Anton Escher, Sandra Petermann, Birgit Clos

Gentrification in der Medina von Marrakech

Die Bausubstanz der Wohnhäuser in den Altstädten des Maghreb verfällt und kann nicht erhalten werden! Vielfältige Planungsvorschläge zur Rettung der islamisch-orientalischen Altstädte wurden bislang nur rudimentär umgesetzt. Auch die Aufnahme einiger Altstädte in das Programm des Weltkulturerbes der UNESCO ändert daran nichts. In der letzten Dekade des 20. Jhs. kann man indessen einen Erneuerungsprozess der Bausubstanz in mehreren Altstädten des Maghreb beobachten, der weltweit als *Gentrification* bekannt ist. Ein herausragendes Beispiel für diesen Prozess ist die *Medina* der marokkanischen Stadt Marrakech.

Die Aufnahme der maghrebinischen Altstädte von Algier, Kairouan, Sousse, Tunis, Fès, Marrakech, Meknès und Tétouan in die Welterbe-Liste der UNESCO trägt der kulturellen Bedeutung einzelner Bauwerke und geschlossener Stadtensembles für die Weltgesellschaft Rechnung. Bereits die kolonialzeitliche Stadtplanungspolitik des ersten Generalresidenten in Marokko, Marschall *Louis H. G. Lyautey* (1912–1924), welche die Altstädte räumlich und sozial isoliert, steht im Zeichen der Konservierung und Restauration städtischer marokkanischer Traditionen. Aufgrund dieser französischen Protektoratspolitik (vgl. *Prost* 1932; *Dethier* 1970) heben sich noch heute die Altstädte der islamischen Zivilisation in Marokko von den Städten Tunesiens und Algeriens ab (vgl. *Abb. 3*). Dort wurden die von der Kolonialmacht errichteten Neustädte in den Baukörper der Medinen stärker integriert.

Während die Altstädte Marokkos in der Protektoratszeit (1912–1956) von europäischer Penetration verschont bleiben, setzten seit der Unabhängigkeit vielfältige Veränderungen ein. Die marokkanische Ober- und Mittelschicht, soweit man von einer derartigen Stratifikation bei einer segmentären Gesellschaft sprechen kann, wanderte in die Wohnungen der Neustädte ab, die von der französischen Kolonialbevölkerung verlassen wurden (vgl. *Mandleur* 1972). Die Medina wurde nunmehr zu einem Wohnquartier eher mittlerer und unterer Einkommensschichten, die vom Lande zuzogen. Auch heute ist die Altstadt ein bevorzugtes Wohnquartier von informellen Kleinhändlern, saisonal tätigen Handwerkern und einkommensschwachen Angestellten (vgl. *Abu-Lughod* 1980). So wohnen etwa über zwei Drittel der Bevölkerung der Medina von Marrakech nicht im dem Vier-

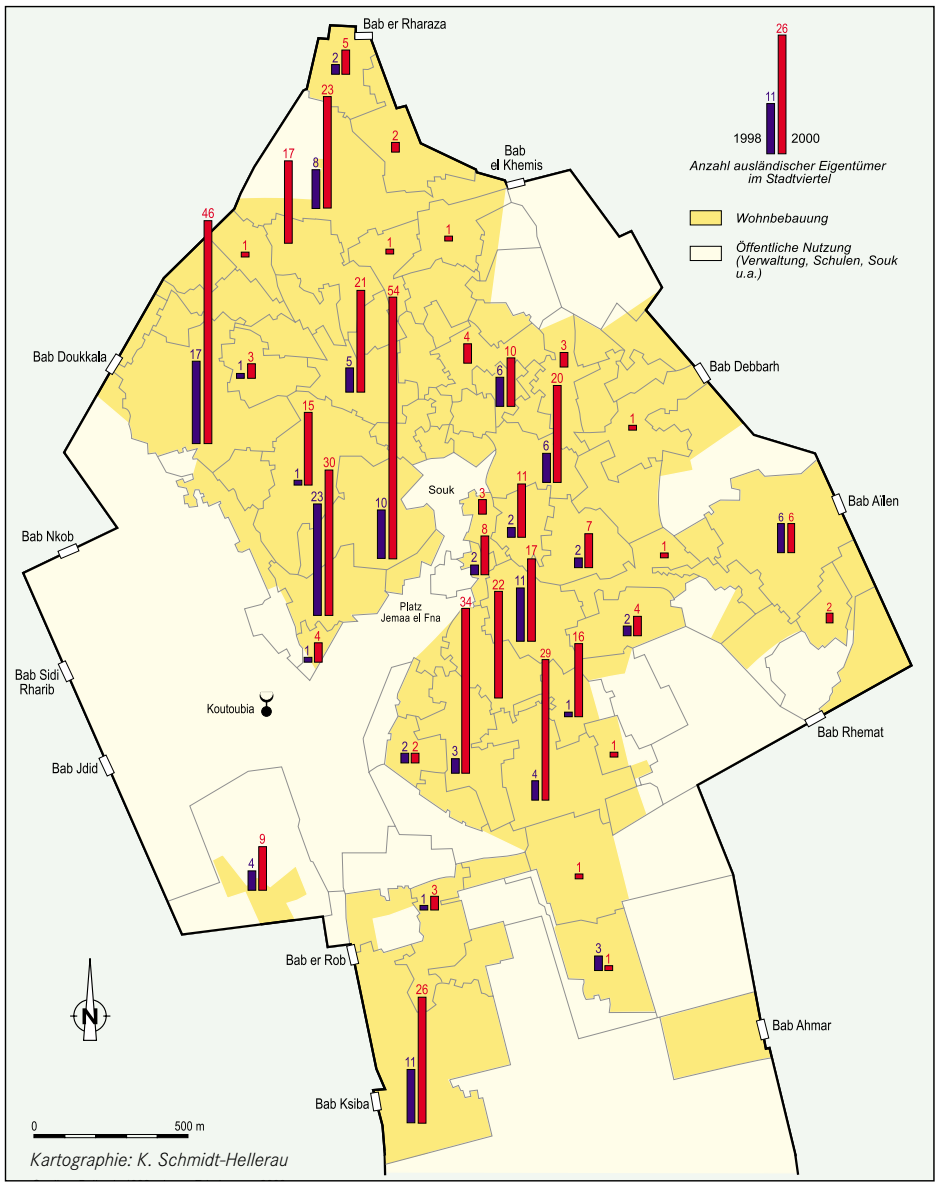


Abb. 1: Ausländer mit Immobilienbesitz in der Medina von Marrakech (nach Wohnvierteln)

Quellen: Belkeziz 1998; eigene Erhebungen 2000
Entwurf: B. Clos und S. Petermann 2000

Foto: Stadtarchiv Marrakech

Foto 1: Ausschnitt der Medina von Marrakech aus der Vogelperspektive

tel, in dem sie geboren wurden (vgl. *Belkeziz* und *Hicham* 1999b).

