

# Konflikte um Stadtentwicklung in Ho Chi Minh City

## Mittelklassen als Motoren von Zivilgesellschaft in Vietnam?

von  
Michael  
Waibel

Der Autor ist  
Dozent am  
Institut für Geo-  
graphie der Uni-  
versität Hamburg  
und befasst  
sich seit Jahren  
mit Fragen von  
Stadtentwicklung  
in Vietnam.

Stadtentwicklung ist im Transformationsland Vietnam ein viel diskutiertes Thema und oft heftig umstritten. Für vietnamesische StadtbewohnerInnen haben neben Sicherheitsaspekten Fragen des Land- und Wohnungsrechtes höchste Priorität in ihrer alltäglichen Lebenswelt. Während Aushandlungsprozesse im Kontext von Stadtentwicklung lange Zeit hauptsächlich von Einzelpersonen vorangetrieben wurden, ist in jüngerer Zeit eine neue Qualität des Protestes festzustellen: Individuen schließen sich zunehmend kollektiv in Gruppen zusammen, um ihren Anliegen auch öffentlich mehr Gewicht zu verleihen.

Im Folgenden werden zwei Beispiele hierfür aus der größten Metropole des Landes, Ho Chi Minh City, vorgestellt und erläutert. Die Informationen beruhen auf einer ausführlichen Medienanalyse vor allem von Beiträgen aus dem Internet und Interviews mit AkteurInnen vor Ort.

### Konflikt um das Eden-Areal

Das Eden-Areal in Ho Chi Minh City wurde in der Lokalpresse als »golden land« bezeichnet, weil es sich in einer historisch bedeutsamen Lage befindet. Während des Vietnamkrieges hatten in dem Gebäudekomplex internationale Nachrichtenagenturen wie *NBC News* oder *Associated Press* ihren Sitz. Nach der Eroberung Saigons im Jahre

1975 wurden Kadern aus dem Norden Vietnams dort Wohnungen zugewiesen.

Der Konflikt entzündete sich, als im Jahr 2009 bekannt wurde, dass das Unternehmen *Vincom* den gesamten Gebäudekomplex abreißen und dort eine gigantische Shopping Mall, ein Luxus-Hotel und ein unterirdisches Parkhaus errichten wollte. *Vincom* ist einer der wichtigsten Akteure der jüngeren Stadtentwicklung Vietnams und wurde von *Pham Thu Huong*, im Jahr 2001 gegründet. *Vincom's* Abrisspläne riefen Widerstand bei den über 200 Haushalten hervor, die mittlerweile dort lebten. Diese waren nicht einverstanden mit den ihnen von *Vincom* angebotenen Kompensationszahlungen, da sie ihrer Meinung nach nicht den realen Marktwert der innerstädtischen Toplage widerspiegeln. Viele Familien hatten Geschäfte im Erdgeschossbereich oder auf dem Gehweg davor betrieben. Zwar hätte die zugesagte Kompensationszahlung die Familien wohl in die Lage versetzt, sich eine neue und vielleicht auch größere Wohnung in der städtischen Peripherie zu leisten. Damit wären jedoch Handelsmöglichkeiten verloren gegangen. Zudem hätte der erzwungene Wegzug mehr Zeit- und Kostenaufwand für das Pendeln ins Stadtzentrum bedeutet.

Vor diesem Hintergrund entschieden sich die BewohnerInnen, öffentlich zu protestieren: Im Sommer und Herbst 2010 positionierten sich zahlreiche Personen vor dem Gebäudekomplex und zeigten Protestschilder, auf denen *Vincom* wegen der unzureichenden Kompensationszahlungen angeklagt



Protestbanner  
am Eden-  
Gebäude-  
komplex,  
September 2010.  
Fotos: Michael  
Waibel

wurde. Die gesamte Fassade des Wohnblocks war mit Bannern und Transparenten bedeckt, welche auf die missliche Situation der BewohnerInnen aufmerksam machen sollten. Auch richteten die Betroffenen eine Webseite ein, um der Zensur zu entgehen. Auf dieser Plattform schilderten sie ihre Position und klagten *Vincom* an. Vor Ort war die Polizei zwar stets präsent, hielt sich aber auffallend zurück. Der Autor wurde jedoch mehrfach an dokumentarischen Fotos gehindert. In den vietnamesischen Printmedien wurde hingegen kaum über diese bislang in Vietnam unbekannt Form des öffentlichen Protestes berichtet.

Der komplette Abriss des Areals erfolgte schließlich Ende 2010. Über die Höhe der erfolgten Kompensationszahlungen ist offiziell nichts bekannt. Im Oktober 2012 fand die Eröffnung der *Vincom Mall* statt.

