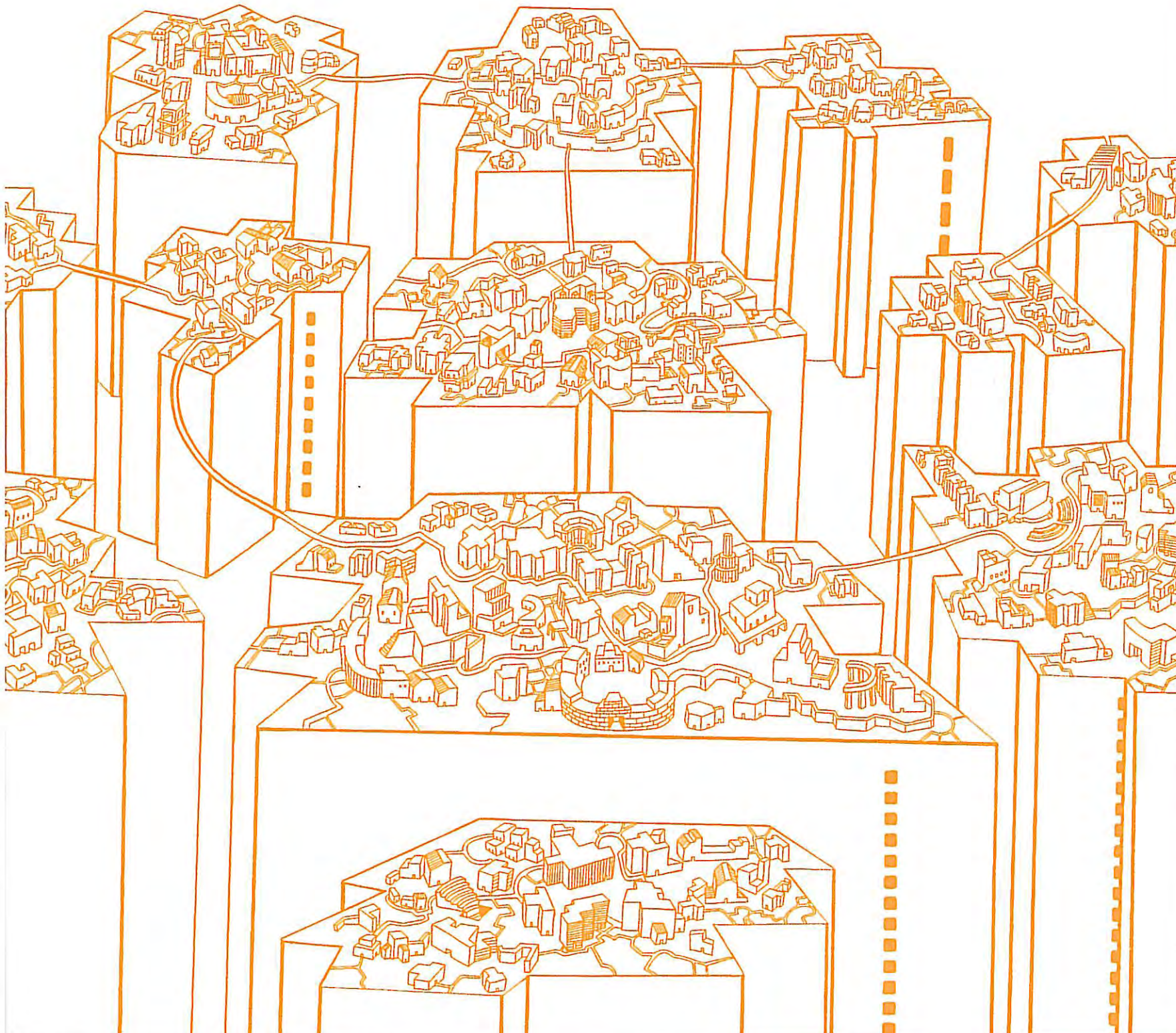


## Indischer Inselurbanismus





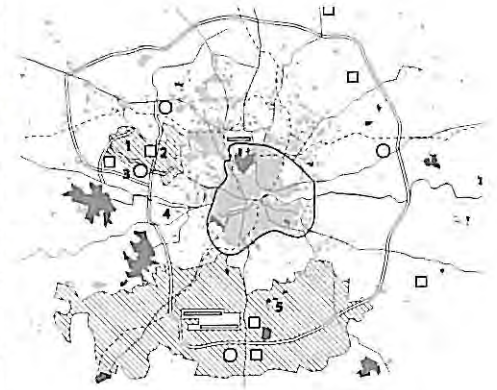
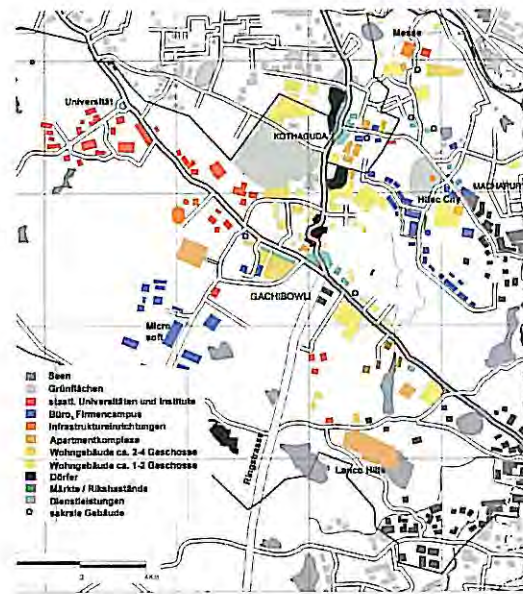
Hyderabad, Übersicht  
und Lage ausgewählter  
Großprojekte  
Pläne: Peter Gotsch,  
Susanne Kohte

# Cyberabad

Peter Gotsch, Susanne Kohte

*Am Stadtrand von Hyderabad entsteht derzeit eine neue Stadtlandschaft aus verglasten Bürokomplexen und Straßenmärkten, Hochhäusern und Ziegenherden, Apartmentsiedlungen und Hüttenlagern, riesigen Werbetafeln und Tempeln, Villen und alten Dörfern, geschmückten Geschäftshäusern und Slums. Cyberabad, wie diese dynamische, heterogene und komplexe Mischung marketingwirksam genannt wird, ist ein mustergültiges Fallbeispiel für die Stadtentwicklungspolitik im heutigen Indien, deren Ergebnis Reinhold Martin und Kadambari Baxi in diesem Heft global als „Multi-national City“ herausgearbeitet haben. Der folgende Text erörtert die zugrunde liegenden Planungsstrategien.*

Hyderabad, die Hauptstadt des Bundesstaates Andhra Pradesh, ist mit sechs Millionen Einwohnern die sechstgrößte Metropole Indiens: Die Stadt verzeichnete in den 1990er Jahren nach Delhi und Bangalore mit 32 Prozent das höchste Bevölkerungswachstum unter Städten



1. Cyberabad Development Authority
  2. HITEC-City
  3. Lanco Hills
  4. Outer Ring Road Phase I
  5. Airport Development Authority
- SEZ/IT-Park  
□ Integrated Township

dieser Größenordnung<sup>1</sup>; die Umlandgemeinden erleben mit 50 bis 100 Prozent noch höhere Bevölkerungszuwächse. Dieses enorme Wachstum steht jedoch in keinem Verhältnis zu einer adäquaten Versorgung mit Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktur: Strom und Wasser werden in vielen Innenstadtbereichen auf zwei Stunden am Tag rationiert, weniger als 20 Prozent der Bevölkerung haben einen Abwasseranschluss, zwei von fünf Einwohnern leben in Slums. Gleichzeitig bildet die junge und gut ausgebildete Bevölkerung das wirtschaftliche Entwicklungspotential der Stadt: das Durchschnittsalter liegt bei 25 Jahren, jährlich kommen 65.000 neue Ingenieure in Andhra Pradesh auf den Arbeitsmarkt, hinzu kommt, dass die Lohnkosten zu den niedrigsten im Land gehören.

Mitte der 1990er Jahre machte Hyderabad durch liberale Wirtschafts- und Verwaltungsreformen als „unternehmerfreundlichste Stadt Indiens“ Schlagzeilen<sup>2</sup>. Der damalige Ministerpräsident Chandrababu Naidu leitete eine massive Privatisierungswelle ein, führte zahlreiche Verwaltungsreformen durch und machte Andhra Pradesh zu einem international bekannten Entwicklungsmodell.<sup>3</sup> Naidus Politik zielte in erster Linie darauf ab, neue Standorte für Informationstechnologien zu schaffen. Mit Erfolg: Die Landeshauptstadt Hyderabad wurde zu einer der am schnellsten wachsenden Technologieregionen Indiens und zum viertgrößten Exporteur von Softwareprodukten.<sup>4</sup> Um die Entwicklung zu forcieren, wurde eine Reihe von Großprojekten für Hyderabad initiiert: eine Ringautobahn von 162 Kilometern Länge ist im Bau, zahlreiche Satellitenstädte sind in Planung, Industrieparks für Biotechnologie und Computerhardware sind teilweise schon realisiert und im

Frühjahr 2008 wird voraussichtlich ein neuer internationaler Flughafen eröffnet, inmitten eines neuen Entwicklungsgebiets von 458 Quadratkilometern Fläche.

