

Transformation zur geschlossenen Stadt?: geschlossene Wohnkomplexe in Polens Hauptstadt Warschau

Werth, Henrik

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Werth, H. (2005). Transformation zur geschlossenen Stadt?: geschlossene Wohnkomplexe in Polens Hauptstadt Warschau. *Europa Regional*, 13.2005(4), 155-161. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48062-3>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Transformation zur geschlossenen Stadt?

Geschlossene Wohnkomplexe in Polens Hauptstadt Warschau

HENRIK WERTH

„a j a j a j a j „a j a j a j a j
chyba jednak wyjdę z domu Ich gehe nun wohl doch aus dem Haus
rozejrzę się na mieście Tue mich in der Stadt um
a j a j a j a j a j a j a j a j a j
a j a j a j a j a j a j a j a j a j
osiedle mam strzeżone Mein Wohnkomplex ist sehr gut bewacht
czasami czuję się tu Zwar fühle ich mich manchmal
jak w aushwitz Als wäre ich in Auschwitz
lub w areszcie Oder so wie im Arrest
ale je lubię Aber ich mag meine Siedlung
mieszka tu chwilę Eine ganze Weile wohne ich schon hier
choć się nie urodziłem Wnngleich ich nicht hier geboren bin
przyjeźdnym zawsze byłem“ Ein Ortsfremder war ich schon immer“

T-Love – Zły wtorek (Böser Dienstag)

Quelle: STASZCZYK (2001) und eigene freie Übersetzung

Geschlossene, überwachte Wohnkomplexe – „osiedla zamknięte“, „osiedla strzeżone“ – auch in Warschau gehören sie inzwischen als grundlegend neues städtebauliches Phänomen zum Alltag. Und unter den Neubauten der letzten Jahre können Mauern, Zäune, Kameras und Sicherheitsdienste schon als Standard gelten. Im Jahre 2001 tauchten sie bereits in Form eines Songtextes der in Polen bekannten Rock-Gruppe T-Love auf. Und im September 2003 berichtete das Warschauer „City Magazine“ (USENKO 2003), dass in der polnischen Hauptstadt auch der materielle Gegenpart zur Textform an einigen Stellen wie Pilze aus dem Boden zu schießen scheint.

In diesem Beitrag sollen eine Typisierung und Kartierung der in Warschau entstandenen geschlossenen Wohnanlagen vorgestellt werden. Durch die Überprüfung aufgestellter Thesen wird darüber hinaus die Frage untersucht, was generell zum Bau dieser Wohnform in Warschau führt. Forschung und kritische Veröffentlichungen in diesem Bereich stecken eher noch in den Kinderschuhen. Dank vermehrten Interesses erhält das Thema aber inzwischen auch immer weiteren Einzug in den öffentlichen Diskurs. Dass dies jedoch nur ein Thema von vielen sein kann, zeigt auch die folgende Kurzvorstellung Polens und seiner Hauptstadt.

Kurzvorstellung Polens und Warschaus

Warschau ist nicht nur die Hauptstadt des größten neuen EU-Mitgliedslandes, sondern belegt mit 1,69 Mio. Einwohnern den zweiten Platz unter den Hauptstädten der neuen 10. Auffällig ist der große Unterschied der Arbeitslosenrate im Vergleich von Warschau (5,3 %) zum Landesdurchschnitt (16,5). Weiterhin liegt das BIP pro Kopf wesentlich höher.

Fläche	312.68 km ²
Bevölkerung (2005)	38,65 Mio.
BIP pro Kopf (2005)	6.290 €
Arbeitslosenrate (Mai 2006)	16,50%
durchschnittl. Monatseinkommen (2005)	2.380 PLN (ca. 601 €)

Tab. 1: Polen in Zahlen

PLN = polnischer Zloty (1 PLN = 0,253

Euro)

Quellen: aktualisiert nach CIA (2003) und Główny Urząd Statystyczny 2005

Quellen: aktualisiert nach The City Voice (2003, S. 2) und Główny Urząd Statystyczny 2005

Fläche	512 km ²
Bevölkerung (2005)	1,69 Mio.
BIP pro Kopf (2005)	22.219 €
Arbeitslosenrate (Mai 2006)	5,27%
durchschnittl. Monatseinkommen (2005)	3.190 PLN (ca. 806 €)

Tab. 2: Warschau in Zahlen

Quellen: aktualisiert nach The City Voice (2003, S. 2) und Główny Urząd Statystyczny 2005

Große soziale Unterschiede spiegeln sich in dem hohen Anteil der polnischen Bevölkerung unterhalb der Armutsgrenze wider (18,4 %). Dies relativiert auch die Aussagekraft von Durchschnittswerten, wie beispielsweise des monatlichen Einkommens (Warschau: PLN 3.190). (vgl. Tab. 1 und Tab. 2)

Stetige Investitionen aus dem Ausland

Polen ist im Mittel- und Osteuroparaum ein besonders attraktiver Investitionsstandort. Mitte der neunziger Jahre hat ein stetiger Zufluss an ausländischen Direktinvestitionen begonnen. Bis Ende des Jahres 2004 sind mehr als 80 Milliarden USD investiert worden (vgl. Abb. 1). Ende 2002 waren die wichtigsten ausländischen Investoren Frankreich (12,6 Mrd. USD), die Niederlande (8,9 Mrd. USD), die Vereinigten Staaten (8,3 Mrd. USD) und Deutschland (8,0 Mrd. USD). In den Sektoren Baugewerbe, Immobilien und Geschäftsaktivitäten sind bis Mitte 2003 zusammen mehr als 3,3 Mrd. USD investiert worden. Die wichtigsten polnischen Baugruppen verfügen über ausländisches Kapital. Der Großteil der getätigten Investitionen ist in die Hauptstadt Warschau geflossen. Die Bautätigkeit erweitert sich jedoch auch langsam in andere Städte wie Kraków, Poznań und Wrocław (NRW-export.de 2003).

