

# Die Stadtentwicklung wird dem Markt überlassen

Interview mit dem Architekten Michel Petit

*Herr Petit, Sie haben eine größere Residenz im Pfaffenthal gebaut (95, rue Laurent Menager). Wie sind Sie an dieses Projekt herangegangen? Haben Sie den Kontext Pfaffenthal mit einbezogen oder könnte das Gebäude ebenso gut in Gasperich stehen?*

Michel Petit: Nein, in Gasperich könnte es nicht stehen. Das Grundstück war eine Baulücke, welche zwangsläufig, sobald das Geld und die technischen Mittel bereit standen, bebaut werden musste. Das Projekt ist klar auf die urbanistische Situation des Pfaffenthals zugeschnitten. Die Besonderheit ist natürlich das Tal. Das Gebäude muss mit dem Rücken gegen den Hang stehen und nach vorne ins Tal zum Fluss schauen. Höchstens im letzten Stock gibt es zu beiden Seiten Fenster, da erst ab einer gewissen Höhe Licht ins Haus dringt.

*Das, was Sie eine Baulücke nennen, ist in diesem Fall die Topographie der Stadt, die komplett weggeräumt wurde (und das in unmittelbarer Nähe des von der UNESCO geschützten Ensembles). Auch im Pfaffenthal werden jetzt – wie schon in den letzten Jahren im Neudorf – die Hänge für den Bau von Appartementblöcken abgetragen. Möglich ist das, weil das Bautenreglement der Stadt Luxemburg nur einen horizontalen Katasterplan kennt. Sollte die Stadt Luxemburg nicht ihre charakteristischen Hänge schützen und ähnlich wie die Stadt Zürich etwa die Bebauung von steilen Hängen anders regeln als von flachen Grundstücken?*

M. P.: Die jetzigen urbanistischen Regeln erlauben eine Hangbebauung nach Schweizer Art nicht, daher wurden Länge, Tiefe, Höhe, Volumen des Gebäudes aus der jetzigen Bauordnung abgeleitet, wie für die Nachbargebäude auch. Es wäre

---

**Die Voraussetzungen zu einer Durchdringung von Wohn-, Arbeits- und Kommerzraum wurden nicht geschaffen. Mittelfristig ist eine solche Stadt weder brauchbar noch interessant, eben weil sie monoton ist.**

---

höchst begrüßenswert, die Bauordnung für Bauten dieser Art anzupassen mit der Zielsetzung schonender mit der Topographie umgehen zu können. Die Festlegung einer geringen Bautiefe verhindert das flache hangbegleitende Bauen, welches in der horizontalen Projektion eine größere Ausdehnung braucht und ohne Kerbe im Hang auskommt. Wenn das von mir gebaute Wohngebäude sich mit seinem Sockel im Straßenbereich und den darauf angelegten Terrassen an die Bauart der Nachbargebäude anpasst, so vervollständigt es die Fassadenabwicklung der Strasse, vermeidet aber die Orientierung der Rückfassade gegen den Felsen. Die im oberen Bereich angelegten Hangterrassen wurden jetzt neu begrünt und ergänzen die Wohnräume im obersten Stockwerk mit ansprechenden Gärten.

*Die in der rue Menager entstehenden Wohnungen haben sich bereits zum Preis von etwa 4200 Euro pro Quadratmeter verkauft. Nicht viel billiger als auf dem Limpertsberg oder in Gasperich, also ...*

M. P.: Die Wohnungen sind billiger als auf dem Limpertsberg, aber teurer als in Gasperich: wegen der Nähe zum Stadtkern und zum Kirchberg.

*Das Pfaffenthal wird durch seine 135 Sozialwohnungen geprägt. Schreckt das kaufkräftige Kunden ab?*

M. P.: Einige Interessenten haben sich im Vorfeld umgesehen und geurteilt, ihre zukünftigen Nachbarn seien nicht auf ihrem Niveau, und wollten daher nicht dort kaufen. Gegenüber unserer Residenz ist vor kurzem eine Notunterkunft eröffnet worden, in der Familien mit sozialen Problemen aufgefangen werden können. Einige potentielle Käufer hat das abgeschreckt. Im Endeffekt muss sich jeder selbst fragen, ob er sich wirklich für so besonders und besser hält.

