

# Die Balance von Stadtwachstum und Stadterneuerung in Ho Chi Minh City – Nachhaltige Wohnungsbaustrategien für Megastädte von morgen

Volker Martin, Corinna Kennel  
Lehrstuhl Stadtplanung und Raumgestaltung

## Kurzfassung

Ho Chi Minh City (Vietnam) ist ein dynamisch wachsender Metropolenraum, der von hohem Wirtschaftswachstum und einer rasch ansteigenden Bevölkerungszahl gekennzeichnet ist. Dies hat zu einem unkontrollierten Stadtwachstum geführt, das mit negativen Konsequenzen für Umwelt und Stadtgesellschaft verbunden ist. Das defizitäre Angebot an Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen bleibt eines der größten Probleme der Stadt. Das Forschungsprojekt „Die Balance von Stadtwachstum und Stadterneuerung in Ho Chi Minh City – Nachhaltige Wohnungsbaustrategien für Megastädte von morgen“ zielt auf die Verbesserung der Wohnsituation von Haushalten mit niedrigem Einkommen ab. Untersucht wird, wie der steigenden Nachfrage nach Wohnraum begegnet, wie die Qualität bestehender Siedlungen verbessert (Stadterneuerung) und wie der Prozess des Stadtwachstums planerisch gesteuert werden kann. Zu den Kernelementen des Projekts gehört der integrative Planungsansatz: ebenso wie die Entwicklung geeigneter Haustypologien und Instrumente der räumlichen Planung fließen soziale, ökonomische und umweltplanerische Aspekte (wie z.B. Gemeinwesenarbeit, Finanzierungsmodelle, Umweltmonitoring und -assessment) in die strategischen Empfehlungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung ein.

## Abstract

Ho Chi Minh City (Vietnam) is a dynamically growing metropolitan area characterised by a high economic growth rate and a rapidly increasing number of residents. This has led to uncontrolled urban growth causing negative effects on the environment and the urban society. One of the most pressing problems is the enormous demand for housing especially for low-income residents. The research project „The Balance of Urban Growth and Redevelopment in HCMC – Sustainable Housing Policies for Megacities of Tomorrow“ aims at the improvement of the housing situation of low-income residents in HCMC. Referring to the principles of sustainable urban development, it investigates how the increasing demand for housing space can be met, how the quality of existing settlements can be improved (redevelopment) and how the rapid process of urban growth in HCMC can be controlled. One of its basic elements is the integrative planning approach: in addition to the development of adequate housing typologies and instruments of spatial planning, social, economic and environmental aspects (such as community development, financial schemes, environmental monitoring and assessment) are considered.

## 1 Einleitung

Die UN haben das 21. Jahrhundert zum „Jahrhundert der Städte“ erklärt und beschreiben damit eine weltweit voranschreitende Urbanisierung. Markantes Phänomen dieser Urbanisierungsprozesse ist das Entstehen von Megacities, also von Städten mit mehr als 10 Mio. Einwohnern. Heute existieren ca. 19 Megacities weltweit, für das Jahr 2015 werden bereits 27 Megacities, vornehmlich im asiatischen Raum, prognostiziert (BMBF 2005: 4).

Megacities werden ambivalent bewertet. Einerseits sind sie Initialgeber und Motoren globalen Fortschritts. Sie sind ökonomische Knotenpunkte weltweiter Waren- und Kapitalströme, gleichzeitig funktionieren sie als Laboratorien für neue Lebensstile und kulturelle Innovationen. Andererseits bringen die gigantischen Ausmaße der Megacities erhebliche Risiken mit sich. Nirgendwo sonst werden gleichzeitig soziale Disparitäten, ökologische Probleme und die Überforderung der politisch-administrativen Strukturen, die Entwicklung dieser Städte nachhaltig zu steuern, so deutlich sichtbar.

Um die Dynamik von Megacities, ihre Chancen und Risiken näher zu untersuchen und Strategien für ihre nachhaltige Entwicklung zu formulieren, hat das Bundesforschungsministerium (BmBF) im Jahr 2005 den neuen Förderschwerpunkt „Forschung für die nachhaltige Entwicklung der Megastädte von morgen“ eingerichtet. Ziel des Förderschwerpunkts ist es, „anwendungsorientierte Handlungsoptionen und Kapazitäten zur Umsetzung vor Ort zu schaffen“ (BMBF 2005:8). Derzeit werden rund 15 Projekte bis September 2007 (Vorbereitungsphase) finanziert. Vorbehaltlich einer positiven Evaluierung werden die Projekte im Anschluss daran für insgesamt 9 weitere Jahre (Implementationsphase) gefördert.

