

7 Konfliktfelder und Handlungsmöglichkeiten der Siedlungsentwicklung

7.1 Konflikt zwischen staatlicher Kontrolle und informeller Bautätigkeit

7.1.1 Maßnahmen der Regierung zur Bekämpfung der informellen Bauaktivität auf Ackerflächen

Die verstärkte Ausweitung der informellen Bauaktivitäten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen seit den 80er Jahren gilt als die Hauptursache für den Rückgang der Ackerflächen im nordwestlichen Nildelta (siehe auch Kapitel 1.1). Infolge des entstehenden Landnutzungskonfliktes versuchte die ägyptische Regierung, Gegenmaßnahmen zu entwerfen. Eine erste Maßnahme, um das Übergreifen der Bebauung auf wertvolles Kulturland zu stoppen, war 1983 die Erlassung des Gesetzes Nr. 116 zum Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen und Bodenfruchtbarkeit²³¹. Die Einschränkungen und Verbote, die in diesem Gesetz im Artikel 152 festgeschrieben sind, lauten²³²:

„Es ist absolut verboten, auf Ackerland jegliche Art von Gebäuden oder Einrichtungen, die dem privaten Zweck dienen, zu bauen oder Vorbereitungsmaßnahmen zu treffen, um diese Ackerflächen zu teilen. Ausgenommen von diesem Verbot sind:

- *Flächen, die innerhalb der Stadtgrenze liegen.*
- *Flächen, die innerhalb der Siedlungsgrenze der Dörfer liegen.*
- *Flächen, die die Regierung zur Errichtung von allgemein-öffentlichen Gebäuden benötigt.*
- *Flächen, die zur Errichtung von Gebäuden für landwirtschaftliche Produktion oder Tierhaltungsprojekte dienen.*
- *Flächen, die vom Eigentümer des Ackerlandes zur Errichtung von Gebäuden zu privaten Wohnzwecken oder Bewirtschaftung seines Ackerlandes dienen.“*

1985 wurde ein weiteres Gesetz erlassen, dass die Bekämpfung des Ackerlandmißbrauches zum Ziel hatte. Es untersagte das vorsätzliche „Verderben“ der Ackerflächen, z.B. durch Stilllegung oder Verödung. Ein Auszug aus diesem Gesetz Nr. 2 lautet:

„Es ist dem Eigentümer, seiner gesetzlichen Vertretung, dem Mieter oder dem Pächter absolut verboten, das Ackerland für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr nach dem letzten Anbauvorgang, trotz vorhandener Bodenfruchtbarkeit, stillzulegen. Ebenso sind der Verkauf der fruchtbaren Ackerkrume oder ähnliche Maßnahmen, die die Fruchtbarkeit des Ackerlandes beeinträchtigen, all den oben genannten gesetzlichen Personen untersagt.“

Der Gesetzgeber setzte die Strafe für ein solches Vergehen in Form von Freiheitsstrafen mit Bewährung und Bußgeldstrafen zwischen 5.000 und 10.000 L.E fest.²³³

Trotz der Gesetze und Strafen wurde im gleichen Ausmaß wie zuvor auf Ackerboden gebaut. Dies hatte verschiedene Gründe:

- Mangelndes Umweltbewußtsein. Die Folgen der Bebauung des fruchtbaren Kulturlandes und die Probleme in der Zukunft werden meist nicht abgeschätzt. Gerade bei Analphabeten fehlt oft dieses Verständnis für die Zusammenhänge; dies stellt ein um so gravierendes Problem dar angesichts des extrem hohen Anteils an Analphabeten in der ägyptischen Bevölkerung (40 % im Jahr 1996²³⁴). Jedoch liegt die Schuld nicht allein bei dieser Bevölkerungsgruppe, sondern auch Gebildete denken nicht voraus. Beispielsweise ließ der größte Verleger Ägyptens El-Ahram eine große Druckerei auf etwa 15 Feddan fruchtbarem Land im Markaz Kaliub im südlichen Nildelta errichten.

²³¹ MAGLES EL-SHURAH, 1986, 23

²³² MAGLES EL-SHURAH, 1986, 23-25

²³³ MAGLES EL-SHURAH, 1986, 25

²³⁴ CAPMAS, 1998

- Das erlassene Gesetz von 1983 beinhaltet noch viele Schwachstellen und Lücken, die genügend Möglichkeiten für Ausnahmeregelungen und Gesetzesumgehungen lassen. Daher ist die Durchsetzung des Verbotes schwierig.
- Es bestand nach wie vor die Möglichkeit, die Regierung bei Gesetzesverstoß durch Zahlung von Bußgeldern zu „versöhnen“ und anschließend sein Gebäude dennoch und ohne weitere Probleme an das öffentliche Versorgungssystem (Wasser, Strom etc.) anzuschließen.

Aus diesem Grund hatte die Bevölkerung wenig Angst oder Respekt vor den erlassenen Gesetzen und Strafen. Als jedoch der Anteil der überbauten Kulturlandfläche weiter stieg, griff die Regierung zur letzten Maßnahme und erließ das militärische Gesetz Nr. 1 im Jahr 1996. Das Gesetz war eine Bestätigung der vorherigen Gesetze, außerdem wurden die Strafmaßnahmen verschärft. Das Strafmaß wurde auf Freiheitsstrafe ohne Bewährung festgelegt, Bußgeld auf 10.000 bis 50.000 LE erhöht und das Abreißen der illegalen Gebäude beschlossen. Bedingt durch die wachsende Bevölkerungszahl stieg der Bedarf an Wohnraum, so dass weiterhin illegal gebaut wurde.

7.1.2 Grenzen der staatlichen Maßnahmen

Die Gesetze zum Schutz der Kulturlandflächen vor der Bebauung wurden von der Bevölkerung folgendermaßen umgangen²³⁵:

1. Um die Größe der Grundstücksflächen und Ackerflächen zu dokumentieren und abzuschätzen, machte die Regierung Luftaufnahmen von den ländlichen Gebieten. Als die Besitzer der illegalen Gebäude davon erfuhren, umzäunten sie ihre Grundstücke, um sie auf den Luftaufnahmen wie Nutzungsflächen aussehen zu lassen (siehe Abb. 46)



Abb. 46: Umzäunte Grundstücksflächen im Neubaugebiet nördlich der Stadt Idku; früher war dieses Gebiet eine Dattelpalmenplantage.

2. Die Baumaßnahmen wurden beschleunigt, indem sie meist in der Nacht, am Wochenende und an Feiertagen durchgeführt wurden. Damit wurden die Behörden vor vollendete Tatsachen gestellt. Später weigerten sich die Bewohner der illegalen Gebäude diese zu verlassen, um den Abriss zu verhindern oder zu verzögern. In Abb. 47 ist folgender Prozess zu sehen: Es wurden illegalerweise mehrere Grundstücksflächen auf brach liegendem Ackerboden ummauert. Die Regierung veranlaß-

²³⁵ Ergebnis der empirischen Feldforschungen Dez. 1999

te den Abriss dieser bebauten Fläche, lediglich das bereits fertiggestellte und bewohnte Haus konnte sie nicht abreißen.