## „No limits“

Als ein Ergebnis dieser liberalen Stadtentwicklung entsteht seit einem Jahrzehnt Cyberabad, ein Stadtteil an der Peripherie von Hyderabad. Die Anfänge von Cyberabad gehen auf die HITEC City, die Hyderabad Information Technology Engineering Consultancy City, zurück. Mitte der 1990er Jahre beschloss die Landesregierung, in Hyderabad einen IT-Park für neue Informationstechnologien zu schaffen. Die Realisierung von Gebäudekomplexen und Infrastruktur erfolgte in einer Public Privat Partnership (PPP). Weiterer Meilenstein in der Entwicklung von Cyberabad war das Strategiepapier der Landesregierung „AP-FIRST – Information Technology Policy 2000“.<sup>5</sup> Es sah die Gründung eines großräumigen Stadtteils für IT-Firmen im Umfeld von HITEC-City vor und stellte dafür interessierten Firmen bei der Niederlassung vielfältige Anreize in Aussicht: u.a. Subventionen bei Grundstückskäufen von bis zu 20.000 Rupien pro geschaffenen Arbeitsplatz (in etwa 360 Euro), Lockerungen des Arbeitsschutzes sowie die Option, sich unabhängig von Flächennutzungsvorgaben überall ansiedeln zu können.

Cyberabad sollte als Erweiterung von HITEC-City auf einem 52 Quadratkilometer großen Areal entstehen, das in manchen Bereichen schon bebaut war, u.a. mit Anlagen der Universität von Hyderabad und anderen staatlichen Institutionen sowie kleinen Dörfern, formellen und informellen Siedlungen und den ersten Gebäuden für IT-Firmen der HITEC-City. Das Büro von Balkrishna V. Doshi<sup>6</sup> wurde von der Landesbaubehörde, der Hyderabad Urban





Development Authority (HUDA), mit dem städtebaulichen Entwurf von Cyberabad beauftragt. Doshi schlug zwei kreuzförmig verdichtete Korridore mit linearen Zentren vor, ergänzt durch eine orthogonale Netzstruktur, die an die Topographie der Landschaft angepasst wurde. Der Masterplan trat 2001 in Kraft – allerdings mit sehr flexiblen Bauregulierungen. Die normale Geschossflächenzahl liegt bei 0,75; Überschreitungen sind jedoch nach Zahlung von festgelegten Gebühren möglich. Flächennutzungen sind im Masterplan zwar definiert, der Bau von IT-Firmen wurde aber auf nahezu allen Flächen gestattet. Ein Mitarbeiter der HUDA charakterisiert die Bauregeln in Cyberabad daher mit: „no height limit / no space limit“.<sup>7</sup>

Neben der HUDA sind noch einige weitere Landesbehörden und Gesellschaften an der Realisierung von Cyberabad beteiligt: Die Cyberabad Development Authority (CDA) wurde als eigenständige Dienststelle für die Umsetzung des Masterplanes gegründet und ist u.a. für Baugenehmigungen zuständig. Allerdings werden die Sonderbaugenehmigungen für fast alle größeren Projekte immer noch von der Landesbehörde HUDA erteilt. Weiterer Akteur ist die Andhra Pradesh Industrial Infrastructure Corporation Ltd (APIIC), die mit dem Erwerb und der Entwicklung von Grundstücken für große IT- und Wohnbauprojekte beauftragt wurde und für Straßenbau-, Wasser- und Abwassermaßnahmen verantwortlich ist.<sup>8</sup> Die örtlichen Verwaltungen (Gemeinden, Distrikte, Ältestenräte) haben hingegen kaum Einfluss auf das vom Land initiierte Geschehen. Zwischen lokaler Ebene und Landesebene sowie zwischen Landesbehörden kommt es häufig zu Konflikten: Seit der Verfassungsänderung von 1992 befindet sich ganz Indien in einem Prozess der politischen Machtumverteilung, die ihren Niederschlag auch in der Dezentralisierung von Planungshoheiten findet. Streitigkeiten über die Zuständigkeit für Baugenehmigungen stehen seitdem auf der Tagesordnung.<sup>9</sup>

