



TRIALOG

**Zeitschrift für das
Planen und Bauen
in der Dritten Welt**

ISSN Nr. 0724-6234

Winter 1985/86

8

**BEHUTSAME ERNEUERUNG
HISTORISCHER STADTZENTREN**

Reinhard Wegmann*

Hoffnung für die Altstadt Salalahs

Salalah ist eine Stadt mit ca. 70.000 Einwohnern an der Südküste Arabiens und ist Provinzhauptstadt der Südregion (Dhofar) des Sultanats Oman. Oman und insbesondere Dhofar war bis 1970 von jeglicher Entwicklung aus politischen und ökonomischen Gründen ausgeschlossen. Gesellschaft und gebaute Umwelt befand sich in einem nahezu mittelalterlichen Zustand. 1970 begann eine radikale Entwicklung Omans in einen modernen Staat.

Wenn ich ausgerechnet über erhaltende Stadtplanung schreibe, so nicht, weil es hier um eine außergewöhnliche Altstadtsubstanz geht, sondern um die sehr gewöhnliche Situation der ölexportierenden Golfstaaten, daß sie in Gefahr sind, das wenige an traditioneller gebauter Umwelt zu verlieren und zu ersetzen durch internationale Architektur und Städtebau. Der Artikel soll am konkreten Beispiel Salalahs Hintergrund und Probleme bei dem Versuch der Stadtplanung beschreiben, alte Siedlungsbereiche zu erhalten. Zentrale Problematik ist dabei, daß vornehmlich ausländische Experten die Erhaltung der bodenständigen Architektur vertreten. Die Eigentümer und der Staat haben dagegen viel weniger Interesse an der Erhaltung, da die alte ruinöse Bausubstanz für sie mit dem Image der Armut, Rückständigkeit und Repression früherer Regierungen verbunden ist, das dem allgemeinen Bedürfnis nach Modernität und Fortschritt widerspricht.

Bisherige Entwicklung Salalahs

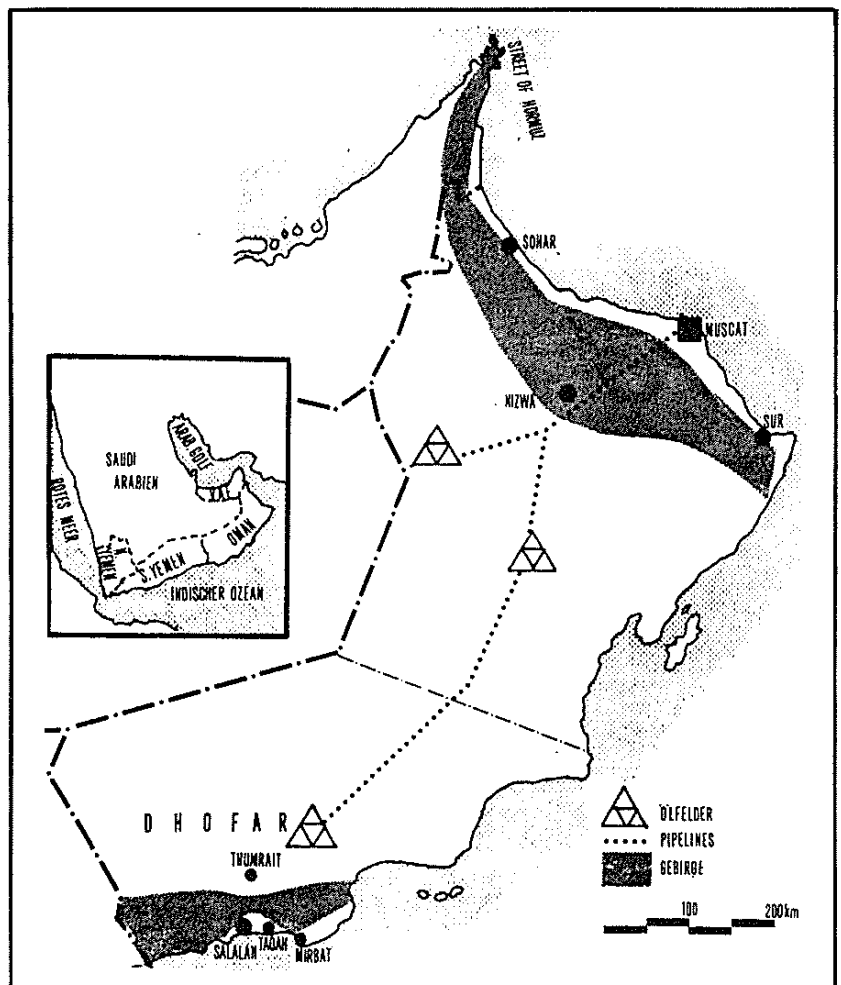
Dhofar ist ca. 150.000 Quadratkilometer groß und hat nach groben Schätzungen 100.000 – 150.000 Einwohner. Der größte Teil der Region ist Sandwüste. Der wichtigste Teil ist das küstennahe Gebirge, das an den Südhängen intensive Viehwirtschaft erlaubt. Jedes Jahr bringt für 3 Monate ein Südwind leichte aber beständige Niederschläge. In diesen Gebieten sowie den wenigen Küstenebenen konzentriert sich die Bevölkerung. Eine extrem repressive Politik führte unter dem früheren Sultan zu Aufständen und letztendlich einem international unterstützten Krieg der Bergbewohner gegen den Sultan, der erst mit ira-

