.6 Vom Beginn der Demokratie bis heute

Als Konsequenz starker Bürgerbewegung, die das Recht auf menschenwürdiges Wohnen einforderte, wurde 1979 das Unternehmen Stadteilerneuerung in der Peripherie von Madrid gestartet. Es umfasste die Sanierung und Bevölkerungsumsiedlung in 30 Stadtteilen mit 39.000 gebauten Wohnungen und 150.000 betroffenen Menschen. Das Aktionsprogramm war mittelfristig auf 10-12 Jahre angelegt.

In den ersten Jahren der Demokratie Anfang der 1980er-Jahre, die mit einem wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung und somit enormem Wohnungsbedarf einhergingen, wurde aufgrund umfassender Analysen ein Bauleitplan ausgearbeitet, der die in den Wachstumsjahren 1960-1970 verloren gegangene städtische Qualität zurückerobern sollte. Dieser Plan stellte einen enormen Fortschritt in der Stadtplanung dar, er beinhaltete die Reduktion von Neubauten, die Bebauung von Lücken in der Stadt, die Erstellung von Teilbebauungsplänen sowie die Umsetzung von Großprojekten wie z.B. den Bahnhof Atocha. San Francisco el Grande, ein unbebautes Areal im Stadtzentrum, ist „einer der außergewöhnlichsten Orte der Stadt.“<sup>7</sup>

Dieser Plan konnte dem Wirtschaftswachstum mit ausländischen Investitionen im Zuge des EG - Beitritts Spaniens nach Meinung des Immobilienmarktes nicht mehr Rechnung tragen.

Ende der 80er-Jahre gab der politische Wechsel im Rathaus Anstoß für einen neuen Bauleitplan, der große Areale für Wohn- und Büroräume auswies und die Umstrukturierungsmaßnahmen im Stadtzentrum den traditionellen Trägern wie Immobilienhain und Investoren überließ – dies bedeutet Gewinnoptimierung bei Transaktionen mit Immobilien - gleichbedeutend mit Anhebung der Grundstücks- und Wohnraumpreise. Die Volkszählung 1991 zeigte den Leerstand von 11% aller Wohnungen in der Region bei gleichzeitigem Wohnungsbedarf.

#### 5.2.6.1 Entwicklung des Zentrums von Beginn der 1970er- Jahre bis heute

Obwohl die Bekämpfung der Entvölkerung der City eines der Ziele der Raumordnungspolitik darstellt, war Mitte der 1990er-Jahre der Verfall der Stadt Madrid besonders im Zentrum festzustellen, der durch eine fehlgeleitete Verkehrspolitik gefördert wurde: Die leichte Erreichbarkeit von Bürostädten entlang der großen Ring- und Umgehungsstraßen bedingte die Verlagerung des Geschäftszentrums. Die gewaltige Anzahl von KFZ, die Überlastung des Straßennetzes der historisch gewachsenen Stadt und verspätete Maßnahmen im öffentlichen Verkehr führten zum völligen Zusammenbruch.

Von 1975 bis 1995 reduzierte sich die Bevölkerung im Zentrum um 50%, Kriminalität, Verwahrlosung, Baufälligkeit, etc. ließen die Menschen lieber nach außen, in Bezirke wie Salamanca und Chamberie ziehen, das Zentrum war verlassen und verwahrlost.

In den Jahren 1995-2005 kam es wieder zur Bevölkerungszunahme von 30%, ca. 22% durch Immigration, ca. 8% durch „Austausch“ – Gentrification und andere (EU)-Ausländer. Vor 1994 zogen andere Leute aus dem Ausland in Viertel wie Salamanca, Chamberie, jetzt kehren sie wieder ins Zentrum zurück.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Vgl. Guerra, S.146

<sup>8</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.5.05

### 5.3 Madrid heute

Madrid hat sich zu einer modernen Stadt und zum Wirtschafts- und Impulszentrum Spaniens mit noblen Wohngebieten in den nordwestlichen Vororten und Industriezentren im Süden der Stadt entwickelt. Die Stadterweiterung schreitet voran. „Ein Bauboom einfallloser Wohnblocks am öden Stadtrand entlang 900 km langer Schnellstraßen ist zu verzeichnen. Die Mietpreise haben sich seit 1997 verdoppelt. In Madrid stehen 100.000 Wohnungen leer.“<sup>9</sup>

#### 5.3.1 Wachstum und Stadterweiterung<sup>10</sup>

In der Comunidad Madrid werden jährlich 6.380 ha Boden verbaut. 1957 waren pro Einwohner 96 m<sup>2</sup>, im Jahr 2000 380 m<sup>2</sup> Boden urbanisiert, was einen Anstieg der Grunderwerbsteuer um 400% nach sich zog. Der generierte Mehrwert für die Rückqualifizierung des Bodens wird jährlich mit 52 000 Millionen € beziffert. Seit 1998 wurden in Madrid durchschnittlich 62.933 Wohnungen pro Jahr errichtet, 2004 waren es 78.090 (10,3% ganz Spaniens) und entsprechen einem Wachstum von 7,2% zum Jahr 2003.

Dieses Wachstum wird von einigen Experten als nicht nachhaltig kritisiert, den Beweis dafür sehen sie in der Bevölkerungszunahme rund um geschützte Gebiete, wie z.B. die Sierra Guadarrama, wo die Bevölkerung in den letzten 3 Jahren um ein Viertel gewachsen ist.

Im Moment sind 1 378 km<sup>2</sup> Boden bebaut oder in Bebauung befindlich, das entspricht 17,17% der Gesamtfläche der Comunidad Madrid. Man will 570.000 Wohnungen errichten, 40% davon auf bebaubarem, den Rest auf entwicklungsfähigem Boden. (Vgl. Pkt. 6.4.2.1, Seite 33). Der nicht - kompromittierte Boden wird auf 1.405 km<sup>2</sup> eingeschätzt (17,5%) und in den nächsten 10-18 Jahren erschöpft sein.

Das Bodengesetz wird derzeit heftig debattiert, der auf dieses Gebiet spezialisierte Anwalt E. Jimenez Larrea erwartet sich durch die Reform jedoch keine Bremsung dieser Entwicklung. Er sieht in diesem Gesetz keine Grenzen der extensiven Bodennutzung und betrachtet es als Chance für die großen Immobilienhaie, langfristig führt es seiner Meinung nach zu einem weiteren Anstieg der Bodenpreise.

Fernando Roch, Architekt und Professor für Urbanistik an der Universität Madrid, sieht eine Ursache in den neoliberalen Praktiken der nahen Vergangenheit. Unsozialer Neoliberalismus mit der Entwicklung des Immobilienmarktes ließ den Markt extrem wachsen. Die letzten 8 Jahre der PP-Regierung (Partida Popular) haben die Praktiken eines gerechten Wohlfahrtsstaates demontiert. Präsident Aznar hat Spanien zerstört, er betrachtet das Land als eine Firma und keinen Sozialstaat, für den man verantwortlich ist. Für Roch ist es logisch, dass der Kapitalismus bergab geführt und alle Institutionen zerstört hat. Auch Erneuerung ist keine Angelegenheit von privaten Firmen, sondern geleitet von zwei fundamentalen Akteuren: Der Öffentlichen Verwaltung in Zusammenarbeit mit sozialen Bewegungen. Seit Ende der 1980er- Jahre hat sich der Immobilienmarkt spektakulär entwickelt. 25% der Ökonomie Spaniens nimmt der Immobiliensektor ein. Die ökonomischen Interessen sind groß, die Regierung von Stadt und Comunidad Madrid ist von den Agenten des Immobilienmarktes dirigiert. → Wachstum ist viel interessanter als Erneuerung!<sup>11</sup>

Laut einer Studie von Jose Manuel Naredo hat sich Madrid flächen- und bevölkerungsmäßig 1980 bis 1999 verdoppelt<sup>12</sup>, (der Anteil der nicht agrarisch genutzten Flächen stieg von 1957 mit 3% auf 12% 1980 und 24% 1999), der Immobilienmarkt hinkt hinten nach.

---

<sup>9</sup> Reiner Wandler in taz Nr. 7217 vom 25.11.03, Seite 9

<sup>10</sup> Vgl. Lopez Leton, Sandra, El suelo no para de urbanizarse“, erschienen im El Pais Nr. 244, Teil Propiedades S. 4, am 18.03.05

<sup>11</sup> Mündl. Information von Prof. F.Roch Peña, Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S.Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio, vom 14.04.05

<sup>12</sup> Vgl. Naredo, J.M. S. 82

### 5.3.2 PAU de Sanchinarro<sup>13</sup>

Abbildung 6: Sanchinarro



Quelle: Eigene Aufnahme, Juni 2005

Als Beispiel der Stadterweiterungsprojekte sei der PAU (Programa de Actuación Urbanística) Sanchinarro herausgegriffen:

Ein durch seine 21 Geschosse und 146 Wohnungen umfassendes markantes Wohngebäude setzt einen Merk- und Kontrapunkt in das sonst eintönige, von 6-geschossigen Gebäuden dominierte Gebiet im Nordosten der Stadt, das nur durch Buslinien öffentlich erschlossen ist. Bis 2008 sollen 13.568 Wohnungen (davon 1.505 gefördert) fertig gestellt sein, 4.537 wurden Ende Mai 05 übergeben.

13.000 Menschen leben nun in einer Wohn-Schlafstadt, die vom Mangel an schulischer,

sanitärer und Nahversorgungs-Infrastruktur gekennzeichnet ist. Ein Schulzentrum soll innerhalb der nächsten zwei Jahre eröffnet werden, zurzeit existiert ein Privatspital mit 90 Betten, ein El Corte-Ingles und ein weiteres Einkaufszentrum zwischen den Autobahnen M-30 und M-40 wurde errichtet, während 83 Lokale noch leer stehen.

Die Preise für die freien Wohnungen haben sich vom Jahr 2002 mit 2.000 €/m<sup>2</sup> bis heute 4.500 €/m<sup>2</sup> mehr als verdoppelt. Eine geförderte Wohnung kostet 2.777 €/m<sup>2</sup>.

Abbildung 7: Luftbild des PAU Sanchinarro



Quelle: <http://gestiona.madrid.org/nomecalles/>

<sup>13</sup> Vgl. Martínez, J.C.: „Los 13 568 pisos, entregados en 2008“, erschienen im El País am 24.06.05

### 5.3.4 Kaufkultur der Spanier<sup>14</sup>

In Spanien nimmt der Anteil an Mietwohnungen nur 10% ein<sup>15</sup>, Eigentumswohnungen machen auch in Madrid den Großteil der Wohnform aus.

Die Landflucht der 1950er-Jahre war vom Wunsch der Leute geprägt, eine Wohnung zu besitzen, da sie vorher schon alles aufgeben mussten. Sie arbeiteten viel, nur um sich eine Wohnung kaufen zu können. Viele Menschen arbeiteten im Bausektor und die Banken unterstützten sowohl die Bauarbeiten als auch die Eigentümer beim Kauf. Der Zinssatz auf Hypothekendarlehen für den Kauf einer Wohnung fielen von 8-10% im Jahr 1985 auf heute 2,5-3%, freie Kredite sanken von 15-17% auf 6-7%.

Die 1970er-Jahre waren eine Kultur des „Kaufs“ – Francos berühmte Worte „no creemos una sociedad de proletarios, sino de propietarios“ (Wir wollen keine Gesellschaft der Proletarier, sondern der Eigentümer). Die Kaufkultur ist den Spaniern einverleibt.

### 5.3.3 Das Wohnungsproblem

Das vorherrschende Problem stellen die horrenden Mieten der wenig vorhandenen Mietwohnungen, die hohen Preise der Eigentumswohnungen und der enorme Wohnungsleerstand dar, da einerseits spekuliert wird, andererseits die Wohnungseigentümer aus Angst vor Nichtbezahlung der Miete oder Demolierung der Wohnung den Leerstand bevorzugen. Mietobergrenzen existieren nur für städtische Wohnungen, die allerdings nur 1% aller Mietwohnungen ausmachen<sup>16</sup>. Ein Viertel aller Haushalte verfügt einer Studie der Universidad Politécnica de Madrid zufolge über Zweit- oder Drittwohnungen. Diese werden in den meisten Fällen nicht vermietet, sondern leer stehen gelassen. Im Zentrum stehen 38.000 Wohnungen leer<sup>17</sup>. Diese ungünstigen Bedingungen führen einerseits bei vielen jungen Menschen zu einer bereits frühzeitigen Hypothekarbelastung und einer Verschuldung auf Jahre hinaus, andererseits dazu, dass 2/3 der Jugendlichen bis 35 Jahre noch bei den Eltern wohnen.<sup>18</sup>

Das erste Ziel im Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Madrid heißt „resolver el problema de la vivienda“ – also Lösung des Wohnungsproblems und der damit verbundenen Abwanderung der vor allem jungen Bevölkerung an die Peripherie, die sich seit Mitte der 1970er-Jahre aufgrund der Unleistbarkeit einer Wohnung in Madrid Stadt einstellte.<sup>19</sup>

Die am 24.3.05 von der PSOE veröffentlichten Daten des „Consejo de la Juventud“ zeigen, dass im Jahr 2004 Jugendliche bis 35 Jahre beinahe 80% ihres Einkommens für Wohnen ausgaben, bis 24-jährige sogar 105%. Nur 9,3% der 25-29-Jährigen und 22% der 30 bis 34-Jährigen wohnen nicht mehr bei ihren Eltern. In der Comunidad Madrid sind 1.374.353 Menschen, das sind 25,7% der Bevölkerung, zwischen 18 und 34 Jahre alt. Die Wohnungen in Madrid sind um 48% teurer als in den anderen spanischen Provinzhauptstädten. Dies führt zu einem Effekt, den es in keiner anderen europäischen Hauptstadt gibt: 25-jährige haben ohne Unterstützung der Familie keine Chance auf eine eigene Wohnung.

Lopez Leton sieht auch in der Errichtung von 570.000 Wohnungen keine Lösung des Problems für junge Menschen – der Urbanist Fernando Roch weist auf die Erfahrung hin, dass das private Immobiliensystem bis jetzt Menschen mit niedrigem Einkommen keinen Zugang zu Wohnungen bieten konnte.

---

<sup>14</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

<sup>15</sup> Vgl. Galindo, C. und Muñoz, R.: in El País vom 09.04.05, S. 52

<sup>16</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo vom 09.06.05.

<sup>17</sup> Mündl. Information von Arch. Emilio Tuñón bei der Konferenz madrid posible-debate madrid centro vom 09.06.05

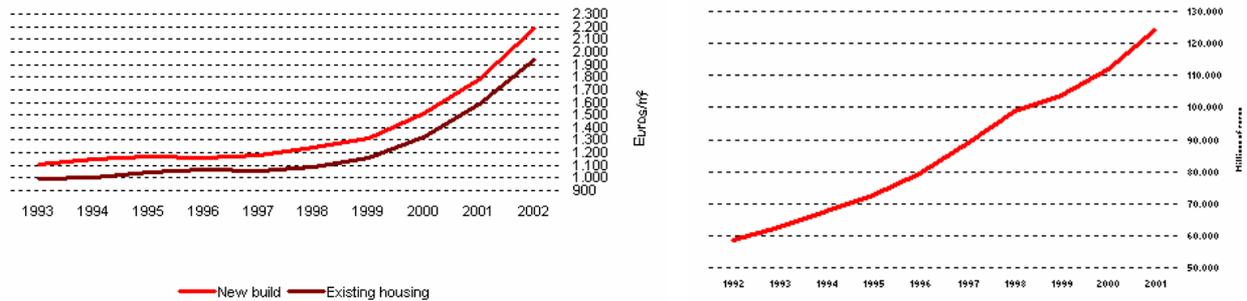
<sup>18</sup> Vgl. El País, Teil Propiedades S. 6, vom 25. 03.05

<sup>19</sup> Vgl. Santamera, S. 9

In den letzten fünf Jahren sind die Preise in Madrid Stadt um 93%, in der Comunidad um 60% gestiegen, im Jahr 2004 zwischen 18% und 19%.<sup>20</sup>

Eine Studie, die der Immobilienberater Roan in Zusammenarbeit mit der Universität „Rey Juan Carlos de Madrid“ erstellt hat, erwartet einen Anstieg der Preise noch im Jahr 2005 um 7%<sup>21</sup>, im El Pais vom 15.4.05 (Propiedades, S.4) erwartet man bereits einen Anstieg von 10-13% allein im Jahr 2005.

**Abbildung 8+9: Anstieg der Mietpreise 1993-2002 in €/m<sup>2</sup> und Anstieg der Grundstückspreise 1992-2001**



Quelle: [http://www8.madrid.org/iestadis/fijas/basicos/fig04\\_10.htm](http://www8.madrid.org/iestadis/fijas/basicos/fig04_10.htm)

Im Stadtteil Quintana (Ciudad Lineal), nahe Ventas, außerhalb des Stadtzentrums gelegen, ist der Quadratmeterpreis von 2 400 € im März 2002 auf 4.000 € im März 2005 gestiegen, an der Calle Arturo Soria erreichen sie 5.000 €.<sup>22</sup>

Im Stadtteil Fuente del Berro (Salamanca) und La Estrella (Retiro), neben der Stadt-Ringautobahn M-30, schwanken die Preise zwischen 3.300 und 7.000 €/m<sup>2</sup>.<sup>23</sup>

Im Stadtteil Acacia, südlich von Glorieta de Toledo und Glorieta de Embajadores, verdoppelten sich die Preise nahezu in vier Jahren von 2.200 auf 4.150 €/m<sup>2</sup>. Eine 75 m<sup>2</sup> große Mietwohnung am Paseo de las Acacias kostet bis zu 1.100 €/Monat.<sup>24</sup>

Im Durchschnitt kostet derzeit eine freie Wohnung in der Comunidad Madrid 2.973,2 €/m<sup>2</sup> (spanienweit sind es 1.739,4 €/m<sup>2</sup>), seit Ende 1997 bis heute sind die Wohnungspreise fast um 150% gestiegen, fast jeden Tag wird Wohnen teurer.<sup>25</sup>

Der durchschnittliche Wohnungspreis in der Hauptstadt Madrid liegt 2005 bei 409.095 €.<sup>26</sup>

Am teuersten ist Wohnen in Madrid nicht im Zentrum, sondern in den Bezirken Salamanca und Retiro, wo demnach Menschen mit den höchsten Einkommen der Stadt zu Hause sind.<sup>27</sup>

Im Durchschnitt kostet eine „gebrauchte“ (segunda mano) Wohnung in Salamanca 5.250 €/m<sup>2</sup>, im Bezirk Retiro 4.650 €/m<sup>2</sup>, am günstigsten kauft man in Villaverde um 2.425 €/m<sup>2</sup>. Der Quadratmeterpreis im Bezirk Centro liegt im Schnitt bei 3.750 €.<sup>28</sup>

<sup>20</sup>Vgl. Sánchez-Silva, C.: „El suelo subió un 18% en 2004“, erschienen im El Pais am 08.04.05

<sup>21</sup> Vgl. R.G. in El Pais Nr. 244 vom 18.03.05, Propiedades, S.4

<sup>22</sup> Vgl. J.C.M.: „La distancias se acortan“, in El Pais Nr. 244 vom 18.03.05, Propiedades, S.5

<sup>23</sup> Vgl. Juan Carlos Martinez: „Oferta variada con amplios margenes“, in El Pais vom 15.04.05, Nr. 248, Propiedades, S.5

<sup>24</sup> Vgl. Juan Carlos Martinez: „Un Pasillo Verde con clase“, in El Pais vom 08.04.05, Nr. 248, Propiedades, S.5

<sup>25</sup> Vgl. Galindo, Cristina, in El Pais vom 01.04.05, S. 60

<sup>26</sup> Vgl. El Pais vom 1.Juli 2005, Teil Propiedades, S. 2

<sup>27</sup> Mündl. Information von Prof. Fernando Roch Peña, Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S.Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio, vom 13.05.05

<sup>28</sup> Vgl. Sánchez-Silva, C. und López Letón, S.: „Ni un euro de más en la usada“, erschienen im El Pais am 13.05.05

### 5.3.4 Lösungsansätze

#### Sociedad Publica de Alquiler (SPA)<sup>29</sup>

Im Auftrag der Regierung hat das Ministerio de la Vivienda am 1. April 2005 eine Öffentliche Gesellschaft für Vermietung (Sociedad Publica de Alquiler) eingerichtet, die den Wohnungsmarkt beleben soll und die Finanzierung zwischen Eigentümer und Vermieter regelt. Es ist ein Abkommen zwischen allen Regionen, Stadtverwaltungen, Jugendorganisationen, Versicherungen, Immobilienbüros, etc.

Ihr Ziel ist es, in vier Jahren 25 000 Wohnungen zu adäquaten Preisen zur Verfügung zu stellen und die Eigentümer der 3,3 Millionen leer stehenden Wohnungen zur Vermietung zu animieren.

Der Eigentümer zahlt 20% der vom SPA limitierten Mieteinkünfte für größtmäßig festgelegte Wohnungen an die Gesellschaft, die ihnen im Gegenzug die Mieteinkünfte für 5 Jahre – die längstmögliche Befristung eines Mietvertrages – bezahlt, bis zu dem Moment, wo die Gesellschaft einen Mieter gefunden hat. Sie kommt auch für eventuell eintretende Schäden der Wohnung sowie für notwendige Gerichtsverfahren zwischen Mieter und Eigentümer auf und sucht im Falle des Auszugs einen neuen Mieter. Zahlt ein Mieter 2 Monate lang nicht, verpflichtet sich der Eigentümer, diesen um Auszug zu bitten, da die SPA keine Prozesse bezahlen kann, auch wenn sie in einem Streitverfahren assistiert. Das Justizministerium hat sich zur schnelleren Abwicklung von zivilen Räumungsprozessen verpflichtet, die bis zu 2 Jahren dauern können.

Der Mieter zahlt der Gesellschaft keinerlei Steuern, lediglich die Kautionsmiete. Eine Homepage und 20 Angestellte in Madrid sollen die Angebote einholen und verwalten. Das Projekt ist auf 10 Jahre angedacht, soll den Zugang zum Mietwohnungsmarkt erleichtern und am Ende evaluiert werden.

Fernando Roch Peña, Architekt und Professor für Urbanistik an der E.T.S. Arquitectura Madrid, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio, sieht in dieser Agencia jedoch folgendes Problem: Der Wohnungsmarkt ist immer ein lokales Spezifikum und seiner Meinung nach ist für ganz Spanien und auch für die Comunidad kein einheitliches Lösungsmodell möglich. Der Wohnungsmarkt funktioniert beispielsweise in Barcelona anders als in Madrid. Dieser Plan müsste lokal differenziert ausgearbeitet und auf die jeweiligen Städte abgestimmt sein, er befürchtet, dass dann 5 Jahr lang die Mieten für leer stehende Wohnungen bezahlt werden.<sup>30</sup>

#### Agencia Municipal del Alquiler (Vermietungsagentur der Stadt)<sup>31</sup>

Der im Dezember 2004 für die Stadt eingerichteten Vermietungsagentur gelang es bis Mai 2005 713 Wohnungen zu vermieten und 1.640 Menschen hauptsächlich im Zentrum und in den Bezirken Latina, Carabanchel und Arganzuela unterzubringen. Diese Zahl entspricht 52% der zur Vermietung angemeldeten Wohnungen. 34% der restlichen sind noch zu adaptieren bzw. die Preisangebote müssen noch mit den EigentümerInnen verhandelt werden, die anderen 14% stehen noch zur Verfügung, etwa die Hälfte davon im Zentrum. 71% der vermieteten Wohnungen konnten gleich im ersten Monat nach Angebot vergeben werden, die durchschnittliche Miete liegt bei 588 € und ist somit um 23% niedriger als die Eigentümer verlangt hätten. Diesen Verlust nehmen sie jedoch im Gegenzug zu der von der Stadt geleisteten Garantie für ev. notwendige Erneuerungsarbeiten in Kauf.

Am teuersten sind die Mietwohnungen in Barajas (Nähe Flughafen), am billigsten in Puente de Vallecas. 80% der Verträge konnten aufgrund der garantierten Mieteinkünfte und Kautionsgarantie abgeschlossen werden, bei wenigen kann die Bankgarantie zum Tragen.

56% der Wohnungen sind möbliert, 81% haben Heizung, 54% Lift. Die meisten Antragsteller sind männlich und zwischen 25 und 30 Jahre alt.

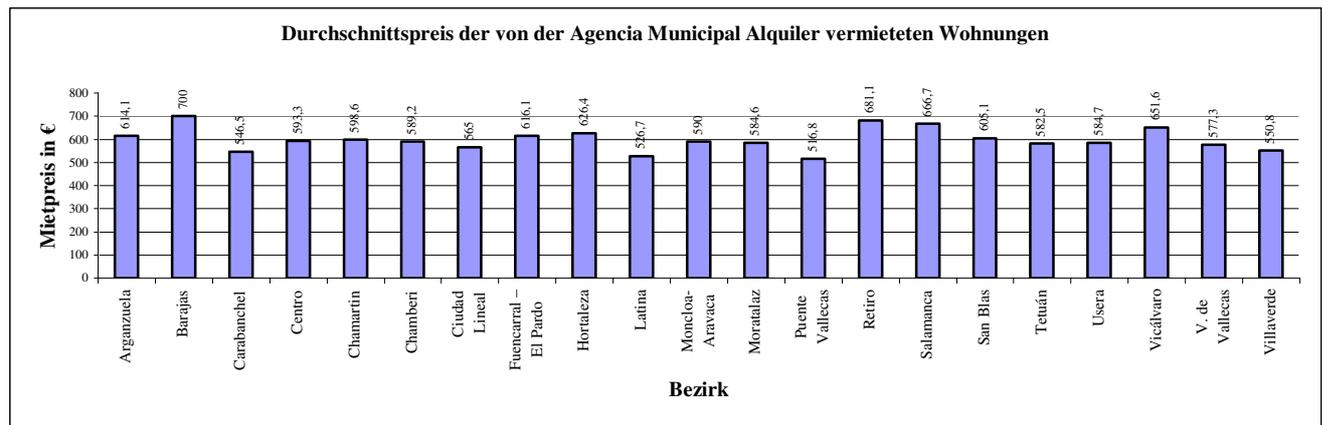
---

<sup>29</sup> Vgl. Galindo, Cristina, in El Pais vom 1.4.05, S. 60 und Galindo, C. und Munoz, R.: in El Pais vom 09.04.05, S. 52

<sup>30</sup> Mündl Auskunft von Prof. Fernando Roch vom 14.04.05

<sup>31</sup> Vgl. Lopez-Leton, S. In El Pais Nr. 257 vom 17.06.05, Teil Propiedades, S. 2

Abbildung 10: Durchschnittspreise der Mietwohnungen der Agencia Municipal del Alquiler nach Bezirken



Quelle: El País vom 17.06.05, Teil Propiedades S. 2, eigene Darstellung

### Sieben Strategien des „Ministerio de Vivienda“<sup>32</sup>

Der Generaldirektor der Abteilung Architektur und Wohnungspolitik des Ministeriums für Wohnen für die Comunidad Madrid, Rafael Pacheco, hat in Fachtagungen mit der Universität de Victoria in Anlehnung an den Staatlichen Wohnungsplan (siehe 6.5, S. 36) folgende sieben Strategien entworfen:

1. Erstes Ziel ist die Abstimmung und der einheitliche Beschluss von allen Partnern (Administration, Förderern und Bewohnern).
2. Die Abteilung will einen ausgeglichenen Markt zwischen Verkauf und Vermietung schaffen. Dafür müssten bis zu 20% aller Wohnungsangebote geändert werden, man erhofft einen Rückgang der leer stehenden Wohnungen um eine halbe Million.
3. Der Impuls für barrierefreies und nachhaltiges Wohnen ist ein weiterer wichtiger Punkt.
4. Die Förderung geschützter Wohnungen und die Erneuerung benachteiligter Viertel werden favorisiert.
5. Nach Pacheco muss die Revitalisierung verdoppelt und der Anteil geförderter Wohnungen um 30% in allen Wohnbauprojekten gesteigert werden.
6. Sechste Strategie soll Schutz vor Betrug und Spekulation am Wohnungsmarkt bieten. Juan Blaso, Generaldirektor für Architektur und Wohnen der Region, wies darauf hin, dass bei 39.000 entwickelten Wohnungen in Madrid lediglich acht Anzeigen erfolgten.
7. Und schließlich schlägt das Ministerium eine „Förderung eines mit dem Plan de Vivienda zusammenhängenden Steuersystems“ vor, welches Vermietung und Renovierung unterstützt. In der „Declaracion de la renta“ wird die Verwaltung gebeten, durch Finanzierung von 5% des geschätzten Wohnungspreises den Zugang zu den Wohnungen zu erleichtern.

Das Ministerio de Vivienda schlägt einen Pakt zwischen den Städten und Regionen vor, der Spekulation bremsen und das Preisniveau senken und stabilisieren soll. Die Regierung bittet um Kompromissbereitschaft und Abtretung von Bauplätzen, um geförderte Wohnungen errichten zu können und bringt folgende Vorschläge ein:<sup>33</sup>

- Bodenpreisbestimmungen: Der Bodenpreis erreicht bis zu 50% des Wertes einer Wohnung. Um die Preise zu senken, fordert das Ministerio de Vivienda eine Reform des Bodengesetzes. Die Bodenbewertungskriterien müssen der realen Situation ohne spekulative Elemente angepasst werden.

<sup>32</sup> Quelle: „Objetivos del Ministerio de Vivienda“, erschienen im El País vom 18.02.05, Propiedades, S. 2

<sup>33</sup> Vgl. Galindo, Cristina, in El País vom 1.4.2005, S. 60

Ein Beispiel: Wenn die öffentlichen Verwaltungen Grundstücke für die Errichtung geförderter Wohnungen kaufen, soll in Zukunft verhindert werden, dass die Eigentümer ein eigentlich ländliches Grundstück um den Wert eines erschlossenen städtischen Bodens verkaufen, ohne einen Euro in die Erschließung und Infrastruktur zu investieren. Gesetzliche Bodenpreisbestimmungen, die zum Zeitpunkt der vorgesehenen städtebaulichen Planungen vorgenommen werden, kommen zwar einer Enteignung nahe, aber der Staat könnte tausende Millionen einsparen und in große Infrastrukturen investieren.

- Abbau von Bürokratie: Umwidmungsverfahren dauern bis zu 10 Jahre und sollen beschleunigt und effizienter abgewickelt werden.
- Mehr Sozialwohnungen: Das Ministerio de Vivenda will alle Regierungen dazu verpflichten, Flächen für öffentlich geförderte Wohnungen samt Ausstattung zu bestimmen, 10% der Wohnungen sollen preislimitierte geförderte Wohnungen sein.
- Mehr Information: Eine Bestandsaufnahme aller öffentlich bebaubaren Böden in ganz Spanien soll die Marktkontrolle verstärken und Spekulation bekämpfen.
- Qualitätsstädte: Verpflichtung zu nachhaltiger Stadtentwicklung mit Konzentration auf Rückgewinnung existierender Stadtqualitäten mit besseren städtebaulichen Umsetzungen.

Wenn diese vom Ministerio de Vivienda vorgeschlagenen Pläne zu einem gemeinsamen Pakt aller Verwaltungen geschlossen wird, soll jährlich evaluiert und der Plan weiterverfolgt werden.

Die Caja Madrid (Bank Madrid) hat gemeinsam mit „Bigeco und Fercler“, zwei weiteren Förderern, die Gesellschaft „Martinsa“ gegründet, um 400 Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> in Rivas Vaciamadrid zu fördern. Dies ist ein Teil des Plan de Vivienda für Jugendliche, die begünstigte Wohnungen mit Kaufoption mieten können. (Vgl. 6.5, Seite 36). Die Vereinigung finanziert 30% der Kosten.

Der sozialistische Abgeordnete Javier Gomez verlangt eine Kooperation zwischen den Verwaltungen und reklamiert Reformpläne für Mietwohnungen<sup>34</sup>.

### 5.3.5 Das Verhältnis freifinanzierter - geförderter Wohnungen

In Madrid bedeutet öffentlich gefördertes Wohnen (VPO – „Vivienda de Protección Oficial“) Förderungen, Beihilfen und steuerliche Erleichterungen beim Kauf von Wohnungen, der Anteil an geförderten Mietwohnungen ist sehr gering.

Der Anteil an geförderten von den gesamt errichteten Wohnungen ist in den Jahren 1999 bis 2002 von einem bereits geringen Anteil (knapp 11% 1999) drastisch auf 2,02% im Jahr 2002 gesunken. Ein Impuls 2003 hat einerseits zu einer etwas größeren Absolutanzahl an errichteten Wohnungen insgesamt und andererseits zu einem überraschenden Anstieg des Anteils der geförderten auf knapp 25% geführt.

Dieser rapide Anstieg ist nach Auskunft von F. Álvarez, Dirección der Rehabilitación des EMVS, auf keine grundlegenden Änderungen von Gesetzen oder Förderungen zurückzuführen, es habe die Politik aufgrund der hohen Marktpreise reagieren müssen. Ehemalige Militärwohnungen wurden gekauft, 70% der Menschen waren insolvent und konnten sich die Wohnungspreise nicht leisten, heute stehen 400 geförderten Wohnungen 7000 BewerberInnen gegenüber.

Der im Plan de Vivienda 2002-2005 vorgesehene Neubau von jährlich 14.200 geförderten Wohnungen<sup>35</sup> konnte demnach nicht ganz erfüllt werden.

---

<sup>34</sup> Manuel Cuellar im El Pais, Teil Propiedades S. 6 vom 25.03.05

<sup>35</sup> Vgl. Rodriguez Julio, S. 268

**Tabelle 1: Erbaute Wohnungen in der Comunidad Madrid 1999-2004**

	<b>gesamt</b>	<b>freifinanziert</b>	<b>gefördert</b>	<b>Anteil gefördert</b>
<b>1999</b>	39.604	35.301	4.303	10,86%
<b>2000</b>	36.085	34.888	1.197	3,32%
<b>2001</b>	41.803	39.969	1.834	4,39%
<b>2002</b>	49.262	48.267	995	2,02%
<b>2003</b>	53.065	40.226	12.839	24,19%
<b>2004 (Schätzung)</b>	66.000	50.000	16.000	24,24%

Quelle: El Pais vom 18.02.05, Propiedades, S. 2, „Viviendas construidas en Madrid“

In den 1950er-Jahren wurden viele Sozialwohnungssiedlungen in Miete errichtet, die dann in den 1960-1970er Jahren jedoch aus ökonomischen Gründen wieder an Private verkauft wurden: Alle Rechte lagen nach Ansicht des Staates bei den Mietern, die Pflichten beim Staat, diese sollten an die Mieter verkauft werden. Die Gebäudesubstanz war sehr schlecht und die Renovierung sollte durch die Mieter erfolgen. Der Anteil der Sozialwohnungen heute beträgt rund 12 %.<sup>36</sup>

Für Private gibt es keine Anreize für geförderten Neubau, da die Förderungsmodalitäten nicht an die aktuellen Preise angepasst wurden und freifinanzierte Wohnungen doppelten Gewinn bringen. In den letzten 8-10 Jahren haben sich die Wohnungspreise sowohl im Verkauf als auch in der Miete verdrei- bis vervierfacht. Externe Gründe darin sehen die beiden Experten der Dirección de Rehabilitación des EMVS in der internationalen Wirtschaftslage und Schwarzgeld infolge der Einführung des Euro, viel floss in den Bausektor. (Viele Deutsche und Engländer investierten an der Küste). In Madrid wurde viel in Bürobauten investiert und aufgekauft. Die so genannte Tertiärisierung, also die Zunahme an Büros im Zentrum und die damit verbunden Abwanderung der Menschen an den Stadtrand führte zum Verlust an Attraktivität im Zentrum. Spanienweit lagen die Preise im Bausektor unter dem europäischen Durchschnitt, mittlerweile haben sie sich angeglichen.

Welche Probleme der Verkauf von stadteigenen Wohnungen nach sich ziehen kann, wird im Pkt. 7.10, S. 56, am Beispiel der Notwendigkeit der Definition der ARI San Cristobal de Los Angeles erläutert.

#### 5.3.5.1 Bilanz nach einem Jahr sozialdemokratischer Regierung in Spanien<sup>37</sup>

Im Jahr 2004 wurden mehr als 160.000 „Aktionen“ und finanzielle Unterstützungen durch den Plan de Vivienda 2002-2005 durchgeführt und Boden für 28.000 geförderte Wohnungen bereitgestellt – so bilanzierte das Ministerio de Vivienda Mitte Mai 2005 bei einer Debatte über den Stand der Nation, wo Präsident Zapatero vermutet, dass „in einem Jahr mehr Boden für geförderten Wohnbau bereitgestellt wird als in den Jahren der Demokratie zusammen.“

Für die Zukunft versichert Zapatero, dass der neue Plan de Vivienda und das neue Bodenrecht Prioritäten im zweiten Regierungsjahr darstellen. Der Entwurf wurde am 13.05.05 den Generaldirektoren der autonomen Provinzen präsentiert und wird in der letzten Juniwoche durch den Generaldirektor für Architektur und Wohnungspolitik, Rafael Pachezo, approbiert werden. Für die Reform des Bodengesetzes sei es jedoch sinnvoll, diesen Plan abzuwarten.

<sup>36</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

<sup>37</sup> Vgl. Sánchez-Silva, C.: „Las viviendas prometidas“, erschienen im El Pais am 13. 05.05

Die Ziele des nationalen Plan de Vivienda (Plan Estatal 2005-2008), der im Juli 05 Gültigkeit erlangte:

- 180.000 geförderte Aktionen
- Preissteigerung der geförderten Wohnungen
- Neue Unterstützungen. Erhöhung der Einkommensgrenzen, um mehr Familien Zugang zu verschaffen.
- Bessere Förderungen für Mietwohnungen
- Vergrößerung der Typologien der geförderten Wohnungen, die für das ganze Leben brauchbar sind und somit den Betrug- und Spekulationsmechanismus bremsen.
- Neue Aktivitäten in der Renovierung und Verbesserung von „gebrauchten“ Wohnungen mittels Abkommen zwischen den drei Verwaltungen.
- Vernünftige Bodennutzung, öffentliche Titulierung ist dafür unvermeidlich.
- Technisch gut ausgestattete Wohnungen.
- Ökonomische Verstärkung für bessere Zugänglichkeit der Wohnungen.
- Regelmäßige Evaluierung der Resultate des Plans.

Der Generalsekretär der „Política Municipal y Libertades Públicas“, Álvaro Cuesta, kündigte die Einrichtung einer interministerialen Kommission an, um eine politische Stadtentwicklung in Gang zu bringen und lokale finanzielle Kompromisse zu schaffen. Sie würden an der Reform lokaler Finanzierungsmodelle arbeiten, abgestimmt mit der FEMP (Federación Española de Municipios y Provincias) und diese Ende Mai der Regierung präsentieren.

Während die Neuerungen voranschreiten, muss jedoch auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass die Verschuldung rund um den Kauf und Verkauf von Boden für Teile der Stadtverwaltungen nicht berechenbar sind. Mehr verpflichtende Abtretungsflächen würden die Flexibilität der jeweiligen Provinzen je nach ihren Bedürfnissen erhöhen und auch die Deklaration zu nicht-urbanisierbaren Flächen (vgl. Plan General der Ordenación Urbana, S. 33) erleichtern. Mit einer Reform des Bodenrechts ist jedoch kaum vor 2007 zu rechnen.

Geförderte Wohnungen werden von Politikern gerne und oft erwähnt - für die letzten 3 Jahre wurden zehntausende angekündigt, aber im Moment sind es kaum 15.000, die in der ganzen Comunidad errichtet wurden. Kaum 10% der zwischen 2003 und 2004 errichteten 150.000 Wohnungen sind gefördert. Ein Drittel davon fällt auf die Stadt Madrid, der Rest auf diverse Städte wie San Sebastian de los Reyes, Getaf und Leganés.<sup>38</sup>

Ana Iglesia González, Directora der Stadterneuerungsabteilung im EMVS, kritisiert am Gesetzesentwurf, dass sich nur ein Drittel des Plans mit der Erneuerung beschäftigt, obwohl von Seiten des EMVS viel hineinreklamiert wurde.<sup>39</sup>

### 5.3.6 Bevölkerungsdaten Municipio Madrid 2001<sup>40</sup>:

In „Municipio de Madrid“, also Madrid Stadt, lebten am 1. Jänner 2004 knapp 3,2 Millionen Menschen, 13,6% von ihnen Immigranten. Die Bevölkerung ist seit dem Jahr 1996 hauptsächlich infolge von Immigration angewachsen, generell stellt sich für die ganze Stadt Madrid das Problem der Überalterung. Bei steigender Lebenserwartung (1996 wurden 40,25% der Menschen älter als 75 Jahre, 2003 bereits 46,88%) beträgt der Anteil der über 65-Jährigen in Madrid Stadt 17,9%, die unter-19-Jährigen nehmen einen Anteil von 15,99% ein (1996 waren es noch 17,9%). Madrid ist somit wie viele andere Städte mit der Notwendigkeit zusätzlicher bzw. neuer Sozialeinrichtungen konfrontiert.

