

GEORG GLASZE

## Geschlossene Wohnkomplexe (*gated communities*): „Enklaven des Wohlbefindens“ in der wirtschaftsliberalen Stadt

### 1 Weltweiter Boom geschlossener Wohnkomplexe?

„Leben hinter dem Doppelzaun: Immer mehr Amerikaner ziehen sich in festungsartige Siedlungen zurück“, titelt die *Berliner Morgenpost* 1997. „In den Megastädten der Südhalbkugel flüchten sich die Reichen in luxuriöse Wohnburgen“ berichtet *Die Zeit* im Frühjahr 2000<sup>1</sup>. Das britische Lifestylemagazin *Wallpaper* meint gar, dass geschlossene Wohnkomplexe der „am schnellsten wachsende Immobilien-Trend der Welt“ seien<sup>2</sup>.

Seit den 90er Jahren sind geschlossene Wohnkomplexe, d.h. Apartmentanlagen sowie Einfamilien- bzw. Reihenhaussiedlungen mit Zugangskontrolle, zunächst vor allem in den USA in den Blickwinkel der Medien<sup>3</sup> und der sozialwissenschaftliche Forschung gerückt (vgl. DAVIS 1990, MCKENZIE 1994, HAHN 1996, MARCUSE 1997, BLAKELY und SNYDER 1997, STARK 1998, LICHTENBERGER 1999, FRANTZ 2000, GMÜNDER u. a. 2000, LE GOIX 2001). Befragungsergebnisse des Community Associations Institute (CAI)<sup>4</sup> lassen auf einen Boom geschlossener Apartmentanlagen und v.a. geschlossener Siedlungen

1. SCHRÖDER, EGGERT: - *Berliner Morgenpost* vom 30.07.1997, GRILL, BARTHOLOMÄUS: - *Die Zeit* vom 18.05.2000.

2. STOCKS, CHRISTOPHER: The Gate's Closed. - *Wallpaper* 09 (2000): 71-76.

3. Stellvertretend: KAPLAN, ANDREW: Gatehouses in Demand at New Housing Complexes. - *New York Times* Current Events Edition 12.05.1991: LI 1., FISCHER, MARCELLE S.: Security is the Draw at Gated Communities. - *New York Times*. 16.08.1998. Late Edition (East Coast): 6

4. Die Interessenvertretung der privaten Wohnkomplexe in den USA ([www.caionline.org](http://www.caionline.org)) – ca. jeder fünfte dieser Wohnkomplexe ist geschlossen.

gen in den 80er und 90er Jahren schließen (vgl. Abb. 1).

Demnach verzwanzigfachte sich die Zahl geschlossener Wohnkomplexe in den letzten 30 Jahren auf über 40.000. Schwierig gestaltet sich eine Schätzung der Einwohnerzahl geschlossener Wohnkomplexe. Multipliziert man die Zahl der Wohneinheiten in geschlossenen Apartmentanlagen (1998 ca. 1 Mio.) sowie in geschlossenen Siedlungen (1998 ca. 2 Mio.) mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7, so ergibt sich eine Anzahl von mehr als acht Millionen Amerikanern – allerdings bleibt dabei die hohe aber unbekanntete Zahl der Einheiten unberück-

Abb. 1: Geschätzte Zunahme geschlossener Wohnkomplexe in den USA

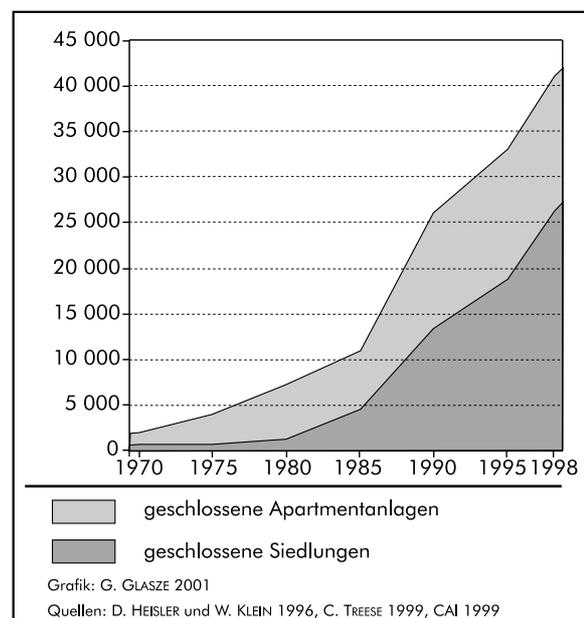
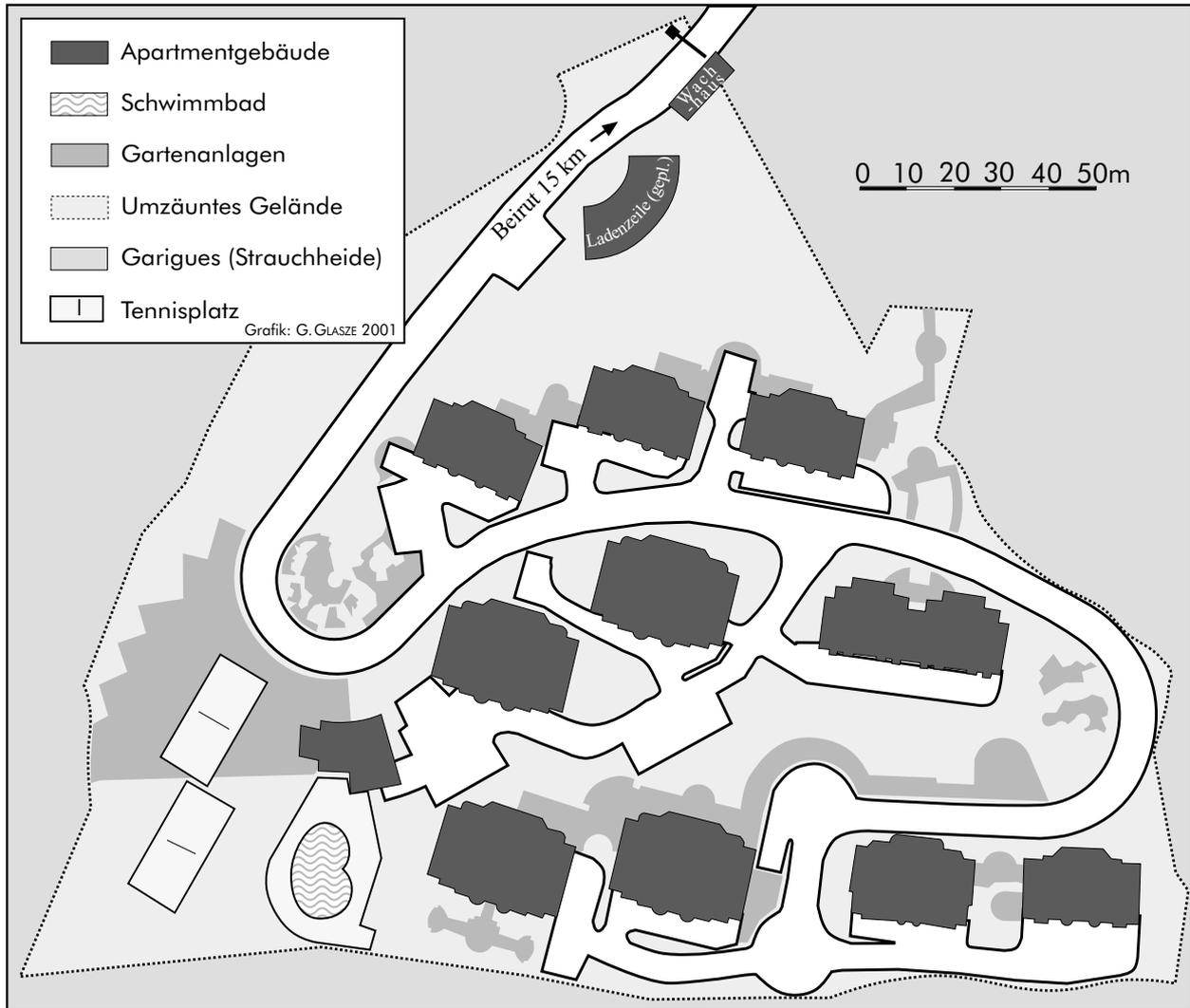


Abb. 2: Geschlossene Apartmentanlage in der Nähe von Beirut (Libanon)



sichtigt, die als Zweit- oder Drittwohnsitze genutzt werden.

FRANTZ hat 2001 die erste flächendeckende Feldstudie geschlossener Siedlungen für eine amerikanische Großstadt vorgelegt. Für die 2,8 Mio. Einwohner zählende Stadt Phoenix (Arizona) hat er eine Zahl von 641 geschlossenen Siedlungen (*gated communities*) mit insgesamt ca. 320.000 Einwohnern ermittelt.

Außerhalb der USA sind geschlossene Wohnkomplexe bisher kaum erforscht. Erste Untersuchungen erlauben aber, von einem Boom dieser Wohnform in vielen Teilen der Welt zu sprechen – insbesondere in den rasch wachsenden Ballungsräumen in Lateinamerika (vgl. O'NEILL 1986, CALDEIRA 1996, RIBBECK und TAHARA 1997, COY und PÖHLER 2000, JANOSCHKA 2000, CALDEIRA 2000), in einigen Staaten Afrikas (vgl. MONTCLOS 1997, LANDMAN 2000, JÜRGENS und GNAD 2000) und Südostasiens (vgl. LEISCH 2000, GIROIR 2001). Aber auch in den Transformationsstaaten Mittelost- und Osteuropas (vgl. RUDOLPH und LENTZ 1999) sowie in einigen

Staaten des Mittelmeerraumes (vgl. DENIS 1998, GLASZE 2001a) wurden in den letzten Jahren zunehmend viele geschlossene Wohnkomplexe errichtet<sup>5</sup>.

Der folgende Beitrag stellt die Frage nach den Ursachen für die Verbreitung dieser Wohnform. Dabei werden in Kapitel 2 zunächst Typen geschlossener Wohnkomplexe differenziert. Den baulich und funktional unterschiedlichen Typen ist gemeinsam, dass die Selbstverwaltung Aufgaben wahrnimmt, die beispielsweise in Deutschland von den öffentlichen Kommunen erfüllt werden – wie die Etablierung von Regeln für das Zusammenleben sowie die Versorgung mit kollektiven Gütern und Dienstleistungen. Die vermeintliche Sicherheit, die durch Tore, Wächter und Zäune hergestellt wird, ist *ein* Element dieser Substitution. Wirtschaftsliberale Autoren begründen

5. vgl. die Beiträge auf dem workshop „Gated Communities“ – Global Expansion of a New Type of Settlement“ auf dem 6. Jahreskongress der Deutschen Arbeitsgemeinschaft Vorderer Orient am 3. Dezember 1999 in Hamburg. Abstracts der Beiträge in: DAVO-Nachrichten 11 (2000): 17-20 sowie online: [www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de).

diese Entwicklung damit, dass eine fragmentierte privatwirtschaftliche Form territorialer Organisation die Wahlmöglichkeiten zur Befriedigung individueller Bedürfnisse erhöhe und damit effizient sei. Inwiefern dabei allerdings Grundwerte von sozialer Chancengleichheit und Bürgerrechten realisiert werden bzw. werden können, wird in Kapitel 3 kritisch erörtert.

