

# **Leben hinter Mauern – elitäre Wohnformen als neues Konfliktpotential in Großstädten**

Michaela Paal

## **Inhalt**

1. Allgemeines zum Thema Segregation .....	1
2. Ursachen und Folgen sozialer Exklusion .....	1
3. Elitäre Wohnformen – ein weltweites Phänomen .....	2
4. Soziales Ungleichgewicht in Europa – die Beispiele Paris und Wien.....	3
5. Fazit .....	5
6. Literatur zum Thema .....	6

## **1. Allgemeines zum Thema Segregation**

Unter Segregation versteht man den Prozess der Separierung und Isolierung von sozialen Gruppen im Raum, ausgelöst durch ethnische und/oder soziale Disparitäten. Eine ungleichgewichtige Verteilung von Angehörigen unterschiedlicher Gesellschaftsschichten im Stadtgebiet hat es immer gegeben. Bereits aus den Städten der frühen Hochkulturen (z.B. Mesopotamien, Ägypten) ist die räumliche Trennung der einzelnen Statusgruppen bekannt. Sie setzt sich in der mittelalterlichen europäischen Stadt fort, in der die Kaufleute als angesehenste Bevölkerungsschicht die zentralen Bereiche rund um den Markt und an den Fernhandelsstraßen besetzten. Während der Industrialisierung differenziert sich die Stadt in ein bürgerlich dominiertes Zentrum und ausgedehnte Viertel mit Arbeitermietfäusern an der städtischen Peripherie, die in unmittelbarer Nähe zu den Produktionsstätten liegen.

Mit der Verbreitung individueller Verkehrsmittel im 20. Jhd. ändern sich die Wohnstandortpräferenzen großer Teile der Bevölkerung. Das Einfamilienhaus im Grünen wird zur idealen Wohnform stilisiert, die aufgrund des Wirtschaftsaufschwunges und der steigenden Mobilität nicht mehr ausschließlich der Oberschicht vorbehalten bleibt. Die Suburbanisierung des Wohnens erzeugt neue räumliche Muster: junge Familien mit Kindern verlassen die Kernstadt und siedeln sich in den suburbanen Grünräumen an, während finanziell Schwache und ältere Personen in den innenstadtnahen Bezirken bleiben.

Mit dem Wiederentdecken der Innenstädte als Zentren der Urbanität ab Mitte der 1970er Jahre treten neue Verteilungsmuster hinzu. Junges, zahlungskräftiges Publikum mit Anspruch an kulturelle Infrastruktur sucht nach zentrumsnahem, gut ausgestattetem Wohnraum und findet ihn in den sanierungsbedürftigen Innenstadtlagen. Eine Welle der Stadterneuerung setzt ein – ehemals wenig attraktive Stadtbezirke werden durch Sanierung aufgewertet, die ursprüngliche Bewohnerschaft (meist untere Gesellschaftsschichten) durch einkommensstarke Gruppen ersetzt (= gentrification).

## **2. Ursachen und Folgen sozialer Exklusion**

Als traditionelle Ursachen der räumlichen Differenzierung von sozialen Gruppen gelten also: Zugehörigkeit zu einer ethnischen Minderheit, Stellung im Lebenszyklus, soziale Stellung, Stellung im Beruf etc. Sie werden nun von neuen Differenzierungen überlagert, die sich innerhalb der sozialen Schichten selbst ereignen. Diese neue Qualität der räumlichen Trennung hat ihre Ursache meist in der Unzufriedenheit mit den Leistungen der städtischen Infrastruktur, dem steigenden Bedürfnis nach Sicherheit, dem Bedürfnis nach dem Zusammenleben mit Menschen gleicher Weltanschauung oder des gleichen Lebensstils.