3. Die Lücken des Gesetzes wurden ausgenutzt, indem das Urteil und die Gerichtsverhandlung bis zu drei Jahren verzögert wurden und schließlich die Behörden vor vollendeten Tatsachen standen.



Abb. 47: Mauerreste auf Ackerflächen nach Abriss durch die Regierung. Allein das fertiggestellte und bewohnte Haus wurde stehengelassen.

4. Es wurden auch die Gesetzeslücken ausgenutzt, die dem Eigentümer erlauben, ein Wohnhaus oder ein Nutzungsgebäude für landwirtschaftliche Zwecke zu bauen. Dieser baute und verkaufte danach das Grundstück mit Ackerland an einen Verwandten. Der wiederum baute ebenfalls und verkaufte das gesamte Grundstück an einen Dritten weiter usw. Dies wurde so lange fortgesetzt, bis das Ackerland mit Gebäuden verbaut war. Das Photo der Abb. 48 zeigt ein für den Eigentümer des Ackerlandes neu gebautes Haus (im Vordergrund) und einen neuen Stall (kleines Gebäude im Hintergrund). Diese Gebäude wurden legalerweise errichtet. Wie oben beschrieben verkaufte der ursprüngliche Eigentümer das Ackerland an seinen Sohn, der - da er kein Wohnhaus besaß - darauf (bedingt durch besagte Ausnahmeregelung) ein Wohngebäude und Stall errichten konnte. Diese eigentlich gesetzwidrigen Gebäude machen zwischen 7 und 12 %, in manchen Fällen sogar 15 % der Gesamtfläche des (ehemaligen) Ackerlandes aus. Das Grundstück in diesem Zustand unterliegt dem Gesetz der illegal bebauten Grundstücke und darf somit weiter bebaut werden.



Abb. 48: Der Eigentümer dieses Ackergrundstücks durfte gemäß der geltenden Ausnahmeregelung einen Stall und ein Wohngebäude auf der Ackerfläche errichten, da er nicht im Besitz eines eigenen Wohngebäudes war.

5. Ein Problem bei der Umsetzung der Gesetze stellten auch die schlechten Zufahrtswege dar, die zu den illegalen Siedlungen führten, sowie die Schwierigkeit, diese Gebiete mit den Baggern und Abrissgeräten zu erreichen. Ein Beispiel hierfür ist das Dorf Al-Jiddiyah, wo die Häuser auf einen Sandhügel gebaut wurden.
6. Andererseits wurden teilweise auch die illegalen Baugebiete mit Wasser überflutet, um das Erreichen dieser Baugebiete für Abrissgeräte zu erschweren. In den Fällen, in denen es trotzdem gelungen war, die Abrissgeräte in die informellen Gebiete zu bringen, waren die Besitzer gezwungen, Schmiergelder an bestechliche Beamte zu bezahlen, damit diese den Vorgang stoppten.
7. Es gab auch einige Versuche, dem Gebiet ein religiöses Aussehen zu verleihen, beispielsweise durch den Bau einer Moschee, und dadurch sogar von der Grundstückssteuer befreit zu werden. Das geschah in der folgenden Reihenfolge wie in Abb. 49 dargestellt. Zuerst wurde auf dem Ackerland eine Moschee errichtet, danach bekam der Besitzer eine Erlaubnis für den Bau dieser Moschee, nachdem der Abriss eines religiösen Gebäudes nicht möglich ist. Schließlich stockte der Besitzer die Moschee auf und verwandelte sie in Wohngebäude. Die in der Abbildung noch nicht aufgestockte Moschee wird früher oder später einer ähnlichen Überbauung unterliegen wie die benachbarte.

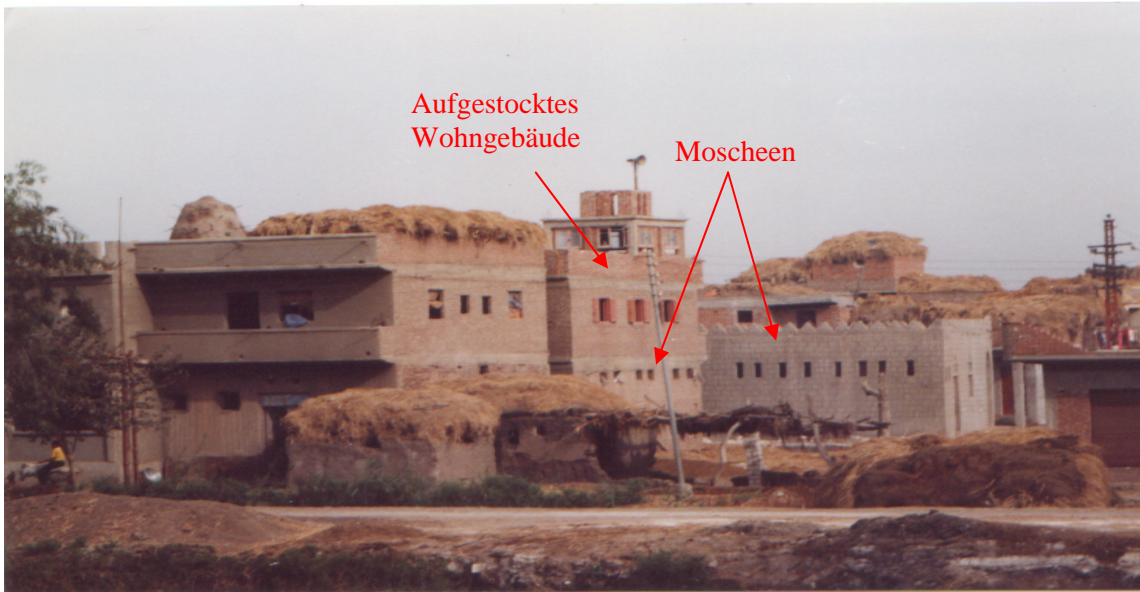


Abb. 49: Der Bau einer Moschee und die anschließende Aufstockung mit Wohnungen sind ebenfalls ein Weg, die Baugesetze auf Ackerland zu umgehen.

8. Die Vergrößerung und Erneuerung bereits existierender Wohngebäude war eine weitere Form der informellen Ackerbebauung. Diese Erweiterung wurde häufig unternommen, um die Wohnsituation der Familie anzupassen, z.B. damit ein neu verheiratetes Kind eine eigene Wohnung bei der Familie bekam (unter der Voraussetzung, dass das nötige Geld zur Verfügung stand). Vom ursprünglichen alten Gebäude (Grundfläche in der Regel 10 x 6 m, Baumuster aus der Nasser-Zeit) ausgehend führte die Familie zunächst eine einfache Gebäudeerweiterung durch bis zu einer gewünschten Zielgröße. Diese Erweiterung des Baugrundstückes ging bereits auf Kosten des Ackerlandes. Im Anschluss wurde dieses erweiterte Gebäude mit Hilfe von Bäumen oder Schilf umzäunt, dann von einer Mauer aus Lehmziegeln innerhalb dieser Mauer unbemerkt verstärkt. Schließlich führte man die ursprünglich geplante Hauserweiterung bzw. den Bau des eigentlichen, neuen Hauses im Schutze der verdeckenden Mauer durch. Die umgebende Mauer wurde anschließend abgerissen. Abb. 50 zeigt das letzte dieser Stadien: das neue Wohnhaus auf altem, erweitertem Grundstück. Auf diese Weise wurden etwa 80 % der Gebäude des Dorfes El-Bussily im Markaz Rashid erweitert.



