

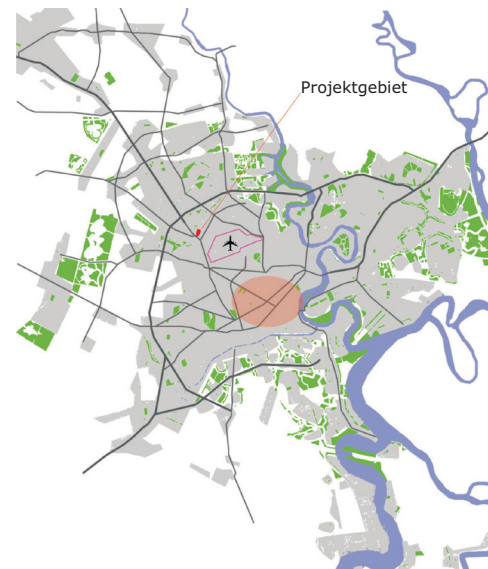
Entwicklungsstrategie_District 12

Ho Chi Minh City_Vietnam
Studienprojekt Stadt WiSe 05/06



Das Projektgebiet befindet sich im District 12 (Quan 12) von Ho-Chi-Minh-City. Es liegt nördlich des internationalen Flughafens Tan Son Nhat etwas außerhalb der Innenstadt. Das Gebiet kennzeichnet sich durch eine relativ heterogene Struktur. Es dominieren Industrieanlagen, Brachflächen, kleinteilige dörfliche Bebauung, dichtere Bebauung entlang der Straßen sowie größere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ho-Chi-Minh-City ist das wirtschaftliche Zentrum von Vietnam und eine stark wachsende Stadt. Die Zuwanderung der Landbevölkerung in der Hoffnung auf Arbeit verursacht einen enormen Siedlungsdruck. Da die Stadtverwaltung dem hohen Druck in Bezug auf die Wohnraumversorgung nicht gewachsen ist, entstehen größtenteils informelle Wohngebiete, welche durch einen unkontrollierten Verdichtungsprozess gekennzeichnet sind.



Ausgehend von der vorhandenen dörflichen Bebauung und der Nähe von Industrieanlagen befindet sich das Bearbeitungsgebiet relativ am Anfang eines informellen Entwicklungsprozesses.

Ziel ist die Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie zur Steuerung der Siedlungsentwicklung:

- Ausarbeitung einer Rahmenplanung mit Aussagen über die Art und Maß der planerischen Vorgaben
- Brauchbarkeit der gebauten Stadt verbessern
- Überprüfung der Verträglichkeit des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen



Einfaches Shophaus

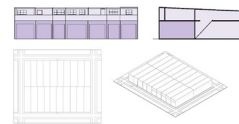
- in der Regel 3 bis 6m breit, Tiefe variiert von 12 bis 20m
- Anordnung meistens in Back-to-Back-Form
- Erschliessung von der Strassenseite, manchmal auch über eine hinten liegende Gasse
- eher in den Randlagen der Stadt zu finden

- Shop und Wohnen sind miteinander verbunden
- Reines Wohnen
- Reiner Shop



Einfaches 2-Geschossiges Shophaus

- in der Regel 3 bis 6m breit, Tiefe variiert von 12 bis 16m
- meistens in Back-to-Back-Form
- Erschliessung von der Strassenseite aus
- Wohnbereich befindet sich über dem Shop mit relativ geringer Raumhöhe (2m)
- einheitliches Erscheinungsbild mit gleicher Dachhöhe
- eher in den Randlagen der Stadt, vereinzelt auch in der Innenstadt zu finden

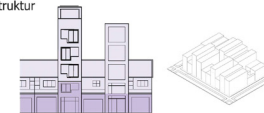


Älteste Form der Shophäuser

- entspricht dem klassischen Typ der chinesischen Shophäuser mit innen liegendem Pazo und einheitlichen Erscheinungsbild sowie geneigten Dächern
- ist in einheitlicher Struktur noch vereinzelt in der Altstadt zu sehen



Überbauung der Struktur



Mehrgeschossige Shophäuser

- in der Regel 2,5 bis 6m breit, Tiefe variiert von 12 bis 16m
- Erschliessung von vorne sowie z.T. über hinterliegenden Gassen
- Höhe sowie das Erscheinungsbild variieren je nach Anspruch des Besitzers
- ist die häufigste Variante des Shophauses
- ist überwiegend in der Innenstadt aber auch an grösseren Verkehrsachsen zu finden



