

Gated Community

Kaum ein anderes städtebauliches Phänomen hat seit Ende der 1990er Jahre mehr mediale Aufmerksamkeit erfahren, als neue Siedlungen und Apartmentanlagen, die durch Tore, Zäune oder Mauern von der Umgebung abgeschlossen sind. Die Bezeichnung solcher bewachter Wohnanlagen als Gated Community hat ihren Ursprung in den USA. Die Immobilienwirtschaft in Nordamerika vermarktet seit Anfang des 20. Jahrhunderts die privatwirtschaftlich von *developern* geplanten und entwickelten, suburbanen (meist Einfamilienhaus-)Siedlungen als Communities. Die Wahl dieses Begriffs war kein Zufall, denn *community* steht im Englischen nicht nur für Gemeinde oder Nachbarschaft, sondern transportiert auch die Konnotation von »Gemeinschaft«. Die neu errichteten Siedlungen wurden damit aus Marketingerwägungen in einen Gegensatz zum vermeintlich anonymen Leben in den Zentren gestellt. Der Begriff Community ist aber ein Euphemismus. Verschiedene Studien haben gezeigt, dass der soziale Zusammenhalt innerhalb geschlossener und bewachter Nachbarschaften nicht größer ist als außerhalb. Mit dem Zusatz *gated* versah die Immobilienwerbung jene dieser Siedlungen, die als verkaufsförderndes Argument mit einem Schlagbaum und Zugangskontrollen versehen wurden und zusätzlich noch Sicherheit verheißen sollen. Im Kern geht es also um privatwirtschaftlich entwickelte Wohnsiedlungen. Treffender wäre daher die (zugegebenermaßen etwas nüchterne) Bezeichnung »privat beziehungsweise gemeinschaftlich organisierte und bewachte Wohnsiedlungen beziehungsweise -anlagen«. In den USA stieg die Zahl privat organisierter Siedlungen seit Anfang des 20. Jahrhunderts rasch an. Für 2002 geht die Community Association of America davon aus, dass ca. 47 Millionen, das heißt jeder sechste Amerikaner, in einer der mehr als 230.000 privatwirtschaftlich organisierten Nachbarschaften wohnt, wobei ungefähr jede fünfte dieser Siedlungen *gated* ist (Le Goix und Webster 2008).

Privatwirtschaftlich entwickelte und geschlossene Wohnanlagen sind allerdings keine nordamerikanische Erfindung. So lässt sich zeigen, dass in den rasch wachsenden europäischen Metropolen des 19. Jahrhunderts private Investoren Wohnsiedlungen entwickelt haben, deren Konzeption in vielem den zeitgenössischen Gated Communities ähnelt: So wurden beispielsweise Villen-

kolonien, die ab den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts im damaligen Umland von Berlin entstanden sind, von privaten Investoren beziehungsweise Gesellschaften entwickelt. Diese bauten Straßen, modellierten und inszenierten die Landschaft und stellten die technische Erschließung sicher. Viele Einrichtungen wie Schulen, Strom- und Gasversorgung wurden (zunächst) privatwirtschaftlich beziehungsweise gemeinschaftlich und nicht kommunal organisiert. Die Kolonien wurden zwar nicht umzäunt und bewacht, aber die Bauherren sicherten den exklusiven Charakter durch Bau- und Gestaltungsvorschriften mittels Grundbucheinträgen und privatrechtlichen Vereinbarungen (so wurden finanzschwächere Haushalte beispielsweise durch das Verbot von Mehrfamilienhäusern exkludiert). In Paris entstanden ab der Mitte des 19. Jahrhunderts die *villas*: privat erschlossene, gemeinschaftlich verwaltete und geschlossene Wohnviertel wie die Villa Montmorency im 16. Arrondissement von Paris. Hier kümmert sich seit 1853 eine Eigentümergemeinschaft um die Verwaltung und Regulierung der gemeinschaftlichen Flächen. Bis heute ist das Gelände umzäunt und wird bewacht. Im Londoner Westend waren bereits seit Anfang des 19. Jahrhunderts exklusive Siedlungen entstanden, deren Zugänge geschlossen waren und teilweise bewacht wurden. Man könnte daher die US-amerikanischen Gated Communities mit einer gewissen Plausibilität sogar als europäische Erfindung beurteilen (Glasze 2003a). Anders als in den USA kam die Entwicklung solcher privat entwickelter und organisierter Wohnsiedlungen in Europa mit der Stärkung kommunal-wohlfahrtsstaatlicher Strukturen im 20. Jahrhundert zum Erliegen und erst in jüngster Zeit entstehen in einigen Ländern Europas (wieder) privatwirtschaftlich entwickelte und privat organisierte, bewachte Wohnanlagen (insbesondere in einigen mittel- und osteuropäischen Transformationsstaaten aber beispielsweise auch in Großbritannien, Frankreich und Spanien; siehe Glasze 2003a sowie Cséfalvay und Webster 2012).