Im Rahmen dieses Förderschwerpunktes wird seit Juli 2005 an der BTU das Projekt „The Balance of Urban Growth and Redevelopment in Ho Chi Minh City (Vietnam) – Sustainable Housing Policies for Megacities of Tomorrow“ gefördert, das unter der Leitung des Lehrstuhls Stadtplanung und Raumgestaltung, Prof. Volker Martin, durchgeführt wird. Partner im Forschungskonsortium sind der LS Umweltplanung (BTU Cottbus), die Universität Göttingen, die HafenCity Universität Hamburg, das Leibniz-Institut für Strukturplanung und Regionalentwicklung sowie das Berliner Planungsbüro Stadt Land Fluss. Auf vietnamesischer Seite sind u.a. das Department of Urban Planning and Architecture (federführend), das Ministry of Construction sowie zahlreiche weitere Akteure aus Verwaltung, Wissenschaft und NGOs beteiligt.

Das Projekt beschäftigt sich mit Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung in Ho Chi Minh City (HCMC) – einer Stadt, in der heute ca. 8 Mio. Menschen leben. Bei einem anhaltend hohen Bevölkerungswachstum steht die Stadt also an der Schwelle zur Megacity. Angesichts einer Nachfrage nach Wohnungen, die heute schon weit über dem Angebot liegt und in Zukunft noch steigen wird, ist es Ziel des Projekts, Strategien für eine Wohnraumversorgung zu formulieren, die einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von HCMC leisten.

Im folgenden Beitrag werden zunächst die Problematik der Stadtentwicklung und der Wohnraumversorgung in HCMC dargestellt und Ziele und Aufbau des Forschungsprojekts beschrieben. Anschließend werden einzelne Bausteine einer nachhaltigen Stadtentwicklung und ihre Konkretisierung auf Quartiersebene vorgestellt, die Ausschnitte aus der derzeitigen Forschungsarbeit widerspiegeln.

## 2 Hintergrund: Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung in HCMC

Um die derzeitige Situation der Stadtentwicklung in HCMC zu verstehen, muss sie im Kontext gesamtstaatlicher Reformen in Vietnam betrachtet werden. Mit der Einführung der so genannten Doi Moi-Politik im Jahr 1986 hat das Land, ähnlich dem Modell Chinas, den Wandel von einer sozialistischen Planwirtschaft zu einer liberalen Marktwirtschaft eingeleitet. Obwohl Vietnam sich nach wie vor als sozialistischer Staat versteht (z.B. wird am Einparteiensystem festgehalten), hat dies einen tiefgreifenden Transformationsprozess ausgelöst. Neben der wirtschaftlichen Liberalisierung ist dieser Prozess im Wesentlichen durch eine, wenn auch zögerlich begonnene, Modernisierung des politisch-administrativen Systems und vorsichtige Dezentralisierungs- und Demokratisierungsschritte gekennzeichnet. Wichtigstes Resultat der Doi Moi-Politik sind beachtliche, auch international Anerkennung findende Erfolge in der Armutsbekämpfung.

Auch auf die Stadtentwicklung und die Stadtpolitik wirkt sich dieser Wandel aus. Während die Hauptstadt Hanoi politisches Zentrum geblieben ist, ist HCMC zur Wirtschaftsmetropole des Landes aufgestiegen; die ökonomische Wachstumsrate ist seit Jahren zweistellig (11,6 % in 2004 (HIEP 2004:1)). Mit dem ökonomischen Erfolg verbunden ist ein im Vergleich zum Landesdurchschnitt deutlich höherer Lebensstandard der Stadtbewohner, der wiederum zu einer Veränderung der Lebensstile führt. Dem westlichen Besucher als eigentümliche Mischung „zwischen Marx und Madonna“ (KLOSE 2006) auffallend, zeigen sich in HCMC einerseits die sozialistische Prägung des Landes (sozialistische Symbolik ist überall im öffentlichen Stadtraum präsent) und andererseits der Wille zur Entwicklung einer modernen pulsierenden Metropole, in der asiatische und westliche Lifestylmuster und Lebenswelten sich zunehmend vermischen.

