Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung

Georg Glasze, Mainz

Zusammenfassung:

In vielen Ländern der Welt sind in den letzten Jahren neue Siedlungen und Apartmentanlagen entstanden, die von der Umgebung abgeschlossen sind und deren Zugänge bewacht werden. Die weltweite Verbreitung bewachter Wohnkomplexe weist darauf hin, dass diese Wohnform zu einem global verfügbaren, städtebaulichen Modell geworden ist. Der Vergleich der Entwicklung in den USA, Europa und einem Land der sogenannten "Dritten Welt", dem Libanon, zeigt aber, dass die Entstehung bewachter Wohnkomplexe nicht alleine mit universalen Ansätzen erklärt werden kann. Die Analyse der regional unterschiedlichen Leitbilder und sozialen Institutionen von Stadtentwicklung liefert vielmehr Erklärungsansätze für die Frage, warum in bestimmten Regionen der Welt ein Boom bewachter Wohnkomplexe zu beobachten ist – in anderen jedoch (zumindest bislang) nicht. Eine solche Gegenüberstellung liefert damit Hinweise, wie der aus politischen und sozialen Gründen problematisch zu beurteilenden Verbreitung bewachter Wohnkomplexe begegnet werden kann.

Summary: Housing behind fences - guarded residential complexes as a challenge for urban planning

In recent years new gated and guarded settlements and apartment complexes proliferated in many countries of the world. The worldwide spread of guarded residential complexes indicates that this form of accommodation has become a model, globally available in very different societies and states. However, the comparison of the development in the USA, Europe and a country of the so-called "third world, "Lebanon, shows, that the emergence of guarded residential complexes cannot merely be explained by means of universal approaches. The analysis of the regionally different models and institutions for urban development supplies an explanation for the question, why a boom of guarded residential complexes may be observed in certain regions of the world, but (so far at least) not in others. Furthermore, as this kind of housing should be examined critically with regard to its political and social motives and implications, such a juxtaposition indicates how the spreading of guarded residential complexes can be counteracted.

Dipl.-Geograph Georg Glasze, Geographisches Institut der Universität Mainz, 55099 Mainz, g.glasze@geo.uni-mainz.de

Weltweiter Boom bewachter Wohnkomplexe?

Kaum ein anderes städtebauliches Phänomen ist Ende der 1990er Jahre in höherem Maße in das Blickfeld der Medien geraten als die Entwicklung neuer Siedlungen und Apartmentanlagen, die durch Tore, Zäune oder Mauern von der Umgebung abgeschlossen sind und deren Zugänge bewacht werden. Das Medieninteresse gilt dabei überwiegend den USA. So beschreibt die *Berliner Morgenpost* 1997 das "Leben hinter dem Doppelzaun: Immer mehr Amerikaner ziehen sich in festungsartige Siedlungen zurück", und die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* schildert 2002 unter dem Titel "Schöne neue Musterwelt" das Leben der Bewohner in einer kalifornischen *gated community*. Auch die Diskussion in der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung konzentrierte sich lange Zeit auf bewachte Wohnkomplexe in den USA (vgl. z. B. DAVIS 1990, MARCUSE 1994 und 1997, MCKENZIE 1994, JUDD 1995, BLAKELY und SNYDER 1997, LICHTENBERGER 1999, GMÜNDER, GRILLON und BUCHER 2000).

Die Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in anderen Regionen der Welt ist erst seit wenigen Jahren ins Blickfeld der Forschung gerückt (vgl. GLASZE 2000). Die wenigen Studien zu bewachten Wohnkomplexen außerhalb der USA erlauben es aber bereits, für viele Regionen eine Zunahme dieser Wohnform zu konstatieren – vielfach sogar einen Boom.

In den rasch wachsenden Metropolen Lateinamerikas wurden bewachte Wohnkomplexe spätestens seit den 1980er Jahren zu einem wichtigen Element der Stadtstruktur. Dabei lassen sich luxuriöse, bewachte Apartmentanlagen auf innerstädtischen oder stadtnahen Standorten identifizieren, die beispielsweise in Brasilien als condomínios fechados bzw. condomínios exclusivo bezeichnet werden (vgl. RIBBECK und TAHARA 1997, CALDEIRA 2000, MEYER und BÄHR 2001). Diese Kondominien entstanden bereits ab Mitte des 20. Jahrhunderts meist in den traditionellen Vierteln der städtischen Oberschicht und zeichnen sich gegenüber der früheren Baustruktur durch die physische Abgrenzung aus. Eine Abschottung, die zahlreiche Autoren auf die Angst vor Kriminalität zurückführen. Darüber hinaus wurden in den 1990er Jahren in vielen Metropolen Lateinamerikas bewachte Siedlungen im suburbanen Raum errichtet – im Spanischen barrios cerrados bzw. privados genannt (vgl. JANOSCHKA 2000, COY und PÖHLER im Druck).

In vielen Großstädten Schwarzafrikas wohnen große Teile der sozioökonomischen und politischen Eliten in bewachten Wohnkomplexen (DE MONTCLOS 1996). In Südafrika wird seit dem Ende der Apartheid eine rasche Zunahme der Zahl bewachter Wohnkomplexe beobachtet. Wichtigster Auslöser dieses Booms scheint die Sorge um die persönliche Sicherheit zu

SCHRÖDER, Eggert in: Berliner Morgenpost vom 30.07.1997, GELINSKY, Katja in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 4.01.2002.

sein, dementsprechend werden die Siedlungen in Südafrika auch als *security villages* bezeichnet (vgl. LANDMAN 2000, JÜRGENS und GNAD 2000).

In einigen Metropolen Südostasiens ist es insbesondere die im Zuge des Wirtschaftswachstums der 1980er und 1990er Jahre neu entstandene Mittelschicht, die das Angebot bewachter, zumeist suburbaner Siedlungen angenommen hat (vgl. CONNELL 1999, LEISCH 2000 und GIROIR 2001).

