

Mitten im Aachener Studentenviertel und doch nicht für Studenten: Nur Gutbetuchte können sich die Eigentumswohnungen im exklusiven Barbarossapark leisten. Das 3000 Quadratmeter große Gelände ist rundum abgeschirmt, Einlass erfolgt nur nach Gesichtskontrolle.

IM LUXUS EINGEMAUERT

Weltweit boomen „Gated Communities“. In Deutschland gibt es bislang nur wenige dieser abgeschotteten Wohnbezirke. Doch das könnte sich bald ändern – mit fatalen Folgen für die Gesellschaft, befürchten Wissenschaftler.

von Kathryn Kortmann

WAS HÄTTE WOHL KAISER Friedrich I. Barbarossa gesagt, wenn er gewusst hätte, dass ein Stück der von ihm in Auftrag gegebenen inneren Aachener Stadtmauer noch heute als Schutzwall vor unliebsamen Eindringlingen dient? Das mittelalterliche Mauerstück im studentischen Pontviertel bewahrt allerdings nicht mehr die ganze Stadt vor Gewalt und Plünderung – wie zur Zeit des Stauferkaisers –, sondern nur noch ein kleines Areal. Mit neuen Mauern und einem zweieinhalb Meter hohen efeu bewachsenen Drahtzaun schützt die Festung aus dem 12. Jahrhundert den nach ihr benannten Barbarossapark, ein privates Gelände mit 29 exklusiven Eigentumswohnungen, vor ungebetenen Gästen.

Zutritt ist nur dem gestattet, der die Gesichtskontrolle besteht. Das prunkvolle Eingangstor mit moderner Klingelanlage ist videoüberwacht, ebenso wie die vier Hauseingänge im Barbarossapark. So viel Abschottung eines Geländes, das inmitten der bei Studenten und Touristen beliebten Aachener Partymeile liegt, weckt Neugierde und reizt zu Mutproben. Schon mehrfach kletterten angeheiterte Störenfriede über das Gittertor in der Barbarossamauer und verschafften sich so unerlaubt Zugang zum abgeriegelten Privatgelände. Die Reaktion der Eigentümer ließ nicht lange auf sich warten: Das Tor wurde um 60 Zentimeter erhöht. Privatsphäre ist ein hohes Gut hier an der Aachener Pontstraße.

K. Schöne für baw

KOMPAKT

- Bewachtes Wohnen ist in Deutschland noch ein Randphänomen – im Gegensatz zu den USA und Osteuropa.
- Das Hauptargument für die Abschottung ist für die meisten Bewohner der USA und anderer Länder die Sicherheit.
- Ein Forscher rät dringend zur sozialen Mischung und zu einer Quote für geförderte Wohnungen.

Die abgeschlossene Wohnanlage „ist ein Exot im historischen Stadtkern“, sagt Frank Pflüger. Der promovierte Architekt und Stadtplaner und seine Kollegin Tina Hörmann haben den Barbarossapark unter wissenschaftlichen Aspekten unter die Lupe genommen. Durch Fragebögen und persönliche Interviews mit Bewohnern und Maklern haben sie ermittelt, wen es in solche Oasen der Sicherheit zieht. Ihre Antwort: ein kaufkräftiges Publikum, dem die Privatsphäre heilig ist, dessen Altersdurchschnitt bei 50 Jahren liegt, das dem Bildungsbürgertum zuzurechnen ist und das jeweils zur Hälfte aus Alleinstehenden und Paaren besteht. Doch nicht der Sicherheitsaspekt, sondern vor allem die zentrale Stadtlage sowie Grundriss und Ausstattung der Wohnung waren für die meisten beim Kauf ausschlaggebend.

Diese Analyse der Aachener Architekten ist eine der Fallstudien, die für das Forschungsprojekt zur „Zukunft der Stadtgesellschaften“ an der Universität Stuttgart durchgeführt wurden. Dabei geht es um Tendenzen „residentieller Segregation“, also um die Fragen: Wie sozial durchmischt sind unsere Stadtviertel? Und: Steuert

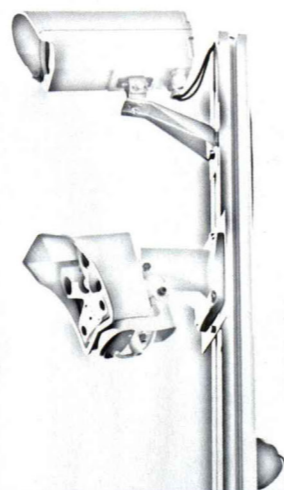
Deutschland auf Verhältnisse zu, in denen Arme und Reiche durch Mauern und Zäune strikt getrennt voneinander leben?

