

Bauwelt

Aber der Engel
des Herrn
redete zu Philippus
und sprach:
Stehe auf und gehe
gegen Mittag
gegen Mittag
auf die Straße,
die von Jerusalem
geht hinab gen **Gaza**,
die da wüst ist



Aktuelle Wohnungsbauprojekte im Gazastreifen



Um einen Eindruck zu gewinnen von der Wohnungsproblematik im Gazastreifen, genügt ein Blick in die Statistik: Von den 365 Quadratkilometern Gesamtfläche werden rund 40 Prozent von 4000 israelischen Siedlern bewohnt. In den übrigen 60 Prozent leben nach jüngster Erhebung etwas mehr als eine Million palästinensischer Bewohner, verteilt auf 144 497 Haushalte. Zwei Drittel von ihnen haben den Status von Flüchtlingen. 410 762 Menschen, also mehr als die Hälfte dieser Flüchtlinge, leben noch in Lagern.

Der durchschnittliche Haushalt hat eine Größe von sieben Personen und einen Mindestbedarf an drei Räumen: Für Eltern, Jungen und Mädchen müssen jeweils getrennte Schlafmöglichkeiten vorhanden sein, ein Raum muß dabei als Wohn- und Schlafrum zugleich genutzt werden. Im Durchschnitt verfügen alle, auch die Flüchtlingsfamilien, über diese drei Räume. Doch was die Durchschnittszahlen verdecken, ist die mancherorts unvorstellbare Enge. In den Flüchtlingslagern und auf dem Land leben mitunter sieben- und mehrköpfige Familien in nur ei-



nem Raum und teilen das Haus, den Innenhof und die Sanitärräume mit anderen Familien. Zusätzlich herrschen dort erhebliche bauliche und hygienische Mängel, undichte Dächer, feuchte Wände, Sandfußböden und unzulängliche Sanitärräume.

Zur Beseitigung der Wohnungsnot wird Land benötigt. Doch Bauland ist rar: Etwas mehr als die Hälfte der 36 500 Hektar Land ist in privater Hand, 30 Prozent ist sogenanntes Staatsland und über 16 Prozent „Ber Shevaland“, das vor 1948 zur Region Bir Saba

(arabischer Name vor 1948) gehörte und das Israel heute für sich beansprucht. Weil die israelischen Siedlungen zumeist auf Staatsland entstanden, bleiben nur 2,3 Prozent der Gesamtfläche des Gazastreifens, ca. 720 Hektar Staatsland, für die Palästinensische Autonomiebehörde (PA) als Bauland übrig.

In den vergangenen fünfzig Jahren ist nur wenig in den öffentlichen Wohnungsbau investiert worden. Zudem fiel unter der israelischen Besetzung weiterer Wohnraum wegen Sicherheitsbedenken weg. Das israelische Angebot, die Flüchtlinge in Neubauten anzusiedeln, wurde von den Betroffenen meist abgelehnt, weil bei einem Umzug die Behausung im Lager hätte aufgegeben werden müssen, folglich der Status als Flüchtling und der damit verbundene Anspruch auf Rückkehr verlorengegangen wäre. Heute schränken die hohe Arbeitslosenquote und Armut die Handlungsfähigkeit der Bewohner ein. Die unsichere politische Zukunft hält die Investitionsfreudigkeit wohlhabender, aus anderen Ländern zurückkehrender Palästinenser in Grenzen. Kein leichtes Unterfangen



Die Flüchtlingslager in Gaza, wie das „Beach Camp“, wurden unmittelbar nach dem Krieg von 1948 errichtet. In den fünfziger Jahren wurden die Zelte zunächst durch Doppelhäuser ersetzt, der Bevölkerungszuwachs ließ bis heute eine dichte, mehrgeschossige Stadtstruktur entstehen. Die Enge ist charakteristisch für die Lager, im Inneren läßt sich gelegentlich aber auch hier die Bedeutung der Gastfreundschaft erkennen: Ein Gästeraum ist unverzichtbarer Bestandteil des Raumprogramms.
 Fotos: Susanne Schindler, Berlin (links oben); Archiv der UNRWA (links unten); Suzanna Lauterbach, Berlin



also, in der Wohnungsversorgung Großes zu vollbringen.