Der Wandel der post-kommunistischen Stadt Warschau ist deutlich zu spüren. Veränderungen wie neue Büro-Hochhäuser, Einkaufszentren und Wohnsiedlungen sind ebenso sichtbar wie die in nur kleinen Teilen renovierte Architektur der kommunistischen Nachkriegszeit oder Stadtteile mit alten, großteils vernachlässigten Gründerzeitbauten. Warschau ist eine Stadt der Kontraste und eine sich schnell entwickelnde europäische Stadt. Neben dem Bau von neuen Büro- und Geschäftsgebäuden, großen Einkaufszentren und so genannten Hypermärkten wird in Infrastruktur und Industrierwerke sowie in den Wohnungssektor investiert. In letzter Zeit

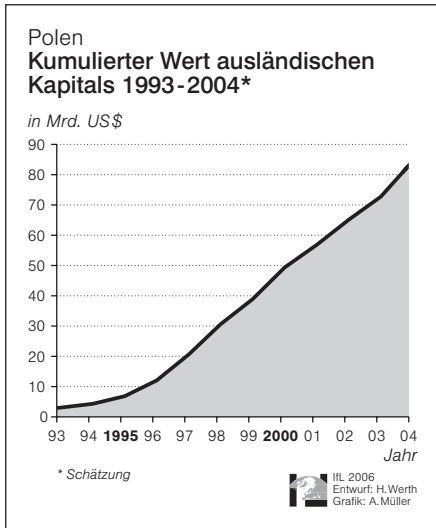


Abb. 1: Kumulierter Wert ausländischen Kapitals in Polen in den Jahren 1993 - 2004 (in Mio. USD)
Quelle: eigene Darstellung nach PAliIZ (2004)

wurden Schlüssel für mehr als 20.000 neue Wohnungen und Luxusapartments übergeben – der Großteil in geschlossenen Wohnkomplexen.

Typisierung	Kondominium	Geschlossene Siedlung	
Baustruktur	Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser/ Reihenhaussegmente	Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser
Gemeinschaftl. genutzte Dienstleistungen	Hausmeister- und Sicherheitsdienste, z.T. Freizeitangebot		
Gemeinschaftl. genutzte Infrastruktur	Grün- und Sportanlagen, Parkplätze, Ver- und Entsorgung etc.		

Tab. 3: Typisierung geschlossener Wohnkomplexe in Warschau
Quelle: eigene Darstellung

Geschlossene Wohnkomplexe in Warschau – Typisierung und Verteilung

Wie eine Bestandsaufnahme des Autors ergeben hat, gibt es in Warschau bereits mehr als 200 geschlossene Wohnkomplexe. Mit Blick darauf und in Anlehnung an die Typisierung bewachter Wohnkomplexe nach GLASZE (2001a, S. 42 und 2002, S. 4) können in Warschau verschiedene Typen geschlossener Wohnkomplexe unterschieden werden (vgl. Tab. 3).

Ein weiteres Merkmal zur Charakterisierung der Siedlungen ist neben der

Baustruktur die Anzahl der Wohneinheiten.

In der folgenden Karte wird die Verteilung von geschlossenen Wohnkomplexen in Warschau mit ihrer unterschiedlichen Baustruktur und Anzahl der Wohneinheiten dargestellt (vgl. Abb. 2).

Hierbei fällt auf, dass in der Stadtmitte generell eher Kondominien mit geringer bis mittlerer Anzahl an Wohneinheiten, zu finden sind. Größere Anlagen dieser Art, mit bis zu 1.500 Wohneinheiten befinden sich weiter am Stadtrand, vor allem im nördlichen Bezirk Białołęka. Geschlossene Siedlungen unterschied-