In den erdölreichen Staaten der arabischen Halbinsel, insbesondere in Saudi-Arabien, finden sich zahlreiche geschlossene und bewachte Siedlungen, deren städtebauliche Struktur sich kaum von den suburbanen *gated communities* in Nordamerika unterscheidet. Entstehungshintergrund ist jedoch ein anderer: Die vielfach als *compound* bezeichneten Siedlungen wurden für die ausländischen Fachkräfte aus Europa, Nordamerika und den Staaten der Levante errichtet. Der saudische Staat wollte mit Hilfe der abgeschlossenen und bewachten Siedlungen den kulturellen Einfluss der westlichen Fachleute im wahrsten Sinn des Wortes begrenzen (vgl. GLASZE und ALKHAYYAL im Druck).

Der folgende Beitrag stellt am vieldiskutierten Beispiel der USA und am Beispiel eines Landes der sogenannten Dritten Welt, dem Libanon, Hintergründe und Folgen dieser Wohnform dar. Da bislang noch keine Begriffsbestimmung vorgelegt wurde, werden zunächst Typen bewachter Wohnkomplexe definiert. Die Frage, ob auch in Europa eine Verbreitung dieser Wohnform zu beobachten ist, lenkt den Blick auf die Ebene kollektiver Leitbilder und sozialer Institutionen von Stadtentwicklung. Denn nur eine Analyse der unterschiedlichen Formen kollektiv gesteuerter Stadtentwicklung kann erklären, warum in vielen Regionen der Welt ein Boom bewachter Wohnkomplexe zu beobachten ist, in anderen jedoch (bislang) nicht. Eine solche politisch-geographische Analyse liefert damit auch Hinweise, wie einer aus sozialen und politischen Gründen als problematisch zu beurteilenden Verbreitung bewachter Wohnkomplexe begegnet werden kann.

Typen bewachter Wohnkomplexe: eine Übersicht

Trotz nationaler und regionaler Unterschiede können gemeinsame Charakteristika bewachter Wohnkomplexe beschrieben werden, die damit auch als Definitionskriterien dienen:

- die Kombination von Gemeinschaftseigentum (Grünanlagen, Sporteinrichtungen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur usw.) und gemeinschaftlich genutzten Dienstleistungen (z. B. Wach- und Hausmeisterdienste) mit dem individuellen 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 der Basis der baulichen Strukturen lassen sich zwei Typen bewachter Wohnkomplexe unterscheiden: bewachte Apartmentanlagen (Kondominien) und bewachte Siedlungen mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Darüber hinaus lassen sich die Komplexe danach differenzieren, ob sie für Erst- oder für Zweitwohnsitze konzipiert wurden und i. d. R. auch dementsprechend genutzt werden. Der letztere Typ wird im Folgenden als *Resort* bezeichnet (vgl. Tab. 1).²

Außer den Annehmlichkeiten, die von den Investoren geschaffenen werden, warten viele bewachte Wohnkomplexe mit "natürlichen" Vorzügen auf - v. a. mit einer exklusiven Lage. Das Spektrum reicht dabei vom unverbaubarem Blick oder der privaten Skipiste im Gebirge bis zum privaten Zugang zu einem See oder dem Meer.

Tab. 1: Typisierung bewachter Wohnkomplexe

Typisierung	bewachte Apartmentanlage/ Kondominium	geschlossene Siedlung	Resort
Konzeption/ dominierende Nutzung	Erstwohnsitz		Zweitwohnsitz
Baustruktur	Mehrfamilienhäuser	Freistehende Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser
Gemeinschaftl. genutzte Dienstleistungen	Hausmeister- und Sicherheitsdienste, z. T. Freizeitangebot		
Gemeinschaftl. genutzte Infrastruktur	Grün- und Sportanlagen, Parkplätze, Ver- und Entsorgung etc.		
Regionale Beispiele	condomínio exclusivo (Lateinamerika), osiedle zamkniete (Polen)	gated community (USA), barrio cerrado (Lateinamerika), security village (Südafrika)	complexe balnéaire (Libanon), beach resort (USA)

Obwohl sich die juristischen Rahmenbedingungen von Land zu Land unterscheiden, lassen sich vier Organisationsformen bewachter Wohnkomplexe identifizieren:

- Die Eigentümergemeinschaft: Neben dem individuellem Eigentum an

In den USA werden bewachte Siedlungen vielfach als *gated community* vermarktet. Nicht zuletzt aufgrund der Fokussierung der wissenschaftlichen Debatte auf die USA benutzen einige Autoren den Terminus als Oberbegriff für bewachte Wohnkomplexe. Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, dass *community* insbesondere in den USA nicht nur für die Bezeichnung einer Siedlung oder Gemeinde steht, sondern auch die Konnotation von "Gemeinschaft" im Sinne des Soziologen Ferdinand TÖNNIES transportiert (vgl. BLAKELY und SNYDER 1997). Es scheint, dass die Immobilienwirtschaft den Begriff *community* gerade auf Grund dieser romantisch-nostalgischen Konnotation gebraucht.

ihrer Wohnung oder Haus und Grundstück erwerben die Käufer einen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Jeder Eigentümer wird damit automatisch Mitglied in der Eigentümergemeinschaft.

- Gesellschaft der Eigentümer: Neben dem Eigentum an ihrer Wohnung oder Haus und Grundstück erwerben die Käufer Anteile an einer Gesellschaft, welche Eigentümerin der gemeinschaftlichen Einrichtungen ist und diese verwaltet.
- Genossenschaft: Hier ist die Genossenschaft Eigentümerin der Wohneinheiten und der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Genossenschaftsversammlung bestimmt die Nutzungsrechte der Genossenschaftsmitglieder.
- Aktiengesellschaft: Ähnlich wie bei der Genossenschaftsform ist hier 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 Serviceleistungen 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 eine private Form lokaler Regierung zu interpretieren und im Vergleich zu den öffentlichen Kommunen als alternatives Modell territorialer Organisation.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass funktionierende Eigentümergemeinschaften den einzelnen Bewohnern durchaus die Chance eröffnen, sich unmittelbar für ihr Wohnumfeld zu engagieren. Auf der anderen Seite werden die Entscheidungsstrukturen allerdings vielfach nicht den Prinzipien einer Demokratie gerecht (vgl. SCOTT 1999, GLASZE 2002).

