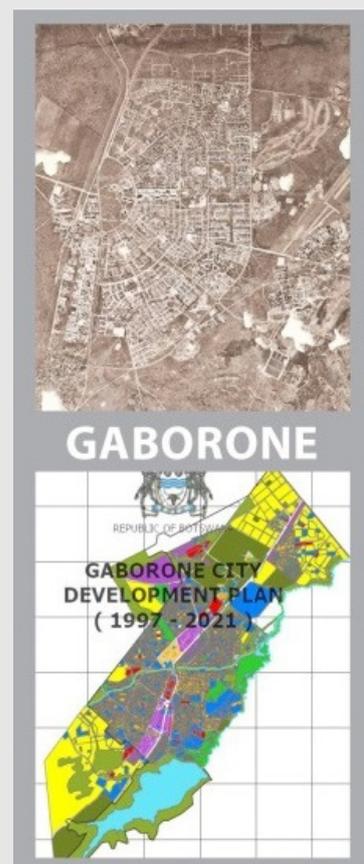


Die neuen Hauptstädte des 20. Jahrhunderts – Planung, Realisierung und aktuelle Anforderungen

Michael Bose

unter Mitarbeit von Ursula Bartscher



Band 2.5 – Fallstudie:

Gaborone -

Hauptstadt von Botswana seit 1963

Impressum

Band 2.5 - Fallstudie:

Gaborone - Hauptstadt von Botswana seit 1963

ISBN: 978-3-941722-44-6

Titel des Gesamtwerkes:

*Die neuen Hauptstädte des 20. Jahrhunderts –
Planung, Realisierung und aktuelle Anforderungen*

© Hafencity Universität Hamburg, Hamburg 2017

Herausgeber: Hafencity Universität Hamburg, Stadtplanung
Regional Development and Regional Planning
Dr.–Ing. Michael Bose

Kontakt: Michael Bose
e-mail: michael.bose@hcu-hamburg.de (bis 31/12/2017)
e-mail: michael-bose@t-online.de

Vorwort / Preface

Die Publikation ist Ergebnis eines vierjährigen Forschungsprojektes, das ich als Leiter des Fachgebiets *Regionalentwicklung und Regionalplanung* der *HafenCity Universität Hamburg (HCU)* durchgeführt habe. Mein Dank gilt der *HCU* für die Bereitstellung von zeitlichen und finanziellen Ressourcen sowie für die Unterstützung durch die Bibliothek und durch das Rechenzentrum.

Die Studie beinhaltet eine vergleichende Untersuchung über die im 20. Jahrhundert neu gebauten Hauptstädte einschließlich ihrer aktuellen Herausforderungen im 21. Jahrhundert. Acht der zehn untersuchten Hauptstädte habe ich gemeinsam mit meiner Frau, der Sozialpsychologin und Bibliothekarin *Ursula Bartscher*, besucht. Wir haben vor Ort Recherchen durchgeführt, lokale Planer und Wissenschaftler interviewt und persönliche Eindrücke in den Städten gesammelt. In zwei Fällen, in denen der Besuch vor Ort nicht möglich war, haben wir in Deutschland Experten, die zu den betreffenden Hauptstädten gearbeitet haben, interviewt. Alle Recherchen in den Hauptstädten und die Experteninterviews haben wir gemeinsam geführt und ausgewertet. Zahlreiche Fotos stammen von meiner Frau, sie hat die Tabellen mit vergleichenden Statistiken erstellt und Texte lektoriert. In dem mehrjährigen Forschungsprozess stand sie mir als Diskussionspartnerin mit Kritik und Anregungen zur Seite. Sie hat damit zentral zum Gelingen des Projektes beigetragen.

In dem vierjährigen Forschungsprozess haben mich jeweils mehrere Semester lang vier studentische MitarbeiterInnen während ihres Masterstudiums der Stadtplanung an der *HCU* hervorragend und sehr zuverlässig unterstützt. *Judith Nurman, Tim Leufker, Farina Bohnsack, und Markus Nagel*. Ohne ihre Unterstützung wären die Bewältigung der umfangreichen Literatur und des Bildmaterials sowie die Produktion des Endberichtes nicht möglich gewesen. Für ihre sehr engagierte und professionelle Arbeit mit vielen weiterführenden Ideen sage ich herzlichen und kollegialen Dank.

Last but not least wären die Fallstudien nicht ohne die Unterstützung der zahlreichen Fachkollegen und Kolleginnen in Planungsbehörden, Planungsbüros und Hochschulen in den untersuchten Hauptstädten und in Deutschland möglich gewesen. Ich möchte mich für die zur Verfügung gestellten Materialien, für die Experteninterviews und die Hintergrundinformationen bedanken. Mein besonderer Dank gilt der kollegialen und freundschaftlichen Aufnahme. Die Namen und Funktionen der 45 Interviewpartner sowie die Namen weiterer unterstützender Personen sind den einzelnen Fallstudien jeweils vorangestellt. In der Regel werden, wie mit ihnen vereinbart, keine Zitate der Interviewpartner wiedergegeben.

Hamburg im März 2017

Michael Bose

Deutsche Zusammenfassung

Die Untersuchung beinhaltet eine vergleichende Fallstudie mit stadtplanerischem Schwerpunkt über die im 20. Jahrhundert geplanten und gebauten neuen Hauptstädte: *Canberra, Chandigarh, Islamabad, Brasilia, Gaborone, Lilongwe, Dodoma, Abuja, Putrajaya, Astana*. Anspruch ihrer Erbauer war es jeweils, eine „*City Beautiful*“ nach den modernsten städtebaulichen und planerischen Erkenntnissen ihrer Zeit zu bauen. Daher bieten sich die Städte besonders für eine Analyse der städtebaulichen Leitbilder und stadtplanerischen Strategien im vergangenen Jahrhundert an.

Die Hauptstädte werden in ausführlichen Fallstudien dargestellt. Dazu wurden Analysen von Planwerken, Literatur und Statistiken sowie zahlreiche Interviews mit Stadtplanern und Wissenschaftlern in den Hauptstädten sowie eigene Erhebungen und Analysen vor Ort durchgeführt. Auf dieser Grundlage werden Motive und politische Ziele der Auftraggeber, die städtebaulichen Konzeptionen, das Realisierungsmanagement sowie die Umsetzung analysiert. Es werden die Probleme beim Aufbau der Städte, die Änderungen in der Planung und die aktuellen Probleme in ihrer Stadtentwicklung beschrieben.

Im Überblick werden weitere Hauptstadtprojekte des 20. Jahrhunderts sowie des begonnenen 21. Jahrhundert vorgestellt. In einem Vergleich der zehn Städte wird herausgearbeitet, welche materiellen und planungsmethodischen Probleme aktuell bestehen. Abschließend wird aufgezeigt, welche die größten Herausforderungen für die zukünftige Stadtentwicklung der Hauptstädte sind.

English Summary

This work comprises ten comparative case studies about the capitals planned and built in the 20th century: *Canberra, Chandigarh, Islamabad, Brasilia, Gaborone, Lilongwe, Dodoma, Abuja, Putrajaya, Astana*. The cities are all planned as a *City Beautiful* and are oriented towards the most modern and ambitious planning ideas at the time of their foundation. Therefore, they are especially suitable for an analysis of last century's urban planning guiding principles and strategies.

The case studies are based on the analysis of urban development plans, literature and statistics as well as on a large number of interviews with planners and scientists in the capital cities. The research is focused on motives and political goals of the contracting authorities, the urban concepts and the implementation management. The problems at time of foundation, the changes of strategies of planning in the meantime and the current situation in the capitals will be analyzed. As conclusion the future challenges for the urban development in the ten capitals will be identified.

A few more capital cities of the 20th century and the first projects of capital cities in the 21th century will be described in an additional overview. As result of the comparison the biggest physically and methodic planning problems existing today will be pointed out. Changes of planning methods and strategies which are needed for more effective urban planning will be described.

Die neuen Hauptstädte des 20. Jahrhunderts – Planung, Realisierung und aktuelle Anforderungen

Das Gesamtwerk besteht aus 11 Bänden, einem Hauptband: (Bd.1)
und zehn Fallstudien: Band 2.1 bis Band 2.10

Inhaltsverzeichnis des Bandes 1: Einführung, Hintergründe, Schlussfolgerungen

1. Hauptstadtgründungen im 20. Jahrhundert - eine Einführung

- 1.1 Persönliche Motivation und Fragestellung
- 1.2 Schwerpunkt der Untersuchung und Auswahl der Fallstudien
- 1.3 Stand der Forschung
- 1.4 Untersuchungsmethode
- 1.5 Ziel der Untersuchung
- 1.6 Hintergründe der Hauptstadtverlegung und der Standortwahl
- 1.7 Darstellung der nationalen Leistungsfähigkeit und Suche nach der „City Beautiful“

2. Die zehn Fallstudien siehe Band 2.1 bis Band 2.10

3. Weitere Hauptstadtplanungen / Hauptstadtprojekte im 20. und zu Beginn des 21. Jahrhundert im Überblick

3.1 Weitere Hauptstadtplanungen im 20. Jahrhundert im Überblick

- 3.1.1 **Nouakchott (1958) Mauretanien**
Konzeption, Umsetzung und aktuelle Situation
- 3.1.2 **Belmopan (1970) Belize**
Konzeption, Umsetzung und aktuelle Situation
- 3.1.3 **Sher-e-Bangla Nagor (1974) Bangladesh**
Konzeption, Umsetzung und aktuelle Situation
- 3.1.4 **Sri Jayawardenapura Kotte (1982) Sri Lanka**
Konzeption, Umsetzung und aktuelle Situation
- 3.1.5 **Yamoussoukro (1983) Côte d'Ivoire**
Konzeption, Umsetzung und aktuelle Situation
- 3.1.6 Literatur Kapitel 3.1

3.2. Neue Hauptstadtprojekte zu Beginn des 21. Jahrhunderts im Überblick

- 3.2.1 **Naypyidaw (2005) Myanmar**
- 3.2.2 **Ramciel (2011) Süd-Sudan**
- *N.N.* - (2012) **Uganda**
- *N.N.* - (2013) **Zimbabwe**
- 3.2.3 **Maidar City (2014) Mongolei**
- 3.2.4 **Cairo, New Capital (2015) Egypt**
- 3.2.5 Literatur Kapitel 3.2

4. Wandel der Planungskonzepte und der Anforderungen in den zehn Hauptstädten

4.1 Die ersten Planungskonzepte der zehn Hauptstädte

- 4.1.1 Internationaler professioneller Austausch, finanzielle und personelle Unterstützung
- 4.1.2 Die städtebaulichen Leitbilder der ersten Konzepte und die Planer

4.2 Veränderungen der städtebaulichen Konzepte und Masterpläne im 20. Jahrhundert

- 4.2.1 Wandel der Planungsideen und Masterpläne sowie der Planer und Geldgeber
- 4.2.2 Städtebauliche Endzustandsvisionen vs. strategische Planungskonzepte
- 4.2.3 Aktueller Bevölkerungsstand der zehn Hauptstädte

4.3 Stadtteil-, Stadt- und Siedlungsstruktur

- 4.3.1 Quartierskonzepte
- 4.3.2 Nutzungszuordnung, Körnigkeit, Dichte – Typisierung der Stadtstrukturkonzepte nach Albers
- 4.3.3 Ungesteuerte Suburbanisierung / Konzepte für eine regionale Siedlungsstruktur

4.4 Verkehr

- 4.4.1 Die autogerechte Stadt löst keine Verkehrsprobleme
- 4.4.2 Der Ausbau des ÖPNV wird oft vernachlässigt
- 4.4.3 Integrative Siedlungs- und Verkehrsplanung erforderlich

4.5 Wohnungsversorgung

- 4.5.1 *Government Housing und Affordable Housing*
- 4.5.2 *Sites and Services* und *Resettlement-Programme*
- 4.5.3 *Slum Upgrading*
- 4.5.4 Zwangsräumungen

4.6 Urban Management and Good Governance

- 4.6.1 Politischer, rechtlicher und organisatorischer Rahmen der Stadtentwicklung
- 4.6.2 Organisationen für die Planungsdurchführung u. die bauliche Umsetzung
- 4.6.3 Erfordernis regionaler Kooperationen / regionaler Organisationen
- 4.6.4 Kommunale Selbstverwaltung mit Regierungsvorbehalten
- 4.6.5 Bürgerbeteiligung / Partizipation

4.7 Planungsmethodische Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung

- 4.7.1 Vom Master Plan zum Urban Development Plan
- 4.7.2 Integrative Stadtentwicklungsplanung erfordert sektor übergreifende Kooperation
- 4.7.3 Good Government – Good Governance
- 4.7.4 Dringend erforderlich: neue Strategien für *Housing for all*
- 4.7.5 Die ökologische Wende ist in der Stadt- und Verkehrsplanung noch nicht vollzogen
- 4.7.6 Ohne regionale Kooperationen - keine nachhaltige Stadtentwicklung
- 4.7.7 Die Verstädterung erfordert auch „große Pläne“, aber lokal angepasste Strategien

5.0 Anhang

- 5.1 Allgemeines Literaturverzeichnis
- 5.2 Die Autoren

Die Fallstudien werden jeweils in einem eigenen Band vorgestellt:

Band 2.1 Canberra, Band 2.2 Chandigarh, Band 2.3 Islamabad, Band 2.4 Brasilia,
Band 2.5 Gaborone, Band 2.6 Lilongwe, Band 2.7 Dodoma, Band 2.8 Abuja,
Band 2.9 Putrajaya, Band 2.10 Astana.



Inhaltsverzeichnis des Bandes 2.5:

Gaborone – Hauptstadt von Botswana seit 1963

	Danksagungen und Abkürzungsverzeichnis für Gaborone	S. 8
2.5.1	Politische Entwicklung und sozio-ökonomische Situation des Landes	S. 9
2.5.2	Das Siedlungskonzept für die neue Hauptstadt und die Masterpläne bis 2000	S. 12
2.5.3	Realisierungsmanagement und Umsetzung	S. 27
2.5.4	Masterpläne und teilträumliche Entwicklungspläne nach 2000	S. 45
2.5.5	Aktueller Stand der Stadtentwicklung und Herausforderungen für die Zukunft	S. 64
	Anhang:	
	Verzeichnis der Literatur und Quellen für Gaborone (Botswana)	S. 74
	Die Autoren	S. 79

Danksagung für die Unterstützung unseres Forschungsaufenthalts in Gaborone im August 2012

Für die Unterstützung durch Vermittlung von Gesprächspartnern, für das zur Verfügung stellen von Materialien, für Experteninterviews und Hintergrundinformationen möchte ich mich bei den folgenden Personen bedanken. Mein ganz besonderer Dank gilt für die kollegiale und freundschaftliche Aufnahme.

Prof. Branko Cavrić, Department of Architecture and Planning, University of Botswana, und
Dr. Gordana Cavrić

Prof. Dr. Aloysius C. Moshia, Department of Architecture and Planning, University of Botswana
Jayson S.R. Sechele, Deputy Council Secretary, Kgatleng District Council

Lentswe Lesenyegile, Chief Physical Planner, Gaborone City Council, MoLG, GoB

Department of Town and Regional Planning (DTRP), Ministry for Lands and Housing, GoB

Abkürzungen von Gebietskörperschaften, administrativen Gebietseinheiten sowie sprachliche Besonderheiten in der Hauptstadtregion Gaborone (Botswana)

ALSP	Accelerated Land Service Programme (1987)
BCR	Building Control Regulations
BDC	Botswana Democratic Party
BDF	Botswana Defence Force
BHC	Botswana Housing Corporation (1970/71)
Botswana	Botswana (deutsch)
CCA	Capital Core Area
CBD	Central Business District
CIDA	Canadian International Development Agency
CSO	Central Statistical Office
COR	Certificate of Rights
DCC	Development Control Code (1978 / 1995)
DTRP	Department of Town and Regional Planning
FPSG	Fixed Period State Grant
GCC	Gaborone City Council
GCDP	Gaborone City Development Plan (1997-2021)
GGA	Greater Gaborone Area
GGCR	Greater Gaborone City Region
GGDP	Greater Gaborone Development Plan (1994-2021)
GGSP	Greater Gaborone Structure Plan (1994)
GoB	Government of Botswana
LGA	Local Government Authority
MLGLH	Ministry of Local Government Lands and Housing
MLHE	Ministry of Lands, Housing and Environment
MLH	Ministry of Lands and Housing
NDP	National Development Plan
NPH	National Policy on Housing (1982 / 1990)
NSP	National Settlement Policy (1998)
PWD	Public Work Department, Mafikeng (1963)
SADC	Southern African Development Community
SERMP	South East Regional Master Plan (2003-2027)
SHHA	Self Help Housing Agency (1974)
SSKA	Sir Sereste Khama Airport
TCPA	Town and Country Planning Act (1977)
TCPB	Town and Country Planning Board
TLB	Tribal Land Board
UDP	Urban Development Plan
UDS	Urban Development Standards (1992)
VDC	Old Naledi Village Development Committee

2.5.1 Politische Entwicklung und sozio-ökonomische Situation des Landes

Aktuelle politische und ökonomische Situation des Landes

Botswana (deutsch: *Botsuana*) ist seit dem 30. September 1966 eine eigenständige Republik mit Präsidialverwaltung und demokratischem Mehrparteiensystem. Der Staat wird von *Transparency International* 2014 auf Rang 31 der Staaten mit geringer Korruption weltweit eingestuft. Im Vergleich zu allen anderen afrikanischen Staaten ist *Botswana* der Staat mit der geringsten Korruption. In einer vergleichenden Untersuchung der Regierungsformen von 51 ehemaligen afrikanischen Kolonien seit ihrer Unabhängigkeit werden nur zwei Staaten, *Namibia* (seit 1990) und *Botswana* (seit 1966), als durchgehend demokratische Staaten mit Mehrparteiensystemen und ohne Militärputsche oder totalitäre Regime bewertet (Atlas der Globalisierung 2009:164).



Abb. 1: Botswana mit den umliegenden Staaten (GIZ Weltkarte 2012, Ausschnitt)

Der südafrikanische Binnenstaat grenzt im Westen an *Namibia*, im Süden an *Südafrika* und im Nordosten an *Sambia* und *Simbabwe*. Das Land ist mit einer Fläche von 582.000 km² etwa gleich groß wie *Kenia* und 1/3 größer als *Frankreich*. Mit 2 Mio. EW ist es sehr dünn besiedelt. Große Teile des Landes sind Savannen- und Wüstengebiete im Bereich der *Kalahari*. Im Norden des Landes gibt es Nationalparks im *Okavango-Delta*.

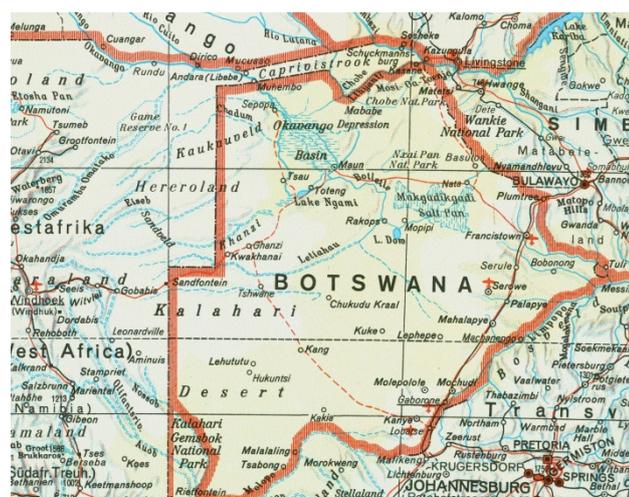


Abb. 2: Karte von Botswana

Dichtere Besiedlung konzentriert sich im Osten des Landes entlang der Nationalstraßen und Grenzübergänge zu *Südafrika*, *Simbabwe* und *Sambia*. *Gaborone* und *Francistown* sind die größten Städte. Die Hauptstadt mit ihrem Umland ist die am stärksten verstärkte Region des Landes.

Die politische Stabilität des Landes hängt auch mit seiner wirtschaftlichen Prosperität zusammen. Zum Zeitpunkt der Unabhängigkeit 1966 zählte *Botswana* zu den 20 ärmsten Ländern der Welt. Die wirtschaftliche Situation des Landes hat sich aufgrund von Diamantenfunden kurz nach der Unabhängigkeit im Jahr 1967 sowie weiterer Rohstoffunde positiv entwickelt. Die Regierung erreichte mit dem *südafrikanischen* Monopolisten für den Diamantenabbau, der *Beers Botswana Company* eine 50%tige Gewinnteilung und vereinbarte, dass seitdem die Hälfte der Rohdiamanten nicht mehr in *London* oder in *Brüssel* weiterverarbeitet werden, sondern die Verarbeitung in *Botswana* durchgeführt wird. Dies hat wesentlich dazu beigetragen, dass *Botswana* seit seiner Unabhängigkeit einen für *Afrika* einmalig starken wirtschaftlichen Aufschwung erlebt hat und heute als *Middle Income Land* eingestuft wird. 2014 beträgt das *BIP* pro Kopf 6.460 US \$.

Politische Entwicklung vor der Staatengründung

Das Gebiet des heutigen *Botswana* war seit 1885 *The British Protectorate of Bechuanaland*. Es lag zwischen den damaligen britischen Kolonien *Transvaal/Cape Colony*, später *South Africa* im Süden und *Rhodesia* im Norden. Im Gegensatz zu den Kolonien wurde die Selbstverwaltung der *Schutzgebiete/Protektorate* von den Stämmen durch deren Könige bzw. Häuptlinge weitergeführt. Der *High Commissioner* übte die richterliche Gewalt nur über die Weißen aus. Die *britische* Verwaltung saß 25 km außerhalb des *Bechuanaland Protektorats* in der *südafrikanischen* Stadt *Mafeking* (heute *Mafikeng*).



Abb. 3: Eine deutsche Karte der Staaten am Kap 1905

Kurz nach der Bildung des *Bechuanaland-Protektorats* gab es Anfang der 1890er Jahre von der *British South Africa Company (BSAC)* unter *Cecil Rhodes* das Ansinnen, die Verwaltung des Protektorates zu übernehmen. Die Übergabe an leistungsfähige Privatfirmen war zu dieser Zeit eine von den *britischen* Verwaltungen in vielen Ländern unterstützte Strategie zur weiteren Kolonisierung.

Nachdem zahlreiche Eingaben an die *britische* Regierung keinen Erfolg hatten, fuhren die Häuptlinge/*Dikgosi* der drei großen *Tswana*-Stämme, die zusammen 95 % der Bevölkerung von *Botswana* vertraten, *Khama III*, *Bathoen I* und *Sechele I* 1894 nach *London*. Als sie mit ihrer Forderung, unabhängiges *britisches* Protektorat zu bleiben, bei *Chamberlain* kein Gehör fanden, organisierten sie mit Hilfe der *London Missionary School* eine Protestaktion. Durch diese Lobby-Arbeit erreichten sie nach mehrmonatigem Druck einen Vertrag mit der *britischen* Regierung, in dem vereinbart wurde, dass die *BSAC* eine Eisenbahnlinie durch *Bechuanaland* nach dem - später nach *Rhodes* benannten - *Rhodesien* bauen

durfte, in dem aber auch zugesichert wurde, dass das Protektorat mit der Selbstverwaltung durch die Häuptlinge für ihre Stammesgebiete bestehen blieb. Am Beginn des 20. Jahrhunderts gab es mehrfach Konflikte mit *Südafrika*. *Südafrika* erhob den Anspruch auf Annexion von *British Bechuanaland*, da dies in dem Vertrag zur Bildung der *Union of South Africa* im Jahr 1910 festgeschrieben worden war.

Ausbildung des Thronfolgers in England

1923 stirbt König *Khama III*. Der designierte Thronfolger aus dem Stamm der *Bangwato* ist sein Enkel *Seretse Khama*. Dieser wird im Jahr 1945 zum Jura-Studium nach *Oxford* und *London* geschickt. *Seretse Khama* heiratet dort 1948 gegen den Willen seiner Verwandten die weiße Engländerin *Ruth Williams*. Nach den Riten seines Stammes würde seine zukünftige Ehefrau vom Stamm selbst aus dem Kreis des Stammes ausgesucht. Die „gemischtrassige“ Hochzeit war 1948 nicht nur ein Thema von allgemeinem Interesse, verbunden mit Fremdheit und Neugier. Die Heirat löste auch politische Irritationen und Entrüstung in den beiden Heimatländern des Ehepaars sowie besonders in den britischen Nachbarkolonien Rhodesien und Südafrika, das gerade seine Apartheidgesetze eingeführt hatte, aus. Die Interventionen von *Seretse's* Onkel, dem amtierenden Häuptling der *Tswana*, konnten zwar die kirchliche, nicht die standesamtliche Trauung des Paares in England verhindern. *Seretse Khama* wurde deswegen die Wiedereinreise in sein Heimatland verwehrt und lebte bis 1956 in England im Exil.

1956 wird *Seretse Khama* die Rückkehr nach *Bechuanaland* gestattet. Er lässt sich mit seiner Familie nordöstlich von *Gaberones* in *Serowe* nieder und betreibt eine Farm. Im Jahr 1962 wird die *Botswana Democratic Party (BDP)* gegründet und *Seretse Khama* zu ihrem Führer ernannt.

Die britische Protektoratsverwaltung führt Anfang der 1960er Jahre parallel zu laufenden Unabhängigkeitsverhandlungen Untersuchungen durch, welcher Ort die Hauptstadt eines zukünftigen Staates *Bechuanaland* sein könnte. Von neun potentiellen Standorten werden zwei in die engere Wahl gezogen: *Lobaste* und *Gaberones*, beide im südöstlichen Grenzgebiet zu *South Africa* gelegen. Schließlich wird ***Gaberones*** als Standort für die zukünftige Hauptstadt ausgewählt. Bei dem Unabhängigkeits-Referendum wird 1965 *Gaberones* als neue Hauptstadt bestätigt. Nach der Unabhängigkeit von *Botswana* wird der Name der Hauptstadt 1969 von *Gaberones* in ***Gaborone*** geändert.

Gleichzeitig mit dem Referendum über die Unabhängigkeit des Landes finden die ersten Wahlen zur verfassungsgebenden Versammlung statt. Am 31.4.1965 siegt die *BDP* unter der Führung von *Seretse Khama*. Die Partei erhält über 80% der Stimmen. Am 30. September 1966 wird die Unabhängigkeit von *England* erklärt, der neue Staat *Botswana* gegründet und *Seretse Khama* zum ersten Präsident von *Botswana* ernannt. Später wird der Präsident von der *britischen Königin Elizabeth II.* in den Adelsstand erhoben. Von der Bevölkerung von *Botswana* wird er bis heute als Gründer der Nation verehrt.

Nach seiner Unabhängigkeit waren die Beziehungen von *Botswana* zu *Rhodesien* und *Südafrika* sehr angespannt. Als Mitglied der Gruppe der afrikanischen Frontstaaten musste *Botswana* als kleiner Staat ohne nennenswerte militärische Macht dennoch um ein gutes Verhältnis insbesondere zu *Südafrika* bemüht sein, was ihm von anderen *afrikanischen* Frontstaaten nachgetragen wurde. Andererseits fanden Flüchtlinge und Gegner der Apartheid aus *Rhodesien* und *Südafrika* Unterschlupf in *Botswana*, was zu mehreren Militärübergriffen von *Rhodesien* und des südafrikanischen *Apartheits-Regimes* geführt hat.

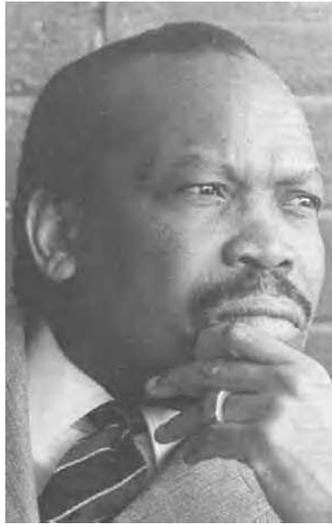


Abb. 4: Seretse Khama, „Vater der Nation“ und erster Präsident von Botswana

Seretse Khama

Seretse Khama wird bei regelmäßig stattfindenden Wahlen mehrfach wiedergewählt und ist 24 Jahre lang bis zu seinem Tod 1980 der unangefochtene Präsident von *Botswana*. Seine Frau *Ruth Khama* lebt bis zu ihrem Tod 2002 in der Nähe von *Gaborone*. Sie, die Weiße, wird mit staatlichen Ehren im Familiengrab der *Bangwato*-Könige in *Serowe* beigesetzt.

Am 30.9.1986, dem 20. Jahrestag der Unabhängigkeit von *Botswana* wird vor dem Parlament in *Gaborone* eine Bronzestatue des ersten Präsidenten *Seretse Khama* eingeweiht. Der langjährige Präsident von Tansania *Mwalimu Julius K. Nyerere* hält die Festansprache für seinen früheren politischen Weggefährten. Trotz ihrer divergierenden politischen Orientierungen im Ost-West-Konflikt und der unterschiedlichen ökonomischen Systeme in ihren Ländern, spricht er von ihm als einem Freund, würdigt ihn nicht nur in seiner Rolle für die Unabhängigkeit und den Aufbau von *Botswana*, sondern stellt ihn darüber hinaus als eine zentrale Persönlichkeit für die Freiheitsbewegungen in Afrika dar. Er hätte sich stets für Frieden und Entwicklung gegenseitiger menschlicher Achtung und Würde einsetzt.

Er hebt hervor, dass *Khama* trotz der exponierten Stellung seines Landes immer wieder Stellung gegen das Unrecht in den Nachbarländern bezogen hat. „*He spoke quietly but firmly against apartheid, against the occupation of Namibia and against minority rule in Rhodesia. ... He was an active and effective member of the Front Line States. ... One of his greatest contributions is that he initiated SADCC.*“ (Nyerere 1986, in: Tlou; Parsons; Henderson 1995:395f).

2.5.2 Das Siedlungskonzept für die neue Hauptstadt und die Masterpläne bis 2000

Vor der Unabhängigkeit gab es im *Bechuanaland-Protectorat* nur 4 Siedlungen, die 1960 als Städte bezeichnet wurden: *Lobatse*, *Kasane*, *Ghanzi* und *Francistown* (s. Kalabamu 2004:12). Die Menschen lebten in Dörfern. Im Jahr der Unabhängigkeit 1966 betrug der Anteil der städtischen Bevölkerung *Botswanas* nur 4%, im damaligen *Gaberones* lebten 1964 3.855 EW.

Noch vor der Unabhängigkeit *Botswanas* werden bereits im Jahr 1962 vom *Public Work Department Mafikeng* der britischen *Bechuanaland-Protectorat Verwaltung* mehrere Testentwürfe für die zukünftige Hauptstadt ***Gaberones*** entwickelt. Die folgende Abbildung zeigt einen dieser Testentwürfe.

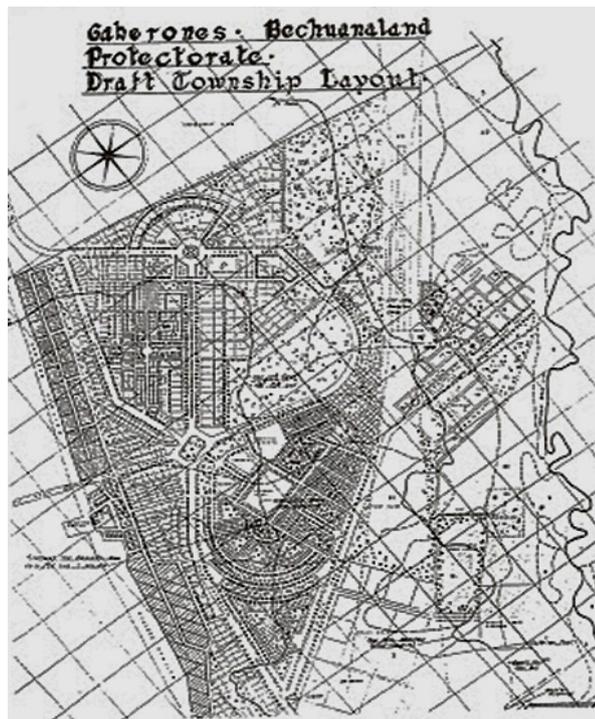


Abb. 5: Ein Testentwurf der Protektoratsverwaltung Mafikeng für Gaborone 1962

Der erste *Masterplan* von 1963 wird in der Literatur häufig beschrieben, eine Original-Abbildung ist nicht auffindbar, Abb. 7 zeigt das von *Sebego u. Gwebu* nachgezeichnete Erschließungsnetz. Das Siedlungskonzept orientiert sich am Gartenstadt-Modell und ist in geringer Dichte entworfen. Getragen von den Vorstellungen der Apartheid wird in diesem Fall jedoch eine Gartenstadt mit nach Einkommensschichten getrennten Stadtteilen entworfen. Die Stadt wird in drei horizontale Zonen eingeteilt: *Low Density* für die Quartiere nördlich der *Main Mall*, für Quartiere südlich der *Main Mall* ist *Medium Density* geplant. Daran schließen sich südlich die Quartiere mit *High Density* an.

Der *Masterplan* sieht vor, dass *Gaborones* innerhalb von 20 Jahren von knapp 4.000 EW auf nicht mehr als 15-20.000 EW anwachsen soll. Die Hauptstadt sollte auch langfristig nicht über 20.000 EW wachsen. Da die Stadt - wie es in der Ausschreibung vorgegeben „*a small administrative place for the government*“ (Wareus 2012) - ausschließlich als Verwaltungszentrum des Landes geplant wird, werden in den ersten 10 Jahren nur Wohnquartiere für Regierungs- und Verwaltungsangestellte gebaut (vgl. Cavrić; Keiner 2006: 106). Die starke Arbeitsmigration aus ländlichen Gebieten in die Stadt wird lange ignoriert. Sie wurde durch den vorgegebenen engen Zeitplan für den Bau der Stadt noch deutlich gefördert. Die Stadt sollte in drei Jahren bis zum Zeitpunkt der geplanten Unabhängigkeit *Botswanas* fertiggestellt werden. Dies erforderte den Einsatz einer großen Anzahl von Bauarbeitern. „*The original layout did not assume any growth due to immigration of job seekers*“ (Moshia 1996:120).

Für die Arbeiter sind eigentlich *Camps* westlich der Stadt vorgesehen. Sie siedeln aber auch auf den noch freien Flächen des *Masterplans* im südlichen Teil des geplanten Industriequartiers in *Old Naledi* an. Dort entsteht das größte *Squatter*-Gebiet der Stadt. In den Randgebieten der Stadt entwickeln sich weitere Arbeiter-Kolonien zu informellen Siedlungen ohne Infrastruktur-Ausstattung. Dies verstärkt noch die Segregation der Stadt.

