

# Mickey Leland

Addis Abeba/Addis Ababa (ET)

## Housing Development Project Office (HDPO)

**Mickey Leland:** Kolfe Keranyo (noord/north), Addis Abeba, Ethiopië/Addis Ababa, Ethiopia

**Ontwerp/Design:** Housing Development Project Office (HDPO)  
**Opdrachtgever/Client:** Het Integrated Housing Development Programme is een door de overheid gestuurd en gefinancierd woningbouwprogramma voor de lagere en middeninkomens in Ethiopië. Het programma werd in

2004 door toenmalig burgemeester van Addis Abeba Oqubay Arkebe gelanceerd/The Integrated Housing Development Programme (IHDP) is a government-led and financed housing provision programme for low-and middle-income households in Ethiopia. The programme was launched in 2004 by the then Mayor of Addis Ababa Oqubay Arkebe.

**Ontwerp-oplevering/Design completion:** 2006-2008  
**Aantal woningen/Number of dwellings:** ca. 4.800/c. 4.800  
**Aantal bewoners/Number of inhabitants:** ca. 18.600/c. 18.600  
**Plangebied/Area:** 25,7/25,7 ha  
**Woningdichtheid/Dwelling density:** 187/ha

**Voorzieningen/Amenities:** winkels, gemeenschappelijke gebouwen (o.a. te gebruiken als slachthuis, washok en keuken)/ shops, communal buildings (to be used as, among other thing, slaughter house, washing place and kitchen)

**Bronnen/Sources:**  
*Integrated Housing Development Program, Volume III: Neighbourhood Designs and Housing Typologies* (Addis Abeba/Addis Ababa: 2006)  
UN Habitat, *The Ethiopia Case of Condominium Housing: The Integrated Housing Development Programme* (Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2010)



**Groene ruimte tussen de Mickey Leland blokken**  
Green space between the Mickey Leland blocks

Addis Abeba, de hoofdstad van Ethiopië, is een van de 35 snelst groeiende steden ter wereld. Volgens voorspellingen van VN-Habitat (2015) zal de bevolking van Addis dit decennium groeien van 4,1 naar 4,9 miljoen. Hoewel de definitie van 'sloppenwijk' in Addis Abeba omstreden is, schat VN-Habitat dat 76,4 procent van de stedelijke bevolking in sloppenwijken of onder slechte omstandigheden woont. Om hieraan een einde te kunnen maken en de zorg voor arme stedelingen op te pakken, heeft de Ethiopische overheid in 2004 het zogenaamde 'Grand Housing Programme' gelanceerd. Ook andere agendapunten spelen een rol in dit plan, zoals: 1) het creëren van 200.000 banen; 2) het stimuleren van de ontwikkeling van 10.000 kleinschalige ondernemingen; 3) het opleveren van 6.000 ha land met openbare voorzieningen en 4) het vergroten en versterken van de capaciteit van lokale aannemers, adviseurs, enzovoort. Om te beginnen heeft in Addis Abeba een aantal pilotprojecten plaatsgevonden; later werd het programma opgeschaald naar een landelijk huisvestingsinitiatief. Tot op heden zijn er in Addis Abeba alleen al 240.000 woningen gebouwd. Het zijn vooral appartementen, die kleine, onbebouwde percelen in het bestaande stedelijk weefsel opvullen of de woningen op het terrein van de voormalige sloppenwijken vervangen. Maar een groot aantal van deze appartementenwijken ligt aan de rand van de stad, bijvoorbeeld de Mickey Leland Condominium Site.

Mickey Leland ligt in het noordwesten van Addis Abeba op een steil naar het zuiden toe aflopend perceel van 26 ha. Het woningbouwproject is vernoemd naar George Thomas Mickey Leland – een anti-armoede-activist en congreslid uit Texas, overleden in Addis Abeba in 1989 – en bestaat uit 123 blokken met vijf verschillende typologieën. Op elke type wordt gevarieerd: in sommige gevallen wordt de begane grond commercieel gebruikt en in andere gevallen heeft die een woonbestemming, afhankelijk van de plaats van het blok in de wijk. Er wonen circa 24.000 mensen in 4.800 woningen.