Der soziale und ökonomische Verfall der marokkanischen Altstädte wurde durch das zunehmende Interesse des internationalen Tourismus – der einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für das Land darstellt (vgl. *Popp* 1991) – modifiziert. Denn schon zu Beginn der 80er Jahre ist festzustellen, dass der Tourismus entscheidend zu einem gewissen ökonomischen Bedeutungserhalt (vgl. *Ehlers* 1984) der Medinen Marokkos beitrug. Und dieser Effekt nahm in den beiden letzten Jahrzehnten des 20. Jhs. weiter zu. Dies gilt v. a. für die Touristenmetropole Marrakech (vgl. *Widmer-Münch* 1990).

Der touristische Beitrag zur Altstadtentwicklung lässt sich in den 90er Jahren deutlicher fassen: Um- und Ausbau traditioneller Bazarläden in moderne Geschäfte für Touristen und Marokkaner, Entstehung spezialisierter „Souvenir-Kaufhäuser" und exotischer Restaurants für Touristen sowie marokkanische Aufsiedlung der Freiflächen mit einfachen Wohnhäusern innerhalb der Stadtmauern (vgl. *Escher* 1994). Die dynamische Erneuerung und individuelle Sanierung der älteren Bausubstanz bezieht sich insbesondere auf Wirtschaftsbauten oder auf Wohnbauten für kommerzielle Nutzung und auf einzelne kunsthistorisch interessante Objekte. Die Masse der traditionellen Wohnbauten war indes weiterhin – meist leer stehend oder aber überbelegt – dem Verfall preisgegeben. Seit Ende des 20. Jhs. lässt sich nun ein gänzlich neuer Prozess der Erneuerung und Sanierung vieler alter Wohnbauten in Altstädten Nordafrikas beobachten, der insbesondere in Marrakech einer herausragenden Dynamik unterliegt.

Ausländische Bevölkerung in Marrakech

Schon in den 20er Jahren wird Marrakech aufgrund der Faszination des orientalischen Flairs, der Farben, der Gerüche, der Sonne und des ganzjährig warmen Klimas zum Ziel europäischer Künstler (z. B. *Jacques Majorelle*). Während zwischen 1920 und 1956 die koloniale Neustadt (*ville nouvelle*) überwiegend von französischer Bevölkerung bewohnt wurde, blieb in dieser Zeit nicht zuletzt durch die Protektoratspolitik die Altstadt fast frei von Ausländern. Mitte des 20. Jhs. wurden mehrere Städte Marokkos zum bevorzugten Ziel westlich geprägter Künstler und Schriftsteller. Zum Beispiel galt Tanger als ein attraktiver Ort für Personen wie *Paul Bowles*, die sich dazu entschlossen ein Aussteigerleben in dem nordafrikanischen Land zu führen. Über Tanger hinaus verlagerte sich das Ziel dieser elitären Zuwanderung in die „Perle des Südens", nach Marrakech, und die Stadt wurde in der Nachkolonialzeit Ziel des internationalen Jet-Set.

In den 60er und 70er Jahren erlangte die „rote Stadt" Berühmtheit als südlichste Station im Streckennetz des – bei europäischen Jugendlichen sehr beliebten – Interrail-Reisens. In dieser Zeit wurden die Städte Essaouira und Marrakech Treffpunkt der Hippiebewegung (vgl. *Mayne* 1953; *Freud* 1992). Viele Ausländer zog die *Gay Community*, die in der liberal geltenden Stadt Marrakech entstanden ist, an. Die Europäer ließen sich zunächst v. a. in den Palmengärten und in leicht zugänglichen Randgebieten der Medina nieder. In den 70er und 80er Jahren verlagerten nur vereinzelt Ausländer ihren Wohnsitz nach Marrakech.

Diese relativ ruhige Phase europäischer Einwanderung mündete Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre in eine vermehrte Ansiedlung von künstlerisch ambitionierten Individualisten einerseits und Personen, die der *Gay*-Szene folgen, andererseits. Der Verkauf von Häusern in der Medina an Europäer boomt ab Mitte der 90er Jahre; und die Zahl der ausländischen Hausbesitzer in der Medina stieg bis Sommer 1999 von wenigen Dutzend auf ungefähr 150 Personen an (vgl. *Escher* und *Petermann* 2000).

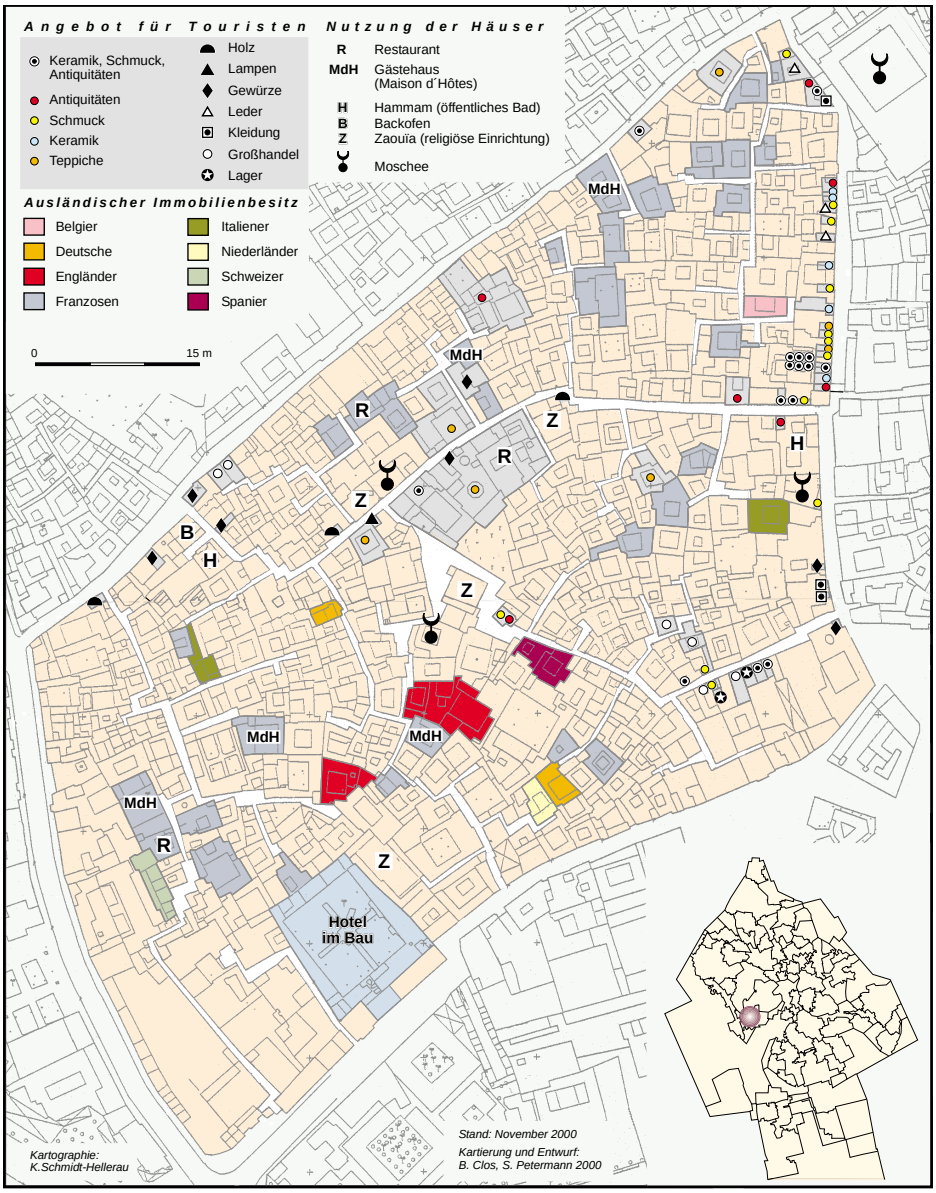


Abb. 2: Ausländischer Grundbesitz und touristische Infrastruktur im Altstadtviertel Ksour

