

Das Projekt zur Renovation und Umnutzung der Ägypter-Karawanserei in Tripoli, Libanon von Frank Beat Keller

Die Karawanserei (arabisch: *khan**, sprich: "Chaan") der Ägypter, eines der Nationaldenkmäler des Libanon, steht als denkmalgeschütztes Objekt in Tripoli. Sie wurde gegen Ende des vierten Jahrhunderts der Hidjah, d.h. um 1320 von den Mameluken* erbaut, welche damals Tripoli von den christlichen Kreuzrittern* erobert hatten und die Stadt von der Küste weg 5km ins Inland verlegten. Sie zerstörten die Stadt am Hafen, da, wo heute El Mina steht, weil sie befanden, sie sei zu schlecht zu verteidigen und verlegten sie an den Fuss des heutigen Burghügels, wo es schon damals eine christliche Siedlung gab.

An diesem Ort lag die Kreuzung zweier wichtiger Überlandrouten, der Strasse von Beirut nach Homs und derjenigen, die von Damaskus über die Bekaa-Ebene nach Tripoli führte – unweit von der Stelle, wo der Fluss Abu Ali seit Jahrtausenden überquert worden war. Von den dort sicherlich vorhanden gewesen vorislamischen Bauten ist nichts mehr zu sehen, doch ist es höchst wahrscheinlich, dass am Fusse des Hügels, der durch die Jahrtausende verschiedene Heiligtümer trug, Versorgungsbauten für die damaligen Pilger gestanden hatten. Heute biegt hier die Abdul Karim Ouaida Strasse, welche quer durch die Altstadt führt, von der Rachid Karame Avenue längs des Flusses ab.

Tripoli als mamelukische Neugründung im 14. Jahrhundert

Heute ist Tripoli – nach Kairo – die Stadt mit den meisten Zeugnissen mamelukischer Baukunst. Viele Moscheen sowie Koranschulen (Madrassen) wurden anfang des 14. Jahrhunderts gestiftet und erbaut; daneben auch einige profane Bauten. Sie zeigen die typischen, aus Syrien stammenden, im schwarz-weißen *Ablaq*-Stil* dekorierten Fassaden. Als die Mameluken von Konstantinopel aus die esch-Scham-Region* eroberten und in Richtung Ägypten vorstießen, begann der Handel zwischen der Levante und dem Niltal aufzublühen. Ägyptische Baumwolle wurde gegen Fleisch aus der Syrien/Palestina und gegen Güter getauscht, die via Seidenstrasse* auf Kamelrücken aus Persien und Innerasien kamen. Die Karawanserei wurde als Herberge und Warenlager gebaut und befestigt, um die Händler und ihre wertvollen Waren für die Wochen und Monate zu schützen, bis ihre Handelspartner im nahen Hafen oder aus der Wüste ankamen. Waren wurden im Erdgeschoss des Khan abgeladen, aufbewahrt und verhandelt, die Kamele am Brunnen getränkt und in die nahen Ställe* gebracht. Die Händler schliefen im Obergeschoss in den kleinen Räumen. Das berühmte mamelukische Hamman*, das heute nicht mehr als solches genutzt wird und ebenfalls unter Denkmalschutz steht, befindet sich in der nächsten Umgebung. Damals waren die Arkaden im Erdgeschoss – wie in allen vergleichbaren Karawansereistationen* in der esch-Scham-Region* und in Westasien – natürlich noch offen. Leider konnte keine Inschrift gefunden werden, die Aufschluss über den Stifter und Erbauer geben könnte, und es sind auch keine Zeugnisse aus dem 14. und 15. Jahrhundert zur Karawanserei bekannt.