### Landmarks, Corporate Campus, Integrated Townships

Die Strategie, vor allem Projekte der Wirtschaftsförderung stark zu forcieren und schnell zu realisieren, ging auf: Die neuen Bauten und Anlagen wurden zum Ausgangspunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und des raschen Wachstums von Cyberabad. Die meisten Vorhaben wurden als PPP-Projekte realisiert oder durch Subventionen initiiert. Formal lassen sie sich verschiedenen Typen zuordnen: u.a. *Landmarks*, *Corporate Campus* und *Integrated Townships*.<sup>10</sup> Schon während der ersten Anfänge von HITEC-City wurde eine Reihe von *Landmarks* gebaut, das signifikanteste davon ist der so genannte Cyber-Tower (1998), ein runder Solitär mit zehn Geschossen und zirka 60.000 Quadratmetern

Nutzfläche. 1999 gründete Microsoft dort seine erste indische Niederlassung und inzwischen entwickelte sich der Turm zum überregionalen Wahrzeichen. Auch der Firmensitz des Konzerns Tata Sons Ltd, ein von Mario Botta entworfener runder Solitär, avancierte zu einer Landmarke.

Im Süden von Cyberabad, einem zuvor nur dünn besiedeltem Gebiet, sind derzeit verschiedene Varianten eines weiteren Typus, des *Corporate Campus*, in Bau, beziehungsweise schon realisiert. Es handelt sich um abgeschlossene Firmenkomplexe, die auch Freizeit, Bildungs- sowie Unterhaltungseinrichtungen umfassen und oft von Grünanlagen umgeben sind. Neben den Firmengeländen von Wipro, Infosys, Polaris, ISB gehört der Campus von Microsoft zu den bekanntesten Beispielen; mit derzeit 12.000 Angestellten ist es die größte Niederlassung des Konzerns außerhalb der USA.<sup>11</sup>

Nicht weit davon entfernt, in der Entwicklungszone zwischen Cyberabad und dem neuen Flughafen, wird zurzeit auf einem 40 Hektar großen Gelände das Viertel Lanco Hills als spektakuläres Beispiel einer *Integrated Township* geplant.<sup>12</sup> Der Stadtteil ist als eine riesige Wohn-, Arbeits- und Freizeit-Enklave mit eigener Infrastruktur geplant, in der einmal 10.000 Menschen leben und insgesamt 150.000 arbeiten werden. Ein Viertel des Areal ist als Sonderwirtschaftszone (SEZ) für den IT-Sektor reserviert. Der Entwurf des Lanco Hills Information Technology Park sieht eine Serie von Hochhäusern vor, die sich szenisch an der Wasserkante eines Sees aufreihen und die Skyline mit einem 100-geschossigen nadelförmigen Hochhaus bestimmen. Bei einer ersten Ausschreibung zum Verkauf von Wohnungen in Lanco Hills Anfang Juli 2007 reagierte die Öffentlichkeit mit erstaunlichem Interesse: In drei Tagen wurden fast 300.000 Quadratmeter Wohnraum verkauft – das entspricht etwa 1.500 Wohnungen von 180 Quadratmetern Größe.

### Entwicklungen im räumlichen Umfeld

Die oben genannten Großprojekte entstehen im Kontext von kleinteiligen städtebaulichen Strukturen, die sich unter dem neuen Einfluss weiter entwickeln. Teilweise entstehen neue städtische Typologien und Bauformen. Insbesondere der Dienstleistungsbereich profitiert: Neben Bürokomplexen wie dem Cyber-Tower oder dem Gebäude der Firma Tata entstehen offene Straßenmärkte mit Ständen für Getränke, Früchte und Imbisse, mit Telefonzellen oder Werbung für Kreditkarten. An wichtigen Straßenkreuzungen entwickeln sich kleine Dienstleistungszentren, selten höher als drei Geschosse, mit Restaurants und kleinen Geschäften. Während diese neuen Knoten-

punkte häufig in der Nähe von traditionellen Dörfern oder neuen, ein- bis zweigeschossigen Siedlungen entstehen, wachsen in den noch un bebauten Räumen zwischen den Dörfern, der HITEC-City und Messe kleine Siedlungen und informelle Hüttenquartiere. An den Straßen entstehen neue hinduistische Tempel und Moscheen sowie dichte Wohn- und Geschäftsquartiere in traditioneller Straßenrandbebauung. Man findet sie seit Jahrzehnten in Indien – heute heißen sie allerdings „Technopolis“ und „Trendset Tower“<sup>13</sup>. Daneben gibt es seit einigen Jahren großflächige, abgeschottete Apartment- und Villensiedlungen, die von sehr kleinmaßstäblichen Siedlungen und Slums begleitet werden, in denen sich zum Beispiel das Hauspersonal dieser Luxusanlagen ansiedelt.