Einen neuen Impuls setzt die Ausstrahlung des Magazins „Capital“ im französischen Fernsehen, in welchem der Kauf eines atriumartigen Innenhofpalastes (*Riad*) in Marrakech unter dem Titel „*Les Riads de Marrakech*“ thematisiert wird. Spielfilme, Printmedien (*Maisons du Maroc*, *Medina*, *Condé Nast Traveller*, *Lufthansa-Magazin*) und schließlich das Internet haben dazu beigetragen das Kaufinteresse von Ausländern an Immobilien in der Medina zu steigern.

Der traditionelle Immobilienhändler, der *Samsar*, der in seinem Viertel der Medina Wohnungen und Häuser aller Größen zur Miete und zum Verkauf vermittelt, wird inzwischen von marokkanisch-belgischen und marokkanisch-französischen Immobilienfirmen ergänzt. Die neuen Immobilienfirmen präsentieren sich in allen Medien, verfügen über bis zu 120 Mitarbeitern und bieten Objekte in der gesamten Altstadt an.

Mehrere Unternehmen organisieren Ankauf, Grundbucheintrag, Umbau, Sanierung und Innenausstattung. Sie liefern den *Riad* schlüsselfertig beim Käufer ab. Bis November 2000 stieg die Zahl der ausländischen Eigentümer in der Medina auf nahezu 500. Der Verkauf von Häusern in der Medina an Ausländer hält weiter an.

Image von Marrakech bei Ausländern

Der Besitz eines *Riad* (vgl. *Abb. 4*) in Marrakech wurde inzwischen zu einem Statussymbol; es ist *en vogue* dort Hauseigentümer zu sein. „Unter Reichen, (...), ist Marrakech begehrter als die Côte d’Azur“ weiß das *Lufthansa-Magazin* (1999, S. 16) zu berichten. Aber inzwischen zieht es nicht nur Reiche, Jet-Setter, Gays, Künstler und Exoten in die Medina von Marrakech. Auch „mittelständische Normalbürger“ und rüstige Rentner entscheiden sich zunehmend, dort einen *Riad* zu kaufen.

Die Neu-Marrakechi aus dem kühlen und regnerischen Norden schätzen die klimatischen Verhältnisse der prä-saharischen Enklave. Die Bewohner genießen den ganzjährigen Sonnenschein bei lediglich rd. 250 mm Niederschlag pro Jahr, der als Winterregen in den Monaten November und März fällt. Hinzu kommt das faszinierende Panorama aufgrund der Beckenlage der Stadt mit den oft schneebedeckten Hängen des Hohen Atlas im Süden. Die immergrünen Palmen setzen einen exotischen Kontrast zur eintönigen Vegetation und zum roten Baukörper der Stadt.

In zwei bis drei Flugstunden ist Marrakech, die Stadt der Magie, der Träume, der Romantik, des Kontrasts, des Abenteuers und des Mittelalters, wie sie schwärmerisch von den Europäern beschrieben wird, von fast allen europäischen Metropolen aus erreichbar. Die Neu-Bewohner bringen es im Gespräch über ihre Stadt auf den Punkt: „Ein Riad in Marrakech ist das exotischste, was man haben kann, finanziell erschwinglich und geographisch so nah.“ „(...) es ist das fernste, was am nächsten ist!“ und „(...) man kann fast alles machen, wenn man sich nur ein bisschen an die Regeln hält!“.

Rahmenbedingungen für den Kauf eines Riad

Die Rahmenbedingungen für den Hauskauf in Marrakech haben sich seit der Unabhängigkeit Marokkos in vielerlei Hinsicht verbessert und erweitert. Im Zusammenhang mit politischer und ökonomischer Globalisierung bemüht sich die marokkanische Regierung um administrative Deregulierung, internationale Integration und lebensweltliche Toleranz gegenüber Fremden. Im Zusammenhang mit dieser Politik fördert der marokkanische Staat ausländische Investitionen jeglicher Art und den Zustrom von Touristen um Devisen zu erwirtschaften.

Die politische Situation hat sich aus der Sicht der Neubürger Marrakechs mit der Inthronisierung von König *Mohammed* VI. verbessert, da dieser sowohl als Garant für die zukünftige innenpolitische Stabilität des Landes als auch als Wegbereiter moderner Lebens- und Rechtsverhältnisse gilt. Zusätzlich wird von den europäischen Investoren als positiv registriert, dass die außenpolitische Strategie Marokkos eine zukünftige Integration des Landes in die Europäische Union anstrebt. Dies drückt sich u. a. dadurch aus, dass in Marokko inzwischen eine Zivilgesellschaft, die nach staatsbürgerlichen Grundrechten, garantierter Versammlungsfreiheit und freier Meinungsäußerung strebt, entsteht (vgl. *Hegasy* 1997).

Die Rechtssicherheit für ausländischen Immobilienbesitz wird gewährleistet. In den Städten tastete der marokkanische

Staat nach der Unabhängigkeit – trotz der vollständigen Enteignungen im Agrarbereich – ausländischen Immobilienbesitz nie an. Schon während der Protektoratszeit wurde in Marokko für Privateigentum auf der Basis australischer Rechtsprechung (Akt Torrens) das Immobilienrecht unter Einbeziehung traditioneller Rechtsverhältnisse neu verfasst (vgl. *Escher* 1982). Deshalb kann der ausländische Eigentümer spätestens nach dem Grundbucheintrag (*Titre Foncier*) von hoher Rechtssicherheit ausgehen.

Eine grundlegende Motivation für die Investition der Ausländer ist die kostengünstige Lebenshaltung in Marokko. Mithilfe von Devisen ist es Ausländern in Marokko möglich, bei – im Vergleich mit Europa oder USA – relativ geringen Kosten, einen Riad zu kaufen und eine hohe Zahl an Bediensteten (wie z. B. Köchin, Gärtner, Wächter und Dienstmädchen) zu beschäftigen. Nicht nur aufgrund der finanziellen Überlegenheit entstehen für die Ausländer erhebliche gesellschaftliche Freiräume, die darin gipfeln, dass man heute nahezu von einer Käuflichkeit aller Dienstleistungen und Güter, einschließlich fast aller Häuser in der Medina, für Europäer ausgehen kann. Hinzu kommt, dass im Vergleich zur konservativen Bevölkerung anderer marokkanischer Städte (wie z. B. Fès) die Bewohner von Marrakech sehr liberal und offen gegenüber Fremden sind. Diese politischen, ökonomischen und klimatischen Rahmenbedingungen sowie das exotische Image der Stadt machen ihre Attraktivität für finanzkräftige und Abwechslung suchende Ausländer aus.

