

Multikulti konsequent: *gated communities*

von Arne M. Schemmerling

In den USA herrscht von jeher und entgegen ihrer Selbstdarstellung als *melting pot* eine ausgeprägte ethnische und soziale Segregation vor. Diese manifestiert sich vor allem in der Bildung von Ghettos (synonym auch Slums, Favelas oder *no go areas*), den heruntergekommenen Vierteln der Schwarzen, Puertoricaner und Latinos. In der Geschichte der amerikanischen Großstädte sind derartige Zustände nichts wirklich Neues. So lebten schon 1895 bis zu 24 Prozent der Einwohner New Yorks in als Slums bezeichneten Gebieten. Die heutigen, von Gewaltkriminalität, Bandenkriegen und Drogensucht geprägten Schwarzenghettos entstanden aber erst in den 1960er Jahren, als den Schwarzen per Bürgerrechtsgesetzen die Freizügigkeit gestattet wurde, woraufhin sich deren Oberschicht in die weiß besiedelten Vororte absetzte. Die zurückbleibenden Unterschichten hatten in der Folge mit dem Anwachsen der Kriminalitätsraten, dem sozialen Niedergang, dem Verfall von Bausubstanz und städtischer Infrastruktur zu kämpfen. Im berüchtigten Ghetto Compton/Los Angeles sind in den Bandenkriegen der letzten fünfzehn Jahre etwa zehntausend Jugendliche umgekommen. Komplementär zur Konzentration der Unterschichten in diesen Stadtvierteln steht die Abschottung der zumeist weißen Mittel- und Oberschicht in geschlossenen und bewachten privaten Wohnanlagen mit eingeschränktem Zugangsrecht, den sogenannten *gated communities*.

Schon um die vorige Jahrhundertwende begann in einer ersten Suburbanisierungswelle der Exodus der Oberschicht aus den Zentren der Großstädte, besonders im Nordosten der USA, wo die von der Industrie angelockten Nachkommen der ehemaligen Sklaven aus den Südstaaten nachrückten. Edgar Rice Burroughs (1876–1950), Autor der ersten Tarzan-Geschichten, erwarb 1919 ein über zwanzig Quadratkilometer großes Anwesen bei San Fernando Valley und gründete dort, nicht zuletzt als Reaktion auf die Anwesenheit der Schwarzen in den Großstädten, die ursprünglich rein weiße und noch heute bestehende Siedlung Tarzana. In den 1930er und 40er Jahren begannen sich auch viele Hollywood-Größen

mit Mauern und Toren von ihrer Umgebung abzuschotten. In den 60er und 70er Jahren entstanden die ersten geschlossenen Rentnersiedlungen, die sogenannten *suncities* in Südkalifornien. Leisure World, eine der bekanntesten Siedlungen, wurde in den letzten Jahren als selbstverwaltete Stadt anerkannt. Im Zuge der Kritik an der modernen amerikanischen Stadtentwicklung kam es zu einer *new urbanism* genannten Bewegung, die auf das Vorbild der traditionellen europäischen Stadt des 18. und 19. Jahrhunderts rekurrierte. Ein erfolgreiches Beispiel dieser Bewegung und zugleich Meilenstein in der Entwicklung von *gated communities* war 1980 die Errichtung des städtebaulich-architektonisch am Vorbild viktorianischer Badeorte orientierten Seaside in Florida. Ursprünglich als Ferienkolonie und nicht als dauerhafter Wohnort geplant, war diese Anlage gewissermaßen die Neuerfindung der amerikanischen Kleinstadt und diente als Muster für weitere größere Projekte.

<http://seasidefl.com>

Eines davon war die in der architektonischen Fachwelt stark diskutierte Privatstadt Celebration, die 1995 durch den Disney-Konzern bei Orlando in Florida errichtet wurde. Disney bezeichnete die Siedlung großspurig als „Prototyp für das kommende Jahrtausend“. Ab 160.000 Dollar hatte man beim Kauf eines Einfamilienhauses die Auswahl zwischen sechs Varianten im klassizistischen, französischen, viktorianischen, Kolonial-, Küsten- oder mediterranen Stil. Für ebenfalls mögliche individuelle Bebauung gab es eine 70 Seiten fassende Gestaltungsvorschrift.