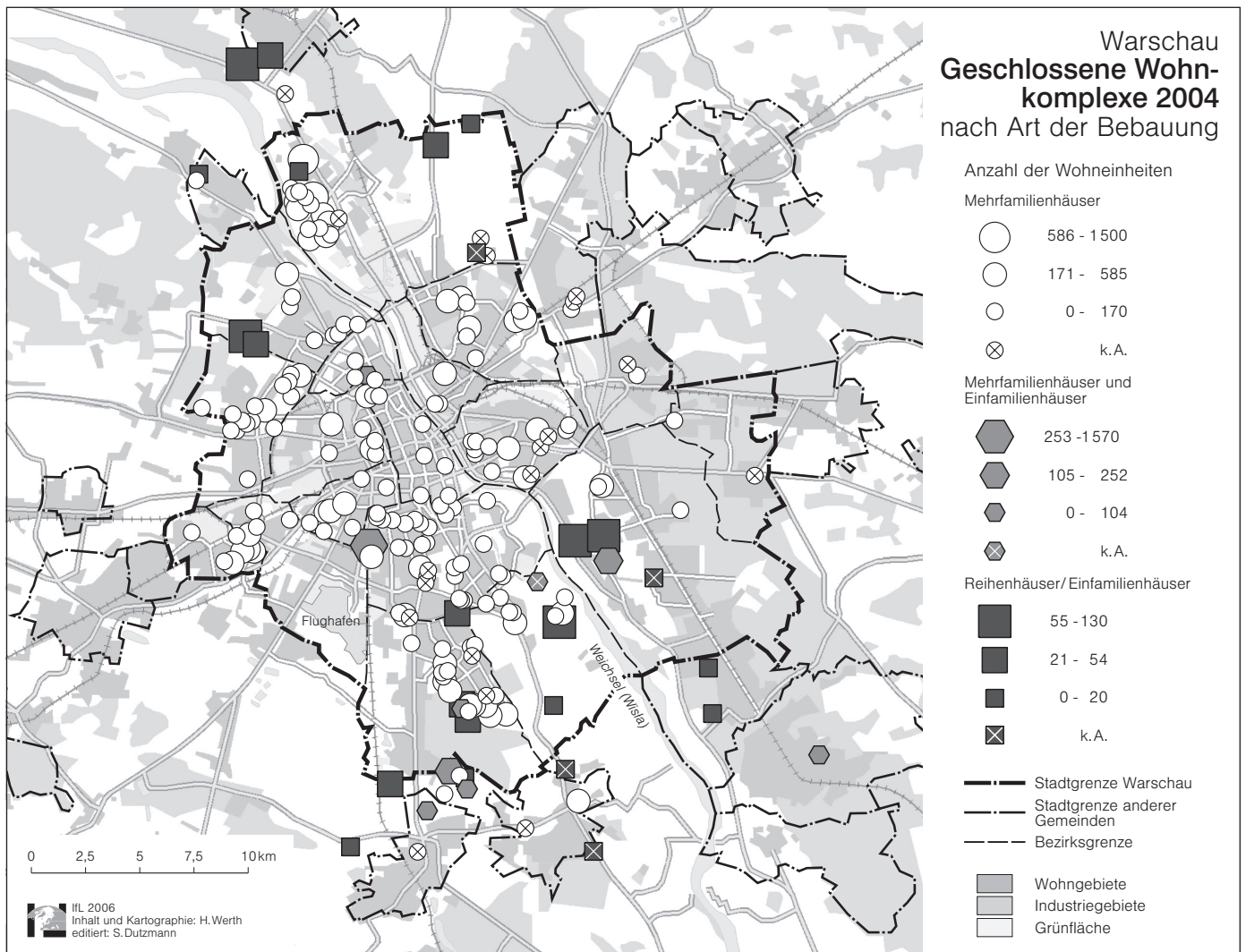


Abb. 2: Geschlossene Wohnkomplexe 2004 nach der Art der Bebauung mit Anzahl der Wohneinheiten
Quelle: eigene Darstellung

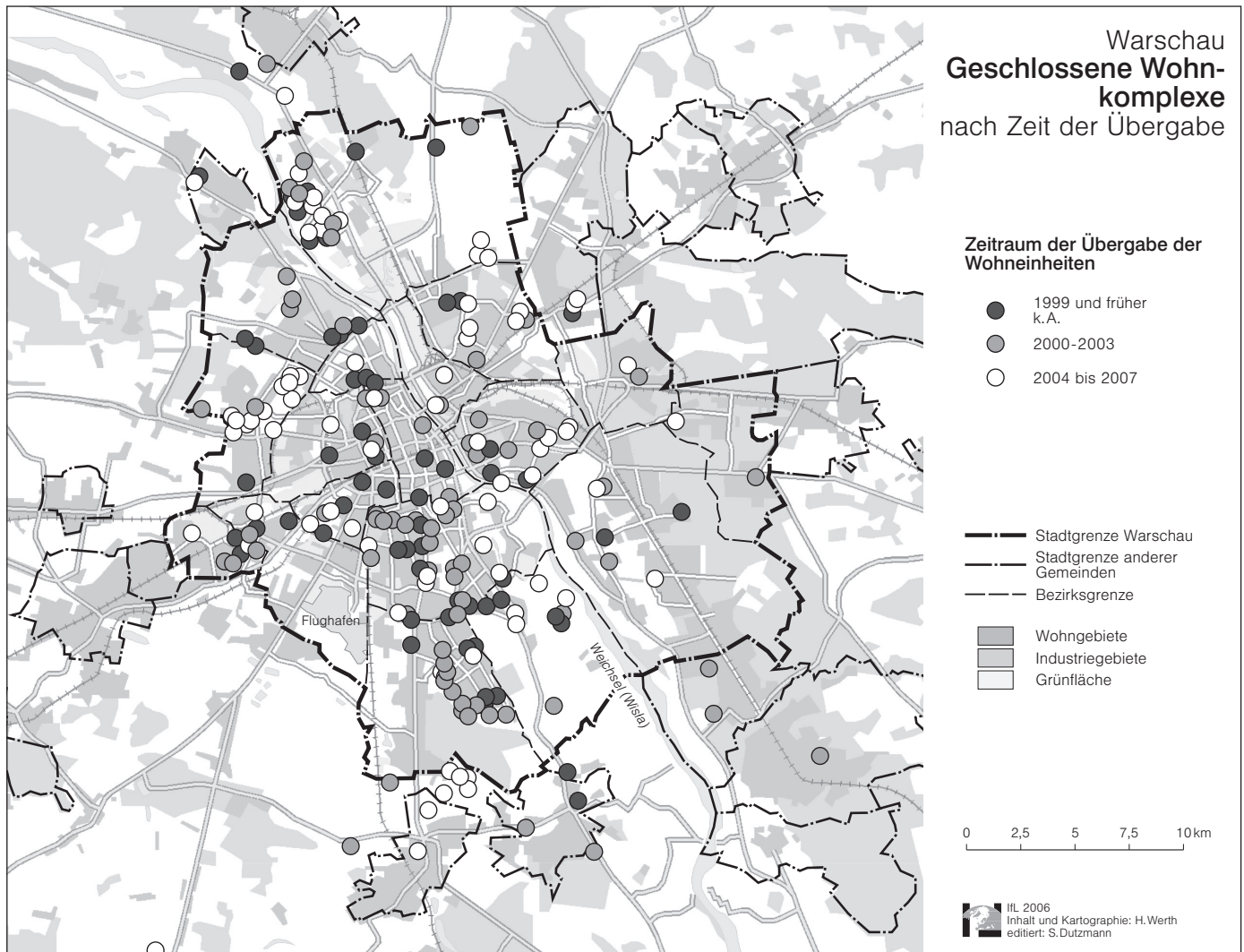


Abb. 3: Geschlossene Wohnkomplexe nach Zeit der Übergabe der Wohneinheiten
Quelle: eigene Darstellung