Die osmanische Eroberung

Erst zweihundert Jahre nach dem Bau taucht der Khan in historischen Dokumenten auf. In einem Kaufvertrag über einen Raum in der Karawanserei, den wir in den Osmanischen Scharia-Archiven* von Tripoli gefunden haben, ist zu lesen, dass es sich dabei um eine religiöse Stiftung (ein *Waqf**) der *Haseki Sultan*, der „Favoritin des Sultans“ handelt. So wurde die damals im Westen als Roxelane (ca.1503-1558) bekannte Ukrainerin bezeichnet, welche als Mädchen aus dem Elternhaus geraubt worden war, um auf dem kurtisanenmarkt in Konstantinopel (heute: Istanbul) verkauft zu werden. Dort wurde sie vom osmanischen* Herrscher „Süleiman dem Prächtigen“ gekauft. Im Harem stieg sie wegen ihrer Fähigkeiten bald zu seiner Lieblingsgefährtin – vor seinen legitimen Gattinnen – auf, bis er sie (wohl um 1521, als er in den späten Dreissigern war und sie den ersten gemeinsamen Sohn geboren hatte) freiließ, um sie heiraten zu können. In den Folgejahren wurde sie zu seiner nahen und einflussreichen Partnerin – und in ihren Zwanzigern zur mächtigsten Frau der damaligen Welt, wohl wirkmächtiger als die Königinnen von England und Spanien.

Sie war im ganzen osmanischen Reich aktiv. Insbesondere förderte sie am Sufismus orientierte religiöse (Aus-)Bildung in Konstantinopel, Damaskus, Jerusalem, Kairo und Mekka. Weiter übernahm sie wohlthätige Werke und Institutionen von den lokalen Sufi* Orden, subventionierte diese und kümmerte sich um die Restaurierung des architektonischen Erbes in der asch-Scham-Region und in Ägypten.

Später in osmanischer Zeit wurden die Arkaden der Karawanserei im Erdgeschoss geschlossen und mit den Lagerräumen zusammengelegt. Heute ist die tragende Struktur des Khans mitsamt allen Gewölben zum allergrössten Teil weiterhin intakt; nur zwei tragende Wände wurden geöffnet und ihr Gewicht mit Stahlträgern aus dem Anfang des 20. Jh.s abgefangen. In osmanischer Zeit wurden die Märkte (*souqs**) entlang der früheren Durchgangswege immer wichtiger, und die Karawanserei verschmolz mit ihnen.

Die heutige Situation

Heute werden die Räume im Erdgeschoss als Ladengeschäfte oder Lagerräume (für andere Geschäfte in den benachbarten Marktstrassen) genutzt; einige sind leer. Fast alle werden von ihren Eigentümern genutzt, einige haben Mieter mit Verträgen aus der Kolonialzeit*, andere mit neueren Verträgen.

Einige der Räume im Obergeschoss werden vom traditionellen Seifenproduzenten Sharkass als Produktionsstätten, (Abfall-)Lager und als Verkaufsgeschäft genutzt; er hat sie gemietet bzw. benutzt sie ohne Vertrag. Alle anderen sind leer oder voller Schutt und Abfälle. Niemand wohnt im Khan; nachts wird er geschlossen. Im Allgemeinen ist das Gebäude in sehr schlechtem Zustand, das Dach rinnt, alle Oberflächen (Wände, Decken und Böden) sind inzerschlissenen und schlechtem Zustand, die Räume verlottert und

teilweise seit Jahrzehnten unbenutzt. Nur wenige Läden im Erdgeschoss wurden von ihren Eigentümern saniert. Freihängende Strom- und Videokabel sowie verrostetes Eisen prägen das Bild von aussen als auch im Innenhof.

Im Erdgeschoss gibt es 26 Räume (3-38m² gross), im Obergeschoss ebenfalls 26 (3-20m²). Die Gesamtfläche (ohne Arkaden, Durchgänge und Innenhof) beträgt ca. 600 m² im EG und 400m² im OG. Die Grundbuchblätter verzeichnen knapp 300 verschiedene Eigentümer; einigen gehören 1 oder 2 2'400stel eines Raumes, ändern alle 2400/2400. Es gibt verschiedene unverteilte Erbschaften. Alle Eigentümer (mit einer Ausnahme) leben in und um Tripoli, und wir haben für jeden Raum eine Person identifizieren können, die mindestens 1201/2400 und damit den jeweiligen Raum vertritt. Einzelne Familien und die beiden Stiftungen, die jeweils einen Raum besitzen, werden durch einen Anwalt vertreten. Die Güterverwaltung der islamischen Stiftungen in Tripoli (awqaf) besitzt Entscheidungskompetenzen über etwa zwei Drittel der Räume und hat das Recht, bei Handänderungen Gebühren zu erheben.