Die Frage, ob auch in Deutschland eine Verbreitung dieser Wohnform zu beobachten ist, lenkt in Kapitel 4 den Blick auf die Ebene kollektiver Leitbilder und sozialer Institutionen. Denn nur eine Analyse der unterschiedlichen Formen, wie Stadtentwicklung kollektiv gesteuert wird, kann erklären, warum in vielen Regionen der Welt ein Boom geschlossener Wohnkomplexe zu beobachten ist, in anderen jedoch (bislang) nicht. Eine solche politisch-geographische Analyse in Kapitel 5 liefert damit Hinweise, wie einer weiteren Verbreitung geschlossener Wohnkomplexe begegnet werden könnte.

## 2 Typen geschlossener Wohnkomplexe: eine Übersicht

Folgende gemeinsame Charakteristika der geschlossenen Wohnkomplexe können als Definitionskriterien dienen:

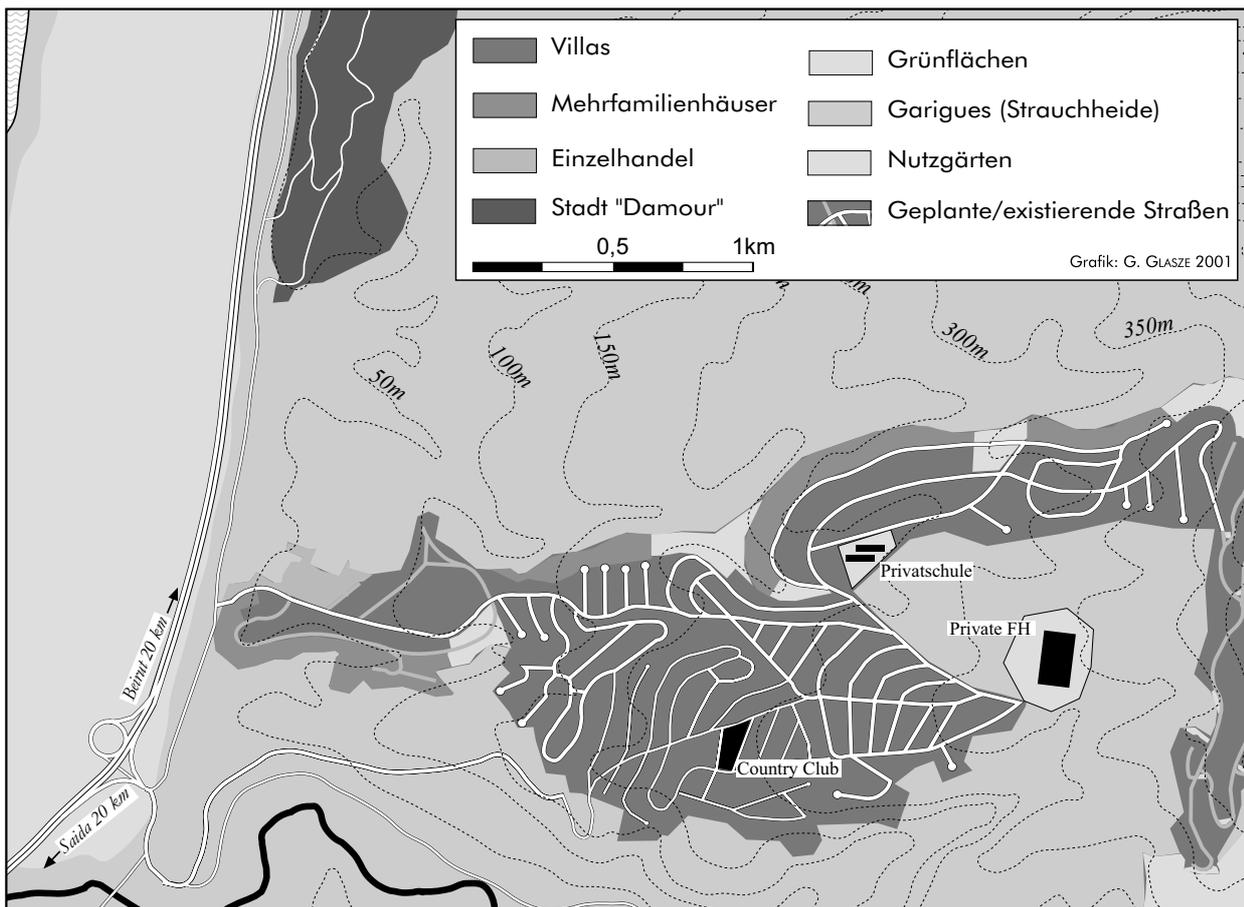
senen Wohnkomplexe können als Definitionskriterien dienen:

- die Kombination von Gemeinschaftseigentum (Grünanlagen, Sporteinrichtungen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur usw.) und gemeinschaftlich genutzten Dienstleistungen (z.B. Wach- und Hausmeisterdienste) mit dem individuellem Eigentum bzw. dem Nutzungsrecht einer Wohneinheit,
- die Selbstverwaltung sowie
- die Zugangsbeschränkung, die zumeist von einem 24-stündigen Sicherheitsdienst gewährleistet wird: Besucher werden von einem „doorman“ angemeldet und können erst nach dem „o.k.“ des Gastgebers auf das Gelände. Teilweise kommen auch elektronische Zugangsüberwachungssysteme zum Einsatz.

Auf Basis der baulichen Strukturen lassen sich zwei Typen unterscheiden: geschlossene Apartmentanlagen (Kondominien, vgl. Abb. 2: 42) und geschlossene Siedlungen (*gated communities*, vgl. Abb. 3) mit Einzel-, Reihen- und z.T. Mehrfamilienhäusern (vgl. Tab. 1: 44).

Große geschlossene Siedlungen umfassen bis zu mehreren tausend Wohneinheiten und bieten teilweise alle Angebote einer Kleinstadt. Das reicht von Freizeiteinrichtungen, über Einzelhandel und medi-

Abb. 3: Flächennutzungsplan für eine geschlossene „model town“ im Libanon



Tab. 1: Vereinfachte Typisierung geschlossener Wohnkomplexe

	geschlossene Apartmentanlagen	geschlossene Siedlungen
<b>Baustruktur</b>	Apartmentblocks	Einfamilienhäuser Reihenhäuser Apartmentblocks
<b>Eigentumsstruktur der Gemeinschaftsanlagen</b>	Eigentümergeinschaft Genossenschaft Aktiengesellschaft	Gesellschaft der Eigentümer Eigentümergeinschaft Aktiengesellschaft
<b>Gemeinschaftlich genutzte Dienstleistungen</b>	Hausmeister-, Wartungs- und Sicherheitsdienste etc.	
<b>Gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur</b>	Grün- und Sportanlagen, Parkplätze, Ver- und Entsorgung etc.	
<b>Regionale Beispiele</b>	<i>condominios exclusivos</i> (Lateinamerika); <i>gated condominiums</i> (USA); <i>complexes balnéaires</i> (Libanon); <i>osiedle zamknięte</i> (Polen)	<i>gated communities</i> (USA); <i>gated model towns</i> (USA); <i>barrios cerrados</i> (Lateinamerika); <i>security villages</i> (Südafrika)

Entwurf: G. GLASZE 2001

zinischer Versorgung bis zu privaten Schulen. Die Entwickler vermarkten diese Angebote als „model town“.

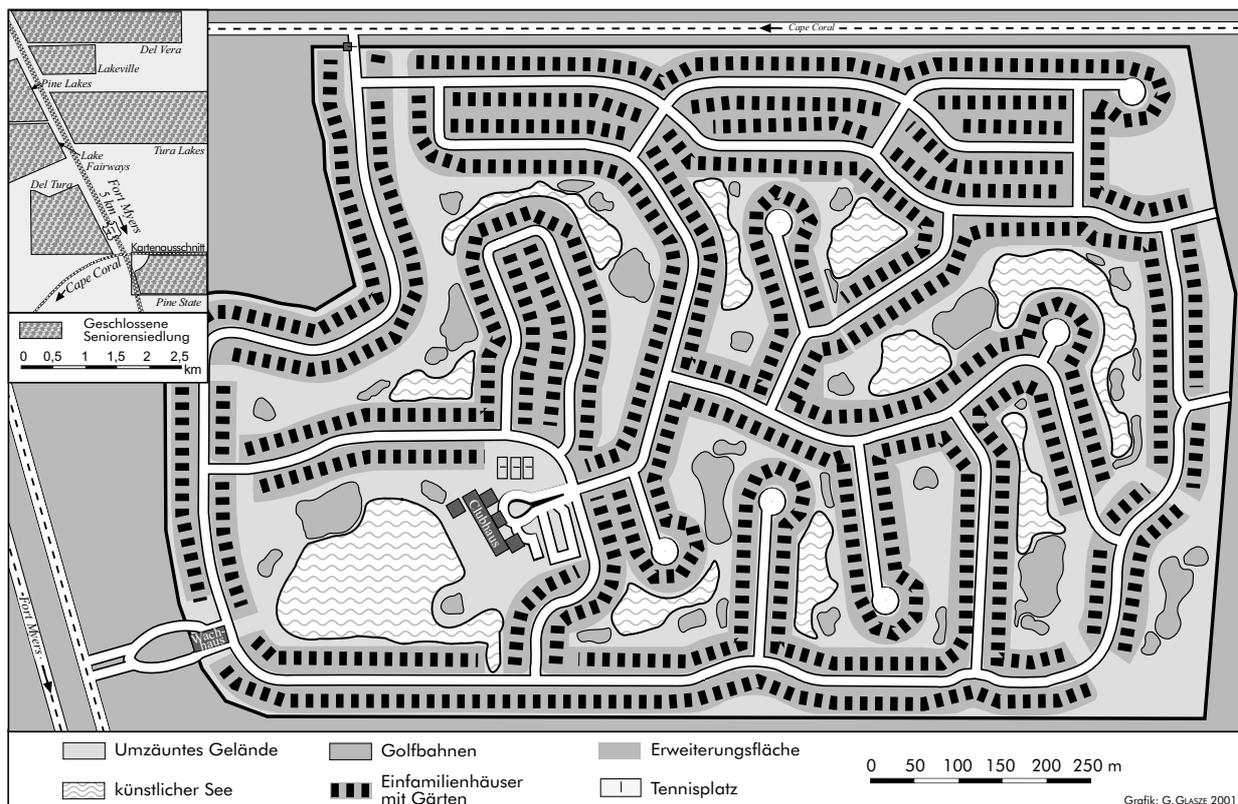
Außer den Annehmlichkeiten, die von den Investoren geschaffen werden, warten viele geschlossene Wohnkomplexe mit natürlichen Vorzügen auf – vor allem mit einer exklusiven landschaftlichen Lage. Das Spektrum reicht dabei vom unverbaubarem Blick oder der privaten Skipiste im Gebirge bis zum privaten Zugang zu einem See oder dem Meer. Beispielsweise nutzten im Libanon eine Vielzahl von Investoren die Abwesenheit der staatlichen Aufsicht während des Krieges und errichteten geschlossene Apartmentanlagen an der Küste, die illegal den Küstenzugang privatisieren (vgl. GLASZE 2001c). In den USA zählen *waterfront-* und *island-communities*, d.h. Siedlungen, die den Strand- bzw. Inselzugang

privatisieren, zu den begehrtesten Standorten (vgl. FRANTZ 2000).

