

Namibia

1 | 2024 April

Politik, Tourismus, Kultur, Wirtschaft und deutsch-namibische Beziehungen



Trauer: Staatspräsident Hage Geingob gestorben

Ausbildung: Auszubildende aus Namibia – Großes Interesse

Siedlungsvorhaben: „Wolke 9“ in Omaruru

DHPS: Von der Waterkant in die Wüste und wieder zurück

Grüner Wasserstoff: Hyphen strategisches Auslandsprojekt





Wie baue ich einen Stadtteil in Namibia?

„Wolke 9“ in Omaruru

Ein Erfahrungsbericht über die Entwicklung eines ungewöhnlichen Wohnprojektes



V.l. Mike Tjirare, Käuferehepaar Schüller, Carsten Möhle

Von Carsten Möhle

Offensichtlich steckt das „Oma“ ja schon in Omaruru drin, hätte es aber nicht auch Opa-handja werden können, wenn man einen altersgerechten Stadtteil aufbauen möchte?

Nein. Omaruru hat unendlich viele Vorteile gegenüber jedem anderen möglichen Standort in Namibia:

- ▶ Überschaubares mittelgroßes Dorf, gut sortierte Supermärkte, vier Cafés und Künstlerort. Schokoladenfabrik, Marmorwerke und ein Holzschnitzermeistermacher.
- ▶ 33 Prozent aller Weinfarmen Namibias (2) – wer braucht da noch eine Apotheke.
- ▶ Naherholungsgebiete im 50 km Umfeld zum Wandern wie Spitzkoppe und Erongo mit einem kleinen Buschmannndorf.
- ▶ Angenehmes Klima, keine Frostnächte wie in Windhoek und kein nasskaltes Wetter wie in Swakopmund. Die Gicht kann warten.
- ▶ Omaruru ist über Teerstraße schnell erreichbar. Es reicht also ein kleiner VW Golf, um beweglich zu sein. Drei Autos vor einem ist in Omaruru schon ein Stau
- ▶ Nur eine Stunde Fahrt zu Wüstenelefanten und Buschleuten, sowie drei Wildreservate und Lodges mit Großwild in der näheren Umgebung
- ▶ Nur 2½ Stunden Fahrt bis zum Strandspaziergang in Swakopmund
- ▶ Nur 2½ Stunden Fahrt bis zur Hauptstadt Windhoek mit internationalem Flughafen

Die Vision der Entwicklung

Griffig auf Deutsch: Barrierefrei und Spaß dabei!

Aber wie übersetzt man das ins Englische? Es kam dabei heraus: *Namibia's first barrier-free neighborhood development.*

Nachdem ein geeignetes Gelände im Stadtgebiet von Omaruru ausgewählt wurde, musste es mit einer Drohne photographisch vermessen werden. Sinn ist es, vor der offiziellen



Besuch und Besprechung auf dem geplanten Baugelände

Vermessung für das Katasteramt eine Planungsübersicht für den Stadtplaner und für den Ingenieur zu bekommen. Dem Stadtplaner reicht eine Höhenauflösung von 50 cm bis 1 m, der Ingenieur braucht 10–20 cm.

