Inhaltsverzeichnis

I	Bewachte Wohnkomplexe – das Ende der offenen Stadt?	17
1	Bewachte Wohnkomplexe als Manifestation von Privatisierung und Fragmentierung.....	17
2	Bewachte Wohnkomplexe als globales Phänomen	19
3	Zitadellen der Reichen, Wohnburgen oder Luxus-Ghettos – Begriffsklärung.....	27
4	Fallstudie Libanon: ein Überblick	31
II	Erklärungsansätze zur Entstehung bewachter Wohnkomplexe	35
1	Vorliegende Erklärungsansätze für die Entstehung bewachter Wohnkomplexe.....	35
1.1	Bewachte Wohnkomplexe als Konsequenz globaler ökonomischer Strukturveränderungen.....	35
1.2	Bewachte Wohnkomplexe als Konsequenz individueller Wohnpräferenzen.....	36
1.3	Substitution staatlicher Versorgung: Bewachte Wohnkomplexe als territoriale Club-Ökonomien.....	36
1.4	Bewachte Wohnkomplexe als Konsequenz eines Staatsversagens	38
2	Kritik der vorliegenden Erklärungsansätze	38
2.1	Globale ökonomische Strukturveränderungen	39
2.2	Wohnpräferenzen.....	39
2.3	Club-Ökonomien	40
2.4	Staatsversagen	41
2.5	Zwischenfazit: Potentiale und Schwachstellen der vorliegenden Erklärungsansätze.....	42
3	Konzeption eines forschungsleitenden Modells: von der institutionellen Stadtforschung zum <i>urban governance</i> -Ansatz	43
III	Fragestellungen und Untersuchungsmethoden	51
1	Fragestellungen: Ursachen und Folgen bewachter Wohnkomplexe	51
2	Untersuchungsdesign und Untersuchungsmethoden	51
2.1	Geowissenschaftliche Untersuchungsmethoden.....	53
2.2	Qualitative sozialwissenschaftliche Methoden.....	53

2.2.1	Problemzentrierte Interviews mit Bauherren und Architekten.....	53
2.2.2	Experteninterviews	57
2.2.3	Narrative Interviews und Gruppeninterviews mit Bewohnern.....	59
2.2.4	Beobachtung in den bewachten Wohnkomplexen.....	60
2.2.5	Dokumentenanalyse.....	61
2.3	Standardisierte Befragung	65
3	<i>Frarabe</i> und <i>Anglo-Arabie</i> : Sprache und Sozialforschung im Libanon.....	68
4	Auswertung und Interpretation	70
IV	Bewachte Wohnkomplexe im Libanon: vom Zufluchtsort zur Lebensstilenklave	73
1	Exklusive Zufluchtsorte: <i>Resorts</i> und Kondominien im Bürgerkrieg.....	73
1.1	Angebot: Orientierung der Investoren an einem erfolgreichen Vorbild – Strandhotels werden zu <i>Resorts</i>	76
1.1.1	Ein Vorbild: <i>Tabarja Beach</i>	79
1.1.2	Ein Nachfolger: <i>Saframarina</i>	82
1.2	Nachfrage: Bevölkerungszustrom, Wirtschaftswunder und Wohnraumbedarf in der Region Kesrouane	84
1.2.1	Wirtschaftswunder im Krieg: Entwicklung zwischen 1975 und 1984	84
1.2.2	Zuwanderung in die Region Kesrouane	85
1.2.3	Strand- <i>Resorts</i> als autarke Enklaven: Ersatz für die fehlende öffentliche Versorgung.....	88
1.2.4	Die bewachten Wohnkomplexe im Kesrouane als Zufluchtsort	89
1.3	Regulierung: Ausfall und Verdrängung des Staates.....	94
1.3.1	Ausfall der staatlichen Bauaufsicht: die Privatisierung der Küste	94
1.3.2	Verdrängung des staatlichen Gewaltmonopols durch die Milizen.....	96
1.4	Das Erfolgsmodell wird kopiert	98
1.4.1	Berg- <i>Resorts</i> im Kesrouane.....	98
1.4.2	Vom <i>Resort</i> zum Kondominium: die Etablierung der ersten vier Kondominien im Libanon	103
1.4.3	Strand- <i>Resorts</i> und das erste Kondominium im Nordlibanon.....	110
2	Bewachte Wohnkomplexe als Lebensstilenklaven – der Bauboom der 1990er Jahre.....	113
2.1	Das Angebot: Boom, Krise und globale Vernetzung	115
2.1.1	Kondominien	115
2.1.2	Bewachte Siedlungen: Modellstädte und Villensiedlungen	124
2.1.3	<i>Resorts</i>	136