Funktional lassen sich die Komplexe danach unterscheiden, ob sie als Erstwohnsitz oder als Zweitwohnsitz konzipiert wurden. Allerdings ist sowohl in den USA als auch an der europäischen Mittelmeerküste zu beobachten, dass mit dem Ruhestand der Besitzer sich vielfach das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnsitz umdreht: Aus einer geschlossenen Feriensiedlung wird eine ganzjährig bewohnte Anlage.

Darüber hinaus können die Wohnkomplexe vielfach nach der Zielgruppe differenziert werden, die z. B. durch den Lebensstil oder die ethnische Zugehörigkeit definiert wird. Ein Beispiel sind die Rentnersiedlungen in den USA. Diese *retirement communities* (vgl. Abb. 4) bieten Dienstleistungen und Infra-

Abb. 4: Rentnersiedlung in der Nähe von Fort Myers (Florida)



Grafik: G. GLASZE 2001

struktur speziell für aktive Senioren (*active adults*) an und beschränken durch interne Regelungen den Zuzug Jüngerer (vgl. HINZ und VOLLMAR 1993, MCKENZIE 1994, PIHET 1999).

### **3 Die neighborhood firm: geschlossene Wohnkomplexe als Alternative, Konkurrenz und Substitut öffentlicher Kommunen**

#### **3.1 Selbstverwaltung geschlossener Wohnkomplexe: zwischen „bestmöglicher“ Demokratie und Oligarchie**

Trotz der national unterschiedlichen juristischen Rahmenbedingungen lassen sich vereinfacht vier Organisationsformen der Selbstverwaltung unterscheiden:

1. Die Eigentümergemeinschaft  
Neben dem individuellem Eigentum an ihrer Wohnung oder Haus und Grundstück erwerben die Käufer einen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Jeder Eigentümer wird damit automatisch Mitglied in der Eigentümergemeinschaft. Diese übernimmt nach einer bestimmten Frist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums vom Bauherren bzw. beauftragt Dritte, vielfach spezialisierte Immobilienverwaltungen, mit dieser Aufgabe.
2. Die Gesellschaft der Eigentümer  
Neben dem Eigentum an ihrer Wohnung oder an ihrem Haus und Grundstück erwerben die Käufer Anteile an einer Gesellschaft, welche Eigentümerin der gemeinschaftlichen Einrichtungen ist und diese verwaltet.
3. Die Genossenschaft  
Hier ist die Genossenschaft Eigentümerin der Wohneinheiten und der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Genossenschaftsversammlung bestimmt die Nutzungsrechte der Genossenschaftsmitglieder.
4. Die Aktiengesellschaft  
Ähnlich wie bei der Genossenschaftsform ist der gesamte Komplex im Besitz der Aktiengesellschaft. Mit dem Besitz eines bestimmten Aktienpakets ist das Recht der Nutzung einer bestimmten Wohneinheit verbunden.  
Die gewählten Selbstverwaltungsgremien entscheiden umfassend über die Angelegenheiten der Wohnkomplexe. Das reicht von der Gestaltung und Pflege der Wege, Plätze, Grün- und Sportanlagen, der Ver- und Entsorgung, dem Kauf von Servicelei-

stungen bis zu Regeln über die farbliche Gestaltung der Veranda, der Dauer der Mittagsruhe oder dem Halten von Haustieren. Angesichts der Regulierungsgewalt sowie der Bereitstellung von kollektiven Gütern und Diensten sind die Selbstverwaltungsorganisationen als private Form lokaler Regierung zu interpretieren und im Vergleich zu den öffentlichen Kommunen als alternatives Modell territorialer Organisation. Ein Ökonom im US-amerikanischen Innenministerium kommt 1989 zu dem Schluss, dass in den Vereinigten Staaten die *home-owner-associations* mittelfristig die öffentlichen Gemeinden ersetzen könnten: „We would have two basic collective forms of private property ownership – the condominium form of residential property and the corporate form for business property“ (NELSON 1989, zit. n. MCKENZIE 1994: 176). Das Community Association Institute (CAI) beurteilt die Selbstverwaltung der privaten Wohnkomplexe als ideale Organisationsform lokaler Demokratie: „(...) the most representative and responsive form of democracy found in America today“<sup>6</sup>.

Dieses Demokratieargument hält einer Analyse allerdings nicht stand. Die Entscheidungsmechanismen in den Selbstverwaltungen erfüllen häufig nicht grundlegende demokratische Prinzipien (vgl. SCOTT 1999):

- Oligarchische Strukturen:  
Im Libanon sind beispielsweise viele Apartmentanlagen als Aktiengesellschaft organisiert. Der Mehrheitsbesitz verbleibt in den Händen des Bauherren, der den Komplex dann gewinnorientiert betreibt. Aber auch bei Eigentümergemeinschaften oder Gesellschaften der Eigentümer dominieren de facto vielfach die ursprünglichen Bauherren und ihm verbundene Verwandte, Freunde und Beschäftigte die Entscheidungen.
- Fehlende „Opposition“:  
Eine institutionalisierte Opposition und Institutionen pluralistischer Willensbildung, wie Parteien in der öffentlich-kommunalen Territorialorganisation, fehlen. Die aktuell Mächtigen verfügen daher über einen überprivilegierten Zugang zu Informationen und eine überprivilegierte Definitionsmacht.
- Verletzung des Gleichheitsgebots:  
Das Wahlrecht zu den Selbstverwaltungsorganisationen ist i.d.R. nicht an Wohnsitz bzw. Bürgerrechte geknüpft, sondern an das Eigentum – Mieter sind von allen Entscheidungen ausgeschlossen. Teilweise ist das Stimmrecht proportional zum Wert des Besitzes. Anstelle von „one man one vote“ gilt dann „one Dollar one vote“ (vgl. MCKENZIE 1994).

Angesichts dieser Mängel der internen Entschei-

6. vgl. URL: <http://www.caionline.org/about/facts.cfr> (10.12.2000).

dungsstrukturen verwundert es nicht, wenn das Engagement der Bewohner in der Selbstverwaltung häufig gering ist. Beispielsweise hatten beinahe zwei Drittel der 1999 und 2000 interviewten mehr als 600 Besitzer in geschlossenen Wohnkomplexen im Libanon nicht an der letzten Eigentümerversammlung teilgenommen. Studien über das Engagement der Bewohner von privaten Wohnkomplexen in Kalifornien zeichnen ebenfalls ein von Teilnahmslosigkeit und Passivität bestimmtes Bild (vgl. SILVERMAN und BARTON 1994).

Vor diesem Hintergrund ist die vor allem in den USA für geschlossene Siedlungen gebräuchliche Bezeichnung *gated communities* kritisch zu beurteilen. Verbindet sich doch mit dem Begriff *community* die Konnotation einer „Gemeinschaft“ im Sinne des Soziologen Ferdinand TÖNNIES (vgl. BLAKELY und SNYDER 1997). Er hatte 1920 zwischen „Gemeinschaft“ und „Gesellschaft“ unterschieden. „Gemeinschaft“ sei danach eine Gruppe mit einem hohen Maß sozialer Interaktion, einem starken Engagement und einer umfassenden Identifikation der Einzelpersonen mit dem Wertekanon der „Gemeinschaft“. Es scheint, dass die Immobilienwirtschaft den Begriff *community* gerade auf Grund dieser romantisch-nostalgischen und kulturkritischen Konnotation verwendet. Die geschlossenen Wohnkomplexe werden von einem Bild der Großstadt als Ort von Anonymität abgehoben und auf diese Weise vermarktet.

### 3.2 Von öffentlichen Gütern zu Club-Gütern

Die Selbstverwaltung der Wohnkomplexe stellt für die Bewohner kollektive materielle Güter (z.B. Wasser, Strom, Naherholungsmöglichkeiten) und kollektive Dienstleistungen (z.B. Wach- und Hausmeisterdienste) bereit und macht diese damit partiell von der Versorgung durch die öffentliche Hand unabhängig. Die Befürworter dieser Substitution staatlicher Versorgung finden eine Rechtfertigung ihrer Position in dem von TIEBOUT 1956 konzipierten Modell lokaler öffentlicher Güter.

Die Tatsache, dass der Staat auch in einer Marktwirtschaft Kollektivgüter bereitstellt, wird wirtschaftswissenschaftlich mit der weithin akzeptierten Theorie des Marktversagens begründet: Demnach versagt der Markt bei der Bereitstellung der Kollektivgüter, von deren Konsum niemand ausgeschlossen werden kann und bei denen die Konkurrenz (die „Rivalität“) um den Konsum gering ist. „Trittbrettfahrer“ können von diesen Kollektivgütern profitieren, ohne zu zahlen. Folge ist, dass diese Güter privatwirtschaftlich nicht in ausreichendem Maße bereitgestellt werden – klassische Beispiele sind Hochwasserschutz, nationale Verteidigung, Straßenbeleuchtung

oder Naherholungsmöglichkeiten (vgl. BLANKART 1998).

TIEBOUT widerspricht 1956 der Theorie des Marktversagens. Er legt dar, dass diese zwar für die nationale (und internationale) Ebene Gültigkeit habe – nicht aber für die lokale Ebene. Viele bislang als „öffentlich“ bezeichnete Güter seien lokal, das heißt Güter, die nur denjenigen zu gute kommen, die sich an einem bestimmten Ort aufhalten. Als Beispiele nennt er Grünanlagen, Strände, Sicherheitsdienste und Parkplätze. Diese *lokalen* öffentlichen Güter könnten privatwirtschaftlich bereitgestellt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden (Tiebout 1956: 419)<sup>7</sup>:

- Die Haushalte sind vollständig informiert und mobil. Sie wandern in die Siedlung, wo ihre Präferenzen für lokale öffentliche Güter am besten befriedigt werden („Abstimmung mit den Füßen“) und zahlen entsprechend lokale Steuern.
- Die lokalen Steuern werden für die Finanzierung der lokalen öffentlichen Güter verwendet.
- Es existiert eine ausreichende Zahl von Siedlungen, die das Spektrum der individuellen Präferenzen abdeckt.

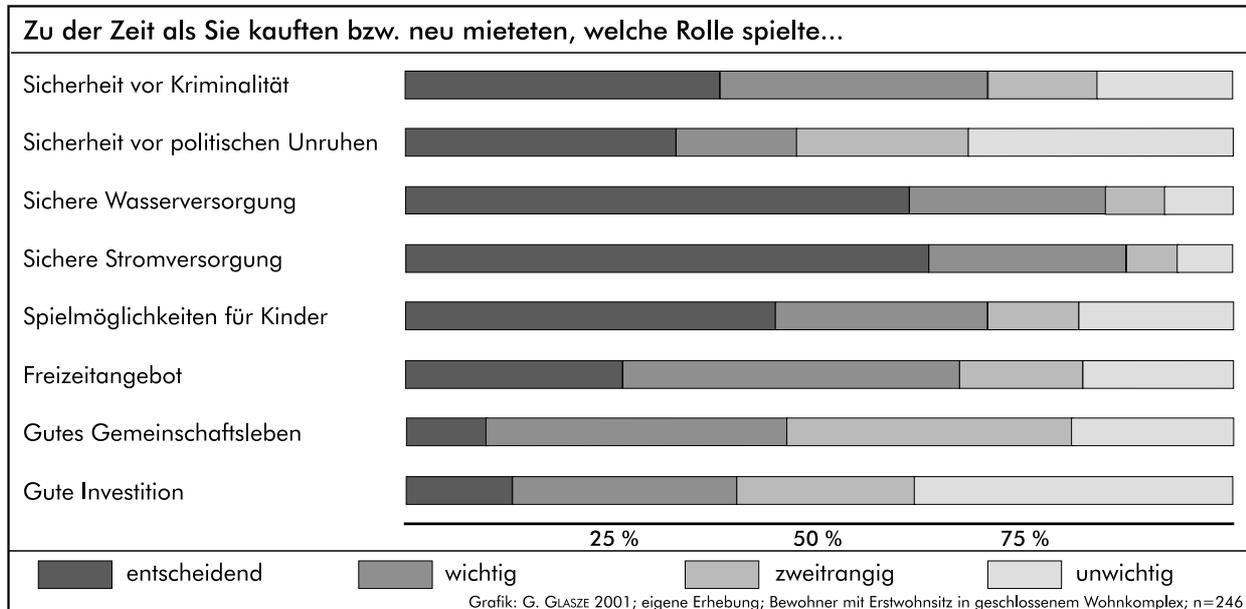
Nach dem TIEBOUT-Modell würde man also einen passenden Wohnort ähnlich wie einen passenden Fernseher oder das passende Fitnessstudio wählen.