<http://www.celebrationfl.com>

<http://www.funandsun.com/1tocf/disney/celebration.html>

Weitere Projekte sind die in der Umgebung von Las Vegas gelegenen Privatstädte Green Valley mit 60.000 Einwohnern oder Summerlin, deren Gesamtentwurf dreißig Dörfer umfaßt und bis 2015 150.000 Menschen beheimaten soll.

Die verschiedenen Formen geschlossener Siedlungen verbreiten sich in Amerika immer rascher. Gegen Ende des 20. Jahrhunderts lebten bereits etwa neun Millionen Amerikaner in 200.000 derartiger Siedlungen. Nach Angaben des Interessenverbandes *Community Associations Institut* gab es 2004 etwa einundzwanzig Millionen private Wohnanlagen in den USA, von denen ungefähr 20 Prozent einer Zugangsbeschränkung unterliegen, so daß bei angenommenen 2,7 Personen pro Haushalt inzwischen etwa elf Millionen Menschen in *gated communities* leben. Mittlerweile befindet sich nahezu jedes zweite neugebaute Wohnhaus innerhalb einer solchen Siedlung, wobei Kalifornien, Nevada und Texas die höchsten Zuwachsraten aufweisen.

Das Wachstum der *gated communities* ist allerdings längst ein weltweites Phänomen. Besonders in der Dritten Welt und in Schwellenländern breiten sich geschlossene Siedlungskomplexe immer weiter aus. Im Großraum Buenos Aires lebten 2002 schätzungsweise 20.000 Menschen in etwa dreihundert Anlagen, in Ägypten sind es zweihundert geschlossene Siedlungen mit bis zu 2.000 Einwohnern. Auch die gigantomanischen Stadtprojekte in den reichen Golfstaaten entsprechen diesem Muster, zumal dies auch der Tradition islamischer Städte entspricht. Im Emirat Dubai, wo man sich schon des höchsten Hotels und der größten Moschee der Welt erfreut, entstehen nun auf mehreren hundert künstlichen Inseln Siedlungen mit Luxuswohnanlagen, Hotels, Restaurants und Geschäften für Jetset, Touristen und die einheimische Oberschicht, denen man eine (nicht muslimischen Verboten unterworfenen) liberale Konsum- und Lebenswelt bieten möchte. Diese Projekte sind jedoch nur der Anfang einer Entwicklung, bei der man die gesamte Küste des Emirats in eine einzige bebaute Stadt, genannt „Dubai Waterfront“ verwandeln will. Im südafrikanischen Johannesburg ist die bisher größte *gated community* namens Sandton entstanden. Dort leben auf 142 Quadratkilometern ungefähr 115.000 ausschließlich weiße Bewohner in Villen und Einfamilienhäusern, mit Mauern und Stacheldraht vom benachbarten *township* Alexandra geschützt, wo sich auf zweieinhalb Quadratkilometern angeblich 400.000 Schwarze drängen.

Elmar Pfeiffer: *US-Städte: Stand und Entwicklung. Gated Communities*, in: *Immobilienkosmos*, München 2004.

<http://www.stalys.de/data/us.htm>

Auch in Europa gibt es einige Beispiele einer solchen Siedlungsentwicklung. So erregte Mitte der 1980er Jahre Margret Thatcher einiges Aufsehen, als sie in eine *gated community* im Süden Londons zog. Das war eine Anlage nach amerikanischem Vorbild, bestehend aus dreiundzwanzig Häusern, geschützt mit einer hohen Mauer, kartenbedienbarem Tor und Videoüberwachung. In Südfrankreich, besonders in der Region Provence-Alpes-Côte d'Azur, wird auf dem Immobilienmarkt ein massi-

Florian Rötzer: *Orientalische Touristen- und Reicheghettos*, in: *Telepolis*, München 2005.

