

27. November 2024

Leben in Gated Communitys

Oliver Signus

November 27, 2024

Living in gated communitys

Translated with www.DEEPL.com

Abgeschlossene Wohnanlagen sind in Deutschland bis anhin selten. Ein Investor glaubt nun, damit den Nerv der Zeit getroffen zu haben. Die edle Variante nennt sich Gated Community und wird mit Kameras überwacht, ist eingezäunt und der Zugang führt nur an einem Pförtner vorbei.

Closed residential complexes are still rare in Germany. But one investor believes he has now hit on a timely solution. The more up-market version is called a gated community. These are monitored by cameras, fenced in and access is only possible after passing a gatekeeper.



Eingezäunte und überwachte Wohnanlage | Gated and monitored residential complex

Der Ursprung dieser Wohnform entwickelte sich Mitte des 19. Jahrhunderts in den USA.

In Köln entsteht derzeit eine exklusive Wohnanlage, umgeben von einem zwei Meter hohen Metallzaun, die für viel Kritik sorgt, weil die Immobilien und das Gelände von Kameras überwacht wird.

Die Nachfrage nach solchen Immobilien schlägt natürlich auf die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland durch.

Abgeschottet wohnen, verbarrikadiert hinter hohen Zäunen, umgeben von Überwachungskameras und eventuell auch von Wachpersonal? Es gibt diese Wohnkonzepte schon lange, vorwiegend in Amerika sind sie weitverbreitet. Aber auch in vielen anderen Staaten, vor allem in Gegenden, wo Reichtum und Armut mehr oder weniger unmittelbar aufeinandertreffen.

The origin of this form of living developed in the mid-19th century in the United States.

An exclusive residential complex is currently being built in Cologne, surrounded by a two-meter-high metal fence. The complex has attracted a lot of criticism because the properties and the grounds are monitored by cameras.

The demand for such real estate naturally impacts the prices of apartments and houses in Germany.

Living in isolation, barricaded behind high fences, surrounded by surveillance cameras and possibly also security guards? These living concepts have been around for a long time, mainly in America, but also in many other countries, especially in areas where wealth and poverty more or less directly collide.

Privatisierter öffentlicher Raum

Gated Community nennt sich diese Lebensform, die es in Deutschland bislang kaum gibt, weshalb möglicherweise ein Kölner Bauvorhaben derzeit für Schlagzeilen und Kritik sorgt. „Cologne Project I“ heißt es und wird im Stadtteil Stammheim errichtet. Dort steht der denkmalgeschützte Stammheimer Wasserturm, aus dem der Investor Christian Ley nun ein Wohngebäude mit acht exklusiven Lofts machen will, wie er dem „Handelsblatt“ (Bezahlschranke) erzählt. Stimmung machen laut „Neue Zürcher Zeitung“ (NZZ, Bezahlschranke) vorwiegend linke Gruppierungen, die das Vorhaben in Internetforen als „elitär“ bezeichneten.

Ley berichtet, dass auch die Kölner Stadtverwaltung zunächst wenig begeistert von der Idee war. Doch gebe es Bedarf, weil sich die „Kriminalitätssituation in Deutschland verschlechtert“ hat. Und überhaupt dürfe natürlich jeder sein Grundstück einzäunen, hebt er hervor und vergleicht das „Cologne Project I“ mit normalen Immobilienbesitzern. Insgesamt sollen 29 Wohneinheiten (Appartements, Stadthäuser) auf dem knapp einen halben Hektar großen Areal bis 2027 entstehen. Prunkstück ist ein 3,2 Millionen Euro teures Loft über drei Etagen in der Spitze des historischen Turms, der dann wieder die ursprünglichen 42 Meter erreichen soll.

Gated Communitys sind eingezäunte Wohnquartiere mit kontrolliertem Zugang und privatisiertem öffentlichem Raum, heißt es in einer Definition des Wirtschaftswissenschaftlers Prof. Dr. Stefan Kofner.

Es handelt sich um „geschlossene Enklaven gehobener Mittelschichten“, die Kontakte mit Menschen „aus anderen sozialen Milieus“ reduzieren möchten.