Sie ist aber auch Produkt der zunehmenden sozialen Polarisierung innerhalb der städtischen Bevölkerung. Diese resultiert aus der sich verstärkenden weltweiten Vernetzung der Wirtschaft, wie sie FRIEDMANN und WOLFF (1986 und 1989) in ihrer Weltstadthypothese formuliert haben. Dabei fungieren einige wenige Großstädte als Steuerungszentralen einer weltweit vernetzten Ökonomie und sind zugleich Ziel internationaler Migration. Vor allem Personen ländlich strukturierten Räume versprechen sich vom Leben und Arbeiten in den Städten eine Verbesserung ihrer ökonomischen und sozialen Situation. Es handelt sich in der Regel um schlecht ausgebildete Arbeitskräfte, die lediglich in den Niedriglohnbranchen des sekundären und tertiären Sektors Arbeit finden und für die sich nur geringe Chance ergeben, den sozialen Aufstieg zu vollziehen. Dieser relativ großen Gruppe von Unterprivilegierten steht eine Managerelite gegenüber, die – bestens ausgebildet und bezahlt – die Weltwirtschaft mitgestaltet und ihren Lebensstil auch entsprechend manifestiert. Als Folge dieser globalen Polarisierung sind soziale Konflikte zu erwarten, die vor allem Stadtökonomien mit enormen Kosten konfrontieren könnten (z.B. für Maßnahmen gegen erhöhte Kriminalität etc.). Diese Aufgabe wird vor allem jene Kommunen überfordern., die bereits heute mit der Finanzierung ihrer Aufgaben, z.B. der Bereitstellung von städtischer Infrastruktur, Probleme haben. Dieses „Nicht-Funktionieren“ der Öffentlichen Hand ist eine der Ursachen dafür, dass sich bestimmte Bevölkerungsgruppen bereits aus diesem System ausklinken und die Befriedigung ihrer Bedürfnisse selbst in die Hand nehmen.

### 3. Elitäre Wohnformen – ein weltweites Phänomen

Die räumliche Manifestation dieses Rückzugs sind die Gated Communities. Es handelt sich dabei um Wohnkomplexe (entweder Einfamilienhausanlagen oder Apartmentblöcke), die von ihrer Umgebung durch Barrieren abgeschlossen und nur für die Bewohner selbst oder deren Besucher zugänglich sind. Das gesamte Gelände sowie die wenigen Eingangsbereiche werden von einem privaten Sicherheitsdienst bewacht, die Verwaltung obliegt entweder einer Betreibergesellschaft oder einer demokratisch nicht legitimierten „Home-owner-Association“, die auch über die Aufnahme neuer Mitglieder und über die Regeln des Zusammenlebens in der GC bestimmt.

An sich ist auch diese Wohnform kein Produkt des 20. Jhdts. Bereits 1857 wurde nördlich von New York City, in Llewellyn Park, die erste geschlossene Wohnsiedlung für reiche Ostküstenbürger errichtet, in der auch A. EDISON ein Haus besaß. Erst in den letzten drei Jahrzehnten wandelten sich die GCs vom Ghetto der Superreichen zu einem Phänomen der Ober- und Mittelschicht.

In den Vereinigten Staaten sind die GCs mittlerweile ein flächenhaftes Phänomen. Nach BLAKELY/SNYDER (1997) unterscheidet man typologisch in **Lifestyle Communities**, in denen es um die Verwirklichung bestimmter Freizeitinteressen geht (Golfclubs und entsprechendes Freizeitangebot in der Siedlung) oder die Bevölkerungsschichten eines bestimmten Lebensabschnittes zusammenfaßt (Rentnerstädte), in **Prestige Communities** (geschütztes Zurschaustellen des eigenen Reichtums) oder in **Security Zones** (urbane Umwelt als Bedrohung, vor der man sich schützen muß).

In den GCs lebt längst nicht mehr die privilegierte Upper Class. Ein Blick nach Phoenix (Arizona) zeigt, dass mittlerweile im gesamten Stadtgebiet geschlossene Wohnkomplexe existieren, die auch von der Mittelschicht nachgefragt und bewohnt werden. In weiten Teilen der USA ist der freie Immobilienmarkt durch die Dominanz der GCs bereits weitgehend eingeschränkt. US-amerikanische Arbeitnehmer, die in der Regel mobiler als Europäer sind, ziehen beim Wechsel des Arbeitsortes nicht selten von einer Gated Community in die nächste, weil ihnen diese Wohnform mehrfach Sicherheit bietet: die Garantie einer spezifischen

Infrastrukturausstattung, Nachbarn mit ähnlichen Wertvorstellungen, vertrautes Umfeld hinsichtlich der Lebensbedingungen etc.

