

**Zeitschrift:** Geographica Helvetica : schweizerische Zeitschrift für Geographie = Swiss journal of geography = revue suisse de géographie = rivista svizzera di geografia

**Herausgeber:** Verband Geographie Schweiz ; Geographisch-Ethnographische Gesellschaft Zürich

**Band:** 58 (2003)

**Heft:** 4: Bewachte Wohnkomplexe in Europa = Secured housing developments in Europe = Complexes résidentiels gardés en Europe

**Artikel:** Gated communities in Madrid : zur Funktion von Mauern im europäischen Kontext

**Autor:** Wehrhahn, Rainer

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-872908>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## *Gated communities* in Madrid: Zur Funktion von Mauern im europäischen Kontext

Rainer Wehrhahn, Kiel

### 1 Einführung

*Gated communities* entstehen überall in der Welt. Sie sind zwar keineswegs ein neues Phänomen, denn schon im Mittelalter wohnten beispielsweise ethnische oder religiöse Gruppen in Europa oder dem Orient in abgeschlossenen Stadtvierteln, und auch in Lateinamerika sind Vorläufer in verschiedener Form dokumentiert (vgl. z.B. BORS DORF 2002). Private Straßen und Selbstorganisation innerhalb der Nachbarschaft waren bekannt und verbreitet. Doch die Entwicklungen, die seit den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts vor allem in Nordamerika, aber auch in Lateinamerika und im Orient ablaufen, weisen auf grundsätzlich neuartige gesellschaftliche Prozesse hin, die sich u.a. in dieser «neuen» Form des Siedelns und Wohnens manifestieren.

In Europa wird in den letzten Jahrzehnten ebenfalls die Entstehung von geschlossenen Siedlungskomplexen beobachtet, insbesondere in einigen südeuropäischen Ländern, in Großbritannien und seit neuestem auch in Osteuropa, doch die Dimension dieser Entwicklung hält sich insgesamt noch in engen Grenzen. Publierte Beiträge zu diesem Phänomen, die auf empirischen Untersuchungen beruhen, sind bisher extrem rar; deshalb kann nur auf Manuskripte und Vortragszusammenfassungen verwiesen werden: RAPOSO analysiert portugiesische, WEHRHAHN spanische *gated communities*, und LENTZ & LINDNER befassen sich mit russischen geschlossenen Siedlungskomplexen; vgl. abstracts zu zwei Tagungen 1999 und 2002 unter [www.gated-communities.de](http://www.gated-communities.de) sowie die Beiträge in diesem Band).

In Europa sind geschlossene Siedlungskomplexe in den Küstenregionen des Mittelmeeres am weitesten verbreitet, doch sind sie nicht als typisch für diese Siedlungsform anzusehen, da sie in der Regel keine normalen Wohnsiedlungen, sondern Zweitwohnsiedlungen von In- wie Ausländern in Feriengebieten der betreffenden Staaten sind. Insofern stellen sie eine Sonderform von *gated communities* mit einer speziellen Funktion dar (*leisure* bzw. *lifestyle communities*; vgl. BLAKELY & SNYDER 1997 und 1998). Eine weitere Sonderform bilden besonders geschützte Wohnsiedlungen von Militärangehörigen bzw. bewohntes Militärgelände insgesamt.

*Gated communities* unterscheiden sich zum Einen von üblichen Wohnsiedlungen durch die Abgeschlossenheit gegenüber Nicht-Bewohnern, durch physische Barrieren, die Fremde am Betreten der Siedlung hindern sollen. Zum Anderen gilt als wesentliches Merkmal, dass eine private Infrastruktur besteht, und zwar nicht nur bezüglich Freizeiteinrichtungen, sondern zusätzlich befindet sich die üblicherweise öffentlich organisierte Versorgungsinfrastruktur (Straßen und Wege, Wasser, Abwasser und Elektrizität) in privaten Händen – in der Regel in der der Gemeinschaft. Die Existenz dieser *community* ist zugleich das dritte Kriterium, das zur Definition von *gated communities* herangezogen wird (vgl. BLAKELY & SNYDER 1997: 7).

Im europäischen Kontext muss die Definition leicht modifiziert werden, will man das Phänomen in seiner Funktion für die urbane Gesellschaft und in seinen räumlichen Konsequenzen sowie allgemein für die künftige Entwicklung urbaner Landschaften adäquat erfassen. Anders als in Nordamerika und in einigen Ländern Lateinamerikas und des Orients wird die Stadtentwicklung in den meisten europäischen Staaten nicht maßgeblich von privaten Akteuren gesteuert. Die Anlage neuer Siedlungen – auch außerhalb der administrativen Einheiten der Kernstädte – folgt stadt- und regionalplanerischen Maßgaben (vgl. die Diskussion in PRIEBIS 2000). Rein privat entwickelte und nachfolgend auch privat verwaltete Siedlungsanlagen bilden in Europa die Ausnahme. Meist sind dies dann kleinere Einheiten, wie etwa in Osteuropa oder Spanien, oder aber besagte Ferienanlagen.

Folgt man jedoch dem Kriterium der Funktion von *gated communities* im sozialen Raum – ungeachtet der Tatsache, dass selbst die Debatte um ihre allgemeine Funktion noch keineswegs abgeschlossen ist – so ist festzuhalten, dass die Separation als Zuspitzung von Segregation nicht unbedingt mit einer legal einwandfreien «Privatheit» sowie der Intention, eine Gemeinschaft (*community*) zu bilden, einhergehen muss. Enklaven, die eine Abschottung von der Mehrheitsgesellschaft intendieren, können auch ohne diese Bedingungen existieren. Hauptziel des Wohnens in europäischen *gated communities* ist es – soweit bisher bekannt – nämlich nicht, privat organisiert zu wohnen, sondern in Sicherheit zu leben, ungestört von andersartigen Bevölkerungsgruppen zu wohnen und/oder über eine funktionierende Infrastruktur zu verfügen. Falls eines dieser Ziele nicht erreicht werden kann, ist die Selbstorganisation bzw. das Überlassen der

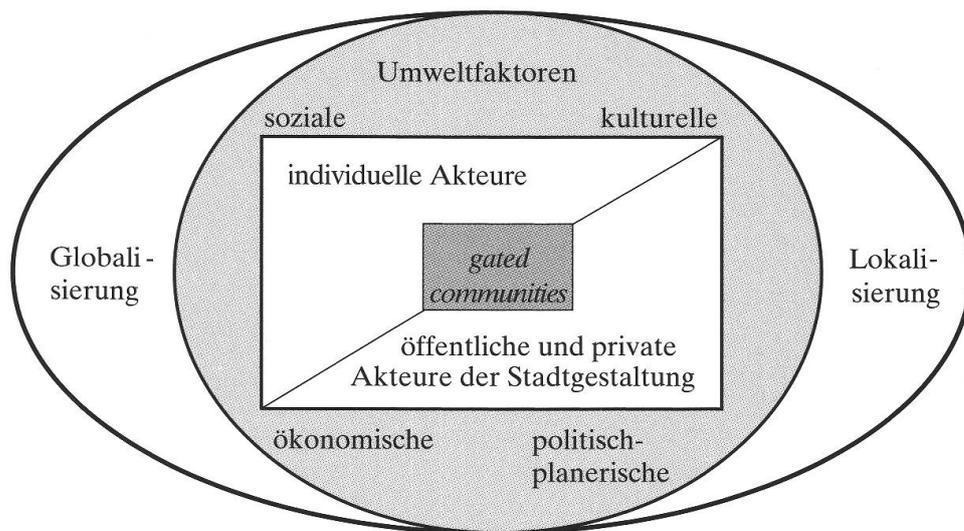


Abb. 1: Determinanten der Entstehung und Verbreitung von *gated communities*  
*Determinants of the rise and spread of gated communities*  
*Éléments déterminants de l'apparition et de la diffusion de gated communities*  
 Entwurf: R. WEHRHAHN

Administration an private Dienstleister nicht Zweck, sondern nur Mittel zum Erreichen dieser Ziele.