Ausländischer Immobilienbesitz in der Medina

Standortwahl und Kaufentscheidung für einen Riad treffen die meisten Ausländer primär nach der Qualität der Bausubstanz des Riad und sekundär nach seiner Lage in der Medina. Die Ausländer bevorzugen den klassischen Riad mit großem Innenhof bzw. Garten (vgl. *Abb. 4*). Die Bausubstanz sollte noch erhaltbar sein, obwohl man inzwischen auch bereit ist, die alte Bausubstanz abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Erreichbarkeit des Wohnhauses mit dem Auto, die Parkmöglichkeiten und die Nähe zum zentralen Platz Jemâa el Fna spielen beim Kauf eine erhebliche Rolle.

Die ersten Häuser von Ausländern in der Medina von Marrakech finden sich in den 50er und 60er Jahren an den Rändern der Bausubstanz im Westen. Heute konzentriert sich der ausländische Immobilienbesitz ringförmig in den Vierteln um den Jemâa el Fna und um den zentralen Souk von Marrakech (vgl. *Abb. 1*). Die für Ausländer interessanten Immobilien, die Mitte der 50er Jahre bei damals insgesamt 26 500 Altstadthäusern auf 2 800 Riads (*Rial* 2000, S. 30) geschätzt werden, liegen durchweg in den älteren Vierteln der Medina. Die Zahl der an Ausländer verkauften Immobilien übersteigt bei weitem die Zahl der nahezu 500 bei unserer Untersuchung registrierten Eigentümer, da die Ausländer tendenziell an ihr Grundstück angrenzende Häuser schrittweise aufkaufen und in ihr Anwesen integrieren.

Die meisten Europäer befinden sich in den Vierteln Bab Doukkala, Mouassine, Ksour, Riad Zitoun Kdim, Riad Zitoun Jdid, Kenneria und Douar Graoua (vgl. *Abb. 1*). In diesen Vierteln vollzieht sich ein tief greifender touristisch geprägter Strukturwandel durch die zugezogenen Ausländer und die vielen internationalen Besichtigungstouristen. Die räumliche Konzentration ausländischen Immobilieneigentums und die steigende Anzahl der Ausländer in den Jahren 1998–2000 weisen deutlich auf einen Selbstverstärkungseffekt hin. Viele Europäer bevorzugen Europäer in der Nachbarschaft. In die Viertel und Gassen, wo sich bereits Ausländer eingekauft haben, ziehen auch durch Mundpropaganda Freunde und Bekannte nach. Im Gegensatz dazu gibt es mehrere Viertel, in denen kaum ausländischer Grundbesitz anzutreffen ist, da entweder – wie z. B. im zentralen Soukbereich – keine Wohnhäuser zur Verfügung stehen oder die Viertel aufgrund der Bausubstanz (Neubauviertel) und des Wohnumfeldes (z. B. Mellah und Gerberviertel) von Ausländern gemieden werden.

Vieles spricht dafür, dass sich der Zuzug von Ausländern auch innerhalb der nächsten Jahre nicht verringern wird. Mittlerweile ist schon ein Großteil der attraktiven Riads an Ausländer verkauft und bei den nicht veräußerten interessanten Objekten liegen oftmals ungeklärte Besitzverhält-

Internetlinks

www.marrakechconnect.com
www.marrakech-medina.com
www.riyads.com
www.vernetservices.com
www.gentrification.org

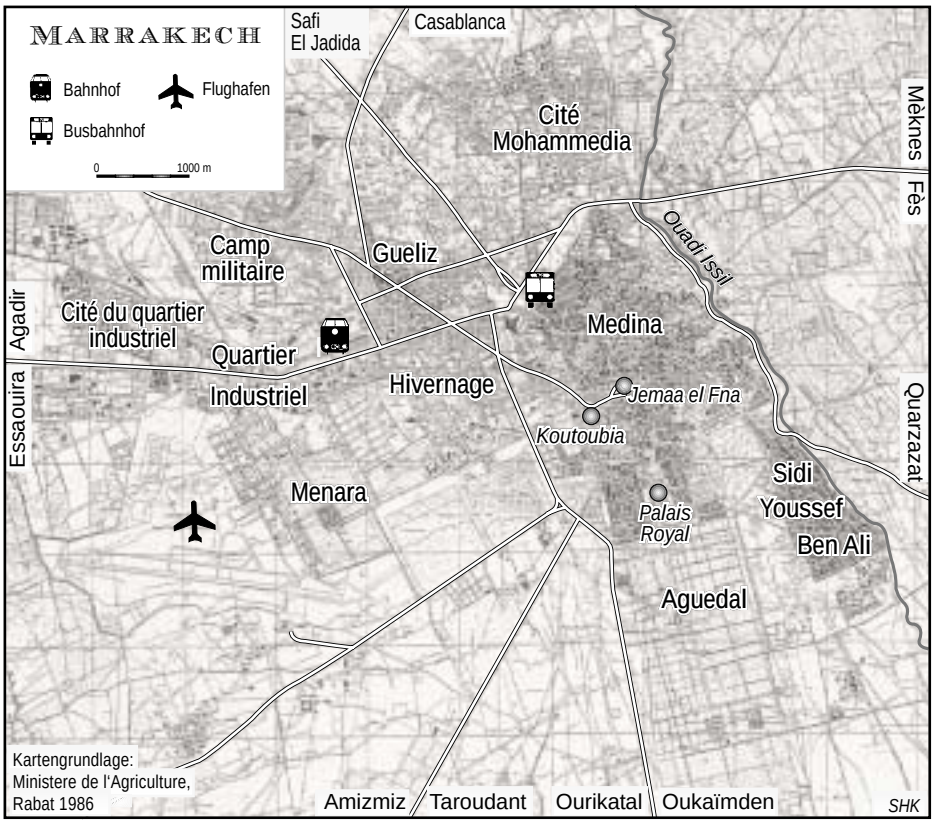


Abb. 3: Stadtplan von Marrakech

Im Gegensatz zu Tunesien und Algerien, wo die von der französischen Kolonialmacht errichteten Neustädte stärker in den Baukörper der Medinen integriert wurden, heben sich die Altstädte Marokkos deutlicher von den kolonialzeitlichen Erweiterungen ab.