licher Größe mit Einfamilienhäusern und Reihenhausegmenten haben ihren Standort ebenfalls eher am Stadtrand oder auch außerhalb der Stadtgrenzen Warschaus. Generell befinden sie sich vor allem im Südosten und Nordwesten der Stadt. Geschlossene Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern sind vorwiegend im Südteil der Stadt zu finden. Auffällig ist die Anhäufung dieser Art geschlossener Siedlungen dicht hinter der Stadtgrenze im Süden.

Ebenfalls fällt die besonders große Siedlung ziemlich im Zentrum Warschaus auf. Hier entsteht im beliebten Innenstadtbezirk Mokotów auf einem 22 ha großen Gebiet bis zum Jahr 2006 die bisher größte Gated Community Warschaus mit nahezu 1.500 Wohneinheiten in Mehr- und Einfamilienhäusern. Im Internet präsentiert sich die „new town in the old mokotów“ mit dem wohlklingenden Namen „marina mokotów“ professionell in polnischer und englischer Sprache

und beschreibt sich als „just a nice place“ mit einem „different life-style“, dessen „philosophy of living“ auf „peace, moderation and comfort“ beruhe, wohingegen für „noise or loud music“ kein Platz sei. Daneben werden auf dem geschlossenen Areal ausgewählte Cafés, stilvolle Restaurants und kleinere Geschäfte mit lächelnden, freundlichen Bedienungen und Verkäufern angepriesen. Ein Werbefilm legt dem Interessenten auf einem virtuellen Spaziergang mit angenehmer Hintergrundmusik die Vorteile dieser „best address in town“ ans Herz und zeigt keine gewöhnlichen Wohnungen, sondern „apartments“, „suites“ und „villas“ in einer grünen „city of gardens“ und all das „in central Warsaw“ (vgl. Dom Development 2005). Auf der anderen Seite des Zauns werden hingegen bereits jetzt Stimmen laut, die unter anderem das bevorstehende Verkehrschaos an den drei Toren der Siedlung zu den Hauptverkehrszeiten bemängeln (ZUBIK 2001) – viel mehr werden die Nachbarn

der neuen Siedlung von selbiger und ihren Anwohnern wegen des Zauns auch nicht mitbekommen können.

Eine weitere Karte stellt die zeitliche Entwicklung dar. Ein Blick auf das Jahr der Wohnungsübergabe zeigt lediglich einen leichten Trend vom Zentrum aus in die Randgebiete. Die beschriebene Siedlung „marina mokotów“ stellt hierzu einen klaren Kontrast dar (vgl. Abb. 3).

Einige Thesen zur allgemeinen Verteilung

Dass Gated Communities überhaupt in den letzten Jahren als Phänomen in Warschau aufgetaucht sind, ist im Zusammenhang mit den allgemeinen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen der postkommunistischen Zeit zu sehen. Stichworte hierfür sind: Privatisierung, Liberalisierung, steigendes Gefühl der Unsicherheit.

Die relativ gleichmäßige Verteilung lässt sich folgendermaßen erklären:

- Seitens der Developer werden attrak-

tive Standorte mit guter Verkehrsanbindung und Naherholung gesucht. Diese finden sich in allen Gebieten Warschau.

- Wohnraum ist allgemein knapp, also wird in allen Stadtteilen gebaut.
- Unter anderem als Antwort auf den „blokowisk“ (s.u.) verkaufen sich die neuen Trends „Sicherheit und Luxus“ sehr gut.
- Die Stadtverwaltung hat eine liberale Einstellung zum Bau von Gated Communities oder ist in ihren Entscheidungsmöglichkeiten geschwächt.

Postkommunistische Stadt und Unsicherheit

Im Zuge des Zusammenbruchs der Sowjetunion und der Auflösung des Warschauer Paktes, vollziehen sich in den Ländern des einstigen Ostblocks gravierende Veränderungen, die bezogen auf Städte mit dem Begriff „postkommunistische Stadt“ zusammengefasst werden können. Dabei geht die Verwaltung der Zuteilung von Mitteln durch die öffentliche Hand über in eine Verwaltung durch den Markt. Ebenso wechselt die Eigentümerstruktur von staatlich zu privat. Und generell kann der Transformationsprozess beschrieben werden als der Übergang von einem regulierten hin zu einem liberalisierten System (vgl. Tab. 4).