In den USA hat die massive Abwanderung der Mittel- und Oberschichten in den suburbanen Raum tatsächlich ein differenziertes Mosaik von Gemeinden entstehen lassen. „No one can drive through typical metropolitan suburbs and believe there is no truth to the TIEBOUT hypothesis; (...) there is strong evidence, that foot-voting (...) really does occur“ (MILLS und HAMILTON 1989: 318). Hintergrund dieser Segregation ist das Steuerrecht: Im Gegensatz zu den meisten europäischen Staaten finanzieren sich die *counties* und Gemeinden in den USA überwiegend aus lokalen Steuern – ein horizontaler Steuerausgleich existiert nicht. Die im Vergleich zu westeuropäischen Staaten geringen vertikalen Transferzahlungen von den Staaten und der Bundesregierung wurden seit den 80er Jahren weiter eingeschränkt (vgl. HESSE und BENZ 1990). Gemeinden mit überwiegend wohlhabenden Einwohnern sind daher finanzstark und umgekehrt. In Wahlen entscheiden die Einwohner über die Höhe der lokalen Steuern sowie das daraus finanzierte Niveau und den Umfang der öffentlich bereitgestellten Güter (z.B. Polizeischutz, Schulversorgung, Grünanlagen).

Empirische Untersuchungen in geschlossenen Wohnkomplexen in Jakarta/Indonesien (LEISCH 2000), Johannesburg/Südafrika (JÜRGENS und GNAD 2000) und Rio de Janeiro/Brasilien (PÖHLER 1998)

7. Die weiteren Modellannahmen TIEBOUTS sind für die Argumentation im Zusammenhang mit geschlossenen Wohnkomplexen von untergeordneter Bedeutung.

Abb. 5: Zuzugsmotivation der Bewohner geschlossener Wohnkomplexe im Libanon



zeigen, dass die Versorgung mit lokalen öffentlichen Gütern eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für diese Wohnform spielt. Im Libanon bezeichnen beispielsweise viele Bewohner außer dem Sicherheitsaspekt die gesicherte Versorgung mit Strom und Wasser, Ruhe, Sauberkeit sowie Spielmöglichkeiten für Kinder als entscheidend für den Zuzug in einen geschlossenen Wohnkomplex (vgl. Abb. 5).

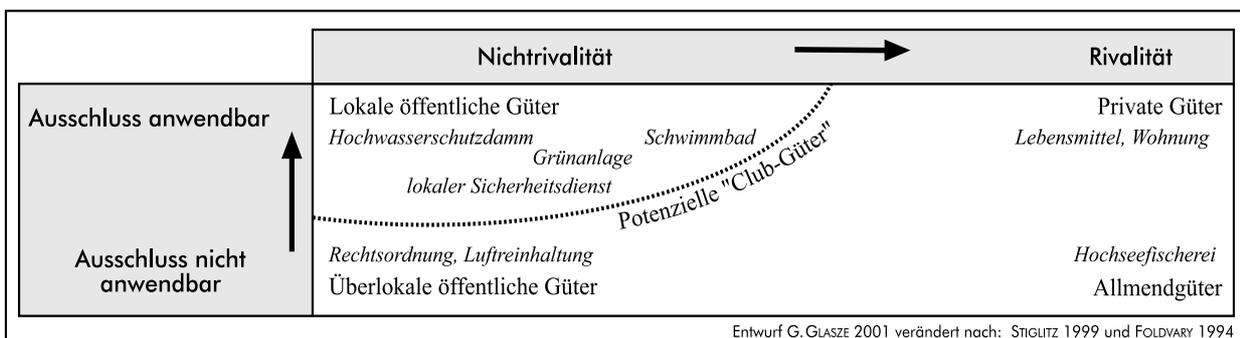
Der liberale Wirtschaftswissenschaftler FOLDVARY (1994) beurteilt auf der Basis des TIEBOUT-Modells und der zunehmenden Verbreitung geschlossener Wohnkomplexe diese als ideales Instrument, um eine marktgesteuerte und effiziente Versorgung mit lokalen öffentlichen Gütern zu bewerkstelligen. Die geschlossenen Wohnkomplexe lösten die Trittbrettfahrer-Problematik vollständig, da sie die Nutzung durch „Nichtzahler“ unterbinden: Als Club-Güter stehen die lokalen öffentlichen Güter dann exklusiv den „Club-Mitgliedern“, d.h. den Bewohnern der Komplexe zur Verfügung (vgl. Abb. 6). Entsprechend fordert er, dass der Staat die Fragmentierung der Territorialorganisation auf lokaler Ebene zulassen bzw. fördern sollte und gleichzeitig regulative Eingriffe in Wohnungsmarkt und Siedlungsentwicklung unterlassen sollte. Dann würde jedermann entsprechend seiner Präferenzen den passenden Wohnkomplex finden.

Mehrere Punkte sprechen allerdings gegen eine solche normative Anwendung des TIEBOUT-Modells und die (weitere) Verbreitung geschlossener Wohnkomplexe:

Erstens sind die rein nachfrageorientierten, neoklassischen Modellannahmen für den Wohnungsmarkt zu restriktiv. TIEBOUT legt seinem Modell die Annahme zu Grunde, dass die Haushalte über vollständige Wahlmöglichkeiten verfügen, um ihre Präferenzen zu realisieren. Einschränkungen dieser Wahlmöglichkeiten beispielsweise durch die Institutionen des Wohnungsmarktes oder soziale Bindungen können nicht in das Modell integriert werden (WHITEMAN 1983). FRUG weist 1999 darauf hin, dass der Terminus „Präferenzen“ nahe legt, dass die Nachfrage nach öffentlichen Gütern in erster Linie eine Frage des Geschmacks ist. Hier unterliegt TIE-

...

Abb. 6: Öffentliche Güter, Private Güter und „club-goods“



BOUT allerdings einem Zirkelschluss: Die Differenzierung der Wohnorte in saubere und schmutzige, mit guten und schlechten Schulen, mit wenig und viel Kriminalität ist nach FRUG nicht Ausdruck des individuellen Geschmacks. Vielmehr seien „most public services (...) regarded as desirable“ – nur die in erster Linie ökonomisch bestimmten Wahlmöglichkeiten der Haushalte würden sich unterscheiden (Frug 1999: 171). So kann das TIEBOUT-Modell zwar teilweise zur Beschreibung der Wohnortwahl kapitalstarker Haushalte herangezogen werden, sozioökonomisch schwächere Haushalte sind allerdings in hohem Maße in ihrer Wohnortwahl eingeschränkt (vgl. ODERMATT 1997, GIFFINGER 1999). Empirische Studien in mehreren Ländern zeigen entsprechend, dass die Privatwirtschaft geschlossene Wohnkomplexe fast ausschließlich für eine wohlhabende Kundschaft und damit nur einen kleinen Teil der Gesellschaft bereit stellt.

Da eine Konsequenz der normativen Anwendung des TIEBOUT-Modells eine Segregation in sozial weitgehend homogene Wohnkomplexe ist (vgl. MILLS und HAMILTON 1988), würde damit zweitens der gesellschaftliche Zusammenhalt gefährdet. Im Modell sind keine vertikalen Transferzahlungen von der nationalen Ebene oder horizontale Ausgleichszahlungen vorgesehen. Aus ökonomischer Perspektive fehlen damit positive externe Effekte<sup>8</sup>, die eine ausgeglichene Verteilung der Chancen auf Bildung und Gesundheit oder eine Verhinderung von Kriminalität mit sich bringt<sup>9</sup>. In einer politisch-philosophischen Perspektive wird deutlich, dass die normative Anwendung des TIEBOUT-Modells Ideen gesellschaftlicher Gerechtigkeit zuwider läuft, da selbst die Versorgung mit den Grundgütern Bildung und Gesundheit eng an die individuelle ökonomische Ausstattung gebunden wäre (vgl. KERSTING 1996). Für die lokale Ebene wird die Idee politisch gleichberechtigter Bürger durch die Gesetze des Marktes ersetzt (vgl. MCKENZIE 1994).

Letztlich befürchten FRUG (1999) und KEATING (1991), dass die lokale Politik innerhalb solcher sozial homogener Enklaven immer weniger von der Idee eines „Ausgleichs gesellschaftlicher Interessenunterschiede“ als vielmehr von der Suche nach einer optimierten Bedürfnisbefriedigung für die Bewohnerschaft geprägt werde. Damit wird eine gesellschaftliche Solidarität, die über das eigene Wohnumfeld hinausgreift, untergraben.

8. Externe Effekte liegen vor, wenn eine bestimmte Aktivität gesellschaftliche Wirkungen hat, die nicht am Markt abgegolten werden. Ein positiver externer Effekt liegt vor, wenn der private Ertrag kleiner als der soziale Nutzen ist.

9. Selbst Befürworter einer Club-basierten Versorgung mit lokalen öffentlichen Gütern räumen ein, dass die dezentralen Entscheidungen in den Wohnkomplexen zu volkswirtschaftlich suboptimalen Entscheidungen führen, so lange ein großer Teil der Gesellschaft nicht Mitglied eines „Clubs“ ist (NG 1973 zit. n. CORNES und SANDLER 1986: 175 f.).

In letzter Konsequenz steht daher zu befürchten, dass eine weitere Verbreitung geschlossener Wohnkomplexe die Bindungen schwächt bzw. deren Entstehung verhindert, die den Gesellschaftsvertrag im Sinne eines LOCKE oder ROUSSEAU ausmachen. Damit wäre die Grundlage einer modernen demokratischen Gesellschaft gefährdet (vgl. KERSTING 1996). Mit Blick auf den Boom geschlossener Siedlungen in den USA bringen BLAKELY und SNYDER (1997: 137) ihre Befürchtungen auf die Kurzformel: „no social contract without social contact“.

#### 4 Vom exclusionary zoning zu geschlossenen Wohnkomplexen: Beispiele aus den USA und dem Libanon

Grenzen werden nicht nur materiell festgelegt. Die Entstehungsgeschichte geschlossener Wohnkomplexe in den USA und im Libanon zeigt vielmehr, dass die Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungsgruppen durch Planungsinstrumente ein lange Tradition hat. So nutzen viele wohlhabende Gemeinden in den USA strikte Bauvorschriften als Instrument, um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu verhindern und erschweren damit den Zuzug sozioökonomisch schwächerer Haushalte. Auslöser dieser Politik ist das Steuerrecht: Die kommunalen Einkünfte werden überwiegend aus Immobiliensteuern generiert. So unterbinden wohlhabende Gemeinden durch *exclusionary zoning* die Nutzung der lokalen öffentlichen Güter durch Haushalte, die kein gehobenes Steueraufkommen generieren und schützen sich vor Sozialausgaben (vgl. MILLS und HAMILTON 1989). Aus derselben Motivation haben Vorortgemeinden vielfach die Entstehung privater Siedlungen begrüßt, da die privatrechtlichen Bauvorschriften dieser Siedlungen als *exclusionary zoning* par excellence dienen (vgl. DANIELSON 1976).

