

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 62 (1975)  
**Heft:** 5: Erhaltung und Restauration = Conservation et restauration

**Artikel:** Restaurierung und Sanierung des historischen Zentrums von Venedig :  
Interventionsmodalitäten, Spekulanten und Betroffene  
**Autor:** Potenza, Stefania  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-47821>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Restaurierung und Sanierung des historischen Zentrums von Venedig

Interventionsmodalitäten, Spekulanten und Betroffene  
Von Stefania Potenza

Nimmt man Venedig als Beispiel für die eingeleiteten oder vorgesehenen Sanierungsprozesse in den historischen Zentren Italiens oder als Beispiel für das Verhalten des Altliegenschaftsmarktes im Vergleich zu dem des Marktes für Neubauten oder als «Zeichen» von Konflikten zwischen öffentlichem und privatem Unternehmertum, mag es zweifellos auf den ersten Blick scheinen, der Fall Venedig sei «aussergewöhnlich» oder zumindest «anormal». Ausserordentlich in erster Linie, weil Venedig eine «historische Stadt» ist und nicht nur über ein historisches Zentrum innerhalb des Stadtgebietes verfügt; dann aber auch, weil Venedig mit einer städtebaulichen und finanziellen Instrumentierung ausgestattet wurde (Sondergesetz und Ausführungsdekret), die zumindest dem Anschein nach nur bei Notständen (Überschwemmungen, Hochwasser, industrieller Wasserverschmutzung) eingesetzt wird. Es gibt jedoch einige Punkte, die dafür sprechen, dass aus dem Fall Venedig gewisse «Tendenzen» abzulesen sind oder dass er zumindest stellvertretend für andere Situationen in Italien gelten kann: 1. Die Tatsache, dass in den letzten Jahren andere Sondergesetze vorbereitet wurden, die die Sanierung einiger nationaler historischer Zentren zum Gegenstand haben; 2. die Tatsache, dass sich in diesen Zentren von Unternehmungen mit mehrheitlich öffentlicher Beteiligung Eingriffe abzeichnen; 3. die Koordinierung der Tätigkeit von Organismen wie der GESCAL im Hinblick auf eine Reihe von Eingriffen in historische Zentren, darunter auch in dasjenige Venedigs; 4. die substantielle Homogenität einiger Phänomene und des Verlaufs einiger Variablen, nämlich der Abnahme und Überalterung der Wohnbevölkerung, der Zunahme von Handel und Verwaltung auf Kosten von Industrie und Gewerbe, der Verdrängung der Unterschicht und

des Mittelstandes, bedingt durch ein beschränktes Wohnungsangebot und durch die Tatsache, dass dem Markt zugeführte sanierte Wohnungen in die Luxusklasse fallen, der Explosion der Kaufpreise und der Mietzinse für sanierte Häuser; 5. die Homogenität der politischen Reaktion einiger Betroffenenkategorien in der Form des Zusammenschlusses in neuen Organisationen wie Quartierräten, Zonen- und Ortskomitees.

Die vom Sondergesetz und vom dazugehörigen Ausführungsdekret vorgesehenen Restaurierungen schliessen Mechanismen in sich (im besonderen was die Modalitäten, in den Genuss der an ein bestimmtes städtebauliches Instrumentarium und an zeitliche Limiten gebundenen Finanzierung zu kommen, betrifft), die sich verschiedenartig auf die einzelnen Liegenschaften und daher auch auf die Nutzer dieser Liegenschaften auswirken.

Es scheint daher, dass eine Folge des Sondergesetzes die Einteilung der Nutzer der Stadt in verschiedene Gruppen sein könnte, nämlich in solche, die in den Genuss des Sondergesetzes kommen, und in solche, die die Bestimmungen des Gesetzes nicht für sich in Anspruch nehmen können, obwohl sie vom Gesetz betroffen werden, weil sie durch dessen Auswirkungen gezwungen werden, ihre Wohnsituation zu ändern.

In diesem Artikel sollen daher die verschiedenen Mechanismen, um in den Genuss des Sondergesetzes zu kommen, analysiert und deren mögliche Folgen für die Bau- und Liegenschaftsstruktur und für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sollen aufgezeigt werden, was schliesslich zur Formulierung einiger Hypothesen über die mögliche Gestalt der städtebaulichen Erneuerung des historischen Zentrums von Venedig führen soll.