Abb. 50: Der Besitzer dieser Ackerfläche erweiterte sein ursprüngliches altes Haus nach dem oben genannten Schema. Ergebnis ist das abgebildete neue, größere Haus.

9. Oftmals wurden während der Aufnahme eines Feststellungsprotokolls falsche Daten und Angaben über den Besitzer des Grundstückes gemacht, damit dieses Protokoll später als unzulässig vor dem Gericht galt und ein Abriss unrechtmäßig war.

7.1.3 Interviews

Interview mit Herrn H. (Direktor einer Grundschule im neuen Siedlungsgebiet im südlichen Teil des Dorfes Al-Jiddiyyah):

Die Probleme der Bautätigkeit auf Sandböden ähneln denen auf Ackerböden. Die Sandböden hier werden vom Gesetz wie Ackerböden behandelt, d.h. der Staat verbietet jegliche Bebauung dieser Sandböden. Trotzdem hat der Staat im Jahr 1993 hier zwei Schulen und eine Azhar- Fachhochschule errichtet. Seit dieser Zeit haben auch die Bürger dieses Gebiet (Sandböden) besiedelt, vor allem seit dem Bau der internationalen Brücke und der Autobahn. Der Staat kann nichts dagegen unternehmen, weil die Abrissgeräte unsere Häuser nicht erreichen können, da die Häuser auf sehr mächtigen Sandböden stehen. Am Anfang hatten wir Schwierigkeiten wegen des nicht vorhandenen Trinkwassers und Stroms. Wir haben das Trinkwasser in Wasserbehältern geholt und das Licht von Gaslampen bekommen. Diejenigen, die in der Nähe des alten Siedlungsblocks des Dorfes wohnten, haben abends den Strom von den Stromkabeln abgezapft, die dem Staat gehören. Morgens trennen sie diese Verbindung wieder. Dies ging so lange, bis der Staat Strom und Trinkwasser im letzten Jahr für uns bereitstellte.

Frage: Trotz der illegalen Bautätigkeit auf den Sand- bzw. Ackerböden durch Landbesetzung wurde von Seiten des Staates Trinkwasser und Strom sowie die Infrastruktur bereitgestellt?

Der Staat soll das machen. Der Staat hat uns keine andere Wahl gelassen. Der Staat hat keine Alternative, die schwierige Wohnsituation zu lösen. Was macht die zukünftig stark wachsende Bevölkerung? Auf der Straße wohnen? Dieses ganze Gebiet ist Landbesetzung von Großfamilien wie beispielsweise der Familie Khalifah, Al-Najarrien, oder Henidy. Und die Arbeitsmigranten aus dem Dorf haben einige Grundstücke von uns (den Großfamilien) gekauft. Dieses besiedelte Gebiet, das Staatseigentum ist, wurde von der Behörde des Al-wahedah Al-Mahliyyah des Dorfes Mahalt Al-Amir vermessen - als ein Versuch des Staates, dass die Bürger ihre Grundstücke vom Staat kaufen.

Dieses Interview zeigt das Vorhandensein illegalen Landbesitzes in großen Familien. Handlungsstrategien sind dabei der Verkauf dieser Grundstücke an die Arbeitsmigranten, wobei dies aber auch ohne Angst vor staatlicher Kontrolle geschieht. Man kann feststellen, dass der Prozess der Entwicklung dieses Dorfes die Verdichtung der Streusiedlung ist. Dies geschieht durch Landbesetzung, starke Bodenwertsteigerung. Außerdem sind große Familien die Träger der Entwicklung, die anschließend die Finanzierung durch die Bodenspekulationen und Rücküberweisung der Arbeitsmigranten absichern

Interview mit Herrn S. (Landwirt aus dem Dorf Idfina):

Dieses Haus habe ich auf einem Qirat meines Ackerbodens 1997 gebaut. Was soll ich, mein Sohn, machen? Als mein Vater starb, blieben meine Frau und ich und meine Söhne mit ihren Familien und die Familien meiner Brüder in seinem Haus zusammen wohnen. Die Familie meines Bruders hat sich von uns getrennt und auf ihrer Ackerfläche neben uns drei Häuser gebaut. Das alte Haus war sehr eng, und ich habe 11 Söhne mit ihren Frauen und Kindern. Das war sehr schlimm. Als genügend Geld vorhanden war, habe ich dieses Haus gebaut.

Frage: Wie haben Sie den Bau dieses Hauses finanziert gerade in dieser schwierigen Zeit, zumal das Einkommen eines Landwirtes den Hausbau nicht deckt? Und wie haben Sie gebaut, das neue Militärgesetz sieht doch eine sehr hohe Strafe vor?

Bei Gott, ich sage es dir. Als meine Söhne Jamal und Mohamed in Österreich arbeiteten, überwiesen sie mir das Geld. Ich hatte eine Gelegenheit an den Feiertagen des Opferfestes (dauert 5 Tage). In dieser Zeit produzierte ich die Lehmziegel. Das Grundstück des Ackerbodens war nicht bewirtschaftet, nur Dattelpalmen und Guafa standen darauf, um keinen Ärger mit den Kontrolleuren von der Behörde der Ackergenossenschaft zu bekommen. Meine Söhne, vier von ihnen sind Bauarbeiter, und ich haben dieses Haus ganz schnell gebaut und konnten in ihm noch innerhalb der Opferfestzeit wohnen. Es wurde danach eine Anzeige von einem Beamten der Genossenschaft (arab. Al-Muschref Al-Ziraahy) gegen uns erhoben, aber ich habe ihm einen falschen Namen gegeben. Danach habe ich ein richtiges Haus gebaut – von der inneren Fläche des Lehmziegelhauses heraus. Die äusseren Lehmziegelwände wurden nach dem Bau des neuen Zementhauses abgerissen.

Frage: Haben Sie keine Angst vor dem letzten Gesetz, zumal vor Gefängnisstrafe?

Was passiert, wenn ich oder einer meiner Söhne ein Jahr im Gefängnis bleiben würde, und am Ende haben wir ein Haus.

Mittels dieses Interviewes kann man feststellen, dass das Verhalten und die Bedürfnisse der Bürger stehen über diesem Gesetz.