Geschlossene Wohnkomplexe können als eine Weiterführung des *exclusionary zoning* interpretiert werden. Die territoriale Fragmentierung nimmt damit weiter zu und lässt sich in einen Trend gesellschaftlicher Desolidarisierung einordnen, der von REICH (1991) als „secession of the successful“ bezeichnet wurde: Vielfach bemühen sich die Selbstverwaltungsorganisationen geschlossener Wohnkomplexe, die lokalen Steuern der Bewohner ausschließlich für Maßnahmen im Wohnkomplex einzusetzen zu können. Dabei lassen sich zwei Strategien unterscheiden: Zum einen erheben die Selbstverwaltungsorganisationen Anspruch auf einen Teil der Steuern, die von ihren Bewohnern an die lokalen Ge-

Abb. 7: Werbung für die geschlossene Apartmentanlage „Arkadien“

ARKADIEN

Ein Projekt von GROTH + GRAALFS

Es war schon immer etwas Besonderes

schön und sicher zu wohnen

bietskörperschaften entrichtet werden, und zum anderen etablieren sich Wohnkomplexe als eigenständige Gemeinden.

Der CAI verfolgt die erste Strategie, da diese sowohl für geschlossene Siedlungen als auch für geschlossene Apartmentanlagen zum Erfolg führen könnte. Er will, dass die öffentlichen Kommunen die Wohnkomplexe für die von ihnen erbrachten Dienstleistungen entschädigen bzw. dass die Bewohner einen Teil der Gebühren von der Steuer absetzen können, weil mit den Gebühren öffentliche Dienste finanziert würden – die Bewohner quasi doppelt besteuert würden<sup>10</sup>. In einigen Bundesstaaten hat die *double taxation*-Kampagne Erfolg: So müssen nach

einem Gerichtsentscheid im US-Bundesstaat New Jersey die öffentlichen Kommunen seit 1991 die *homeowner-associations* entschädigen (vgl. ANDERSON 1996). Mehreren großen geschlossenen Siedlungen ist es gelungen, als öffentliche Gemeinde anerkannt zu werden, wie z.B. die kalifornische Prominentensiedlung Hidden Hills (vgl. STARK 1998). Die Lokalsteuern der Bewohner dienen dann ausschließlich für Investitionen und Dienste innerhalb der Siedlung.

Im Libanon gelang es den überwiegend wohlha-

10. vgl. URL: <http://www.caidc.org/legislation/ppolicy.htm> (1.12.2000)

benden Bewohnern der Siedlung Rabié bereits in den 70er Jahren, dass die privat errichtete Siedlung als öffentliche Gemeinde anerkannt wurde. Die Doppelstruktur als Aktiengesellschaft und öffentliche Gemeinde wurde gezielt dafür genutzt, den Zuzug zu steuern und ein überdurchschnittliches Versorgungsniveau mit lokalen öffentlichen Gütern sicherzustellen (vgl. GHORRA-GOBIN 1981). Nach diesem Vorbild haben die Bauherren mehrerer neuer geschlossener Siedlungen strenge Vorgaben bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung aufgestellt. Teilweise gelang es ihnen, diesen Regelungen im Zuge der Umlegungsverfahren auch öffentlich-rechtlichen Charakter zu verleihen. Zweck dieser Normen ist, der wohlhabenden Zielgruppe auch langfristig ein ästhetisch ansprechendes und sozial homogenes Umfeld zu sichern.

## 5 Geschlossene Wohnkomplexe in Deutschland

„Es war schon immer etwas besonderes schön und sicher zu wohnen“. Mit einem *doorman* wirbt das Berliner Bauunternehmen Groth und Graalfs für die 1998 fertiggestellte Apartmentanlage „Arkadien“ (vgl. Abb. 7: 49).

In der Anzeige heißt es: „Zu den besonderen Annehmlichkeiten arkadischen Wohnens gehört sowohl das Gefühl von absoluter Sicherheit wie auch ein einmaliges Dienstleistungsangebot“. Erreicht der weltweit zu beobachtende Boom geschlossener Wohnkomplexe Deutschland?

Am Ufer der Havel in der UNESCO-geschützten Parklandschaft Potsdams gelegen, bietet die Anlage auf ca. 30.000 m<sup>2</sup> acht Stadtvillen mit 43 hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Der Quadratmeterpreis der Wohnungen liegt zwischen 6.000 DM und mehr als 15.000 DM und damit über dem Niveau Berliner Spitzenlagen. Der gesamte Komplex wurde umzäunt. Der Außenzaun wird durch Bewegungsmelder, Videokameras und einer Alarmschaltung zu den *doormen* überwacht (vgl. Abb. 8). Tagsüber sollen sich drei, nachts zwei *doormen* um die Sicherheit der Bewohner kümmern. Darüber hinaus bieten sie Hol- und Bringdienste sowie einen Reparaturservice.

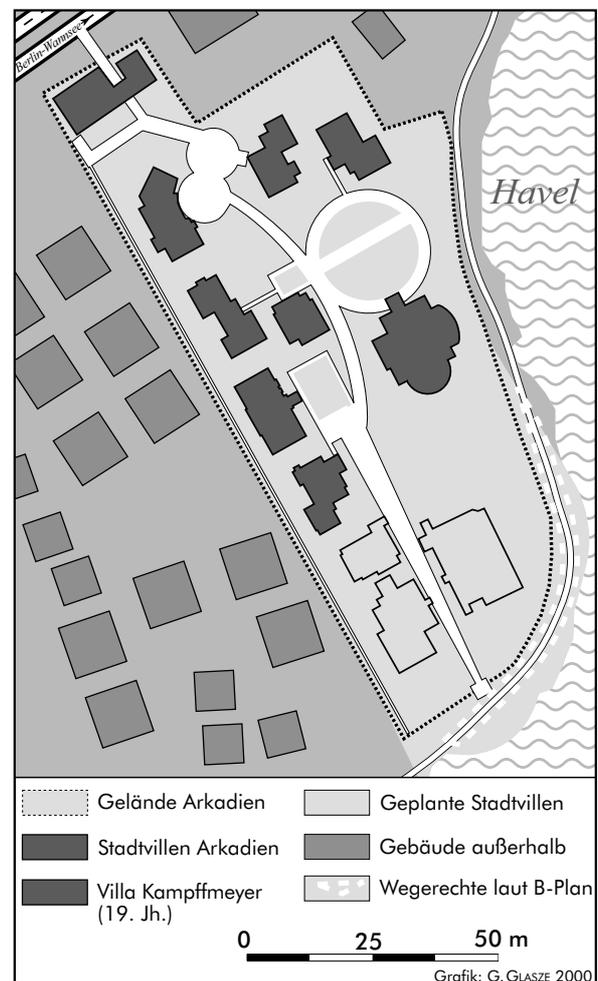
Die Denkmalschutzbehörde hatte die Bebauung kritisiert, weil sie Sichtachsen der im 19. Jahrhundert entstandenen preußischen Parklandschaft beeinträchtigt. Die Bewohner profitieren dafür von einem unverbaubaren Blick über die Havel zu den Schlössern Babelsberg und Glienicke. „Arkadien“ selbst bietet den Bewohnern eine kleine Grünanlage zur exklusiven Nutzung, die – so der Prospekt – „an den histori-

schen Vorbildern Italiens und Griechenlands orientiert ist“ und mit dem „mediterranen Eleganz“ der Villen den thematischen Bezug zum antiken Arkadien und der historischen Parklandschaft aus dem 19. Jahrhundert herstellen soll.

In der deutschen Presse wurde der Wohnkomplex bereits als *gated community* und als „Beverly Hills am Ufer der Havel“ bezeichnet<sup>11</sup>. Ganz falsch ist der Bezug zu den amerikanischen *gated communities* nicht: Konzipiert wurde „Arkadien“ von dem kalifornischen Architekturbüro Moore/Rubble/Yudell.

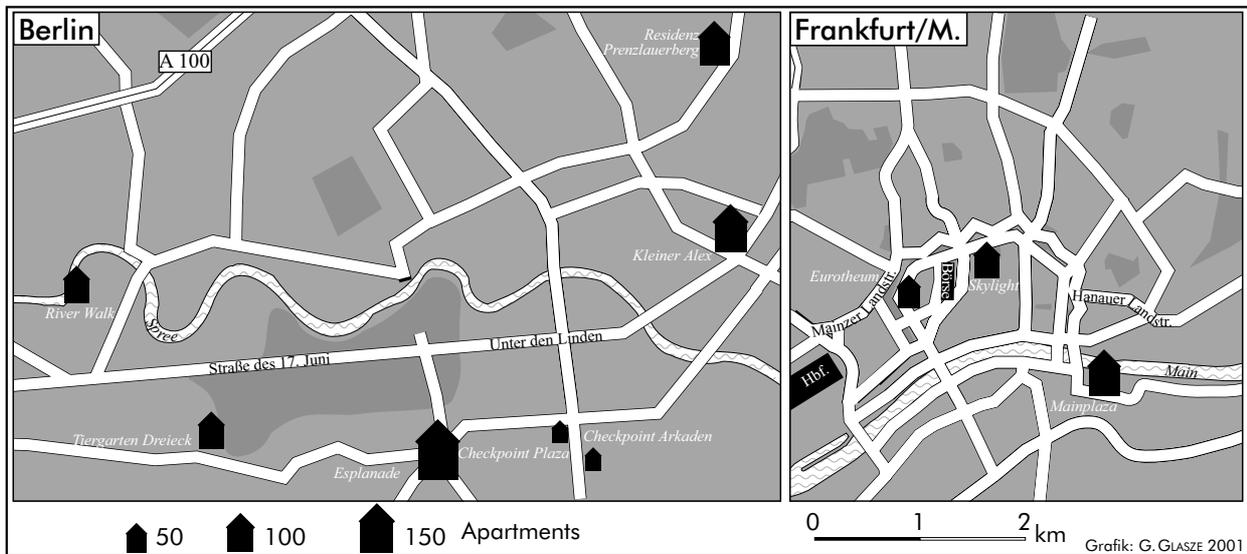
Der Komplex kann als Versuch interpretiert werden, eine geschlossene Apartmentanlage auf dem Berliner Immobilienmarkt zu etablieren. Aus heutiger Sicht muss allerdings angezweifelt werden, ob dieser Versuch erfolgreich war. Die Nachfrage nach Wohnungen in „Arkadien“ entspricht bei weitem nicht den Erwartungen. Bis Ende 1999 war erst

Abb. 8: Apartmentanlage „Arkadien“ in Potsdam



11. vgl. OSWALD, ANSGAR: Beverly Hills am Ufer der Havel. Berliner Projektentwickler baut Luxusvillen an der Glienicker Brücke. - *Berliner Zeitung* vom 18.07.1998, RADA, UWE: Die Grenzen der Sicherheit. - *Die Tageszeitung* vom 23.08.1999: 19, HANSELMANN, ULLA: Angenehm in Alcatraz. Auch Berlin hat seine „Gated Communities“. - *Frankfurter Rundschau* vom 2. Januar 2001: 8.