2.1.4	Die Bauherren: Remigranten, Exillibanesen, sonstige libanesische Bauträger und Ausländer	145
2.1.5	Der Kontext: der libanesische Immobilienmarkt in den 1990er Jahren.....	156
2.1.6	Immobilienwerbung: bewachte Wohnkomplexe als Enklaven eines „globalen Lebensstils“	162
2.2	Nachfrage: internationalisiert und lebensstilorientiert	174
2.2.1	Suburbaniten, Remigranten und Expatriates – Herkunft der Bewohner.....	174
2.2.2	Neue Leitbilder und alte Sorgen: Zuzugsmotivation in die bewachten Wohnkomplexe.....	180
2.2.3	Sommerresidenz und <i>pieds à terre</i> – die Nachfrage nach einem Zweitwohnsitz in einem bewachten Wohnkomplex.....	184
2.3	Regulierung: Steuerung der Stadtentwicklung durch die öffentliche Hand	186
2.3.1	Stadtplanung und Baurecht im Libanon	187
2.3.2	Fazit: die Spielregeln des <i>laisser-faire</i>	197
3	Synthese: segmentierte Gesellschaft und fragmentierte Stadt.....	198
3.1	<i>Governance</i> im Bürgerkrieg: die ersten <i>Resorts</i> und Kondominien im Libanon.....	199
3.2	<i>Governance</i> im Nachkriegslibanon: der Bauboom bewachter Wohnkomplexe in den 1990er Jahren	202
V	Soziale Folgen bewachter Wohnkomplexe	209
1	Bewachte Wohnkomplexe und individuelle Lebenschancen	209
1.1	Bewachte Wohnkomplexe: soziales Milieu, Sachausstattung, symbolisches Kapital und Lebensqualität	210
1.1.1	Soziales Milieu: segmentiert, international, gut ausgebildet und „oben“ – aber nicht an der Spitze	211
1.1.2	Symbolisches Kapital	221
1.1.3	Sachausstattung	224
1.2	Bewachte Wohnkomplexe und Sozialisation	231
2	Bewachte Wohnkomplexe als soziopolitische Institution	237
2.1	Selbstverwaltung bewachter Wohnkomplexe: zwischen Diktatur, Oligarchie und „bestmöglicher Demokratie“	238
2.2	Bewachte Wohnkomplexe als Konkurrenz und Alternative zu öffentlichen Kommunen	243
3	Fazit: fragmentierte Stadt – fragmentierte Gesellschaft?	248
3.1	Individuelle Lebenschancen in der sozial fragmentierten Stadt.....	248