<http://www.heise.de/tp/r4/artikel/21/21488/1.html>



Gated Communities –
Werbung aus den USA

ver Trend zu den dort so genannten *ensembles résidentiels closes* festgestellt. Beispielhaft dafür ist die Anlage von Port Grimauld in der Bucht von St. Tropez. Hier entstand, durchaus passend zum geographischen Kontext, im traditionalistisch-mediterranen Stil eine Siedlung auf unzähligen Inseln einer künstlichen Lagune, die neben Hotelanlagen, Ferienhäusern, Villen und Eigentumswohnungen auch zahlreiche Läden, Bars und Restaurants beinhaltet. Bootsstege statt Parkplätze und Brücken statt Straßen prägen das pittoreske Erscheinungsbild. In Deutschland stellen geschlossene Wohnsiedlungen noch eine Ausnahmeerscheinung dar und dienen als „Trendprodukt“ eher *lifestyle*-Bedürfnissen als handfesten Sicherheitsnotwendigkeiten wie in Amerika oder der Dritten Welt. Als ein Beispiel dafür kann eine Anlage der Groth-Gruppe gelten, die am Havelufer auf dem Glienicker Horn, an der Grenze zwischen Potsdam und Berlin, unter dem Namen „Arkadien“ errichtet wurde. Sie umfaßt sieben Neubauten, die durch ein bekanntes kalifornisches Architekturbüro entworfen wurden und sich um eine denkmal sanierte Villa gruppieren. Bei insgesamt 5.600 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf 43 Wohneinheiten, besteht die Exklusivität vor allem im „umfangreichen Sicherheits- und Serviceangebot“, mit dem der Bauträger wirbt.

Will man diese Siedlungsform in einer Typologie fassen, könnte man dem Vorschlag von Jan Wehrheim folgen, der am Beispiel der USA drei Arten von Siedlungen mit Zugangsbeschränkungen unterschieden hat.

Einen ersten Typus stellen die vollständig privaten Siedlungen dar, die zumeist der gehobenen Mittel- und Oberschicht sowie reichen Senioren als Wohnsitz dienen. Diese auch als *lifestyle & prestige communities* bezeichneten Anlagen befinden sich mehrheitlich in den südlichen Bundesstaaten von Kalifornien bis Texas, variieren in den Größenordnungen von ein paar Dutzend bis zu mehreren hundert Häusern und dienen häufig nur als Nebenwohnsitz oder auch als Ferienanlage, so daß sie durch Golf- und Tennisplätze, Seen und aufeinander abgestimmte Architektur geprägt sind. Gemeinsamer Lebensstil, Status, Prestige und Exklusivität stehen im Vordergrund der Kaufmotivation ihrer Bewohner. Eine zweite Kategorie, die *gated new towns* oder *instand cities*, umfaßt komplett neugebaute Städte mit vollständiger Infrastruktur, diversen, teilweise gegeneinander abgeäuhten Wohnquartieren für verschiedene Einkommensklassen mit verschiedenen Baustilen. Hier sind neben Villen auch Mehrfamilienhäuser, Schulen, Kindergärten, Bibliotheken und Läden zu finden. Die Einwohnerzahl kann mehrere 10.000 Menschen umfassen. Den dritten Typus bilden die *security zone communities*. Sie stellen keine neuen Viertel oder Städte dar, sondern sind durch nachträgliche Einzäunung bzw. Zugangsbeschränkung entstanden und sowohl in Innenstädten als auch an der Stadtperipherie zu finden. Diese Anlagen sind nicht grundsätzlich privatisiert und können sogar Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus umfassen.

Jan Wehrheim: *Gated Communities. Sicherheit und Separation in den USA*, in: *city.crime.control*, Bremen 2000.

<http://www.citycrimecontrol.net/texte/gated.html>

Eike Henning: *A Bit of Paradise. Geschlossene Gemeinschaften in der fragmentierten Metropole Los Angeles*, Universität Kassel 1999.

<http://www.uni-kassel.de/fb5/politikwissenschaft/LA/Paradise.html>



Außen vor – Kind im Township Soweto, Südafrika

Dementsprechend werden sie auch von unteren Einkommensschichten bewohnt. Anteilsmäßig ungefähr ein Drittel der *gated communities* werden jeweils von Ober- und gehobener Mittelschicht, den wohlhabenden Rentnern sowie den mittleren und unteren Einkommensklassen gehalten.