Hintergründe der Entstehung bewachter Wohnkomplexe in den USA und dem Libanon³ Vom exclusionary zoning zu den gated communities – bewachte Wohnkomplexe in den USA

Angesichts der hohen Präsenz des Themas in der öffentlichen und wissenschaftlichen Diskussion überrascht die geringe Zahl empirisch fundierter Studien zu bewachten Wohnkomplexen in den USA. Insgesamt kann daher nur ein skizzenhaftes Bild der Verbreitung dieser Wohnform gezeichnet werden. Befragungsergebnisse des *Community Associations Institute* (CAI)⁴ lassen auf einen Boom bewachter Apartmentanlagen und Siedlungen in den 1980er und 1990er Jahren schließen (HEISLER und KLEIN 1996, TREESE 1999, COMMUNITY ASSOCIATION INSTITUTE 1999; vgl. Abb. 1).

Demnach verzwanzigfachte sich die Zahl bewachter Wohnkomplexe in den letzten dreißig Jahren auf mehr als 40.000. Schwierig gestaltet sich eine Schätzung der Einwohnerzahl bewachter Wohnkomplexe. Multipliziert man die Zahl der Wohneinheiten in bewachten Apartmentanlagen (1998 ca. 1 Mio.) sowie in bewachten Siedlungen (1998 ca. 2 Mio.) mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7, so ergibt sich eine Anzahl von mehr als acht Millionen Amerikanern (BLAKELY und SNYDER 1997: 180) – allerdings bleibt dabei die hohe, aber unbekannte Zahl der Einheiten unberücksichtigt, die als Zweit- oder Drittwohnsitze genutzt werden. FRANTZ hat 2001 die erste flächendeckende Feldstudie bewachter Siedlungen für eine amerikanische Großstadt vorgelegt. Für die 2,8 Mio. Einwohner zählende Stadt Phoenix (Arizona) hat er 641 bewachte Siedlungen (gated communities) mit insgesamt ca. 320.000 Einwohnern kartiert.

Viele Autoren führen den Boom bewachter Wohnkomplexe in den USA vor allem auf das Sicherheitsbedürfnis der weißen amerikanischen Mittelschicht zurück (vgl. BLAKELY und SNYDER 1997, WEHRHEIM 1999, Low 2000). Dabei wird allerdings leicht übersehen, dass die bewachten Siedlungen in der langen Tradition der Abwanderung der Wohlhabenden in den suburbanen Raum stehen. Hintergrund dieser Segregation ist nicht zuletzt die wirtschaftsliberale Steuerung von Stadtentwicklung sowie das damit im Zusammenhang stehende Steuerrecht:

³ Der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) sei für die Unterstützung des Forschungsprojektes "Die neue "Privatisierung des Raumes" im Vorderen Orient" gedankt (ME 641/12-1).

⁴ CAI ist die Interessenvertretung der privaten Wohnkomplexe in den USA (www.caionline.org) – ca. jeder Fünfte dieser Wohnkomplexe ist geschlossen und wird bewacht.

erscheint in: Norbert Gestring, Herbert Glasauer, Christine Hannemann, Werner Petrowsky und Jörg Pohlan (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2002. - Opladen: Leske und Budrich.

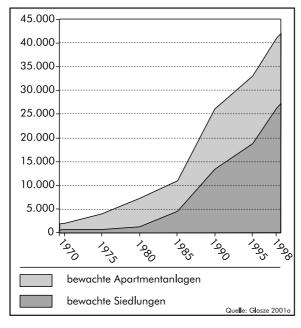


Abb. 1: Geschätzte Zunahme bewachter Wohnkomplexe in den USA

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 1980er Jahren weiter eingeschränkt (vgl. HESSE und BENZ 1990). Gemeinden mit überwiegend wohlhabenden Einwohnern sind daher finanzstark und umgekehrt. Wohnungssuchende, die in den Vereinigten Staaten eine moderne Wohninfrastruktur wollen, müssen diese deshalb als Teil des Produktes "Wohnen im Vorort" kaufen (vgl. LICHTENBERGER 1989 und 1998).

Viele wohlhabende Gemeinden in den USA etablierten strikte Flächennutzungspläne, um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, und erschweren damit den Zuzug sozioökonomisch schwächerer Haushalte. So unterbinden sie die Nutzung öffentlicher Einrichtungen durch Haushalte, die kein gehobenes Steueraufkommen generieren und schützen sich vor Sozialausgaben. Von diesem *exclusionary zoning* (DANIELSON 1976) ist es nur ein kleiner Schritt zur Etablierung privater Siedlungen, die teilweise den Zuzug auf eine bestimmte Gruppe begrenzen (wie die privaten *adult* bzw. *retirement communities*; vgl. HINZ und VOLLMAR 1993) sowie zu deren Bewachung (vgl. Abb. 2).

Wie HOLZNER (2000) und PRIEBS (2000) zeigen, manifestiert sich in dieser weitgehend markgesteuerten Stadtentwicklung das dominierende individualistische Demokratieverständnis, das individuellen Freiheitsrechten einen höheren Rang einräumt als der gesellschaftlichen Solidarität. Auch die US-amerikanischen Stadtforscher JUDD und SWANSTROM (1998: 2 und 426)

erscheint in: Norbert Gestring, Herbert Glasauer, Christine Hannemann, Werner Petrowsky und Jörg Pohlan (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2002. - Opladen: Leske und Budrich.

beurteilen die bewachten Siedlungen als die Fortführung und Verschärfung einer spezifisch US-amerikanischen Stadtentwicklung, die von einer "culture of privatism" geprägt sei.

