

# Irans Neue Städte wachsen nur langsam

18.05.2018

## "Zweite Generation" in Planung / Kooperation mit Deutschland / Von Robert Espey

Teheran (GTAI) - Das rasante Bevölkerungswachstum in den iranischen Großstädten hat zu einer massiven Überlastung der Infrastruktur sowie zu stark gestiegenen Wohnungspreisen geführt, dies gilt insbesondere für die Hauptstadtregion. Der Bau Neuer Städte am Rande der Metropolen soll den Druck vermindern. Die ambitionierten Pläne konnten aber bislang nur sehr begrenzt realisiert werden. So leben im Großraum Teheran von geschätzten 14 bis 16 Millionen Menschen derzeit nur 2 bis 3 Prozent in vier Neuen Städten.

In Iran wurde zur Entlastung der Ballungsräume in den 1990er Jahren mit dem Bau von Satellitenstädten (New Towns) begonnen. Mittlerweile gibt es 17 Neue Städte (in unterschiedlichen Entwicklungsphasen) der sogenannten "ersten Generation". Die "zweite Generation" besteht aus 13 weiteren Neuen Städten. Nach Angaben der zuständigen, staatlichen "New Towns Development Company" soll eine der Neuen Städte der "zweiten Generation" (Amir Kabir in der Nähe von Arak) bereits im Bau sein.

Der Planung zufolge sollen in den 17 bereits existierenden beziehungsweise teilweise fertiggestellten Neuen Städten letztlich 4,2 Millionen Menschen leben. Aktuell dürfte die Wohnbevölkerung bei 0,8 Millionen liegen, gemäß Zensus waren es 2016 rund 766.000 (2004: 321.000). In den 13 Neuen Städten der "zweiten Generation" wird eine Bevölkerung von 1,2 Millionen angestrebt, zunächst gilt aber für eine 1. Phase eine Zielgröße von 350.000.

## IRANS NEUE STÄDTE WACHSEN NUR LANGSAM

### Iran: Existierende Neue Städte (erste Bauphasen fertiggestellt oder begonnen)

Name	Provinz	Großraum	Fläche (in qkm)	Geplante Bevölkerung	Bevölkerung 2016
Andishe	Teheran	Teheran	13,9	130.000	116.000
Pardis	Teheran	Teheran	41,7	450.000	73.400
Parand	Teheran	Teheran	34,2	483.000	97.500
Hashtgerd	Alborz	Teheran	44,0	675.000	42.100
Golbahar	Khorasan Razavi	Mashhad	27,0	420.000	36.900
Binalood	Khorasan Razavi	Mashhad	30,3	135.000	4.700
Baharestan	Esfahan	Esfahan	41,1	320.000	79.000
Foolad Shahr	Esfahan	Esfahan	31,1	320.000	88.400
Majlesi	Esfahan	Esfahan	11,7	140.000	9.400
Sahand	East Azarbaijan	Tabriz	15,5	150.000	82.500
Mohajeran	Markazi	Arak	11,8	60.000	20.300
Amir Kabir *)	Markazi	Arak	1,6	100.000	0
Sadra	Fars	Shiraz	25,5	340.000	91.900
Shirin Shahr	Khouzestan	Ahwaz	10,1	75.000	330
Ramin	Khouzestan	Ahwaz	6,0	63.000	0
Ali Shahr	Bushehr	Bushehr	10,0	100.000	23.200
Alavi	Hormuzgan	Bandar Abbas	10,0	100.000	174
Ramshahr	Sistan and Baluchestan	Zabol	k.A.	60.000	k.A.