Geschlossene Wohnkomplexe sind heute in Großstädten aller Erdteile zu finden. Unterschiede bestehen lediglich in der Organisationsform und der Art der Zugangsbarrieren. Während in Nordamerika die Homeowner Associations eine dominierende Rolle bei der Verwaltung und bei der Einflussnahme auf die Aufnahme neuer Bewohner in die GCs spielen, ist das Zugangsregulativ in den europäischen Communities einzig die Finanzsituation der Interessenten, das Leben in den Siedlungen nicht reglementiert.

In Lateinamerika bestehen zudem Unterschiede in der Typologie, da beispielsweise in Santiago de Chile GCs der Mittelschicht zu beobachten sind, die neben dem Sicherheitsbedürfnis auch ein starker sozialer Aspekt des Gemeinschaftsgefühls zusammenhält. In Argentinien haben elitäre Clubs zur Freizeitgestaltung der vermögenden Oberschicht ebenfalls eine lange Tradition. Doch auch dort beginnt der Trend zur Abschottung bereits die obere Mittelschicht der Bevölkerung zu erfassen. Die Dimensionen, die GCs mittlerweile erreichen, lässt sich exemplarisch an der GC Nordelta demonstrieren, die soeben im Nordwesten von Buenos Aires entsteht. Ursprünglich als Entlastungsstadt für die Hauptstadt geplant, wurde das Gelände aufgrund der chronischen Finanznöte des Staates von einem privaten Betreiber übernommen. Neben mehreren, zusätzlich abgeschlossenen Siedlungsteilen und zahlreichen Freizeiteinrichtungen wird die GC nach ihrer Fertigstellung auch ein Einkaufszentrum, Büros, Grundschulen und eine Universität bieten, so dass die Bewohner das Gelände gar nicht mehr verlassen müssen.

Doch auch in den Innenstädten Lateinamerikas selbst werden von gesellschaftlicher Fragmentierung geprägt. In den landschaftlich attraktiven Teilen der Städte (z.B. Küstenstreifen, Hügelketten – etwa Rio de Janeiro, Recife) befinden sich – häufig in mehreren Reihen hintereinander – bewachte und geschlossene Hochhauskomplexe mit Luxusapartments. Der Druck auf den Bodenmarkt führt dabei schrittweise zur Verdrängung der in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Hochhausblocks gelegenen Hüttenviertel und zur weiteren Polarisierung von Arm und Reich.

In Europa waren geschlossene Wohnkomplexe bis vor wenigen Jahren auf die Feriengebiete Südeuropas (Südspanien, Südfrankreich) beschränkt und wurden vorwiegend als Ferienwohnsitze genutzt. Das steigende Bedürfnis nach Sicherheit wohlhabender Bevölkerungsgruppen führt nun beispielsweise aber auch in deutschen Großstädten zur Errichtung von geschlossenen Anlagen, entweder in Form von einzelnen Wohnhäusern (Innenstädte von Frankfurt/Main oder Berlin) oder zur Errichtung von Einfamilienhäusern in abgeschirmter Grünlage (z.B. Arkadia in Potsdam).

#### **4. Soziales Ungleichgewicht in Europa – die Beispiele Paris und Wien**

Soziale Polarisierung wird im Allgemeinen als Folge des freien Spiels der Kräfte in privatkapitalistischen Systemen interpretiert. Sie kann – wie das Beispiel Paris zeigt – aber auch Resultat eines politisch motivierten Planungsprozesses sein.