Sonderform

- einheitliche und gleichzeitig erbaute Sonderform



Slumbauung

- Bauweise entspricht im Prinzip der des einfachen Shophaus
- im Wesentlichen an den Randlagen der Stadt und entlang von Kanälen zu finden

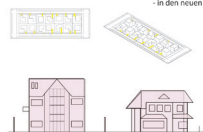


VORSTADT

INNENSTADT

Freistehende Einfamilien-Villa

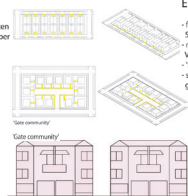
- meistens in den neuen exklusiven Stadtquartieren



VORSTADT

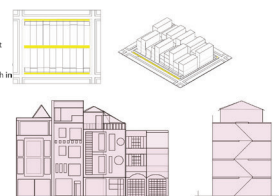
Stadtvilla

- beinhaltet in der Regel 2 bis 4 Wohneinheiten
- Erschliessung von der Strassenseite oder über Seiteneingänge
- einheitlich in der Gruppe zu sehen
- in den neuen Stadtquartieren zu finden



Einfamilien-Villa

- fügt sich in die Parzellenstruktur der Shophäuser ein
- meistens von der Strasse zurück gesetzt mit Vorgartenbereich
- 'Shopbereich' als Garage ausgebildet
- sowohl im innerstädtischen Bereich als auch in gehobeneren Lagen der Stadt zu finden



INNENSTADT

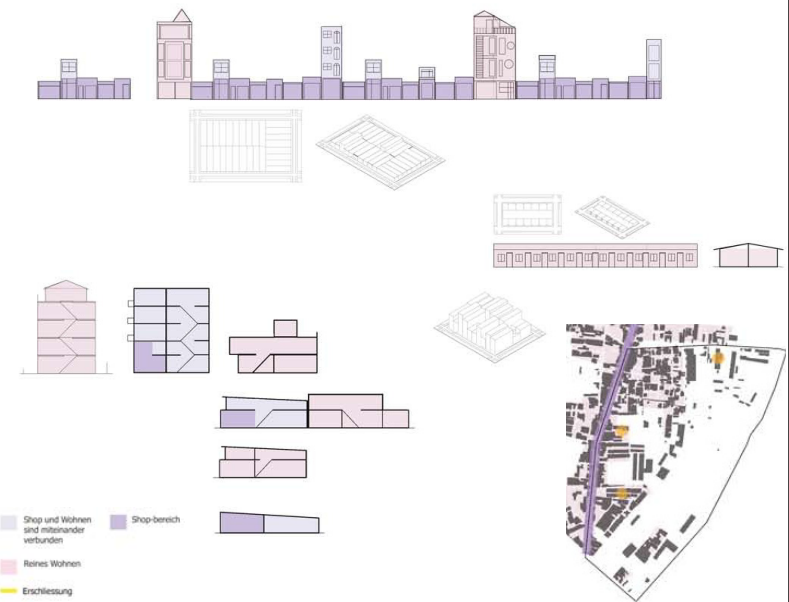
Eingeschossige Arbeiterwohnung in Reihenhaufbauform

- Anordnung von neben einander gereihten Wohneinheiten
- Erschliessung der Wohneinheiten von der Strasse aus
- sehr einheitlich strukturierte Einfamilienhaus
- in den Randlagen der Stadt unmittelbar in der Nähe der Industrie zu finden



VORSTADT

Vorkommen von Typologien im Projektgebiet





Potentiale der informellen Stadtentwicklung:

- oft einzige Möglichkeit dem Mangel an Wohnraum zu begegnen
- selbst regulierende Siedlungsentwicklung
- Flexible Veränderungen der Bebauungsstruktur durch Anpassung an soziale, gesellschaftliche und ökonomische Verhältnisse möglich
- effiziente und Flächen sparende Parzellierung,
- Minimierung der Nachbarschaftskonflikte durch gleichförmige Parzellen- und Gebäudeausrichtung

Defizite der informellen Stadtentwicklung:

- unkontrollierter Verbrauch an Agrarflächen und Naturreserven
- Entstehung von Restflächen und blockierten Parzellen
- Nebeneinander von unverträglichen Nutzungen
- Mangel an öffentlichen Plätzen und sozialer Infrastruktur, Entstehung von sozialen Problemen
- fehlende Verknüpfung zwischen einzelnen Quartieren
- Bebauung erfolgt z.T. ohne Vorbehalt für technische und soziale Infrastruktur
- Gefahr von Verdrängung der unteren Einkommensschicht bei Gentrifizierung