LUXUSVILLEN AN DER HAVEL

Das Schlagwort „Gated Community“ geistert in Deutschland durch die Gazetten, seit 1998 in Potsdam die Wohnanlage „Arcadia“ bezugsfertig wurde. Eine Fläche von 28 000 Quadratmetern in der von der Unesco zum Weltkulturerbe ernannten Parkanlage am Ufer der Havel, auf der acht luxuriöse Stadtvillen Platz gefunden haben, ist seither mit einem hohen Sicherheitszaun umgeben und für die Öffentlichkeit unzugänglich. Mehrere am Zaun installierte Videokameras, Bewegungsmelder und eine Alarmanlage werden rund um die Uhr von sogenannten Doormen überwacht. Sie sitzen im Pförtnerhäuschen am Eingangstor und lassen nur angemeldete Besucher hinein. Die Doormen in Arcadia sind nicht nur für die Sicherheit zuständig, sondern auch für Serviceleistungen wie Reparaturen oder Bringdienste.

„Die Anlage in Potsdam, von kalifornischen Architekten konzipiert, kommt einer Gated Community schon sehr nahe“, sagt

Georg Glasze. Dennoch: Der Erlanger Kulturgeograph hält den Begriff – ursprünglich von amerikanischen Immobilienmaklern zu Marketingzwecken für Vorstadtsiedlungen erdacht – für wenig geeignet. Denn die vergleichbaren Projekte in Deutschland leiten sich längst nicht alle von diesem Konzept ab. Häufig liegen sie innerhalb der Stadtgrenzen, sind also nicht vorstädtisch, und werden auch dem Begriff der „Community“ nicht gerecht, der eine freundschaftlich verbundene Gemeinschaft der Bewohner untereinander suggeriert. Weil die Gemeinsamkeit oft nur darin besteht, dass die An-



Die neue indische Mittelschicht flüchtet sich in einen Vorort der chaotischen Hauptstadt Neu Delhi. Die Gebäude von Gurgaon sind nach westlichem Vorbild entworfen und werden von Sicherheitspersonal bewacht.

mit annähernd zehn Millionen Einwohnern entwickeln würde, in der zuziehende städtische Eliten einen sicheren und ruhigen Zufluchtsort suchen. „Ein Trugschluss, wie wir heute wissen“, sagt Glasze. „Der Verkauf der Eigentumswohnungen verlief über Jahre schleppend.“ Und noch etwas macht es Investoren schwer, Gated Communities in Deutschland zu etablieren: Das öffentliche Planungsrecht hat stark das Gemeinwohl im Blick. Dazu ist es laut

„Wohlhabende Gemeinden verbieten etwa den Bau von Mehrfamilienhäusern, um den Zuzug sozioökonomisch schwächerer Haushalte zu verhindern“, weiß Glasze. Die Ansiedlung einer Gated Community dagegen wird vielfach begrüßt, weil sie ein finanzstarkes Publikum anzieht. Die Ursache liegt im Steuerrecht: Die Kommunen in den USA beziehen ihre Einnahmen vor allem aus Immobiliensteuern. Und die Nachfrage nach einem Zuhause in einer von Wällen, Zäunen und Toren geschützten Kolonie ist groß. Bis zu 16 Millionen Amerikaner, so das Ergebnis einer Studie auf Grundlage von Zensusdaten, wohnen in abgeschotteten Siedlungen, die manchmal die Ausmaße einer Kleinstadt mit Supermärkten, Arztpraxen und Kindergärten erreichen. Zuweilen erlangen solche Privatkomplexe als „Incorporated Gated Cities“ sogar den rechtlichen Status einer Gemeinde, zum Beispiel Canyon Lake oder Rolling Hills in Südkalifornien.

lage überwacht und nach außen abgrenzt ist, spricht Glasze schlicht von bewachtem oder abgeschlossenem Wohnen. Er kennt sich mit den unterschiedlichsten Formen solcher Anlagen rund um den Globus aus. Die Forschung zu dieser Art des Wohnens in Deutschland steckt aber noch in den Kinderschuhen. Der Grund: Bewachtes Wohnen ist auf dem hiesigen Immobilienmarkt nur eine Randerscheinung.

