

Gated communities (Geschlossene Wohnkomplexe)

Zusammenfassung des Beitrags von Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH in Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 59. Jg. (2006), Heft 1, S. 18-19

„Das zentrale Problem unserer Gesellschaften ist die Absonderung der Menschen voneinander und diese Absonderung spiegelt sich mehr und mehr in Mauern wider, die sie voneinander trennen, Mauern, deren gesellschaftliche Bedeutung ihre gegenständliche Macht mehr und mehr in den Schatten stellt.“

Peter Marcuse 1994, S. 41 (übersetzt vom Autor)

Als „Gated communities“ werden eingezäunte Wohnquartiere mit kontrolliertem Zugang und privatisiertem öffentlichen Raum bezeichnet. Es handelt sich um geschlossene Enklaven wohlhabender Schichten, denen daran gelegen ist, die Kontakte mit Menschen aus anderen sozialen Milieus auf ein Minimum zu reduzieren. Diese Form des Zusammenwohnens stellt gewissermaßen die höchstorganisierte Form der sozialen Segregation dar. Geschlossene Wohnkomplexe dieser Art findet man unter anderem in den USA und in Lateinamerika, in Rußland, Ägypten und Südafrika, aber auch in der Türkei, in Großbritannien, in Südfrankreich und in Spanien. In Deutschland kann man die Siedlung „Arkadien“ am Glienicker Horn in Potsdam mit gewissen Einschränkungen als „Pilotprojekt“ bezeichnen. Die gesellschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der weltweit zunehmenden Ausbreitung dieser speziellen Wohn- und Siedlungsform sind gravierend.

Charakteristische Merkmale von Gated Communities

Folgende gemeinsame Merkmale von geschlossenen Wohnkomplexen können zur Konkretisierung der oben gegebenen Definition herangezogen werden (Glasze 2001, S. 41):

- das individuelle Eigentum bzw. Nutzungsrecht an der einzelnen Wohneinheit,
- das Gemeinschaftseigentum an zentralen Einrichtungen (Straßen, Grünanlagen, Sporteinrichtungen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur usw.),
- das gemeinschaftlich genutzte Angebot an Dienstleistungen (z.B. Wach- und Hausmeisterdienste),
- die Zugangsbeschränkung: Besucherzugang nur mit Einverständnis des Gastgebers sowie
- die Selbstverwaltung.

In den USA haben die Gated communities die Rechtsform einer „Residents' association“. Dabei handelt es sich um eine Gemeinschaft, die mit der Wohnungseigentümergeinschaft vergleichbar ist – mit dem allerdings gravierenden Unterschied, daß das Gemeinschaftseigentum sich über die gesamte Wohnsiedlung erstreckt. Die Selbstverwaltung nimmt Aufgaben wahr, die sonst üblicherweise von der Kommunalverwaltung erfüllt werden – wie die Etablierung und Durchsetzung von Regeln für das Zusammenleben und die Versorgung mit kollektiven Gütern und Dienstleistungen (Glasze 2001, S. 40). Größere geschlossene Siedlungen

können mehrere Tausend Wohneinheiten umfassen. Bei den größeren Anlagen ist meistens eine Versorgungsinfrastruktur in die Anlage integriert (Ärzte, Läden, Schulen, Freizeiteinrichtungen).

Ursachen der Ausbreitung von Gated communities

Die weltweite Ausbreitung von Gated communities ist nicht zufällig von den USA ausgegangen. Dort herrscht eine Gesellschaftsordnung, die der Entfaltung von Individualität von jeher einen weiten Spielraum einräumt. Der städtebauliche Verfall vieler Innenstädte hat in den USA im ersten Schritt zu einer Suburbanisierungswelle und im zweiten Schritt zur Herausbildung geschlossener Wohnkomplexe geführt. Projektentwickler hatten erkannt, daß abgeschlossene Wohngebiete wegen der Möglichkeit der Verhinderung unerwünschten Zuzugs, aber auch wegen der verfeinerten Möglichkeiten der Beeinflussung der architektonischen Gestaltung und der Verhaltenssteuerung durch privates Nachbarrecht geeignet sind, Grundstückswerte gegenüber individuellen Entwicklungsvorhaben nachhaltig zu steigern (Blandy et al. 2003, S.3 f. sowie S. 17-19). Empirische Studien kommen mit einer Ausnahme zu dem Ergebnis, daß die Lage eines Objektes innerhalb einer Gated community einen Preisaufschlag rechtfertigt.

Heute leben in den USA mindestens 9 Mio. Menschen in Residents' associations, darunter wenigstens 4 Mio. Menschen in umzäunten Wohnanlagen.¹ Die Residents' associations sind besonders in den Vorstädten der Metropolen verbreitet, weniger aber auf dem Lande. Die Sicherheit vor kriminellen Übergriffen ist nach verschiedenen Umfragen immer noch mit Abstand das wichtigste Motiv für die Nachfrage nach Wohnen in geschlossenen Komplexen („Forting up“).

Die Bewohner von umzäunten Wohnsiedlungen sind bestrebt, sich eine heile Welt im Kleinen zu schaffen, um sich und ihre Kinder nicht dem „allgemeinen Sittenverfall“ auszusetzen. Die Gated communities sind eine bereinigte Form der sozialen Wirklichkeit, die ihre Bewohner von den Erfahrungen und Möglichkeiten des Zusammenlebens in sozial gemischten Quartieren ausschließt – mit bislang noch unerforschten Folgen. Möglicherweise wird sich unter ihnen mit der Zeit eine Art Wagenburg-Mentalität herausbilden, die ihnen Außenseiter nur noch als bedrohliche Fremdlinge wahrzunehmen erlaubt (Roitman 2003, S. 6).