Nachdem die mediale und wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Gated Communities in den 1990er Jahren zunächst in hohem Maße auf Entwicklungen in den USA fokussiert war, kamen ab Ende der 1990er städtebauliche Entwicklungen in zahlreichen anderen Regionen der Welt ins Blickfeld, die zunächst vielfach als eine Ausbreitung bzw. Globalisierung des Gated Communities-Modells beschrieben wurden. Detaillierte Studien zeigen, dass Vorbilder aus den USA zwar einflussreich sind und in gewissem Maße US-amerikanische Gated Communities zu einer weltweit verfügbaren Blaupause für die Entwicklung von Wohnsiedlungen geworden sind – ähnlich wie Shopping-Center seit den 1970er Jahren für Einzelhandelsprojekte. Gleichzeitig weisen diese Studien jedoch darauf hin, dass es eine Vielzahl unterschiedlicher städtebaulicher, sozio-politischer und sozio-ökonomischer Kontexte gibt, in denen unterschiedliche Formen einer privatwirtschaftlichen oder gemeinschaftlichen Organisation von Nachbarschaften mit wiederum unterschiedlichen Formen der Abschottung und Bewachung kombiniert werden.

In Saudi-Arabien haben auf Wunsch der Regierung westliche Unternehmen, die in dem Land tätig sind, für ihre Arbeitskräfte aus Europa, den USA und der Levante, abgeschlossene und bewachte *compounds* errichtet, deren städtebaulich-morphologische Strukturen vielfach den Gated Communities in den USA ähneln. In den rasch wachsenden Metropolen Chinas entstehen verschiedenen Formen bewachten und gemeinschaftlich beziehungsweise privatwirtschaftlich organisierten Wohnens nebeneinander: So werden ländliche Siedlungen, die gemeinschaftlich verwaltet wurden, im Zuge der Verstädterung zu so genannten *urban villages*. Die Nutzung des Bodens bleibt dabei in der Hand der (ehemaligen) Dorfbewohner und in einigen Fällen entwickeln diese bewachte Apartmentkomplexe, die sie gewinnbringend vermieten. Daneben existieren abgeschlossene Arbeitersiedlungen von Unternehmen und es entstehen an den Rändern der Metropolen luxuriöse bewachte Einfamilienhaus-siedlungen. In Südafrika und einigen Ländern Lateinamerikas gibt es innerstädtische Apartmentanlagen sowie suburbane Einfamilienhaussiedlungen, die als bewachte und gemeinschaftlich verwaltete Nachbarschaften geplant und vermarktet wurden und werden. Daneben entwickeln sich aber auch in bestehenden Nachbarschaften neue gemeinschaftliche Formen der Selbstverwaltung, die beispielsweise eine nachträgliche Abgrenzung und Überwachungsstrukturen organisieren (siehe die Beiträge in Glasze, Webster und Frantz 2006). Werden alle diese sehr komplexen Formen der sozio-ökonomischen und sozio-politischen Organisation von Nachbarschaften alleine auf den Schlagbaum oder den Zaun um die Anlage reduziert und mit dem vermeintlich universellen Begriff der Gated Communities verknüpft, besteht die Gefahr, dass die jeweils spezifischen gesellschaftlichen Hintergründe und Organisationsformen überhaupt nicht ins Blickfeld der Analyse kommen.

