



**Das Quartier Villas Montova direkt am See. Rechts: die Ausläufer des Las Vegas Valley mit der Siedlung Lake Las Vegas im nordöstlichen Teil der Luftaufnahme. Die Zahlen 9 bis 28 beziehen sich auf die Quartiere von Lake Las Vegas.**

Luftaufnahme: Courtesy of City of Henderson

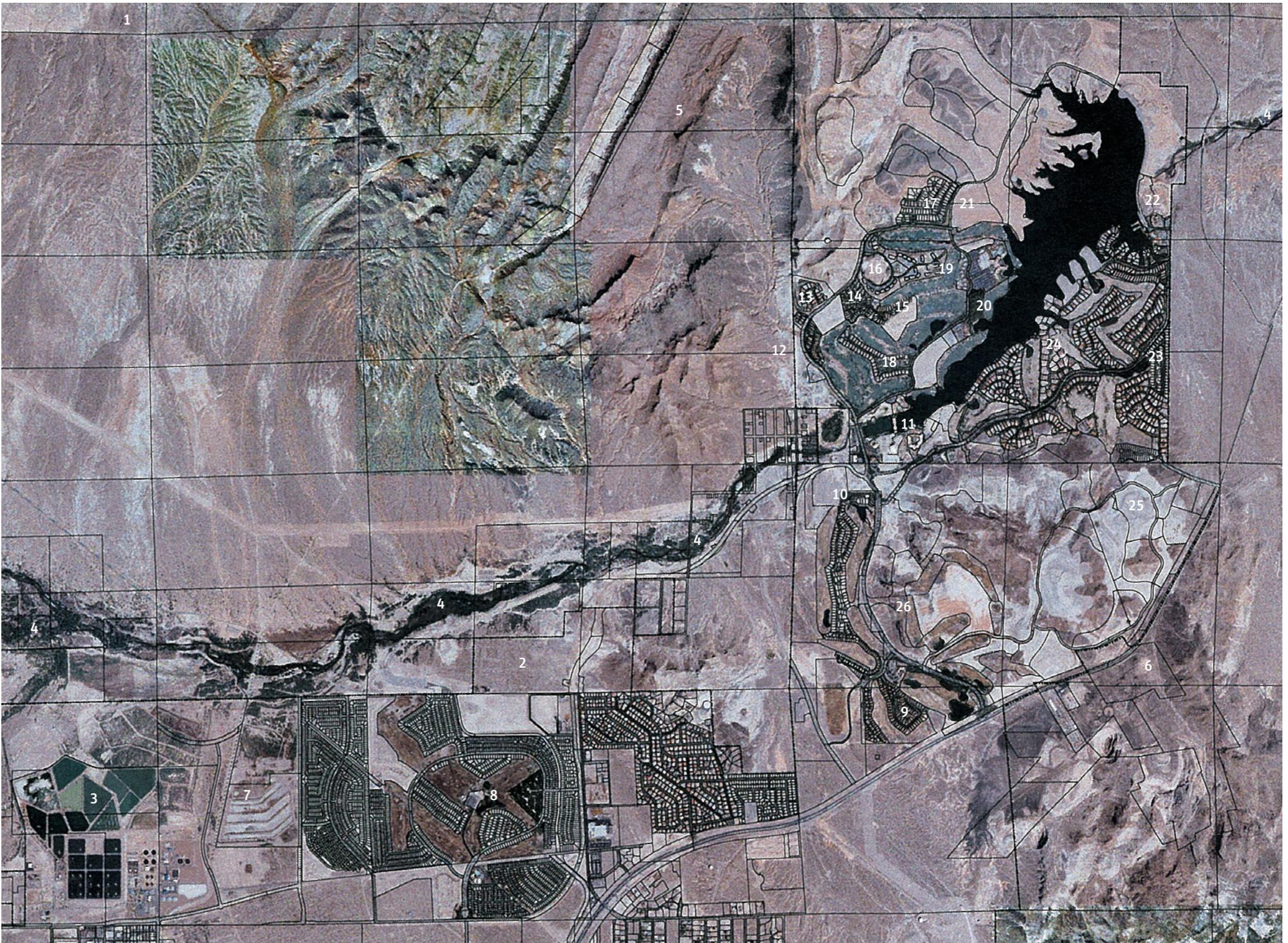
## Der Fall Lake Las Vegas

50 Prozent Rabatt auf den Traum: Vom mediterranen Dorf zur bankroten Siedlung  
Text und Fotos: Nicole Huber und Ralph Stern