Durch den enormen wirtschaftlichen Erfolg ausgelöst, hat HCMC sich als Anziehungspunkt für Migranten aus den ländlichen Regionen Vietnams entwickelt. Angezogen von der Aussicht, den eigenen Lebensstandard zu erhöhen, strömen Jahr für Jahr Tausende neue Bewohner in die Stadt. Parallel zum ökonomischen Boom erlebt HCMC daher auch ein äußerst rasantes Bevölkerungswachstum. In den letzten 20 Jahren hat sich die

Einwohnerzahl auf heute ca. 6 Mio. verdoppelt (STATISTICAL YEARBOOK 2006). Fügt man dieser Zahl die vorsichtig geschätzte Anzahl von 2 Mio. Migranten ohne offizielle Aufenthaltsgenehmigung hinzu, kann man schon heute von ca. 8 Mio. Einwohnern ausgehen (WAIBEL 2005:13).

Hier werden nun auch die Schattenseiten einer derart dynamischen Stadtentwicklung deutlich. Der rasche und anhaltende Anstieg der Einwohnerzahlen hat eine große Nachfrage nach Wohnraum ausgelöst, die durch das vorhandene Angebot auch nicht ansatzweise gedeckt werden kann. Da von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen ist, wird auch die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen. Ausgegangen wird von einem Bedarf von ca. 1 Mio. zusätzlicher Wohneinheiten bis zum Jahr 2020.

Ohne Aussicht, bezahlbaren Wohnraum zu finden, haben viele Stadtbewohner das Problem selbst gelöst und mit dem eigenständigen Bau von Häusern begonnen. In der Folge sind größtenteils informelle Siedlungen entstanden – von Stadtpolitik und -verwaltung ungeplant und ungesteuert und damit mit erheblichen Problemen und Risiken sowohl für die individuellen Haushalte als auch für die Gesamtstadt verbunden. Der Baustandard der einzelnen Häuser ist eher niedrig, die technische und soziale Infrastruktur völlig unzureichend bzw. nicht vorhanden. Mit dieser ungesteuerten Siedlungsentwicklung hängt auch ein Großteil der Umweltprobleme in der Stadt zusammen (WÜST, BOLEY, DU 2002: 212, STORCH 2006). Insbesondere die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung sind hier zu nennen. Zudem ist der Flächenverbrauch mit dem Ausufern der Stadt an den Rändern drastisch gestiegen und führt zu einer Zersiedlung in diesen Bereichen. Damit erhöht sich der Bedarf an Verkehrsinfrastruktur; der Straßenbau kommt aber nur mühsam voran, das ÖPNV-Netz ist kaum ausgebaut. Absehbar ist eine zunehmende Luftverschmutzung durch das steigende Verkehrsaufkommen.

Angesichts dieser Situation der Wohnraumversorgung und Siedlungsentwicklung ergibt sich im Hinblick auf eine Steuerung der Stadtentwicklung in Richtung Nachhaltigkeit eine zweifache Herausforderung: Mit dem Ziel das Angebot an Wohnraum quantitativ und qualitativ zu verbessern, müssen zum einen bestehende Siedlungsstrukturen in den Innenstadtbzirken erneuert und verbessert werden. Zum anderen geht es darum, Flächenpotentiale an den zerfransenden Stadträndern zu nutzen und somit einen Beitrag zu leisten, weiteres Wachstum stadtvträglich zu steuern.



**Abbildung 1:**  
Beispielgebiet für Stadterneuerung in den inneren Distrikten von HCMC



**Abbildung 2:**  
Flächenverbrauch durch informelle Siedlungen in einem äußeren Distrikt von HCMC



**Abbildung 3:**  
Stadtwachstum mit hoher baulicher Dichte in der typischen Shop House-Typologie

### 3 Die Ziele des Forschungsprojekts

Das Forschungsprojekt nimmt diese zweifache Herausforderung an, indem es sowohl auf Stadterneuerung, also die Verbesserung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Innenbereich, als auch auf die Steuerung des weiteren Stadtwachstums in den Außenbereichen fokussiert. Dem allgemeinen BmBF-Förderschwerpunkt folgend, geschieht dies unter der Prämisse einer nachhaltigen Stadtentwicklung und damit einer Entwicklung, bei der soziale, ökonomische und ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden.

Folgende Hauptziele sind gesetzt:

- Entwicklung eines integrativen Planungsansatzes, der auf die Balance von Stadtwachstum und Stadterneuerung abzielt;

- Formulierung von anwendungsorientierten Strategien für eine nachhaltige Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte;
- Implementierung eines Starterprojekts und weiteren Demonstrationsprojekten, um die Anwendbarkeit der Strategien und des Planungsansatzes zu überprüfen und weiter zu entwickeln.