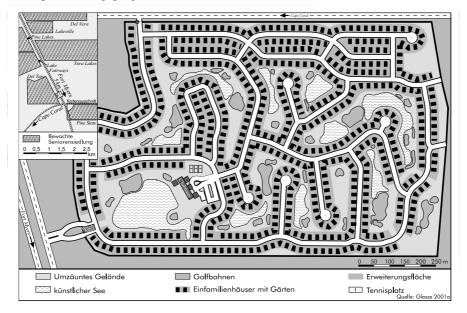


Abb. 2: Bewachte und umzäunte Rentnersiedlung in Florida

Vom Zufluchtsorten zu Lebensstilenklaven – bewachte Wohnkomplexe im Libanon

Im Libanon wurden v. a. in zwei Perioden bewachte Wohnkomplexe errichtet, insgesamt stellen sie im Jahr 2000 ca. 2 % des Wohnungsbestandes: Der Bau der ersten bewachten Wohnkomplexe in den 1980er Jahren wurde durch die Nachfrage von Familien ausgelöst, die vor dem Hintergrund des Bürgerkrieges (1975-1990) Versorgungssicherheit und persönliche Sicherheit in den bewachten Wohnkomplexen suchten. Der Bauboom in den 1990er Jahren wurde hingegen in erster Linie von Investoren ausgelöst, die nach dem Ende des Krieges luxuriöse Wohnimmobilien im Libanon als vielversprechende Investition betrachteten. Die Konzeption ihrer Projekte orientierten sie am vermeintlich erfolgreichen Vorbild "bewachter Wohn-

komplex", das sie im Ausland kennen gelernt hatten, und vermarkteten ihre Produkte als Enklaven eines "globalen Lebensstils". Dennoch kann die Entstehung der bewachten Wohnkomplexe während des Bürgerkrieges nicht alleine aus dem Sicherheitsstreben der Nachfrager erklärt werden, und es würde zu kurz greifen, den Bauboom bewachter Wohnkomplexe im Nachkriegslibanon ausschließlich als Effekt einer kulturellen Globalisierung zu beschreiben. Warum bewachte Wohnkomplexe für die beteiligten Akteure zur individuell sinnvollen Option wurden, lässt sich nur verstehen, wenn man für beide Phasen den sozialen Kontext rekonstruiert.

So hatte sich während des Bürgerkrieges in der von den christlichkonservativen Milizen kontrollierten Region über mehrere Jahre ein spezifisches Zusammenspiel etabliert zwischen Bauherren, Milizenführern und Wohnungssuchenden, die sich wegen des Krieges um einen Zufluchtsort in der Region bemühten. Die Bauherren profitierten davon, dass die Milizen die staatliche Autoriät verdrängt hatten. Gleichzeitig standen die Projekte unter dem Schutz der Milizen, da ihre Führer finanziell vom Erfolg der Immobilienprojekte profitierten. Auf diese Weise konnten die Bauherren in einem ultraliberalen Umfeld agieren, das beispielsweise die Aneignung öffentlicher Flächen ermöglichte, aber gleichzeitig ausreichend Sicherheit für die eigenen Investitionen bot. Vor dem Hintergrund des Ausfalls der staatlichen Versorgung waren die weitgehend autarken, bewachten Wohnkomplexe für Wohnungssuchende ein attraktiver Zufluchtsort – Enklaven des Wohlergehens.

Nach dem Ende des Krieges, in den 1990er Jahren, wurde die öffentliche Verwaltung wieder hergestellt. Eine liberale öffentliche Stadtplanung ermöglicht allerdings weiterhin die Bebauung fast aller Grundstücke und macht auf diese Weise für Investoren die Entwicklung autarker Wohnkomplexe auf preisgünstigen, peripher gelegenen Grundstücken zu einer ökonomisch sinnvollen Option. Und angesichts einer nach wie vor unzuverlässigen Versorgung mit lokalen öffentlichen Gütern durch den Staat bieten die Wohnkomplexe für gut verdienende Familien der Mittelschicht eine Möglichkeit, individuell eine bessere Versorgung mit lokalen öffentlichen Gütern zu erreichen (z. B. Naherholungsmöglichkeiten, Ver- und Entsorgungssicherheit, gute Umweltbedingungen), indem die Kosten für die privat bereitgestellten Güter wie in einem Club gemeinschaftlich getragen werden.

Das Zusammenspiel zwischen den Bauherren und den Führern der Milizen während des Bürgerkrieges kann als die Zuspitzung eines Musters interpretiert werden, das im Libanon eine lange Tradition hat. Es wurde bereits in der segmentären Konstruktion des libanesischen Staates zu Anfang des 20. Jahrhunderts angelegt und hat auch im Nachkriegslibanon Bestand: enge klientelistische Verflechtungen zwischen ökonomischen und politischen Eliten entlang konfessioneller Linien. Angesichts der hohen Bedeutung

klientelistischer Beziehungen werden die Akteure des Staates in keiner Weise als die Vertreter eines öffentlichen Interesses wahrgenommen, sondern als die Vertreter der partikularen Interessen eines bestimmten Segments der Gesellschaft. Insgesamt beschränkt sich die Steuerung durch staatliche Akteure daher auf ein *laisser-faire*. Ideen einer langfristig angelegten Sicherung und Schaffung öffentlicher Güter scheitern zwangsläufig. Das Konzept autarker, bewachter Wohnkomplexe stieß und stößt in einem solchen Umfeld auf "fruchtbaren Boden".

Bewachte Wohnkomplexe – in Europa kein Thema?