nischer und britischer Hilfe 1970 beendet wurde. Salalah war während der ganzen Zeit isoliert von seinem Hinterland.

Auf Grund der extremen politischen und ökonomischen Restriktionen fand bis 1970 in

Salalah kaum eine Entwicklung statt. Ein großer Teil der Bevölkerung wanderte vorwiegend ins arabische Ausland ab. Schätzungen für 1970 sprechen von ca. 10.000 Einwohnern. Neubauten waren nicht erlaubt. Daher waren die Wohnverhältnisse trotz der Emigration sehr beengt. Bis zu zehn Personen mußten sich mit einem Raum von 3 x 8 m begnügen. Andere wohnten in sogenannten "Barastis", Hütten aus Kokospalmzweigen, teilweise mit Lehm beworfen.

Die Bevölkerung war gegliedert vor allem in



*Reinhard Wegmann ist zur Zeit im Rahmen der personellen Entwicklungshilfe als integrierte Fachkraft (CIM) seit 1981 angestellter Planer des Regionalministeriums und ist zusammen mit einem kleinen multinationalen Team für ganz Dhofar zuständig.

Stämme und ihre Klientel, aber auch in Gruppen sehr verschiedener ethnischer Herkunft. Eine besonders große Gruppe sind die Afrikaner, von denen die meisten als Sklaven nach Salalah kamen.

Zwischen 1970 und 1976 erlaubte der Krieg im Hinterland nur eine bescheidene Entwicklung der Stadt. Die Stadt war von einem Zaun umgeben. Strategische Gründe erlaubten keine Ausdehnung des Stadtgebietes, trotz grundsätzlicher Veränderung der politischen Situation, die eine radikale Entwicklung des ganzen Landes zu einem modernen Staat vorsah.

Die wenigen vorhandenen Freiflächen wurden in quadratische Grundstücke mit etwa 60 Fuß Seitenlänge aufgeteilt, wobei nur minimale Flächen für Wege und Freiflächen freigehalten wurden. In dieser Zeit begann die Rückwanderung der Bevölkerung. Dies führte zu einer totalen Überbelegung der vorhandenen Bausubstanz.

1974 wurde dann der Stadtzaun ins Landesinnere verlegt und 1984 endgültig beseitigt. Die Wohnungspolitik ging davon aus, daß die traditionellen Gebäude grundsätzlich nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind und jeder Einwohner, der eine Familie unterhält, Anspruch auf ein Neubaugrundstück hat.

Mit zunehmendem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum explodierte die Stadt. Der Nebeneffekt war, daß die Altstadtgebiete kaum noch osmanische Bevölkerung beherbergten und die Gebäude nicht erhalten wurden. Obwohl diese Gebiete teilweise zentral gelegen sind, verfallen die zunehmend. Die meisten Häuser stehen leer oder beherbergen einige der ca. 20.000 indischen oder pakistanischen Gastarbeiter.