Der wichtigste Grund für die Entwicklung zur *gated community* ist die Angst vor Kriminalität und alltäglicher Gewalt. Sie resultiert aus der Zuspitzung sozialer und ethnischer Gegensätze durch wirtschaftliche Umstrukturierung und Massenzuwanderung, die zum Anwachsen großstädtischer Unterschichten führt. Die Organe der Staatsmacht sind oft nicht fähig oder auch nicht willens, die dort neu entstehenden sogenannten „gefährlichen Klassen“ in Schach zu halten und effektiv gegen Gewaltkriminalität, Drogenhandel und Jugendbanden vorzugehen. Öffentliche Räume, Straßen, Plätze, Verkehrsmittel und Parks werden in diesem Zusammenhang als „Angsträume“ erlebt. Da private Verkehrsmittel mittlerweile nahezu allen zur Verfügung stehen, haben sich die Aufstands- und Plünderungszonen bis in die herkömmlichen suburbanen Siedlungen der Mittelschicht ausgedehnt, wie der Rodney-King-Aufstand 1992 in Kalifornien belegt. Angesichts des Versagens der Staatsmacht ist in Amerika von *urban frontiers* oder gar vom „neuerlichen Naturzustand“ die Rede, was dem traditionellen Mißtrauen der Amerikaner gegenüber ihrem Staat entspricht.

Eine weitere Rolle spielt der Gestaltwandel der Städte. Das traditionelle Bild der ruhigen und harmonischen Vorstadt mit homogenen Nachbarschaften und Nähe zur Natur – jahrzehntelang der Traum der amerikanischen Mittelschicht – hat sich durch immer weitere Zersiedelung und Migration verändert und sich dem Rest des heterogenen Agglomerationsbreis angepaßt. In den geschlossenen Privatsiedlungen bieten Mauern und Sicherheitsdienste Schutz vor Kriminalität von außen und gewährleisten die soziale Distanz. Gemeinschaftliche Seen, Grün- und Sportanlagen ersetzen die zersiedelte Landschaft sowie teure und große Grundstücke. Die Homogenität ihrer Bewohner regelt sich über den Verkaufspreis bzw. die Vermarktungsstrategie der Entwicklungsgesellschaften. Insofern scheinen die geschlossenen Privatsiedlungen einen Ausweg aus der Misere zu bieten.

Staatliche Akteure und private Interessenverbände haben ihren Anteil an der Entwicklung. Während die Vertreter der Kommunen mit niedrigen Steuersätzen locken und entsprechende Flächen bereitstellen, profitieren Projektentwickler, Hauseigentümervereinigungen, Banken und Versicherungen, die an den Immobilienfinanzierungen interessiert sind, sowie die Sicherheitsfirmen, die Technik und Personal beisteuern. Weil sich damit eine Menge Geld verdient läßt, wird der Bedarf nach Sicherheit und Abgrenzung geschürt und der Markt ausgeweitet. Die von den geschlossenen Siedlungen ausgehenden privatwirtschaftlichen Stimuli sind nicht zu un-

terschätzen. Neben dem Wohnungsbau fallen nun auch der Bau von Infrastruktur, Gemeinschaftseinrichtungen, Sicherheitsanlagen sowie deren Verwaltung, Betrieb, Wartung und Instandhaltung in privatwirtschaftliche Verantwortung.