Die französische Hauptstadt blickt auf eine lange Tradition des Stadtumbaus zurück, der zur Mitte des 19. Jhdts. von HAUSSMANN begonnen wurde und der das Ziel verfolgte, Paris zu einer modernen Weltstadt umzugestalten. Mit Hilfe eines rigiden Enteignungsgesetzes und der Methode der Abbruchsanierung schuf man damals innerhalb von 15 Jahren im dicht bebauten Stadtzentrum rund um den Louvre und auf den Freiflächen rund um den Triumphbogen im Westen Miethäuser mit teuren, gut ausgestatteten Wohnungen. Jene Bevölkerungsgruppen, die sich den neuen Wohnraum nicht mehr leisten konnten, wichen in den Pariser Osten aus, wo im Zuge der Industrialisierung Kleinstwohnungen ohne Komfort entstanden waren. In den folgenden Jahrzehnten wurde in Paris die Zweiteilung der Kernstadt

festgeschrieben. Der von den Wohlhabenden bewohnte Westteil der Stadt und der von der sozialistisch und kommunistisch wählenden Arbeiterschaft und den Zuwanderern bevölkerte Osten bildeten bis in die 1960er Jahre soziale Gegenpole.

Um die Rolle von Paris als internationale Metropole zu festigen, wurde in den 1960er Jahren unter DE GAULLE der zweite Stadtumbau in die Wege geleitet. Entlang einer West-Ost-Achse errichtete man eine Reihe von Prestigebauten (Büroviertel La Défense, Louvre-Pyramide, Centre Pompidou, Forum Les Halles, Neue Oper Bastille, Nationalbibliothek etc.), die heute zu den Hauptattraktionen von Paris zählen. Gleichzeitig wurde ein Generalplan zur Sanierung der östlichen Stadthälfte beschlossen, der die Beseitigung der Gebäude aus dem 19. Jhd. und die Errichtung neuer Wohnhäuser vorsah. Sofern die Stadt nicht selbst in ausgewiesenen Renovierungszonen tätig wurde, schalteten sich private Baugesellschaften in die Stadterneuerung ein, kauften baufällige Gebäude auf und unterzogen sie der Luxussanierung. Der Bevölkerung wurde entweder von der Stadt Ersatzwohnraum in den peripheren Großwohnsiedlungen der Neuen Städte angeboten oder sie wichen freiwillig dem Druck der Spekulanten. Auf diese Weise veränderten ganze Stadtteile ihr Gesicht (Montparnasse, Belleville, Goutte d'Or etc.).

Heute ist der Pariser Osten zwar immer noch der Ungunstraum der Stadt, weil die Spekulationstätigkeit zu Beginn der 1990er Jahre durch den Umstand gebremst wurde, daß es für Investoren immer schwieriger wurde, Objekte aufzukaufen, die sich im Besitz mehrerer Eigentümer befanden. Der „Rote Gürtel“ von Paris – die Hochburg der Sozialisten und Kommunisten – existiert allerdings nicht mehr. Durch die Stadterneuerungspolitik wurde unter der jahrzehntelangen Regierung der Konservativen die soziale Struktur der östlichen Arrondissements stark verändert. Aber nicht nur die einkommensschwachen Pariser haben den Weg in die großen Wohnanlagen der Vorstädte angetreten. Auch für Zuwanderer wird es immer schwieriger, in der Kernstadt erschwinglichen Wohnraum zu finden. Die Analyse der räumlichen Verteilung der einzelnen ethnischen Gruppen zeigt deutliche Konzentrationserscheinungen in den nördlich und östlich an Paris anschließenden Gemeinden (z.B. St. Denis, Aubervilliers) und eine klare ethnische Separierung.

In jüngster Zeit ist östlich von Paris, in der Ville Nouvelle Marne-la-Vallée, eine neue Form der gesellschaftlichen Stratifikation zu beobachten. Rund um den Freizeitpark Eurodisney entsteht gerade eine neue Stadt unter neuen Rahmenbedingungen und mit noch nicht abschätzbaren Folgen: Val d'Europe.

Eigentlich hätte Val d'Europe neben Noisy-le-Grand der zweite urbane Kern der Ville Nouvelle Marne-la-Vallée werden sollen. Die Planungen der öffentlichen Hand fielen am Ende der 1970er Jahre dem Sparstift zum Opfer. Während der wirtschaftlichen Krise der 1980er Jahre empfingen Staat und Regionalversammlung den Disney-Konzern als Großinvestor mit offenen Armen. Das Unternehmen plante nicht nur einen Vergnügungspark nach nordamerikanischem Vorbild, sondern versprach auch den Bau eines neuen Stadtteiles. Im Vertrag sicherte sich der Konzern nicht nur besondere Bedingungen beim Grunderwerb, sondern auch das Letztentscheidungsrecht bei der Auswahl der Investoren und der Art der Bebauung.