Fotos 2 und 3: S. Petermann

Foto 2: Verfallender Riad in der Medina von Marrakech

Foto 3: Schlafzimmer in einem „europäischen Riad“ in der Medina

nisse zugrunde. In jüngster Zeit werden deshalb verstärkt kleine Häuser aufgekauft. Die gekaufte Bausubstanz wird bis auf die Außenmauern abgerissen und durch großzügige Betonkonstruktionen ersetzt. Viele Häuser sind bereits in die Verkaufsunterlagen der Immobilienfirmen aufgenommen und Presseberichte über die Ausländer in Marrakech nehmen weiterhin zu. Auch in der deutschen Tagespresse war in diesem Zusammenhang die Schlagzeile „Die zweite Eroberung von Marrakesch“ (*Sautter* 1999, S. 16) zu lesen.

Ksour – ein älteres Wohnviertel in der Medina

Ksour ist eines der älteren Viertel, dessen Wohnbebauung aus der Mitte des 16. Jhs., der Zeit der Saadier, stammt (vgl. *Wilbaux* 1999). Es finden sich überwiegend große Grundstücke und repräsentative Wohnbauten, die dem Viertel einen großen architektonischen Reiz verleihen (vgl. *Belkeziz* und *Hicham* 1999a). Das Viertel liegt am Rande des bebauten Altstadtareals, schließt direkt an den Platz Jemâa el Fna an und befindet sich nördlich der lokalen Polizeistation. Damit erfüllt es wichtige Kriterien für den Zuzug von Europäern: Erreichbarkeit, Zentralität und Sicherheit.

Die Kartierung des ausländischen Immobilieneigentums und der Flächen bzw. Läden mit touristischer Nutzung zeigt die tief greifenden Veränderungen im Viertel (vgl. *Abb. 2*). In Ksour haben sich inzwischen nahezu drei Dutzend Ausländer eingekauft. Dabei überwiegen Franzosen, aber auch Deutsche, Belgier, Schweizer, Italiener, Spanier, Engländer und Niederländer sind vertreten. Die meisten ausländischen Häuser werden auch von den Eigentümern bewohnt. Zusätzlich betreiben manche Besitzer Gästehäuser (*Maisons d'Hôtes*) und Restaurants. Aber nicht nur Europäer verändern das Viertel, sondern auch marokkanische Investoren, die ehemalige Wohnhäuser zu Touristenpalästen mit der gesamten Warenpalette – besonders für größere Reisegruppen – umgestalten. Verstärkt wird aufgrund dieser Touristenmagneten das schon länger bekannte Phänomen der „Bazarisation“ (*Troin* 1986, S. 18), die Nutzung von ehemaligen Wohngassen als Bazargassen.

Foto: B. Clos

Foto 4: Auf der Terrasse eines Riad über den Dächern von Marrakech

Erneuerung und Nutzung der Wohnbauten

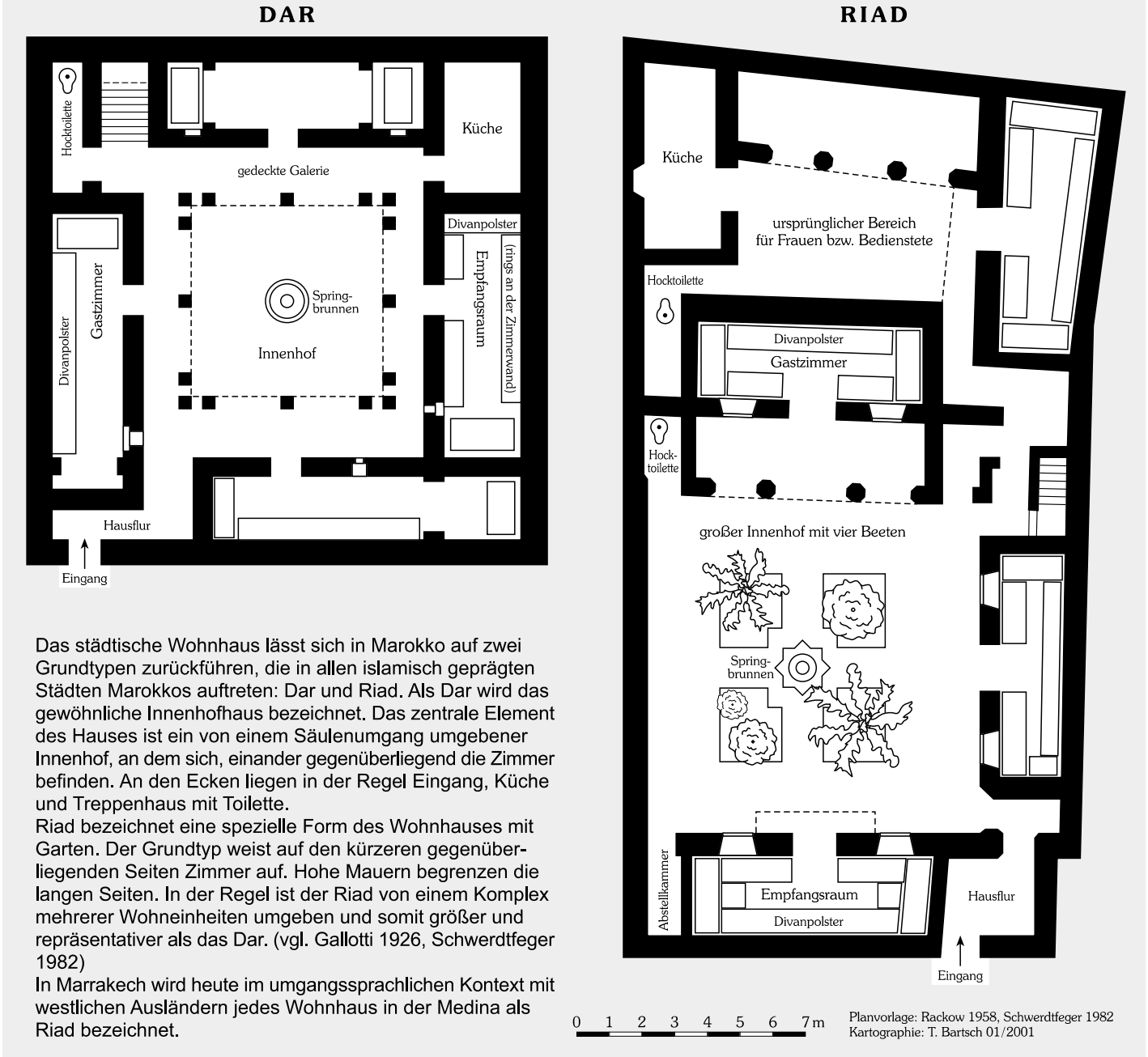
Das allgemeine Verfügungsinteresse über die Immobilien der zugezogenen Neubürger von Marrakech lässt sich – von individuellen Einzelfällen abgesehen – grob in

vier Typen fassen: Wohnhaus, Gästehaus, Restaurant sowie Museum bzw. Galerie. Der überwiegende Anteil der Ausländer nutzt den Riad als permanentes oder temporäres Wohnhaus während der klimatisch günstigsten Monate des Jahres. In der Regel wird die Bausubstanz des Hauses erneuert, die Infrastruktur (Strom- und Wasserversorgung) auf europäische Standards gebracht sowie vorhandene Toiletten zu europäischen Badezimmern umgestaltet. Außerdem entscheiden sich viele für offene Kamine und einen Swimmingpool (vgl. *Tagornet* 2000). Auch die Dachterrasse möbliert man und nutzt sie als Aufenthaltsort. Die herkömmliche Raumnutzung wird nachhaltig verändert und modernen europäischen Bedürfnissen angepasst (vgl. *Abb. 4*).