## Die Zusammensetzung des Grundvermögens im historischen Zentrum von Venedig

Das gesamte venezianische Grundvermögen ist im Besitz von 19200 natürlichen oder juristischen Personen. Dieses aus 50157 Gebäudeeinheiten bestehende Vermögen ist folgendermassen verteilt: 8 Eigentümer besitzen je über 100 Gebäudeeinheiten, 23 Eigentümer besitzen je zwischen 50 und 100 Gebäudeeinheiten, 139 je zwischen 20 und 50, 394 je zwischen 10 und 20, 943 je zwischen 5 und 10, 4875 je zwischen 1 und 5, und 12815 besitzen ein einziges Gebäude. So besitzen 10% der Eigentümer 50% der Gebäudeeinheiten, und 1% der Eigentümer besitzt 20% des Grundvermögens des historischen Zentrums.<sup>1</sup> Der Besitz der Gemeinde Venedig, 1505 Gebäudeeinheiten, ist in den eben genannten Zahlen berücksichtigt worden wie auch derjenige der Staatsdomäne, 229 Gebäudeeinheiten, und der öffentlichen Staatsdomäne, 501 Gebäudeeinheiten. Die übrigen Grossgrundbesitzer (mit über 100 Gebäudeeinheiten) sind grösstenteils Kirchenverbände, Wohltätigkeitsorganisationen und Versicherungsgesellschaften. Die grössten der lokalen Privateigentümer sind am venezianischen Immobilienmarkt mit 30 bis 100 Gebäudeeinheiten beteiligt.

Angesichts dieser Zusammensetzung des venezianischen Grundvermögens ist klar, wie wichtig die Art der Gesetzgebung über die Restaurierung ist, die die Sanierung reglementieren wird, natürlich unter der Voraussetzung,

dass eine solche Gesetzgebung bindend und wirksam ist. Es ist klar, dass zum Beispiel die Möglichkeit, Gebäude aufgrund nicht nur von der Gemeinde, sondern auch von den Eigentümerkonsortien ausgearbeiteter Sektorpläne restaurieren zu lassen, die Konzentration der Liegenschaften in den Händen einer noch geringeren Zahl von Eigentümern vorantreibt.

## Normcharakter des Sondergesetzes und Verlauf der Bautätigkeit

Es kann an diesem Punkt nützlich sein, kurz die Entwicklung der Bautätigkeit im historischen Zentrum der Struktur der bestehenden Bauunternehmungen gegenüberzustellen und zu einer Reihe von Hypothesen bezüglich des Einflusses der im Sondergesetz enthaltenen Bestimmungen auf die Organisation der venezianischen Baubranche zu kommen.

Analysiert man die Bautätigkeit im historischen Zentrum zwischen 1961 und 1973 (erstes Halbjahr) anhand der von der Gemeindeverwaltung erteilten Baubewilligungen, stellt man ab 1963 einen beträchtlichen Rückgang der gesamten Bautätigkeit fest, der in den Jahren 1969/70 mit einem beinahe totalen Bewilligungsstopp seinen Höhepunkt erreicht hat, während 1972 und im ersten Halbjahr 1973 wieder ein fühlbares Anziehen festgestellt werden kann.<sup>2</sup> Es ist bezeichnend, dass 1972 und im ersten Halbjahr 1973 eine grundlegende Änderung der baulichen Situation im historischen Zentrum eingetreten ist. Diese lässt sich nur

teilweise durch eine allgemeine Erholung der Branche im ganzen Land erklären. Eine wichtigere Rolle haben die vom Sondergesetz bei den Spekulanten geweckten Erwartungen und das grosse Interesse, das die Bau- und Immobilienspekulanten nun für Stadtanierungen zeigen, gespielt. Es ist auch möglich, dass sich einige von ihnen gegen die aufgrund des Sondergesetzes zu erwartende Verschärfung der Bauvorschriften für das historische Zentrum haben «vorsehen» wollen. Untersucht man, was Gegenstand dieser Baugesuche gewesen ist, zeigt sich, wie berechtigt diese Annahme ist, sind sie doch beinahe ausschliesslich für Restaurierungen und Sanierungen eingereicht worden, während im Gegensatz zu den frühen 60er Jahren Gesuche für andere Bauvorhaben im historischen Zentrum praktisch ausgeblieben sind. Dass es sich um einen durch die in das Sondergesetz gesetzten Erwartungen bedingten «Bauboom» gehandelt hat, der in erster Linie das historische Zentrum betroffen hat, bestätigt ein Vergleich mit der Bautätigkeit im ganzen Bereich der Lagune. Die Zahl der Baubewilligungen für diese Zone ist in der Tat ziemlich stabil,

<sup>1</sup> In den genannten Zahlen ist das dem Istituto Autonomo Case Popolari, IACP, (dem Autonomen Institut für den sozialen Wohnungsbau), zugehörige Grundvermögen, das im historischen Zentrum genau 2186 Gebäudeeinheiten besitzt, nicht inbegriffen.

<sup>2</sup> Auch wenn sich vermutlich aufgrund der Baubewilligungen nicht die ganze Bautätigkeit erfassen lässt, signalisiert ihre Zu- oder Abnahme doch die auf dem Liegenschaftsmarkt sich abzeichnenden Tendenzen.

ein merkliches Absinken ist lediglich in den Jahren nach 1963 festzustellen gewesen.

