

Eine Stadt wird zurückerobert

Es ist noch nicht lange her, da war das Zentrum von Johannesburg so gefährlich, dass sich die Polizei nur in Mannschaftsstärke dorthin wagte. Heute gibt es dort Cafés und Boutiquen, bevölkern Flaneure die Straßen – und das alles nur, weil einige Männer trotz allem ihr Geld dort investierten. Von Thomas Scheen

JOHANNESBURG, im Juni

Auf den ersten Blick wirkt Gerald Garners Geschäftsmodell schlicht verrückt: Er bietet Stadtführungen an, quer durch die Johannesburger Innenstadt. Zu Fuß durch eine der am übelsten beleumdeten Städte der Welt, das klingt wie ein Himmelfahrtskommando. Denn die Innenstadt der südafrikanischen Metropole, der Central Business District (CBD), war viele Jahre lang eine No-go-Area. Niemand traute sich freiwillig in die Stadtteile Hillbrow, Braamfontein oder Doornfontein. Zu gefährlich, zu unberechenbar. Der in Pretoria geborene Garner machte da keine Ausnahme: „Ich hatte vor zwei Städten Angst“, erzählt er: „New York und vor allem Johannesburg.“

Inzwischen ist Garner jedes Wochenende mit einer Handvoll Neugieriger unterwegs. Die Hälfte seiner Kundschaft stammt übrigens aus dem eigenen Land: weiße Südafrikaner aus vornehmen und bestens gesicherten Vororten wie Sandton, Northcliff oder Parkview, die nicht selten zum ersten Mal das Herz ihrer Geburtsstadt betreten – und nicht schlecht staunen über die zu Festhallen umfunktionierten ehemaligen Fabrikgebäude in Newtown, die renovierten Gründerhäuser in Marshall Town, die gepflegten Parkanlagen in Joubert Park, die quirligen Marktstände in der Kerk Street und die Boutiquen im sogenannten Fashion District. Und die sich hinterher meist fragen, warum sie eigentlich so viele Jahre einen Bogen um die City gemacht haben. Downtown Jo'burg hat tatsächlich eine erstaunliche Entwicklung hinter sich. Vorbei sind die Zeiten, als Drogendealer und Bordsteinpiraten die unumstrittenen Herrscher in den Straßenschluchten der Innenstadt waren. Heute ist der Kern von Südafrikas bedeutendster Stadt nicht nur ein betriebsames Geschäftszentrum. Er ist vor allem zu einer lebenswerten Wohngegend mit moderner Infrastruktur geworden.

Das hat zum einen mit einem Entwicklungsplan der Stadtverwaltung zu tun, die im Rahmen der sogenannten „Inner City Charta“ von 2007 viel Geld für Renovierungs- und Umbauvorhaben bereitstellte, um „den öffentlichen Raum von den Kriminellen zurückzuerobern und den Menschen damit neues Vertrauen zu geben“, wie Sharon Lewis von der Johannesburg Development Agency (JDA) sagt. Das hat aber mehr noch mit wagemutigen Privatinvestoren zu tun, die sich gegen Dealer und Hausbesetzer stemmten und dabei ganze Stadtteile regelrecht neu erfunden haben. Leute wie Gerald Olitzki und

Renney Plit.

Der Johannesburg Central Business District hat den mutmaßlich schnellsten Verfall einer Großstadt in Friedenszeiten hinter sich. Begonnen hat der Niedergang Anfang der achtziger Jahre mit dem Auszug der Industriebetriebe, weil diese unter der Apartheidregierung nicht mehr als sechs schwarze Arbeiter in der Stadt beschäftigen durften. Mit dem verarbeitenden Gewerbe verließen die Büros die Innenstadt. Um den weißen Immobilienbesitzern trotzdem weiter Einkommen zu sichern, lockerte das Regime die Zugangsbestimmungen für Schwarze in der Innenstadt. Die strömten in Massen in die City, und die Vermieter mutierten zu Slumlords, die zuerst Zimmer einzeln vermieteten, dann Matratzen pro Zimmer. Die Häuser verfielen, die Kriminalität stieg, es kam zu gewaltsamen Besetzungen von leerstehenden Häusern. Ganze Stadtteile entglitten jeder Kontrolle.