Struktur und Planung

Salalah hat sich in mehreren küstenparallelen Streifen entwickelt:

1. Ein Siedlungstreifen entlang des Strandes, der neben dem alten Sultanspalast vorwiegend Fischer beherbergte.
2. Ein Landwirtschaftsbereich von ca. 1 km Tiefe und 12 km Länge.
3. Das erste städtische Siedlungsgebiet
4. Neuzeitliche Anlagen, wie Flughafen, Industriegebiet, neuer Sultanspalast, moderne Landwirtschaftsflächen und neueste Siedlungsgebiete
5. Verbleibende Küstenebenen, die traditionell von Rindvieh und Kamel haltenden Nomaden in der feuchten Jahreszeit benutzt wird.
6. Der die Küstenebene begrenzende, stark begrünte Gebirgszug.

Das größte Altstadtgebiet, das eigentlich Salalah, liegt direkt im Norden der Landwirtschaft auf felsigem Boden, ebenso Awqad, ein kleines Quartier am Westende. Zwei kleinere Gebiete, Al Hafa und Dahariz, haben sich in der Nähe des Strandes entwickelt.

Das alte Salalah liegt heute im Zentrum der Stadt, ohne zentrale Funktionen zu übernehmen. Die Ursachen dafür sind:

– Die recht unkontrollierte Entwicklung zentraler Bereiche entlang der nach 1970 geschaffenen Autostraßen. Das Altstadtgebiet besitzt keine solchen Straßen, außer einer, die das Gebiet von Norden nach Süden durchkreuzt. Um eine 'ordentliche' Entwicklung dieser Straße zu ermöglichen, wurden bereits zwei der schönsten alten Häuser auf Anordnung des Sultans abgerissen, obwohl das Stadtplanungsamt dies nicht für erforderlich hielt. Viele der Einheimischen, insbesondere wohl auch die

Frauen, denen die Häuser eine Welt bedeuteten, mißbilligten den Abriß.

● Die mangelnde Eignung der alten Bausubstanz für moderne, großflächige Geschäfte und Büros.

● Eine baurechtliche Beschränkung, die in den letzten Jahren Landregistrierung und Neubebauung in Altstadtgebieten behinderte. Der Grund für diese administrative Behinderung lag einmal in der sehr beschränkten Arbeitskraft der zuständigen Ämter und der absoluten Priorität der Ausweisung von Neubaulflächen. Zum anderen wurde befürchtet, daß die bis zu 100 früheren Einwohner und Besitzer jedes Hauses nicht endende Rechtsstreitigkeiten beginnen, besonders solange noch nicht alle neue Häuser haben.