Die Partner des Renovations- und Umnutzungsprojekts

Die geplante Renovation und das Projekt, einen Teil der Karawanserei (wieder) als Gasthaus (als „boutique-hotel) zu nutzen, stösst auf grossen positiven Widerhall und breite Akzeptanz bei den lokalen und nationalen Entscheidungsträger: der Direktor der Nationalen Denkmalpflege in Beirut hat schriftlich seine Unterstützung zugesichert, ebenso der Stadtpräsident von Tripoli sowie der Präsident der Handelskammer von Tripoli und der Region Nord-Libanon. (Dieser stellt beispielsweise seine Räumlichkeiten für alle wichtigen Treffen zur Verfügung).

Der Geschäftsführer der islamischen Stiftungen in Tripoli (awqaf) hilft mit Rat und Tat, ebenso wird das Projekt von der nationalen Institution CDR (Council for Development and Reconstruction), die im ganzen Land immer wieder mit ähnlichen Projekten betraut worden ist, unterstützt (Dokumentationen, Materialwahl, etc.). Die „Universität Libanaise, Section III, à Tripoli“, hat laborierte Resultate früherer Umnutzungsstudien zur Verfügung gestellt (2D-Planunterlagen, u.a.) und die Osmanischen Gerichtsarchive in Tripoli haben unseren Forschern die Tore geöffnet. Die Botschaft der Schweizerischen Eidgenossenschaft hat logistische Unterstützung zugesichert.

Aus- und Weiterbildung für syrische Flüchtlinge

Der Stadtpräsident von Tripoli ist einverstanden mit dem Plan, auf der Baustelle syrische Flüchtlinge auszubilden, damit diese beim späteren Wiederaufbau in Syrien ihre hier erworbenen Kenntnisse nutzbringend einbringen können.

Das Renovations- und Umnutzungsprojekt: Vorbereitende Massnahmen

1) Bis Ramadan 2019:

- Erstellung der Liste der derzeitigen Eigentümer
- Bestimmung jeweils einer Person, der die Interessen pro Raum vertritt, mit Name, Adresse, Telefonnummer.
- Knüpfen von schriftlich bestätigten Partnerschaften und unterstützenden Kontakten auf allen Ebenen.
- Erstellen exakter Architekturpläne des heutigen Zustand (1:100, 2d, autocad). Sie werden später für die Baubewilligung und die Ausführung der Arbeiten genutzt werden.
- Erstellen eines 3D-Modells und von 3D-Renderings als Visionen für den Zustand nach Renovation. Diese werden Teil des Business-Plans.
- Festlegung des Umnutzungskonzepts unter Berücksichtigung der Auflagen der islamischen Stiftungsverwaltung (kein Alkohol, Rauchen draussen erlaubt, etc.).
- Ausarbeitung des Business-Plans für das Boutique-Hotel im Obergeschoss.
- Im Erdgeschoss werden keine Veränderungen der Eigentümer- bzw. Mieterschaft angestrebt; die derzeitigen Besitzer entscheiden frei über ihre Pläne für die Zukunft. Es ist zu hoffen, dass mindestens einer der Eigentümer die Chance ergreifen wird, ein Café zu betreiben, in welchem die zukünftigen Hotelgäste frühstücken können und durchziehende Besucher(innen) des Khans einkehren.
- Die Renovation der Innenräume in Untergeschoss ist nicht Teil des Projekts; es werden nur die nötigen Leitungen für Wasser, Strom, Medien in jeden Raum gezogen.

2) Bis Herbst 2020:

- Die juristisch richtige Form für die Beziehung der Projektleitung zur Eigentümerschaft ist gefunden. Die Eigentümergemeinschaft für das ganze Gebäude wurde am 29. Januar 2020 in der Handelskammer der Provinz Nord-Liban in Anwesenheit einer Notarin formell gegründet. Alle Beteiligten wurden auf den selben Informationsstand gebracht. Nach angeregter Diskussion wurde das 6-köpfige Leitungskomitee (aus den 42 Eigentümervertretern) gewählt.
- Durchführung und Registrierung diverser Eigentumsübertragungen.
- Eine lokale Anwältin mit grosser Erfahrung in Immobilienangelegenheiten und guten Beziehungen zur Stiftungsverwaltung und den Eigentümerfamilien wurde mit der Vorbereitung der rechtlichen Schritte betraut.

