

## Bewachte Wohnkomplexe und «die europäische Stadt» – eine Einführung

Georg Glasze, Mainz

«Is Britain about to close the gates?» fragt THE GUARDIAN im Frühjahr 2003 angesichts der Beobachtung, dass sich bewachte Wohnkomplexe in Großbritannien ausbreiten (OAFF 2003). Die FRANKFURTER RUNDschau stellt bereits 2001 fest: «Auch Berlin hat seine *gated communities*» (HANSELMANN 2001). Und LIBERATION befürchtet 2002, dass mit der Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in Frankreich das «Projekt der europäischen Stadt» aufgegeben werde (MANGIN 2002). Wie kaum ein anderes städtebauliches Phänomen ist seit dem Ende der 1990er Jahre die Entwicklung von Siedlungen und Apartmentanlagen, die durch Tore, Zäune oder Mauern von der Umgebung abgeschlossen sind und deren Zugänge bewacht werden, ins Blickfeld der Medien geraten. Nachdem zunächst v. a. Darstellungen der Entwicklung von *gated communities* in den USA die Medienlandschaft dominierten, erschienen in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Reportagen, die über die Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in Europa berichten. Der mediale Diskurs lässt sich auf drei Kernaussagen verdichten, die im folgenden kritisch hinterfragt werden:

1. Die bewachten Wohnkomplexe kommen aus den USA.
2. Die bewachten Wohnkomplexe sind ein neues Phänomen in Europa.
3. Die bewachten Wohnkomplexe bedrohen die europäische Stadt.

Neuere empirische Arbeiten zeigen, dass sich privat verwaltete, bewachte und geschlossene Wohnformen in vielen Regionen der Welt entwickeln und dass diese Tendenz nicht immer als Diffusion eines amerikanischen Modells beschrieben werden kann. Vielfach spielen spezifische, regionale Entwicklungspfade eine große Rolle (vgl. die Beiträge in GLASZE, WEBSTER & FRANTZ 2004 sowie für Lateinamerika BORSDF 2002). Bewachte Wohnkomplexe sind also kein amerikanisches Phänomen.

Bewachte Wohnkomplexe sind in Europa zudem kein vollkommen neues Phänomen. In den rasch wachsenden Metropolen des 19. Jahrhunderts entwickelten private Investoren Wohnsiedlungen, deren Konzeption in vielem den zeitgenössischen bewachten Wohnkomplexen ähnelt:

- Die Villenkolonien, die ab den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts im Umland von Berlin entstanden sind, wurden von privaten Investoren bzw. Gesellschaften entwickelt. Diese bauten Straßen, model-

lierten und inszenierten die Landschaft und stellten die technische Erschließung sicher. Viele Einrichtungen wie Schulen, Strom- und Gasversorgung wurden (zunächst) privatwirtschaftlich bzw. gemeinschaftlich und nicht kommunal organisiert. Neben der attraktiven Umgebung lockte eine geringe Steuerbelastung außerhalb der (damaligen) Berliner Stadtgrenzen (HOFMEISTER 1987: 108ff.; BODENSCHATZ 2001: 107ff.). Die Kolonien wurden zwar nicht umzäunt und bewacht, aber die Bauherren sicherten den exklusiven Charakter durch Bau- und Gestaltungsvorschriften mittels Grundbucheinträgen und privatrechtlichen Vereinbarungen – in ähnlicher Weise wie das DANIELSON 1976 für die suburbanen *communities* der USA als *exclusionary zoning* beschrieben hat.