Für den europäischen Kontext soll an dieser Stelle deshalb eine weiter gefasste Definition von *gated communities* formuliert werden. Demnach sind *gated communities* durch Mauern, Zäune, Tore und/oder Wachpersonal gesicherte Wohnsiedlungen unterschiedlicher Größe, deren Zugang für Nicht-Bewohner kontrolliert oder mittels Schildern generell untersagt (und dann nicht notwendigerweise kontrolliert) ist. *Gated communities* können als großzügige Einfamilienhaussiedlungen, Reihenhaussiedlungen der Mittel- und Unterschicht oder auch als Apartmentkomplexe (*condominiums*) strukturiert sein, sie besitzen eine interne Verwaltung und verfügen i.d.R. über eine private Infrastruktur.

## 2 Problemstellung und Methodik

Aus sozialgeographischer Perspektive ergeben sich aus der Expansion dieses Siedlungstyps für den europäischen Kontext neue Fragestellungen. Zu unterteilen ist in die Untersuchungskomplexe der Ursachen (auf Mikro-, Meso- und Makroebene), der Konsequenzen für den (städtischen) Raum und – mit kulturgeographisch vergleichendem Ansatz – des kulturellen Kontextes. Die Desiderate sozialgeographischer Forschung zu der Thematik haben beispielsweise LYMES (1997), WEHRHAHN (2001) und FISCHER & PARNREITER (2002) unter unterschiedlichen räumlichen und fachlichen Gesichtspunkten aufgeführt.

Als allgemeingültiger Analyserahmen für die Ursachenforschung können die in Abbildung 1 dargestellten Determinanten der Entstehung und Verbreitung von *gated communities* dienen. Innerhalb dieses Ursachenkomplexes sind miteinander in Beziehung stehende Faktoren auf unterschiedlichen Umwelt- und Akteursebenen zu identifizieren. Auf der Makroebene sind alle Dimensionen der Globalisierung sowie der Lokalisierung als deren Counterpart (vgl. SWYNGEDOUW 1997) zu berücksichtigen. Auf der Mesoebene stehen die auch unter handlungstheoretischen Überlegungen (vgl. WERLEN 2000) nicht zu vernachlässigenden Umweltfaktoren, also vor allem kulturelle, ökonomische, soziale und politisch-planerische Faktoren, auf die im folgenden Kapitel exemplarisch noch näher eingegangen wird. Dabei dürfen auch die historische Dimension (z.B. die Phase des Franco-Regimes in Spanien) und die Lokalisation innerhalb einer kulturräumlichen Einheit oder eines Staates (z.B. Metropole/ländlicher Raum) nicht außer Acht gelassen werden.

Auf der eigentlichen Handlungsebene, der Mikroebene, müssen die individuellen Akteure von den öffentlich sowie den privatwirtschaftlich gesteuerten Akteuren bzw. Akteursgruppen unterschieden werden. Erstere orientieren sich bei ihren Handlungen an individuellen Präferenzen (Motiven), die ihrerseits durch Umweltfaktoren beeinflusst sein können. Die Gruppen-Akteure agieren hingegen als Vertreter ihrer Interessengruppen nach sehr unterschiedlichen Kriterien und sind wie die individuellen Akteure zusätzlich

durch den institutionellen Kontext beeinflusst. Hierunter fallen beispielsweise Akteure der Immobilienwirtschaft oder der Kommunalpolitik.

Die Nachfrageseite ist dabei nur über empirische Befragungen zu erfassen, was bislang allerdings erst in wenigen Fällen erfolgt ist. BLAKELY & SNYDER (1997) haben Mitte der 90er Jahre erstmals eine umfassende empirische Untersuchung über die Gründe der Bevorzugung von geschlossenen Siedlungen von Seiten der Bewohner durchgeführt. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass drei verschiedene Arten von Siedlungen differenziert werden müssen, nämlich Sicherheits-, Prestige- und Freizeitsiedlungen (letztere werden dort als *lifestyle*-Siedlungen bezeichnet). Weitere größer angelegte Studien, etwa die Dissertation von CALDEIRA (1992) zu brasilianischen *gated communities* griffen bereits früher dieses Thema auf, doch zählen zu der Basis ihrer Ergebnisse keine dokumentierten Befragungen. Andere Untersuchungen, insbesondere von US-amerikanischer Seite legen den Schwerpunkt auf die Frage nach den rechtlichen und politisch-planerischen Bedingungen von privaten Siedlungen/Nachbarschaften oder thematisieren die Frage von Angebot und Nachfrage aus rein ökonomischer Sicht, wie etwa FOLDVARY (1994).

Von deutschsprachigen Geographen wurden in den vergangenen Jahren (publizierte) Abschlussarbeiten und eine Dissertation zu der Thematik an Beispielen aus Lateinamerika (vgl. Übersicht in BORSORF 2002) bzw. zum Libanon (GLASZE 2003) abgeschlossen, die eine Typisierung von *private neighbourhoods* in verschiedenen Ländern erlauben. Die Motive der Bewohner sind dafür allerdings nicht immer entscheidend bzw. gar nicht berücksichtigt und Ergebnisse von Bewohnerbefragungen nur selten publiziert worden (z.B. in GLASZE 2001). In europäischen Ländern fehlen empirisch basierte Studien zu den Motiven der Bewohner/Käufer in geschlossenen Siedlungen gänzlich.

Das Motiv, das am eingehendsten untersucht wurde, ist das der Sicherheit bzw. des Sicherheitsbedürfnisses. Nicht nur BLAKELY & SNYDER identifizieren Sicherheit als wichtiges Kriterium für den Typus der «Sicherheitssiedlungen» (z.B. JÜRGENS & GNAD 2000). Andere Autoren thematisieren *fear* und *security* aus soziologischer oder anthropologischer Sicht und kommen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass Sicherheit ein entscheidendes Kriterium für die Wohnstandortwahl ist, mitunter in Verbindung mit anderen Aspekten, wie bewusste Segregation von anderen sozialen und ethnischen Gruppen (vgl. Low 2001).

In Entwicklungsländern, insbesondere in Ländern mit hoher Kriminalitätsrate wie Südafrika, aber auch in einigen lateinamerikanischen Staaten, wie in Brasilien

oder Mexiko, spielt der Sicherheitsaspekt eine zentrale Rolle bei der Wahl des Wohnortes. Jedoch lassen sich auch andere Befunde zitieren, etwa bei JANOSCHKA (2002: 296), der eine Diskrepanz zwischen dem strategischen Einsatz des Sicherheitsaspektes bzw. des Gewaltszenarios in den Medien und der Immobilienwirtschaft einerseits und den Äußerungen von Bewohnern andererseits feststellt. Dies belegt einmal mehr, dass die Forschungen zur Beantwortung der Frage, warum *gated communities* – zumal in verschiedenen Kulturräumen – entstehen, noch nicht sehr weit vorangeschritten ist (vgl. WEHRHAHN 2001; FISCHER & PARNREITER 2002).