Untersuchen wir im weitern, welchen Zonen des historischen Zentrums sich das Interesse der Spekulanten zuwandte, stellen wir fest, dass zur Hauptsache Gesuche für Restaurierungs- und Sanierungsvorhaben im Bezirk von San Marco eingereicht wurden, in einem im Vergleich zum Durchschnittszustand des historischen Zentrums durchaus nicht baufälligen Quartier. Nicht nur ist die Bevölkerungsdichte in diesem Bezirk des historischen Zentrums am niedrigsten, sondern er verfügt zudem auch über eine gut ausgebaute Infrastruktur.<sup>3</sup> Schlüsseln wir zudem die 262 zwischen 1956 und 1970 geleisteten Beiträge zur Stadtsanierung nach Bezirken auf, zeigt sich auch hier eine deutliche Tendenz der Spekulanten, im Kern des historischen Zentrums zu intervenieren.<sup>4</sup>

Aus diesen Zahlen geht nicht nur hervor, dass Restaurierungen und Sanierungen in erster Linie dort vorgenommen wurden, wo sie am wenigsten nötig waren, sie zeigen überdies, wie dringend es ist, dass dieser Prozess mit Hilfe der detaillierten Richtpläne oder der Jahresprogramme umgekehrt und dass versucht wird, den baufälligen Quartieren, aus denen vor allem die Bevölkerungsschicht mit niedrigen Einkommen abgewandert ist, die Priorität einzuräumen.

#### Baubranche und Bauunternehmungen

Die aufgrund der Baubewilligungen festgestellte Entwicklung der Bautätigkeit im historischen Zentrum hat ihre Parallele in der Entwicklung der Baubranche zwischen 1961 und 1971. Der beinahe totale Baubewilligungsstopp nach 1962 entspricht zwischen 1961 und 1971 einem Rückgang der in der Bauindustrie Beschäftigten um 1835. Ihre Zahl ging von 3890 im Jahre 1961 auf 2055 im Jahre 1971 zurück.

Im ganzen gesehen weisen die aufgeführten Zahlen auf eine deutliche Verflachung der Beschäftigungslage in der venezianischen Baubranche hin, wobei anzunehmen ist, dass diese Verflachung durch die Liegenschaftsspekulationen der Bauunternehmer selber noch gefördert worden ist. Ein Vergleich der Zahlen des Liegenschaftsbesitzes mit dem Ergebnis der Industriezählung von 1971 beweist, dass die Personalunion von Spekulant und Bauunternehmer Tatsache ist. Zahlreiche Bauunternehmer, die Betrieben mit über 50 Beschäftigten vorstehen,



*Ansicht des Gebietes Zattere ai Saloni. Der Hallenbau links war zuerst von der Gemeinde für Sporttätigkeiten bestimmt. Jetzt gehört er zu den städtischen Einrichtungen für künstlerische Veranstaltungen.*

figurieren auch unter den Grundeigentümern mit über 30 Objekten. Das schwindelerregende Ansteigen der Verkaufspreise der Häuser im historischen Zentrum hat es den Bau- und Immobilienspekulanten ermöglicht, dass sie sich trotz der Blockierung der Bautätigkeit weiterhin auf dem venezianischen Markt behaupten. Diese Annahme wird untermauert durch die Tatsache, dass sich die Zahl der lokalen Bauunternehmungen zwischen 1961 und 1971 nur um 14 verringert hat, eine Abnahme also, die geringer ist als der in derselben Periode festzustellende Beschäftigungsschwund.

Aufgrund dieser Lage ist zu erwarten, dass dank der im Sondergesetz vorgesehenen Stadterneuerung die lokalen Bauunternehmungen einer bestimmten Grösse auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eine Rolle auf dem venezianischen Atliengenschaftsmarkt spielen werden, während die Handwerker, wenn sie sich einen grösseren Marktanteil sichern wollen, neue Formen des Zusammenschlusses finden müssen, die es ihnen ermöglichen, statt reiner Unterhaltsarbeiten auch Gesamtsanierungsaufträge, wenn auch nur für kleine Objekte, zu übernehmen. Soweit es sich um historische und monumentale Bauwerke handelt, wird man sich an die von alters her auf Restaurierungen spezialisierten Firmen auf dem Platze halten oder multinationale Unternehmungen beziehen, die auf einzelne Teilgebiete spezialisiert sind (zum Beispiel Renovation und Reinigung von Fassaden, Restaurierung von Fresken, Erneuerung von Fundamenten).

Es wird darum schwierig sein, die Restaurierung von Baudenkmalern an regionale oder nationale Unternehmungen zu vergeben, da bis anhin in den historischen Zentren Italiens keine umfassenden Baudenkmalrenovationen vorgenommen worden sind und daher keine diesbezüglichen inländischen Spezialfirmen bestehen. Viel leichter wird es sein, den Zusammenschluss lokaler Firmen und multinationaler Unternehmungen herbeizuführen<sup>5</sup>, denn das lokale Unternehmertum ist nicht in der Lage, das anfallende Auftragsvolumen innerhalb von 5 Jahren zu bewältigen, sowenig wie die multinationalen Unternehmungen imstande sind, ohne auf die Erfahrung einer ansässigen Firma zurückzugreifen, mit der speziellen Situation, die sich in Venedig darbietet, fertig zu werden. Man denke nur an die Korrosion durch den Salzgehalt der Luft oder an die Typen von Pfählungen und Fundamenten, die bei früheren Restaurierungen Anwendung gefunden haben.