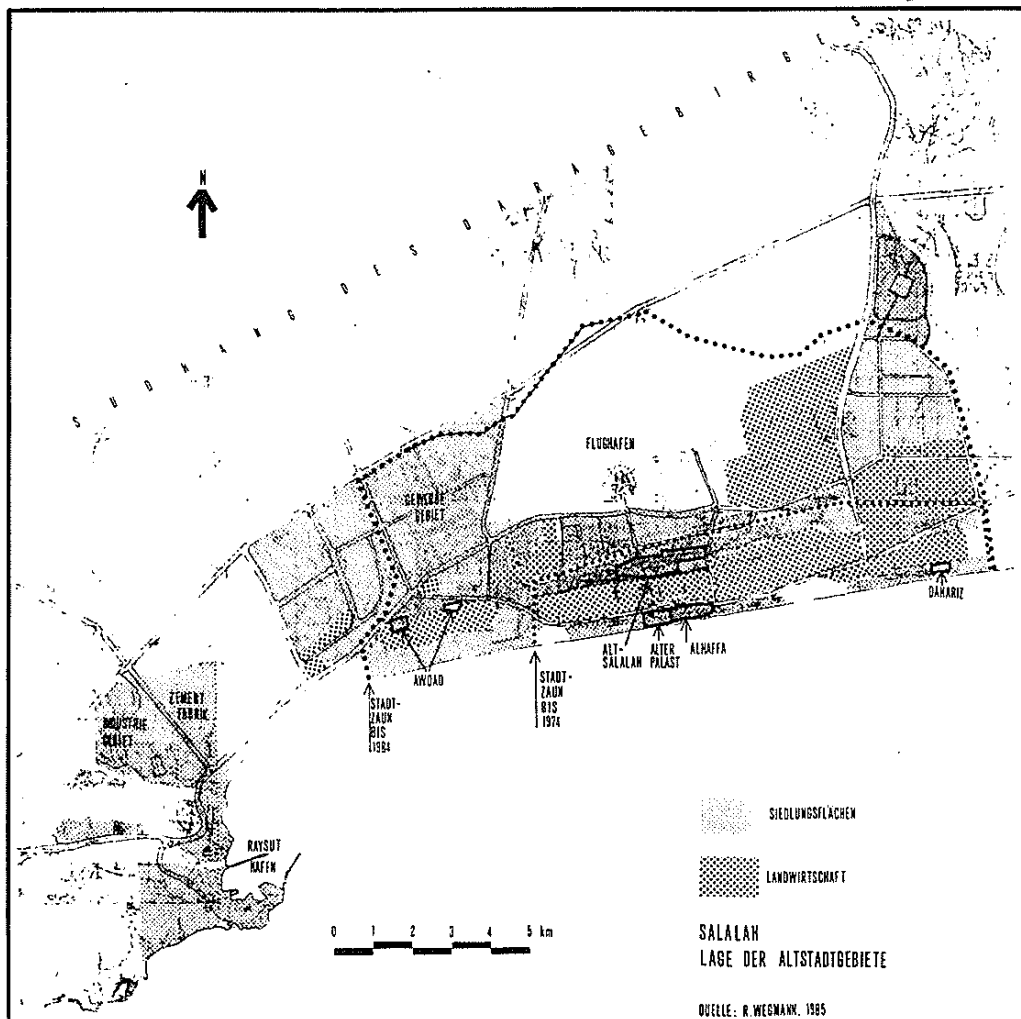
● Das Image des Quartiers, das durch seinen ruinösen Zustand und die Besetzung mit Ausländern der untersten Einkommensschicht dem Bedürfnis nach Modernität nicht genügt. Zunehmend wird der Bedarf an Neubauten und standardgemäßem Wohnraum befriedigt. Gleichzeitig erkennt die Bevölkerung aber auch mehr und mehr die Mängel ihrer neuen Häuser: technische Mängel, die architektonische Bezugslosigkeit, das teilweise Fehlen der früheren Hausgemeinschaft. Viele sprachen von und zeigten mir ihre alten Häuser mit Stolz und ein wenig Sehnsucht, sie sind aber meist nicht bereit Geld in ihre Erhaltung zu investieren oder gar zurückzuziehen.

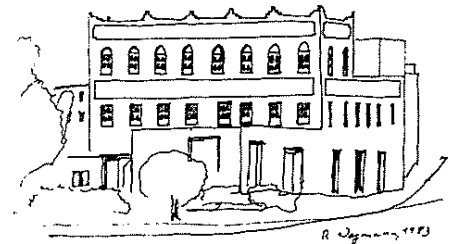
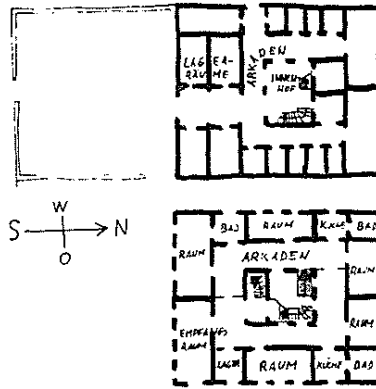
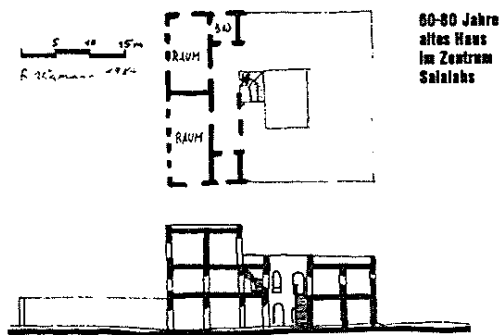
Die vorhandenen Neubaulflächen im zentralen Bereich Salalahs sind alle vergeben. Erste Umstrukturierungsprojekte finden ohne Planung in form von Abriß und Neubau bereits statt. Entlang der Hauptstraßen entstehen 6-8 ge-

