

GESELLSCHAFT

EIN REIHENHAUS AUF SANSIBAR

Ein deutscher Jungunternehmer baut auf der Insel vor der Küste Ostafrikas eine grüne Musterstadt für die Mittelklasse Afrikas – denn gerade die wächst rasant

Von Andrea Tapper

uaven, Bananenstauden, Mangobäume, Bambus, Zitronengras, Dattelpalmen, Bougainvillea, Jasmin..." Minutenlang kann Franko Göhse Tropengewächse aller Größen, Arten und Farben aufzählen. So unersättlich der Appetit des Landschaftsplaners auf Grünes, so unmöglich scheint sein Vorhaben: Einen wuchernden Urwald will er ausgerechnet auf dem schaffkantigem Korallengestein von Sansibar erschaffen, wo momentan nur dürftiges Buschwerk gedeiht.

Der Tropenwald hat eine wichtige Funktion: Er soll das grüne Dach für die erste ökologische Reihenhaussiedlung der Gewürzinsel werden. 1283 Wohnungen sind geplant, 200 Häuschen möbliert im Ikea-Stil bereits verkauft. Das besondere an "Fumba-Town". Nicht auf die Armen zielt das Projekt, und auch nicht auf die ganz Reichen. Die afrikanische Mittelklasse soll hier wohnen – denn gerade die wächst fast auf dem gesamten Kontinent rasant.

Die Macher der Musterstadt stammen allesamt aus Leipzig, neben Gärtner Göhse, 47, allen voran Jungunternehmer Sebastian Dietzold, 40, und seine Frau Katrin sowie der jüngere Bruder Tobias Dietzold, 32. Als Missionarskinder an den Hängen des Kilimandscharo groß geworden sprechen sie fließend Swahili. Sie haben sich vorgenommen, "hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum" zu schaffen. Ihrer Nachfrage sind sie sich sicher: Daressalam, die Wirtschaftsmetropole Tansanias – zu dem auch der Sansibar-Archipel gehört –, wird sich bis 2030 in die Riege der afrikanischen Megastädte mit mehr als zehn Millionen Einwohnern schieben – neben Kairo, Kinshasa, Lagos, Johannesburg und Luanda. Und schon heute fehlen im Land vier Millionen Wohnungen.

Fumba Town soll per Speed-Fähre in nur 45 Minuten vom tansanischen Festland erreichbar sein. Das

günstigste Ein-Zimmer-Apartment ist für 14 000 Euro zu haben, ein Fertigreihenhaus mit drei Schlafzimmern für rund 55 000 Euro. "Die Masse macht es so kostengünstig", sagt Sebastian Dietzold.

Biotonnen und Moschee

Die Planungen für Fumba Town begannen schon vor fünf Jahren, gesägt und gebaut vor Ort wird nun seit einem Jahr. Bei den Dörfchen Dimani und Nyamanzi geht die Asphaltstraße in rote Piste über, plötzlich taucht ein Riesenbaugerüst aus grünem Buschwerk auf. Die ersten weißen Musterbungalows strahlen auf grau-gelbem Korallenfels in gleißender Sonne; der Blick streift übers Meer auf den Leuchtturm der kleinen Nachbarinsel Chumbe. "Stellt Euch ein sorgenfreies Leben für Euch und Eure Kinder vor", sagt Sebastian Dietzold, wenn er Interessenten hier über die Großbaustelle auf der Halbinsel Fumba zehn Kilometer südlich von Sansibars Hauptstadt und Flughafen führt. "Ein Leben ohne Gitter vor den Fenstern, ohne Abfallhaufen vor der Tür, mit Trinkwasser aus der Leitung."

Was in Europa selbstverständlich ist, wäre für Sansibar ein Quantensprung: "Eine Stadt mit perfekter Infrastruktur, in der man sich nicht mit Stacheldraht vor Dieben verbarrikadieren muss". So formuliert es Dietzold. Mit Biotonnen und Wasserwiederaufbereitung, mit Sportplätzen, Schulen, Moschee und Kirche, mit geteerten Straßen und Fischmarkt, mit einem Pier ins Meer hinaus und "Barazas", steinernen Sitzbänken, auf denen sich in Sansibar die Dorfältesten traditionell zum Tratsch treffen.