Wie aus dem zweiten Punkt ersichtlich, ist die Zielgruppe klar definiert worden: es soll in erster Linie die Wohnsituation von Haushalten mit niedrigem Einkommen (low-income households) im Sinne des sozialen Aspekts von nachhaltiger Stadtentwicklung verbessert werden.

Wie low-income zu definieren ist und wie viele Haushalte zur low-income-Gruppe gehören, ist aufgrund der unsicheren Datenlage nur sehr schwer anzugeben. Diese Unsicherheit berücksichtigend, kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Haushalte über ein monatliches Einkommen von ca. 2,5 Mio VND (entspricht ca. 150 US Dollar; durchschnittliche Haushaltsgröße: 4,8 Personen) verfügen und ca. 30 % der Haushalte in HCMC als einkommensschwach bezeichnet werden können (THANH 2006).

Diese Haushalte haben in einer ohnehin angespannten Wohnungsmarktsituation in HCMC kaum eine Chance, adäquaten Wohnraum zu finden. Staatliche Wohnungsbaupolitik bzw. -programme sind kaum noch existent, denn mit der ökonomischen Liberalisierung und weitgehenden Einführung marktwirtschaftlicher Prinzipien ist der Wohnungsbau fast vollständig in den Bereich privater Investoren übergegangen. Diese aber konzentrieren sich darauf, Wohnbedürfnissen im Luxussegment gerecht zu werden, da hier der ökonomische Gewinn entsprechend höher ist. Von einem internationalen Investor finanziert, entsteht so z.B. am südlichen Rand von HCMC ein neuer Stadtteil (Saigon South). Das Angebot an Wohnungen richtet sich vor allem an die neue und relativ rasch entstehende Gruppe einer vietnamesischen Businesselite bzw. an wohlhabende Ausländer und rückkehrende Exilvietnamesen (GOTSCH 2002:12). Trotz grundsätzlichen Erfolgs der liberalisierten Wirtschaftspolitik in der Armutsbekämpfung, ist, gerade was den Wohnungssektor betrifft, eine zunehmende soziale Polarisierung der Stadtbewölkerung nicht zu übersehen. An der wirtschaftlichen Dynamik in HCMC partizipiert die Stadtgesellschaft in höchst ungleichem Maße.

Ziel des Projektes es ist daher auch, die besondere wirtschaftliche Situation dieser Einkommensgruppen bei der Formulierung der Stadtentwicklungsstrategien zu berücksichtigen. Bisherige Versuche, die Wohnsituation der ärmeren Schichten zu verbessern, liefen bislang ins Leere, u.a. dadurch, dass Aspekte der lokalen Ökonomie nicht berücksichtigt wurden. Viele der Bewohner beziehen ihr Einkommen ganz oder teilweise aus der informellen Ökonomie. Dabei spielt der Arbeitsplatz direkt im eigenen Haus, z.B. in einem Laden im Erdgeschoss, eine große Rolle. Nach der Umsiedlung in Hochhäuser verbessert sich vordergründig die Wohnsituation der Haushalte, oftmals aber unter Verlust des Arbeitsplatzes bzw. der Einkommensquelle. Ein Laden oder eine Werkstatt lassen sich nun mal schwer im 10. Stock eines Hochhauses weiterführen. Ein spezieller Fokus innerhalb des Projekts liegt daher auf der Einkommenssicherung der finanziell schwachen Haushalte, z.B. durch Entwicklung geeigneter Haustypologien.

## 4 Das Forschungsdesign

Nachhaltige Stadtentwicklung bedarf eines integrativen Planungsansatzes, der sich bereits im Design des Forschungsprojektes widerspiegeln muss. Berücksichtigt werden sowohl die unterschiedlichen räumlichen Ebenen (Region, Stadt, Bezirke und Quartiere) als auch die unterschiedlichen Felder der Stadtentwicklung (Wohnen, Umwelt, Verkehr, Stadtmanagement etc.). Gemäß diesem Ansatz ist das Forschungskonsortium interdisziplinär zusammengesetzt. Architekten, Stadt-, Regional- und Umweltplaner, Geographen und Sozialwissenschaftler sind daran beteiligt. Ebenso wird Wert auf eine Verbindung zwischen Wissenschaft und Praxis gelegt.

Um der notwendigen Komplexität dieses Ansatzes gerecht zu werden, ist das Forschungsprojekt in sechs Handlungsfelder unterteilt, die jeweils von einem deutschen und einem vietnamesischen Partner bearbeitet werden.