Potentiale der geplanten Stadtentwicklung:

- klares städtebauliches Konzept
- gesicherte Erschließung
- klare externe Vernetzung
- Sicherung der sozialen Einrichtungen
- Sicherung von Freiräumen
- geregelte Eigentumsverhältnisse, Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten

Defizite der geplanten Stadtentwicklung:

- radikale und sozial schwer verträgliche Veränderung
- Nichtberücksichtigung vorhandener Strukturen; oft vollständiger Abriss
- städtebauliches Konzept ist meist inflexibel hinsichtlich sozialen, gesellschaftlichen und ökonomischen Veränderungen

Handlungsstrategie:

Der Prozess der informellen Entwicklung muss so gesteuert werden, dass die Potentiale genutzt und die Defizite ausgeklammert werden.

Für eine gesunde menschenverträgliche Entwicklung sind Mindestregeln notwendig. Mindestregeln schaffen die Basis für eine spätere Konsolidierung.

- Übergang von einem informellen zu einem konsolidierten Status erfolgt auf eine sozial- und menschenverträglichere Weise
- Mindestregeln sind speziell für einzelne Gebiete aufzustellen
- Mindestregeln müssen für alle Akteure klar nachvollziehbar sein
- Bei Aufstellung und Umsetzung der Mindestregeln müssen alle Akteure (Stadt, Landbesitzer u. ggf. Grundstückskäufer) mit einbezogen werden
- Bodenpreise werden durch den Markt reguliert, bestimmte Rahmenbedingungen sollen die Grundstücksspekulation in Grenzen halten
- Bei Kauf und Verkauf von Land muss Rechtssicherheit bestehen; Boden-, Besitz- bzw. Nutzungsrechte müssen klar geregelt sein
- Umsetzung und Kontrolle der Mindestregeln muss auf lokaler Ebene geschehen



Dynamik



Vernetzung

Freiraum

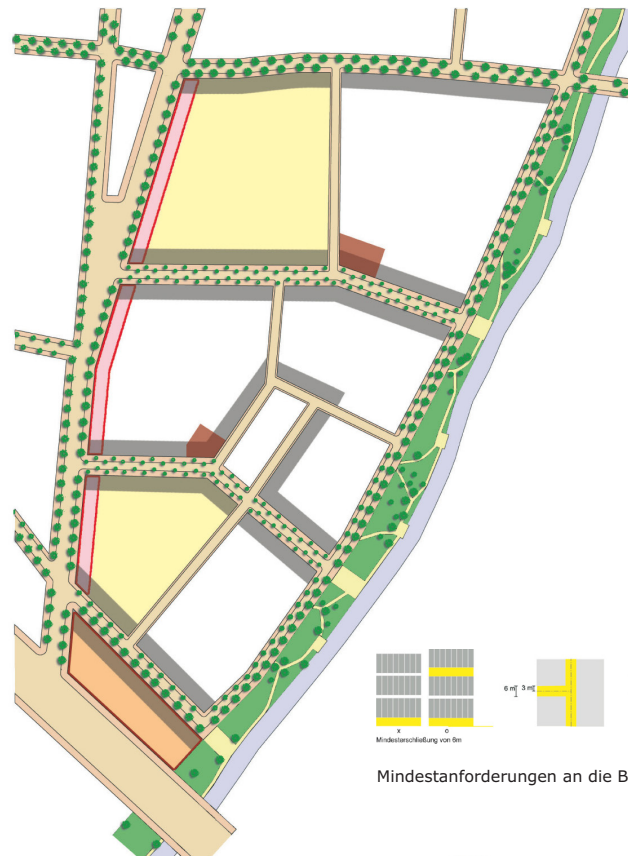
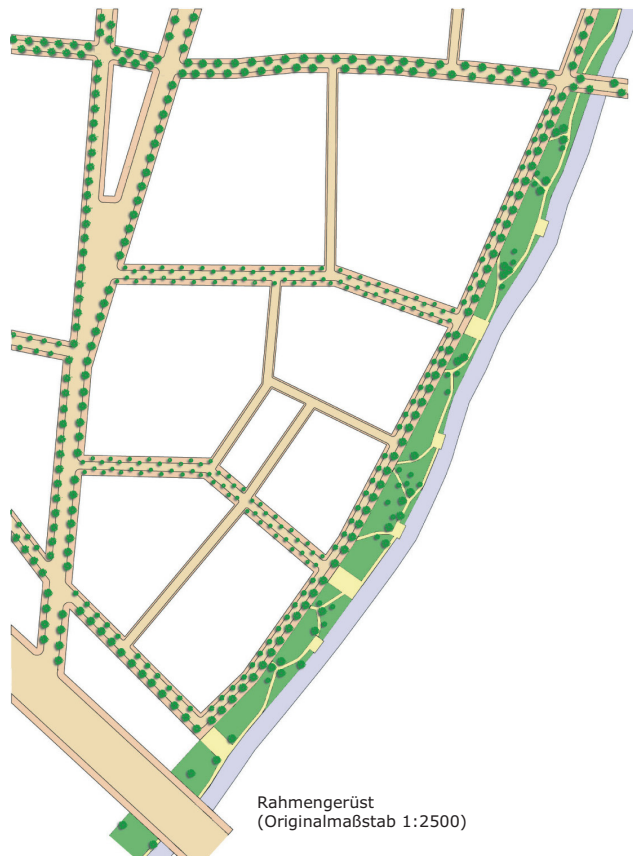
Erschließung