Abb. 9: Neue Apartmenthäuser mit doorman-Service in den Innenstädten von Frankfurt am Main und Berlin



knapp die Hälfte der Wohnungen verkauft. Das Überangebot an Wohnraum in Berlin, die hohen Kaufpreise und Nebenkosten, die „nicht unbedingt image-fördernde Lage in der ehemaligen DDR“ (Zitat eines Mitarbeiters) sowie die Entfernung nach Berlin Mitte erschweren die Vermarktung. Als weitere Ursache des Misserfolges bezeichnet die Immobilienmaklerin der Anlage den öffentlichen Uferweg. Die Potsdamer Baubehörde hatte im Bebauungsplan den Uferstreifen mit „Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit“ nach §9 (1) 21 des Baugesetzbuches belastet. Obwohl die Fläche im privaten Besitz ist, konnte der Bauherr den Uferzugang somit nicht exklusiv den Bewohnern vorbehalten.

Erfolgreicher gestaltet sich die Vermarktung neuer innerstädtischer Apartmenthäuser mit *Doorman*-Service. Auch hier bewacht ein *doorman* 24 Stunden den Zugang und steht für weitere Dienstleistungen zur Verfügung. Gemeinschaftliche Freiflächen sind i. d. R. allerdings nicht vorhanden. Im Bauboom der 90er Jahre sind in den innerstädtischen Bezirken Berlins sieben solcher Apartment-Häuser errichtet worden. Das Marketing dieser Häuser ist auf die im Zusammenhang mit dem Regierungsumzug neu hinzuziehenden Eliten ausgerichtet – oder wie es in einer Publikation der Senatsverwaltung für Bauen heißt: „für wohlhabende Bonner Beamte, die sich vor dem Großstadtdschungel fürchten“<sup>12</sup>.

In Frankfurt am Main stehen Anfang 2001 mit dem „Eurotheum“, dem „Skylight“ und dem „Main-Plaza“ drei solcher *doormen*-Häuser in der Vermarktung. Zielgruppe sind hier internationale Führungskräfte, die einen Wohnsitz in der „kleinen *global city*“ benötigen und Wohnformen mit Serviceangebot

(vgl. Abb. 9) aus anderen Metropolen kennen.<sup>13</sup>

Geschlossene Siedlungen existieren in Deutschland mit Ausnahme weniger Wochenendhausgebiete nach § 10 BauNVO nach Kenntnis des Autors keine. Seit wenigen Jahren versuchen allerdings einige Bauherren, ihre Neubaugebiete in Ostdeutschland als „Wohnparks“ zu vermarkten. In einem Servicepoint sollen den Bewohnern verschiedene Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Mit Ausnahme des Sicherheitsaspektes wird auf diese Weise das *doorman*-Konzept auf Reihenhaussiedlungen übertragen.

Einen Schritt weiter geht das Münchner Unternehmen CKV. Es will den zukünftigen Bewohnern zweier Reihenhaussiedlungen, die es seit Anfang 2000 in Leipzig und Frankfurt unter dem Namen „Parkstadt 2000“ errichtet, umfangreiche Serviceleistungen anbieten. So soll das CKV-Management für die gesamte Siedlung Strom und Kommunikationsdienstleistungen einkaufen und die realisierten Preisvorteile an die Bewohner weitergeben. Die Haustechnik kann auf Wunsch über einen Zentralcomputer kontrolliert werden. Ein privater Überwachungsdiensnt wird für „Sicherheit“ in der Siedlung verantwortlich sein.

Damit etabliert erstmals in Deutschland ein Investor ein privates Management für eine Wohnsiedlung und hat dabei Erfolg: Eine weitere „Parkstadt 2000“ soll in den kommenden Jahren in Dortmund entstehen. Von ihren amerikanischen Vorbildern werden

12. KLINGENSTEIN, EVA (1999): Sicher wie Fort Knox. - Foyer (9) 1: 22.

13. Auch im sozialen Wohnungsbau erleben Pförtnerdienste unter dem Schlagwort „doorman“ eine Renaissance: So setzen seit Ende der 90er Jahre alleine im Großraum Berlin sieben Wohnungsbaugesellschaften (WBG Lichtenberg, DEGEWO Berlin, GEWOBAG Berlin, WBG Mitte, WBG Marzahn, WBG Friedrichshain, GEWOBA Potsdam) *doormen* ein. Die damit verbundenen Ziele unterscheiden sich aber von den innerstädtischen *Doorman*-Häusern: Die Wohnungsbaugesellschaften hoffen, durch die Präsenz des Sicherheitspersonals Vandalismus zu reduzieren.

sich die Siedlungen allerdings durch eine allgemeine Zugänglichkeit unterscheiden. Die städtebaulichen Verträge mit den jeweiligen Kommunen sehen vor, dass die Straßen in den Besitz der Kommune überführt werden<sup>14</sup>.

## 6 Fazit: Gemeinwohl, Wirtschaftsliberalismus und Stadtentwicklung

Die Diskussion um geschlossene Wohnkomplexe konzentriert sich vielfach auf die architektonisch-materielle Abgrenzung. Tore, Zäune und Videokameras sind aber nur ein besonders augenscheinliches Element dieser Wohnform. Aus politisch-geographischer Perspektive ist der Boom geschlossener Wohnkomplexe in vielen Ländern der Welt als eine Form der Substitution lokalstaatlicher Versorgung und Regulierung durch privatwirtschaftliche Organisationen zu analysieren (vgl. STARK 1998, GOODWIN und PAINTER 1997). Dabei erweisen sich besonders zwei soziale Folgen dieser Entwicklung als problematisch:

### 1. Interne politische Strukturen

Angesichts der Regulierungsgewalt, welche die Selbstverwaltungsorganisationen der geschlossenen Wohnkomplexe vielfach ausüben und vor allem angesichts von Forderungen, diese Autonomie weiter auszubauen, stellt sich die Frage des Verhältnisses von Partikularnormen und politischen Institutionen, die in den Wohnkomplexen etabliert werden, zu den Normen und Institutionen, die in Verfassung und Gesetzen fixiert sind. Wie gezeigt, werden die Entscheidungsstrukturen in den geschlossenen Wohnkomplexen beispielsweise in den USA und im Libanon vielfach nicht grundlegenden demokratischen Prinzipien gerecht.

### 2. Verhältnis der Bewohner zur sozialen Umgebung

Wie erste empirische Untersuchungen zeigen, weisen geschlossene Wohnkomplexe vielfach eine sozial homogene Bewohnerschaft auf – durch architektonisch-materielle Instrumente wird der Zugang von Fremden kontrolliert. Es ist daher zu erwarten, dass eine Zunahme dieser Wohnform Kontakte über soziale Grenzen hinweg reduziert und damit nicht nur Ausdruck und Folge einer Desolidarisierung ist, sondern dieser auch weiter Vorschub leistet.

Im internationalen Vergleich ist auffällig, dass in den mittel- und nordeuropäischen Wohlfahrtsstaaten

nur ganz vereinzelt geschlossene Wohnkomplexe anzutreffen sind. Hier scheint sich in der Industriemoderne das Leitbild einer modernen, demokratischen Stadt herausgebildet zu haben, das eine Orientierungsgrundlage der Handlungen kollektiver und individueller Akteure ist und damit die Entwicklung institutioneller Mechanismen begünstigt hat, die gesellschaftliche Integration erzeugen bzw. aufrecht erhalten. Folgende drei Bereiche illustrieren dieses Leitbild:

### 1. Entscheidungsstrukturen: Demokratisch-egalitäre Selbstverwaltung

Die historischen Wurzeln der kommunalen Selbstverwaltung in Mitteleuropa reichen bis in das hohe Mittelalter zurück. Der Beginn der modernen kommunalen Selbstverwaltung in Deutschland wird meist mit der Städteordnung des preußischen Reformpolitikers Karl Freiherr von Stein verknüpft. Stein wollte die Städte aus der absolutistischen Herrschaft von Adel und Kirche lösen und als Selbstverwaltungskörperschaften etablieren (vgl. WEHLING 1986, HENKEL 1993). Diese städtische Selbstverwaltung war Vorläufer der demokratischen Kommunalpolitik. Im Verlauf des 19. Jh. und frühen 20. Jh. weiteten die deutschen Staaten die Mitwirkungsrechte schrittweise aus – die Weimarer Republik verankerte das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen in der Verfassung und gab ihm mit der Einführung des allgemeinen Wahlrechts eine demokratische Basis. Alle volljährigen Männer und Frauen wurden als mitbestimmende Gemeindeglieder anerkannt. Zusammengefasst: Im Zuge der allgemeinen Demokratisierung im 19. und 20. Jh. wurde die städtische Selbstverwaltung auf alle Gemeinden übertragen und als wesentlicher Baustein des Staates mit einer erweiterten Autonomie ausgestattet (vgl. LICHTENBERGER 1998). Eine immer größere Gruppe der Bewohner kann an der demokratischen Selbstverwaltung in den Kommunen teilhaben<sup>15</sup>.

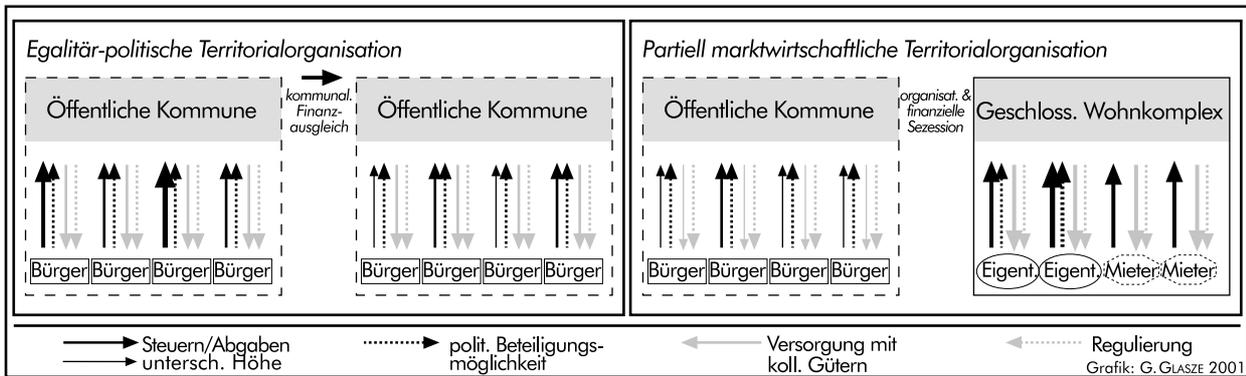
### 2. Architektur und Raumplanung: Offen-egalitäre Raumstrukturen

Mit der Demokratisierung am Ende des 19. Jh. verbindet sich das Ideal des „öffentlichen Raums“. Ziel ist, Orte zu schaffen bzw. zu erhalten, die von möglichst vielen Gruppen der Gesellschaft physisch und symbolisch angeeignet werden können und damit als Bühne der Identitätsbildung und Selbstdarstellung, Lernfeld für die Auseinandersetzung mit Fremden und Ort der Meinungsbildung dienen können. Die Architektur der klassischen Moderne zu Beginn

14. vgl. CHRISTIAN KRAWINKEL Vermögensverwaltung 2000: Parkstadt 2000. Wohnen in Europa. =www.parkstadt2000.de (15.10.2000) und Frankfurter Rundschau vom 6. 12.2000: o. V.: „Wem es nicht gefällt, der soll woanders hin gehen.“

15. vgl. z.B. die Einführung des kommunalen Wahlrechts für EU-Ausländer. Auf der anderen Seite stellt die Zuwanderung das Konzept der kommunalen Partizipation vor neue Herausforderungen, da bislang die politische Beteiligung weitgehend an die nationale Staatsbürgerschaft gebunden ist.