---

<sup>38</sup> Vgl. Martínez, Juan Carlos: „Lo prometido y lo que se construye“, erschienen im El País am 27.05.05

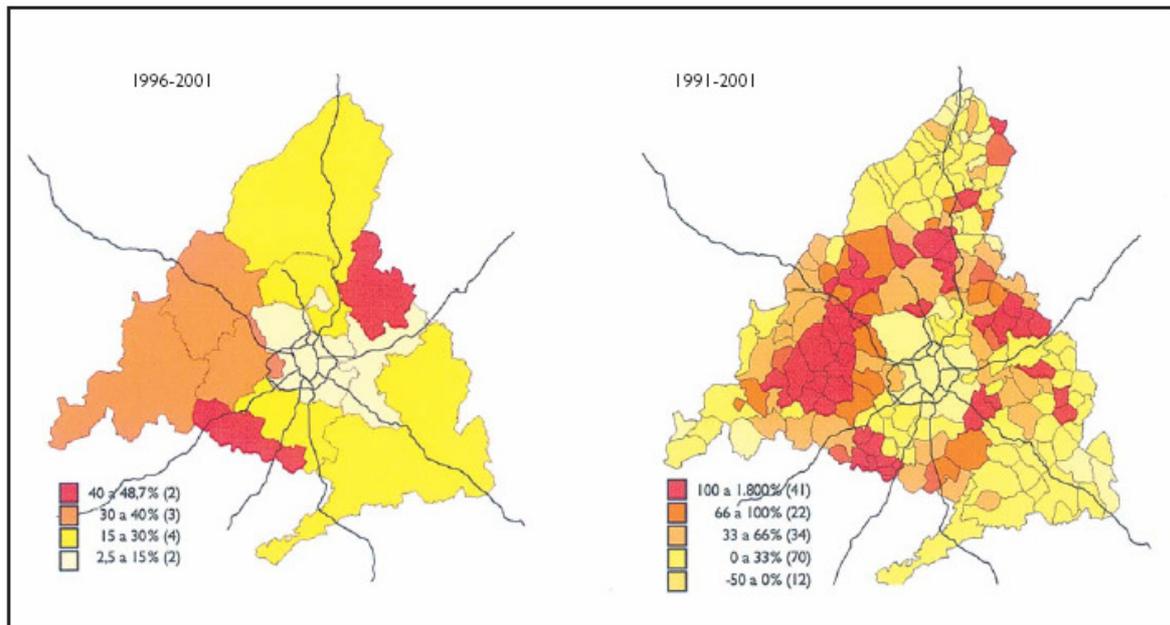
<sup>39</sup> Mündl. Information von Ana Iglesia González, Directora de Rehabilitación im EMVS, Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, vom 24.06.05

<sup>40</sup> Quelle: Daten der Volkszählung 2001

### 5.3.7 Veränderung der Bevölkerungs- und Wohnungsanzahl 1991-1996 und 1996-2001

Die folgende Abbildung zeigt zum einen großflächig die Bevölkerungsveränderung 1996-2001, worin ganz klar die Stagnation im Zentrum und die Verstärkung des Umlandes zu erkennen ist, die zweite Abbildung rechts gliedert die Entwicklung der Jahre 1991-2001 nach Bezirken auf. Es zeigt sich, dass der Südosten der Stadt Madrid sowie der Bereich Wegas Alto Jarama im Nordosten beliebte bzw. leistbare Wohngebiete darstellen.

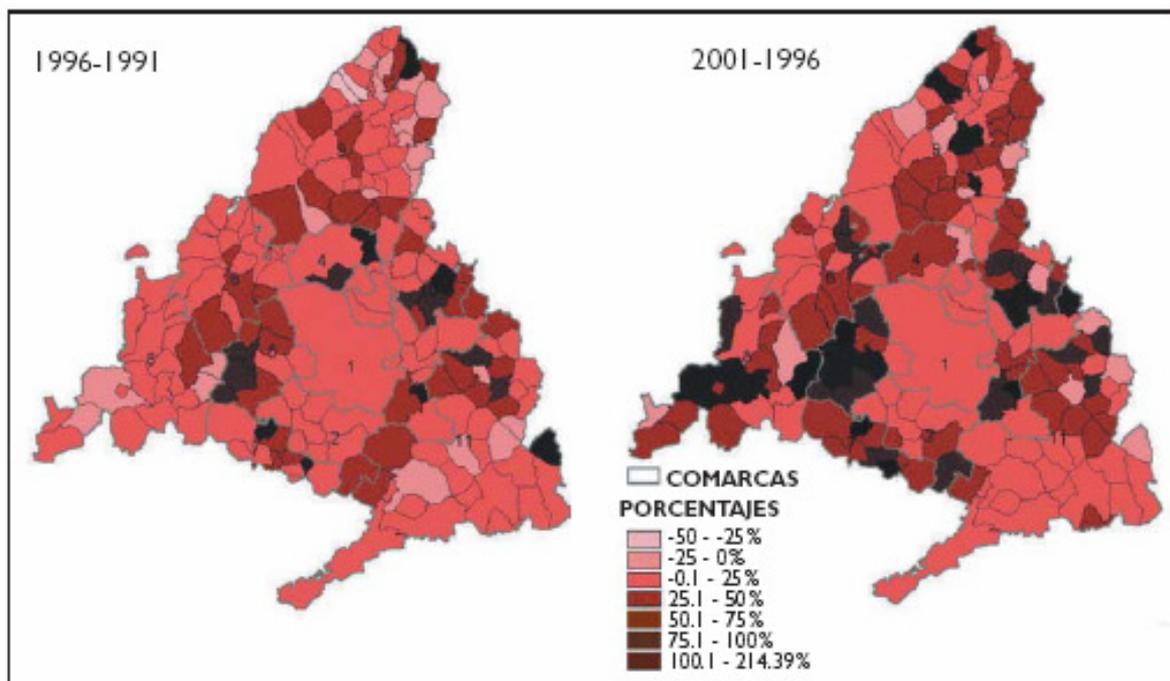
**Abbildung 11: Veränderung der Bevölkerungszahl in der Comunidad Madrid 1991-2001 und 1996-2001**



Quelle: Lopez de Luzio, Ramon: S. 147

Logischerweise zeichnet die Darstellung der Wohnungsentwicklung ein ähnliches Bild: Stagnation im Zentrum, Boom in den suburbanen Gebieten im Südwesten und Nordosten der Stadt:

**Abbildung 12: Veränderung der Wohnungszahlen in der Comunidad Madrid 1991-1996 und 1996-2001**



Quelle: Lopez de Luzio, Ramon: S. 152

## 6 STADTPLANUNG IN MADRID

### 6.1 Probleme der Stadtentwicklung und Ursachen vieler Fehlentwicklungen<sup>41</sup>

Für eine Gesamterfassung der Situation und Probleme der heutigen Madrider Stadtplanung - auch im Hinblick auf die heutigen Themen der Stadterneuerung - scheint noch einmal ein kurzer Rückblick und ein Hinterleuchten der Geschehnisse der 1950er-Jahre wesentlich:

Zwischen den Jahren 1948 und 1954 hat Madrid die Gemeindegebiete ihrer Umgebung annektiert. Die neue Stadt hat nach dem Abriss der „Zäune“ und Erweiterung der Stadt einen Riesensprung weit über ihre Grenzen hinaus gemacht und sich für das Wachstum und den Städtebau der neuen Außenbezirke verpflichtet. Die Stadtfläche hat sich von 6.700 m<sup>2</sup> auf 60.000 m<sup>2</sup> verneunfacht, 1955 wohnten in Madrid 1.843.705 Menschen. Die ersten Außenbezirke jenseits der Ringstraße waren Guindalera und Prosperidad, gefolgt von Vallecas, Chamartin de la Rosa und Carabanchel Bajo. Die Erweiterung umfasste die ländlichen Dörfer rund um Madrid, in welchen eine rasche urbane Entwicklung stattgefunden hat, wie im Fall von Villa de Vallecas.

Das Fehlen einer Stadtplanung war all den neuen Außenbezirken gemein, wie schon in den angrenzenden Gemeinden keine Normen für die Regelung neuer Stadtteile und den Schutz der Altstadtkerne vor den baulichen Änderungen existierten.

Mit der Zeit und der demografischen und urbanen Entwicklung hat Madrid dieses Missbild übernommen, übertönt, homogenisiert, Kleinteiligkeiten und Unterschiede ausgelöscht, was zur Folge hatte, dass es für viele Madrilenen in der Peripherie heute schwierig ist zu wissen, ob sie sich nun in Vallaverde oder Carabanchel Bajo befinden.

Für das Wachstum der Stadt ging der Prozess der Umwandlung der ländlichen Ortskerne in einen städtischen Bezirk auf Kosten von Charakteristiken und Besonderheiten.

In dieser Rechtfertigung, und in der Wiedergewinnung und Erneuerung dieser Altstädte der Bezirke in der Peripherie gründet die Idee, folgende Bereiche als besondere Planungsgebiete zum Schutz der ursprünglichen Eigenheiten, aus dem städtischen und kulturellen Gesichtspunkt der historischen Dörfer heraus, zu definieren: Fuencarral, El Pardo, Aravaca, Carabanchel Bajo y Alto, Hortaleza, Villaverde, Villa de Vallecas, Vicalvaro, Canillejas.

**Abbildung 13: In den Stadtrandgebieten vorherrschende Bebauungsform:  
eintönige Wohnblöcke, durchsetzt von breiten Straßen**



Quelle: Eigene Aufnahmen im Gebiet von Carabanchel, März 2005

Schlussendlich darf nicht in Vergessenheit geraten, dass in Spanien erst am Beginn der 1980er-Jahre in jeder Hinsicht eine demokratische Entwicklung beginnen konnte.

Heute befinden sich 80% der Gebäude Madrids in der Hand von nur 6 Vereinigungen, nach Meinung von Arch. Manuel de las Casas wird Städtebau allein von 6 Investoren gemacht.<sup>42</sup>

<sup>41</sup> Quelle: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, S. 438

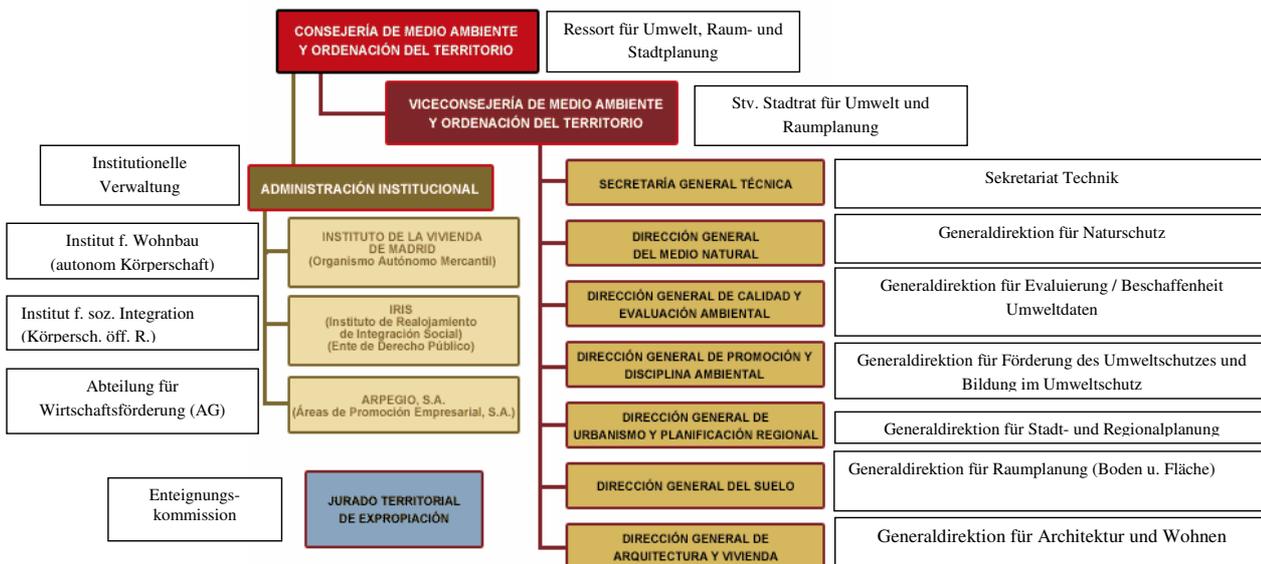
<sup>42</sup> Mündl. Statement von Arch. Manuel de las Casas bei der Konferenz „madrid posible – debate madrid centro“ am 09.06.05

## 6.2 Einbettung der Stadtplanung in die Institutionelle Stadtverwaltung Madrids

Die Stadtplanung Madrid ist im Rathaus in der „Gerencia de Urbanismo“ angesiedelt, für die Belange der Erneuerung in der Stadt Madrid zeichnet die EMVS – „Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo“ verantwortlich. Dort werden die Erneuerungsgebiete festgelegt, die dann von allen 3 Verwaltungen absegnen werden.

Die Koordination zwischen Stadt und Region erfolgt im Ressort für Umwelt, Raum- und Stadtplanung der Comunidad Madrid, in der „Consejería de Obras Publicas, Urbanismo y Transporte“, für die Belange der Stadterneuerung der gesamten Comunidad Madrid zeichnet hauptsächlich die „Dirección General de Arquitectura y Vivienda“ verantwortlich:

Abbildung 14: Zuständigkeiten für Architektur und Stadterneuerung in der Kommunalverwaltung Madrids:



Quelle: Servicio de Coordinación Legislativa y Relaciones Institucionales, [http://www.madrid.org/pres\\_sgt/legislacion/estructura/medamb.htm](http://www.madrid.org/pres_sgt/legislacion/estructura/medamb.htm)

### 6.3 Dirección General de Arquitectura y Vivienda<sup>43</sup> (Abteilung für Architektur und Wohnen) de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Die Aufgaben der Generaldirektion für Architektur und Wohnen teilen sich in folgende 3 Gebiete auf:

#### 6.3.1 Architektur:

- Schutz des architektonischen Erbes der Comunidad Madrid
- Erhaltung und Erneuerung öffentlicher Räume und Umsetzung großer urbaner Projekte
- Kontrolle der Gebäudequalität

In der Gruppe Architektur findet sich eine Abteilung für die "Architektonische Erneuerung der urbanen Gebiete". Dort gibt es Renovationspläne für dicht verbaute und öffentliche Räume, die Eingriffe in öffentliche Räume mit speziellem architektonischem Interesse beinhalten sowie Erneuerungsprogramme für ländliche Gebäude.

#### 6.3.2 Wohnen:

- Vorschlag und Entwicklung von Wohnungs- und Erneuerungsplänen
- Beurteilung der Wohnungsqualität für verschiedene Schutzzerklärungen
- Bearbeitung der "Wohnbeihilfe"
- Kontrolle der Bauausführung der Wohnungen im Hinblick auf Normen und Materialien
- Vergabe der direkt geförderten Wohnungen in der Comunidad Madrid.
- Allgemeine Informationen zum Wohnen sowie Informationen zum in Pkt. 6.5 erläuterten Plan de Vivienda 2001-2004 bzw. 2005-2008.

In der Gruppe Wohnen findet sich eine Abteilung "Rehabilitación", welche eine Servicestelle beinhaltet, die über ökonomische Hilfe bei der Renovierung freier Wohnungen informiert.

Darüber hinaus existiert ein „Plan Nacional de Vivienda“, also ein Nationaler Wohnungsplan, der einzelne oder isolierte Gebäude enthält, die ein Minimum an Bewohnbarkeit aufweisen vor allem im Hinblick auf Installationsmängel sowie auf konstruktive Sicherheitsmängel bei Decken, Fassaden, Rauchfängen, etc.

Bevorzugte Erneuerungsgebiete: Der gesamte Erneuerungsprozess wird im Hinblick auf den historischen und den baulichen Wert, sowie unter Berücksichtigung sozialer Interessen und geringer Mittel der Bewohner untersucht. Am Ende werden die Ergebnisse im Rathaus vorgelegt und in der Folge eine Kooperation aus Mitarbeitern und öffentlichen Firmen zusammengestellt. Sie legen die sozial, städtebaulich und architektonisch benachteiligten Gebiete und somit die Subventionsverteilung fest. → **Zonas de Rehabilitación Integrada**, siehe Pkt. 6.5.1, S. 37

Für fünf Bereiche der Stadt Madrid wurden Büros eingerichtet (OCRES, Oficinas Comerciales de Rehabilitación de Edificios), an die sich Interessenten im Hinblick auf Beratung, Lokalisation und Antragstellung wenden können: Madrid Zentrum, Periferie, Nord, Süd-Ost und Süd-West.

Für die Erneuerung des Altstadtkerns wurden noch folgende Erneuerungsschwerpunkte festgelegt:

Elipa-Sur, Elipa-Norte, Fuencarral und Mayor, dezentrale Büros gibt es darüber hinaus für:

Rehabilitación de Lavapiés, Rehabilitación de San Cristobal, San Lorenzo de El Escorial, Rehabilitación de Los Olivos en Mejorada del Campo und Villafontana (Mosteles).

#### 6.3.3 Förderung der Zugänglichkeit und Abschaffung von Barrieren:

Information über Erwerb/Miete von Wohnungen und Abschaffung von Barrieren in den Bereichen Gebäude, Urbanität, Verkehr und Kommunikation

---

<sup>43</sup>Quelle: [http://www.madrid.org/cobras\\_publicas/guiaservicios/funcdgav.htm](http://www.madrid.org/cobras_publicas/guiaservicios/funcdgav.htm) , zugegriffen am 23.02.05

## 6.4 Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Madrid 1997

Der Plan General ist das juristische Stadtplanungsinstrument, ein Städtebau-Rahmenplan von Comunidad und Stadt Madrid. Die letztgültige Fassung des 1985 erstellten Planes wurde am 17. April 1997 von der Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes approbiert.

Der Plan General von 1985 war das erste Planungsinstrument einer demokratischen Regierung aus einer Koalition aus Sozialisten und Kommunisten, die den zahllosen Problemen der Folgen der brutalen Urbanisierung gegenüber gestellt wurde.<sup>44</sup>

### 6.4.1 Ziele des Plan General<sup>45</sup>

Zusammengefasst definiert das mehr als 600 Seiten umfassende Dokument folgende Ziele:

- Rückgewinnung des „Herzens“ der Stadt durch Revitalisierung der Altstadt und des historischen Zentrums, verbunden mit Transformationen und Veränderungen mit den notwendigen Schutzvorkehrungen.
- Strategische Auswahl von Böden für wirtschaftliche Nutzung mit einem Errichtungsmodell, das besser auf die heutigen Anforderungen abgestimmt ist. Die Modernisierung der produktiven Bereiche soll gefördert und gleichzeitig die Umwelt bewahrt werden.
- Das Verkehrsmodell soll den gebietspezifischen Ansprüchen angepasst, die Mobilität und Zugänglichkeit durch Förderung des öffentlichen Verkehrs und durch Begünstigung der städtischen Straßeninfrastruktur und deren Verbindungen gesteigert werden.
- Lösung des Wohnungsproblems durch Schaffung neuer städtischer Wohnungen, dadurch soll die Abwanderung der Bevölkerung an den Stadtrand vermieden werden. (Anmerkung der Autorin: In der Comunidad Madrid stehen 3 Millionen Wohnungen leer!)
- Förderung einer ausgeglichenen Stadt durch eine Ausstattungsverteilung und notwendige Einrichtungen für alle Bereiche.
- Erweiterung der Stadt in den neuen Entwicklungsgebieten.
- Ausgleich der Stadtrandgebiete.
- Verbesserung und Erweiterung der öffentlichen Freiräume mit einer adäquaten Anpassung für eine bessere Benützungsmöglichkeit der Bewohner.

### 6.4.2 Aufbau des Plan General<sup>46</sup>

Der Plan General legt für alle Parzellen der Stadt die Nutzung fest und setzt sich im Wesentlichen aus folgenden 3 Teilen zusammen:

#### 6.4.2.1 Plano de Ordenación:

Dieses grafische Dokument gliedert den Plan General in einzelne Gebiete und Zonen der Stadt und kann mit dem österreichischen Flächenwidmungsplan verglichen werden. So wird der Boden mittels einer dicken, blauen strichlierten Linie in drei urbane Klassen eingeteilt: Den „suelo urbano“ (städtische), den „suelo urbanizable“ (bebaubaren) und den „suelo non urbanizable“ (unbebaubaren) Boden.

Innerhalb dieser Basiseinteilung des Bodens gibt es noch Bezeichnungen und Abkürzungen für Nutzungsbestimmungen, durch weitere Farbgebung wird zwischen öffentlich und privat unterschieden, diese weiters nach öffentlichen Verkehrsflächen, Grünzonen, „Ausstattung“, Flächen für Sportzwecke, städtische und administrative Serviceeinrichtungen, Flächen für Infrastruktur und Transport. Der „Área Plan Special“ legt die Bauklassen fest.

Die drei im Plan General ausgewiesenen Böden werden noch weiter nach folgenden Kürzeln unterteilt:

---

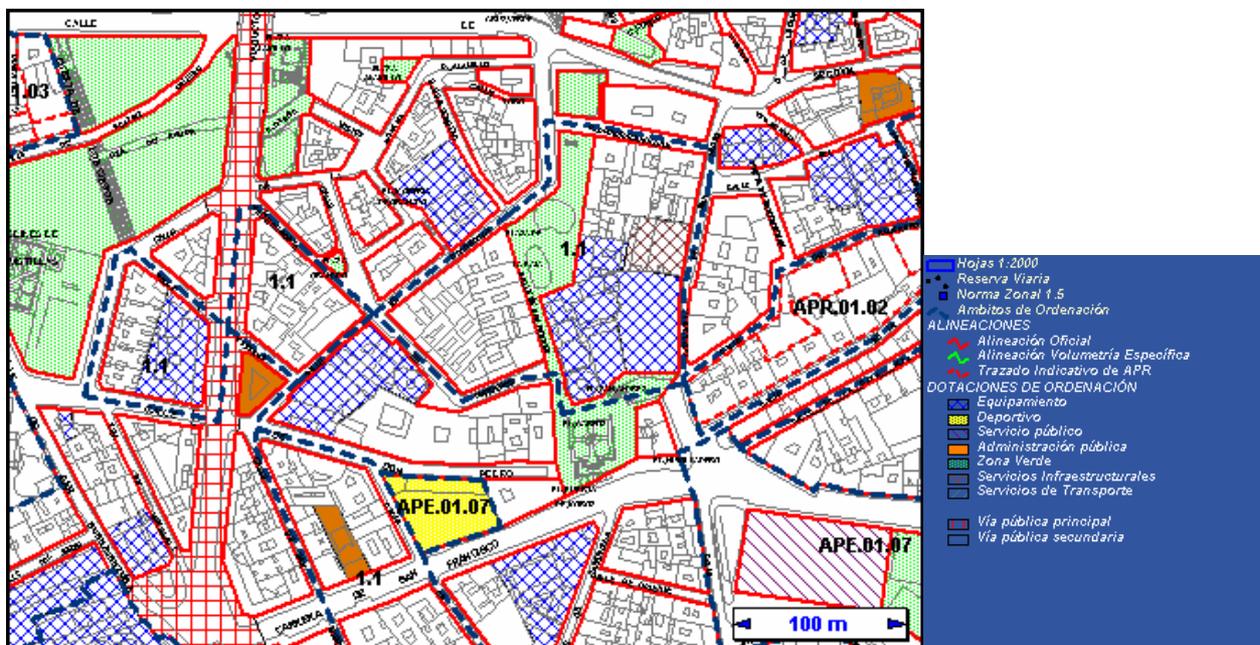
<sup>44</sup> Vgl. Santamera, S. 587

<sup>45</sup> Vgl.: Diseñando el Madrid de futuro – 4 años de Gestión Urbanística 1995-1999, S. 22

<sup>46</sup> Vgl: <http://www.urbanismo.munimadrid.es/> zugegriffen im Februar 2005, letzte Aktualisierung am 08.11.04

- „El Suelo Urbano“: Diese entwickelten und bebaubaren Flächen teilen sich in vier Gruppen:
  - Suelo Urbano Comun: Boden mit direkter Baugenehmigung und 11 unterschiedlichen zonalen Auflagen.
  - Áreas de Planeamiento Incorporado (API): Ähnlich, nur gibt es Ausnahmefälle aufgrund von Vereinbarungen mit Firmen oder Organisationen.
  - Áreas de Planeamiento Especifico (APE): Detaillierte Projekte, deren Entwicklung und Baugenehmigung von einem Betreiber eingeholt werden muss.
  - Áreas de Planeamiento Remitido (APR): Zonen, in denen auf spezielle Entwicklungspläne verwiesen wird.
- „El Suelo Urbanizable“: Diese entwicklungsfähigen Flächen wurden in drei Kategorien eingeteilt:
  - Suelo Urbanizable Incorporado (UZI): Eine Fläche, deren Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist, ähnlich wie der API. Dies ist ein Typ Boden, für den der Plan General eine vorherige initiierte Aktion übernimmt und die Entwicklung in das Dokument integriert.
  - Suelo Urbanizable Programado (UZP): Flächen, für die noch weitere Teilpläne und Entwicklungen verfasst werden müssen.
  - Suelo Urbanizable No Programado (UNP): Für die Entwicklung dieser Flächen ist eine vorherige Abfassung eines urbanen Aktionsprogrammes (Programa de Actuación Urbanística = PAU) erforderlich, der unterschiedliche Sektoren definiert und jedes Gebiet mit einem Teilplan versieht. Erfolgt dies nicht, wird die Fläche zu
- „El Suelo No Urbanizable“ (SNU): Nicht bebaubare Flächen, dies sind Reserveflächen, die der Plan General für weiteres Stadtwachstum bzw. für besondere Zwecke schützt.

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Plan General



Quelle: <http://www.urbanismo.munimadrid.es/Mapas/scripts/>

#### 6.4.2.2 Plano de Gestión:

Dieser Plan ergänzt den Plan de Ordenación und beinhaltet detailliert die geplanten Aktivitäten und Programme der Stadtverwaltung zur Umsetzung des Entwicklungsmodells. Er gliedert sich in:

- Flächenverteilung (Las Áreas de Reparto):  
Diese Gebiete korrespondieren mit dem Suelo Urbano Comun und sind unterteilt in Áreas Homogeneas (AUC) und Áreas Dotacionales Privadas (ADP). Der Rest der Flächen erhält die Kürzel APE, APR, UZI, etc. aus dem Plano de Ordenación.
- Aktionen (Las Acciones):  
Die bestehenden Nutzungsarten werden in grauer Farbe festgehalten, während jene, die sich noch in Planung befinden, in den Farben des Plano de Ordenación erscheinen und außerdem mit Codes versehen werden, die Informationen über Bezirk, Ausstattung, Priorität, etc. beinhalten.

#### 6.4.2.3 Otros Planos:

Für Zonen des historischen Zentrums und konkrete Gebiete außerhalb gibt es noch andere, detaillierte Pläne:

- Condiciones de la Edificación: Bebauungsbestimmungen für bestimmte Gebiete.
- Usos y Actividades: Bestimmung verschiedener Aktivitäten im Zentrum.
- Catalogo de Edificios: Es werden 6 unterschiedliche Grade von „Denkmalschutz“ festgelegt.
- Catalogo de Elementos Singulares: Dieser Katalog beinhaltet geschützte Parks, Gärten, Geschäftsviertel und andere einzelne schützenswerte Kulturgüter.
- Analisis de la Edificación: Dieser Plan beinhaltet detaillierte schützenswerte Elemente von Gebäuden im historischen Stadtzentrum.

#### 6.4.3 Stadterneuerung im Plan General<sup>47</sup>

Eine der Neuerungen im Plan General 1997 ist die Behandlung der Themen der Erneuerung und der Schutz des historischen architektonischen Erbes – eine Philosophie der Rückgewinnung, die mit einem Erneuerungskonzept unterstützt wird. Für diesen Weg wird folgendes vorgeschlagen:

- Stärkung des Wohncharakters des Zentrums und Korrektur seiner progressiven Tertiärisierung.
- Optimierung des öffentlichen Verkehrssystems, um den starken Autoverkehr einzudämmen.
- Neue Ausstattung bestehender und Errichtung neuer Freiräume, die wie ein regenerierender Fokus für städtische Aktivitäten wirken.
- Anpassung der Gebäude an die wahren historischen und künstlerischen Werte.
- Rückgewinnung der Umweltqualität.

Diese Vorhaben gelten für folgende Bereiche:

- Das historische Zentrum, worunter die Altstadt mit den ersten Erweiterungen verstanden wird.
- Die Einfamilienhaussiedlungen.
- Die Altstadtkerne rund um Madrid.
- Die Friedhöfe und historischen Gärten.

---

<sup>47</sup> Diseñando el Madrid de futuro – 4 años de Gestión Urbanística 1995-1999, S. 27

## 6.5 Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid<sup>48</sup>

Die Regierung der autonomen Region Madrid hat im Februar 2005 den „Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid“ approbiert.

Dieser Plan soll eine Hilfestellung für Kauf und Miete von Wohnungen sein für Familien, deren Einkommen zwischen dem 3,5- und dem 7,5-fachen des Minimumeinkommens über alle Berufssparten (SMI = Salario Minimo Interprofesional) liegt.<sup>49</sup> Er sieht die Förderung von 153000 Wohnungen vor und gliedert sich in folgende 8 Gruppen:

1. Sicherung öffentlicher Mietwohnungen mit Kaufoption nach 7 Jahren. Für Personen ab 35 Jahren bis zum 5,5-fachen des SMI. Reduzierte Mieten bis Wohnungsgrößen um 110 m<sup>2</sup>, außer für große Familien.
2. Sicherung öffentlicher Mietwohnungen für Personen mit Einkommen bis zum 5,5-fachen des SMI und Wohnungen bis max. 110 m<sup>2</sup>, mit Kaufoption nach 7 Jahren. Der Förderer kann die Wohnung nach 10 Jahren verkaufen. Diese Form der Mietförderung macht 50% des Wohnungsplans für Jugendliche aus.

Beispiel: Ein Paar mit einem Einkommen von 36.264 € pro Jahr muss für eine 70 m<sup>2</sup>-Wohnung in San Augustin de Guadalix 405 € Miete bezahlen. 2012 kann es diese Wohnung um 108.695 € kaufen (die Hälfte der einbezahlten Miete und ein „Wohnungsscheck“ in der Höhe von 12.077 € werden vom Kaufpreis abgezogen).

3. Geschützte reduzierte Mietpreise: Wohnungsgrößen bis 110 m<sup>2</sup> für Personen mit Einkommen bis zum 7,5-fachen des SMI. (Lt. Aussage eines Beraters der Umwelt- und Raumordnungsabteilung ist dies das Durchschnittseinkommen von 93% der Madrilenen). Für Großfamilien erhöht sich die Wohnungsgröße auf 150 m<sup>2</sup>, der Preis steigt um 10% der Höchstmiete. Der Preis der Wohnung ist auch vom Standort abhängig.

Beispiel: Ein Paar mit einem Kind verdient 47.731€ im Jahr. Eine Wohnung in Soto del Real kostet 165.000€, eine in Mosteles 190.000€ und eine in Madrid Stadt 220.000€.

4. Wohnungen im Verkauf bis 110 m<sup>2</sup> für Personen mit Einkommen bis zum 5,5-fachen des SMI. Es gibt „Wohnungsschecks“, die 5-10% des Preises abziehen, die Förderung macht noch einmal bis zu 15% aus.
5. „Gebrauchte“ Wohnungen: Für Familien mit einem Einkommen unter dem 3,5-fachen des SMI gibt es einen Wohnungsscheck über 4% des Preises für freie „gebrauchte“ Wohnungen.
6. Nachhaltigkeit: Der Rest der Förderungsmittel wird summiert und für saubere und sparsame Energie- und Wasseraufbereitung verwendet und beträgt bis 1% des maximalen Verkaufspreises und max. 2400€ pro Wohnung.
7. Soziale Integration: Eine Mietform, die sich nach 25 Jahren amortisiert. Für Wohnungsgrößen bis 110 m<sup>2</sup> werden bis zu 50% der Errichtungskosten (max. 433€/m<sup>2</sup>) als nichtrückzahlbarer Zuschuss gewährt. Der Bauträger muss mit der Stadtverwaltung einen Vertrag ohne Gewinnabsicht unterzeichnen.
8. Renovierung: Für Immobilien, die älter als 20 Jahre sind, gibt es Wohnungsschecks von 3.000 bis 6.500 € bzw. bis zu 20% der Baukosten, bevorzugt in „Zonas de Rehabilitación Integrada“ (ZRI).

Dieser Plan, in den die Stadt eine Summe von fast 852 Millionen Euro investiert und bereits 22.000 Wohnungen beschlossen hat, besitzt seit Februar 2005 Rechtskraft.

<sup>48</sup> Quelle: „Aprobado el Plan de Madrid“, erschienen im El Pais vom 04.02.05

<sup>49</sup>2005 wurde der SMI in IPREM (Indicador Público de Rente de Efectos Múltiples) umbenannt und beträgt 469,8 €/Monat bzw. 5637,6 €/Jahr; mündl.

Auskunft von Díaz-Maroto Martínez, Dirección de Rehabilitación im EMVSS vom 13.05.05

### 6.5.1 Erneuerungsaktivitäten aus dem Plan de Vivienda: Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI)<sup>50</sup>

Cirka 10.000 Wohnungen werden Objekt der Revitalisierung und Teil des Programms für die Renovierung der Gebäude sein – in der Deklaration der Áreas Rehabilitación Integrada (ARI) (vormals ARP, mit dem Convenio Vivienda 2002 wurden sie in ARI umbenannt<sup>51</sup>). Für diese Zonen sind mehr Erneuerungsaktivitäten vorgesehen – für historische Gebäude und für benachteiligte Viertel samt ihren urbanen, sozialen und architektonischen Aspekten.

Aktuelle Gebiete sind zur Zeit Lavapiés, Huertas-Las Letras und Tetuan im Zentrum Madrids.

Der Plan beinhaltet städtebauliche, architektonische sowie soziale, wirtschaftliche, kulturelle und funktionale Aspekte. Diese ARIs wurden verstärkt festgelegt, um mehrere Aktionen in vielen Städten und Gemeinden der Region in Gang bringen zu können.

- Die Beihilfen in Form von staatlichen Subventionen sind mit 55% der Erneuerungskosten limitiert. Darüber hinaus gibt es Darlehen und bis zu 25% für die Erneuerung oder Errichtung gemeinschaftlicher Einrichtungen.
- Die Genehmigungsgebühren für die Bauarbeiten müssen gesenkt werden.
- Man verstärkt die Leistung durch unterstützende „Oficinas de Rehabilitación“, die mit der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Dadurch sollen mehr Verträge im Sinne der Erneuerung abgeschlossen und die öffentlichen Förderungen direkter und effizienter eingesetzt werden.
- Die Mieter werden während der Renovierung eines Gebäudes entweder in leer stehenden, aber gut ausgestatteten Gebäuden der Stadt untergebracht oder sie erhalten als Unterstützung 80% eines mittleren – niedrigen Marktpreises als Vorschuss auf den Vertrag.

Am 18.02.05 wurde das neue „Oficina de Vivienda de la Region“ (Amt für Wohnungswesen der Region Madrid) eröffnet, in dem alle Informationen zu diesem Thema zentral gesammelt werden und allen BürgerInnen offen steht. Medienberichten zufolge war der Ansturm auch im März noch enorm, lt. Nachrichtensendung vom 1. März lag die Wartenummer bereits bei über 6.000.

### 6.5.2 Förderungen im Plan de Vivienda<sup>52</sup>

Folgende Aktionen werden mit Unterstützung öffentlicher Mittel durchgeführt:

- Renovierung von Gebäuden, die älter als 30 Jahre sind.
- Renovierung von Gebäuden, die älter als 30 Jahre sind, inklusive der Adjustierung und dem Ziel der Miete oder des Verkaufs für öffentlich subventioniertes Wohnen.
- Wohnungssanierung für nicht förderungsberechtigte oder über 65 Jahre alte Menschen.
- Renovierung von ländlichen Gebäuden.

Unterstützung:

- Subvention von 20% der Kosten als nicht rückzahlbarer Zuschuss.
- Man bewilligt größere Erneuerungsaktionen an ländlichen Gebäuden mit landwirtschaftlicher Nutzung in Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern.
- Förderung der Erneuerung leer stehender Gebäude, die zu einem limitierten Preis vermietet oder verkauft werden müssen, bzw. deren BewohnerInnen Beihilfe erhalten. Im Falle der Vermietung liegen die öffentlichen Subventionen zwischen 10% und 20%, der begrenzte Miet- oder Verkaufspreis gilt 10 Jahre.

Von den Subventionen werden jeweils 50% im Vorhinein gewährt, um sofortige wirksame Hilfe gewährleisten zu können.

---

<sup>50</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A.: Manual de Gestión de los procesos de Rehabilitación en cascos históricos, S. 35

<sup>51</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.05.05

<sup>52</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A., Manual de Gestión de los procesos de Rehabilitación en cascos históricos, S. 34

## 7 STADTERNEUERUNG MADRID

Stadt und Comunidad Madrid sehen den „kulturellen und touristischen Wert des antiken Zentrums als Brunnen der Kreation ökonomischer Aktivitäten“ an. Wenn der Tourismus in die politische Stadtentwicklung integriert ist, erzeugt das ein wesentliches Element der kulturellen und ökonomischen Förderung der antiken Viertel.<sup>53</sup>

### 7.1 Entwicklungsprozess der Stadterneuerung Madrid<sup>54</sup>

Nachdem 1970 erste spezifische Regelungsbestimmungen für das historische Stadtzentrum und 1972 ein Schutzkatalog für einzelne Gebäude erstellt wurde, begann man 1975 ernsthaft über Stadterneuerung nachzudenken, was damals Erneuerung kombiniert mit Errichtung neuer Wohnsiedlungen bedeutete und zu einem Zuzug der ländlichen Bevölkerung in die Stadt führte. Mit dem politischen und wirtschaftlichen Wechsel begann auch ein Umdenken in Bezug auf Architektur und historisches Stadterbe, welches in den ersten Schutzmaßnahmen mündete.

Im Zuge der Reform des Bodengesetzes wurden 1976 erste städtebauliche Pläne mit Schutzmaßnahmen vom Rathaus erstellt und 1977 lag eine Menge an Erneuerungsplänen und ein Katalog mit schützenswerten Gebäuden vor.

1980 wurde der „Plan Especial Villa de Madrid“ approbiert, dessen Inhalt mehr theoretischer als praktischer Natur war und keine Regeln der Zusammenarbeit von Verwaltung und Eigentümern enthielt, aber als Vorreiter der Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) angesehen werden kann.

1982 wurden dem „Plan Especial Villa de Madrid“ Regelungen für die öffentlichen Förderungen privater Eigentümer hinzugefügt. (F.A.P.E.: Fondo de Ayuda al Plan Especial) und die Zonas (heute: Áreas) Rehabilitación Preferente (ZRP bzw. ab 1994 ARP und heute ARI) festgelegt. Dies war jedoch nicht mehr als eine programmatische Festlegung.

1983 kombinierte das Königliche Dekret 2329/83 erstmals staatliche und städtische Ziele.

Die enttäuschenden Ergebnisse dieser Instrumente lösten neue Regelungen der Stadterneuerung 1984 aus, die sich in größerer Flexibilität, neuen Förderungsbestimmungen und Kontrollmechanismen ausdrückten. Die Ergebnisse 1984-1986 wurden „akzeptabel“, ein Büro für die bearbeiteten Bezirke wurde eingerichtet.

1985 wurden die Kompetenzen der Stadterneuerung dem Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) übertragen, was zu einer einfacheren Administration, der Erstellung verschiedener Programme und einigen guten Projekten führte, bis 1992 die öffentliche finanzielle Unterstützung gestrichen wurde. Eine ökonomische Krise führte zu zweijähriger programmatischer Arbeit, aber keiner Umsetzung.

Im Jahr 1994 erfolgte der Zusammenschluss von Bund, Comunidad und Stadt Madrid und ein neues Dokument mit neuen ARP wurde definiert.<sup>55</sup> Nach der von der Stadt finanzierten Erneuerung einzelner Gebäude stellte nun einerseits die Integration der Verwaltungen und ihrer Programme sowie andererseits die der Aktivitäten an Gebäuden mit jenen im öffentlichen Raum Probleme dar. Dies führte beispielsweise zu einer enormen Verzögerung der Erneuerung von Lavapiés, Phase 1.