3.2	<i>Shareholder</i> -Demokratien als Element der territorial-politisch fragmentierten Stadt	251
VI	Zusammenfassung: die fragmentierte Stadt	253
1	Bewachte Wohnkomplexe als Enklaven in der sozial und politisch-territorial fragmentierten Stadt	254
2	<i>Governance</i> -Muster als Erklärungsrahmen für die Entstehung bewachter Wohnkomplexe im Libanon.....	257
3	„Club-Ökonomien“, „Globalisierung“ und „regionale <i>governance</i> -Muster“ – Bausteine eines Modells	259
3.1	Bewachte Wohnkomplexe als Club-Ökonomien	260
3.2	Bewachte Wohnkomplexe und der überregionale Kontext der „Globalisierung“	262
3.3	Bewachte Wohnkomplexe und der regionale Kontext der <i>governance</i>	265
VII	Quellenverzeichnis und Anhang	269
1	Literaturverzeichnis	269
2	Verzeichnis juristischer Quellen.....	289
3	Anhang.....	290
3.1	Abkürzungsverzeichnis	290
3.2	Fragebogen der standardisierten Bewohnerbefragung (englische Fassung)	291

Verzeichnis der Abbildungen und des Textblocks

Abb. 1:	Geschätzte Zunahme bewachter Wohnkomplexe in den USA.....	19
Abb. 2:	Lokale öffentliche Güter und territoriale Club-Güter.....	37
Abb. 3:	Forschungsleitendes Modell	48
Abb. 4:	Triangulation sozialwissenschaftlicher und geowissenschaftlicher Untersuchungsmethoden	52
Abb. 5:	Signifikant, Denotation und Konnotation	63
Abb. 6:	Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring mit dem Programm WinMax	71
Abb. 7:	Entwicklung des internationalen Tourismus im Libanon zwischen 1951 und 1974.....	77
Abb. 8:	Schrägluftbild des Strand-Resort <i>Tabarja Beach</i> aus dem Jahr 1974.....	80
Abb. 9:	Rohbau eines Hotels im Strand-Resort <i>Tabarja Beach</i> auf dem öffentlichen Küstensaum.....	82
Abb. 10:	Hochzeitsfeier am Schwimmbad im Strand-Resort <i>Saframarina</i>	83
Abb. 11:	Entwicklung der Bodenpreise in der Region Jounié	86
Abb. 12:	Zuzugsmotivation in ein Strand-Resort im Kesrouane während des Krieges	89
Abb. 13:	Grundriss eines typischen <i>chalets</i>	90
Abb. 14:	Blick aus dem (neuen) <i>chalet</i> der Familie Ghanim auf das Strand-Resort <i>Solemar</i>	91
Abb. 15:	Einfahrt in das Kondominium Bel Horizon	106
Abb. 16:	Zuzugsmotivation in ein Kondominium im Kesrouane (Verlagerung des Hauptwohnsitzes während des Bürgerkrieges)...	108
Abb. 17:	Zuzugsmotivation in die Strand-Resorts im Nordlibanon.....	112
Abb. 18:	Die Türme von Cap sur Ville überragen die umliegende Bebauung.....	123
Abb. 19:	Neubauten in der bewachten Villensiedlung Les Domaines.....	124
Abb. 20:	Wachmänner in der Villensiedlung <i>Rabié</i> Mitte der 1960er Jahre	131
Abb. 21:	Das Tor an der Einfahrt in die bewachte Siedlung <i>Mechref</i>	134
Abb. 22:	Neubauvillen in der bewachten Siedlung <i>Mechref</i> mit der Privatschule im Hintergrund	135