\*) gehört zur "zweiten Generation" Neuer Städte

Quellen: New Towns Development Company, Ministry of Roads and Urban Development

Alle Neuen Städte haben sich deutlich langsamer entwickelt als geplant. Die staatlichen Finanzierungen standen nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung und durch private Investoren konnte der Kapitalbedarf nicht gedeckt werden. Als besonders problematisch erwiesen sich die auch in Neuen Städten durchgeführten Großprojekte eines Wohnungsbauprogramms für einkommensschwache Bevölkerungsschichten (Mehr Housing Program). Das Programm wurde unter Präsident Mahmoud Ahmadinejad (2005 bis 2013) ins Leben gerufen.

### Wohnungsbauprogramm mit Mängeln

Das "Mehr Housing Program" startete 2007 mit dem Ziel, innerhalb von fünf Jahren zwei Millionen Wohnungen für die unteren Einkommensgruppen zu schaffen. Der Staat förderte das Programm durch die Bereitstellung von

## IRANS NEUE STÄDTE WACHSEN NUR LANGSAM

kostenlosem Bauland sowie durch zinsgünstige Kredite und die Finanzierung notwendiger Infrastrukturmaßnahmen.

Das Wohnungsbauprogramm geriet aber unter anderem aufgrund einer hohen Belastung des Staatshaushaltes ins Stocken. Bei Amtsantritt von Präsident Rouhani (August 2013) waren erst eine Million Wohnungen fertiggestellt. Zwischenzeitlich dürfte der Bau von 1,9 Millionen Einheiten ganz oder zumindest weitgehend abgeschlossen sein. Die Rouhani-Regierung hatte angekündigt, dass "Mehr"-Programm bis Ende 2017/18 (iranisches Jahr; 21.3. bis 20.3.) zu beenden. Nach Angaben der zuständigen National Land and Housing Organization standen im Herbst 2017 rund 55.000 Wohnungen des "Mehr"-Programms kurz vor der Übergabe, bei 85.000 nicht fertiggestellter Wohneinheiten war unklar, wie weiter verfahren werden soll.

In den Neuen Städten sollte das Wohnungsbauprogramm insgesamt 400.000 Wohneinheiten schaffen. Mittlerweile dürfte der Bau von etwa 300.000 Einheiten abgeschlossen oder nahezu abgeschlossen sein. Die "Mehr" Projekte (zumeist große Wohnblocks) zeichnen sich häufig durch eine triste Architektur und minderwertige Bauqualität aus.

Ein großer Teil der "Mehr" Projekte entfällt auf die Neuen Städte im Großraum der Hauptstadt. So sollen in der Neuen Stadt Pardis (30 Kilometer östlich von Teheran) letztlich rund 82.500 "Mehr" Wohneinheiten entstehen. Davon waren Mitte 2016 nur etwa 12.000 Wohneinheiten bezugsfertig, weitere 35.000 weitgehend fertig.

In der Neuen Stadt Parand (40 Kilometer südlich von Teheran) ist die Situation ähnlich. Viele der bezugsfertigen Wohnungen werden in Parand nicht genutzt, weil notwendige Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, Schulen, Freizeitangebote etc.) fehlen oder noch nicht fertiggestellt sind. Zudem würde das Pendeln zwischen der Wohnung und einem Arbeitsplatz in Teheran Stunden dauern. Eine Anbindung an das Teheraner Metro-System ist zwar im Bau, aber der Fertigstellungstermin noch offen.

### Projekte für private Investoren

Zur Weiterentwicklung der Neuen Städte will Iran mehr privates in- und ausländisches Kapital mobilisieren. Investoren werden vor allem gesucht zum Bau von Gewerbeflächen für den Einzelhandel (Shopping Malls etc.), Büros und andere Dienstleistungen. Die "New Towns Development Company" hat für alle existierenden Neuen Städte entsprechende Investitionsvorschläge erarbeitet. Auch die Errichtung von Krankenhäusern steht auf der Wunschliste.

Für Pardis werden Investoren zum Bau einer 20 Kilometer langen Schienenstrecke nach Teheran gesucht. Ebenfalls Schienenverbindung sind für die Neuen Städte Golbahar (Raum Mashhad; Streckenlänge: 45 Kilometer), Baharestan (Esfahan; 15 Kilometer), Foolad Shahr (Esfahan; 25 Kilometer), Sahand (Tabriz; 20 Kilometer) und Sadra (Shiraz; 13 Kilometer) geplant.