schoßige Gebäude. Dies sind Zeichen für die Entwicklung eines Bodenmarktes der Standortvorteile erkennt. Das heißt, daß auch in den Altstadtgebieten entlang asphaltierter Straßen Altbauten bereits abgerissen und durch vielgeschossige Geschäftsbauten ersetzt werden. Das frühere Fehlen von Bauland wird von den Einwohnern heute kompensiert durch Erwerb von möglichst viel Bauland. Dies hat zu einem Immobilienmarkt geführt, auf dem Phantasiepreise gezahlt werden, die sonst ökonomisch kaum vertretbar wären. Dies geht stellenweise Hand in Hand mit übertriebener, wirtschaftlich oft kaum vertretbarer Nutzung des Bodens. Mehr als 20% der Geschoßflächen sind ungenutzt, weitere 20% untergenutzt. Echter Bedarf besteht nur für Arbeiterunterkünfte. Offiziell besteht er aber nur als ein Bedarf der größeren Bauunternehmer an Flächen für sogenannte 'labour camps', die natürlich möglichst weit außerhalb der Stadt liegen sollen. Die in den Altstadtgebieten lebenden Ausländer würde man gerne auslagern.

Der hohe Bodenpreis macht auch Bodenordnungsmaßnahmen sehr teuer, da die Entschädigung bei Enteignung am Marktpreis orientiert ist. Dies hat dazu geführt, daß in den Stadtentwicklungsplänen für die Altstadtbereiche kaum Eingriffe in den Grundbesitz vorgesehen sind.

Bislang gab es neben einer recht allgemeinen Diskussion um die Altstadtgebiete nur eine Vorstudie, die schon im Ansatz mangels Interesse und Kapazität steckenblieb. Flächendeckende Infrastrukturprojekte, wie Wasserversorgung und Straßenbau, ließen die Altstadtgebiete weitgehend aus, auf Grund feh-





lender Plangrundlagen, die ihrerseits nicht zustande kamen, da weder Zielvorstellungen noch ein Budget vorhanden waren.

Architektur

Es handelt sich bei der traditionellen Architektur nicht um etwas Aufregendes im internationalen Vergleich. Andere arabische Städte haben viel Interessantes zu bieten. Dies macht es natürlich schwer, eine erhaltende Stadterneuerung bei den Entscheidungsträgern und Geldgebern – letztendlich dem Sultan von Oman – zu verkaufen. Trotzdem ist diese Architektur bedeutend als Produkt lokaler Geschichte und Kultur, auf Grund ihrer formalen Eigenständigkeit und stilistischen Sicherheit, die Elemente westarabischer Architektur aufnimmt, und ihrer funktionellen und klimatischen beispielhaften Angepaßtheit. Dies gilt nicht nur für das Einzelgebäude sondern für die ganze Anlage der Quartiere. Diese Qualitäten stehen in besonderem Gegensatz zur heutigen Architektur, da sie fast nichts mit arabischer, islamischer oder dhofarischer Kultur zu tun hat. Sie ist weder funktionell noch klimatisch sinnvoll. Neue Lebensformen, neue Baustoffe und ausländische Architekten und Bauarbeiter haben zu Konfusion und Verwilderung geführt. Der zur Zeit versuchte Ansatz, mit Hilfe eines Formen- und Dekorationsstandards visuelle Ordnung zu schaffen (kreiert von drittklassigen indischen Architekten) führt hier in die falsche Richtung; eine Richtung, die aber zum Royal Decree erhoben wurde.

Der Projektvorschlag Stadterneuerung für das nächste Fünfjahresprogramm

Planung ist hier sehr stark Implementationsorientiert. Zentrales Planungsinstrument sind die Fünfjahrespläne. Bei den Fünfjahresplänen geht es vorwiegend um die Finanzierung von Projekten. Zur Zeit werden Vorschläge der einzelnen Ministerien gesammelt für den 3. Fünfjahresplan (1986-1990). Unsere Vorschläge haben daher im wesentlichen das Ziel ein Budget für erhaltende Stadterneuerung zu bekommen. Die Problematik lag hier zunächst darin, daß keine Kapazität vorhanden war, eine Bestandsaufnahme und Rahmenplanung vorzunehmen, die Grundlage für eine Budgetorientierung sein könnte. Wir mußten uns mit schnellen, überschlägigen Berechnungen und