Paragraph 1 des Baugesetzbuchs, der eine „sozialgerechte Bodennutzung“ verlangt, sogar verpflichtet. Auch dafür ist Arcadia ein gutes Beispiel: Auf den exklusiven Zugang zum Havel-Ufer direkt vom Grundstück aus müssen die Bewohner zugunsten eines öffentlichen Uferwegs verzichten.

Solche Gemeinwohl-Paragraphen sind nicht selbstverständlich. In den USA werden bestimmte Bevölkerungsgruppen systematisch von den Kommunen ausgegrenzt.

GEFÄNGNISSE FÜR GESETZESTREUE

Der Grund, weshalb derartige Wohnanlagen boomen, ist von Land zu Land unterschiedlich. „In Südafrika oder Südamerika hängt das eindeutig mit der hohen Kriminalitätsrate zusammen“, sagt Glasze. Dort gleichen die bewachten Anlagen Gefäng-

KEINE MEGACITY, KEIN VERKAUF

Dass vorstädtische Gated Communities nach amerikanischem Vorbild in Deutschland bisher kaum Nachahmer gefunden haben, hängt mit dem Potsdamer Projekt Arcadia zusammen, vermutet der Geograph. Das öffentliche Interesse an der Siedlung war von Anfang an größer als die Nachfrage. Die deutschen Medien berichteten „markant negativ“, so Glasze, über die Absonderung von Eliten in Nobelquartieren und pflügten das gesellschaftliche Gleichheitsideal. Zudem wurde Arcadia nach der Wiedervereinigung in der Erwartung geplant, dass Berlin sich zu einer Megacity

Reiche Rentner unter sich: In der legendären Community „Sun City“ in Arizona treffen sich Gleichgesinnte auf dem Golfplatz, dessen Grün der Wüste abgetrotzt wurde.



Im kalifornischen Silicon Valley gibt es etliche Gated Communities wie hier in Signal Hill. Die eisernen Tore sollen Unbefugte davon abhalten, in den Swimmingpools der Bewohner baden zu gehen.

I. Hicks/Corbis

D. Klammer/laif (rechts); J. Rousselot/laif (oben)

DAS TOR WAR UNS ERST PEINLICH



HEINKE GETZ, eine pensionierte Lehrerin, wohnt seit fünf Jahren mit ihrem Mann im Aachener Barbarossapark.

Frau Getz, warum haben Sie sich für eine Eigentumswohnung im abgeriegelten Barbarossapark entschieden?

Die Kinder waren aus dem Haus, und die Arbeit in unserem Einfamilienhaus außerhalb der Stadt wurde mit zunehmendem Alter nicht leichter. Hier brauchen wir uns um nichts zu kümmern, es gibt einen Hausmeister- und Gärtnerdienst. Vor allem aber liegt unser neues Zuhause mitten in der Stadt. Wir haben alles, was wir zum Leben brauchen, in Fußnähe: Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte.

Der Barbarossapark ist von Mauern, Zäunen und Toren umgeben. Welche Rolle spielte die Sicherheit bei Ihrer Entscheidung?

Es war uns erst gar nicht bewusst, dass wir in eine derart geschlossene Anlage ziehen. Und anfangs fanden wir das Eingangstor als deutlich sichtbares Zeichen der Abgrenzung nach außen auch eher störend und sogar ein bisschen peinlich. Inzwischen wissen wir das jedoch sehr zu schätzen, weil es uns zum Beispiel vor Schmierereien aller Art an unseren Wohnhäusern schützt. Auch dadurch fühlen wir uns hier wohler.

Auch dadurch? Was trägt denn noch zu Ihrem Wohlbefinden bei?

Unsere Nachbarn. Wir leben hier in einem ziemlich homogenen Umfeld. Die Bewohner sind zwar unterschiedlich alt, haben aber meist einen intellektuellen Hintergrund und gehören zum Bürgertum. Das ist inzwischen eine ganz tolle Gemeinschaft geworden, in der einer dem anderen hilft, wenn es nötig ist. Außerdem gibt es einen Stammtisch für die Männer, monatliche Treffen der Barbarossafrauen, Bridgerunden und ein großes Sommerfest für alle Bewohner des Barbarossaparks.