### Handlungsfeld 1: Administrative Strukturen und Planungsmanagement

Ziel dieses Handlungsfeldes ist die Weiterentwicklung administrativer Strukturen für ein effektives Stadtmanagement. An sich begrüßenswerte Schritte hin zu einer Dezentralisierung von Kompetenzen der Stadtentwicklung (z.B. von der Stadt- auf die Bezirksebene) in HCMC rufen eine Überforderung der Verwaltungsmitarbeiter hervor. Gute Ansätze gehen durch unklare Kompetenzzuschreibungen verloren. Genauso droht die Partizipation der Bewohner, die im Rahmen des Demokratisierungsprozesses offiziell unterstützt wird, auf Grund mangelnden Know-Hows über die Durchführung solcher Verfahren wirkungslos zu bleiben. Capacity-building im Sinne einer umfassenden Weiterbildung der beteiligten Akteure und einer Initiierung von kontinuierlichen Lernprozessen stehen daher im Mittelpunkt dieses Handlungsfeldes.

### Handlungsfeld 2: Integrierte Regionalentwicklung

Ziel ist es, die Instrumente der Regionalplanung zu verbessern und die Koordination zwischen Planungen der städtischen Ebene in HCMC und der umliegenden Region zu verbessern. Bislang sind Planungen von Stadt und Region administrativ scharf voneinander abgegrenzt. Das Bewusstsein, dass die unaufhaltsam in die Region hineinwachsende Stadt, als gemeinsamer Metropolenraum zu verstehen ist und entsprechend „grenzüberschreitend“ koordiniert und gesteuert werden muss, ist noch zu gering ausgeprägt. Neben der Initiierung von regionalen Netzwerken, mit denen Strukturen für den Austausch der Akteure aufgebaut werden sollen, wird deshalb die Einrichtung eines räumlichen Planungsinformationssystems unterstützt.

### Handlungsfeld 3: Räumliche Planung und Flächennutzung

Ziel ist hier, Flächennutzung und die verschiedenen sektoralen Planungen im Sinne eines integrativen Planungsmanagements zusammenzuführen. Hierzu gehört auch die Beschäftigung mit dem Thema der Flä-

chenverfügbarkeit und der Bereitstellung von Flächen. Auf Grund des unzureichenden vietnamesischen Bodenrechts, das keine Handhabe gegenüber privaten Investoren zur Bereitstellung von Grundstücken bietet, sind kaum Flächen vorhanden, auf denen Projekte für einkommensschwache Haushalte realisiert werden können.

Gegenwärtig werden in diesem Handlungsfeld stadtplanerische Analysen verschiedener Gebiete durchgeführt. Hierbei werden die Flächen insbesondere darauf hin überprüft, ob sie als Standorte für Quartiere für Haushalte mit niedrigem Einkommen in Frage kommen.

### Handlungsfeld 4: Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung

In diesem Handlungsfeld ist es das Ziel, Strategien für eine verbesserte Wohnungspolitik zu formulieren, die auf die spezifischen Anforderungen der einkommensschwachen Haushalte zugeschnitten sind.

Zur Analyse der Wohnsituation und -bedürfnisse von Haushalten mit niedrigem Einkommen wurde eine Befragung von ca. 150 Haushalten durchgeführt. Häufig genannte Forderungen waren die Verbesserung der technischen Infrastruktur (Wasser; Abwasser) und die Legalisierung des Aufenthaltsstatus' bzw. der Eigentumsrechte. Die Ergebnisse weisen auch darauf hin, dass dringend innovative Finanzierungsmodelle (community-saving-schemes) entwickelt werden müssen, da die herkömmlichen Kreditmechanismen zur Finanzierung des Wohnraums für die betroffenen Haushalte nicht funktionieren.

### Handlungsfeld 5: Lebenswerte Nachbarschaften

Ziel ist es hier, ein Starter- und weitere Demonstrationsprojekte auf Quartiersebene zu entwickeln, anhand derer angemessene Haustypologien, Dichte- und Infrastrukturmodelle entwickelt und Fragen der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung sowie der Gestaltung des Wohnumfelds diskutiert werden.

Zugleich ist dieser „Praxistest“ auch für alle anderen Handlungsfelder relevant: letztendlich werden die hier erzielten Forschungsergebnisse an ihrer Umsetzbarkeit gemessen. Diese können bei der Entwicklung eines Quartiers demonstriert werden; gleichzeitig können die formulierten Strategien weiterentwickelt werden.

Gegenwärtig wird ein Starterprojekt in HCMC vorbereitet, in das die einzelnen Forschungsergebnisse gebündelt einfließen und hinsichtlich ihrer Implementationschancen getestet werden.