Rund um eine neue Schnellbahnstation entsteht derzeit ein von Disney geplantes Stadtzentrum im Stil des französischen 19. Jhdts. mit Hotels, Büros, einer Universität, einem Einkaufszentrum und einem Designeroutlet im Stil eines französischen Bauerndorfes, in dem alle Luxusmarken vertreten sind und das von einem Sicherheitsdienst bewacht wird. Das Immobilienangebot in den neuen Siedlungsteilen richtet sich mit seinen Vier- und Fünfzimmerapartments und Einfamilienhäusern gezielt an junge, wohlhabende Familien mit Kindern und wird ebenfalls von Disney geschaffen und in der Vergabe kontrolliert.

Die fünf Gemeinden, die an der neuen Stadt flächenmäßig Anteil haben, zählen bereits zu den reichsten Kommunen der Ile-de-France und rechnen damit, in den nächsten Jahren zu einer

gemeinsamen administrativen Einheit zusammengefasst zu werden. Bemerkenswert ist, dass zum ersten Mal in Europa ein international agierender Konzern massiv in die örtliche und überörtliche Planung eingreift und durch gezielte Maßnahmen versucht, auch die Sozialstruktur zu steuern, ohne dass die französische Administration daran Anstoß nimmt.

Den politischen Rahmenbedingungen und deren Veränderung sind auch die sozialen Entwicklungen in und um die österreichische Hauptstadt ein zuzuschreiben. Zunächst ist in diesem Zusammenhang der Fall des Eisernen Vorhags zu nennen, der Österreich von der östlichen Peripherie des westeuropäischen Wirtschaftssystems plötzlich in Europas Mitte gerückt hat.

Wien traf diese Entwicklung weitgehend unvorbereitet. Der versteinerte Immobilienmarkt für Büros und Wohnungen verwandelte sich aufgrund der Nachfrage von internationalen Konzernen auf der Suche nach einem Standort für ihre Osteuropazentralen in einen Angebotsmarkt. Die Stadt gab entgegen den Richtlinien des Bauzonenplans einzelne Teile der Stadt durch Sondergenehmigungen für Hochhausbebauung und damit für Bodenspekulation frei und verabschiedete sich nach dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union auch von ihrem Stadterneuerungsparadigma, Förderungsmittel flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen. Damit war es bis in die 1990er Jahre gelungen, großflächige Verfallserscheinungen, Verslumungsprozesse und überdurchschnittliche Konzentrationen ethnischer Minderheiten in bestimmten Stadtvierteln weitestgehend zu verhindern.

Diese Struktur hat sich mittlerweile stark verändert. Während in den Vierteln mit schlecht ausgestatteten Miethäusern des 19. Jhdts., die sich im Westen des Stadtzentrums befinden, deutliche Konzentrationserscheinungen von Zuwanderern aus dem ehemaligen Jugoslawien und der Türkei beobachten lassen, haben die Zuwanderer aus der EU – vorwiegend die Managerelite der internationalen Unternehmen – die besten Wohnlagen der Stadt an den Ausläufern des Wienerwalds und um das Schloß Schönbrunn im Westen für sich entdeckt und für einen massiven Anstieg der Wohnimmobilienpreise gesorgt.

Gleichzeitig ist vor allem im Osten des Landes durch die Grenzöffnungen die Kriminalität – Einbruch, Diebstahl – deutlich gestiegen. Daraus resultiert ein verstärktes Sicherheitsbedürfnis der Wohlhabenden, das ein austro-kanadischer Investor als erster erkannt hat und im Süden Wiens Österreichs erste GC errichten ließ. Da es sich um eine strukturschwache Region mit hohem Tagespendleranteil nach Wien und einem hohen Anteil von Zweitwohnsitzen handelt, sind Investitionen und das Versprechen, Arbeitsplätze zu schaffen, bei der örtlichen Planung hoch willkommen. Der Investor sicherte sich in der Gemeinde Oberwaltersdorf Bauland für die Errichtung eines Freizeitzentrums mit Badesee sowie einer exklusiven Wohnanlage, die zur Zeit noch für die Öffentlichkeit zugänglich ist, aber bereits jetzt von einem Sicherheitsdienst bewacht und nach Verkauf der letzten Liegenschaft nach nordamerikanischem Vorbild geschlossen wird.