- In Paris entstanden ab der Mitte des 19. Jh. die «Villas» – privat erschlossene, gemeinschaftlich verwaltete und geschlossene Wohnviertel. Herausragendes Beispiel ist die Villa Montmorency (vgl. Abb. 1). 1852 erwarb die Compagnie du chemin de fer de Paris einen Schlosspark am Stadtrand und errichtete im Westen des Geländes einen neuen Bahnhof. Der Direktor und Hauptaktionär des Unternehmens entschied sich, auf der übrigen Fläche ein exklusives Wohnviertel zu entwickeln. 1857 waren alle Grundstücke verkauft und bis 1860 entstanden mehr als 50 Wohnhäuser. Eine Eigentümergemeinschaft kümmert sich seit 1853 um die Verwaltung und Regulierung der gemeinschaftlichen Flächen. Bis heute ist das Gelände umzäunt und wird bewacht (PLUM 1998: 137ff.; PINÇON & PINÇON-CHARLOT 2001: 244ff.).
- Vorbild der Entwicklungen exklusiver, privater Wohnkomplexe in Paris, Berlin und anderen rasch wachsenden europäischen Metropolen war London. Im Westend waren bereits seit Anfang des 19. Jahrhunderts exklusive Siedlungen entstanden, deren Zugänge geschlossen waren und teilweise bewacht wurden (ATKINS 1993). Wie eine Vielzahl von Autoren gezeigt haben, können die gartenartigen Villenvororte Londons auch als ein Vorläufer und Vorbild der US-amerikanischen *gated communities* interpretiert werden (GHORRA-GOBIN 1987; HOLZNER 1996: 33f.; LE GOIX 2003: 81). Man könnte daher die US-amerikanischen *gated communities* mit einer gewissen Plausibilität sogar als europäische Erfindung beurteilen.

Die Idee einer Bedrohung der europäischen Stadt durch die als Amerikanismus beschriebenen bewachten Wohnkomplexe, wie sie sich in vielen Medienberichten (s. o.), aber auch in einigen sozialwissenschaft-

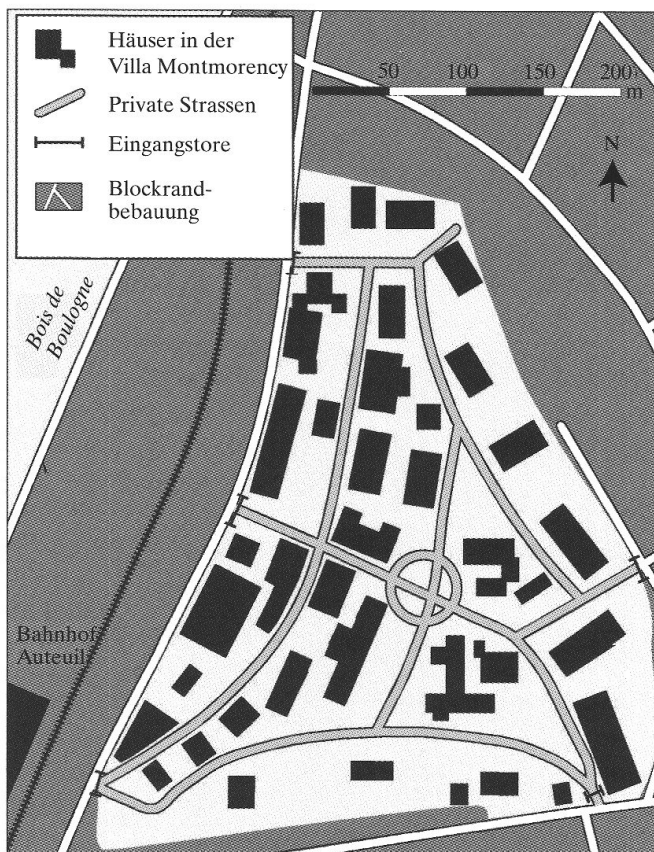


Abb. 1: Die Villa Montmorency im 16. Arrondissement in Paris

*Villa Montmorency in Paris (16<sup>th</sup> District)*

*La villa Montmorency, dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris*

Quelle: Institut Géographique National (IGN); Entwurf: G. GLASZE, Zeichnung: G. GLASZE, S. FRÖHLICH

lichen Publikationen findet (z.B. HAMM 2001), greift zu kurz. GENESTIER (2001) kritisiert die europäische Diskussion über *gated communities* gar als die «urbane Version des Antiamerikanismus». Die Reden und Schriften einer Ausbreitung von *gated communities* in Europa betrachten die Beispiele bewachter Wohnkomplexe in Europa vielfach nicht in ihrem spezifischen Kontext, sondern suchen nur die Bestätigung eines bestehenden Urteils. Es ist daher auch zu fragen, ob die Verwendung des von der US-amerikanischen Immobilienwirtschaft geprägten Begriffs *gated community* für Studien außerhalb der USA immer angemessen ist.

