

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2011)

Heft: 5

Artikel: Addis Abeba : eine Auseinandersetzung mit dem Massenwohnungsbau

Autor: Heisel, Felix

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957398>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

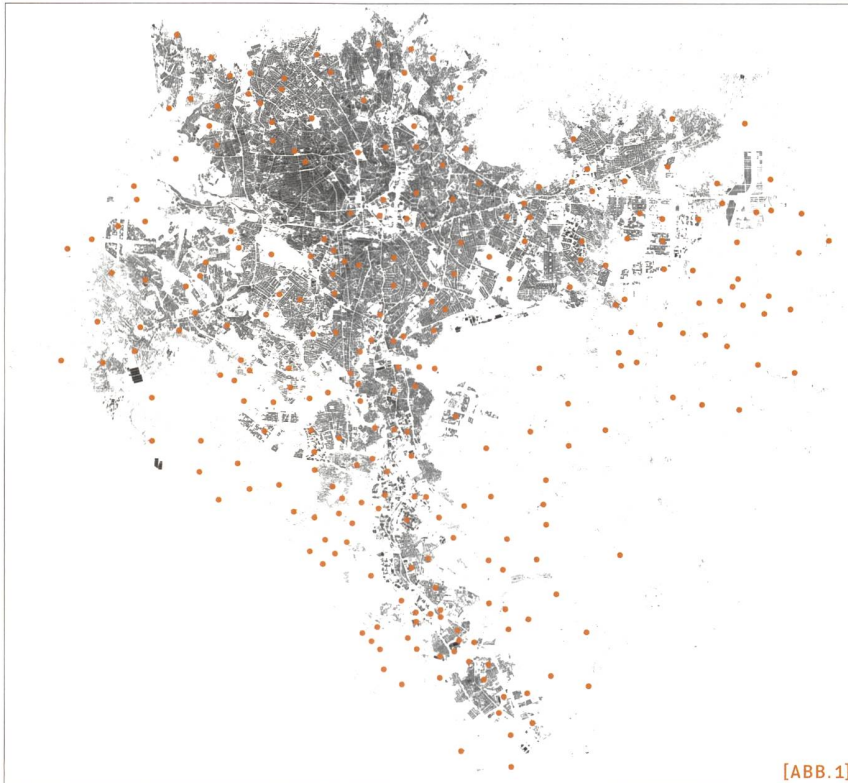
Download PDF: 26.04.2025

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

Addis Abeba: Eine Auseinandersetzung mit dem Massenwohnungsbau

FELIX HEISEL

Dipl.-Ing. Arch., Abschluss an der Universität der Künste Berlin, Studiohead/Lecturer an der EiABC (Ethiopian Institute of Architecture, Building Construction and City Development), Chair of Architectural Design I.



[ABB.1]

[ABB.1] Übersicht über die durch das Condominium Housing Project geschaffenen Siedlungen. (Grafik: Felix Heisel)

- [1] Ministry of Works and Urban Development (2008) Integrated Housing Development Program
- [2] UN World Population Prospects: The 2009 Revision, <http://esa.un.org/wup2009/unup>
- [3] UN-HABITAT (2008) Ethiopia Urban Profile. UN-Habitat: Nairobi
- [4] Derg, «Koordinationskomitee der Streitkräfte, Polizei und Territorialarmee», Militärjunta (1974–1987)
- [5] siehe «Ziele des Integrated Housing Development Program» S. 17

2004 präsentierte die Regierung Äthiopiens das «Integrated Housing Development Program», ein Stadterneuerungsprogramm zur Bekämpfung der akuten Wohnungsnot. Ein Aspekt dieses Vorhabens ist das «Condominium Housing Project», demzufolge 360'000 Wohnungseinheiten in 5 Jahren entstehen sollten [1], davon 175'000 Einheiten in Addis Abeba. Auch wenn dieses Ziel nicht erreicht wurde, hat sich doch einiges getan. Das Projekt erntet dafür viel Lob, aber ebenso viel Kritik.