#### Zur Ausführung von Restaurierungen und Sanierungen mit erhaltendem Charakter Berechtigte

Art. 11 des Ausführungsdekrets umschreibt die zur Ausführung von Restaurierungen und Sanierungen Berechtigten wie folgt: 1. Unternehmungen mit mehrheitlich öffentlicher Beteiligung. Es handelt sich hier um zwei, die eine befasst sich mit der Sanierung Venedigs, die andere mit der Sanierung Chioggias. Ihre juristische Form ist die Aktiengesellschaft. Die 60% nicht unterschreitende Beteiligung der öffentlichen Hand wird vom Staat, von der Region, der Gemeinde, der Provinz oder andern Lokalverbänden bereitgestellt. Wichtig ist, dass



*San Giobbe, Areal des früheren Schlachthofes, das aufgrund der detaillierten Richtpläne restrukturiert werden und das von Le Corbusier entworfene neue Spital aufnehmen soll.*

die öffentliche Beteiligung 60% überschreiten und bis zur Übernahme des ganzen Aktienpakets reichen kann, was eine Übernahme der im öffentlichen Bereich durchzuführenden Sanierungen durch die «Privatwirtschaft» verunmöglichen würde. Der Zuständigkeitsbereich dieser beiden Unternehmungen umfasst (Art. 12):

a) Restaurierungen und Sanierungen, die der Staat aus Gründen eines eindeutigen öffentlichen Interesses selber an die Hand nehmen will und wofür er zu diesem Zweck die betreffenden Zonen und Gebäude vorübergehend belegt; b) die Sanierung und Restaurierung von Gebäuden, deren Eigentümer einzeln oder als Konsortium erklären, sie hätten nicht die Absicht, diese Arbeiten ausführen zu lassen, oder diese nicht innert einer festgelegten Frist ausführen lassen. Aufgaben der Unternehmungen sind folglich die Übernahme der zu sanierenden Objekte mittels einer vorübergehenden Belegung oder einer Enteignung; die Ausarbeitung von Sektorplänen und Bauplänen; die Vergabe und Verwaltung der Arbeiten; der Kontakt mit den Eigentümern oder den Eigentümerkonsortien inklusive der Abfassung von Verträgen.

2. Die Gemeinde oder die Unternehmungen mit mehrheitlich öffentlicher Beteiligung, wenn es sich um die vorübergehende Bereitstellung von Ersatzwohnhäusern handelt.

3. Die Eigentümerkonsortien oder die einzelnen Eigentümer. Im Fall von Eigentümerkonsortien beteiligt sich jeder Eigentümer im prozentualen Verhältnis des Wertes des betreffenden Objekts zum Wert des ganzen Komplexes am Konsortium.

4. Die einzelnen Eigentümer, wenn

a) die Grösse des Gebäudeausschnitts nicht geringer ist als die Ausmasse des vom Konsortium den einzelnen Eigentümern zur Sanierung anvertrauten Gebäudes;

<sup>3</sup> Die Bevölkerungsdichte im Bezirk S. Marco betrug 1961 0,725 und 1971 0,627 gegenüber einem Durchschnitt von 0,954 und 0,774 im historischen Zentrum und einem solchen von 1,035 und 0,854 im ganzen Gemeindegebiet.

<sup>4</sup> Der Beitrag pro Einwohner im Bezirk S. Marco war stets höher als in anderen Bezirken. 1961 betrug er 17662 Lire pro Einwohner gegenüber 7931 Lire im Mittel im ganzen historischen Zentrum und 1971 24192 Lire gegenüber 10189 Lire.

<sup>5</sup> Einen beispielhaften Zusammenschluss stellt das Abkommen der venezianischen Firma Fassi mit der multinationalen Unternehmung COX dar.



Die Mühle Stucky, welche in den detaillierten Richtplänen als Sitz öffentlicher Einrichtungen vorgesehen ist. Zur Erlangung von Vorschlägen für die Restrukturierung und Restaurierung dieses Gebäudekomplexes soll demnächst ein internationaler Wettbewerb veranstaltet werden.

b) akute Einsturzgefahr Sofortmassnahmen erheischt;

c) die nötigen Arbeiten die übrigen Teile des Komplexes nicht berühren, zum Beispiel ordentliche und ausserordentliche Unterhaltsarbeiten, beschränkte innenarchitektonische Änderungen, die auf eine Verbesserung der hygienischen Verhältnisse abzielen, sanitäre Installationen, das Neudecken von Dächern.

5. Die öffentlichen und privaten Institutionen für die Restaurierung und die erhaltende Sanierung von öffentlichen, monumentalen und kunsthistorischen Bauten.