*Die neuen Einwohner werden sich also in ihre neue Gegend integrieren müssen. Spielt beim potentiellen Käufer die Einschulung der Kinder eine große Rolle?*

M. P.: Aus Erfahrung weiß ich, dass sich Eltern darüber sehr viele Gedanken machen. Oft fahren sie ihre Kinder jeden



Appartements in der rue Laurent Menager (© Michel Petit Architecte)

Morgen in irgendwelche Privatschulen. Es gibt eindeutig ein Phänomen der Flucht aus den Vorstadtschulen von Rollingergrund, Millebach oder Pfaffenthal.

*Durch den Bau eines neuen Aufzugs in die Oberstadt und das Projekt einer Bahnhaltestelle mit Verbindung zum Kirchberg wird das Pfaffenthal radikal „entkesselt“. Wird dieses Viertel dadurch „gleichgeschaltet“?*

M. P.: Diese neuen Kommunikationswege werden eine tiefgreifende Veränderung der Verhältnisse mit sich bringen. Längerfristig wird sich auch daher die Bevölkerungsstruktur wandeln: Die Bevölkerungsschichten mit begrenzten Mitteln werden von wohlhabenderen Leuten verdrängt werden. Letztere werden das Viertel praktisch „erobert“. Das liegt klar auf der Hand.

*Inwieweit ist dieses allgemeine Phänomen der Verdrängung der lokalen Populationen aus der Stadt Schuld der politischen Machthaber der Stadt Luxemburg?*

M. P.: Die Politik der Stadt Luxemburg ist von den Prinzipien liberaler Politik geprägt. Es ist eine Politik, welche ihr Au-

genmerk vor allem auf die Entwicklung des Handels konzentriert. Die Notwendigkeit, zusammenhängende Wohnviertel zu erhalten oder zu entwickeln mit den Eigenschaften gepflegten Wohnens werden nicht genügend verfolgt. Die Möglichkeit für eine Stadtbevölkerung mit begrenzten Mitteln auch nach den Sanierungen in ihren Vierteln wohnen zu bleiben, wird als Ziel nicht genannt. Es wurden keine klaren Linien gezogen, wenigstens nicht in einem Maßstab, der für qualitativ volles Wohnen entscheidend gewesen wäre. Die Stadt Luxemburg behauptet zwar, sie würde eine aktive Wohnungspolitik betreiben, sie tut es aber nicht genügend, sie füllt lediglich Baulücken aus. Doch wer Baulücken füllt, führt noch lange keine durchdachte urbanistische Politik. Er pflegt bestenfalls das Bestehende. Die Voraussetzungen zu einer Durchdringung von Wohn-, Arbeits- und Kommerzraum wurden nicht geschaffen. Mittelfristig ist eine solche Stadt weder brauchbar noch interessant, eben weil sie monoton ist.

*Eigentlich wäre eine großangelegte städtische Wohnungsbauinitiative die einzig reale Möglichkeit, um die Wohnungspreise zu drücken...*

M. P.: Das muss nicht unbedingt die Stadt sein, auch der Fonds de logement oder die Société nationale des habitations à bon marché könnten das übernehmen. Wenn die öffentliche Hand mehr Wohnraum auf den Markt bringen würde, würden zwangsläufig auch die Wohnungspreise sinken. Dagegen haben sich aber private Interessenten gewehrt, mit dem Argument, die öffentliche Hand dürfe nicht derart einschneidend in den Markt eingreifen.

*Leisten die neuen Prozeduren zur Schaffung von Bauland (Plan d'aménagement particulier – PAP) Abhilfe?*

M. P.: Die sind zeitlich und finanziell dermaßen kompliziert, riskant und schwerfällig, dass in Zukunft nur noch größere private Gesellschaften sie beherrschen und durchsetzen werden. Das wiederum trägt dazu bei, dass Wohnungen teurer werden. Ackerland in Bauland umzuwandeln ist heute quasi nur noch in Reichweite von finanzkräftigen Gruppen mit entsprechendem Mitarbeiterstab. Demnach wäre es nur richtig, wenn die öffentliche Hand ein größeres Siedlungsgebiet zur Verfügung stellen würde, auf dem sich Privatpersonen nach denen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln Häuser errichten können.