Armut und Wohnungsnot

In Äthiopien leben aufgrund seiner Geschichte und einer auf Ackerbau basierenden Wirtschaft lediglich 16.7% [2] der 91 Mio. Einwohner in Städten. Unter anderem wegen der immensen Landflucht verzeichnet die Hauptstadt Addis Abeba, mit geschätzten 4 Millionen Einwohnern, Zuwachsraten von jährlich rund 4%.

Gemäss UN-Definition leben in Addis Abeba 80% der Bewohner in «unterdurchschnittlichen, «Slum»-ähnlichen Zuständen» [3]. 1975 verstaatlichte die damalige sozialistische Regierung [4] den Boden und alle Mietwohnungen. Bis heute befinden sich diese Häuser in öffentlicher Hand, die aufgrund all zu niedriger Mieten nicht instand gehalten werden können.

Um illegale Baumassnahmen zu unterbinden, werden den Mietern Renovierungsarbeiten untersagt. Die überwiegend aus Holz und Lehm bestehende Bausubstanz befindet sich daher in einem sehr schlechten Zustand.

Heute befinden sich ca. 70% der Slums von Addis Abeba in staatlichem Besitz. Diese Herausforderung bietet aber auch die Chance, grossmassstäblich zu handeln: Über die gesamte Stadt verteilt, wird im Rahmen des Condominium Housing Projects an 103 verschiedenen Siedlungen gearbeitet, 51 davon im Zentrum [ABB.1]. An strategisch wichtigen Stellen werden Slums geräumt, hauptsächlich jedoch wird nach Freiflächen Ausschau gehalten. Daher findet man die 5- bis 7-geschossigen Condominiums heute überall, egal ob Villenvorort, Slumgebiet oder Geschäftsviertel.

Herausforderungen beim staatlich geförderten Wohnungsbau

Bisher wurden ca. 100'000 Wohnungen an ihre Eigentümer übergeben, an und für sich ein grosser Erfolg. Das ursprüngliche Planziel [5] konnte aber wegen den konstanten Weiterentwicklungen nicht umgesetzt werden: Während die erste Generation zu wenig ökonomisch war, basieren die letzten Nachbesserungen auf soziologischen und kulturellen Erkenntnissen.



[ABB.2]

[ABB.2] Neubausiedlungen in der Stadtlandschaft. (Foto: Felix Heisel)

— **Kosten:** Die für die Errichtung der Condominiums entwickelte «Low-Cost Housing-Technology» [9] ermöglicht, hauptsächlich durch Vorfertigung der Bauteile, sehr niedrige Baukosten. Aus äthiopischer Sicht sind die Wohnungen dennoch meist unerschwinglich: Verglichen mit der bereits schwer zahlbaren Miete von wenigen Rappen, sind CHF 2400.– Kaufpreis pro Wohneinheit unbezahlbar. Zudem ging man fälschlicherweise davon aus, dass schwächer gestellte Familien die kleinen und günstigeren Wohneinheiten beziehen würden. Da die ärmsten Familien jedoch zumeist die kinderreichsten sind, ist dies nicht der Fall.

— **Ästhetik:** Addis Abebas Slums haben eine unvorstellbare städtebauliche Dichte. In der Regel leben sechs Personen in einer 16 m² grossen Einzimmerwohnung [10]. Mittels vertikaler Stapelung wird versucht, die für die Anzahl Wohnungen notwendige Dichte zu erreichen. Leider fügen sich 5- bis 7-geschossigen Bauwerke weder in einstöckige Slums noch in Geschäftsviertel ein. Hauptsächlich sieht man den Condominiums aber die Optimierung aus Sicht der Baukosten an: Zusätzlich zur geringen Bauqualität werden alle nicht notwendigen Ausbaumassnahmen auf die (mittellosen) Käufer abgewälzt (z.B. auf Putz verlegte Installationen, Verkauf ohne Boden, Anstrich oder Küche). Als Ergebnis stehen meist unfertige Condominiums in der Stadtlandschaft.