Das Leitbild der sozialen Mischung

Der Vorstellung von ausgedehnten nicht-öffentlichen Zonen steht die Idee der offenen Stadt unversöhnlich gegenüber. Bei den Gated communities handelt es sich um eine Form der Privatisierung der Bodennutzung, die den öffentlichen Charakter des Bodens weitgehend negiert und die mit der Idee der Sozialbindung des Eigentums kaum vereinbar erscheint.

Umzäunte Wohnsiedlungen gefährden den solidarischen Zusammenhalt der Gesellschaft. Bei uns stehen der Etablierung von Gated communities gesetzliche Hindernisse im Wege. In Deutschland gilt das Leitbild der „sozialen Mischung“. Läßt eine Gesellschaft dagegen die territoriale Abschottung von Besserverdienenden zu, so werden sich mit der Zeit auch in den nicht abgeschlossenen Wohnquartieren immer einseitigere Bewohnerstrukturen herausbilden („Cities of walls“, Caldeira 1999).² Für die ausgeschlossenen Bevölkerungsgruppen bedeutet dies geringere Bildungs-, Beschäftigungs- und Einkommenschancen. Die Verhältnisse in den französischen banlieues zeigen das Endstadium einer derartigen sozialen Exklusion: einen

¹ Die 2,8 Mio. Einwohner zählende Stadt Phoenix (Arizona) beherbergt 641 geschlossene Siedlungen mit ca. 320.000 Einwohnern (Frantz 2001).

² Die Stadt Miami Shores in Florida kommt dieser Vision bereits sehr nahe. Das Stadtgebiet ist dort durch Barrieren in 67 voneinander separierte Zonen eingeteilt.

Teufelskreis der sozialen Benachteiligung, der auch durch die Begabung und Willenskraft junger Menschen kaum mehr durchbrochen werden kann.

Man mag das Ziel der sozialen Mischung für utopisch halten. Ein bestimmtes Maß davon ist aber unabdingbar für das Gelingen der Integration von Minderheiten und den solidarischen Zusammenhalt in der Gesellschaft. Ghettoisierungstendenzen hat die Wohnungs- und Städtebaupolitik entgegenzuwirken – und zwar an beiden Enden des sozialen Spektrums.

Fazit

Wenn irgendwo, dann gilt das Motto „Wehret den Anfängen“ bei den Gated communities. Diese Form des Zusammenwohnens Gleichgesinnter ist ein zivilisatorischer Rückschritt mit einer anti-emanzipatorischen Stoßrichtung. Den Wunsch danach kann man als ein „falsches Bedürfnis“ im Sinne Marcuses qualifizieren. Soziale Benachteiligungen können nur im Wege der Auflösung und nicht der Schaffung sozialer Ghettos gemildert werden. Es gilt, den europäischen Weg, die Idee von der europäischen Stadt, das europäische Modell der Integration und des sozialen Zusammenlebens, gegen den Import uns innerlich fremder Entwürfe der sozialen Ausgrenzung zu verteidigen.

Literatur

- Blandy, S. / Lister, D. / Atkinson, R. / Flint, J. (2003): Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence, Centre for Neighbourhood Research Paper Nr. 12.
Internetzugriff: <http://www.bris.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr12pap.pdf>
- Caldeira, T. (1999): Fortified Enclaves: The New Urban Segregation, in Holston, J. (Hrsg.): Cities and Citizenship, Durham, NC: Duke University Press.
- Falksohn, R. (2004): Leben als Angstpartie, in: Der Spiegel 44/2004, S. 140-142.
- Frantz, K. (2001): Gated Communities in Metro Phoenix (Arizona). Neuer Trend in der US-amerikanischen Stadtlandschaft, in: Geographische Rundschau, Bd. 53, S. 12-18.
- Glasse, G. (2001): Geschlossene Wohnkomplexe (gated communities): „Enklaven des Wohlbefindens“ in der wirtschaftsliberalen Stadt, in: Roggenthin, H. (Hrsg.): Stadt – der Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige raumbezogene Prozesse in Verdichtungsräumen der Erde. Mainz 2001, S. 39-55 (Mainzer Kontaktstudium Geographie, Bd. 7).
- Hennig, E. (2001): Einmauern. Die Zitadellengesellschaft und ihre „Gated Communities“, in: Schader-Stiftung (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt 2001, S. 294-301.
- Marcuse, P. (1994): Walls a metaphor and reality, in: Dunn, S. (Hrsg.): Managing Divided Cities, Ryburn Publishing, Kerle, Staffordshire, S. 41-52.
- McKenzie, E. (2003): Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices, and Regulation, Presented at conference on “Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?” 18-19 September 2003, Department of Urban Studies, University of Glasgow, Scotland.
Internetzugriff: <http://www.bris.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/mckenzie.pdf>
- Rada, U. (1999): Die Grenzen von Arkadien, in: Centrum Jahrbuch Architektur und Stadt 1999, Birkhäuser-Verlag.
- Roitman, S. (2003): Gated communities: Building Social Division or Safer Communities?, Presented at the Glasgow conference on Gated Communities.
Internetzugriff: <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/roitman.pdf>