Meist erfolgt die Schaffung privater Siedlungen über einen Projektentwickler, den *developer*, der einen Verein, eine sogenannte *Homeowner Association*, gründet. Mitgliedschaft und Stimmrecht im Verein sind für alle Besitzer bis zum vollständigen Verkauf der Siedlung zwingend. Der Verein stellt die „Regierung“ der Siedlung dar und ist für die Regelung des Lebens in der Anlage, die Vertretung nach außen, die Erhebung eigener Steuern, Abgaben und Gebühren sowie die Kontrolle der Einhaltung der internen Regelungen zuständig. Gerade die internen Abgaben, die in der Höhe von mehreren hundert bis zu mehreren tausend Dollar pro Haushalt und Jahr variieren, sind ein häufig sehr umstrittener Punkt. Sie dienen zur Bildung von Rücklagen für Instandhaltungsmaßnahmen, Neuanschaffungen und gemeinschaftliche Ausgaben, wie zum Beispiel die Bezahlung von Sicherheitsdiensten, Straßenreinigung und Feuerwehr, Instandhaltung von Mauern, Toren und Clubhäusern oder Unterhalt von Schulen und Sporteinrichtungen.

Der bei den Sicherheitseinrichtungen betriebene Aufwand entspricht zum einen den finanziellen Möglichkeiten der Siedlungsbewohner, zum anderen den geographischen Gegebenheiten des Standortes. Besonders in solchen Anlagen, wo Zweitwohnsitze und Ferieneinrichtungen dominieren, wird auf den Sicherheitsaspekt besonderen Wert gelegt. Während einfache Zäune, private Sicherheitsdienste am Tor und Schilder wie „Durchgang verboten“ oder „Bewaffnete Vergeltung“ als Standard gelten können, setzt sich das Maßnahmenspektrum über Videoüberwachung, Infrarotsensoren, Bewegungsmelder bis zu automatischen Eingangskontrollen fort. Hubschrauberüberwachung, Ninja-Patrouillen und Poller gegen Autobomben stellen dagegen bisher eher Extrembeispiele dar. Bezüglich des sicherheitstechnischen Aufwandes spielen Lateinamerika oder Bürgerkriegsgebiete wie Palästina eine Vorreiterrolle. In den USA dominiert dagegen noch die Betonung von Eigentum und Exklusivität.

Das Wohnen in diesen Quartieren sorgt für Prestigegewinn, weil Privateigentum und Sicherheitstechnik die soziale Abgrenzung sogar gegenüber anderen Angehörigen gehobenerer Schichten ermöglicht. Dafür sind die Bewohner auch bereit, sich teilweise sehr restriktiven Regeln, Richtlinien und Verboten vertraglich zu unterwerfen. Diese *CC&Rs* (*Codes, Covenants and Restrictions*) genannten Regelwerke variieren von Siedlung zu Siedlung, umfassen aber üblicherweise die gesamte architektonische Gestaltung des Hauses, indem sie zum Beispiel alle sichtbaren Details einschließlich der Bepflanzung der Vorgärten, den Stil der Gartenmöbel oder Art und Anzahl von Haustieren festlegen können. Auch das Leben und Verhalten der Bewohner unterliegt dieser Formalisierung der sozialen Kontrolle. Es gibt Festlegungen zum Mindestalter der Bewohner, Begrenzungen des Besuchsrechts von Kindern sowie des Aufenthalts außerhalb des eigenen Grundstücks bei Nacht. Sogar das Küssen im Gemeinschaftsbereich, Wäscheaufhängen im Vorgarten, Autoputzen in der Garagenzufahrt, das Anbringen eines Basketballkorbes usw. kann unter Umständen verboten sein. Verstöße gegen diese Regeln können mit Rügen, Geldbußen oder Pfändung geahndet werden. Bezeichnenderweise werden in der Disney-Stadt Celebration Integrationskurse angeboten, die den Zugezogenen Werte und Verhaltensweisen nahebringen sollen. Architektonisch wirken sich diese Regelungen hemmend auf die individuelle Gestaltung aus und erzwingen die Anpassung des Privaten an das kollektive Umfeld beziehungsweise den Stil der gemeinschaftlichen Anlagen. Im Ergebnis führt dies zu einer (nicht immer unvorteilhaften) architektonischen Uniformität. Individueller Geschmack kann sich in der mobilen amerikanischen Mittelstandsgesellschaft, in der man ein Einfamilienhaus durchschnittlich drei Jahre bewohnt, bei einem geplanten Hausverkauf hemmend oder zumindest preismindernd auswirken.