"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. 3)



Es war schon immer etwas Besonderes

schön und sicher zu wohnen

Abb. 3: Werbung für die bewachte Appartementanlage "Arkadien"

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 bewachter Wohnkomplexe Deutschland?

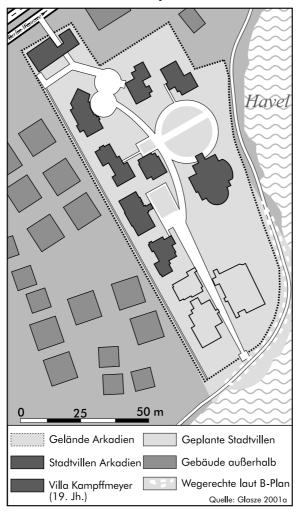


Abb. 4 Apartmentanlage "Arkadien" in Potsdam

Am Ufer der Havel in UNESCO-geder schützten Parklandschaft Potsdams gelegen, bietet die Anlage auf ca. 30.000 m² acht Stadtvillen mit 43 hochwertig ausgestatteten Wohnungen (vgl. Abb. 4). Der Quadratmeterpreis der Wohnungen liegt zwischen EUR 3.000 und mehr als EUR 7.500 und damit über dem Niveau Berliner Spitzenlagen. Der gesamte Komplex wurde umzäunt, der Außenzaun wird durch Bewegungsmelder, Videokameras und einer Alarmschaltung zu doormen überwacht. Tagsüber sollen sich nachts drei, zwei doormen um die Sicherheit der Bewohner kümmern. Darüber hinaus bieten sie

Hol- und Bringdienste sowie einen Reparaturservice.

In der deutschen Presse wurde der Wohnkomplex bereits als "gated

community" und als "Beverly Hills am Ufer der Havel" bezeichnet⁵. 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 bewachte 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 zum Jahr 2000 war erst knapp die Hälfte der Wohnungen verkauft. Das Überangebot an Wohnraum in Berlin, die hohen Kaufpreise und Nebenkosten, die "nicht unbedingt image-fördernden 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 den öffentlichen Uferweg. Die Potsdamer Baubehörde hatte im Bebauungsplan den Uferstreifen mit "Gehrechten zugunsten 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.⁶

Bewachte 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 wird das Management für die gesamte Siedlung Strom und Kommunikationsdienstleistungen einkaufen und die realisierten Preisvorteile an die Bewohner weitergeben. Die Haustechnik kann

Vgl. OSWALD, Ansgar: Beverly Hills am Ufer der Havel. Berliner Projektentwickler baut Luxusvillen an der Glienicker Brücke in: Berliner Zeitung vom 18.07.1998; RADA, Uwe: Die Grenzen der Sicherheit in: die tageszeitung vom 23.08.1999: 19; HANSELMANN, Ulla: Angenehm in Alcatraz. Auch Berlin hat seine "Gated Communities" in: Frankfurter Rundschau vom 2. Januar 2001: 8.

⁶ Erfolgreicher gestaltet sich die Vermarktung neuer innerstädtischer Apartmenthäuser mit doorman-Service. Auch hier bewacht ein doorman 24 Stunden den Zugang und steht den Bewohnerinnen und Bewohnern für weitere Dienstleistungen zur Verfügung. Im Bauboom der 1990er 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 (zur Entwicklung von doorman-Häusern in Berlin und Frankfurt/M. vgl. GLASZE 2001a).

auf Wunsch über einen Zentralcomputer kontrolliert werden, ein privater Überwachungsdienst soll für "Sicherheit" in der Siedlung verantwortlich sein. Damit etabliert erstmals in Deutschland ein Investor ein privates Management für eine Wohnsiedlung.⁷

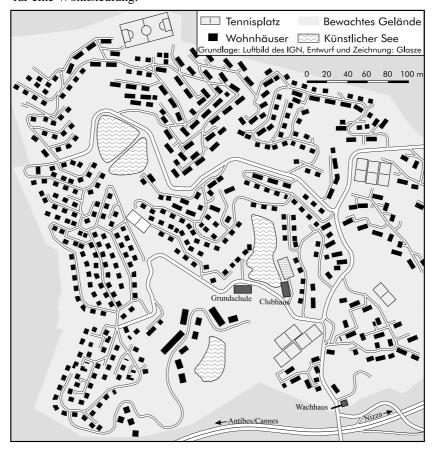


Abb. 5: Geschlossene Siedlung Domaine des Hauts Vaugrenier an der Côte d'Azur

Auch in den europäischen Nachbarländern finden sich (bislang) nur wenige bewachte Wohnkomplexe. Dennoch lässt sich für einige Länder eine zunehmende Verbreitung dieser Wohnform beschreiben – wenn auch (noch)

⁷ 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.".

auf niedrigem Niveau. So sind ab den 1980er Jahren an der westeuropäischen Mittelmeerküste, beispielsweise in Spanien und in Frankreich, bewachte Wohnkomplexe entstanden (vgl. Abb. 5), die zum einen exklusive Zweitwohnsitze bieten, zum anderen aber auch Wohnungen, die ganzjährig genutzt werden. Aber auch außerhalb der Küstenzone gibt es bewachte Wohnkomplexe: WEHRHAHN hat 2000 eine steigende Zahl suburbaner, bewachter Siedlungen in Madrid ermittelt, RAPOSO beschreibt 1999 die Entstehung erster bewachter Siedlungen im Umland von Lissabon und WEBSTER berichtet von bewachten Wohnkomplexen in London (2001). Auch im Umland von Wien (vgl. PAAL 1998) versucht ein Bauherr, eine bewachte Siedlung auf dem Wohnungsmarkt zu etablieren. Weitgehend unerforscht ist bislang die zunehmende Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in den mittelost- und osteuropäischen Transformationsstaaten (einige Hinweise liefern AL-HARMANEH 1999, RUDOLPH und LENTZ 1999 sowie PÜTZ 2001).