Das seit 1994 bestehende Wohnungsministerium in Gaza ist für die Verbesserung der Wohnversorgung verantwortlich. Es konnte auf Aktivitäten des Wohnungsrates (Palestinian Housing Council) aufbauen, der 1991 als palästinensische „nicht staatliche Organisation“ (NGO) gegründet wurde. Er wurde von der PLO als allein verantwortliche Instanz für die Entwicklung des Wohnungsbaus in den besetzten Gebieten akzeptiert. Abkommen zwischen dem Wohnungsrat und der EU, den USA und Japan brachten Entwicklungsgelder für palästinensischen Wohnungsbau in die besetzten Gebiete. Im Gaza-Streifen wurden fünf Projekte mit insgesamt mehr als tausend Wohnungen errichtet.

Mit der Gründung des Wohnungsministeriums hat der Wohnungsrat seine Kompetenzen verloren. Die Regelungen und Prinzipien, die damals aufgestellt wurden, sind aber bis heute weitgehend gültig: Förderung von Eigentums- statt Mietwohnungsbau, Erstellen von Wohnungsgrößen um und über 100 Qua-

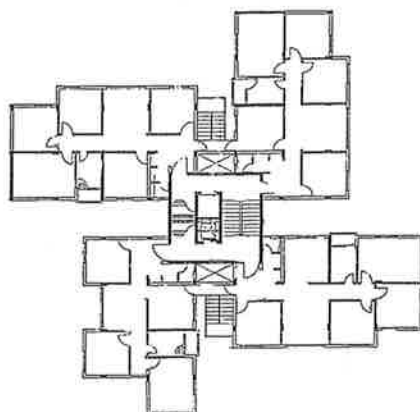




dratmeter, relativ niedrige Eigenleistungen in Form von Erstzahlungen (down payment) in Höhe von fünf- bis siebentausend Dollar mit monatlichen Rückzahlungsraten von 150 bis 250 Dollar bei einer Laufzeit von maximal 20 Jahren. Die Baukosten pro Wohnung werden mit etwa zwanzig- bis dreißigtausend Dollar angegeben, im Durchschnitt also 200 Dollar pro Quadratmeter Wohneinheit. Aus den Rückzahlungen sollte ein Grundstock für weitere Wohnungsbauten entstehen. Aber die Rechnung ist bisher nicht aufgegangen. Vor allem in Gaza zahlen nur etwa fünf Prozent der Bewohner ihre monatlichen Raten. Nur die wenigsten können angesichts der angespannten sozialen Lage eine solche Leistung erbringen. Doch mangelt es bis heute auch an ausreichender Informationspolitik. So ist zum Beispiel die Meinung verbreitet, daß die von ausländischen Geldgebern finanzierten Wohnbauten Geschenke seien. Rückzahlungen der Käufer, so die Vermutung, würden also lediglich die Regierung mästen. Aufgedeckte Fälle von Mißwirtschaft und Korruption bestärken noch solche Meinun-

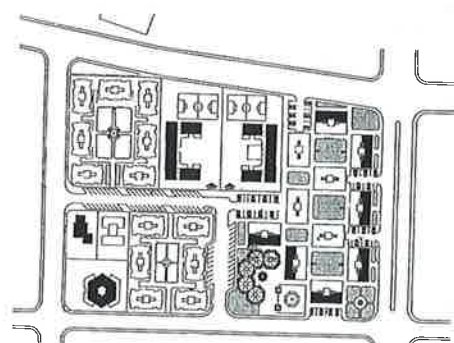
gen. Noch ist völlig offen, ob die aktuellen Projekte des Ministeriums dem Bedarf und den Zahlungsmöglichkeiten besser entsprechen und ob sich die Zahlungsmoral verbessern wird. Zur Zeit werden die ersten Wohnungen zum Kauf angeboten und vergeben. Dabei stellt sich jetzt schon heraus, daß viele Interessenten und Käufer – Lehrer, Soldaten, Polizisten, also Staatsangestellte – die Ersteinzahlung und die monatlichen Raten als zu hoch empfinden und gleichzeitig die Abzahlungszeit als zu lang erachten. Ziel des Ministeriums bei der Bewältigung der Wohnungsproblematik ist die Förderung von Wohneigentum speziell für Niedrigeinkommen. Außerdem die Entwicklung von günstigeren und langfristigen Finanzierungsbedingungen, die Förderung des Kooperativwesens und die strategische Positionierung von Projekten an den Grenzen israelischer Siedlungen, um mögliche weitere Landkonfiszierungen zu verhindern. Die ländlichen Gebiete sollen entwickelt werden, um einer Flucht aus den Dörfern entgegenzuwirken, der private Wohnungsbau soll belebt und die