- 1 Sunrise Mülldeponie
- 2 Henderson Mülldeponie
- 3 Kläranlage
- 4 Las Vegas Wash
- 5 Rainbow Gardens
- 6 Three Kid Mine
- 7 Weston Hills
- 8 Tuscany
- 9 Palermo
- 10 Bella Fiora
- 11 Monte Lago Village
- 12 Ravello
- 13 Casa Palermo
- 14 Villa di Lago
- 15 Prima
- 16 V
- 17 Tremezzo
- 18 Sorrento
- 19 Tramonto
- 20 Vita Bella
- 21 Galileo
- 22 The Villas Mantova
- 23 Porta Chelo
- 24 „South Shore“: Capri, Monaco, Marseilles, Biarritz, Siena, Barcelona
- 25 The Bluffs
- 26 The Falls

Der funkelnende Strip von Las Vegas hat heute viel von seinem Glamour verloren – vom Glamour und vor allem von seiner legendären Unanfechtbarkeit. Die Märchen-Wunderwelt fällt in sich zusammen – und für die zahlreichen Anwohner der neuen Siedlungen, die wie ein dichter Teppich in das Las Vegas Valley hinein gebaut wurden, zerplatzt zurzeit der American Dream. Ihre mangelhaft abgesicherten Hypothekendarlehen waren ein entscheidender Motor für den Boom der letzten Jahre. Heute sind vom Gerichtsvollzieher versiegelte Hauseingänge ein alltäglicher Anblick im Valley. Ende Oktober 2008 vermeldete die Washington Post dort 11.250 zur Zwangsversteigerung ausgeschriebene Häuser.

Am schlimmsten trifft es die Arbeiter und Angestellten in North Las Vegas und im Western Valley. Doch Vollstreckungsverfahren sind auch in den hochpreisigen Bezirken gang und gäbe, etwa in Summerlin oder Anthem, wo vor allem Rentnerresidenzen oder Zweitwohnsitze entstanden sind. Sogar ganze Viertel gehen in Insolvenz, wie der Fall der gerade neu erschlossenen Wohnpark-Siedlungen von Lake Las Vegas deutlich macht, die selbst zur Stadt Henderson gehören. Im Rennen um den am schnellsten wachsenden Ort der Staaten lag





**Kleines Foto:** Bulldozer terrassieren für das Quartier „The Falls“ kurz vor dem Konkurs des Developers. Unten: Casa Palermo auf den Hügeln über Lake Las Vegas.  
**Foto rechte Seite:** Die „Ponte Vecchio Bridge“ enthält eine Hochzeitskapelle und ein Hotel; die innere Erschließung erinnert eher an eine Parkgarage.



Henderson Ende der neunziger Jahre weit vorn. Der elegante Phoenix Lake Las Vegas, der im Nordosten angrenzt, kennzeichnete die Transformation Hendersons von der schäbigen Arbeiterstadt zur opulenten „American Dream City“. Bis die Blase platzte.

#### Klimaextreme, Umweltprobleme

Die klimatische Situation der zwischen den erodierten Hängen des Las Vegas Valley geschnittenen Siedlung Lake Las Vegas ist extrem. Die Temperatur liegt im Sommer im Schnitt bei 43 Grad Celsius. Im Süden grenzt die Siedlung an Ländereien, die sich im Besitz des Bureau of Reclamation (BR) befinden, einer US-Behörde, die für das Trinkwassermanagement des amerikanischen Westens verantwortlich ist. In diesem Gebiet liegt aber auch die große Three Kids Mine. Die Mine ist nicht mehr in Betrieb; im Zweiten Weltkrieg wurde hier Magnesium für Brandbomben abgebaut. Henderson entstand damals als Wohnstadt für die Minenarbeiter. Die Blei- und Arsen-Verunreinigungen stellen auch nach Schließung der Mine eine Gefahr dar. Sie lassen sich nachweisen in dem Ende der achtziger



Jahre ausgehobenen, 130 Hektar großen Lake Las Vegas. Vor allem aber bedrohen sie den weiter östlich gelegenen, 170 Kilometer langen Lake Mead. Dieser größte Stausee der Vereinigten Staaten wurde 1936 angelegt und hat als Wasserreservoir überhaupt erst den Aufschwung von Las Vegas ermöglicht.