In der Hoffnung auf hohe Gewinne bei verhältnismäßig geringen Investitionen (Umbau, Personalkosten) beschließt ein zunehmend größerer Teil der Ausländer, den erworbenen Riad als Gästehaus (*Maison d'Hôtes*) aus- und umzubauen (vgl. *Abb. 5*). Zudem steigt die Nachfrage der Touristen, authentisch marokkanisch zu wohnen und zu schlafen (vgl. *Chankou* 1999). Man kann heute von mindestens 110 *Maisons d'Hôtes* in der Medina ausgehen. Viele dieser kleinen bis mittleren Unternehmen arbeiten bislang illegal, d. h. sie sind staatlich nicht erfasst und zahlen keine Steuern. Der Umbau der alten Wohnhäuser zu Gästehäusern berücksichtigt die vorangegangene Architektur oft nicht mehr: Um eine effektive Gestaltung der Gästehäuser mit vielen Zimmern zu ermöglichen, werden einst große Zimmer geteilt und jeweils mit Nasszelle ausgestattet.

Die ersten Restaurants für Ausländer in der Medina werden zwar nach der Unabhängigkeit von Marokkanern eröffnet, aber inzwischen haben sich seit den 1990er Jahren auch teuere Spezialitätenrestaurants mit orientalischer Küche unter europäischer Leitung etabliert. Je nach Größe und Ausstattung dienen die Restaurants zur Abfertigung von eiligen Reisegruppen oder zum exquisiten Event-Mahl bei orientalischem Bauchtanz und andalusischer bzw. marokkanischer Musik.

Die Europäer eröffnen in der Medina inzwischen auch kulturelle Einrichtungen. Sie reichen vom klassischen Völkerkundemuseum über sachliche Ausstellungsräume bis zur postmodernen Galerie. Einige



Das städtische Wohnhaus lässt sich in Marokko auf zwei Grundtypen zurückführen, die in allen islamisch geprägten Städten Marokkos auftreten: Dar und Riad. Als Dar wird das gewöhnliche Innenhofhaus bezeichnet. Das zentrale Element des Hauses ist ein von einem Säulenumgang umgebener Innenhof, an dem sich, einander gegenüberliegend die Zimmer befinden. An den Ecken liegen in der Regel Eingang, Küche und Treppenhaus mit Toilette.
Riad bezeichnet eine spezielle Form des Wohnhauses mit Garten. Der Grundtyp weist auf den kürzeren gegenüberliegenden Seiten Zimmer auf. Hohe Mauern begrenzen die langen Seiten. In der Regel ist der Riad von einem Komplex mehrerer Wohneinheiten umgeben und somit größer und repräsentativer als das Dar. (vgl. Gallotti 1926, Schwerdtfeger 1982)
In Marrakech wird heute im umgangssprachlichen Kontext mit westlichen Ausländern jedes Wohnhaus in der Medina als Riad bezeichnet.

Planvorlage: Rackow 1958, Schwerdtfeger 1982
Kartographie: T. Bartsch 01/2001

Abb. 4: Grundriss eines Riad und Nutzung durch den europäischen Eigentümer

Stiftungen bieten Mitgliedern zu bestimmten Konditionen Wohnung, Selbsterfahrungs-, Mal- und Tanzkurse an. Damit etabliert sich in der Medina ein neues, vorher nicht vorhandenes gesellschaftliches Leben. Inzwischen gibt es nahezu ein Dutzend solcher Einrichtungen.

Orientalismus, Gentrification oder Neokolonialismus?

Bei der Beurteilung des Veränderungsprozesses in der Medina von Marrakech ist die Perspektive von erheblicher Bedeutung. Restaurierung, Sanierung und Umbau der Häuser orientieren sich nicht immer an den traditionellen Mustern marokkanischen Bauens, sondern eher an orientalistischen Vorstellungen der Künstler und Maler des späten 18. und frühen 19. Jhs. Europäer gestalten heute in Marrakech den Orient, so wie ihn die europäischen Literaten, Maler und Photographen konstruiert haben und auch heute noch in Hollywoodfilmen pflegen (vgl. *Said* 1978; *Benjamin* 1997). Auch Bildbände (vgl. *Ghachem-Benkirane* und *Saharoff* 1992; *Lovatt-Smith* 1995), die vorgeben, marokkanische Riads in Marrakech zu thematisieren – wie insbesondere die Veröffentlichung „*Marrakech. Le secret des maisons-jardin*" (*Wilbaux* 2000) – bilden fast ausschließlich durch Ausländer „gestylte" Häuser ab.

Bei dieser Kritik soll allerdings nicht verschwiegen werden, dass die marokkanischen Eigentümer ihre Riads mehr nach ökonomischen und weniger nach ästhetischen Vorstellungen umbauen. Für Marokkaner misst sich der Wert eines Wohnhauses in der Medina an der Zahl der zu vermietenden Zimmereinheiten (*Belkeziz* und *Hicham* 1999b, S. 11).

Aus dem Blickwinkel deskriptiver Wahrnehmung zeigt sich der beschriebene Prozess als Aufwertungsprozess eines sozial und ökonomisch sowie kulturell vormals abgesunkenen Stadtteils und kann somit – obwohl die Gentrifier aus dem europäischen Ausland kommen – als Gentrification bezeichnet werden. Die Vorteile nennt *Bill Willis*, ein berühmter amerikanischer Architekt, der seit 1973 in einem großen Palast im Norden der Stadt wohnt: „*It's very good for the Medina because these foreigners are bringing in a lot of money and are fixing up all these old houses that are falling into ruins* (...) *or are tearing them down and are building something marvelous in the place* (...), *so that's very good.* (...) *It cleans up the city. It brings a lot of money to Morocco. It employs hundreds of Moroccan workmen, and so that part is very, very good*".

Die Sanierung der Wohnbauten, die Entstehung von Arbeitsplätzen, die Wiederbelebung vieler Handwerksbranchen und die Konservierung althergebrachter Handwerkstechniken bringen eine allgemeine Revitalisierung der Altstadt mit sich. In Kontrast dazu ist nicht zu übersehen, dass die Europäer Teile der Altstadt im wahrsten Sinne des Wortes aufkaufen und dabei die marokkanische Bevölkerung in ihre Dienste nehmen. Die Lifestyle-Zeitschrift *Architektur und Wohnen* kommentiert diese Verhältnisse mit den Worten: „(...) eine gewisse Art Luxus gedeiht heute nur noch in Ländern mit schier unerschöpflichen Ressourcen an hingebungsvollem Hauspersonal und begabten Handwerkern" (*Almquist* 2000, S. 181). Derart werden die potenziellen Abhängigkeitsverhältnisse und die mögliche Einflussnahme der ausländischen Bevölkerung auf das alltägliche Leben der Marokkaner beschrieben. Zunehmende soziale Spannungen aufgrund des Lebensstils der Ausländer, der nicht immer die marokkanischen Normen und Konventionen erfüllt, können nicht geleugnet werden.