6. Die öffentlichen Institutionen für das ihnen gehörende Grundvermögen.

Das Ausführungsdekret sieht also eine Vielzahl von Berechtigten vor. Das wird in der Praxis eine unterschiedliche Auswirkung der Restaurierungen auf die verschiedenen Kategorien von Grundvermögen und auf die verschiedenen Zonen des historischen Zentrums haben. Wenn es in der Tat auf den ersten Blick scheinen mag, die Intervention der Gesellschaften mit mehrheitlich öffentlicher Beteiligung könne – infolge einer Grosszahl von übernommenen Aufträgen und einer unflexiblen Handhabung der Konventionen – zu einer Steigerung des Anteils der öffentlichen Hand am Gesamtvolumen des Bau- und Immobilienmarktes führen und so den venezianischen Immobilienmarkt wieder aus dem Gleichgewicht bringen, ist es doch realistisch anzunehmen, dass diese Unternehmungen in Anbetracht der Konzentration des venezianischen Immobilienbesitzes die Privatunternehmer lediglich ergänzen werden. Im besonderen werden die Unternehmungen von Gesetzes wegen dann eingreifen, wenn ein einzelner Eigentümer oder mehrere in einem Konsortium zusammengeslossene Eigentümer in Anbetracht der Baufälligkeit der Gebäude oder der «Weigerung» der Mieter, die Wohnungen während der Renovationszeit zu verlassen, eine Restaurierung für «nicht lohnend» erachten.

Auch in diesem Fall tendiert das Ausfüh-

rungsdekret dahin, die privaten Immobilienbesitzer zu bevorzugen, indem es ihnen, die jahrelang Mieten aus Wohnungen gezogen haben, die sie in einem miserablen hygienischen und baulichen Zustand belassen haben, die Möglichkeit gibt, nach der Restaurierung durch die Unternehmung eine Neueinschätzung ihrer nicht mehr unter den Mietzinsstopp fallenden Liegenschaften zu erreichen. Diese Tatsache kann zu einer Schrumpfung des Angebotes an billigen Wohnungen führen und zu einer Abwanderung der Bevölkerungsschichten, die eine Mietzinserrhöhung nicht auf sich nehmen können, auch wenn diese mit einer Verbesserung der hygienischen und baulichen Verhältnisse verbunden ist. Der Abgang einer breiten Einwohnerschicht vom Markt wird zu einem künstlichen Anziehen der Nachfrage führen, das heisst, er wird die bedingungslose Anpassung der Nachfrage an die vom Angebot diktierten Bedingungen zur Folge haben.

Bei der Durchsicht der Artikel des Ausführungsdekrets betreffend die zur Ausführung

von Restaurierungen und Sanierungen Berechtigten wird uns ein zweiter Problemkreis bewusst: die Auswirkungen der durch das Sondergesetz in Gang gebrachten Stadtsanierung auf Struktur und Organisation der Bauunternehmungen und in der Folge auf den Beschäftigungsgrad in der Bauindustrie während der Zeit, in der das Sondergesetz wirksam wird.

#### Die Unternehmung mit mehrheitlich öffentlicher Beteiligung

Es ist klar, dass die Unternehmung mit mehrheitlich öffentlicher Beteiligung die «treibende» Kraft bei den im Sondergesetz vorgesehenen Sanierungen sein sollte und dass sie daher das «Zeichen» zu einer Umstrukturierung der Bauunternehmungen und zu einer Verbesserung der Beschäftigungslage im Bausektor und in den verwandten Industrien geben sollte. Bis heute hat aber niemand, auch nicht die Stellen, die nach dem Gesetz die Aktiengesellschaft bilden sollten, eine klare Vorstellung davon, wie diese Unternehmung organisiert sein sollte. Angesichts dieser Tatsache, die eine weitere Verschleppung des Gesetzesvollzugs darstellt, lassen sich nur einige Hypothesen aufstellen, wie die Unternehmung voraussichtlich funktionieren und welchen Einschränkungen ihre Tätigkeit unterstellt sein wird, während solche Verzögerungen Prognosen über den durch die Restaurierungen und Sanierungen bedingten Beschäftigungszuwachs unmöglich machen.

Die Grösse der Baustellen ist das Grundproblem, das diese Unternehmung zu lösen haben wird. Davon wird im einzelnen auch die Reglementierung der Vergebungen und der Weitervergebungen abhängen und folglich auch die Abstimmung der Struktur der lokalen Bauunternehmungen auf den organisatorischen Aufbau der Unternehmung. Die Besonderheit des historischen Zentrums von Venedig, das mit keinem andern historischen Zentrum vergleich-

Gemeinde Venedig. Belegte und unbelegte Wohnungen in den Jahren 1951, 1961, 1971

Bezirk	Belegte Wohnungen			Unbelegte Wohnungen			Total Wohnungen		
	1951	1961	1971	1951	1961	1971	1951	1961	1971
Venezia Centro	31 696	33 152	31 495	296	1 054	1 033	31 992	34 206	32 528
Giudecca	1 806	2 094	1 921	10	10	47	1 816	2 104	1 968
Sacca Fisola		217	638		116	2		333	640
Total Venedig	33 502	35 463	34 054	306	1 180	1 082	33 808	36 643	35 136
Burano	1 068	1 319	1 468	8	29	40	1 076	1 348	1 538
Ca'Vio	842	1 265	1 947	27	56	231	869	1 321	2 198
Lido	2 937	4 570	6 004	138	427	511	3 075	4 997	6 515
Malamocco	317	420	506	7	13	42	324	433	548
Murano	1 621	2 010	2 168	22	26	26	1 643	2 036	2 194
Pellestrina	969	1 014	1 146	13	48	75	982	1 062	1 221
Total Meeresarm	7 754	10 598	13 259	215	599	925	7 969	11 197	14 184
Mestre	10 042	23 167	36 400	242	1 233	1 785	10 284	24 390	38 185
Marghera	3 049	7 107	8 037	79	172	799	3 128	7 279	8 836
Favaro Veneto	1 374	3 229	5 417	20	117	214	1 394	3 346	5 631
Chirignago	1 834	3 236	4 688	21	138	121	1 855	3 374	4 809
Zelarino	822	2 639	3 685	10	122	77	832	2 761	3 762
Total Festalnd	17 121	39 378	58 227	372	1 772	2 996	17 493	41 150	61 223
Total Gemeinde	58 377	85 439	105 540	893	3 551	5 003	59 270	88 990	110 543