Vor dem Hintergrund dieser Forschungsdefizite soll die Funktion von Toren und Mauern von geschlossenen Siedlungen anhand von drei Untersuchungssträngen verfolgt werden: In einem ersten Schritt sind die Entstehungsbedingungen und die Umweltfaktoren bei der Ausbreitung des Phänomens zu analysieren. Dies kann an dieser Stelle nur in Form einer nicht in allen Details belegten Zusammenstellung der Modalitäten geschehen. Institutionen im Sinne von formalen und informellen Regeln und soziokulturellen Werten werden anschließend als weitere erklärende Faktoren herangezogen. Die Motive der Bewohner bzw. Käufer stehen im Mittelpunkt des letzten Abschnittes. Dabei werden drei Hypothesen untersucht:

- *Gates* zur Befriedigung eines (gestiegenen) Sicherheitsbedürfnisses in einer hoch dynamischen und zugleich verunsicherten Stadtgesellschaft. Die Transitionsphase in der Nach-Franco-Zeit, der EU-Beitritt, anschließende ökonomische Aufschwung- und Rezessionsphasen, tatsächlicher oder wahrgenommener Kriminalitätsanstieg, zunehmende Migration aus lateinamerikanischen, afrikanischen und osteuropäischen Ländern sind die Entwicklungen, die hinter diesem vermuteten Sicherheitsbedürfnis stehen.
- *Gates* als Mittel der Distinktion im Sinne einer Prestigefunktion. Damit drückt sich zugleich ein bestimmter Lebensstil aus, der allerdings nicht ausschließlich der Distinktion dienen muss.
- *Gates* als Erweiterung des im Mittelmeerraum verbreiteten *concierge*-Systems und somit vornehmlich kulturelles Phänomen, das ggf. neuen Bedingungen und Anforderungen angepasst wird. *Gates* wären in diesem Sinne als «Mitnahmeeffekt» (ein Transfer von Gewohnheiten aus der alten Wohnung in die neue Siedlung) zu bezeichnen.

Methodisch basieren die Untersuchungen auf einer standardisierten Befragung von Bewohnern in drei verschiedenen Typen von *gated communities* sowie Leitfadengesprächen mit lokalen Experten im Planungsbereich, im Immobiliensektor, in der Administration von geschlossenen Siedlungen und mit Wach-

personal. Zuvor waren mit Hilfe eines *Rapid Urban Appraisal* in Anlehnung an das Konzept des RRA (*Rapid Rural Appraisal*) die Fallstudiengebiete im Großraum Madrid ermittelt worden (vgl. WEHRHAHN 2001). Sie decken die im anschließenden Abschnitt aufgeführten Typen ab. Wissenschaftliche Literatur und auch graue Literatur zu geschlossenen Siedlungen in Spanien liegen bis heute leider nicht vor, so dass dieser Beitrag als Pilotstudie zu betrachten ist.

### 3 Gated und pseudo-gated communities in Madrid: Umweltfaktoren als Erklärungsansatz

Ein erster Befund zu den Ursachen der Entstehung von *gated communities* basiert auf ihrem Zusammenhang mit den allgemeinen gesellschaftlichen, ökonomischen, politischen und planungsrechtlichen Modalitäten (vgl. Abb. 1).

Madrid ist in den vergangenen drei Jahrzehnten sehr stark gewachsen: Die Einwohnerzahl nahm im Großraum von 3,8 Mio. (1970) auf 5,4 Mio. (2001) zu. Die Phasen der Siedlungserweiterung und der Sub- und Periurbanisierung konzentrieren sich auf den Zeitraum von 1980 bis heute, wobei die Transitionsphase nach dem Tod Francos (1975) und der EU-Beitritt 1986 entscheidende Impulse für die wirtschaftliche, gesellschaftliche und politisch-planerische Entwicklung des Landes gaben (MÉNDEZ & CARAVACA BARROSO 1993; TERÁN 1999; WEHRHAHN 2000 und 2003).

Für die Expansion von *gated communities* sind dabei mehrere Faktoren relevant: Zum einen ermöglichte das Wirtschafts- und Einkommenswachstum insbesondere nach dem EU-Beitritt sowohl die allgemeine Sub- und Periurbanisierung als auch die Anlage von kostenträchtigeren geschlossenen Siedlungen. Neue *gated communities* entstanden in den 90er Jahren vorwiegend als *condominiums* in Form von Reihenhaussiedlungen und kleineren Doppelhaussiedlungen.

Zum anderen konnten auf der Basis des gestiegenen Realeinkommens frühere Zweitwohnungssiedlungen kontinuierlich aufgewertet und in Dauersiedlungen umgewandelt werden. Dies geschah verstärkt in den 80er und 90er Jahren, insbesondere in den Siedlungen, die in dem Gürtel von 20-40 km Entfernung um den Stadtkern herum gelegen sind (Beispiele: Ciudad Santo Domingo, Ciudadcampo, Cerro Alarcón, Fuente del Fresno und diverse Siedlungen im Nordwesten des Großraumes). Viele dieser Einfamilienhaussiedlungen waren bereits in den ausgehenden Franco-Jahren Anfang der 70er Jahre als Ferien- und Wochenendsitze der Madrider Oberschicht angelegt worden. Ciudad Santo Domingo (vgl. Abschnitt 4) ist in

diesem Zusammenhang besonders interessant, weil diese Siedlung ein Beispiel für die private Initiative zur Siedlungsgründung darstellt, in diesem Fall ausgehend von einem Verband von Bauingenieuren, die schon in der vor-demokratischen Zeit in der Lage gewesen waren, eine finanzielle Basis für den Erwerb von Grundstücken in der Größenordnung von 2.000-10.000 m<sup>2</sup> zu legen. Nicht zuletzt aufgrund eines hervorragenden Verkehrsanschlusses wandelte sich diese Siedlung relativ rasch von einer Zweitwohnungs- zu einer Dauersiedlung.

Als weiterer Faktor ist zu berücksichtigen, dass in der Umbruchphase eine weitgehend unkontrollierte Siedlungsexpansion, ohne Durchsetzungsfähigkeit von Politik und Verwaltung (bis Anfang der 80er Jahre) sowie aufgrund des Fehlens von stadt- und regional-planerischen Grundlagen einsetzte. Die kommunale Planung war für derartige Fragen nicht zielführend – sie war schon in den vorhergehenden Dekaden nicht in der Lage, eine rasche Siedlungsexpansion zu steuern – und eine regionale Planung war noch nicht entworfen (vgl. TERÁN 1999). Somit stand der Aufparzellierung von mehr oder weniger großen landwirtschaftlichen Betrieben für Wohnsiedlungen durch private *developers* nichts im Wege (vgl. CANOSA 1995).

Seit Mitte der 80er Jahre kommt ein weiterer Typ von *gated communities* verstärkt zum Tragen: *condominiums* in Form von Apartmentkomplexen. Sie haben meist 50-200 Wohneinheiten, verfügen über eine private Freizeitinfrastruktur, eigenen Wachdienst und eigene Administration und sind für Nicht-Bewohner nicht frei zugänglich. Die Vorläufer dieser Art von geschlossenen Wohnkomplexen existieren in Spanien bereits seit langem: Traditionell ist in spanischen Städten ein *portero*-System, ähnlich dem *concierge*-System in Frankreich, verbreitet. In Wohnblöcken betreuen von der Eigentümergemeinschaft bezahlte Personen mit über eine normale Hausmeisterfunktion hinausgehenden Aufgaben die Eingangsbereiche und achten insbesondere darauf, dass keine unbefugten Personen in die Häuser gelangen. In den neuen, größer dimensionierten Apartmentkomplexen werden hingegen private Firmen mit der Eingangskontrolle betraut, deren Personal selbst nicht mehr in den betreffenden Gebäuden wohnt.