*Wen meinen Sie, wenn Sie von „größeren privaten Gesellschaften“ sprechen? Ausländische Immobilienfonds oder hiesige Bauträger? Und was bedeutet „Macht“ in diesem Zusammenhang konkret? Dass man Einfluss auf die Gestaltung eines PAP oder PAG nimmt? Wie muss man sich das vorstellen?*

M. P.: Mit Ihrer Frage zielen Sie vermutlich auf verborgene, tiefere gesellschaftliche und politische Auseinandersetzungen zwischen Behörden und Wirtschaft. Die private Freiheit des Unternehmers und der öffentliche Anspruch auf Ordnung im Bereich des Urbanismus müssen innerhalb der politischen Auseinandersetzung demokratisch definiert und ins Gleichgewicht gebracht werden. Die Herausforderung ist gewaltig, die angesprochene öffentliche Ordnung sollte nicht mehr Regeln wie notwendig auferlegen, die private Initiative sollte neue kreative Lösungen anbieten, beide sind Teilhaber eines zusammenhängenden Prozesses, welcher an der Qualität öffentlicher Einrichtungen

gen, Plätze, Wege, Straßen, Versorgungsnetze und privater Gebäude für Arbeit und Wohnen gemessen wird. Ein kreatives Miteinander ist gefordert, weder das enge Korsett einer alles und jegliches verhin-dernden Bauordnung noch die schamlose Profitmaximierung privater Unternehmer lassen dauerhafte, ökologisch ausgewogene Städte entstehen.

*Wie wurde die Luxemburger Innenstadt zur Geisterstadt?*

M. P.: Die Entwicklung der Stadt wurde von der Entwicklung des Bankenplatzes diktiert. Ab den 1960er Jahren wurden Tausende Tertiärarbeiter in die Innenstadt gequetscht. Ihr wurde eine neue Funktion aufgedrängt: Büroraum. Über Jahrzehnte hat der Büroraum den Wohnraum für sich in Anspruch genommen. Mitte der 1980er haben die Banken es schließlich aufgegeben, guten Wohnraum in schlechten Büroraum umzubauen und haben sich mehr und mehr auf den Kirchberg verlagert. Den Anfang machte 1985 die Deutsche Bank. Da war der Boulevard Royal jedoch bereits fast vollständig zerstört ... Die Stadt Luxemburg hat nicht verstanden, dass sie den Stadtkern als solchen zu erhalten hatte. Der Banken- und Finanzplatz hätte in einem neuen Zusammenhang errichtet werden müssen, an einer Stelle also, die für eine Bürofunktion adaptiert war. Da dies aber anfangs nicht geschah, wurde eine Funktion – Büroraum – in einen nicht adaptierten Kontext – Wohnungsraum – hineingedrückt.

*Mit der Konsequenz, dass sich eine Stadt wie Esch-sur-Alzette heute urbaner anfühlt als Luxemburg.*

M. P.: Esch hat einen klaren Vorteil: viele sehr schöne, kleine Plätze. Kennen Sie einen schönen Platz hier auf dem Limpertsberg?

*... einen öffentlichen Platz?*

M. P.: ... wo Öffentlichkeit stattfindet, ja. Also ich kenne jedenfalls keinen. Der Stadtplaner Joseph Stübgen hatte zwar einige solcher Plätze geplant, gebaut wurden sie jedoch nicht. Außer dem Knuedler und der Pléss kann ich keinen gepflegten öffentlichen Raum in der Stadt er-

kennen. Wir brauchen eine starke Politik des öffentlichen Raums. Der Einzelne braucht diesen Raum als Verbindung zum Ganzen.