Fazit: Gemeinwohl, Wirtschaftsliberalismus und Stadtentwicklung

Die Diskussion um bewachte Wohnkomplexe konzentriert sich bislang 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 bewachter Wohnkomplexe in vielen Ländern der Welt als eine Substitution lokalstaatlicher Versorgung und Regulierung durch privatwirtschaftliche Organisationen zu analysieren. Dabei erweisen sich besonders zwei Folgen dieser Entwicklung als problematisch:

Die interne politische Strukturen: Angesichts der Regulierungsgewalt, welche die Selbstverwaltungsorganisationen der bewachten Wohnkomplexe vielfach ausüben und v. a. 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: Die Entscheidungsstrukturen in den bewachten Wohnkomplexen bspw. in den USA und Libanon

⁸ Mehrsprachige Werbung für solche Komplexe findet sich beispielsweise unter www.sotogrande.net (10.01.2002), www.ampervillas.com (4.01.2002), www.groupe-coreal.com/coreal_all/html/greenside.html (10.01.2002), www.bluebird-services.com/files/beauvallon.htm (10.01.2002).

⁹ Frdl. mdl. Mitteilung von der Verwaltung der bewachten Siedlung *Domaine des Hauts Vaugrenier* in der Nähe von Cannes, Sommer 2001.

¹⁰ Für ein Beispiel aus Budapest vgl. NEMES, Bettina: Trendiger Luxuswohnpark am Rosenhügel. In: Budapester Zeitung vom 14. März 2001.

werden vielfach nicht grundlegenden demokratischen Prinzipien gerecht.

Das Verhältnis der Bewohner zur sozialen Umgebung: Wie erste empirische Untersuchungen zeigen, weisen bewachte Wohnkomplexe vielfach eine sozial homogene Bewohnerschaft auf – durch architektonisch-materielle Instrumente wird der Zugang von Fremden kontrolliert. Neben dieser Abschottung erscheint v. a. die politische Fragmentierung problematisch, die mit den bewachten Wohnkomplexen einhergeht. Die Selbstverwaltung der Wohnkomplexe substituiert öffentliche Kommunen und festigt damit soziale Unterschiede institutionell.

Die Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in vielen Regionen der Welt zeigt, dass diese Wohnform zu einem global verfügbaren, städtebaulichem Modell geworden ist. In ähnlicher Weise wie beispielsweise Shopping-Center sind sie Teil eines Repertoires, auf das sich Akteure der Angebotsseite und Akteure der Nachfrageseite beziehen können. Ob bewachte Wohnkomplexe für die am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure zu einer individuell sinnvollen Strategie werden oder nicht, lässt sich aber nur mit Blick auf die regional spezifischen Rahmenbedingungen klären.

Im internationalen Vergleich ist auffällig, dass in den mittel- und nordeuropäischen Wohlfahrtsstaaten nur ganz vereinzelt bewachte 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:

Entscheidungsstrukturen: 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 (vgl. WEHLING 1986: 17 ff.). 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. 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: 157). Eine immer größere Gruppe der Bewohner kann an der demokratischen Selbstverwaltung in

den Kommunen teilhaben.¹¹

- Architektur und Raumplanung: Mit der Demokratisierung 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. Auch wenn die Idee der offenen Stadt nie vollständig erfüllt wurde, so spielt sie doch eine wichtige Rolle als Referenz bei Konflikten in der Stadtentwicklung (vgl. CALDEIRA 1996: 315, GLASZE 2001b).¹²
- Technische und soziale Infrastruktur: Das Bevölkerungswachstum im Gefolge der Industrialisierung stellte die 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 gemeinwohlorientierte Kommunen diese Aufgaben. Die "Verstadtlichung" 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 1990: 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 Lebensverhältnisse", wie es das Grundgesetz von 1949 formuliert hat¹³. Chancengleichheit, beispielsweise bezüglich des Zugangs zu Bildung, und die Teilhabe an sozialen Sicherungsleistungen wird weitgehend auf der Ebene des Nationalstaats geregelt - realisiert sich aber in den Gemeinden.

Bewachte Wohnkomplexe sind nach dieser These also v. a. in den Regionen der Welt anzutreffen, wo diese Leitbilder niemals breite Akzeptanz finden konnten wie in den USA oder im Libanon bzw. in jenen Regionen, wo gemeinwohlorientierte Steuerungsmöglichkeiten der Stadtentwicklung

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.

¹² So fordert bspw. das deutsche Baugesetzbuch eine "sozialgerechte Bodennutzung" (§ 1 I) und gibt den Kommunen ein Instrumentarium an die Hand, das diesen ermöglicht, Gemeinwohlinteressen gegenüber Partikularinteressen durchzusetzen.

¹³ Das Ziel in GG Art. 72 II wurde Anfang der 1990er Jahre geändert in "gleichwertige Lebensverhältnisse"; vgl. auch Raumordnungsgesetz § 1 I (4).

abnehmen – beispielsweise im Zuge von Liberalisierungsmaßnahmen.

Die bewachten Wohnkomplexe erscheinen gleichsam wie die Spitze des Eisberges einer rein marktgesteuerten Stadtentwicklung. Besonders problematisch erscheint dabei, dass eine neue private Organisationsebene diese Fragmentierung festigt. Als "Privatbehörde" tritt sie zwischen Bürger Konsument) und Kommune oder ersetzt für Bevölkerungsgruppen vollständig die öffentlich-kommunale Organisationsform (vgl. Abb. 6). Dies war im Libanon während des Bürgerkriegs zu beobachten¹⁴ und zeichnet sich in einigen Regionen der USA ab (vgl. SCHALTEGGER und GMÜNDER 1999)15.