Erstes Layout zur Vorlage beim Stadtrat

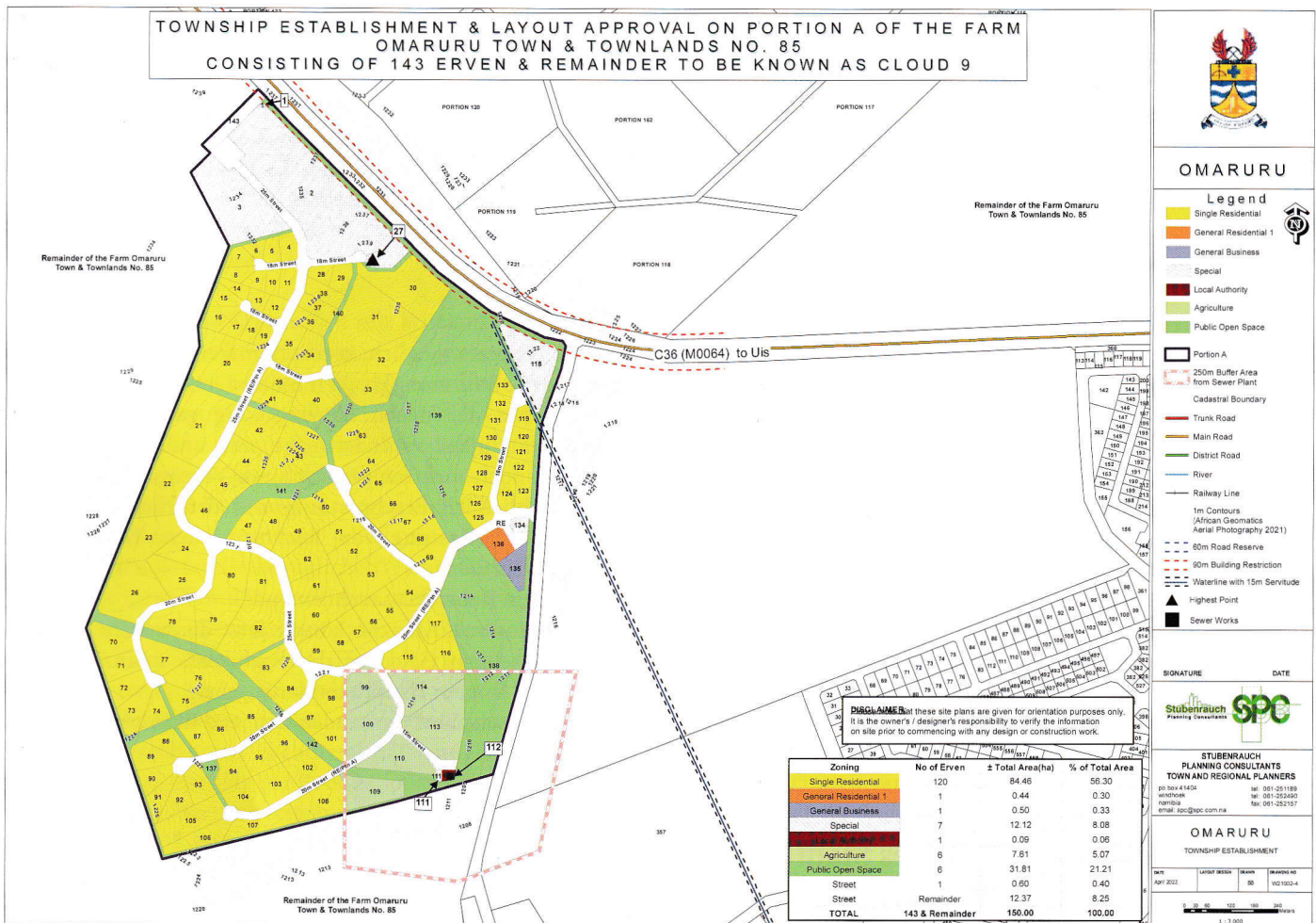
Das Schöne am Anfang einer Entwicklung mit einem fast weißen Blatt Papier ist, dass fast alles möglich ist. Nach und nach ergibt sich dann immer mehr Sinnvolles und dann kümmert man sich letztendlich um das Machbare und das Bezahlbare. Immerhin sind die angefragten 150 Hektar 3,4 mal die Fläche des Vatikans – und wir müssen nicht in Frauenkleidern rumlaufen.

Zu Beginn waren die Vertreter der Ingenieure, des Stadtplaners, des Stromplaners und des Architekten vertreten, um den ersten Input zu geben und einen Plan anzufertigen, der in die Stadtplanung von Omaruru passt. Gemeinsame Site-Inspektionen vom Entwickler-Team und Stadtverwaltung wurden verabredet. Die technischen Betriebsteams von Omaruru und Erongo Red (Stromverteiler) waren gut vorbereitet und so konnten sehr schnell redundante Versorgungswege für Strom und Wasser festgelegt werden.