Für zahlreiche Kritiker stehen die bewachten Wohnanlagen für eine Spaltung der Gesellschaft in Arm und Reich und eine Architektur der Angst, die abgeschottete Enklaven für gesellschaftliche Eliten bietet. Studien in hochpreisigen bewachten Wohnanlagen in den USA, Südafrika und Lateinamerika zeigen, dass die Angst vor Kriminalität eine häufig genannte Antwort auf die Frage nach der Zuzugsmotivation ist (Low 2003). Andere Fallstudien kamen allerdings zu dem Ergebnis, dass eine solche Angst keine große Rolle als Zuzugsmotiv gespielt hat, wohl aber die Suche nach einem Wohnumfeld, das gewisse Erwartungssicherheiten bietet (je nach gesellschaftlichem Kontext beispielsweise die gesicherte Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser im Libanon, die Sicherheit, keine störenden Nachbarn aushalten zu müssen in den USA oder die Sicherheit, eine funktionierende Freizeitinfrastruktur vorzufinden in Istanbul). In zahlreichen Immobilienmärkten lässt sich zudem beobachten, dass bewachte Wohnanlagen nicht ausschließlich für die sozio-ökonomischen Eliten errichtet werden, sondern vielfach in besonders hohem Maße auch für eine breite mittlere Einkommensgruppe (Le Goix und Webster 2008, S. 1207ff.).

Insgesamt sind die bewachten Wohnanlagen allerdings durchaus eine spezifische Form der Segregation, das heißt einer Absonderung der Wohnstandorte unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen. Marktwirtschaftlich organisierte Immobilienmärkte führen immer dazu, dass Bevölkerung gemäß der Verfügbarkeit von ökonomischem (sowie sozialem und kulturellem) Kapital in spezifische Räume der Stadt »sortiert« wird. Privatwirtschaftlich entwickelte und vermarktete bewachte Wohnanlagen verschärfen diese Segregation insofern, als das nicht nur das Wohnen, sondern auch der Zugang zu bestimmten Stadträumen gemäß der ökonomischen Leistungsfähigkeit organisiert wird. Einige Autoren weisen auf der Basis von Studien in Großbritannien und Chile allerdings darauf hin, dass mit den bewachten Wohnanlagen die »Korngröße« der Segregation verändert wird. So würden exklusive, bewachte Apartmentanlagen zum Teil in Stadtvierteln errichtet, die bislang eher von ökonomisch weniger leistungsfähigen Haushalten bewohnt wurden – auf Quartiersebene komme es damit zu einem engeren Nebeneinander unterschiedlicher sozio-ökonomischer Schichten als bislang (ebd., S. 1205ff.).

Eine unmittelbare Schlussfolgerung von städtebaulich-morphologischen Formen (Tore, Zäune, Mauern etc.) auf bestimmte soziale Prozesse (zunehmende soziale Spaltung der Gesellschaft) greift allerdings zu kurz. Notwendig ist vielmehr immer eine detailliertere Analyse der sozialen Prozesse sowie insbesondere der sozio-ökonomischen und der sozio-politischen Organisation des Zusammenlebens in Städten. In einer solchen Perspektive können die bewachten Wohnanlagen als Teil eines Trends zu privatwirtschaftlich beziehungsweise gemeinschaftlich organisierten Wohnsiedlungen und Apartmentanlagen bewertet werden. Dabei werden das Eigentum beziehungsweise Nutzungsrecht einer Wohneinheit (in der Regel Haus oder Apartment) mit Gemeinschaftseigentum (Grünanlagen, Sporteinrichtungen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur usw.) und gemeinschaftlich genutzten Dienstleistungen (zum Beispiel Wach- und Hausmeisterdienste) verbunden. Das Gemeinschaftseigentum und die gemeinschaftlich genutzten Dienstleistungen werden von einer Form von Selbstverwaltung gesteuert, das heißt einer institutionalisierten Form nachbarschaftlicher Governance (einführend siehe Glasze 2003b).