1995 wurden die Erneuerungsgebiete erweitert, es wird jedoch offen zugestanden, dass die Anstrengungen bis 1995 wenig Ergebnisse brachten, erst die Jahre 1996-1999 konnten die Abkommen erfüllen. Die sozialen, architektonischen, städtebaulichen und sozioökonomischen Ziele der Stadterneuerung basieren auf den Abkommen von 1993 und 1994.

---

<sup>53</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, Amalia, S. 35

<sup>54</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 15 ff.

<sup>55</sup> Vgl. Pkt. 7.9.1, Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP)1994, S. 54

### 7.1.1 Beginn der Erneuerung des Zentrums<sup>56</sup>

Bis 1964 stellte vertikales Eigentum den größten Sektor in Madrid dar– die Mitgift des Vaters bestand oft aus einem ganzen Haus – bis dahin galt es als beste Einnahmequelle, ganze Häuser zu besitzen.

Mit dem „Ley de congelación de renta“ 1964, das alle (oft extrem niedrige Mieten, ähnlich Friedenszins in Wien) vor 1964 „einfro“, wurde Vermietung uninteressant, die Steuern waren höher als die Mieteinnahmen. Hauptmieten für neue Verträge ermöglichten freie Mietpreise mit Indexanpassung und zweimaligem Weitergaberecht des Hauptmieters an Ehegatten oder Kinder.

Durch die geringen Mieteinnahmen war kein Geld für Renovierung vorhanden und viele versuchten, entweder die Abbruchreife für ihr Haus zu erlangen, oder die Häuser an die Mieter zu verkaufen. Dies führte zum extremen Strukturwandel am Markt und zu 80% Anteil an Horizontaleigentum. Bis 1979 ließ man viele Gebäude bis zur Abbruchreife verfallen, um die Leute kündigen und neu bauen zu können.

Erst mit dem „Ley de Boyer“ 1983 wurde die „Einfrierung“ der Mieten aufgehoben, mit dem „Ley de arrendamientos urbanos“ 1982 befristete Mietverträge eingeführt und das Weitergaberecht von 1964 abgeschafft. 2000 wurde ein Minimum der Befristung auf 5 Jahre bestimmt, heute kann die Wohnung unter Ehepartnern ("Mann an Frau") oder an eigene Kinder unter 25 oder über 65 Jahren weitergegeben werden.

Mit dem Beginn der Demokratie versuchten die linken Parteien, auch abbruchreife Häuser zu retten, erste Maßnahmen für die Erneuerung im Zentrum erfolgten 1983, dabei wurden 2 Möglichkeiten unterschieden:

#### 1. Öffentliche Erneuerung: Kauf der renovierungsbedürftigen Häuser durch die Stadt

Das EMV (Empresa Municipal de la Vivienda) kaufte bis Ende der 1980er-Jahre über 100 bewohnte, wertvolle und stark renovierungsbedürftige Gebäude. Für die Zeit der Erneuerung der Gebäude (etwa 2 Jahre) im Zentrum wurden die MieterInnen zwischenzeitlich provisorisch untergebracht. Das zog folgendes Problem nach sich:

Durch Wohnungszusammenlegungen kamen weniger Menschen ins Zentrum zurück, viele wollten auch aus Altersgründen oder aus familiären Gründen lieber dort bleiben (aus 20 wurden 15 Wohnungen). → Erneuerung führte zu Bevölkerungsverlust und Tertiärisierung im Zentrum.

#### 2. Private Erneuerung: Verkauf renovierungsbedürftiger Häuser an private Eigentümer („Rehabilitación Dispersa Privada“)

### 7.1.1.1 Förderungsmodalitäten bis zur Definition der ARPs 1994:

1982-1994 betrug die Förderung für Renovierung einheitlich für das ganze Stadtgebiet 20-30% für mehr als 40 Jahre alte Häuser, deren Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss 60-70% einnahm. Man unternahm große Anstrengungen, erstmals begann der Stopp des Werteverfalls im Zentrum.

Interessant erscheint, dass Vertikaleigentümer kaum renovierten, dafür machten 90% der Gebäudesanierungen die horizontalen, also die Eigentümergemeinschaften aus.

Für eine Renovierung müssen 50 % der Eigentümer zustimmen – um dies zu erreichen, wurde viel Öffentlichkeitsarbeit geleistet und von der Stadt wurden und werden heute noch gratis „Manschaften“ eingesetzt, die folgende 3 Bereiche abdecken:

- Technischer Support für Gebäudeuntersuchung und technische Belange der Renovierung.
- Information und Festlegung der Beihilfen.
- Soziologische Unterstützung in Form von Hausversammlungen, in denen informiert und animiert wird. Konflikte sollen dabei vermieden und Probleme objektiviert werden.

---

<sup>56</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

Die beste Werbung und Anreize für Renovierung sehen die Experten in Baugerüsten und fertig renovierten Gebäuden. In der Unterstützung bei Hausversammlungen sowie in der Wertsteigerung der Gebäude sehen sie die Gründe für Erfolg.

#### 7.1.1.2 Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Verbesserung:

Für Instandhaltung der allgemeinen Teile des Hauses genügen 50%, für Verbesserungsarbeiten am Gebäude benötigt man in der Praxis eine Konsensfindung von 90% (die restl. 10% wurden gerichtlich abgewickelt) der Bewohner eines Hauses. Einzelne Wohnungsrenovierungen sind erst nach der Fertigstellung der Instandhaltungsarbeiten möglich. Auch dafür liegen die Förderungen zwischen 20 und 30%.

#### 7.1.1.3 Sofortmaßnahmen

Bei argen Mängeln an Gebäuden, wenn „Gefahr in Verzug“ ist, gibt es eine „Protección de edificación“ (ähnlich wie in Wien ein Büro für Sofortmaßnahmen), die die Mängel sofort behebt. Die Kosten dafür müssen die Mieter übernehmen.

### 7.1.2 Förderungen und Fristen in Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP)<sup>57</sup> – heute ARI

Mit der Deklaration der ARP 1994 und den Vertragsunterzeichnungen von Bund (Förderungsministerium), Comunidad und Stadt wurde für ARP festgelegt, dass mehr als 40 Jahre alte Gebäude mit mindestens 60% Wohnnutzung (ab dem 1. Obergeschoss) bis zu 60% nichtrückzahlbare Renovierungsförderung erhalten. Für die Zeit der Bauarbeiten wird den Bewohnern vom EMVS eine provisorische Wohngelegenheit zur Verfügung gestellt. Dazu kommen die Förderungen des PAA, die bei bestimmten Häusern, die Instandsetzungsarbeiten durchführen, zu 100% die Fassaden erneuern. Die Umbenennung der ARP in ARI erfolgte 2002 mit dem „Convenio de Vivienda 2002“.

Aktionen in ARP bzw. ARI zusammengefasst<sup>58</sup>:

- Private Erneuerung: 60% Förderung der Erneuerungskosten.
- Infrastruktur: Strom, Wasser, Gasleitungen, Telefon, Oberflächengestaltung, Barrierenbeseitigung, etc. → öffentlicher Raum, wird von öffentlicher Hand übernommen.
- PAA: 100%-ige Fassadenförderung an speziell definierten Orten.

Es dürfen nicht mehr als 25% der Kosten für Gebäuderenovierung in die öffentliche Infrastruktur investiert werden, d.h. je mehr Gebäude renoviert werden, desto besser ist das für Infrastruktur und öffentlichen Raum.

ARI werden jeweils für 5 Jahre definiert, Fristverlängerungen sind bis 1,5 Jahre auf drei Arten möglich: möglich.

1. Fristerweiterung: Eine schriftliche Zusicherung der Erneuerungsabsicht kann die Förderungsmöglichkeiten einer ARI um 1,5 -2 Jahre verlängern, da das Verfahren etwa ebenso lang dauert. Reicht beispielsweise der Eigentümer im letzten Jahr der Gültigkeit einer ARI ein, erhält er die Förderungen auch nach Ablauf trotzdem.
2. „Presupuesto“: Allgemein sind finanzielle „Nachdotierungen“ möglich. Z.B. gelten in Lavapiés „Ayudas complementarias“: Wenn Förderungswerber im Horizontaleigentum nicht auf eine Förderungssumme von 21.000 € kommen, zahlt die Stadt den Restbetrag.
3. Territorio: Flächenmäßige Erweiterung wie am Bsp. Lavapiés II.

---

<sup>57</sup> Vgl. 4 Proyectos de Rehabilitación, S. 11ff.

<sup>58</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

Spezielle Entkernungsförderungen wie bei der Wiener Sockelsanierung, welche die Abbruchkosten von ganzen oder Teilen von Hofgebäuden zu 100% fördert bei gleichzeitiger geförderter Aufstockung des Straßengebäudes, existieren in Madrid nicht.<sup>59</sup>

#### 7.1.2.1 Förderungsverfahren:

Nach der Antragstellung besichtigt das Erneuerungsbüro („Oficina de Rehabilitación“) das Gebäude und erstellt einen technischen Report. Mit der Bewilligung und Festlegung der technischen Bestimmungen und Auflagen des EMVS können die BewohnerInnen einen Architekten ihrer Wahl beauftragen und müssen dessen Kostenvoranschlag an einen Baumeister übermitteln. Von diesen geprüften Kosten können bis zu 60% gefördert werden. Nach der genauen Dokumentation der Kosten wird die Bewilligung oder eine provisorische Qualifizierung der Beihilfen erstellt, welche individuell für jeden Bewohner das Ausmaß der Unterstützung errechnet. Von diesem Zeitpunkt an kann mit den Erneuerungsarbeiten unter der Aufsicht der Techniker des EMVS begonnen werden.

Die geförderten Arbeiten umfassen die Renovierung der Fundamente, Wände, Decken, Fassaden, Höfe, alle Installationen samt Gasleitungen und Aufzugseinbauten sowie Schall- und Wärmedämmung. Die Unterstützung wird je nach dem Einkommen der einzelnen Familien prozentuell zugewiesen, besonders einkommensschwache erhalten mehr Förderung.

#### 7.1.3 Förderungen außerhalb von ARI<sup>60</sup>

Außerhalb der für 5 Jahre gewidmeten ARI gelten für das gesamte Stadtgebiet folgende Bestimmungen: Gebäude, die älter als 100 Jahre sind, müssen alle 10 Jahre einer technischen Inspektion – der ITE (Inspección Técnico de Edificios) unterzogen werden. Wenn der Prüfbescheid des Ayuntamientos „negativ“ ist, werden Förderungen zwischen 10% und 15% der Erneuerungskosten gewährt.

Dafür wurden Fristen gesetzt – beispielsweise mussten Eigentümer von 100 Jahre alten Gebäuden bis 2001 ihr Gebäude einer Prüfung unterziehen, 120 Jahre alte bis 2002, usw. und bei der Rathausverwaltung einreichen. Der Bescheid enthält Fristen zur Umsetzung der Sanierung und die jeweiligen Förderungen. (“Ayudas a las Obras generadas por la Inspección Técnico de Edificios”).

#### 7.1.4 Übersicht der ARI

Die folgenden Pläne des EMVS zeigen die Lage der festgelegten ARI:

Der erste zeigt die bis 2005 festgelegten ARI, im zweiten sind die Erweiterungsvorschläge des EMVS dargestellt.

---

<sup>59</sup> Mündl. Information von Prof. Fernando Roch Peña, Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S.Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio vom 12. 5.2005

<sup>60</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.05..05

## 7.2 Stadterneuerung heute<sup>61</sup>

### 7.2.1 Erneuerung versus Neubau

In Spanien beträgt der Anteil an renovierten Gebäuden etwa 20%, das ist nur die Hälfte jenes von Ländern wie Holland, Deutschland, Frankreich oder Italien, wo die Renovierung die Neuerrichtung bereits überholt.

Prof. Fernando Roch schätzt den Renovierungsanteil in Madrid Stadt auf etwa 10% und verweist darauf, dass in Spanien in einem Jahr mehr Wohnungen gebaut werden als in England, Frankreich und Deutschland zusammen. In Frankreich beträgt der Anteil an Erneuerung 60%.<sup>62</sup>

Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage und der hohen Preise werden viele neue Wohnsiedlungen errichtet. Der Staat stellt Boden zur Verfügung oder verkauft an private Bauträger, um billiger bauen zu können. Der Wunsch nach Wohnungseigentum führt dazu, dass viele Menschen in die weit entfernten billigeren Schlafstädte am Stadtrand ziehen. Jetzt, nach etwa 10 Jahren nehmen sie eine Hypothek auf und ziehen in die neuen, etwas näher gelegenen, jedoch auch sehr peripheren Siedlungen.<sup>63</sup>

### 7.2.2 Tendenzen für die Zukunft

Der Erneuerungssektor in Spanien ist im Wachsen begriffen, aber es ist noch ein weiter Weg, um solche Ausmaße wie in den genannten Ländern zu erreichen. Bis heute stellt Renovierung ein schlechtes Geschäft dar, weil Neubau gewinnbringender ist, aber die Zunahme an Bodenknappheit und leer stehenden Büros in den Städten ermutigen Immobiliengruppen, auch in diesen Sektor zu investieren. Vor allem in den baulichen Mängeln der Madrider Altstadt sehen sie einen neuen Markt, Erneuerung stellt einen sicheren Wert dar, da nach wie vor viele Menschen vom Leben im Zentrum der Stadt träumen.

Das Angebot am Markt ist gerade günstig – preislich weit überhöhte Verkaufsangebote führen dazu, dass Eigentümer ihre Häuser nicht verkaufen können und sie deshalb über niedrigere Angebote nachdenken lassen, meint Bruno Rabassa, Leiter eines auf Erneuerung spezialisierten Büros.

Lage, Preis der Immobilie, Attraktivität des Gebäudes, technische Ausstattung und die Möglichkeiten der Wohnungsadjustierung an heutige Standards sind die Kriterien für einen Kauf. Notwendige Hofentkernungen führen dabei unter Umständen zum Verlust an Nutzfläche von 30%.

### 7.2.3 Hindernisse und Stolpersteine in der Erneuerung

#### 7.2.3.1 Normative und finanzielle Probleme

Erneuerung im Zentrum hat gegenüber dem Neubau in den Erweiterungsgebieten Nachteile, die bereits mit Problemen beim Aufstellen eines Krans in den engen Gassen beginnen. Lt. Bernardo Ynzenga, Vizedekan des Colegio de Arquitectos, betragen aufgrund von restriktiven Auflagen der Stadt die Gesamtkosten für Renovierung 25-30% mehr als die Neubaukosten, und da der Bodenpreis bis zu 50% der Gesamtinvestitionen einnimmt, steigt somit der Preis auf 4.000€ /m<sup>2</sup> für erneuerte Wohnungen. Eine andere Firma kritisiert die städtischen Normen als erneuerungsbremsend, da die Kapazität und Flexibilität nicht der Nachfrage angepasst werden kann und aufgrund der Gebäudekatalogisierung oftmals die Errichtung eines Aufzugs unmöglich gemacht wird.

Ein weiteres Hindernis stellen die unterschiedlichen Förderungen und die oftmals an die 10 Personen erreichende Hauseigentümergeanzahl dar.

---

<sup>61</sup> Vgl. Lopez Leton, in „El atractivo de la Rehabilitación“

<sup>62</sup> Mündl. Information von Prof. Fernando .Roch Peña, Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S.Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio, vom 14.04.05

<sup>63</sup> Mündl.Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

Steuerliche Probleme ergeben sich, wenn die Investitionssumme weniger als 25% der Kaufsumme ausmacht, da sie dann von der IVA (Impuesto sobre el Valor Anadido, Mehrwertsteuer) nicht abgeschrieben werden können und zu einer Verteuerung von 8-9% führen.

### 7.2.3.2 Bauliche Probleme

In viele Immobilien wurde zu lange Zeit zu wenig in die Erhaltung von Fassaden, Gebäudehüllen, Aufbau und Struktur und Leitungen – die Pfeiler der Erneuerung – investiert, es existierten keine präventiven Maßnahmen. Die Feuchtigkeit führte zu erheblichen Schäden, Sanitär- und Wasserleitungen wurden nie erneuert. Direkte Wasserableitungen in den Boden führten zu Verrutschungen und Problemen mit den Fundamenten.

Somit ist jede Erneuerung anders und birgt Überraschungen, welche die Einhaltung der Kostenvoranschläge für die Bauarbeiten gefährden können. Manche Eingriffe sind beinahe chirurgisch und können einerseits die Bauzeit verlängern und andererseits zu einer Umleitung der Investitionen zu besser spezialisierten und somit teureren Firmen führen.

## 7.3 Gesetzliche Verankerung und Normen<sup>64</sup>

Zum Thema Stadterneuerung existiert eine Vielzahl von Gesetzen und Normen. Zuweilen zeigt sich ein Bedarf an Abstimmung zwischen den vielen unterschiedlichen Normen, da diese ein Hindernis in der bürokratischen Abwicklung darstellen können. Die Legislative hat restriktive Kriterien festgelegt, wodurch die Lösung konkreter Probleme in den Phasen der Bestandsaufnahme, Bestimmung der Eigentumsverhältnisse und Programme für Investitionen erschwert wird.

Daraus resultiert die Notwendigkeit einer Vereinheitlichung bei Reformprozessen von Instrumenten und Institutionen, sowie bei der Bestimmung von Förderungen und Anreizen für Erneuerungsprozesse und bei der Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Unterstützungen.

- Stadterneuerungsgesetz 1979  
Im „Amtsblatt“ der Stadt Madrid vom 22. November 2002 wurde die Novelle zur Verordnung der Erhaltung, Renovierung und dem Zustand baufälliger Gebäude („Ordenanza de Conservacion, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones“) vom 27. Februar 1998 bekannt gegeben.  
Dieses Gesetz regelt die Pflichten, Zuständigkeiten, Maßnahmen, Durchführung, Partizipation der BürgerInnen, etc. im Zusammenhang mit Stadterneuerungsmaßnahmen sowie der technischen Inspektion von Gebäuden und Pflichten der Hauseigentümer. Weiters werden Schutzzonen I und II definiert sowie Kriterien je nach Errichtungsjahr der Gebäude festgelegt.
- Das Regionalgesetz 7/2000 der Comunidad Madrid regelt die Rehabilitation erneuerungsbedürftiger städtischer Räume und Immobilien.
- Das Bundesgesetz des Historischen Erbes 16/1985 klassifiziert Gebäude, Parks, die Gesamtheit der historischen Plätze sowie archäologische Bereiche.
- Das Regionalgesetz 10/1998 der Comunidad Madrid beinhaltet das historische Erbe der autonomen Region Madrid.
- Das Bodengesetz 9/2001 der Comunidad Madrid listet in seinen 55 Katalogen die Bodengüte und die geschützten Bereiche auf.
- Ein Dekret des Gesetzes RECRÍA vom 22. Dezember 2000 enthält eine spezielle Regelung der vermieteten erneuerten Immobilien.

---

<sup>64</sup> Vgl. BOCM Nr. 278, S. 73 ff. bzw. Castro-Rial G., A.: Manual de Gestión de los procesos de Rehabilitación en cascos históricos, S. 47ff.

- Ein Dekret des Gesetzes REHABITA vom 22. Dezember 2000 bestimmt die Unterstützung bei Erneuerungsprozessen von Wohnungen in Altstadtgebieten, die zum Teil in städtischem Besitz und zur Vermietung bestimmt sind.
- Ein Dekret des Gesetzes RECRIPH vom 31. Juli 1996 regelt die Partizipation und Finanzierung zur Wiedererlangung der städtischen Preise.
- Der staatliche Plan Estatal 2002-2005 vom 12. Juni 1998 (und modifiziert im Dekret vom 11. Jänner 2002) regelt die Förderungsmodalitäten. Die Comunidad ergänzt dieses Gesetz mit dem Dekret vom 25. Jänner 2001, welches die Subventionen für die Eigentümer bestimmt.
- Plan de la Comunidad 1997-2000 vom 30.12.1998
- Plan Regional Actual 2001-2004 vom 25. Jänner 2001

Ana Iglesias González, Direktorin der Stadterneuerung Madrid, bezeichnet das Stadterneuerungsgesetz 1979 als sehr schlecht und mangelhaft, es sei nur für Monumentalbauten und kleine Dörfer, nicht jedoch für eine große Stadt brauchbar und viel zu schnell und unüberlegt erstellt worden. Sie versucht nun, die Mängel in ihre Vorschläge für das neue Bodengesetz der Comunidad Madrid einfließen zu lassen, welches im Frühjahr 2006 approbiert werden soll.<sup>65</sup>

## **7.4 Definition, Grundsätze und Ziele der Stadterneuerung Madrid<sup>66</sup>**

### 7.4.1 Definition

Die Dirección General de Arquitectura y Vivienda definiert den Begriff der Erneuerung wie folgt: „Stadterneuerung ist die Gesamtheit der architektonischen, urbanen und sozialen Aktionen, welche die Lebensqualität dauerhaft erhöht und Bewohner zurückholt, die Bewohnbarkeit und Gesundheit steigert sowie die Qualität der Wohnungsausstattung, der Gebäude und das städtische Umfeld verbessert. Sie bedeutet Verbesserung der Funktionalität, Infrastruktur und Ausstattung, welche nachhaltig eine Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Erbe erzeugt sowie der Urbanität Ausdruck verleiht.“

### 7.4.2 Grundsätze

Stadterneuerungsprozesse haben neben der baulichen und ökonomischen immer eine soziale Dimension, die Erneuerung der Altstädte kann deshalb kein rein architektonischer und ökonomischer Prozess sein, es handelt sich auch um einen Markt aus menschlichen Komponenten. Die soziale Dimension muss aber auch eine soziale Mobilität für die Wiedergewinnung der Identität der Viertel zulassen. Die Partizipation der Bewohner an der physischen und symbolischen Erneuerung ihres Viertels ist ein wesentlicher Aspekt auch für die Erhöhung der Sicherheit. Aufrechte Kultur- und Sozialpolitik sollen ihre Randposition verringern. Nützung endogener Ressourcen sowie Verringerung der Kontaminierung gehören zu einer nachhaltigen Entwicklung für Viertel und ihre Zentrumsfunktion.

In einigen Prozessen der Erneuerung der Viertel konnte bewiesen werden, dass schlussendlich die Renovierung von Wohnungen günstiger als der Neubau ist. Darüber hinaus ist Stadt eine menschliche und soziale Realität – die Operationen der Erneuerung und Rekonstruktion bedeuten soziale Kosten – jene Kosten der Rekonstruktion sparen Sozialkosten, da die Sozialstruktur der Viertel sowie die existierende Gemeinschaft mit ihrer Geschichte und Identität erhalten bleibt.

---

<sup>65</sup> Mündl. Information von Ana Iglesias González, Directora de Rehabilitación im EMVS, Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, vom 24.06.05

<sup>66</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A.: Guía básica para la Rehabilitación, Madrid 2003

### 7.4.3 Ziele

- Physische Erneuerung: Renovierung von baulichen Konstruktionen, öffentlichem Raum
- Soziale Erneuerung und sozioökonomische Förderung
- Nachhaltige Erneuerung
- Identifikation der Bevölkerung
- Substitution von Philosophie des Neuen durch Philosophie der Renovation
- Wiedererlangung gemeinsamer Immobilien
- Kampf gegen den Verfall alter Stadtviertel
- Erhaltung der Wohnfunktion und Favorisierung einer sozialen und funktionalen Mischung
- Schutz und Verwertung des architektonischen Erbes
- Zurückholung der Zentralität und des urbanen Raums

## 7.5 **Verantwortlichkeiten, Umsetzung und Finanzierung der Stadterneuerung Madrid**<sup>67</sup>

### 7.5.1 Verantwortlichkeiten

Stadterneuerung braucht eine perfekte Koordination der verschiedenen öffentlichen Institutionen, die durch Konzentration folgender Akteure und Aufgabenverteilung erreicht werden kann:

- Aufgaben der staatlichen Verwaltung:  
Entwurf der Rahmenbedingungen für die Erneuerungsaktivitäten, Besteuerung angemessener wirtschaftlicher Mittel, um Investitionen in Gebäude und Infrastruktur anzuregen, sowie Management der regionalen Investitionen.
- Aufgaben der regionalen Verwaltung:  
Setzen von Erneuerungsimpulsen über einen juristisch-finanziellen Rahmen, welcher architektonische, ökonomische und soziale Anreize setzt, sowie die Koordination zwischen der staatl. und städtischen Verwaltung, um die Erneuerungsgebiete zu definieren.  
Entwurf von Instrumenten zur Durchführbarkeit der Prozesse und Entwurf regionaler Gesetze, die die Koordination städtischer und regionaler Administration sowie die gemeinsamen Interessen regeln.  
Entwicklung eines regionalen Kataloges, der das städtische Erbe und wertvolle Immobilien enthält. Dieses juristische Instrument stellt ein Abkommen über die Kooperationen zwischen lokalen Vereinigungen und Privateigentümern, Konsortien zwischen Administrationen und Formen der Partizipation privater Initiativen dar.
- Aufgaben der lokalen Verwaltung  
Verfassen einer durchführbaren Stadtplanung, Gewährung städtebaulicher Genehmigungen und Subventionen; Zusammenarbeit mit Akteuren und städtischen Unternehmen; Ausführung der infrastrukturellen Renovierungsarbeiten, kulturellen Ausstattungen etc; Realisierung punktueller finanzieller Zusammenarbeit in Sozial- und Beherbergungsprogrammen sowie in geeigneten Architekturprogrammen.  
Entwicklung eines Kataloges der städtischen Kulturgüter und geschützten Räume, die in die städtischen Ordnungspläne aufgenommen werden müssen.

Die Stadt Madrid legt die Förderungssummen für Erneuerung jährlich fest, die Comunidad bestimmt den Fonds alle 4 Jahre.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A.: Guía básica para la Rehabilitación, Madrid 2003

<sup>68</sup> Mündl. Information von Ana Iglesias González, Directora de Rehabilitación im EMVS, Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, vom 24.06.05

### 7.5.2 Umsetzungsprozess

Erneuerung ist ein Prozess von Planung und Strategie, der mit speziellen Finanzierungsinstrumenten abgeschlossen werden muss. Generell muss das Management Stadt- und Raumplanung sowie Denkmalschutz berücksichtigen – dieser Prozess fordert Informationssammlung, historische Analyse, einen Katalog der geschützten Kulturgüter und folgende systematische Vorgehensweise:

1. Bestandsaufnahme und Information: Dies ist notwendig für das Abschätzen des finanziellen Rahmens für öffentliche und private Aktivitäten und muss Grundlage für jedwede Entscheidungen liefern.
2. Bestimmung der präferierten Erneuerungsgebiete: Die Grenzen der finanziellen Ressourcen erfordern eine Prioritätenliste, die mit den unterschiedlichen Administrationen abgestimmt werden muss. Die limitierte Anzahl von Sanierungsgebieten erlaubt eine genauere Untersuchung der urbanen und architektonischen Charakteristiken.
3. Festlegung der technischen Projekte: Dies ist notwendig für die Abstimmung zwischen allen Beteiligten.
4. Vertragsabschluss und Durchführung der Projekte.
5. Verbreitung: Fertige Projekte müssen promotet werden, da das Ziel der öffentlichen Initiative die Anregung von Privatinitiative ist. Dabei darf auch die Bedeutung der Partizipation nicht vergessen werden.

Was die möglichen Formen des Managements solcher Erneuerungsprozesse anbelangt, muss folgendermaßen unterschieden werden:

- Öffentlich: Staatliche, regionale oder städtische Verwaltungen können entweder direkt programmieren, projektieren, durchführen und finanzieren, oder indirekt agieren, indem sie eine Betreibergesellschaft für ein bestimmtes Gebiet beauftragen. Dies sind meist städtische Baufirmen und Konsortien, oder es wird ad hoc eine regionale Körperschaft gebildet. Die Verwaltungen können auch durch indirekte Vereinigungen agieren, indem Abkommen zwischen regionalen und lokalen Körperschaften geschlossen werden, die die Projekte durchführen.
- Privat: Dabei handelt es sich um Management durch private Firmen, die mit öffentlichen Geldern und Förderungen arbeiten und auch einen Beitrag zu den öffentlichen Mitteln leisten. Für diese Art sind Darlehen und Subventionen vorgesehen.
- Gemischt: Bei dieser Form vermischen sich öffentliche und private Nutzen für eine Erneuerungsaktion. Die Verwaltungen wählen Bereiche oder Projekte, und teilen die Konditionen und Beiträge entsprechend auf. Dem privaten Anteil werden dabei die materiellen Beiträge sowie die Beteiligung der betroffenen Bürger zufallen, der Part der Vermietung der renovierten Gebäude fällt eher den Verwaltungen zu.

Aus den generellen Empfehlungen für Erneuerungsaktivitäten resultiert die Notwendigkeit einer grundlegenden Vereinfachung des Prozesses, so wie die Reform der Instrumente und des Managements. Förderungen und Anreize für Erneuerung unterstützen die notwendige öffentliche Verbreitung und Impulse in die Privatinitiative. Die Verbindung einer Erneuerungsentwicklung mit anderen Aktivitäten, wie die Suche nach Budgetmitteln, die Festlegung von Prioritäten und Programmen, die Abfassung technischer Projekte, usw. ist wesentlich.

In den Erneuerungsgebieten müssen die soziologischen und planerischen Aspekte betrachtet und ein präziser Kriterienkatalog entwickelt werden, der zwischen den verschiedenen Institutionen akkordiert ist. Erneuerung soll Politik einer sozialen, kulturellen und urbanen Regierung sein, kontinuierliche Aktivitäten benötigen kontinuierliche Planung und technische Ausrüstung. Die zentrale Koordination von regional, städtisch und innerstädtisch, öffentlich und privat ist wesentlich für die Überprüfung der Prozesse und den Erfahrungen daraus.

### 7.5.3 Finanzierung

Die Frage nach der Finanzierung von Stadterneuerungsprojekten wird von unterschiedlichen Aspekten abhängig gemacht, je nach Rahmenbedingungen für die Finanzierung kann man schematisieren:

- Impulse und Förderungen über einen beständigen juristisch-finanziellen Rahmen für Wohnungs- und Gebäuderenovierung, der im staatlich - autonomen Bereich angesiedelt ist.
- Kombinierte staatliche, regionale und städtische Finanzierung, die auch für die Auswahl der Sanierungsgebiete und benachteiligten Zonen notwendig ist.  
(Vgl. Förderung in ARPs, Kap. 7.1.2, S. 40).
- Kreation wirksamer Instrumente, welche durchführbare Erneuerungsprozesse ermöglichen.

#### 7.5.3.1 Derzeitige staatliche Finanzierung<sup>69</sup>

Staatliche Hilfe wird in Form von Darlehen, Beihilfen und Subventionen zwischen 25% und 35% der strukturellen und funktionellen Sanierungskosten gewährt, als Form der staatlichen Intervention in Immobilien sowie für die sozioökonomischen Verhältnisse der Eigentümer oder Betreiber.

Für integrierte Erneuerungsaktionen oder so genannte „Áreas de Rehabilitación“ werden Subventionen bis zu 40% der „Operationskosten“ gewährt, oder zwischen 25% und 35% für die Erneuerung von Wohnungen und Gebäuden, und bis zu 25% für Sanierung oder Erneuerung der Ausstattung primärer Gemeinschaftseinrichtungen.

Es gibt Unterstützungen für die Akquisition städtischer Immobilien mit leer stehenden Wohnungen. Wenn die Stadt für die Renovierung das Gebäude verkauft, werden den Käufern Darlehen gewährt.

Weitere Finanzierungsmodelle siehe Plan de Vivienda, Pkt. 6.5, Seite 37.

#### 7.5.4 Abkommen der Stadt Madrid mit öffentlichen und privaten Firmen<sup>70</sup>

Im Dezember 1994 unterzeichnete der Bürgermeister der Stadt Madrid fünf Verträge zwischen dem EMVS und den Firmen Gas Natural, Union Fenosa, Iberdrola, Telefonica und Canal Isabel II und dem „Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid“ zur Entwicklung eines Erneuerungsplans für das historische Stadtzentrum, der sowohl Architektur als auch öffentliche Infrastruktur umfassen sollte.

Weitere Abkommen wurden mit der Caja Madrid (sie hat die Erneuerung der öffentlichen Räume und Gebäude im Stadtzentrum finanziert), mit Architekturschulen und -Universitäten, anderen Banken, verschiedenen Kammern und Institutionen abgeschlossen. 14 dieser Vereinigungen stellten Subventionen, günstige Kredite oder nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Verfügung.

Besondere Bedeutung muss dem Abkommen mit der Caja Madrid beigemessen werden, welche wesentliche Gebäude im Stadtzentrum, Fassaden, öffentliche Plätze und Kirchen erneuerte, wie zum Beispiel die Fassade des berühmten Casa de la Panaderia am Plaza Mayor und den königlichen Salon, sowie die Iglesia de San Pedro, die Capilla del Obispo, Iglesia de San Martin, Iglesia de San Cayetano, das Colegio El Porvenir, den Plaza de la Provincia, Plaza Mayor de Villaverde, Plaza del Almaillo, Plaza de San Ildefonso, Plaza de Casco Antiguo de Carabanchel Antiguo und das Projekt Maravillas Andando.

---

<sup>69</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A.: Manual de Gestión de los procesos de Rehabilitación en cascos históricos, S. 33 ff.

<sup>70</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 154 ff.

### 7.5.5 Überlegungen zu künftigen Finanzierungsmodellen<sup>71</sup>

Neue Finanzierungsformeln sollten unabhängig von der öffentlichen Verwaltung sein und private Initiativen, oder gemischt mit Subventionen, anziehen. Alternative Mechanismen sollen erforscht werden, wie z.B. steuerliche Anreize oder soziale Förderung, neue Formeln, die den Nutzen erhöhen. Außerdem muss über eine Änderung des traditionellen Immobiliensystems nachgedacht werden, wie z.B. über Förderungen für Sponsoren der Renovierung.

Konkrete Beispiele:

- Subventionen für Unterkünfte bei Erneuerungsaktionen auf die Differenz zwischen der aktuellen Miete und einem niedrigeren Marktpreis.
- Reduktion der Mehrwertsteuer bei Erneuerungsaktionen für ein paar Jahre, verbunden mit steuerlichen Begünstigungen bei erfolgreichen Renovierungsarbeiten.
- Rechtliche Abtretung von Flächen bei erneuerungsbedürftigen Immobilien an Wohnungsvereinigungen zur Renovierung.
- Vergünstigte Kredite und qualifizierte Darlehen für Erneuerungsarbeiten.
- Erneuerungsaktivität muss wie die finanziellen Instrumente das Restvolumen der existierenden Gebäude im Hinblick auf richtungweisenden Städtebau verwerten.
- Steigerung des Potenzials durch Verlagerung von Nutzungen in leer stehende Gebäude in der Altstadt.
- Vorrang bei der Akquisition von Immobilien für öffentliche Vereinigungen.

In den sozialen Wohnungsplan sollte die staatliche Förderung in Form von Erneuerung inkludiert werden, es müssen adäquate Finanzierungsinstrumente für die städtische Erneuerung und die Koordination zwischen öffentlich und privat definiert werden.

Ein akkordierter Finanzierungsplan fördert die Einbindung privater Akteure in alle Prozesse, welche Erneuerung implizieren. Für jene müssen die öffentlichen Investitionen und die Aktivitäten, welche einen Kompromiss zwischen Regierung und Stadt bilden, sichtbar gemacht werden.

---

<sup>71</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A.: Manual de Gestión de los procesos de Rehabilitación en cascos históricos, Seite 33 ff.

## 7.6 Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Stadterneuerungsmodelle Madrid<sup>72</sup>

### 7.6.1 Stärken

Die Stärken der Stadterneuerung lassen sich je nach Modell folgendermaßen zusammenfassen:

- Modell der öffentlichen Aktivitäten:  
Sicherheit durch Planungskapazitäten und Kontrolle der Verwaltung, Zahlungssicherheit, wenn auch mit möglichen Verzögerungen. Möglichkeit der Lösung sozialer Probleme beispielsweise bei Verdrängungs- und Enteignungsprozessen sowie das Überwiegen der sozialen über die ökonomischen Interessen.
- Modell der privaten Aktivitäten:  
Dynamik und Effizienz von Privatfirmen, Berücksichtigung von Zeit- und Kostenfaktoren, Beherrschung der essenziellen Parameter.
- Modell der öffentlich-privat-kombinierten Aktivitäten:  
Gleichgewicht zwischen der Rentabilität privater Investitionen und den sozialen Forderungen an den Staat sowie Funktionalität, wenn die Definition und Akzeptanz der Spielregeln klar, präzise und realistisch sind. Akzeptanz der Firmenanteile eines gerechten Gewinnanteils, wenn die Verwaltung zeitgerecht ihre Aufgaben erfüllt.  
Möglichkeit der Freisetzung öffentlicher Mittel für die zusätzliche Unterstützung aktueller Aktivitäten. Bessere Koordination zwischen öffentlichen und privaten Akteuren und die Garantie notwendiger öffentlicher Intervention für kommunale Ziele.

### 7.6.2 Schwächen

Die aktuellen angewandten Modelle weisen nach kritischer Betrachtung der Dirección General de Arquitectura y Vivienda aus heutiger Sicht je nach Erneuerungsmodell folgende Mängel auf:

- Modell der öffentlichen Aktivitäten:  
Trägheit bei Vertragsabschlüssen aufgrund langwieriger Kompromissfindung zwischen Eigentümern und Bewohnern, viele Zuständigkeiten, mangelnde Kontinuität der Programme aufgrund politischer Wechsel und Gleichgültigkeit gegenüber Verzögerungen und Realitätsfremde. Gefahr der Generalisierung, da Politiker nicht die für jeden Fall nötige Flexibilität aufweisen.
- Modell der privaten Aktivitäten  
Ökonomische Interessen überwiegen soziale und historische Ziele, soziale Probleme werden an die Politik abgeschoben. Daraus resultiert die Gefahr der Gentrification und die Bildung von meist leer stehenden Zweitwohnsitzen im Zentrum, die Verwaltung hat wenig Kontrollmöglichkeit. Das Interesse an Erneuerung des Öffentlichen Raums ist gering und die Kontrolle von Fristenhaltungen schwierig.
- Modell der öffentlich-privat-kombinierten Aktivitäten:  
Spannungen und Konflikte bei der Bestimmung der Zuständigkeitsbereiche, Anspruch des Transfers unbestimmter Kosten an die Verwaltung, Anspruch auf ein repräsentatives Papier für die Verwaltung, um die geforderten Resultate mit dem größtmöglichen Nutzen zu erzielen, sowie Ausnutzen der aktuellen Situation als Referenzobjekt für Folgeaufträge.

---

<sup>72</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A.: Guía básica para la Rehabilitación, Madrid 2003

## 7.7 BürgerInnen im Prozess der Stadterneuerung

### 7.7.1 BürgerInnenbeteiligung allgemein<sup>73</sup>

Das Motto des Erneuerungsprozesses lautet: „Entre todos rehabilitamos Madrid“ (alle gemeinsam erneuern wir Madrid)... und .... nicht nur in Ottakring gab es einen Stadterneuerungsbus!

#### Abbildung16 + 17: Plakat einer geförderten Renovierung und mobiles Informationsbüro



Quelle: eigene Aufnahme in der Calle de Pez, Febr.05



Quelle: Áreas de Rehabilitación Preferente, Seite22

Die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung in Stadterneuerungsprozessen sind unterschiedlich:

BürgerInnen können über die Ämter und Büros für Gebäuderenovierung, sowie Servicebüros direkt durch die Regionale Regierung am Prozess teilhaben. Es gibt in der Stadtverwaltung Verträge, die von BewohnerInnen unterschrieben werden können („participación del ciudadano a través del propio Ayuntamiento“). BürgerInnen können darüber hinaus direkt über die lokalen Kabinette der Stadtverwaltung partizipieren.

Dezentrale Büros informieren und beraten im Auftrag der Regionalregierung oder der Stadtverwaltung über Erneuerungsaktionen und –prozesse in den „Oficinas de Rehabilitación“: Beauftragte Vereine mit juristischen Personen sollen Nachbarn die Beteiligung im Sinn einer „Wohnungskommission“ ermöglichen und ihnen ihre Anfragen und Vorschläge zum Eigentumsrecht erläutern.

