

Halbinsel der Seligen

Weltweit entstehen Luxusdomizile für reiche Touristen, oft ohne Rücksicht auf Natur und Einwohner. Auch der kleine Balkanstaat Montenegro lockt Investoren an. Ein ägyptischer Unternehmer baut dort eine ganze Stadt für wohlhabende Urlauber und Spekulanten – auf eine bislang unberührte Halbinsel

Text Hannah El-Hitami Fotos Armin Smailovic

Wenn Slavica Milić über Luštica Bay spricht, klingt es, als würde sie von einem Wunder berichten. Sie redet mit dem professionellen Eifer einer Pressefrau, die es versteht, Begeisterung auszulösen: „Unser Projekt erwächst aus dem Samen einer Vision – der Vision eines einzigen Mannes: Samih Sawiris.“ Etwas Großes aus dem Nichts zu erschaffen, das sei der Anspruch ihres Arbeitgebers.

Milić sitzt mit bunt gemustertem Poncho und noch nassem Haar im klimatisierten Sales Office von Luštica Bay und erzählt. Zuerst habe die Regierung dem ägyptischen Milliardär ein Grundstück im Süden des Landes angeboten. Doch davon sei er enttäuscht gewesen, sagt sie, und man ahnt, dass die Geschichte gleich eine positive Wendung nehmen wird. Der Investor fuhr zurück zum Flughafen. „Als der Flieger abhob, blickte er aus dem Fenster und sah diese unberührte Halbinsel. Da wusste er, dass dies der Ort war, nach dem er gesucht hatte.“

Der Ort, von dem Milić spricht, ist die Halbinsel Luštica im Südwesten des kleinen Balkanstaats Montenegro – an der Südküste der sonnigen Adria.

Dort sollen in den nächsten Jahren auf 700 Hektar sieben Luxushotels, 1500 Apartments und Villen sowie zwei Jachthäfen und ein Golfplatz entstehen. Die ägyptisch-schweizerische Aktiengesellschaft Orascom Development Holding, deren

VERKAUFSTALENT

Pressesprecherin Slavica Milić schwärmt routiniert vom Projekt Luštica Bay



Gründer und Präsident Samih Sawiris ist, hat die Fläche für neunzig Jahre vom Staat Montenegro gepachtet, um dort nicht nur reiche Touristen hinzulocken, sondern eine ganze Stadt für 14.000 Einwohner zu bauen, ähnlich wie bereits in Ägypten und der Schweiz. Luštica Bay – der Name soll für ein Leben in exklusiver Nachbarschaft stehen, mit eigener Jachtanlegestelle.

Retortenstadt am Meer

Zwischen 5500 und 9000 Euro kostet der Quadratmeter in Luštica Bay. „Wer hier kauft, möchte den Luxus von unberührter Natur und Abgeschiedenheit“, erklärt Milić. Wer hier kauft, interessiert sich aber auch für niedrige Steuersätze, steigende Immobilienpreise und die Aussicht auf einen EU-Pass, sobald Montenegro die seit 2012 laufenden Beitrittsverhandlungen abschließt. All diese Vorteile bewirbt Luštica Bay in einer Broschüre.

Das Marina Village an der Promenade ist bereits fertig. Jedes Haus ein Unikat, mit eigenem Grundriss, eigenen Ziegeln und Fensterläden. Es soll aussehen, als

greenpeace magazin 3.20



TÜRÖFFNER

Porto Montenegro, ein Luxusjachthafen nebst Luxusstadt, war vor zehn Jahren das erste Projekt seiner Art im Land – danach folgten viele andere



REICH, ABER NICHT SCHÖN

Montenegros wilde artenreiche Halbinsel Luštica war ein Ort für alle, die exklusive Neubausiedlung dort ist es nicht

sei das Dorf nach und nach gewachsen. Doch dafür sind die Fassaden zu makellos, die asphaltierten Wege zu breit. Am Ufer flanieren einige Leute, doch die Straßen des künstlichen Dorfes sind verlassen. Kein Wunder: Obwohl die Häuser bereits verkauft sind, stehen die meisten leer – mehr Feriendomizil als Zuhause. Und in den kommenden Jahren werden Hunderte weitere Gebäude an der Küste entlangwachsen, den Hügel hinaufklettern und sich um einen leuchtend grünen Golfplatz gruppieren. Zurzeit ist der noch eine braune Brache, weiß gesprenkelt mit verschossenen Golfbällen.

Luxustourismus wächst in fast allen Urlaubsregionen schneller als die Branche insgesamt. Reiche wollen Orte besuchen, die unberührt wirken und dennoch Fünf-Sterne-Service bieten. Regierungen nutzen das, um die Wirtschaft anzukurbeln oder selbst zu profitieren – auch die der ehemals jugoslawischen Republik Montenegro.

Der winzige junge Staat – Montenegro ist kleiner als Schleswig-Holstein und erst seit 2006 von Serbien unabhängig – setzt auf Luxustourismus. Das Magazin Business Insider listete das Land als eines der „15 angesagtesten Reiseziele für Milliardenäre 2019“. Die Regierung lockt ausländische Investoren nicht nur mit Steuerboni und dem Verkauf von Staatsbürgerschaften, sie wirbt auch mit der „wildem Schönheit“ Montenegros, das sich in der Verfassung nicht nur als demokratisch, sondern auch als „ökologisch“ definiert. Umweltschützer fürchten, dass der Luxustourismus dieses Ideal durchkreuzt.