Quelle: Ausarbeitung Co. S.E.S. auf der Grundlage von ISTAT-Daten

bar ist, legt der Organisation einer Baustelle in der Tat gewisse Schranken auf. Vor allem besteht eine Divergenz zwischen der Zeitspanne, während deren das Sondergesetz eine Finanzierung vorsieht (5 Jahre), und den effektiven Möglichkeiten, die Sanierung auf breiter Ebene mit grossen Baustellen voranzutreiben. Angesichts der Verschiedenartigkeit der baulichen Situationen im historischen Zentrum werden auch die Ausmasse der Abschnitte gezwungenermassen relativ beschränkt sein und kaum 10 Wohnungen übersteigen.

Im Hinblick auf diese Tatsache wird sich auch die Baustelle im traditionellen «Tür-zu-Tür»-Rahmen halten müssen, Seriensysteme werden kaum einsetzbar sein, vielmehr werden Ausstattung und zu verwendende Werkstoffe für jedes Gebäude, besser noch für jedes Stockwerk einzeln geplant und angepasst werden müssen. Man kann sich daher grosse Baustellen im historischen Zentrum nur schwer vorstellen, nicht nur weil dadurch der Charakter der Stadt verändert würde, sondern auch weil die wirtschaftlichen Voraussetzungen für grossangelegte Eingriffe nicht gegeben sind. Es scheint daher, dass diese Form der Unternehmung mit

*Giudecca, Kloster S. Cosmo; Beispiel höchster Entwertung und fortgeschrittenen Zerfalls einer Bausubstanz des sozialen Wohnungsbaus.*

mehrheitlich öffentlicher Beteiligung am ehesten als «General Contractor» konzipiert werden könnte, dass sie also die Projektierung und die Verwaltung der Restaurierungen und Sanierungen übernehme und die verschiedenen Arbeiten an auf Restaurierungen spezialisierte Firmen, im besondern an mittlere lokale Unternehmungen, weitervergabe. Es ist zudem denkbar, dass einige auf einzelne Arbeitsgänge spezialisierte internationale Firmen oder nationale halbstaatliche Unternehmungen, die in das Restaurierungsgeschäft einsteigen möchten, ebenfalls Aufträge übernehmen. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts Konkretes über die Organisation dieser Form der Unternehmung verlautbart worden ist, könnten die ersten bereits vollzogenen Zusammenschlüsse symptomatisch für die vermutliche Struktur der öffentlichen erhaltenden Restaurierungs- und Sanierungseingriffe sein.

#### Voraussetzungen für eine Finanzierung durch das Sondergesetz

Der Vielfalt der im Ausführungsdekret vorgesehenen zu Sanierungen und Restaurierungen Berechtigten entspricht eine Grosszahl von Voraussetzungen, in den Genuss der im Sondergesetz vorgesehenen Kredite zu kommen.

Einzelne oder in einem Konsortium zusam-

mengeschlossene Eigentümer erhalten einen Beitrag, der 40% der von der Gemeinde als zulässig erachteten Ausgaben entspricht. Dieser Beitrag ist Gegenstand eines Vertrags, in dem sich die Eigentümer verpflichten, das Gebäude für den Eigenbedarf zu nutzen oder es zu einem von der Gemeinde festgelegten Zinssatz zu vermieten. Nehmen die Unternehmungen die Restaurierung und die Sanierung direkt oder stellvertretend für den Eigentümer vor, wird an diesen das Objekt nach Abschluss der Arbeiten zurückgegeben, wenn er sich vertraglich verpflichtet:

- a) die von der Gemeinde übernommenen Kosten ohne Zins in 25 Jahresraten zurückzuzahlen, und zwar bis zu einem Betrag, der zwischen 20 und 70% des versteuerbaren Einkommens des Eigentümers ausmacht;
- b) die Liegenschaft während 15 Jahren zu bewohnen oder sie zu einem von der Gemeinde genehmigten Zinssatz zu vermieten. Was die von öffentlichen Institutionen durchgeführten Arbeiten betrifft, müssen die Kosten wie folgt zurückerstattet werden:
  - a) 20% beim Sozialwohnungsbau;
  - b) 40% bei den zu den von der Gemeinde festgelegten Sonderbedingungen vermieteten Gebäuden;
  - c) 50% bei den der Öffentlichkeit dienenden





*Giudecca, Corte delle Funi; Beispiel der Entwertung und des fortgeschrittenen Zerfalls von Reihenhäusern des sozialen Wohnungsbaus.*

oder der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Liegenschaften;

d) 70% in allen andern Fällen.