3) Im Winter 2020/21:

- werden die Organe des Leitungskomitees gewählt: Präsident, Sekretär, Protokollant. Damit sind die Bedingungen des Kulturministeriums erfüllt, was mit einem "Letter of Intent" dokumentiert wird und den Weg zum Baugesuch öffnet.
- Von jenem Zeitpunkt an wird die Projektleitung nicht mehr mit den einzelnen Eigentümern, sondern mit dem Leitungskomitee verhandeln.
- Für wichtige Fragen werden Mittel und Wege gefunden werden, um die Meinungsbildung und Entscheidungsfindung innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu regeln. Diese werden institutionalisiert. Auch die Entscheidungswege zwischen dieser und dem Komitee bzw. der Projektleitung werden demokratisch, bottom-up und konsensorientiert durchgeführt.
- Das Vorprojekt für ökologische Energieversorgung (Solar) ist erstellt.

4) Bis Ende 2021:

- Durchführung von Schätzungen für jeden Raum im Obergeschoss, um seinen Wert zu ermitteln. Festlegung eines Procedere zum Vorgehen im Falle unklarer bzw. nicht-ermittelbaren Eigentümern (betrifft ca. 6 Räume).
- Institutionalisierung des Mediationsverfahrens im Falle von Meinungsverschiedenheiten zwischen Eigentümern. Zweck dieses Prozesses ist die Festlegung des Pachtzinses für das zukünftige Boutique-Hotel.
- Abschluss von Vor-Verträgen (Pacht), geschlossen zwischen den Raumeigentümern und einer Firma, die das Boutique-Hotel betreiben wird.
- Ausarbeitung der Renovations- und Umnutzungspläne durch die Projektleitung (Ethno-Expo GmbH)
- Einreichung des Baugesuchs nach positivem Abschluss der Verhandlungen mit der Nationalen Denkmalschutzbehörde.
- Ausarbeitung des Etappierungsplans für die Arbeiten.
- Nur umweltfreundliche und dauerhafte Materialien werden verwendet.
- Die Energieversorgung auf Basis von Sonnenenergie wird ein Leuchtturmprojekt und Vorbild für ähnliche Vorhaben in der Levante sein.
- Die Projektleitung stellt die Finanzierung des Projekts sicher: private Investoren, insbesondere die zukünftigen Betreiber des Boutique-Hotels, sowie Sponsoren, Mäzene und internationale Hilfsgelder werden gefunden.

5) 2022/23:

- Durchführung der Renovation mit geringstmöglicher Störung der Ladenbesitzer im Erdgeschoss und
- Durchführung des Umbaus des Obergeschosses in ein Boutique-Hotel unter Beibehaltung eines kleinen Teils als Verkaufsstelle für den traditionellen Seifenhersteller.

6) 2024:

- Eröffnungsfeier und Beendigung des Engagements von Ethno-Expo GmbH.

* Anmerkungen (zum besseren Verständnis der hier besprochenen Verhältnisse ohne allgemeineren Gültigkeitsanspruch):

Khan, Karawanestation: Herberge und Lagerhaus für die Karawanen (für Kaufleute, Hilfspersonal, Kamele, Waren). Meist zweigeschossige, oft befestigte Gebäude mit grossem Innenhof und umlaufenden Arkaden. Sie wiesen kaum Öffnungen nach aussen hin auf, die Tore waren eisenverstärkt. Es wurden Verpflegung und verschiedene Dienstleistungen für Reisende angeboten sowie Wasser für die Tiere. Unten waren Waren eingelagert hinter Schloss und Riegel; das Hilfspersonal schlief vor den Lagerräumen. Oben übernachteten die Kaufleute und Karawanenchefs auf ihren eigenen Matten in kleinen Schlafräumen.

Karawanestationen waren im Abstand einer Tagreise (meist 25-40km) entlang aller Karawanenstrassen zwischen Innerasien, Persien und im Orient bis zum Mittelmeer (und im Balkan) zu finden – sowie an den wichtigeren Endpunkten (wichtige Städte im Inland, Hafenstädte). Erst mit dem Verschwinden der Kamel-Karawanen verloren sie ihre Funktion. Kamele lagerten auf den grossen Innenhöfen; nur selten in Ställen, wie in hier beschriebenen Khan – direkt angrenzend ausserhalb des Gebäudes, an diesen angebaut.