Het meest voorkomende bloktype is het zogenaamde C5-type, met een skelet van gewapend beton (prefab balken) en wanden van holle betonblokken. De bouwvolumes beslaan altijd vijf verdiepingen, de maximaal toegestane hoogte zonder lift. Tegen het midden van de buitengevel is een stalen trap geplaatst die toegang geeft tot de galerijen die per laag alle woningen ontsluiten. Het C5-type bestaat uit 40 woningen: tien studioappartementen, tien tweekamerwoningen en 20 driekamerwoningen.

Zoals veel sociale woningbouw ziet Mickey Leland zich geconfronteerd met botsingen tussen architectuur, programma en typologie enerzijds en cultuur en levensstijl anderzijds. In Ethiopië is het bijvoorbeeld gebruikelijk om buiten te koken, op een plaatsje. Deze programmatische eis werd bij de meeste woningen vertaald in een gedeeld 'kookgebouw', maar de meeste van deze kookgebouwen worden niet gebruikt zoals ze bedoeld zijn, omdat ze op een onhandige plaats staan, te ver verwijderd van de individuele woning. Bewoners breiden hun keukens dan liever uit op de galerij, die ze vervolgens verder in beslag nemen en privatiseren. Dit gebeurt vooral bij de hoekwoningen. Andere voorbeelden van ruimtelijke toeëigening zijn te vinden op de balkons, waar bewoners hun woonruimte uitbreiden met eenvoudige bouwsels. Er is in Mickey Leland geen gebrek aan open ruimten, maar deze zijn niet ontworpen of aangepast om aan belangrijke programmatische eisen,

Addis Ababa, the capital city of Ethiopia, is one of the 35 fastest-growing cities in the world. According to predictions by UN-Habitat (2015), in this decade the population of Addis will grow from 4.1 to 4.9 million. Even though it is always debatable how slums are defined in Addis Ababa, UN-habitat estimates that 76.4 per cent of the total urban population lives in slums or under substandard conditions. In 2004, the Ethiopian government started the so called 'Grand Housing Program' to eradicate the slums and to care for the urban poor. Cross-cutting agendas here were: 1) to create 200,000 jobs; 2) to promote the development of 10,000 small scale enterprises; 3) to deliver 6,000 ha of serviced land; and 4) to enhance and build the capacity of local contractors, consultants, etcetera. Initial pilot projects were tested in the city of Addis Ababa and later the programme was scaled-up to a nationwide housing initiative. So far, in Addis Ababa alone, 240,000 housing units have been built. Mainly built as condominiums, the dwellings are infills of small vacant lots in the existing city fabric, or are a replacement for slum-cleared areas. But a large number of these condo sites are located on the fringes of the city, like the Mickey Leland Condominium Site.

Mickey Leland is located in the north-western part of Addis Ababa, situated on a 26-ha-steep site sloping southwards. Named after George Thomas Mickey Leland – an anti-poverty activist and congressman from Texas, who died in Addis Ababa in 1989 – the housing project consists of 123 blocks with five different typologies. Every typology has slight variations, in some cases, for instance, the ground floor is filled with commercial use and in others is used for housing, depending on the location of the block within the neighbourhood. An estimated 24,000 dwellers live in the 4,800 housing units.

The most recurrent block typology is the so-called C5 Type, constructed with a frame of reinforced concrete (precast beams) and hollow concrete-block masonry infill. It always consists of five storeys, the maximum height for which no elevator is required. An exterior steel stairwell, placed in the middle of the façade, connects all floors and gives access to galleries, which in turn connect all units on a floor. The C5 Type consists of 40 units: ten studio units, ten one-bedroom units and 20 two-bedroom units.

Like many social housing schemes, Mickey Leland faces the clash of architecture, program and typology with culture and lifestyle. For example, the most common way of food preparation in Ethiopia requires a cooking space in an outdoor yard. This programmatic need was translated in most condominium housing by providing a shared 'cooking building', but most of these cooking-buildings are not used as envisaged because of their inconvenient placement, too far away from the individual dwelling. Instead, inhabitants choose to extend their kitchen space onto the gallery, where it is further appropriated and privatized, especially for the units at the two corners of the floor. Similar examples of spatial appropriation occur on the balconies where residents extend their living spaces with simple structures. Mickey Leland is not short of open space, but it has not been designed or adjusted to meet important programmatic needs, for example parking. Since the condominiums were never envisaged for higher-income groups, the issue of parking was not addressed. Upon completion, it became obvious that the lack of parking space is problematic. Many open spaces are therefore being converted into parking lots or for example satellite-dish yards.