Diese verschiedenen im Sondergesetz vorgesehenen Finanzierungsmodalitäten könnten zu verschiedenen Mietbedingungen für restaurierte Gebäude führen. Nehmen wir an, die Mieten würden nach der Restaurierung gesamttaft angehoben. Bedingt durch die unterschiedliche Finanzierungsbeitragung würden diese

für von einzelnen Eigentümern oder von Eigentümerkonsortien restaurierte Gebäude höher sein als für die durch die Unternehmungen restaurierten Häuser. Eigentümer, die die Wohnungen selber renovieren lassen, erhalten einen A-fonds-perdu-Beitrag von 40%, während die restlichen 60% (+Zinsen) als Berechnungsgrundlage für den Mietzinsaufschlag dienen werden. Eigentümer, deren Wohnungen jedoch durch die Unternehmungen renoviert werden, erhalten einen A-fonds-perdu-Beitrag und können überdies die Restanz ohne Zinsen in 25 Jahresraten zurückerstatten. Da der zurückzahlende Betrag zwischen 20 und 70% des versteuerbaren Einkommens des Eigentümers ausmachen wird, müssten Mieter, deren Hauseigentümer über ein hohes Einkommen verfügen, proportional mehr zahlen als Mieter, deren Hauseigentümer über ein bescheidenes Einkommen verfügen. Es liegt auf der Hand, dass diese Ungleichheiten von der Gemeinde durch das Abkommen, das die Gesamtheit der Mieten nach Abschluss der Renovation regelt, aufgehoben werden müssen.

Die im Ausführungsdekret vorgesehenen Voraussetzungen für eine Finanzierung aufgrund des Sondergesetzes könnten im weiteren Eigentümer mehrerer Objekte begünstigen. Diese könnten, wenn sie die Bauten selber restaurieren liessen, die Kosten im Verhältnis zur «Qualität» der Restaurierung anheben, was sich auf die Gesamtheit der mit der Gemeinde zu vereinbarenden Mieten auswirken würde, da diese Kosten die Grundlage für die Mietzinsberechnung darstellten. Dies wird verhindert durch einen Artikel des Ausführungsdekrets,

der bestimmt, dass erhaltende Renovationen und Sanierungen von Luxusbauten nicht unter das Sondergesetz fallen und dass dafür keine Mittel beansprucht werden können. Dieser Punkt und im besonders die Definition der Kriterien, nach denen Gebäude und Wohnungen in die Luxusklasse eingestuft werden, wird bald zeigen, inwieweit das Sondergesetz zu spekulativen Zwecken missbraucht werden kann. Um einen solchen Missbrauch zu verunmöglichen, werden die Gemeinde und der Regionalrat nicht einfach die Luxusbauten ausscheiden können, vielmehr müssen sie die Kriterien festlegen für eine strenge Katalogisierung der unter «Luxus» fallenden erhaltenden Restaurierungs- und Sanierungseingriffe, so dass «bescheideneren» Gebäude nicht in Luxusbauten «umrenoviert» werden können.

#### **Einige Hypothesen über die mögliche Gestalt der städtebaulichen Erneuerungsprozesse im historischen Zentrum von Venedig**

Die «Passivaldi» sind die einzige Erfahrung, die sich aus den für einige andere historische Zentren unseres Landes ins Programm aufgenommenen Eingriffen zur städtebaulichen Erneuerung ablesen lassen. Diese Unfähigkeit, für das bestehende Immobilienvermögen Geld auszugeben, scheint in erster Linie auf das für

▽ *Cannaregio, das Ghetto; Beispiel höchster Entwertung und fortgeschrittenen Zerfalls einer Bausubstanz des sozialen Wohnungsbaus.*

▷ *Zattere, Beispiel von Entwertung einer Bausubstanz des allgemeinen Wohnungsbaus.*





Verschleppungen besonders anfällige städtebauliche Instrumentarium zurückzuführen zu sein, aber auch auf das der hohen Renovationskosten wegen fehlende Interesse privater und öffentlicher Spekulanten, in den Altliegenschaftsmarkt einzugreifen.