Für jeden Bezirk gibt es die „Junta de Distrito“, ein Büro, in dem neben BezirksvertreterInnen auch VertreterInnen der Stadtverwaltung anwesend sind. In dieses Büro können alle BürgerInnen mit allen Anliegen zum Thema Wohnen und Erneuerung kommen.<sup>74</sup>

#### 7.7.1.1 Agenda 21<sup>75</sup>

Madrid ist sowohl an internationalen, europäischen als auch lokalen Agenda 21-Prozessen beteiligt. In einem Plan de Acción werden die kurz-, mittel- und langfristigen Ziele der nachhaltigen Entwicklung definiert. Der Lokale Agenda 21-Prozess setzt sich aus dem Kommunikations-, Gestaltungs- und Partizipationsprogramm zusammen, wobei gemeinsam mit unterschiedlichen Instituten, öffentlichen Universitäten und den BewohnerInnen Kataloge mit den besten Vorschlägen für die diversen Abteilungen der Stadt erstellt werden. Fragen der Mobilität, der Energieversorgung, BürgerInnenbeteiligung, aber auch die Integration sozial Benachteiligter stehen auf der Lokalen Agenda.

Ein weiteres Beispiel für BürgerInnenbeteiligung ist zum Thema San Cristobal de Los Angeles im Punkt 7.10, Seite 56, beschrieben.

<sup>73</sup> Vgl. Castro-Rial Garrone, A.: Manual de Gestión de los procesos de Rehabilitación en cascos históricos, S. 37

<sup>74</sup> Mündl. Information von Prof. Andres Monzon, Director de TRANSyT: Centro de Investigación del Transporte-UPM E.T.S.I. Caminos, Canales y Puertos, Ciudad Universitaria Madrid, am 21.03.05.

<sup>75</sup> Vgl. <http://www.munimadrid.es/Agenda21/>, zugegriffen am 23.06.05

### 7.7.2 BürgerInnenbeteiligung vor der Festlegung von ARI und bei Projekten im öffentlichen Raum<sup>76</sup>

Vor der Intention, eine ARI festzulegen, wird mit lokalen Vereinigungen, Kaufleuten und BewohnerInnen durch SoziologInnen und ArchitektInnen Kontakt aufgenommen. Der Kontakt mit den BewohnerInnen und Vereinigungen ist der Stadtverwaltung sehr wichtig, ihre Meinung zu den unterschiedlichsten Themen von Verkehr, Bebauung, Umwelt, ..., fließt in den Vorschlag des EMVS für eine neue ARI ein. Sie besprechen den ARI-Vorschlag in einem Plenum mit VertreterInnen des Rathauses, die Studie geht dann weiter an die Comunidad und mit dem o.k. des Ministerio de Vivienda wird die ARI beschlossen.

In den Einfamilienhauskolonien der 20er-Jahre in Tetuan gibt es derzeit auch laufend Versammlungen. Die Beihilfen für Erneuerung sind dort doppelt so hoch wie im mehrgeschossigen Wohnbau, da die Erneuerungskosten höher sind für einzelne Häuser (Bsp. Dach).

In Gebieten, die als ARP definiert sind, findet etwa ein Mal pro Monat eine BewohnerInnenversammlung im jeweiligen Oficina statt, wo VertreterInnen der Verwaltungen meist ca. 80-100 Personen informieren.

Generell wird vor großen Projekten im öffentlichen Raum den VertreterInnen repräsentativer Gruppen (opinionleaders) das Projekt vorgestellt, ihre Meinung eingeholt. Bei den Versammlungen tauchen sofort die Probleme des Viertels auf, somit ist es aber auch ihr Projekt, ihr Problem und hebt die Identifikation mit dem Viertel. Es ist ein Prozess, wo auch Probleme mit den Individualinteressen wie Parkplätzen thematisiert werden müssen. („Wenn in der ersten Besprechung alles gut aussieht, ist das Ende der Bildgeschichte sicher schlecht“ – F. Alvarez).

Die Versammlungen werden immer in schönen Räumlichkeiten oder Palacios abgehalten, um gute Stimmung zu schaffen.

Natürlich wird das Thema BürgerInnenbeteiligung von den Betroffenen auch anders gesehen: BewohnerInnen und das Netzwerk in Lavapiés beschrieben die partizipative Planung als eine von den Verwaltungen nur dem Schein halber betriebene Aktion, siehe Kap. 8.3.10, S. 82 und Kap. 8.4.2.2, S. 87.

### 7.7.3 Fußgeherachse Parque del Retiro – Palacio Real<sup>70</sup>

Ein gutes Beispiel für Bürgerbeteiligung stellt das im folgenden Kapitel Nr. 7.8.2, Seite 52 beschriebene Projekt der Calle Huertas dar:

Die Fußgeherachse zwischen Parque del Retiro und Palacio Real ging von der Initiative der Lokalbesitzer und Geschäftsleute der Calle Huertas aus, die ihre Gasse als FUZO gestalten wollten und mit einem Planungsvorschlag eines Schweizer Architekten an die Stadtverwaltung herantraten. Die anschließenden Bürgerversammlungen führten zu Konflikten zwischen BewohnerInnen und Lokalbesitzern, nach 3 Monaten wurde von der Rathausverwaltung ein ähnliches Projekt vorgeschlagen und es konnte durch Kompromisslösungen (z.B. Lokale dürfen keine Tische auf die Straße stellen, ...) und Auflagen (Sanktionen für Leute, die in der Nacht lärmern, ...) der Konflikt verringert werden.

In kleineren Gruppen von 6-7 Personen wurde z.B. in der Apotheke, Bibliothek, Bar, ..., informell mit VertreterInnen der Gruppen und Vertretern des EMVS (F. Alvarez selbst) diskutiert mit dem Ergebnis, dass die vorherigen Kritiker schlussendlich das ganze Viertel als FUZO gestalten wollten.

Die letzte Entscheidung liegt jedoch immer beim EMVS, wenn deren MitarbeiterInnen eine Lösung für die beste halten, wird es so umgesetzt („Besser ein gelöstes Problem als kontinuierliches Handeln“ – F. Alvarez).

---

<sup>76+70</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo und Estaban Díaz-Maroto Martínez, Jefes Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicaciones, alle Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.05.05

## 7.8 Erneuerung des öffentlichen Raums<sup>77</sup>

Die Dirección de Rehabilitación des EMVS ist auch die zuständige Behörde für die Erneuerung des öffentlichen Raums und will durch Bevorzugung des Fußgeher- gegenüber dem Individualverkehr, durch Erneuerung und Verbesserung der Straßenbeleuchtung und Straßenmöblierung, mittels Renovierung der Infrastruktur und durch den Einbau künstlerischer Elemente dem Straßenraum ein neues Design verleihen und die Lebensqualität der Menschen erhöhen.

### 7.8.1 Investitionen<sup>78</sup>:

In die Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur und der öffentlichen Räume darf nicht mehr als 25% der Kosten für Gebäuderenovierung investiert werden. Das heißt, je mehr Gebäude renoviert werden, desto mehr Geld gibt die Stadt für Infrastruktur und öffentlichen Raum, das EMVS würde dafür mehr Geld benötigen.

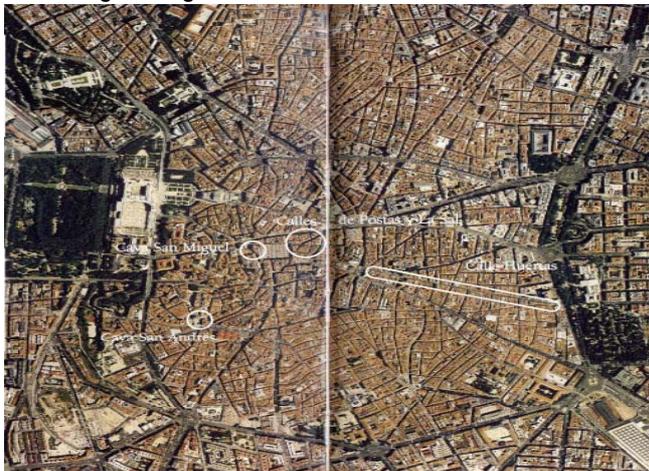
Private Investoren, wie beispielsweise die Caja Madrid leisten Zuschüsse, wie z.B. die Bemalung blinder Mauern und Feuerwände.

Die Infrastruktur und öffentlichen Räume im Bereich des Wegenetzes zwischen den Kinos und Theatern wurde zu 80% vom Kohäsionsfonds von URBAN bezahlt. Darin inkludiert sind auch soziale Programme für Jugendliche, Frauen, ImmigrantInnen, Prostitution, usw. Auch Lavapiés wird von URBAN unterstützt (vgl. Pkt. 8.3.11 S. 84)

### 7.8.2 Beispiel Calle Huertas

Die Calle Huertas ist ein realisiertes Projekt, das die erste von vier Phasen der geplanten Fußgeherachse zwischen Palacio Real im Westen durch die Gassen und Plätze der historischen Altstadt zum Paseo del Prado im Osten des Stadtzentrums darstellt.

Abbildung 18: Lage Calle Huertas



Quelle: 4 Proyectos de Rehabilitación, S. 178

Die ehemals stark befahrene und verparkte Calle Huertas stellt heute eine autofreie Zone (Ausnahme Lieferverkehr und Einsatzfahrzeuge) mit neuen Baumpflanzungen, mit weißen, roten und grauen Granitsteinen strukturierter Pflasterung, Sitzgelegenheiten, verbesserter Beleuchtung und in den Boden implantierten Gedichten von Literaten, die im Bezirk lebten, dar.

Barrieren wurden entfernt und mittels eines einheitlichen Straßenniveaus die Zugänglichkeit verbessert. Wasser, Gas und Stromleitungen wurden unter Aufsicht eines Archäologen vollständig erneuert. Bei allen Umbauarbeiten, vor allem bei den Plätzen, wurde auf die Geschichte Bezug genommen und versucht, den historischen Bestand wieder herzustellen.

<sup>77</sup> Vgl. 4 Proyectos de Rehabilitación, S. 6 ff.

<sup>78</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

Abbildung 19: Calle Huertas vor und nach der Neugestaltung



Quelle: 4 Proyectos de Rehabilitación, S. 20 und 21

Abbildung 20: Calle Huertas: Detail aus der Planung



Quelle: 4 Proyectos de Rehabilitación, S. 40

### 7.8.3 Programas de Adecuación Arquitectonica (PAA)<sup>79</sup>

Fassaden und Laubengänge werden im Rahmen des PAA zu 100% gefördert:

Wenn Eigentümer in einer ARI ihr Haus renovieren, d.h. Instandhaltungsarbeiten durchführen, zahlt die Stadt die Fassadenerneuerung zu 100%, um den öffentlichen Raum mit zu erneuern und das historische Stadtbild zurück zu holen. Diese öffentliche Förderung ist deshalb an die private Erneuerung der Gebäude gekoppelt, weil man vermeiden will, dass nach außen die Hülle „glänzt“ und die Gebäude innen verfallen und soll darüber hinaus auch einen Anreiz darstellen.

Dabei wird im Stadtarchiv das alte Stadtbild nachgeforscht und alte Verzierungen werden wieder nachgemalt, alte Farben, die verloren gingen, rekonstruiert. Das Ayuntamiento sucht die für die Renovierung geeigneten Häuser und geht auf die Eigentümer direkt zu. PAA ist somit eine Mischung von privater und öffentlicher Förderung.

Diese Regelung gilt nicht für ein ganzes ARI (bzw. vormals ARP), sondern nur für bestimmte, meist 2 bis 3 Plätze und Orte – „nucleos importantes“ (wichtige Kerne) – in denen auch Öffentlichkeitsarbeit geleistet wird und Techniker von der Rathausverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Da Fassadenerneuerung meist 20-25% der gesamten Erneuerungssumme ausmacht, bleiben den Eigentümern nur noch 20% der Kosten selbst zu zahlen, da 60% des ARI und diese 20% in Summe 80% der Gesamtkosten ausmachen.

Diese Mittel können auch wie am Beispiel San Cristobal de los Angeles, für Lifteinbauten verwendet werden, wenn dadurch die BewohnerInnen leichter von der Notwendigkeit der Instandsetzung ihres Gebäudes überzeugt werden können.

<sup>79</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

## 7.9 Erfahrungen der Stadterneuerung der ersten 20 Jahre Demokratie in Madrid 1979-1999<sup>80</sup>

Die Bedeutung der Stadterneuerung hat in den ersten 20 Jahren der Demokratie stark zugenommen. In einigen Fällen hat aber trotzdem keine Korrespondenz zwischen den großen und notwendigen Erhaltungsarbeiten des öffentlichen Raums in den Bezirken und den von der Politik berechneten erforderlichen humanitären Mitteln stattgefunden. 36% der Aktivitäten der Jahre 1979-1999 erfolgten im Bereich des Zentrums, die restlichen 64% wurden in der Peripherie getätigt. Davon entfallen 29% auf den Norden, 35% auf den Süden der Stadt. Die Erneuerungsaktivitäten wären aber im Zentrum noch wichtiger als in den sich rapide verandelnden Bezirken am Stadtrand, meinen die AutorInnen der Studie, die in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung Madrid und dem Institut für Urbanismus der Universität erstellt wurde. In den Stadtrandgebieten wurde viel in die Erneuerung und Erweiterung des Straßennetzes investiert, während im Zentrum der Schwerpunkt auf die Renovation des historischen Baubestandes und Erneuerungsimpulse im städtischen Leben gelegt wurde.

Die Erneuerungsaktivitäten müssen ein Netz bilden, das die Qualität des städtischen Lebens verbessert. Dafür erschienen die Lösungsvorschläge sehr schüchtern, einige Pläne listeten jährliche Aktionen auf – eine Gesamtheit von signifikanten Erneuerungsaktivitäten mit punktuellm Charakter – aber das waren noch nicht ausreichende, vernetzte Entscheidungen.

Die Werke müssen als Teil eines Plans für den ganzen öffentlichen Raum konzipiert sein, welcher helfen soll, ein Netz zu gestalten und Projekte als strukturelle Teile dieses Netzes zu realisieren.

Ein gutes Beispiel dafür stellt die Umgestaltung der Eisenbahnlinie Delicias-Principe Pio dar, wo unbenützte alte Industrieareale in ein vernetztes System von Plätzen, Parks und kleinen Spielbereichen transformiert wurden.

### 7.9.1 Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP) 1994<sup>81</sup>

(seit dem Convenio Vivienda 2002 ARI - **Áreas de Rehabilitación Integrada**)

Nach mehr als 10 Jahren Erfahrung in der Stadterneuerung erkannte man die Notwendigkeit einer Änderung der Vorgehensweise, um den architektonischen und sozialen Verfall des Zentrums zu bremsen. Dies geschah 1994 mittels der im „Plan Especial para el Centro“ definierten ARP – von der Stadt ausgewählte, charakteristische Gebiete, welche in architektonischer und historischer Hinsicht als homogene Zonen definiert und für die Erneuerung ausgewählt sind.

Am 24. Mai unterzeichneten das Ministerio der Obras Publicas, Transportes y Medio Ambiente; MOPTMA (Ministerium für öffentliche Bauten, Verkehr und Umwelt), die Comunidad Madrid und das Ayuntamiento (Rathaus) Madrid das Abkommen zur Kooperation für die Erneuerung des historischen Zentrums und der benachteiligten und dem ernststen baulichen und architektonischen Verfallsprozess unterliegenden Viertel. Das Förderungsministerium unterzeichnete noch mit Comunidad und Ayuntamiento ein Abkommen für die Erneuerung des historischen städtischen Erbes.

„Eine ARP ist ein Gebiet oder ein Stadtviertel, das sich im Prozess des Verfalls befindet und von kompetenter Stelle der Comunidad Madrid in vorheriger Abstimmung mit der Stadt Madrid als betroffene Örtlichkeit deklariert wurde ...“<sup>82</sup>

In Kooperation von Bund, Land und Stadt und mittels öffentlicher und privater Initiative sollen in diesen Arealen Gebäude, Fassaden und Wohnungen renoviert, Straßen rückgebaut, Infrastruktur und öffentlicher Raum erneuert und ökonomische Impulse gesetzt werden – die Erneuerung des Zentrums, die Verbesserung der Lebensqualität und die Partizipation der Bürger sollte das Ziel aller sein.

---

<sup>80</sup> Vgl. Lopez de Lucio, Ramon: Madrid 1979-1999, S. 260 ff.

<sup>81</sup> Vgl. Obras de Urbanizacion e Infraestructuras del Barrio de Maravillas, S. 11 ff.

<sup>82</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 19

Sowohl die sozioökonomische als auch die städteplanerische und architektonische Verwaltung unterschrieben das Projekt, mittels Koordination öffentlicher, privater und gemeinsamer Aktionen sollten die technischen, administrativen und finanziellen Anstrengungen bewältigt werden.

Wie das Pilotprojekt Delicias-Principe Pio, aber in kleinerem Maßstab, wurden in den ARP ganze Viertel renoviert. Man restrukturiert das Netz aus öffentlichen Räumen mittels einer kompletten Reurbanisierung mit Gemeinschaftselementen um das Image des Viertel zu verfestigen, was nur mittels öffentlicher Subventionen möglich ist.

Die erste Phase des ARP Barrio de Maravillas war der „Plaza del dos de Mayo“, mehr als 50% der Unterstützung kam aus öffentlicher Hand. Die Arbeiten dauerten von September 1994 bis Dezember 1995.

Im Dezember 1995 stimmte die Comunidad Madrid dem Vorschlag der Stadtverwaltung zu und definierte drei weitere ARP, wobei die Stadt Madrid (EMVS) die Manager- und Koordinatorrolle zwischen den Verwaltungen einnahm. (Plaza Major (Phase III – Arco de Triunfo, Plaza de la Paja, de los Carros, del Alamill y de la Cruz Verde)

Wie bereits in Pkt. 7.1, S. 38 erläutert, konnten erst ab dem Jahr 1996 wirklich zufrieden stellende Erfolge in der Stadterneuerung verzeichnet werden.

#### 7.9.1.1 Erneuerung in der Peripherie

1996 wurden dann Bezirke am Stadtrand zu ARP erklärt, wie Elipa Sur, Puente de Vallecas und 1999 San Cristobal de los Angeles. Die Erneuerungsaktivitäten wurden in „Urbanisation und Infrastruktur“ und Renovierung von Privathäusern unterteilt und setzen sich folgendermaßen zusammen:

**Tabelle 1: Erneuerungsaktivitäten in ELIPA SUR**

	Gesamtinvest.summe	Förderungsministerium	Comunidad	Stadt
Urbanisations- und Infrastrukturförderung	24.000 €			100%
Gebäudesanierung	367.000 €	40%	20%	40%

Quelle: Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 190

**Tabelle 2: Erneuerungsaktivitäten in PUENTE DE VALLECAS**

	Gesamtinvest.summe	Förderungsministerium	Comunidad	Stadt
Urbanisations- und Infrastrukturförderung	4.780.000 €	25%	20%	55%
Gebäudesanierung	4.030.000 €	40%	20%	40%

Quelle: Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 191

**Tabelle 3: Erneuerungsaktivitäten in SAN CRISTOBAL DE LOS ANGELES**

	Gesamtinvest.summe	Förderungsministerium	Comunidad	Stadt
Urbanisations- und Infrastrukturförderung	1.150.000 €	25%	20%	55%
Gebäudesanierung	5.286.000 €	40%	20%	40%

Quelle: Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 192

## 7.10 ARP San Cristobal de Los Angeles – Ein Beispiel für mögliche Folgen des Verkaufs von städtischen Wohnhausanlagen<sup>83</sup>

Der Auslöser für die Definition der ARP San Cristobal de Los Angeles erscheint aufgrund der Ursachen und Folgen als im Detail erwähnenswert:

San Cristobal de Los Angeles ist eine in den 1960er-Jahren von der Stadt errichtete geförderte Arbeitersiedlung im Süden Madrids, mit im Franco-Stil schlechter und billiger Bausubstanz auf schlechtem Baugrund. Billige Mieten ermöglichten den MieterInnen nach 50 Jahren eine Übernahme ins Eigentum.

### Abbildungen 21+22: Wohnblock in San Cristobal de los Angeles und Übersichtsplan der ARI



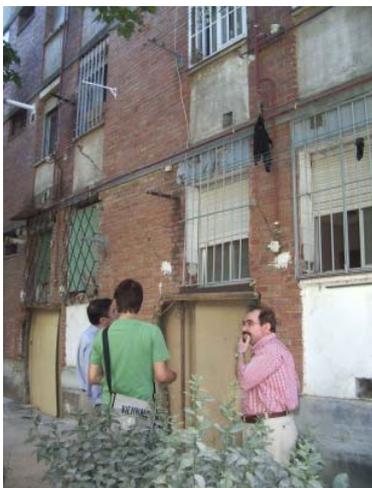
Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005



Nach 20 Jahren des Bestehens tauchten bereits erhebliche bauliche Mängel auf und es wurde versucht, die Fundamentierung zu erneuern. Man begann, die Siedlung schneller an die Mieter zu verkaufen, indem man ihnen einen extrem günstigen Kaufpreis anbot. Um weniger Probleme und etwas mehr Geld zu haben, wurden die Viviendas Públicas aus der Franco Zeit quasi „verschenkt“.

Mit Beginn der 1990er-Jahre waren 20% der Gebäude abbruchreif und nun aber private Probleme, die sich auf ca. 60 Eigentümer pro Wohnblock verteilen. Für den Abbruch eines Gebäudes ist Einstimmigkeit unter den Eigentümern notwendig. Die Bewohner warfen der Stadt 1999 Betrug vor, protestierten, so kam es zur Gründung einer ARP 1999.

### Abbildungen 23+24: In Renovierung befindliches und abzureißendes Gebäude



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005



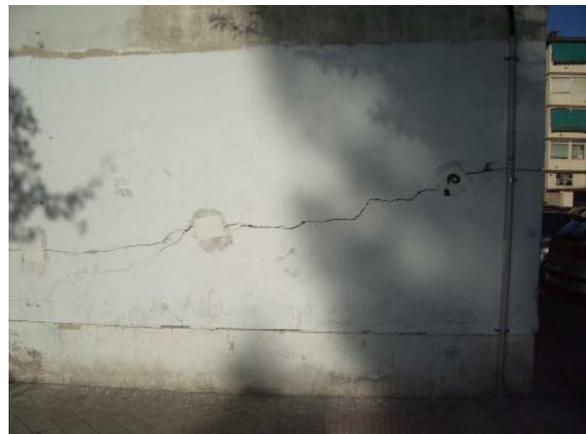
<sup>83</sup> Mündl. Information von Fermin Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas, Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.05.05, 24.04.05 bzw. 18.06.05 vor Ort.

Die Verwaltung bot einen nicht rückzahlbaren Zuschusses von 12.000€ / Wohnung entweder für Renovierung oder Abbruch und Kauf einer neuen Wohnung um 60.000€ an. Dieses Viertel ist aber von einer eher alten und sozial schwachen Bewohnerschaft geprägt, die den Rest von 48.000€ für das Angebot der günstigen Wohnung, nicht bezahlen kann.

Da die Stadt jedoch nicht mehr investieren kann, sah man darin die einzige Lösung und es kam zum „Krieg“, das Misstrauen setzte sich fort, indem die Menschen fragten, wer ihnen garantiere, dass die gleichen Probleme nicht wieder auftauchten?! Wer garantiert, dass sie, wenn sie jetzt investieren, in einigen Jahren nicht wieder abreißen sollen? Statt als Gelegenheit zur Verbesserung wurde das Angebot als Bedrohung angesehen und es kam aufgrund von Misstrauen und juristischen und ökonomischen Problemen zum völligen Stillstand.

Abbildungen 25 zeigt den Protest an eine Fassade geschrieben: „Gebäude mit Problemen an Fundamenten und Struktur vor dem Kauf! Informieren Sie sich im Erneuerungsbüro“

#### **Abbildungen 25+26: BewohnerInnenprotest und Mauerriss aufgrund mangelhafter Fundamentierung**



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005

F. Alvarez selbst hat einige Wochen lang mit seiner Kollegin Wohnung für Wohnung besucht und mit den Menschen gesprochen. Es ist unmöglich, einem Einwanderer, der ein Haus gekauft hat und verschuldet ist zu sagen, er soll sein Haus abreißen. Die juristisch notwendige und vom EMVS nicht änderbare Einstimmigkeit konnte nicht erreicht werden, von 1999-2002 versuchte man vergeblich, eine Einigung zu finden, bis 2 neue Lösungsvorschläge ausgearbeitet wurden:

1. Für Leute, die wegziehen wollen: Errichtung einer neuen Wohnung, also Tausch einer besseren Wohnung, wo nur der Preis der Vergrößerung aufgezahlt werden muss. (Wohnungen sind meistens größer, da die heutige „Bauordnung“ größere Wohnungen verschreibt) Einige akzeptierten das Angebot.
2. Für Leute, die dort bleiben wollen: Gründung einer Baugemeinschaft, um als großer Bauherr leichter einen günstigeren Kredit von der Bank für Renovierung oder neue Wohnung in San Cristobal de Los Angeles zu bekommen (Rest auf die 60.000 €). Die Bank prüft jeden einzelnen Wohnungseigentümer, 10-12 Parteien pro Haus waren nicht kreditwürdig, für jene übernahm die Stadt die Bürgschaft.

Derzeit herrscht laufende Diskussion, die Konflikte gehen weiter, politische Probleme durch einen Stadtratswechsel erleichtern die Situation nicht. Während der Diskussionsphase 2002-2005 ereignete sich folgendes:

Bis 2002 verkauften 6%, bis 2005 bereits 30% der Menschen ihre Wohnung für Madrider Verhältnisse günstig (etwa 120.000 €) an ImmigrantInnen und zogen in ihr Strand- oder Ferienhaus. Folge ist, dass die neuen

WohnungsbesitzerInnen ökonomisch noch schwächere sind. Sie sehen den Hauskauf als ihre einzige große Investition und somit wurde Erneuerung noch schwieriger bis unmöglich.

Das EMVS brachte einen Gesetzesvorschlag ein: Das „Derecho de Tanteo y Retracto“ (Recht des Sondierens und Widerrufens) sollte versuchen, alle Verkäufe mit dem Rathaus abzusprechen, um nicht wie üblich Banken, Bauunternehmer und Immobilienhaie zu bereichern. Das EMVS schlug vor, Briefe an Banken usw. zu schreiben, die juristische Abteilung des EMVS lehnte dies jedoch mit der Begründung ab, man könne nicht so stark in den Wohnungsmarkt eingreifen.

→ Die Politik traut sich nicht, in den Madrider Immobilienmarkt einzugreifen!

Fazit der ARP: Am Anfang gab es nur wohnliche, jetzt sind es wohnliche und soziale Probleme (+30% ImmigrantInnen), und das Wohnproblem ist noch größer geworden.

Zwischenergebnisse:

Zumindest in rund 22% der erneuerungsbedürftigen Wohnungen konnte eine der beiden Maßnahmen greifen, das EMVS übernimmt jetzt jedoch keine Bürgschaft mehr. Die Stadtregierung zeigte sich flexibel: Im Rahmen des PAA erhalten BewohnerInnen, die sich auf die Erneuerung ihres Gebäudes einigen können, den Einbau eines Liftes gratis.

110 Wohnungen wurden renoviert, ein Niedrigenergie-Neubauprojekt sowie eines für Jungfamilien errichtet und die Infrastruktur (Straßen, Plätze) erneuert. Dies führt zwar kurzfristig dazu, dass die Menschen glauben, man wolle sie vertreiben, mittelfristig erwartet man sich aber positive Effekte:

Die „Altmieten“ gründeten eine Vereinigung der „Renovierungsbetroffenen“ und richteten sich gegen das EMVS. Sie werfen der Verwaltung Betrug bereits seit den 1980er-Jahren vor und es kam zu extremen Aggressionen im Viertel („Solange es hier keine Toten gibt, wird nichts geschehen“).

**Abbildungen 27+28: Neubauprojekt und Beispiel eines renovierten neben einem bestehenden, nicht sanierten Gebäude**



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005

Versuch der Partizipativen Investigation:

Das EMVS beauftragte ForscherInnen der Soziologie der öffentlichen Universität Carlos III mit einer Studie, welche die wirklichen Probleme und Meinungen der Menschen erfassen und Lösungsvorschläge erarbeiten soll mit dem Ziel, dass die Menschen nicht nur protestieren und eine Problemlösung von außen erwarten, sondern auch aktiv in die Lösung eingebunden werden:

Es wurden unterschiedlichste Studien zur Theorie und Philosophie, zu den unterschiedlichsten Themen der Stadterneuerung, Partizipation etc. gestellt sowie Befragungen der Bewohner und Gruppendiskussionen durchgeführt. Die Vorschläge der SoziologInnen wurden anschließend in Workshops mit den Vertretern der BewohnerInnen in Gruppen von etwa 30 Leuten bearbeitet und Klausuren abgehalten. Die BewohnerInnen teilten die Vorschläge in Wichtigkeit und Dringlichkeit ein, was zu einer Vielfalt von Vorschlägen führte, die am 17. Mai 2005 im EMVS vorgestellt wurden und anschließend umgesetzt werden sollen.

Heute haben 18-19% der BewohnerInnen hohe Hypothekarschulden und es werden 2 Finanzierungsmodelle angeboten:

1. Während 2-jähriger Bauzeit ist eine Umsiedelung in stadteigene Wohnungen möglich. Danach zahlt er nur eine geringe Miete und das EMVS übernimmt die Hypothek. Nach 7 Jahren hat der Eigentümer die Kaufoption: Die Hypothekar- und Neubaukosten samt Zinsen ergeben etwa 150.000 €, wofür das Haus gekauft werden kann.
2. „Compra Diferida“: Höhere Miete mit Kaufoption nach 10-15 Jahren.

Anfang Juni wurde erstmals ein „runder Tisch“ eingerichtet, an dem VertreterInnen des Bezirks (Junta de Distrito), der Stadtplanung (Gerencia Urbanismo), der Comunidades des EMVS, private Techniker und beauftragte Architekten sowie VertreterInnen der Bewohner die Probleme diskutieren. Ziel ist eine einfachere interne Verwaltung des Prozesses. Laufend finden in den einzelnen Stiegenhäusern der Wohnblöcke Versammlungen mit VertreterInnen des EMVS statt.

Die weiteren Ergebnisse bleiben abzuwarten.

#### Abbildungen 29+30: Erneuerung der Fundamentierung und Neubau



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005

## 7.11 Aktuelle Pläne der Stadterneuerung<sup>84</sup>

Neben der Entwicklung enormer Stadterweiterungsgebiete wurde und wird nun auch dem Thema der Erneuerung vermehrt in Form des Plan de Acción und des PERCU Rechnung getragen, der vor allem um die Erneuerung der Altstadt und die umliegenden Bereiche bemüht ist.

### 7.11.1 Plan Estrategico der Revitalización del Centro Urbano (=PERCU) (Strategieplan zur Erneuerung des urbanen Zentrums), Dezember 2004

Dieses Projekt ist das Ergebnis der Forderung der Stadt Madrid nach einem innovativen und partizipativen Projekt, das mit neuen Ideen und Methoden Potenziale und Prioritäten des zukünftigen Madrids suchen sollte. Ziel ist die Steigerung der Lebensqualität und der Prozess der Erneuerung städtischer Strukturen, welche die Revitalisierung des Zentrums, die Infrastruktur für die erhoffte Olympiade 2012, den Umbau der Stadtautobahn M30, die Renaturalisierung des Flusses Manzanares, und den Ausbau des Verkehrs- und Kommunikationsnetzes beinhaltet. Diese Ziele sollen auch der sozialen und kulturellen Integration dienen, innerhalb des Projektrahmens nimmt das historische Zentrum eine privilegierte Rolle ein.

Die Koordination des Projektes erfolgt durch das „Oficina del Centro“ mit Unterstützung des Stadtratsbüros für Städtebau, Wohnen und Infrastruktur („Concejalía de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras“). Die Administration erfolgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Initiativen, von Nachbarschaftsvereinigungen bis zu verschiedenen Institutionen politischen Charakters, von Universitäten bis zu kulturellen Repräsentatoren anderer Länder.

Folgende Maßnahmen wurden zur Förderung der Partizipation verfolgt:

- Einrichtung eines Urbanforums, in welchem unterschiedliche Ideen diskutiert werden.
- Einrichtung von Arbeitsgruppen, in welchen die Ideen weiterentwickelt werden, es soll eine Plattform für Meinungsbildung und Entscheidungsfindung darstellen.
- Einrichtung einer Kommission, in welcher wesentliche Akteure der Stadt die Durchführung der beschlossenen Maßnahmen besprechen.
- Einrichtung eines Systems, das die Eingliederung in die großen Stadtprojekte erleichtern soll. Es wird versucht, die Identifikation der Madrilenen mit ihrer Stadt zu stärken.
- Einrichtung eines Zentrums, in welchem technische, soziokulturelle und förderungstechnische Daten und deren Entwicklung analysiert werden.
- Einrichtung eines städtischen Labors, in welches eine Formation technischer Spezialisten mit zeitgenössischen Visionen eingeladen wird und innovative und experimentelle Vorschläge verfolgt werden.
- Etablierung eines Abkommens mit in- und ausländischen Institutionen wie Universitäten, Institutionen, etc., mit dem Ziel des Informationsaustauschs und der Gründung von Projekten im öffentlichen Interesse.
- Nationale und internationale Architektenwettbewerbe sollen Impulse für den städtischen Entwicklungsplan liefern.
- Bildung von und Zusammenarbeit in internationalen Städtenetzen.

Der im Dezember 2004 präsentierte und beschlossene PERCU konkretisiert den urbanen Entwicklungsprozess für die Revitalisierung des Zentrums, der zwar von der Stadtverwaltung Madrid geleitet wird, im so genannten „Pacto por el centro“ sind jedoch Gesellschaft, politische Parteien und öffentliche Verwaltung integriert.

Die zweite Säule der Erneuerung stellen konkrete strategische Projekte und Aktionen im Zentrum dar, die in den „Plan de Acción 2004“ (siehe 7.11.2) aufgenommen wurden.

---

<sup>84</sup> Quelle: <http://www.munimadrid.urbanismo.es>, zugegriffen am 04.11.04  
Planungsinstrumente siehe auch Plan de Vivienda, Pkt. 6.5, S. 36

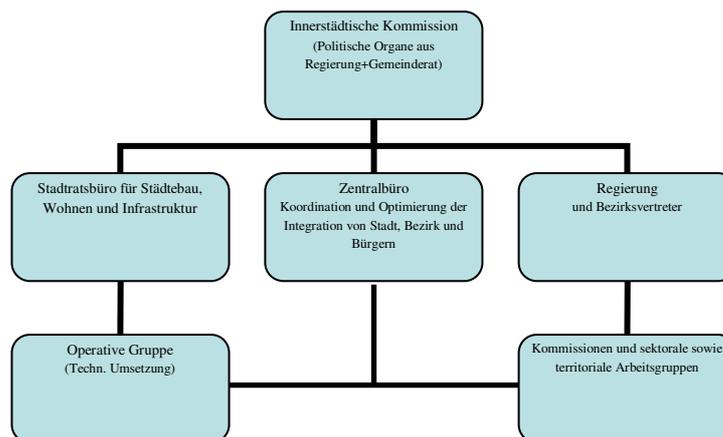
Die Ausarbeitung eines „Plan de Acción 2005“ wird sukzessive verfolgt. In jedem Fall werden diese Objekte verpflichtend als Teil eines einheitlichen Interventionsprozesses mit dem Ziel einer einheitlichen Vorgehensweise angesehen.

#### 7.11.1.1 Organisationsstruktur des PERCU

Der kontinuierliche Erneuerungsprozess ist im PERCU 2004/2008 – 2008/2012 entwickelt und konkretisiert. Die Auswahl der Aktivitäten gründet auf folgenden Rahmenbedingungen:

- Strategisches Management, welches Stadträte gleichzeitig mit dezentralen Interventionen wie städtische Vereinigungen und Bürgerbeteiligung impliziert.
- Koordination und Kooperation mit der Politik in einem Zentralbüro („Oficina del Centro“), das im Oktober 2003 eingerichtet wurde, der Schwerpunkt liegt auf dem urbanen Charakter.
- Auswahl genereller Objekte und Ziele.
- Festlegung mittel- und langfristiger Planung für den Zeitraum 2004-2012.
- Konzeption eines strategischen Planes, wie das Dokument „Acción eminentemente municipal“, für die Administration der kommenden Version im Jahr 2005.
- Differenzierung dreier unterschiedlicher territorialer Maßstäbe: global, regional und lokal.

**Abbildung 31: Organigramm für die Entwicklung des PERCU:**



Quelle: [www.urbanismo.munimadrid.es](http://www.urbanismo.munimadrid.es), eigene Übersetzung

Diese Organisationsstruktur soll die Grundlage für die kontinuierliche Entwicklung, Adaptierung, Kontrolle und Durchführung des PERCU bilden sowie zur Integration aller politischen und technisch-operativen Aspekte der unterschiedlichen Sektoren befähigen.

Der PERCU wurde im Dezember 2004 beschlossen, im Jänner 2005 bekannt gemacht. Derzeit wird die aktuelle Situation analysiert, zwischen Mai und Juli soll die Diagnose erfolgen, September/Oktober konkrete Vorschläge gemacht und im November/Dezember 2005 der PERCU adaptiert werden.

Die Ausarbeitung folgender Pläne wurde beauftragt:

- Plan Integral für angemessenes Wohnen
- Plan Integral für Umwelt und Nachhaltigkeit
- Plan Integral der sozialen Entwicklung und Ökonomie
- Plan Integral Urban
- Plan Integral für Kunst und Kultur

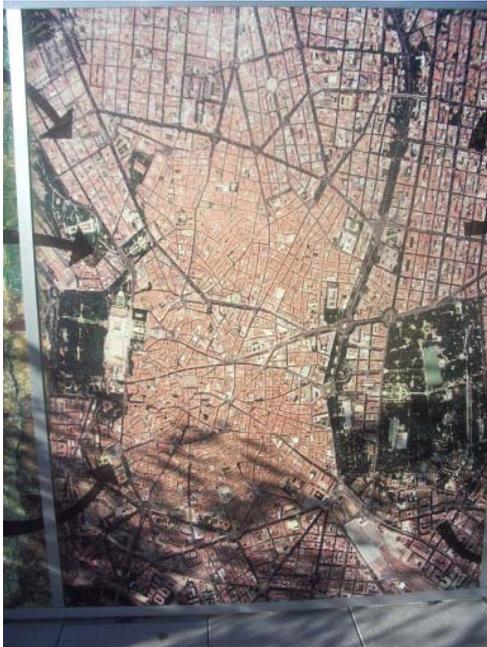
### 7.11.2 Plan de Acción 2004– Revitalisierung des Zentrums

Einen Teil des „Plan General de Ordenación Urbana de Madrid“ stellt der „Plan de Acción de urbanismo, vivienda e infraestructuras para la revitalización del Centro Urbano“ (kurz: Plan de Acción) dar und regelt die Bestimmungen für Bebauung, Wohnungen und Infrastruktur im Sinne der Revitalisierung des Zentrums.

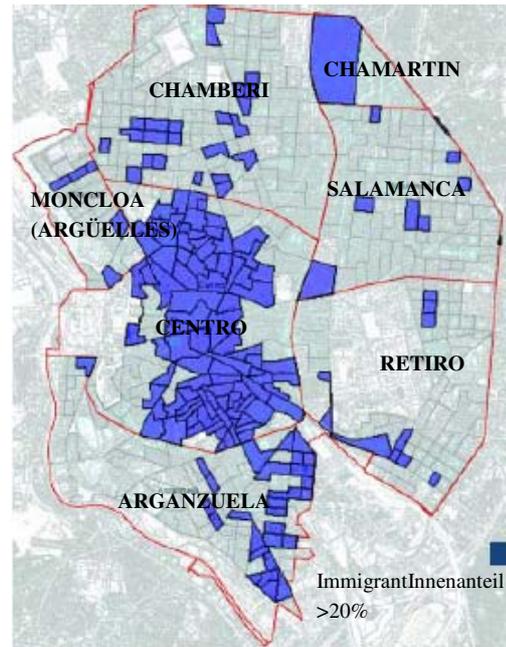
#### 7.11.2.1 Stadtstruktur und Abgrenzung des Planungsgebietes

Dieses von der Stadtregierung definierte Gebiet, die „Área de Planeamiento Espicifico“ des „Plan General de Ordenación Urbana de Madrid“, umfasst 7 Bezirke, die im Wesentlichen dem Zentrum und den daran angrenzenden Bezirken entsprechen.

#### Abbildungen 32+33: Luftbildfoto und Bezirksübersicht



Quelle: eigenes Foto des Luftbildes im „La casa encendida“, aufgenommen am 21.01.2005



Quelle: <http://www.urbanismo.munimadrid.es>, 31.01.2005

Die Gegenüberstellung mit dem Luftbild soll einerseits der Nachvollziehbarkeit der Grenzen dienen und andererseits einen Überblick der Struktur der Stadt liefern. Besonders das Luftbild zeigt deutlich die Abgrenzung des „verwinkelten“ Zentrums durch den Paseo del Prado im Osten und im Norden durch die Calle Alberto, Calle de Segasta und Calle de Segovia zum regelmäßigen Rasterviertel Salamanca und Chamartín.