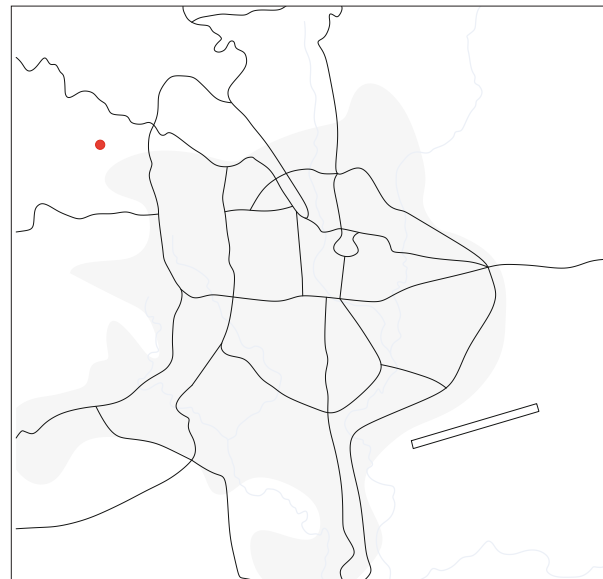
Although better fitted with infrastructure and services than regular slum areas, one cannot but notice Mickey Leland's barrenness and monotonous architecture. This is,



zoals parkeren, te voldoen. Omdat de appartementen nooit bedoeld zijn geweest voor mensen met een hoger inkomen, zijn er geen parkeervoorzieningen getroffen. Na de oplevering werd echter duidelijk dat het gebrek aan parkeerterruimte problematisch was. Veel open ruimten zijn daarom veranderd in parkeerplaatsen, maar ook bijvoorbeeld in satellietantenneschotels.

Hoewel Mickey Leland beschikt over een betere infrastructuur en meer voorzieningen biedt dan de doorsnee sloppenwijk, zal het niemand ontgaan dat de architectuur leeg en monotoon is. Dit wordt echter verzacht door de topografie, die een cascade aan gebouwen oplevert. De monotone vormen en de morfologische vlakheid worden gecompenseerd door de binnenplaatsen en de keermuren, die de ruimte sterk belijnen. (bt)

however, mitigated by the topography, which has resulted in a cascade of buildings. The monotony of form and morphological flatness is counterbalanced by inner courtyards and retaining walls that give a strong definition of space. (bt)



Locatie van Mickey Leland in Addis Abeba  
Location of Mickey Leland in Addis Ababa

Een typische *kebele* woning  
Typical *kebele* house



Pre-condominium appartementen uit de jaren 1960  
Pre-condominium apartments from the 1960s



Luchtfoto van bouwvallige huizen die de stad probeert te vervangen  
Aerial view of the dilapidated houses that the city is trying to replace

Mickey Leland (net na de oplevering), gezien vanaf de informele woningbouw ten zuiden van de locatie  
Mickey Leland (just after construction), seen from the informal housing south of the site