nissen mit Wachtürmen und Stacheldrahtzäunen. Empirische Untersuchungen der Experten für Städtebau Edward Blakely und Mary Gail Snyder belegen auch für die USA: Sicherheit ist bei 70 Prozent der Bewohner das entscheidende Kriterium für ein Leben in der Gated Community. Objektiv ist die Kriminalitätsrate mit der in Johannesburg allerdings nicht vergleichbar. Daneben wünschen sich sehr viele US-Bürger aber auch, unter Gleichgesinnten zu wohnen. Eine „Lifestyle-Community“ garantiert nicht nur den selbstverständlich vorhandenen Golf- oder Tennisplatz, sondern auch einen Trainingspartner. Wer beruflich bedingt umziehen muss, findet so in der neuen Umgebung schneller Anschluss: Sport und andere gemeinsame Interessen verbinden. Vor allem in Florida haben sich viele Rentner in sogenannten Gated Retirement Communities zusammengefunden – mit rigorosen Hausordnungen, die die Hausfarbe, Buschhöhe und Tierhaltung regeln, und zuweilen das dauerhafte Wohnen von Kindern auf dem Gelände verbieten.

Das sind Luxusgründe im Vergleich dazu, warum etwa im Libanon geschlossene Wohnkomplexe entstehen: Hier leben Mit-

Luxuriöse Villa in Arcadia, Deutschlands erster geschlossener Wohnanlage in Potsdam. Dank Kameras haben Pförtner rund um die Uhr alles im Blick.



S. Montag/Agentur Focus

glieder der gehobenen Mittelschicht in einer Gated Community zusammen, weil die öffentliche Infrastruktur mangelhaft ist. Sie bohren nach Wasser, kaufen Wassertanks, legen Stromleitungen, umgeben ihre Häuser mit Grünanlagen und bauen Schwimmbäder. Glasze, der über das Phänomen im Libanon promoviert hat, nennt diese bewachten Privatkomplexe „Enklaven des Wohlbefindens“. Einer alleine hätte das nicht bezahlen können, gemeinsam kann man es sich leisten und – geschützt durch einen Zaun – exklusiv nutzen.

ZÄUNE ALS PRESTIGEOBJEKTE

Auch in Osteuropa boomt das Geschäft mit Zäunen und Mauern – die dort doch gerade erst gefallen sind. Allein im Großraum Warschau stehen mehr als 400 gesicherte Wohnsiedlungen. Warum Gated Communities das am stärksten wachsende Segment auf dem osteuropäischen Immobilienmarkt sind, hat ein Verbund von Wissenschaftlern aus Budapest, Sofia, Sankt Petersburg, Vilnius und dem Leibniz-Institut für Länderkunde in Leipzig (IfL) festgestellt. „Stadtplanung und die Bereitstellung von Wohnraum durch die öffentliche Hand finden seit den politischen Umwälzungen nach 1990 faktisch nicht mehr statt“, sagt Christian Smigiel, Geograph am IfL. „Private Investoren sind in dieses Vakuum getreten und haben für die, die es sich leisten können, komplette Wohnwelten geschaffen.“ Dass diese bewacht sind, verschafft den Bewohnern, deren soziale Sicherheit durch die vielen Veränderungen weggebrochen ist, zumin-



mauritus images/Alamy

dest äußerlich einen neuen Rahmen – und das Gefühl, in einer geordneten Welt zu leben. Dazu versprechen die Zäune Prestige: Wer dahinter wohnt, hat es geschafft. Ganz ungeniert wirbt denn auch eine Gated Community in Sankt Petersburg auf einem Banner mit den Worten: „Hier wohnen Sie am teuersten.“

In Deutschland sind selbst geschlossene Apartmentanlagen bislang ein Randphänomen. „Noch“, befürchtet der Wohnsoziologe Tilman Harlander, Leiter des Stuttgarter Forschungsprojekts „Zukunft der Stadtgesellschaften“. Die Veröffentlichung der Expertise ist Ende des Jahres geplant. Schon jetzt ist Harlander sicher, dass die Entwicklung hin zu abgeschlossenem Wohnen hierzulande kaum aufzuhalten ist. In einigen Innenstädten sind bereits Luxusquartiere entstanden. Neben dem vergleichsweise kleinen Barbarossapark in Aachen gibt es in Berlin die Prenzlauer Gärten, den Marthashof und die Carlofts im alternativen Szenebezirk Kreuzberg, in Münster die Klostersgärten und in Leipzig die Central Park Residence, die eine große Boulevardzeitung mit dem Titel bedachte „Die Reichen schotten sich ab!“.