#### Abbildungen 34+35: Detailaufnahme des Luftbildes und Puente De Toledo



Quelle: eigenes Foto des Luftbildes im „La casa encendida“, aufgenommen am 21.01.2005



Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2005

Dieses Detail des Luftbildfotos erscheint erwähnenswert, da nur zwei Metrostationen von der Haltestelle „Oper“ im Zentrum entfernt, im Süden an der Glorieta de Toledo, ein abrupter Wechsel von der dichten, unregelmäßigen Bebauungsstruktur zu monofunktionalen Großwohnanlagen stattfindet.

Die Puente de Toledo ist eine alte Brücke der Stadt und trennt die unregelmäßige Altstadt von den Großwohnsiedlungen.

#### 7.11.2.2 Ziel des Plan de Acción

Das Ziel des Plan de Acción, die Erneuerung des Zentrums, ist eine durch Partizipation und Kompromisse koordinierte Aktivität, die durch öffentliche und private Initiative, durch technische Vermittler, Unternehmen, Professionisten, Universitäten und Investoren städtische Partizipation hervorgerufen werden soll. Besonderer Wert wird auf die Integration verschiedenster Institutionen und Bereiche wie Bauen, Wohnen, Urbanität, Umwelt, Soziales, Ökonomie, Bildung und Gesundheit gelegt, Nachhaltigkeit ist gefordert. Dadurch will die Stadtverwaltung Madrid einerseits das Zentrum als Wohngebiet wiedererlangen und andererseits den historischen Baubestand retten.

Der Reformplan sieht die Erneuerung von 40.000 Wohnungen vor und beinhaltet darüber hinaus folgende Programme:

- Verbesserung der Bewegungsfreiheit und Bevorrangung der Fußgeher mit allen dafür notwendigen Maßnahmen wie Reduktion der Parkplätze, Stärkung des ÖV, Verbreiterung von Gehsteigen, Schaffung verkehrsberuhigter öffentlicher Räume und Grünflächen. Der Plan de Acción beinhaltet ganze Boulevards und Glorietas.
- Weiterführung der aktuellen Erneuerungsgebiete („Áreas de Rehabilitación Integrada Actuales“)
- Festlegung neuer ARI:  
In diesen neuen Gebieten sollen die Subventionen vermehrt die Mietform unterstützen und somit den Immobilienmarkt vor allem in Hinblick auf leer stehende Wohnungen beleben. Die Vorschläge dafür gehen in folgende Richtung:  
50% der Subventionen sollen für kommunale Einrichtungen, 50% für Wohngebäude gewährt werden. Im Hinblick auf leer stehende Wohnungen soll eine Subvention von 75% für Gebäude mit kommunalen Einrichtungen und 65% für die Adaptierung von Wohnungen gewährt werden, wenn die Wohnung Teil des städtischen Vermietungsprogrammes ist. 2005 werden die Gebiete Huertas-Las Letras, Eje Calle Hortaleza und Lavapiés, 3. Phase, erweitert, sowie Jacinto Benavente, Pez-Luna und Recinto S.XII Norte Sur neu aufgenommen. Diese 6 Gebiete umfassen 4.400 Wohnungen.
- Temporäres Beherbergungsprogramm für Jugendliche bis 35  
Gebäude und Grundstücke im Eigentum der Stadt, die im Moment nicht in Gebrauch sind, werden für Jugendliche als temporäre Herberge adaptiert. Im Palacio de la Duquesa de Sueca wurden beispielsweise 107 38 m<sup>2</sup> große Wohneinheiten vermietet. Diese Aktion erhöht auch die Lebensqualität der Nachbarn im Umkreis, die zwar vorerst durch Lärm, Geruch, etc. belästigt sein können, aber die Investitionen in alte Gebäude schaffen langfristige Vorteile und tragen zur Erhaltung und Modernisierung der Gebäude bei.
- Umwidmung leer stehender Geschäfte in Wohnungen  
Diese Aktion sieht vor, leer stehende und nicht mehr ihrer Bestimmung rückführbare Lokale in Wohnungen umzuwidmen und -bauen, soweit dies bestimmten Kriterien der Durchführbarkeit entspricht. Allein im Zentrumsbezirk stehen mehr als 3.000 Lokale leer, 60% davon können nicht mehr als Geschäft genutzt werden, es sollen ca. 2.000 Wohnungen entstehen.

- Einrichtung eines Amtes für Wohnungsvermietung

Dieses Programm richtet sich an unter 35-Jährige Madrilenen, deren Einkommen zwischen dem 1,5- und 5,5-fachen des SMI liegt. Menschen ohne Einkommen oder unter dem Mindesteinkommen können sich einen Bürgen nehmen.

Es ist vorrangig ein Impuls zur Vermietung von Wohnungen für Menschen, die sich die Mieten am freien Markt nicht leisten können. Voraussetzung dafür ist natürlich eine genügende Anzahl an leistbaren Mietwohnungen, im Zentrum Madrids gibt es jedoch viele freistehende Wohnungen – dieser Gegensatz verpflichtet die Politik zu einem Programm, das die jungen Menschen ins Zentrum zurückbringt.

Der beauftragte Stadtrat für Wohnen präsentierte das Programm „Sicher Mieten“, welches Schwierigkeiten zwischen Eigentümer und Mieter ausräumen soll. Ziel ist es, dem Markt die leeren Wohnungen „herauszuziehen“, der Mieter erhält Garantie für eine Wohnung in gutem Zustand, gratis juristischen Beistand, Mediation zwischen Eigentümer und Mieter, die Durchführung kleiner Reparaturarbeiten, etc.; der Eigentümer eine Sicherstellung der monatlichen Miete. Dieses Programm soll mehr als 6.000 Wohnungen umfassen.

- Fertigstellung eines Erneuerungsgebietes: ARC (Área de Rehabilitación Concertada)

Die Ergebnisse eines abgeschlossenen Erneuerungsgebietes bringen wichtige Erfahrungen für die Zukunft: Das System zeigt einerseits Probleme aufgrund der Finanzierung der Wohnungsrenovierung durch die Bewohner, da die großen Maßnahmen auch vom Willen und der Finanzkraft der BewohnerInnen abhängig sind, vor allem in Gebäuden mit hohem Anteil an Substandardwohnungen. Das Ergebnis ist somit von der finanziellen Intervention unterschiedlicher Verwaltungen abhängig, welche den Prozess der Erneuerung und damit Privatinitiative mitbestimmen.

Die abzuschließenden Gebiete sind Centro und Tetuan und bringen zwei unmittelbare positive Effekte mit sich, die sich direkt auf die Erneuerung auswirken:

1. Festlegung der Dringlichkeiten bei Enteignungsverfahren innerhalb des Gebietes
2. Unterwerfung aller Transaktionen an ein gesondertes Recht für 6 Jahre der Deklaration (Schutz vor Spekulation)

Auch die als ARC deklarierten Gebiete weisen begrenzte Möglichkeiten der Durchführung auf, einschließlich der Maßnahme der Enteignung. Es bringt jedoch bereits einen Vorteil, wenn eine Enteignung als öffentliches Interesse deklariert wird, da dies wesentlich ist für eine solche Maßnahme, die im Hinblick auf das Ziel der Erneuerung im ganzen Zentrum als wichtiges Instrument angesehen wird.

- Blocksanierung

Auch in Madrid existiert eine Form der koordinierten Intervention über Baublöcke mit dem Ziel der Ausrottung der Substandardwohnungen, der Auflockerung dichter Baustrukturen für neue öffentliche Räume sowie der Schaffung erweiterter Parkplätze für die Bewohner.

Ein Beispiel aus dem ARI Tetuan:

Dieses Projekt umfasst 24 Gebäude mit 303 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 21.991 m<sup>2</sup> auf einer Grundfläche von 10.160 m<sup>2</sup>, 400 neu errichteten Wohnungen, 1.300 Parkplätzen und einer Gesamtsumme von 3.900 m<sup>2</sup> neuen öffentlichen Flächen und Fußgeherzonen. Es wurde ein großer zentraler Platz geschaffen.

➤ Beispiel einer Blocksanierung in Lavapies:

Die sozialdemokratische Stadtregierung konnte im Jahr 1986 am Plaza de Cascorro die erste liegenschaftsübergreifende Blocksanierung realisieren, indem sie den gesamten Block kaufte, zum Teil renovierte, zum Teil neu errichtete und in Mietwohnungen umwandelte. Die Wohnungen wurden den damals von der Erneuerung „betroffenen“ MieterInnen zur Verfügung gestellt und gelten heute noch als günstig.

Diese Vorgehensweise konnte mit Ende der 1980er-Jahre nicht mehr weitergeführt werden, da es einerseits nicht mehr im Interesse der neuen PP-Regierung lag und andererseits auch aufgrund der beginnenden Spekulation immer schwieriger wurde.

**Abbildungen 36+37: Blocksanierung Plaza Cascorro**



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005

**Abbildung 38, 39+40: Blocksanierung Plaza Cascorro**



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005

- Private Erneuerung

Schlussendlich wurden auch die Konditionen für die Unterstützung bei der technischen Infrastruktur modifiziert. So wird Privaten eine Subvention von 20% der geschätzten Kosten für Instandsetzungsarbeiten der Wohnungen gewährt.

Durch diese Maßnahme erwartet sich die Stadt die Erneuerung von 21.000 Wohnungen innerhalb von 4 Jahren.

Die Summe dieser Maßnahmen soll ein urbanes Zentrum und einen gemeinsamen Lebensraum zum Wohnen und Erholen, sowie zum Kulturgenuss und traditionellem Kommerz schaffen.

Diese beiden Instrumente, der „Plan de Acción“ und der PERCU, sollen als kommunizierende Gefäße verstanden werden, deren Zusammenarbeit die Integration der direkt involvierten städtischen Repräsentanten garantieren soll. Diese beiden Strategiepläne werden vor allem als Integrationsdokument der unterschiedlichen Interventionen und politischen Absichten für ein gleiches Ziel verstanden.

#### 7.11.2.3 Demografische Daten zum Plan de Acción:

Insgesamt lebten am Stichtag der Volkszählung 2001 640.664 Menschen in Planungsgebiet, der MigrantInnenanteil hat um knapp 17% zum Vergleichsjahr 1996 zugenommen. Bei über 20 % liegt der Wert im Zentrum und in Arganzuela; in den Bezirken Retiro, Salamanca und Chamberi beträgt dieser Anteil weniger als 10%. In einzelnen Vierteln im Zentrum, wie z.B. Sol und Embajadores, überschreitet der Anteil sogar die 30%-Marke.

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über Gesamtbevölkerung, ImmigrantInnenanteil und Altersstruktur des Planungsgebietes, gegliedert nach Bezirken, darstellen:

**Tabelle 4: Demografische Daten im Planungsgebiet des „Plan de Acción“**

BEZIRK	Gesamtbevölkerung	ImmigrantInnen		älter als 65		0-15 Jahre	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Centro	151 568	41 309	27,25	27 051	17,84	15 122	9,97
Arganzuela	132 850	21 425	16,13	24 121	18,15	16 439	12,37
Retiro	85 243	8 521	10,00	18 274	21,43	10 345	12,13
Salamanca	87 712	12 005	13,69	19 241	21,93	10 263	11,70
Chamberi	153 011	21 227	13,87	35 132	22,96	16 410	10,72
Moncloa (Argüelles)	26 574	3 736	14,06	6 324	23,79	2 602	9,79
Chamartin	3 706	623	16,81	769	20,75	435	11,73
<b>GESAMT</b>	<b>640 664</b>	<b>108 846</b>	<b>16,98</b>	<b>130 912</b>	<b>20,43</b>	<b>71 616</b>	<b>11,17</b>

Quelle: <http://www.urbanismo.munimadrid.es>, 31.1.05

#### 7.11.2.4 Wohnungsbezogene Daten

Das Planungsgebiet umfasst 236.457 Wohnungen, davon sind 7,27% kleiner als 31 m<sup>2</sup>, 7,47% größer als 150 m<sup>2</sup> und 16,34% dieser Wohnungen stehen leer. Auffallend hoch ist der Anteil mit 20% leer stehender Wohnungen im Zentrum, verwunderlich der mit 20% doch sehr hohe Anteil an kleinen Wohnungen im schicken „Nobelviertel“ Salamanca.

Von der Gesamtsumme der Wohnungen sind lediglich 26,5% Mietwohnungen.

Die Zahlen in der folgenden Tabelle beziehen sich auf Hauptwohnsitze, Quelle der Daten ist wieder die Volkszählung 2001.

**Tabelle 5: Wohnungsdaten im Planungsgebiet des „Plan de Acción“**

BEZIRK	Wohnungen	davon in Miete	< 31 m <sup>2</sup>	> 150m <sup>2</sup>	leer stehend
Centro	57.186	35,4%	11,3%	4,71%	20,5%
Arganzuela	48.722	17,7%	3,0%	0,7%	10,5%
Retiro	30.837	20,8%	1,8%	6,7%	8,01%
Salamanca	31.746	28,3%	20,3%	8,4%	8,4%
Chamberi	57.151	26,8%	3,5%	9,4%	11,9%
Moncloa (Argüelles)	9.631	29,3%	1,8%	12,4%	21,1%
Chamartin	1.184	13,9%	0,8%	39,3%	8,1%
<b>GESAMT</b>	<b>236.457</b>	<b>26,5%</b>	<b>7,27%</b>	<b>7,47%</b>	<b>16,34%</b>

Quelle: <http://www.urbanismo.munimadrid.es>, 31.1.05

#### 7.11.2.5 Gebäudedaten

Die Gesamtanzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet des Plan Acción beträgt 17.691.

Der bauliche Zustand der Gebäude wurde in vier Kategorien eingestuft: baufällig, schlecht, mangelhaft und gut. 1,5% der Häuser wurden als baufällig, 4,7% als schlecht, 11,1% als mangelhaft und 83% als gut eingestuft.

**Tabelle 6: Gebäudedaten im Planungsgebiet des „Plan de Acción“**

BEZIRK	Gebäude	baufällig	schlecht	mangelhaft	gut
Centro	6.528	153	588	1.281	4.006
Arganzuela	2.579	75	149	314	2.041
Retiro	1.514	5	16	107	1.386
Salamanca	2.300	18	22	63	2.197
Chamberi	3.740	22	53	144	3.516
Moncloa (Argüelles)	722	1	7	59	295
Chamartin	308	2	4	7	295
<b>GESAMT</b>	<b>17 691</b>	<b>276 (1,5%)</b>	<b>839 (4,7%)</b>	<b>1 980 (11,1%)</b>	<b>14 596 (83%)</b>

Quelle: <http://www.urbanismo.munimadrid.es>, 31.1.05

Bei diesen Daten gilt es jedoch zu hinterfragen, von wem und nach welchen Kriterien diese Einteilung erfolgte. In Madrid scheinen viele Häuser auf den ersten Blick von außen in gutem Zustand, betritt man jedoch das Haus, kann sich dieser Eindruck rasch ändern, zum Teil nimmt die Qualität mit jedem Geschoss ab.

#### 7.11.2.6 Wahrnehmung der Wohnumgebung

Bei der Volkszählung 2001 wurde auch das Empfinden der Menschen in ihrer Wohnumgebung erfragt, demnach fühlten sich 39,81% der Bevölkerung durch Lärm, 26,95% durch Kontamination, 40,42% durch schmutzige Straßen beeinträchtigt. 4,03% der Menschen klagten über schlechte Kommunikation und 38,10% über mangelnde Grünflächen.

#### 7.11.2.7 Aktuelle ARIs des Plan de Acción

Derzeit laufende ARIs sind Lavapiés, Huertas-Las Letras und Tetuan. Für diese 3 Bereiche im Zentrum sollten lt. Plan de Acción in den Jahren 2003-2008 6.343 Wohnungen erneuert werden, davon 4.196 in Lavapiés.

## 8 SANIERUNGSGEBIET LAVAPIÉS

### 8.1 Allgemeines zum Viertel und Überblick der Sanierungstätigkeit

Lavapiés ist ein multikulturelles Viertel mitten im Zentrum Madrids, in dem tausende Einwanderer und sozial schwache und alte Menschen leben, 20 Sprachen und Dialekte gesprochen werden. Offiziell gilt Lavapiés nicht als ein Viertel, sondern stellt einen Bereich des Viertels Embajadores im Bezirk Centro dar.

#### 8.1.1 Historischer Abriss<sup>85</sup>

Die ersten städtischen Errichtungen Lavapiés fanden sich im 12. Jahrhundert in Form einer jüdisch geprägten Vorstadt-der Plaza de Lavapiés war mit seiner Synagoge das Zentrum der jüdischen Gemeinschaft.

Obwohl Lavapiés zum historischen Zentrum der Stadt gehört, blieb es bis ins 16. Jahrhundert ein Viertel außerhalb der Stadtmauer, erst 1625 rückte es unter Felipe IV ins Zentrum der Stadt.

Lavapiés war in seiner Geschichte noch nie ein Ort des Wohlstands, seine Bevölkerung bestand schon bei seiner Entstehung aus MigrantInnen aus ganz Spanien. Der industrielle Boom und das Bevölkerungswachstum im 18. und 19. Jahrhundert führte zu starker Verdichtung mit beengten Wohnverhältnissen, 1-2 geschossige kleine Gebäude wurden durch höhere ersetzt.

Die Bebauung erfolgte bis Mitte des 19. Jahrhunderts in Form unterschiedlicher Typen von Córralas – je nach Breite des Gebäudes an 2 oder 3 Seiten mit Laubengängen erschlossene Innenhöfe mit Gemeinschaftseinrichtungen.

Mit Beginn des 20. Jahrhunderts begann die intensive Verdichtung der Wohngebäude, neue Bestimmungen führten zu ungesunden und gefährlichen Verhältnissen im Industriesektor, in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts schlossen 80 % der in Lavapiés ansässigen Industriebetriebe.

Lavapiés galt als ein Viertel niedriger Klasse, in dem das Zusammenleben unterschiedlicher Völker und Religionen möglich war, vor allem Menschen aus China und Marokko waren in Form von Geschäften und Lokalen sehr präsent.

Lavapiés geriet in Vergessenheit, bis der Stadtteil vor wenigen Jahren begann, jüngere Bewohner mit seinem multikulturellen Image und seinem Nachtleben anzuziehen. Wohnungen waren hier wie auch in anderen Zonen im historischen Stadtzentrum eher unbeliebt. Die Bevölkerung, die es sich leisten konnte, zog in die neu gebauten Vorstädte, die Licht und Komfort sowie größeres soziales Prestige versprachen. In den Altbauten des Zentrums blieb, wer sich keine Neubauwohnung leisten konnte, oder alte Leute, die nicht mehr umziehen wollten. Der heutige Charme des Stadtteils liegt zwischen permanenten Baustellen, multikulturellem Straßenleben, einer ausgeprägten Kneipenkultur und an jeder Ecke neu eröffnenden Immobilienagenturen. Seit 50 Jahren erleidet das Viertel jedoch einen wirtschaftlichen Niedergang, Kriminalität ersetzt Folklore.<sup>86</sup>

„Überalterung und verrottete Bausubstanz“ fasst eine Sprecherin der Stadtregierung das Problem zusammen.<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> Vgl. Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase, Publikation des Entidad Gestora Lavapiés

<sup>86</sup> Vgl. Blume

<sup>87</sup> Vgl. Tauber, S. 114

### 8.1.2 Deklaration zur ARP

Die Erklärung Lavapiés zum Sanierungsgebiet (Área de Rehabilitación Preferente – ARP) am 12. Mai 1997 ist eines der jüngsten wohnungspolitischen Projekte der Stadt, mit dem versucht werden sollte, einen immer schon vernachlässigten Teil zum wirklichen Bestandteil des Zentrums zu machen. Die hochgesteckten Ziele reichen vom Kernstück Sanierung von Wohnungen mit Verbesserungen im Bereich Infrastruktur, öffentlichen Einrichtungen und Sozialstruktur bis hin zur Lösung ökonomischer Probleme (Abwanderung junger Menschen).

**Abbildung 41: Luftbildfoto Lavapiés**

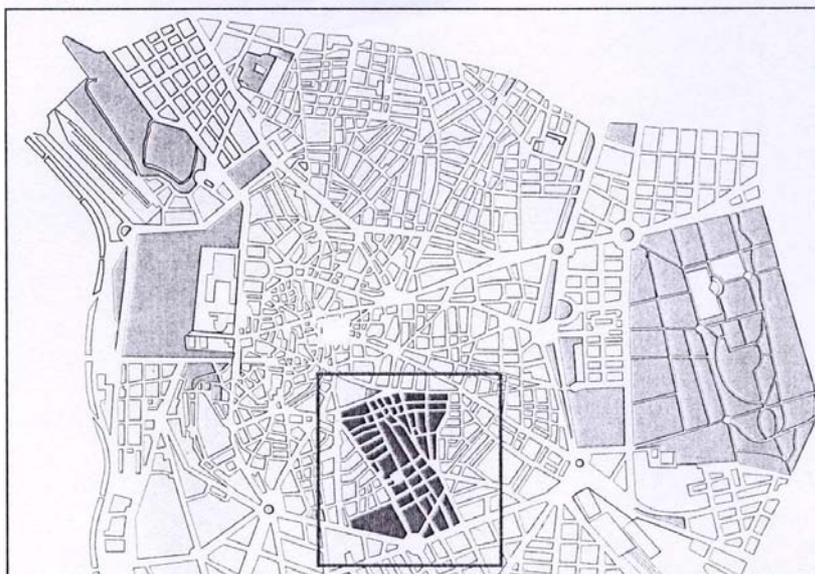


Das Thema Lavapiés ist nun nach den Anschlägen des 11. Mai 2004 wieder sehr aktuell geworden, da die Vorbereitungen für die Attentate in den Einwandererkreisen von Lavapiés stattgefunden haben sollen. Der Bürgermeister von Madrid hat dies nun zum Anlass genommen, um endlich den Fall Lavapiés abzuschließen und ein punktuelles Schleifen des Viertels und somit eine radikale Änderung der BewohnerInnenstruktur angekündigt.

Quelle: Madrid - Sinopsis de su evolución urbana, Seite 54

**Abbildung 42: Lage des Viertels Lavapiés in der Stadt**

#### Lavapiés en el centro de Madrid



Quelle: „Diseñando el Madrid de futuro, 4 año de Gestión Urbanística 1995-1999“, Seite 98

## 8.2 Probleme in Lavapiés<sup>88</sup>

- Fehlen von öffentlichen Freiräumen und Grünflächen.
- Strukturelle Mängel mit Ausstattungsdefiziten im sportlichen, kulturellen, sanitären und Bildungsbereich.
- Das historische Erbe ist schlecht erhalten, der Anteil an Gebäuden in normalem - schlechtem Zustand betrug 72%, der Anteil der Substandardwohnungen (Nichterreichung der Minimalanforderungen an Größe, Sanitärausstattung und Belüftung) ist sehr hoch, viele Wohnungen in Lavapiés stehen leer.
- Erhebliche Schäden des städtischen Milieus mit Defiziten an der Basisinfrastruktur.
- Progressive Abnahme der Wirtschaftskraft, verursacht auch durch fehlende Anreize für private Investitionen, die Erdgeschosszonen benötigen verstärkt Kaufkraft: 24% der Lokale waren geschlossen oder unbrauchbar.
- Überalterung der Bevölkerung: 24% der Menschen sind älter als 65, 11,8% jünger als 14 Jahre.
- Zunahme an sozial schwachen Menschen, sozialer Marginalität, erschwert durch die Präsenz illegaler Immigranten.
- Rücksichtsloser Umgang mit dem städtischen „Erbe“.



### 8.2.1 Probleme mit der Bevölkerung und den Wohnungen<sup>89</sup>

Lavapiés ist ein Viertel, das geprägt ist von Überalterung, die Gruppe der 70 bis 90-Jährigen wird immer größer, 50 bis 70-Jährige gibt es wenige, die Gruppe der rund 40-Jährigen ist nicht sehr groß und die der 20 bis 30-Jährigen nimmt ebenfalls ab. Durch Immigration vergrößert sich die Gruppe der 30-Jährigen etwas, es leben jedoch wenige Kinder in Lavapiés.

Die Menschen kommen aus vielen unterschiedlichen Herkunftsländern (Nordafrika, Asien, Lateinamerika, Südsahara, Nigeria, Kamerun,...), Lavapiés ist ein kulturelles Konglomerat nicht integrierter Menschen. Aus sprachlichen und kulturellen Gründen bilden sich isolierte Gruppen, die sich nicht verstehen oder vermischen, es besteht keine Interrelation.

#### Abbildungen 43+44: Gut erhaltene Fassade und renovierungsbedürftiges Gebäude



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

Rein äußerlich erscheinen Fassaden in den engen Gässchen in Lavapiés hübsch und anmutend, dahinter verbergen sich jedoch große Probleme: Die Menschen haben sehr geringe Einkommen und wohnen in schlechten Wohnungen, Lavapiés ist ein Viertel niedriger Klasse mit Gebäuden schlechter Qualität und



<sup>88</sup> Vgl. Echenaguia, Javier, 4 anos de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana 1997, S. 130

<sup>89</sup> Mündl. Information von Prof. Fernando Roch Peña, Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S.Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio, vom 14.04.05

ganz kleinen Wohnungen. Der Widerspruch dabei liegt in den enorm hohen Preisen fürs Wohnen, sie haben sich seit dem Jahr 2000 verdrei- bis vervierfacht. Auf 30 m<sup>2</sup> wohnen oftmals 3 Familien, von denen jeweils eine 300 € bezahlt, die Miete für eine Wohnung beträgt somit 900 €/Monat. Die finsternen, kleinen Wohnungen werden ebenso teuer wie die schöneren gassenseitigen vermietet, viele der Eigentümer leben in besseren Vierteln der Stadt.

F. Roch glaubt, dass folgendes Phänomen, das in zwei parallelen Prozessen läuft, dazu führte:

1. Da ImmigrantInnen meist entweder in der Peripherie oder im Zentrum leben, und Lavapiés im Zentrum der Stadt liegt, vermutet er provisorische Unterbringungen, das heißt die Leute wohnen zum Teil nur kurz in den Wohnungen und es herrscht hohe Fluktuation.
2. Die neue sozialistische Regierung gibt den „illegalen“ Menschen, die seit einem halben Jahr in Spanien arbeiten, Papiere (bis zu den letzten Wahlen lebten in Spanien 39 Mio. Menschen, jetzt sind es 42 Mio. → 3 Mio. Zuwachs in einem Jahr!) → Viele von ihnen wohnen in Vierteln wie Lavapiés, aber sie scheinen noch nicht in der Statistik auf. Leute existieren offiziell nicht, aber bezahlen erhöhte Mieten, die offiziellen Mieten sind niedriger!

#### 8.2.1.1 Substandardwohnungen<sup>90</sup>

Der erste Eindruck des Viertels Lavapiés scheint nicht jenen Bedarf an Erneuerungsbemühungen zu rechtfertigen, da die meisten Gebäude einen guten Erhaltungszustand vermitteln. Diese Situation ist laut Information der Mitarbeiter des Oficina Gestora Lavapiés auf Folgendes zurück zu führen:

Die Gebäude wurden im 17. und 18. Jahrhundert qualitativ hochwertig errichtet, die Baublöcke umfassten großzügige öffentliche Frei- und Grünräume bzw. Córralas mit den Gemeinschaftseinrichtungen im Hof. Erst mit den Immigrationsbewegungen und der Bevölkerungszunahme erfolgte in den ersten 30 Jahren des 20. Jahrhunderts die Verdichtung mittels Anbau von kleinen und qualitativ minderwertigen Wohnungen, die nur mehr winzige Lichthöfe zuließen und an sozial schwache Menschen vermietet wurden. Für die heutige Situation bedeutet dies, dass die gassenseitig gelegenen Wohnungen sich in relativ gutem Zustand befinden, da dort die Eigentümer zum Teil selbst wohnen und auch die Fassaden instand halten, nach hinten aber viele Substandardwohnungen zu finden sind.

Die nach hinten gelegenen Wohnungen sind sehr klein, ihre Anzahl ist hoch, sie bringen den Eigentümern aber mehr Gewinn, als wenn sie wie im Substandardwohnungs-Eliminierungsprogramm gefordert, Wohnungszusammenlegungen und die im Plan General festgesetzten Hofentkernungen durchführen. Mehr als die Hälfte aller Gebäude in Lavapiés verfügen noch über Substandardwohnungen.

Als Beispiel wurde die Calle Amporo 67 genannt, wo sich auf jeweils vier Geschossen 14 Wohnungen mit einer Größe von 9 m<sup>2</sup> befinden. Der geforderte Mindestabstand zwischen zwei Fensterfronten von 2 m sowie die vorgeschriebenen Entkernungsmaßnahmen und die notwendigen Wohnungsvergrößerungen führen in diesem konkreten Beispiel nach den Planungen des Oficina Gestora Lavapiés dazu, dass von 14 Wohnungen pro Geschoss zwei übrig bleiben. Aufgrund des vorherrschenden Horizontaleigentums und der nötigen Zustimmung aller Eigentümer ist dieses Projekt nahezu unmöglich.

---

<sup>90</sup> Mündl. Information von Arch. M.A.Delgado Iglesias, Mitarbeiter im „Oficina Gestora Lavapiés“, vom 05.05.05

### 8.3 1. Phase der Erneuerung 1997-2003 (Lavapiés I)

Abbildung 45: Transparent Lavapiés



Quelle: Eigene Aufnahme, März 2005

Lavapiés wurde per Verordnung der Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid am 12. Mai 1997 entsprechend der im Plan General konzipierten Ziele als „Área de Rehabilitación Preferente“ definiert, die Realisierung erfolgte als Aktion eines ARI (Área de Rehabilitación Integrada) – bauliche mit sozialen Maßnahmen integriert in einem Viertel – und wurde von Stadt und Comunidad Madrid folgendermaßen definiert:

„Ziel dieses Abkommens ist die Koordination aller Formen und Förderungen, die Programmierung und Durchführung der Erneuerungspolitik sowie die Lenkung der Aktivitäten in Richtung Rückeroberung struktureller und funktioneller Aspekte der Gebäude; Erneuerung der Wohnungen, Verbesserung der Umwelt sowie die Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen, dem neuesten Stand der Technik angepasst und entsprechend den Vorschlägen des Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997“.<sup>91</sup>

Das Gebiet der Phase I wird von der Calle (C)/Embajadores, C/Duque de Alba, C/Ave Maria, Plaza de Lavapiés und C/Valencia, Ronda de Valencia bis Glorieta de Embajadores, Ronda de Toledo bis hinauf zur C/de las Americas bis C/Casino definiert.

#### 8.3.1 Daten zu Lavapiés <sup>92</sup>

##### 1. Urbanes Profil

Das Gebiet, in dem gemäß Volkszählung 1991 19.706 Menschen wohnten, verteilt sich auf eine Fläche von 34,5 ha, von denen 29,6 ha bebaut sind. Es ist begrenzt von den Calles Embajadores, Duque de Alba, Ave Maria, Plaza de Lavapiés und C/Valencia, Ronda de Valencia bis Glorieta de Embajadores, Ronda de Toledo und C/Casino. Es umfasst 66 Baublöcke auf 766 Parzellen, von denen 10 unbebaut sind. Von den 756 Gebäuden sind 713 Wohngebäude, mit 11.878 meist kleinen Wohnungen, von denen 667 leer stehen, 20,77% der Wohnungen wurden von der Entidad Gestora de Lavapiés als Substandardwohnungen in 157 Gebäuden eingestuft. 28,31% der Gebäude wurde baulich guter Zustand attestiert, 71,69% normaler oder schlechter Erhaltungszustand. 24% der 1.226 Lokale und Geschäfte sind unbrauchbar oder stehen leer. 65% der Wohnungen befand sich im Horizontaleigentum.

60% der Gebäude wurden nach 1901 erbaut, 17,8% zwischen 1901 und 1940 und 20,5% danach. Die Hälfte der Wohnungen ist kleiner als 50 m<sup>2</sup>, 22,5% sogar kleiner als 31 m<sup>2</sup>, 9,2% größer als 90 m<sup>2</sup>. 67,9% der Wohnungen sind zwischen 31 und 90 m<sup>2</sup> groß. 7,6% der Wohnungen sind ohne WC, 20% sind ohne Bad, Dusche und Lüftung ausgestattet, 23,2% ohne Telefon.

Für die erste Phase war die Erneuerung von annähernd 4000 Wohnungen in 240 Gebäuden mit einem Investitionsvolumen von 25,46 Mio. € (6.142,23 €/Wohnung) vorgesehen.

Die Gesamtsumme für Infrastruktur und Wohnen betrug 54,88 Millionen €.

<sup>91</sup> Vgl. Áreas der Rehabilitación Preferente, S. 19

<sup>92</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 131 ff. und Publikation des „Oficina Gestora Lavapiés“

## 2. Sozioökonomisches Profil

53,8% der Bevölkerung war weiblich. Durch den hohen ImmigrantInnenanteil nehmen deren Kinder 27% der Schüler ein. Ein Viertel der Bevölkerung ist älter als 65 Jahre, die Gruppe der bis 14-Jährigen erreicht 11%, 22% sind zwischen 15 und 29, 19% zwischen 30 und 44 Jahre alt. Die durchschnittliche Familiengröße betrug 2,1 Personen, und knapp 38% der Bevölkerung arbeitet hauptsächlich im Kleinhandel und Gastgewerbe, gefolgt vom Dienstleistungssektor, Industrie und Baugewerbe. Die Arbeitslosenrate beträgt 18,7%, 20% der Bevölkerung sind PensionistInnen.

18,4% der Menschen sind Analphabeten bzw. haben keinen Pflichtschulabschluss, 9,8% sind Akademiker.

Während der letzten Jahre änderte sich die alte in Lavapiés übliche Tradition der Wohnungsvermietung in Kauf an die Mieter um, ebenso werden die neu errichteten Wohnungen zum Kauf und nicht zur Miete angeboten. Ein hoher Prozentsatz der Bewohner verdient nicht mehr als den doppelten SMI, 60 % weniger als den 3,5-fachen.

Die ImmigrantInnen kommen zu einem großen Teil aus spanischsprachigen amerikanischen Ländern, in den letzten 7 Jahren verstärkt aus Ecuador, aber auch aus Asien, China, Südafrika und Osteuropa.<sup>93</sup> (70% der Bevölkerung ist spanisch, 10,09% kommen aus Ecuador, 3,18% aus Marokko, 1,73% aus Columbien, 1,33% aus China, 1,12% aus Bangladesh<sup>94</sup>).

### 8.3.2 Ziele und Charakteristik der Aktivitäten in Lavapiés<sup>95</sup>

- Rückgewinnung der Vitalität des Viertels, Aufrechterhaltung der traditionellen Bevölkerung und Verstärkung des Wohncharakters.
- Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Ausstattungen, die den kulturellen Charakter des Zentrums stärken.
- Wiedererlangung der Umweltqualität, Verstärkung des urbanen Bildes des Viertels.
- Konzentration der öffentlichen Investitionen für die Optimierung von Mitteln und die Generierung sozioökonomischer Aktivitäten.

Aus diesen Zielen ergeben sich folgende Schwerpunkte der Aktivitäten:

- Erneuerung des Infrastrukturnetzes, Erneuerung des städtischen Raums durch Verbesserung von Bodenbelägen, Erneuerung und Installation städtischen Mobiliars und Pflanzungen.
- Punktuelle Gebäudeabbrüche zur Einrichtung von Grünzonen und Freiräumen zur Lockerung und Öffnung des Viertels.
- Wohnungsrenovierung und Verbesserung der hygienischen Bedingungen.
- Neuausstattung zur Attraktivierung und Rückführung des Viertels zum Rest der Stadt.
- Regeneration des Sozialnetzes, um den ökonomischen Abstieg und die allmähliche Abwanderung der Jugend einzudämmen.

---

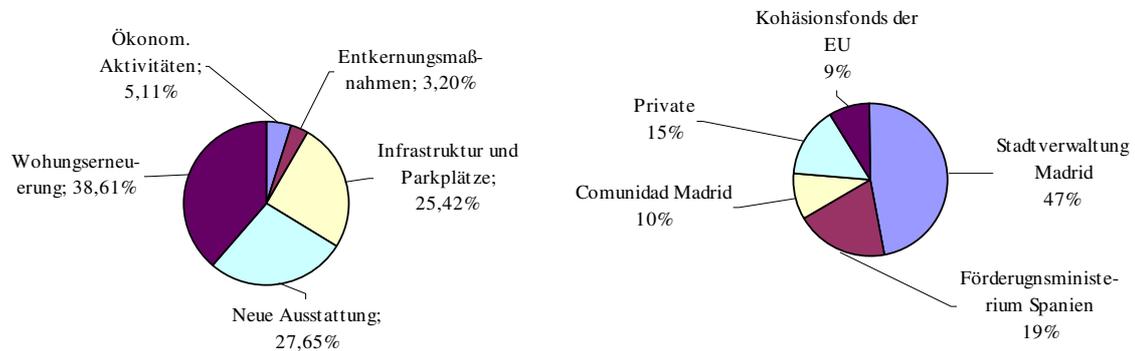
<sup>93</sup> Vgl. Roch, S. 174

<sup>94</sup> Vgl. Aguilar, J., L. et.al.

<sup>95</sup> Vgl.: Diseñando el Madrid de futuro – 4 anos de Gestión Urbanística 1995-1999, S. 98 ff.

**Abbildung 46: Geplante Aufteilung der Investitionen in Lavapiés, Phase I, nach Art und Geldgeber**

**Geplante Erneuerungsaktivitäten in Lavapiés, Phase I      Förderungsgeber für geplante Aktionen in Lavapiés, Phase I**



Quelle: Diseñando el Madrid de futuro – 4 años de Gestión Urbanística 1995-1999, S. 99, eigene Darstellung

### 8.3.3 Management<sup>96</sup>

Im Dezember 1997 wurde die „Entidad Gestora para la promoción, ejecución y rehabilitación del Sector I de Lavapiés“ konstituiert, wo der Wille der Administration zur Durchführung der Interventionen, die am 16. Juli 1997 in Form der Deklaration zur ARI bestimmt wurden, juristisch abgesegnet wurde.

Nach langen Diskussionen, ob dieser Erneuerungsprozess auch vom Empresa Municipal de Vivenda (EMVS) geleitet werden soll, einigte man sich im März 1998 auf die Einrichtung eines neuen Büros in der Calle Lavapiés Nr. 34, in dem sowohl die Vertreter der Comunidad als auch der Stadt arbeiten und die Zuständigkeiten folgendermaßen aufgeteilt sind:

**Abbildung 47: Büro der Entidad Gestora Lavapiés**



Quelle: Eigene Aufnahme, April 2005

- Koordination des generellen Programms: Dirección General de Arquitectura y Vivienda (Comunidad)
- Angelegenheiten, die Gebäude, Wohnungen und Nachbarschaften betreffen: EMVS (Stadt)
- Städtebau, Infrastruktur und öffentlicher Raum: Stadtplanungsabteilung der Stadt (Gerencia Municipal de Urbanismo)

Eine zwischen den beiden Verwaltungen rotierende Präsidentschaft hat mit Unterstützung eines wirtschaftlichen Beraters die Leitung inne. Planerische und informative Angelegenheiten sind – ähnlich einer Gebietsbetreuung in Wien – tägliches Geschäft. In diesem Büro sollen alle Beteiligten, von den BewohnerInnen, InteressentInnen, Nachbarschaftsvereinigungen bis hin zu allen städtischen und kommunalen Verwaltungsdienststellen im Sinne der Verbesserung der städtischen Lebensqualität zusammenarbeiten.

<sup>96</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 123 ff.

### 8.3.4 Regelung und Normen der Erneuerung<sup>97</sup>

Generell wird zwischen folgenden Unterstützungen unterschieden:

1. Allgemeine Tätigkeiten: Darunter versteht man die Gesamtheit aller Bauarbeiten in einem Gebäude, ihrer Wohnungen oder allgemeiner Teile, die verbessert werden, ohne die aktuelle Konfiguration des Gebäudes zu verändern.
2. Spezielle Tätigkeiten: Darunter fallen alle Arbeiten, die zur Beseitigung der Substandardwohnungen bestimmt sind und somit die Gesamtstruktur des Gebäudes und die Wohnungsanzahl verändern.
3. Förderungen anderer Erneuerungstätigkeiten wie:
  - a) Kauf und unmittelbare Renovierung eines Gebäudes
  - b) Neubebauung eines Grundstücks
  - c) Kauf und unmittelbare Renovierung einer Wohnung
  - d) Erstellung eines Basisprojektes für spezielle Erneuerungstätigkeiten
  - e) Unterstützung für provisorische Unterbringung von MieterInnen

#### 8.3.4.1 Ökonomische Unterstützung:

Sie besteht aus nicht rückzahlbaren Subventionen für die Renovierungskosten. Die Höhe hängt von der sozialen Situation der Antragsteller, der Besitzverhältnisse des Gebäudes (ein oder mehr Eigentümer) und der Art der Arbeiten entsprechend der Normen der Anwendung ab. Für die Bewilligung ist als erster Schritt das Ansuchen um den technischen Bericht eines Gebäudes/einer Wohnung erforderlich.