Der umfangreiche Verkauf von Immobilien der Medina an Fremde, der Lebensstil der Ausländer in der Medina und die Wechselwirkung mit der marokkanischen Bevölkerung können durchaus auch als Ausdruck von Neokolonialismus bezeichnet werden. Denn der beschriebene Prozess zeugt von einer eindeutigen Dominanz europäischen Handelns und die Menschen von Marrakech sowie die Medina der Stadt bilden lediglich eine dienstfertige und exotische Kulisse. ■

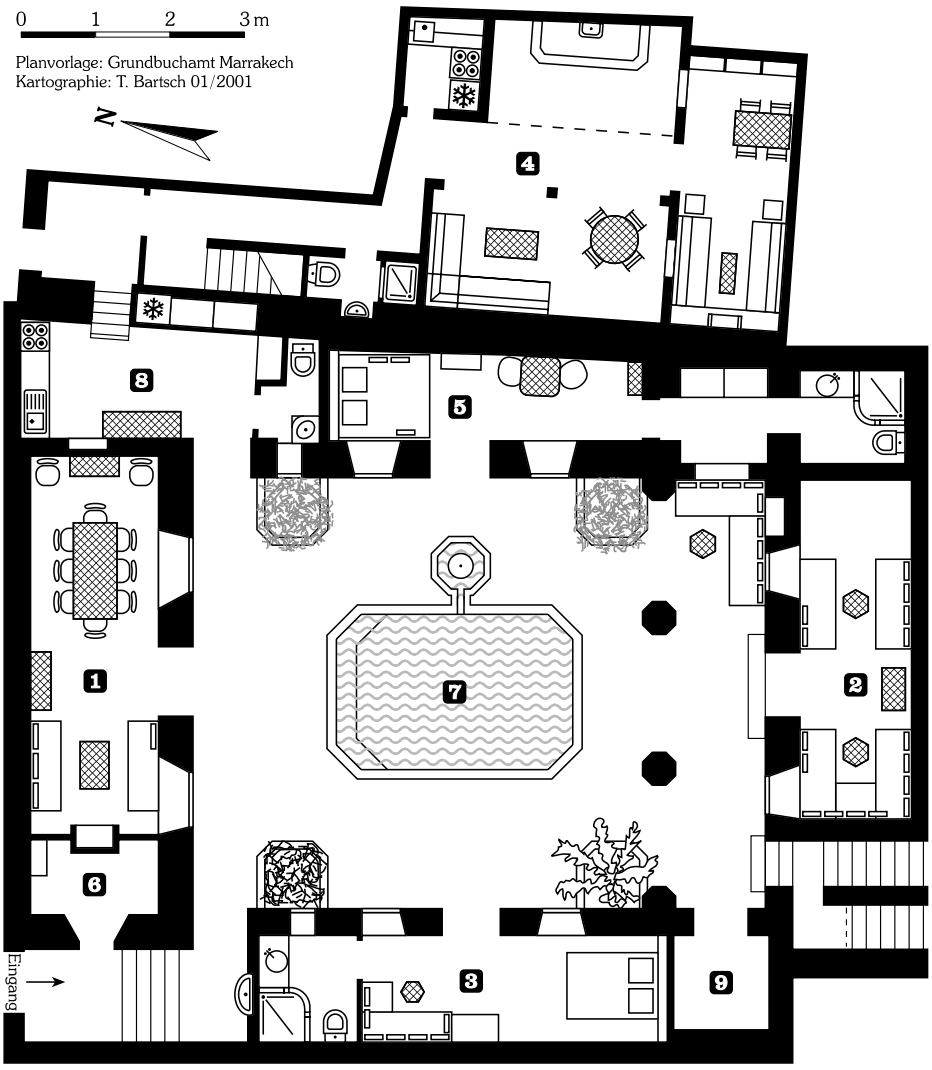


Abb. 5: Grundriss eines Gästehauses (*Maisons d'Hôtes*) in ausländischem Besitz

Autoren
Prof. Dr. **Anton Escher**, geb. 1955.
E-Mail: a.escher@geo.uni-mainz.de.
Arbeitsgebiete/Forschungsschwerpunkte:
Nordafrika, Vorderasien, Stadtgeographie, Lateinamerika, Sozialgeographie.

Sandra Petermann.
E-Mail: petes000@mail.uni-mainz.de.
Arbeitsgebiete/Forschungsschwerpunkte:
Orient, Stadtgeographie, Gentrification.

Birgit Clos, geb. 1973.
E-Mail: b.clos@gmx.de.
Arbeitsgebiete/Forschungsschwerpunkte:
Cultural Studies, Stadtgeographie, Orientalismus.

Geographisches Institut der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Becherweg 21, 55122 Mainz.

Kasten 2

Wichtige theoretische Begriffe: Gentrification, Orientalismus und Neokolonialismus

Der Begriff Gentrification wird von *Ruth Glass* 1964 bei einer Untersuchung über die Wohnviertel von London geprägt. Eine prägnante Definition gibt *Friedrichs* (1995, S. 75): Als Gentrification „(...) wird ein Prozess der Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete durch einen Bevölkerungsaustausch zugunsten einer statushöheren Bevölkerung bezeichnet." Die seither reichhaltige Forschung über Gentrification kommentiert *Lee* (2000, S. 397) rückblickend: „*Gentrification is not the same everywhere. Of course there are generalizable features, both internationally and within single cities, but there are also many important specificities that are equally important in any analysis of gentrification, and particularly in comparative research*."

Der Begriff Orientalismus wurde vom palästinensisch-amerikanischen Literaturwissenschaftler *Edward W. Said* geprägt: „*My idea is that European and then American interest in the Orient was political according to some of the obvious historical accounts* (...)*, but that it was the culture that created that interest, that acted dynamically along with brute political, economic, and military rationales to make the orient varied and complicated place that it obviously was in the field I call Orientalism.* (...) *Indeed, my real argument is that Orientalism is – and does not simply represent – a considerable dimension of modern political-intellectual culture, and as such has less to do with the Orient than it does with 'our' world*" (*Said* 1978, S. 12). Aus einer mehr kunsthistorischen Perspektive formuliert *Stevens* (1984, S. 15): „*Between 1798 and 1914, North Africa and the Near East, as a closest non-Christian region to Europe, exercised a fascination upon the West, which responded in a variety of ways: the scholarly study of ancient civilisations and of contemporary cultures, imaginary evocations in poems and novels, literary descriptions and tourists' enthusiasms, as well as representations by artists*."