Infrastruktur in den Wohnquartieren verbessert werden. Bis zum nächsten Jahr sollen rund 20 000 Wohneinheiten entstanden sein. Staatsland bildet die einzige wirtschaftliche Basis der Aktivitäten des Ministeriums. Es war während der langen osmanischen Herrschaft zumeist Dorfland, lag außerhalb der bebauten Gebiete und wurde entweder gemeinsam genutzt oder zum privaten Gebrauch als Weideland vergeben. Während der britischen Mandatszeit wurde die amtliche Registrierung des Landeigentums forciert, sie erfaßte allerdings bis 1947, zum Ende des Mandats, nicht das gesamte Land. Das Gemeindeland wurde damals als Staatsland in die Kataster eingetragen. Die zionistischen Landkäufer nutzten diese Definition und erwarben vor 1948 vor allem dieses Land von den Mandatsbehörden. Nach 1948 wurden im Staatsgebiet Israel und nach 1967 auch im Westjordanland und Gazastreifen weitere Teile dieses Staatslandes konfisziert. In den autonomen Gebieten hat das Wohnungsministerium nun das Erbe über dieses Land angetreten. Das Ministerium kann über dieses



Links: ein typisches Wohnbauprojekt des Palestinian Housing Council. Die Wohnbebauung für Angehörige der Polizei in Beit Hanoun mit 256 Wohneinheiten wurde mit 10 Millionen Dollar von Japan finanziert. Der Grundriß scheint für europäische Maßstäbe großzügig zu sein, ist aber angesichts einer durchschnittlichen Familiengröße von sieben Personen gerade ausreichend. Der Gästeraum liegt unmittelbar am Eingang, der private Wohnraum für die Familie, Küche, Bad sowie drei Schlafräume für Eltern, Jungen und Mädchen schließen an.

Unten: In Khan Younis, im Süden des Gazastreifens, realisierte das Wohnungsbauministerium im vergangenen Jahr mit Hilfe österreichischer Gelder ein Projekt der neueren Generation. Lageplan und Grundriß ohne Maßstab. Fotos: Suzanna Lauterbach, Berlin

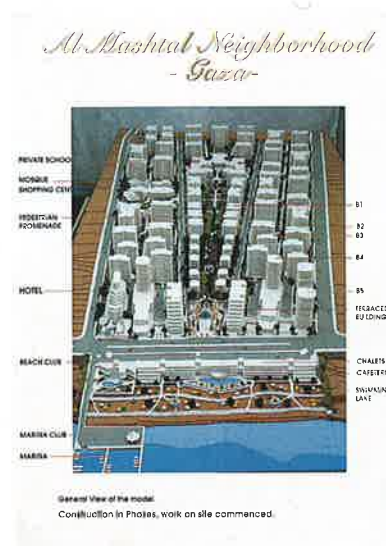


Land verfügen, ohne sich mit anderen Instanzen koordinieren zu müssen. Es handelt mit dem Staatsland auf verschiedene Weise im Sinne der wohnungspolitischen Ziele:

- Das Land wird in Großwohnungsbauprojekte eingebracht, die von Geberländern oder privaten Investoren finanziert werden, wie das erst kürzlich fertiggestellte „Austrian Housing Project“ in Khan Younis und das geplante „Sheikh Zayed Township“ in Gaza. Dem „Italian Housing Project“ liegt dagegen ein *joint venture* zwischen der PA und einem italienischen Investor zugrunde. Das Grundstück in Gaza, auf dem nun ein Komplex aus vier Türmen gebaut wird, bildet die Kapitaleinlage der PA.

- Das Land dient als Tauschobjekt, um Projekte an bestimmten Standorten zu plazieren. Ein 28 Hektar großes Grundstück am Meer wurde einer palästinensischen Aktiengesellschaft übertragen, die ein Projekt mit Terrassen- und Strandwohnungen samt Marina plant. Als Gegenleistung werden 1500 Wohnungen für niedrige Einkommensgruppen an einer weniger wertvollen Lage errichtet.