Die Regierung von Tansania steht hinter dem 120-Millionen-Euro Projekt, finanziert wird es allerdings ausschließlich von Privatinvestoren. Die Hauskäufer kommen aus Oman und Dubai, Südafrika und Schweden, aus der afrikanischen Diaspora in Europa, und aus Sansibar selbst. Auch einen afrikanischen Fußballstar vom FC Chelsea hat das Afro-Utopia schon überzeugt.

Manche kaufen für sich selbst, andere wollen die günstigen Häuser später vermieten – an den neuen Mittelstand von Sansibar, an Hotelmitarbeiter, Krankenschwestern, Kleinunternehmer.

Beeindruckt begutachten Interessenten auf der Baustelle deutsche Jalousien, klimafreundliche Lüftungskammern in Wänden, Fußböden und Decken. Klimaanlagen allerdings gibt es nicht, mit Absicht: Die würden zu viel Strom schlucken. "Elektrizität ist das Einzige, was bei uns noch nicht grün ist", sagt der 32jährige Tobias Dietzold. Technisch wäre Solarstrom möglich, doch gesetzlich ist die Einspeisung von Sonnenenergie in Tansania noch nicht geregelt.

Sansibars neue Stadt ist optisch ein Hybrid aus Soweto und Miami Beach. Sie hat mit dem Klischee afrikanischer Lehmhütten-Siedlungen genauso wenig gemein wie mit den Molochstädten aus schnell hochgezogenen Hochhäusern, Slum-Gürteln und ewig verstopften Autobahnen. Auf 600 000 Quadratmetern mit 1,5 Kilometern Meerfront sollen in Fumba in der ersten Uferreihe vierstöckige Apartmenthäuser stehen, dahinter Reihenhäuser. Ein kleiner Vorgarten mit Tropenbaum vor jedem Haus dient als Wasserdrainage.

Jeder Besitzer kann seinen Baum per Katalog aus 15 Arten auswählen – vom Tamarinden-Obstbaum bis Am Meer Apartments, dahinter
Reihenhäuser. So
soll Fumba Town
einmal aussehen.
Die Häuser selbst
(unten) werden
auch nach ökologischen Gesichtspunkten
gebaut





zur Dattelpalme. Bis zu 10 000 Liter Wasser in zehn Minuten kann so ein Natur-Gully schlucken – lebenswichtig im tropischen Klima, wo die Regenzeit regelmäßig ganze Stadtviertel unter Wasser setzt.

Dass es gerade in Sansibar Probleme mit dem Wohnraum gibt, hat auch mit deutschem Einfluss zu tun. Während die zerfallende historische Hauptstadt Stone Town mit ihren alten Sultanspalästen mehr durch Boutiquehotels als durch bezahlbare Wohnungen revitalisiert wird, leben in einst von DDR-Staatschef Walter Ulbricht gespendeten Plattenbauten vor den Toren der Stadt 20 000 Menschen unter elenden Bedingungen. Die Betonkästen sind heute verwittert. Luxustouristen statt Mittelklasse – das war bislang der Fokus

Wichtig ist den Machern deshalb auch die Nachhaltigkeit. Jeder deutsche Vorarbeiter in Fumba bildet zehn einheimische Maurer, Schreiner oder Gärtner aus, darunter viele Frauen. Und bevor überhaupt mit dem Häuslebau in den Tropen begonnen werden konnte, musste erst eine Produktionshalle für die Fertigteile errichtet werden; bevor dann später Bäume gepflanzt werden, muss Erde aus Kompost generiert werden. "Irgendwann einmal soll alles aus tansanischer Produktion sein", sagt Sebastian Dietzold.

Inzwischen schaut Chefgärtner Franko zufrieden auf tausende von Baumsetzlinge und auf Komposthaufen, soweit das Auge reicht. "Die Erde wird reichen", sagt er, "schwieriger wird, dass die Stadt nach dem Bezug auch grün und nachhaltig bleibt." Wird Fatuma aus Sansibar den Altpapiercontainer befüllen? Wird Kevin aus Kapstadt die Bienenstöcke tolerieren, die zur Befruchtung der grünen Vorstadt überall angesiedelt werden?

Ulbrichts Fehler will die neue Generation junger Ostdeutscher auf Sansibar jedenfalls nicht machen. Dessen Bauingenieure hackten damals gnadenlos sämtliche Mandarinenbäume ab, als sie die Platte nach Michenzani brachten, dem "Stadtteil der Mandarinen". Die steinige Halbinsel Fumba dagegen soll nach der Bebauung grüner und lebenswerter sein – und ein Vorbild für ganz Afrika.