Abb. 23:	Auslastung des Strand-Resorts <i>Rimal</i>	139
Abb. 24:	Entwicklung der Kaufpreise im Strand-Resort <i>Rimal</i>	141
Abb. 25:	Leer stehende Villa einer saudischen Familie im Villen-Resort <i>Lebanese Village</i>	142
Abb. 26:	Die Reitturniere der fünften Panarabischen Spiele im Sommer 1997 in Faqra (Foto: SOLIPRO)	143
Abb. 27:	Hussein Jebai – ein global player zwischen den USA und dem Libanon.....	151
Abb. 28:	Tal al Ghazal: Private Stadtentwicklung der Mouawad-Gruppe	153
Abb. 29:	Baugenehmigungen im Libanon (1994-2000)	156
Abb. 30:	Zementproduktion in Tonnen.....	157
Abb. 31:	Zahl der Transaktionen auf dem libanesischen Immobilienmarkt (1995-2000).....	162
Abb. 32:	Werbeschild für das Kondominium <i>105 Pine States</i> : „ <i>Heaven Can't Wait!</i> “	163
Abb. 33:	Das Kondominium <i>Cap sur Ville</i> als Insel zwischen dem blauen Meer und grünen Hügeln.....	168
Abb. 34:	Umgebungskarte aus der Werbebroschüre für das Kondominium <i>Al Majal</i>	169
Abb. 35:	Einen Tagesablauf, wie ihn die Werbung den zukünftigen Bewohnern des Kondominiums <i>Pine Grove</i> verheißt.....	170
Abb. 36:	Mit westlich-europäisch anmutenden, augenscheinlich glücklichen Menschen wird für das Leben im Kondominium <i>Cap sur Ville</i> geworben.....	171
Abb. 37:	Werbung mit Werbung – für das Kondominium <i>Les Toits</i> <i>de Beyrouth</i> wird mit dem Hinweis auf Anzeigen in amerikanischen und französischen Zeitschriften geworben.....	173
Abb. 38:	Zuzugsmotivation der Bewohner mit Erstwohnsitz in einem bewachten Wohnkomplex	183
Abb. 39:	Zuzugsmotivation der Bewohner mit Zweitwohnsitz in einem bewachten Wohnkomplex	185
Abb. 40:	Ein neues <i>Grand Ensemble</i> entsteht – in einer bis dahin unbesiedelten Region	191
Abb. 41:	Ein als bewachte Villensiedlung konzipiertes <i>Lotissement</i> wartet auf Käufer.....	192
Abb. 42:	<i>Governance</i> -Muster im „Christenkanton“ während des Bürgerkrieges	200
Abb. 43:	<i>Governance</i> -Muster im Libanon der 1990er Jahre	201
Abb. 44:	Vergleich der Konfessionszugehörigkeit der Haushalte in drei Kondominien.....	216

Abb. 45: Staatsangehörigkeit der befragten Bewohner bewachter Wohnkomplexe	217
Abb. 46: Die fünf wichtigsten Sprachen der befragten Bewohner bewachter Wohnkomplexe.....	218
Abb. 47: Einkommensklassen der Bewohner mit Erstwohnsitz in bewachten Wohnkomplexen im Vergleich zu den Einkommensstrukturen in den umliegenden Regionen.....	219
Abb. 48: Bei Stromausfällen „leuchtet“ das Kondominium <i>Cap sur Ville</i> über Beirut.....	224
Abb. 49: Die Karikatur aus einer Publikation der <i>Direction Générale d'Urbanisme</i> (1973) wurde von der Wirklichkeit überholt	225
Abb. 50: Probleme der Haushalte in Beirut und der Metropolitan-Region ...	226
Abb. 51: Vorteile des Lebens in einem bewachten Wohnkomplex	227
Abb. 52: Gemeinschaftsleben in den bewachten Wohnkomplexen: Wasserballturnier der (Jugend-)Mannschaften zweier Strand-Resorts	233
Abb. 53: Kindheit im Kondominium <i>Belle Vue</i> oberhalb von Trablous.....	235
Abb. 54: Bürger, öffentliche Kommune und bewachter Wohnkomplex – ein Organigramm der territorialen Organisation auf lokaler Ebene	252
Abb. 55: Entstehungsperioden von <i>Resorts</i> und Kondominien im Libanon.....	257
Abb. 56: Didaktisches Erklärungsmodell zur Verbreitung bewachter Wohnkomplexe	261