Aus einer wirtschaftsgeographischen Perspektive kann dieser Prozess als Etablierung territorialer Club-Ökonomien beschrieben werden. Der amerikanische Wirtschaftsgeograph Tiebout wies bereits 1956 darauf hin, dass viele kollektiv genutzte Güter die in der Regel als »öffentlich« bezeichnet werden, in Wirklichkeit »lokale« öffentliche Güter seien, in dem Sinne, dass diese Güter nur denjenigen zugutekommen, die sich an einem bestimmten Ort aufhalten (beispielsweise die Erholung in einem Park, die Nutzung eines Freibades, die polizeiliche Überwachung eines Stadtviertels). Der (neo-)liberale US-amerikanische Ökonom Foldvary argumentierte 1994, dass die privaten Wohnsiedlungen solche lokalen Güter marktfähig machen: Die Selbstverwaltung (und

im Falle bewachter Siedlungen die Tore und Zäune) lösen das Trittbrettfahrer-Problem und machen die lokalen Güter exklusiv. Gleichzeitig stellen sie sicher, dass die Gebühren der Bewohner ausschließlich innerhalb der Nachbarschaft verausgabt werden. In den Wirtschaftswissenschaften werden Gruppen, welche bestimmte Güter auf der Basis von Eigentums- oder Mitgliedsbeziehungen kollektiv aber exklusiv nutzen, als Clubs bezeichnet. Die Analyse von privaten Wohnsiedlungen als Club-Ökonomien hilft, deren Attraktivität für Immobilienentwickler, öffentliche Kommunal- beziehungsweise Bezirksregierungen sowie Wohnungssuchende und Bewohner in bestimmten marktwirtschaftlichen Kontexten zu verstehen: Immobilienentwickler profitieren davon, dass die Etablierung einer nachbarschaftlichen Governance-Struktur die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen reguliert, diese marktfähig macht, das Risiko einer Degradation reduziert und damit insgesamt das Investitionsrisiko minimiert. Lokale Regierungen können von diesen Club-Ökonomien insofern profitieren, als dass diese Siedlungen keine öffentlichen Erschließungs- und Instandhaltungskosten erfordern. Wohnungssuchende und Bewohner profitieren von dem Niveau der kollektiven Dienste und Einrichtungen, sowie dem Versprechen stabiler Immobilienpreise, welches mit der Steuerung der sozialen und physischen Umwelt ihres Eigentums durch die nachbarschaftliche Governance-Struktur verbunden ist.

Mehrere Autoren haben darauf hingewiesen, dass kleine und sozial homogene öffentliche Kommunen de facto auch als Club-Ökonomien beschrieben werden können. So zeigen Studien in den USA und Frankreich (Charmes 2009), dass kleine, sozial homogene Gemeinden am Rande der Großstädte gezielt die baurechtlichen Kompetenzen des Gemeinderates nutzen, um den Zuzug sozio-ökonomisch schwächerer Gruppen zu verhindern (*exclusionary zoning*). In sozial heterogenen Gemeinden mit mehr oder weniger gut funktionierenden demokratischen Institutionen ist allerdings zu erwarten, dass die Stadt- beziehungsweise Gemeinderäte auch die Interessen von sozio-ökonomisch benachteiligten Gruppen wahrnehmen. So profitieren in privaten Siedlungen beispielsweise nur jene von den Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise einem Schwimmbad, die sich einen Zuzug leisten können. In öffentlichen Gemeinden ist zu erwarten, dass die Nutzung von Freizeiteinrichtungen auch an andere Kriterien gebunden wird und sei es nur, dass der Gemeinderat allen Schulkindern den Zugang zum Schwimmunterricht im kommunalen Bad ermöglicht (und subventioniert).

Die politische Organisation der privaten Siedlungen wird von deren Lobby-Organisation in den USA als bestmögliche Form lokaler Demokratie gepriesen. Tatsächlich scheinen die Organisationen der privaten Siedlungen neue Möglichkeiten für freiwilliges Engagement zu schaffen. Mehrere Studien zeigen aber, dass die politische Praxis in den Selbstverwaltungsorganisationen vielfach weit entfernt von den Idealen funktionierender demokratischer Systeme ist: So