Die Veränderung der Besiedlungsstruktur – also beispielsweise der Bau von Gated Communities – geschieht dabei eher langsam. Dem steht ein umso schnellerer Wandel im politischen Be-

Verwaltung der Zuteilung von Mitteln	öffentliche Hand → Markt
Eigentümerstruktur	staatlich → privat
Art des Wechsels	reguliert → liberalisiert

Tab. 4: Transformationsprozess der postkommunistischen Stadt

Quelle: eigene Darstellung nach SYKORA und ŠIMONICKOVA (1994, S. 49f.)

reich gegenüber. Die gesamte Städteentwicklung stand schon sehr früh im Kontext einer allgemein kapitalistischen Gesellschaft, deren Spielregeln auf der Marktallokation von Ressourcen basieren. Das Auftauchen von Gated Communities im Zusammenhang mit dem Übergang zum Kapitalismus kann auch in anderen Erdteilen beobachtet werden. So beispielsweise in Ägypten in den frühen 1980ern (vgl. MEYER 2000, S. 19 und ABDEL-KADER 2000, S. 19) oder in

Südafrika bei der Transformation der Apartheid-City zur Post-Apartheid-City (vgl. JÜRGENS u. GNAD 2000, S. 17). Hierbei wird eine zumindest gefühlte höhere Kriminalität/Unsicherheit festgestellt, die zum Bedürfnis nach Schutz führt, der in der Vermarktung von Gated Communities neben der Exklusivität eine entscheidende Rolle spielt. In der postkommunistischen Stadt Warschau sind Kriminalität und Unsicherheit ebenfalls ein zentrales Thema. Die Tageszeitung *Gazeta Wyborcza* veröffentlichte zusammen mit der Stadtverwaltung unter anderem im Internet (Urząd m. st. Warszawy 2003a) nach Stadtteilen geordnete Karten gefährlicher Orte Warschau (Mapa niebezpiecznych miejsc Warszawy), die auf Bevölkerungsumfragen und Meldungen der Polizei und der Feuerwehr im Jahre 2002 basieren.

Verkehrsanbindung und Naherholung

In einem Beitrag zu Gated Communities im Großraum Lissabon – Portugal – werden zwei Hauptkriterien genannt, die den Standort des Wohnkomplexes beeinflussen: Erreichbarkeit von zentral gelegenen Orten und Nähe zu „natürlichen Orten“ (RAPOSO 2000). Gespräche auf der Messe *Ziemia i Dom* in Warschau und Werbematerialien der Developer bestätigen die Wichtigkeit dieser Kriterien. In Werbematerialien finden sich immer wieder als wichtige Argumente eine gute Verkehrsanbindung (sowohl individuell als auch öffentlich) und/oder die Nähe zu Kultur (Theater, Kino u.ä.) und Erholung (Park, See, Fitness u.ä.). Da es fast in der gesamten Stadt gute Verkehrsverbindungen und Naherholungsgebiete gibt, die die wichtigsten Standortfaktoren darstellen, können geschlossene Wohnkomplexe auch in ganz Warschau gefunden werden.

Knapper Wohnraum

In Warschau besteht ein großes Defizit an Wohnraum. So gehört die Stadt zu der Gruppe europäischer Hauptstädte mit der niedrigsten Wohnungszahl pro Einwohner (380 Wohnungen pro 1000 Einwohner). Die durchschnittliche Größe beträgt 50 m². In der Eigentumsstruktur dominieren Genossenschafts- und Kommunalwohnungen. Von Jahr zu Jahr steigt allerdings der Anteil an Privatwohnungen – einerseits durch den Verkauf von Kommunalwohnungen und andererseits durch den Wohnungsneu-

bau. Bei letzterem zeigt ein Vergleich des ersten Quartals 2005 mit dem selben Zeitraum des Vorjahres einen Anstieg von 28,7 % in gewerblichen Wohnungsbauinvestitionen und im privaten Wohnungsbau einen 10fachen Anstieg. In der Hauptstadt gibt es jedoch nach wie vor ein Defizit, das auf etwa 100.000 Wohnungen geschätzt wird. Dabei gleicht sich – so die Stadtverwaltung – Warschau dem Muster westeuropäischer Städte an. Es bildet sich ein differenzierter Wohnungsmarkt mit besseren und schlechteren Wohnlagen heraus. Seit einigen Jahren wird beobachtet, dass sich Enklaven des Reichtums bilden und Flächen des „blokowisk“ für die weniger Wohlhabenden (vgl. *Warszawskie Centrum Przedsiębiorczości* 2003 und EIZINGER et al. 2000).

Brennpunkt „blokowisk“

Der Verlierer der Differenzierung in bessere und schlechtere Wohnlagen ist der so genannte *blokowisk*, der sich oft als sozialer Brennpunkt herausbildet. Der Begriff *blokowisk* leitet sich aus dem Wort „błoki“ ab – Wohnblocks – mit dem heute die charakteristischen Bauten der sozialistischen Moderne bezeichnet werden, die überall im Land zu finden sind. Mehr als zwölf Millionen Menschen (etwa die Hälfte der Stadtbevölkerung Polens) leben in solchen Gebäuden. Mit der Wende vollzog sich auch ein Wandel dieser einst bevorzugten Wohnviertel. Wer es sich leisten konnte zog weg – soziale Entmischung setzte ein. Für viele Siedlungen ging dies einher mit einer Konzentration von sozialem Elend, Gewalt, Kriminalität und Perspektivlosigkeit für Jugendliche. Viele Siedlungen wurden zu Orten zweiter Klasse, in denen nach gängigen Klischees die „Kinder des schlechteren Polen“ wohnen – Wendeverlierer, viele Wähler chauvinistischer, rechtspopulistischer Parteien (PETER 2002).