Das direkt am Meer gelegene Quartier Al Mashtal Neighbourhood entsteht auf Staatsland, das der Investor im Tausch gegen die Errichtung von sozialem Wohnungsbau an anderer Stelle erhalten hat. Das erste der terrassierten Gebäude ist heute im Bau, wegen der schwierigen wirtschaftlichen Lage verzögert sich jedoch seine Fertigstellung. Im Vordergrund des Fotos die Reste des alten Hafens von Gaza, die kürzlich entdeckt wurden, für deren Ausgrabung oder Konservierung jedoch jegliches Geld fehlt.

Links:
 Werbeblatt für ein exklusives Hochhaus der privaten ASUSI Housing Co. im Zentrum Gazas. Isometrie des vom Wohnungsministerium geplanten und mit Unterstützung aus Abu Dhabi finanzierten „Sheikh Zayed Township“ mit 3000 Wohnungen.
 Foto: Susanne Schindler, Berlin



– Das Land wird im Tausch gegen einen bestimmten Prozentsatz fertiggestellter Wohnungen an private Investoren und/oder NGOs vergeben. Die größte zusammenhängende Fläche innerhalb Gazas wurde einem palästinensischen Unternehmer überschrieben. Von den projektierten 2000 Einheiten sollen 30 Prozent der PA gehören.
 – Das Land wird zu einem Fünftel des Marktpreises an Wohnbaukooperativen verkauft. Inzwischen sind 150 Grundstücke im Süden Gazas an Wohnkooperativen von je zwanzig Familien vergeben worden, die den Bau selbst beauftragen und finanzieren. Außerdem ist das Ministerium in Tourismusprojekten engagiert. Auf Staatsland an der Küste soll gegen Anteile an den jährlichen Einnahmen der von US-Amerikanern finanzierte Hotelkomplex „Marriot“ entstehen. Bis 1998 wurden auf diese Weise 39 Projekte mit rund 16 600 Wohneinheiten begonnen, geplant für mittlere und niedrige Einkommensgruppen. Es gibt darunter „schlüsselfertige“ Projekte zu den oben beschriebenen finanziellen Bedingungen, aber auch solche,



die dem Käufer den Ausbau überlassen, wodurch der Kaufpreis unter 20 000 Dollar pro Einheit gehalten werden kann.

Wird die Autonomieregierung mit diesen Maßnahmen die Wohnsituation entscheidend verbessern können? Das quantitativ zu geringe Angebot und die zu hohen Kosten lassen daran zweifeln. Die Wohnungsproduktion bleibt bisher erheblich hinter dem Bedarf zurück. Bei einem jährlichen Bevölkerungswachstum von fast 3,5 Prozent und einer Rückkehrerquote von etwa 2 Prozent werden bis 2013 allein in der Region Gaza 150 000 neue Wohnungen benötigt – eine Verdoppelung des Bestandes. Da es bisher weder Wohnungsbaugesellschaften in unserem Sinne gibt noch Kreditanstalten, noch ein Hypothekensystem, werden kaum große Projekte entstehen und der Wohnungsnotstand eher noch zunehmen.

Die Projekte der inländischen, vor allem aber der ausländischen Investoren sind den lokalen, sozialen und finanziellen Bedingungen zu wenig angepaßt und selten geeignet, etwa den Familien mit geringem Einkommen

eine adäquate Wohnung zu bieten. So kommt es, daß die Wohnungen in den geplanten vier Türmen des „italienischen Komplexes“ an der Nasserstraße fast ausschließlich an die mittelständischen und wohlhabenden Rückkehrer, die „Tunis-Leute“, wie sie hier genannt werden, verkauft worden sind. Nach einem Bericht des Nationalen Komitees für Armutsforschung liegt die Armutsgrenze bei etwa 300 Dollar pro Monat für eine sechsköpfige Familie. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, daß 28 Prozent der palästinensischen Bevölkerung unterhalb dieser Grenze leben. In der Region Gaza müssen zwei von drei Familien mit dieser Summe oder weniger auskommen. Eine monatliche Ratenzahlung für die Wohnung von nur 100 Dollar würde den Familienhaushalt schon über Gebühr belasten.

Wer neue Wohnungen am dringendsten benötigt, das sind die Menschen, die noch immer in den Flüchtlingslagern leben. Die Lager bleiben jedoch bis auf weiteres Gebiete, die aus politischen Gründen nicht entwickelt werden.