

## LEBEN IN BEWACHTEN WOHNANLAGEN

# Die geschlossene Gesellschaft

Wohnsiedlung Arcadia in Potsdam ist seit kurzem komplett verkauft / Besuch am Zaun von Deutschlands erster Gated Community

Von Alexander Kruse

**POTSDAM.**

Die Ansage war deutlich: „Wir haben kein Interesse, Sie für Ihre Berichterstattung auf das Gelände der Arcadia zu lassen.“ Und für ein Interview stehe man auch nicht bereit. Damit war das Telefonat beendet. Der Hausverwalter von Deutschlands erster Gated Community hatte nichts mehr zu sagen - und brachte damit auf den Punkt, wie ernst es ihm mit dem Arcadia-Werbeslogan: „Diskretes Wohnen“ ist.

45 Wohnungen und sieben Villen auf einem parkähnlichen Grundstück in Potsdams bester Lage: Der Blick geht auf die Havel, das prächtige Schloss Babelsberg, die Glienicker Brücke - und einen grauen Eisenzaun, der das 2,8 Hektar große Arcadia-Gelände vom Rest der Welt abschottet. Seit drei Monaten sind sämtliche Immobilien in Deutschlands erster Gated Community verkauft. Über zehn Jahre dauerte es, bis sich 30 wohlhabende Käufer gefunden hatten, die hier, jenseits des öffentlichen Raums,



Pförtner bewachen in der „Villa Portale“ die Zufahrt zu den 45 Wohnungen und 7 Villen der Arcadia Potsdam. Besucher müssen sich hier anmelden, sonst kommen sie nicht herein.  
Fotos (4): Alexander Kruse

wohnen wollen. Das Projekt Arcadia galt lange Zeit als eine gewaltige Fehlinvestition. Jetzt allerdings hält die Nachfrage nach Arcadia-Apartments mit Quadratmeterpreisen von bis zu 3500 Euro weiter an.



Zwölf Kameras überwachen das Gelände der Arcadia. Meist bekommen sie nur wenig Spektakuläres vor die Linse.

Deutschland ist spät dran: Gated Communities, geschlossene und bewachte Wohnanlagen für Reiche und Superreiche, haben Konjunktur. Nicht nur in den USA, wo bereits mehr als 10 Millionen Menschen in separierten Wohnsiedlungen leben, auch in Europa breiten sich Gated Communities rasend schnell aus. Besonders in osteuropäischen Metropolen wie Warschau, Kiew oder Moskau übersteigt die Nachfrage bei weitem das Angebot. Aber auch in Frankreich, Spanien oder England lassen sich immer mehr Menschen von einem Leben hinter Gittern begleiten.

Zwölf Kameras überwachen das Gelände der Arcadia in Potsdam. Was sie heute vor die Linse bekommen, ist wenig spektakulär. Am Rand des Eisenzauns, nur einen Steinwurf von der Havel entfernt, hat es sich eine Entenfamilie auf der warmen Wiese gemütlich gemacht. Ein laues Lüftchen weht durch die Gitterstäbe der Wohnanlage. Dahinter, auf einem Balkon der im preußischen Stil gebauten Arcadia-Häuser, sitzt ein älterer Mann und blättert in ei-

nem Buch.

„Wenn sie den Zaun berühren, kommt die Meldung sofort hier rüber“, erklärt Hartmut Wartenberg in einer Werbedokumentation über die Villensiedlung. Wartenberg ist einer der drei „Doormen“ - auf gut Deutsch: Pförtner - die Tag und Nacht für die Sicherheit der Arcadia-Bewohner sorgen. Sein Arbeitsplatz ist die Villa Portale, ein klassisch gestrichenes Torhaus an der Nordseite des Geländes. Hier überwacht er die Bilder der Videokameras und das Tor an der Zufahrt.