Schlechte Standards der Wohnungen, Enge und mangelnde Funktionalität sind die baulichen Merkmale. Es stehen kaum öffentliche Gelder zur Verfügung, die für Generalsanierungen oder erforderlichen Umbau nötig wären. Auf der anderen Seite fehlt es an privaten Investoren. Als Folge beschreibt die Internetzeitschrift *Salon Rouge* (2002) beispielsweise die Flucht der reichen Bewohner in die Vororte, in neu gebaute Modell-Einfamilienhäuser. In ihre alten Wohnungen ziehen dann sozial Schwächere. Schließlich bilden sich in den Vierteln Ghettos. Ein

typisches Merkmal des *blokowisk* sind auch junge Bewohner, die einen eigenen Jargon sprechen und die ein ganz bestimmter Blick auf alle Fremden prägt. Unter anderem diese so genannten *blokersi*, die polnischen Hip-Hopper und Graffiti-Sprayer aus den Plattenbausiedlungen, veranlassen andere Bevölkerungsteile wegzuziehen – in geschlossene und überwachte Räume.

Trend Sicherheit

Aus Befragungen der Warschauer Bevölkerung geht hervor, dass sie ihr Sicherheitsgefühl als niedrig bewertet. Am meisten fürchten sich die Befragten vor Tötlichkeiten auf der Straße, vor *blokersi* im Treppenhaus, vor Überfällen, Raub, Taschendiebstahl, Diebstahl von Handys und Geldbörsen, vor Einbruch in Autos und Wohnungen. Am meisten bedroht fühlen sich ältere Leute, die auch am häufigsten Opfer von Überfällen, Raub und Diebstahl werden (Urząd m. st. Warszawy 2003b).

Durch dieses Angstpotenzial und in Verbindung mit den neuen, transformationsbedingten Unübersichtlichkeiten ist es wenig verwunderlich, dass sich Gated Communities gut verkaufen. Schließlich leben sie von Sehnsüchten, verstehen sich als Antwort auf ein „falsches“ Leben, auf eine entfremdete Umwelt. Dass sich die Bewohner dabei lediglich auf die Fiktion einer sortierten, bewachten und angstfreien Welt einlassen, macht dabei keinen Unterschied (HENNIG 2001, S. 294ff.).

Gewinnbringend sind Ängste nicht nur für Grundstücks- und Immobilienmakler, die dadurch besser eingezäunte und gut gesicherte Wohnsiedlungen verkaufen. Als weitere Nutznießer von Ängsten können auch TV-Sender (im Kampf um Einschaltquoten), bestimmte Interessengruppen und Verbände (u.a. um Mitglieder zu werben), Rechtsanwälte (Beratung, Schadensersatzprozesse), Marketingabteilungen von Firmen (beim Verkauf von Überwachungsanlagen, Sicherheitseinrichtungen), Politiker (um Wahlen zu gewinnen – Wahlkampfthema Nr. 1 ist oft mehr Sicherheit, mehr Polizei) gelten (GRÜNDLER 2003, S. 35).

In Polen können mindestens die mediale und die politische Seite dieses Umgangs mit Angst verfolgt werden. So konzentriert sich das Programm der national-konservativen Partei PiS (poln: Prawo i Sprawiedliwość – deutsch: Recht und Gerechtigkeit) auf die Verbre-

chensbekämpfung mit Forderungen nach generell schärferen Strafen, schnelleren Gerichtsverfahren, besonders harter Bestrafung von Bandenmitgliedern und Hooligans, neuen Straftatbeständen (z.B. für Ruhestörung) etc. (SCHMIDT 2004, S. 53ff.). Schon zu den Wahlen im Jahr 2001 war auch die Einführung der Todesstrafe ein wesentliches Thema der Gruppe PiS (PiS 2001). Bei den Direktwahlen zum Bürgermeister im Jahr 2002 erzielte die PiS einen herausragenden Erfolg indem einer der Gründer, Lech Kaczyński, mit 70,5 % Stimmenanteil als klarer Sieger in der Hauptstadt hervorging und Stadtpräsident von Warschau wurde (Konrad-Adenauer-Stiftung 2002). Bei den Sejm-wahlen im September 2005 ging die PiS mit knapp 27 % ebenfalls als Gewinnerin hervor, und auch die Wahl zum Staatspräsidenten entschied Lech Kaczyński (PiS) nach einem Kopf-an-Kopf-Rennen mit Donald Tusk (PO) im Oktober 2005 mit gut 54 % für sich (Państwowa Komisja Wyborcza 2005a u. 2005b).

Kann die gezielte Ausnutzung von Ängsten durch diese eine politische Partei auch nicht als Auslöser für eine so komplexe Entwicklung des Auftauchens von Gated Communities erhalten, so zeigt sie doch zumindest seitens der Spitze der Stadtverwaltung ein Verhalten, das nicht auf ein Entgegenwirken hoffen lässt.

Trend Luxus

Wovon träumen die Polen (O czym marzą Polacy)? Mit dieser Frage beschäftigten sich bereits mehrere Umfragen. Eine dieser Befragungen zeigt die Bereiche Arbeit, Gesundheit, Geld und Wohnen als häufigste Traumthemen in Polen (vgl. Tab. 5).

Der Einfluss hoher Arbeitslosigkeit auf die Nennung von Arbeit als Wunsch ist leicht nachvollzogen. Träume von Gesundheit sind laut Zeitschrift *Przegląd Tygodnik* (MONKIEWICZ-ŚWIECICKA 2004) im Zusammenhang mit dem Chaos im Gesundheitssystem in den letzten Jahren

Eigene Arbeit, die materielle und/oder außermaterielle Zufriedenheit gibt	39%
Eigene Gesundheit	27%
Geld, Gewinn	25%
Wohnung, Haus, Renovierung, Wechsel des Wohnortes	20%