Interview mit einem Direktor einer Ackergenossenschaft:

Die informellen Bauaktivitäten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ein kompliziertes Problem und es gibt keine Lösung für dieses Problem. Der Staat versuchte, diese Probleme zu lösen oder zu vermindern, vor allem durch den Erlaß des letzten Gesetzes. Seit diesem Gesetz kontrollieren die Beamten der Genossenschaft dieses Problem viel stärker und schärfer als vorher. Wenn ein Beamter weiß, dass eine Ackerfläche in ein Baugrundstück umgewandelt oder bebaut wurde, dann macht er umgehend eine Anzeige bei der zuständigen Polizeibehörde. Die Behörde soll dieses Haus dann abreißen. Aber in den meisten Fällen bleiben die Besitzer der illegalen Häuser trotzdem in ihren Häusern wohnen, und in diesen Fällen konnte die Behörde diese Häuser nicht abreißen. Es gibt viele Methoden, um die zuständige Behörde machtlos zu machen. Das schlimme ist, dass die Bürger keine Angst vor dem Tod oder ins Gefängnis zu kommen haben infolge eines Konfliktes mit der Behörde gegen den Abriss ihrer illegalen Häuser. Und es ist schwer, etwas dagegen zu tun - vor allem gegen die Großfamilien. Im letzten Jahr versuchte ein Beamter der Genossenschaft, eine Anzeige gegen eine Person aus der Familie Barghutin Mahelt Al-amir zu machen, aber diese Familie hat ihn schwer verletzt und hat bei der Polizei eine Anzeige gegen ihn erhoben, dass er versucht habe, die Tochter zu vergewaltigen. Um diese Familie zu befrieden, wurde dem Beamten angetragen, seine Stelle hier zu verlassen. Auf der anderen Seite, wenn die Anzeige schon gemacht wäre und die zuständige Behörde ermitteln würde, wäre er ebenfalls machtlos wegen den persönliche Verbindung oder Beziehung.

Frage: Spielen die privaten Beziehungen eine Rolle, vor allem zu den Beamten der Ackergenossenschaft oder der Verwaltung? Bzw. sind die Mitglieder der zuständige Behörde der Polizei gleichzeitig Bürger des gleichen Dorfes oder Gebietes?

Der Staat erläßt in diesem Fall einen Verwaltungsbeschluß, dass der Beamte der Genossenschaft oder Verwaltung in einer Stelle außerhalb seines Wohngebietes arbeiten soll. Z.B. ich bin aus der Stadt Rashid und arbeite in Al-Jiddiyyah. Vorher war ich in der Ackerverwaltung in der Stadt Rashid und wurde danach hierher versetzt. Aber unsere Aufgabe hier ist noch schwerer, weil es Großfamilien wie die Familie Henidy, Barghut und Khalifa o.ä. gibt, die jeweils einen Familienzweig in Rashid, Mahalt Al-Amir, Al-Jiddiyyah und Idfina haben. Und manchmal ermittelt ein Senator oder eine ranghohe verantwortliche Person aus dem Stadtrat von Rashid, und in diesem Fall sind wir machtlos dagegen, d.h. das ist insgesamt keine Lösung für dieses Problem.

Nach der Meinung in diesem Interview gibt es Konflikte zwischen den Bürgern und der staatlichen Kontrolle. Diese entstehen dadurch, dass die neuesten verschärften Gesetze durch Machtlosigkeit der Staatsorgane und Einfluss der großen Familien nicht eingehalten werden.

7.2 Zum Konflikt zwischen Stadtplanung und ungeplanter Stadtentwicklung am Beispiel Rashid

Im Jahr 1997 wurde ein Stadtplan von der Stadt Rashid von Seiten des Planungsteams des Siedlungsministeriums (arab. Wazart Al-Taamir- Ul-Iskan) und des Planungsteams des Stadtrats von Rashid (Magles Al-Maddinah) für den südlichen Stadtrand von Rashid entworfen. Diese Planung kam zu spät, da das ganze Gebiet vor der Fertigstellung dieses Plans fast ganz besiedelt war. Dies war möglich, da die Bürger sehr schnell und ohne Baugenehmigung die Grundstücke bauten, mit Mauern umbauten oder durch Landbesetzung besetzten, ehe der Plan fertiggestellt war.

Dieses Kapitel versucht daher, diesen Konflikt durch Beschreibung der fehlenden bzw. verspäteten Stadtplanung zu analysieren und zu interpretieren. Es wird dabei die geplante Stadtbebauung und die ungeplante Entwicklung des Gebietes verglichen und erstere kritisiert, und beide Seiten durch Interviews mit den jeweiligen Schlüsselpersonen aus Politik, Planungsamt und Bevölkerung belegt.

7.2.1 Die fehlende Stadtplanung

Die bestehenden Nutzungsarten

Der Flächennutzungsplan ist in Abb. 51 dargestellt. Es zeigt, dass die bestehenden Nutzungsarten Wohngebäude im Norden des Gebietes, eine Schule, Gebäude des sozialen Wohnungsbaus (unter dem Namen Hai „Es-Salam“ und Hai „Ez-Zuhour“ bekannt) und das Elektrizitätswerk sind. Die Planung sieht folgende Veränderungen in dieser bestehenden Nutzung vor:

1. Die Beseitigung der Sandsteinfabrik zugunsten des Projektes des sozialen Wohnungsbaus.
2. Die Verwandlung der mittleren Schulen in eine Oberschule.

Die geplante Nutzung

Das ganze Gebiet wurde in fünf kleinere Wohngebiete geteilt. Im Zentrum dieses Gebietes soll ein Service- und Dienstleistungszentrum angelegt werden. Zu diesem Zentrum gehören die Oberschule (die alte Mittelschule), die große Moschee und zentrale Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. das Polizeirevier, das sozio-kulturelle Zentrum für gesellschaftliche Entwicklung, eine Erste-Hilfe-Station, das Postamt, die Feuerwehr usw. Diesem Zentrum sind vier weitere örtliche Service- und Dienstleistungszentren angeschlossen, wobei jede von ihnen aus einer örtlichen Moschee, einer Einkaufsstelle für den täglichen Bedarf und einer parkartigen Grünanlage besteht. Für die Grundschulen wurden zwei Grundstücke bestimmt. Der Ackerboden, der im Südwesten des Gebietes liegt, wurde von den zuständigen Behörden für soziale Wohnungsbauprojekte vorgesehen, um den Bedarf des Gebietes an Wohnhäusern zu decken. Anstelle der bereits existierenden Nudelfabrik und Textilfabrik sollten öffentliche Einrichtungen für touristische Zwecke und Unterhaltung treten, die in Form einer Ferienanlage (Restaurants, Cafeterien, Vergnügungslokale usw.) direkt am Ufer des Nils liegen sollten, mit Ferienapartments (Hotels und die touristischen Ressorts) in unmittelbarer Nähe (siehe Abb. 51).



Abb.51 Flaechennutzungsplan des suedlichen Stadtrandes von Rashid im Jahr 1997

■ Bestand der Nutzung 1997

Geplante Nutzungen :

- Wohngebäude
- Ferienappartement
- Ferienanlage
- Schule
- Einkaufszentrum
- Service-und Dienstleistungszentrum
- Parkplatz
- Moschee
- Gruenanlage

ca. 1 : 6300
 100 0 100 Meter

Quelle :
 - Ministerium fuer Siedlung und Bevoelkerung-
 Amt fuer Siedlungsplanung,(1997)
 : Allgemeine Planungsprojekt von Stadt Rashid.