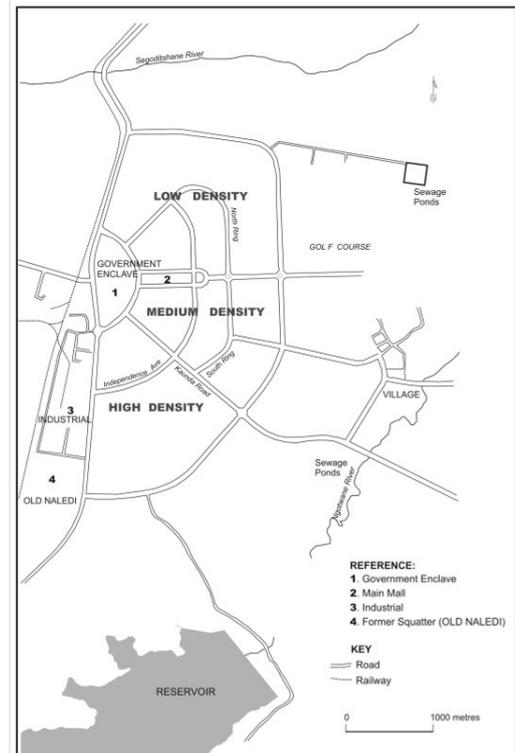
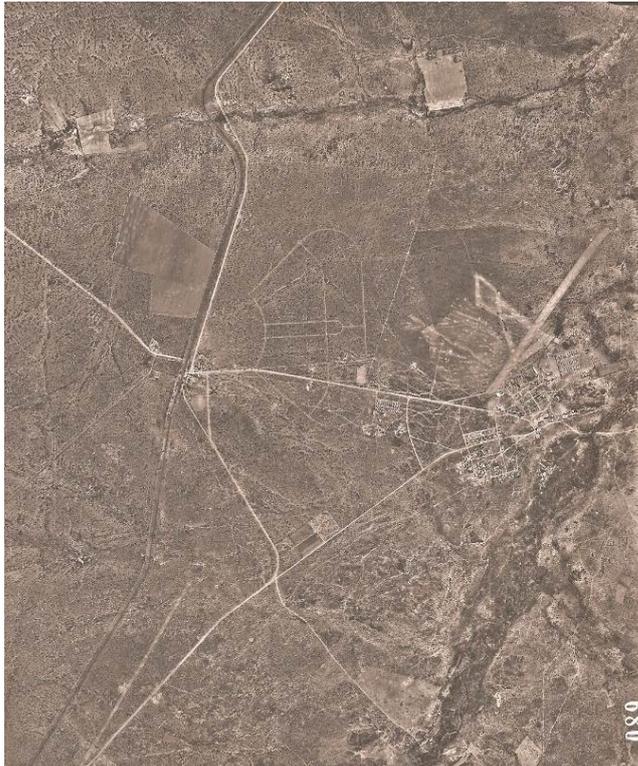


Abb.6+7: Luftbild von Gaborone 1962 (Wareus 2012); Erschließungsnetz des Masterplans 1963, nachgezeichnet von Sebego/Gwebu (Sebego; Gwebu 2013:201)

Im Luftbild (Abb. 6) ist die 1897 von Cecil Rhodes gebaute Eisenbahn mit dem Haltepunkt zu erkennen. 4 km östlich liegt das bestehende Village am Flughafen/Airstrip. Die Verwaltungsstadt wird zwischen Bahnlinie und Village geplant. Im Luftbild sind Teile des im Ausbau befindlichen Straßennetzes erkennbar.

Die Grenzen für das Stadtgebiet der neuen Hauptstadt, die *Township Boundaries*, werden 1966 eng um die entworfene Gartenstadt gezogen. Die Grenzziehung berücksichtigt einige natürliche und administrative Barrieren. Im Süden wird die Fläche des geplanten *Gaborone Dam*, der für die Trinkwasserversorgung der Stadt sorgen soll, mit einbezogen. Im Südosten bilden die nahe Grenze zu Südafrika und das Dorf *Tlokweng* eine Grenze. Im Westen begrenzen die Bahnlinie und die dahinter liegenden großen Farmen eine weitere Stadtentwicklung. Im Norden wird die Stadtgrenze unmittelbar nördlich des städtebaulichen Konzeptes noch vor dem Flusstal des *Segoditshane* gezogen.

1971 leben bereits 18.700 EW in *Gaborone*, davon 6.000 EW in der informellen Squatter-Siedlung *Old Naledi*. Die Einwohner-Zielzahl für den geplanten Endausbau der Stadt ist damit in nur fünf Jahren nahezu erreicht. Das unerwartet schnelle Bevölkerungswachstum zwingt dazu, ein neues langfristiges Siedlungskonzept zu entwickeln anstelle des nicht auf Erweiterung ausgelegten Gartenstadtkonzeptes von 1963. Die Regierung formuliert 1970 im *National Development Plan-3 (NDP)* einen dringenden Handlungsbedarf: *“There has arisen an urgent need for the preparation of long term comprehensive development plans for Lobatse, Gaborone and Francistown. The growth rate of Gaborone has been such that the capital has outstripped the modest plans originally made for it, and there is need to prepare a master development plan to cater for its development for the next ten to fifteen years”*(NDP 1970-75:57).

Planning Proposals for Gaborone 1971 – der sogenannte Wilson-Womersley Plan

Präsident *Seretse Khama* soll sich für den neuen Masterplan deutlich gegen das nach Einkommensgruppen aufgeteilte Siedlungskonzept des ersten Masterplans von 1963 ausgesprochen haben. „*This was found to be politically unacceptable and he [S. Khama] instructed the physical planners to come up with some more egalitarian proposals*“ (Moshia 1996:120). Es wird die schottische Planungs- und Ingenieurfirma *Wilson-Womersley* mit der Entwicklung von *Planning Proposals* für *Gaborone* und mit vergleichbaren Vorschlägen für die Stadtentwicklung von *Lobatse* beauftragt. Die Gutachten werden 1971 vorgelegt. Die *Planning Proposals* für *Gaborone* werden in der Literatur als *Wilson-Womersley Masterplan 1971* bezeichnet.

Hugh Wilson and Lewis Womersley

Hugh Wilson war Planer und ab 1956 Chef-Architekt von *Cumbernauld*. *Lewis Womersley* war der Chef-Architekt von *Sheffield*. 1964 gründeten beide das Planungs- und Ingenieurbüro *Wilson, Womersley & Partners*. Die 1956 fertiggestellte *New Town Cumbernauld* in der Nähe von *Glasgow* folgte seinerzeit einem für die *New Towns* neuen, viel beachteten städtebaulichen Konzept. *Cumbernauld* war im Gegensatz zu den ersten neuen Städten im Rahmen des *New Town Programmes* auf der Grundlage des *britischen New Town Act* von 1946 eine Stadt, die ein stark verdichtetes, kompaktes Siedlungskonzept zur Grundlage hatte. Die ersten *New Towns* nach dem Krieg wie *Stevenage* (1946), *Harlow* und *Crawley* (1947) folgten noch dem Gartenstadt-Prinzip von *Low Rise and Low Density*. Dieses Konzept geriet bald in die Kritik: zu großer Flächenkonsum, zu hoher Infrastrukturaufwand, großes Verkehrsaufkommen, wenig soziale Kontakträume.

Wilson und Womersley schlagen eine großräumige Stadterweiterung nach Norden auf dem Gebiet zweier Farmen, der *Broadhurst Farm* und der *Tscholofelo Farm*, vor. Der neue Stadtteil in annähernd gleicher Größe wie die existierende Stadt soll schrittweise in drei Phasen realisiert werden. Die Umsetzung wird mit finanzieller Unterstützung von *USAID* und *CIDA* in kurzer Zeit vorangetrieben. „*This was the first major site and service scheme on the scale demanded by the town's population growth*“ (Mosienyane 1996:140). Die erste Realisierungsstufe direkt nördlich der Stadtgrenze bis zum *Segoditshane River* ist auf dem Luftbild von 1975 (Abb. 8) bereits zu erkennen.

Durch eine Mischung von Einkommensgruppen und städtebaulichen Typologien in den geplanten Nachbarschaften soll die Segregation, wie sie im Gartenstadtkonzept von 1963 angelegt war, vermindert werden. Die Zielsetzung des *Wilson-Womersley* Konzeptes war „*to avoid socially polarized urban layouts*“ (Mosienyane 1996:140) Dieses Ziel wird auch im *NDP-3* (1975-1981) betont.

Der neue Stadtteil wird bis 1981 in drei Bauabschnitten realisiert: In *Broadhurst I+II* werden „*six socially integrated neighbourhoods with 4.200 residential of high, middle and site and service plots*“ (Sebego, Gwebu 2013: 203) gebaut. Diese werden um Schulen, Läden u. ein Industriegebiet ergänzt. Da weiterhin ein großer Bedarf an *Site and Services* Parzellen bestand, wird die Stadterweiterung mit dem unmittelbar folgenden *Broadhurst II Plan* vorangetrieben. Nördlich der *Tscholofelo Farm* werden bis 1981 weitere 500 *site and services plots* realisiert. 1976 wird das Stadtgebiet von *Gaborone* um die neubesiedelten Flächen im Norden erweitert. 1978 ist *Gaborone* auf 42.500 EW angewachsen, davon wohnen 10.000 EW in *Old Naledi*.

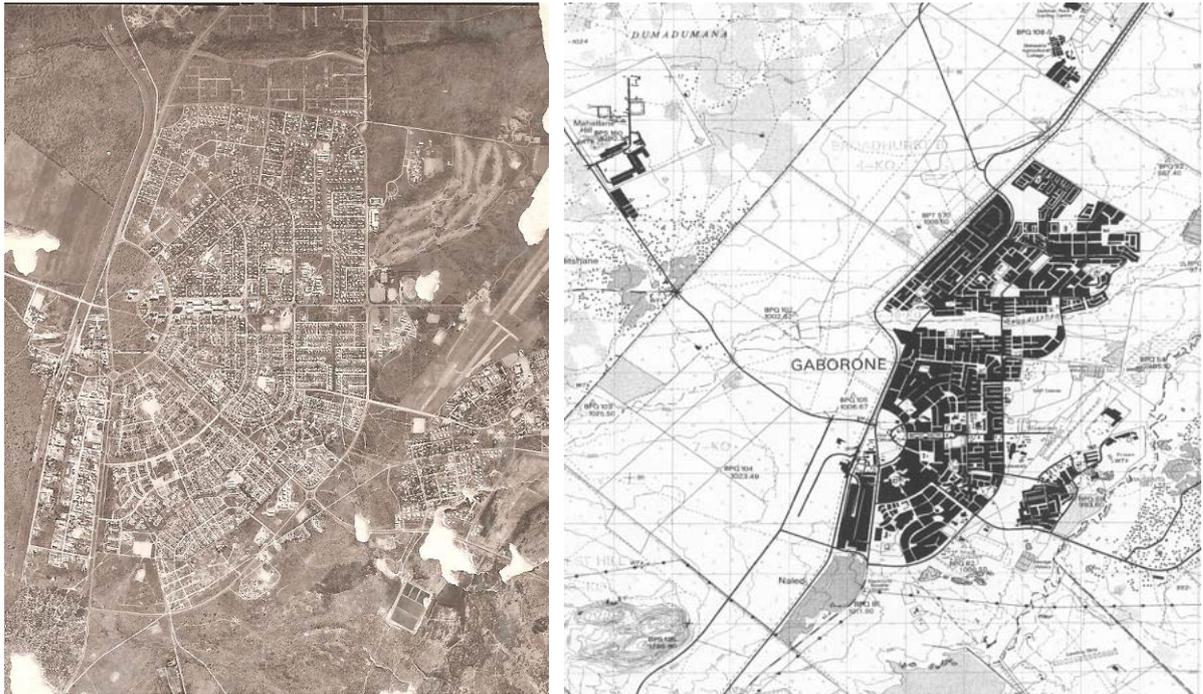


Abb.8+9: Luftbild 1975 (Wareus 2012); Siedlungsstruktur 1979/80 (Kalambu 2004)

Der *Wilson-Womersley Plan*, der als erster großer Stadterweiterungsplan dem Siedlungsdruck folgend eine Verdoppelung des Ursprungsplans konzipiert hatte, schuf nur wenige Jahre ausreichend Flächen für den nachgefragten Wohnraum der Neuankömmlinge aus den ländlichen Gebieten *Botswanas*. In der Einleitung der sechs Jahre später vorgestellten *Gaborone Growth Study* wird rückblickend festgestellt: „*The plan did not accurately foresee the fast growth rate of the new capital, nor did outline proposals for future growth*“ (DTRP; John Burrow & Partners 1978:1).

Gaborone Growth Study 1977/78

Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung vergibt das *Ministry of Local Government and Lands (MLGL)*, *Department of Town and Regional Planning (DTRP)* einen Auftrag an das Büro *Engineers John Burrow & Partners* aus *Lusaka*, Alternativen für längerfristige Stadterweiterungen von Gaborone zu entwickeln. 1977/78 wird die mit *DTRP* gemeinsam erarbeitete Studie vorgestellt. Die Bevölkerungsprognose des *Draft Final Report (5/1977)* für den Planungszeitraum bis 1990 wird aufgrund einer aktuelleren Berechnung als deutlich zu hoch eingeschätzt und nach unten korrigiert. Als untere und obere Variante der Bevölkerungsentwicklung werden 104.200 - 130.900 EW prognostiziert. Als Einwohnerzielzahl für das zu entwickelnde Siedlungskonzept von *Gaborone* werden 130.900 EW bis zum Jahr 1990 festgelegt.

Die Gutachter entwerfen vier räumliche Alternativen für zukünftige Siedlungserweiterung von *Gaborone*. Drei Alternativen folgen Ausdehnungen nach West, Ost und Nord. Die vierte Alternative schlägt vor, die zusätzlichen Siedlungsgebiete als *Satelliten* kleinteilig bestehenden Dörfern im Umland anzugliedern (vgl. Abb. 10). Die Alternativen werden nach technischen und naturräumlichen Gesichtspunkten, nach den Planungskosten und nach der Verfügbarkeit der Flächen bewertet. Die Alternative 4 *Villages*, die eine Anbindung der zukünftigen Siedlungsentwicklung an die vorhandenen Dörfer vorschlägt, ist mit Abstand die teuerste Variante.

Das Kriterium „*the availability of land*“ ist darüber hinaus für die Realisierungsmöglichkeit der Pläne von großer Bedeutung und spielt daher für DTRP eine zentrale Rolle. „*The delay in the implementation of Broadhurst II has resulted in a very high housing demand now and for the next years*“(DTRP; John Burrow & Partners 1978:16).

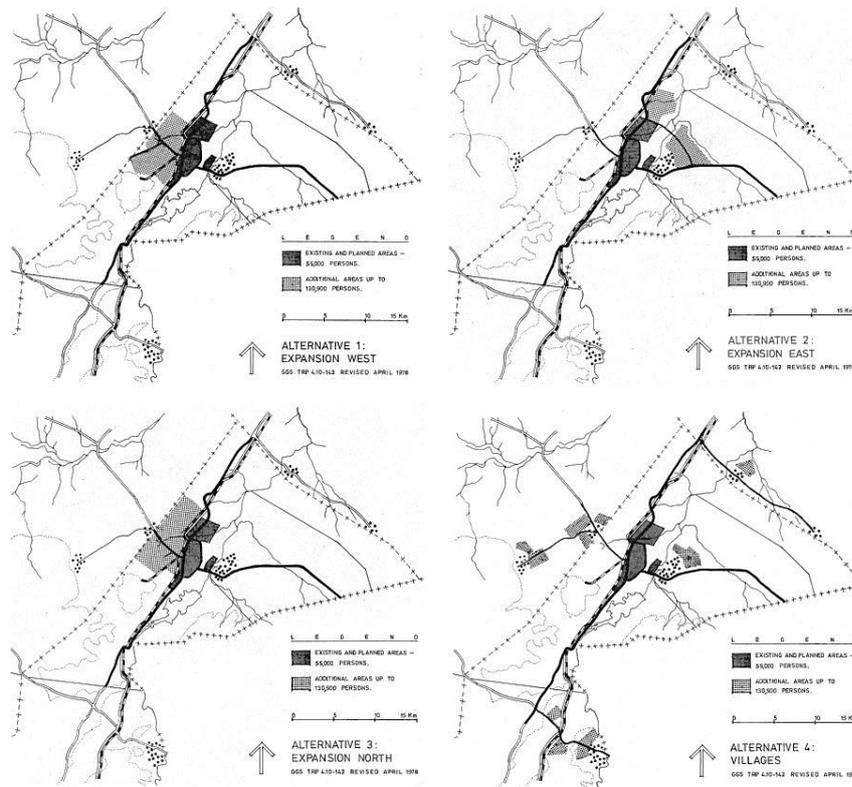


Abb.10: Gaborone Growth Study 1977/78: Alternativen für das Stadtwachstum(DTRP 1978:22-25).

Es werden alle Flächen auf *Tribal Land* insbesondere der beiden großen Villages *Mogoditshane* und *Tlokweng* aus den weiteren Überlegungen ausgeschieden. „*Tribal land is the most difficult to acquire for these purposes because of the human/social, legal/traditional and economic problems can arise. For example the Tlokweng Land Board has expressed strong opposition to the use of tribal land for urban development because of the scarcity of land for traditional uses*“(DTRP; John Burrow & Partners 1978:5). Alternative 4 wird wegen der hohen Erschließungskosten und weil die Flächen vollständig auf *tribal land* liegen verworfen. Für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 1990 wird eine Kombination der drei übrigen Alternativen vorgestellt, wobei bei *Alternative 2 East* die großen Siedlungsgebiete auf dem *tribal land* von *Tlokweng* nicht weiter verfolgt werden.

Das so entwickelte Konzept soll in 3 Phasen realisiert werden. Die Phasen werden nach dem Zeitpunkt der Verfügbarkeit des Landes eingeteilt:

- Phase 1 bis 1981 (Erweiterung nach Norden östlich der Bahnlinie),
- Phase 2 bis 1985 (westlich der Bahnlinie, gegenüber dem Stadtzentrum) und
- Phase 3 bis 1990 (westlich der Bahnlinie, Erweiterung nach Norden).

Da der im Jahr 1977 neu erlassene „*Town and Country Planning Act*“ die Möglichkeit eröffnet, *Planning Areas* über die administrativen Grenzen von *Township* und *Districts* festzulegen, geben die Gutachter Empfehlungen für eine zukünftige Abgrenzung einer *Gaborone Planning Area* ab. „*After negotiations with surrounding Districts it should be possible to extend planning areas to include nearby villages as well, such as Tlokweng and Mogoditshane*“(DTRP; John Burrow & Partners 1978:17). Sie begründen ihre

Erwartung damit *“that the respective Land Boards will find it increasingly difficult to control development there as the town grows ... Gaborone’s growth will take place elsewhere [it] does not prevent Tlokweng and Mogoditshane growing”* (ibid:17f.).

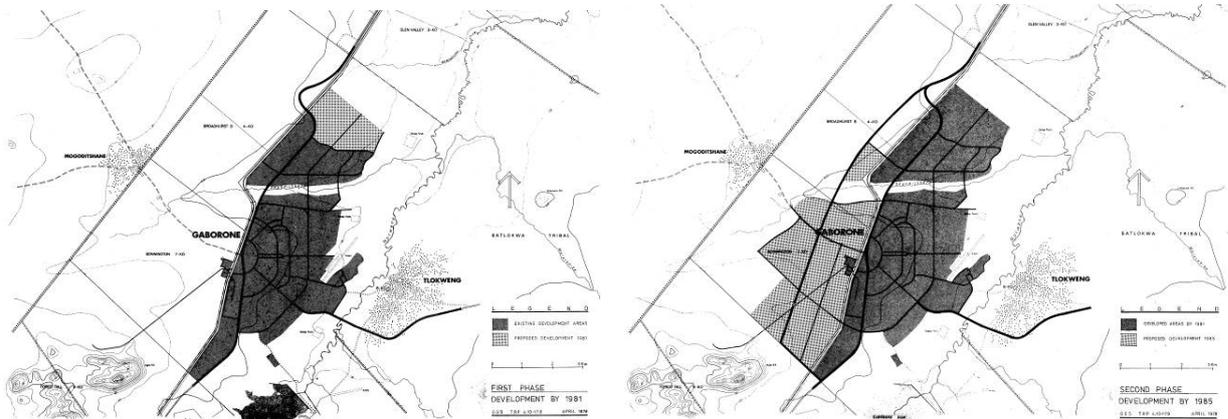


Abb.11+12: Growth Study 1977/78: Phase 1 bis 1981 und Phase 2 bis 1985 (DTRP 1978:22+23)

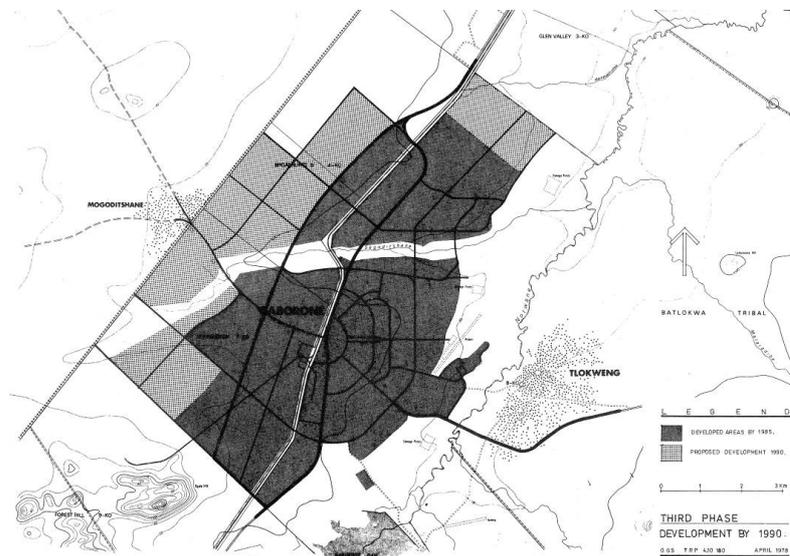


Abb.13: Growth Study 1977/78: Phase 3 bis 1990 (DTRP 1978:24)

Gaborone West Structure Plan 1979

1979 stellt DTRP einen *Gaborone West Structure Plan* vor. Dieser Plan folgt im Wesentlichen der *Growth Study 1977/78 – Phase 3* und entwirft ein großmaschiges Nutzungs- und Erschließungskonzept (Abb. 14). Er beinhaltet ein langfristiges Stufenkonzept, welches eine schrittweise Realisierung des Plans in Abstimmung mit der Nachfrage ermöglicht. *„The plan has been characterized as a kind of ‚Milton Keynes concept‘, where large neighborhood units or superblocks are delineated”* (Mosha 1996:120).

Neben *Industrial-Zones* entlang der Bahnlinie und *Service-, Commercial- und Civic- Zones* bilden zehn *Residential Superblocks* den Hauptanteil des 3.000 ha großen Stadterweiterungsgebietes. Für jeden *Residential Sector/Superblock* ist eine Bevölkerungszahl von 12.000 EW geplant. *„Each super block is a residential plot mix of all income categories with a great deal of emphasis on the provision of low income housing.”*(Sebego; Gwebu 2013:203). Der von DTRP erarbeitete *Gaborone West Structure Plan* wird im Jahr 1979 vom Minister genehmigt.

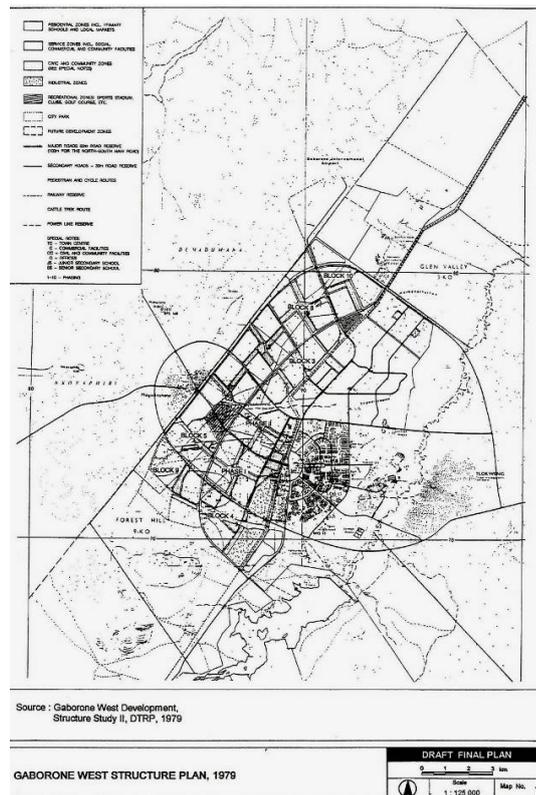


Abb.14: Gaborone West Structure Plan 1979, Structure Study II (DTRP 1979.nach Kalabama)

Nach dem Grunderwerb der Ländereien der großen Farmen *Broadhurst* und *Bonnigton* westlich der Bahn erweitert die Regierung 1981 das Stadtgebiet auf die Westseite der Bahntrasse. Die Ausweitung schließt im Norden nicht die gesamte Fläche des *Structure Plans 1979* ein. Drei Jahre später wird das neu eingemeindete Stadtgebiet westlich der Bahnlinie nach Norden um ein weiteres großes Areal ergänzt. Durch diese Erweiterung 1984 wird die Fläche des Stadtgebiets westlich der Bahn verdoppelt. An der nordwestlichen Stadtgrenze werden große Flächen für den Ausbau des *Seretse Khama International Airport* in das Stadtgebiet einbezogen. Der neue Flughafen ist seit Anfang der 70er Jahre in Planung. Er soll nach seiner Fertigstellung 1985 das kleine Flugfeld östlich des Stadtzentrums am *Village*, dessen Landebahn für internationale Flüge (z.B. *Lusaka-Gaborone-Johannisburg*) zu kurz ist, ersetzen (vgl. NDP-3 1970:52).

The Extended Gaborone Planning Area

Das 1977 novellierte Planungsgesetz, „*the Town and Country Planning Act 1977*“ (TCPA 77) tritt 1980 in Kraft. Darin werden Zuständigkeiten, Planungsräume, Plantypen sowie Beteiligungsrechte definiert. Der *Minister of Local Government (MLG)* wird ermächtigt, *Planning Areas* zu definieren und *Town and Country Planning Boards* einzusetzen. *DTRP* soll zukünftig die *Development Plans* mit einem Planungshorizont von 20 Jahren in Zusammenarbeit mit den *Local Authorities* erarbeiten (vgl. DTRP 1985:12). Stakeholder und Öffentlichkeit sind im Aufstellungsprozess zu beteiligen. Nach Festlegung einer *Planning Area* durch den Minister ist der *Development Plan* innerhalb von zwei Jahren aufzustellen.

Die ersten sieben *Planning Areas*, die das *MLG* erklärt hat, sind alles städtische Gebiete einschließlich *Gaborone*. Die *Gaborone Planning Area* ist durch Erlass des Ministers am 22/11/1984 festgelegt worden. Sie umfasst das administrative Gebiet von *Gaborone* und die *Villages Tlokweng* im *South East District* sowie *Mogoditshane* im *Kweneng District*.

Damit hat *DTRP* bei der Erarbeitung eines neuen *Development Plans* für die *Gaborone Planning Area* zukünftig drei kommunale Ansprechpartner, die auch untereinander zusammenarbeiten sollen. Da für *Gaborone* unmittelbar ein Jahr vor Inkrafttreten des *TCPA 77* ein neuer *Masterplan*, der *Gaborone West Structure Plan 1979* beschlossen worden war, fand der *Workshop mit den Politikern und Planern* der drei betroffenen Gebietseinheiten, der die Verfahren und neue Konzepte diskutieren soll, erst nach den Beratungen des *MLG* in den anderen sechs *Planning Areas* im Herbst 1985 statt.

Auszüge aus: *Report of Workshop on Extended Gaborone Planning Area 10/1985*

Der Workshop dient der Information über das neue Planungsgesetz, über die Zuständigkeiten des Ministers und von *DTRP*, über die Beteiligung der kommunalen Gebietskörperschaften sowie über den Aufstellungsprozess der *Development Plans*. Außerdem wird von *DTRP* die neue *Planning Area Boundary* für den zukünftig zu erarbeiteten *Gaborone Development Plan* vorgestellt. Die *Area* schließt sowohl das Stadtgebiet von *Gaborone* als auch die beiden *Villages Mogoditshane* und *Tlokweng* mit ein. Dabei werden die unterschiedlichen Landbesitzverhältnisse in den einzelnen Teilgebieten gesondert thematisiert, da sie für die Realisierung der Planungen von besonderer Bedeutung sind (s. Abb.15+16).

Die Vertreter von *DTRP* begründen die 1984 vorgenommene Neuabgrenzung der *Gaborone Planning Area* (alle folgenden Zitate siehe: *DTRP 1985*):

- Die frühere *Planning Area* hätte „*excluded a number of sensitive areas around it ... the Villages Mogoditshane und Tlokweng*“ (S:25f.)
- „*Mogoditshane und Tlokweng will increasingly become part of the urban agglomeration. The problem is twofold: the planning of services for these villages, and land values which will grow more and more out of line with the zero price for allocation to tribesmen of residential land. This could give rise to speculation.*“
- Aufgrund der unvorhergesehenen hohen Wachstumsraten von *Gaborone* in den 20 Jahren sei das Thema „*Land owner ship in the Planning Area*“ zu einer zentralen Frage für die zukünftige Stadtentwicklung geworden.
- Der *Minister of MLG and Lands* erklärt, „*it is expressed in no uncertain terms in several Presidential Commissions ... that the planning of Gaborone cannot be effectively done as long as Tlokweng and Mogoditshane are not part of it.*“ (S:4).
- „*The economic attractiveness of Gaborone to migrants and job seekers has contributed to an acute shortage of housing in the town.*“ (S:41).
- „*The rate of squatting by Gaborone workers on tribal land, especially in Mogaditshane village is alarming.*“ (S:41).

Die Diskussion der 80 Teilnehmer, mit Vertretern des Planungsministeriums, Ortpolitikern und Raum- und Fachplanern verschiedener Gebietseinheiten zeigen die unterschiedlichen Interessen der Kernstadt und der Umlandgemeinden auf (s. *DTRP 1985*). Folgende Aspekte werden teilweise kontrovers diskutiert:

- Forderungen nach mehr kommunale Mitbestimmung bzw. Eigenverantwortung,
- Knappheit an erschlossenem Wohnbauland und Landbesitz,
- Landverfügbarkeit und Siedlungsentwicklung,
- Wohnversorgung für niedrige Einkommensgruppen.

Von Vertretern der neu in die *Planning Area* einbezogenen Gemeinden wird mangelnde kommunale Beteiligung im Vorfeld der Entscheidung beklagt. Dem wird vom Chairman des *Kweneng District Council* begegnet, das eine Konsultation der Vertreter von *Mogoditshane* und *Tlokweng* stattgefunden hätte und dass „*the concept of including the villages in the Gaborone Planning Area was emphasized, as opposed to including the villages in the town of Gaborone*“ (S:9).

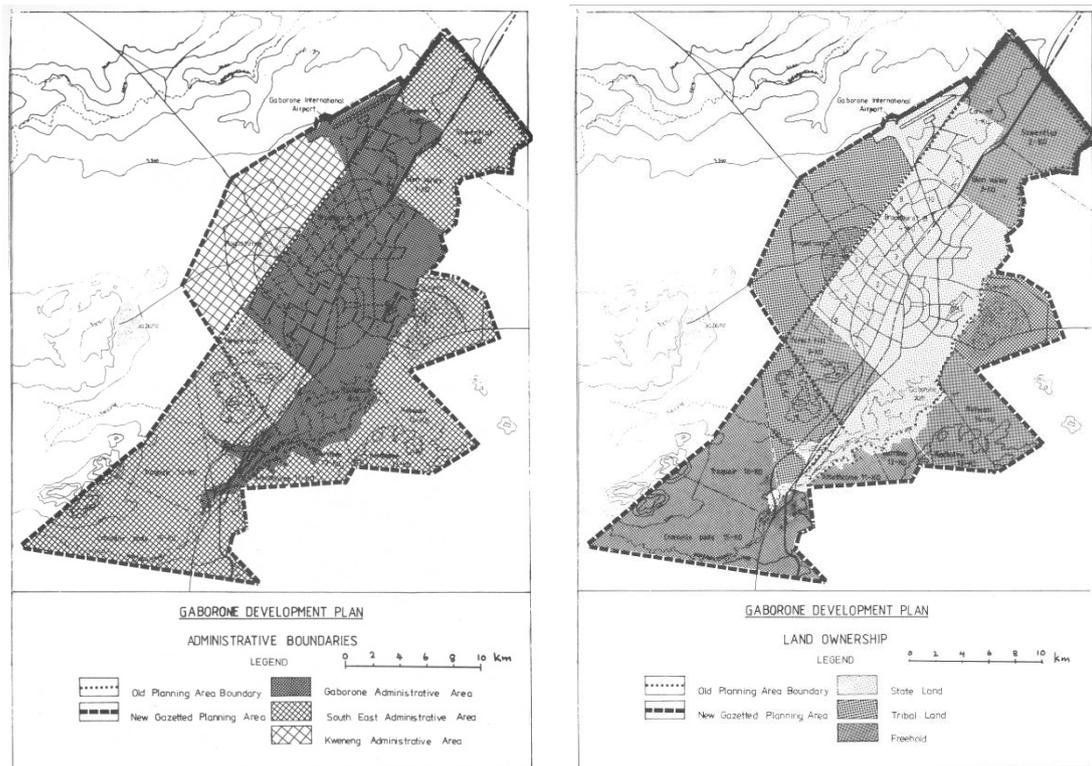


Abb.15+16: Administrative Boundaries + Land Ownership (DTRP: Workshop 1985:30a + 40a)

“There is a general shortage of serviced land for housing.” (S:41). Dies ist offensichtlich und wird von keinem der Teilnehmer bestritten. In der Ursachenerklärung gehen die Meinungen allerdings weit auseinander. Es wird eine klare politische Entscheidung über die Beibehaltung der Agrarfunktion oder über die Nutzung für Siedlungsentwicklung der großen Freehold Farm gefordert. Die bestehende Unklarheit hätte zu „overflowing onto tribal land because the freehold farms were not available to the Government for urban expansion“ (S:49) geführt.

Der Councillor des South East Districts (SEDC) formuliert unmissverständlich seine Ablehnung der Integration der Villages seines Districts und von Tlokwenng in ein Siedlungskonzept für die Gaborone Planning Area: „[the] people in South East District do not want Gaborone people moving into their villages. The growth of Tlokwenng was to be very strictly controlled“ (S:50). Der Councillor des zweiten von der Gaborone Planning Area betroffenen Kweneng Districts argumentiert: „People migration from Gaborone to Mogoditshane were a source of problems for that village and they could not be controlled by the Tribal Land Act. He suggested a limitation to only two non-tribesmen per year in the villages around Gaborone.“ (S:53).

Ein Vertreter der Stadtverwaltung von Gaborone weist auf einen weiteren wichtigen Sachverhalt hin, der “self allocation of plots in tribal areas” (S:53). Obwohl den Fachleuten der wiederholte Missbrauch bei der Grundstücksvergabe, die spekulative Weitervermietung wie auch die illegale Beschaffung von Grundstücken durch Bestechung bekannt sein muss, wird dieser Hinweis während des Workshops nicht aufgegriffen.

Es gibt auch Themen, die wenig kontrovers zwischen den Politikern und Planern diskutiert wurden, wie die regionalen Verkehrsprobleme, der Bau einer Ring-Road und die zügige Ausstattung neuer Wohngebiete mit Grundversorgungszentren.