— **Soziale Netze:** Das grösste Gut der informellen Wohngebiete sind die sozialen Netzwerke, die sich über die Jahre des Mangels ausbilden. Beinahe jeder Haushalt in den Slums betreibt ein kleines Geschäft innerhalb seiner privaten Räume: Ein Nachbar baut ein wenig Gemüse an, ein anderer betreibt

ein Restaurant. Durch Tausch können auf diese Weise alle Nachbarn wirtschaftlich überleben.

Trotz des ehrgeizigen Ziels, die Slums «aufzuwerten», beschreibt «erneuern» die Vorgehensweise wohl besser. Die oft vorausgehende Räumung des Bauplatzes hat in den letzten Jahren zu grossräumigen Umsiedlungen geführt. Um möglichst fair zu sein, werden die neuen Wohneinheiten unter den Interessenten verlost. Dies bedeutet jedoch, dass sich frühere Nachbarn in weit entfernten Blöcken wieder finden und lebenswichtige Netzwerke zerrissen werden. Erfreulicherweise wird dieses Losverfahren nun überarbeitet, um Nachbarschaften geschlossen zu versetzen. Das Los entscheidet lediglich über die Wohnung innerhalb eines Blocks.

Aber auch diese Entscheidung betreffend Zuteilung in ein Geschoss kann überlebenswichtig sein. Die Mikrounternehmen funktionieren lediglich im ebenerdigen Gedränge eines Slums, da der Bezug zur Laufkundschaft mit der Gebäudehöhe abnimmt. Daher verlieren viele ihre Lebensgrundlage auch dann, wenn die gesamte Nachbarschaft in einen Block umzieht. So weit es geht, versuchen die Bewohner den Mangel an (ebenerdigen) Raum auszugleichen, indem sie Gänge, Terrassen und Balkone zu halböffentlichen Geschäftsräumen umnutzen.

— **Vermietung:** Zur Sicherung des wirtschaftlichen Überlebens werden nach offiziellen Angaben 70% [11] der Condominiums weitervermietet. Dies bedeutet für die Gewinner der

[9] GTZ (heute GIZ) und GTZ IS

[10] Forschungsarbeit mit Studenten am Ethiopian Institute of Architecture, Building Construction and City Development, Addis Abeba University, Äthiopien

[11] UN-HABITAT (2010) *The Integrated Housing Development Program*

Lotterie die Rückkehr in die Slums. Die Mieteinnahmen tilgen die durch den Kauf des Condominiums entstehenden Kreditschulden, ein neues Mikrounternehmen sorgt für das tägliche Auskommen. Schlussendlich ändert sich für die Bewohner nichts.

Auch wenn die Stadt diese Tatsache aufgrund der fallenden Mietpreise und der steigenden Zahl an Wohnungsbesitzern als positiv darstellt, verfehlt das Condominium Housing Project sein eigentliches Ziel. Die Ärmsten der Stadt leben weiterhin in Slums, während die Mittelklasse Wohnungen minderer Qualität mietet. Letzten Endes könnte man wohl auch gezielt Wohneinheiten für gehobene Verhältnisse entwerfen und so die Baumasse der Stadt aufwerten.

Erfreuliche Zukunftsaussichten: Hin zur Verknüpfung von Wohnen und Städtebau Arbeiten

Erfreulicherweise entwickelt sich die Politik des Community Housing Projects weiter: Der gewinnende Beitrag in einem 2010 ausgeschriebenem Wettbewerb zur Weiterentwicklung der Condominiums stach durch seinen behutsamen Umgang mit der existierenden Baumasse hervor. Anstatt die Slums zu räumen, soll nun ein modulares System in den Bestand eingefügt werden. Auch wird die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten immer wichtiger: Bereits die letzte Generation der Condominiums erhielt im Zentrum der Siedlung einen überdachten Markt, in dem die Bewohner ihren Geschäften nachgehen können.

Der wohl wichtigste Schritt jedoch wäre die Herstellung der Klarheit über die Grundbesitzverhältnisse: Ein erheblicher Teil der Bauten Addis Abebas wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Aus Furcht vor Enteignungen im Zuge des Condominiumbaus investieren die Bewohner nicht mehr in ihre Unterkünfte. Erst wenn sie sich sicher sein können, ihr Haus behalten zu dürfen, wird sich die Wohnqualität auch durch Eigeninitiative verbessern.