gilt in der Regel eine Art Zensuswahlrecht, wobei das Wahlrecht an das Eigentum an einer Wohneinheit gebunden und vielfach in Abhängigkeit vom Wert des Eigentums gewichtet wird. Mieter sind damit ausgeschlossen und Entscheidungen werden nicht auf der Basis *one man one vote*, sondern *one Dollar one vote* getroffen. In der Regel gibt es in den Selbstverwaltungen kein institutionalisiertes Recht der Opposition, so dass die Vorstände der Selbstverwaltung über einen privilegierten Zugang zu Informationen verfügen. In der Konsequenz etablieren sich vielfach diktatorische oder oligarchische Strukturen (McKenzie 2005). Darüber hinaus ist zu befürchten, dass die Selbstverwaltungen ausschließlich nach einer optimierten Bedürfnisbefriedigung für die Bewohnerschaft suchen und Ideen eines sozialen Ausgleichs ablehnen. So bemüht sich beispielsweise die Lobby-Organisation der US-amerikanischen Privatsiedlungen darum, dass Bewohner von Privatsiedlungen keine lokalen Steuern mehr abführen müssen, da sie ja bereits über die Gebühren für ihre Siedlung für lokale Dienste zahlen – eine Forderung die von Kritikern als weiterer Schritt zu einer *secession of the successful* beurteilt wird.

Insgesamt fokussiert die Debatte um Gated Communities bislang in hohem Maße aufsichtbare städtebauliche Phänomene. So wichtig eine Diskussion über die physische Separierung von Nachbarschaften und deren Folgen ist, so besteht dabei aber die Gefahr, dass die sozio-ökonomische und -politische Organisation dieser Nachbarschaften außerhalb des Blickfeldes bleibt. Analysiert man auch die ökonomische Funktionsweise und die politische (Selbst-)Steuerung von bewachten Siedlungen und Wohnanlagen, dann wird klar, dass diese sich vielfach in einen umfassenden Trend hin zu einer privatwirtschaftlich Organisation von Siedlungen einordnen lassen und damit eine grundlegende Alternative zu einer öffentlich-kommunalen Organisation sind. Konsequenz einer solchen Siedlungsorganisation wäre, dass die Nachbarschaft jedes Einzelnen allein von der ökonomischen Leistungsfähigkeit bestimmt würde, die Angebote in den jeweiligen Club-Ökonomien allein von der ökonomischen Leistungsfähigkeit der Bewohner abhängen und das Recht auf politische Partizipation in einer Art *shareholder*-Demokratie an den Wert des jeweiligen Eigentums gebunden würde. Welche Konsequenzen lassen sich aus dieser Beobachtung ziehen? Verschiedene Studien deuten darauf hin, dass private und vielfach auch bewachte Siedlungen vor allem in jenen Regionen der Welt errichtet werden, in denen keine öffentlichen Kommunen existieren oder diese über wenig politischen und ökonomischen Gestaltungsspielraum verfügen (für Europa siehe beispielsweise Cséfalvay und Webster 2012). Mit anderen Worten: Demokratisch legitimierte und leistungsfähige Kommunen »schützen« vor den gesellschaftlichen Risiken, die mit einer privatwirtschaftlichen Siedlungsorganisation verbunden sind.

Georg Glasze

LITERATUR

- Charmes, Eric (2009), On the Clubbisation of the French periurban Municipalities, *Urban Studies* 46(1), S. 189-212.
- Cséfalvai, Zoltán und Chris Webster (2012), Gates or No Gates? A Cross-European Enquiry into the Driving Forces behind Gated Communities, *Regional Studies* 46(3), S. 293-308.
- Foldvay, Fred (1994), *Public Goods and Private Communities. The Market Provision of Social Services*, Hants: Edward Elgar Publishing.
- Glasze, Georg (2003a), Bewachte Wohnkomplexe und »die europäische Stadt« – eine Einführung, *Geographica Helvetica* 58(4), S. 286-292.
- Glasze, Georg (2003b), Private Neighbourhoods as Club Economies and Shareholder Democracies, *Belgeo* 4(1), S. 87-98.
- Glasze, Georg, Chris Webster und Klaus Frantz (Hg., 2006), *Private Cities. Global and local perspectives*, London und New York: Routledge.
- Le Goix, Renaud und Chris Webster (2008), Gated Communities, *Geography Compass* 2(4), S. 1189-1214.
- Low, Setha M. (2003), *Behind the Gates: The New American Dream*, London und New York: Routledge.
- McKenzie, Evan (2005), Planning through residential clubs: homeowner's associations, *Economic Affairs* 25(4), S. 28-31.
- Tiebout, Charles M. (1956), A pure theory of local expenditures, *Journal of Political Economy* 64, S. 416-424.