Mit dem süd-koreanischen Unternehmen Daelim wurde im Herbst 2015 eine Absichtserklärung über eine Investition in Höhe von umgerechnet 900 Millionen Euro zum Bau von Wohnungen in der 50 Kilometer südöstlich von Teheran geplanten Neuen Stadt Kharazmi (35.000 Einwohner) unterzeichnet. Der aktuelle Projektstand ist aber unklar.

### Deutsches Engagement auch bei Planung der "zweiten Generation"

Die mit 44 Quadratkilometern und einer geplanten Bevölkerung von 675.000 größte Neue Stadt ist Hashtgerd (65 Kilometer westlich von Teheran), aktuell liegt allerdings die Bevölkerung bei unter 50.000. Mit dem Bau wurde Mitte der 1990er Jahre begonnen. Hashtgerd war Gegenstand eines vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten mehrjährigen Forschungsprogramms zur "nachhaltigen Entwicklung der Megastädte

## IRANS NEUE STÄDTE WACHSEN NUR LANGSAM

von morgen" unter Leitung der TU Berlin (Projektende: 2014). Partner auf iranischer Seite waren das "Building and Housing Research Center" und die "New Towns Development Company". Neben Planungs- und Designarbeiten wurde im Rahmen des Programms ein Musterhaus mit 16 Wohneinheiten erstellt.

### Iran: Geplante Neue Städte der "zweiten Generation" (noch nicht im Bau)

Name	Provinz	Großraum	Fläche (in qkm)	Geplante Bevölkerung	Geplante Bevölkerung 1. Phase
Koshk	Hormuzgan	Bandar Abbas	20,0	300.000	40.000
Siraf	Bushehr	Bushehr	15,0	120.000	40.000
Pars	Bushehr	Bushehr	5,0	30.000	30.000
Tabnak	Fars	Shiraz	10,0	60.000	30.000
Hora	Hamedan	Hamedan	11,3	120.000	30.000
Tosan 1)	Mazandaran	--	1,5	10.000	10.000
Eyvanaki	Semnan	Semnan	20,0	50.000	20.000
Ferdos	Semnan	Shahmirzad	3,0	10.000	10.000
Kharazmi	Teheran	Teheran	6,0	35.000	35.000
Makran	Hormuzgan	Jask	20,0	100.000	30.000
Samangan	Kerman	Sirjan	16,5	90.000	30.000
Tis 2)	Sistan and Baluchestan	Chahbahar, Makran Coast	40,0	150.000	30.000

1) Projekt wird derzeit nicht mehr aktiv verfolgt, eventuell ganz aufgegeben; 2) gehörte ursprünglich zur "ersten Generation"

Quellen: New Towns Development Company, Ministry of Roads and Urban Development

Anfang 2017 haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und die "New Towns Development Company" eine Absichtserklärung über eine Kooperation bei Planung und Realisierung der "zweiten Generation" Neuer Städte unterzeichnet. Die "zweite Generation" soll verstärkt ökologische Aspekte berücksichtigen. Zudem wird die Schaffung von "Smart Cities" angestrebt, dies gilt auch für die schon bestehenden Neuen Städte. Der Planung zufolge wird bei der "zweiten Generation" nicht mehr nur die Bereitstellung von Wohnraum im Fokus stehen. Vielmehr sollen die zukünftigen Neuen Städte als Dienstleistungsstädte konzipiert werden. Für einige Neue Städte sind Freizeit und Tourismus als Schwerpunkte vorgesehen.



Manfred Tilz | © GTAI

### KONTAKT

Manfred Tilz

☎ +49 228 24 993 234

✉ [Ihre Frage an uns](#)

---

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2019 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.