Man unterscheidet zwischen:

1. Förderung für die Instandhaltungsarbeiten des Gebäudes: bis max. 60 % der Baukosten
2. Förderung für die Verbesserungsarbeiten in den Wohnungen: bis max. 50 % der Baukosten
3. Förderung für Alleineigentümer eines Miethauses: bis max. 50 % der Baukosten

#### 8.3.4.2 Entschädigungszahlungen für ev. Verlust an Fläche und Benutzbarkeit (siehe Pkt. 8.3.5)

#### 8.3.4.3 Vergabe von Wohnungen für die Erleichterung der Rückkehr oder für Personen, deren Wohnung renoviert wird bzw. auf Grund von Zusammenlegung verloren geht.

Weitere Bestimmungen für Vertikaleigentum:<sup>98</sup>

- Wenn der Hauseigentümer der Verwaltung das renovierte Haus für 5 Jahre zur Vermietung überlässt, erhält er 35% der Instandsetzungsarbeiten des Gebäudes, das renoviert wird, ebensoviel für die Wiedererrichtung genehmigter Abbrüche.

Lt. Auskunft von J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.05.2005 funktioniert dies in der Praxis jedoch nicht.

- Wenn der Eigentümer die Wohnungen der erneuerten Gebäude zur Vermietung anbieten, erhalten sie Subventionen zwischen 10% und 30% (abhängig von Art und Dauer des Mietvertrags) aus öffentlicher Hand.

Darüber hinaus haben 14 Vereinigungen ein Abkommen unterzeichnet, die jene unterstützen, die nicht in das Öffentliche Förderprogramm fallen.

---

<sup>97</sup> Vgl. Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase

<sup>98</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 125

### 8.3.5 Programm für die Eliminierung von Substandardwohnungen<sup>99</sup>

Lavapiés stellt mit seinem konzentrierten Anteil an Substandardwohnungen die erste Erfahrung Madrids im Vorhaben deren Beseitigung dar. Hofentkernungen, Wohnungsausstattungsverbesserung und Erreichen der im Plan General festgeschriebenen Mindestwohngrößen waren das Ziel. Die Substandardwohnungen sind natürlich von benachteiligten Menschen, oft ImmigrantInnen, bewohnt und sind oft nicht größer als 25 m<sup>2</sup>. Man versuchte, in 128 Substandardhäusern 3.066 Substandardwohnungen mit folgenden Unterstützungen erneuern:

#### **Horizontaleigentum:**

1. Eigentümer, die dem Verkauf ihrer Wohnungen zustimmen, konnten wählen zwischen:
  - Entschädigungszahlungen für den Verlust des Eigentumsrechtes zwischen 1.077 und 1.900 €/m<sup>2</sup>, abhängig von der Größe der Abtretungsflächen oder von der Anzahl der Wohnungen, die für die Renovierung notwendig sind.
  - Tausch der alten mit einer geförderten Wohnung und Aufzahlung des Restbetrags für die neue Wohnung.
2. Eigentümer, die im Haus bleiben, können wählen zwischen:
  - Entschädigungszahlungen
  - Förderung bis zu 60% der Erneuerungskosten

#### **Vertikaleigentum:**

Eigentümer eines ganzen Hauses konnten wählen zwischen:

- Entschädigungszahlungen zwischen 1.365 und 1.520 €/m<sup>2</sup>
- Förderung der Erneuerungskosten.

Die Stadt definiert auch Häuser, die nur dann Förderungen für Instandsetzungsarbeiten erhalten, wenn Substandardwohnungen eliminiert und Teile für den Hinterhof abgerissen werden.<sup>100</sup>

Diese Bestimmungen wurden gemacht, ohne vorher ausreichend über alle möglichen eintretenden Situationen nachzudenken und die Antwort kam prompt. Die Prozesse in Lavapiés liefen schneller als in anderen ARP, man musste sich der Lösung technischer Probleme widmen. Studien über Substandardhäuser zeigten, dass ohne öffentliche Initiative keine zufrieden stellenden Ergebnisse erzielt werden können. Es wurde der Erwerb und die sofortige Renovierung von Häusern für die Unterbringung von Menschen, die in Substandardhäusern wohnen, sowie deren Abbruch beschlossen.

#### 8.3.5.1 Umsetzungsprobleme:

Während der Arbeiten sind folgende ökonomische, soziale und juristische Probleme aufgetreten:

1. Es leben viele alte und einkommensschwache Menschen in Lavapiés, die nicht motiviert werden konnten und sich strikt gegen noch so dringende Erneuerungsmaßnahmen wehrten.
2. Die finanziellen Erwartungen übertrafen die Entschädigungszahlungen. Es kam zum Widerstand jener Eigentümer, die durch die Restrukturierung einen Verlust an Fläche hinnehmen mussten und deren Entschädigung nur finanzieller Natur sein konnte und kein Recht auf Tausch mit einer geförderten Wohnung einschloss.

---

<sup>99</sup> Vgl. Publikation des „Oficina Gestora Lavapiés“ und Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 127 ff.

<sup>100</sup> Mündl. Information von Arch. Delgado Iglesias Mitarbeiter im Oficina Gestora Lavapiés, vom 05.05.05

3. Rechtliche Probleme der Eigentümer: Es gab Situationen, in denen Bewohner nicht in den entsprechenden Eigentums- oder sonstigen Registrierungslisten aufschienen. Die Lösung solcher Probleme ist natürlich Voraussetzung für die Zustimmung zu einer Renovierung.

Sowohl die Stadterneuerungsexperten der Direktion im EMVS als auch die beiden interviewten Mitarbeiter des Oficina Gestora Lavapiés bejahten mit Nachdruck die Frage, ob die Konsensfindung für die Renovierung eines Hauses im Horizontaleigentum nicht schwierig sei.

Sie betonten dies mehrmals, und Arch. M. A. Delgado Iglesias wies darauf hin, dass die Eliminierung der Substandardwohnungen und die Hofentkernung sehr schwer seien, der Anteil der durchgeführten Erneuerungsaktivitäten sehr gering sei, konnte aber keinen konkreten Prozentsatz nennen.<sup>101</sup>

### 8.3.6 Erneuerung des Öffentlichen Raums – Programas de Adecuación Arquitectónica (PAA)<sup>102</sup>

#### Abbildung 48: Straßenschild Plaza de Lavapiés



Quelle: Eigene Aufnahme, April 2005

Am Plaza de Lavapiés wurden die Fassaden von 9 Gebäuden und Laubengänge im Rahmen des PAA (vgl. Pkt.7.8.3, S. 53) zu 100% gefördert. Lt. Aussage von J. A. Hernández und E. Díaz-Maroto Martínez, Dirección de Rehabilitación im EMVS, konnten wirklich alle Hauseigentümer des Platzes von der Instandsetzung ihres Gebäudes überzeugt werden. Die Renovierung des ersten Hauses ist meist am schwierigsten, danach stellt sich ein gewisser „Spiegeleffekt“ ein.

#### Abbildung 49: Plaza de Lavapiés



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

- Córralas

Die Córrala ist ein historischer Haustyp, in dem Mietwohnungen um einen Innenhof mit Gemeinschaftseinrichtungen angelegt sind. Die Córrala de Carlos Arniches 3 und 5 ist eines der Symbole dieser berühmten madrilensischen Architektur. Im März 1999 hat die Stadtplanung Madrid mit der Stadt ein Abkommen zur Erneuerung dieses Hauses unterzeichnet. Drei Geschosse mit 3000 m<sup>2</sup> Fläche sollen renoviert und nach Fertigstellung der Universidad Autonoma de Madrid als „Museo de Artes y Tradiciones Populares“ zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen Ausstellungsräume, Konferenz- und Schulungsräume, Bibliothek, etc. untergebracht werden.

<sup>101</sup> Mündl. Information von Arch. Delgado Iglesias und Bernardo Lodpesino, beide Mitarbeiter im Oficina Gestora Lavapiés, vom 05.05.05

<sup>102</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 08.04.05

Für die beiden abgebildeten Córralas gilt das PAA und inkludiert die Erneuerung der Lauben, Stiegen und Gänge sowie die notwendigen Entkernungsmaßnahmen für die Situierung der minimalen Gemeinschaftseinrichtungen, zu denen alle BewohnerInnen Zugang haben sowie der Einbau von Badezimmern in den Wohnungen, die bisher über kein eigenes verfügten.<sup>103</sup>

**Abbildung 50+51: Erneuerte Córralas**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

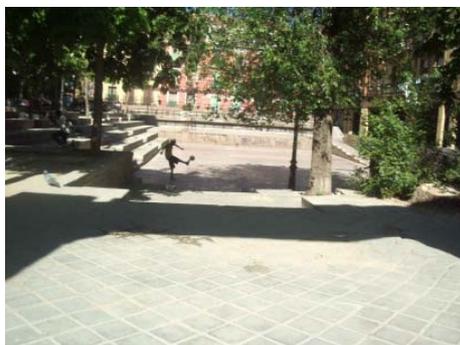
### 8.3.7 Erneuerung der Infrastruktur

Die Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur wird mit folgenden Zielen zu 100% finanziert (45% Ayuntamiento, 20% Comunidad, 35% Staat):<sup>104</sup>

- Vorrang des Fußgehers gegenüber dem Autoverkehr.
- Vergrößerung der Fußgeherbereiche und Verbreiterung der Gehsteige.
- Beseitigung architektonischer Barrieren.
- Parkplatzordnung.
- Möblierung des öffentlichen Raums.
- Baumpflanzungen in Gassen mit einem recycelten Bewässerungsnetz.
- Erneuerung des Kanal- und Wassernetzes.
- Renovierung der Straßenbeleuchtung, gleichmäßig im Viertel verteilt.
- Erneuerung von Telefon-, Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsnetzen.

Aufgrund mangelnder Straßenhierarchie wurden zunächst für folgende 3 Plätze Pläne ausgearbeitet:

**Abbildung 52: Plaza de Cabestreros**



Quelle: Eigene Aufnahme, April 2005

Plaza Augustin Lara, Plaza de Cabestreros und Plaza de Lavapiés. Letzterer als Herz des Viertels, mit U-Bahnanschluss und direkter Verbindung zur Stadt, mit dem Theater Sala Olimpia als Kulturgenerator und seiner kommerziellen Geschäftigkeit. Die Erneuerung im öffentlichen Raum mit einer festgelegten Reihenfolge an zu renovierenden Gebäuden sollte auch private Hauseigentümer im Zuge des PAA zur Renovierung motivieren. In einem von der Gerencia Municipal de Urbanismo ausgearbeiteten Plan (genannt „Mercado de San Fernando“) sind nach den Bestimmungen des Plan General die zukünftigen Aktionen für den Freiraum und die Gesamtheit der Gebäude festgehalten.

<sup>103</sup> Vgl. Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase, S.8

<sup>104</sup> Vgl. Publikation des „Oficina Gestora Lavapiés“

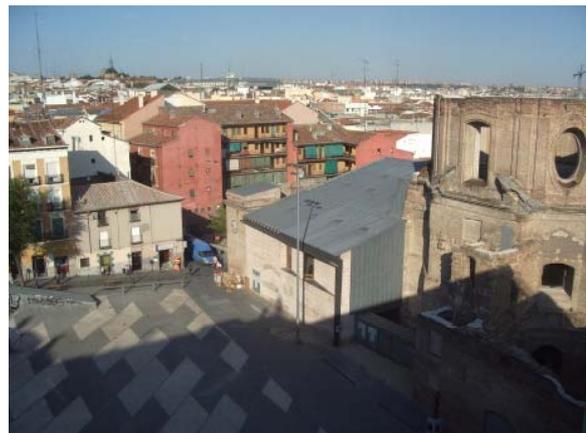
Die Umgebung des Mercado de San Fernando wurde als Ausgangspunkt und als hohes Dynamisierungspotenzial angesehen – in seinem Umkreis sollten in der Erneuerungsphase I folgende Projekte umgesetzt werden:

**Abbildung 53: Mercado de San Fernando neben Escuela Pias und Vorderseite**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

**Abbildung 54 : Plaza Augustin Lara**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

### 8.3.8 Projekte<sup>105</sup>

Die nachhaltige Erneuerung als Ziel des ARP beinhaltet als komplexen Prozess das Management notwendiger Projekte und Einrichtungen, die in ständigem Dialog mit den vor Ort lebenden Kollektiven abgestimmt werden:

- Die Erneuerung des Mercado de San Fernando und seiner Umgebung soll die ökonomische Aktivität des Viertels steigern. Umgestaltung des Plaza Augustin Lara und Schaffung eines unterirdischen Parkplatzes für 386 Fahrzeuge.
- Neubau des im Stadteigentum befindlichen Casino de la Reina, das als Sozialprogramm mit Beratungseinrichtung für SeniorInnen gewidmet wird, Renovierung des Palacete als Kulturzentrum sowie die Erneuerung der historischen Gärten des Casino de la Reina mit mehr als 25.000 m<sup>2</sup> Parkfläche, die nun für alle benützbar sind.

<sup>105</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S.137 ff. und Diseñando el Madrid de futuro–4 anos de Gestión Urbanística 1995-1999, S.108 ff.

**Abbildungen 55+56: Palacete Casino de la Reina mit SeniorInnenzentrum  
und Parque del Casino de la Reina**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005



- Neubau des Theaters Sala Olimpia in Kooperation mit dem INAEM (Instituto Nacional de Artes Escenicas y de la Musica) und dem Kulturministerium.
- Renovierung und Umbau der Escuela Pias in eine öffentliche Bibliothek sowie die Errichtung eines neuen Universitätsgebäudes (Ferninstitut) als Sitz der UNED am Nachbargrundstück.

**Abbildungen 57+58: Sala Olimpica und Escuela Pias**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

- Öffentlicher Parkplatz mit Sportanlage Embajadores.
- Gemeinschaftszentrum in der Calle Ave Maria
- Sportanlage in der C/Doctor Fourquet, integriert mit dem Sozialzentrum am Plaza Duque de Alba.
- Schaffung von Grün- und Freiräumen  
Es wurden Projekte geplant, um die Dichte des Viertels zu verringern und neue Freiräume zu schaffen.

Am Plaza de Ministriles wurde ein desolates Haus zwischen C/Lavapiés und C/Ministriles abgerissen, wobei sich das EMVS um die Neuunterbringung der BewohnerInnen kümmerte.

Weitere Frei- und Grünräume werden am Plaza Augustin Lara, bei der Córrala, am Plaza de Parque de Cabestreros und am Plaza de Lavapiés geschaffen.

**Abbildung 59+60: Freiraumschaffung vor Córrala und Lichtgewinnung durch Abbruch**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005



- El Circo Estable

Obwohl knapp außerhalb des Sanierungsgebiets liegend, soll der Neubau eines ständigen Zirkus als Teil der Gesamtheit der belebenden Projekte und einer kulturellen Achse Recoleta - Prado nicht unerwähnt bleiben. Ergänzend zur Sala Olimpica wird hinter der erhaltenen Fassade der alten Keksfabrik Pacisa auf über 8.000 m<sup>2</sup> der knapp 2.500 Personen fassende Circo Estable neu errichtet.

### 8.3.9 Sozial- und Gemeinschaftsarbeit<sup>106</sup>

Die Finanzierung für das Sozialprogramm im Sanierungsgebiet beträgt knapp 5,5 Millionen €, weitaus weniger als für die Sanierung und die Infrastrukturmaßnahmen. Im Januar 1999 wurden die in der Red de Lavapiés organisierten Kollektive zu einem Runden Tisch zum Thema Sozialprogramm eingeladen. Der Verwendungszweck der 5,5 Millionen stand aber bereits fest: Gut die Hälfte für die Betreuung älterer Menschen und der Rest für die Einrichtung einer Tagesstätte und des vorgesehenen Sozialen Zentrums Casino de La Reina.

Gemeinsam mit der Erneuerung des Casino de la Reina soll der Sitz eines Kommunikations- und Sozialzentrums und auch des städtischen Sozialamtes für Lavapiés geschaffen werden, wo Projekte ausgearbeitet werden, Treffen und Besprechungen der BewohnerInnen von Lavapiés stattfinden sollen. Ein spezialisiertes Team soll in Kinder-, ImmigrantInnen-, Arbeiter-, Gesundheits-, Beschäftigungszentren etc. auf Erfahrungen, Wünsche und Beschwerden der Menschen eingehen und das Erneuerungsprojekt begleiten.

**Abbildung 61: Baustelle C/Ave Maria Nr.6:**

Das Haus Calle Ave Maria Nr.6 soll renoviert und in ein weiteres Sozial- und Kommunikationszentrum und einen neuen Sitz des sozialen Servicecenters der Junta de Distrito umgebaut werden, vor allem für in der Mobilität eingeschränkte Personen.

In der Calle Rodas wird ein Gesundheitszentrum eingerichtet.



Quelle: Eigene Aufnahme, März 2005

<sup>106</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S. 141 und 4 anos de Gestión del Plan General 1997, S. 135 ff.

Für Förderungen und Unterstützungen in der Entwicklung dieser Zentren wurde folgendes Programm beschlossen:

- Unterstützung für alte Menschen, die ihnen helfen soll, in ihren Häusern zu bleiben. Aber auch auf die physische und mentale Gesundheit – im progressiven Erneuerungsprozess sind die Möglichkeiten bei alten Menschen eingeschränkt - will man Rücksicht nehmen.
- Rücksicht auf Alzheimerpatienten durch eine integrierte Behandlung und anregende Programme, die das Fortschreiten des Krankheitsprozesses verzögern und ein weitgehend autonomes Leben der Patienten ermöglichen sollen.
- Die Aktivitäten im Kommunikations- und Sozialzentrum in der C/Ave Maria beinhalten auch ethnische Programme, die das Verständnis und Kennenlernen anderer Kulturen und mit Theatergruppen, Werkstätten etc. Integrationsarbeit vor allem bei jungen Menschen leisten sollen. Andere Aktivitäten sind Programme für Jugendliche, ImmigrantInnen (interkulturelles Mediationservice, Kampagnen gegen Rassismus, Lokale für ImmigrantInnenvereinigungen, ...), die städtische Schule organisiert Aktivitäten und Vorschläge für die Eltern.

Die von der Verwaltung an die Bevölkerung des Viertels gerichteten Projekte sollen die Eigeninitiative der Nachbarschaften wecken und sich in selbst initiierten Projekten weiterführen.

### 8.3.10 Probleme mit dem Sozialzentrum, Hausbesetzungen und Bürgerbeteiligung<sup>107</sup>

Die Kollektive des Red de Lavapiés erarbeiteten eigene Vorschläge zum sozialen Zentrum. Im Gegensatz zu den Vorschlägen von offizieller Seite wünschten sie sich eine Einrichtung, die von den BewohnerInnen selbst organisiert und mit Inhalten gefüllt würde. Das vorgesehene Zentrum war jedoch eines, das man bestenfalls „besuchen“ konnte, nicht aber wirklich mitgestalten.

Beim dritten Treffen ging die offizielle Seite nicht länger auf die Vorschläge der Kollektive ein, und zu weiteren Treffen wurden sie nicht mehr eingeladen, stattdessen suchten die Sozialverwaltung den Dialog mit ausgewählten NGOs, um den Schein der partizipativen Planung aufrechtzuerhalten. Das Soziale Zentrum im Park Casino de la Reina ist fertig gestellt worden, doch seine Lage hinter einem hohen Zaun, der versteckt liegende Eingang und das bürokratische Ambiente in seinem Inneren laden nicht gerade zu seinem Besuch ein, schon gar nicht dazu, dort eigene Aktivitäten zu gestalten.

Begleitet wurde der scheinbare Dialog von der Politik bezüglich des „Laboratorio“, des besetzten Hauses, das als Soziales Zentrum fungiert, und inzwischen seinen dritten, wiederum gefährdeten Standort hat. Das Laboratorio I wurde im Januar 1999 geräumt und abgerissen, weil auf dem Gelände ein Parkplatz entstehen sollte. Das Laboratorio II wurde im August 2001 geräumt, obwohl die Kulturstadträtin und die Sozialstadträtin es in den vorangegangenen Verhandlungen noch als wertvoll für das Stadtviertel und den Fall seiner Räumung als ein „Drama“ bezeichnet hatten. Die nächste Räumung des Laboratorio III stand im Juni 2003 auf dem Plan.

Der Prozess der zweimaligen fast sofortigen Neubesetzung zeigt, dass sich das Laboratorio als das tatsächliche Soziale Zentrum im Viertel etabliert hat und die Aktivitäten, die sich im Laufe von wenigen Monaten dort entwickelt haben, sprechen für seine Notwendigkeit und das breite Interesse der BezirksbewohnerInnen, ein Soziales Zentrum mit eigenen Inhalten zu füllen.

Nach der letzten Vertreibung des Laboratorio III aus der Calle de Amparo 103 okkupierten die HausbesetzerInnen ein Gebäude der PSOE in der Calle Ministriles, von wo sie aber sofort wieder vertrieben wurden. Zur Zeit sind sie auf der Suche nach einer neuen Räumlichkeit.<sup>108</sup> Am 18.07.05 soll der Gerichtsprozess gegen die Mitglieder des Laboratorio stattfinden.

---

<sup>107</sup> Vgl. Blume

<sup>108</sup> Schriftl. Information von Arch. M.A..Delgado Iglesias, Mitarbeiter der Entidad Gestora Lavapiés, vom 03.06.05

### 8.3.10.1 Selbstorganisiertes Frauenzentrum<sup>109</sup>

Die BewohnerInnen von Lavapiés haben vor fast 9 Jahren in der Calle de Embajadores Nr. 40 ein Sozialzentrum für Frauen, die „Eskalera Caracola“ gegründet, welches am 10. Mai dieses Jahres von der Polizei geräumt wurde. Das Zentrum – „Ein Raum für neue Formen der Verbindung zwischen Frauen über kulturelle Aktivitäten“ – wurde auf Weisung der Stadtverwaltung in der gleichen Gasse umgesiedelt. Obwohl sich die Stadt vorerst weigerte, eine neue Immobilie zur Verfügung zu stellen und sie ins Sozialzentrum „abschieben“ wollte, zahlt nun das Zentrum für die beiden etwa 50 m<sup>2</sup> großen Räumlichkeiten in der C/Embajadores Nr. 56 nur eine symbolische Miete.

Die Mitglieder der Eskalera Caracola erhoffen sich darin eine Anerkennung ihres Projektes. Frauen und verkleidete Männer erwarteten die Beamten tanzend und gegen Spekulation rufend, die Räumung verwandelte sich in ein Fest. Auch deshalb, weil die Frauen die übliche Gewalt bei Wohnungsräumungen vermeiden wollten – so wurde ein 8-Jahres-Fest der Besetzung und des Frauenprojekts gefeiert.

Das 1996 besetzte baufällige Gebäude ist das einzige erhaltene niedrige Haus aus dem 17. Jahrhundert und diente lange Zeit als Diskussionsraum, Werkstatt, etc., und in den letzten Jahren als Bar. Schlussendlich musste aber auch diese geschlossen werden, weil der Zustand des Gebäudes derart schlimm war, dass beispielsweise die Feuchtigkeit die Bibliothek zu zerstören drohte.

Trotzdem wird das Lokal der Caracola als Symbol der Rückgewinnung eines Raums für die Gesellschaft ohne Spekulation angesehen. Das Zusammentreffen von Eigentümern, Polizei und Politik wurde beinah zum Theaterstück. Der zu Beginn verkettete Eingang wurde freigemacht und der Verbleib der Caracola in Lavapiés gefeiert.

Der wichtigste Unterschied zwischen legalem und illegalem Zentrum sieht Maggie, Sprecherin der Eskalera Caracola, in den neuen Aktivitäten, die in einem Sozialzentrum möglich sind. Zurzeit wird das neue Zentrum adaptiert.

**Abbildung 62: Eskalera Caracola**



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005

<sup>109</sup> Vgl. Alcaide, S.: „La Eskalera Karakola seguirá en Lavapiés“, erschienen im im El Pais von 11. Mai 2005, Madrid, S. 24

### 8.3.11 Förderungen durch die EU<sup>110</sup>

Die Erneuerung von Lavapiés wurde von der EU aus dem FEDER Fonds des Urban-Projektes und vom Kohäsionsfonds mitfinanziert.

Das Urban-Projekt unterstützt einerseits die Erneuerung von erhaltenswerten Gebäuden des Stadtzentrums und andererseits soziale, ökonomische und kulturelle Programme für benachteiligte Gruppen wie z.B. alte Menschen, Frauen, gefährdete Jugendliche (Schulabbrecher, die schwer Arbeit finden) und Kinder, ImmigrantInnen, Prostituierte und Obdachlose. Urban versucht nachhaltige Stadterneuerung unter Einbindung privater Initiative und professioneller Institutionen vor Ort. Ein Beispiel ist das Tageszentrum für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren.

Der kulturelle „Wanderweg“ zwischen Kinos und Theatern (siehe Pkt. 7.8.1, S. 52) soll eine Verbindung der ARPs herstellen und verläuft vom Plaza de San Ildefonso zum Plaza de Santa Maria Soledad Torres Acosta, von dort zur Gran Via über Callao zum Netz San Luis - Gran Via - Montera zum Plaza de Pontejos und Plaza de Benavente. In diesem Bereich, von städtischem Verfall gefährdet und 19 Kinos und 18 Theater umfassend, wurde der öffentliche Raum erneuert, fußgeherfreundlich gestaltet und mit Mobiliar bestückt.

Die Europäische Kommission beschloss im Juli 1996, ein Umweltprojekt in Lavapiés zu 80% aus Mitteln des Kohäsionsfonds zu unterstützen. Wasseraufbereitungs- und Recyclingsysteme, Erneuerung des Kanalnetzes aber auch die Entkernung dichter Baublöcke mit Schaffung von 2,2 ha Grün- und Freiflächen im Viertel umfassen das Projekt.

---

<sup>110</sup> Vgl. Áreas de Rehabilitación Preferente, S.143 ff.

## 8.4 Ergebnisse der 1. Phase der Erneuerung in Lavapiés

Wie aus nachstehender Tabelle ersichtlich, ist der Anteil der tatsächlich in Stand gesetzten Gebäude mit 32,5% relativ gering, jener der Wohnungsverbesserungen mit 5,13% keineswegs zufrieden stellend.

54 Gebäude wurden von der Stadtverwaltung gekauft und werden zum Teil noch erneuert, seit 1995 konnten insgesamt jedoch nicht mehr als etwa 100 Substandardwohnungen eliminiert werden.<sup>111</sup>

**Tabelle 7: Ergebnisse der 1. Erneuerungsphase Lavapiés**

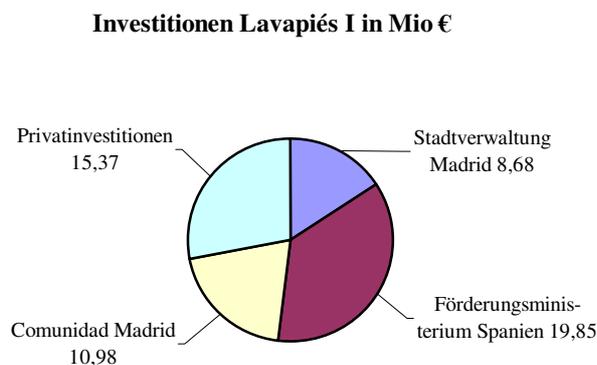
Anzahl der Gebäude, die einen technischen Bericht beantragt haben	546	72,2%
Anzahl der Gebäude, die den technischen Bericht erhalten haben	545	72,1%
<b>Anzahl der Gebäude, die mit Förderung instand gesetzt wurden und werden</b>	<b>246</b>	<b>32,5%</b>
Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden, die mit Förderung erneuert wurden und werden	4.522	38%
Anzahl der Lokale, die mit Förderung erneuert wurden und werden	503	41%
Anzahl der Wohnungen, die einen technischen Bericht beantragt haben	1.465	12,26%
Anzahl der Wohnungen, die den technischen Bericht erhalten haben	1.366	11,42%
<b>Anzahl der Wohnungen, die geförderte Verbesserungsarbeiten durchgeführt haben</b>	<b>614</b>	<b>5,13%</b>

Quelle: Publikation des „Oficina Gestora Lavapiés – Daten bis 2003“

Die Gesamtförderungssumme betrug 54,88 Mio €, davon 39,51 Mio € aus öffentlicher Hand, 15,37 Mio € Privatinvestition: Der durchschnittliche Förderungsanteil beträgt im Vertikaleigentum 31,06% und im horizontalen Eigentum 35,95%.

Der geschätzte durchschnittliche Förderungsanteil beträgt 42,27%.

**Abbildung 63: Gesamtinvestitionen in Lavapiés Phase I**



Quelle: Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase, Publikation des Entidad Gestora Lavapiés, S. 2, eigene Darstellung

<sup>111</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo, Jefe Departamento de Gestión de Programas; und J. A. Hernández Montero, Jefe Departamento de Estudios y Comunicación, beide Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.05.05

#### 8.4.1 Erneuerung der Straßen, Infrastruktur und öffentlichen Räume

In der ersten Erneuerungsphase Lavapiés wurden fast 5.000 m<sup>2</sup> Straßen gepflastert, 800 m<sup>2</sup> Fläche begrünt, 10 521 m<sup>2</sup> Fläche saniert und der Abbruch von Gebäuden schuf 5.574 m<sup>2</sup> öffentlichen Raum. Man bekundet, dass der Autoverkehr – „Tumor in historischen Zonen wie Lavapiés“ – offenkundig zurückgeschlagen und Aufenthaltsbereiche für Fußgeher geschaffen werden konnten. Neben den Tiefgaragen Augustin Lara und Casino de la Reina sollen weitere unterirdische Parkplätze für die BewohnerInnen am Plaza de Cabestros und Ministriles geschaffen werden.<sup>112</sup>

**Abbildung 64+65: Tiefgarageneinfahrt Augustin Lara und Casino de la Reina**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

Über die vom EMVS betriebene Gemeinschaft aus Gerencia Municipal de Urbanismo und den Fonds der EU wurden Projekte in allen Gassen im Bereich Plaza de Lavapiés durchgeführt sowie die Oberflächen am Plaza de Augustín Lara und Playa de la Córrola und Parque Casino de la Reina erneuert. Insgesamt flossen 14,04 Millionen € öffentlicher Förderung in die Erneuerung der Infrastruktur.

**Abbildung 66+ 67: Freiraum Plaza Augustin Lara**



Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2005

<sup>112</sup> Vgl. *Disenando el Madrid de futuro – 4 anos de Gestión Urbanística 1995-1999*, S. 103

#### 8.4.2 Bilanz des „Red de Lavapiés“ 2001<sup>113</sup>

Nach wenigen Monaten der Deklaration Lavapiés als ARP bildete sich ein Netzwerk aus zunächst im Bezirk arbeitenden Kollektiven und Einzelpersonen „Red de Lavapiés“ (Netzwerk Lavapiés), doch später organisierten sich hier auch mehr und mehr Einzelpersonen. Ziel des Netzwerkes ist es, die Sanierungspläne der Stadt aus einer eigenen Perspektive zu analysieren, sowie selbst auf die Planung Einfluss zu nehmen und mit den Behörden in Dialog zu treten.

Im November 2001 zog das Red de Lavapiés eine Bilanz der ersten 4 Jahre der Sanierung und warf dabei den Behörden - trotz Dank für die Entscheidung, in einen lange im Stich gelassenen Stadtteil zu investieren, und für den Versuch, alle von der Planung Betroffenen einzubeziehen, für die Förderungen und sozialen Unterstützungen, für die Gestaltung der Gassen, für die Rückeroberung des Parks im Casino del Reina für die Öffentlichkeit, und für Teile der Verwaltungen, die endlich die Notwendigkeit der Investitionen in soziale, sanitäre, bildungspolitische, ... Aspekte anerkennen - ein Scheitern des Projekts auf vielen Ebenen vor:

##### 8.4.2.1 Sanierung

Der Zuschuss zur Wohnraumsanierung beträgt zwar 60%, viele der BewohnerInnen können jedoch die restlichen 40% der Kosten selbst nicht aufbringen. Die Sanierung ist also nicht nur vom Willen der EigentümerInnen, sondern auch von ihrer ökonomischen Kapazität abhängig. Dabei sind es oft die selbst nutzenden WohnungseigentümerInnen, die ein wirkliches Interesse an der Sanierung haben, wohingegen die BesitzerInnen kompletter Häuser oft gar kein Interesse an der Sanierung haben, weil es für sie lukrativer ist, die Häuser weiterzuverkaufen. Eine Strategie der Entmietung, die das Haus (oder das Grundstück) attraktiver macht, ist es, dieses soweit verfallen zu lassen, dass es baupolizeilich gesperrt und schließlich geräumt wird. Und obwohl es die spanische Gesetzgebung erlaubt, die Sanierung anzuordnen oder den Eigentümer im Fall der Vernachlässigung sogar zu enteignen, um dem beschriebenen Prozess entgegenwirken zu können, sind diese Gesetze in den vergangenen vier Jahren kein einziges Mal angewandt worden.

##### 8.4.2.2 Kooperation und Bürgerbeteiligung

Die Kritik betrifft die Integration der verschiedenen Teilprojekte, mangelnde Kommunikation und Kooperation zwischen den Behörden und die fehlende Möglichkeit der Bürgerbeteiligung.

Die Statistiken der Sanierungsstelle, kritisiert das Red de Lavapiés, sprechen nicht von der ökonomischen Situation der BewohnerInnen, die zum Teil unter der Armutsgrenze oder unter sehr prekären Bedingungen leben. Durch die Teilung des Projekts in drei Arbeitsbereiche, die drei verschiedenen Behörden unterstellt sind, sind die Sozialfälle letztendlich auch nicht Aufgabe der Sanierungsstelle. Zwischen den mit den Teilbereichen betrauten Behörden herrscht keinerlei Koordination, nicht einmal Informationsaustausch. Jede Behörde verwaltet in technokratischer Weise ihr Programm, ohne die Auswirkungen der anderen Teilbereiche zu analysieren und zu einem integralen Konzept zu kommen.

##### 8.4.2.3 Gentrification<sup>114</sup>:

Die Beseitigung von Substandardwohnungen zieht im Zuge der Modernisierung auch eine Vergrößerung der Wohnungen nach sich. Dies scheiterte jedoch in vielen Fällen, wie bereits in Pkt. 8.3.5.1 erwähnt, am Willen der HauseigentümerInnen, aber auch am Fehlen von Ersatzwohnungen für die derzeitigen BewohnerInnen innerhalb des Bezirks. Da gerade diese Kleinstwohnungen von Personen mit geringem Einkommen bewohnt werden, läuft ihre Vergrößerung letztendlich auf eine Vertreibung dieser Bewohner aus dem Bezirk hinaus. 100 vom Bezirk für Umsetzungen erworbenen Wohnungen stehen 894 Substandardwohnungen gegenüber, die beseitigt werden sollten.

---

<sup>113</sup> Vgl. La Rehabilitación de Lavapiés o el dispotismo castico: Todo para el barrio...pero sin el barrio

<sup>114</sup> Vgl. Blume, S. 4

Die Wohnungs- und Grundstückspreise in Lavapiés haben sich seit der Erklärung des Bezirks zum Sanierungsgebiet z. T. verdreifacht, was die Teuerungsrate weit über den madrilenischen Durchschnitt steigen ließ. Die Preisentwicklung spricht für sich und reduziert das Programm der Eliminierung der Marginalität auf einen einfachen ökonomischen Verdrängungsprozess. Die „Marginalisierten“ verschwanden dorthin, wo die Wohnungen billiger sind, an den Stadtrand. Die Wohnstandorte Zentrum/Peripherie erfuhren neuerlich eine Umkehrung ihres Prestige- und damit auch ihres Marktwertes. Das Sanierungsprogramm stellte letztendlich nichts als eine immense öffentliche Subvention für den privaten Immobilienmarkt dar. (Die Preise liegen um die 3.000 €/m<sup>2</sup>, jedoch nicht notwendigerweise nur für erneuerte Wohnungen, was auch erhöhte Mieten nach sich zieht.<sup>115</sup>)

Auch das EMVS bestätigt, dass Gentrification in Madrid und auch in Lavapiés stattfindet (vgl. auch Pkt. 5.2.6.1, S. 19). Aufgrund von Erneuerungsaktivitäten werden ehemals gefährliche Gebiete wieder attraktiv, dies führt zum Austausch der Bevölkerung. Auf die Frage, ob und was gegen Vertreibung der Bevölkerung unternommen werde, antwortete man, dass Leute des aufgewerteten Viertels in leer stehende Wohnungen aufgenommen würden, die an die nächste Generation weitergegeben werden können.<sup>116</sup>

Der Soziologe Jesús Leal berichtete auf einer Konferenz am 08.06.05 jedoch, dass (nach Bevölkerungszahlen 2001) wirkliche Gentrification nur im Stadtteil Arganzuela stattgefunden habe.<sup>117</sup>

Noch heute besitzt Lavapiés den Ruf, günstig zu sein, doch den Tatsachen entspricht das längst nicht mehr. Und gerade von MigrantInnen, die noch immer in den Stadtteil kommen, werden gerne überhöhte Mieten gefordert, da diese kaum Möglichkeiten haben, sich dagegen zu wehren.

→ Werden die baulichen und sozialen Aspekte der Stadterneuerung nicht gemeinsam im Sinne der Steigerung der Lebensqualität im Viertel betrachtet und behandelt, können keine dauerhaften Lösungen entstehen. →

#### 8.4.3 Forderungen des Red de Lavapiés<sup>118</sup>

Das Red de Lavapiés fordert die Entwicklung eines Mechanismus, der die BewohnerInnen an der Entwicklung und Konstruktion ihres Viertels wirklich partizipieren lässt.

Es soll ein Sozialplan ausgearbeitet werden, der auf Lösung individueller und kollektiver Probleme innerhalb einer kooperativen und partizipativen Intervention basiert. Durch strukturelle und institutionelle Veränderungen, welche politische, ökonomische, bildungspolitische, kulturelle, etc. Aspekte einschließen, soll eine Stärkung des sozialen Netzes versucht werden, das konstruktionsfähig ist und kollektiv Alternativen erarbeitet.

Nach einem Sanierungsprozess von vier Jahren bleibt Lavapiés im Umbruch mit ungewissem Ausgang. Auch wenn die Geschichte anderer Stadtteile in Madrid sowie vieler europäischer Städte eine Sprache der Gentrifizierung spricht, breiten sich in Lavapiés die Netze der KritikerInnen weiter aus und fordern eine bewohnbare Alternative ein. Fraglich ist, ob sie gegen die Bürokratie der Administration ankommen können und in der Phase II der Renovierung Lavapiés Veränderungen möglich sind, oder ob es sich um eine reine Erweiterung handelt.