sehr allgemeinen verbalen Darstellungen begnügen. Sie basierten natürlich auf schon vorhandenen Erfahrungen im Umgang mit Einzelvorhaben in den Altstadtgebieten und den seit Jahren geführten Diskussionen. Die Budgetvorschläge werden getrennt von den Departments und Ministerien formuliert und nachträglich untereinander und mit den vorhandenen Mitteln abgestimmt. Unsere Vorschläge, die bauliche Maßnahmen betreffen, stießen auf Widerstand, da sie in die Zuständigkeit anderer Departments fallen. Die zuständigen Departments aber haben andere Interessen. Der Prozeß der Abstimmung zwischen den Behörden ist noch im Gange. Koordinierung ist nach meiner Erfahrung aber auch eines der größten Probleme während der Implementierung. Letztendlich bringt die hohe Erwartungshaltung der Bevölkerung in Bezug auf sichtbare Entwicklung einen Zwang hervor, etwas Vorzeigbares, möglichst in Form eines Gebäudes oder einer Straße, zu produzieren. Die Befriedigung dieser Erwartungen ist natürlich wesentliche politische Zielsetzung des Staates. Eine "Flächensanierung", wie sie in Europa zeitweise durchgeführt wurde, wäre aber hier politisch wohl nicht durchsetzbar auf Grund der relativ starken Position der lokalen

Scheikhs und deren partikularen Interessen. Traditionell und wohl auch als bewußte gegenwärtige Politik gibt es einen nur wenig formalisierten Prozess der Konsensbildung, der in zivilen Angelegenheiten einen Alleingang des Herrschers nicht ratsam macht.

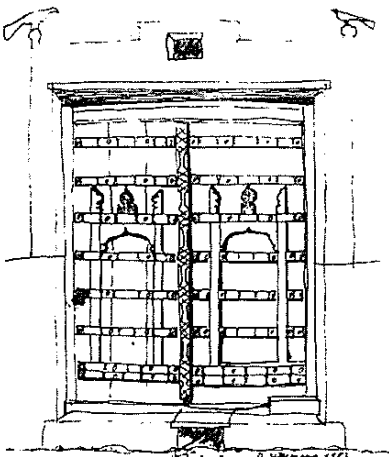
Die Zielvorstellungen der Planer gehen daher von einer erhaltenden Stadterneuerung aus, die individuelles Handeln unterstützt und lediglich die zwar verbreitete, aber individuelle Zerstörung alter Bausubstanz verhindern soll. Der Ansatz ist nicht, den gegenwärtigen unterprivilegierten Bewohnern, den Gastarbeitern, angemessenen Wohnraum zu erhalten. Dies wäre politisch nicht durchsetzbar, da den Omanis die Vorherrschaft der Inder und Pakistanis im Straßenbild des Stadtzentrums eher ein Dorn im Auge ist. Die soziale Zielgruppe sind vielmehr die einheimischen Bewohner, die dazu bewegt werden sollen, ihre Stammhäuser zu erhalten und möglichst selbst zu bewohnen. Dies scheint durchaus eine realistische Vorstellung zu sein, da einige wenige aber führende Persönlichkeiten (z.B. der Minister für Petroleum und Minerale) ihre Stammhäuser bereits modernisiert haben.

Das Stadtplanungsamt schlägt daher für die zentralen Altstadtbereiche eine Entwicklung zu Wohngebieten besonders hohen Standards



Typische Behausung in einem Neubaugebiet Salalahs

Typisches Eingangstor eines alten Hauses, Salalah



vor. In anderen, weniger zentralen Altbaugebieten, aber auch in denen der Nachbarstädte Taqah und Mirbat wird an eine Mischnutzung gedacht, die die traditionellen Lebensformen mehr berücksichtigt.