„Meine größte Dienstleistung ist, dass mir meine Post wirklich immer akkurat zum Autofenster hereingereicht wird. Das finde ich ganz toll.“

**Bewohner Maik Laubin**

Sämtliche Besucher der Arcadia müssen sich zunächst anmelden, bevor ihnen Einlass gewährt wird. Bewohnerin Renate Belle schätzt die Rundum-Überwachung: „Ich habe mich hier ganz schnell

zu Hause gefühlt und ich fühle mich sicher. Wenn ich Gäste erwarte, dann sage ich dem Doorman vorher Bescheid. Das klappt einwandfrei.“

Ob es allein das Sicherheitsbedürfnis ist, dass die Bewohner der Arcadia Zuflucht hinter dem grauen Eisenzaun suchen lässt, darf bezweifelt werden. Abgesehen von der Frage, ob die kriminelle Bedrohung im beschaulichen Potsdam überhaupt so hoch ist, dass wohlhabende Menschen sich und ihr Eigentum durch einen Sicherheitsdienst schützen müssen, gibt es weitere Annehmlichkeiten, die das Leben in Deutschlands erster Gated Community attraktiv machen: den Concierge-Service.

Der „transatlantischen Elite des deutschsprachigen Raums“ (so formulieren die Arcadia-Vermarkter ihre Zielgruppe) werden all die banalen Alltagspflichten abgenommen, die das luxuriöse Wohngefühl trüben könnten. „Umdientes Wohnen“ ist das Schlagwort, unter dem sich von der Müllentsorgung bis zur Gartenpflege ein Service-Angebot offenbart, das mit zusätzlichen vier Euro pro

Quadratmeter als Nebenkosten zu Buche schlägt. Arcadia-Bewohner Maik Laubin sagt: „Meine größte Dienstleistung, die ich in Anspruch nehme, ist, dass meine Post wirklich immer akkurat, wenn ich zum Tor hineinfahre, mir zum Autofenster hereingereicht wird, was ich ganz toll finde.“ Es lebt sich nicht nur sicher, sondern auch bequem hinter dem Eisenzaun...



Ein Eisenzaun umgibt das 2,8 Hektar große Arcadia-Gelände inmitten von Potsdam.

## „Hier werden Begüterte vor sozial Benachteiligten geschützt“

Der Regionalwissenschaftler Prof. Rolfes sieht in Deutschland noch keine Konjunktur für Gated Communities / „Eine Form der freiwilligen Segregation“

**POTSDAM. (alk)**

Prof. Dr. Manfred Rolfes hat eine Professur für Angewandte Humangeographie und Regionalwissenschaften an der Universität Potsdam. Zu seinen Forschungsschwerpunkten gehören Fragestellungen aus der angewandten Stadt- und Regionalentwicklung.

**WESTFALENPOST:** Die Potsdamer Wohnsiedlung Arcadia, Deutschlands bislang einzige Gated Community, ist seit kurzem komplett ausverkauft. Wird das Modell des beschützten Wohnens in Deutschland Konjunktur haben?

**ROLFES:** Die Frage ist zunächst, ob von Konjunktur gesprochen werden kann, wenn es zehn Jahre dauert, bis die erste deutsche Gated Community mit nur 45 Wohneinheiten verkauft ist. Mein augenblicklicher Eindruck ist, dass Gated Communities in Deutschland keinen großen Erfolg haben werden. Das Produkt lebt ja davon, dass in der Gesellschaft ein starker Unsicher-

heitsdiskurs vorhanden ist. Die Diskrepanz zwischen Arm und Reich, zwischen Bedrohung und Schutznotwendigkeit müssten in Deutschland größer werden oder zumindest müsste öffentlich mehr darüber diskutiert werden.

**FRAGE:** Die Zielgruppe der Arcadia wird von der Maklerfirma als „transatlantische Elite“ be-

schrieben. Was verbirgt sich hinter dem Begriff?

**ROLFES:** In der Wissenschaft gibt es diesen Begriff nicht. Für mich klingt er eher nach einem Kunstbegriff der Maklerfirma.

Wer möchte nicht gerne in einem Komplex leben, in dem „transatlantische Eliten“ wohnhaft sind? Es mag sein, dass damit Gruppen von Hochqualifizierten bezeichnet werden sollen, deren berufliches Einsatzfeld global ist. Ob solche Leute tatsächlich in der Arcadia wohnen, ist

eine ganz andere Frage.