Die Infrastruktureinrichtungen gehen über das bekannte Maß, das sich in der Regel in einem Swimming Pool erschöpft, hinaus: Squash- und Tennis-Court, Spielplatz und eine kleine Park-/Gartenanlage mit Erholungsfunktion zählen neben meist unterirdischen Parkplätzen ebenso dazu. Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe in den von der Straßenseite zugänglichen Untergeschossen, wie ansonsten in älteren wie neuen Apartmentblöcken üblich, sind in diese geschlossenen

Kriterium	Charakteristika
<b>Bebauungsart</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser, Apartmentblöcke (<i>condominium</i>-Typ); auch Mischformen</li> </ul>
<b>Sicherheitseinrichtungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vollständig geschlossen bis symbolisch geschlossen (Hinweisschilder zum Betretungsverbot für Nicht-Bewohner; = <i>pseudo-gated communities</i>)</li> </ul>
<b>Rechtlicher Status</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• größere legale <i>gated communities</i> als EFH-Siedlungen in Städten relativ selten, an den Küsten verbreitet</li> <li>• Apartment-<i>condominiums</i> i.d.R. legal geschlossen</li> <li>• nachträglich geschlossene Reihenhauses-<i>condominiums</i> meist semi-legal</li> </ul>
<b>Sozioökonomischer Status</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungen der Mittelschicht am häufigsten, insbesondere des <i>condominium</i>-Typs oder als <i>pseudo-gated</i> EFH-Siedlungen</li> <li>• Oberschichtssiedlungen meist als EFH-Siedlungen, aber auch Apartments</li> <li>• Unterschichtssiedlungen sehr selten</li> </ul>
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>condominiums</i> innerstädtisch und suburban</li> <li>• EFH-Siedlungen nur in den größten Metropolen und dann sub- und periurban, z.T. als Zweitwohnungssiedlung</li> <li>• an den Küsten EFH-Siedlungen und <i>condominiums</i> als Freizeitsiedlungen</li> </ul>
<b>Größe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die größten <i>gated communities</i> umfassen ca. 1.500, <i>condominiums</i> nur 50-300 Wohneinheiten</li> </ul>
<b>Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinere Einzelhandelsbereiche sind in größeren <i>gated communities</i> üblich, Shopping Center hingegen nicht</li> <li>• Freizeitinfrastruktur in Form von Grünflächen, Spielplätzen und kleinen Sportanlagen ist üblich</li> </ul>
<b>Hauptphase der Entstehung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaussiedlungen und Freizeitsiedlungen in Madrid und einigen anderen Metropolregionen Anfang der 1970er Jahre</li> <li>• Freizeitsiedlungen an den Küsten seit den 1980er Jahren</li> <li>• <i>condominiums</i> in den Metropolregionen seit Mitte der 1980er Jahre und insbesondere in den 1990er Jahren</li> </ul>

Tab. 1: Kriterien zur Differenzierung von *gated* und *pseudo-gated communities* in Spanien  
*Criteria for the differentiation of gated and pseudo-gated communities in Spain*  
*Critères de différenciation entre les «gated communities» et les pseudo-«gated communities» en Espagne*  
 Entwurf: R. WEHRHAHN 2001

Siedlungskomplexe hingegen nicht integriert. Sie beschränken sich auf die Wohnfunktion und auf die Infrastruktureinrichtungen ausschließlich für die eigenen Bewohner.

Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten (vgl. Tabelle 1), dass zu trennen ist zwischen Einfamilienhaus-siedlungen größeren Ausmaßes, die in Madrid fast ausschließlich in der Endphase der Militärregierung und der anschließenden Transitionsphase entstanden, den neueren geschlossenen Reihenhaussiedlungen und den Apartmentkomplexen, weil deren Entstehungsge-

schichte und gesellschaftlich-politische Rahmenbedingungen unterschiedlich sind.

Auch die kulturelle Disposition in Bezug auf Privatheit und Öffentlichkeit im Wohn- und Siedlungsbe-reich beeinflusst die Akzeptanz von Wächtern und Sicherheitsdiensten im Siedlungsraum und damit die Entstehung von *gated communities*. In der Wohnsiedlung und auch in dem eigenen Wohnblock wird eine Überwachung durch Kontrollpersonal als üblich angesehen bzw. ist sogar erwünscht; eine Beeinträchtigung der Privatsphäre im äußeren Wohnbereich ist offen-

sichtlich nicht gegeben. Auch entspricht es den Gewohnheiten, nicht nur Reinigungs- und Gartenpersonal, sondern auch Kontrollpersonal zu tolerieren und auch selbst zu finanzieren. Ob dies nun aus Sicherheits- oder aus Prestige Gründen geschieht, sei zunächst dahingestellt. Der alltägliche Umgang mit Personen, die nicht der Familie oder dem Haushalt angehören, ist jedenfalls üblich.

Die Wohnung selbst gilt hingegen als sehr privater Rückzugsraum. Selbst eine Identifizierung der Bewohner von außen mittels Klingelschild ist nicht möglich – ohne Kenntnis der Apartmentnummer gelangt man nicht zu der gewünschten Person. Private Treffen mit Nicht-Familienangehörigen finden zudem sehr viel häufiger an neutralen Orten (Restaurants, Bars etc.) statt als in der Wohnung – ob dies nun an der von Mitteleuropa zu unterscheidenden Esskultur liegt oder dem Schutz der privaten Räume (Wohnung) dient, kann hier nicht erörtert werden.

Diese kulturell-institutionellen Bedingungen (vgl. KÖNIG 1996) erleichterten in Spanien die Anlage von Einfamilienhaussiedlungen mit mehr oder weniger effektiven Überwachungssystemen. Sie werden ergänzt durch weitere Institutionen, nämlich formale Regeln der Gestaltung von Öffentlichkeit und Privatheit im städtischen Raum sowie durch informelle Regeln zwischen lokalen Behörden und Bewohnern/Eigentümern in *gated communities*.

Zunächst ist unter formalen Gesichtspunkten eine Differenzierung von legal geschlossenen Siedlungen mit privaten Straßen und Wegen und sonstiger Infrastruktur und semi-legal geschlossenen Siedlungen zu treffen. Für legal geschlossene Siedlungen gilt, dass das Wegenetz nicht im Stadtentwicklungsplan eingetragen sein darf und das Gebiet von vornherein als eine Einheit von einem privaten *developer* beplant und realisiert wurde. Bei semi-legalen Einheiten werden die Möglichkeiten eines Abschließens der Siedlung gegenüber der Öffentlichkeit mit den lokalen Behörden ausgehandelt. Dies geschieht entweder bereits bei der Konzipierung der Siedlung durch einen *developer* oder später durch die Eigentümergemeinschaft. Schriftliche Verträge über diesen Handel existieren nur in seltenen Fällen, meist erfolgen mündliche Absprachen. Diese informelle Gestaltung des Stadtraumes ist in Spanien aus zwei Gründen möglich: Zum Einen waren viele Kommunen in der Zeit der raschen Urbanisierung und der beginnenden Suburbanisierung in den 70er Jahren nicht in der Lage, rechtzeitig Bebauungspläne aufzustellen, obwohl dies gefordert war, so dass die privaten Entwicklungsgesellschaften, die Wohnraum schaffen wollten, willkommen waren. Zum Zweiten bergen diese informellen Verträge für die Kommunen auch Vorteile: Sie können sich der Verantwortung für den Unterhalt

der Infrastruktur entledigen, denn für Straßenunterhalt, öffentliche Beleuchtung und Grünflächen ist in vielen Fällen die Eigentümergemeinschaft zuständig. Als Gegenleistung toleriert die öffentliche Hand Mauern, Schranken und Kontrollen – zumindest solange eine politische Übereinstimmung zwischen den Akteuren der Siedlungen und denen der Kommunen besteht. In den vergangenen Jahren haben sich die Interessen der Kommunen allerdings verändert, was in etlichen Fällen bereits zu einem Abmontieren von Schranken und dem Verzicht auf Eingangskontrollen in größeren Einfamilienhaussiedlungen geführt hat.