Die Orientierung der Stadtentwicklungspolitik an das obere Marktsegment bringt kaum Verbesserungen in der mangelnden Grundversorgung vieler Dörfer und Siedlungen: Wasser und Strom werden rationiert, öffentliche Schulen sind kaum vorhanden. Vor allem für untere soziale Gruppen bedeuten die Neuplanungen oftmals Umsiedlung. So wurden im Süden von Cyberabad 400 Dalit-Familien<sup>14</sup> an einen 15 Kilometer entfernten Ort umgesiedelt. Die Kompensation erfolgte eher symbolisch.<sup>15</sup> Immer wieder formieren sich Widerstand und Proteste.<sup>16</sup>

### Fazit

Die Stadtentwicklung in Cyberabad orientiert sich einerseits an liberalen Maximen, wird aber andererseits nach wie vor von der öffentlichen Hand gelenkt; die Landesregierung realisierte einen Großteil der Projekte in PPP oder förderte sie durch massive öffentliche Subventionen. Die Tatsache, dass Maßnahmen für mittlere und untere Einkommenschichten weder in die Zuschusspolitik noch in die direkte öffentliche Steuerung von Entwicklungen einbezogen wurden, führt zu folgenden Auswirkungen: Einerseits bedeuten die Neuplanungen für benachteiligte soziale Gruppen oft Verdrängung von ihren Wohnorten. Andererseits generieren die Großprojekte einen zunehmenden Bedarf an Dienstleistungen, Wohn- und Büroraum, der einen starken Anstieg mittlerer, kleiner und kleinster Bauten im formellen wie informellen Sektor nach sich zieht. Auffällig ist, dass diese Entwicklung gerade unter „liberalen“, kaum staatlich gesteuerten Verhältnissen eine wachsende Dynamik entfaltet. Vieles deutet darauf hin, dass in Cyberabad – aus der Mischung von IT-Komplexen, Integrated Townships, Dörfern, Siedlungen und rituellen Orten, hybriden Bauformen dem bald erwarteten Einzug der Malls, Fast-Food Ketten und Gated Communities – eine dynamische, heterogene und komplexe Landschaft, eine „Landscape of Surprise“ entsteht.<sup>17</sup>



Panoramavergleich einer Straßenkreuzung in Cyberabad 2007/2005. Fotos: Peter Gotsch



## Anmerkungen

1 Vgl. Andhra Pradesh Urban Infrastructure Development and Financing Corporation (APIIC), Hyderabad City Development Plan: Jawaharlal Nehru Urban Renewal Mission – Submitted to the Ministry of Urban Development, Government of India, Hyderabad 2006, S. 2

2 Bill Gates, Bill Clinton sowie Tony Blair besuchten Hyderabad zwischen 1998 und 2002.

3 Vgl. Keith Bradsher, A High-Tech Fix for One Corner of India, in: The New York Times, Technology Section, 27.12.2002

4 Die Wachstumsraten für den Export von Softwareprodukten betragen zwischen 1995 und 2005 mehr als 80 Prozent in jedem Jahr. 2009 will man 28 Prozent aller Softwareexporte des Landes übernehmen. (Vgl. APIIC, 2006, S. 17)

5 „The march towards a knowledge society requires the establish-

ment of intelligent cities which are planned and constructed with all features conducive to give a free play to the explosive development of IT.“ (Government of Andhra Pradesh: AP First, Hyderabad 2000, S. 8)

6 Doshi ist einer der einflussreichsten Architekten Indiens und bekannt für seine Mitarbeit an Chandigarh. Vgl. hierzu auch Martin/Baxi in diesem Heft

7 persönliches Gespräch am 14.12.2005

8 Die APIIC ist u.a. für die Entwicklung von 12.000 Hektar an Sonderwirtschafts-Flächen im Bundesstaat verantwortlich. Das Investitionsvolumen wuchs in den letzten zwei Jahren um 600 Prozent. ([www.apiiicd.com](http://www.apiiicd.com))

9 Anfang 2007 wurde eine neue Behörde für die Gesamtregion von Hyderabad gegründet, die so genannte Greater Hyderabad Development Authority. Sie kann aber noch nicht agieren, da es Differenzen mit

der HUDA gibt – mit der Folge, dass zur Zeit keine Baugenehmigungen erteilt werden.