Neben dem Konflikt um die Höhe der Kompensationszahlungen gab es im Kontext der Entwicklung des Eden-Areals auch Streit um die Architektur des neuen Gebäudekomplexes. Ursprünglich sah der Entwurf von *Vincom* ein alle umliegenden historischen Gebäude weit überragendes Hochhaus mit modernistischer Stahl- und Glasfassade vor. Dies konnte durch die Fachabteilung der Behörde für Stadtplanung und Architektur verhindert werden, da sich das Areal in einem durch städtebauliche Richtlinien als besonders erhaltenswert eingestuftem Areal befindet. Man einigte sich auf einen Entwurf in einer entfernt an den französischen Kolonialstil erinnernden Architektur. Die Gebäudehöhe sollte die des angrenzenden Rex-Hotels nicht wesentlich übersteigen. Trotz dieser Einigung erfuhr die zuständige Fachabteilung danach noch über Monate hinweg massiven Druck seitens der übergeordneten Stadtverwaltung, die Zahl der erlaubten Stockwerke doch noch weiter zu erhöhen. So sollte die Gebäudefläche vergrößert und damit der Profit maximiert werden. Dies zeigt nicht zuletzt, dass *Vincom* offenbar bis in die Spitzen der Stadtverwaltung sehr gut vernetzt ist.

### Konflikt in Saigon South

Saigon South stellt das größte Stadterweiterungs- und Neubaugebiet Vietnams dar: Auf einer Fläche von über 3.000 Hektar sollen bis zu einer Million Menschen leben. Derzeit sind es bereits mehr als 200.000 Personen, zumeist Angehörige der Mittel- und Oberschichten. Das wichtigste Entwicklungsunternehmen für dieses Areal ist *Phu My Hung* (PMH), ein Joint-Venture zwischen einem taiwanesischen Konsortium und einem vietnamesischen Staatsunternehmen in Besitz des Volkskomitees von Ho Chi Minh City.

Der Konflikt hat viel mit den Komplexitäten und Unwägbarkeiten des vietnamesischen Landrechtes

zu tun. Es unterscheidet zwischen Zertifikaten für Wohnungs- bzw. Hausbesitz- und für Landnutzung. So kam es im Oktober 2009 erstmals zu massiven Protesten, als Personen, die zuvor Wohnungseigentum von *PMH* erworben hatten, von der zuständigen Behörde plötzlich exorbitant hohe Steuerbescheide für Landnutzungsgebühren erhielten. Die Zahlung einer Landnutzungssteuer wurde dabei als verpflichtend erklärt, um dauerhafte rechtlich wirksame Besitztitel an der Wohnung erwerben zu können. Bislang hatten die BewohnerInnen nur Leasinggebühren für ihren Besitz abgeführt, da *PMH* als mit ausländischem Kapital finanziertes Unternehmen überhaupt kein Land besitzen, sondern es nur für bestimmte Zeit leasen darf. Für die rechtlich wirksame Übertragung von Besitztiteln an die vietnamesischen WohnungseigentümerInnen wurde nun eine Gebühr erhoben. Die Problematik wurde dadurch verschärft, dass die Behörde die Gebühr auf Basis der seinerzeit gültigen Bodenpreise erhob. Aber viele Kaufverträge waren bereits Jahre zuvor abgeschlossen worden, als die Bodenpreise und damit Gebühren noch deutlich geringer gewesen waren. In einigen Fällen wurde pro Wohnung eine Summe von bis zu 50.000 US-Dollar verlangt, welche innerhalb einer Frist von 30 Tagen bezahlt werden sollte.

Die Proteste der BewohnerInnen drehten sich um die Klärung von zwei zentralen Fragen: 1. Waren sie wirklich verpflichtet, Landnutzungsgebühren zu bezahlen oder war dies nicht die Pflicht von *PMH*? 2. Falls sie sich bereit erklärten, die Landnutzungsgebühr zu entrichten, wäre dann der Zeitpunkt des Kaufes für die Festlegung der Gebühr entscheidend oder der Zeitpunkt der Festsetzung der Gebühr?