Housing bildet das zweite zentrale Thema. Zur Effektivität der beiden Programme der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften BHC und SHHA und ihrer Auswirkung auf die Entwicklung der Gaborone Planning Area werden sehr heterogene Positionen formuliert. Vom Bürgermeister von Gaborone wird das SHHA als ein „good programme in principle“ bewertet, aber seine „implementation has failed“ (S:51). Das SHHA-Programm sei eigentlich darauf ausgerichtet, den Armen auf

dem Wohnungsmarkt zu helfen. Es hätte sich allerdings gezeigt, dass die besonders armen Besitzer nach Fertigstellung ihres kleinen Hauses aus Geldnot dieses häufig weiterverkaufen würden (vgl. S:52). Deshalb müsste die Praxis des Verkaufs von *SHHA-Plots* überdacht werden. „*Otherwise SHHA plots would end up in the hands of the rich*“ (S:52).

Ein Vertreter des *South East Districts* ergänzt „*some people have more than one SHHA plot. Such people, he claimed, rent out rooms at extorbidant costs.*“ (S:52). Beklagt wird außerdem, dass 90% der neuen Besitzer von der Höhe ihres Einkommens fähig wären die Service-Gebühren zu bezahlen, aber 40% ihre *Service Levy* nicht bezahlen würden. (S:52). Ein Stadtplaner aus *Francistown* bemerkt, „*SHHA was for the low income group*“ (S:52). Voraussetzung für die Bewerbung um ein Grundstück sei allerdings, dass der Antragssteller eine formelle Arbeit nachweisen kann. Diese Regelung hätte dazu geführt, „*that the middle income group had got into SHHA by foul means, but they did not pay [service levy].*“ (S:52). Ein Planer aus *Gaborone* stellt die staatliche Verteilungspolitik (70% *SHHA*, 15% *low cost*, 15% *high and medium cost*) in Frage (vgl. S:52). Der Chef-Planer des *Kgatleng District Council* hält Maßnahmen für erforderlich „*to reduce the overcrowding in Gaborone. People should be kept in rurals areas*“ (S:46). Er schlägt vor, dass das *SHHA-Programm* als ganzes „*should be stopped as it is a stimulus of rural urban migration*“ (S:46).

Im Verlauf des Workshops stellt *DTRP* drei **Conceptual Modells** für die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Hauptstadtregion vor. Anhand dieser räumlichen „**conceptual models**“ mit gleichem Zeithorizont und Flächenbedarf möchte *DTRP* das zentrale Problem der zukünftigen Siedlungsentwicklung thematisieren „*to highlight land ownership problems in relation to possible growth directions of Gaborone.*“ (S:48).

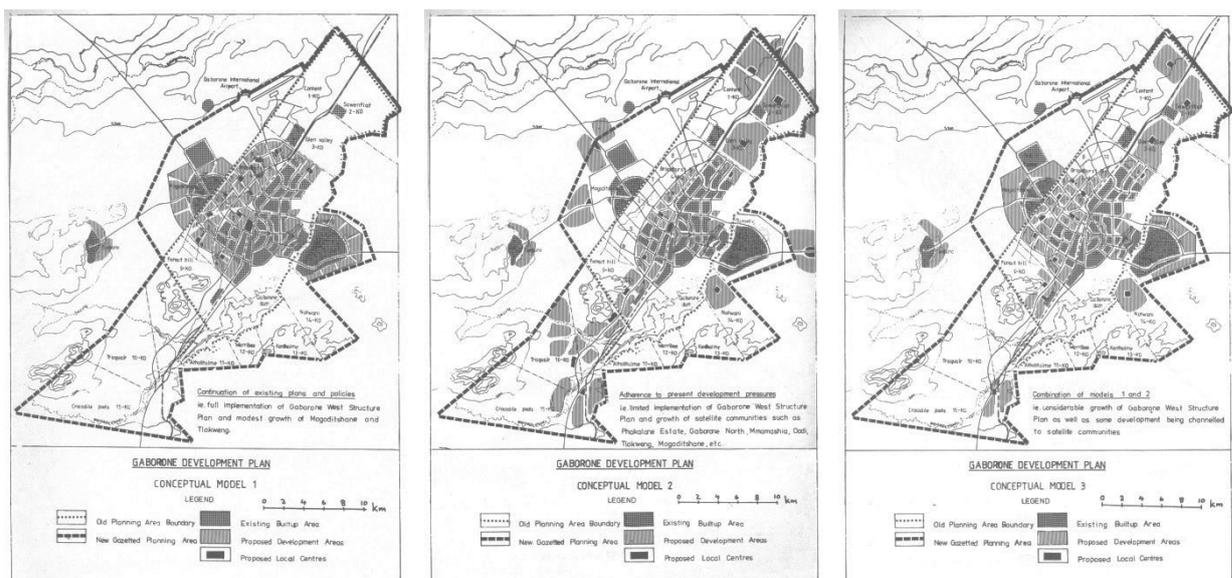


Abb.17-19: Gaborone Development Plan: Conceptual Models 1-3 (DTRP: Workshop on extended Gaborone Planning Area 1985:48 a-c)

Modell 1 folgt den existierenden Plänen von *Gaborone*, wie durch den *Gaborone West Structure Plan* vorgesehen, sowie den existierenden *Village* Plänen in *Mogoditshane* und *Tlokweng*, für die in beiden Orten ein moderates Wachstum vorgesehen wurde.

Modell 2 orientiert sich weniger an den bestehenden Plänen für *Gaborone*, sondern folgt dem aktuellen Entwicklungsdruck einer großräumigen Nord- und Südexpansion des Siedlungsgebietes von *Gaborone*, im Norden sogar über die Stadtgrenzen hinaus. Die beiden Stadtrandgemeinden werden in ihrer Siedlungsentwicklung auf die bestehende Siedlung begrenzt, dafür werden neue *Satellite Communities* konzipiert. Dies führt sowohl innerhalb *Gaborones* als auch im Umland zu einer größeren Anzahl solcher „*satellite communities*“. Bei einer Entwicklung nach diesem Modell wäre allerdings die neu festgesetzte *Gaborone Planning Area* schon wieder zu klein (S:48).

Modell 3 wird als eine Kombination von *Modell 1+2* vorgestellt. *Gaborone West* wird dabei bis auf wenige Sektoren wie geplant realisiert. *Mogoditshane* und *Tlokweng* werden ebenfalls auf der Basis ihrer existierenden Pläne weiterentwickelt. Darüber hinaus werden die Bereiche *Phakalane*, *Gaborone North* und einige Gebiete im Süden der Stadt *Gaborone* entwickelt.

Im Anschluss an die Präsentation werden von den Teilnehmern Bedenken zu zahlreichen Aspekten formuliert. Dabei gibt es zwei deutlich sich gegenüberstehende Lager: *DTRP* und die kommunalen Vertreter der Township *Gaborone* auf der einen und die Kommunalvertreter der Umland-distrikte "*South East*" und "*Keweneng*" auf der anderen Seite. So wird befürchtet, dass die Ausweitung der Siedlungen im Umland Ackerland gefährdet und private *Townships* auf dem Gelände von *freehold land* fördert. *DTRP* hatte sich schon zu Beginn des Workshops gesorgt „*this Workshop should not turn into a confrontation between Gaborone and the rest of the country*“ (*DTRP* 1985: 10). Der leitende Planer von *DTRP* versucht, jedoch ohne Erfolg, die von Kritik und Bedenken gekennzeichnete Diskussion in eine konzeptionell und perspektivisch orientierte planerische Richtung umzulenken: „*[he] appealed to the participants in the Workshop to give more guidance as to where development should take place*“ (S:51).

Im abschließenden Themenblock geht es um die Implementation der Planungen: um Phasen, Zeiträume, Landkauf und die zukünftige Rolle der beiden staatlichen Housing Agenturen. Auf die Forderung für die zukünftige Siedlungsentwicklung, größere Landaufkäufe von *Freehold* Farmen zu tätigen, erklärt *DTRP* „*Government did not have money to buy the freehold land.*“ (S:51). Mit Verweis auf den im gleichen Jahr erlassenen *National Development Plan 6* (1986-1991) der Regierung wird angekündigt, dass die derzeitigen „*limited financial resources*“ zu weiteren Einschnitten führen müssen. „*Financial constraints have dictated that government's commitment to urban growth in Gaborone over the next six years will be limited to one major project – Gaborone West Phase II.*“ (*DTRP* 1985:34). *DTRP* kündigt an, dass die Finanzkrise auch Auswirkung auf das staatliche Wohnungsbauprogramm haben würde.

Der Workshop im Oktober 1985 ist aus mehreren Gründen bedeutsam:

- Das Ministerium hat auf der Grundlage des *TCPA 1977* gegen den Widerstand der Umlandgemeinden die *Gaborone Planning Area* auf die administrativen Grenzen der Dörfer *Mogoditshane* und *Tlokweng* ausgeweitet.
- Der zweitägige Workshop war ein erster Diskussionsprozess zwischen allen Planungsakteuren in der *Stadtregion Gaborone*. Dies kann eine auf längere Sicht stärkere kooperative Orientierung der kommunalen Gebietskörperschaften befördern. Planer und Kommunalpolitiker der Region haben mit dem Ministerium und den Planern von *DTRP* in einer von divergierenden Interessen bestimmten Atmosphäre die Probleme der Siedlungsentwicklung und der Wohnversorgung gemeinsam diskutiert.
- In den vom Versammlungsleiter abschließend vorgetragenen zwölf Punkten werden keine Beschlüsse und Ergebnisse formuliert. Es werden zentrale konsensuale Ergebnisse zusammengefasst.
- Der Workshop stellt zwar einen *top-down* initiierten Diskussionsprozess des Ministeriums dar. Er beinhaltet aber auch Elemente einer stärkeren kommunalen Beteiligung und kann zu einer stärkeren regionale kooperative Orientierung führen.

Der Greater Gaborone Structure Plan (GGSP) 1994-2014

Die beiden unmittelbar an der Stadtgrenze im *Tribal Land* liegenden *Villages Mogoditshane* und *Tlokweng* haben sich seit Gründung von *Gaborone* bis Anfang der 1990er Jahre zu Satellitenstädten und Ankunftsorten für die Land-Stadt-Migranten entwickelt. Daher hält die Regierung es für erforderlich, die beiden Stadtrandgemeinden mit höchsten Wachstumsraten in die *Gaborone Planning Area* einzubeziehen, um dort die Siedlungsentwicklung stärker zu steuern. „*Mogoditshane and Tlokweng, although not formally part*

of Gaborone, have become increasingly urban in character. For planning and projections, it makes sense to consider them as part of a wider urban settlement" (NDP-7:405). 1994 wird daher die *Gaborone Planning Area* von 1984 speziell für die Erarbeitung des *Greater Gaborone Structure Plan 1994-2014 (GGSP)* durch eine *Town and Country Planning Order* zur *Greater Gaborone Planning Area (GGPA)* unter Einschluss der beiden Orte auf 97.000 ha erweitert.

Der *GGSP Draft Final 1994-2014* wird 1994 von *DTRP* vorgestellt. Er beinhaltet ein Siedlungskonzept für die schnell wachsende Stadtregion für die nächsten 20 Jahre. Grundlage ist eine mittlere Bevölkerungsprognose von +6,2% p.a. Dies würde im Jahr 2014 eine Einwohnerzahl von 532.000 EW in der GGA bedeuten (vgl. Cavrić; Keiner 2006:102)

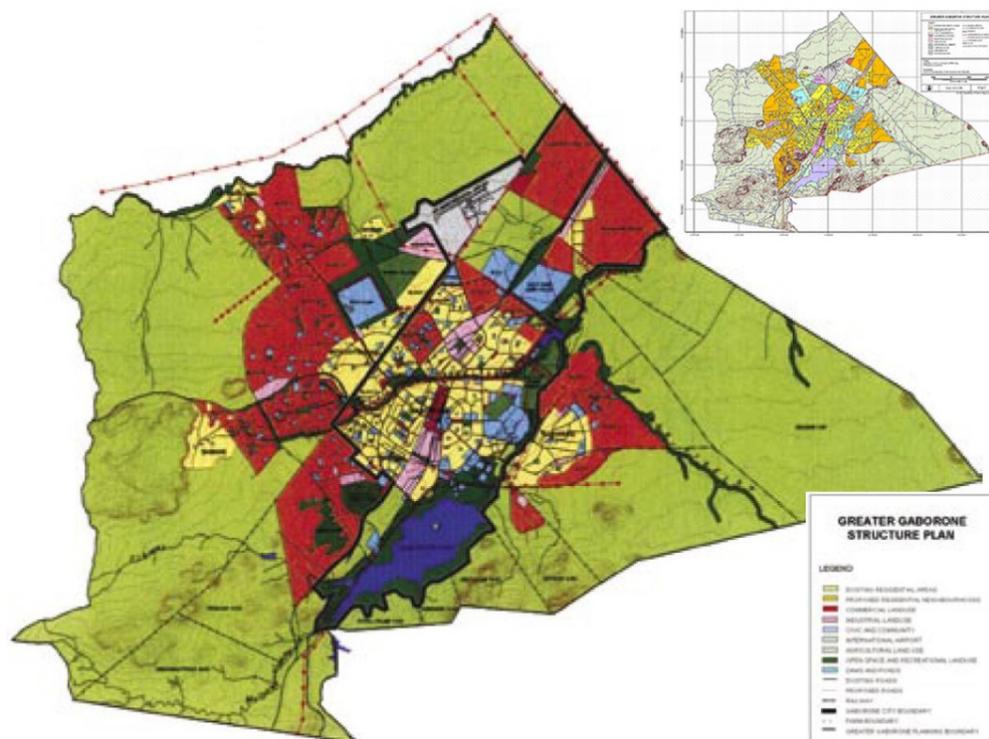


Abb. 20a+b: Greater Gaborone Structure Plan (GGSP) 1994
(a = [www.environmentrix](http://www.environmentrix.com)) u. (b = Cavrić; Keiner 2006: 102)

"The dominant objective of the plan ... was to provide a frame work for integrated economic, social, industrial and physical development within the Greater Gaborone Region" (Cavrić; Keiner 2006:103). Die bisherige Nord-Süd-Orientierung der Stadterweiterung innerhalb des Stadtgebiets von *Gaborone* soll durch die Neuausweisung großflächiger neuer Wohngebiete in *Mogoditshane* und *Tlokweng* in ein konzentrisches Siedlungskonzept umgeformt werden.

Cavrić begrüßt die Ausweitung der *Gaborone Planning Area* auf diesen Stadtumlandbereich. Er kritisiert jedoch die aus seiner Sicht unnötige Doppelung im Planungssystem. *GGSP* und der *Gaborone City Development Plan (GCDP)* „fullfill more or less the same duties. As the only difference *GGSP* covers a bigger planning area. The geographical extension of the plans should be adequate to the graphical extension of problems they are supposed to solve. Therefore, the Greater Gaborone Region is the optimal geographical extension to be planned. This enables Gaborone and the surrounding settlements to work together as equal parties in a coordinated manner"(Cavrić 2008:174).

Für eine regionale koordinierte Bewältigung der dringenden Siedlungs- und Infrastrukturprobleme in der Hauptstadtregion fordert er noch ausgewogenere Planinhalte zwischen Kernstadt und Umland sowie engere Kooperationsbeziehungen der Gebietskörperschaften in der Stadtregion (vgl. Cavrić 2004:74). Cavrić argumentiert, dass für eine nachhaltige Entwicklung der Hauptstadt *“the future growth of the surrounding area of Gaborone may be more important than that of the city itself. Therefore physical planning of the city should be part of the comprehensive planning for the Greater Gaborone Area”* (Cavrić 2008:177).

Es gibt zwei graphisch unterschiedliche, aber inhaltlich identische Darstellungen des *Draft Final Plan GGSP 1994-2014* (vgl. Abb.20a+b). *„However, the plan has never been promulgated. The reasons for this are unclear“*(Kent; Ikgopoleng 2011:490). So auch Cavrić: *“The Greater Gaborone Structure Plan has never been approved. Despite the recommendation in the plan to review it continuously no review or systematic analysts of the development of the region has been made so far.”* (Cavrić; Moshah; et al. 2003:48). Die Interessengegensätze zwischen der Kernstadt und dem eng damit verflochtenen Umland waren so groß, dass es in den folgenden zwei Jahrzehnten weder zu einer vertieften Planungs Kooperation noch zu einem *„concept to plan the entire Greater Gaborone Planning Area as a single entity“*(GCDP 1997-2021, Revised Plan 2009:43) kam.

Die Entwicklung eines fachlich gebotenen und langfristig tragfähigen regionalen Siedungskonzepts in Kooperation zwischen den Gebietskörperschaften in der Stadtregion war zu diesem Zeitpunkt politisch nicht realisierbar. Der *GGSP 1994-2014* wurde wegen des Widerstandes der Politiker im Umland von Gaborone nie beschlossen. Der *GCDP 1997-2021, Revised Plan 2009* greift das Thema wieder auf und stellt fest, dass die räumliche Planung in der Hauptstadtregion trotz aller funktionalen Verflechtungen und Planungserfordernissen weiterhin isoliert betrieben wird.

Stadt- und Umlandentwicklung bis 2000 – ein Zwischenfazit

In der Phase des *NDP-6* von 1986-1991 wurden deutliche Einschnitte in der Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen für die Stadterweiterung von *Gaborone* vorgenommen. Außerdem wurde das *SHHA-Programm* ab 1987 durch ein neues, für die öffentliche Hand kostengünstigeres Programm, das *Accelerated Land Servicing Programme (ALSP)* ersetzt. Beide Maßnahmen führten zu erheblichem Anwachsen illegaler Siedlungen in den ländlichen Stadtrandgemeinden (vgl. hierzu Kap. 2.5.3)

Abb. 21 zeigt die absolute Bevölkerungsentwicklung in *Gaborone* und in den Umlandgemeinden im Zeitraum von 1964-2001 auf. Zusätzlich werden die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten in den Zeitabschnitten dargestellt. Die mit Abstand größten Stadtrandgemeinden sind 2001 *Tlokweng, Mogoditshane* und *Gabane* mit z.T. deutlich höheren durchschnittlichen jährlichen Zuwachsraten als *Gaborone*. Dies zeigt den dynamischen Urbanisierungsprozess im Umland der Hauptstadt. Die *Villages* im *Tribal Land* entwickeln sich aufgrund von Suburbanisierung aus *Gaborone* und als Ankunftsstelle für Migranten aus den ländlichen Teilen von Botswana zu Vorstadtgemeinden. Dies entspricht nicht den stadtplanerischen Vorgaben der Konzentration des Stadtwachstums auf den Siedlungsflächen in der Kernstadt.

Location	1964	1971	1981	1991	2001
Gaborone	3855	18799 (23.6%)	59657 (12.2%)	133468 (8.4%)	185891 (3.4%)
Tlokweng	3711	3906 (0.5%)	6657 (5.3%)	12501 (6.3%)	21133 (5.3%)
Mogoditshane	2548	1075 (-0.9%)	3125 (10.6%)	14246 (15.2%)	32843 (8.4%)
Gabane	5402	1936 (-0.1%)	2688 (3.3%)	5975 (8.0%)	10399 (5.5%)
Mmopane	-	539	584 (0.8%)	1249 (8.4%)	3512 (10.3%)
Metsemotlhaba	-	50	395 (20.7%)	1586 (13.9%)	4997 (11.5%)
All the above settlements	15516	26305 (7.4%)	73106 (10.2%)	169025 (8.4%)	258775 (4.3%)
Botswana	514876	596944 (1.5%)	941027 (4.6%)	1326796 (3.4%)	1678891 (2.4%)

Abb. 21: *Population growth in Gaborone and the surrounding villages 1964-2001*
(Kalabamu2004:19)

Kalabamu kritisiert, dass die zahlreichen staatlichen Anstrengungen zur Bereitstellung von *served land and low-cost housing* über Jahrzehnte hinweg *“failed the demand. In 1987 the BHC had a total waiting list of over 26.000 applicants from all urban centres in the country. About 20.000 (70%) were applying for houses in Gaborone alone.”*(Kalabamu 2004:19) 1990 ist die Warteliste allein für Gaborone auf 22.000 Antragsteller angestiegen.

Als Hauptprobleme der Stadtentwicklung werden zu diesem Zeitpunkt benannt *a shortage of serviced land, illegals sales and informal housing*(vgl. NDP-7:405ff). Die Grundstückssuche in Gaborone und im Umland wird beschrieben als *„crisis of getting land in the major towns and villages had led to people seeking land using all sorts of means at their disposal and the peri-urban land which is tribal and allocated free has proved to be the main target. Those holding agricultural plots in the peri-urban fringe increasingly recognize the market value of the land itself because of its location, and prefer to sell it illegally to those in need of residential sited rather than accept the relatively merge compensation offered by the Land Boards”* (Mosha 2004: 20f.).

Mosha weist darauf hin, dass *“a growing number of estate agents who each month openly advertise plots for sale in the peri-urban villages in the ‘Advertiser’ (a local weekly)”* (Mosha 2004:21). Diese illegalen Verkäufe hätten dazu geführt, dass sich bis Ende der 1990er Jahre dort ca. *„5.000 illegal squatter households“* niedergelassen haben (vgl. Mosha 2004:21).

2.5.3 Realisierungsmanagement und Umsetzung

Botswana hat in seiner jungen Geschichte ein sehr umfangreiches Regelwerk von Gesetzen, Standards, Normen und sozio-ökonomischen wie räumlichen Politiken mit Bezügen zur Stadtplanung und zum Wohnungsbau entwickelt. Im Folgenden werden nur die wichtigsten mit besonderem Einfluss auf die Hauptstadtplanung im Überblick vorgestellt.

Verwaltungsaufbau und Zuständigkeiten für die Stadtplanung

Botswana ist stark zentralistisch aufgebaut. Es ist ein unitaristischer Einheitsstaat mit zwei Verwaltungsebenen:

- die staatliche Ebene: die Zentralregierung *Government of Botswana (GoB)* und
- die kommunale Ebene: die *districts* und die *townships* (dies sind die wenigen größeren Städte wie auch *Gaborone*).

Das *Ministry of Local Government* ist in der Regierung für alle kommunalen Belange zuständig. Es koordiniert und kontrolliert alle kommunalen Aktivitäten. Die Behörden auf lokaler Ebene, die *Districts and Urban Councils*, sind zu 100% auf Zuweisungen von der Regierung angewiesen. *Gaborone* bekommt für ihre speziellen Aufgaben als Hauptstadt mehr Geldzuweisungen als die anderen Städte.

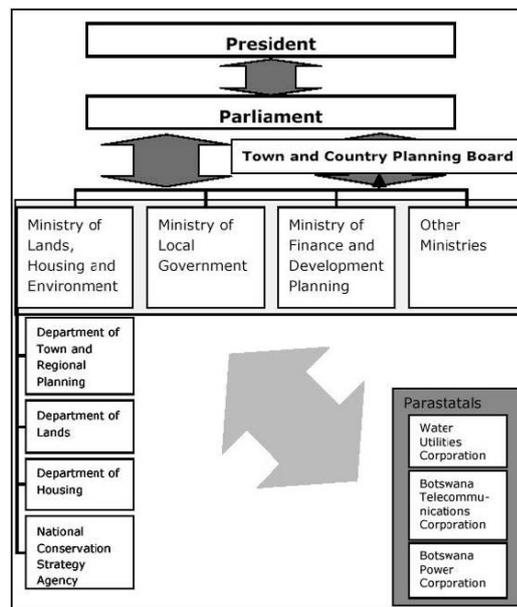


Abb. 22: Regierung, Parlament und die für die Planung wichtigen Ministerien in Botswana (Stand 2003) (Keiner; Salmeron 2003:34)

Das *Department of Town and Regional Planning (DTRP)* ist seit der Staatsgründung für ganz *Botswana* die zentrale Behörde für alle physischen Planungsebenen, einschließlich der Stadtplanung. Die Zuordnung von *DTRP* zu Ministerien hat sich in einzelnen Legislaturperioden mehrfach verändert. Das *Ministry of Lands, Housing and Environment* wurde 1997 gegründet und hat die Departments *DTRP* und *DL (Lands)* vom ehemaligen *MLGL (heute MLG)* übernommen. *DTRP* erstellt bis heute alle städtischen und regionalen Pläne und ist die vorgesetzte Fachbehörde für die lokalen Planungsbehörden. Daran ändert auch die Co-Autorenschaft des *Gaborone City Councils* bei dem *Gaborone City Development Plan 1997-2021* und dessen Fortschreibung *Revised Plan 2009* im Rahmen einer stärkeren kommunalen Beteiligung nichts. Im Rahmen von Dezentralisierungsbemühungen und Förderung von *local government structures* hat die Regierung einige lokale Organisationen

gesetzlich etabliert: *District Administration, District Councils, District Development Committee (DDC), Land Boards und Tribal Administration.*

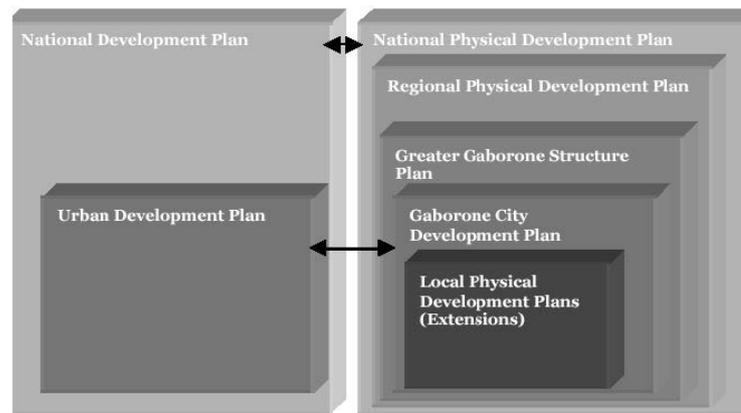


Abb. 23: Gaborone im dualen Planungssystem der sozio-ökonomischen und der physischen Planung von Botswana (Keiner; Salmeron 2003:45)

Das staatliche Planungssystem von *Botswana* ist ein duales System von *sozio-ökonomischer* und von *physischer* Planung. Dafür zuständig sind die jeweiligen Ministerien. Es ist stark ausdifferenziert und deutlich von den *britischen* Beratern aus der ersten Zeit nach der Unabhängigkeit beeinflusst. „It follows the British regulatory model rather than the more laissez-faire American approach“ (Kent; Ikgopoleng 2011:485).

Die National Development Plan's (NDP) und die Vision 2016 (1997)

Das alle anderen Planungen übergreifende Planungsinstrument sind seit Gründung von *Botswana* die jeweils für sechs Jahre von der Regierung aufgestellten *sozio-ökonomischen National Development Pläne (NDP)*. Der aktuelle *NDP-10* gilt für den Zeitraum 4/2009-3/2016. Die *NDP's* werden für die Regierung federführend vom *Ministry of Finance and Development Planning (MFDP)* erarbeitet. In den *NDP's* werden jeweils die sozio-ökonomische Situation des Landes und sich abzeichnende Entwicklungen beschrieben. Daraus werden gesamtstaatliche, teilträumliche und sektorale Ziele abgeleitet sowie Programme und Projekte für die Laufzeit des *NDP* vorgestellt.

Im Jahr 1991 wird im *NDP-7* festgestellt, dass „a longer term perspective is needed because the development impact of some recently established policies cannot be evaluated within the shorter time frame of the Development plan itself“ (NDP-7:21). Seit 1997 hat die Regierung den *NDP's* mit der **Vision 2016** eine „long term socio-economic planning perspective or framework“ (NDP-9:12) zur Seite gestellt. Die Strategie lautet im vollen Titel: „**Vision 2016. A Long-Term Vision for Botswana: Towards Prosperity for All**“. Sie ist eine *multidimensionale* Strategie, die wie die *NDP's*, ökonomische, soziale und politische Aspekte integriert und darüber hinaus auch kulturelle und spirituelle Werte der *Batswana* einbezieht (vgl. Cavrić 2006:113). Die Vision baut auf den vier Prinzipien auf, die Grundpfeiler der nationalen Politik seit der Gründung des Staates bilden: „*democracy, development, self-reliance, unity. These principles are derived from Botswana's cultural heritage and are designed to promote social harmony, or kagisano*“ (Presidential Task Group for a Long Term Vision for Botswana 1996:8). Ein fünftes für die Vision grundlegendes Prinzip aus dem eigenen kulturellen Erbe *Botho*, was mit *human behaviour* übersetzt werden kann, wird noch ergänzt.

Bei der Vorstellung der *Vision 2016* wird betont, dass die beiden gesamtstaatlichen *policy papers* der *NDP's* und der *Vision 2016* als Tandem widerspruchsfrei mit unterschiedlichen

Zeithorizonten nebeneinander stehen sollen. Cavrić sieht zwischen den beiden Planungsstrategien eher eine Hierarchie. „*The goals of the vision will be the starting point for all future Development plans*“ (vgl. Cavrić 2006:113).

Die räumliche Planung in Botswana, Zuständigkeiten und Planungsebenen

Bis heute gibt es keinen nationalen *spatial/physical* Plan. DTRP stellt alle Regionalpläne auf und ist die Planungsdienststelle für alle *District Plans, Urban Settlement Plans* und *Detailed Layout Plans*. Im unitaristischen Einheitsstaat ist DTRP nicht nur Fachaufsicht für die Stadtplanung in den Townships. DTRP ist auch die vorgesetzte Behörde für die kommunalen Stadtplanungsabteilungen.

Planning level	Spatial Extent	Responsible Authority	Final Outcome	Adoption	Approval
National	Whole country	Central Government (DTRP)	Laws, standards, Codes, policies	Central Government Ministries	Parliament
Regional	Planning region	Central Government (DTRP)	Regional Master Plan	District & urban Councils	Ministry of Lands & Housing (MLH) Cabinet Parliament
	District	Central Government (DTRP) District & Urban Councils	- District Settlement Strategy - District Integrated Land Use Plan	District & urban Councils	District & urban Councils MLH
Settlement	City, town, village	District & Urban Councils Central Government (DTRP)	- Urban Settlement Development Plan - Village Development Plan	District & urban Councils	District & urban Councils MLH
Local	Part of settlement	District & Urban Councils Central Government (DTRP)	Detailed layout plans, urban & site designs of - - New Development Areas - Upgrading Areas - Specific Areas	District & urban Councils	District & urban Councils MLH

Source: GoB (1997:83) and GoB (2004:20)

Abb. 24: Planungsebenen der räumlichen Planung in Botswana (Stand 2004) (Cavrić 2004:61)

1980 tritt ein neues Planungsgesetz, der **Town and Country Act (TCPA) 1977**, in Kraft. Das Gesetz bringt einige wesentliche Veränderungen gegenüber der *Town and Planning Proclamation 1961* mit sich. Einerseits gibt es dem *MLGL* und *DTRP* weitreichende Kompetenzen, andererseits regelt es erstmalig eine Beteiligung der kommunalen Verwaltungen bei der Aufstellung der *Development Pläne* für ihr Gebiet. Verfasser der Pläne bleibt weiterhin *DTRP*. Wie bereits dargestellt, kann der Minister, soweit er es für erforderlich hält, in *urban areas* nach Konsultation der betroffenen Gebietskörperschaften auch ohne deren Zustimmung *Planning Areas* über mehrere *Districts* und *Townships* hinweg festlegen. Davon hat der Minister im Falle von *Gaborone* im November 1984 mit der *Gaborone Planning Area* Gebrauch gemacht. (vgl. Cavrić; Mosha 2003:41). *Town and Country Boards* werden für *Development Control* durch Gesetz als Genehmigungs- und Überwachungsbehörden eingesetzt. So müssen Grundstücksteilungen nun nicht nur in *Planning Areas*, sondern im gesamten Land von den *Town and Country Boards* genehmigt werden. Der *TCPA* wird 2013 erneut novelliert. Es wird dem Minister die Möglichkeit eingeräumt, auch *Planning Areas for Regional Plans* festzulegen.

Das Bodenrecht in Botswana

Die in *Botswana* existierenden drei Landbesitz-Kategorien sind im Wesentlichen aus der Administration des *Bechuanaland Protectorats* übernommen worden (see Kalabamu 2004:9). Dies sind „*tribal land, that occupies 71% of the land area, state land (24,8%) and freehold land (4,2%)*“ (Mosha 2004:6). Das *Freehold Land* umfasst das Gebiet großer Farmen, die zum Zeitpunkt der Unabhängigkeit meist im Besitz von Europäern waren (vgl. Kent; Ikgopoleng 2011:486). Entlegene Gebiete, wo der westliche Einfluss minimal war, wurden zu *Tribal Land* erklärt. Diese Gebiete werden von den *Chiefs* verwaltet.

Im *Tribal Land* darf nach überliefertem Recht jedes Stammesmitglied kostenlos *drei* Grundstücke zur eigenen Nutzung in Besitz nehmen. Die Regularien dafür haben ihren Ursprung in der traditionellen Siedlungsweise der Stämme. Die Einwohner von *Botswana*, die *Tswana*, siedeln in Dörfern. "*Botswana was and still is, a predominantly rural society of people living in dispersed village settlements*"(Nostrand 1987:446). Bestimmt durch die Hitze- und spärlichen Regenperioden gab es eine saisonale Mobilität für die Tierzucht und den Ackerbau. „*Traditionally, every family occupying a plot within the village was also granted two additional outlying pieces of land – one located near the village for subsistence agricultural production, and the other, lying further out, to serve as a base for cattle-rearing*"(Nostrand 1982:11). Die Dörfer wurden von einem „*Headman*“, „*Sub-Chief*“ oder „*Chief*“ angeführt. Sie regeln die Grundstücksvergabe und Grundstücksstreitigkeiten zwischen den Stammesmitgliedern. Das Jahrhunderte alte Gewohnheitsrecht mag auch mit das Verhalten der Migranten prägen, die in die Hauptstadt strömen. Im Kern sind die Meisten jedoch zu arm, um ein Grundstück in *Gaborone* zu finanzieren. Daher suchen sie sich einen billigeren oder kostenlosen Bauplatz in den Stammesgebieten im Umland.

Die Städte (*urban areas*) sind auf der Grundlage des *State Land Act* vollständig in *State Land* überführt worden. Privater Grundbesitz ist nur in der Form von langjähriger Pacht möglich. (vgl. Mosha 2004:6). Für Wohnnutzung beträgt die maximale Pachtdauer 99 Jahre. Das unterschiedliche Bodenrecht zwischen Stadt und Umland stellt für die expandierende Siedlungsentwicklung der Hauptstadt ein besonderes Problem dar. *Gaborone* ist in einem agrarischen Gebiet gegründet worden, in dem große Farmen liegen, daher grenzt sowohl *Tribal Land* als auch *Freehold Land* unmittelbar an das Stadtgebiet an.