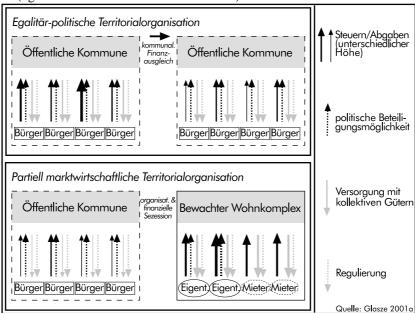


Abb. 6: Bürger, öffentliche Kommune und bewachter Wohnkomplex – ein Organigramm der territorialen Organisation auf lokaler Ebene

¹⁴ Während des libanesischen Bürgerkrieges war die ohnehin mangelhafte staatliche Versorgung mit lokalen öffentlichen Gütern weitgehend zusammengebrochen. Teilweise haben private und vielfach geschlossene Wohnkomplexe diese Lücke gefüllt und sicherten die Versorgung mit Wasser, Energie aber beispielsweise auch Freizeitmöglichkeiten für die zumeist wohlhabenden Bewohner (GLASZE 2002).

¹⁵ 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).

Der Vergleich mit den mitteleuropäischen Wohlfahrtsstaaten zeigt die Bedeutung von gesellschaftlich produzierten Leitbildern und Institutionen für den Verlauf der Stadtentwicklung (vgl. HESSE und BENZ 1990, GOODWIN und PAINTER 1997: 27). Leitbilder und Institutionen sind allerdings nichts Ahistorisch-Statisches, sondern unterliegen dem gesellschaftlichem Wandel: Seit den 1980er Jahren wird auch für die mitteleuropäischen Wohlfahrtsstaaten eine Abnahme der gemeinwohlorientierten staatlichen Steuerungsfähigkeit konstatiert. Die ökonomische Globalisierung erhöht die Ausweichoptionen potenzieller Steuerungsadressaten, die fortschreitende gesellschaftliche Differenzierung erschwert die Füllung des Gemeinwohlbegriffs mit konkreten politischen Zielen.

Kennzeichen dieses Veränderungsdrucks ist das schlagwortartig diskutierte Paradigma der "Reform des Wohlfahrtsstaates durch marktliche Steuerung" (vgl. HESSE und BENZ 1990: 40 f. und ebd.: 59, FREY 2000, für das Beispiel Berlin vgl. HEEG 1998). Wenn man verhindern will, dass die Städte in bewachte "Enklaven des Wohlergehens" 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 wirtschaftsliberaler Stadtentwicklung werden.

Literatur

- Al-Harmaneh, Ala (1999): From Government Datcha Settlements of the Apparatchiks to the Gated Communities of the New Russians (Vortragspaper: Workshop: Gated Communities as a Global Phenomenon, Hamburg). Deutsche Arbeitsgemeinschaft Vorderer Orient.
- Blakely, Edward J. und Mary Gail Snyder (1997): Fortress America: Gated Communities in the USA. Washington und Cambridge (MA).
- Briffault, Richard (1997): The Rise of Sublocal Structures in Urban Governance. In: Minnesota Law Review 82: 503-534.
- Caldeira, Teresa P. R. (1996): Fortified Enclaves: The New Urban Segregation. In: Public Culture 8: 303-328.
- Caldeira, Teresa P. R. (2000): City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo. Berkeley.
- Community Association Institute, (CAI) (1999): National Survey of Community Association Homeowner Satisfaction. Alexandria.
- Connell, John (1999): Beyond Manila: Walls, Malls and Private Spaces. In: Environment and Planning A 31: 417-439.
- Coy, Martin und Martin Pöhler (i. Dr.): Gated Communities in Latin-American Megacities. Case Studies in Brazil and Argentina. In: Environment and Planning B (Mai 2002).

Danielson, Michael N. (1976): The Politics of Exclusionary Zoning in Suburbia. In: Political Science Quarterly 91 (1): 1-18.

- Davis, Mike (1990): City of Quartz Excavating the Future in Los Angeles. London und New York.
- De Montclos, Marc-Antoine (1996): L'ordre règne sur l'Afrique fortunée. In: Le Monde Diplomatique: 13.
- Frantz, Klaus (2001): Gated Comunities in Metro Phoenix (Arizona). Neuer Trend in der US-amerikanischen Stadtlandschaft. In: Geographische Rundschau 53: 12-18.
- Frey, René L. (2000): Privatisierung der Infrastruktur und Raumordnungspolitik. In: Geographica Helvetica: 184-191.
- Giroir, Guillaume (2001): Les Villas de Jade Porpre (Pékin): contribution à l'étude du phénomène des gated communities en République Populaire de Chine. Unveröff. Manuskript Paris.
- Glasze, Georg (2000): Des sociétés fragmentées. "Gated communities": Un phénomène à l'échelle de la planète. In: Urbanisme 312: 70-72.
- Glasze, Georg (2001a): Geschlossene Wohnkomplexe (gated communities): "Enklaven des Wohlbefindens" in der wirtschaftliberalen Stadt. In: Heike Roggenthin (Hrsg.): Stadt der Lebensraum der Zukunft? (= Mainzer Kontaktstudium Geographie 7): 39-55.
- Glasze, Georg (2001b): Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 75 (2-3): 160-177.
- Glasze, Georg (2002): Die fragmentierte Stadt. Ursachen und Folgen bewachter Wohnkomplexe im Libanon. Dissertation. Geographisches Institut. Universität Mainz. Mainz.
- Glasze, Georg und Abdallah Alkhayyal (i. Dr.): Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh (Saudi Arabia). In: Environment and Planning B (Mai 2002).
- Gmünder, Markus; Nathalie Grillon und Kuno Bucher (2000): Gated Communities: Ein Vergleich privatisierter Wohnsiedlungen in Kalifornien. In: Geographica Helvetica 55 (3): 193-203.
- Goodwin, Mark und Joe Painter (1997): Concrete Research, Urban Regimes and Regulatory Theory. In: Mickey Laurey (Hrsg.): Reconstructing urban Regime Theory. Regulating Urban Politics in a global Economy. Thousand Oaks.
- Heeg, Susanne (1998): "Vom Ende der Stadt als staatliche Veranstaltung". Reformulierung städtischer Politikformen am Beispiel Berlin. In: Prokla 110: 5-
- Heisler, Doreen und Warren Klein (1996): Inside Look at community Association Homeownership Facts, Perceptions. Alexandria.
- Hesse, Joachim Jens und Arthur Benz (1990): Die Modernisierung der Staatsorganisation. Institutionspolitik im internationalen Vergleich: USA, Großbritannien, Frankreich, Bundesrepublik Deutschland. Baden-Baden.
- Hinz, Hans-Martin und Rainer Vollmar (1993): Sun City (West): Seniorensiedlung im Westen der USA. In: Die Erde 124: 209-224.