Keine Berücksichtigung weiterer entscheidender Faktoren

Ein Neubauprogramm wie das Condominium Housing Project ist ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der Wohnsituation, reicht aber alleine nicht aus. Wohnungsbauprogramme lassen sich nicht auf die Baumasse reduzieren. Eine echte, nachhaltige Aufwertung von Slums kann nur in Verbindung mit Mikrokrediten, der Sicherheit des Grundbesitzes und der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Bildungsmöglichkeiten erreicht werden.

DIE ZIELE DES INTEGRATED HOUSING DEVELOPMENT PROGRAM, 2006–2010

Errichtung von 400'000 Wohneinheiten

Schaffung von 200'000 Arbeitsplätzen, ein grosser Teil des nationalen Ziels, die Arbeitslosigkeit zu halbieren

Unterstützung der Unternehmensgründung von 10'000 Kleinbetrieben auf einer wirtschaftlichen Grundlage

Bereitstellung von jährlich 6000 ha Land für die Errichtung von Wohnungen, sozialen Einrichtungen und anderen Infrastrukturen und anderen Investitionen

Stärkung des Bausektors durch die Förderung von Generalunternehmern, Beratern, Ingenieuren, Vorarbeitern sowie Zulieferbetrieben

Unterstützung der Privatindustrie bei der Errichtung von 125'000 Wohneinheiten pro Jahr durch die Bereitstellung von Baugrund, Infrastruktur und Rechtsicherheit

RÉSUMÉ

Addis-Abeba – L'expérience du logement de masse

En 2004, le gouvernement éthiopien présentait le programme «Integrated Housing Development», dont l'un des volets, le «Condominium Housing Project» (CHP), prévoyait la réalisation de 360'000 logements en cinq ans, dont 175'000 à Addis-Abeba. En ville, de nouveaux «condominiums» sont ou ont été réalisés sur 103 sites différents. C'est par tirage au sort qu'est déterminée l'attribution des logements aux familles.

Si personne ne conteste l'importance du projet, la construction d'immeubles de cinq à sept niveaux ne va pas sans poser de problèmes. Sur le plan financier, d'abord, car les logements sont trop chers pour la plupart des familles concernées. Sur le plan esthétique, ensuite, car les grands immeubles ne s'intègrent ni dans les bidonvilles, ni dans les quartiers de villas – sans parler du fait que l'optimisation des coûts se fait au détriment du confort des logements. Sur le plan social, enfin, car le CHP a pour effet d'arracher certaines familles aux réseaux qui leur permettaient de survivre dans les quartiers informels. Du fait de l'absence de structures sociales dans les nouveaux «condominiums», cette sécurité disparaît. Pour y remédier, les autorités sont en train de revoir la procédure de tirage au sort: pour préserver les réseaux sociaux existants, le relogement se fera à l'avenir par quartiers entiers.

Les échanges informels – pour l'essentiel, petit commerce et troc – ne sont possibles qu'au niveau du rez-de-chaussée. Dans les étages, en effet, la clientèle passante fait défaut. Pour compenser, l'économie informelle investit les espaces privés et semi-publics. Or, si les revenus ainsi obtenus ne suffisent pas, les propriétaires retournent dans un bidonville. Le CHP manque ainsi son but, puisque les plus pauvres continuent de vivre dans des taudis, et que la classe moyenne s'installe dans des logements de qualité médiocre.

Fort de ce constat, le gouvernement a lancé, en 2010, un concours d'architecture visant à faire évoluer les «condominiums». Il s'agira désormais d'intégrer les logements sociaux, conçus selon des systèmes modulaires, dans les structures informelles existantes. En outre, chaque «condominium» devra être doté, en son centre, d'un marché couvert.

Si des programmes comme le CHP sont importants pour améliorer les conditions d'habitat, ils ne sont pas suffisants. On ne pourra en effet parvenir à une véritable requalification des bidonvilles que si l'on se préoccupe aussi de développer le microcrédit, de garantir la propriété foncière et de créer emplois et possibilités de formation.