#### 4 Individuelle Akteure: Wohnstandortwahl der Bewohner

Die Handlungsstrategien der Käufer bzw. Mieter von Wohnungen in *gated communities* orientieren sich sowohl an den aufgezeigten Umweltfaktoren und den direkten und indirekten Vorgaben der Gruppenakteure als auch an individuellen Präferenzen. Die Motive der Wohnstandortwahl wurden anhand dreier Fallstudien in den Jahren 2000 und 2001 in unterschiedlich strukturierten Siedlungstypen mittels standardisierten Befragungen sowie Leitfadengesprächen untersucht (vgl. WEHRHAHN 2001).

Die *gated community* Ciudad Santo Domingo im Norden Madrids repräsentiert Oberschichtssiedlungen aus freistehenden Einfamilienhäusern (hier ca. 730 Einheiten). Die Überwachung wird in diesem Fall durch einen privaten Sicherheitsdienst mit 16 Angestellten, eine Ummauerung sowie zusätzliche Kontrollfahrten innerhalb der Siedlung gewährleistet. Der Bekanntheitsgrad der Siedlung in Madrid ist sehr hoch, das Prestige ebenfalls.

Die Bezeichnung *condominium* steht für den verbreitetsten Typ von *gated communities* mit einem vergleichsweise hohen Sicherheitsstandard. Einige dieser Siedlungen sind als echte *gated communities* zu bezeichnen, die meisten allerdings verfügen über automatische Kontrollsysteme, die für Fußgänger nicht wirksam sind (nur die Autozufahrt ist verschlossen), so dass sie *pseudo-gated communities* entsprechen. Meist bestehen sie aus Reihenhäusern, z.T. kombiniert mit Doppelhäusern, in sehr wenigen Fällen sind es auch reine Doppelhaus- und Einfamilienhaussiedlungen, dann jedoch nur mit maximal 40 Wohneinheiten. In insgesamt sieben derartigen *communities* wurden standardisierte Befragungen durchgeführt und anschließend aufgrund der geringen Größe der Siedlungen zusammengefasst, da sich nur auf diese Weise repräsentative Ergebnisse für diesen Typus erzielen lassen.

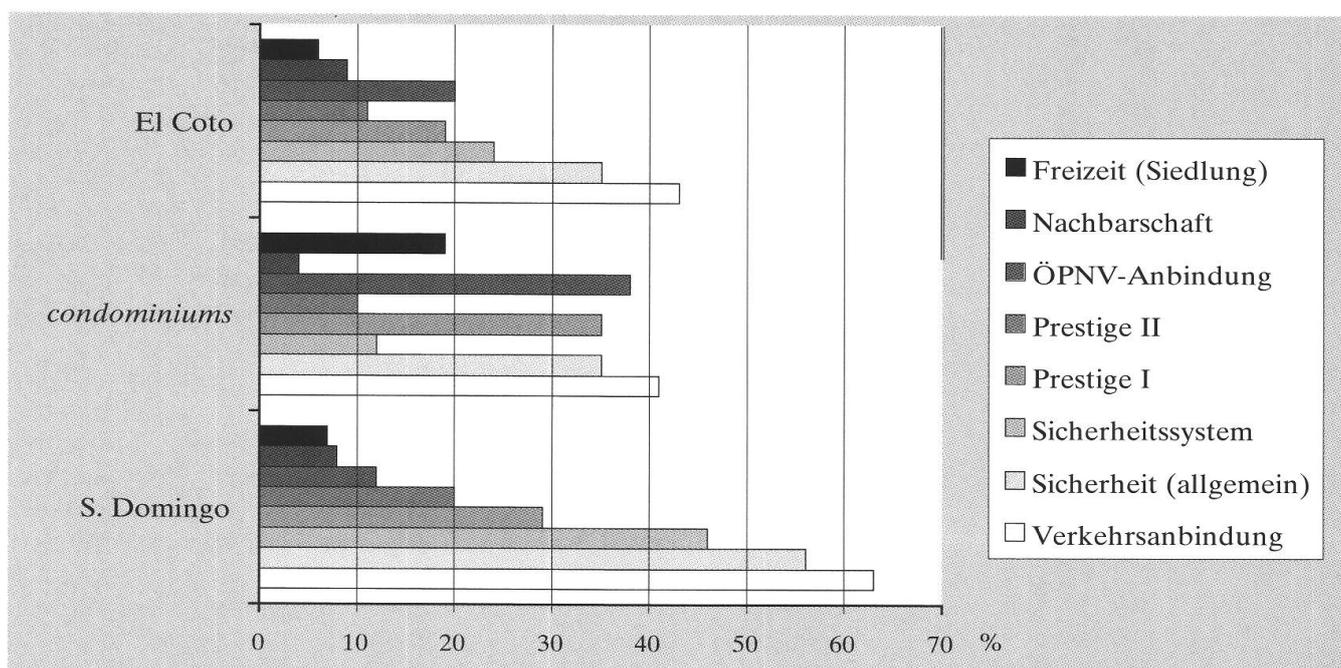


Abb. 2: Motive der Wohnstandortwahl in *gated* und *pseudo-gated communities* in Madrid  
 Motives for choice of residence in *gated* and *pseudo-gated communities* in Madrid  
 Motivations du choix de localisation résidentielle dans les «*gated*» et non «*gated communities*» à Madrid  
 Quelle: Eigene Befragung in verschiedenen Typen von *gated communities* 2000

Die dritte Siedlungsart ist die einer *pseudo-gated community* mit Einfamilienhäusern, bei der nur ein patrouillierender Wachdienst, der von der Eigentümergemeinschaft finanziert wird, für die Sicherheit zuständig ist. Die Wege sind öffentlich, es existieren aber gemeinschaftliche Einrichtungen – meist Freizeitinfrastruktur und ein Verwaltungsgebäude. Die zum Befragungszeitpunkt 830 Wohneinheiten umfassende Siedlung El Coto im Munizip El Casar/Guadalajara dient als Beispiel für diesen Typus, der vorwiegend von der unteren bis mittleren Mittelschicht bevorzugt wird.

Die in Abbildung 2 dargestellten Ergebnisse beziehen sich zunächst nur auf die Frage nach den Hauptmotiven der Wohnstandortwahl in der betreffenden Siedlung zum Zeitpunkt des Kaufs bzw. des Zuzugs. Nur die auf einer fünfstufigen Skala mit «sehr wichtig» belegten Antworten sind hier wiedergegeben. Neben den Kontrollvariablen «Preis» (nicht dargestellt) und «Verkehrsanschluss» wurden in Ciudad Santo Domingo (CSD) «Sicherheit» (allgemeine Sicherheit, auch im Sinne von «kein Durchgangsverkehr», «Kinder können in Ruhe draußen spielen», «keine fremden Personen auf der Straße») sowie das Sicherheitssystem sehr häufig genannt.

In den *condominiums* spielt das Sicherheitssystem nur eine sehr untergeordnete Rolle, der Wunsch nach

gepflegten Eingangsbereichen und Grünanlagen, also eine gewisse Repräsentativität (= Prestige I in Abb. 2) ist hingegen stark ausgeprägt. Auch der Anschluss an das Öffentliche Personen-Nahverkehrssystem (ÖPNV-System) ist wichtig, da die Bewohner dieser Siedlungen in der Regel – auch aus ökonomischen Gründen – weniger autark leben als diejenigen von Siedlungen der oberen Einkommensgruppen. Die Bedeutung der Freizeitinfrastruktur ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass in diesen relativ kleinen Einheiten Swimming Pools oder anderen Sporteinrichtungen sowie Spielplätzen eine andere, nachbarschaftlichere Funktion zukommt als den Sportclubs größerer Siedlungen, bei denen man noch zusätzlich eine Mitgliedschaft erwerben muss. In der am wenigsten prestigereichen Siedlung, El Coto, sind ausser der Verkehrsanbindung und der allgemeinen Sicherheit keine besonders stark ausgeprägte Faktoren erkennbar.