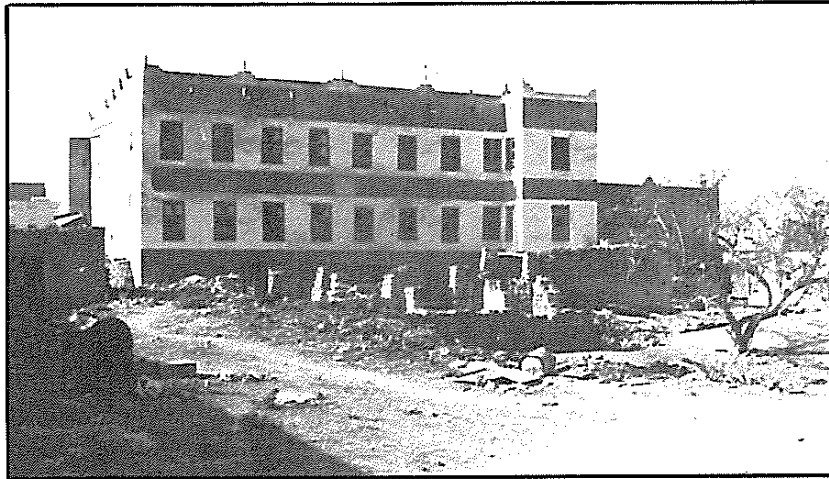
Unsere Vorschläge, abgesehen von einer detaillierten Planung, gehen im wesentlichen von folgendem Programm aus:

Bodenordnung: Dies ist zur Zeit unser wichtigstes Instrument, da vor jeder Baumaßnahme eine Registrierung des Grundbesitzes vorgewiesen werden muß mit einer Stellungnahme des Planungsamtes. Die meisten Grundstücke in den Altstadtbereichen sind weder kartiert noch registriert. Die Stellungnahme des Planungsamtes wird sich vorwiegend mit der Sicherung öffentlicher Flächen, insbesondere für Wege- und Leitungsrechte beschäftigen. Dies ist in den Altstadtbereichen besonders notwendig, da es früher keine Leitungen und Wege für Fahrzeuge gab. Heute müssen wir diese Gebiete für den Fahrzeugverkehr erschließen, zumindest für Dienstfahrzeuge wie Feuerwehr und Abfallbeseitigung. Dabei wollen wir so wenig wie möglich in den Grundbesitz eingreifen, da er die Struktur des Gebietes bestimmt.

Beschränkende Baukontrolle: Das Planungsamt vermerkt bei der Registrierung der Grundstücke auch Art und Maß der Bodennutzung. Darüber hinaus wollen wir durch Gestaltungsvorschriften eine weitere architektonische Zerstörung verhindern.

Implementierung öffentlicher Anlagen: Im Gegensatz zu den Neubaugebieten fehlen in den Altstadtgebieten Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Nach unseren Vorstellungen sollte auch die Gestaltung öffentlicher Flächen in den Altstadtbereichen besonderen Vorrang genießen, um das Image positiv zu beeinflussen und private Initiativen zu ermutigen. Es besteht allerdings die Gefahr der unsensiblen 'Generalasphaltierung' aller Flächen. Alternativen, wie z.B. Pflasterung, sind bislang in Salalah nicht heimisch.

Erneuerung oder Wiederaufbau ausgewählter Gebäude: Eine kleinere Anzahl von Gebäuden in Salalah, Taqah und Mirbat sind vorgeschlagen für den Erwerb und Wiederaufbau durch öffentliche Hand. Dazu sollten auch mehrere kleine Moscheen gehören, die zur Zeit in Gefahr sind, abgerissen zu werden und durch Katalogmoscheen ersetzt zu werden. Sie zeigen in besonderem Maß eine eigenständige lokale Architektur. Für diese Maßnahmen sollten solche Gebäude gewählt werden, die von historischer oder kultureller Bedeutung sind, andererseits eines besonderen Aufwan-



Eines der Stammhäuser in Altsalalah

des zur Wiederherstellung bedürfen. Problematisch ist die Nutzung nach Erwerb und Wiederaufbau. Einzige reale Vorstellung ist, sie für den recht hohen Bedarf des Staates an Unterkünften für Angestellte zu nutzen. Im Einzelfall kann auch ein Museum oder eine andere öffentliche Einrichtung untergebracht werden.

Beratung und finanzielle Hilfe: Es besteht ein besonderer Mangel an qualifizierten Architekten und Ingenieuren. Daher werden für die Planung von privaten Gebäuden häufig unqualifizierte Techniker und Zeichner benutzt, welche natürlich auch billiger sind. Um die Qualität der Planung zu garantieren, wird es erforderlich sein, die Architektenleistungen staatlicherseits zur Verfügung zu stellen. Dies kann gekoppelt werden mit Zuschüssen und Krediten, die es sonst nur für Betonbauten und nicht für die traditionellen Natursteinbauten gibt.