Aus der US-Forschung wissen wir, dass die Bewohnerschaft von Gated Communities zwar überdurchschnittlich oft den höheren Bildungs- und Einkommensgruppen zugeordnet werden kann, zu den Zielgruppen gehören aber auch mittlere Einkommensgruppen.

Ich weiß, dass auch in Arcadia nicht überwiegend „transatlantische Eliten“ wohnen. Sicherlich werden es Bewohner mit gutem und gesichertem Einkommen sein - darauf wird die Vermietungsverwaltung schon geachtet haben.

**FRAGE:** Warum möchten Menschen in Gated Communities leben?

**ROLFES:** Mein Eindruck ist: Da findet ein ganz normaler Segregationsprozess statt. Man muss bei Gated Communities aber von einer freiwilligen Segregation sprechen. Wenn Gated Communities zum städtischen Immobilienangebot gehören und die Bedürfnisse der Wohnraumnachfrager damit gut befriedigt werden, dann ziehen die Leute da

eben hin. In der Regel handelt es sich bei Gated Communities um Immobilienangebote im Hochpreissegment. Das kann sich nur ein bestimmtes Klientel leisten. Und die kaufen sich dann ein bestimmtes Set von Wohnqualität, das neben guter Lage, hochwertiger Ausstattung und ausgewählter Nachbarschaft eben auch Sicherheit und Schutz bietet.

Das gehört dann zur gekauften Dienstleistung dazu: wie Gartenpflege, Schneefegen oder Mülltonnen an die Straße stellen.

**FRAGE:** In den USA und vielen Dritte-Welt-Ländern sind Gated Communities weit verbreitet. Welche gesellschaftlichen Folgen lassen sich erkennen?

**ROLFES:** Mit scheint, man muss die Frage andersherum stellen: Aufgrund welcher gesellschaftlichen Entwicklungen kommt es zur Herausbildung von Gated Communities?

Es scheint ja in einigen Ländern ein sehr guter Markt dafür zu existieren: Insbesondere in den USA, aber teilweise auch in West-, Süd- und Osteuropa. In vielen Ländern der Dritten Welt sind Gated Communities ebenfalls stark verbreitet.

Das hat nach meiner Ansicht unmittelbar mit der Tatsache zu tun, dass in diesen Ländern die Unterschiede zwischen dem unteren und oberen Ende der Gesellschaft immer stärker thematisiert werden. Armut und soziale Benachteiligung werden immer stärker in einem Bedrohungskontext diskutiert. Und in den Großstädten, Megacities und Metropolen werden diese steigenden sozialen Differenzierungen einerseits sichtbar, andererseits aber

auch

sehr schönes Grundstück der Öffentlichkeit weitestgehend entzogen wurde und nun durch eine exklusive Elite reserviert wird.

Andererseits glaube ich aber auch, dass sich der Protest gegen die mitgedachte Zweiteilung und Polarisierung der Gesellschaft richtet. Arcadia grenzt ja auch aus, und zwar ganz gezielt den überwiegenden Teil der Bevölkerung. Die Bewohner sollen geschützt und sicher wohnen, sie müssen scheinbar geschützt werden. Die Ausgegrenzten befinden sich dann natürlich immer auch in der Rolle derjenigen, vor denen „geschützt“ werden muss. Das heißt, mit dem Bau einer Gated Community wird in Potsdam eine Bedrohungs-Grenze thematisiert, die eigentlich nicht nötig ist. In Potsdam muss niemand durch Zäune und Wachmänner vor sozial Benachteiligten geschützt werden.

Mit Prof. Dr. Manfred Rolfes sprach Alexander Kruse.



Prof. Manfred Rolfes

„Arcadia grenzt ja auch aus, und zwar ganz gezielt den überwiegenden Teil der Bevölkerung.“

bzw. feststellt, Gated Communities gedeihen, in denen die Begüterten vor den ökonomisch und sozial Benachteiligten geschützt werden müssen.

**FRAGE:** Die Errichtung der Arcadia war in Potsdam von großen Protesten begleitet. Wie bewerten sie diese?

**ROLFES:** Ich glaube, der Protest speist sich aus zwei Quellen: Einerseits der Tatsache, dass mit dem Bau der Arcadia ein