10 Hinzu kommt eine Reihe überregionaler Einrichtungen: ein Messengelände, ein Sportgelände mit Stadion, zwei Konferenzzentren und mehrere Universitäten. Ein Metro-system ist in Planung.

11 Vgl. hierzu Reinhold Martin/Kadambari Baxi, in diesem Heft

12 Das Projekt wird in öffentlich-privater

Partnerschaft (PPP) von Lanco Hills Information Technology Park und APIIC entwickelt.

13 Anthony King charakterisiert diese Gebäude folgendermaßen: „...we can see this expanding architectural culture emerges from a hybridisation of historic (colonial) times and diasporic spaces, an imagination of exogenous standards and transnational lifestyles.“ (Anthony King, Spaces of Global Cultures, London/New York 2004, S. 138)

# Strategien der urbanen Modernisierung in Indien

Neue Stadtteile wie Cyberabad oder das Gebiet um den neuen Flughafen entwickeln sich nach einer Reihe von charakteristischen Strategien der öffentlichen Hand, die exemplarisch für die aktuelle Stadtentwicklungspolitik indischer Städte sind: *Public-Private-Partnership* (PPP), *Sonderwirtschaftszonen* (Special Economic Zones, SEZ), *Integrated Townships*, *Großprojekte* und *Flexible Bauregeln*.

**Public-Private-Partnership (PPP):** Mit PPP-Projekten wird der Privatsektor zunehmend an der Entwicklung der schnell wachsenden indischen Städte beteiligt, einschließlich der öffentlichen Versorgung und Infrastruktur. Aber PPP sind in Hyderabad nicht nur auf Großprojekte wie den neuen Flughafen, die 162 km Ringstraße, Gewerbeparks, Satellitenstädte oder Kraftwerke beschränkt. Auch auf allen anderen Maßstabsebenen sind private Akteure involviert. Sie profitieren von Nutzungsgebühren aus dem Bau und der Unterhaltung von Fußgängerüberwegen und Abstandsgrün, Straßenschildern, -signalen und -beleuchtung, öffentlichen Toiletten und Parkhäusern. Die öffentliche Stadtentwicklung ist bestrebt, sich auf eine regulierende

und unterstützende Rolle zu beschränken und überlässt die städtische Form im Detail den Kräften des Marktes und den Initiativen des privaten Sektors.<sup>18</sup>

**Sonderwirtschaftszonen (SWZ)** werden in Indien zunehmend zu autarken Stadtbausteinen. Sie sind zollrechtlich abgegrenzte Steueroasen, in denen Güter und Dienstleistungen für den Export produziert werden. Diese Strategie wurde 2006 in Indien eingeführt, um Handel und Auslandsinvestitionen zu fördern. SWZ ersetzen inzwischen sukzessive die Förderungen für Gewerbe- und IT-Parks.<sup>19</sup> Zwei Jahre nach der Einführung wurden bereits 364 Vorhaben genehmigt.<sup>20</sup> Anders als in China und Dubai können in Indien neben staatlichen Institutionen auch private Unternehmen SEZ betreiben. Die Besonderheit der indischen SEZ hängt aber auch damit zusammen, dass sie neben dem Dienstleistungs- und Produktionssektor auch einen integrierten Versorgungsbereich inklusive Wohnungen anbieten dürfen. Diese Regelung führt dazu, dass heute große Wohngebiete in Form von Sonderzonen entstehen. Die Rolle der indischen SEZ wandelt sich somit von einem reinen Produktionsgebiet für Güter und Dienstleistungen zu einem autarken Stadtbaustein mit nahezu allen städtischen Funktionen.

**Integrated Townships:** Projekte wie Lanco Hills stehen für eine indische Renaissance von New Towns und Satellitenstädten. Integrated Township als Projekttypus hat sich inzwischen in der indischen Immobilienbranche fest etabliert. Er zählt zu den großen urbanen Enklaven. Die Projekte können durch indische aber auch durch ausländische Investoren als „integrierte“, sprich autarke Gesamtpakete entwickelt werden und lassen sich sehr gut mit anderen Strategien kombinieren (PPP, SWZ, IT-Park, Öffentlicher Wohnungsbau). Integrated Townships zeichnen sich durch Abgrenzung nach Außen und ein Komplettangebot im Inneren aus. Sie verfügen meist über unterschiedliche Zonen für Wohnen, Arbeiten und Freizeit,