Charakteristische Merkmale der Wohnform sind unter anderem das individuelle Eigentum beziehungsweise Nutzungsrecht an der jeweiligen Wohneinheit, Zugangsbeschränkungen, Selbstverwaltung, gemeinschaftlich genutzte Dienstleistungen (Wachpersonal, Hausmeister etc.). Kofner zitiert dazu den Erlanger Kulturgeographen Prof. Dr. Georg Glasze, der später im Text noch zu Wort kommt.

Gated Communitys gibt es in Deutschland bisher nur wenige. Dabei ist die Idee schon älter. Eines der ersten Projekte dieser Art, der „Llewellyn Park“, entstand 1857 in den USA. Auf der dazugehörigen Internetseite heißt es, dass wohlhabende Menschen

Privatized public space

This way of life is known as a gated community, and is rarely seen in Germany, which is possibly why a construction project in Cologne is currently making headlines and attracting criticism. The project, called “Cologne Project I”, is being built in the district of Stammheim. The Stammheim water tower, a listed building, is located there and investor Christian Ley now wants to turn it into a residential building with eight exclusive lofts, as he told the “Handelsblatt” (paywall). According to the Neue Zürcher Zeitung (NZZ, paywall), the mood is being set primarily by left-wing groups, who have described the project as “elitist” in internet forums.

Ley reports that the Cologne city administration was also initially not very enthusiastic about the idea. But there is a need because the “crime situation in Germany has worsened”. And of course everyone is allowed to fence their property, he emphasizes, comparing the “Cologne Project I” with normal property owners. A total of 29 residential units (apartments, townhouses) are to be built on the almost half-hectare site by 2027. The centerpiece is a 3.2 million euro loft over three floors at the top of the historic tower, which will then reach the original 42 meters again.

Gated communities are residential areas with controlled access and privatized public space, according to one definition by economist Prof. Dr. Stefan Kofner.

They are “closed enclaves of the upper middle classes” who want to reduce contact with people “from other social milieus”.

Characteristic features of this form of living include individual ownership or right of use of the respective residential unit, access restrictions, self-administration, and jointly used services (security personnel, caretakers, etc.). Kofner cites the Erlangen cultural geographer Prof. Dr. Georg Glasze, who is mentioned again later in the text.

Gated communities are still relatively rare in Germany, even though the idea is not. One of the first projects of this kind, Llewellyn Park, was built in the United States in 1857. According to the website, wealthy people sought out these retreats in the face

angesichts sich verschlechternder Lebensbedingungen in überfüllten Städten (Luftqualität, Gesundheitsgefahren) Rückzugsorte suchten.

Als Reaktion auf die bedrückenden Zustände im Raum New York entwickelten der Namensgeber des Wohngebiets, Llewellyn Haskell (1815–1872), ein Selfmade-Pharmamagnat und der prominente Architekt Alexander Jackson Davis (1803–1892), die Idee eines Neighborhood-Parks, ein damals neues Konzept. Der „Llewellyn Park“ liegt knapp 20 Kilometer westlich von New York.

2020 lebten laut Zensus-Erhebungen auf dem rund 185 Hektar großen Areal 848 Menschen. Gebaut wurden im Laufe der Jahre 173 Häuser, umgeben von Zierbäumen, Sträuchern und Blumen. Damals prominente Persönlichkeiten wie der Erfinder Thomas A. Edison (1847–1931) oder Mitglieder der Pharmadynastie Merck oder der Unternehmerfamilie Colgate besaßen dort Häuser.

Deutschlands erste und älteste Gated Community ist die Arcadia-Wohnanlage in Berlin, 1998 fertiggestellt. Auf der 30.000 Quadratmeter großen Anlage stehen acht Villen und 43 Wohnungen. Das Gelände ist von einem Zaun umgeben, Kameras haben alles im Blick. Wer es betreten will, muss an einem Pfortner vorbei. Der Barbarossapark in Aachen und die Wohnanlage am Olympiapark in München sind weitere Beispiele für diese Wohnform, die in Europa seit Beginn des 21. Jahrhunderts zunehmend auf dem Vormarsch ist.

Deutsche Projekte haben jedoch nur wenig mit dem ursprünglichen Konzept zu tun.