### Handlungsfeld 6: Monitoring und Bewertung nachhaltiger Stadtentwicklung auf der Grundlage eines GIS-basierten Indikatorenkatalogs

Die Entwicklung und Implementierung eines GIS-basierten Systems von Nachhaltigkeitsindikatoren, das es erlaubt, Maßnahmen und Projekte der Stadtplanung auf ihre Umwelt- und Sozialverträglichkeit hin zu bewerten, sind das Ziel dieses Handlungsfeldes.

Hierzu wurde in einem ersten Schritt an der Erstellung eines Indikatorsystems gearbeitet. In methodischer Hinsicht muss dieser Katalog zum einen auf die spezifische Aufgabenstellung (die Bewertung räumlicher Entwicklungsprozesse) und zum anderen auf die Situation vor Ort (z.B. Datenverfügbarkeit) reagieren. Von diesen Bedingungen ausgehend wurde ein typologischer Ansatz entwickelt, der einen räumlichen Fokus zur Bewertung der Siedlungsentwicklung in HCMC ermöglicht.

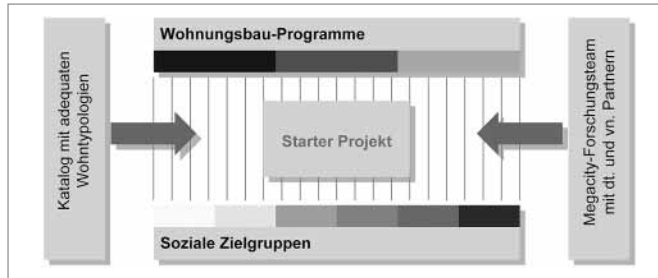


Abbildung 4:  
Schema Starter-Projekt

## 5 Bausteine für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in HCMC

Als exemplarisches Lernfeld, in das die Ergebnisse aller Handlungsfelder einfließen sollen und an dem ihre Anwendungstauglichkeit getestet wird, wird derzeit ein Starterprojekt zur Entwicklung eines Quartiers in einem Außenbezirk von HCMC vorbereitet. Wie auf dem Luftbild ersichtlich (Abb. 5) zeigen sich enorme Flächenpotentiale in informell entstandenen Siedlungen. Diese können nachträglich verdichtet und geordnet sowie mit Infrastruktur versehen werden. So kann zusätzlicher Wohnraum entstehen, ohne dass die Stadt sich weiter in das Umland ausdehnt. Neben dem Grundsatz der Mobilisierung vorhandener Flächenpotentiale orientiert sich die Quartiersentwicklung an weiteren Merkmalen: So ist eine hohe Mischung diverser sozialer Gruppen, die sich innerhalb der breiten low-income-Spanne befinden, anzustreben. Prozessbegleitend werden Instrumente der Gemeinwesenarbeit und der Partizipation langfristig eingesetzt, um die Entstehung der Nachbarschaft zu unterstützen.



Abbildung 5:  
Potential für Verdichtung: beispielhafte Fläche im Stadtteil Hiep Than, Distrikt 12, eingebettet in informell entstandene Siedlungsstrukturen an der nördlichen Peripherie von HCMC. ((C) COPYRIGHT 2006 DIGITALGLOBE, Inc. All rights reserved)

Aktuell steht die Diskussion um geeignete Gebäudetypologien und der damit zu erreichenden Dichte im Vordergrund der Forschungsarbeit.

Das deutsch-vietnamesische Forschungskonsortium vertritt dabei das Prinzip „Low Rise – High Density“, das unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung für notwendig erachtet wird.

Dieses Prinzip verhält sich durchaus konträr zum Hochhäuser favorisierenden mainstream der Siedlungsentwicklung in HCMC. Daher ist sorgfältig zu argumentieren, dass trotz geringer Gebäudehöhe eine hohe Dichte erzielt bzw. neuer Wohnraum flächensparend realisiert werden kann.