0 20 100m



**Terrain vague:** tussenuitruimten van Mickey Leland  
Terrain vague: in between spaces of Mickey Leland

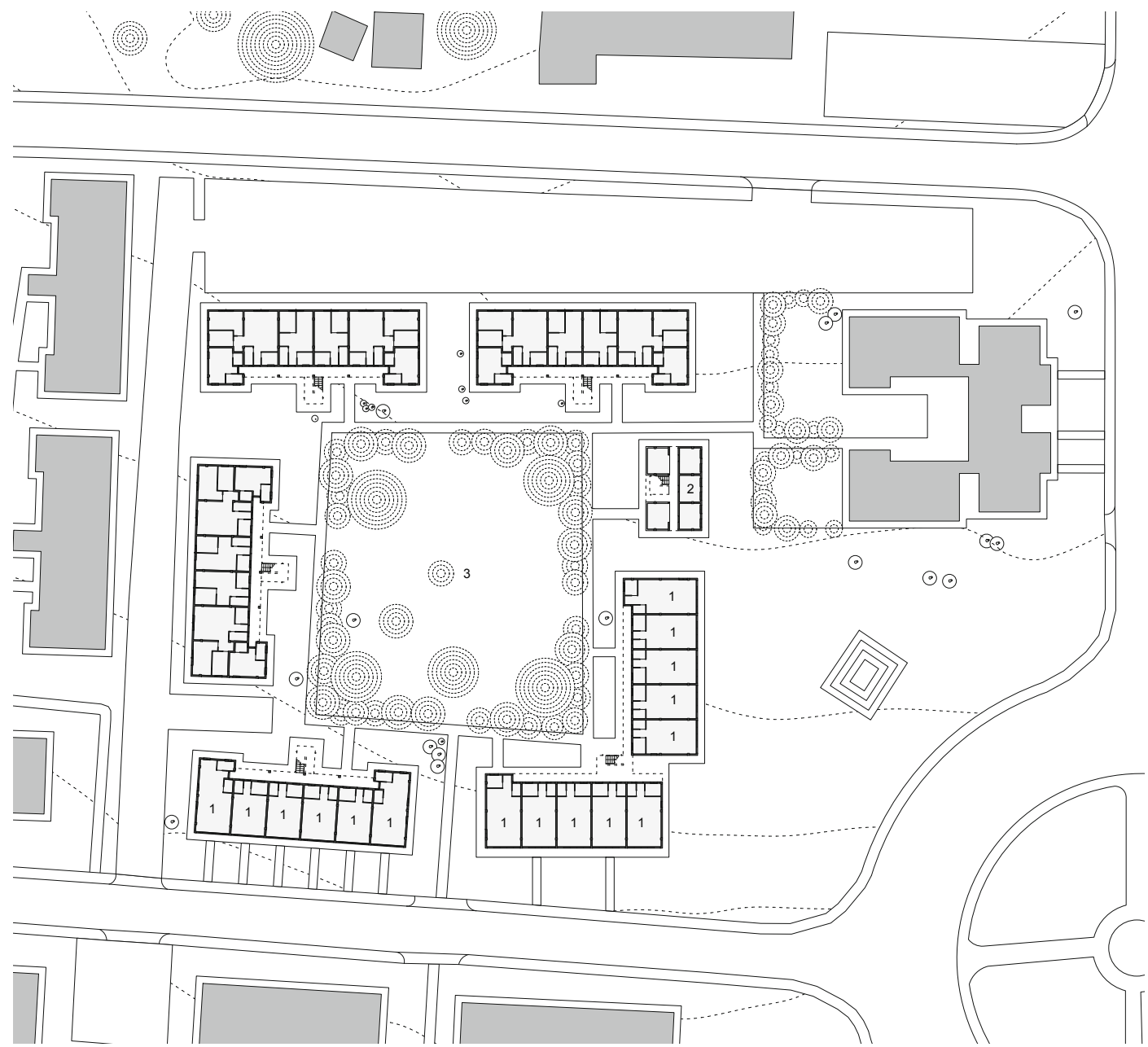


**Informele woningclaves** ten zuiden van de Mickey Leland locatie  
Informal housing communities south of the Mickey Leland site

**Individuele tuinier-initiatieven** aan de zuidkant van Mickey Leland  
Individual gardening initiatives on the southern edge of Mickey Leland







**Hof met lineaire en L-vormige blokken**  
 Courtyard with linear and L-shaped blocks  
 1 winkel/shop  
 2 gemeenschappelijk gebouw/ common building  
 3 hof/courtyard



**Binnenhof omringd door lineaire bouwblokken**  
 Courtyard space with linear housing blocks surrounding it

**Dezelfde binnenhof met rechts de gemeenschappelijke keuken**  
 The same courtyard with the common kitchen on the right