Mameluken: Von den ersten islamischen Herrschern, die den Nahen Osten vor der Jahrtausendwende erobert hatten, ausgebildete Militärs, die ab dem 12. Jh. eigene Reiche, insbesondere im Gebiet zwischen der heutigen Türkei und Ägypten aufbauten (sowie in Indien). Die Mameluken besiegten im Jahre 1260 die Mongolen, welche zuvor bis nach Syrien vorgestossen waren und bestimmten die Geschichte des vorderen Orients, bis sie von den Osmanen abgelöst wurden.

Kreuzritter: Europäische Adelsprösslinge, die mit dem Segen der Kirche die islamischen Staaten im Nahen Osten angriffen und unterwarfen (1099 Eroberung Jerusalems). Rückzug nach Verlust aller besetzter Gebiete um 1300.

Ablaq: Aus Syrien stammende Steinmetztechnik, die insbesondere schwarze Basaltquadern mit beigen oder weissen Kalksteinblöcken abwechselte, teils als bunte um Gebäude laufende Bänder, oft an Torbögen und Gewölben bzw. Nischen an Fassaden. Von den Kreuzrittern nach Europa gebrachte Dekorationstechnik: Pisa, Florenz um 1300, bis ins 19. Jh. z.B. in Marseille und den USA an Kirchen weiterverwendet.

Esch-Scham: arabische Bezeichnung für die – je nach Standpunkt Vorderer Orient, Naher Osten oder Levante genannte – Region im Osten des Mittelmeers, in etwa von Istanbul bis Kairo und von Haifa bis Damaskus.

Seidenstrasse: Geflecht von hauptsächlich von Ost nach West bzw. umgekehrt verlaufenden Karawanenwegen für den Warentransport von China via Innerasien nach Persien, Damaskus und zu den Hafenstädten am östlichen Mittelmeer.

Hammam: Arabische öffentliche Badeanstalt in geschlossenem Gebäude, mit Waschräumen, Kalt-, Warm- und Heissdampfbädern. Zeitlich geschlechtergetrennt; seit Verbreitung von Duschen in Privatwohnungen vielerorts obsolet geworden, da nicht mehr rentabel.

Schari'a: Islamisches Rechtssystem, Gerichtsbarkeit und Gericht, das im heutigen Libanon das Familienrecht (Ehe, Scheidung, Erziehungsberechtigung, Erbrecht) und einen Teil des Zivilrechts umfasst – neben dem säkularen Gericht, das sich u.a. um Strafrecht kümmert. Die Akten der osmanischen Gerichte sind nicht thematisch geordnet sondern als eine Art Tagebücher verfasst. Liegenschaftskäufe wechseln also bunt mit Unterhaltsverpflichtungen und Erbstreitigkeiten, etc. ab; in früheren Jahrhunderten auch mit Strafsachen.

Waqf: Der Schari'a unterstehende Stiftungen, bei denen meist Liegenschaften bzw. deren Ertrag vom Stifter für einen bestimmten Zweck bestimmt worden sind (z.B. für die Verpflegung der Pilger in einer Sufi-Herberge, für die Entlohnung eines Muezzins, für den Betrieb einer bestimmten Koranschule oder für die Unterhaltskosten einer Moschee).

Osmanen: Auf dem Gebiet der heutigen Türkei im 13. Jh. entstandenes Reich auf der Grundlage der sunnitischen Glaubensrichtung des Islam, das ab 1451 mit der Eroberung von Konstantinopel zum Weltreich aufstieg und zur Zeit seiner grössten Ausdehnung vom Balkan bis nach Arabien und weit nach Zentralasien reichte. Der Libanon blieb bis zum Ende des 1. Weltkriegs unter osmanischer Herrschaft.

Sufi: Spirituell ausgerichtete Bruderschaften oder „Orden“ bzw. Strömungen innerhalb des Islam mit meditativ-mystischer Ausrichtung. Die Sufis besaßen und besitzen – auch in Tripoli – eigene Liegenschaften, wo Gläubige und Praktizierende zusammenkommen und sich weiterbilden.

Kolonialzeit: Nach dem Untergang des osmanischen Reiches übernahmen die Siegerstaaten Frankreich und England verschiedene Mandate und Verpflichtungen in der arabischen Welt. Frankreich verwaltete den Libanon von 1919 bis 1945. In dieser Zeit boomte Tripoli als Tor zu Syrien. Die Stadt expandierte enorm. Stadtplanung, Kataster, Denkmalpflege und viele rechtliche Regelungen stammen aus jener Zeit.