Das Zentrum dieses urbanen Albtraums war der Gandhi Square, der in den achtziger Jahren noch Van der Bijl Square hieß. Ausgerechnet dort unterhielt Gerald Olitzki eine Anwaltskanzlei. Wenn er von dort den einen Kilometer zum Gericht zu Fuß zurücklegen musste, kam das einem Spießrutenlauf gleich. Obdachlose, Drogensüchtige, Dealer und Totschläger säumten seinen Weg. „Es war fürchterlich, völlig surreal“, erinnert er sich. Das war 1989, auf dem Höhepunkt des Verfalls, als viele Teile der Innenstadt auch von der Polizei nur noch im Dutzend und in Begleitung von scharfen Hunden betreten wurden. Olitzki wollte das ändern. Der Anwalt kaufte seine erste Immobilie auf dem Gandhi Square, nämlich das Haus, in dem er bislang zur Miete seine Kanzlei betrieben hatte, für umgerechnet 100000 Euro, ein Spottpreis. „Meine Familie hat mich für meschugge erklärt“, sagt der jüdische Kaufmann mit deutschen Wurzeln lachend, „aber ich habe immer an das Potential der Innenstadt geglaubt“.

Olitzki sanierte die heruntergekommene Bude und fand vernünftige Mieter. Dann kaufte er das Bürogebäude nebenan und dann das daneben, und als er sich dergestalt bis auf die andere Seite des Gandhi Square vorgearbeitet hatte, besaß er unter anderem ein fünfstöckiges Bürohaus, in dem 3000 „Squatter“ genannte Hausbesetzer lebten und keine Anstalten machten, dem neuen Eigentümer zu weichen. „Der Zustand im Innern war so unbeschreiblich, dass ich nach dem ersten Besuch meine Schuhe weggeworfen habe und auf Socken nach Hause gelaufen bin“, erzählt Olitzki.

Inzwischen erinnert nichts mehr an diese wilden Zeiten. Der Platz und die umliegenden Straßen sind bevölkert mit gutgekleideten Passanten, die in der Wintersonne auf Terrassen Kaffee trinken. Wo früher zugemauerte Schaufensterfronten von der Hoffnungslosigkeit kündeten, werben heute Restaurants und Boutiquen wie die von „Urban Zulu“ um Kundschaft. Der Mann mit dem programmatischen Künstlernamen ist Modeschöpfer, heißt eigentlich Papi Kalou und stammt nicht aus der südafrikanischen Zulu-Provinz Natal, sondern aus Katanga in Kongo-Kinshasa. Früher hatte Papi ein Atelier im Künstlerviertel Newtown, bis die Stadtverwaltung die Halle für ein neues Museum brauchte und ihn an die Luft setzte. Papi mietete daraufhin ein Ladenlokal am Gandhi Square, gleich gegenüber dem höchsten Gebäude Afrikas, dem Carlton Center, und profitiert seither von der Laufkundschaft. „In Newtown habe ich ein Bohème-Leben

geführt, hier mache ich richtig Geschäfte“, sagt er. Papi will nicht mehr weg aus Downtown Jo’burg, weil er es seit der Runderneuerung der Innenstadt plötzlich mit einer ganz neuen Kundschaft zu tun hat: schwarzer Mittelstand aus den Vorstädten, der neugierig auf das alte „Jozi“ ist, wie Johannesburg genannt wird, und am Wochenende mit Kind, Kegel und Kreditkarte durch die Innenstadt streift. „Wir hatten in den vergangenen sechs Jahren nicht einen einzigen Zwischenfall hier, nicht einmal eine geklaute Handtasche“, schwärmt Olitzki.