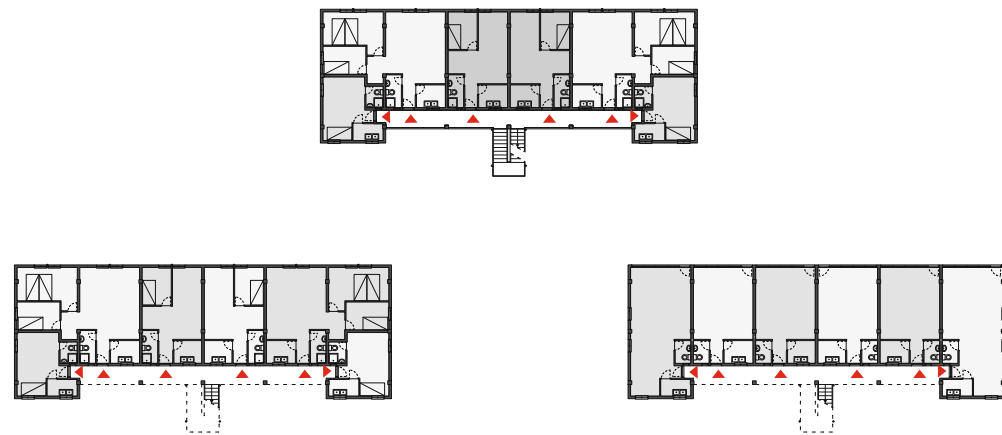
**Straatprofiel aan de zuidkant van Mickey Leland**  
 Street profile at the southern end of Mickey Leland

**Verlaten gemeenschappelijke keuken**  
 Abandoned common kitchen

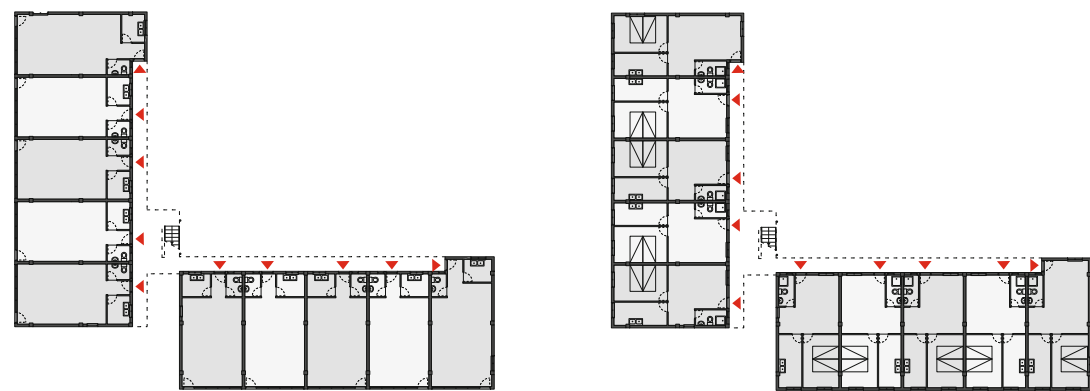
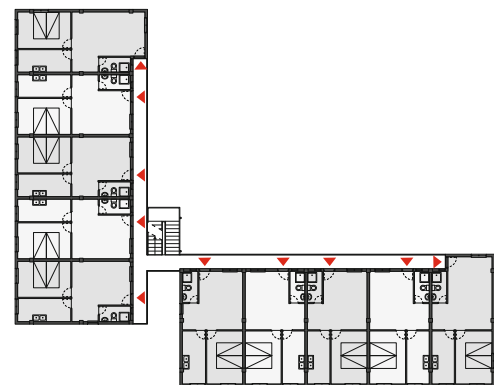




**Lineair blok: begane grond met winkels (rechts), woningen (links) en standaard verdieping (boven)**  
 Linear block: ground floor with shops (right), dwellings (left) and typical floor (above)



**L-vormig blok: begane grond met winkels (links), woningen (rechts) en standaard verdieping (boven)**  
 L-shaped block: ground floor with shops (left), dwellings (right) and typical floor (above)



**Lineair Mickey Leland bouwblok met open ruimte aan de voorkant**  
 Linear Mickey Leland block with front side open space



**Een L-vormig bouwblok vormt de zuidoostelijke hoek van de binnenhof**  
 An L-shaped block forms the south-east corner of the courtyard

**Verbouwing van een woning op de begane grond tot winkel**  
 Conversion of a ground-floor housing unit into a shop



**Winkels op de begane grond langs de hoofdstraten**  
 Ground-floor shops on the main streets



**De gemeenschappelijke galerij wordt gebruikt voor de bereiding van voedsel.**  
 Common gallery space being used for food preparation

**U-vormige bouwblokken**  
 U-shaped blocks