Vermutlich trifft auf Venedig nur der erste Punkt zu.<sup>6</sup> Internationale und nationale Immobiliargruppen haben ihr Interesse bereits in den letzten Jahren bekundet, indem sie vereinzelte Einheiten restauriert haben.<sup>7</sup>

Das Beispiel Mailands kann viel eher als Modell für die wahrscheinlichen Eingriffe in das bestehende Immobilienvermögen des historischen Zentrums von Venedig angesehen werden. Es handelt sich dabei um eine beinahe ausschließlich auf Privatinitiative beruhende Intervention, die die Tendenz hat, die Sanierung einiger Zonen und einiger Typologien des historischen Zentrums voranzutreiben. Die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der restrukturierten Gebiete neigt dazu, sich völlig

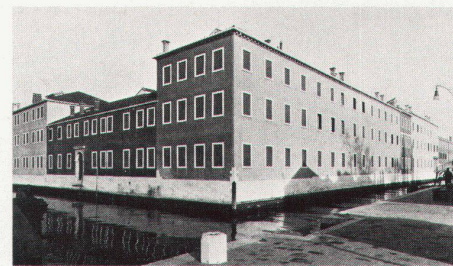
*Salute, Calle Lanza; Beispiel der Renovation einer Bausubstanz für den sozialen Wohnungsbau, ausgeführt durch die öffentliche Hand, in diesem Fall die städtische Fürsorge.*

*Fotos: Alessandro Zen, Venedig*



zu verändern, was sozusagen «spontane» Sanierungseingriffe seitens der kleinen Eigentümer in den an die restrukturierte Zone grenzenden Bereichen nach sich zieht. Der Beitrag der öffentlichen Hand besteht in diesem Fall einfach darin, dass sie den Ausbauprozess der öffentlichen Dienste in diesen Zonen vorantreibt.

Im Fall Venedigs könnte zu dieser Form von Intervention noch eine extreme Verhärtung des Altliegenschaftsmarktes, sowohl was das Angebot wie auch was die Nachfrage nach restaurierten oder zu restaurierenden Wohnungen anbetrifft, hinzukommen. Geht man davon aus, dass in Venedig besonders die mittlere Beamtenschaft abgewandert ist, mit deren Rückkehr kaum zu rechnen ist, kann man die jetzigen Bewohner des venezianischen Immobilienvermögens wie folgt unterteilen: 1. Bewohner von eigenen Häusern; jene gehören grösstenteils zur Bevölkerungsschicht mit dem höchsten Einkommen; 2. Bewohner von restaurierten, nicht unter die Mietzinskontrolle fallenden Häusern; jene gehören, angesichts der Mietzinshöhe, der Schicht mit dem höchsten Einkommen an; 3. Bewohner von unter den Mietzinsstopp fallenden Häusern; jene gehören der ältesten Bevölkerungsschicht an oder der mit den niedrigsten Einkommen; 4. Bewohner von nicht unter den



*Giudecca, spekulative Renovation eines Wohnbaukomplexes, realisiert durch die Società Romana Beni Stabili, welche zur Verdrängung der Bewohner mit niedrigem Einkommen und zur Substitution durch neue, in der Mehrzahl nicht-venezianische Eigentümer mit höherem Einkommen geführt hat. Viele Wohnungen sind aber wegen der übersetzten Preise unverkauft oder leer geblieben.*

Mietzinsstopp fallenden, nicht restaurierten Häusern; es handelt sich dabei um eine spezielle Schicht, zum Beispiel um Studenten oder um Künstler mit einem zeitlich begrenzten Engagement in Venedig.

Es ist klar, dass während der Zeit, während der die Restaurierungsarbeiten im Gange sind, die Wohnbevölkerung ausziehen muss. Dies spielt besonders für unter den Mietzinsstopp fallende Wohnungen, deren Zustand am schlimmsten ist, eine Rolle. Die Höhe des Mietzins nach der Renovation wird von Gesetzes wegen Gegenstand eines Abkommens mit der Gemeinde sein, da aber die durch das Gesetz bereitgestellten Mittel nicht die ganzen Restaurierungskosten decken, richtet sich die Mietzinshöhe dennoch nach dem Eigentümer erwachsenden Gesamtrestaurationskosten. Diese Tatsache führt gezwungenermassen zu einer erneuten Vertreibung der finanziell schwächsten Bevölkerungsschichten. Dies ist im Grunde der widersprüchlichste Punkt des ganzen für Venedig denkbaren Sanierungsprozesses. In einer Stadt, aus der bestimmte Bevölkerungsschichten mehr und mehr abwandern, besteht in der Tat die Tendenz zu einer Verhärtung des Liegenschaftsmarktes.

Die privaten Spekulanten rechnen selbstverständlich mit dem Zuzug einer neuen nationalen und internationalen Schicht mit hohem Einkommen. In diesem Fall würde Venedig zu einem internationalen Touristikzentrum ohne fest, das ganze Jahr hindurch ansässige Wohnbevölkerung.

Wir müssen jedoch berücksichtigen, dass die zahlreichen Widersprüche innerhalb der für das historische Zentrum von Venedig möglichen Sanierungsmodelle einer Einflussnahme der sozialen und politischen Instanzen der Stadt in den nächsten Monaten in jeder Phase des Gesetzsvollzugs reichlich Spielraum einräumen.

<sup>6</sup> Es fehlt ein geeignetes städtebauliches Instrumentarium. Man denke zum Beispiel nur daran, wie lange es dauerte, bis die detaillierten Richtpläne für Venedig gutgeheissen wurden.

<sup>7</sup> Zum Beispiel die Renovierung des Quartiers S. Eufemia durch die Società Romana Beni Stabili alla Giudecca oder die Realisationen der CIGA.

*Übersetzung aus dem Italienischen:  
Hanny Bezzola ■*