---

<sup>115</sup> Vgl. Roch, F. S. 176

<sup>116</sup> Mündl. Information von Esteban Díaz-Maroto Martínez, Dirección de Rehabilitación; Jefe Sección del Departemento de Gestion de Programas; EMVSS – Consejería Delegada de Vivienda vom 13.05.05

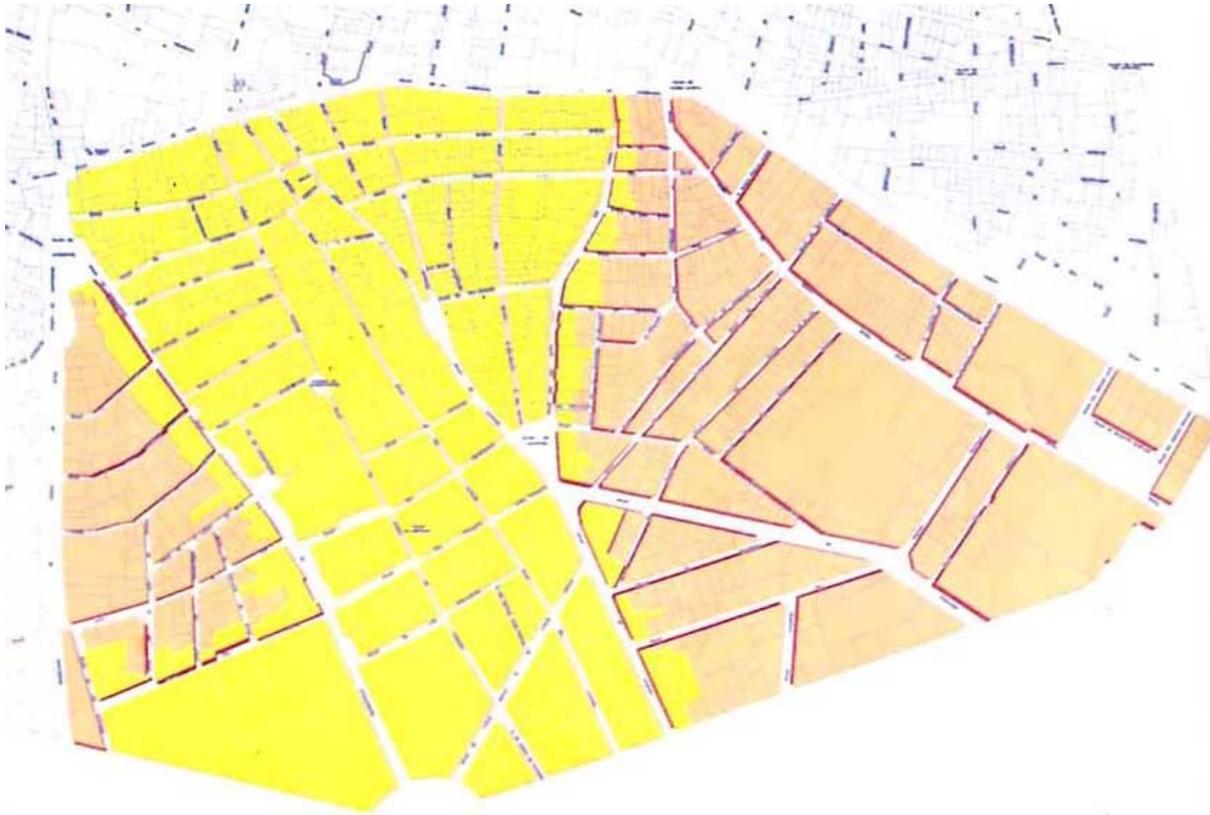
<sup>117</sup> Konferenz "madrid posible-debate madrid centro" am 08. und 09.06.05 im Anfiteatro del antiguo Hospital de San Carlos in Madrid

<sup>118</sup> Vgl. La Rehabilitación de Lavapiés o el despotismo castico: Todo para el barrio...pero sin el barrio

## 8.5 2. Phase der Erneuerung 2003-2006 (Lavapiés II)<sup>119</sup>

Am 31. Oktober 2003 wurden von Comunidad und Stadt Madrid, am 16.12.2003 von der Comunidad Madrid und vom Ministerio de Vivienda, eine Erweiterungsphase Lavapiés beschlossen: „Convenio para la Rehabilitación Integral de la ampliación del sector I de Lavapiés, 2. Phase“.

**Abbildung 68: Übersichtsplan Lavapiés, Phase 2**



Quelle: Publikation der Oficina Gestora Lavapiés

### 8.5.1 Daten zu Lavapiés II

#### 1. Urbanes Profil

Das erweiterte Gebiet wird nun im Norden durch die Calles Duque de Alba, Tirso de Molina, Magdalena und Plaza de Antón de Martín, im Süden durch die Rondas de Toldeo, Valencia, Atocha und Glorieta de Embajadores begrenzt. Im Osten schließen die Glorieta del Emperador Carlos V und Calle de Atocha, im Westen Ribera de Curtidores und Plaza de Cascorro das Área ein.

Die Erweiterung des Erneuerungsgebietes um 36,32 ha ergibt nun eine Gesamtsumme von 70,82 ha. Der Bereich der Phase 2 umfasst 639 Gebäude mit 10.400 Wohnungen.

Insgesamt umfasst nun das um Phase II erweiterte Gebiet 1.352 Gebäude, davon 1.274 Wohngebäude mit 22.278 Wohnungen.

#### 2. Sozioökonomisches Profil

Im Jahr 2003 wohnten im gesamten Gebiet 57.825 Menschen<sup>120</sup>, jeder dritte von Ihnen ist EinwanderIn.

Nach der Volkszählung 2004 sieht die Altersstruktur folgendermaßen aus:<sup>121</sup>

<sup>119</sup> Vgl. Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase, S. 9 ff.

<sup>120</sup> Vgl. Lavapiés – Ampliación del Sector I, Publikation des oficina Gestora Lavapiés

<sup>121</sup> Vgl. Aguilar, J., Luis; et.al.

0-14 Jahre: 6,69%  
15-64 Jahre: 71%  
64-74 Jahre: 8,72%  
Über 75 Jahre: 10,59%

Die Bevölkerung hat seit dem Jahr 2000 zugenommen. Die soziale Diversität zeigt sich in den Schuldaten: 90% der SchülerInnen in Schulzentren sind ImmigrantInnenkinder.

### 8.5.2 Ziele

Die Ziele in Lavapiés II unterscheiden sich kaum von jenen in Lavapiés I (vgl. Pkt. 8.3.2, S. 73), es wurden nur Rahmenbedingungen wie z.B. Förderungskriterien verändert.<sup>122</sup> Wie im Pkt. 8.6.1, S. 94 erwähnt, versucht man aufgrund der Erfahrungen in Lavapiés es in anderen Erneuerungsgebieten von Anfang an besser zu machen. Erneuerung von Gebäuden, Verbesserung der Wohnbarkeit, der Infrastruktur (Wasser, Gas, Elektrizität, Kanal, etc.) und Umwelt sind neben der Schaffung von Fußgeher- und Grünzonen im Sinne der Erhöhung der Lebensqualität die Ziele.

In den Jahren 2003-2006 sollen 3.500 weitere Wohnungen renoviert werden, die drei Verwaltungen wollen dafür 63,11 Millionen € investieren.

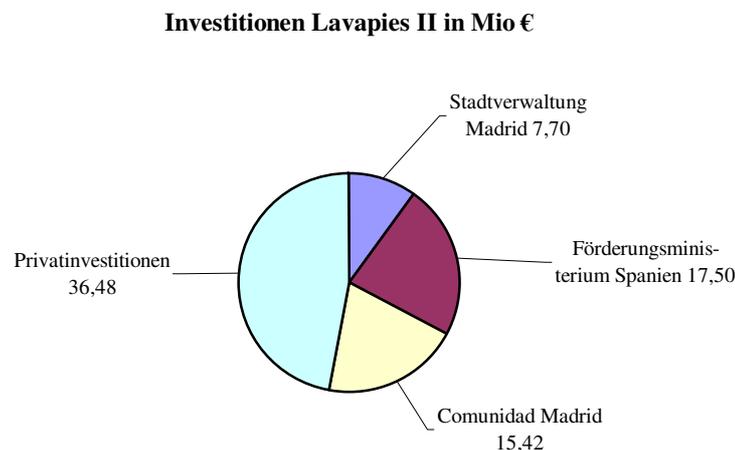
Für das Jahr 2003 waren 69 Wohnungen, 2004 1.043, 2005 sind 1.409 und für 2006 979 zur Renovierung vorgesehen<sup>123</sup>

Konkret setzt man sich das Ziel, 3.111 Substandardwohnungen zu beseitigen.

In 38 Gassen soll durch die Investition von 14 Millionen € die Infrastruktur den neuen Technologien angepasst, Straßenbeläge erneuert und Straßenmobiliar installiert werden.

Die Gesamtinvestitionssumme von 77,11 Millionen € teilt sich folgendermaßen auf:

**Abbildung 69: Gesamtinvestitionen in Lavapiés Phase II**



Quelle: Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase, eigene Darstellung

Die Rathausverwaltung versucht, eine bessere soziale Integration der ImmigrantInnen zu erreichen sowie für die Jugendlichen die sozialen, kulturellen Konditionen und die Wohnungsangebote zu verbessern.

<sup>122</sup> Mündl. Auskunft von Bernardo Lopesino, Mitarbeiter des Entidad Gestora Lavapiés, vom 05.05.05

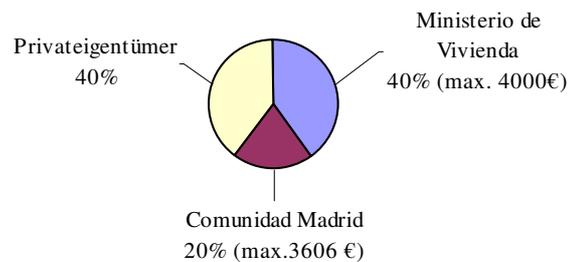
<sup>123</sup> Vgl. [www.elmundo.es](http://www.elmundo.es)

### 8.5.3 Förderungen für Gebäude- und Wohnungsrenovierung

Die maximale Förderung beträgt für Gebäude, die älter als 15 Jahre sind, 60% der Erneuerungskosten bzw. maximal 7 606,07 € pro Aktion. Eigentümer, deren jährliches Einkommen nicht mehr als 21.035,42 € beträgt, können die öffentliche Förderung in Anspruch nehmen.

**Abbildung 70: Förderungsgeber für Gebäude- und Wohnungssanierung Lavapiés II**

#### Förderungsgeber für Gebäude- und Wohnungsrenovierung in Lavapiés, Phase II



Quelle: Broschüre des Oficina Gestora Lavapiés, eigene Darstellung

Die Stadt Madrid erstattet 70 % der ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras), Steuern der Baukosten, und richtet einen Fonds zur Eliminierung von Substandardwohnungen ein.

#### 8.5.3.1 Änderungen der Förderungsbestimmungen November 2004

Am 26. November 2004 einigte man sich in der „Conseja de Administración de la EMVS“ über die Modifizierung folgender Artikel der Regelung finanzieller Unterstützungen:

- Die Unterstützung der Stadtverwaltung wurde für Menschen, deren Einkommen das 1,5-fache des IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, ehemals SMI, das sind 469,80 €/Monat bzw. 5637,60 €/Jahr) nicht erreicht, auf 75% der veranschlagten Erneuerungskosten erhöht.
- Für FörderungswerberInnen mit noch niedrigerem Einkommen zahlt die Stadt den Restbetrag auf eine Förderungssumme von 21.000 €, falls sie diese nicht erreichen.
- Wenn EigentümerInnen leer stehender Wohnungen um Förderung der Erneuerung öffentlicher Teile des Gebäudes für kommunale Zwecke einreichen und wenn sie die Wohnung innerhalb von 2 Monaten nach Beendigung der Bauarbeiten an unter 35-Jährige vermieten, erhalten sie zusätzlich 25% der bereits gewährten Förderung.
- Wenn EigentümerInnen leer stehender Wohnungen diese erneuern und die Wohnung innerhalb von 2 Monaten nach Beendigung der Bauarbeiten an unter 35-Jährige vermieten, erhalten sie zusätzlich 10% der bereits gewährten Förderung.
- Nicht rückzahlbare Zuschüsse für Wohnungsverbesserung bis zu 50% der Baukosten.<sup>124</sup>

Der folgende Plan zeigt die im Falle von Umbaumaßnahmen vom PGOU vorgeschriebenen Hofentkernungen (blau), orange bedeutet Denkmalschutz (Elementos de Restauración obligatoria) – nahezu alle Stiegenhäuser und viele Fassaden sind geschützt, die gelben Gebäude müssen ihren speziellen Charakter bewahren (Áreas y elementos arquitectónicas protegidas), es sind somit nur die Struktur und architektonische Elemente geschützt, jedoch keine Details.

<sup>124</sup> Mündl. Auskunft von Bernardo Lopesino, Mitarbeiter des Entidad Gestora Lavapiés, vom 05.05.05

## 8.5.4 Plan de Acción de Lavapiés

### 8.5.4.1 Verkehrs- und Sicherheitsmaßnahmen<sup>125</sup>

Die ARI Lavapiés beinhaltet 22 Maßnahmen – eine davon ist die Erklärung Lavapiés zu einer „bevorzugten Wohngegend“ – was heißt, dass Sicherheit und Sauberkeit verbessert und FußgängerInnen bevorzugt werden sollen. Dafür soll die für Verkehr zuständige „Consejalía de Seguridad y Servicios de la Comunidad“ für das Gebiet von Lavapiés einen Integrierten Mobilitätsplan erstellen. Dies kündigte der Bürgermeister Madrids am 3. März 05 an und fügte hinzu, dass der Plan de Acción kein Plan der Investitionen, sondern ein Plan von Aktivitäten und Prozessen sei:

Alle Maßnahmen sind Aktionen, die zu Lasten des bereits für dieses Jahr abgeseigneten Budgets des jeweiligen Gebietes gehen, daher gibt es keine gesonderte Unterstützung für diesen Plan.

Lt. Bürgermeister Gallardon sind alle Maßnahmen des Plans mit den BewohnerInnen über die „Comisión Consultativa de Asociaciones del Casco de la Reina“ abgestimmt. Es sei ein Beteiligungsprozess gewesen, um ein lebenswerteres und gerechteres Viertel zu schaffen, das vom Zustrom an Immigration gekennzeichnet ist, wo Großhändler die kleinen Betriebe ablösen und in dem sich die BewohnerInnen über ein Unsicherheitsgefühl beklagen.

Im Gebiet Embajadores, in dem das Viertel Lavapiés liegt, ist der Kriminalitätsanteil um 30% höher als in der Gesamtstadt, deshalb soll die Polizeipräsenz auch tagsüber, aber speziell in der Nacht erhöht werden. Darüber hinaus sollen die Gassen vermehrt von Verpackungsmaterialien befreit werden, mit denen Großhändler die Gassen blockieren und verschmutzen. Dafür soll ein Routenplan erarbeitet und eine Informationsbroschüre mit Ladezeiten und Sanktionen herausgegeben werden. Weiters wird über eine Gesetzgebung für die Großhändler nachgedacht, und eine Palette von Maßnahmen wird ausgearbeitet werden, die den Kleinhandel schützen. Dafür wird es jedoch auch der Reform kommunaler Gesetze bedürfen.

Für all diese Vorhaben tritt das Consistorio als der soziale Mediator auf, der auch die Integration der ImmigrantInnen verbessern soll. Zusätzlich dazu agieren noch Berater, die gegen das Fernbleiben der Schüler tätig sind und im Kontakt mit den 6 Schulen des Viertels sind.

Es wird noch empfohlen, Brandschutzmaßnahmen zu prüfen, und im Fall von Mängeln Sanktionen einzuleiten. AM 28.02.05 wurde beschlossen, einen Zivilvertrag mit den Vereinigungen des Viertels für die Kontrolle der Verbesserung desjenigen abzuschließen.

### **Abbildung 71: Beispiele Verkehrsbehinderung und Ladeprobleme**



Quelle: Eigene Aufnahmen, April 2005

<sup>125</sup> Vgl. Alcaide, S.: „Gallardon anuncia que hara peatonal parte de Lavapiés y restringia el trafico“, erschienen im El Pais vom 04.03.05

#### 8.5.4.2 Projekt aus dem Plan de Acción<sup>126</sup>:

- Conexión Calle Atocha – Plaza Lavapiés (Projekt B5)

Dieses Projekt des Plan de Acción<sup>127</sup> beinhaltet die Intervention über mehrere Baublöcke und die Schaffung eines „Wohnnetzes“ von der Calle Atocha bis zum Plaza de Lavapiés. Der Bereich umfasst die Plaza de Lavapiés, Calles de la Fé, Buenavista, Santa Isabel, Tres Peces und Torrecilla del Leal und umfasst eine Oberfläche von 20.986 m<sup>2</sup>.

#### Abbildung 72: Planungsgebiet zwischen Calle Atocha und Plaza Lavapiés



Quelle: <http://www.urbanismo.munimadrid.es>, zugegriffen am 04.05.05

Beabsichtigt ist die Erneuerung und Umplanung eines großen Baublockes im Norden des Gebietes mit architektonischer Umgestaltung der vorderen Gebäude.

Im Süden des Planungsgebietes wird mit der Erneuerung der Baublöcke auch die Vorderseite des Plaza de Lavapiés mit eingeschlossen, wodurch man sich einen Fokus auf die Aktivitäten im ganzen Viertel erwartet. Ziele dabei sind:

- Verbesserung der fußläufigen Erreichbar- und Zugänglichkeit.
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen und Ausstattung mit Mobiliar.
- Eliminierung der Substandardwohnungen und Entwicklung neuer Wohntypen.
- Analyse der unterschiedlichen Wohnumgebungen im Hinblick auf architektonische Solitäre als neue städtebauliche Referenzen und Fokus auf die Attraktion der Aktivität.

Weitere Gebäude sind im Plan de Acción als besonders erneuerungsdringlich eingestuft:

- Casa Duquesa de Sueca (Projekt D5)  
In der Calle del Duque de Alba 2 soll ein 2.934 m<sup>2</sup> umfassender Baublock erneuert werden, die Pläne für die Erneuerung sind in Bearbeitung.<sup>128</sup>
- Das Gebäude Calle Cabeza 14 (Projekt D13) mit 524 m<sup>2</sup> soll renoviert werden.
- Calle Embajadores 18 (Projekt D14) und Calle Rodas 20 und 22 (Projekt D12) sind weitere 712 m<sup>2</sup> bzw. 731 m<sup>2</sup> Grundfläche umfassende Projekte des Plan de Acción sowie
- Calle Cabeza 14 (Projekt D25 bzw. D26) mit 524 m<sup>2</sup>.
- Calle Olivar 48/50 (Projekt D34) mit 292 m<sup>2</sup>.

<sup>126</sup> Vgl. [www.urbanismo.munimadrid.es](http://www.urbanismo.munimadrid.es): Plan de Accion – 4.1: Acciones de equipamiento

<sup>127</sup> Vgl. „Plan de Acción“, Kap. 7.11.2, Seite 62

<sup>128</sup> Vgl. Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase, März 2005

## 8.6 Lavapiés 8 Jahre danach – Bilanz und Kritik

### 8.6.1 Bilanz aus Sicht des EMVS<sup>129</sup>

Fermín Álvarez, Jefe Departamento de Gestión de Programas; Dirección de Rehabilitación im EMVS sieht in Lavapiés ein homogenes Gebiet, das alle Probleme von den sozialen, baulichen, sanitären, städtebaulichen, wohnlichen, verkehrlichen, kommerziellen,... bis zu den sportlichen inkludiert.

Er bezeichnet Lavapiés als ein Beispiel für den guten Willen und die Anstrengungen der Stadt, einen Stadtteil zu erneuern und integrieren, man sei über den Versuch jedoch nicht hinausgekommen – er erklärt dies folgendermaßen:

Vergleich eines Stadtviertel mit einer Paella:

Eine Paella setzt sich aus unterschiedlichsten Komponenten wie Fleisch, Fisch, Meeresfrüchten, Gemüse, Reis, ...zusammen. Mit nur einzelnen Zutaten kann keine Paella gekocht werden.

Ebenso besteht ein Stadtviertel aus unterschiedlichsten Komponenten, wie Soziales, Bauliches, Infrastruktur, etc. Das Problem bei Lavapiés ist die Realisierung der theoretischen Vorhaben, weil die Kompetenzverteilung aufgrund der unterschiedlichen Zuständigkeiten zwischen Stadt, Comunidad und Bund zu kompliziert ist, die enorme Bürokratie hat die Umsetzung der einzelnen Komponenten und deren Interrelation unmöglich gemacht. Die Paella der Erneuerung des Viertels war zwar ab 1986 gut geplant, konnte jedoch nicht verwirklicht werden, es kam nur zu Einzelinterventionen und keinen Synergien, die man sich erwartete.

Als Beispiel nennt er die Errichtung des tollen Parks mit teuren Lampen im Casino de la Reina, der jedoch von Substandardwohnungen umgeben ist. Bei Platzgestaltungen wurden BewohnerInnen nicht involviert, das führte zu Unmut. Das neue Theater Sala Olimpica fügt sich nicht in den Plaza de Lavapiés ein, ...

Auf die Frage, was man daraus in der Phase 2 gelernt hat, meinte F. Álvarez hinter vorgehaltener Hand, man rühme sich gerne für diese Einzelmaßnahmen, aber jetzt wolle niemand mehr was von Lavapiés wissen und es nicht mehr „angreifen“, sondern man versucht, es in anderen Projekten besser zu machen.

Er sieht in Lavapiés ein Beispiel für eine schlechte Vorgehensweise und ein Lernprojekt für zukünftige Projekte.

### 8.6.2 Proteste von BewohnerInnen

Bei der am 08. und 09.06.05 in Madrid stattgefunden Konferenz zum Thema „madrid posible – debate madrid centro“, wo das Zentrum Madrids und seine Zukunft von ExpertInnen erläutert und in round tables mit den BesucherInnen diskutiert wurde, brachten DemonstrantInnen ihren Unmut über Spekulation und mangelnde Beseitigung von Substandardwohnungen mittels Transparenten zum Ausdruck. Die Ansprache des Bürgermeisters, der die Bedeutung des Dialogs betonte, wurde durch „wann?“ Zwischenrufe gestört.

In verteilten Flugzetteln schreiben sie von „Spekulationsfutter“ und Immobilienhaien, die die BewohnerInnen vertreiben. Die öffentlichen Subventionen in die private Erneuerung hätten sich in der Lösung der großen Wohnungsprobleme als unwirksam erwiesen. Die Bestbieter und somit eine zahlungskräftige Bevölkerung setzten sich durch, die Preise erreichten bis zu 6.000 €/m<sup>2</sup>. Zwangsräumungen und Vertreibung fänden statt, die Probleme mit Bildung, dem Mangel an Sozialräumen und Ausstattung, dem heiklen Arbeitsmarkt und den Ungleichheiten bei den Einkommen seien nicht gelöst worden. Dass zuviel Liberalismus und das Vertrauen in Marktwachstum Disparitäten nicht ausgleichen, zeigten die Ergebnisse in Lavapiés.

Der Architektin der Sala Olimpica, Ángela Garcia de Paredes, wurde vorgeworfen, Unsummen in den Neubau eines Theaters zu investieren, während im Nachbargebäude sich noch immer alle BewohnerInnen eines Geschosses ein WC teilen müssen. Die Architektin betonte, dass die Verantwortung dafür bei der Stadt liege und sie nur mit dem Neubau beauftragt worden sei. Weiters verwies sie auf die allgemeinen Entwicklungen der

---

<sup>129</sup> Mündl. Information von F. Álvarez Errondororo und Estaban Díaz-Maroto Martínez, Jefes Departamento de Gestión de Programas; Dirección der Rehabilitación im Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, vom 13.05.2005

letzten 10 Jahre in Madrid, die Preissteigerungen in Lavapiés seien also nicht nur auf den Erneuerungsprozess zurück zu führen.

**Abbildung 73: AktivistInnen bei der Konferenz „madrid posible – debate madrid centro“ am 08.06.05**



Quelle: eigene Aufnahmen am 08.06.05

### 8.6.3 Bilanz, Kritik und Verbesserungsvorschläge zur Erneuerung und zum Programm der Eliminierung von Substandardwohnungen von Prof. Fernando Roch Peña<sup>130</sup>

Ähnlich wie F. Álvarez und das „Red de Lavapiés“ schon 2001 (vgl. Pkt. 8.4.2, S. 87) sieht Prof. Fernando Roch Peña, Professor für Urbanistik an der Technischen Universität Madrid (Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S. Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio) die Ursache für die geringen Erfolge in der mangelnden Koordination der Verwaltungen.

Das EMVS habe auch nur begrenzte Möglichkeiten und sei von den Entscheidungen der Gerencia und anderen Ministerien abhängig, die politischen Unterschiede zwischen Bund, Comunidad und Stadt erleichterten die Situation nicht, erklärte Roch.

#### 8.6.3.1 Kritik:

Aus seiner Sicht muss sich Erneuerung mit den historischen Räumen ebenso befassen, wie mit den sozialen, Bildungs- und funktionalen Aspekten, was eine „Rehabilitación Integrada“ ausmacht.

Er unterscheidet 2 Arten der Erneuerung und des Verstehens der Probleme und vergleicht dies anhand folgenden Beispiels:

Wald versus Monokultur:

Ein Wald braucht Jahre fürs Wachstum, es erfolgt eine natürliche Zirkulation von organischen Materien und Ernährung, wie ein ökologisches Leben im Viertel. Dies ist produktiver als eine Monokultur, die zwar viel abwerfen kann, aber ständigen Input von außen braucht.

Das bedeutet:

<sup>130</sup> Vgl. Roch, F. S. 176 ff. bzw. mündl. Information von Prof. F.Roch Peña, Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S.Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio, vom 14.04.05 und 13.05.05

Suche nach alternativen Lösungen, wie man das Erbe intensiver erhalten und schützen kann, ist notwendig. Die Schaffung komplexer Räume, die Ökologie erzeugen sowie Komplexität gegenüber Vereinfachung muss angestrebt werden → Wald im Gegensatz zu Monokultur, die nicht nachhaltig ist.

Unternehmerische Immobilienlogik versus „Rot-Grün-Politik“:

Lavapiés ist ein gutes Beispiel für ein funktionierendes, in sich geschlossenes ökologisches System der Stadt, Lavapiés ist eine Summe aus Rot-Grün: Dabei sieht Roch in Rot die soziale Bewegung, soziale Forderungen und Lebensqualität, und in Grün die Ökologie, die integrierte Erneuerung und den Umweltaspekt.

Er meint, man kann dem Problem im Viertel entweder mit unternehmerischer Logik entgegenzutreten, oder mit Rot-Grün. Letztere bedarf der Einbindung der Stadtverwaltung. Eine Vermischung beider Politiken ist jedoch nicht möglich, die eine lässt die andere nicht zu.

Voraussetzung dafür ist der direkte Kontakt der Verwaltungen mit dem Viertel und starke Präsenz der Viertelpolitik. Seiner Meinung nach müssen reale Probleme angegangen werden, nicht jene vom Immobiliensektor erfundenen. Die VerfasserInnen des Maßnahmenkataloges sind die ErfinderInnen der Probleme. Erneuerung müsste mehr aus Perspektive des Viertels und nicht aus Hegemonie der Immobilienfirmen stattfinden.

#### 8.6.3.2 Verbesserungsvorschläge:

F. Roch ist davon überzeugt, dass der Abbruch von Hinterhausteilen im Interesse des freien Immobilienmarktes liegt, es aber bessere Möglichkeiten für die Eliminierung von Substandardwohnungen gibt. Lavapiés weist eine mögliche Wohnfläche pro Einwohner von 47 m<sup>2</sup> auf (im Vergleich Salamanca 39 m<sup>2</sup>). Das bedeutet, dass eine Verbesserung der Wohnverhältnisse ohne Vertreibung möglich ist. Dafür braucht es jedoch eine entschiedene öffentliche Intervention, die soziale und städtebauliche Ziele vereint.

Intervention von Seiten der Verwaltung in diesem Beseitigungsprogramm ist schwierig, weil sich die Stadt niemals leisten kann, alle erneuerungsbedürftigen Häuser zu kaufen.

F. Roch schlägt vor, nur vereinzelt Gebäude abzureißen und nicht generell die im PGOU festgeschriebenen Entkernungen durchzuführen, sondern zu rekonstruieren. Mittels Rekonstruktion kann die Bevölkerung erhalten und die Wohnungsqualität verbessert sowie bessere Konditionen geschaffen werden. Umverteilung und Reorganisation des Gebäudevolumens ist aus seiner Sicht machbar.

Die Kosten der Erneuerung sind geringer als jene des Abbruchs: Die Rekonstruktionskosten betragen etwa 1000 €/m<sup>2</sup>, Abbruch- inkl. Enteignungskosten jedoch zwischen 4000-6000 €/m<sup>2</sup>, da dem Eigentümer der aktuelle Marktpreis für das Grundstück erstattet werden muss → Rekonstruktion ist vier mal billiger als Abbruch und erhält gleichzeitig den vorhandenen Wohnraum, in einigen Fällen des Neubaus ist noch eine Aufstockung und somit Wohnraumgewinn möglich.

Er hat mit den DoktorandInnen Vorschläge dafür erarbeitet. Umgesetzt in der integralen Erneuerung wurden bislang nur Abbrüche von (Zwischen)Häusern, aber es wurden keine integrierten Innenhofentkernungen und Qualitätsverbesserungen durchgeführt.

#### 8.6.4 Kritik von ArchitektInnen<sup>131</sup>

ArchitektInnen der Technischen Universität Madrid haben sich im Studienjahr 2004-2005 im Rahmen von Seminaren zur Doktorarbeit unter der Leitung von Prof. Roch detailliert mit dem Erneuerungsprozess Lavapiés auseinandergesetzt und ziehen nun - 8 Jahre nach Festlegung der ARP - folgende Bilanz:

Die Aktionen und Projekte zur Rückgewinnung des öffentlichen Raums, die neuen Ausstattungen und die Renovierung der Gebäude erzielten nicht genügend positive Effekte und umfassen nicht die Gesamtheit der wirklichen Erfordernisse der BewohnerInnen.

Sie beurteilen die Investitionen in die Fassaden als Verkleidungen für Touristen, die keine grundlegenden Verbesserungen für das Viertel bringen. Wie die Nachbarschaftsvereinigungen zeigen, leiden die Aktionen an einem Mangel an integrierter Perspektive, was durch die schlechte Koordination zwischen Administrationen und dem Ausführen der Projekte auf dem Rücken der BewohnerInnen ohne mediative und partizipative Mittel noch verstärkt wurde. Betont wird von ihnen die Bedeutung der sozialen Erneuerung, die eine Sozialpolitik benötigt. Gesetze und Programme müssen auf die grundlegenden Notwendigkeiten der Bevölkerung antworten und ihre Lebensbedingungen verbessern. Armut soll nicht verheimlicht und wie ein unvermeidlicher Faktor, der nur wenige betrifft, behandelt werden. Ein Sozialprogramm muss die gerechte Verteilung von ökonomischen, kulturellen, sozialen, usw. Gütern beinhalten und Marginalisierung und Ausgrenzung entgegenwirken.

Die Gesamtheit der Probleme der BewohnerInnen mit dem kommerziellen Großhandel bedroht das Viertel. Er verdrängt das Geschäftsleben der Gassen und tötet das städtische Leben.

Die DoktorandInnen haben einen für Lavapiés typischen Baublock ausgewählt, Wohnung für Wohnung analysiert und Vorschläge für Umbaumaßnahmen erarbeitet, die sich aus Renovierung und Neubau zusammensetzen und ein Minimum an Wohnraumverlust mit gleichzeitiger Verbesserung der Wohnqualität zum Ziel haben.

#### 8.7 **Konkrete bauliche Verbesserungsvorschläge am Beispiel eines Baublocks**<sup>132</sup>

Der ausgewählte Baublock ist umgrenzt von den C/ Trv. de la Comadre im Norden, im Osten von der C/Jesus y Maria, und C/Lavapiés, im Süden von der C/de Caravaca und im Westen von der C/Amporo:

**Abbildung 74: Lage des untersuchten Baublocks in Lavapiés:**



Quelle: Aguilar, J. et.al.

---

<sup>131</sup> Vgl. Aguilar, J., et.al.

<sup>132</sup> Vgl. Aguilar, J., et.al.

### 8.7.1 Bestandsaufnahme des gesamten Baublocks

Die Wohnungspreise im untersuchten Baublock liegen durchschnittlich bei etwa 3.000 €/m<sup>2</sup> – repräsentativ für das gesamte Erneuerungsgebiet, wo der Durchschnittspreis bei etwa 3.200 € liegt.

Als alarmierend stellt sich die Erdgeschossnutzung heraus: 91% der Lokale in der C/Amporo und 51% des ganzen Baublocks sind Großhandelsfirmen, die enorme Lagerflächen benötigen. Dazu verwenden sie die geschlossen scheinenden Lokale in der C/Lavapiés - somit geht die Vitalität und das Leben des Viertels verloren. Hinter den Geschäften befinden sich auch im Erdgeschoss Wohnungen.

#### 8.7.1.1 Soziodemographische Charakteristik des Baublocks

Die Gebäude mit geringstem Anteil an ImmigrantInnen (<20%) sind beinahe alle jüngeren Baualters, nur zwei der Häuser wurden vor 1900 errichtet, die restlichen sieben nach 1954. Die Gebäude mit ImmigrantInnenanteil zwischen 20% und 45% wurden 1920, 1940 und 1980 konstruiert und wurden bei der ITE (Inspección Técnico de Edificios) in der Mehrheit als „ungünstig“ eingestuft. Die Gebäude, deren BewohnerInnen zu über 45% immigrierten, sind zum Großteil die ältesten des Baublocks, acht davon wurden vor 1901 gebaut, einige stammen jedoch aus dem Jahr 1996. Ihr Zustand ist generell als sehr schlecht einzustufen, sieben von ihnen erhielten bei der ITE die schlechteste Bewertung „ungünstig“, nur zwei wurden als „günstig“ eingestuft.

Zwei der Gebäude haben nur einen Besitzer, alle anderen befinden sich im Vertikaleigentum.

In 14 von den 35 Gebäuden sind mehr als 60% der BewohnerInnen männlich, die Altersverteilung sieht nach Geschlecht folgendermaßen aus:

**Tabelle 8: Altersverteilung nach Geschlecht im untersuchten Baublock:**

Alter	Anzahl der Frauen	Anzahl der Männer
0-20 Jahre	91	94
20-40 Jahre	215	470
40-60 Jahre	142	177
60-80 Jahre	108	57
Über 80 Jahre	46	17
<b>Gesamt</b>	<b>602</b>	<b>815</b>

Quelle: Aguilar, J. et.al.

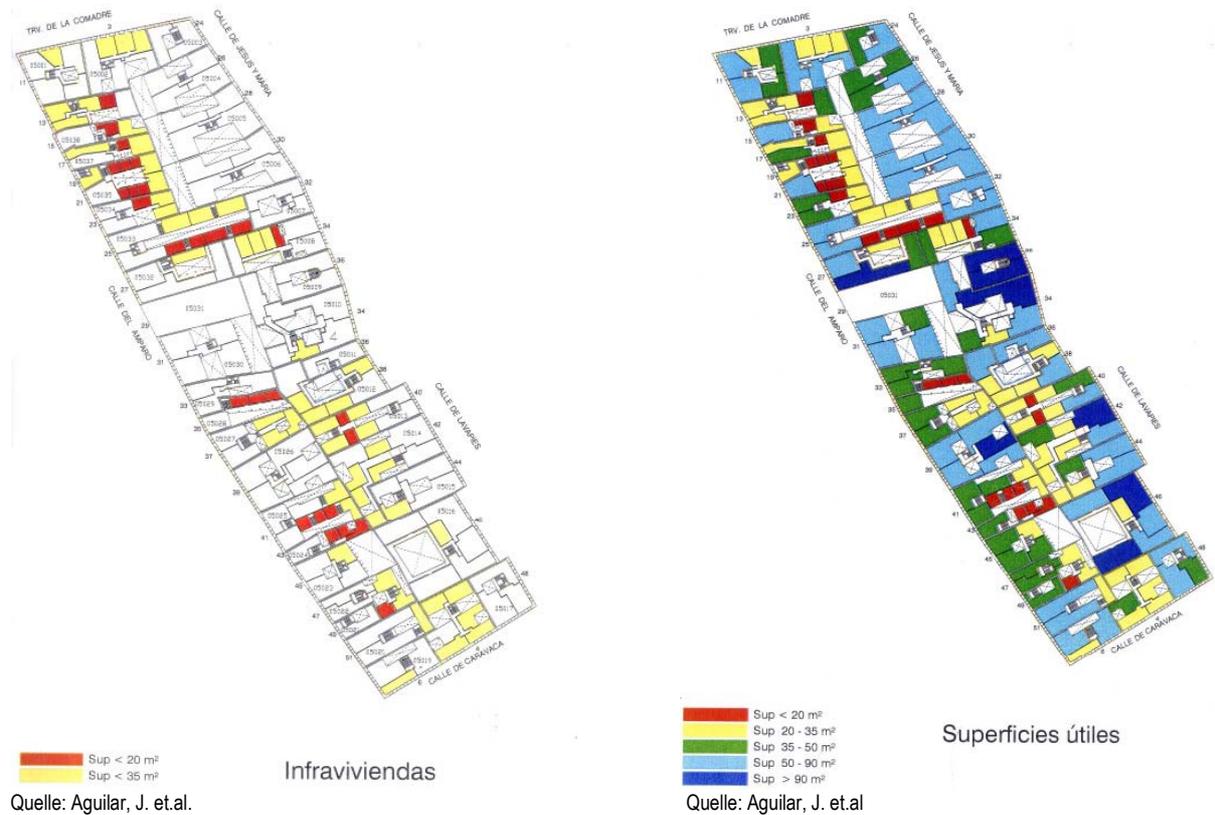
Abbildung 75 zeigt einen Überblick der Gebäudetypen, der Dichte und der Verteilung der ImmigrantInnen. Hellgraue Häuser sind leer stehend, im dunkelgrauen befindet sich die Entidad Gestora Lavapiés, die beiden blauen Punkte kennzeichnen die Gebäude im Vertikaleigentum.

- ◆ „Históricos tradicionales“:  
Vor 1920 errichtete Häuser, in denen Menschen meist ihr ganzes Leben wohnen, die Größen liegen zwischen 27 m<sup>2</sup> und 51 m<sup>2</sup>, die Dichte unter 2,2 Menschen/Wohnung, Leerstände sind gering. In zwei der sieben Gebäude sind 25% der Bevölkerung älter als 75 Jahre.
- ◆ „Recomposición homogénea“:  
Meist Neubauten oder in den 1980er-Jahren renovierte Gebäude, die gemeinsam mit den „Recomposiciones polares“ Lücken im Sozialnetz füllen und relativ homogene Wohnpreise aufweisen – man kann es als die kleine lokale Bourgeoise bezeichnen. Die Mehrzahl der Wohnungen ist größer als 45 m<sup>2</sup>, es ist eines der wenigen Gebäude, wo nie mehr als 2,2 Menschen in einer Wohnung leben, im Schnitt sogar weniger als eine Person.
- ◆ „Recomposición convivencial“:  
Die Gebäude sind unterschiedlichen Baualters, jedoch keines wurde vor 1900 errichtet und weist negativen Effekte auf. Dieses Modell ist eine Mischung aus alten BewohnerInnen, zugewanderten und sesshaft gewordenen Menschen und jüngst zugezogenen. In zweien der Gebäude gibt es nur eine Wohnung pro

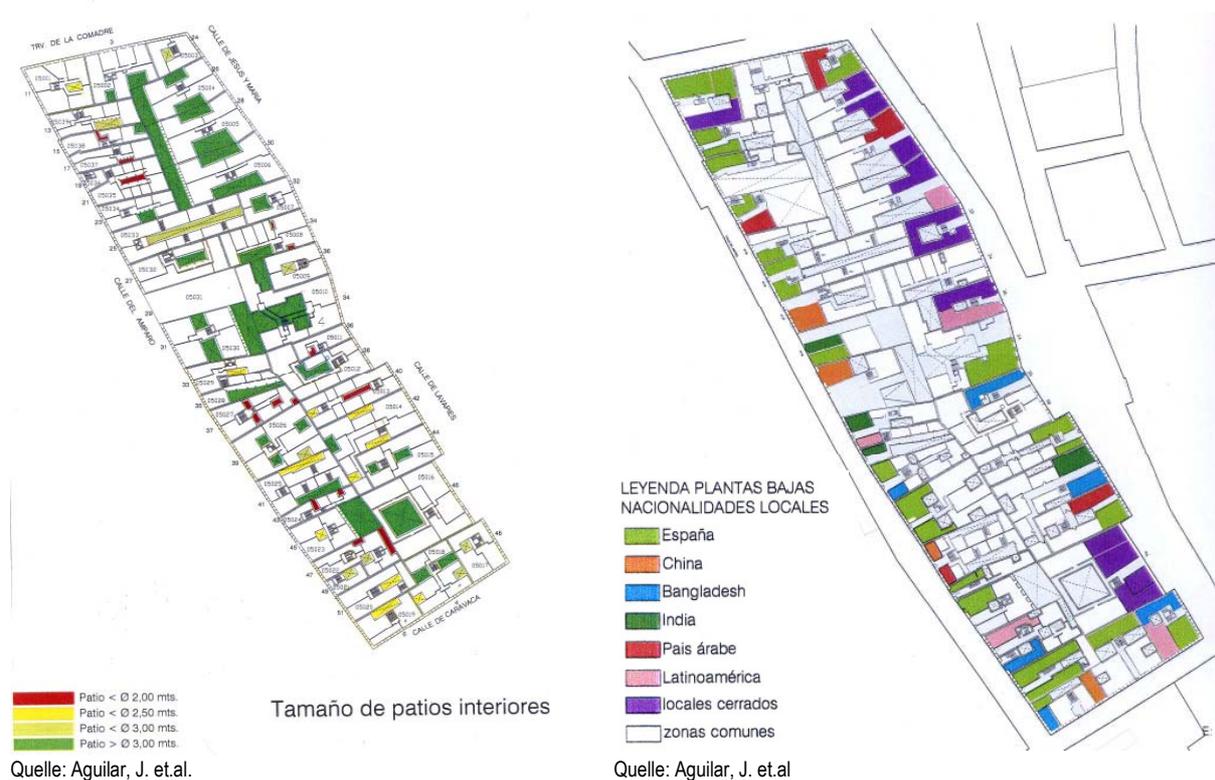


Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Lage der Substandardwohnungen, unterschieden nach der Größe, unter 20 m<sup>2</sup> und unter 35 m<sup>2</sup> und die Wohnungsgrößen allgemein, sowie die Größen der Innenhöfe und die Nationalitäten der Lokalbetreiber im Erdgeschoss.