Tab. 5: Umfrage: Wovon träumen Sie?
Quelle: eigene Darstellung nach TNS OBOP (Polityka 2004)

weiter gestiegen. Den hohen Stellenwert von Wohnräumen bestätigt auch eine weitere Untersuchung des Umfrage-Zentrums CBOS. Auf die Frage, was man mit 1 Mio. PLN machen würde, gab die Mehrheit den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung an. Das Streben nach materiellen Statussymbolen (das eigene Haus, ein gutes Auto, ein Leben im Luxus) hat nach Aussagen von Dr. Ludwika Wojciechowska von der Psychologie-Fakultät der Universität Warschau (ebenda) seine Ursache im Vergleichen mit vielen anderen Ländern, in denen dieser Status Standard sei und keine Träumerei mehr. In Polen kann das Streben nach Luxus, nach besitzorientierten Statussymbolen daher als Trend gelten und mit der noch mangelhaften wirtschaftlichen Lage erklärt werden. Gleichzeitig wirkt auf der anderen Seite auch der Einfluss des in Mittel- und Osteuropa gerade angebrochenen Zeitalters der Überproduktion, und es werden nicht zuletzt auch im Wohnungsbereich Lifestyles zum Kauf angeboten. Ein Teil dieser Lifestyles gilt der Befriedigung des Sicherheitsbedürfnisses, das durch neue Unübersichtlichkeiten in Zeiten des schnellen Wandels besonders ausgeprägt ist. In diesem Kontext sind Gated Communities ein attraktives Produkt auf dem Markt, das sich gut verkauft.

Wohnungsmarkt und Zukunftsaussichten

Der Vergleich von geschlossenen und nicht geschlossenen Immobilien auf dem Warschauer Wohnungsmarkt zeigt neben den baulichen Besonderheiten wie Umzäunung und Bewachung keine bemerkenswerten Unterschiede. Für die Standortwahl spielen Verkehrsanbindung und Naherholung bei allen Investitionen eine wichtige Rolle. Und die Herausbildung eines differenzierten Wohnungsmarkts mit unterschiedlichen Preissegmenten ist genauso für den Gesamtmarkt gültig, wie die zunehmende Befriedigung der Nachfrage nach eher kleineren Wohnungen in größeren Gebäuden und Randbezirken. Geschlossene Wohnkomplexe können demnach als integrale Variante im Wohnungsneubau gelten, die ebenso unterschiedlich in der baulichen Form und im Preissegment angeboten wird wie andere Wohnungsneubauten. Der entscheidende Unterschied besteht im Mehrangebot an Sicherheit, Luxus und Lifestyle, das die Werbung verspricht.

Ein Ende des Baus von geschlossenem Wohnraum ist unter anderem we-

gen der herrschenden Wohnungsknappheit nicht absehbar. Als Gründe für den ungehemmten Bau überwachten Wohnraums können liberale stadtplanerische Rahmenbedingungen ebenso genannt werden wie die Angst vor neuen sozialen Konflikten. Mit der bislang größten Gated Community „marina mokotów“ auf 22 ha Fläche in Zentrumsnähe hat die Entwicklung ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht. Das nachträgliche Abgrenzen und Überwachen von benachbarten Wohngebieten, um sich sicherer zu fühlen oder die Immobilienpreise zu erhöhen, ist wie in den USA bereits ebenfalls zu beobachten (vgl. BARTOSZEWICZ u. WAŚNIEWSKI 2004). Der Autor sieht im Trend zum Wohnen in Gated Communities die Gefahr der zunehmenden Verinselung von Stadtraum. Als Konsequenz wäre in Abhängigkeit von der Größe der Fläche, die jeweils abgegrenzt ist, ein freies Bewegen abseits der Hauptstraßen nicht mehr möglich. Eine aktive Stadtpolitik gegen das Errichten von privaten Straßennetzen und gegen das Abgrenzen von bisher öffentlichem Straßenraum lässt jedoch bislang auf sich warten. Dies wäre ebenso erstrebenswert wie die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes durch Mitbestimmung und ohne Verdrängung – im Sinne einer angstfreien, lebendigen und offenen Stadt.

Quellenverzeichnis:

- ABDEL-KADER, M. (2000): Architecture of the new community. Economic liberalization and the corresponding physical features. In: GLASZE, G. u. G. MEYER (2000): Workshop Gated Communities – Global Expansion of a New Kind of Settlement. In: DAVO-Nachrichten N° 11. Mainz, S. 17-20.
- BARTOSZEWICZ, D. u. T. KWAŚNIEWSKI (2004): Budują wielki mur wokół osiedla na Kabatach. Gazeta Wyborcza, 12.11.2004. Warszawa.
- CIA (2003): The World Factbook. <http://www.cia.gov/cia/publications/factbook/geos/pl.html> (11.1.2004).
- Dom Development (2005): Internetseiten mit Überblick über die Investitionen des Developers Dom Development und die Investition Marina Mokotów. www.marinamokotow.com und www.marinamokotow.com.pl (23.08.2005).
- EIZINGER, C. et al. (2002): Wohnungspolitisches Monitoring. Wien.
- GLASZE, G. (2001): Geschlossene Wohnkomplexe (gated communities): „Enklaven des Wohlbefindens“ in der wirtschaftsliberalen Stadt. In: ROGGENTHIN, H. (Hrsg.): Stadt – der Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige raumbezogene Prozesse in Verdichtungsräumen der Erde. Mainz, S. 39-55.
- GLASZE, G. (2002) Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung. In: GESTRING, N. et al. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2002. Opladen.
- GRÜNDLER, E. C. (2003): Der ängstliche Riese – Interview mit Barry Glaszner. Psychologie Heute, August 2003. Weinheim, S. 34ff.
- HENNIG, E. (2001): Einmauern. Die Zitatellengesellschaft und ihre „Gated Communities“. In: Schader-Stiftung (Hrsg.): Wohn-Wandel. Darmstadt, S. 294-301
- JÜRGENS, U. u. M. GNAD (2000): Gated communities in the Johannesburg area – experiences from South Africa. In: GLASZE, G. u. G. MEYER (2000): Workshop Gated Communities – Global Expansion of a New Kind of Settlement. DAVO-Nachrichten N° 11. Mainz, S. 17-20
- Konrad-Adenauer-Stiftung (2002): Polen nach den Lokal- und Regionalwahlen. http://www.kas.de/publikationen/2002/1211_dokument.html (15.03.2004).
- MEYER, G. (2000): Gated communities in Egypt. In: GLASZE, G. u. G. MEYER (2000): Workshop Gated Communities – Global Expansion of a New Kind of Settlement. DAVO-Nachrichten N° 11. Mainz, S. 17-20.
- MONKIEWICZ-ŚWIECICKA, K. (2004): Oczym marzą Polacy? Przegląd Tygodnik, Nr. 7/2004. <http://www.przegląd-tygodnik.pl/index.php?site=artykuł&id=6078> (14.03.2004).
- NRW-export.de (2003): EU-Osterweiterung – Perspektiven für die NRW-Wirtschaft in Polen. In: Ministerium für Wirtschaft und Arbeit des Landes Nordrhein-Westfalen: Außenwirtschaftsportal Nordrhein-Westfalen (nrw-export.de). http://193.159.218.148/media/Dyndata/Files/application/pdf/osterweiterung_polen.pdf (14.03.2004).
- PAIiZ – Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych S. A. (2004): Raport PAIiZ o BIZ. <http://paiz.gov.pl/index/?id=d51b416788b6e70eb0c381c06efc9f1> (16.07.2004).
- Państwowa Komisja Wyborcza (2005a): Wybory do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej zarządzane na dzień 25. września 2005 – wyniki głosowania. <http://www.wybory2005.pkw.gov.pl/SJM/PL/WYN/W/index.htm> (5.10.2005).
- Państwowa Komisja Wyborcza (2005b): Wybory Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej – ponowne głosowanie w dniu: 23 października 2005 – wyniki głosowania. <http://www.prezydent2005.pkw.gov.pl/PZT/PL/WYN/W/index.htm> (20.12.2005).
- PETER, S. (2002): Die Musik aus den blocki - Polen ist im HipHop-Fieber. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Fluter, 24.9.2002. <http://www.fluter.de/look/article.tpl?IdLanguage=5&IdPublication=2&NrIssue=11&NrSection=12&NrArticle=1203> (18.04.2004) kSv.
- PiS (2001): Sprawiedliwość dla ofiar czy przestępców? http://www.pis.org.pl/index_2.htm (3.9.2004).
- Polityka (2004): Oczym Pan(i)marzy? Polityka, Nummer 29/2004 (2461). <http://polityka.onet.pl/1,39912,obrazek.html> (03.08.2004).
- RAPOSO, R. (2000): Gated communities in the Lisbon Metropolitan Area. In: GLASZE, G. u. G. MEYER (2000): Workshop Gated Communities – Global Expansion of a New Kind of Settlement. DAVO-Nachrichten N° 11. Mainz, S. 17-20.
- Rundschau (2004): Rückkehr zur Todesstrafe. Rundschau, 13.07.2004. <http://www.rundschau.co.at/artikel/00/02/06/art20649.html> (24.07.2004).
- Salon Rouge (2002): Meine 1500 Nachbarn und ich. http://www.salonrouge.de/hochhaus_polen.htm (02.04.2004).
- SCHMIDT, L. P. (2004): Parteienprofile MOE-Länder. www.kas.de/db_files/dokumente/7_dokument_dok_pdf_4308_1.pdf.
- STASZCZYK, Z. (2001): Zły wtorek (Songtext der Gruppe T-LOVE) kSv.
- SÝKORA, L. u. I. ŠIMONÍČKOVÁ (1994): From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market: Prague's transformations in the early 1990s. In: BARLOW, M. et al. (Hrsg.): Development and Administration of Prague. Amsterdam, S. 47-72.
- The City Voice (2003). No. 104. Warszawa, S. 2.
- Urząd m. st. Warszawy (Urząd Miasta Stołecznego Warszawy) – Biuro Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego (2003b): Raport z realizacji pierwszego etapu programu Warszawska Mapa Bezpieczeństwa. <http://www.wybory2005.pkw.gov.pl/SJM/PL/WYN/W/index.htm>

- www.um.warszawa.pl/mapa_bezpieczenstwa/WMB_PodsumBBB.doc (29.04.2004).
- Urząd m. st. Warszawy (Urząd Miasta Stołecznego Warszawy) (2003a): Mapa Bezpieczeństwa. http://www.um.warszawa.pl/mapa_bezpieczenstwa (27.03.2004).
- USENKO, K. (2003): Mój dom, czyli moja twierdza. City Magazine, Nr. 9/2003 kSv.
- Warszawskie Centrum Przedsiębiorczości (2003): Miasto Stołeczne Warszawa – Podstawowe informacje. http://www.warszawa-biznes.pl/bargain_bin_details.asp?NR=102 (08.04.2004).
- Ziemia i Dom (2003): Immobilien-Messe – Gespräche mit verschiedenen Immobilienanbietern. 24.-26.10.2003. Warschau.
- ZUBIK, M. (2001): Osiedle Marina – niedostępne miasto w mieście. In: Gazeta Wyborcza, 24-11-2001. <http://dom.gazeta.pl/inwestycje/1,69269,2687889.html> (04.05.2005).

HENRIK WERTH Warszawa henrikwerth@o2.pl