Zwar lassen sich durchaus historisch unterschiedliche Entwicklungspfade differenzieren, wie insbesondere LICHTENBERGER mehrmals zeigte (z.B. 1972), aber eine Dichotomisierung zwischen «europäischer Stadt» und

«amerikanischer Stadt» läuft Gefahr, *die* europäische und *die* amerikanische Stadt zu essentialisieren und damit die historische und geographische Heterogenität und Vielschichtigkeit der baulichen und sozialen Organisation von Städten innerhalb Europas aus dem Blickfeld zu verlieren.

Politikwissenschaftliche Studien haben zwischen verschiedenen Typen lokaler Demokratie und kommunaler Selbstverwaltung in Europa unterschieden (HESSE & SHARPE 1991; GOLDSMITH 1999). Übereinstimmend beurteilen diese Autoren das mitteleuropäisch/skandinavische Kommunalmodell als den politisch wie v.a. funktional stärksten Kommunaltyp. Die kommunale Selbstverwaltung hat in der Schweiz, in Österreich, in Deutschland und in den skandinavischen Ländern einen hohen Stellenwert und hier wurde ab dem Ende des 19. Jh. die zunächst vielfach auch privat entstandene technische und soziale Infrastruktur «verstadtlicht» – die Gemeinden wurden zum Träger einer umfassenden kommunalen Daseinsvorsorge und kommunalen Sozialpolitik. Bezeichnenderweise sind in den mittel- und nordeuropäischen Wohlfahrtsstaaten bewachte Wohnkomplexe bis heute quasi inexistent (zu Deutschland: GLASZE 2003b: 82). Die Fallstudien im Themenheft zeigen, dass hingegen in Portugal, Spanien, England, Frankreich und im Umland von Istanbul seit wenigen Jahren neue bewachte Wohnkomplexe entstehen.

RAPOSO und WEHRHAHN beurteilen die Entwicklung bewachter Wohnkomplexe in Lissabon seit den 1990er Jahren und Madrid seit den 1980er Jahren (auch) als Konsequenz der raschen gesellschaftlichen Transformation in Spanien und Portugal nach dem Ende der jeweiligen Diktatur. RAPOSO vergleicht diese Transformation mit den Umbrüchen im 19. Jh. und stellt die Hypothese auf, dass bewachte Wohnkomplexe insbesondere in Zeiten hoher gesellschaftlicher Unsicherheit und raschen Wandels entstehen. Sie bietet damit auch einen Erklärungsrahmen für die rasche Entwicklung von bewachten Wohnkomplexen in den Metropolen der Transformationsstaaten Ostmitteleuropas und Osteuropas (LENTZ & LINDNER 2003; GLASZE & PÜTZ 2003). Für Istanbul beschreibt PÉROUSE den Neubau und die Vermarktung bewachter Wohnkomplexe im landschaftlich als attraktiv bewerteten Umland von Istanbul als Konsequenz einer schwachen öffentlichen Regulation von Stadtentwicklung. Die Entwicklung bewachter Wohnkomplexe v. a. seit den 1990er Jahren in England sehen BLANDY und PARSONS als Konsequenz einer Globalisierung von Wohnpräferenzen und zeigen anhand einer detaillierten Fallstudie, wie eine bewachte Siedlung, die vielen Zielsetzungen der öffentlichen Planung zuwider läuft, angesichts administrativer Unstimmigkeiten genehmigt wurde. Alle Autoren betonen die Bedeutung der Angebotsseite. So zeigen MADORÉ und GLASZE, wie

einzelne Bauunternehmen in Frankreich als Innovationszentren identifiziert werden können und vor dem Hintergrund einer öffentlichen Debatte um innere Sicherheit in den 1990er Jahren erfolgreich ein neues Produkt auf dem Immobilienmarkt platzieren konnten.