Während im Norden, Osten und Süden staatliche Ländereien Lake Las Vegas eingrenzen, öffnet sich die neue Siedlung nach Westen hin entlang dem landschaftlich geschützten Las Vegas Wash, aus dem das Wasser des Valley auch Richtung Lake Las Vegas zufließt. Auch hier liegen Schutzzonen und hochgradig verschmutzte Landschaften dicht beieinander. In unmittelbarer Nachbarschaft des Wash befinden sich zwei ehemalige Mülldeponien, die vor 15 Jahren geschlossen wurden, 25 Millionen Tonnen unbehandelter Abfälle enthalten und Leckagen aufweisen. Unter dem See von Lake Las Vegas, der sein sauberes Wasser aus dem Lake Mead bezieht, werden deshalb Rohrleitungen für das verunreinigte Wasser des Wash hindurchgeführt, die auf der anderen Seite wieder an der Oberfläche landen und von dort aus über fünf Kilometer hinweg auf den Lake Mead zufließen – eine schizophrene Situation, die zu ständigen Protesten führt.

#### Erst Themepark, dann Wohnpark

Mitten in diesen Teil der Mojave-Wüste, der die ganze Bandbreite von unberührter Natur bis zu verunreinigten Altlasten aufweist, wurden die auf mediterrane Ästhetik getrimmten Wohnpark-Quartiere Lake Las Vegas hineingeplant. Die Architektsprache basiert auf klassischen Proportionen und ist inspiriert von den Formen der italienischen Renaissance. Der Bezug auf Italien ist der große Trumpf, mit dem die Entwickler ihre Häuser verkaufen. Die ursprünglichen Pläne für den Ort Lake Las Vegas aus den späten achtziger und frühen neun-

ziger Jahren sahen auf einer Fläche von 900 Hektar Land 3250 Wohneinheiten und 15.000 Hotelbetten vor. Dieser Planung lag die Idee eines Theme Parks mit vielen Hotels und großen Golfplätzen zugrunde: insgesamt 267 Hektar waren für den grünen Sport ausgewiesen. Das Verkehrsaufkommen wurde damals auf enorme 50.000 Personen täglich in beide Richtungen geschätzt. Bereits im Verlauf der neunziger Jahre war klar, dass sich dieses ganz am Tourismus orientierte Konzept so nicht erfolgreich umsetzen lassen würde. Die Konzeption wurde verändert: weniger dicht, aber viel mehr luxuriöse Einfamilienhäuser. Die Fertigstellung mit jetzt 9000 Einfamilienhäusern ist für 2015 vorgesehen.

#### Steuervergünstigte Golfplätze

Der Ort Lake Las Vegas, diese selbst ernannte „Wüstenoase“, kann seinen Prinzipien nach als ein „Las Vegas en miniature“ gelesen werden: Ausgelegt auf möglichst hohe Attraktivität, sind die Siedlungen vom Umweltstandpunkt her fragwürdig und von den Kosten her nur bei ständiger Expansion der Attraktionen auch wirklich rentabel: 2006 wurden die Gesamtkosten für das Projekt auf sieben Milliarden Dollar geschätzt. Der See und die Golfplätze sind in diesem Preis enthalten. Der Entwurf der Siedlungen folgt Mustern, die für die Region typisch sind: Golfplätze bilden die primären Keimzellen, an die die Wohnsiedlungen angedockt sind. Die Wohnquartiere weisen alle eine „Themenorientierung“ mit mediterraner Namensgebung und entsprechenden stilistischen Versatzstücken auf. Sie sind als Gated Communities ausgebildet. Städtebaulich übernehmen die Golfplätze eine Reihe von organisatorischen und urbanen Funktionen, sie werden als Übergang, Pufferzonen und als Verbindungselemente eingesetzt und fungieren als Lifestyle-Attraktionen. Im gesamten Las Vegas Valley gibt