Holzner, Lutz (2000): Kommunitäre und 'Demokratisierte' Kulturlandschaften: Zur Frage der sogenannten "Amerikanismen" in deutschen Städten. In: Erdkunde 54: 121-147.

Janoschka, Michael (2000): Reich und Arm in Buenos Aires. Barrios privados als neue Form der Suburbanisierung. In: Praxis Geographie (1): 60-62.

Judd, Dennis R. (1995): The Rise of the New Walled Cities. In: Helen Liggett und David C. Perry (Hrsg.): Spatial Practices: Critical Explorations in Social/Spatial Theory. London und Delhi.

Judd, Dennis R. und Todd Swanstrom (1998): City Politics: Private Power and Public Policy. New York u. a.

Jürgens, Ulrich und Martin Gnad (2000): Gated Communities in Südafrika. Untersuchungen im Großraum Johannesburg. In: Erdkunde 54 (3): 198-207.

Landman, Karina (2000): An Overview of Enclosed Neighbourhoods in South Africa. Unveröff. Manuskript Pretoria.

Leisch, Harald (2000): Gated Communities in Southeast Asia - Examples from Indonesia. Unveröff. Manuskript Köln.

Lichtenberger, Elisabeth (1989): Stadtentwicklung in Europa und Nordamerika - kritische Anmerkungen zur Konvergenztheorie. In: Rolf Heyer und Manfred Hommel (Hrsg.): Stadt und Kulturraum. Bochum (= Bochumer Geographische Arbeiten 50): 113-129.

Lichtenberger, Elisabeth (1998): Stadtgeographie. Stuttgart.

Lichtenberger, Elisabeth (1999): Die Privatisierung des öffentlichen Raumes in den USA. In: Gerlind Weber (Hrsg.): Raummuster - Planerstoff. Wien: 29-39.

Low, Setha m. (2000): The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. Unveröff. Manuskript New York.

Marcuse, Peter (1994): Walls as a Metaphor. In: Seamus Dunn (Hrsg.): Managing Divided Cities. Keele: 41-52.

Marcuse, Peter (1997): The Enclave, the Citadel, and the Ghetto: What has Changed in the Post-Fordist U.S.? In: Urban Affairs Review 33 (2): 228-264.

Matzerath, Horst (1990): "Kommunale Leistungsverwaltung". Zur Bedeutung und politischer Funktion des Begriffs im 19. und 20. Jahrhundert. In: Hans Heinrich Blotevogel (Hrsg.).

McKenzie, Evan (1994): Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government. New Haven und London.

Meyer, Kerstin und Jürgen Bähr (2001): Condominios in Greater Santiago de Chile and their Impact on the Urban Structure. In: Die Erde 132: 293-321.

Paal, Michaela (1998): Geschlossene Gesellschaft? Von der Entwicklung einer gated community im suburbanen Süden Wiens. Paris (= Publications du laboratoire de recherches internationales en transport et échanges. Série: Aménagement VI).

Priebs, Axel (2000): Raumplanung - Instrument der Obrigkeitsstaatlichkeit oder Instrument einer demokratischen Kulturlandschaft. In: Erdkunde 54: 135-147.

Pütz, Robert (2001): "Money talks" - die Internationalisierung des Marktes für Büroimmobilien in Ostmitteleuropa. Das Beispiel Warschau. In: Erdkunde 55 (3): 211-227.

Raposo, Rita (1999): Gated Communities in Lisbon Metropolitan Area (Vortragspaper: Workshop: Gated Communities as a Global Phenomenon, Hamburg). Deutsche Arbeitsgemeinschaft Vorderer Orient.

Ribbeck, Eckhart und Miki Tahara (1997): Vom Appartmenthaus zum Luxus-Ghetto. In: Bauwelt 24 (134): 1381-1389.

- Rudolph, Robert und Sebastian Lentz (1999): Segregationstendenzen in russischen Großstädten: Die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau. In: Europa Regional 7 (2): 27-40.
- Schaltegger, Stefan und Markus Gmünder (1999): Private Kommunen Funktionsweise und Entwicklung in der Praxis. In: Aussenwirtschaft 54 (II): 209-224.
- Scott, Stanley (1999): The Homes Association: Will "Private Government" serve the Public Interest? In: Stephen E. Barton und Carol J. Silverman (Hrsg.): Common Interest Communities: Private Governments and the Public Interest. Berkeley: 19-30.
- Treese, Clifford J. (1999): Community Associations Factbook. Alexandria.
- Webster, Chris (2001): Gated Cities of Tomorrow. In: Towns Planning Review 72 (2): 149-170.
- Wehling, Hans-Georg (1986): Kommunalpolitik in Deutschland. Berlin (= Beiträge zur Zeitgeschichte 17).
- Wehrhahn, Rainer (2000): Zur Peripherie postmoderner Metropolen: Periurbanisierung, Fragmentierung und Polarisierung, untersucht am Beispiel Madrid. In: Erdkunde 54: 221-237.
- Wehrheim, Jan (1999): Gated Communities: Sicherheit und Separation in den USA. In: RaumPlanung 87: 248-254.