**Abbildungen 76+77: Substandardwohnungen und Wohnungsgrößen im Baublock**



**Abbildungen 78+79: Durchschnittsgrößen der Innenhöfe und Nationalitäten der Erdgeschossnutzung im Baublock:**



Alle Wohnungen, die kleiner als 20 m<sup>2</sup> sind, liegen im Inneren des Baublocks, von jenen, die weniger als 35 m<sup>2</sup> aufweisen, sind es 77%. Nur im mittleren Teil des Baublocks befinden sich keine Substandardwohnungen.

In 25% der Innenhöfe lässt sich kein Kreis von 2 m Durchmesser beschreiben, sie konzentrieren sich im Süden des Baublocks. Um diese Höfe sind auch meist die kleinsten Wohnungen situiert, mit schlechten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen.

### 8.7.2 Arten der Intervention

Die in der Arbeit vorgeschlagenen Lösungen des Problems der Substandardwohnungen betrachten ein größeres Umfeld als einen Baublock, setzen sich jedoch über die im PGOU festgesetzten Abbruchlinien (die von den MitarbeiterInnen der Gestora Oficina Lavapiés als logisch nicht nachvollziehbar bezeichnet wurden) hinweg und beziehen benachbarte Grundstücke mit folgenden Methoden mit ein:

- **Öffnung von Lücken zu angrenzenden Gebäuden**  
Man verbessert die Möglichkeiten der Licht- und Luftgewinnung durch die Schaffung neuer Lücken zu den angrenzenden Grundstücken, um die nach innen orientierten Wohnungen substanziell durch natürlichen Lichteinfall und Lüftung zu verbessern, was ohne Überschreitung von physikalischen und gesetzlichen Grenzen jedoch nicht möglich ist.
- **Volumenausgleich**  
Innerhalb der Parzelle wurden die Bebaubarkeit, die konstruktiven Höhen, die Licht- und Lüftungshöfe untersucht und in den Fällen, wo es möglich war, nach logischen und gesundheitstechnischen Gesichtspunkten rekonstruiert. Die Wohnungen wurden verbessert und ihre Qualität erhöht, bei gleichzeitiger Eliminierung von Wohnungen kleiner als 20 m<sup>2</sup>. Nach Möglichkeit wurden mehr Wohnungen eingeplant, um BewohnerInnen benachbarter Grundstücke Platz zu bieten, die aufgrund von Verbesserungen ihr Zuhause verloren.
- **Reaktivierung der geschäftlichen Aktivität im Viertel**  
Die DoktorandInnen planten Nutzungswechsel von Wohnungen im Erdgeschoss, auch um die Innenhöfe für Geschäftszwecke im Viertel zu reaktivieren.
- **Eliminierung von Substandardwohnungen kleiner als 20 m<sup>2</sup>**  
Diese Maßnahme hat Priorität bei allen Aktionen im Baublock. Die Wohnungen kleiner als 20 m<sup>2</sup> wurden zusammengelegt, die EigentümerInnen der verloren gegangenen Wohnung wurden in einem anderen Grundstück des gleichen Baublocks, wo ein Volumenausgleich stattfinden konnte, untergebracht.
- **Öffnung der Höfe**  
Einige Parzellen weisen winzige Innenhöfe ohne adäquate Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse auf. Die darum situierten Substandardwohnungen sollen beseitigt und die Innenhöfe vergrößert werden bzw. dort, wo es notwendig ist, neue Höfe geschaffen werden.

### 8.7.3 Um- bzw. Neubauvorschläge an zwei Gebäuden

Die Dissertation umfasst Vorschläge für alle Gebäude des Baublocks, in dieser Arbeit sollen jedoch exemplarisch nur zwei Projekte, der Umbau C/Amporo 41 und der Um- und Neubau in C/Amporo 35+37 veranschaulicht werden.

Die folgenden beiden Pläne zeigen Entwürfe für die Rekonstruktion einzelner Gebäude für die Erdgeschosse und die darüber liegenden Geschosse. Die links dargestellten Grundrisse zeigen jeweils den Ist-Zustand, rechts daneben den Vorschlag für den Umbau. Die untere Zeichnung bildet das Erdgeschoss, die obere die Regelgeschosse ab. Darunter eine Schnittführung, die die Höhenverhältnisse veranschaulicht sowie die Darstellung der Belichtungssituation im Sommer und im Winter.

Wohnungen werden am Bsp. C/Amporo 41 hellbraun, Geschäfte weinrot und Lokale blau abgebildet. Bsp. C/Amporo 35+37 bildet Lokale grün, Substandardwohnungen < 20m<sup>2</sup> rot, < 35m<sup>2</sup> gelb und neue Wohnungen in rosa ab.

### 8.7.4 Resultat der beiden Planungsvorschläge

#### **Abbildung 80. C/Amporo 35+37**



Quelle: eigene Aufnahme Juni 2005

C/Amporo 35+37: AutorInnen: M<sup>a</sup> José Bardi, Carolina Diaz,  
Eloisa Muela,  
M<sup>a</sup> Rossana Cuellar,  
Héctor Romero

Durch den Neubau des hinteren Teils des Gebäudes, wo die Wohnungen um einen großzügigen Lichthof angeordnet sind, und mittels Volumenausgleich in Form der lt. Bebauungsplan möglichen Aufstockung eines Geschosses könnten bei diesem Projekt alle 32 Substandardwohnungen eliminiert werden. Es gäbe keine Wohnungen unter 35 m<sup>2</sup> mehr, keine der vorher 22 Wohnungen hätte weniger Abstand zum Nachbargebäude als 2,5 m. Nur eine Wohneinheit ginge verloren, da sie in ein Werkstatt/Studio umgewidmet werden würde.

#### **Abbildung 81: C/Amporo 41**



Quelle: eigene Aufnahme Juni 2005

C/Amporo 41: AutorInnen: Elena Escudero und Irene Zúñiga

Die Rekonstruktion dieses fünfgeschossigen Gebäudes würde in einem Gleichstand der Wohnungsanzahl resultieren, allerdings könnten durch diese Umbauarbeiten 9 Substandardwohnungen beseitigt werden. Durch nicht genutzte Flächen im hinteren Teil des Gebäudes würden 14 neue Wohnungen errichtet und zwei an ein Lokal angeschlossene von 10 m<sup>2</sup> auf 15 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Diese Maßnahmen hätten auch positive Auswirkungen auf die Licht- und Belüftungsverhältnisse von 4 benachbarten Gebäuden.

## 8.8 Resumee des Erneuerungsprozesses in Lavapiés

Die Erklärung Lavapiés zum Sanierungsgebiet 1997 (ARP, danach ARI) stellt die erste umfassende Erfahrung der Stadterneuerung Madrids dar. Das im 17. Jahrhundert in guter Bausubstanz errichtete Viertel war immer schon von hoher Einwanderung geprägt, die im 19. und 20. Jahrhundert erfolgte enorme Verdichtung in Form von schlecht ausgestatteten Wohnungen in die Innenhöfe der Gebäude bereitete die heutigen Probleme vor:

Das größte Problem – die hohe Anzahl von Substandardwohnungen – muss trotz der Anstrengungen der Stadt mit einer Beseitigung von lediglich 20-30 Substandardwohnungen während der Erneuerungsphase aus heutiger Sicht als nicht gelöst angesehen werden. Die Ursachen dafür sind einerseits in den geringen finanziellen Möglichkeiten der BewohnerInnen, die den Rest von 50 bzw. 40% der Erneuerungskosten nicht aufbringen können, zu suchen. Dies wird erschwert durch den Umstand, dass das Horizontaleigentum den überwiegenden Anteil der Wohnform einnimmt, und dies eine Einigung unter allen EigentümerInnen eines Hauses beinahe unmöglich macht. Vertikaleigentümer, die ihre Wohnungen teuer an Immigrantenfamilien vermieten, sind an einer Erneuerung mit den Folgen der Wohnungszusammenlegung und somit geringeren Mieteinnahmen nicht interessiert, sie selbst wohnen entweder in den hellen gassenseitigen Wohnungen oder in besseren Wohnvierteln Madrids, der Zustand der hofseitig gelegenen Substandardwohnungen ist ihnen egal.

Die Wohnsituation der meisten BewohnerInnen konnte nicht verbessert werden, und wenn auch Madrid unter den Folgen der Spekulation zu leiden hat, ist der Anstieg der Mietpreise meist miserabler Wohnungen über den gesamtstädtischen Durchschnitt gestiegen.

Das Durchwandern des Viertels bietet dem Betrachter jedoch ein bis auf wenige Ausnahmen hübsches und anmutendens Bild: Am Plaza de Lavapiés konnten durch 100%ige Finanzierung der Stadt alle Fassaden in Folge der zu 60%ig geförderten Gebäudeinstandsetzung erneuert werden, immerhin wurden 32,5% der Gebäude instand gesetzt. Die Erneuerung des öffentlichen Raums, die Schaffung einiger Freiflächen, die Errichtung von Tiefgaragen mit auffallend unauffälligen Einfahrten sowie die zur Gänze von der Stadt bezahlte Renovierung und Öffnung der Córralas hat positive Auswirkungen auf das Viertel. Die Projekte wie beispielsweise Adaptierung der Escuela Pias in eine öffentliche Bibliothek, die Erneuerung des Mercado San Fernando, der Neubau der Sala Olimpica und die Öffnung und Neuerrichtung des Parque del Casino de la Reina sind einzeln für sich als positiv zu bewerten.

Die BewohnerInnen und Institutionen des Viertels kritisieren jedoch, dass bei der Planung dieser Einzelmaßnahmen nur eine Alibi – BürgerInnenbeteiligung stattgefunden habe, vor allem die Einrichtung des Sozialzentrums Casino de la Reina erfolgte ohne Berücksichtigung der Wünsche der Bevölkerung. Die sozialen Aspekte der Stadterneuerung wurden bei diesem Sanierungsgebiet zu wenig berücksichtigt und implementiert.

Ingesamt kann resümiert werden: Äußerlich kann Lavapiés mit seinen hübschen Fassaden und neuen Projekten als ein tolles Beispiel der Stadterneuerung präsentiert werden; innerlich – die Wohn- und Sozialverhältnisse, die Übermacht der Großhändler, die nicht erfolgte Integration der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen – hat jedoch kaum Erneuerung stattgefunden.

Diese für ein ökologisches System Stadtviertel notwendigen Synergieeffekte sind nicht eingetreten, eine Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung aller Aspekte ist in Lavapiés nicht geglückt. Dies bestätigten alle Interviewpartner, von der Stadterneuerungsabteilung, der technischen Universität und dem lokalen Erneuerungsbüro. Man will aus diesen Erfahrungen lernen, und es in anderen Stadtteilen besser machen.

## 9 ZUSAMMENFASSUNG UND RESUMEE

### 9.1 Zusammenfassung

Die Stadtplanung und Stadterneuerung Madrids werden von großen Problem dominiert:

Wohnungsknappheit, Spekulation, horrend und ständig steigende Wohnpreise, sowie viele leer stehende Wohnungen. Der Mietwohnungsmarkt ist mit etwa 10% sehr klein, Francos Politik der „Einfrierung“ der Mieten zwischen 1964 und 1983, der Wunsch der „Landflüchtlinge“, etwas zu besitzen, und günstige Hypothekarkredite unterstützen den Trend zum Vertikaleigentum.

Die Annexion der von fehlender Stadtplanung geprägten Umlandgemeinden Madrids in den 1950er-Jahren führte zur Verneunfachung des Stadtgebietes und zu einem von breiten Straßen durchzogenen Siedlungsbrei aus trostlosen Wohnblöcken. Der Stadterweiterung wird weiterhin der Vorzug gegenüber der Stadterneuerung gegeben, welche am Beginn der 1970er-Jahre ihren Anfang nahm, jedoch erst Mitte der 1990er-Jahre wirkliche Ergebnisse brachte. Der Erneuerungssektor ist im Vergleich zu anderen Ländern sehr klein, seine Bedeutung ist aber im Ansteigen begriffen, die Stadt unternimmt vor allem im Zentrum enorme Anstrengungen. Bund, Comunidad und Stadt gemeinsam versuchen einerseits durch Erneuerung die Menschen ins Zentrum zurück zu holen und andererseits mittels Bildung von Agenturen den Mietwohnungsmarkt zu beleben und Leerstände zu verkleinern. Trotzdem steigen die Boden- und Wohnungspreise enorm, da der Anteil städtischer Wohnungen nur 12% beträgt, können kaum Mittel gegen Spekulation zum Tragen kommen.

Innerhalb der Stadtplanung Madrid ist für die Stadterneuerung das EMVS (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo) verantwortlich, in der Comunidad die „Dirección General de Arquitectura y Vivenda“. Die Mittel werden unterschiedlich von allen drei Verwaltungen zur Verfügung gestellt, ein eigenes Förderungsministerium unterstützt von Bundeseite, private Unterstützung z.B. von Banken wird gerne angenommen. Im PERCU und im Plan de Acción sind die zukünftigen Vorhaben festgeschrieben. Heute gelten das Stadterneuerungsgesetz 1998 und eine Vielzahl anderer Gesetze und Normen, eine Vereinheitlichung würde auch den Verwaltungsaufwand erleichtern.

In Madrid werden seit dem Jahr 1994 so genannte ARI (Área Rehabilitación Integrada, vormals ARP - Área Rehabilitación Preferente) mit einer Gültigkeit von 5 Jahren festgelegt, in denen besondere Förderungsbestimmungen gelten. Nach Ablauf der 5 Jahre gibt es Ausnahme-Verlängerungsregeln und die Möglichkeit der flächenmäßigen Erweiterung, wie am Beispiel Lavapiés. Einrichtungen wie Gebietsbetreuungen gibt es für jede ARI, in den „Juntas de distrito“ wird von VertreterInnen aus Bezirk und Stadt in jedem Bezirk Auskunft gegeben.

Madrid legt großen Wert auf Erhaltung und Erneuerung der Gebäude, an die 80% der Fassaden sind denkmalgeschützt. In besonders dichten Gebieten wie z.B. Lavapiés erfolgen aber auch einzelne Abbrüche von ganzen Gebäuden, den BewohnerInnen werden Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt. Der Plan General schreibt für Erneuerungsmaßnahmen Hofentkernung vor, Licht- und Luftgewinnung sind wichtige Faktoren. Liegenschaftsübergreifende Projekte konnten nur wenig realisiert werden.

Sanierung wird in den vom EMVS festgelegten ARI besser gefördert als im übrigen Stadtgebiet: Bis zu 60% für Erhaltungsarbeiten, bzw. 50% für Wohnungsverbesserungsarbeiten stehen 10 bis 15% nicht rückzahlbare Zuschüsse für Erneuerungskosten außerhalb von ARI gegenüber. Vergleichbares wie die Sockelsanierung, die die Abbrucharbeiten von (Teil-)Hofgebäuden zu 100% finanziert und eine Aufstockung des Straßengebäudes fördert, existiert nicht, Subjektförderungen nur in Form der einkommensabhängigen Förderung, Mietbeihilfen gar nicht. Allerdings kann die Förderung der Wohnungsverbesserung nur in Verbindung mit Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude mit dem Huckepackverfahren verglichen werden. Die Stadt Madrid hat in Lavapiés 54 Gebäude erworben und teilweise in Stand gesetzt, das PAA (Programa

Adecuada Arquitectura) definiert besonders wichtige Punkte in einer ARI, wo nach erfolgter Instandsetzung der Gebäude die Fassadenrenovierung zu 100% von der Stadt finanziert wird.

Themen der Stadterneuerung Madrid umfassen wie in Wien alle Belange des Stadtlebens, städtebauliche, wohnliche, verkehrliche, soziale, etc. Am Beispiel des Untersuchungsgebietes Lavapiés zeigt sich jedoch speziell die Dominanz des Wohnungsproblems, in diesem Fall jenes der zahlreichen Substandardwohnungen.

Im gesamten Stadtzentrum fallen die Bemühungen um den öffentlichen Raum besonders ins Auge, das Engagement im Hinblick auf Straßengestaltung und Rückgewinnung des vom Autoverkehr dominierten Raumes für Fußgeher zeigt sich an vielen Beispielen wie der Calle Huertas, der Fußgeherachse Palacio Real – Parque del Retiro, usw. Das Beispiel Lavapiés hat gezeigt, dass den sozialen Belangen der Stadterneuerung mehr Bedeutung beigemessen werden muss.

An dieser Stelle muss jedoch auch festgehalten werden, dass Madrid lange Jahre einen gedankenlosen Umgang mit dem historischen Zentrum trieb, Teile davon sind heute noch von mehrspurigen Straßen durchkreuzt – heute ist das Thema der Untertunnelung eines Teiles der M-30, der Ringautobahn um das Zentrum, unter dem Fluss Manzanares heftig diskutiert. Dieses Projekt verschlingt Unsummen öffentlicher Mittel, vernichtet tausende von Bäumen und erzeugt den Unmut vieler Madrilenen, die diese Gelder lieber in anderen Projekten investiert sähen.

Der Anteil städtischer Wohnhausanlagen beträgt in Madrid etwa 12%, die Stadt verkaufte während der 1970- und 1980er-Jahre viele ihrer eigenen Wohnungen. Die Folgen daraus zeigen sich heute am Beispiel der Siedlung in San Cristobal de los Angeles, mit enormem Zeit- und Geldaufwand versucht man nun, die wohnlichen und sozialen Probleme in den Griff zu bekommen.

Gentrifikation ist ein Thema, das jenes Maß, das die normalen Erneuerungsprozesse mit sich bringen, nach Auskunft eines Soziologen jedoch nur in einem Stadtteil übersteigt. Der enorme Anstieg der Preise für auch nicht erneuerte Wohnungen in Lavapiés führt jedoch schon zur Vertreibung einkommensschwächerer Menschen bzw. dazu, dass mehr auf engem Raum leben.

BürgerInnenbeteiligung erfolgt bei allen größeren Projekten. Bereits vor der Festlegung neuer ARI werden Bevölkerung sowie lokale Institutionen und Geschäftsleute um ihre Meinung gefragt und beeinflussen im Anschluss den Vorschlag des EMVS, der gemeinsam von Comunidad und Bund abgezeichnet wird. Das Beispiel Lavapiés zeigt jedoch auch Unzufriedenheit der Betroffenen mit dem Beteiligungsprozess. Ebenso gibt es lokale Agenda 21- Verfahren, wo öffentliche Universitäten mit der Bevölkerung und anderen Institutionen zusammenarbeiten.

Zusammenarbeit mit Universitäten erfolgt lt. Auskunft des EMVS seit ca. 10 Jahren auch immer wieder durch Beauftragung von ArchitektInnen oder SoziologInnen, um für bestimmte Projekte Studien zu erstellen, wie z.B. Huertas, detaillierter wird in dieser Arbeit wiederum das Beispiel San Cristobal de Los Angeles erläutert. Das Wohnungsministerium hat in Zusammenarbeit mit der Universität Victoria Strategien zur Lösung des Wohnungsproblems ausgearbeitet. Der Urbanist Prof. Fernando Roch der TU Madrid berichtete von keinerlei Zusammenarbeit mit den Behörden – weder Stadtplanung noch Gebietsbetreuung wussten von einer umfangreichen Dissertation mit Umplanungsvorschlägen für Lavapiés, die Zusammenarbeit kann also noch als verbesserungswürdig bezeichnet werden.

## 9.2 Resumee

Ziel dieser Arbeit war unter anderem die Untersuchung, ob Modelle, Strategien oder Instrumente in Madrid zur Anwendung kommen, aus denen Wien lernen könnte. Dazu müssen vorerst noch einmal die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in Erinnerung gerufen werden, die einen Vergleich mit Wien erschweren:

### 9.2.1 Unterschiedliche Ausgangssituation

Madrid stand bis 1975 unter der Diktatur Francos, die zwar Sozialwohnungsbauten hervorbrachte, aber von einer geordneten Stadtplanung weit entfernt war. Erst mit Beginn der Demokratie Ende der 1970er-Jahre dachte man erstmals über Stadterneuerung nach, gezielte Instrumente und Strategien wurden erst Mitte der 1990er-Jahre wirksam.

Dazu kommt die gänzlich andere Wohnsituation Madrids: Der Mietwohnsektor ist verschwindend klein, die meisten Gebäude befinden sich im Horizontaleigentum, was die notwendige Einigung der Mehrheit der EigentümerInnen für die Sanierung eines Gebäudes erheblich erschwert. VertikaleigentümerInnen sanieren ungern, sie spekulieren lieber auf den sicheren weiteren Anstieg der Preise bzw. bevorzugen den Verfall eines Gebäudes bis zur Abbruchreife und errichten ein neues, teuer weiterzuverkaufendes oder -vermietendes Objekt.

### 9.2.2 Positive Aspekte der Stadterneuerung Madrid

Die Anstrengungen der Stadt um Investitionen in den öffentlichen Raum können als durchaus positiv angesehen werden, viele kleine Gassen und Plätze im Zentrum wurden von Parkplätzen befreit.

Das PAA – die 100% Fassadenförderung – hat sich am Beispiel Plaza de Lavapiés durchaus als Vorzeigebispiel herausgestellt: Alle neun EigentümerInnen des Platzes konnten durch diese Unterstützung zur Instandsetzung der Gebäude bewegt werden. Dieses Programm für besonders erhaltenswerte Plätze und Gebäude wäre mit seiner Flexibilität (auch für Lifteinbauten wie z.B. in San Cristobal de los Angeles oder Córralas in Lavapiés) ein für Wien nachahmenswertes Modell.

Die Förderungen in ARI sind etwas geringer im Vergleich zu Wien, jedoch aus Sicht der Autorin unkomplizierter und für die FörderungswerberInnen leichter zu verstehen. Sie beantragen bei den zuständigen „Gestoras“ den technischen Bericht für ihr Gebäude und erhalten von den MitarbeiterInnen die Information mit Bedingungen und Förderungen. Dies nimmt zwar auch Zeit in Anspruch, erscheint jedoch wesentlich unkomplizierter als das Verfahren in Wien.

### 9.2.3 Fehlentwicklungen

Die mangelnde Einbindung der sozialen Agenden haben in Lavapiés zum Unmut der BürgerInnen geführt; sie werfen der Stadt vor, in nach außen wirksame Projekte Geld zu investieren, während im Nebenhaus die BewohnerInnen eines Geschosses sich ein WC teilen müssen. Über ihre Vorstellungen eines Sozialzentrums wurde rücksichtslos hinweggesehen, jetzt befindet es sich in einem schönen restaurierten Gebäude, das jedoch mit seinem Schranken alles andere als niederschwellig und einladend ist. Stadterneuerung sollte nicht nur dem Touristen ein schönes Bild vermitteln, wesentlich ist die Lebenssituation der BewohnerInnen, ihre Zufriedenheit und ihr Zusammenleben im Viertel, das nur unter Berücksichtigung ihrer Vorschläge verbessert werden kann.

Das Beispiel San Cristobal de los Angeles zeigt, welche verheerenden, kosten- und zeitaufwändigen und kaum lösbaren Probleme der Verkauf von städtischen Wohnungen nach sich ziehen kann. Dies kann als ein Appell an die Wiener Stadtregierung gesehen werden, sorgsam mit dem Bestand der Gemeindewohnungen umzugehen, und nicht für kurzfristige budgetäre Zwecke ein großes Kapital zu privatisieren und dadurch den Handlungsspielraum der Stadtplanung weiter zu verringern.

## 10 LITERATUR

- Abalos, Inaki & Herreros, Juan: Recycling Madrid, 2000.
- Ack, Manfred und Bauer, Wilfried: Merian Madrid, November 2001, S. 49 ff.
- Aguilar, Josette; Apesteguía, Gregorio; Bardi, José; Cuellar, Rossana; Diaz, Carolina; Escudero, Elena; López Santamaría, David; Malo de Molina, Javier; Muela, Eloisa; Ortiz, Iñigo; Perea, Luis; Rebolledo, Sandra; Robles, Marta; Romero, Héctor; Simón Marian; Zúñiga, Irene.: Análisis del modelo de Lavapiés. La manzana 43: Un ejemplo de actuación. Doctorado 04/05 Prof. Roch Peña, Ciudad Universitaria Madrid, E.T.S.Arquitectura, Departamento de Urbanista y Ordenación del Territorio, Mai 2005.
- Alcaide, Soledad: „Gallardon anuncia que hará peatonal parte de Lavapiés y restringia el trafico“, erschienen im El Pais vom 04.03.05, Teil Madrid Seite 4.
- Alcaide, Soledad.: „La Eskalera Karakola seguirá en Lavapiés“, erschienen im im El Pais von 11.Mai 05, Teil Madrid, S. 24.
- Área de Rehabilitación Integrada, Sector I Lavapiés 2ª Fase, Publikation des Entidad Gestora Lavapiés, Madrid, März 2005.
- Áreas de Rehabilitación Preferente: Intervenciones en el centro historico y barrios de Madrid (Espana) 1994-1999: Herausgegeben von Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, Madrid 1999.
- Blume, Jutta: Die spanische Variante von Sanierungsgebieten als Subventionierung des privaten Wohnungsmarkts am Beispiel von Lavapiés, erschienen in derive, Zeitschrift für Stadtforschung, Nr. 9, September 2003, <http://www.derive.at/>.
- BOCM Num. 278 („Amtsblatt“ der Stadt Madrid) vom 22. 11. 2002, Seiten 73-80.
- Castro-Rial Garrone, Amalia: Guia basica para la Rehabilitación; Dies preguntas sobre la Rehabilitación de los cascos historicos; Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Consejeria de obras publicas, urbanismo y transporte, Madrid, 2003.
- Castro-Rial Garrone, Amalia: Manual de Gestión de los procesos de Rehabilitación en cascos historicos; Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Consejeria de obras publicas, urbanismo y transporte, Madrid, 2003.
- Diseñando el Madrid de futuro – 4 anos de Gestión Urbanistica 1995-199: herausgegeben vom Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento der Madrid, Madrid, 1999.
- Echenaguia, Javier: 4 anos de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana 1997, herausgegeben von Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, Madrid, 1999.
- Ezquiaga, Jose M. und Lara, Silvia: Madrid: Aufwertung der Peripherie, erschienen in Wohn-Stadt - Die Zukunft des Städtischen, Frankfurter Beiträge Band 4, Frankfurt am Main, 1993.
- Galindo, Cristina: „Vivienda propondra a las comunidades un pacto contra la especulacion del suelo“, erschienen im El Pais vom 01.04.2005, S. 60.
- Galindo, C. und Munoz, R.: „La agencia de alquiler cobrara al dueno uns comision del 20% por arrendar su piso“, erschienen im El Pais vom 09.04.2005, S. 52.
- Guerra, Jose Luis Sainz: Die Umgestaltung der spanischen Stadt und die Veränderungen im Städtebau, erschienen im Jahrbuch Stadterneuerung 1997, Berlin 1997.
- Giffinger, Rudolf: Stadtplanung in Spanien (mit besonderer Berücksichtigung von Madrid), Wien, 1981
- Gonzales Estaban, Carlos: Madrid – Sinopsis de su evolucion urbana, Madrid, 2001.
- Jimenez, Trinidad: „Los menores de 35 anos invierten el 80% del sueldo en comprar una casa“: erschienen im El Pais, Teil Propiedades S. 6, am 23. 03. 2005.
- Jürgens, Oskar: Ciudades Españolas – Su desarrollo y configuracion urbanistica, Ministerio para las administraciones publicas, Madrid, 1992.
- Kreibich, Volker: Die Urbanisierung der Peripherie von Madrid als Raum-Zeit-Paradigma: Berichte / Institut für Raumplanung, Universität Dortmund. Bericht 7. Von der "wilden Siedlung" zur "Neuen Stadt" die Rolle der Nachbarschaftsbewegungen bei der Stadterneuerung in der Peripherie von Madrid. Dortmund, 1993.
- Lopez, Julio Rodríguez : “Economia, mercado inmobiliario y política de vivienda en la Comunidad de Madrid”, in Madrid – Club de debates urbanos, Istituto Juan de Herrera, Madrid, 2003.
- López de Lucio, Ramón: “Transformaciones territoriales recientes en la region urbana de Madrid”, erschienen in Urban 08, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura, Madrid, 2004.

- López de Lucio, Ramón.: “La Reforma de la M-30 - Qué oculta la retórica del “verde”?, erschienen im Revista de Arquitectura y Urbanismo del Colegio Oficial de Arquitectos de ARQUITECTURA COAM 339 1T2005, Ausgabe Nr. 339, S. 119
- López de Lucio, Ramón et.al.: Madrid 1979-1999 La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos, Madrid, 1999.
- López Leton, Sandra: “El suelo no para de urbanizarse”, erschienen im El País Nr. 244, Teil Propiedades S.4, am 18.03. 2005.
- López Leton, Sandra: “El atractivo de la Rehabilitación”, erschienen im El País Nr. 248, Teil Propiedades S.3, am 15.04. 2005.
- López Leton, Sandra: “Los dueños piden un 23% más de renta”, erschienen im El País Nr. 257, Teil Propiedades S.2, am 17.06. 2005.
- Martínez, Juan Carlos: “Lo prometido y lo que se construye”, erschienen im El País Nr. 254, Teil Propiedades S.2, am 27.05.2005.
- Martínez, Juan Carlos: “Los 13 568 pisos, entregados es 2008”, erschienen im El País Nr. 258, Teil Propiedades S.18, am 24.06.2005
- Naredo, Jose Manuel: Anatomía y fisiología de la conurbación madrileña: gigantismo e ineficiencia crecientes; erschienen in: Madrid - Club de debates urbanos, Madrid, 2003.
- N.N. (2005), „Aprobado el Plan de Madrid“, erschienen im El País, Teil Propiedades S. 6, am 4. 02. 2005.
- N.N. (2005), El plan se pone en marcha“, erschienen im El País, Teil Propiedades S. 2, am 18. 02. 2005.
- N.N. (2005): Publikation des “Oficina de la Entidad Gestora de Rehabilitación del Sector I de Lavapiés”, C/Lavapiés, 34, 28012 Madrid, erhalten am 17.03.2005.
- N.N.: “La Agencia espera, como el Plan...”, erschienen im El País Nr. 244, Teil Propiedades S. 2, am 18. 3. 2005.
- N.N. “Un piso en Madrid cuesta 409.905 euros”, erschienen im El País Nr. 259, Teil Propiedades S.2, am 1.7. 2005
- Obras de Urbanización e Infraestructuras del Barrio de Maravillas. 1ª Fase. Área 1 de Rehabilitación Preferente de la Plaza del Dos Mayo Madrid. Premio de Urbanismo, Arquitectura y Obra Pública, 1995. Ayuntamiento de Madrid Urbanización de Espacios Públicos; Madrid, 1995.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, 17. 04. 1997.
- “Red de Lavapiés”: La Rehabilitación de Lavapiés o el despotismo castizo: Todo para el barrio...pero sin el barrio: <http://www.sindominio.net/karakola/despotismocastizo.htm> ,zugegriffen am 15.03. 2005.
- Roch, Fernando: Lavapiés, in Madrid – Club de debates urbanos, Instituto Juan de Herrera, Madrid, 2003.
- S.V.: [www.elmundo.es/suvienda/2003/314/1064503082.html](http://www.elmundo.es/suvienda/2003/314/1064503082.html)., zugegriffen am 30.04.05.
- Sambricio, Carlos: Madrid, Vivienda y Urbanismo: 1900-1960, Madrid, 2004.
- Sambricio, Carlos y Aparicio, Lopezosa: Cartografía Histórica, Madrid Region Capital, Madrid, 2002.
- Sánchez-Silva, Carmen: “El suelo subió un 18% en 2004”, erschienen im El País Nr. 247, Teil Propiedades S.2, am 08.04.2005.
- Sánchez-Silva, Carmen: “Las viviendas prometidas”, erschienen im El País Nr. 252, Teil Propiedades S. 2, am 13. 05.2005.
- Sánchez-Silva, C. und López Letón, S.: “Ni un euro de más en la usada”, erschienen im El País Nr. 252, Teil Propiedades S.3, am 13. 05.2005.
- Santamera, Juan A.: Introducción al PLANEAMIENTO URBANO, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Madrid, 2001.
- Scholz-Hänsel Michael: Pedro Bidagor Lasarte, im Allgemeinen Künstlerlexikon (AKL), <http://deu.archinform.net/arch/6917.htm>; zugegriffen am 21.04.05.
- Servicio de Coordinación Legislativa y Relaciones Institucionales (Subdirección General De Régimen Jurídico Y Desarrollo Normativo, Secretaría General Técnica, Vicepresidencia Primera Y Portavocía Del Gobierno, Puerta del Sol 7, 3ª Planta , Madrid, 04.01.2005) [http://www.madrid.org/pres\\_sgt/legislacion/estructura/medamb.htm](http://www.madrid.org/pres_sgt/legislacion/estructura/medamb.htm) .
- Tauber, Walter: Viertel im Abseits: erschienen in Merian Madrid, Nov. 2001, S.111 ff.
- Vargas, Martha: Rehabilitation of the Historic Centre in Madrid. Best Practise Database UN-Habitat, 2001.

- Wandler, Reiner in taz Nr. 7217 vom 25.11.2003, Seite 9: „Spanien baut Spekulations-Blasen“  
<http://www.taz.de/pt/2003/11/25/a0075.nf/text.ges.1>.
- 4 Proyectos de Rehabilitación: Herausgegeben vom Empresa Municipal der la Vivienda – Concejalía e Vivienda y Rehabilitación Urbana – Ayuntamiento de Madrid, Madrid 2003.
- <http://www.urbanismo.munimadrid.es> .
- [http://www.madrid.org/cobras\\_publicas/guiaservicios/funcdgav.htm](http://www.madrid.org/cobras_publicas/guiaservicios/funcdgav.htm) .
- <http://www.munimadrid.es/Agenda21/>

## 11 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Comunidad Madrid .....	13
Abbildung 2: Erweiterungsplan Madrid von 1857 .....	15
Abbildung 3+4: Ciudad Lineal – Lageplan und Perspektive.....	16
Abbildung 5: Plan General de Ordenación de Madrid von Pedro Bidagor 1941 .....	17
Abbildung 6: Sanchinarro .....	21
Abbildung 7: Luftbild des PAU Sanchinarro.....	21
Abbildung 8+9: Anstieg der Mietpreise 1993-2002 in €/m <sup>2</sup> und Anstieg der Grundstückspreise 1992-2001 .....	23
Abbildung 10: Durchschnittspreise der Mietwohnungen der Agencia Municipal del Alquiler nach Bezirken .....	25
Abbildung 11: Veränderung der Bevölkerungszahl in der Comunidad Madrid 1991-2001 und 1996-2001 .....	29
Abbildung 12: Veränderung der Wohnungszahlen in der Comunidad Madrid 1991-1996 und 1996-2001 .....	29
Abbildung 13: In den Stadtrandgebieten vorherrschende Bebauungsform:.....	30
Abbildung 14: Zuständigkeiten für Architektur und Stadterneuerung in der Kommunalverwaltung Madrids: .....	31
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Plan General .....	34
Abbildung 16 + 17: Plakat einer geförderten Renovierung und mobiles Informationsbüro .....	50
Abbildung 18: Lage Calle Huertas.....	52
Abbildung 19: Calle Huertas vor und nach der Neugestaltung.....	53
Abbildung 20: Calle Huertas: Detail aus der Planung .....	53
Abbildungen 21+22: Wohnblock in San Cristobal de los Angeles und Übersichtsplan der ARI .....	56
Abbildungen 23+24: In Renovierung befindliches und abzureißendes Gebäude .....	56
Abbildungen 25+26: BewohnerInnenprotest und Mauerriss aufgrund mangelhafter Fundamentierung .....	57
Abbildungen 27+28: Neubauprojekt und Beispiel eines renovierten neben einem bestehenden, nicht sanierten Gebäude ..	58
Abbildungen 29+30: Erneuerung der Fundamentierung und Neubau .....	59
Abbildung 31: Organigramm für die Entwicklung des PERCU: .....	61
Abbildungen 32+33: Luftbildfoto und Bezirksübersicht .....	62
Abbildungen 34+35: Detailaufnahme des Luftbildes und Puente De Toledo .....	62
Abbildungen 36+37: Blocksanierung Plaza Cascorro .....	65
Abbildung 38, 39+40: Blocksanierung Plaza Cascorro .....	65
Abbildung 41: Luftbildfoto Lavapiés.....	69
Abbildung 42: Lage des Viertels Lavapiés in der Stadt .....	69
Abbildungen 43+44: Gut erhaltene Fassade und renovierungsbedürftiges Gebäude .....	70
Abbildung 45: Transparent Lavapiés .....	72
Abbildung 46: Geplante Aufteilung der Investitionen in Lavapiés, Phase I, nach Art und Geldgeber.....	74
Abbildung 47: Büro der Entidad Gestora Lavapiés.....	74
Abbildung 48: Straßenschild.....	77
Abbildung 49: Plaza de Lavapiés .....	77
Abbildung 50+51: Erneuerte Córralas.....	78
Abbildung 52: Plaza de Cabestros .....	78
Abbildung 53: Mercado de San Fernando neben Escuela Pías und Vorderseite .....	79
Abbildung 54 : Plaza Agustín Lara.....	79
Abbildungen 55+56: Palacete Casino de la Reina mit SeniorInnenzentrum .....	80
Abbildungen 57+58: Sala Olímpica und Escuela Pías .....	80

Abbildung 59+60: Freiraumschaffung vor C3rrala und Lichtgewinnung durch Abbruch .....	81
Abbildung 61: Baustelle C/Ave Maria Nr.6: .....	81
Abbildung 62: Eskalera Caracola .....	83
Abbildung 63: Gesamtinvestitionen in Lavapi3s Phase I.....	85
Abbildung 64+65: Tiefgarageneinfahrt Augustin Lara und Casino de la Reina .....	86
Abbildung 66+ 67: Freiraum Plaza Augustin Lara .....	86
Abbildung 68: 3bersichtsplan Lavapi3s, Phase 2 .....	89
Abbildung 69: Gesamtinvestitionen in Lavapi3s Phase II.....	90
Abbildung 70: F3rderungsgeber f3r Geb3ude- und Wohnungssanierung Lavapi3s II.....	91
Abbildung 71: Beispiele Verkehrsbehinderung und Ladeprobleme .....	92
Abbildung 72: Planungsgebiet zwischen Calle Atocha und Plaza Lavapi3s .....	93
Abbildung 73: AktivistInnen bei der Konferenz „madrid posible – debate madrid centro“ am 08.06.05.....	95
Abbildung 74: Lage des untersuchten Baublocks in Lavapi3s: .....	97
Abbildung 75: Geb3udeanalyse nach sozialer Typologie: .....	99
Abbildungen 76+77: Substandardwohnungen und Wohnungsgr33en im Baublock .....	100
Abbildungen 78+79: Durchschnittsgr33en der Innenh33fe und Nationalit33ten der Erdgeschossnutzung im Baublock: .....	100
Abbildung 80. C/Amporo 35+37 .....	102
Abbildung 81: C/Amporo 41 .....	102

## 12 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Erneuerungsaktivit33ten in ELIPA SUR.....	55
Tabelle 2: Erneuerungsaktivit33ten in PUENTE DE VALLECAS .....	55
Tabelle 3: Erneuerungsaktivit33ten in SAN CRISTOBAL DE LOS ANGELES .....	55
Tabelle 4: Demografische Daten im Planungsgebiet des „Plan de Acci33n“ .....	66
Tabelle 5: Wohnungsdaten im Planungsgebiet des „Plan de Acci33n“ .....	67
Tabelle 6: Geb3udedaten im Planungsgebiet des „Plan de Acci33n“ .....	67
Tabelle 7: Ergebnisse der 1. Erneuerungsphase Lavapi3s .....	85
Tabelle 8: Altersverteilung nach Geschlecht im untersuchten Baublock: .....	98