Obere Reihe: Zwei Varianten aus „Bella Fiore“, einer Gated Community mit Golfclub am südwestlichen Eingang zu Lake Las Vegas. Der Standardtyp imitiert Steinhäuser der Côte d’Azur. Aber es gibt auf gleichem Grundriss auch Fassadenverkleidungen mit klassischen Proportionen.

Quelle: Pardee Homes

Mittlere Reihe rechts: „Tremezzo“ auf der Nordseite des Lakes auf einem der höchsten gelegenen, in den Berg geschobenen Standorte. Geworben wird mit einem phantastischen Blick bis zum Lake Mead und Golfplätzen auf drei Seiten. Preise (Stand 2007) ab 800.000 Dollar.

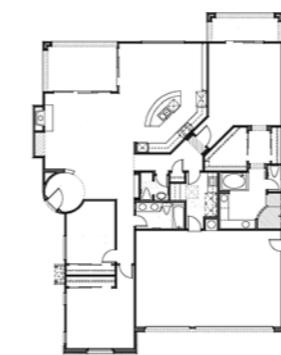
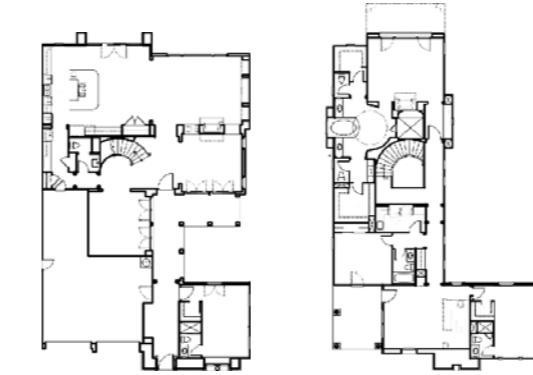
Quelle: Pardee Homes

Untere Reihe rechts: „Palermo“ liegt auf der Südseite des Lake. Häuser gibt es in zwei Ausführungen: eine einfache ab 300.000 Dollar und eine aufwendigere ab 600.000 Dollar. Der zum Verkauf stehende Typus rechts zählt zur zweiten Kategorie.

Quelle: Woodside Homes

Links: Aufgrund des Konkurses gibt es heute keine detaillierten Pläne von Lake Las Vegas. Selbst die vage „Community Map“ wurde erst nach Löschung von mehreren Projekten zum Abdruck freigegeben.

Plan: Courtesy of Marketing and Community Relations, Lake Las Vegas



es 58 Golfplätze, die trotz ihres exorbitanten Wasserverbrauchs über Steuerbegünstigungen für „Grünflächen“ indirekt subventioniert werden. Vier solcher Golf Courses entfallen auf den Bereich um Lake Las Vegas.

#### Erdverschiebungen versus Naturvorstellungen

Der aktuelle Planungsstand in Lake Las Vegas ist wegen der bei Konkursverfahren geltenden Geheimhaltungsauflagen nicht mehr einsehbar. Man kann allerdings vermuten, dass ein gutes Drittel der 9000 Single-Family-Houses realisiert ist. Die City of Henderson listet für die Kleinstadt 19 deutlich voneinander abgesetzte Neighbourhoods auf.

Die hohen Erschließungskosten erklären sich durch die umfangreichen Vorarbeiten. Je mehr sich die Neighbourhoods die Berge hinaufschieben, desto aufwendiger werden die riesigen Terrassierungen, um für die Siedlungen einen planen Untergrund zu schaffen. Um allzu radikale Transformationen zu vermeiden, erließ Hendersons Stadtverwaltung eine „Hillside Ordonnance“ zum Schutz der Hügellandschaft. Die Developer von Lake Las Vegas erhielten die ausdrückliche Auflage, „den natürlichen Landschaftsverlauf wo immer möglich zu

bewahren und sichtbar zu machen“. Dies wurde allerdings nur selten eingehalten. Für die Siedlung „The Falls“ etwa, dem jüngsten Zukauf der Investoren, wurde die hügelige Wüstenlandschaft in rigorose Treppen planiert – jetzt ist das ganze Gebiet sich selbst überlassen.