Das Geheimnis hinter der Erfolgsgeschichte des Gandhi Square klingt simpel: „Du musst nicht nur dein Gebäude kontrollieren, du musst die Umgebung kontrollieren“, sagt Olitzki. Will heißen: Was nützt ein saniertes Gebäude, wenn die Mieter aus Angst vor Überfällen nicht vor die Tür gehen können? „Ich bin zur Stadtverwaltung gegangen und haben denen einen Plan vorgelegt, der aus meiner Sicht nur logisch war, aus deren Sicht aber mit Sicherheit größenwahnsinnig schien“, erzählt er: nämlich den ganzen Platz auf 40 Jahre zu mieten – die Straße, den Busbahnhof, die Bürgersteige, die Sitzbänke, die Mülleimer, alles. Sieben Jahre lang hat Olitzki mit der Stadt verhandelt, bis die schließlich nachgab. Seither hat er nicht nur Gandhi Square nach seinen Vorstellungen umgebaut, sondern auch die ebenfalls von der öffentlichen Hand gemietete Fox Street und den Teil der angrenzenden Main Street, in dem die Zentralen der Bergbaukonzerne Anglo American und BHP Billiton ihren Sitz haben, und hat das Ganze zu einer Fußgängerzone mit privatem Sicherheitsdienst ausgebaut. Das Resultat ist beeindruckend: Eines der ehemals gefährlichsten Pflaster der Welt wirkt heute wie eine westeuropäische Flaniermeile. Und Gerald Olitzki brütet längst über seinen nächsten Streich. „Wir brauchen mehr Restaurants und Nachtclubs“, sagt er. Damit die Innenstadt auch abends noch mit Leben erfüllt ist und sich das Modell des Gandhi Square in die Nebenstraßen ausdehnen kann.

Nördlich vom Gandhi Square, dort, wo die Commissioner Street die Grenze markiert zwischen dem inzwischen wieder gepflegten „südafrikanischen CBD“ und dem anderen Teil der Innenstadt, nämlich dem nach den vielen Flüchtlingen benannten „zimbabwischen CBD“, geht es nach wie vor handfest zu. Auf den Bürgersteigen ist kein Fortkommen, weil dort Tausende von kleinen Händlern ihre Stände aufgebaut haben, die Taxi-Minibusse geben sich alle Mühe, die Straßen wirksam zu verstopfen, und aus den Fenstern der vielen nach wie vor ungepflegt wirkenden Häuser hängt fadenscheinige Wäsche zum Trocken. Der Stadtteil heißt Doornfontein. Hier hat Renney Plit sein Büro. Wenn Gerald Olitzki der König der Gewerbeflächen in CBD ist, dann ist Renney Plit so etwas wie der König des preiswerten Wohnraums in der Innenstadt. Plit kauft kaputte Bürogebäude, baut sie zu Wohnhäusern um und vermietet die Apartments zu Preisen zwischen 165 Euro und 450 Euro.

„Es ist ganz einfach“, sagt Plit: „In der Innenstadt gibt es mehr als 200000 feste Arbeitsplätze in der Gehaltsklasse von 500 bis 1200 Euro – Büroangestellte, Polizisten, Lehrer, Krankenschwestern, Handwerker und junge Menschen am Beginn ihres Berufslebens. Die wollen nicht in den heruntergekommenen Häusern der Slumlords leben und geben deshalb ein kleines Vermögen aus, um jeden Tag in die City zu pendeln. Wir bieten ihnen gute Qualität zu günstigen Preisen in fußläufiger Nähe zu ihrem Arbeitsplatz.“ Der Erfolg jedenfalls gibt ihm recht: Seiner Firma Affordable Housing Company (Afhco) gehören inzwischen 62 Gebäude mit knapp 4000 Wohnungen und 350 kleinen Ladenlokalen. „Dieser Markt boomt“, sagt er.