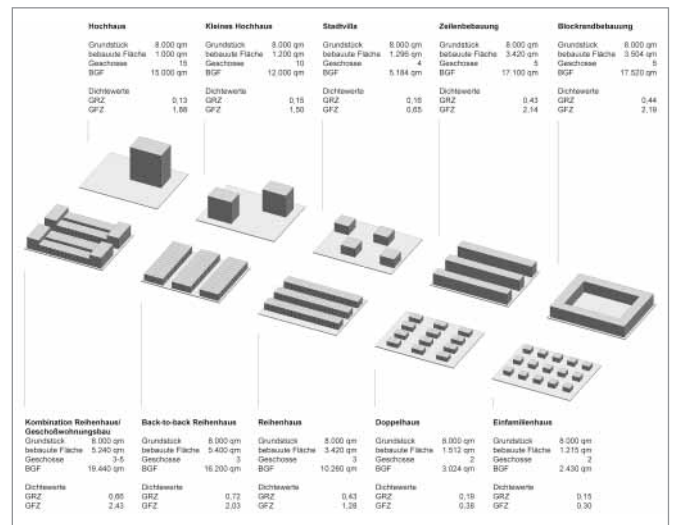


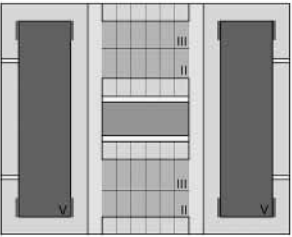
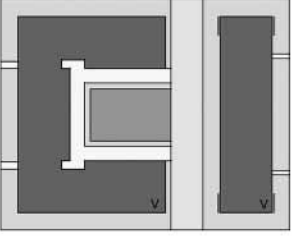
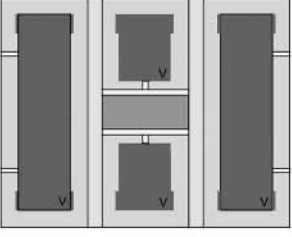
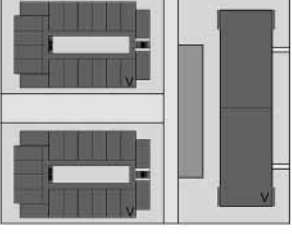
Abbildung 6:  
Gebäudetypologien und die damit erreichbare Bebauungsdichte (Fläche: 8 000 qm), Bearbeitung: Volker Martin, Ronald Eckert

Folgende sozio-ökonomische Argumente sprechen für eine niedrige Gebäudehöhe von max. 6 Geschossen und damit den Verzicht auf Hochhäuser:

- Anlehnung an traditionelle Lebens- und Wohnformen;
- Erhalt von Arbeitsplätzen, die direkt an Haus bzw. Wohnung gebunden sind, möglich;
- geringere Baukosten und geringerer Preis pro Wohneinheit;
- bauliche Selbsthilfe teilweise möglich; damit Verringerung der Baukosten;
- geringere Kosten für Infrastruktur;
- geringere Folgekosten für Pflege, Erhaltung und ggf. Modernisierung;
- geringere Managementkosten.

Unter Einsatz geeigneter Gebäudetypologien kann trotz geringer Geschoszahl eine hohe Dichte (GFZ: 2,4) erzielt werden. Das bedeutet, dass nach Abzug der Flächen für soziale und Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum auf einem 1 ha großen Grundstück 150 Wohneinheiten realisiert werden können. Dies entspricht bei einer Haushaltsgröße von 4,5 Personen ca. 600-700 Bewohnern. Bei einem aus gestalterischen und sozialen Gründen anzustrebenden Mix aus verschiedenen Typologien (Reihenhäuser, Walk up-Apartments etc) verringert sich diese Zahl zwar etwas, wird aber dem Anspruch des niedrigen Flächenverbrauchs noch immer in hohem Maße gerecht.

Auf der Basis dieser Typologien werden Quartiersmodelle weiterentwickelt, die im Rahmen des neuen vietnamesischen social-housing-Konzepts anwendbar sind und auf die spezifische Wohnungsmarktsituation vor Ort reagieren.

	<p><b>Variante 1</b></p> <p>Grundstück 8.000 qm bebaute Fläche 3.600 qm Bruttogeschoßfläche 15.200 qm</p> <p>Dichtewerte GRZ 0,45 GFZ 1,90</p> <p>Anzahl der Wohneinheiten 204 davon im Geschößwohnungsbau 180 davon in Reihenhäuser 24</p>
	<p><b>Variante 2</b></p> <p>Grundstück 8.000 qm bebaute Fläche 3.600 qm Bruttogeschoßfläche 18.100 qm</p> <p>Dichtewerte GRZ 0,45 GFZ 2,26</p> <p>Anzahl der Wohneinheiten 270 davon im Geschößwohnungsbau 270</p>
	<p><b>Variante 3</b></p> <p>Grundstück 8.000 qm bebaute Fläche 3.400 qm Bruttogeschoßfläche 17.200 qm</p> <p>Dichtewerte GRZ 0,42 GFZ 2,15</p> <p>Anzahl der Wohneinheiten 250 davon im Geschößwohnungsbau 250</p>
	<p><b>Variante 4</b></p> <p>Grundstück 8.000 qm bebaute Fläche 3.450 qm Bruttogeschoßfläche 16.250 qm</p> <p>Dichtewerte GRZ 0,43 GFZ 2,03</p> <p>Anzahl der Wohneinheiten 190 davon im Geschößwohnungsbau 90 davon in gestapelten Reihenhäusern 100</p>