Ein anderes Detail zeigt, dass sich der Umgang mit der Landschaft durchaus verändert hat. Während die Landschaftszonen rund um Lake Las Vegas ursprünglich noch in die Kategorien Grünfläche, Parkanlage und Oasen gegliedert waren, sind die neuen Kategorien eher an der existierenden Wüstenlandschaft orientiert. Sie umfassen auch Trockentäler und Halbwüsten. Rund um den See allerdings wird kräftig verändert. Entstehen soll eine Landschaft mit „subtropischem Klima“, das die Karibik simuliert. Allein die ortsfremden Palmen, die entlang den Haupt- und Nebenstraßen gepflanzt werden, brauchen eine Unmenge Wasser.

#### Zweit- und Drittwohnsitz

Die Bebauung von Lake Las Vegas begann Anfang der neunziger Jahre mit der „South Shore“, einer hochpreisigen Gated Community mit privaten Einheiten, die entsprechend den



Oben: Die Gated Neighbourhood „V“, in der seit der Krise viele Standorte unbaut blieben. Während „V“ aber weiterhin von Sicherheitspersonal bewacht wird, können sich weniger exklusive Gated Communities um den Lake Las Vegas die Dienste inzwischen nicht mehr leisten – sie stehen deshalb offen. Rechts: Das Hacienda Hotel am Lake Mead, das auch ein Casino unterhält. Den Bewohnern von Arizona, wo Glücksspiele verboten sind, bietet es einen Anreiz, über die Grenze zu kommen.

Richtlinienvorgaben der Homeowners Association (HOA) individuell ausgestaltet werden konnten. Diese Richtlinien ermöglichen, dass die Eigentümer einen eigenen Architekten beauftragen können und nicht, wie es in den späteren Jahren üblich wurde, ihre Häuser durchweg von der Stange kaufen. Berühmtheiten wie Celine Dion fühlten sich von diesen Freiheiten angezogen und ließen sich für ihre Ausflüge an den Strip einen privaten Hubschrauberlandeplatz genehmigen. Dem Mittelmeer-Flair des Gestaltungskonzepts entsprechend heißen die jüngst errichteten Siedlungen Capri, Monaco, Marbella, Barcelona und Biarritz.

Dreiundzwanzig Kilometer liegen zwischen Lake Las Vegas und der Stadt. Diese Distanz favorisierte Zweit- und Drittwohnungsinhaber. Im Boomjahr 2006 bezahlten Anlageinvestoren für ein Haus von knapp 650 Quadratmetern mit Wasserblick 10 Millionen Dollar und mehr. 2006 lag der durchschnittliche Preis pro Square Foot in Lake Las Vegas bei 592, in Anthem bei 218 Dollar, auf den Quadratmeter umgerechnet entsprach das Preisen von etwa 5000 bzw. 1850 Euro. Die Anbindung vom nördlichen zum südlichen Ufer erfolgt über einen Damm. Die ursprüngliche Planung sah für den Damm eine aufwendig gestaltete Fußgängerpromenade vor. Zurzeit existiert hier nicht viel mehr als ein simpler Erdwall. Auch der üppige Park, der am Westufer entstehen soll, ist bisher nur in kleinen Teilen realisiert.

#### Toskana in der Mojave-Wüste

Fertig dagegen ist das 500-Millionen-Dollar-Projekt „Montelago Village“. Diese Kopie eines traditionellen italienischen Bergdorfes (mit großer Parkhausanlage) hat gewundene Gäßchen, Flächen für Kleingewerbe und Läden, dazu mehrstöckige Wohnanlagen mit Freizeitangeboten. Der importierte „Rathaustypus“ beherbergt das „Montelago Casino“, und in der simulierten Kirche ist ein mexikanisches Restaurant untergebracht. Das Ritz Carlton mit 350 Zimmern prunkt gar mit einer „Ponte Vecchio Bridge“ mitsamt „Fiorenza Wedding Chapel“ – eine von neun Hochzeitslocations in Lake Las Vegas. Da die Häuser zwar fertig, aber nicht bezogen sind, wirkt Montelago Village heute zu weiten Teilen wie eine Geisterstadt.