Abb. 10: Bürger, öffentliche Kommune und geschlossener Wohnkomplex – ein Organigramm der territorialen Organisation auf lokaler Ebene



des 20. Jh. stellte sich dezidiert in den Dienst der offenen Stadt: der rational-funktionale Städtebau des Bauhauses oder eines Le Corbusier wollte helfen, soziale Unterschiede auszuradieren. Auch wenn die Idee der offenen Stadt nie vollständig erfüllt wurde, so spielt sie doch eine wichtige Rolle als Referenz in der politischen Auseinandersetzung in Konflikten der Stadtentwicklung (vgl. CALDEIRA 1996, GLASZE 2001b). So fordert das deutsche Baugesetzbuch eine „sozialgerechte Bodennutzung“ (§ 1 I) und gibt den Kommunen ein Instrumentarium an die Hand, das diesen ermöglicht, Gemeinwohlinteressen gegenüber Partikularinteressen durchzusetzen.

### 3. Technische und soziale Infrastruktur: Öffentlich-egalitäre „Daseinsvorsorge“

Das Bevölkerungswachstum im Gefolge der Industrialisierung stellte die Bevölkerung der Städte vor eine Vielzahl von Problemen (Wohnungsnot, Verkehrsprobleme, Ver- und Entsorgung usw.). Nachdem zunächst privatwirtschaftliche Lösungen dominiert hatten, übernahmen bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts schrittweise die Kommunen diese Aufgaben. Die gemeinwohlorientierte „Verstädtlichung“ der technischen und sozialen Infrastruktur konnte sich auf einen breiten gesellschaftlichen Konsens stützen. In der ersten Hälfte des 20. Jh. „wurden die von den Großstädten erbrachten Leistungen in wachsenden Maße zu Standards gemeindlicher Tätigkeit“ (MATZERATH 1991: 24). Die Gemeinden wurden zu Trägern einer umfassenden, egalitären „Daseinsvorsorge“ und, da die Gemeindefinanzen nur zu einem Teil von den lokalen Steueraufkommen abhängen, zur Vollzugsebene und Garanten einer „Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse“, wie es das Grundgesetz von 1949 formuliert hat<sup>16</sup>. Chancengleichheit, beispielsweise bezüglich des Zugangs zu Bildung, und die Teil-

habung an sozialen Sicherungsleistungen wird weitgehend auf der Ebene des Nationalstaats geregelt – realisiert sich aber in den Gemeinden.

Geschlossene Wohnkomplexe sind nach dieser These also v.a. in den Regionen der Welt anzutreffen, wo dieses Leitbild niemals breite Akzeptanz finden konnte wie beispielsweise in den USA oder im Libanon bzw. in jenen Regionen, wo gemeinwohlorientierte Steuerungsmöglichkeiten der Stadtentwicklung abnehmen – beispielsweise im Zuge von Liberalisierungsmaßnahmen. So sind in den USA die Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand im Vergleich zu Europa vergleichsweise gering geblieben (vgl. LICHTENBERGER 1998, STARK 1998). Wie HOLZNER (2000) und PRIEBIS (2000) zeigen, manifestiert sich in dieser weitgehend marktgesteuerten Stadtentwicklung das dominierende individualistische Demokratieverständnis, das individuellen Freiheitsrechten einen höheren Rang einräumt als der gesellschaftlichen Solidarität. Wer in den Vereinigten Staaten eine moderne Wohninfrastruktur wollte, musste und muss diese als Teil des Produktes „Wohnen im Vorort“ kaufen. Die weitreichende lokale Steuerautonomie fördert die Sezession wohlhabender Bevölkerungsgruppen und ihren Umzug in privatwirtschaftlich etablierte Enklaven. Aufgaben, die in den mitteleuropäischen Wohlfahrtsstaaten des 20. Jahrhunderts im Rahmen des Daseinsvorsorge egalitär und flächendeckend von der öffentlichen Hand bereitgestellt wurden oder zumindest werden sollten, werden für die Bewohner dieser Enklaven privatwirtschaftlich organisiert.

Die geschlossenen Wohnkomplexe erscheinen gleichsam wie die „Spitze eines Eisberges“ marktgesteuerter Stadtentwicklung, bei der sich die soziale Differenzierung der Gesellschaft direkt auf räumliche Strukturen überträgt. Besonders problematisch erscheint dabei, dass eine neue private Organisationsebene diese Fragmentierung festigt. Als „Privatbehörde“ tritt sie zwischen Bürger (bzw. Konsument) und Kommune oder ersetzt für einige Bevölkerungsgruppen vollständig die öffentlich-kommunale Organisationsform (vgl. Abb. 10) – wie das im Libanon

16. Das Ziel in GG Art. 72 II wurde Anfang der 90er Jahre geändert in „gleichwertige Lebensverhältnisse“; vgl. auch Raumordnungsgesetz § 1 I (4).

während des Bürgerkriegs zu beobachten war<sup>17</sup> und wie es sich in einigen Regionen der USA abzeichnet (vgl. SCHALTEGGER und GMÜNDER 1999)<sup>18</sup>.

Der Vergleich mit Mitteleuropa zeigt die Bedeutung von gesellschaftlich produzierten Leitbildern und Institutionen für den Verlauf der Stadtentwicklung (vgl. HESSE und BENZ 1990, GOODWIN und PAINTER 1997). Leitbilder und Institutionen sind allerdings nichts ahistorisch-statisches, sondern unterliegen dem gesellschaftlichem Wandel: Seit den 80er Jahren wird auch für die mitteleuropäischen Wohlfahrtsstaaten eine Abnahme der gemeinwohlorientierten staatlichen Steuerungsfähigkeit konstatiert. Die ökonomische Globalisierung erhöht die Ausweichoptionen potentieller Steuerungsadressaten, die fortschreitende gesellschaftliche Differenzierung erschwert die Füllung des Gemeinwohlbegriffs mit konkreten politischen Zielen.

Kennzeichen dieses Veränderungsdrucks und der Ablösung des oben skizzierten Leitbildes ist das schlagwortartig diskutierte Paradigma der „Reform des Wohlfahrtsstaates durch marktliche Steuerung“ (HESSE und BENZ 1990: 40 f., 59, vgl. FÜRST 1999, FREY 2000, für das Beispiel Berlin vgl. HEEG 1998). Für die Gemeinden zeichnen sich beispielsweise in folgenden Bereichen grundlegende Veränderungen ab:

- Die Privatisierung öffentlicher Unternehmen reduziert die Reichweite demokratisch legitimer, gemeinwohlverpflichteter Steuerung, da die öffentlich-rechtliche Planung für Privatunternehmen nicht verbindlich ist.
- Bei der Neuordnung der Gemeindefinanzen muss abgewogen werden zwischen Leistungsanreizen durch eine ausgeweitete kommunale Steuerautonomie und dem redistributiven Finanzausgleich, der alle Gemeinden in die Lage versetzen soll, „gleichwertige Lebensbedingungen“ zu schaffen.

Der Deutsche Städtetag hat am 4. September 2000 das Schwerpunktprogramm „Zukunft der Stadt: Dialog über die Demokratie und Selbstverwaltung in den Städten“ angestoßen<sup>19</sup>.

Wenn man verhindern will, dass die Städte in ge-

17. Während des libanesischen Bürgerkrieges war die ohnehin mangelhafte öffentliche Versorgung mit lokalen öffentlichen Gütern weitgehend zusammengebrochen. Teilweise haben private und vielfach geschlossene Wohnkomplexe diese Lücke gefüllt und sicherten die Versorgung mit Wasser, Strom aber beispielsweise auch Freizeitmöglichkeiten für die zumeist wohlhabenden Bewohner (GLASZE 2001a).

18. Einen kritischen Überblick über die Zunahme weiterer sublokaler, privater Organisationsformen der *urban governance* in den USA wie beispielsweise die innerstädtischen *Business Improvement Districts* bietet BRIFFAULT 1997 (vgl. auch GLASZE 2001b).

19. Zur Diskussion um die Weiterentwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge vgl. beispielsweise Europäischer Zentralverband der öffentlichen Wirtschaft: Vorschlag für eine Charta der Dienste von allgemeinem Interesse. Pressemitteilung vom 15.06.2000., Bund der deutschen Industrie (BDI): Deckmantel Daseinsvorsorge, Vorfahrt für die Privatwirtschaft – Vorteil für die Verbraucher. 2000.

schlossene „Enklaven des Wohlbefindens“ und einen vernachlässigten Rest zerfallen, und einige Anzeichen einer solchen Entwicklung lassen sich auch in Mitteleuropa finden, muss die Diskussion über das Verhältnis von privat-marktlicher und öffentlich-politischer Steuerung von Stadtentwicklung geführt werden. Dann könnte die „mitteleuropäische Stadt“ nicht nur als architektonisches Vorbild für neotraditionelle Nachbauten dienen, sondern eine reformierte, gemeinwohlorientierte Steuerung eine Alternative zum skizzierten Modell einer wirtschaftsliberalen Stadtentwicklung werden.

Der Deutschen Forschungsgemeinschaft wird für die Unterstützung des Forschungsprojektes „Die neue ‚Privatisierung des Raumes‘ im Vorderen Orient“ gedankt (ME 641/12-1).

## 7 Literatur

- ANDERSON, BARBIE L.: Common Interest Developments. CID Homeowners' Fees and the Issue of Double Taxation. – Public Law Research Institute Working Papers Fall (1996) 05. University of California. URL: <http://www.uchastings.edu/plri/96-97tex/cidhome.htm> (23.10.2000).
- BARTON, STEPHEN E. und CAROL J. SILVERMAN: Shared Premises: Community and Conflict in the Common Interest Development. In: BARTON, STEPHEN E. und CAROL J. SILVERMAN (Hrsg.): Common Interest Communities. Private Governments and the Public Interest. – Berkeley 1994.
- BLAKELY, EDWARD. J. und MARY G. SNYDER: Fortress America. Gated Communities in the United States. – Washington 1997.
- BLANKART, CHARLES B.: Öffentliche Finanzen in der Demokratie. – München 1998.
- BRIFFAULT, RICHARD: The Rise of Sublocal Structures in Urban Governance. – Minnesota Law Review 82 (1997) 2: 503-534.
- CALDEIRA, TERESA P. R.: Fortified Enclaves: The New Urban Segregation. – Public Culture (1996) 8: 303-328.
- CALDEIRA, TERESA P. R.: City of Walls. Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo. University of California Press. – Berkeley, Los Angeles, London 2000.
- Community Association Institute (CAI) (Hrsg.): National Survey of Community Association Homeowner Satisfaction. CAI. – Alexandria 1999.
- CORNES, RICHARD und TODD SANDLER: The Theory of Externalities, Public Goods and Club Goods. – Cambridge 1986.