Die Fallstudien dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass bewachte Wohnkomplexe auch in den beschriebenen Regionen zumindest bislang nur einen kleinen Teil des Wohnimmobilienmarktes ausmachen. Es stellt sich daher die Frage, ob sich bewachte Wohnkomplexe zukünftig zu einem bedeutendem Segment des Immobilienmarktes entwickeln werden – ähnlich wie in vielen Metropolen der so genannten Entwicklungsländer und in den westlichen und südlichen Regionen der USA. Einerseits gibt es Argumente, die eine solche Entwicklung als unwahrscheinlich erscheinen lassen:

- Die stagnierenden Bevölkerungszahlen vieler europäischer Städte und Regionen bremst die Verbreitung privat entwickelter und bewachter Wohnkomplexe. Aktuelle empirische Untersuchungen sowie historische Studien zeigen, dass diese Wohnform insbesondere in rasch wachsenden Metropolen angeboten und nachgefragt wird – dort wo die öffentliche Planung nicht in der Lage ist, Siedlungserweiterungen zu steuern und mit öffentlicher Infrastruktur zu erschließen.
- Im Rahmen der Europäischen Union zeichnet sich eine Konvergenz der Kommunalmodelle ab. Für die Länder außerhalb des mitteleuropäisch/skandinavischen Kommunalmodells bedeutet dies eine funktionale Stärkung der kommunalen Ebene. Tatsächlich berichten sowohl WEHRHAHN für Spanien als auch BLANDY und PARSONS für Großbritannien, dass in jüngster Zeit eine zunehmende Zahl von Kommunalverwaltungen die bewachten Wohnkomplexe kritisch beurteilt und es diesen Kommunen auch teilweise gelingt, deren Entwicklung einzudämmen.
- Die Idee der europäischen Stadt als offenes, demokratisches, sozial integriertes bürgerliches Gemeinwesen kann als normatives Ideal politischen Handlungen Orientierung geben. Obwohl die Idee der europäischen Stadt als essentialisierendes und homogenisierendes Konstrukt zu beurteilen ist und auch wenn die Idee der offenen Stadt nie vollständig erfüllt wurde und auch nicht erfüllt werden kann, so spielen diese Raumbilder doch eine wichtige Rolle als Referenz in der politischen Auseinandersetzung (CALDEIRA 1996: 315; GLASZE 2001; BERNHARDT 2001). ATKINS zeigt beispielsweise in einer historisch-geographischen Studie, wie der im Zuge der Demokratisierung der Gesellschaft wachsende öffentliche Protest am Ende des 19. Jahrhunderts zur Öffnung der geschlossenen Villensiedlungen im Londoner Westend führte (1993). Die überwiegend

kritische Medienberichterstattung sowie der vielfach heftige öffentliche Protest gegen die Entwicklung bewachter Wohnkomplexe beispielsweise in Frankreich und Deutschland orientiert sich des öfteren am Raumbild der «europäischen Stadt» (GLASZE 2003a). In einer urbanisierten Gesellschaft sind ja Diskussionen über die erwünschte Stadt letztlich Diskussionen über die erwünschte Gesellschaft.

Andererseits lassen sich einige Entwicklungen identifizieren, welche den Erfolg bewachter Wohnkomplexe begünstigen:

- Leitbilder und Institutionen und damit die *governance*-Muster sind nichts Ahistorisch-Statistisches, sondern unterliegen dem gesellschaftlichen Wandel: Seit den 1980er Jahren wird auch für die mittel- und nordeuropäischen Wohlfahrtsstaaten eine Abnahme der gemeinwohlorientierten staatlichen Steuerungsfähigkeit konstatiert. Die ökonomische Globalisierung erhöht die Auswechoptionen potentieller 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 & BENZ 1990: 40f.). In den Transformationsstaaten Ostmitteleuropas scheinen sich nach dem Bruch der institutionellen Kontinuität teilweise wirtschaftsliberale *governance*-Muster zu festigen, welche privaten Investitionen auf dem Immobilienmarkt große Spielräume bieten (GLASZE & PÜTZ 2003).
- Mehrere Untersuchungen haben gezeigt, dass die subjektive Unsicherheit auch in europäischen Städten wächst (für Frankreich vgl. den Beitrag MADORÉ & GLASZE). Der Soziologe SIEBEL (2003) sieht drei Gründe für diese Entwicklung: Erstens habe die Privatisierung der Medien zu einer Skandalisierung der Berichterstattung geführt. Zweitens wächst die Zahl älterer und damit verwundbarer Menschen. Drittens werden im Zuge der gesellschaftlichen Modernisierung informelle soziale Netze von Verwandtschaft, Familie oder anderen traditionellen Gemeinschaften durch Differenzierung und Individualisierung schwächer und stehen in Krisenzeiten nicht mehr zur Verfügung. In Gesellschaften, die eine rasche Transformation des gesamten Gesellschaftsaufbaus erleben, wie beispielsweise in den ehemaligen kommunistischen Staaten, scheint dieser Aspekt besonders ausgeprägt (für Ostdeutschland: REUBAND 1992; für Polen: SIEMASZKO, GRUSZCZYŃSKA & MARCZEWSKI 2003).

Die Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in verschiedenen historischen Epochen und in verschiede-

nen Regionen der Welt zeigt, dass diese Wohnform ein global verfügbares Immobilienprodukt ist. Ob und in welchem Umfang diese Wohnform aber angeboten und nachgefragt wird hängt in erster Linie vom institutionellen Kontext ab – den historisch und geographisch differenzierten *governance*-Mustern. Die Beiträge in diesem Themenheft bieten einen ersten Überblick über die Hintergründe der Entstehung neuer bewachter Wohnkomplexe in Europa.