## **5. Fazit**

Räumliche Sortierungsprozesse sind kein neues Phänomen, zeigen aber die Tendenz, sich – auch im Zusammenhang mit der ökonomischen Globalisierung – zu verstärken. Die Großstädte sind von einer zunehmenden Polarisierung in Arm und Reich gekennzeichnet, wobei für die „Urban Underclass“ kaum Chancen bestehen, den sozialen Aufstieg zu schaffen. Gleichzeitig entsteht unter den Wohlhabenden das Bedürfnis, sich vom zunehmend als Bedrohung empfundenen städtischen Umfeld abzusondern. Ihr Rückzug in geschlossene Wohnkomplexe fördert den Verlust des sozialen Zusammenhalts und wird die Kommunen bezüglich der Hintanhaltung von Kriminalität und Aggressionen mit enormen Folgekosten belasten.

## 6. Literatur zum Thema

- Belmessous (2002): Ein Außenposten von Disneyland. - *Stadtbauwelt* 48
- Blakely, E. and M.G. Snyder (1997): *Fortress America. Gated Communities in the United States.* Washington.
- Bourcier, J.-P. (2002): Das Märchen von Val d'Europe. – *Stadtbauwelt* 48:
- Frantz, K. (2001): Gated Communities in Metro-Phoenix (Arizona). Neuer Trend in der US-amerikanischen Stadtlandschaft. – *Geographische Rundschau* 53.1: 12-18
- Glasze, G. (2001): Geschlossene Wohnkomplexe (gated communities): „Enklaven des Wohlbefindens“ in der wirtschaftsliberalen Stadt. – In: Roggenthin, H. (Hrsg): *Stadt – der Lebensraum der Zukunft? Mainzer Kontaktstudium Geographie, Band 7:* 39-52
- McKenzie, E. (1994): *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Governance.* New Haven.
- Mertins, G. (2003): Jüngere sozialräumlich-strukturelle Transformationen in den Metropolen und Megastädten Lateinamerikas. – In: Petermanns *Geographische Mitteilungen* 2003/4: 46-59.
- Paal, M. (1998): Geschlossene Gesellschaft? Von der Entwicklung einer gated community im suburbanen Süden Wiens. In: *Veröffentlichungen der Forschungsstelle für Internationale Studien L.A.R.I.T.E. Serie Planung – Aménagement, Volume VII.* Paris. 13 S.
- Paal, M. (2001): Stadterneuerung und Stadterweiterung als Motoren räumlicher Sortierungsprozesse – Beispiele aus Wien, Paris und Budapest. – In: GRUCZA, F. (Hrsg.): *Wohnungswesen in Wien – Neubau und Sanierung.* Wien, Wiener Zentrum der Polnischen Akademie der Wissenschaften: 138-150.
- Paal, M. (2002): Vom Goutte d'Or in die Villes Nouvelles: Pariser Stadterneuerung als Motor räumlicher Sortierungsprozesse. – Beitrag zum Deuframat-Projekt – Deutschland und Frankreich auf dem Weg in ein neues Europa (Internetpublikation [www.deuframat.de](http://www.deuframat.de), auch in französischer Sprache)
- Paal, M. und A. Pletsch (2003): gem. mit A. PLETSCH: *Global City Paris.* Beitrag zum DEUFRAMAT-Projekt - Deutschland und Frankreich auf dem Weg in ein neues Europa (Internetpublikation [www.deuframat.de](http://www.deuframat.de), auch in französischer Sprache)
- Paal, M. (2003): Current trends in socio-economic development in European agglomerations. Case studies in Paris and Vienna. – Publikationen der SCORUS Satellite Conference Potsdam (Internetpublikation [www.busmgt.ulst.ac.uk/scorus/potsdam/SCO-Potsdam-Proc-WS1.pdf](http://www.busmgt.ulst.ac.uk/scorus/potsdam/SCO-Potsdam-Proc-WS1.pdf))