Licht

Soziale Einrichtung



Rahmengerüst



Regelwerk

- Sicherung und Weiterentwicklung der Bestandsstruktur
- maximale Gebäudehöhe 8 Geschosse
- maximale Gebäudehöhe 10 Geschosse
- an die Straße angrenzende Bebauung
- Fläche für soziale Einrichtung

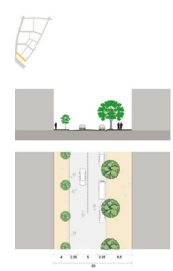
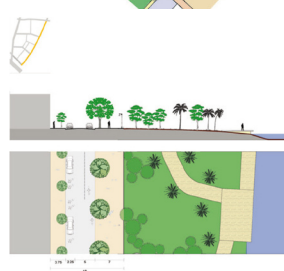
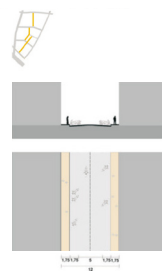
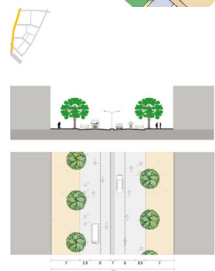
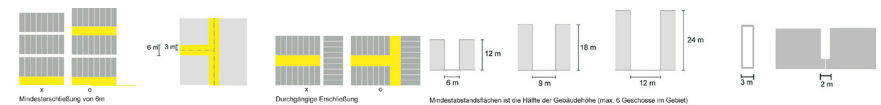


mind. 10% der Entwicklungsfläche als Freiraum sichern ohne Erschließungsflächen

Mindestanforderungen zur Freiraumsicherung

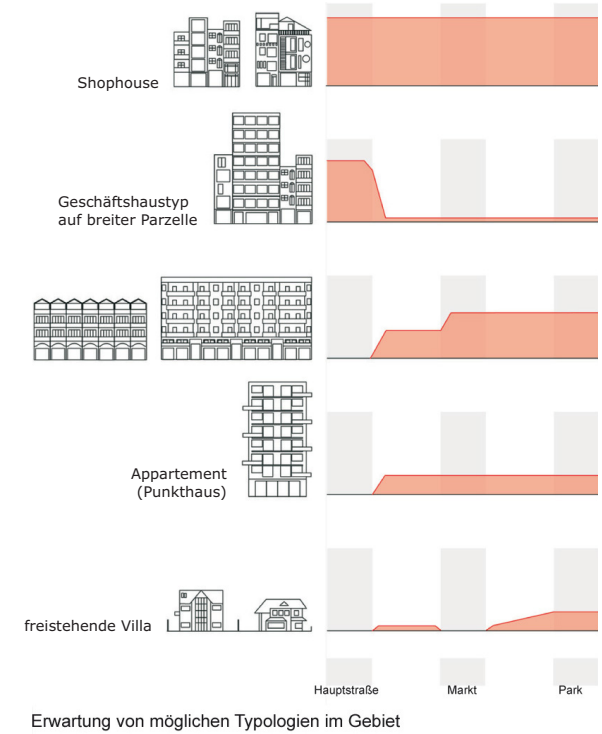


Umgang mit der Bestandsstruktur





Entwicklungsszenario



Im Dorf kern



An der Hauptstraße



An der Nordstraße



An der Ost-West-Promenade



Am Marktplatz