Strände statt Höhlen

Kleine felsige Strände und malerisch ins Mittelmeer stürzende Klippen prägen die Küste der Halbinsel Luštica. In Sandalen stapft Patricia Pobrić durchs Unterholz,

vorbei an Olivenbäumen und Kiefern. „Passt auf, es könnte hier Schlangen geben“, ruft die Aktivistin von Nasa Akcija („Unsere Aktion“), während sie einem Trampelpfad zwischen den Bäumen in Richtung Meer folgt. Ein bisschen sieht sie aus wie eine Touristin mit ihrem blonden, locker hochgesteckten Haar und den nackten Schultern.

„Zwanzig Kubikmeter Müll haben wir hier letzten Sommer gesammelt“, sagt sie, als sich die Bäume lichten und eine felsige Bucht zum Vorschein kommt. Auf ihrem Handy zeigt sie ein Foto der Aufräumaktion: Eine junge Frau hält einen am Strand gefundenen Bauhelm hoch, darauf das Logo von Luštica Bay.

Für die Aktivistin Pobrić bedeutet Luštica Bay vor allem Zerstörung. Denn wo jetzt Villen wachsen, war zuvor nicht etwa nichts. „Der ganze Hang stand voller geschützter Oliven- und Lorbeerbäume“, sagt sie. „Sie haben die Bäume abgeholzt.“

greenpeace magazin 3.20

Außerdem hätten „sie“ ökologisch wertvolle Höhlen entlang der Bucht zugeschüttet – „für ihre Strände“.

Schon auf den ersten Plänen sei offensichtlich gewesen, dass die Touristenstadt vom Reißbrett die Landschaft zerstören würde, erinnert sich Pobrić. Gemeinsam mit anderen Umweltorganisationen, Archäologen, Meeresbiologen, Oppositionspolitikern und Architekten sammelte Nasa Akcija 6000 Unterschriften gegen das Vorhaben und reichte sie 2011 im Parlament ein – ohne Erfolg. Der Staat hat ein Interesse am Erfolg des Projektes: Ihm gehören zehn Prozent von Luštica Bay.

Aussage gegen Aussage

„Nachhaltigkeit ist das Leitprinzip“, steht auf einem der Schaubilder im Sales Office von Luštica Bay. „Für den Bau wurde und wird kein einziger Baum abgeholzt“, sagt Pressesprecherin Milić. „Nicht eine Höhle entlang der Bucht wurde angerührt.“

Das können die Mitarbeiter des meeresbiologischen Instituts im nahen Städtchen Kotor nicht bestätigen. Forscherin Slavica Petović hat noch die GPS-Daten der Höhlen. Auf einer Karte zeigt sie auf ihre einstigen Standorte – heute liegen hier die neuen Strände von Luštica Bay.

Das Institut dokumentierte allein in der ersten Bauphase drei verschüttete Höhlen. „Solche Höhlen sind wichtige Lebensräume für See gras, Korallen und Fledermäuse, darunter geschützte Arten“, erklärt die Meeresbiologin. Die Höhlenbewohner können nur unter bestimmten Bedingungen leben. Licht, Salzgehalt und Temperatur, alles muss genau stimmen. Außerdem sind die Höhlen Teil des Lebensraums der Mittelmeer-Mönchsrobbe, eines der seltensten Säugetiere Europas. Die Robbe galt in Montenegro seit den Siebzigerjahren als ausgestorben. Doch hier wurde sie von Forschern immer wieder gesichtet.

Es ist Sonntag, doch auf der Baustelle im geplanten Ortskern von Luštica Bay schaufeln Bagger und schufteten Bauarbeiter. Luštica Bay wächst sieben Tage die Woche. „Unser Projekt ist von besonderer



MODELL EINER IDYLLE

An einem Modell von Luštica Bay erläutert Pressesprecherin Slavica Milić den Fortschritt der Bauarbeiten

VERLUST AN NATURKAPITAL

Die Umweltaktivistin Patricia Pobrić hat zusammen mit vielen anderen gegen die Luxusstadt gekämpft. Jetzt muss sie mit ansehen, wie sie doch gebaut wird



staatlicher Relevanz“, erklärt Slavica Milić, während sie in ihrem dunkelblauen SUV die kurvige Straße ins Marina Village hinunterfährt.

Luxus im Gefangenenlager

Die Pläne von Orascom enden nicht an der Küste, sondern setzen sich wenige Kilometer westlich in der Adria fort. Dort liegt die Insel Mamula mit einer kreisrunden Festung, die Mussolini im Zweiten Weltkrieg als Konzentrationslager nutzte. Auch diese hat Orascom gepachtet, um ein Luxusresort zu bauen. Gegen den Plan, die schmerzhaft Geschichte unter Swimmingpools und einem Dancefloor zu begraben, protestierten Angehörige der Opfer. Doch selbst Bewohner Montenegros, denen das Gedenken am Herzen liegt, argumentieren, dass die alte Festung ohne das Geld bald eingestürzt wäre.

Über Investitionen freut sich auch das Dorf Radovići oberhalb von Luštica Bay: Neue Straßen gibt es, Straßenlaternen und schnelleres Internet. „So kriegt man die Leute emotional“, sagt Pobrić. „Die Regierung lässt das Land verfallen. Plötzlich erscheint ein Investor wie ein Heilsbringer und zieht den Ort aus dem Dreck.“ Sie zieht die rotblonden Augenbrauen zusammen. „Nur ist er dann für normale Menschen nicht mehr zugänglich.“ ●