- Satellitenbild IRS/1D; PAN 21.06.1998,
 51 49 A QL Egypt 15, QL0114Y5.

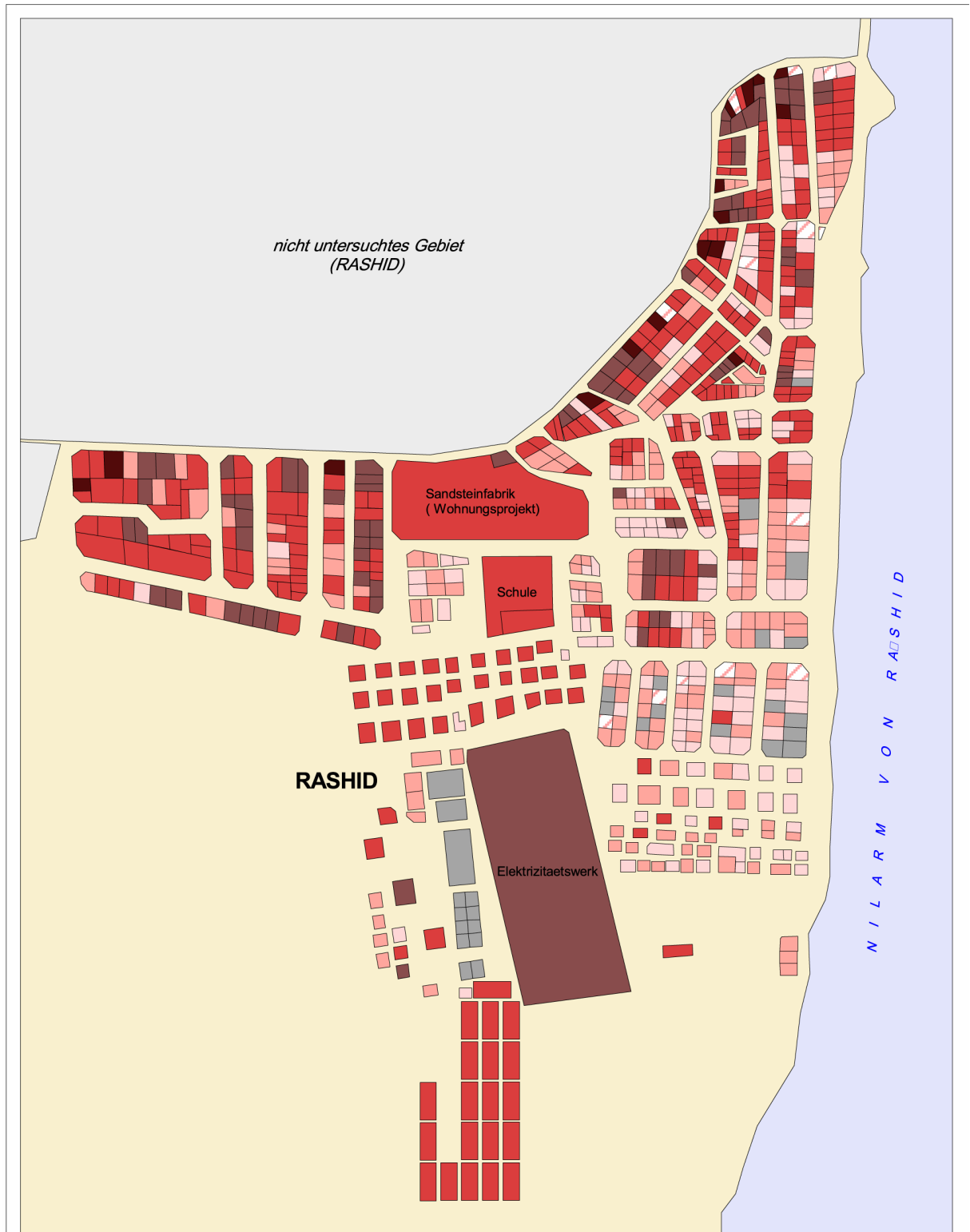
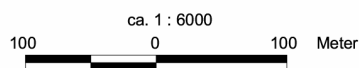


Abb.52 Siedlungsentwicklung am suedlichen Stadtrand von Rashid bis 1999

Baumentwicklung:

- vor 1980
- 1980 - 1989
- 1990 - 1993
- 1994 - 1996
- 1997 - 1999
- Bebauung nicht fertig gestellt
- unbebautes Grundstück



Quelle :

- Kartierung und Befragung waehrend des Feldaufenthaltes im Nov./ Dez. 1999
- EAS , Katasterkarten 1: 5000 ,1998
- Satellitenbild IRS/1D; PAN 21.06.1998, 51 49 A QL Egypt 15, QL0114Y5.

7.2.2 Ungeplante Entwicklung dieses Gebietes

Die Bauaktivitäten haben in dieser Gegend im Jahr 1979 begonnen. Der Provinzialrat (arab. Al-Waheddah Al-Mahaliyyah) in Rashid legte den Grundstein für die Infrastruktur nach Beschlüssen der Volksversammlung und des Gemeinderates (arab. Al-Magles Al-Mahaly Al-Shaaby). Nun sind Straßen gebaut worden, z.B. ein Elektrizitätswerk, eine Entwässerungsstation, eine mittlere Schule und zwei Wohngebiete („Es-Salam“ und „Es-Zuhour“). Baugenehmigungen wurden ausgestellt und die Gegend wurde in Grundstücke aufgeteilt. Auf Grund der niedrigen Kaufpreise (der Kaufpreis für einen Quadratmeter betrug 30 L.E.) beeilten sich die Bewohner (der benachbarten Gegend), Grundstücke zu kaufen. In der Zeit von 1965 bis 1970 betrug der Kaufpreis eines Feddans ca. 4000 L.E., was bedeutet, dass ein Quadratmeter etwa ein ägyptisches Pfund kostete. Die neuen Besitzer haben unmittelbar mit dem Bau angefangen, besonders im nördlichen Teil und in der Nähe der sozialen Wohnungsbauten „Es-Salam“ und „Ez-Zuhour“.