*Sind solche urbanistische Realitäten überhaupt rückgängig zu machen?*

M. P.: Eine Stadt ist ein sich unter wirtschaftlichem Druck ständig wandelnder Organismus. Die ökonomischen Verhältnisse verändern die sozialen Realitäten,

---

### **Ackerland in Bauland umzuwandeln ist heute quasi nur noch in Reichweite von finanzkräftigen Gruppen mit entsprechendem Mitarbeiterstab.**

---

welche wiederum die städtische Entwicklung prägen. Auf jede neue Situation müssen entsprechende Antworten entwickelt werden. Nehmen Sie beispielsweise Maastricht: Diese Stadt ist heute weitgehend für Autos gesperrt. Warum gibt es hier bei uns keine Politik der Wiedereroberung von städtischem Terrain? Ich sehe keinen Grund, weshalb der Boulevard Royal auf alle Ewigkeit als Rennpiste für Autofahrer reserviert sein sollte. Der Boulevard Royal sollte meiner Meinung nach für Autos geschlossen und als zentrale, öffentliche Rambla wieder eröffnet werden.

*Ein urbanistisches Konzept für die Stadt Luxemburg ist schwer zu erkennen.*

M. P.: Stadt- und Landesplanung geschickt durchzusetzen ist kompliziert. Dafür sind vor allem mehr Mittel erforderlich als diejenigen, die bis jetzt eingesetzt wurden. Allein der Mangel an Personal und die Fraktionierung der Gemeindeterritorien und Kompetenzen macht eine kohärente Stadt- und Landesplanung nur sehr schwierig durchsetzbar. Das Land Luxemburg müsste als Ganzes geplant werden, nicht in Hunderten von Splitterteilen, wo jede Gemeinde ihre Gewerbezone aufzubauen versucht. Nicht einmal die notwendigsten Infrastrukturen wie die Tram kriegen wir hin! Von der Umsetzung von Belval, der Nordstadt oder dem Place de l'Étoile ganz zu schweigen ...

*Bräuchte Luxemburg eine Art Chefurbanisten, der aufgrund eines Programms gewählt würde und eine Bilanz vorlegen müsste?*

M. P.: Einen Luxemburger Haussmann? Wir sind doch hier nicht in Paris oder Wien, wo man wie im 19. Jahrhundert eine neue urbanistische Ordnung herstellen könnte! Man sollte nicht vergessen, dass die städtischen Entwicklungsprozesse hierzulande sehr rezent sind: 1867 erst wurde die Festung geschliffen und geordneter Urbanismus entstand erst mit dem Vago-Plan, allerdings ohne den von ihm geforderten Beirat zur begleitenden urbanistischen Gestaltung.

*Das größte urbanistische Fiasko des 20. Jahrhunderts war in Luxemburg wohl die Erschließung des Kirchbergs.*

M. P.: Der Kirchberg sollte in den 1950er Jahren europäische Hauptstadt werden. Man hat sich aber dagegen entschieden – anscheinend wollten Kirchen-Kreise nicht, dass hier zu viele „Ungläubige“ einziehen. Wie dem auch sei, der Kirchberg ist seit nunmehr 50 Jahren eine Baustelle. Da entsteht leider kein sympathisches Stadtviertel, sondern eine Aufreihung von anspruchsvollen Bauten, in die sich kein Mensch, der nicht gerade zufällig dort in einem Büro arbeitet, hin verirrt. Die dort eingesetzten Mittel lassen leider Urbanität nur ungenügend entstehen.

*Dachten die politisch Verantwortlichen, die urbanistischen Probleme auf Kirchberg würden sich von selbst lösen?*

M. P.: Nicht ganz: Verschiedene Lösungen wurden ins Auge gefasst. Rückblickend war die von Léon Krier die klarste und tragfähigste. Um einen Kern von öffentlichen Gebäuden herum sollte das neue Stadtviertel wie eine Zwiebel in Schichten wachsen. Statt einer Zwiebel haben wir heute eine lange Wurst, an der ständig gearbeitet wird, welche die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel überfordert und dafür sorgt, dass dort in absehbarer Zeit kein brauchbarer urbaner Raum entstehen wird.