Neokolonialismus ist eine von marxistischen Theoretikern geprägte Bezeichnung für die Politik entwickelter Industrienationen, durch welche die im Verlauf der Entkolonisierung unabhängig gewordenen jungen Staaten der Dritten Welt weiterhin wirtschaftlich, technisch und indirekt auch politisch abhängig gehalten werden (siehe Brockhaus Enzyklopädie 1998, S. 477)

Heute wird der Begriff auf die scheinbar ausweglose Situation der armen Länder angewandt, die durch eine Kombination von „auswärtiger Intervention und innerer Unterdrückung" eine „ganz alltägliche Ausbeutung" (vgl. *King* und *Schneider* 1991) erfahren.

Literatur

Abu-Lughod, J. L.: Rabat. Urban Apartheid in Morocco. Princeton, N. J., 1980

Almquist, P.: Ein Märchen zum Mieten. Architektur und Wohnen (2000) H. 2, S. 179–182

Belkeziz, S., und *A. Hicham:* Etude architecturale de la Medina de Marrakech. Rapport d'analyse et de diagnostic général (unveröffentlichtes Gutachten). Marrakech 1999a

Dies.: Etude architecturale de la Medina de Marrakech. Rapport d'analyse et de diagnostic général. Complétement (unveröffentlichtes Gutachten). Marrakech 1999b

Benjamin, R. (Hrsg.): Orientalism. Delacroix to Klee. Sydney 1997

Brockhaus Enzyklopädie: Neokolonialismus, Neoimperialismus. 1998, Bd. 15, S. 477 f.

Chankou, A.: S'offrir pour 2 sous un palais à Marrakech? Faut voir. Les pièges à éviter. Medina. Maroc Magazine (1999) Trimestriel No 2, S. 57–68

Dethier, J.: Soixante ans d'urbanisme au Maroc: l'évolution des idées et des réalisations. Bulletin économique et social du Maroc (1970) H. 118-119, S. 5–56

Deutsche Lufthansa AG (Hrsg.): Lufthansa Magazin 9. September 1999

Ehlers, E.: Zur baulichen Entwicklung und Differenzierung der marokkanischen Stadt: Rabat – Marrakech – Meknes. Eine Karten- und Luftbildanalyse. Die Erde (1984) H. 115, S. 183–208

Escher, A.: Grundeigentumsstruktur und Grundstücksmobilität in Taza/Marokko. Der Prozeß der Entkolonialisierung im Spiegel des innerstädtischen Grundeigentums. Mitteilungen der Fränk. Geogr. Ges. 27/28 (1982), S. 455–574

Ders.: Die „Medina von Fès" auf dem Weg in das 21. Jahrhundert? Trialog 40 (1994), S. 46–51

Escher, A., und *S. Petermann:* Neo-colonialism or Gentrification in the Medina of Marrakesh. ISIM-Newsletter 5 (2000), S. 34

Freud, E.: Hideous Kinky. London 1992 (deutsch: Marrakesch. München 1995)

Friedrichs, J.: Stadtsoziologie. Opladen 1995

Gallotti, J.: Le jardin et la maison arabes au Maroc. Tome 1 et 2. Paris 1926

Gangler, A., und *E. Ribbeck:* Ist die „Medina" noch zu retten? Trialog 40 (1994), S. 4–7

Ghachem-Benkirane, N., und *P. Saharoff:* Marakech. Demeures et jardins secrets. Courbevoie (Paris) 1992

Hegasy, S.: Staat, Öffentlichkeit und Zivilgesellschaft in Marokko: die Potentiale der sozio-kulturellen Opposition. Hamburg 1997

King, A., und *B. Schneider:* Die globale Revolution: Bericht des Rates des Club of Rome 1991. Hamburg 1991

Lees, L.: A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. Progress in Human Geography 24 (2000) H. 3, S. 389–408

Lovatt-Smith, L.: Moroccan Interiors. Köln 1995

Mandleur, A.: Croissance et urbanisation de Marrakech. Revue de Géographie du Maroc 22 (1972), S. 31–59

Mayne, P.: A Year in Marrakesh. London 1953 (deutsch: Ein Jahr in Marrakesch. Hamburg 1992)

Popp, H.: Auswirkungen des Fremdenverkehrs auf Raum und Gesellschaft in Marokko: Entwicklung – Strukturen – Folgen. In: *H. Wetzel* (Hrsg.): Reisen in den Mittelmeerraum. Passau 1991, S. 183–211 (Passauer Mittelmeerstudien, H. 3)

Prost, H.: Le développement de l'urbanisme dans le protectorat du Maroc de 1914 à 1923. In: *J. Royer* (Hrsg.): L'Urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux. 1. La Charité-sur-Loire 1932, S. 59–80

Rial, M. (Hrsg.): La Guerre des Riads aura-t-elle lieu? THR Magazin No 6, Octobre 2000, S. 30 f.

Said, E. W.: Orientalism. New York 1978

Sautter, C.: Die zweite Eroberung von Marrakesch. Wie Ausländer in der Altstadt Häuser renovieren. Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung vom 8.8.1999, Nr. 31, S. 16

Schulze, R.: Was ist die islamische Aufklärung. Die Welt des Islam (1996) H. 26, S. 276–325

Schwerdtfeger, F. W.: Traditional Housing in African Cities. A Comparative Study of Houses in Zaria, Ibadan, and Marrakech. New York 1982

Smith, N.: The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city. London 1996

Stevens, M. A.: Western Art and its Encounter with the Islamic World 1798–1914. In: *M. A. Stevens* (Hrsg.): The Orientalists: Delacroix to Matisse. European Painters in North Africa and the Near East. London 1984, S. 15–23

Tagornet, J.-P.: Maisons d'hôtes attention danger! Maisons du Maroc, September-Oktober 2000, H. 27, S. 8 f.

Troin, J.-F.: Marrakech revisitée ou les villes dans la ville. Méditerranée (1986) H. 4, S. 13–19

Widmer-Münch, R.: Der Tourismus in Fès und Marrakech. Strukturen und Prozesse in bipolaren Urbanräumen des islamischen Orients. Basel 1990 (Basler Beiträge zur Geographie, H. 39)

Wilbaux, Q.: L'ordre caché de Marrakech. Paris (EHESS) 2000

Ders.: Marrakech. Le secret des maisons-jardins. Courbevoie (Paris) 1999

Wirth, E.: Die orientalische Stadt im islamischen Vorderasien und Nordafrika. 2 Bände. Mainz 2000

Summary

Gentrification in the Medina of Marrakesh

by *Anton Escher, Sandra Petermann,* and *Birgit Clos*

Individual foreigners have been residing in the Old Town of Marrakech for several decades, but since the late 1990s, there has been a veritable boom in the demand for Moroccan houses. Attracted by the image of the "Red City" – with its related way of life – and not least due to major media presence, mainly Europeans have been buying dilapidated Riads, refurbishing them to their taste. The real estate concerned is concentrated mainly in central locations with good access within the Old Town. The article considers this process in the context of orientalism, gentrification, and neo-colonialism.