### Literatur

- ATKINS, P.J. (1993): How the West End was Won: the Struggle to Remove Street Barriers in Victorian London. – In: *Journal of Historical Geography* 19, 3: 265-277.
- BERNHARDT, C. (2001): Die europäische Stadt: Ein historischer Erfahrungs- und Kommunikationsraum. – In: RIETDORF, W. (Hrsg.): *Auslaufmodell europäische Stadt? Neue Herausforderungen und Fragestellungen am Beginn des 21. Jahrhunderts.* – = Akademische Abhandlungen zur Raum- und Umweltforschung: 105-113.
- BODENSCHATZ, H. (2001): Villenkolonie Grunewald bei Berlin. – In: HARLANDER, T. (Hrsg.): *Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland.* – München: 133-144.
- BORSORF, A. (2002): Vor verschlossenen Türen – Wie neu sind Tore und Mauern in der lateinamerikanischen Stadt? – In: *Geographica Helvetica* 57, 4: 238-244.
- CALDEIRA, T.P.R. (1996): Fortified Enclaves: The New Urban Segregation. – In: *Public Culture* 8: 303-328.
- DANIELSON, M.N. (1976): The Politics of Exclusionary Zoning in Suburbia. – In: *Political Science Quarterly* 91, 1: 1-18.
- GENESTIER, P. (2001): Gated community versus ville européenne – la version urbaine de l'anti-américanisme. – In: *Espaces et Sociétés* 107.
- GHORRA-GOBIN, C. (1987): Les Américains et leur territoire: mythes et réalités. – = Notes et études documentaires, N° 4828, Paris.
- GLASZE, G. (2001): Privatisierung öffentlicher Räume? Einkaufszentren, Business Improvement Districts und geschlossene Wohnkomplexe. – In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 75, 2-3: 160-177.
- GLASZE, G. (2003a): L'essor global des complexes résidentiels gardés – atteint ils l'Europe? – In: *Études Foncières* 101: 8-13.
- GLASZE, G. (2003b): Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung. – In: GESTRING, N., GLASAUER, H. & C. HANNEMANN (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2002. Schwerpunkt: Die sichere Stadt.* – Opladen: 75-94.
- GLASZE, G. & R. PÜTZ (2003): Die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Transformationsprozess und die Rolle der (Un-)Sicherheit: das Beispiel Warschau. unveröffentlichtes Manuskript, Geographisches Institut, Universität Mainz.
- GLASZE, G., WEBSTER, C. & K. FRANTZ (Hrsg.) (2004): *Private Cities – Global and Local Perspectives.* – = Studies in Human Geography, London (demn.).
- GOLDSMITH, M. (1999): Local Politics in Europe. – In: BALME, R., FAURE, A. & A. MABILEAU (Hrsg.): *Les nouvelles politiques locales. Dynamiques de l'action publique.* – Paris: 149-167.
- HAMM, B. (2001): Die «Europäische Stadt» aus der Sicht des Sozialforschers. – In: RIETDORF, W. (Hrsg.): *Auslaufmodell Europäische Stadt? Neue Herausforderungen und Fragestellungen am Beginn des 21. Jahrhunderts.* – = Akademische Abhandlungen zur Raum- und Umweltforschung, Berlin: 31-39.
- HANSELMANN, U. (2001): Angenehm in Alcatraz. Auch Berlin hat seine «Gated Communities». – In: *Frankfurter Rundschau*, 2.01.2001.
- HESSE, J.J. & A. BENZ (1990): Die Modernisierung der Staatsorganisation. Institutionspolitik im internationalen Vergleich: USA, Großbritannien, Frankreich, Bundesrepublik Deutschland. – Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft.
- HESSE, J.J. & L.J. SHARPE (1991): Local Government in international perspective: some comparative observations. – In: HESSE, J.J. (Hrsg.): *Local Government and Urban Affairs in International Perspective.* – = Schriften zur kommunalen Praxis 3, Baden-Baden: 603-621.
- HOFMEISTER, B. (1987): Wilhemischer Ring und Villenkoloniegründung. Sozioökonomische und planerische Hintergründe simultaner städtebaulicher Prozesse im Großraum Berlin 1860 bis 1920. – In: HEINEBERG, H. (Hrsg.): *Innerstädtische Differenzierung und Prozesse im 19. und 20. Jahrhundert. Geographische und historische Aspekte.* – Köln und Wien: 105-117.
- HOLZNER, L. (1996): Stadtland USA: Die Kulturlandschaft des *American way of life.* – In: Petermanns Geographische Schriften, Ergänzungsheft 291.
- LE GOIX, R. (2003): Les «Gated Communities» aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière? – Thèse de doctorat, Unité de Formation et de Recherche de Géographie, Paris, Université Paris I Panthéon - Sorbonne.
- LENTZ, S. & P. LINDNER (2003): Die Privatisierung des öffentlichen Raumes – Soziale Segregation und geschlossene Wohnviertel in Moskau. – In: *Geographische Rundschau* 12: 50-57.
- LICHTENBERGER, E. (1972): Die europäische Stadt – Wesen, Modelle, Probleme. – In: *Berichte zur Raumforschung und Raumplanung* 16: 3-25.
- MANGIN, D. (2002): Toulouse n'est pas Bogota. – In: *Libération*, 29.01.2002.
- OAFF, B. (2003): Is Britain about to close the gates? – In: *The Guardian*, 15.03.2003.
- PINÇON, M. & M. PINÇON-CHARLOT (2001): *Paris mosaïques. Promenades urbaines.* – Paris: Calmann-Lévy.
- PLUM, G. (1998): Villa Montmorency. – In: ACTION

ARTISTIQUE DE LA VILLE DE PARIS (Hrsg.): Hameaux, villas et cités de Paris. – Paris: 137-143.

REUBAND, K.-H. (1992): Kriminalitätsfurcht in Ost- und Westdeutschland. Zur Bedeutung psychosozialer Einflußfaktoren. – In: Soziale Probleme 3, 1: 211-219.

SIEBEL, W. (2003): Die überwachte Stadt – Ende des öffentlichen Raums? – Manuskript eines Radiobeitrages in SWR2 Aula am 23.2.2003, Manuskriptdienst des Südwestrundfunks, Baden-Baden, Mainz und Stuttgart.

SIEMASZKO, A., GRUSZCZYŃSKA, B. & M. MARCZEWSKI (2003): Atlas przestępczości w Polsce 3. – Warschau: Oficyna Naukowa.