In Osteuropa, wo kaum Stadtplanung durch die öffentliche Hand stattfindet, boomen Gated Communities. Wer in einer Anlage wie dieser im ukrainischen Kiew wohnt, signalisiert: „Ich habe es geschafft.“

Dazu bedarf es nicht immer Zäune und Mauern. Manche Siedlungen, wie das Lukas-Areal in Dresden oder der Rosenpark in Stuttgart-Vaihingen, signalisieren schon durch ihre Bauweise, dass hier nicht jeder erwünscht ist. „Auch ‚abgeschirmtes Wohnen‘, wie wir solche Projekte nennen, fördert die gesellschaftliche Spaltung“, sagt Harlander. Soziale Mischung, bedauert er, scheint gegenwärtig kaum eine Chance zu haben. Das vom preußischen Stadtplaner James Hobrecht 1868 formulierte staatspolitische Ziel vom „empfehlenswerten Durcheinanderwohnen“ der gesellschaftlichen Schichten, das mehr als ein Jahrhundert für den städtischen Wohnungsbau in Deutschland prägend war, verliert an Boden. Stattdessen, so Harlander, „verstärken sich durch abgeschlossene hochpreisige Angebote die Tendenzen zu einer erzwungenen sozialen Segregation“.

URBANISMUS LIGHT

Die Renaissance der Innenstädte, die Stadtplaner seit einigen Jahren beobachten, hat daran ihren Anteil: das Häuschen im Grünen im Tausch gegen die schicke Stadtwohnung. Wer in die Stadt zieht, möchte Kultur und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür nutzen und die Gefahren einer Großstadt möglichst klein halten. „Urbanismus light“, sagt Kulturgeograph Glasze. Wie Harlander sieht auch er einen Trend, der bewachtes städtisches Wohnen für Wohlhabende attraktiver macht. Denn nur wer genügend Kapital hat, profitiert von den neuen desintegrativen Wohnformen, die auf Exklusivität zielen. „Die Adresse symbolisiert zugleich den sozialen Status in der Gesellschaft und grenzt von Mitbürgern anderer sozialer Herkunft ab“, sagt Christine Hannemann. Die Stadtsoziologin der Berliner Humboldt-Universität macht auch die veränderte Arbeitswelt für den neuen Wohntrend verantwortlich: Vor allem gut

verdienende Akademiker hätten eine „neue Art von Sesshaftigkeit“ entwickelt und suchten mehr als ein Zuhause. Sie nutzen gerne die Serviceleistungen, die ein Concierge bietet, und können so unbesorgt von einer Wohnung zur anderen reisen: Ihre Apartments werden auch während ihrer Abwesenheit rund um die Uhr bewacht.

Folgenlos bleiben solche abgeschlossenen Privilegierten-Wohngebiete nicht, sollten sie sich im großen Stil durchsetzen. „Durch entmischte Quartiere“, sagt der Stuttgarter Wohnsoziologe Harlander, „droht letztlich eine Fragmentierung und Entsolidarisierung der Gesellschaft, in der soziale Verantwortung und Gerechtigkeit sowie Toleranz für den anderen keinen Platz mehr haben.“ Auch auf die Bildung haben homogene Wohnviertel unmittelbaren Einfluss. Erst kürzlich hat eine Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung gezeigt, wie wichtig die Nachbarschaft für den schulischen Erfolg von Kindern ist – und zwar unabhängig vom Elternhaus. Wer in einem guten Umfeld zu Hause ist, kann besser lesen und rechnen. Ein Plädoyer geradezu für die soziale Mischung, die noch zu retten wäre, wie Tilman Harlander meint. Er rät den Städten dringend zu einer Quote für sozial geförderte Wohnungen. In München ist das längst der Fall. Dort finden sich selbst in den exklusiven und mit Concierge-Service ausgestatteten Lenbach-Gärten, wo Wohnraum bis zu 11 000 Euro pro Quadratmeter kostet, auch einige Sozialwohnungen. ■



Die Journalistin KATHRYN KORTMANN genießt es, in einem sozial durchmischten Berliner Kiez zu leben.

MEHR ZUM THEMA

INTERNET
Internationales Forschungsnetzwerk mit Lesetipps: www.gated-communities.de
Christine Hannemann
HEIMISCHSEIN, ÜBERNACHTEN UND RESIDIEREN – WIE DAS WOHNEN DIE STADT VERÄNDERT
Aus: Politik und Zeitgeschichte 17/2010, S. 15. Erhältlich im Internet unter: www.bpb.de/files/U8HQVX.pdf