**Abbildung 7:** Kombination verschiedener Wohntypologien, damit erreichbare Bebauungsdichte und Anzahl an Wohneinheiten (Fläche 8 000 qm), Bearbeitung: Volker Martin, Ronald Eckert

## Literatur

- BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG UND FORSCHUNG, 2005:** Megastädte von morgen. Forschung für nachhaltige Entwicklung im Gespräch, Bonn
- GOTSCH, P.; 2002:** Saigon-Süd: Parallelstadt im Süden. Zu den Produktionsmechanismen und Typen einer neoliberalen Stadt. *Trialog* 75, 9-13
- HIEP, N. V.; 2004:** The track records and challenges of housing problem in Ho Chi Minh City at present and up to 2010. unpublished paper

**KLOSE, M.; 2006:** Zwischen Marx und Madonna. Die Wirtschaftsdynamik und die aus den Nähten platzenden Städte Vietnams bieten interessante Einstiegsmöglichkeiten für deutsche Unternehmen. *Asia Bridge* 18, 18-19

**STATISTICAL OFFICE OF HO CHI MINH CITY; 2006:** Ho Chi Minh City. Statistical Yearbook 2005

**STORCH, H.; 2006:** GIS-Based Sustainability Assessment of Settlement Structures in Megacities. Paper presented at the InterCarto – InterGIS 12, Berlin 2006. Unpublished paper

**THANH, L. V.; 2006:** Some opinions about social house in House Code, Paper presented at Workshop II – A Starter Project for Urban Expansion in Ho Chi Minh City held by the Project Consortium. "The Balance of Urban Growth and Redevelopment". March 15-16. Unpublished paper

**WAIBEL, M.; 2005:** Sturm auf Vietnams Metropolen? Auswirkungen der Land-Stadt-Migration auf Siedlungs- und Wohnstrukturen. *südostasien* 3, 12-14

**WÜST, S.; J.- C. BOLAY AND T. T. N. DU, 2002:** Metropolisation and the ecological crisis: precarious settlements in Ho Chi Minh City, Vietnam. *Environment & Urbanization* 14/2, 211-224



**Prof. Dipl.-Ing. Volker Martin**, geb. 1944 in Detmold/Lippe, studierte von 1965 bis 1971 Architektur an der Technischen Universität Berlin; 1974 gründete er in Berlin ein eigenes Architekturbüro. Seit 1995 ist er Leiter des Lehrstuhls Stadtplanung und Raumgestaltung an der BTU Cottbus. Zudem ist er Gastprofessor an der University of Architecture in Ho Chi Minh City und der Tongji University Shanghai. Für das Department of Urban Planning and Architecture in Ho Chi Minh City ist er als Berater im Bereich Stadtentwicklung tätig. Seine Forschungsschwerpunkte sind Metropolenentwicklung in Asien, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in Megacities, Stadterneuerung in schrumpfenden Städten sowie die Raumentwicklung in Berlin/Brandenburg. Seit 2005 leitet er das BmBF-finanzierte Forschungsprojekt „The Balance of Urban Growth and Redevelopment in HCMC – Sustainable Housing Policies for Megacities of Tomorrow“. Kontakt: martin@tu-cottbus.de



**Dipl.-Pol. Corinna Kennel**, geb. 1972 in Frankfurt/Main, studierte von 1992-1998 Politikwissenschaften an der Freien Universität Berlin. Von 1999-2005 war sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl Stadt- und Regionalentwicklung der BTU Cottbus und von 2000-2001 für das Leibniz-Institut für Regionalplanung und Strukturentwicklung tätig. Ihre Forschungsschwerpunkte sind Urban Governance und soziale Stadtentwicklung. Seit 2005 ist sie am LS Stadtplanung und Raumgestaltung als Projektkoordinatorin des BmBF-finanzierten Forschungsprojekts „The Balance of Urban Growth and Redevelopment in HCMC – Sustainable Housing Policies for Megacities of Tomorrow“ beschäftigt. Kontakt: kennel@tu-cottbus.de

## Nützliche Links

[www.megacity-hcmc.org](http://www.megacity-hcmc.org), [www.emerging-megacities.de](http://www.emerging-megacities.de)