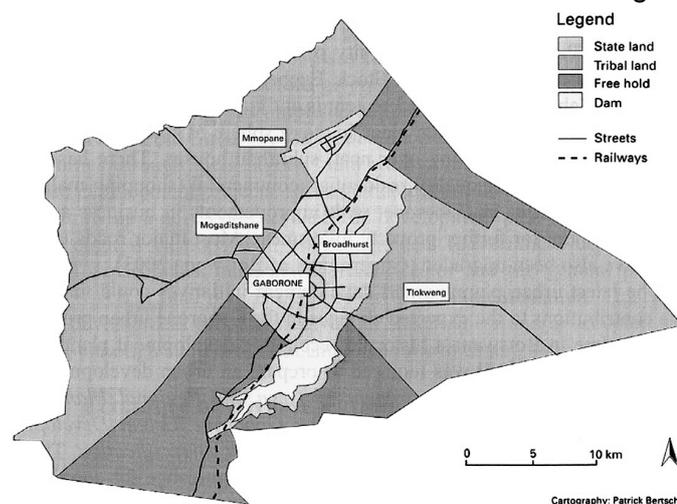


Abb.25: Landbesitz in der Gaborone Metropolitan Area 1994
(DTRP: 1994, zitiert nach: Kent; Ikgopoleng 2011:490; vgl. auch: Cavrić 2007:158)

Die Vergabe von Bodennutzungsrechten unterscheidet sich grundsätzlich in den drei Gebietstypen. Regierung und Stadtverwaltung können die Bodennutzung nur im *State Land*, d.h. innerhalb des Stadtgebietes planerisch steuern. Die administrativen Grenzen von *Gaborone* sind am Anfang sehr eng definiert worden. Auf die Siedlungsentwicklung im suburbanen Raum hat weder die Stadt noch die Regierung Einfluss. Östlich und westlich des schmalen Stadtgebietes besteht „*Tribal Land*“ - wie auch weiter außerhalb im Norden. Die Grenzen der ländlichen Distrikte folgen im Wesentlichen den Grenzen der Territorien der in der Umgebung wohnenden Stämme. Bei erforderlichen Stadterweiterungen hat die Regierung es vermieden, *Tribal Land* für die Entwicklung der Hauptstadt in Anspruch zu nehmen. Bis auf die Fläche für den internationalen Flughafen (1984) wurden alle Stadterweiterungen bis 1990 auf dem Land von *Freehold Farms* vollzogen (vgl. Abb.26).

„The national government has been very reluctant, probably for strong political reasons to acquire tribal land“ (Sechele 2010:83). Sechele sieht dadurch für die zukünftige stadtreionale Entwicklung einen gravierenden räumlichen Engpass entstehen. Er fordert mit Nachdruck, eine langfristige Entwicklungsstrategie für Gaborone zu entwickeln, die aber auch für das Stadtumland keine Nachteile begründen darf (vgl. Sechele 2010:84).

In den Nachbarorten *Mogoditshane* und *Tlokweng*, die im „Tribal Land“ ihrer Stämme liegen, spielten die lokalen *Chiefs* bis zum Erlass des *Tribal Land Act* 1984 die entscheidende Rolle für die Vergabe von Grundstücken. Obwohl sich die beiden Dörfer zu schnell wachsenden Stadtrandgemeinden entwickelt hatten, bestanden die *Chiefs* auf dem Erhalt ihres Stammes-Land. Die beiden betroffenen Distrikte widersetzten sich einer Eingemeindung der beiden *Villages* in das Territorium der Hauptstadt. 1984 wurden von der Regierung durch das *Tribal Land Act* sogenannte *Land Boards* eingerichtet und den *Chiefs* die alleinige Zuständigkeit für die Grundstücksvergabe entzogen. Die Mitglieder der *Land Boards* wurden zur Hälfte vom *MLGL* benannt, zur Hälfte konnten die Mitglieder von den Stämmen bestimmt werden.

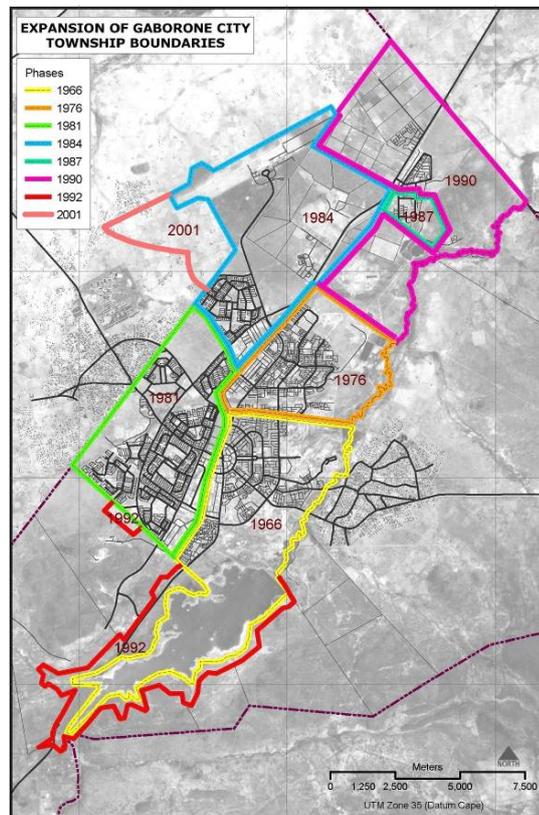


Abb. 26: Erweiterungen des Stadtgebiets von Gaborone 1966-2001 (GCDP 1997-2021, Revised Plan 2009:9)

Die ersten Erweiterungen des Stadtgebiets von Gaborone nördlich und westlich des Stadtgebietes erfolgten ausschließlich auf dem *Freehold Land* angrenzender Farmen. Dafür musste das Land der Farmen von Gaborone erworben werden. Durch den Kauf wurde es *State Land*, konnte somit als *Urban Area* in das Stadtgebiet eingegliedert werden und anschließend für Siedlungszwecke überplant werden.

Die staatlichen Housing Programme 1972 - 1987

Bereits 1970 stellt die Regierung im *NDP-3* (1970-75) fest: „Botswana is already faced with a serious housing problem (NDP-3:92). Dabei konzentriert sich das Wohnungsproblem insbesondere auf die städtischen Zentren des Landes. „The lack of modern housing in the

three main townships, and in Gaborone in particular has acted as a brake on commercial and industrial development in these centres” (NDP-3:93). Kalabamu kritisiert, dass von Beginn an bei der Landvergabe in der neuen Hauptstadt die Bedarfe der Arbeiter und armen Migranten vom Land ignoriert wurden und daher *Old Naledi* entstand (vgl. Kalabamu 2004:32) Im *NDP-3* wird angekündigt, dass eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft gegründet wird. Dies erfolgt im darauf folgenden Jahr 1971 mit der **Botswana Housing Corporation (BHC)**. Als Aufgaben für die Gesellschaft werden definiert *“to provide houses for the Government, the Local Authorities, and for private citizens”*(Mosha 2004:16). Die Regierung erwartet darüber hinaus von *BHC* ein Konzept für *„low cost housing“* zu entwickeln und zu implementieren(vgl. NDP-3:53). *BHC* stellt in den ersten zehn Jahren nur sehr wenige *Housing* Einheiten zur Verfügung (vgl. Mosha 1996:123). Der *Housing* Markt durch *Estate Agents* spielte in dieser Zeit noch keine Rolle.

Im Jahr 1973 gründet die Regierung in Zusammenhang mit dem ungelösten *Squatter*-Problem in *Naledi* die staatliche **Self-Help Housing Agency (SHHA)**. Diese entwickelt *Site-and-Service Programme* mit finanzieller Unterstützung mehrerer internationaler EZ Organisationen: u.a. *CIDA (Kanada) und Weltbank* (vgl. Mosienyane 1996:139). *BHC* sah sich einer schnell wachsenden Nachfrage gegenüber und konnte speziell für die Ärmsten kein Angebot bereitstellen. *BHC* *„was unable to meet the housing needs of all urban residents, notably the lowest income group, without substantial subsidy, which the government could not effort”*(Kalabamu 2004:14).

Es wurden zwei Modelle für die Verpachtung des von den Wohnungsbaugesellschaften erschlossenen und bereitgestellten staatlichen Landes entwickelt. *„Two types of leases are available: The Fixed Period State Grant (FPSG) introduced 1972. The FPSG has 50 years for commercial and industrial concerns, and 99 years for residential purposes. There is no right of renewal. The second is The Certificate of Rights (COR) under which the city’s low-income residents own land”*(Mosha 2004:6). *Certificate of Rights* wurden von SHHA im Rahmen des *Sites and Services Programme* vergeben. Der Staat bleibt Grundstückseigentümer, der Nutznießer ist der Besitzer. Dieses Besitzrecht ist dauerhaft, vererbbar und veräußerbar. Beides sind unterschiedliche Typen eines staatlichen Pachtsystems, wobei beim *FPSG* für den Besitzer ein Titel im Grundbuch eingetragen wird. Diese Kosten wollte man den Ärmern im Rahmen des *SHHA*-Programms ersparen(vgl. Mosha 2004:6).

Old Naledi – Upgrading Project 1975-1980

Entstehung und Wachstum der Squattersiedlung *Old Naledi* ist eng verbunden mit dem ursprünglichen Planungskonzept für *Gaborone* und mit dem Bau- und Realisierungsprozess der neuen Hauptstadt. Seine über Botswana hinausragende Bedeutung erhielt diese Siedlung durch den Anfang der 1970er Jahre diskutierten, aber kaum erfolgreich umgesetzten, *„in situ upgrading process“*, nachdem mehrere andere Strategien vorher gescheitert waren. *Mosienyane* bewertet den stufenweisen Upgrading-Prozess mit Unterstützung der *Canadian International Development Agency (CIDA)* und dem Projektleiter *John van Nostrand* so positiv, dass das *„project become something of a classic case of participatory planning“* (*Mosienyane* 1996:140).

Das erste städtebauliche Konzept für die Hauptstadt war – wie oben beschrieben – ein Siedlungskonzept ausschließlich für die Verwaltungsbediensteten und sah somit keine Wohngebiete für Arbeiter und andere Geringverdiener vor. Somit gab es auch keine Siedlungsgebiete für die zahlreichen Bauarbeiter, die die neue Hauptstadt ab Baubeginn 1964 in wenigen Jahren errichten sollten. *„The first construction companies established their*

yards on plots located within the proposed future industrial zone, adjacent to the railway. Subsequently, the first labour camps were erected south of these”(Nostrand 1982:13). Die Siedlung wuchs in den folgenden Jahren durch den Zuzug von Bauarbeitern und Arbeitern schnell an. Von Stadtverwaltung und Regierung war *Old Naledi* „tolerated as a ‚temporary‘ squatter camp for the builders and labourers from rural areas who constructed the city“ (Kent; Ikopoleng 2011:484). Larsson weist darauf hin, dass *Old Naledi* die einzige größere Squatter-Siedlung war, die sich in Gaborone entwickeln konnte und geduldet wurde. „*The Town Council ... have cleared the grounds immediately when any sign of an embryo have emerged*“(Larsson 1987:311).

Fünf Jahre nach der Gründung der Hauptstadt, hat *Gaborone* mit 18.000 EW fast die Bevölkerungszahl für seinen geplanten Endausbau erreicht. Ein Viertel der Bevölkerung, ca. 4.500 EW, wohnt in dem illegalen neuen *Squatter*-Gebiet in der südlichen Industriezone, das inzwischen *Naledi* genannt wird. Regierung und Stadtverwaltung versuchen in den folgenden Jahren mit unterschiedlichen Strategien der wachsenden Nachfrage nach *low-income housing* gerecht zu werden und die schnell weiter anwachsende Squatter-Siedlung *Naledi* aufzulösen. 1971 wird im Auftrag von *MLGL* und dem *Gaborone Town Council* von der neu gegründeten *Botswana Housing Corporation (BHC)* das erste staatlich initiierte *Low-Housing-Project* in *Bontleng* entwickelt. Die Häuser werden subventioniert vermietet. Im folgenden Jahr wird angesichts der weiterhin steigenden Nachfrage nach *low-income-houses* das erste *site and services* in Botswana südlich von *Bontleng* auf der Fläche *Extension 14* realisiert. „*Two categories of houses were defined: first ‚site and services‘, where plots were fully serviced... and second ‚Traditional‘, where there were only limited services and the lowest income group was permitted*“ (Nostrand 1982:13).

1973 hat sich *Naledi* trotz dieser beiden Wohnungsbauprogramme weiter nach Süden ausgedehnt und die Bewohnerschaft ist auf über 6.000 EW angewachsen. Daher wird von *BHC* ein größeres *Resettlement Project ‚New Naledi‘* nordöstlich des Gebietes entwickelt, in das die Bewohner von *Naledi* umgesiedelt werden sollen, um anschließend *Old Naledi* abzureißen. „*However, BHC had no idea of the numbers of people involved. Moreover, new migrants were constantly appearing and demanding to be allocated to these new houses*“ (Nostrand 1982:14). Die wenigen Bewohner von *Old Naledi*, die dorthin umgesiedelt wurden, waren mit den vorfabrizierten Häusern völlig unzufrieden und kehrten in ihre Häuser in *Old Naledi* zurück. Möglicherweise war auch für viele Bewohner die Höhe der zu zahlenden Miete zu hoch (vgl. Kalabamu 2004:23).

Die Häuser von *New Naledi* wurden wenige Jahre nach dem völligen Scheitern des *Resettlement Programmes* abgerissen. Daraufhin führte die Regierung 1974 *A Social and Economic Survey of three Peri-Urban Areas in Botswana* durch. Eines der untersuchten Gebiete war *Old Naledi*. Die Studie offenbarte drei zentrale Befunde:

- Die Gebiete sind durch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet
- Die meisten Bewohner haben eine Beschäftigung und könnten Verbesserungen ihrer Häuser finanzieren und
- Sie wünschen sich Verbesserungen ihrer bestehenden Wohnsituation.

Nach Vorlage des Berichtes beantragt das *Gaborone Town Council* beim Ministerium, *Old Naledi* zu einem rechtmäßigen Stadterweiterungsgebiet zu erklären. 1975 verkündet Präsident *Seretse Khama*, dass das Gebiet *Old Naledi*, das bisherige *Industriegebiet*, in ein *Wohngebiet* umgewandelt wird. im folgenden Jahr wird von den beteiligten Ministerien ein

„Project Memorandum“: Upgrading of the Old Naledi Squatter Settlement als *„conceptual framework“* für das Projekt erarbeitet. Inzwischen leben in *Old Naledi* 8.000 EW.

Im Januar 1977 wird durch ein Luftbild des Gebiets der aktuelle Hausbestand dokumentiert und von der Stadt verkündet, dass die weitere Zuwanderung in das Gebiet für die Laufzeit des Upgrading-Prozesses gestoppt wird (*freezing of new squatting*) (vgl. Abb. 30). Nur die *plot-holders*, die vor Januar 1977 bereits im Gebiet gelebt haben, können für die im Luftbild dokumentierten Häuser ein *Certificate of Rights (COR)* oder im Falle der Umsiedlung Kompensation erwarten. Gleichzeitig findet die Regierung von Botswana in der *Canadian International Development Agency (CIDA)* einen Geldgeber für die Realisierung des Projektes. Im folgenden Jahr werden das *Memorandum of Agreement* und der *Plan of Operations* von den beiden Regierungen unterzeichnet. Das auf zehn Jahre angelegte Pilotprojekt eines *„in situ upgrading process“* zielt darauf ab *„to supply basic affordable infrastructure, to give security of tenure through the Certificate of Rights, to give credit for the purchase of building materials, and to improve the area in consultation with the residents“* (Mosienyane 1996:140).

Für die Durchführung des Projektes wurde ein Projektteam aus dem Ministerium *MLGL*, dem *Gaborone City Council*, der *Self-Help Housing Agency (SHHA)*, einem *Urban Development co-ordinator* von *DTRP* und dem *CIDA Project Manager* in der Person von *John van Nostrand* gegründet. Um die Interessen der Bewohner einzubeziehen, wurden neben Haushaltsbefragungen auch Bewohner-Organisationen gebildet, wie u.a. das *Old Naledi Village Development Committee (VDC)*, das *Old Naledi Ward Development Committee* und im Verlaufe des Upgrading-Prozesses noch eine Schiedsstelle, das *„Adjudication Tribunal“*, welche Streitfälle zwischen *SHHA* und *VDC* schlichten sollte (vgl. Nostrand 1982:21-23).

Ausgangspunkt für den physischen *Upgrading*-Prozess waren die existierenden Straßen, die vorhandene Bebauung und die abgesteckten Grundstücke, wie sie auf dem Luftbild von Januar 1977 (Abb. 30) zu sehen sind. Die Bebauung ähnelte in ihrer Anordnung und Beziehung zueinander traditionellen dörflichen Strukturen. Zu Beginn des Projektes (1977) leben 10.019 Personen auf dem 120 Hektar großen Gebiet. Die insgesamt 2.344 Haushalte wohnen auf 2.003 Grundstücken. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 320 m² und damit 20% unter dem Standard für neue *sites-and-services* Grundstücke von *SHHA*. Die Ausstattung mit technischer Infrastruktur beschränkte sich auf vier Wasserpumpen für alle Bewohner. Nur 100 Grundstücke verfügten über einfache Trockentoiletten.

Die Baumaßnahmen des Projektes vollzogen sich in zwei Stufen. **Stufe I** beinhaltete die Anlage der Haupteinfahrstraßen und Fußwege sowie der Hauptwasserleitungen, der Lokalisierung öffentlicher Nutzungen, wie zwei Schulen und Gesundheitsstationen, einer *Community Hall* und Quartiersbüros sowie am Südende eine *„Resettlement Area“* mit 151 Grundstücken für Bewohner, die wegen des Baus der erforderlichen Infrastruktur umgesiedelt werden mussten (vgl. Abb. 27+28). Die **Stufe I** wurde 2 Jahre nach Beginn Anfang 1979 abgeschlossen. Es folgte eine Evaluation der durchgeführten Maßnahmen. Aufgrund der Analyse, dass bei der Einhaltung der *SHHA* Normen von 400 m² pro Grundstück ca. 40% der Bewohner umgesiedelt werden müssten, was sozial und finanziell große Probleme erzeugen würde, entschloss man sich, den Minimum Standard für die Grundstücksgröße in *Old Naledi* auf 200 m² zu senken. Die **Stufe II** beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Bau der Anliegerstraßen und Fußwege einschließlich Regenwasserdrainage und Bau von Trockentoiletten,
- Bau der sozialen und kommerziellen Einrichtungen (Schulen, Krankenstationen).

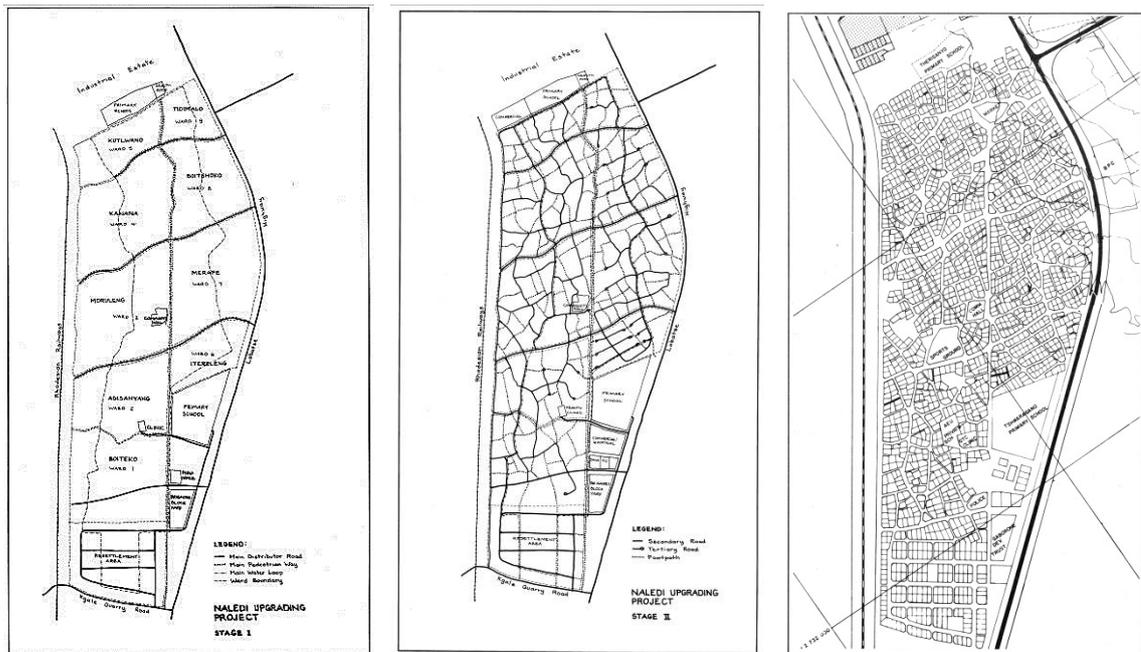


Abb.27, 28, 29: Old Naledi District Plan Stage1 (1978), Old Naledi District Plan Stage2 (1979) u. Old Naledi DTRP Plot Plan after Upgrading (1980) (Nostrand 1982)

Für die Vergabe von Eigentumstiteln war es erforderlich, die *plot boundaries* in einem rechtsverbindlichen *Plot Plan*, ähnlich einem Katasterplan, zu fixieren. Dieser Plan wurde in drei Stufen vom ‚Preliminary‘ über den ‚Proposed‘ zum ‚Final‘ *Plot Plan* (vgl. Abb. 29) entwickelt, wobei die Betroffenen in diesem Prozess einbezogen worden sind. Der *Final Plot Plan* mit Karte, Grundstücksnummern und Eigentümern wurde abschließend für drei Wochen öffentlich ausgehängt, um jedem die Möglichkeit des Einspruchs zu geben. Ein besonderer Erfolg dieses ersten partizipativen *In situ Upgrading Prozesses* ist m. E. der sehr große Konsens zwischen allen Beteiligten, „during the entire process there were only about 20 appeals to the tribunal“ (Nostrand 1982:50).

Der Landbesitz in *SHHA*-Gebieten wird durch die Vergabe von *Certificates of Rights (COR)* geregelt. Offizieller Eigentümer bleibt weiterhin der Staat. Der Besitzer muss für die Bereitstellung der Grundinfrastruktur eine monatliche „service levy“ bezahlen. Mit dem Besitztitel *COR* können die Nutzer der Grundstücke von *SHHA* Kredite für die selbst vorzunehmenden Verbesserungen an den Häusern bzw. deren Neubau beantragen.

Bei Abschluss des Projektes 1980 leben ca. 8.600 EW in *Old Naledi*. Dies ist eine höhere Anzahl als beim Start des Projektes, obwohl 300 Haushalte nach *Broadhurst II* umgesiedelt worden sind und ca. 1.000 Besitzer wegen Umsiedlung entschädigt worden sind. Gebaut wurden 25 km Erdstraßen, Regenentwässerung und Wasserleitungen, 110 Wasserpumpen (je eine für 15 Grundstücke) und 1.700 Trockentoiletten. Außerdem wurden zwei Schulen, ein Krankenhaus, eine Community Hall, Büros, Einkaufsläden und ein Markt gebaut. Für die 1.700 Grundstücke wurden *CORs* vergeben.

Das Projekt wurde bereits nach fünf Jahren 1980 erfolgreich abgeschlossen. Trotz der zügigen Planung und Umsetzung war der partizipative, an den Bewohnerinteressen orientierte Ansatz für diese Zeit vorbildhaft. Nostrand, als der *CIDA*-Project Manager, bewertet den Verlauf des Projektes ähnlich wie *Mosienyane* (s.o.) nach Abschluss „on one hand *Old Naledi* can serve as a model for future upgrading projects in Botswana and other parts of Southern Africa“ (Nostrand 1982:64). *Mosienyane* stellt fest, dass *Naledi* ohne Zweifel ein

Erfolg war, aber die Finanzierung des Projektes nur durch ausländische Entwicklungshilfe möglich war. Für ihn bleibt die Frage offen, ob das Projekt auch ohne ausländische Entwicklungshilfe durchführbar gewesen wäre. (vgl. Mosienyane 1996:142)

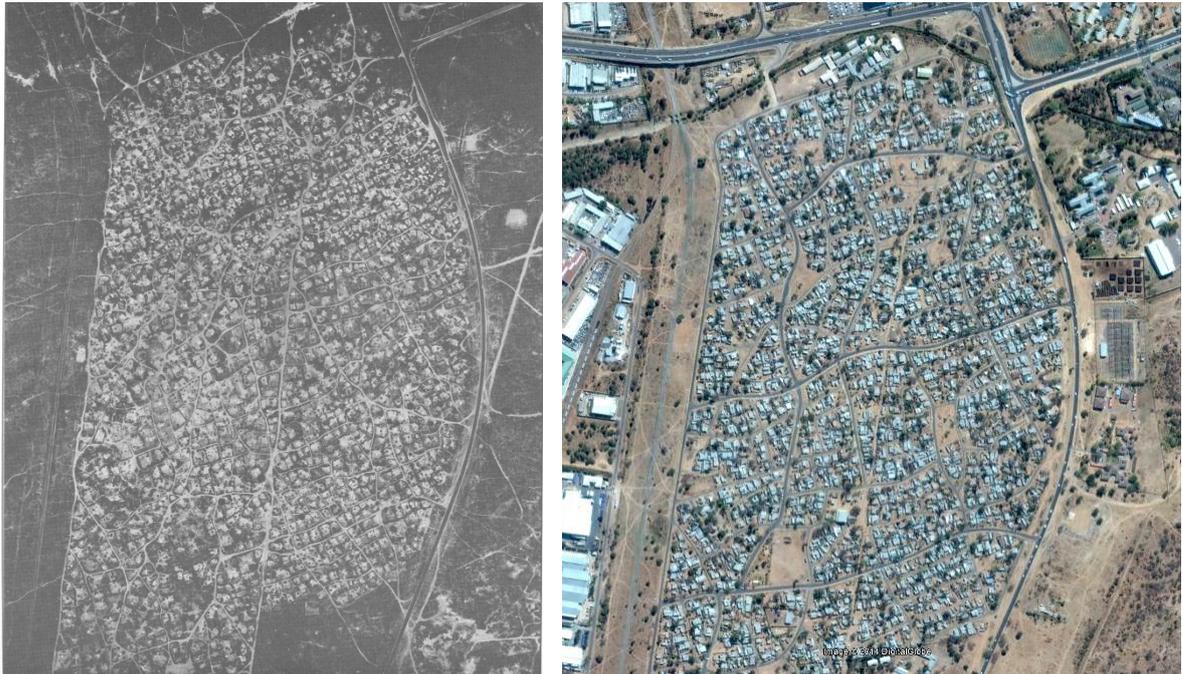


Abb.30+31: Old Naledi 1/1977 (Nostrand 1982:25) u. Old Naledi 7/2014 (Google Earth 8/7/2014)

Nach Abschluss des Projektes mussten die Grundstücksbesitzer eine subventionierte *service levy* für die Nutzung der Infrastruktur in Höhe von 5 Pula (BWP) monatlich bezahlen. Für den Hausbau wurde für jeden Grundstücksbesitzer ein Kredit bis max. 800 Pula zur Verfügung gestellt. Dieser wurde weit seltener in Anspruch genommen, als erwartet. Die Baumaßnahmen auf den Grundstücken wurden häufig aus Sparrücklagen finanziert. „Most households do not pull down their mud-houses when a new one is built... The ‚extra‘ space may also be used for letting, though rooms in modern houses are more often let to tenants than rooms in traditional houses” (Larsson 1987:315).

Zahlreiche Grundstücksbesitzer haben die vorhandenen Gebäude nicht wie erwartet verbessert. „They have found it more profitable to invest in additional rental rooms than in improving the quality of the structures” (Kalabamu 2004:25). Nostrand verweist darauf, dass die Mieteinnahmen für viele Grundstücksbesitzer eine bedeutende Einnahmequelle bilden (vgl. Nostrand 1982:59). Kalabamu weist 2004 darauf hin, dass ein hoher Anteil der Grundstücksbesitzer nicht mehr in Naledi wohnt (vgl. Kalabamu 2004:25).

Zu dem Spannungsverhältnis *„Ausstattungsstandards“* versus *„Finanzierbarkeit“* gibt es konträre Sichtweisen. Mosienyane kritisiert den Minimumstandard der sanitären Einrichtungen und der Straßen sowie die reduzierten Minimalgrößen für die Grundstücksvergabe (vgl. Mosienyane 1996:142). Larsson konstatiert, dass sich die Lebensbedingungen in Naledi durch das *Upgrading* Projekt wesentlich verbessert haben, dass aber das Projekt aus ihrer Sicht dennoch gescheitert ist, „to develop the area in such a way that it in a wide sense achieved the characteristics of a planned site and service area. Instead Naledi has become the area for the poorest section of the Gaborone population” (Larsson 1987:450).

Die Bewertung des Projektes hängt davon ab, welche Ziele damit erreicht werden sollten und konnten. M.E. ist Nostrand zuzustimmen „what Old Naledi did not have was security of land tenure and access to basic services... the provision of these, particularly the provision of land tenure, formed the heart of the entire project” (Nostrand 1987:450).



Abb.32: Städtebauliche Situation in Old Naledi im Jahr 2012 (Bose/Bartscher 2012)

Es wird argumentiert, dass der bewohnerorientierte Prozess *Naledi* nicht zu einem Gebiet mit vergleichbaren Standards zu *SHHA sites and services* Gebieten geführt habe. Allerdings wären Antragsteller ohne *formelle* Tätigkeit von der Vergabe von *SHHA* Grundstücken generell ausgeschlossen. 1977 waren von den Bewohnern 48% der Erwachsenen beschäftigt (Nostrand 1982:30). *Nostrands* Erwartung, dass das Projekt einen Anstoß geben könnte „*planning and design of the new sites-and-services areas*“ an die Bedürfnisse und Möglichkeiten derjenigen, die in Gaborone ankommen, stärker auszurichten, ist nicht in Erfüllung gegangen. Er fordert dafür „*they must be capable of accomodating a diversity of individual acts of settlement comparable to those found in Old Naledi*“ (Nostrand 1982:64). Zusätzlich müssen die Grundstücke mit verfügbaren Mitteln erschwinglich sein. „*Otherwise, people will simply continue to build their own villages elsewhere, and these, not the formally planned suburbs, will form Botswana’s future towns*“ (Nostrand 1982:64). *Cavrić* bestätigt in seiner Analyse der stadtreionalen Entwicklung von Gaborone 25 Jahre später indirekt die Richtigkeit der Prognose von *Nostrand* 1982: „*The in-migration population was ignored for a long time... The consequences are uncurbed urban sprawl and still long waiting lists for new plots... Moreover, on the tribal land in the surrounding villages, like Tlokweng or Mogodidisthane, every indigenous person gets a plot for free*“ (Cavrić 2007:156f).

Der bewohnerorientierte *Upgrading* Prozess in *Old Naledi* ist aus meiner Sicht auch heute nach 40 Jahren für viele Länder mit vergleichbaren Squatter-Problemen beispielgebend. *Cavrić und Keiner* weisen 2006 darauf hin, dass sich zu diesem Zeitpunkt wieder 40.000 Menschen in *Old Naledi* angesiedelt haben. Ihrer Bewertung der Situation in dem Gebiet stimme ich voll zu. „*It is still the quarter of the poor, but as basic infrastructure is available, major social and health problems could be avoided*“ (Cavrić; Keiner 2006:110).

Veränderungen der staatlichen Housing Programme 1987 - 2000

Aufgrund der wachsenden Nachfrage, die nicht befriedigt werden konnte, und der steigenden Kosten kommt es ab 1987 zu zahlreichen Veränderungen der *Housing Programme* bzw. zur Auflegung neuer Programme. 1987 wird das *Accelerated Land Service Programme (ALSP)* eingeführt. Die Regierung bewertet im *NDP-7* rückblickend das *Site and Service Programme* von *SHHA* generell als Erfolg, da es „*access to affordable housing for low income groups*“ ermöglicht habe und keine größeren *Squatter*-Gebiete in dieser Zeit entstanden seien. Ein gravierendes Problem sei dagegen gewesen, dass das Programm finanziell nicht erfolgreich gewesen sei. „*An increasing proportion of Urban Council expenditure is met by Central Government grants. This has reduced the incentive for Urban*

Councils to collect SHHA levies, or to ensure that BML's are repaid"(NDP-7:408). Daher sei das Programm in der bisherigen Form nicht mehr finanzierbar, zumal eine wachsende *Housing-Nachfrage* vorhanden sei und sich die Warteliste schnell verlängern würde.

Der Südosten von *Botswana* war Mitte der 80ziger Jahren von einer lang anhaltenden Dürreperiode betroffen. Dies führte zu einer verstärkten Land-Stadt-Migration. Der Anteil der städtischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung von *Botswana* lag 1986 noch bei 25%, im Jahr 1991 bereits bei 33% (vgl. NDP-7:405). Die Wohnungsnot nahm in den Städten deutlich zu. (vgl. NDP-7:413). Im Zeitraum des *NDP-6* konnte aufgrund der Dürreperiode und finanzieller Engpässe nicht ausreichend städtischer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden und das Anwachsen illegaler Siedlungen nicht verhindert werden. (vgl. NDP-7: 44f.). Die geringe Anzahl bereitgestellter *Serviced Plots* von *SHHA* und das Anschwellen der Warteliste bei *BHC* auf 29.000 Antragssteller seien *a reflection of the ted market which raised demand for housing plots even further* (NDP-7:412ff.). Deshalb wurde 1987 als neues *Housing* Programm das *Accelerated Land Service Programme (ALSP)* beschlossen.

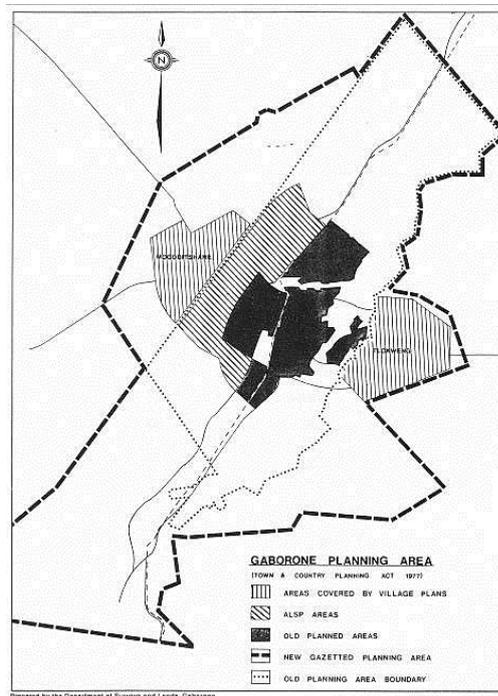


Abb.33: Geplante Flächen für das ALSP Programm in Gaborone 1991(NDP-7:416)

Das *ALSP Programm* sollte in *Gaborone*, wie Abb. 33 verdeutlicht, ausschließlich auf den neuen Flächen des 1979 beschlossenen *Gaborone West Structure Plan* westlich der Bahn eingesetzt werden. Ziel des *ALSP* war es „to provide large numbers of serviced residential, commercial and industrial plots for urban areas on a cost recovery basis”(NDP-7:415). Dabei wurden in einer “new state-private sector partnership” (vgl. Kalabamu 2004:21) private Baufirmen in das Programm integriert. Die Bauplätze wurden auf der Basis einer einmaligen Kostenerstattung zur Verfügung gestellt. Dies gilt für alle Nutzungsarten und bei Wohnbauland auch für alle Einkommensgruppen. Das *ALSP* Programm war sowohl in Bezug auf die Nutzungen wie auf die Einkommensgruppen übergreifend angelegt und sollte künftig das Entstehen informeller Siedlungen verhindern, „the building of new urban houses for all income levels at a pace which would ensure that no inhabitant of an urban area was forced to reside in an unauthorized settlement“(NDP-8:421).

1992 wurden gleichzeitig mit dem *ALSP* höhere „Urban Development Standards“ (*UDS*) eingeführt. *Kalabamu* sieht darin eine deutliche Abkehr von der bis dahin im *SHHA* ver-

folgten Politik niedriger Standards, um den Zugang zu diesem Segment des *Housing* Marktes auch für die ärmere Bevölkerung zu gewährleisten (vgl. Kalabamu 2004:15). Im *ALSP* Programm werden *pit latrines and public water standpipes* ersetzt durch private Wasserversorgung und Spültoiletten.