über eigene soziale Versorgungseinrichtungen wie Schulen oder Krankenhäuser sowie eine eigene Infrastruktur bis hin zu Wasser- und Stromversorgung. Zu den Zielgruppen gehören neben im Ausland lebenden Indern (Non-Resident-Indians, NRI) die Angehörigen der Oberschicht sowie des wachsenden Mittelstandes im Land.<sup>21</sup>

**Großprojekte:** Großprojekte wie IT-Parks, SWZ und Townships werden von den Regierungen und Behörden als wichtige Elemente der Stadtentwicklung bevorzugt gefördert. Dafür stehen verschiedene Instrumente wie Zuschüsse, Steuerbefreiungen und PPP zur Verfügung. Im Stadtteil um den neuen Flughafen Hyderabad (HADA) sollen Grundstücke im Wesentlichen erst ab einer Größe von 40 Hektar durch lizenzierte Bauunternehmen entwickelt werden. Einkaufszentren werden klar gegenüber kleinmaßstäblichen Einzelgeschäften privilegiert.<sup>22</sup>

Die öffentliche Hand und große Unternehmen befinden sich dabei in einer „Win-Win-Situation“. Während auf diese Weise große urbane Flächen nach neuesten Standards entwickelt werden, erschließen sie für den privaten Sektor (Entwickler, Banken, Investoren) – auch aus dem Ausland – neue Märkte und Investitionsmöglichkeiten: Seit 2002 sind ausländische Direktinvestitionen zu 100 Prozent erlaubt, wenn die Fläche des Projektes mindestens 40 Hektar groß ist, die Investitionssumme mindestens zehn Millionen US Dollar beträgt und dabei ein Minimum von 2.000 Wohnungen entsteht. Die Firma DLF-Nakheel aus Dubai z.B. plant derzeit in Indien mehr als 20 solcher Projekte mit einer Gesamtfläche von 16.200 Hektar. Die Gesamtinvestitionen sollen mehr als 75 Milliarden US Dollar betragen.<sup>23</sup>

Außerdem spielt hier die ursprünglich zentralistisch und planwirtschaftlich angelegte Gesetzgebung Indiens eine besondere Rolle: Der privatrechtliche Transfer von Boden ist sehr zeitaufwändig und teuer, vielerorts gibt es gesetzliche Bestimmungen, die privates Eigentum von Bauland beschränken (Urban Land Ceiling Act), während die Regierung in



14 Dalit, dt. meist nicht ganz richtig Kastenlose genannt

15 Vgl. Mike Davis in diesem Heft

16 Gegen die Akquisition von Grundstücken durch die APIIC bildet sich Widerstand: „HUDA, APIIC charged with violating human rights. ... The memorandum charged the HUDA and APIIC with 'forcefully' acquiring thousands of acres in the name of IT and hardware parks from poor farmers.“ (The Hindu, 19.9.2006)

17 Jyoti Hosagrahar benutzt den Begriff im Zusammenhang mit neuen improvisierten Stadtlandschaften. Für das amerikanische Militär bezeichnet der Ausdruck eine Angriffsstrategie. Vgl. Jyoti Hosagrahar, *Indigenous Modernities. Negotiating architecture and urbanism*, Oxon/ New York 2005, S. 7 und in diesem Heft. Siehe auch *United States Airforce Academy (USFA), Curriculum Handbook 2006-2007*, Colorado 2006, S. 278

18 Der Masterplan des neuen Flughafengeländes repräsentiert diese Haltung: „Thus the envisaged urban form is one that is generated by market forces and private sector initiatives...“ (Hyderabad Urban Development Authority (HUDA): *Report on the Draft Master Plan for the Hyderabad Airport Development Area (HADA) - 2021*, Hyderabad 2003, S. 42)

19 Die indische Regierung plant die Einstellung der Förderpro-

gramme für IT-Parks für das Jahr 2009.