Grundsätzliche Ziele:

Unterschiedlich große Grundstücke für jeden Geldbeutel, an Höhenkonturen ausgerichtet. Ein Gemeinschaftscenter mit Restaurant und Wellnessbereich in den Randbereichen, so wenig (teure) Straßen wie möglich, so wenig Verkehr wie nötig durch das Wolke 9 Gebiet. Mehr Autarkie ist nicht notwendig, letztlich planen wir nicht Mondbasis Alpha 1, sondern haben ja eine lebendige Ortschafts-Anbindung in unserer Nähe.

Ergebnis: Keine Gittermusterentwicklung, eher Stammes-siedlung, eine Hauptarterie und dann verkehrsberuhigende Sackgassen mit Wendehammer.



Durch die neue Gesetzgebung für Entwickler von September 2020 muss das in diesem Stadium mittlerweile viel detaillierter sein als bisher. Das heißt, alle wesentlichen Festlegungen der Grundstücksgrößen, Anschlusspunkte, Durchflussmengen Wasser, Häusergrößen, Nutzungs- und Überfahrrechte, Nutzungsflächen und Versorgungsinstallationen für das Gebiet am Ende der Entwicklung müssen bereits drin sein und sind danach nur noch wenig veränderlich.

Wo kommen die Bungalows für unser Betreutes Wohnen hin? Das Pflegeausbildungszentrum innerhalb der Wolke oder außerhalb in Omaruru, z.B. beim alten Privatkrankenhaus? Wie soll der Stadtteil in 20 Jahren aussehen?

Öffentlichkeitssitzung

Bestandteil der Genehmigungsverfahren ist eine Öffentlichkeitssitzung, in der die Bevölkerung umfassend über die beabsichtigten Planungen in ihrem Umfeld informiert werden müssen.

Eingeladen wird durch Zeitungsanzeigen in zwei verschiedenen Tageszeitungen zwei Wochen vor dem Termin. Außerdem ist ein Aushang dazu im Bürger-Mitteilungskasten am Gebäude der Stadtverwaltung. Wir haben diesen Termin mit der Veröffentlichung der Umweltuntersuchungsstudien zusammengelegt.

Dazu mussten wir einen Saal anmieten, in dem potenziell 40–60 Personen Platz haben. Eine Größenordnung, die bei vergleichbaren Präsentationen tatsächlich benötigt wird.

Es waren anwesend: Der verantwortliche Stadtplaner mit seiner Sekretärin und Protokollführerin. Zwei Personen von meiner Durchführungsfirma. Zudem zwei Damen aus der Stadtverwaltung Omaruru. Vier Personen interessierte Öffentlichkeit.

Das niedrige Interesse der Omaruru-Öffentlichkeit an diesem Wolkenprojekt war ein sehr gutes Zeichen, die Vorteile für den Ort allen ersichtlich.

Es wurde auf alle technischen Aspekte der Entwicklung eingegangen, insbesondere Wasserversorgung und Wasseraufbereitung, Mülltrennung, Strom, Straßenbelastungen, Anteil Verkaufsflächen zu Gemeinschaftsflächen, Grundstücksgrößen und Sondernutzungszonen.

Es wurde betont, dass sich ausdrücklich jeder in die Entwicklung einkaufen kann. (Wobei m/w/d auch hier nicht männlich, weiß, deutsch bedeutet.)

Finales Layout

Als Auflage haben wir nur einen 250 m Sperrbereich für Gebäude und 500 m für Trinkwasserquellen um unsere Kläranlage bekommen.

Da in Namibia der Umkreis um die Kläranlage nicht als Halbrund berechnet wird, sondern als 250 m gerade Verlängerung der Außenmaße und dann der Schnittpunkt, ist der Umkreis hier jetzt ein Rechteck.

Der Teufel steckt im Detail, aber es macht Spaß, ihn gestalterisch austreiben zu können.

- ▶ 100 Meter von einem Fluss darf als Hochwasserflutschutz kein Haus gebaut werden.
- ▶ Generell darf 15 Meter von einer Straße entfernt nicht gebaut werden.
- ▶ Generell darf 30 Meter von der Straßenmitte einer öffentlichen Straße aus nicht gebaut werden.
- ▶ So weit muss also auch der Außenzaun von Wolke 9 von der Hauptstraße entfernt sein.
- ▶ Vom Außenzaun von Wolke 9 müssen innerhalb 11 Meter frei sein für Versorgungleitungen.
- ▶ Von der Zufahrt auf die Schnellstraße muss unserer Eingangsbereich mindestens 150 m Abstand haben.