Fasst man die Antworten auf mehrere direkte und indirekte Fragen nach den Gründen für die Wohnstandortwahl in den standardisierten Befragungen und die Ergebnisse aus Experten- und Leitfadengesprächen zusammen (vgl. Tab. 2), so ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Sicherheit spielt eine große Rolle, zumindest die allgemeine Sicherheit – wie nicht anders zu erwarten – möchte jeder in Sicherheit wohnen. Spezielle

Motive	<i>gated communities</i> (Typ Ciudad Santo Domingo)		<i>condominiums</i>		<i>pseudo-gated communities</i> (Typ El Coto)	
	Befragung A	Befragung B	Befragung A	Befragung B	Befragung A	Befragung B
Allgemeine Sicherheit	++	++	++	++	++	+
Sicherheitssystem	++	++	0	heterogen	+	0
Prestige I: Optik, Image	++	++	++	+	+	0
Prestige II: soziales Niveau	+	++	+	0	+	k.A.
Nachbarschaft	-	-	-	0	-	-
Freizeitinfrastruktur	0	+	(+)	(+)	0	-
<i>private governance</i>	k.A.	0	k.A.	-	k.A.	--

## Anmerkungen:

- Befragung A: standardisierte Bewohnerbefragungen in den angegebenen Siedlungen (Auswertung mehrerer geschlossener und offener Fragen)
- Befragung B: Leitfadeninterviews mit Bewohnern, Administration, Sicherheitspersonal und Immobilienwirtschaft zu den einzelnen Siedlungstypen im Grossraum Madrid
- Die Ergebnisse der Befragungen A und B wurden anschliessend in einem qualitativen Verfahren auf einer fünfstufigen Skala den Symbolen «++» (sehr wichtig) bis «--» (sehr unwichtig) zugeordnet; die Bewertungssymbole repräsentieren keine Prozentwerte, sondern geben Anhaltspunkte für die Übereinstimmung der Befragungsergebnisse.
- (+) nur für die Siedlungen mit Freizeiteinrichtungen (Pool, Tennisplatz, Spielplatz, Clubhaus) gültig

Tab. 2: Handlungsleitende Motive für die Wohnstandortwahl in *gated* und *pseudo-gated communities* in Madrid: Ergebnisse direkter und indirekter Befragungen

*Main motive for choice of residence in gated and pseudo-gated communities in Madrid: results of interviews and indirect surveys*

*Motivations comportementales en matière de choix de localisation résidentielle dans les «gated» et pseudo-«gated communities» à Madrid: résultats d'interviews directes et indirectes*

Quelle: Eigene Befragungen und Leitfadeninterviews 2000

Überwachungs- und Kontrollsysteme sind nur für die Bewohner der geschlossenen Oberschichtssiedlungen von zentraler Bedeutung. Die *condominiums* verfügen zwar über ein viel effektiveres Sicherheitssystem als El Coto, trotzdem weisen die symbolischen Tore für die dortigen Bewohner eine wichtige Bedeutung auf. In den *condominiums* hingegen ist der Sicherheitsaspekt in allen Äusserungen von untergeordneter Bedeutung. Dies kann als Hinweis auf das Überwachungssystem als kulturelles Phänomen interpretiert werden, d.h., die Sicherungsmaßnahmen werden «mitgenommen» oder sind auch aktiv gewünscht, weil dies dem gewohnten Standard entspricht.

- Prestige ist ein bedeutendes Motiv für Bewohner aller Siedlungstypen, insbesondere in gut bewachten Oberschichtssiedlungen, aber auch, wenn man Prestige als (indirekt) genannten Faktor mit der tatsächlichen Prestigeträchtigkeit der Siedlungen,

so in El Coto, abgleicht. Zudem existiert eine Korrelation zwischen Prestige und Sicherheitssystem: Je größer die Wichtigkeit des Prestiges, desto größer ist auch die Bedeutung eines guten Sicherheitssystems. Das Kontroll- und Überwachungssystem erfüllt zugleich auch Prestigefunktion, und beides zusammen kann sich nur eine einkommensstarke Bevölkerung leisten, weshalb es auch einen Zusammenhang zwischen sozialem Status der Siedlung und den Sicherungssystemen gibt.

- *Community* und *private governance* spielen in keinem der Siedlungstypen eine wichtige Rolle. Gemeinsame Veranstaltungen innerhalb der Siedlungen sind äußerst rar, die Beteiligung an der Eigentümergemeinschaft wird durchgehend als sehr dürftig bezeichnet, und die Selbstverwaltung der Siedlung wird eher hingegenommen als aktiv begleitet.
- Auch die Freizeitinfrastruktur weist kaum einen

wichtigen Grund für die Wohnstandortwahl in einer geschlossenen Siedlung auf.

## 5 Diskussion und Schlussfolgerungen

Im Unterschied zu nordamerikanischen *gated communities* sind die geschlossenen Siedlungen in Madrid nicht einfach in Prestige-, Sicherheits- und Freizeitsiedlungen zu unterteilen. Es existieren in Madrid kaum reine «Sicherheitssiedlungen» – eine Ausnahme bildet z.B. Calme House in Boadilla del Monte. Prestige und Sicherheit sind insbesondere vor dem Hintergrund fehlender markanter ethnischer Trennlinien in der Gesellschaft, wie in den USA, oder massiver Sicherheitsprobleme in Verbindung mit einem schwachen Staat, wie in vielen Schwellen- und Entwicklungsländern, keine trennenden Funktionen. Hinzu kommt die besondere Rolle der kulturellen Disposition, die sich in einer hohen Akzeptanz von Kontrollmechanismen im Siedlungsbereich äußert, und dies nicht nur in *gated communities*. Dies mag im Übrigen auch ein Grund dafür sein, dass sich spanische Wissenschaftler bislang kaum mit *gated communities* in ihrem Land beschäftigt haben (Stand 2002): Das Phänomen wurde nicht als neue, gesellschaftsverändernde Entwicklung bewertet.

Fragt man nach den Ursachen für die Herausbildung von *gated communities* in Spanien und speziell in Madrid, so ist weniger nach den Kriterien Sicherheit, Prestige oder Lebensstil zu differenzieren, sondern vielmehr nach den individuellen Präferenzen der Akteure vor dem spezifischen Hintergrund von Umweltfaktoren, den Handlungsstrategien von Gruppenakteuren im städtischen Raum sowie den Einflüssen von Globalisierung und Lokalisierung (vgl. nochmals Abb. 1). Danach sind Erklärungen des Phänomens am besten anhand der Differenzierung der Siedlungen in *gated communities* im engeren Sinne, *condominiums*, *pseudo-gated communities* und geschlossene Freizeitsiedlungen an den spanischen Küsten und im Bergland (hier nicht untersucht) zu finden.