Im *ALSP* werden 22.228 Grundstücke verschiedener Nutzungsarten, davon 21.840 Wohnungs-Grundstücke entwickelt. Die Hälfte davon wurde in *Gaborone* erschlossen. „*Although all the plots have been allocated, a substantial proportion remains undeveloped or partly developed*“ (Kalabamu 2004:15). Beim Auslaufen des Programms 2001 waren über die Hälfte der 9.325 erschlossenen *“low income plots“* (5.185) nicht bebaut. Außerdem gab es bei 7.799 Grundstücken ausstehende Zahlungen der neuen Besitzer (vgl. Kalabamu 2004:15). Die Ursache für die geringe Nachfrage der ärmeren Bevölkerung wird in einer mangelhaften Vergabepolitik für die Grundstücke und in der Kostenentwicklung gesehen. „*However, the programme was not accompanied by any complementary schemes which would enhance purchase of the plots. In addition, the programme was planned at the beginning of an economic boom, which has since subsided. As a result, plot prices by the end of NDP-7 were beyond the income range of the target groups*“ (NDP-8:422).

48% der im *ALSP* bereitgestellten Grundstücke wurden nicht bebaut. Kalabamu weist darauf hin, dass die Spekulationen mit Grundstücken deutlich zugenommen hat, weil die Preise für Wohnbauland im Rahmen des *ALSP*-Programms nur ein Viertel des aktuellen Marktpreises kosteten und daher viele Interessenten gleich mehrere Anträge für *ALSP* Grundstücke gestellt hatten. Die Bewerbung um Grundstücke erfolgte andererseits zum Teil ohne die ausreichenden Geldmittel und ohne den aktuellen Wunsch des Baus eines Hauses, „*the evolution of a ‘culture of entitlement’ which drives to ‘demand’ plots*“ (vgl. Kalabamu 2004:21f.).

Als Hauptgrund für die schleppende Umsetzung des Programms sieht er allerdings die Grundkonzeption des *ALSP* an, „*namely, the policy of subsidising land supply for the rich and the poor alike*“ (Kalabamu 2004:22). Die gestiegenen Grundstückskosten, die gestiegenen Standards sowie die Konkurrenz bei der Bewerbung der armen mit der mittleren Einkommensschicht führt zu einer „*inability of poor household to afford the plots supplied since 1990*.“ (Kalabamu 2004:22).

„*Up to the late 1980s urban development had been occurring rapidly although this growth was constrained by shortage of serviced land*“ (Sebego; Gwebu 2013:203). Mit der Einführung und Umsetzung des *ALSP*-Programmes ab 1987 hat sich die Problemlage in den staatlichen Wohnungsbau- und Hausprogrammen somit deutlich gewandelt. Im *NDP-8* wird rückblickend der Wandel der Rahmenbedingungen der *Housing* Politik beschrieben: „*It has become clear that the problem has been transformed from shortage of serviced land to lack of adequate capacity to purchase and develop the plots*“ (NDP-8:421).

1991 evaluiert die Regierung das *SHHA -Programm* und führt differenzierte Preise nach Gruppen und Einkommensklassen für die Vergabe von erschlossenem Bauland, das ***Subsidies Land Servicing*** durch *SHHA* ein. „*The plots were no more delivered at no cost, but charged a fixed sum according to the income group of the applicant*“ (Cavrić 2002:162). Diese neue „*pricing policy for release of urban serviced plots*“ (GoB 1991:425) der Regierung wird als *cross-subsidy* bezeichnet: „*The Self Help Housing Agency provides a venue through which the low income people can access land on which they can build their*

own houses with plans prepared by the Agency. Plots are given on subsidized prices basis through a process of cross-subsidy." (Moshia in UN-Habitat 2010: 41).

Category of purchaser/type of plot	Pricing policy
All industrial and commercial plots Second time buyers of residential plots Developers of 3 or more plots	"Market" price, as estimated by Government
First-time buyers of residential plots: high income (over P21 000) upper middle income (P13 001–P21 000)	Full cost recovery price – includes cost of land acquisition, financing, and administrative costs
First-time buyers of residential plots: Lower middle income (P7 001–P13 000) Low income (P800–P7 000)	"Affordable" price related to income levels of applicants

Abb.34: Pricing policy for release of urban serviced plots
(ALSP Quarterly Report, Q4 / 1990 in: NDP-7 1991-1997: 425).

Es gibt drei Kategorien von Preisen (*Affordable*, *Full cost recovery* u. *Market*) für unterschiedliche Käufergruppen (vgl. Abb. 34). Das Hauptziel ist eine Querfinanzierung der subventionierten Preise für *lower income* Käufer sowie der kostendeckenden Preise für *middle income* Käufer durch staatlich festgesetzte ‚Marktpreise‘ für wohlhabende Käufer, Wohnungsbaugesellschaften und für Geschäftsgrundstücke. Um Spekulationen zu vermeiden, dürfen die subventionierten Grundstücke für Geringverdiener erst nach 10 Jahren frei verkauft werden. Vorher müssen die staatlichen Grundstückssubventionen zurückgezahlt werden.

Moshia hält dieses Konzept der „cross-subsidy“ für eine sozial ausgewogene Strategie und auch für finanzierbar, obwohl 70% der städtischen Bewohner zur ärmeren Bevölkerungsschicht gehören würden. Er weist darauf hin, dass das Konzept einen schweren Rückschlag erlitten hat, da eine größere Anzahl wohlhabender Grundstücksinteressenten auf neu errichtete private Siedlungen geringerer Dichte auf dem Land der *free hold farms* im Umland der Stadt ausgewichen seien, da sie das Konzept der sozial gemischten ALSP Gebiete nicht begrüßen würden (vgl. Moshia 2004:9).

Entwicklung der informellen Siedlungen im Umland

Im NDP-8 wird 1997 festgestellt: „The allocation of free tribal land in peri-urban settlements, such as Mogaditshane and Tlokweng, attracted all income categories to the latter areas. With the provision of basic infrastructure, the latter settlements became alternative residential locations, which were also more attractive relative to the high plot prices in Gaborone.“ (NDP-8:422). Auch in den folgenden Jahren nimmt der Zustrom von Migranten aus den *rural areas* des Landes nicht ab. Ländliche Armut und die Hoffnung auf Arbeit in den städtischen Bereichen führt vor allem zu einem schnellen Anwachsen der informellen *Squatter* Gebiete in den beiden Stadtrandgemeinden (vgl. NDP-9:338).

	1991	2001	Incr. (%)
Gaborone City	133,500	186,000	28
Mogaditshane	14,246	32,843	57
Tlokweng	12,501	21,133	41
Gabane	5975	10,399	43
Total	166,222	250,375	51

Abb. 35: Bevölkerungswachstum 1991-2001 in Gaborone und Umlandgemeinden (CSO 2009, zitiert nach: Kent; Ikgopoleng 2011: 488).

1979 hatte die Regierung eine **National Settlement Policy (NSP)** beschlossen, um ein *balanced development of settlements throughout the country* durch gezielte private und öffentliche Investitionen zu erreichen. Dies sollte durch Investitionsanreize für Private und durch die Erstellung von Infrastruktur geschehen. Durch die Stärkung der ländlichen Zentralorte sollte auch die Abwanderung in die städtischen Zentren reduziert werden.

Im *NDP-7* räumt die Regierung zehn Jahre später ein, dass die Ziele der *NSP* nicht erreicht wurden. Oft bestand „a lack of coordination between different arms of government“ (NDP-7:414) oder zwischen der Regierung und den *Land Boards* bzw. mit anderen kommunalen Dienststellen. Es fehlten klare Richtlinien zur Umsetzung. Dies führte zu ungeplanten Siedlungen in die Gebiete, die für Landwirtschaft und Viehzucht vorgesehen waren und zu höheren öffentlichen Infrastrukturausgaben. Die *NSP* wurde 1998 überarbeitet. Die bestehenden Siedlungen in Botswana wurden in *urban and rural settlements* eingeteilt. In beiden Gruppen wurden zusätzlich *primary, secondary and tertiary centres* ausgewiesen (vgl. NDP-7:422f). Die Höhe der staatlichen Zuweisungen für die Infrastrukturausstattung der Orte orientierte sich an deren Einwohnerzahlen.

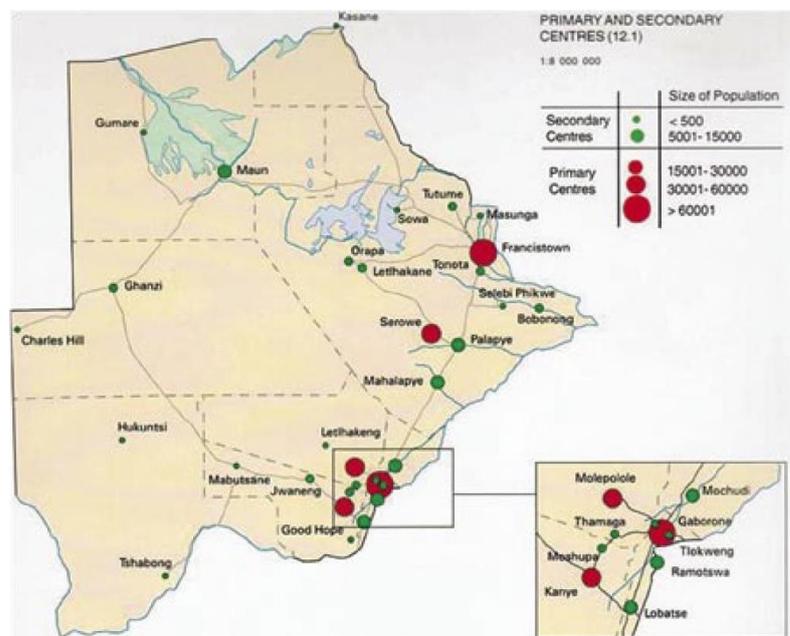


Abb. 36: Botswana settlements hierarchy and location of Greater Gaborone Area (Botswana National Atlas 2002; zitiert nach Cavrić; Keiner 2006: 100).

Dieses dreistufige zentralörtliche System erzeugte zwei Konflikte: Die Mindestgröße von 500 EW der Dörfer für eine Grundversorgung mit Infrastruktur stand im Widerspruch zu dem Ziel der Agrarpolitik, dass die Farmer dort siedeln sollten, wo das Land am ertrag-

reichsten sei. Außerdem wurden wegen knapper öffentlicher Finanzen Infrastrukturen für die Erweiterung der ausgewiesenen Zentralorte nicht gebaut. Daher gab es einen Anstieg von „*unplanned settlements in areas designated as cattle posts, lands and freehold farms*“ (Mosha 2004:12). Das weitere Ziel des Programms, „*to reduce the rate of migration to towns*“ (Cavrić; Mosha et al. 2003:106) konnte ebenfalls nicht erreicht werden.

Um 2000 ist in *Botswana* Armut noch weit verbreitet. Sie lag 1994 besonders in den ländlichen Gebieten weit über dem Landesdurchschnitt von 47% aller Haushalte. Daher war die anhaltende Migration in die städtischen Zentren m. E. für viele eine zwingende Überlebensstrategie (vgl. NDP-7:426). Die Migration war ökonomisch motiviert (vgl. Cavrić; Keiner 2006:99) und konnte auch durch die Infrastrukturverbesserungen in den ländlichen Zentralorten nicht reduziert werden, da diese auch nicht wie erwartet private Investitionen im stärkeren Maße stimulierten. „*In 1994 the monthly average household income in urban areas was more than five times higher than in rural areas*“ (GoB, CSO 1996 zitiert nach Cavrić; Keiner 2006:99).

Ende der 1990er Jahre hatten sich 5.000 neu zugewanderte Haushalte auf Flächen für Ackerland in *Mogoditshane* in „illegalen“ Squatter-Siedlungen niedergelassen. Nach der Übernahme der Landvergabe durch die *Tribal Land Boards (TLB)* von den lokalen *Chiefs* 1984 wurden die Besitzverhältnisse und die Siedlungsentwicklung nicht besser gesteuert. Da die *TLB* nicht direkt vor Ort waren und die konkrete Allokation der Grundstücke und die Verhandlungen von den *Headmen* geführt wurden, verschlechterte sich die Situation. Zwei Regierungs-Kommissionen untersuchen 1991 und 2000 die Landvergabepraxis in *Mogoditshane*. Sie stellen eine deutlich unterschiedliche Anzahl illegal akquirierter Grundstücke fest (841 plots in 1991 und 1.558 plots in 2000). Im Urteil über die Situation stimmen sie überein: „*[the] formal land delivery systems had completely broken down in the area*“ (Kalabamu 2004:28). Als die zentralen Ursachen für die Situation werden genannt (vgl. Kalabamu 2004):

- Aufgrund der Nachfrage wurden in *Mogoditshane* zunehmend Grundstücke auf landwirtschaftlichen Flächen vergeben, dies führte zu einem „*rapid sprawl*“ (S.26)
- Besitzer von Ackerland waren unzufrieden mit den vom Staat angebotenen Entschädigungssummen und „*subdivided their fields into 40x40 plots, which they sold to people wanted houses*“ (S.27)
- Die von den *TLB* mit der Landvergabe beauftragten *Headmen* wurden zu wenig kontrolliert, was dazu führte, dass diese nach Annahme von „*thank you fees*“ Ackerland umwandelten und Grundstücke für *Housing* vergaben
- Undokumentierte Landvergaben von den nicht mehr dafür zuständigen *Chiefs*. Auch Minister der Regierung und hohe Verwaltungsbeamte „*were among the people who ,illegally‘ acquired land in Mogoditshane*“ (Kalabamu 2004:27; vgl. auch Kent; Ikgopoleng 2011:490). Es herrschte ein System von „*claims of bribery, nepotism and corruption among land board officials*“ (Kalabamu 2004:34).

Im Jahr 2001 ordnet die Regierung die Zwangsräumung und Zerstörung der Squatter-Siedlungen in *Mogoditshane* an. Der Ort war inzwischen auf 5.000 Haushalte angewachsen. Dies waren 50% aller Haushalte in der *GGA* (vgl. Mosha 2004:21). Da das System der Landvergabe im Umland völlig zusammengebrochen war, entschied sich die Regierung für einen Kurswechsel zu „*zero tolerance in dealing with ,illegal‘ settlements*“ (Molebatsi 2004; zitiert nach Kent; Ikgopoleng 2011:490). Nach Mosha „*half of the 5.000 squatters‘ homes*

have been demolished“ (Mosha 2004:21). 2003 kündigt die Regierung an, “to combat the problem of squatting, the Ministry will strengthen its land management system by among others reviewing the operations of the Land Boards to ensure that they devote more time to land management activities” (NDP-9:343).

Die Regierung wurde für die 2000-2002 vorgenommenen Zwangsräumungen stark kritisiert. „*Not only for the sometimes callous and arbitrary manner in which the demolitions were undertaken, but also for the inadequacies of the land allocation system that contributed to the squatter problem in the first place“ (Mosha 2004:21). Die Regierung ist mit der Praxis des squatter clearance zu ihrer Mitte der 1970er Jahre verfolgten Politik zurückgekehrt. Kalabamu kritisiert: „this policy impoverishes people, destroys national wealth, wastes national and land board manpower resources, and creates antagonism between residents, land boards and the government“ (Kalabamu 2004:16).*

Die **National Policy on Housing (NPH)** von 1982, novelliert 1990, wird Ende 1999 grundsätzlich überarbeitet. Die Rolle des Staates in der Haus- und Wohnungsversorgung wird vom **producer** zum **facilitator** unter Einbeziehung privater Wohnungsunternehmen geändert. Die Regierung konnte den Anspruch, jedem Bürger eine ausreichende Behausung bereit zu stellen, in den vergangenen drei Jahrzehnten nicht erfüllen. Durch den Wandel von einer rein staatlichen Wohnungsversorgung hin zu einem PPP-Modell sollen folgende Ziele erreicht werden:

- *„to channel more government resources to low and middle lower income housing in both urban and rural areas,*
- *to promote housing as an instrument for economic empowerment and poverty alleviation and,*
- *to foster a partnership with the private sector and all major employers in home development and facilitating home ownership“ (Mosha 2004:10)*

Das **PPP-Modell** sieht folgende Arbeitsteilung zwischen Staat und Privatwirtschaft vor:

- Die öffentliche Hand stellt die Grundinfrastruktur, die Haupterschließungsstraßen und die Wasser- und Abwasserversorgung sowie das Bauland zur Verfügung.
- Die privaten Bauunternehmer unterteilen das Land in einzelne Parzellen, ergänzen die grundstücksbezogenen Infrastrukturen. Die erschlossenen Grundstücke werden von ihnen unbebaut oder bebaut verkauft.
- Ein Teil der Grundstücke muss von den Bauunternehmen für *low income* bzw. *middle income groups* zur Verfügung gestellt werden. Der Kauf durch die ärmere Bevölkerung wird vom Staat subventioniert, entweder durch Zahlung des Differenzbetrages oder durch Aufkauf des Grundstückes zum Marktpreis und einer subventionierten Weitergabe an die Bevölkerung.

Für die Periode des **NDP-9 2003/08** war die Bereitstellung von 18.574 Bauplätzen geplant, in diesem Zeitraum sind jedoch nur 4.526 Grundstücke vergeben worden. Die Regierung erklärt dies u.a. damit, dass nicht ausreichend Land für Stadterweiterungen zur Verfügung gestellt worden sei und dass die Verantwortung für die Vergabe von unbebautem Land 2006 zwischen den Ministerien **MLG** und **MLH** gewechselt habe. **MLG** sei zukünftig nur noch für die Vergabe von erschlossenem Land zuständig. „*This contributed to large backlog of land which has to be serviced during the NDP-10 plan period“ (NDP-10:255). Als weitere Ursachen werden im NDP-10 u.a. genannt:*

- „Shortage of serviced land because of unavailability of land to be serviced, and shortage of funds to service available land;
- Encroachment of other uses into agricultural land;
- Speculation and illicit sale of land making it difficult to acquire and develop;
- Lack of monitoring;
- Illegal land occupation”(NDP-10:256).

Rechtliche Rahmenseetzungen, Planungen und Management

Der junge Staat *Botswana* ist seit seiner Unabhängigkeit ein politisch sehr stabiler, demokratischer Staat mit einer starken Zentralverwaltung. *Botswana* verfügt außerdem über ein hoch ausdifferenziertes Regelwerk von Gesetzen, Richtlinien und Normen. Das reicht von den gesamtstaatlichen *NDPs* und der *Vision 2016* über zahlreiche Fachgesetze und Fachpolitiken bis zu städtischen und regionalen Planungsgesetzen.

Die Regierung hat im Zeitraum von 1966 bis 2000 eine große Anzahl weiterer, hier nicht im Detail diskutierter Programme und Richtlinien mit Bezug zur städtischen und ländlichen Entwicklung des Landes aufgestellt. Beispielhaft seien nur die *Urban Development Standards (UDS)* 1992 und der *Development Control Code (DCC)* 1995 genannt. Einen Überblick über die sozioökonomischen und räumlichen Pläne und Programme geben *Cavrić; Mosha 2004* und *Cavrić; Keiner:2006*.

Die Probleme liegen eher in der Umsetzung, Überwachung, Management und fehlender Nachjustierung staatlicher Programme und Politiken. Der *NDP-10* beschreibt deutlich die Probleme:

„Weak institutional mechanisms to monitor and evaluate the impact of the programmes and projects, especially in light of the dual responsibilities between the Ministries of Lands and Housing and Local Government” (NDP-10:288).

Die unzureichende Programmüberwachung verhindert die Nachsteuerung beim Auftreten unerwarteter *side effects*. Häufig führt es sogar dazu, dass Programme sehr (zu) frühzeitig abgebrochen werden, anstatt die aufgetretenen Schwachstellen durch ein Nachjustieren zu beseitigen.

Mosha zeigt zentrale Schwachstellen in der Umsetzung und dem Management staatlicher Programme auf:

- Weaknesses in project management are manifested,
- Lack of continuity regarding implementation of plans,
- Programmes failed to be implemented because of lack of political will/support,
- Problems of vertical and horizontal co-ordination,
- Financial dependence of local authorities breeds an unhealthy reliance upon central government (vgl. *Mosha 2007:15ff*).

Das Verwaltungssystem in *Botswana* ist trotz aller Dezentralisierungsansätze weiterhin *highly centralized*. Das traditionelle Bodenrecht ist für eine nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion und zur Verhinderung eines weiter voranschreitenden *urban sprawl* im Umland von *Gaborone* eine gravierende s Entwicklungshemmnis.

2.5.4 Masterpläne und teilträumliche Entwicklungspläne nach 2000

Gaborone Central Business District (CBD) Masterplan

Die ersten Anläufe für das Projekt für einen neuen *CBD* lagen lange vor dem Jahr 2000, bereits in der Mitte der 1980 und der 1990er Jahre. Auch im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts kam das großflächige Stadtentwicklungsprojekt nur schleppend voran.

1995 wird der *Gaborone Central Business District (CBD) Masterplan* für ein 97 ha großes Gebiet direkt westlich der Bahnlinie, nördlich der gegenüberliegenden *Mall* beschlossen. Der *Masterplan* ist als „*Local Physical Development Plan*“ (Cavrić; Moshā et al. 2003:47) einzustufen. Der *CBD Structure Plan* als rechtsverbindlicher Plan für die Grundstücksparzellierung wird 1997 genehmigt (vgl. Cavrić 2004:168). Die Entwicklung des neuen zweiten *Central Business Districts* war bereits 1983 begonnen worden, hatte aber bis zum Beschluss des *CBD Masterplans* und auch in der darauf folgenden Umsetzungsphase erhebliche Verzögerungen und Rückschläge zu verzeichnen.

Das räumliche Konzept für die Zentren und Subzentren in *Gaborone* wurde seit der Stadtgründung mehrfach verändert. Im ursprünglichen Stadtgebiet östlich der Bahnlinie gab es ein Hauptzentrum „*The Mall*“ und einige *Subzentren*. In den Wohnquartieren gab es kleine Nahversorgungszentren, die an den Einzugsbereichen der Grundschulen orientiert waren (vgl. Moshā 1996:121). „*The old local center concept made sense if the primary concern was to provide commercial services close to the people*“ (ebd:121). Die Situation änderte sich grundlegend mit dem *Gaborone West Structure Plan 1979*. Auf einer Fläche von 3.000 ha sollte die Stadt durch zehn Superblocks/Sektoren mit je 12.000 EW erweitert werden. Untersuchungen über die Lokalisierung von Nahversorgungseinrichtungen in diesen weitläufigen Superblocks/Sektoren ergaben, dass nur „*Low Key*“-Infrastrukturen in „*walking distance*“ ökonomisch tragfähig seien. Für die Tragfähigkeit von Läden hätten die Einzugsbereiche verdreifacht werden müssen. Die sich daraus ergebenden Entfernungen hielt man für die Bewohner für unzumutbar. Als Lösung für diesen Konflikt wurden in jeder Nachbarschaft kleine Flächen für offene Märkte vorgesehen, auf denen Händler und Handwerker die tägliche Versorgung für die Bevölkerung bereitstellen konnten (vgl. Moshā 1996:121). In dem neu geplanten *CBD* sollten über die wohngebietsbezogene Grundversorgung hinaus auch höherwertige Dienstleistungen angeboten werden.



Abb.37: Der neue CBD im Nutzungsgefüge der inneren Stadt (GCDP 1997-2021:1 „Ausschnitt“)

Der neue *CBD* sollte in drei Stufen parallel zu den Planungsphasen der *NDP* bis 2020 als ein über *Gaborone* hinaus bedeutsames *nationales und regionales Center* entwickelt

werden. „Gaborone’s CBD is the first important project in Botswana that aims at the development of a great commercial hub. ... It is envisioned to become the centre of communication and the focus of shopping, business, entertainment and service for the future metropolitan population” (Cavrić 2004:153). In der Entwicklung des CBD sahen die Regierung und die Planer die Möglichkeit, die Economy von Botswana zu diversifizieren, weg von der Haupteinnahmequelle der Diamantenförderung und –verarbeitung. Der neue CBD soll als „the engine for future economic growth of the country” dienen (ebd).

Planvorbereitung, Abstimmung und Genehmigung der Planung und die Erschließung und Grundstücksvergabe verzögerten sich über mehrere Jahrzehnte. „Several planning and design campaigns carried out between 1983 and 1995“(Cavrić 2004:154). Zusätzlich wurden sozio-ökonomische Untersuchungen zu Einzugsgebiet und Käuferpotenzial sowie Markt-Analysen durchgeführt. Das Projekt wurde in der Vorbereitungsphase von 1983-1995 mehrfach abgebrochen und daraufhin reaktiviert. Die Konzepte mehrerer Gruppen ausländischer und einheimischer Planer führten 1995 zu dem CBD Master Plan-Entwurf, der 1997 in einen Structure Plan umgesetzt wurde. Im Jahr 1998 begannen die ersten Erschließungsmaßnahmen.



Abb.38: Gaborone Central Business District Master Plan (GCBDMP 1995)

Mitte der 90er Jahre gab es einige Entwicklungsprojekte privater Investoren für den neuen CBD, die alle nicht realisiert wurden. „Some initiatives by local businesses in partnership with South-African enterprises have failed due to long delays in master plan preparation“(Cavrić 2004:169). In der Folge zogen die Investoren es vor, ihre Projekte an anderen Standorten in Gaborone oder in den Vororten zu realisieren. An den großen vorstädtischen Straßenkreuzungen entstand eine große Anzahl von automobilorientierten Shopping Malls und Outlets. [The] mushrooming of individual commercial enclaves influenced heavily a proposed phasing schedule. During the first five years (1995-2000) the area has not been affected with significant land development change” (Cavrić 2004:168). Diese Situation hat sich auch in den kommenden Jahren nicht verändert. Im Gaborone City Development Plan 2009 wird ebenfalls beklagt “A CBD has been planned and fully serviced but remain largely undeveloped. A number of shopping malls have since sprung up in other parts of the city... This is seen as a contribution factor to the slow pace of the development of the CBD”(GCDP 1997-2021, Rev. 2009:21).

Mosienyane erklärt die sehr langsame Entwicklung damit, dass es bei jedem größeren städtebaulichen Projekt schwierig sei, die ersten Investoren zu finden. Dies käme aber bei zögerlichen und unklaren politische Vorgaben, wie im Falle der Planung des CBDs, noch mehr zum Tragen. „*The Gaborone CBD development was delayed by some ten years because developers did not have an interest as they were never put on board in the first place*“ (*Mosienyane*, in: *Tsimane* 2013).

Der CBD ist durch große Verkehrsstraßen vom übrigen Stadtgebiet räumlich getrennt. Die isolierte Lage hat zwei negative Effekte: die fehlende Wahrnehmung und die schlechte Zugänglichkeit. *DiCatri*, einer der CBD-Gutachter 1995, forderte, die städtebauliche Gestaltung des neuen CBD so zu wählen, dass eine „*visual relationship between the existing town centre and the CBD*“ (*DiCatri*, zitiert nach: *Cavrić* 2004:161) hergestellt würde. *DiCatri* sieht in der flachen Landschaft die bestehenden und geplanten Brücken als „*the most important traversing elements*“ (ebd.) an. Sie stellen extrem wichtige Landmarken und eine Verbindung zwischen altem und neuem CBD dar. Die in Abb. 38 dargestellte neue Brücke über die Bahn am nördlichen Ende der *Government Enclave* wurde in dieser Form in den *CBD Master Plan 1995* und in den *CBD Structure Plan 1997* aufgenommen. Der Bau der Brücke scheiterte jedoch am Einspruch der Regierung.



Abb. 39+40: Gaborone Central Business District Entwicklungstand am 19/5/2011 u. am 7/8/2014
(Google Earth, Zusammenstellung Leufker; Bose)

Die Erschließungsmaßnahmen für den CBD begannen 2002/2003. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keine Hochbauprojekte in dem Gebiet (vgl. *Cavrić* 2004:169). Auch in den kommenden Jahren fehlten jegliche privaten Investitionen in dem Gebiet. Zum 39. Jahrestag der Unabhängigkeit wurde am 30/9/2005 das *Three Dikgosi Monument* im nördlichen, für öffentliche Nutzungen vorgesehenen Teil des CBD eingeweiht. Abb. 39 und Abb. 40 zeigen im Vergleich die bauliche Entwicklung zwischen 2011 und 2014 auf. 2011 ist noch die große Mehrzahl der Baufelder unbebaut. Die Bebauung konzentriert sich auf

zwei Bereiche. Dies sind die öffentlichen Gebäude am Nordende des *CBD* um das *Three Dikgosi Monument* mit dem *High Court*, dem Planungsministerium mit *DTRP*, dem *SADC Office*, dem *Industrial Court* und der Staatsanwaltschaft. Der zweite Bereich befindet sich weiter südlich mit dem *Masa* Gebäude und benachbarten Baufeldern. Das 2014 aufgenommene Luftbild verdeutlicht, dass nach vielen Jahrzehnten schleppender Entwicklung der neue *CBD* inzwischen auch von privaten Investoren angenommen wird. Neben öffentlichen Gebäuden sind heute im *CBD* auch Bürogebäude in- und ausländischer Firmen, Hotels und gehobenes Shopping angesiedelt. Die Fotos aus dem Jahr 2012 (Abb. 41+42) sowie die Abb. 67-70 auf der Fotoseite verdeutlichen die neue dynamische Entwicklung. „*The CBD is slowly developing into the important business hub that it was initially envisioned to be, with multi-purpose plazas and high-rise office buildings*” (Ngowi 2015).



Abb.41+42: Markt, SADC Office, Industrial Court, Prosecution Office u. High Court im Norden des *CBD* (Bartscher/Bose 2012)

Die Bewertung des Erfolges oder Misserfolges des neuen *CBD* hängt von der verfolgten Zielsetzung ab. „*The general public’s perception of the CBD plan is that the CBD is wrongly located (in view of the prevailing site constraints), the plots are expensive, and the development standards are stringent*”(GCDP 1997-2021, Rev. 2009:22). Dieser umfassenden Kritik der Verfasser des *City Development Plans (2009)* kann man folgen, wenn man die ursprüngliche Zielsetzung, ein Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Stadt zu schaffen, vor Augen hat. Dieses Ziel ist aufgrund des Baus von zahlreichen, Auto orientierten Shopping-Malls an den peripheren Ausgangsstraßen gescheitert. Um den neuen *CBD* zu einem Standort für Versorgung und Dienstleistung zu entwickeln, hätte der Bau der peripheren Shopping-Malls nicht genehmigt werden dürfen.

Die schlechte Erreichbarkeit des neuen *CBDs* aufgrund der Trennung durch große Verkehrsbarrieren von der übrigen Stadt ist durch den Verzicht auf den Bau der geplanten Brücke zur *Government Enclave* noch gravierend verstärkt worden. „*Central to the current debate around the success or failure of the Gaborone CBD is the issue of accessibility*”(Mosienyane, in: Tsimane 2013). Außerdem sind das geplante *public transport system* und die fußläufigen Zugänge bis heute nicht realisiert worden.

Heute werden *CBDs* häufig nicht für die Versorgung der Bevölkerung sondern als Büro- und Geschäftsstandorte für international agierende Firmen und High-Tech-Betriebe geplant. In diesem Segment hat sich auch in *Gaborone* in den letzten Jahren eine Nachfrage entwickelt. Für die Anwerbung international agierender Firmen scheint der neue *CBD* inzwischen ein attraktiver Standort zu sein. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die in der Tagespresse formulierte Kritik, dass der *CBD* in den Abendstunden nicht belebt sei, m.E. nicht so bedeutsam. Als Bürostandort für Firmenansiedlungen und öffentliche Nutzungen

kann sich der neue *CBD* als hochwertiger Standort entwickeln. Er bietet im Gegensatz zur *Mall* ausreichend Flächen für Firmenansiedlungen.

Bei einer Funktionsteilung zwischen dem alten und dem neuen *CBD* ist darauf zu achten, dass *The Mall* in ihrer Einkaufsfunktion gestärkt und nicht in Gestaltung und Nutzung vernachlässigt wird. Trotz ihrer städtebaulichen Gestaltung nach den Vorstellungen der 1960er Jahre hat *The Mall* als Fußgängerzone die Qualität eines lebendigen öffentlichen Aufenthalts- und Flaniererraums im Stadtzentrum, die der Pflege und Weiterentwicklung bedarf. Diese Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird es im neuen *CBD* westlich der Bahnlinie mit der vorwiegenden Büronutzung und der Rastererschließung nicht geben.

Gaborone City Development Plan (GCDP) 1997-2021

1996/97 wird von den Planungsbüros *United Consulting (PTY) LTD. Gaborone; ENECCO (PTY) LTD. Johannesburg* im Auftrag von *DTRP* der *Gaborone City Development Plan (GCDP) 1997-2021* erarbeitet. Der Plan soll regelmäßig im Turnus von 5 Jahren fortgeschrieben werden. Durch langwierige Konsultationen zwischen den an der Planaufstellung beteiligten Ministerien und Kommunen verzögert sich die Beschlussfassung des Plans durch das Ministerium *MLHE* bis 2001. „*Due to the rapid growth and change of the built environment of Gaborone and the surrounding area, some of the assumptions made in the plan did no longer reflect reality at the time of approval*“ (Cavrić; Mosha 2003:48). Ziel des Plans ist es, eine umfassende Leitlinie für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Gaborone zu bilden. Molebatsi bewertet den *GCDP 1997-2021* gegenüber den Vorgängern als „*a more holistic and comprehensive planning for Gaborone*“ (Molebatsi 2013:1).

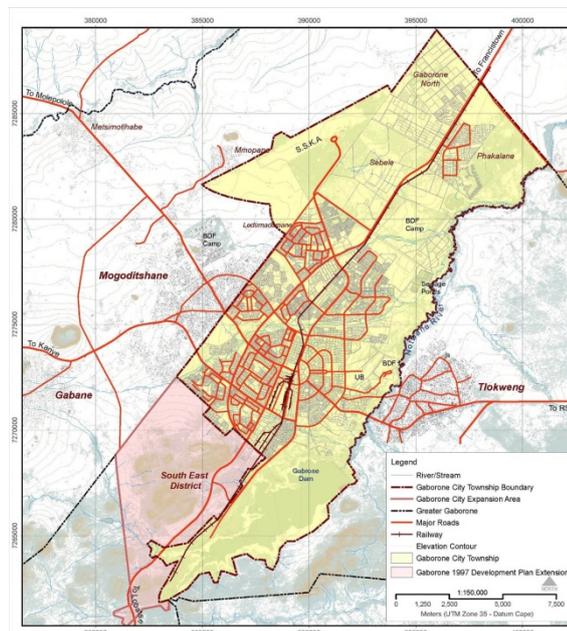


Abb.43: Planning Area of GCDP 1997-2021 with Gaborone 1997 Development Plan Extension (GCDP 1997-2021 Rev. 2009:8)

Im Vergleich zum *Greater Gaborone Structure Plan 1994-2014* deckt der *GCDP 1997-2021* räumlich nur einen Teil der wenige Jahre vorher erlassenen *Gaborone Planning Area* ab. Er bezieht sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von *Gaborone* und schließt weder die angrenzenden *Freehold Farms* noch die Dörfer *Tlokweng* und *Mogoditshane* im umliegenden *Tribal Land* mit ein (vgl. Cavrić; Mosha 2003:46). Die Reduzierung des *GCDP* auf das Gebiet der Stadt *Gaborone* bedeutet für eine integrierte stadtregionale Siedlungs- und Infrastrukturplanung einen gravierenden Nachteil, da sich durch die voranschreitende

Suburbanisierung die beiden Dörfer *Tlokweng* und *Mogoditshane* zu Vororten der Hauptstadt entwickelt haben. Funktional verwischen sich die Grenzen zwischen der Hauptstadt und den beiden Vororten im *Tribal Land* zunehmend (vgl. Kap.2 und GCDP 1997-2021, Rev. 2009:20). Im *GCDP 1997-2021* wird vorgeschlagen, das Stadtgebiet von *Gaborone* um die dem *Gaborone Dam* gegenüberliegenden Flächen des *South East Districts* nach Südwesten zu erweitern (s. Abb. 43).