Der bereits erwähnte Kulturgeograf Georg Glasze hat sich intensiv mit dem Thema „Gated Community“ befasst. Er hält den Begriff, den einst amerikanische Immobilienmakler zu Marketingzwecken für Vorstadtsiedlungen erdacht hätten, für unpassend. So hätten die deutschen Projekte nur wenig mit dem ursprünglichen Konzept zu tun, erläuterte er 2016 im „Spiegel“. Häufig befänden sie sich innerhalb von Stadtgrenzen, seien also nicht vorstädtisch. Zudem vermittele der Begriff „Community“ den Eindruck einer verbundenen Bewohnergemeinschaft. Doch beschränke diese sich zumeist darauf, dass alle in einer überwachten Anlage lebten. Glasze spricht in dem Zusammenhang daher von „bewachtem oder abgeschlossenen Wohnen“.

Kritik an den Gated Communitys gibt es reichlich.

of deteriorating living conditions in overcrowded cities (air quality, health hazards).

In response to the oppressive conditions in the New York area, Llewellyn Haskell (1815-1872), a self-made pharmaceutical magnate and the prominent architect Alexander Jackson Davis (1803-1892), developed the idea of a neighborhood park, a new concept at the time. Llewellyn Park is located just under 20 kilometers west of New York.

According to the census, 848 people were living on the 185-hectare site in 2020. Over the years, 173 houses have been built and surrounded by ornamental trees, shrubs and flowers. At the time, prominent personalities such as the inventor Thomas A. Edison (1847-1931) or members of the pharmaceutical dynasty Merck or the entrepreneurial Colgate family owned houses there.

Germany's first and oldest gated community is the Arcadia residential complex in Berlin, completed in 1998. The 30,000-square-meter complex includes eight villas and 43 apartments. The grounds are surrounded by a fence and monitored by cameras. A gatekeeper controls access to the site. The Barbarossapark in Aachen and the residential complex at the Olympiapark in Munich are further examples of this form of living, which has been on the rise in Europe since the beginning of the 21st century.

However, German projects have little to do with the original concept.

The cultural geographer Georg Glasze, who has already been mentioned, has studied the subject of gated communities in depth. He believes that the term, which was once coined by American real estate agents for marketing purposes, is inappropriate. In an interview with Spiegel in 2016, he explained that German projects have little to do with the original concept. He said that they are often located within city limits and are therefore not suburban. Furthermore, the term “community” gives the impression of a close-knit community of residents. But in most cases, the only thing they have in common is that they all live in a guarded complex. Glasze therefore speaks of “guarded or closed residential areas” in this context.

There is plenty of criticism of gated communities. In

Angesichts eines zwei Meter hohen Zauns um das Gelände sowie geplanten Überwachungskameras sehen Facebook-Nutzer das Kölner Projekt als eine der „dramatischen Folgen der Zuwanderung“ – allerdings nur für die Reichen.

Das sieht auch der nordrhein-westfälische Landtagsabgeordnete Carlo Clemens (AfD) so. Er kommentiert das Bauvorhaben auf dem Facebook-Account seiner Fraktion wie folgt: „In einem Staat, der die innere Sicherheit nicht gewährleisten kann, wird diese zum Gut der Privilegierten. Auf der Strecke bleiben jene, die sich den Umzug in die besseren Gegenden nicht leisten können.“ Die AfD-Fraktion wolle eine Gesellschaft, „in der sich niemand gezwungen sieht, sich hinter Zäunen und Sicherheitsanlagen zurückzuziehen. In der sich niemand gezwungen sieht, bestimmte Plätze und Straßen zu meiden. Darum stellen wir Zäune lieber an den Grenzen auf.“

Ein zivilisatorischer Rückschritt?

Professor Kofner sparte bereits in seinem 2006 erschienenen Text nicht mit Kritik. So sprach er seinerzeit von gravierenden gesellschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen „der weltweit zunehmenden Ausbreitung dieser speziellen Wohn- und Siedlungsform“. In seinem Fazit schrieb er: „Wenn irgendwo, dann gilt das Motto ‚Wehret den Anfängen‘ bei den ‚Gated Communities‘.“

Für ihn ist „diese Form des Zusammenwohnens Gleichgesinnter ein zivilisatorischer Rückschritt mit einer anti-emanzipatorischen Stoßrichtung“. Soziale Benachteiligungen könnten nur durch die Auflösung derselben, nicht aber durch die Schaffung sozialer Ghettos gemildert werden, betonte der Wissenschaftler, der 2008 für die SPD als Landrat für den Landkreis Görlitz kandidierte.