Im Oktober 2009 protestierten Hunderte von AnwohnerInnen vor dem Unternehmenssitz von *PMH* gegen die Gebührenbescheide. Sie unterzeichneten eine gemeinsame Erklärung, in der sie die Zahlung verweigerten. Angesichts dieses öffentlichen Drucks wurden in der Folgezeit mehrere Versammlungen mit allen Beteiligten organisiert, um eine Lösung zu finden. Dabei wurden nicht nur die Proteste der BewohnerInnen gehört, auch *PMH* wandte sich an die staatlichen Stellen und bat darum, die verpflichtende Zahlung einer Landnutzungssteuer aufzuheben, da das Unternehmen fürchtete, ansonsten keine Wohnungen mehr verkaufen zu können. Nachdem etliche Gesprächsrunden zu keinem befriedigenden Ergebnis führten, unterzeichneten die BewohnerInnen öffentlichkeitswirksam eine gemeinsame Petition an das höchste legislative Organ in Vietnam, die Nationalversammlung sowie an weitere Regierungsstellen.

Es kam erst knapp zwei Jahre später, im Juni 2011, zu einer offiziellen Entscheidung seitens der Stadtverwaltung von Ho Chi Minh City: Es wurde entschieden, dass die Zahlung einer Landnutzungssteuer und



Demonstration vor dem Eden-Areal.

deren Festsetzung zum gegenwärtigen Stand rechtens ist. Allerdings wurden zugunsten der BewohnerInnen entscheidende Konzessionen gemacht: Für Wohnungskäufe vor dem 16. November 2004 wurde die Gebühr komplett erlassen und Personen, die ihre Wohnung zwischen dem 16. November 2004 und dem 30. Juli 2010 gekauft hatten, wurden die bisher gezahlten Leasinggebühren an die Steuerzahlung angerechnet. Dieser Kompromiss zeigt, dass die BewohnerInnen mit ihren Protesten weitgehend erfolgreich waren. Dies konnte allerdings nur geschehen, weil *PMH* ihr Anliegen unterstützte und offenbar selbst einen großen Druck auf die Stadtbehörden ausgeübt hatte.

### Fazit

In beiden Fällen waren die offenbar zunehmend selbstbewussten städtischen Mittelschichten die treibenden Akteure.

Bei dem Konflikt um das Eden-Areal richtete sich der kollektiv organisierte Protest gegen ein privates Wirtschaftsunternehmen und nicht gegen den Staat. Typisch für diesen Konflikt war, dass die Protestierenden nur ihre ureigenen ökonomischen Interessen vertraten und nicht in der Lage waren, die eigentlich auch gesamtgesellschaftlich relevante Frage von Kompensationszahlungen zu einem öffentlichen Interesse zu machen. Dass der Polizeiparapparat während der langen Zeit der öffentlichen Proteste sich weitgehend passiv verhalten hatte, hängt zum einen damit zusammen, dass es sich bei den Protestierenden zum großen Teil um Angehörige der alten Funktionärseliten handelte und zum anderen, dass der Staat nicht direkt im Fokus der

Protestierenden stand. In diesem Fall blieben die Demonstrationen schließlich erfolglos. Das kann auch darauf zurückgeführt werden, dass *Vincom* selbst sehr gute Beziehungen zu den Spitzen von Staat und Partei zu pflegen scheint und daher keinem politischen Druck ausgesetzt war, nachzugeben.

Im Fall von Saigon South ist die Akteurslage komplexer. Zunächst protestierten die BewohnerInnen gegen die als ungerecht empfundene Zahlung einer Landnutzungsgebühr gegenüber *Phu My Hung*. Sie scheuten es im Verlaufe des Konfliktes nicht, sich publikumswirksam auch an höchste staatliche Stellen zu wenden. Zudem schafften sie es im Laufe des Konfliktes eine Allianz mit *PMH* einzugehen, so dass beide unisono vom Lokalstaat eine grundsätzliche Klärung einforderten, ob und in welcher Höhe die Landnutzungssteuer für Wohnungsbesitzer fällig sei. Damit machten sie ihre Partikularinteressen auch zumindest teilweise zu einem öffentlichen Interesse. So wurde der Staat gezwungen, den Forderungen weitgehend nachzugeben.

Ob die städtischen Mittelschichten wirklich als Motoren für zivilgesellschaftliche Entwicklung in Vietnam gesehen werden können, sei dahingestellt. Die Beispiele zeigen, dass es ihnen bei den Protesten zunächst um ihre eigenen wirtschaftlichen Interessen geht und weniger um das Gemeinwohl. Auch sind in beiden Fällen zunächst Wirtschaftsunternehmen die Adressaten der Proteste, es wurde nicht grundsätzlich das politische System und seine Repräsentanten in Frage gestellt. Zudem sind in Vietnam die Mittel- und Oberschichten oft noch eng mit dem Staatsapparat verknüpft. Erst wenn die Mittelschichten es riskieren können, gegen den Staat zu protestieren, ohne ihren ökonomischen Status zu verlieren, kann sich eine Zivilgesellschaft entwickeln.