Die Häuptlinge der umliegenden Stämme waren 1984 durch den *Tribal Land Act* und die Einrichtung der *TLB* in ihrer Verfügungsgewalt über die Landvergabe deutlich beschnitten worden. Die Regierung ließ im Jahr des Beschlusses des *GCDP 1997-2021* im Umland von *Gaborone* 5.000 illegal errichtete Häuser räumen und zerstören (s. Kap. 2.5.3), nachdem zwei Regierungskommissionen 1991 und 2000 gravierendes Missmanagement und Korruption bei der Landvergabe festgestellt hatte. 2001 war somit kein geeigneter Zeitpunkt für einen stadtreionalen kooperativen Planungsansatz.

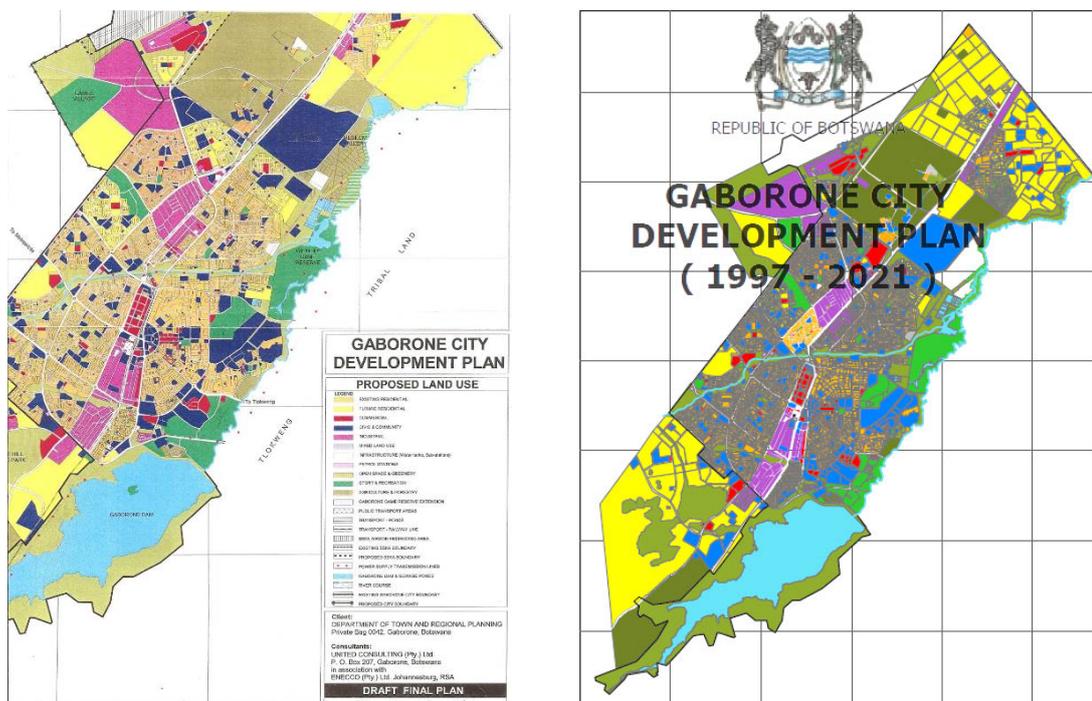


Abb.44+45: *Gaborone City Development Plan 1997-2021, Draft Final Plan (1997): Proposed Land Use und GCDP 1997-2021, Titelblatt (2001)*

Der Erläuterungsbericht des *GCDP 1997-2021, Rev. 2009* benennt rückblickend einige Schwachpunkte und nicht umgesetzte Ziele des *GCDP 1997-2021 (2001)*. Als Hauptproblem für die zukünftige Stadtentwicklung wird mehrfach die Knappheit an Bauland angeführt: „*Gaborone has no land for future spatial expansion. Its present boundaries are unable to accomodate the ever increasing population*” (*GCDP 1997-2021, Rev. 2009:20*). Ziel des *GCDP 1997-2021* war es, das Wachstum der Stadt auf die Flächen innerhalb der *Planning Area* und auf Flächen der *Freehold Farms* des *South East Districts* sowie auf den noch nicht bebauten Flächen im nördlichen Stadtgebiet zu lenken. „*The high cost of freehold land has made it difficult for Government to acquire such land for the expansionary needs of the city*” (*GCDP 1997-2021, Rev. 2009:5*). Die Regierung bemühte sich wegen der Flächenknappheit in der Hauptstadt, Land im Umland aufzukaufen, sie scheiterte damit. „*Attempts by the Government to acquire the tribal land areas lying around Gaborone has not been fruitful as local communities demand a better deal than the state is offering*” (*GCDP 1997-2021, Rev. 2009:21*).

Die Umweltsituation in *Gaborone* wird angesichts der wachsenden Probleme im *GCDP 1997-2021* zu einem neuen Schwerpunkt gemacht (s. Cavrić 2004:57). Es wird kritisiert, dass zahlreiche Flächen, die als umweltsensible Schutzzonen ausgewiesen worden sind, in der Folgezeit durch neue Ansiedlungen umgenutzt wurden, welche die sensible Umweltsituation nicht berücksichtigt haben. „*The 1997 plan was prepared without the benefit of a Strategic Environmental Assessment (SEA)*“(GCDP 1997-2021:6).

Der **GCDP 1997-2021 Rev. 2009** benennt rückblickend Themen, für die der Vorgängerplan keine zufriedenstellenden Lösungen entworfen hat bzw. die weiterhin ein Problem für die zukünftige Stadtentwicklung sind. Zusammengefasst sind dies die folgenden Aspekte:

- Das Straßennetz in Gaborone ist an seine Kapazitätsgrenze gelangt und „*rail as intracity transportation is non existent in Gaborone*“(S.24).
- Es wird die langsame Entwicklung des neuen CBD beklagt. „*A CBD has been planned and fully serviced but remain largely undeveloped. A number of Shopping Malls have since sprung up in other parts of the city – Game City, River Walk, Molapo Crossing, West Gate Mall and Fairgrounds Mall*“(S.21).
- 2001 hat sich die Zahl der Antragsteller auf den Wartelisten der staatlichen Wohnbau- Programme weiter erhöht. „*It is noted from the Report of Survey that in 2001 the Department of Lands (DoL) had 23.506 applicants waiting to be allocated residential plots on State Land in Gaborone. A further 39.000 where registered on the waiting list for BHC houses – half of whom wanted houses in Gaborone*“(S.22).
- Es wird die starke Nutzungstrennung kritisiert, die in den Abendstunden häufig zu ausgestorbenen monostrukturierten Bereichen wie *The Mall* und der *Government Enclave* führe(S.21).
- Für die Stadt und insbesondere für das Stadtzentrum wird in der städtebaulichen Gestaltung a *lack of local character* vermisst(S.6).
- Der *GCDP 1997-2021* hätte einige Flächen für *Informal Sector Activities* vorgesehen, die städtebauliche Situation hat sich aber dennoch deutlich verschlechtert. „*The informal sector trading activities are a major concern*“(S.22). Der informelle Sektor sei für die arme Bevölkerung eine wichtige Erwerbsmöglichkeit. Unter den knapp 3.000 gezählten Anbietern seien 60% Frauen. Allerdings würden die unregulierten Aktivitäten sich auf *residential areas, malls, bus stations and industrial areas* beziehen und mit *temporary materials and plastics* zur Vermüllung der Orte beitragen (S.5).

Trotz der nicht realisierten Planungsziele des *GCDP 1997-2021* ist der Plan von 2001 planungsmethodisch gegenüber seinen Vorgängern deutlich weiterentwickelt. Durch die Integration zahlreicher sozioökonomischer Aspekte ist er mehr als ein räumlicher Plan (*Spatial Structure Plan*) für die zukünftige Nutzungsverteilung und Siedlungsentwicklung. Er ist vom *Spatial Structure Plan* zum *Comprehensive development Plan* weiterentwickelt worden. Mit dem Thema der Umweltplanung nimmt er die internationale Debatte zur nachhaltigen Stadtentwicklung in wichtigen Teilbereichen auf. Ab 1997 werden darüber hinaus in ganz Botswana parallel zur räumlichen Planung jeweils für den Zeitraum von 6 Jahren zusätzlich kommunale Finanzierungspläne für alle staatlichen Ausgaben erstellt, so auch für die Hauptstadt der *Gaborone Urban Development Plan*.

University of Botswana Campus Master Plan 2009

Die *University of Botswana* hat 2008 einen neuen *Strategic Plan “A Strategy for Excellence to 2016 and beyond”*. Dieser ist abgestimmt mit den nationalen Ausbildungszielen, mit der *Botswana’s National Vision 2016 and Millennium Development Goals* der UN. Der *Campus Master Plan 2009* ist eine Fortschreibung des Plans von 2001 und soll den *Strategic Plan 2008* räumlich umsetzen. Die *University of Botswana* soll von 14.000 Studierenden 2009 auf über 20.000 Studierende im Jahr 2017 weiterentwickelt werden.

Sie soll ein „leading centre of academic excellence in Africa and the world“ (Vice Chancellor UB, in: Gaborone Campus Master Plan 2009:1) werden.



Abb.46+47: University of Botswana: Lage in der Innenstadt und Campus Master Plan 2009

Die Universität von Botswana liegt unmittelbar östlich der Innenstadt. Sie ist ein großer Neubaukomplex. 2012 waren viele Gebäude fertiggestellt, andere waren im Bau. Das gerade eröffnete neue Bibliotheksgebäude ist nach dem neuesten Standard ausgestattet, zahlreiche Internet-Arbeitsplätze für Studierende und Lehrende in allen Stockwerken. Das Studium ist für die Studenten kostenlos, jeder erhält einen Laptop. Über 3.500 Studierenden wohnten 2012 auf den Universitätsgelände in Studentenheimen. Für 2017 sind 7.500 Wohnheimplätze geplant. Für das Studium im Ausland gibt es zahlreiche Stipendien, dafür müssen die Studierenden nach dem Studium eine Zeit lang für den Staat arbeiten. Der Bau für die Wirtschaftswissenschaften wurde 2012 fertiggestellt. Das neue Universitätsklinikum war 2012 noch im Bau.

Die starke Förderung des Bildungsbereichs auf der Grundlage der mit dem *NDP-9* eingeleiteten ökonomischen Diversifizierungsstrategie halte ich für eine weitsichtige und langfristig fruchtbare Strategie. Die gezielten Investitionen der Regierung in den Bildungsbereich sind vorbildhaft. Es wird in alle Stufen der Ausbildung investiert, nicht nur in die Universität des Landes. Zukünftig kann die Universität mit 20.000 Studierenden und Lehrenden in kurzer Entfernung zum City Centre für dieses ein wichtiges belebendes Element darstellen.



Abb.48+49: Bibliothek u. Studentenwohnheim der UB (Fotos Bartscher/Bose 2012)

Gaborone City Development Plan (GCDP) 1997-2021, Revised 2009

2009 wird der *Gaborone City Development Plan (GCDP) 1997-2021, Revised 2009* verabschiedet. Gemeinsame Herausgeber sind das *Department of Town and Regional Planning des MHL* und das *Gaborone City Council*. Erarbeitet wurde der Plan in Zusammenarbeit mit den Auftragnehmern *Mosienyane & Partners International Ltd. Gaborone / PLANTEC Johannesburg Ltd.* Der *GCDP 1997-2021, Rev.2009* analysiert ausführlich die nicht realisierten Ziele des Vorgängerplans *GCDP 1997-2021 (2001)*, die nicht erfüllten Erwartungen, die geänderten Rahmenbedingungen sowie die weiteren bestehenden Herausforderungen für die Entwicklung Gaborones. Da ich zahlreiche dieser Aspekte bereits bei der Beschreibung des Vorgängerplans diskutiert habe, fahre ich hier mit der Darstellung der Ziele des *Revised Plan 2009* fort.

Es wird eine ***Development Vision for Gaborone City*** als Orientierungspunkt für Wachstum und Entwicklung der Stadt für das Zieljahr des Plans 2021 formuliert. Diese Vision ist in einem Prozess von Beratungen mit der Bürgerschaft und Stakeholdern entwickelt worden. Die *Vision* wird um 13 *Goals* mit 4 *Objectives* ergänzt. Das *Vision Statement for Gaborone City* lautet: „*Gaborone City will be a vibrant, prosperous, sustainable and globally competitive city, as well as a model city of choice*“ (GCDP 1997-2021, Rev. 2009:17). Die *Vision* ist nicht ortsspezifisch. Sie geht nicht auf den aktuellen Entwicklungsstand von Gaborone ein. Daher kann die Vision keine wirkliche Leitlinie für die daraus abzuleitenden Ziele für den Planungszeitraum bis 2021 bieten.

Goals and Objectives of GCDP 1997-2021

Im Folgenden werden sechs *Goals and Objectives* der dreizehn zusammengefasst dargestellt

Goal 1: To create a well planned city with a defined character and image,

Goal 2: *To optimize the use of available land to meet existing and future needs of the city, to identify strategies for encouraging plot owners to intensify use of their plots and promote mixed use development,*

Goal 4: *To promote the planned CBD into a Regional Centre as originally intended to make the CBD more accessible, subdivide land parcels into affordable units and strengthen linkages and connectivity between the CBD, Main Mall and Government Enclave,*

Goal 5: *To cater for the needs of informal business activities in a planned and regulated manner, to identify suitable sites or locations for the operations of various informal sector activities within the city and prepare guidelines,*

Goal 7: *To provide safe, functional, convenient and cost effective circulation and transportation systems in the city, enhance capacities to major roads in the city, and improve traffic intersections through overpasses, interchanges and other solutions. To formulate a parking policy for the city and for maintaining city needs. To provide better road transport terminals and to develop an efficient and cost-effective rail and road mass transit system in the city,*

Goal 13: *To preserve the culture and historic heritage of the city, To enhance the structure of monuments and landmarks, to foster a national theatre for the performing arts and the preservation and restoration of historic sites in the city.* (vgl. GCDP 1997-2021, Rev. 2009:14-17)

Die Verfasser des Plans ordnen den *GCDP* in übergeordnete Planungen und Politiken ein. Die *Vision 2016* und die jeweiligen *NPDs* sind selbstverständlich für alle weiteren Planungen und Politiken in Botswana sozioökonomische Vorgaben. Dies wird im *GCDP* nicht thematisiert. Es werden zwei weitere übergeordnete Planwerke diskutiert, zu denen der *GCDP 97-21 Rev. 2009* mit seiner räumlichen Entwicklungskonzeption für Gaborone in Konflikt geraten könnte. Dies sind der *South East Regional Master Plan (SERMP) 2003-2027* und die *National Settlement Policy (NSP) Rev. 2004*.

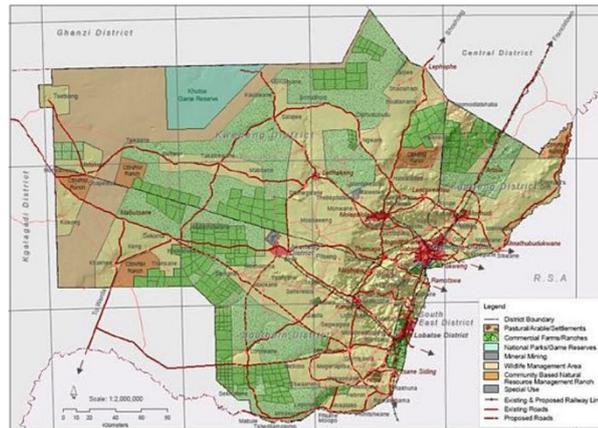


Abb.50: South East Regional Master Plan (SERMP) 2003-2027 (Environmentrix Homepage)

Der *SERMP* schlägt vor, dass Industrieansiedlungen in der *South East Region* vornehmlich in der *Greater Gaborone Planning Area* und insbesondere in *Gaborone* zu lokalisieren seien. Der *SERMP* sieht *Gaborone* als den ökonomischen Wachstumspol an, der genügend Potenzial hat, um Investoren von außerhalb zu binden. Dieses Wachstum soll sich auf die gesamte Region ausweiten. Die Verfasser des *GCDP 97-21 Rev. 2009* geben zu bedenken, dass die Konzentration neuer industrieller Arbeitsplätze in *Gaborone* weiter die *rural-urban migration* ausgebildeter junger Leute aus den kleineren regionalen Zentren verstärken würde. Dies würde auch den Druck auf das Bereitstellen von Infrastruktur und Dienstleistungen in *Gaborone* erhöhen. Die Herausforderung sei, wie ein Gleichklang zwischen *SERMP* und *GCDP* auf der Grundlage der ökonomischen Wachstumsannahmen des *SERMP* herzustellen sei (vgl. *GCDP 97-21, Rev. 2009: 25*). Die 2004 überarbeitete *National Settlement Policy* zielt darauf ab, dass eine gleichmäßige Verteilung der Investitionen über das ganze Land stattfindet, damit in allen Landesteilen eine gleichwertige sozio-ökonomische Entwicklung möglich wird. Diese nationale Politik hat zum Ziel, in ländlichen Zentren entsprechende Infrastrukturen für die Bevölkerung bereitzustellen. Die Verfasser des *GCDP* entgegnen, dass trotz dieser räumlichen Ausgleichspolitik die reale Entwicklung diesen Zielen entgegenläuft. „*Gaborone still remains the primate city in the country*“ (ebd: 25). Im *GCDP* wird die Frage gestellt, wie die Ansiedlung von Industrie und sonstigen Wirtschaftsunternehmen mit den Zielen des *NDP* in Einklang gebracht werden kann.

Als Grundlage für die räumlichen Konzepte des *GCDP's* werden Einwohnerprognosen bis zum Jahr 2021 sowie Prognosen für Haushalte und für Wohngrundstücke erstellt. „*The phases in the implementation schedule have been programmed to coincide with the six-yearly time frame of the Urban Development Plans (UDP2-4)*“ (*GCDP 97-21, Rev. 2009: 130*). Die *UDP's* sind 1997 von der Regierung eingeführt worden. Es sind kommunale Finanzpläne, die von den Kommunen alle sechs Jahre parallel zu den *NDP's* für alle kommunalen Ausgaben aufzustellen sind. Es wird eine Bevölkerungsprognose mit drei Varianten in der Wachstumsrate für den Zeitraum 2001-2021 erstellt. Im Ausgangsjahr hatte CSO beim letzten Zensus 186.007 EW in *Gaborone* gezählt. Die Spreizung der Prognosen zwischen unterer und oberer Variante ist in dem Prognosezeitraum von 20 Jahren erheblich. Während bei der oberen Variante für das Zieljahr 2021 442.698 EW prognostiziert werden, sind dies bei der unteren Variante 287.905 EW, eine Differenz von ca. 155.000 EW. Nach Plausibilitätsprüfungen der Prognosedaten für 2007 mit den 2007 von CSO real erhobenen EW-Zahl von 213.384 wurde die mittlere Variante mit 348.431 EW für 2021 zur Grundlage für die weitere Planung, für die Anforderungen an Bauland, an Wohnungen/ Häusern, an technischer und sozialer Infrastruktur ausgewählt. Auf Grundlage

der Bevölkerungsprognose, der Anzahl der 2007 in Gaborone gezählten Haushalte sowie einer Abschätzung der Entwicklung der Haushaltsgrößen wird für den Zeitraum bis 2021 der Bedarf an neu zu erschließenden Grundstücken errechnet. In den Bedarf von 104.784 Grundstücken bis 2021 ist der 2007 bestehende Fehlbedarf von 26.480 Grundstücken mit einbezogen. Mit der im *GCDP* formulierten Zielsetzung einer kompakteren Stadt und der Intensivierung und stärkeren Mischung der Nutzungen insbesondere in der Innenstadt verwundert die hier getroffene Grundannahme, dass für jeden Haushalt ein eigenes Grundstück vorgesehen wird (vgl. *GCDP* 97-21, Rev. 2009: 34f). Auf der Grundlage der ausgewählten mittleren Variante werden vier **Growth Options** für Gaborone entworfen:

Four Growth Options for Gaborone

Option 1: Maintenance and continuation of the 1997 city plan's preferred spatial growth option: Bei dieser Option wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Erweiterung der Stadt weiterhin, wie im 1997er Plan vorgesehen, auf vom Staat aufgekauften Flächen vorgenommen wird. Obwohl diese Option auch weiterhin präferiert wird, hat die Vergangenheit ergeben „high cost of freehold land which has made it difficult for the Government to acquire such land.“ (s. Abb. 51).

Option 2: Growth through densification and infill within existing Gaborone Planning Area boundary: Diese Option geht davon aus, dass es keinerlei Ausweitungen der Stadtgrenze und auch keinen zusätzlichen Ankauf von Bauland geben wird. Es werden drei Strategien zur Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches gesehen: unbebaute Grünflächen, leere Baugrundstücke sowie Grundstücke, die verdichtet werden könnten (verfügbare Flächen s. Abb. 52).

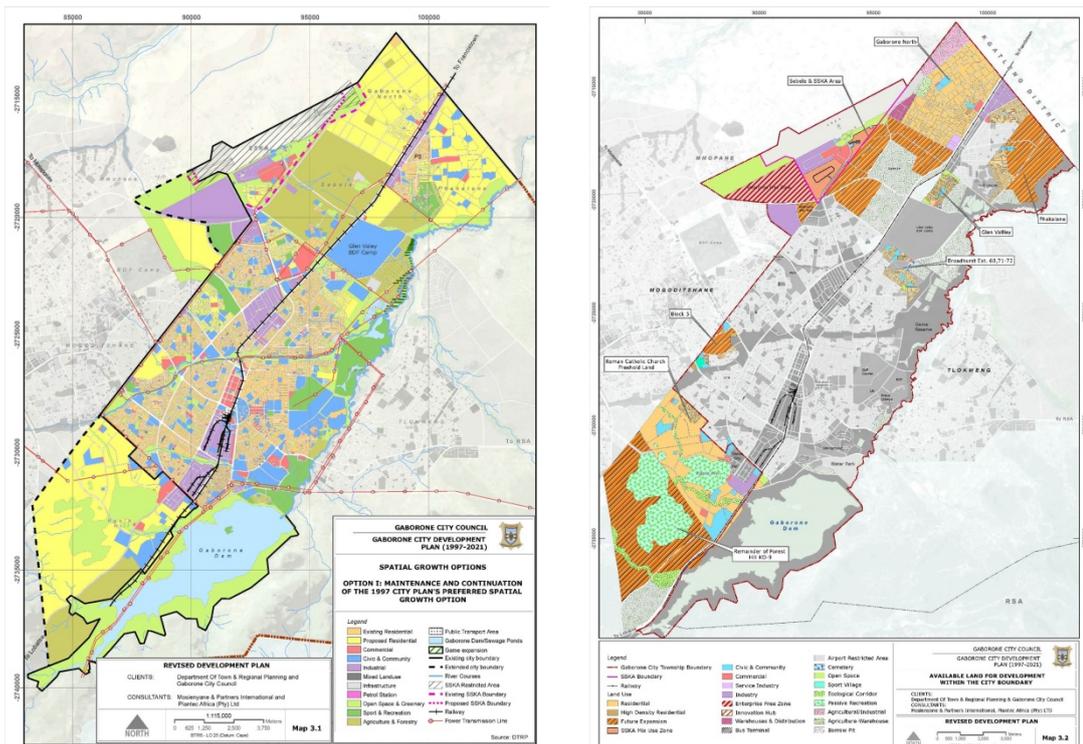


Abb.51+52: Growth Option 1: Maintenance and Continuation; Available Land within the City Boundary

Option 3: Land development to accommodate growth through partnerships: Zu dieser Option gibt es keine graphische Darstellung, sie wird auch nicht alternativ zu den anderen drei Optionen angesehen, sondern ist eine Strategie des *Public-Private Partnership (PPP)*. Für die zukünftige Entwicklung von Siedlungsflächen in der *Greater Gaborone Area* werden drei mögliche *Partnership-Modelle* skizziert: *Local Communities–Public Sector Partnership*, *Public Sector–Private Sector Partnership* sowie *Local Communities–Private Sector–Public Sector Partnership*. Diese unterschiedlichen PPP-Konstellationen sind im Zusammenhang mit allen anderen Optionen an-

wendbar, sie bilden „a multi-pronged approach or combination off he development options in future land development.“(GCDP 97-21. Rev. 2009:44).

Option 4: Operationalization of Greater Gaborone Planning Area Concept: Diese Option bezieht sich auf den nie verabschiedeten GGSP 1994-2014. Trotz der Entwicklung der Villages zu städtischen Vororten, gibt es seit Jahrzehnten keine Kooperation im öffentlichen Sektor. Damit gibt es keine geschlossene Konzeption für die *Greater Gaborone Planning Area*. Gaborone und sein Umland „is currently planned and managed in isolation despite the very strong interactions with the peri-urban settlements.“(GCDP 97-21. Rev. 2009: 43) (s. Abb.53).

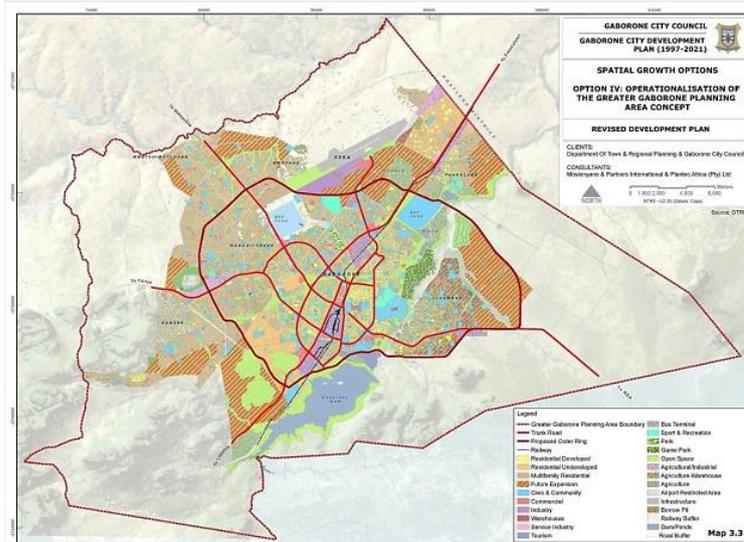


Abb.53: Option IV: Operationalization of the Greater Gaborone Planning Area Concept

Für die Ausformung detaillierter Strategien werden drei räumliche *Macro Zones* gebildet (s. Abb.54). Die **Macro Zone 1 – Central Core Area (Urban Compaction Zone)** bildet das Prioritätsgebiet für die Stadtentwicklung. Das Ziel ist es, in der Zone eine kompakte City-Form zu entwickeln durch die bisherige *low density city* verändert wird. Dabei soll auch die ausgeprägte Trennung der Nutzungen durch eine größere Nutzungsdurchmischung ersetzt werden. Insbesondere soll die *Central Gaborone Area* revitalisiert werden zu einem gemischten und kompakten Stadtzentrum (s. Abb.55).

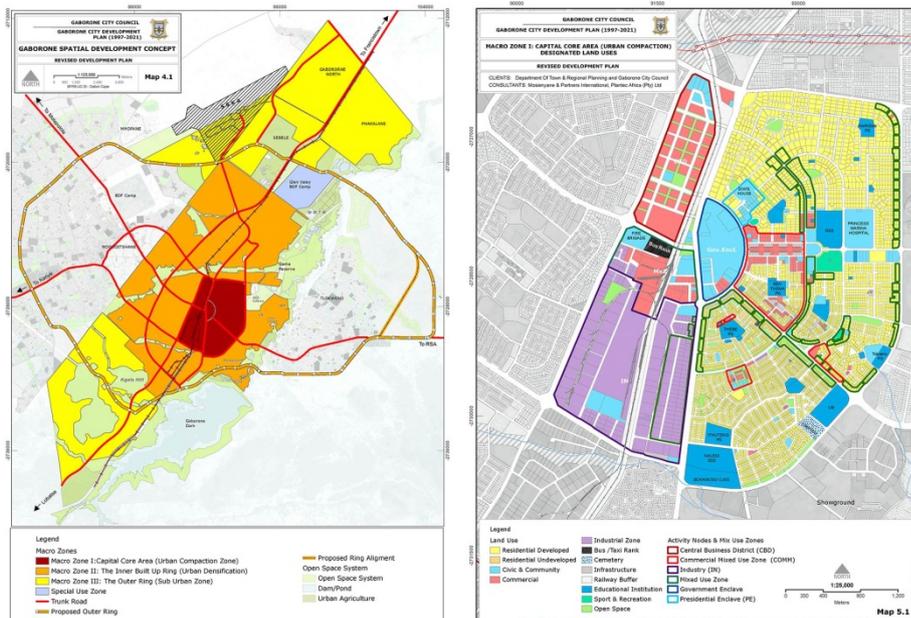


Abb.54+55: System der Macro Zones; Macro Zone I Gaborone

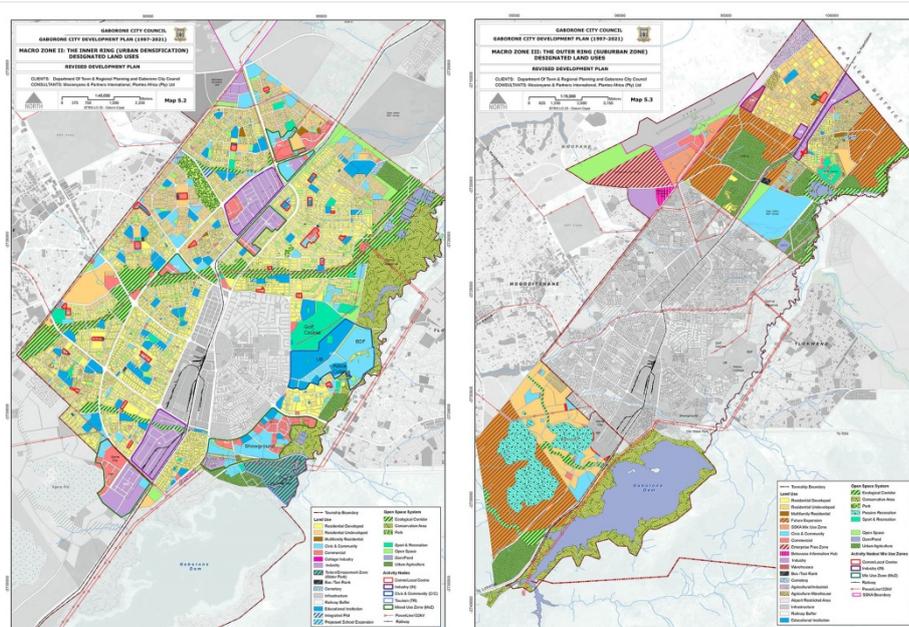


Abb.56+57: Macro Zone II; Macro Zone III

In der **Macro Zone 2 Inner-Built Up Ring (Urban Densification)** innerhalb der Ringzone soll die Grundstücksnutzung intensiviert werden, eine größere Vielfalt von Haustypen gegenüber den vorherrschenden Einfamilienhäusern angestrebt und entlang der Hauptverkehrsstraßen neue Mischnutzungen in höherer Dichte gefördert werden (s. Abb. 56). Die **Macro Zone 3 Outer Ring (Suburban Zone)** ist für vorstädtische Einfamilienhausbebauung vorgesehen. In ihr liegen sowohl große noch nicht erschlossene Wohnbauflächen als auch weitere Flächen der *Freehold Farms* für zukünftige Stadterweiterungen.

Neben den Zielen und Maßnahmen für die räumlichen Teilbereiche der Stadt werden im *GCDP* zahlreiche sektorale Themenbereiche wie Umweltsituationen, Infrastruktur, Verkehr und öffentlicher Nahverkehr behandelt.

Verkehr

Bereits 2004 beschreibt Cavrić die Verkehrssituation in der Hauptstadtregion als ein sich ständig vergrößerndes gesellschaftliches Problem. „*Increasing motorization, poorly operating public transport services, inadequate road maintenance, insufficient bikeways and walkways, poor traffic management, lack of enforcement, transport education and culture are contributing factors to congestion, road accidents, and air pollution. Already in Botswana’s capital the morning and afternoon traffic congestions lead to lost work and leisure time, increased fuel consumption and emissions, and high accident rates*“ (Cavrić 2004:58). Die sich weiter zuspitzende Verkehrssituation in Gaborone wird von zahlreichen Fachleuten problematisiert.

Als Ursache für die Verschärfung der Verkehrssituation wird 2009 angeführt „*motorised vehicles volume rising by 60 percent in the last 5 years*“ (GCDP 97-21, Rev. 2009: 24). Die schnelle Verbreitung des Autobesitzes in *Botswana* ist Ausdruck des Wandels der Lebensweisen und der steigenden Einkommen. Sie ist aber auch in der psychologischen Bedeutung des Autos begründet. Das vorzeigbare Auto ersetzt den Stolz auf die Größe der Herde. Es ist ein Status-Symbol und ein globales Phänomen, das sich in aufstrebenden Ökonomien besonders ausgeprägt zeigt. „*It is not surprisingly to see the latest model*

of fancy car parked inside the low or middle income plot. Private cars, similarly to mobile phones and HI-FI equipment are status symbols in Botswana” (Cavrić 2004:58).

Als Hauptziel für den Verkehrs- und Transportsektor wird 2009 formuliert *“To provide safe, functional, convenient and cost effective circulation and transportation systems in the city”* (GCDP 97-21, Rev. 2009:96). Dieses soll erreicht werden durch:

- *improvement of bottleneck sections,*
- *increase in the capacities of major roads,*
- *an appropriate parking policy,*
- *provision of transport terminals,*
- *provision of non-motorized transport routes,*
- *development of an efficient and cost-effective mass transit system.*

Die Ziele für den Verkehr in Gaborone und seinem Umland stützen sich auf zahlreiche Verkehrszählungen sowie auf mehrere Gutachten, *Consultancy for Upgrading of Infrastructure in Central Gaborone Area* (2001): *Intersection Analysis* (2003) und der *Traffic Study on Trunk Roads in and around Gaborone* (2004) (vgl. GCDP 97-21, Rev. 2009:97). Daraus wird ein Bündel verkehrlicher Maßnahmen abgeleitet, die aber untereinander nicht konfliktfrei sind. So werden zahlreiche Hauptverkehrsstraßen aufgelistet, die abschnittsweise von zwei auf vier Spuren ausgebaut werden sollen. Dazu kommen sieben Unter- und Überführungen an Hauptkreuzungen. Zusätzlich wird eine großräumige *Outer Ring Road*, die auch die angrenzenden Siedlungsgebiete von *Mogoditshane* und *Tlokweng* umschließt, geplant (vgl. GCDP 97-21, Rev. 2009:100f.). Schwerpunkt der kurz- und mittelfristigen Maßnahmen ist die *„capacity improvements of roads“*. Andererseits wird die Einführung eines BRT-Systems mit eigenen Busspuren auf ausgewählten Hauptverkehrsstraßen diskutiert. Es werden jedoch keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen. Für das Ziel *„development of an efficient and cost-effective mass transit system“* wird nur ein Untersuchungsauftrag formuliert. Es soll eine Ingenieursstudie über die Wirksamkeit eines ÖPNV-Systems in Auftrag gegeben werden.