Im Gegensatz zum Südufer konzentrierte sich die ursprüngliche Planung für das Nordufer auf acht Hotelanlagen mit bis zu 18-geschossigen Wohntürmen – alle ausnahmslos im eklektizistischen Länderstil. Die Palette reichte von der allgegenwärtigen „norditalienischen Landvilla“ über die „Stilrichtungen“ Ägypten, Marokko und Côte d’Azur bis hin zum maritimen Fin-de-Siècle-Grandhotel und einem etwas einfacheren Hawaii-Kolonialstil. Die sah vor, dieses 15.000-Betten-Stilgemisch an einem langen Boulevard aufzufädeln, eine Art Kurpromenadenversion des Strip. Zwei der Hotels mit 850 Betten hat man gebaut, dann aber von der Realisierung weiterer Hotels abgesehen. Anstelle solcher Hotel-Phantasien entstanden Gated Communities. Sie heißen Casa Palermo, Sorrento, Prima, V, Villa di Lago, Vita Bella, Tramonto, Tremezzo und Galileo. (Auf dem planierten Areal von Galileo steht heute nur



ein leeres Saleshouse, die Siedlung ist von Karten der künftigen Entwicklung wieder verschwunden). Für Menschen mit minimaler geografischer Vorbildung wirken diese Namen vollkommen beliebig. Auch für die Orientierung in den neuen Siedlungen sind sie übrigens kaum hilfreich, zumal die Stilrichtungen wild durcheinander gewürfelt werden. Es ist nicht ungewöhnlich, eine Anlage im Barcelona-Stil auf der Basis eines toskanischen Grundrisses zu erwerben, wobei das Ganze dann den französischen Namen „Petit Trinon“ trägt.

#### Konkurswellen

Der ephemer Charakter der Architektur von Las Vegas war immer ein elementarer Bestandteil der Entwicklung dieser Stadt. Auch die größten und bekanntesten Casinopaläste hat man in der Vergangenheit lieber gesprengt und durch neue größere Bauten ersetzt, als sie zu restaurieren. Den Quartieren von Lake Las Vegas könnte ein ähnliches Schicksal blühen. Da sind zum einen die langfristigen ökologischen Gründe: Aufgrund von anhaltenden Trockenperioden, der geringeren Wasserzufuhr und des gestiegenen Verbrauches ist der Pegelstand des großen Wasserreservoirs Lake Mead in den vergan-

genen Jahren drastisch gesunken, und an den Steilufern zeichnet sich ein mehr als dreiundzwanzig Meter breiter weißer Streifen ab, der sogenannte „Bathtub Ring“. Bleibt die Entnahmemenge derart hoch, so die Fachleute des Scripps Institute of Oceanography, dann dürfte der See 2021 ausgetrocknet sein.

In finanzieller Hinsicht ist der Tiefstand bereits erreicht. Die „Transcontinental Properties“, der Generalunternehmer für die Erschließung von Lake Las Vegas, die in Verbindung mit CIRI, einem Bauunternehmer aus Alaska, operierte, konnte eine Hypothek von 540 Millionen Dollar nicht einlösen. Lake Las Vegas wurde von der Atalon Group übernommen, einem ausländischen Investoren-Konsortium unter Leitung von Crédit Suisse, und durch das Subunternehmen LLV Holdco LLC kontrolliert. Im Juli 2008 wurde bekannt, dass die Atalon-Gruppe Schulden von 800 Millionen Dollar angehäuft und die LLV Holdco ihrerseits Insolvenz angemeldet hat (das heißt, das Geld der Credit Suisse ist weg). Aus dem Full House Lake Las Vegas ist längst ein Kartenhaus geworden.

Aus dem Englischen von Agnes Kloocke