Im Jahr 1990 wurde die Stadt Rashid neu aufgeteilt. Die Regierung verlegte die Stadtgrenze im Süden der Stadt bis zu der Moschee Abu Mandour. Laut Vermessungsplan von 1990 gehörte das Becken von Sidi Abu Mandour dann zum Stadtgebiet. Die Bürger dieses Gebietes versuchten, durch den Kauf von Grundstücken oder Landbesetzung dem geplanten Bau zuvorzukommen. Sie zogen um die Grundstücke, die dem Staat gehörten, Mauern oder bebauten diese Flächen. Ab 1995 wurden keine Baugenehmigungen mehr ausgestellt, bis der fehlende Stadtplan fertiggestellt worden war. Aus Angst davor, dass ihnen das Land entzogen werden könnte, fingen die Besitzer der Grundstücke mit dem Bau des Erdgeschosses an. Die Bauaktivitäten liefen weiter, so dass das ganze Gebiet in dieser Zeit besiedelt war, jedoch anders, als von der Stadtplanung 1997 vorgesehen. (Abb. 52)

7.2.3 Kritik an der fehlenden Stadtplanung

1. Die Stadtplaner haben die bestehenden Nutzungsarten in diesem Gebiet (Stand 1997) nicht vor Ort untersucht, weil sie die Wohngebiete im Osten des Gebietes und die im Westen des Elektrizitätswerks für damals unbebaute, unbesiedelte (leere) Gebiete geplant hatten, was aber nicht der Realität entsprach. Die unten aufgeführten Interviews mit diesen Planern bestätigt das: Ihre Plankarten basierten nur auf Grundrissen der vorhandenen offiziellen Gebäude, die eine Baugenehmigung des Vermessungsamtes des Stadtrats von Rashid besaßen.
2. Die Planer haben die verschiedenen Eigentumsarten und die Landbesetzung nicht untersucht bzw. nicht in ihre Pläne einberechnet. Dies wird deutlich anhand der Tatsache, dass sie den Ackerboden im Südwesten des Gebietes für soziale Wohnungsbauprojekte und Grünanlagen verplante, diese Flächen jedoch Eigentum oder Landbesitz der Bürger waren. Das ägyptische Siedlungsplanungsgesetz Nr. 3 des Jahres 1982²³⁶ besagt, dass der Staat/Behörde einen Ackerboden oder ein Grundstück eines Besitzers nicht nehmen kann, solange der Staat dem Besitzer keine gleichwertige (in Größe) Ackerfläche oder ein gleichwertiges Grundstück im gleichen Gebiet geben kann. Solche „Austauschflächen“ sind in diesem Gebiet nicht vorhanden, so dass die von den Planern gemachte Stadtplanung gar nicht rechtmäßig war.
3. Im Planungsteam gab es keine Spezialisten oder Experten, vor allem keine mit einer Ausbildung z.B. in Richtung Geographie, Ökologie, Soziologie, usw. Dort arbeiteten nur Ingenieure und Beamte beider Parteien (Stadtrat von Rashid und Siedlungsministerium)²³⁷.
4. Diese Planung kam zu spät (sie dauerte 4 Jahre und 6 Monate), da das ganze Gebiet vor der Fertigstellung dieses Plans fast vollständig besiedelt war.

²³⁶ MAGLES AL-SHURAH, 1986, 33f.

²³⁷ MINISTERIUM FÜR SIEDLUNG UND BEVÖLKERUNG, AMT FÜR SIEDLUNGSPLANUNG, 1997, 222f.

5. Die Stadtplaner beider Seiten rechtfertigten sich für ihre Fehler, indem sie diese mangelnde Stadtplanung der jeweils anderen Partei zuschoben. (siehe die folgenden Interviews mit beiden Parteien der Stadtplanung).

7.2.4 Interviews mit den Stadtplanern

Herr K. (einer der Beteiligten des Planungsteams von Rashid):

Wir haben seit 1988 mit der Planung dieses Stadtplans in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsministerium angefangen. Die Arbeit wurde in drei Phasen geteilt. Die erste Phase (der Vermessungsplan) dauerte zwei Jahre, und wurde 1990 fertiggestellt. Es folgte die zweite Phase von 1990 bis 1993 mit dem Generalplan, dieser wurde 1993 beendet. Die letzte Phase dieser Stadtplanung dauerte bis April 1997. Dieses Gebiet war bis 1970 nicht besiedelt. Die Bauaktivitäten begannen ab 1976 mit der Grundsteinlegung für die Infrastruktur sowie der Wohngebiete „Es-Salam“ und „Es-Zuhour“. Die Bauaktivität erfolgte entlang der El-Sekah Al-Jaddidah Straße bis 1993. Auf der Basis von 1993 haben wir weiter gearbeitet. Aber die zeitliche Verzögerung dieser Stadtplanung hat verschiedene Ursachen und die Bauaktivität von Seiten der Bürger war schneller als die Fertigstellung der Stadtplanung.

Frage: Könnten Sie erklären, warum es Unterschiede zwischen der bestehenden Nutzung in den Karten der Stadtplanung (Stand 1997) und den real existierenden Nutzungsarten des Gebietes (ebenfalls 1997) gab?

Wir haben ganz genau alle Gebäude vor Ort vermessen. Die Planer des Siedlungsministeriums haben nur die offiziellen Gebäude kartiert, die eine Baugenehmigung besaßen. Die anderen illegalen Gebäude, die ohne Genehmigung gebaut wurden, wurde nicht aufgenommen. Das ist also der Fehler dieser Arbeit und das ist ein Fehler auf der anderen Seite.

Frage: Warum zeigt die Stadtplanungskarte, dass soziale Wohnungsbauprojekte und Grünanlagen auf Ackerflächen im Südwesten des Gebietes geplant waren und das doch im Rahmen des Siedlungsplanungsgesetzes nicht erlaubt ist?

In Wirklichkeit ist dieser Plan von Anfang an eine fehlende Stadtplanung gewesen wegen des Konfliktes zwischen den beiden Parteien. Es wurden auch die verschiedenen Eigentumsarten und die Landbesetzung vergessen. Außerdem haben sich die Besitzer beschwert und demonstriert. So dass der Stadtbürgermeister befahl, die Besitzer in Ruhe zu lassen, er würde sich persönlich um diese Probleme kümmern.

Im Interview zeigt sich, dass die Konflikte durch illegale Bauaktivität einerseits, und der verspäteten, oder sogar auch fehlenden Stadtplanung andererseits, als auch durch Unstimmigkeiten zwischen den beiden Planerparteien entstanden.

Herr M. (einer der Mitarbeiter des Siedlungsministeriums):

Diese Stadtplanung ist eine fehlende Planung genau wie die fehlende Stadtplanung von Idku. Und dies ist auf die Partei des Stadtrates von Rashid zurückzuführen. Die Planer der anderen Seite (von Rashid) haben uns eine falsche Datei ihres Feldaufenthaltes gegeben. Sie haben uns nur die Vermessungskarten für die Gebäude mit Baugenehmigung gegeben. Und wir haben von unserer Seite mit diesen Informationen gearbeitet. Auf der anderen Seite spielt die Stammeszugehörigkeit eine große Rolle, besonders die Großfamilien. Sie haben auch nach der Fertigstellung dieses Planes dieses Gebiet weiter besiedelt und niemand von der Seite der städtischen Behörde konnte etwas dagegen unternehmen oder wurde gefragt.

Frage: Ich habe beim Lesen des Planes gemerkt, dass keine Geographen, Ökologen oder Soziologen usw. an der Planung beteiligt waren. Nur Ingenieure und Beamte beider Seiten. Warum ist das so?

Wir haben in vielen Planungsprojekten mit Geographen wie z.B. Prof. Dr. ISMAIL. Von der Kairo-Universität und mit anderen Experten gearbeitet. Jedoch erfolgte der Aufbau des Planungsteams nach einem Beschluß des Siedlungsministers, ist somit ein Verwaltungsbeschluss.