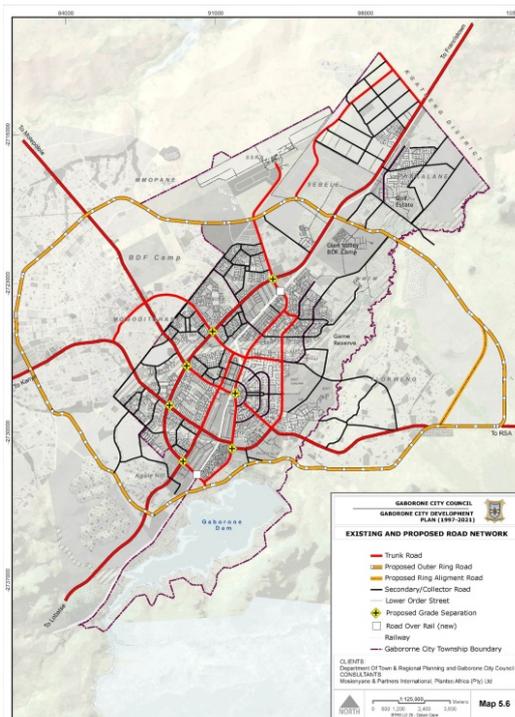


Abb.58: Proposed Road Network (GCDP 97-21, Rev. 2009:100)

Die Verfasser des *GCDP Rev. 2009* unterbreiten auch institutionelle und organisatorische **Vorschläge für die Weiterentwicklung der regionalen Governance** in Gaborone und dem Umland. Sie stellen drei Alternativen für *Institutional and Organisational Arrangements for the Governance of the City and the surrounding peri-urban areas* vor. Sie gehen davon aus, dass alle diese Vorschläge mit einer gravierenden Restriktion für die zukünftige Entwicklung der Hauptstadt belastet sind: „*Gaborone has no land for future spatial expansion. Its present boundaries are unable to accommodate the ever increasing population*“ (GCDP 97-21, Rev. 2009:20). Nicht nur in der Siedlungsentwicklung auch in Infrastruktur- und Umweltfragen sind enge funktionale Verflechtungen und Abhängigkeiten zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden offensichtlich. Daher müsse für die *Greater Gaborone Area* dringend *“a viable and acceptable system of governance, decision-making and project implementation”* (GCDP 97-21, Rev. 2009:119) eingeführt werden.

Es werden drei mögliche Modelle diskutiert:

- *Declaring Gaborone, Tlokweng, Mogoditshane a single settlement entity with one Planning Authority*
- *Establishing a Greater Gaborone Metropolitan Council responsible for waste disposal, sewerage, roads, public transport and bulk water supply only*
- *Establishing a Joint Planning Authority consisting of representatives from the local authorities, ministries and other involved stakeholders*

Der erste Vorschlag der **Bildung einer Großgemeinde** aus *Gaborone City* und den beiden Umlandgemeinden mit einer einheitlichen Planungsbehörde wäre ein einfacher und klarer Rechtsetzungsakt, würde aber nach Auffassung der Verfasser des *GCDP 97-21, Rev. 2009* auf erheblichen Widerstand der Nachbardistrikte und der *Chiefs* stoßen.

Der Vorschlag eines **Greater Gaborone Metropolitan Council** wird deshalb für nicht zielführend angesehen, da sich dessen Aufgaben auf die Infrastrukturfragen begrenzen würden und die für die Stadtentwicklung zentrale Frage der Siedlungsflächenentwicklung und der Landvergabe außen vor bliebe.

Als der erfolgversprechendste Weg wird angesehen, **a Joint Planning Authority** zu bilden, die für alle Fragen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zuständig wäre, wobei im Gegensatz zum ersten Modell die Autonomie der Gemeinden nicht angetastet werden würde. Es werden detaillierte Vorschläge für die Besetzung der Gremien gemacht. Die **Joint Planning Authority** könnte aus der Sicht der Verfasser als eine Koordinierungsstelle zwischen den beteiligten Kommunen und als eine Brücke zu den beteiligten Ministerien fungieren.

Die favorisierte Lösung einer **Joint Planning Authority** wäre sicher eher konsensfähig als die Bildung einer Großgemeinde. Die *Joint Planning Authority* wäre allerdings von ihrer Zusammensetzung und den damit verbundenen aufwändigen Abstimmungsprozessen kein sehr durchschlagsfähiges Organ. Der *TCPA* hat schon seit längerem die Bildung einer gemeinsamen *Planning Area* von Stadt und Umland ermöglicht. Dadurch sollten Kooperationsprozesse initiiert werden, zu denen es jedoch aufgrund der Interessensgegensätze von Kernstadt und Umland nicht gekommen ist.

M.E. ist der Kooperationswille für eine gemeinsame Planung in der Hauptstadtregion insbesondere bei den im Umland siedelnden Stämmen und ihren *Chiefs* nicht sehr ausgeprägt. Am durchschlagskräftigsten für eine koordinierte Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung der Stadtregion wäre die Bildung einer Großgemeinde. Diesen Schritt haben viele schnell wachsende Städte der Industrienationen am Beginn der Industrialisierung vor über 100 Jahren vollzogen, aber auch aktuell kann bei neuen Aufgaben und schnellem Wachstum der Städte solch ein Schritt die klarste administrative Antwort sein. Im Jahr 2008 ist das Stadtgebiet der Hauptstadt von *Vietnam* von der Regierung weit in die umliegenden Provinzen hinein ausgeweitet worden, die Fläche wurde dabei für die zukünftigen Aufgaben der *Expanded Hanoi Capital City* verdreifacht. Diese Entscheidung der Regierung hat in den betroffenen Provinzen und Gemeinden natürlich zu erheblicher Kritik und Widerstand geführt. Da die Entwicklung der Hauptstadt für die Regierung von großer Wichtigkeit war, wurde die *Expanded Hanoi Capital City* auch gegen die Widerstände umgesetzt. Dieses Beispiel aus *Süd-Ost-Asien* ist nicht für *Afrika* kopierbar. Es soll aber die vergleichbare Problemlage zeigen.

Die Stämme, das *Tribal Land* und die *Chiefs* in *Afrika* nehmen bei der Landfrage eine andere Rolle ein. Der grundlegende, historisch begründete Konflikt zwischen Stammeshoheit und Staatsmacht besteht nicht nur in *Botswana*, sondern auch in anderen afrikanischen Staaten. Von außen kann ich nicht beurteilen, ob die Regierung zum Wohl der Entwicklung der Hauptstadt des Landes einen schwerwiegenden Konflikt mit den *Chiefs* eingehen kann, oder ob sie stärkere Kompromisse machen muss bzw. durch finanzielle Anreize oder durch bessere Infrastrukturausstattung der Stammesgebiete kooperatives Verhalten ‚erkaufen‘ muss. Die Entwicklung der Hauptstadt *Gaborone* ist aus meiner Sicht ohne eine fachlich und politisch abgestimmte stadtregionale Siedlungs- und Infrastrukturplanung mittelfristig nicht nachhaltig zu gestalten.

Das Zentrum „The Mall“



Abb.59+60: Der zentrale CBD, die Fußgängerzone *The Mall* zwischen Civic Centre und Parlamentsgebäude



Abb.61+62: Verkaufsstände in *The Mall*, Hotel u. Hauptpostamt

Parlament, Governmental Enclave und Universität



Abb.63+64: Parlamentsgebäude u. Staatsarchiv



Abb.65+66: Die Universität von Botswana

Neuer CBD westlich der Bahnlinie



Abb. 67+68: Monument für die drei Gründungsväter von Botswana (*dikgosi* = *tribal chiefs*) u. Planungsministerium



Abb.69+70: Bürobauten und Ministerien westlich der Diamanten-Bahnlinie

Siedlungsbau von BHC und Upgrading von Old Naledi



Abb.71+72: Siedlungsbau der Botswana Housing Corporation (BHC)



Abb.73+74: aktuelle städtebauliche Situation von Old Naledi

Informelle Siedlungen



Abb.75+76: Bau von Hütten für Neankömmlinge u. Selbsthilfeshäuser am Stadtrand



Abb.77+78: Informelle Siedlungen am Stadtrand und im Umland

Suburbanisierung und Verkehr



Abb.79+80: Am Stadtrand und im Umland entstehen zahlreiche Shopping-Centers



Abb.81+82: Sammeltaxis u. Privat-PKW's bestimmen den städtischen Verkehr

(Abb. 59-82: Bartscher, Bose 3/2012)

2.5.5 Aktueller Stand der Stadtentwicklung und Herausforderungen für die Zukunft

Gesellschaftliche Entwicklung des Landes und aktueller Stand der Stadtentwicklung

1966 gehörte *Botswana* zu den 20 *Least Development Countries*. Das Land hat in den 50 Jahren seit seiner Unabhängigkeit durch den Fund und die Verarbeitung von Diamanten einen beeindruckenden wirtschaftlichen Aufschwung erlebt. Es gehört heute zu den *Middle Income Countries*.

Trotz dieses ökonomischen Erfolges und einer auf sozialen Ausgleich und auf Armutsbekämpfung ausgerichteten Politik konstatiert der *NDP-9* im Jahr 2003, dass die Armut in *Botswana* weiterhin ein Hauptproblem darstelle. 1994 lebten noch knapp die Hälfte aller Haushalte (47%) unter der Armutsgrenze. 2001 hat sich der Anteil auf 36,7% reduziert (vgl. *NDP-9:24*). Der Anteil der Bevölkerung unter der Armutsgrenze liegt im Jahr 2013 knapp unter 20%. Die ländlichen Gebiete sind jedoch überdurchschnittlich von Armut betroffen. Die starke Migration aus ländlichen Gebieten in die Städte hält an. 2011 leben bereits 61% der Einwohner in städtischen Gebieten.

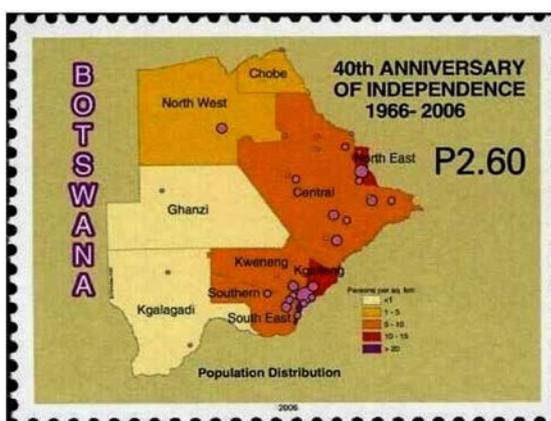


Abb. 83: Bevölkerungsverteilung in Botswana, Briefmarke zum 40. Unabhängigkeitstag

2011 werden im Stadtgebiet von *Gaborone* 231.592 *EW* gezählt. Der aktuelle *GCDP* prognostiziert in seiner mittleren Variante für das Jahr 2021 in der Hauptstadt 348.431 *EW*. In der *Greater Gaborone Area* einschließlich der Nachbardistrikte *Kgatlang*, *Kweneng East* und *South East* leben 2011 665.018 *EW*. Alle Prognosen gehen für die nächsten 15 Jahre weiterhin von starkem Bevölkerungszuwachs in der gesamten *Gaborone Metropolitan Area* aus, verursacht durch Binnen-Migration.

Das erste städtebauliche Konzept für die neue Hauptstadt mit einem geplanten Endausbau von 20.000 *EW* war völlig unzureichend. Die nächsten Masterpläne reagierten auf die unerwartet große Zuwanderung, sie boten aber keine langfristige Planung an. Der erste weiter vorausschauende räumliche Plan war der *Gaborone West Structure Plan 1979* mit dem Sprung über die Bahnlinie nach Westen für ca. 120.000 neue *EW*.

Durch die Pläne des *GCDP 1997-2021* (2001 u. Rev. 2009) ist die Planung für *Gaborone* planungsmethodisch zunehmend von einer vornehmlich räumlich orientierten Planung eines *Spatial Structure Plan* zu einem *Comprehensive Development Plan* weiterentwickelt worden (vgl. Abb.84). Die räumliche Siedlungsentwicklung der Hauptstadt wird bis heute im Kern von der nicht gelösten Landfrage bestimmt. Da sich die *Chiefs* im Umland gegen den Verkauf des *Tribal Land* sträuben, konnte die Stadterweiterung nur durch Aufkauf von Flächen der *Freehold Farmen* nach Norden- und Süden vorangetrieben werden.

Aufstellung	Titel und Verfasser	EW-Zahl von Gaborone	Planungshorizont / Zeitstufen	EW-Zielzahl
1962/63	Garden City Concept <i>Protectorat Bechuanaland, Public Work Department Mafikeng</i>	3.000 EW (1962) 3.800 EW (1966)	Ausbau in 15 Jahren - kein weiteres Wachstum geplant	max. 15-20.000 EW
1971	Gaborone planning proposals 1971 <i>MLGL / Wilson-Womersley</i>	18.700 EW (1971)	Planungshorizont: 10-15 Jahre	keine Angabe
1977-78	Gaborone Growth Study: Final Report 1977/78 <i>DTRP / John Burrow & Partners</i>	42.500 EW (1978)	3 Phasen: 1981 / 1985 / 1990	104.000- 131.000 EW
1979	Gaborone West Structure Plan 1979 <i>DTRP</i>	59.657 EW (1981)	10 Wohnquartiere für 120.000 EW in mehreren Phasen (3.000 ha)	180.000 EW
1985	Conceptual Models for the Extended Planning Area <i>DTRP (Workshop 1985)</i>	3 alternative räumliche Modelle für den Zeitraum von 20 Jahren Keine EW-Zielzahl formuliert		
1991	Development under ALSP Programme in the Planning Area of Gaborone 1991	133.468 EW (1991)	Flächen für das "Accelerated Land Service Programme"	keine Angabe
1994	Greater Gaborone Structure Plan 1994-2014 <i>DTRP / Environmentrix Ltd.</i>	229.350 EW (2000) <i>Greater Gaborone Area</i>	GGPA: 97.000 ha; Plan wurde nicht beschlossen	532.404 EW (2014)
1995-97	Central Business District (CBD) Master Plan 1995, CBD Structure Plan 1997 (DTRP)	<i>Detailed Master Plan</i> für den neuen CBD westlich der Bahntrasse (104 ha) Erschließung u. Bebauung ab 2002/10; keine EW-Zielzahl formuliert		
2001	Gaborone City Development Plan 1997-2021 <i>DTRP / United Consulting Ltd. Gaborone; ENECCO Ltd.</i>	185.891 EW (2001)	Planungshorizont 2021	490.939 EW
2009	Gaborone City Development Plan 1997-21, Rev. Plan 2009 <i>DTRP / GCC / Mosienyane & Partners International Ltd. Gaborone / PLANTEC Johannesburg Ltd.</i>	231.592 EW (2011)	Planungshorizont 2021 (Prognose 288.000-443.000 EW)	348.400 EW

(Eigene Zusammenstellung Bartscher/Bose; verschiedene Quellen)

Abb.84: Übersicht über Masterpläne/Physical Development Plans für Gaborone und EW-Zielzahlen

Vision für die Hauptstadt und Planungsziele bis 2021

Die im GCDP 97-21, Rev.2009 formulierte Vision für Gaborone ist m.E. zu vage und nicht ortsbezogen. Eine Vision, die ubiquitär einsetzbar ist, kann keine wirkliche Zielorientierung geben. Meine Kritik nährt sich u.a. dadurch, dass die Worte *vibrant, prosperous, sustainable and globally* in zahlreichen Metropolen aller Erdteile Bestandteil der Stadtvisionen sind. Sie werden so zu austauschbaren und somit inhaltsleeren Marketingbegriffen. Im GCDP 97-21, Rev. 2009 wird die Planung für die Hauptstadt von Botswana in Konkurrenz zu anderen Hauptstädten weltweit gestellt. „The major strategy will be to plan Gaborone such that its spatial configurations and outlook befits its status as Botswana’s capital city and also compares favorably with leading capital cities in the continent and indeed the world“(GCDP 1997-2021, Rev. 2009:51). Jede Hauptstadt will in ihrer Gestaltung die Leistungsfähigkeit und die Werte der eigenen Nation widerspiegeln. Damit soll auch internationale Anerkennung für den Staat erlangt werden. Der zunehmende Wettbewerb, das Ranking und die internationale Städtekonkurrenz bergen jedoch die Gefahr, durch herausragende Leuchtturmprojekte internationaler Architekten ortsneutrale Einzelbauwerke zu schaffen. Dies produziert austauschbare Architektur. Dabei werden häufig vorhandene städtebauliche Qualitäten gering geschätzt oder übersehen und somit der *genius loci aufgegeben*. Im Ergebnis führt es zu einem Verlust an eigener nationaler städtebaulicher Identität.

Strategien für das City Centre und den neuen CBD

Der GCDP kritisiert, dass Gaborone keinen eigenständigen Charakter besitze. „Gaborone does not satisfy the liveability, safety and functionality criteria from an urban design standpoint“(GCDP 1997-2021, Rev. 2009:6). Daher wird gefordert, ein *Urban-/Landscape Design Concept* für ein eigenständiges Image der Stadt zu entwickeln. Dabei dürfen die vorhandenen ortsspezifischen Qualitäten nicht über Bord geworfen werden. *The Mall* bildet m.E. zurzeit den lebendigsten Raum für Begegnung in der gesamten Stadt (vgl. Abb. 59-64). Durch die autoorientierten Einkaufsmalls, die in den letzten Jahrzehnten an der Peripherie

entstanden sind, ist ein *Downgrading*-Prozess der Nutzungen in der zentralen Fußgängerzone zu verzeichnen, dem gegenzusteuern ist. „*To strengthen and revitalise the urban core and reinforce the CGA*“(GCDP 1997-2021, Rev. 2009:47).

Durch eine Realisierung des Vorschlages, die gesamte *Mall* durch ein großes *Indoor-Shopping-Centre* nach dem Vorbild einiger südafrikanischer Großstädte zu ersetzen (vgl. Molebatsi 2013), würde aus meiner Sicht ein wichtiger Teil lokaler Identität verloren gehen. *The Mall* bildet mit ihrer Fußgängerzone in Verbindung mit den zentralen Gebäuden und Wahrzeichen des Landes (der *Government Enclave*, mit der *Sir Seretse Khama Statue* und dem Parlament) ein zusammenhängendes erhaltenswertes städtebauliches Ensemble, dass weiterentwickelt werden und nicht ersetzt werden sollte..

Der Präsident der *Botswana Confederation of Commerce Industry and Manpower* erklärt 2013, dass *Gaborone* ein *Rebranding* und *Benchmarking* benötige. Er empfiehlt mit Hinweis auf *Antwerpen*: „*Diamond trading creates a need and opportunity for social, religious and cultural enterprises, with a new urban dynamic to ensure that Gaborone becomes economically vibrant and sustainable even beyond diamonds*“(Monchusi, in: Tsimane 2013). *Gaborone* und den neuen *CBD* als einen Handelsplatz für Diamanten in Konkurrenz zu *Antwerpen* auszubauen, halte ich dagegen für unrealistisch und auch nicht für zielführend. Die Regierung verfolgt seit mehreren NDP-Perioden eine weitsichtige ökonomische Diversifizierungsstrategie. Botswanas wirtschaftliche Entwicklung ist vorwiegend vom Diamantenabbau bestimmt. Ein Handelsplatz für Diamanten wäre m.E. keine Diversifizierungsstrategie und könnte auch eine Reihe von negativen gesellschaftlichen Entwicklungen befördern. Mit dem Aufbau einer Diamantenbörse bestände die Gefahr, dass internationale Kapitaltransaktionen, Geldwäsche, Spekulationen und Korruption gefördert würden, die den Prinzipien des ‚*Botho*‘ zuwiderlaufen. „*The city economy should be diversified, so that the reliance on the income and jobs created by administration of diamond revenue is in fact further reduced*“ (Kent; Ikgopoleng 2011:492).

In der von der Regierung betriebenen Förderung von Bildung und Wissenschaft im ganzen Land und in der Hauptstadt sehe ich dagegen ein erhebliches Potential zur Qualifizierung der Jugend und mittelfristig zur Entwicklung neuer Wirtschaftszweigen wie Hochtechnologie und EDV.

Die Macro Zones

Der *GCDP* teilt das Stadtgebiet in drei *Macro Zones* ein. Für die weitere Stadtentwicklung wird vorgeschlagen, durch eine Strategie der Innenentwicklung den Stadtkern stärker zu verdichten. In der *Core Area=MacroZone1* soll die vorhandene Nutzungsdichte erhöht und eine stärkere Nutzungsmischung gefördert werden.

Folgende drei Grundannahmen dieses Konzeptes sehe ich kritisch:

1. Aufgrund der Bevölkerungsprognose sowie der Berechnung der Haushalte für das Jahr 2021, werden die bereitzustellenden Grundstücke berechnet. Dabei wird eine Grundannahme getroffen, die nicht weiter begründet wird: „*It is assumed that every household would have one plot*“(GCDP 1997-2021, Rev. 2009:34).

Diese Annahme ist für mich nicht nachvollziehbar. *Gaborone* ist derzeit eine Stadt von 250.000 EW. Die zukünftige Siedlungsentwicklung einer Stadt dieser Größe kann sich m.E. nicht ausschließlich in Form von Einfamilienhausbebauung vollziehen. Land ist in *Botswana* traditionell eine billige und überall verfügbare Ressource. Die Menschen sind es deshalb gewohnt im eigenen Haus zu leben, meist eingeschossig, weil dies die kostengünstigste Lösung war. Leben

in Städten verändert deutlich die Form der Produktion, des Arbeitens und des sozialen Zusammenlebens. Eine ökonomisch und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung erfordert aufgrund fortschreitender Spezialisierung und Arbeitsteilung intensiven Austausch, enge Nutzungsverknüpfungen und aufgrund der größeren Einwohnerschaft gegenüber dem Dorf eine bauliche Verdichtung und Kompaktheit. Natürlich können gesellschaftliche Traditionen nur schrittweise und nicht zwangsweise verändert werden. Aus meiner Sicht (von außen) erscheint es jedoch kaum möglich, *Gaborone* als eine Stadt, in der die Bewohner ausschließlich in EFH leben, funktional mit ihrem Ressourcenverbrauch an Fläche, Verkehr sowie sozialer und technischer Infrastruktur zu einer nachhaltigen Stadt und gestalterisch zu einer lebendigen Stadt mit städtischem Charakter zu entwickeln (vgl. Abb. 55). Auch die Hauptstadt von Australien, *Canberra*, mit ca. 400.000 EW hat diese Erfahrungen gemacht und steuert aktuell mühevoll um.

2. Die *Core Area* von *Gaborone* zu verdichten, wird nur schrittweise durch Teilung der traditionell großen Grundstücke oder durch Verdichtung einzelner Grundstücke möglich sein. Für eine umfassende Nachverdichtung der *Macro Zone 1* müsste zusätzlich das vorhandene Abwassersystem erneuert und vergrößert werden. Die derzeitigen Grundstücksinhaber der *Core Area* (*Macro Zone 1*) müssten für eine Nachverdichtung gewonnen werden. Diese haben jedoch nach Auskunft örtlicher Fachleute sehr unterschiedliche Interessen: die Einen warten und spekulieren auf lukrative Geschäfte, die Anderen möchten die vorhandene Situation unverändert erhalten.

Wo sich die Möglichkeit bietet, sollten Geschosswohnungen im Stadtkern neu gebaut werden. Mit dem Wandel der beruflichen Tätigkeiten und der Tertiärisierung der Wirtschaft wird insbesondere durch jüngere Angestellte eine entsprechende Nachfrage entstehen. Außerdem sollte die geringe Dichte in der *Macro Zone 1* durch mehrgeschossige Neubauten mit gemischter Nutzungen wie Shops, Offices und Wohnungen deutlich erhöht werden. Dafür werden an den Blockrändern *Mix Use Zones* ausgewiesen.

3. Eine kritische Anmerkung zu dem *Concentric Ring Modell* für die drei *Macro Zones* (vgl. Abb.54): Das Konzept für die drei *Macro Zones* ist m.E. kein *Concentric Ring Modell*. Meine Begründung ist nicht formaler, sondern funktionaler Natur: Warum wird die *Macro Zone 1* nur östlich und nicht auch in den beiden gegenüberliegenden Blöcken westlich der Bahn ausgewiesen? Auch in diesen beiden großen und dichter bebauten Wohnsektoren des *Gaborone West Structure Plan* gäbe es entlang der Hauptstraßen Flächen für Nachverdichtung und die funktionale Anreicherung durch *Mix Use Zones*. Dies würde zu einer städtebaulichen Verdichtung der Gebiete und zu einer städtebaulichen Aufwertung der großen Verkehrsstraßen führen. Außerdem könnte es einen Beitrag zu einer stärkeren Integration des räumlich isolierten neuen *CBD* leisten.

Housing

Die Regierung von *Botswana* formuliert seit der Gründung des Staates als staatliche *Long Term Policy* den Anspruch, die Armut im Land zu bekämpfen und für die gesamte Bevölkerung angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. *NDP-8:421*). Die Regierung bezieht sich dabei auf die *Millenium Development Goals* der *UN* und die *Vision 2016* für *Botswana* (vgl. *NDP-10:287*). Derzeit verfügen 61% der Haushalte in *Botswana* über einen „*basic shelter*“. Ziel ist es, dass in 7 Jahren alle Haushalte darüber verfügen können (vgl. *NDP-10:28*). Dies ist eine Selbstverpflichtung, wie sie nur wenige Regierungen formulieren.

Die Umsetzung des staatlichen *Housing Programmes* ist in der 50 jährigen Geschichte von *Botswana* allerdings von fehlender Kontinuität und von häufigem Wechsel der Programme gekennzeichnet. Es fehlt ein Umsetzungs-, Kontroll- und Nachsteuerungs-Instrumentarium. Der *NDP-10* führt folgende Gründe für die mangelhafte Umsetzung der *housing programme* an (vgl. *NDP-10:288*): Steigende Baukosten, keine Überwachung und Bewertung der Auswirkungen der Programme, vor allem im Hinblick auf überlappende Zuständigkeiten zwischen Ministerien und Kommunalverwaltung, sowie eine unzureichende Vermarktung von

Wohneinheiten. *“Housing delivery is currently spread among many authorities and organisations, including the public sector, parastatals, civil society and private sector organisations”* (NDP-10:289).

Auf Kostensteigerungen, auf den sprunghaften Anstieg der Wartelisten für Grundstücke, auf Missmanagement und unerwartete Nebeneffekte wurde nicht mit deren Nachsteuerung und Behebung der Missstände reagiert. Die Wohnungsbauprogramme werden i.d.R. kurzfristig wieder abgebrochen, ohne zu überprüfen, ob die Grundannahmen des Programmes oder die Mängel in der Umsetzung die Ursache für das Fehlschlagen der Programme war. Im Jahr 2001 gab es 23.506 Bewerber auf der Warteliste für städtisches Wohngrundstücke in Gaborone *„in 2007 the number of the waiting list went up to 35.489 for Gaborone”* (GCDP 97-21, Rev. 2009:22). Der über Jahrzehnte nicht einzulösende Anspruch sowie steigende Ansprüche und wachsende Finanzierungsprobleme führten im Laufe der Zeit zu einem Rückzug des Staates aus der Wohnraumversorgung für die ärmere Bevölkerung und Aufweitung des Programmes auf alle Bevölkerungsschichten und schließlich zur Förderung von PPP-Modellen.

Im Rahmen der neuen PPP-Strategie gab es in den vergangenen Jahren allerdings auch deutliche Rückschläge. Die Erwartungen, dadurch die Wohnungsproduktion zu erhöhen, wurden nicht erfüllt. Es gab mehrfach mit den privaten Partnern in der Umsetzung von vertraglich verabredeten Aufgabenteilungen für die Entwicklung neuer Siedlungsgebiete gravierende Konflikte. Bei der Erschließung des Siedlungsgebietes *Gaborone North* nach dem PPP-Modell, hat die Stadt hohe Summen für die Entwicklung die Planung und Infrastruktur investiert, demgegenüber haben die Grundstückseigentümer ihre vertraglich zugesicherten Leistungen nicht erbracht. Bei der Aufteilung ihrer Grundstücke haben sie die Flächen für die Herstellung der technischen Infrastruktur, für die Erschließungsstraßen und für geplante öffentliche soziale Infrastruktur stark reduziert, um möglichst viele Flächen veräußern zu können. (vgl. GCDP 97-21, Rev. 2009:79). Der Anspruch der Regierung war es, durch PPP-Modelle zu einer besseren Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu gelangen. *„The thrust of the Policy is to facilitate home provision in partnership with stakeholders; channel more Government resources to low and middle lower income housing”* (NDP-10:287). Diese Erwartung ist auch aus der Sicht mehrerer Experten vor Ort gescheitert.

M.E. ist in der Zukunft eine Vollversorgung im Wohnungswesen für die gesamte Bevölkerung durch den Staat nicht finanzierbar. In einem *middle income land* ist dies m.E. für weite Teile der Bevölkerung auch nicht mehr erforderlich. Problem adäquater und realisierbarer wäre eine Rückbesinnung auf frühere Programme der gezielten Förderung der *housing for the poor*. *“The previous form of tenure used by SHHA, the COR is a good form of tenure that satisfies the objectives of the programme. ... A new policy needs to be developed as a tool for addressing of low-income urban housing problems”*(Ikgopoleng; Cavrić 2007:35).

Verkehr

“The daily traffic congestion, mainly in Botswana’s Capital Gaborone, is perhaps a harbinger of chaos to come, unless robust measures are undertaken” (Ranko, Bolanne 2011:275). Die Ursachen für die Verkehrsstaus werden vor allem darin gesehen, *“an inefficient public transport system, the inability of the road system to cope with the excess of vehicles and urban sprawl often results in higher car dependence”* (ebd.:277). Aktuell bilden in Gaborone privat betriebene Minibusse mit max. 15 Sitzplätzen den Personen-

nahverkehr. Eine Studie „*City Traffic Planning Management*“ hatte bereits 1995 empfohlen, größere Busse mit 25 Sitzplätzen für die großen Stadtrandgebiete einzusetzen. Dieser Vorschlag „*was never implemented primarily because a lack of political support and resistance by the baseline or existing transport operations*“ (ebd.:281).

Weitere Maßnahmen der Verkehrsplanung sollen sein: *Light Rail Transport (LRT)*, Parkraumbewirtschaftung im *City Centre* und im neuen *CBD* und *Electronic Road Pricing (ERP)*, wie es in einigen Großstädten bereits angewendet wird. Diese Maßnahmen werden als Bausteine gesehen für ein zu erarbeitendes *Integrated Transport System*. Da die Wirtschaft der Hauptstadt bei weiter ansteigenden Verkehrsstaus Schaden nehmen könne, sei *a public passenger transport* als ein elementarer Baustein zur Reduzierung der Verkehrsprobleme dringend erforderlich. Z.Z. seien aber keine Maßnahmen in Vorbereitung (vgl. ebd.:283f). Im September 2014 schreibt *GoB* mit Unterstützung der *World Bank* ein Projekt „*Preparation of the National Multi-Modal Transport Master Plan and Greater Gaborone Transport Master Plan, Gaborone Botswana*“ aus. Ein Ergebnis dieses Projektes ist mir nicht bekannt. Der multimodale Ansatz weckt Hoffnung, dass integrierte Maßnahmen ein Stück zur Reduzierung der Verkehrsprobleme in der *Gaborone Region* beitragen könnten.

Entscheidend für die langfristige Verbesserung der Verkehrssituation in der Hauptstadtregion wird sein, die verkehrspolitischen Strategien von der Bevorzugung des anwachsenden Individualverkehrs auf den ÖPNV hin umzulenken. In Großstädten kann es keine freie Fahrt mehr für den motorisierten Individualverkehr geben. Restriktionen für den *MIV* und einer Förderung des ÖPNV sind unvermeidlich, um den städtischen Verkehr umweltverträglich abzuwickeln. Ein integriertes, alle Verkehrsträger umfassendes Verkehrskonzept unter stadtverträglichen Leitlinien für den Verkehr ist dringend erforderlich für die nachhaltige Entwicklung von *Gaborone* und seinem Umland. Zusätzlich müssen auch die regionalen Planungen und Maßnahmen zwischen Verkehrs- und Siedlungsplanung integriert werden.

Technische Infrastruktur und Umweltschutz

Die *GCDP 1997-2021 von 2001 und von 2009* widmen sich ausführlich den Umweltproblemen in der Hauptstadt. Allerdings ist die sich verschlechternde Umweltsituation kein neues Problem; neu ist nur die Dimension der Probleme.(vgl. Cavrić 2008:153). Seit ca. zwei Jahrzehnten werden große Defizite in einer nachhaltigen Stadtentwicklung von *Gaborone* beklagt. (vgl. Molebatsi 1996; Cavrić, Mosha 2003; Cavrić 2004; Cavrić, Keiner 2006; Cavrić 2008; Sebego, Gwebu 2013). Die Umweltsituation in *Gaborone* verschärft sich mit dem Wachstum der Stadt deutlich. Dabei gibt es für die Umweltmedien (Luft Wasser, Boden u. Lärm) zwischen Stadt und Umland keine Grenzen, die Belastungen wirken regional und wechselseitig. Eine Ursache für das fehlende Umweltbewusstsein wird in der schnell wachsenden Bevölkerung und auch in den ländlichen Lebensgewohnheiten der vom Land kommenden Migranten gesehen (vgl. Cavrić; Keiner 2006:106).

Sowohl im Stadtgebiet wie auch im Umland wird auf un bebauten Flächen Sandaushub für Baumaterialien vorgenommen, Schutt abgeladen und wilde Müllkippen angelegt. Öffentliche Freiflächen werden zur Autoreparatur benutzt und durch Abfälle verschmutzt. Illegal eingeleitete Abwässer in die wenigen Flüsse führen zu anhaltenden Verunreinigungen in den Nachbargemeinden. Die Umweltsituation hat sich besonders in den Stadtrandbereichen und im Umland bedrohlich verschärft (vgl. Sebego; Gwebu 2013:204f.) Viele Jahre weigerten sich die Umlandgemeinden eine neue Mülldeponie für die Stadtregion zu errich-

ten. Ein weiteres großes Problem ist die steigende Wasserknappheit verbunden mit dem deutlich höheren Verbrauch in städtischen Strukturen.

Die ungesteuerte Entwicklung im Umland führt zu steigenden Umweltschäden wie Abholungen für Brennmaterialien, Verlust an Ackerland, Verschmutzung der Flüsse und Gefährdung des Grundwassers und zur weiteren Ausbreitung des *urban sprawl*. „*Most authorities are not aware of the magnitude of ongoing environmental damage*“ (Cavrić 2004:61).