### Summary: Secured Housing Developments and the «European City» – an introduction

There is hardly another form of urban development that has received so much attention by the media since the late 1990's as secured housing developments. The discourse in the European media on this residential form may be reduced to the following three core statements:

1. Secured housing developments originate in the Unites States of America.
2. Secured housing developments are a new phenomenon in Europe.
3. Secured housing developments are a threat to the «European City».

However, recent empirical studies indicate that privately managed, secured and enclosed housing developments are to be found in many regions around the world and that this tendency cannot in all cases be described as a diffusion of the American model. Secured housing developments are thus not an «American» phenomenon. Furthermore, this form of residential development is not totally new to Europe. In the rapidly expanding metropolises of the 19<sup>th</sup> century, such as Paris and Berlin, private investors initiated housing schemes that were in their conceptual design, very similar to many current forms of secured housing developments. London took on a role model function, where as early as at the beginning of the 19<sup>th</sup> century, enclosed and partially guarded residential areas were erected. As many authors have shown, these suburban garden-cities may be interpreted as precursors and prototypes for North American «gated communities». Thus, it is even quite plausible to consider «gated communities» a European invention. Papers and documentation on the spread of «gated communities» in Europe often fail to consider the specific context of these secured housing developments, focusing rather on delivering evidence for existing preconceptions. Consequently, it is questionable whether scientists should adopt a term coined by the North American real estate industry («gated

communities») for surveys outside the United States. A dichotomisation between the «European city» and the «North American city» carries the risk of essentialising these urban forms, thereby ignoring the historical and geographical heterogeneity and complexity of the material and social organisation of cities within Europe.

In Central and North European welfare states with politically and functionally strong local authorities, secured housing developments are to this day quasi non-existent. The case studies in this journal show that other regions in Europe have over recent years experienced an increase in new secured housing developments, such as in Portugal, Spain, England, France and in the surrounds of Istanbul. This development should however not be overrated, as to date this residential form only makes up a small percentage of the overall real estate market in these regions. In fact, there are several reasons why a further spread of secured housing developments in Europe appears to be unlikely:

- The stagnation of population growth in most European cities and regions is likely to have a negative effect on the further spread of privately developed and secured residential complexes.
- The administrative power of local authorities in countries that do not have the Scandinavian or Central European models of local government appears to be improving.
- Despite the fact that the term «European city» is a homogenising and reductive construct, political practice may find orientation along this normative concept.

On the other hand, developments can be identified that favour the success of secured residential forms:

- Since the 1980's, a weakening of public welfare policies even in Central and North European states has been noticed.
- Several investigations have indicated that subjective insecurity is also on the rise in European cities.

The spread of secured housing developments during different historical periods and in different regions of the world indicates that this residential form is a globally available real estate product. Whether and to what extent this residential form is actually offered and in demand depends primarily on the institutional context, i.e. pattern of governance that differ according to historical and geographical variables. The articles in this special issue offer an initial survey of reasons for the current investment in the development of new enclosed and partially secured housing developments in Europe.

### Résumé: Complexes résidentiels sécurisés et «la ville européenne» – une introduction

Depuis la fin des années 90, le développement de complexes résidentiels sécurisés attire l'attention des médias comme aucun autre phénomène urbanistique. Le discours médiatique en Europe se résume en trois points essentiels :

1. Les complexes résidentiels sécurisés proviennent des Etats-Unis.
2. Les complexes résidentiels sécurisés sont un phénomène nouveau en Europe.
3. Les complexes résidentiels sécurisés menacent la «ville européenne».

De nouveaux travaux empiriques montrent cependant que des formes de logement privées, sécurisées et fermées se développent dans beaucoup de régions du monde et que cette tendance ne peut pas toujours être décrite comme la diffusion d'un modèle américain. Les complexes résidentiels sécurisés ne sont donc pas un phénomène «américain». Par ailleurs, les complexes résidentiels sécurisés ne sont pas tout à fait nouveaux en Europe. Dans les métropoles à croissance rapide du 19<sup>e</sup> siècle, telles que Paris et Berlin, des investisseurs privés avaient développé des lotissements dont la conception présentait nombre de points communs avec les complexes résidentiels sécurisés contemporains. Le modèle de ce développement était Londres. C'est là que, dès le début du 19<sup>e</sup> siècle, avaient émergé des lotissements de villas dont l'accès était fermé et en partie surveillé. Comme l'ont montré beaucoup d'auteurs, ces banlieues vertes peuvent être interprétées comme le précurseur et le modèle des *gated communities* américaines. Ainsi, on pourrait même avec une certaine plausibilité juger les *gated communities* américaines comme une invention européenne.