*Eigentlich hat sich der Kirchberg nicht anders entwickelt als jedes andere Luxemburger Dorf: nämlich der Hauptstraße entlang.*



Dieses Haus in der rue Vauban wurde von der Gemeinde Luxemburg für 668 000 Euro versteigert. Auf der Internetseite von Fabrice Kreutz Immobilier steht es nun für 950 000 Euro zum Verkauf.

M. P.: Und das soll dann ein Boulevard sein? So wie ein Pariser Boulevard? Wo aber sind die Menschen, die dort flanieren, sich dort treffen, dort ausgehen? Nein, das ist keine Urbanität.

*Wie sehen Sie anstehende Großprojekte wie den Ban de Gasperich, die Porte de Hollerich oder den Stäreplatz?*

M. P.: Mit vielen Fragezeichen. Man erkennt nicht recht, wie da Wohnqualität entstehen soll. Die Gewichtung scheint wiederum auf Büro und Handel zu liegen. Öffentlicher Raum inmitten dieser von privater Hand geschaffenen Bauten lässt sich für mich nur schwer erkennen. Doch ist gerade die Qualität dieses öffentlichen Raumes absolut zentral.

*Apropos Urbanität. Auf einer Pressekonferenz chiffrierte Bürgermeister Paul Helminger vor Kurzem die maximale Einwohnerzahl der Stadt Luxemburg bei Benutzung aller Freiräume auf 150 000 Menschen. Wie viel kann die Stadt noch wachsen? Gibt es eine Grenze?*

M. P.: Von einer wirklich dichtbesiedelten Stadt sind wir noch meilenweit entfernt. Von einer Großstadt ganz zu schweigen. Wir sind eigentlich ein Regionalstädtchen (lacht). Wir sind sehr niedrig bebaut. Da ist noch manches drin.

*Wie sehen Sie mittelfristig die Zukunft populärer Viertel in der Stadt, wie etwa Rolingergrund, Bonneweg oder Gasperich?*

M. P.: Diese Viertel werden an Qualität und Wert zulegen. Wer die entsprechenden finanziellen Mittel hat, in diesen schönen Vierteln Häuser aufzukaufen und

---

**Die private Freiheit des Unternehmers und der öffentliche Anspruch auf Ordnung im Bereich des Urbanismus müssen innerhalb der politischen Auseinandersetzung demokratisch definiert und ins Gleichgewicht gebracht werden.**

---

zu renovieren, der kann dort auch gut wohnen. Ein heruntergekommenes Haus zu renovieren kostet allerdings um die 250 000 Euro. Damit ist die Antwort auf Ihre Frage gegeben.

*Welche Rolle spielen in diesem Prozess die Promotoren?*

M. P.: Dadurch, dass quasi das gesamte Bauland in den Händen der Promotoren ist und Sie demnach als Privatperson meist das Bauland mit dem angebotenen Haus zusammenkaufen müssen, ist es öfters für Freiheit liebende Menschen am einfach-

ten, ein bereits bestehendes Haus in der Stadt zu kaufen und zu renovieren, und dies verstärkt den Druck auf die Immobilienpreise in populären Vierteln.

*Welchen Einfluss haben die Architekten?*

M. P.: Die haben als Entscheidungsträger keinen Einfluss, da Entscheidungen dort gefällt werden, wo die finanziellen oder politischen Mittel sind: beim Bauherrn. Der Architekt ist Dienstleister, und wenn er nicht willfähriger Söldner der Wirtschaft sein möchte, so ist er kreativer Geburtshelfer für neuartige Lösungen. Er hat im Rahmen seiner praktischen oder theoretischen Tätigkeit das Ziel, wesentliche Zusammenhänge zu erkennen und neue Perspektiven zu nennen. Seine Arbeit erstreckt sich dabei auf sehr unterschiedliche Bereiche wie Urbanismus, Architektur, Ästhetik, Funktionalität und soziale Zusammenhänge. Der notwendige tragende Wille zur Umsetzung neuer Lösungen liegt aber bei den Entscheidungsträgern von Politik und Wirtschaft.

*Vielen Dank für das Gespräch.* ♦

(Das Interview fand am 13.9.2011 statt. BT)