Regional Governance / Kooperationen mit dem Umland

Die räumliche Stadtentwicklung vollzieht sich - insbesondere wegen der schnellen und bezahlbaren Verfügbarkeit von Baugrundstücken für arme Migranten im *Tribal Land* des Umlandes - immer weiter über die Verwaltungsgrenzen der Hauptstadt hinaus. Dieser Prozess wird sich fortsetzen. Derzeit sind keine planerischen Alternativstrategien absehbar. Dies führt zu einem weiteren schnellen Anwachsen von dispersen Gebieten mit Wohngelegenheiten, die immer schwieriger zu versorgen sind. Erforderlich sind kurzfristige Alternativen zur aktuellen stadtreionalen Siedlungsentwicklung.

Für eine fachlich integrierte und koordinierte Stadt-Umland-Entwicklung in allen eng verknüpften Siedlungs- und Infrastrukturfragen sind kooperative Lösungen aller beteiligten Gebietskörperschaften seit langem erforderlich. Für eine nachhaltige Entwicklung ist eine stadtreionale Kooperation zukünftig unabdingbar. Aktuell ist jedoch das Gegenteil der Fall: „*Gaborone City is currently planned and managed in isolation despite the very strong interactions with the peri-urban settlements*“ (GCDP 97-21, Rev. 2009:43).

Die Interessensgegensätze zwischen *Gaborone* und den angrenzenden *Tribal Villages* scheinen grundsätzlicher Natur zu sein. Von außen betrachtet liegt das Grundproblem in der zweigeteilten Zuständigkeit zwischen staatlichem Land und dem Land in den Stammesgebieten. Es besteht also ein Konflikt zwischen der Regierung und den *Bogosi (Tribal Administrative)*, zwischen der staatlichen Zentralmacht und der verfassungsrechtlich zugesicherten Selbstverwaltungsgarantie der Stammesgebiete.

Die Schlüsselpersonen in diesem Konflikt sind die *Tribal Chiefs* und der *Head Men*, die den Verkauf des Landes an die Regierung ablehnen, weil dies ihre Macht schmälern würde und sie die Verfügungsgewalt über das volle Stammes-Land behalten wollen. Ihren Einfluss auf die Landvergabe hat die Regierung bereits durch die *Tribal Land Boards* deutlich reduziert. Als Stammeshäuptlinge scheinen sie grundsätzlich gegen eine Umwandlung des *Tribal Land* für Stadtentwicklungszwecke zu sein. Allerdings haben sie in den vergangenen Jahrzehnten auch von der Ansiedlung zahlreicher Migranten vom Lande in ihrem Stammesgebiet und von der Nähe zur Hauptstadt finanziell profitiert. „*The allocation of free tribal land in peri-urban settlements, such as Mogoditshane and Tlokweng, attracted all income categories to the latter areas. With the provision of basic infrastructure, the latter settlements became alternative residential locations, which were also more attractive relative to the high plot prices in Gaborone*“ (NDP-8:422).

Die Hauptstadtregion übt auf die arbeitssuchenden Menschen aus den ländlichen Gebieten eine hohe Anziehungskraft aus. Sie kommen in Erwartung eines besseren Lebens in die Stadt. Was sie nicht erwarten und was ihnen große Probleme bereitet, sind die hohen Kosten und Preise für Wohnen und für ihr (Über-)Leben. Die Umlandgemeinden sind i.d.R. die Ankunftsorte für die ärmeren Ankömmlinge. Es fehlt ein Konzept für die *Urban Poor*, die am Stadtrand oder im Umland gesiedelt haben. Erforderlich wäre eine *upgra-*

ding der Häuser und Siedlungen. Mehrere örtliche Experten stellen aber übereinstimmend fest: Die Ankömmlinge seien häufig mehr an einem weiteren Auto als an besseren Behausungen interessiert.

Mitte 2014 schreibt das *Ministry of Lands and Housing*, DTRP ein Gutachten für einen *Gaborone Regional Master Plan* aus. Der „*Consultancy Services for Gaborone Regional Master Plan: Preparation of a comprehensive document that will guide and shape the spatial growth and development of the Gaborone Region*“. Es soll innerhalb von 18 Monaten ein räumliches Konzept für die *Gaborone Region* erarbeitet werden. Dabei sollen die beiden Ziele *to promote economic growth and sustainable development* für die Region berücksichtigt werden. (vgl. GoB, MLH 2014). Derzeit liegen mir keine Informationen über den Ergebnis des Verfahrens vor.

Management, Ausbildung und Ownership

Botswana als ein unitaristischer Staat mit zwei Verwaltungsebenen, dem *Central* und dem *Local Government* verfügt über ein sehr ausdifferenziertes Planungssystem von sozioökonomischen und räumlichen Plänen. Allerdings bestehen im Verwaltungshandeln gerade bei den *Local Authorities* erhebliche strukturelle Schwächen trotz der Bemühungen der Regierung, Aufgaben zu dezentralisieren und Partizipation auf staatlicher und kommunaler Ebene zu fördern. Dies hat deutlich negative Auswirkungen auf die räumliche Planung für die Hauptstadt und auf die Implementierung der zahlreichen damit verbundenen sektoralen Programme.

Defizite in der Qualifizierung sind „*one of the main capacity constraints of local authorities and it adversely affects plan implementation of many projects*“ (Mosha 2007:14). Für die Stadtplanung und insbesondere für das zu qualifizierende Umsetzungs-Management ist m.E. ein Aspekt gravierend. Die fehlende Eigenverantwortung für lokale Finanzen, führt automatisch zu einem nicht sorgsamem Umgang mit den verfügbaren Ressourcen. Die Abhängigkeit der lokalen Verwaltungen von den finanziellen Zuwendungen der Regierung verhindert gerade *Ownership* bei den Lokalverwaltungen. Die lokalen Verwaltungen sollen aber die staatlichen Programme auf lokaler Ebene erfolgreich umsetzen. Im *NDP-8* wurde dieses Problem erkannt „*the financial dependence of Local Authorities upon the centre places a considerable constraint on decentralization it breeds an unhealthy reliance upon Central Government*“. Das *SHHA-Programm* ist, wie beschrieben, auch daran gescheitert, dass die zuständigen lokalen Verwaltungsstellen ausstehende Zahlungen, Gebühren bzw. Rückzahlungen von Krediten nicht überwacht und nicht bei den Besitzern eingetrieben haben. Wegen des fehlenden Bezuges zur Bedeutung von kommunalen Einnahmen waren die Bemühungen der Kommunen nicht besonders groß.

Die Schwäche bei der Projektsteuerung von Programmen ist offensichtlich. Das bezieht sich auf zahlreiche Aspekte wie die Einhaltung von Kosten- und Zeitrahmen und darauf wie man auf unvorhergesehene Konflikte angemessen reagiert. Häufig sind Programme viel zu früh wieder eingestellt oder geändert worden, obwohl vielfach Mängel bei der Umsetzung Ursache für fehlende Zielgenauigkeit sind. Erforderlich ist eine intensive Schulung der Mitarbeiter. Die in jüngerer Zeit verfolgten *PPP-Projekte* haben zu keinen besseren Ergebnissen geführt, da die privaten Partner nicht ausreichend kontrolliert wurden. Die vertragswidrigen und illegalen Machenschaften der Landbesitzer bei der Entwicklung des Stadtteiles *Gaborone North* führten zu „*great concern that Government spent huge sums of money to prepare a strucutre plan for Gaborone North*“ (GCDP 97-21, Rev. 2009:79)

Die sozioökonomischen und physischen Pläne brauchen eine stärkere *vertical and horizontal co-ordination*, um sie zum Erfolg zu führen. „*Effective two-way communication mechanisms are required to build a healthy partnership between the central, the districts and the urban centres*“(Mosha 2007:16). Mangelhaftes Management ist eine Hauptursache, dass Planungen nicht umgesetzt werden. Erforderlich ist dagegen kontinuierliches Training und Fortbildung, *capacity building* der Mitarbeiter von Planungsämtern aller Planungsebenen. Die Managementqualitäten der Planer in *Botswana* werden von den örtlichen Experten als sehr gering bewertet. „*Obviously, authorities are neither in terms of human resources nor in terms of problem perception ready to be confronted with the urbanisation wave. In Botswana, there is a lack of qualified and skilled engineers and planners.*“(Cavrić; Keiner 2006:108).

Herausforderungen für die zukünftige Stadtentwicklung – eine Zusammenfassung

Botswana hat in den 50 Jahren seit der Staatsgründung einen beachtlichen wirtschaftlichen Aufschwung von einem *least developing country* zu einem *middle income country* zu verzeichnen. Die Regierung hat erhebliche Investitionen in „weiche“ und „harte“ Infrastrukturen vorgenommen. Die Ausstattung mit Schulen, Krankenhäusern und Straßen sowie technischer Infrastruktur haben einen hohen Standard. Das Land zeichnet sich als eine Mehrparteien-Demokratie durch große politische Stabilität aus. Bürgerrechte und Pressefreiheit sind gewährleistet. So gibt es z.B. auch in der Tagespresse lebendige kommunalpolitische Diskussionen zu Fragen der Stadtentwicklung.

Die Armut ist im Land deutlich reduziert worden, dabei hat jedoch das Gefälle zwischen Stadt und Land weiter zugenommen. Dadurch wurde die *Arbeits-Migration* vom Land in die Stadt befördert. Außerdem haben außergewöhnliche Dürreperioden in dem ariden, wasserarmen Land die Landflucht zusätzlich verstärkt. Dies führte zur weiteren Entleerung der bereits dünnbesiedelten ländlichen Gebiete und gefährdet somit die Versorgung der dort noch lebenden Bevölkerung. Für *Botswana* bilden Wasserknappheit und der rasant steigende Wasserverbrauch in den Städten ein gesamtgesellschaftliches Problem.

Das aus der Protektorats-Zeit überlieferte **Bodenrecht**, das den Stämmen in ihren Stammesgebieten die Selbstverwaltung zubilligt, hat sich im Umland von *Gaborone* zum Haupthindernis einer koordinierten nachhaltigen stadtreionalen Siedlungs- und Infrastrukturplanung herausgebildet. Nicht nur die Siedlungs- und Infrastrukturplanung, auch der Wohnungsmarkt ist zwischen Kernstadt mit knapp 300.000 EW und dem Umland gespalten. Der Ballungsraum von ca. 700.000 EW mit der Hauptstadt *Gaborone* braucht einen einheitlichen politischen und rechtlichen Rahmen für die Planung und Verwaltung.

Der Staat *Botswana* kann seinen sozialen Anspruch einer Vollversorgung im Wohnungswesen auch mittelfristig finanziell nicht einlösen. M.E. ist es durchaus gerechtfertigt, in einem *middle income land* die **Housing**-Programme zukünftig auf die bedürftigen Teile der Bevölkerung zu beschränken. Auch in der Wohnungspolitik ist eine zwischen Umland und Kernstadt abgestimmte Politik erforderlich.

Auch die wachsenden **Umwelt- und Verkehrsprobleme** sind nur zusammen mit dem Umland zu lösen. Sie bilden inzwischen gravierende Schranken für die weitere Entwicklung der Hauptstadt.

Die **Managementqualitäten** innerhalb der planenden Verwaltung sind durch Schulungen zu stärken, vorrangig in Realisierungsstrategien, in Controlling und Evaluierung und auch in kommunikativen Fähigkeiten. Langfristig sind nur Verbesserungen zu erwarten, wenn die Übertragung von Eigenverantwortung einschließlich der Finanzmittel zu einer Stärkung der *Ownership* und somit zu einer kontrollierten Selbstverantwortung führt.

Eine stadtreionale abgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturplanung ist dringend erforderlich. **Gaborones zukünftige Stadtentwicklung entscheidet sich im Umland.** Für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung ist *the Development of a Comprehensive Strategy for Sustainable Urban and Regional Development* und deren Implementation in Stadt und Umland eine zwingende Voraussetzung.

Dies kann entweder durch die Bildung einer **Großgemeinde Gaborone** gegen den Willen der im Umland wohnenden Stämme oder durch eine durchsetzungsfähige **kooperative regionale Organisationsstruktur** erfolgen. Wenn ein **Regionalverband** mit umfassenden Kompetenzen keine Erfolgsaussichten hat, weil kein Kompromiss zwischen der Regierung und den betroffenen Stämmen und Distrikten möglich ist, muss m.E. die Regierung den Konflikt mit dem ‚*Goldenen Zügel*‘ finanzieller Koppelgeschäfte oder durch eine hierarchische Entscheidung lösen. Anderenfalls würde die weiterhin unabgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region eine Barriere für eine nachhaltige räumliche und ökonomische Entwicklung der Hauptstadt darstellen und somit für die Prosperität des Landes.

Ich folge in meiner Beurteilung *Kent und Ikgopoleng*, die die Entwicklung der Hauptstadt von *Botswana*, ihre Probleme und ihre Chancen, 2011 kritisch analysiert haben.

- Die Probleme von *Gaborone*:

"Problems that are all too familiar in cities in the developing world – poor governance, inequality, inappropriate land use and other issues, are also present in Gaborone. But a series of measures, with of course, mixed results, distinguish Gaborone from more problematic cases."

- und die Chancen von *Gaborone*:

„Gaborone could play the central role in the future economic development of Botswana and an important role in the development of sub-Saharan Africa more generally, by acting as a financial hub for the region. Its central location, political stability and high standard of health and education services suggests this idea."

(Kent; Ikgopoleng 2011:492 f)

2.5 Anhang: Verzeichnis der Literatur und Quellen für Gaborone (Botswana)

Batisani, Nnyaladzi; Ranko, O.: The Geography of Despair: Urban Environmental Injustice through Income-Based Residential Zonation, Gaborone City, Botswana, in: Journal of Urban and Environmental Engineering, Vol. 6, No. 2 (2012), S. 94-103

Cavrić, Branko; Mosha, Aloysius C.; Keiner, Marco; Salmerón, Diego: Sustainable Urban Development in Gaborone, Draft Final 29/8/2013, Botswana. Zürich 2003

Cavrić, Branko I.: Planners' roles and techniques in developing sustainable "Eco-City": The case of Gaborone, Botswana, in: Spatium Nr.11/2004, Hsg. Institute of Architecture, Urban & Spatial Planning of Serbia, Beograd, S. 53-76.

Cavrić, Branko: The Dead and Life of Gaborone Central Business District, Botswana. In: Territorium, Journal of the Institute for spatial Planning: Planning, Design and sustainable Development in Africa, University of Belgrade, Faculty of Geography, No 4/5, 2006, S. 150-172

Cavrić, Branko: Problems and Solutions for sustainable Urban Development in Gaborone City, Botswana. In: International Scientific Conference: Sustainable Spatial Development of towns and cities, Thematic Conferences Proceedings, Vol. 1, Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia (Hg.), IAUS Belgrade, 2008, S. 149-180

Cavrić, Branko I.: Evolution of Botswana Planning Education in Light of Local and International Requirements. In: Spatium International Review No. 25, S. 30-38, 09/2011

Cavrić, Branko; Keiner Marco: Managing Development of a Rapidly Growing African City: A Case of Gaborone, Botswana, in: Geoadria 11/1 (2006), S.93-121.

Government of Botswana (GoB): Republic of Botswana, National Development Plan 3 (NDP 3) 1970-1975, Gaborone 1970

GoB, Ministry of Finance and Development Planning: National Development Plan 7 (NDP 7) 1991-1997, Gaborone 1991

GoB, Ministry of Finance and Development Planning: National Development Plan 8 (NDP 8) 1997/98-2002/03, Gaborone 1997

GoB, Ministry of Finance and Development Planning: National Development Plan 9 (NDP 9) 2003/04-2008/09, Gaborone 2003

GoB, Ministry of Finance and Development Planning: National Development Plan 10 (NDP 10) 2009-2016, Gaborone 2009

GoB, Ministry of Local Government and Lands; Wilson, Hugh; Womersley, Lewis; (Scott Wilson Kirkpatrick and Partners): Gaborone planning proposals, Gaborone 1971

GoB, Ministry for Lands, Housing and Environment, Department of Town and Regional Planning (DTRP): Greater Gaborone Region Structure Plan, Gaborone 1994

GoB, Ministry of Lands, Housing and Environment, DTRP; United Consulting (PTY) LTD., Gaborone; ENECCO (PTY) LTD., Johannesburg: Gaborone City Development Plan 1997-2021, Gaborone 2001

GoB, Ministry of Lands and Housing, DTRP; Gaborone City Council, Gaborone City Development Plan 1997-2021, Revised Plan October 2009, prepared by *Mosienyane and Partners International (PTY) LTD* and *PLANTEC Africa (PTY) LTD*, Gaborone 2009

GoB, Gaborone City Council, Urban Development Committee: Gaborone Urban Development Plan 1, 1997-2003, Gaborone 1997. (*Finanzplan*); Gaborone Urban Development Plan 2, 2003-2009, Gaborone 2003. (*Finanzplan*)

GoB, Ministry of Local Government and Lands, DTRP; John Burrow & Partners: Gaborone Growth Study: Final Report. Conclusions and Recommendations 1977, Gaborone 1978

GoB, Presidential Task Group for a Long Term Vision for Botswana: A Framework for a Long Term Vision for Botswana, Gaborone 1996

GoB: Vision 2016, Long Term Vision for Botswana, Gaborone 1997

GoB: Town and Country Planning Act 2013, No.4 2013, Gaborone, 17/4/2013, <http://www.mlh.gov.bw/media/TOWN%20AND%20COUNTRY%20PLANNING%20ACT%202013.pdf>

GoB, Ministry Of Lands & Housing, Department Of Town And Regional Planning: Development Control Code 2013, revised 2013, <http://www.mlh.gov.bw/media/Final%20Revised%20DCC%20September%202013%20%20docx.pdf>

GoB: The Botswana National Atlas, www.atlas.gov.bw

GoB, Ministry of Lands and Housing (MLH): offizielle Homepage, http://www.mlh.gov.bw/index.php?option=com_town&id=67

Gwebu, Thando B.: Spatial Organization of urban Centers in Botswana: The Evolution of Development with Equity, in: African Urban Quarterly, Volume 2, No. 2, May 1987, S. 149-160

- Ikgopoleng**, Horatius; **Cavrić**, Branko: An Evaluation of the Self-Help Housing Scheme in Botswana, Case of Gaborone City, in: *Spatium* Nr. 01/2007, Hsg. Institute of Architecture, Urban & Spatial Planning of Serbia, Beograd, S. 28-36.
- Kalabamu**, Faustin T.: Informal Land Delivery Processes in Greater Gaborone, Botswana. Constraints, opportunities and policy implications, Informal Land Delivery Processes in African Cities, Policy Brief – 2, University of Birmingham & University of Botswana, Birmingham 2004
- Keiner**, Marco; **Salmerón**, Diego: Sustainable Urban Development in Gaborone, Botswana. Zürich 2003
- Keiner**, Marco; **Schmid**, Willy A.: Urbanisierungstendenzen in Entwicklungsländern. Probleme und Potentiale für nachhaltige Stadtentwicklung, in: *DISP155 / 2003*, S.49-56
- Kent**, Anthony; **Ikgopoleng**, Horatius: City Profile: Gaborone: in *Cities* Vol. 28/5 S. 478-494, 10/2011
- Larsson**, Anita: Old Naledi: the integration of an upgraded area into the Capital City of Botswana, in: *African urban quarterly*, Vol. 2, No. 3 (1987), S. 311-320
- Le Monde diplomatique**: Atlas der Globalisierung, Paris 2009
- GoB, Ministry of Local Government and Lands, DTRP; Letsholo**, N. J.; **Mongatane**, V. W: Proceedings of the Workshop on the extended Gaborone Planning Area, 21-22 October 1985, Gaborone 1985
- Maundeni**, Zibani, Botswana Associations of Local Authorities (BALA) and Friedrich Ebert Stiftung Gaborone (Hrsg.): Mapping Local Democracy in Gaborone City, Gaborone 2004.
- Molebatsi**, Chadzimula O.: Towards a Sustainable City: Gaborone, Botswana, in: *Ambio*, Vol. 25, No 2: 3/1996, Royal Swedish Academy of Sciences, 1996, S. 126-133
- Mosha**, Aloysius C.: The City of Gaborone, Botswana: Planning and Management, in: *Ambio*, Vol. 25, No 2: 3/1996, Royal Swedish Academy of Sciences, 1996, S. 118-125
- Mosha**, Aloysius C.: Local Democracy and Decentralization in Botswana. Cap. 5, S. 54-67 in: *Local Democracy and Decentralization in East and Southern Africa, Experiences from Uganda, Kenya, Botswana, Tanzania and Ethiopia*. UN-Habitat, Nairobi 2002
- Mosha**, Aloysius C.: Making Land and Housing available for the low income in urban Botswana. In: *Territorium, Journal of the Institute for spatial Planning: Planning, Design and sustainable Development in Africa*, University of Belgrade, Faculty of Geography, No 4/5, 2006, S. 4-27
- Mosha**, Aloysius C.: The Experience of Sub-regional Planning in Botswana: Achievements and Challenges 93, *Regional Development Dialogue*, Vol. 28, No. 1, 2007, S.93-111
- Mosha**, Aloysius C.: The Human Settlements Finance Systems Series: Challenges of Municipal Finance in Africa, with special references to Gaborone City, Botswana, UN-Habitat, Nairobi 2010
- Mosienyane**, L. Leta: SHHA–Botswana’s Self-Help Housing Agency: A Success Story, But is It Sustainable? In: *Ambio*, Vol. 25, No 2: 3/1996, Royal Swedish Academy of Sciences, 1996, S. 138-143
- Nkwae**, Boipuso; **Dumba**, Dixon: From Certificate of Rights to Long-Term Leaseholds in Botswana, University of Botswana, Gaborone 2008
- Poll**, Swenja: Warum man sein Heim nicht verkauft – Wohnland im peri-urbanen Raum von Botswanas Hauptstadt Gaborone zwischen Ware und unveräußerbarem Besitztum. Beiträge zur Afrikaforschung Bd. 43, Institut für Afrikastudien (Hrsg.), Berlin 2010
- Ritsema**, Mieka S.: Gaborone is Growing like a Baby: Life Expectancies and Death Expectations in Urban Botswana. in: *Africa Development* Vol. XXXIII, No.3, 2008, S.81-108 (Publication of Council for the Development of Social Research in Africa)
- Sebege**, Reuben J.; **Gwebu**, Thando D.: Patterns, determinants, impacts and policy implications of the spatial expansion of an African capital city: The Greater Gaborone example, in: *International Journal of Sustainable Built Environment* 2013 No.2, 193-208,
- Sechele**, Jayson S.R.: Planning and Governing in an Emerging City–Region Context: A Case Study of the Greater Gaborone City-Region, Botswana. LAP Lambert Academic Publishing, Saarbrücken 2010
- Thalmann**, Balthasar: Analytical Tools and Models for Sustainable Urban Development. A framework for spatial monitoring and controlling in Gaborone (Botswana), (Diplomarbeit ETH Zürich), Zürich 2002
- Tlou**, Thomas; **Parsons**, Neil; **Henderson**, Willie: Seretse Khama 1921-80, Braamfontein 1995
- UN-Habitat**: Land Inventory in Botswana: Processes and Lessons, Nairobi 2010
- University of Botswana**: 2009 Gaborone Campus Master Plan, coop. FMA Architects, Gaborone 2009
- Van Nostrand**, John: Old Naledi and the idea of a town: Strategies for urban upgrading from Botswana, in: *African urban quarterly*, Vol. 2, No. 4 (1987), S. 444-451
- Van Nostrand**, John: Old Naledi - The village becomes a town: an Outline of the Old Naledi Squatter Upgrading Project Gaborone. Botswana, Toronto 1982
- Vision 2016 Council**: Long term vision for Botswana, proceedings of the Vision 2016 Council 1st National Stakeholders Conference held on 19th-21st May, 2003 at Boipuso Hall, Gaborone, Gaborone 2003

Internet Quellen:

Auswärtiges Amt der Bundesrepublik Deutschland: Länderinformationen Botsuana (Stand: 3/2012), http://www.auswaertiges-amt.de/DE/Aussenpolitik/Laender/Laenderinfos/01-Nodes_Uebersichtsseiten/Botsuana_node.html

Architecture in Botswana, Discussions and Networking Platform: <http://boidus.co.bw>

Architecture in Botswana, Discussions and Networking Platform: Mixed-Use Development Strategy for Gaborone, 6/09/2010, <http://boidus.co.bw/blog/?p=602>

Architecture in Botswana, Discussions and Networking Platform: Gaborone City Problems need a City-Region Approach, 12/04/2011, <http://boidus.co.bw>

Architecture in Botswana, Discussions and Networking Platform: Garden City Concept is a thing of the past, says Richard Rogers, 15/07/2011, <http://boidus.co.bw>

Boshoff, Douw Gert Brand; Kachepa, Simon; Pienaar, Jacus: Urban Housing Provision in Botswana, A Critical Analysis of Gaborone, Pretoria, in: Advanced Research in Scientific Areas 2.-6.12.2013 <http://www.arsa-conf.com>

Cavrić, Branko I.; Mosha, Aloysius C.: Incorporating Urban Agriculture. A Case Study Of Glen Valley. In Gaborone City Planning, 07_2001: <http://amalthea.kevio.gr/wp-content/uploads/2011/10/Incorporating-Urban-Agriculture-In-Gaborone-City-Planning.pdf>

Direng, Nelson: Thousands on Gaborone SHHA waiting list, in: Mmegi online, 2011, <http://www.mmegi.bw/index.php?sid=1&aid=586&dir=2011/december/friday9////////>

Dijkstra, Philip; Oberli, Thomas: Sustainable Strategies, Tools and Mechanisms for sustainable Urban Development in Gaborone, Botswana. (Semesterarbeit ETH Zürich), Zürich 2002 http://www.plus.ethz.ch/education/MSc_level/project/.../dijkstra_oberli.pdf

Environmentrix Integrated Services Consult Ltd.: Homepage: Projects Experience Record and Practice Profile, <https://www.environmentrix.com/projects.html>

Gaborone City (Offizielle Homepage) = Government of Botswana, Ministry of Local Government, Gaborone City <http://www.mlg.gov.bw/GaboroneCity>

Government of Botswana (GoB), verschiedene Ministerien: <http://www.mlg.gov.bw/>

GoB Ministry of Lands and Housing: Consultancy Services for Gaborone Regional Master Plan. Preparation of a comprehensive document that will guide and shape the spatial growth and development of the Gaborone Region, Gaborone 2014, www.tendertiger.com/ImageHandler.aspx?cmd=1&srcncp=e2e56c7476d023c00&src=global/docs/2014/Jul/images/11224724.gif

Greater Gaborone City-Region. Website für die *Greater Gaborone City-Region* von Jayson S.R. Sechele mit Unterstützung der Regierung von Botswana in 2011 eröffnet. www.gretergaboronecity-region.info

Greater Gaborone City-Region: Statistics. www.gretergaboronecity-region.info/statistics/

Hammami, Feras: Culture and Planning for Change and Continuity in Botswana. In: Journal of Planning Education and Research 20(10) 1-16, SAGE Publications 29_02_2012: <http://jpe.sagepub.com/content/early/2012/02/27/0739456X11435511.full.pdf+html>

Hayangah, Rosemary Awuor; Ofosu-Kwakye, Yvonne: Open City Policy Implementation: The Case of Three Post-Democratic Sub-Saharan African Cities, Durban 29_11_2009: http://www.n-aerus.net/web/sat/workshops/2009/Rotterdam/pdf/Awuor_Ofosu-Kwakye.pdf

Hilti, Florian: Enhanced urban planning management system for a better economic diversification in Gaborone (Botswana). Spatial planning contributions and concept for the informal sector. Diploma Thesis, Zürich 18_02_2005: http://www.irl.ethz.ch/plus/education/MSc_level/103-0009-00L/archivedipl/DA_04WS_Florian_Hilti.pdf

INWENT Länderinformation Botswana, <http://liportal.inwent.org/botswana>

Joseph, Molefe Coper: The struggle to belong. Dealing with diversity in 21st century urban settings, Amsterdam, 07-09_07_2011. Beyond modernist planning: Understanding urban street vending in Botswana, Johannesburg 07_06_2011: <http://www.rc21.org/conferences/amsterdam2011/edocs2/Session%205/5-1-Molefe.pdf>

Kebadiretse, Frederick: Gabs encroaches on Tribal Land, in: Mmegi online, 1/6/2010, <http://www.mmegi.bw/index.php?sid=6&aid=2661&dir=2010/June/Thursday3/>

Keiner, Marco/ Cavrić, Branko I. (2004): Managing the development of a fast growing city: a case of Gaborone, Botswana, ETH Zürich Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, [http://e-collection.library.ethz.ch/view/eth:26900?q=managing the development of a fast growing city a case of Gaborone Botswana](http://e-collection.library.ethz.ch/view/eth:26900?q=managing+the+development+of+a+fast+growing+city+a+case+of+Gaborone+Botswana)

Koch + Partner: New land use Masterplan for SSKIA Airport Gaborone, Botswana, 16/02/2012, <http://www.kochundpartner.de/cms/english/news/2012/airport-gaborone.php>

Lekorwe, Mogopodi: The politics of urban governance in Gaborone, in: Pula. Botswana Journal of African Studies', Vol. 12, No. 1&2, 1998
<http://archive.lib.msu.edu/DMC/African%20Journals/pdfs/PULA/pula012001/pula012001006.pdf>

Mguni, Mbongeni: Government secures 6, 000 ha for Gaborone expansion 05/11/2010,
<http://www.mmegi.bw/index.php?sid=1&aid=6233&dir=2010/November/Friday5>

Ministry of Lands and Housing: Consultancy Services for Gaborone Regional Plan. Preparation of a comprehensive document that will guide & shape the spatial growth & development of the Gaborone Region, etc., Request for proposals, Opening date of tender: 29/08/2014, Gaborone 2014,
<http://www.dgmarket.com/tenders/np-notice.do?noticeId=11251662>

Mokwete, Killion H., Macro Zones in the revised Gaborone Development Plan (1997-2021), in: boidus.co.bw - Architecture in Botswana, Discussions and Networking Platform: 25/08/2010.
<http://boidus.co.bw/blog/?p=467>

Mokwete, Killion H.: 'Redevelopment' of Extension 2-Gaborone City Council, in: boidus.co.bw - Architecture in Botswana, Discussions and Networking Platform, 16/03/2011, <http://boidus.co.bw/blog/?p=1623>

Mokwete, Killion H.: 'Envisaging an Urban Regeneration Strategy for Gaborone City. in: boidus.co.bw - Architecture in Botswana, Discussions and Networking Platform, 24/3/2011
<http://boidus.co.bw/blog/?p=1677>

Molebatsi, Chadzimula: Gaborone Stimulus Paper, Pascal International Exchanges (PIE) 2013,
<http://pie.pascalobservatory.org/pascalnow/blogentry/gaborone-stimulus-paper>

Ngowi, Kibo: Gaborone – Growing from hard learned lessons, in: Sunday Standard, 06/06/2011
<http://www.sundaystandard.info/article.php?NewsID=10917&GroupID=4>

Ngowi, Kibo: Gaborone – The Rising City (Video YouTube), 2013,
<http://www.youtube.com/watch?v=Y8TU7v9syyo>

PTV Transport Consult: Centralized Traffic Control (CTC) for Greater Gaborone City, Auftraggeber: Ministry of Transport & Communications, Botswana Department of Roads, 2014,
http://consult.ptvgroup.com/fileadmin/files_consult/Downloads/3_Referenzen/PTV_TC_2013_Botswana_CT C-Gaborone.pdf

Ranko, Kabelo P.; **Bolaane**, Benjamin: Managing Traffic congestion in Gaborone: Prophylactic treatment or an application of palliative measures?, Proceedings of the 30th Southern African Transport Conference (SATC 2011), 11-14/07/2011, Pretoria South Africa,
http://repository.up.ac.za/bitstream/handle/2263/17313/Ranko_Managing%20%282011%29.pdf?sequence=1

Tavengwa, Tau: Gaborone growing pains, in: Urban Africa 30/11/2011,
<http://urbanafrica.net/news/2011/11/30/gaborone-growing-pains>

Tshukudu, Kagiso: The plight of Gaborone North residents, boidus blog, 30/05/2011,
<http://boidus.co.bw/blog/?p=2099>

Tsimane, Edgar: Gaborone CBD under experts spotlight, in: Sunday Standard Gaborone, 27/05/2013,
<http://www.sundaystandard.info/article.php?NewsID=16961>

Urban Africa: Gaborone aspires to be a major player among African cities, 22/04/2013,
<http://www.urbanafrica.net/news/gaborone-aspires-be-major-player-among-african-cities/>

Vision 2016 Council: Towards Prosperity for all, Long Term Vision for Botswana,
<http://www.vision2016.co.bw/vision-content.php?vid=25>

Wareus, Jan: Town Planning in Botswana, Blog, <http://janwareus.blogspot.de/>

World Bank: Preparation of the National Multi-modal Transport Master Plan and Greater Gaborone Transport Master Plan, Gaborone, Botswana 24/09/2014,
<http://www.worldbank.org/projects/procurement/noticeoverview?lang=en&id=OP00029408&>

Die Autoren

Dr.-Ing. Michael Bose, Stadt- und Regionalplaner

- 1977 – 1981 Städtebau-Referendar und Baurat im Landesplanungsamt, Baubehörde Hamburg
1981 – 2085 Akademischer Rat an der Technischen Universität Hamburg-Harburg
1985 – 1988 beurlaubt, Reisen durch den Vorderen Orient, Süd- und Südostasien, Teilnahme an einer Ausgrabung, Besuch deutscher EZ- Projekte
1988 – 2006 Akademischer Oberrat an der Technischen Universität Hamburg-Harburg
2006 - 2016 Akademischer Oberrat und Leiter des Arbeitsgebietes *Regionalentwicklung und Regionalplanung* an der *HafenCity Universität (HCU) Hamburg*

Forschungsfelder: Stadtentwicklungsplanung, Planungsmethoden, Planungsrecht und Planungsgeschichte, regionale Siedlungskonzepte und Planungs Kooperationen in Metropolregionen

- 2005 - 2008 Mitglied des deutsch/vietnamesischen BMBF-Forschungsteams *Mega City HCMC*
2010 - 2012 Berater für die Entwicklung des Curriculums des Masterstudiengangs *Urban Planning* an der HCMUARC in HCMC/Vietnam
2013 - 2016 Forschungsprojekt: Die neuen Hauptstädte des 20. Jahrhunderts – Planung, Realisierung und aktuelle Anforderungen

Dipl. Bibl., Dipl. Psych. Ursula Bartscher

- 1979 – 1985 Leiterin der Bibliothek im Statistischen Landesamt Hamburg
1985 – 1988 beurlaubt, Reisen durch den Vorderen Orient, Süd- und Südostasien, Teilnahme an einer Ausgrabung, Besuch deutscher EZ- Projekte
1988 – 1998 Leiterin der Bibliothek im Statistischen Landesamt Hamburg
1999 – 2006 Referatsleiterin des Informationscenters mit Bibliothek des Statistikamtes Nord
2007 – 2010 Beraterin für Bibliothekswesen im Auftrag des Senior Experten Service (SES) Bonn, mehrere Kurzzeiteinsätze in Phnom Penh, Kambodscha und Sanaa, Jemen