Le discours au sujet de la diffusion de *gated communities* en Europe ne considère souvent pas les complexes résidentiels sécurisés en Europe dans leur contexte spécifique, mais cherche la confirmation d'un jugement déjà établi. C'est pour cela qu'il faut également se demander si l'emploi du terme *gated communities*, créé par les promoteurs américains, est toujours approprié aux études en dehors des Etats-Unis. La dichotomisation entre la «ville européenne» et la «ville américaine» risque d'essentialiser les villes «européennes» et «américaines», et, par conséquent, de perdre de vue l'hétérogénéité historique et géographique ainsi que la variété de l'organisation architecturale et sociale des villes en Europe.

Jusqu'à nos jours, les complexes résidentiels sécurisés sont quasi inexistantes dans les états-providence d'Europe centrale et du nord ayant des municipalités politiquement et fonctionnellement fortes. Les études de cas

dans ce cahier montrent qu'en revanche de nouveaux complexes résidentiels sécurisés émergent depuis quelques années au Portugal, en Espagne, en Angleterre, en France, et dans les environs d'Istanbul. Cela ne doit pas cacher le fait que les complexes résidentiels sécurisés dans les régions en question ne représentent, tout au moins jusqu'à présent, qu'une partie minime du marché de l'immobilier. Divers arguments font qu'une continuation de la propagation de complexes résidentiels sécurisés semble improbable :

- Le nombre d'habitants stagnant dans beaucoup des villes et régions européennes, il freine la diffusion de complexes résidentiels développés et sécurisés de manière privée.
- Pour les pays en dehors du modèle communal d'«Europe centrale et de Scandinavie», un renforcement fonctionnel du niveau communal se dessine.
- Bien qu'il faille considérer l'idée de la «ville européenne» comme construction essentialisante et homogénéisante, l'activité politique s'oriente souvent vers cet idéal normatif.

D'un autre côté, on peut identifier des développements favorisant le succès des complexes résidentiels sécurisés :

- Depuis les années 80, on constate une réduction de l'aptitude des pouvoirs publics à guider un développement orienté vers le bien public même dans les états-providence d'Europe centrale et d'Europe du nord.
- Plusieurs analyses ont montré que l'incertitude subjective croît aussi dans les villes européennes.

La propagation de complexes résidentiels sécurisés à diverses époques historiques et dans différentes régions du monde montre que cette forme de logement représente un produit immobilier globalement accessible. Mais l'offre et la demande de cette forme de logement, de même que leur ampleur dépendent en premier lieu du contexte institutionnel, des modèles de gouvernance différenciés historiquement et géographiquement. Les contributions dans ce cahier à thèmes proposent une première vue d'ensemble des causes de la nouvelle émergence de complexes résidentiels sécurisés en Europe.

### Didaktische Hinweise

- Welche Gemeinsamkeiten gibt es zwischen den exklusiven Villensiedlungen in den europäischen Metropolen des 19. Jahrhunderts und zeitgenössischen bewachten Wohnkomplexen?
- Warum ist eine Dichotomisierung von «der amerikanischen Stadt» und «der europäischen Stadt» problematisch?
- Welche Faktoren begünstigen den Erfolg von bewachten Wohnkomplexen in Europa?

- Warum finden sich in der Schweiz, Österreich, Deutschland und Skandinavien praktisch keine bewachten Wohnkomplexe?
- Welche Argumente sprechen gegen eine Verbreitung des Phänomens in europäischen Städten und welche sprechen dafür?

---

Dr. **Georg Glasze**, Geographisches Institut der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Becherweg 21, D-55099 Mainz.  
e-mail: [g.glasze@geo.uni-mainz.de](mailto:g.glasze@geo.uni-mainz.de)