- *Gated communities* des Typs «hoher sozialer Status, prestigeträchtig, gute Kontrollsysteme, sub- und periurbaner Raum, freistehende Einfamilienhäuser»: Sie sind im Zusammenhang mit der Allokation von Ressourcen durch privilegierte Bevölkerungsgruppen in den ausgehenden Franco-Jahren sowie vor allem in der anschließenden Transitionsphase zu sehen. Diese ursprünglich vornehmlich als Zweitwohnsitze konzipierten Siedlungen entstanden in einem planerischen Vakuum in peripher gelegenen Munizipien. Parzellierung und Bebauung erfolgten ohne Bauleitplanung. In den 90er Jahren wurden die Siedlungen meist in Dauerwohnsitze umgewan-

delt, u.a. ermöglicht durch verbesserte Verkehrsverbindungen der Madrider Peripherie. Heute werden praktisch keine derartigen Siedlungen mehr ausgewiesen, da zum Einen die Bodenpreise keine Grundstücksgrößen von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> mehr zulassen. Zum Anderen sind keine Gebiete ausreichender Gesamtgröße mehr vorhanden, die nicht von öffentlichen Wegen gequert werden – die Sperrung dieser Wege, und seien es Viehwege, ist rechtlich nicht zulässig, und da diese Regeln im heutigen Spanien auch kontrolliert werden, ist die Genehmigung von *gated communities* dieser Größenordnung in metropolitanen Räumen praktisch nicht mehr möglich (in ländlichen Räumen gilt dies nicht). In den sub- und periurban gelegenen geschlossenen Einfamilienhaussiedlungen ist zugleich eine leichte Tendenz zur Öffnung des privaten Raumes – Abbau von Kontrollfunktionen – zu beobachten, so etwa in mehreren ehemals streng kontrollierten Siedlungen im Madrider Westen.

- Geschlossene *condominiums* expandieren hingegen weiterhin stark. Prestige spielt hier eine gewisse Rolle, und die Ordnung und Sauberkeit innerhalb der Siedlung wird durch Tore und Mauern gewährleistet. Überwachungssysteme werden als kulturelles Gut hingenommen oder auch explizit gewünscht. Im Gegensatz zu anderen Kulturräumen und beispielsweise auch zu Lissabon (RAPOSO 2002) muss von Seiten der Immobiliengesellschaften keine Werbung mit Sicherheitsaspekten oder gar Bedrohungsszenarien betrieben werden. *Porteros* und automatische Tore sind nichts Außergewöhnliches, und so entstehen in heutiger Zeit sehr viele neue *gated condominiums* sowohl für die Oberschicht als auch – quantitativ bedeutsamer – für die Mittelschicht. Die wirtschaftliche Situation nach dem EU-Beitritt sorgte für steigende Reallöhne, so dass sich jetzt auch Bevölkerungsgruppen das Wohnen im suburbanen Raum mit einer gewissen Freizeitinfrastruktur und privaten Wachdiensten leisten können, die zuvor in einfachen innerstädtischen Apartments gewohnt haben.
- *Pseudo-gated communities* sind eine im sub- und periurbanen Raum weit verbreitete Siedlungsform. Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen der Ober-, Mittel- und oberen Unterschicht (wiederum gemessen am Einkommen) mit symbolischen Toren verkörpern kulturelle Disposition – Übertragung des *portero*-Systems nach Suburbia in Form patrouillierender Wachdienste – in Verbindung mit der Suche nach Distinktion – erreicht mittels Toren, Mauern, Verbotsschildern und imagebildender Attribute, wie Namensgebung (El Paraiso) oder repräsentativer Eingangsportale. Auch bei diesen Siedlungen steht bei den privaten Akteuren der Stadtgestaltung, insbesondere der Immobilienwirtschaft der Aspekt der Sicherheit nicht im Vordergrund: In den durch-

geführten Interviews mit Vertretern des Immobiliensektors sind Tore, Mauern, Videoüberwachung oder Wachdienste nie als wichtiger Faktor für die Vermarktung herausgestellt worden.

Insgesamt ergibt sich also ein differenziertes Bild dieses neuen Siedlungstyps in Spanien. Der institutionelle Entstehungskontext in Verbindung mit der zeitlichen Dimension ist von zentraler Bedeutung für die Ausbreitung von *gated communities* in diesem Land. Kulturelle Faktoren erleichtern die Expansion insbesondere von geschlossenen *condominiums*, dies vor allem auch im Vergleich mit mitteleuropäischen Staaten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Kultur nicht nur die individuellen Motive von Hauskäufern, sondern auch die institutionellen Rahmenbedingungen beeinflusst bzw. vorgibt. Das Aushandeln von Regeln im Umgang mit semi-legalen Schranken und Toren mag als ein Beispiel hierfür stehen; weitere Untersuchungen zu diesem Themenfeld sind allerdings vonnöten, zumal der Zusammenhang zwischen Globalisierung – und hier insbesondere der kulturellen Globalisierung – und *gated communities* überhaupt noch nicht untersucht wurde. Das Benennen stereotyper Konstrukte wie der Einfluss nordamerikanischer Urbanisierung berücksichtigt nicht in ausreichender Weise die lokale und nationale Ebene bei der Erklärung von *gated communities* in anderen kulturellen Kontexten. Und auch die einseitige Begründung der Proliferation dieses Siedlungstyps mit Marketingstrategien der Immobilienwirtschaft scheint keinen hinreichenden Erklärungswert zu haben. Umso wichtiger wären kulturraum-vergleichende Forschungsarbeiten zu Ursachen und Folgen der weltweiten Ausbreitung von *gated communities*.

### Literatur

BLAKELY, E.J. & M.G. SNYDER (1997): *Fortress America. Gated Communities in the United States*. – Washington, D.C.: Brookings Institution Press.

BLAKELY, E.J. & M.G. SNYDER (1998): *Forting up: Gated Communities in the United States*. – In: *Journal of Architectural Planning Research* 15: 61-72.

BORS DORF, A. (2002): *Vor verschlossenen Türen – Wie neu sind die Tore und Mauern in lateinamerikanischen Städten?* – In: *Geographica Helvetica* 57: 238-244.

CALDEIRA, T.P. (1992): *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*. – Berkeley: University of California.

CANOSA, E. (1995): *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*. – Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.

FISCHER, K. & Ch. PARNREITER (2002): *Transformation und neue Formen der Segregation in den Städten Lateinamerikas*. – In: *Geographica Helvetica* 57: 245-252.

FOLDVARY, F. (1994): *Public Goods and Private Communities: The Market Provision of Social Services*. – Aldershot u.a.: Edward Elgar.

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* 7, Mainz: 39-55.

GLASZE, G. (2003): *Die fragmentierte Stadt. Ursachen und Folgen bewachter Wohngebiete im Libanon*. – Opladen: Leske + Budrich.

JANOSCHKA, M. (2002): *Die Flucht vor Gewalt? Stereotype und Motivationen beim Andrang auf barrios privados in Buenos Aires*. – In: *Geographica Helvetica* 57: 290-299.

JÜRGENS, U. & M. GNAD (2000): *Gated communities in Südafrika – Untersuchungen im Großraum Johannesburg*. – In: *Erdkunde* 54: 198-207.

KÖNIG, A. (1996): *Zur spanischen Kultur und Identität. Ein Literaturbericht zum Thema «Kulturanthropologische Länderkunde: Spanien»*. – Frankfurt am Main: IKO-Verlag

Low, S.M. (2001): *The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear*. – In: *American Anthropologist* 103: 45-58.

LYMES, D. (1997): *The Fortification of Suburbia: Investigating the Rise of Enclave Communities*. – In: *Landscape and Urban Planning* 39: 187-203.

MÉNDEZ, R. & I. CARAVACA BARROSO (1993): *Procesos de reestructuración industrial en las aglomeraciones españolas*. – Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

PRIEB, A. (2000): *Raumplanung – Instrument der Obrigkeitstaatslichkeit oder Instrument einer demokratischen Kulturlandschaftsgestaltung? Anmerkungen zum Beitrag von LUTZ HOLZNER*. – In: *Erdkunde* 54: 135-147.

RAPOSO, R. (2002): *Gated communities in Lisbon*. – Vortrag an der Internationalen Konferenz «Private Urban Governance» in Mainz 2002.