Wie sich die Entstehung von privaten, geschlossenen Wohnanlagen auf die übrige Gesellschaft auswirken wird, steht im Zusammenhang mit Größe und Anzahl bzw. Verbreitung dieser Siedlungsform. Bei Umfragen geben 50 Prozent der Amerikaner an, in einer solchen leben zu wollen. Zur Ausbreitung trägt auch bei, daß man mittlerweile auch im Niedrig-

Michael Zinganel: *New Urbanism zwischen Agoraphobie und künstlichem Paradies*, in: *derive. Zeitschrift für Stadtforschung* Ausgabe 12, Wien 2000.

http://www.derive.at/index.php?p_case=2&cid_cont=47&issue_No=12

Jan Wehrheim: *Leben im Club. Private Stadtviertel schotten sich ab*, in: *Informationszentrum Dritte Welt*, Ausgabe 255, Freiburg i.Br. 2001.

http://www.iz3w.org/iz3w/Ausgaben/255/LP_s22.html



*Drinnen oder draußen –
amerikanischer Grenzzaun
zu Mexiko*

preissegment angekommen ist. In Summerlin, einer *gated new town* bei Las Vegas, werden über 200 verschiedene Hausmodelle angeboten. Die Preise beginnen ab 130.000 Dollar, was sich auch jüngere Casino-Angestellte leisten können, und reichen bis zum Segment über 500.000 Dollar für die wirklich Reichen.

Je mehr Menschen sich mittels privater Siedlungen vom System der öffentlichen Kommunen abschotten, um so größer wird das politische Gewicht ihrer Interessenvertreter. Für staatliche Umverteilungsmaßnahmen, die vor allem den übriggebliebenen öffentlichen Kommunen nutzen würden, in denen sich die unteren Klassen und Sozialfälle konzentrieren, wird es damit eng. Im Bestreben, nach außen möglichst wenig Steuern zu zahlen, kommt man den privaten Siedlungen auch von öffentlicher Seite (wie zum Beispiel in Houston und Kansas City) entgegen, da ihre wohlhabenden Bewohner wenig kosten, aber dafür viel konsumieren. Mittlerweile sind etliche private Siedlungen vom Staat als eigenständige Kommunen anerkannt. Bedeutsam erscheint dies auch im Hinblick auf die lokale Demokratie, da sich in den Hausbesitzervereinigungen das Stimmrecht nicht nach der Anzahl der erwachsenen Bewohner richtet. Statt dessen gilt entweder „eine Stimme pro Haushalt“ oder das Stimmrecht richtet sich nach dem Immobilienwert – nach dem Prinzip: „*one dollar – one vote*“, wobei Mieter kein Stimmrecht besitzen. Als „*the most representative and responsive form of democracy*“ bezeichnet die Interessenvertretervereinigung *Community Association Institute* diesen Umstand.

In den Siedlungen konstituiert sich eine Lebenssphäre, die zwischen dem liegt, was sich als privat oder öffentlich definieren lässt. Aufgrund ihrer territorialen Begrenztheit, der privatrechtlichen Regulierung ihrer Benutzung und des ausgesuchten und quantitativ bestimmbareren Personenkreises könnten diese Anlagen auch als Club oder gar „neoliberale Ausprägungen von Gemeinschaft“ gedeutet werden.

Die Idee der Sicherheitszonierung von Städten rückt damit auf die Tagesordnung. Das Leben der Mittel- und Oberschicht verlagert sich in abgeschiedene Wohnsiedlungen, zum Arbeiten fährt man in Büro- und Gewerbeparks und die Freizeit wird, wenn nicht zu Hause, dann in *shoppingmalls* und Themenparks verbracht, dazwischen bewegt man sich auf gesicherten *highways*. Damit zeichnet sich horizontal das Leitbild der Großstadtentwicklung als Flickenteppich aus privaten Sicherheitsinseln, umgeben von „gefährlichen Räumen“ ab. Vertikal bilden sich zwei Pole heraus: die *lifestyle & prestige communities* am oberen und die öffentlichen Räume als Armenghettos, Bürgerkriegs- und Plünderungszonen am unteren Ende der sozialen Hierarchie.