Die ungeplante Entwicklung dieses Gebietes durch den Konflikt zwischen den Bürgern und der Stadt, aufgrund der ungeklärten Politik von Seiten des Stadtrats, sowie die fehlende Stadtplanung zeigen das folgende Interview mit einem Politiker der Stadt Rashid.

Das obige Interview zeigt, dass es im Planungsteam keine Spezialisten oder Experten gab, und diese Stadtplanung auf Basis von fehlenden Daten gemacht wurde. Auf der anderen Seite spielen die stärksten Familienstämme in Rashid eine große Rolle in diesem Konflikt.

7.2.5 Interview mit Politikern

Die informelle und ungeplante Entwicklung dieses Gebietes durch den Konflikt zwischen den Bürgern und der Stadt zeigt das folgende Interview mit einem Politiker der Stadt Rashid. Dabei wird der unklaren Politik von Seiten des Stadtrats, sowie die fehlende Stadtplanung dafür verantwortlich gemacht.

Herr El Dimergy, H. (Mitglied des Kammerrats (arab. Al-Magles Al-Mahaly) in Rashid und Händler):

Dieses Gebiet war im Jahr 1913 Ackerboden, dann wurde es mit einer Sandschicht von 7-8 m Höhe aufgrund des vom Meer kommenden Windes bedeckt. Zugleich war das Landstück kostenlos und ursprünglich Eigentum von Adligen aus Rashid. Die Adligen verließen ihre Ackerflächen in Richtung Kairo und Alexandria. Die neuen Eigentümer hatten keine Eigentumsverträge. So konnten die Bürger daraufhin zum Vermessungsamt gehen, um ihren Verwandtschaftsgrad (arab. Taslul Milkiah) und damit Besitzanspruch auf die ehemaligen Eigentümer festzustellen. Dadurch war es diesen Bürgern möglich, einen offiziellen Eigentumsvertrag zu bekommen. Das Gebiet bestand aus einer Vielzahl von Ackerbecken.

Das Becken von Scheich Isaa bestand aus drei Grundstücken. Das erste hatte eine Fläche von etwa 85 Feddan. Die heutigen Besitzer sind die Familien Ajima, Tabak, Jarim, Harras, Alfauak, Mosa (Familie des Bürgermeisters von Rashid), Bargut. Diese Familien besitzen jeweils eine Fläche von einem, fünf oder zehn Feddan. Die Fläche des zweiten Grundstücks beträgt 2,5 Feddan und ist im Eigentum der Regierung. Der Stadtrat hat in den Jahren 1979–1980 beschlossen, das Hai „Es-Salam“ und das Hai „Ez-Zuhour“ auf dieser Fläche zu errichten.

Die Fläche des Beckens Hassans Muailika beträgt 15 Feddan. Diese Fläche ist Regierungseigentum. Davon wurden 6 Feddan in eine Elektrizitätswerk und die anderen sechs in das Hai „Es-Salam“ und das Hai „Ez-Zuhour“ umgewandelt. Die verbleibenden drei Feddan wurden an die Familie Muailakans verkauft. Da die Regierung eine Straße bauen musste, die bei der Straße von Madrab Al-Urz begann und durch den Besitz von Abull Munim Alu Khatabs führen sollte, wurde ihm im Tausch statt dessen ein anderes Landstück gegeben, und zwar mit derselben Fläche im Becken von Scheich Isaa.

Die Fläche des dritten Grundstücks beträgt 10,6 Feddan. Dieses hat der Staat (arab. Maslahat El-Amlakl El-Amiriyah) an Mohammed Samak verkauft. Ich habe diese Fläche (d.h. Erbschaft der Familie Samak) 1973 gekauft. Die Leute haben Angst dieses Gebiet zu betreten, weil es unbewohnt war und die Mörder oder die Gegner der Regierung sich dort versteckten, wie z.B. in El-Said (Südägypten). 1979 beschloss der Gemeinderat (arab. Al-Uhdah El-Mahliyyah) im Stadtrat, eine Hauptstraße in diesem Gebiet zu bauen und Baugenehmigungen zu verkünden. Die Bevölkerung hatten begonnen, zwischen 1965–1970 Landstücke zu kaufen. Ein Feddan kostete zwischen 400 und 4.000 L.E., d.h. ein Quadratmeter kostete ungefähr einen L.E. Die Bauaktivitäten begannen 1979. Es gibt Leute, die 1978

Häuser neben den Projekten des sozialen Wohnungsbaus von As-Salam gebaut haben. Es sind vorwiegend Fischer aus dem Dorf Burj Migizel (im Muhafazat Kafr ash-Scheikh). Die heutige Bevölkerung an der Hauptstraße sind vorwiegend Händler und Handwerker und stammten aus Rashid.

Frage: Warum haben die Bürger in dieser Zeit die Grundstücke gekauft oder besetzt und schnell bebaut? Und warum ausgerechnet in diesem Ort?

Wie ich erwähnt habe, war der Preis für das Grundstück billig, und es gab die Gelegenheit, es zu erwerben. Warum fand die Bauaktivität ausgerechnet zu dieser Zeit und im selben Gebiet statt? Weil die Menschen hier in Rashid Geld haben aufgrund des verbreiteten Handels in den siebziger und achtziger Jahren und aufgrund der Ersparnisse der Migranten. Die Regierung ermöglichte den Bauwilligen, die Bauaktivitäten und die Infrastruktur voranzutreiben, und erließ Baugenehmigungen, vor allem nach dem Aufbau von Hai „Es-Zuhour“ und Hai „Es-Salam“. Aber nach Beendigung und Begutachtung des Flächennutzungsplanes von Rashid von Seiten des Stadtrates, des militärischen Stellvertreters (arab. El-Naaib El-El-Askary) und des Gouverneurs, kam es zu einem Konflikt zwischen den Bürgern und diesem Flächennutzungsplan, da diese Karte Probleme herbeiführte, jetzt eine Baugenehmigung zu erlangen. Die Bewohner kämpfen darum, ein Stockwerk zu bauen oder ihre Landstücke einzuzäunen. Die Siedlungsbewegung kam in den letzten neun Jahren zustande.

7.2.6 Interviews mit den Bürgern

Herr I. (Eigentümer einer Fabrik und Mitglied einer einflussreichen Großfamilie):

Das Gebiet hatte ursprünglich zwei Kalkbrennereien und Sandhügel. Die Häuser von Khider und Abu Atua lösten die beiden Kalkbrennereien ab. Neben jenen Kalkbrennereien war ein oxsenbetriebener Brunnen, und keiner der Bewohner konnte das Gebiet passieren, da es gefährlich war. Der Quadratmeter auf der El-Sekah Al-Jaddiydah Straße (Madrab Al-Ursstraße) kostete 1977 ungefähr 0,5 L.E., jetzt bis zu 2.000 L.E. Im Jahre 1990 wurden Grundstücke verteilt und diejenigen, die Geld hatten, konnten ein Landstück kaufen und darauf allmählich ein Haus bauen. Einige der Leute sind ins Ausland gereist. Nachdem sie wieder ins Land zurückgekehrt waren, erwarben sie Grundstücke und bebauten sie (Anfang der achtziger Jahre). Manche Leute hatten einige Projekte wie Sandstein-, Textil- oder Nudel-Fabriken.