SWYNGEDOUW, E. (1997): *Neither Global nor Local: «Globalization» and the Politics of Scale*. – In: Cox, K.R. (ed.): *Spaces of Globalization: Reasserting the Power of the Local*. – New York, London: 137-166.

TERÁN, F. DE (1999): *Entre la ciudad y el territorio, en la segunda mitad del siglo XX*. – Madrid: Comunidad de Madrid.

WEHRHAHN, R. (2000): *Zur Peripherie postmoderner Metropolen: Periurbanisierung, Fragmentierung und Polarisierung, dargestellt am Beispiel Madrid*. – In: *Erdkunde* 54: 221-237.

WEHRHAHN, R. (2001): *Gated communities in der postmodernen Stadt*. – Unveröffentlichte Habilitationsschrift, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät, Universität Kiel.

WEHRHAHN, R. (2003): *Postmetropolis in Spanien? Neue Entwicklungen in Madrid und Barcelona*. – In: *Geographische Rundschau* 55, 5: 22-28.

WERLEN, B. (2000): Sozialgeographie. Eine Einführung. – Bern u.a.: Paul Haupt Verlag.

**Zusammenfassung: Gated communities in Madrid: Zur Funktion von Mauern im europäischen Kontext**

Bislang sind noch keine empirischen basierten Untersuchungen zu geschlossenen Siedlungskomplexen in Europa durchgeführt worden, obwohl dieses Phänomen bereits seit vielen Jahren, insbesondere in einigen süd- und osteuropäischen Ländern, existiert. Im vorliegenden Beitrag wird vor dem Hintergrund eines akteursbezogenen Untersuchungskonzeptes nach den Gründen der Entstehung und Ausbreitung von *gated communities* in Spanien gefragt. Mittels standardisierter Befragungen und Leitfadengesprächen in verschiedenen Typen von *gated* und *pseudo-gated communities* in der Metropolregion Madrid wird folgenden Fragen nachgegangen: Welche Rolle spielen Umweltfaktoren, beispielsweise der soziokulturelle, ökonomische und institutionelle Zusammenhang, für die Expansion von *gated communities*? Welche Bedeutung kommt den öffentlichen und privaten Akteuren der Stadtgestaltung zu, und wie sind die Motive der individuellen Akteure bei ihrer Wohnstandortsuche zu bewerten? Es zeigt sich, dass zum Einen spezifisch spanische kulturelle Faktoren entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung der Siedlungen haben. Vor allem aber ist die Trennung in Sicherheits-, Prestige- und Lebensstilsiedlungen, wie sie in der Literatur häufig zitiert wird, im europäischen Kontext nicht anwendbar, weil sowohl auf der Nachfrageseite, etwa bei der Bedeutung der Sicherheit, aber auch im institutionellen Bereich völlig andere Prioritäten gesetzt werden als in nordamerikanischen Zusammenhängen. Die Konsequenzen sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die urbanen Gesellschaften unter dem Gesichtspunkt der Privatisierung öffentlicher Räume sind folglich andere als in den USA oder in Schwellen- und Entwicklungsländern, zu denen bisher die meisten Studien vorliegen.

**Summary: Gated Communities in Madrid: the function of walls in the European context**

To-date, no empirically based investigations of gated housing estates in Europe exist, although the phenomenon has been around for several years, particularly in some countries in southern and eastern Europe. This article explores the reasons for the development and spread of gated communities in Spain, based on an actor-related concept of investigation. Standardised questionnaires and expert interviews carried through in different types of gated and pseudo-gated communities in the metropolitan area of Madrid followed these lines of question: What role do environmental factors play in the expansion of gated communities (socio-cultural, economic and

institutional)? How important are public and private actors of urban development, and how are the motives of individual actors regarding selection of residential area best evaluated? It could be seen, that on the one side, specific cultural factors (Spanish) play an important role in the development of urban settlements. Further, the commonly quoted distinction between secured housing developments versus prestigious developments and life-style developments may not easily be transferred into the European context. This is due to the fact that Europeans set very different priorities regarding security to North Americans. A significant difference is further the institutional set-up. As a result, the effects of the privatisation of public space on urban development and society differ to results found in most literature currently available, due to the focus of the later on the United States or threshold and developing countries.

**Résumé: Les gated communities à Madrid: la fonction des murs dans le contexte européen**

Jusqu'à présent il n'y a pas eu de recherches empiriques de base sur les complexes résidentiels fermés en Europe, quoique ce phénomène y existe déjà depuis de nombreuses années, notamment dans quelques pays d'Europe méridionale et orientale. Dans la présente contribution, nous nous appuyons sur un concept d'investigation auprès des acteurs pour nous interroger sur les causes de l'apparition et de la diffusion de *gated communities* en Espagne. Au moyen d'interviews standardisées et d'entretiens-types réalisés dans différentes catégories de *gated* et *pseudo-gated communities* de l'aire métropolitaine de Madrid, nous soulevons les questions suivantes: Quel est le rôle joué par les facteurs environnementaux dans la diffusion de *gated communities*? Quelle est l'importance des acteurs publics et privés dans le façonnement urbain, et comment peut-on interpréter les motivations des acteurs individuels dans leur quête de localisation résidentielle? Il apparaît d'une part que des facteurs culturels spécifiquement espagnols ont une influence décisive sur le développement des lotissements. Il est malaisé de prétendre que la distinction entre lotissements de sécurité, de prestige et de style de vie, telle qu'elle apparaît souvent dans les publications, entre en ligne de compte dans le contexte européen, parce que du côté de la demande, telle qu'en matière de sécurité, mais aussi dans le domaine institutionnel, l'accent est mis sur l'importance d'autres priorités que celles propres à l'Amérique du nord. Les répercussions tant en ce qui concerne le développement urbain que pour ce qui est des sociétés urbaines, sous l'angle de la privatisation d'espaces publics, sont par conséquent différentes de celles évoquées par la plupart des études disponibles, autant aux USA que dans les pays émergents et les pays en développement.

**Didaktische Hinweise**

- Wie lässt sich der Begriff *gated community* definieren?
- Worin unterscheiden sich die Hauptziele des Wohnens in *gated communities* in Europa von jenen in Amerika?
- Welche Typen von geschlossenen Siedlungskomplexen existieren in Spanien?
- Wie sind dabei die Geschlossenheit und die rechtliche Situation zu bewerten?
- Warum ist der Typ der *pseudo-gated communities* in Spanien weit verbreitet?
- Wie sind kulturelle Faktoren innerhalb des Entstehungs- und Ausbreitungsprozesses einzuordnen?
- Welche Rolle spielen sogenannte Umweltfaktoren für die Entstehung von *gated communities* und *condominiums*?
- Welche Motive sind für die Käufer von Wohneigentum in geschlossenen Siedlungskomplexen entscheidend?
- Welche Rolle spielen Prestige und Sicherheit vor dem Hintergrund eines internationalen Vergleichs?
- Welches sind die Entwicklungsvoraussetzungen und -bedingungen von *gated communities*, *condominiums* und *pseudo-gated communities*?
- Welche Argumente stehen der Behauptung entgegen, die spanischen *gated communities* verstünden sich als Folge nordamerikanischer Urbanisierung?

---

Priv.-Doz. Dr. **Rainer Wehrhahn**, Geographisches Institut der Universität Kiel, Ludwig-Meyn-Strasse 14, D-24098 Kiel.

e-mail: wehrhahn@geographie.uni-kiel.de

*Manuskripteingang/received/manuscrit entré le*  
24.8.2003

*Annahme zum Druck/accepted for publication/accepté*  
*pour l'impression: 8.12.2003*