20 Diese Zahl ist enorm hoch. In China gibt es fünf SWZ und 14 weitere wirtschaftliche und technische Entwicklungszonen.

21 Im Jahr 2010 werden mehr als 300 Millionen indische Bürger zum Mittelstand gehören, mehr als in den USA.

22 „Row type or mulgees type commercial development would be discouraged in the HADA

area. Commercial and related service activities would be encouraged as shopping malls type of development on organised and integrated complexes...“ (HUDA Report 2003, S. 52)

23 Bundesagentur für Außenwirtschaft 2007, *Privater Wohnungsbau boomt in Indien endlich*, o.O. S. 2, URL: <http://www.bfai.de/DE/Content/SharedDocs/Links-Einzeldokumente-Datenbanken/fachdokument.html?fileid=MKT20070604104724> (03.07.2007)

24 Alain Bertaud, *India - Urban Land Reform*, o.O. 2002, S. 3, siehe <http://alain-bertaud.com>

25 „All development regulations aspects as well as land use zoning and permitting activities has to be simplified and liberalized. They should be made as clear and development friendly as possible...“ (HUDA Report 2003, S. 26)

26 Vgl. CRIT, *Slum as Real Estate*, in diesem Heft

bestimmten Fällen Land enteignen darf. Nicht zuletzt befinden sich bereits große Flächenanteile in der Hand öffentlicher Institutionen.<sup>24</sup>

**Flexible Bauregeln:** Vor dem Hintergrund der markt-liberalen Reformen Indiens ist in Masterplänen eine zunehmende Flexibilisierung der Bauregeln zu beobachten – mit wesentlichen Auswirkungen auf die Qualität der

Stadtgestalt: weg von räumlich orientierten Vorgaben, hin zu investoren-freundlichen Regelungen unter der Maxime der größtmöglichen Handlungsfreiheit für die Akteure des Marktes.<sup>25</sup> So wurde in Cyberabad z.B. die freie Ortswahl für Computerfirmen eingeführt sowie die Möglichkeit, sich die Rechte für mehr Dichte oder Höhe zu erkaufen. Im Masterplan um den neuen Flughafen sind

lediglich drei Dichtezonen festgelegt. Nutzungsmischung ist fast überall erlaubt. Für die Überschreitung gewisser Begrenzungen – z.B. zusätzliche Stockwerke – wird das Marktinstrument der übertragbaren Baurechte (sog. Transferable Development Rights) eingesetzt.<sup>26</sup> Es ist abzusehen, dass sich dadurch zunehmend fragmentierte und polarisierende Stadträume ausbilden werden.

**Clubhouse**  
The Clubhouse at Lanco Hills is one of the best in the country. Four home theaters, a world-class spa and gym, with an Olympic sized swimming pool, party areas, mini-golf, restaurants, well equipped saunas for guests, children's library, play area, outdoor games area are some of the features. A unique Screen experience offers an unrivaled mix of cottages and shops featuring amongst other things, pet-friendly walkways, boutiques, wearable track couriers, a Convenience Centre and a coffee shop in a bar and folk ambience.

**High-rise Residences**  
Lanco Hills will be home to premium high rise residential towers, each boasting the skies at their very feet.  
With options ranging from approximately 1650 sq ft to 4300 sq ft, the residences at Lanco Hills offer something exclusive to every one.

**Signature Tower**  
The jewel in the crown of Lanco Hills is the Signature Tower - one of the world's tallest residential towers with premium living spaces. Using what the neighborhood of the iconic structure provides a unique opportunity to experience the high life in its truest sense.

**5 Star Deluxe Hotel**  
Grand Hyatt Hyderabad, a 430 room, 5 star deluxe hotel with knowledge expatriated guest rooms, a variety of restaurants serving regional cuisine and extensive banqueting facilities.

**Mail & Entertainment**  
The entertainment zone at Lanco Hills is one of the largest in the world. Hypermarkets, supermarkets, signature stores, the world's best brand stores and numerous retail stores make shopping at Lanco Hills a unique experience. The complex also comprises a 16 screen multiplex, a bowling alley, go-karting, an ice skating rink, food courts and many other fantastic entertainment facilities.

**Business Class Hotel**  
Holiday Inn, a 350 room business hotel with extensive facilities, customized to meet the needs of the ascending business traveler.

**Offices**  
The two towering office structures at Lanco Hills are equipped with the best features to enable a range of business establishments.

**Service Apartments**  
The 150 key serviced apartment block at Lanco Hills elegantly combines convenient living and urban sophistication.

**IT Park**  
The IT Park, including IT SEZ at Lanco Hills will be a landmark destination for IT andITES enterprises. Uniquely modern spaces for over 75000 professionals makes Lanco Hills one of the largest business districts in the country. With flexible floor plans, the latest business conveniences, superior technology and best amenities existing harmoniously, the IT Park epitomizes the best in class features while promoting a convenient walk to work culture.

Lanco Hills Technology Park. Rendering der Wasserkante, in: „Lanco Hills: A World Within“, Werbebroschüre der Investoren