Frage: Wie beeinflusste der Landbesetzungsprozess die Bauaktivität in diesem Gebiet?

Dieses Gebiet hieß Becken von Scheich Isaa. Die meisten Grundstücke waren Landbesitz oder wurden nach der Landbesetzung (arab. Khilu Riegl) abgekauft. Durch diese Form der wiederholten Weitergabe nach der Landbesetzung war am Ende der ursprüngliche Eigentümer unklar. Deshalb gab es auch keine Kaufverträge für diese Grundstücke. Um einen Vertrag zu bekommen, musste man den Verwandtschaftsgrad nachweisen, und wenn dieser nicht vorhanden war, musste man die Vermessungskarte (Katasterkarte) für das Landstück auftreiben, damit man die Richtigkeit der Unterschrift nachweisen konnte, und dieses Stück dann endgültig besitzen zu können. Die meisten Grundstücksbesitzer stammten aus Rashid, sehr wenige aus bestimmten Orten im G. Kafr ash-Shaikh. Die meisten Migranten kamen von Kafr ash-Shaikh, aus dem Dorf El-Burj El-Sharqiy und dem Dorf El-Jazirah El-Ghadrah. Es waren Fischer. Das Landstück war billig. Die Menschen hatten kein Trinkwasser in ihren alten Dörfern. Bis zum heutigen Tag kaufen die dortigen Bewohner einen Wasserbehälter für einen L.E. Sie konnten das Wasser in ihrem Dorf kaufen oder auch in Rashid besorgen. Sie haben daher hier Landstücke gekauft zwischen 40 und 100 L.E. Und jetzt (1999) kostet ein Quadratmeter in Rashid 400 bis 500 L.E. 1976, am Anfang der Infitah-Politik, verdienten die Menschen viel Geld und derjenige, der ein Geschäft eröffnete, verdiente viel Geld und die Arbeit im Ausland war leichter.

Frage: Hat der Flächennutzungsplan die Bauaktivität in diesem Gebiet beeinflusst?

Die Bauaktivität begann 1990, insbesondere nach 1993, d.h. gleich nachdem die erste Planung zustande gekommen war. Die Bürger trieben die Bauaktivität sehr schnell voran und zäunten die Grundstücke

cke ein. Die Bauaktivität hat sich besonders nach dem Verbot der Baugenehmigungen aufgrund der Stadtplanungskarte erhöht.

In der Meinung eines Bürgers werden der ökonomische Aspekt, Konfliktfelder sowie rechtliche Aspekte (Landbesitz) der Siedlungsexpansion am südlichen Stadtrand von Rashid gezeigt.

7.3 Zusammenfassung und Bewertung dieser Konflikte

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die illegale Bautätigkeit auf Ackerland in Ägypten trotz aller Strafen, Gefahren und Risiken anhalten wird, solange der Staat keine sinnvollen Lösungen für die Wohnproblematik anbietet.

Einen weiteren Konflikt birgt der unmittelbare Zusammenhang zwischen dem (Wohn-) Bedürfnis und dem Verhalten der Bürger gegenüber dem Staat. Weiterhin spielen die Gesetze mit ihren Ausnahmeregelungen, unter anderem das letzte Militärgesetz eine wichtige Rolle. Letztendlich existiert keine Exekutive für diese Gesetze (d.h. sie werden nicht umgesetzt). Auch die fehlende Planung von Seiten der Regierung trägt zur Verstärkung dieses Konfliktes bei, wie in Abb. 53 zu sehen ist.

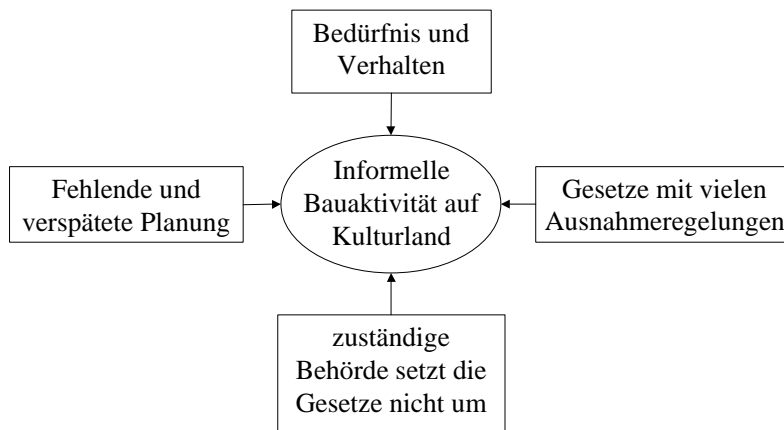


Abb. 53: Faktoren, die die informelle Bautätigkeit auf Ackerland fördern

Im Folgenden werden einige Vorschläge zur Konfliktlösung gemacht:

1. Die Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen der ägyptischen Universität (Wissenschaftler) und den ägyptischen Forschungsinstituten und der europäischen Universität, vor allem den Professoren oder Wissenschaftlern, die sich in der Entwicklungszusammenarbeit schwerpunktmäßig mit Ägypten beschäftigen. All diese Parteien zusammen sollen mit dem ägyptischen Siedlungsministerium (zuständige Behörde für die Planung in Ägypten) kommunizieren, um eine gute Lösung durch aktive Planung zu erarbeiten (z.B. für Wüstensiedlungen).
2. Es sollte keine weitere Siedlungsentwicklung und Bauaktivität im Nildelta und Niltal erfolgen. Die Bauaktivität sollte anstelle dessen in neuen Gebieten in Richtung der Wüste, vor allem am Wüstenrand des Nildeltas und Niltals in Form von neuen unabhängigen Wüstensiedlungen erfolgen. Diese Wüstensiedlungen müssen mit guten Serviceeinrichtungen, guter Infrastruktur und guter Wirtschaftslage ausgestattet sind. Diese Umsiedlung der Bevölkerung muss von der Regierung angeregt werden.
3. Es müssen neue Gesetze erarbeitet werden, die keine Ausnahmeregelungen und eine direkte Umsetzung durch die zuständigen Behörden beinhalten, vor allem nach Abschätzung der gesamten Kulturlandfläche in Ägypten.
4. Ein weiterer Lösungsansatz wäre die Erteilung einer Erlaubnis der vertikalen Siedlungsausdehnung anstelle der horizontalen, vor allem für die Gebäude in den ländlichen Gebieten, da es dort viele

ein- bzw. zweistöckige Häuser gibt. Es wäre sinnvoll, Hauseigentümern von Landbesitzen die Möglichkeit zu geben, einen Baukredit zu erhalten, da dies bisher nicht möglich ist.

5. Des Weiteren wäre der Abriss der informellen Siedlungen, die ohne Service und Infrastruktur existieren zu befürworten. Die Bewohner sollten in die neuen geplanten Wüstensiedlungen umgesiedelt werden, da die informellen Gebiet oft einen Nährboden für Kriminalität und potentielle Terroristen darstellen.