- COY, MARTIN und MARTIN PÖHLER: Gated Communities in Latin-American Megacities. Case Studies in Brazil and Argentina. - Unveröff. Manuskript 2000.
- DANIELSON, MICHAEL N.: The Politics of Exclusionary Zoning in Suburbia. - Political Science Quarterly. 91 (1976) 1: 1-18.
- DAVIS, MIKE: City of Quartz – Excavating the Future in Los Angeles. - London, New York 1990.
- DENIS, ERIC: La *Nahda umraniya* figure de la libéralisation. La déclinaison locale, au Caire, d'un nouveau mode d'habiter des élites métropolitaines. - Unveröff. Vortragsmanuskript. Seminar: La dispense et/ou la redistribution des processus distributifs et normatifs: la part du local.- Kairo 14.-15.11.1998.
- FOLDVARY, FRED: Book Review. Evan McKenzie: Privatopia. - The Cato Journal 15 (1995) 1. URL: <http://www.cato.org/pubs/journal/cj15n1-10.html> (04.12.1998).
- FOLDVARY, FRED: Public Goods and Private Communities: The Market Provision of Social Services. - Aldershot und Brookfield 1994 (=John Locke series in classical liberal political economy).
- FRANTZ, KLAUS: Gated Communities in the USA – A New Trend in Urban Development. - Espace, Populations, Sociétés (2000) 1: 101-113.
- FRANTZ, KLAUS: Gated Communities in Metro Phoenix (Arizona). Neuer Trend in der US-amerikanischen Stadtlandschaft. - Geographische Rundschau 53 (2001) 1: 12-18.
- FREY, RENÉ L.: Privatisierung der Infrastruktur und Raumordnungspolitik. - Geographica Helvetica 55 (2000) 3: 184-192.
- FRUG, GERALD E.: Building Communities without Building Walls. Princeton University Press. - Princeton 1999.
- FÜRST, DIETRICH: Gesellschaftswissenschaftliche Grundlagen der Planung. Unveröff. Vorlesungsskript. URL: <http://www.laum.uni-hannover.de/ilr/lehre/VerwWiss/Ptm1.htm> (15.08.2000).
- GHORRA-GOBIN, CYNTHIA: Les centres résidentiels dans l'agglomération de Beyrouth. - Annales de Géographie USJ Beirut. (1981) 2: 55-68.
- GIFFINGER, RUDOLF: Wohnungsmarktbarrieren und Stadtentwicklung. Ein regionalwissenschaftlicher Beitrag zur Ausländerdiskriminierung am Beispiel von Wien. - Basel, Boston, Berlin 1999 (=Stadtforschung aktuell 65).
- GIROIR, GUILLAUME: Les Villas de Jade Pourpre (Pékin): contribution à l'étude du phénomène des *gated communities* en République populaire de Chine. Unveröff. Manuskript. - Paris 2001.
- GLASZE, GEORG: Des sociétés fragmentées. „Gated communities“: Un phénomène à l'échelle de la planète. - Urbanisme (2000) 312: 70-72.
- GLASZE, GEORG: Les centres résidentiels fermés au Liban. – Lettre de l'OBR. Centre d'Etudes et de Recherche sur le Moyen-Orient Contemporain (CERMOC) Beirut (2001a) 13: 6-11.
- GLASZE, GEORG: Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. - Berichte zur deutschen Landeskunde. Sonderheft „Die Zukunft der Stadt“ zum 53. Deutschen Geographentag. (2001b): i. Dr.
- GLASZE, GEORG: Première destination touristique hier et aujourd'hui hors jeu? – Le développement du tourisme au Liban 1950-2000. - Annales de Géographie USJ Beirut (2001c) 21: i. Dr.
- GOODWIN, MARK und JOE PAINTER: Concrete Research, Urban Regimes and Regulation Theory. In: LAUREY, MICKEY (Hrsg.): Reconstructing Urban Regime Theory. Regulating Urban Politics in a Global Economy. - Thousand Oaks, London, New Delhi 1997.
- HAHN, BARBARA: Die Privatisierung des Öffentlichen Raumes in nordamerikanischen Städten. In: STEINECKE ALBRECHT (Hrsg.): Stadt und Wirtschaftsraum. - Berlin 1996: 259-269 (=Berliner Geographische Studien 44).
- HEEG, SUSANNE: „Vom Ende der Stadt als staatliche Veranstaltung“. Reformulierung städtischer Politikformen am Beispiel Berlin. - Prokla (1998) 110: 5.24.
- HEISLER, DOREEN und WARREN KLEIN: Inside Look at Community Association Homeownership – Facts. Perceptions. CAI. - Alexandria 1996.
- HENKEL, GERHARD: Der Ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert. - Stuttgart 1993.
- HESSE, JOACHIM JENS und ARTHUR BENZ: Die Modernisierung der Staatsorganisation: Institutionspolitik im internationalen Vergleich: USA, Großbritannien, Frankreich, Bundesrepublik Deutschland. - Baden-Baden 1990.
- HINZ, HANS-MARTIN und RAINER VOLLMAR: Sun City (West): Seniorensiedlung im Westen der USA. - Die Erde 124 (1993): 209-224.
- HOLZNER, LUTZ: Stadtland USA: Die Kulturlandschaft des American Way of Life. - Gotha 1996 (=Petermanns Geographische Mitteilungen Ergänzungsheft 291).
- HOLZNER, LUTZ: Kommunitäre und ‚demokratisierte‘ Kulturlandschaften: Zur Frage der sogenannten ‚Amerikanismen‘ in deutschen Städten. - Erdkunde (2000) 54: 121-134.

- JANOSCHKA, MICHAEL: Reich und arm in Buenos Aires. *Barrios privados* als neue Form der Suburbanisierung. - *Praxis Geographie* (2000) 1: 60-62.
- JUDD, DENNIS R.: The Rise of the New Walled Cities. In: LIGGETT, HELEN und DAVID C. PERRY (Hrsg.): *Spatial Practices. Critical Explorations in Social/Spatial Theory*. - Thousand Oaks, London, New Delhi 1995: 144-166.
- JÜRGENS, ULRICH und MARTIN GNAD: Gated Communities in Südafrika – Untersuchungen im Großraum Johannesburg. - *Erdkunde* (2000) 54: 198-207.
- KEATING, MICHAEL: *Comparative Urban Politics. Power and the City in the United States, Canada, Britain and France*. - Aldershot, Brookfield 1991.
- KERSTING, WOLFGANG: *Die politische Philosophie des Gesellschaftsvertrages*. - Darmstadt 1996.
- LANDMAN, KARINA: An Overview of Enclosed Neighborhoods in South Africa. - Pretoria 2000 (=CSIR Report BOU/ I 187).
- LAVERY, KEVIN: Privatization by the Back Door: The Rise of Private Government in the USA. - *Public Money & Management* (1995) October-December: 49-53.
- LE GOIX, RENAUD: Les „communautés fermées“ dans les villes des Etats-Unis: les aspects géographiques d'une sécession urbaine. - *Espace Géographique* (2001) 1: i. Dr.
- LEISCH, HARALD: *Gated Communities in South-East Asia – Examples from Indonesia*. Unveröff. Manuskript 2000.
- LICHTENBERGER, ELISABETH: *Stadtgeographie*. - Stuttgart, Leipzig 1998.
- LICHTENBERGER, ELISABETH: Die Privatisierung des öffentlichen Raumes in den USA. In: WEBER, GERLIND (Hrsg.): *Raumstoff – Planerstoff*. Festschrift für Fritz Kastner. - Wien 1999: 29-39.
- MARCUSE, PETER: The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave: New Patterns in the USA. - *The American Behavioral Scientist* 41 (1997) 3: 311-326.
- MARSHALL, THOMAS H.: *Bürgerrechte und soziale Klassen. Zur Soziologie des Wohlfahrtsstaates*. - Frankfurt am Main u.a. 1992 (engl. Original 1949).
- MATZERATH, HORST (1991): „Kommunale Leistungsverwaltung“: Zu Bedeutung und politischer Funktion des Begriffs im 19. und 20. Jahrhundert. In: BLOTEVOGEL, HANS HEINRICH (Hrsg.): *Kommunale Leistungsverwaltung und Stadtentwicklung vom Vormärz bis zur Weimarer Republik*. - Köln, Wien 1991: 3-24 (=Städteforschungen A 30).
- MCKENZIE, EVAN: *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. - New Haven, London 1994.
- MILLS, EDWIN S. und BRUCE W. HAMILTON: *Urban Economics*. - Glenview u.a. 1988.
- MONTCLOS, MARC-ANTOINE: *Violence et sécurité urbaines en Afrique du Sud et au Nigeria: un essai de privatisation: Durban, Johannesburg, Kano, Lagos, Port Harcourt*. - Paris u.a. 1997.
- O'NEILL, MARIA MONICA VIEIRA CAETANO: *Condomínios exclusivos: um estudo de caso*. - *Revista Brasileira de Geografia* 48 (1986) 1: 63-81.
- ODERMATT, ANDRÉ: *Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz*. - Münster 1997.
- PIHET, CHRISTIAN: *Le développement d'une territorialisation produite par l'âge: les «retirement communities» aux Etats-Unis*. - *Annales de Géographie* 608 (1999): 420-435.
- PÖHLER, MARTIN: *Zwischen Luxus-Ghettos und Favelas. Stadterweiterungsprozesse und sozial-räumliche Segregation in Rio de Janeiro: Das Fallbeispiel Barra da Tijuca*. - Tübingen 1998 (=Kleinere Arbeiten aus dem Geographischen Institut der Universität Tübingen 21).
- PRIEBES, AXEL: *Raumplanung – Instrument der Obrigkeitsstaatlichkeit oder Instrument einer demokratischen Kulturlandschaft*. - *Erdkunde* (2000) 54: 135-147.
- REICH, ROBERT B.: *Secession of the Successful*. - *The New York Times Magazine* (20.01.1991): 16-17, 42-45.
- RIBBECK, ECKHARDT und MIKI TAHARA: *Vom Apartmenthaus zum Luxus-Ghetto*. - *Bauwelt* (1997) 24: 1381-1389.
- ROSS, ANDREW: *The Celebration Chronicles : Life, Liberty, and the Pursuit of Property Value in Disney's New Town*. o.O. 2000.
- RUDOLPH, ROBERT und SEBASTIAN LENTZ: *Segregationstendenzen in russischen Großstädten: Die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau*. - *Europa Regional* 7 (1999) 2: 27-40.
- SCHALTEGGER, STEFAN und MARKUS GMÜNDER: *Private Kommunen – Funktionsweise und Entwicklung in der Praxis*. - *Außenwirtschaft* 54 (1999) 2: 209-224.
- SCOTT, STANLEY: *The Homes Association: Will «Private Government» Serve the Public Interest?* In: BARTON, STEPHEN E. und CAROL J. SILVERMAN (Hrsg.): *Common Interest Communities: Private Governments and the Public Interest*. - Berkeley 1999: 19-30.
- STARK, ANDREW: *America, the gated?* - *The Wilson Quarterly* 22 (1998) 1: 58-79.
- TIEBOUT, CHARLES M.: *A Pure Theory of Local Expenditures*. - *Journal of Political Economy* (1965) 64: 416-424.

TREESE, CLIFFORD J.: Community Associations Factbook. CAI. - Alexandria 1999.

WEHLING, HANS, GEORG: Kommunalpolitik in der Bundesrepublik Deutschland. - Berlin 1986 (=Beiträge zur Zeitgeschichte 17).

WHITEMAN, J.: Deconstructing the Tiebout Hypothesis. - Environment and Planning D. (1983) 1: 339-353.