Ja, es war mal eine deutsche Kolonie, es ist alles geregelt.

Letzte Genehmigungen

Wir haben die Musterbriefe für die Stadtverwaltung hilfreich bereits in unserem Antrag mit angehängt, so dass es besprochen werden kann und dann nur noch auf den offiziellen Omaruru-Briefköpfen kopiert, gestempelt und unterschrieben werden muss. Wir wollen es der viel beschäftigten Stadtverwaltung ja so einfach wie möglich machen.

Beschleunigen durch Verwaltungsvereinfachung statt Korruption!

Ein von mir geprägter Satz, der klingt, als hätte ihn der Dalai Lama schon mal im Mund gehabt. Oder war es „bei den

kleinen Schritten hat man mehr Trittsicherheit, bei den großen mehr Geschwindigkeit“?

Das Ministerium für städtische und ländliche Entwicklung hat in seiner Land Board Sitzung schnell entschieden. Mit Ministerunterschrift gibt es jetzt seit Ende Juli 2023 offiziell das Omaruru Township „Cloud Nine“.

Jetzt muss es nur noch in der Government Gazette veröffentlicht werden.

Fazit

Es ist in Namibia möglich, korruptionsfrei und schnell zu entwickeln. Die Stimmung ist „Wir müssen jetzt liefern“.

Aufgrund der neuen Gesetzgebung gab es noch kleinere Zuständigkeitsveränderungen und andere Verfahrenswege, die noch nicht eingespielt sind. Verzögerungen waren fast ausschließlich Ergebnis aufgrund der Nicht-Verfügbarkeit oder Überlastung von Rechtsanwälten, Notaren und Wirtschaftsprüfern.

Sagt dem Robert das auch jemand?

Jeff Bezos von Amazon könnte jetzt die weitere Erschließung mit seinem Geld aus der Portokasse finanzieren. Ich könnte ihm ja mein Haupthaar dafür geben.

Mechanische Zeit verwandelt sich jetzt in Erlebniszeit.

Infobox: Entwicklung eines Stadtteils

06.12.2020 Neu gewählter Stadtrat wird vereidigt
07.12.2020 eingereicht: 150 Hektar Stadtgebiet in Omaruru kaufen

Danach Namibia-Koma von 06.12. -15.01.

11.05.2021 Positiver Stadtratsbeschluss

29.09.2021 Erster Flächennutzungsplan wird eingereicht

16.11.2021 Stadtrats-Beschluss mit Kaufpreis

Danach Namibia-Koma von 06.12. -15.01.

09.03.2022 Ministerium stimmt Verkauf zu

24.03.2022 Öffentlichkeitssitzung in Omaruru

29.04.2022 Stadtteilplanung ergänzt mit neu befohlener

250 m Pufferzone um Kläranlage

01.06.2022 Umweltverträglichkeitsprüfung fertig. Weitergabe an das Umwelt- und Naturschutzministerium in Windhoek

30.06.2022 Endgültige Stadtteilplanung eingereicht

01.08.2022 Zusendung eines unpassenden Kaufvertragsentwurfs durch die Stadt Omaruru

20.12.2022 Zusendung eines eigenen Kaufvertragsentwurf an die Stadt Omaruru

Danach Namibia-Koma von 06.12. -15.01.

01.05.2023 Kaufvertrag unterschrieben zurückgesandt

01.06.2023 Omaruru gibt an Land Board zur Genehmigung

25.07.2023 Land Board hat Stadtteil genehmigt

27.11.2023 jetzt erst Bestätigung Omaruru an Rechtsanwalt

Danach Namibia-Koma von 06.12. -15.01.

März 2024 Government Gazette erscheint

Ausführlich im Blog auf www.wolke9.com.na

Wolke 9

Cloud Retirement Development cc



WOLKE 9
- OMARURU -

P.O. Box 25392

Windhoek, Namibia

Fon: 00264 61 23 9602

Mobil / WhatsApp: 00264 81 1273130

email / skype: info@wolke9.com.na

Website: www.wolke9.com.na