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Typisierung bewachter Wohnkomplexe	30
Tab. 2:	Aggregierte, kollektive und korporative Akteure	47
Tab. 3:	Interviewte Architekten	54
Tab. 4:	Interviewte Bauherren bzw. verantwortliche Vertreter der jeweiligen Unternehmen	56
Tab. 5:	Interviewte Experten	58
Tab. 6:	Strand-Resorts im „Christenkanton“ (1975-1990).....	78
Tab. 7:	Berg-Resorts im „Christenkanton“ (1975-1990).....	99
Tab. 8:	Kondominien „Christenkanton“ (1975-1990).....	104
Tab. 9:	Strand-Resorts im Nordlibanon	111
Tab. 10:	Kondominien der 1990er Jahre.....	116
Tab. 11:	Villensiedlungen	125
Tab. 12:	Modellstädte.....	126
Tab. 13:	Private Bauvorschriften in den bewachten Siedlungen – das Beispiel <i>Mechref</i>	127
Tab. 14:	Resorts der 1990er Jahre.....	137
Tab. 15:	Analysierte Immobilienwerbung	165
Tab. 16:	Illegale Inbesitznahme des öffentlichen Küstensaums (<i>domaine public maritime</i>).....	195

Verzeichnis der Karten

Karte 1:	Die bewachte Seniorensiedlung <i>Sabal Springs</i> in Florida.....	20
Karte 2:	Ein <i>condominio fechado</i> in Rio de Janeiro (Quelle: Pöhler 1998)	22
Karte 3:	Der bewachte Wohnkomplex <i>Domaine des Hauts Vaugrenier</i> in der Nähe von Cannes.....	24
Karte 4:	Bewachter Wohnkomplex <i>Arkadien</i> vor den Toren Berlins.....	25
Karte 5:	Bewachter Wohnkomplex für westliche Fachkräfte im Umland von Riad (Saudi-Arabien) – der <i>compound The Kingdom</i>	26
Karte 6:	Untersuchte Standorte.....	67
Karte 7:	Entwicklung des <i>Resorts Tabarja Beach</i>	81
Karte 8:	Bautätigkeit während des Krieges in den Großräumen Beirut und Trablous	87
Karte 9:	Wohnortverlagerung der befragten Haushalte, die ihren Hauptwohnsitz in ein Strand-Resort im Kesrouane verlagert haben	88
Karte 10:	Wohnbiographie der Familie Ghanim	92
Karte 11:	Wohnbiographie der Familie Atallah	93
Karte 12:	Die Strand-Resorts <i>Portemilio, Solemar</i> und <i>Samaya</i>	96
Karte 13:	Wohnortverlagerungen der befragten Familien, die ihren Hauptwohnsitz während des Krieges in eines der Kondominien im Kesrouane verlagert haben	107
Karte 14:	Grundrisskarte des Kondominiums <i>Doha Hills</i>	119
Karte 15:	Grundrisskarte des Kondominiums <i>Al Majal</i>	121
Karte 16:	Grundriss eines Apartments im Kondominium <i>Cap sur Ville</i>	122
Karte 17:	Das Villen-Resort <i>Evergreen</i>	142
Karte 18:	Das Ski-Resort <i>Faqa</i>	144
Karte 19:	Wohnungsbestand und -nutzung in den libanesischen <i>Cazas</i>	160
Karte 20:	Der Flächennutzungsplan der bewachten Siedlung <i>Mechref</i> sieht am südöstlichen Rand eine große öffentliche Grünfläche vor.....	194
Karte 21:	Konfessionszugehörigkeit und Nationalität der Haushalte im Kondominium <i>Almaya</i>	212

Karte 22: Konfessionszugehörigkeit und Nationalität der Haushalte im Kondominium <i>Belle Vue</i>	214
Karte 23: In den 1990er Jahren neu entstandene private <i>country clubs</i>	231
Karte 24: Siedlungsentwicklung in der Bucht von Jounié.....	254
Karte 25: Bewachte Wohnkomplexe prägen die Suburbanisierung von Trablous	256
Karte 26: Bewachte Wohnkomplexe im Libanon	nach Seite 256