Einschätzung der Verwirklichungschancen

Abgesehen davon, daß es schwierig ist, Prioritäten zu setzen in einer Entwicklungssituation und somit die Finanzierung eines solchen Projektes fraglich ist, gibt es auch andere Hindernisse. Im letzten Fünfjahresplan gab es ein Projekt mit ähnlichem Titel. Bezeichnenderweise war das Ergebnis aber eine reine Fassadenmalerei entlang der asphaltierten Hauptstraßen, ohne jede Tiefenwirkung, trotz der ca. 12 Millionen DM Kosten. In und hinter den Gebäuden hat sich nichts verändert und nach fünf Jahren muß das Projekt wahrscheinlich wiederholt werden, soll der Effekt bleiben. Dieses Projekt entsprach durchaus dem Denken der führenden Persönlichkeiten und Teilen der Öffentlichkeit. Repräsentation und dekorative Verschönerung haben einen sehr hohen Stellenwert.

Das Planungsamt muß dies berücksichtigen und kann die Begierde nach Kolossalarchitektur lediglich versuchen in geeignete Bahnen zu lenken, wenn es sich um Privatunternehmungen handelt. Der Erfolg wird weitgehend davon abhängen, in wieweit das Planungsamt fähig sein wird, meinungsbildend zu wirken. Dies ist erforderlich, da es das Bewußtsein wiederherstellen muß. Fortschritte in dieser Richtung sind bislang sehr vielversprechend. Die Bemühungen kommen offenbar zur rechten Zeit, in der wichtige Entwicklungsbedürfnisse bereits befriedigt worden sind.

Einer unserer Gedanken fand bislang bei den

omanischen Counterparts wenig Gehör. Die meisten alten Gebäude sind Stammhäuser der noch sehr relevanten Stämme. Einzelne Stammesführer haben bereits begonnen sie in Kolossalvillen umzubauen. Es wäre m.E. sinnvoll sie gezielt anzusprechen, um sie zu einer erhaltenden Erneuerung zu bewegen. Damit allein könnten schon 50% der noch bestehenden Architektur erhalten werden, insbesondere, da die Scheikhs in fast allen Fällen über ausreichende Finanzen verfügen.

Daß solche Gedanken wenig Gehör finden, hängt mit der Rolle, in der die fast ausschließlich ausländischen Planer gesehen werden, zusammen. Die omanische Seite erwartet vorwiegend eine technokratische Leistung und glaubt auch nach wie vor an technokratische Lösungen der meisten Entwicklungsprobleme. Berücksichtigung sozialer und lokalpolitischer Aspekte wird häufig als Einmischung betrachtet. Die teilweise erzwungene Verschleierung der politischen Wirkung unserer Arbeit ist zwar daher notwendig, für die Stadtplanung aber eher negativ. Dies kann sich nur ändern, wenn mehr technisch qualifizierte Omanis in der Stadtplanung mitarbeiten.

Literaturhinweise:

1. SCHOLZ, Fred
Sultanat Oman: Entwicklungsland im Südosten der Arabischen Halbinsel, in *Die Erde* 1977, Pp. 23-74
 2. JANZEN, Jörg
Traditionelle Verhältnisse und junger Wandel im nomadischen - bäuerlichen Lebensraum Dhofars/Sultanat Oman. Diss. Bamberg 1980
 3. CAIN, Allen; AFSHAR, Faroukh; NORTON, John
The indigenous built environment of Oman: its problems and potentials for contemporary planning and design. London November 1974 (London 34 Bedford Square, WC 1, Architectural Association, The Third World Research Group)
 4. SERJEANT, R.B.
The Islamic City
UNESCO 1976
 5. BIANCA, Stefano
Architektur und Lebensform im islamischen Stadtwesen, Zürich 1979
 6. SERALGELDIN, Ismail; EL-SADEK, Sumir
The Arab City, its character and Islamic cultural heritage, The Arab Urban Development Institute 1981
 7. TOWNSEND, John
Oman, The making of a Modern State, London 1977, ISBN 0-85664-446-3
- Bibliographie:
Oman Studies Bibliographic Info, Oman Studies, Schaffhausenstr. 113, D 7400 Tübingen