Angefangen hat Plit 1996, zwei Jahre nach den ersten freien Wahlen in Südafrika. „Die Häuser wurden damals regelrecht verschenkt“, erinnert er sich. Für das Lister-Gebäude etwa, in dem er sein Büro betreibt, hat er 500000 Euro bezahlt – eine halbe Million für ein 16 Stockwerke hohes Gebäude, das einst als Krankenhaus diente. „Die Stadt war aufgegeben worden“, schildert Plit die damaligen Zustände, „und die Menschen in ihr gleich mit.“ Wie Olitzki versucht auch Plit, nicht nur ein Gebäude zu kaufen, sondern am besten gleich den ganzen Häuserblock, um Einfluss auf das Geschehen vor der Tür nehmen zu können. „Wir müssen uns um alles kümmern: um die Straßenbeleuchtung, die Spielplätze, die Kindergärten“, sagt er. Und trotzdem will er die Johannesburg Stadtverwaltung nicht allzu laut kritisieren. „Johannesburg ist ein Magnet für alle afrikanischen Zuwanderer. So schnell, wie diese Stadt wächst, kann keine Verwaltung Dienstleistungen sicherstellen.“ Gerade hat Plit eine alte Möbelfabrik ausmisten lassen. 2500 Squatter aus aller Herren Ländern hatten sich darin niedergelassen, und als sie nach sechs Jahren Verhandlungen das Gebäude endlich verlassen hatten, mussten nahezu 100 Tonnen Müll und Exkremate abtransportiert werden.

Das vorerst letzte Gebäude, das Plit in Apartments umgewandelt hat, heißt „120 End Street“, hat 26 Etagen und stand 16 Jahre lang leer. Die Ecke war übel beleumdet, wer dort seinen Wagen für eine Stunde abstellte, musste damit rechnen, ihn auf Ziegelsteinen aufgebockt wiederzufinden. Heute beherbergt 120 End Street 924 Apartments mit Telefon- und Internetanschluss, der Zugang zum Gebäude ist nur durch eine Sicherheitsschleuse möglich, im Erdgeschoss gibt es einen Supermarkt und gleich vor dem Haus einen Spielplatz, der ebenfalls vom Gebäude aus überwacht wird. 40 Millionen Euro hat Afhco in den Turm investiert. Ganz nebenher ist 120 End Street der weltweit bislang größte Umbau eines Bürogebäudes in ein Wohnhaus.

Eddie Molaudi wohnt seit Dezember vergangenen Jahres in 120 End Street. Eddie ist 23 Jahre alt, trägt eine Rasta-Frisur und etliche Ohrringe und arbeitet bei der südafrikanischen Niederlassung eines deutschen Unternehmens als Netztechniker. Eddie verdient rund 800 Euro im Monat, für einen qualifizierten Berufseinsteiger ein normales Gehalt in Südafrika. Für sein Apartment im 16. Stock zahlt Eddie 190 Euro Miete. Dafür gibt es ein großzügig bemessenes Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit einer integrierten Küchenzeile und ein ausreichend großes Badezimmer.

Eddie ist nicht wegen des Jobs in die Innenstadt gezogen. Sein Arbeitgeber ist in Midrand beheimatet, einer seelenlosen Trabantenstadt auf halber Strecke zwischen Johannesburg und Pretoria, wo die Mietpreise dreimal höher sind als in Downtown. Selbst mit den täglichen Transportkosten steht er finanziell in der Stadt immer noch besser da als in Midrand, das außer Shopping Malls und Golfplätzen nichts zu bieten hat. Eddie sagt, er wäre schon viel früher in die Stadt gezogen, wenn es dort mehr erschwinglichen Wohnraum in guter Qualität geben würde. Seine Begeisterung für das Leben in Downtown Jo'burg ist von bestechender Ehrlichkeit: „Mann, ich bin jung und ledig, was soll ich auf dem Land?“