„Es gilt, den europäischen Weg, die Idee von der europäischen Stadt, das europäische Modell der Integration und des sozialen Zusammenlebens, gegen den Import uns innerlich fremder Entwürfe der sozialen Ausgrenzung zu verteidigen.“

Auch die nordrhein-westfälische SPD ist nicht begeistert von den Plänen. Gegenüber RTL sagte Sebastian Watermeier (SPD), Sprecher für Bauen und Wohnen: „Solche Wohnprojekte sind am Ende das Gegenteil von sozialer Durchmischung in den

view of the two-meter-high fence around the site and the planned surveillance cameras, Facebook users see the Cologne project as one of the “dramatic consequences of immigration” – but only for the rich.

Carlo Clemens (AfD), a member of the North Rhine-Westphalia state parliament, also sees it that way. He comments on the construction project on his parliamentary group's Facebook page as follows: “In a state that cannot guarantee internal security, it becomes the privilege of the privileged. Those who cannot afford to move to better neighborhoods will be left behind.” The AfD faction wants a society “in which no one feels compelled to retreat behind fences and security installations. In which no one feels compelled to avoid certain places and streets. That is why we prefer to erect fences at the borders.”

A step backwards for civilization?

In a text published in 2006, Professor Kofner was already not sparing with criticism. At the time, he spoke of the serious social and urban planning effects of “the increasing spread of this particular form of housing and settlement worldwide”. In his conclusion, he wrote: “If anywhere, the motto ‘nip it in the bud’ applies to ‘gated communities’.”

For him, “this form of cohabitation of like-minded people is a civilizational step backwards with an anti-emanipatory thrust”. Social disadvantages can only be alleviated by eliminating them, not by creating social ghettos, emphasized the scientist, who ran for district administrator for the district of Görlitz for the SPD in 2008.

“It is important to defend the European way, the idea of the European city, the European model of integration and social coexistence, against the import of socially alien concepts.”

The SPD in North Rhine-Westphalia is not enthusiastic about the plans either. Sebastian Watermeier (SPD), spokesperson for construction and housing, told RTL: “In the end, such residential projects are the opposite of social mixing in the

Quartieren. Menschen unterschiedlicher Einkommensschichten begegnen sich dann nicht mehr, leben voneinander getrennt, teilweise dann auch physisch durch Zäune und Sicherheitsmänner und was dann so da dranhängt.“

Der Berliner Mieterverein kann den Gated Communitys ebenfalls nichts Positives abgewinnen. Sie seien die „extremste Form der Abgrenzung“, heißt es auf der Internetseite des Vereins. Je weiter sich die Schere zwischen Arm und Reich öffne, desto mehr würden solche Projekte realisiert. „Diplomatenpark, Prenzlauer Gärten und Marthashof sind nur der Anfang und ein Test der Investoren, was in der Stadt verkäuflich und vermietbar ist. Erstklassige Lage und Top-Ausstattung gehören zum Konzept.“

Der Kölner Investor Ley kann die Kritik an seinem Projekt nicht nachvollziehen. Für ihn, der lieber von einer „Safe“ statt einer „Gated Community“ spricht, ist das „die typisch deutsche Neiddebatte“. Reiche Menschen hätten eben ein großes Sicherheitsbedürfnis „und müssen schließlich auch irgendwo wohnen“, zitiert ihn die NZZ.

neighborhoods. People from different income groups no longer meet, live separately, sometimes even physically separated by fences and security guards and all the rest of it.”

The Berlin tenants' association is also unimpressed by the gated communities. They are the “most extreme form of demarcation,” according to the association's website. The further the gap between rich and poor widens, the more such projects are being realized. “Diplomatenpark, Prenzlauer Gärten and Marthashof are just the beginning and a test by investors of what is sellable and rentable in the city. Prime location and top amenities are part of the concept.”

Cologne-based investor Ley does not understand the criticism of his project. He prefers to speak of a “safe” rather than a “gated community” and sees this as “the typical German debate of envy”. Rich people simply have a great need for security “and, after all, they also have to live somewhere,” the NZZ quotes him as saying.