

GATED COMMUNITIES IN SÜDAFRIKA – UNTERSUCHUNGEN IM GROSSRAUM JOHANNESBURG*)

Mit 6 Abbildungen

ULRICH JÜRGENS und MARTIN GNAD

Summary: Gated Communities in the Johannesburg Area – Experiences from South Africa

In the course of a broad liberalisation and globalization of the South African society, the transformation of the apartheid-city to the post-apartheid-city has contributed to an increase in crime or just to a feeling of insecurity among the people. Urban blight has changed a lot of the inner cities into "no-go-areas" for blacks and whites. In order to protect oneself against the outside world, living areas have been created in the suburbs since the end of the 80s (the phase of the abolition of apartheid laws) whose uniqueness and exclusiveness are defined by the amount of safety measures. They are called gated, walled communities or security villages, as the case may be, and their population structure combines social and racial segregation. The statistical basis for this derives from our own empirical investigations which have been realised as a complete survey in two housing areas in northern Johannesburg in 1999. South African families' traditional wish for big building plots and a home of their own is replaced by wishing to live in townhouses, cluster housing and sectional title flats with a shared use of swimming pools or tennis courts.

Zusammenfassung: Die Transformation der Apartheid- zur Post-Apartheid-Stadt hat im Gefolge einer umfassenden Liberalisierung und Globalisierung der südafrikanischen Gesellschaft zu einer gestiegenen Kriminalität oder auch nur perzipierten Unsicherheit unter der Bevölkerung beigetragen. *Urban blight* hat viele Innenstädte zu *no-go-areas* für Weiße und Schwarze werden lassen. Um sich von der Außenwelt zu schützen, sind deshalb seit Ende der 80er Jahre (Phase der Abschaffung von Apartheidgesetzen) in den Vorstädten Wohnparks entstanden, deren Einmaligkeit und Exklusivität durch das Ausmaß an Sicherungsmaßnahmen definiert wird. Sie firmieren als *gated* bzw. *walled communities* oder *security villages*, deren Bevölkerungsstruktur eine Rassen-Klassen-Segregation widerspiegelt. Datengrundlage sind eigene empirische Untersuchungen, die 1999 in zwei Wohnanlagen im nördlichen Johannesburg als Vollerhebung durchgeführt wurden. Der traditionelle Wunsch südafrikanischer Familien nach großen Grundstücken und Eigenheim wird abgelöst vom Wohnen in *townhouses*, *cluster housing* und *sectional title flats*, in denen Swimming Pool oder Tennisplatz gemeinsam genutzt werden.

1 Einleitung

Weltweit zeichnet sich der Trend ab, ursprünglich öffentlich genutzte Bereiche in privat organisierte Räume, Plätze und Straßen zu überführen. Seit den 50er Jahren sind – ausgehend von Entwicklungen in den USA – hiervon Einkaufszentren und Bürokomplexe (KOWINSKI 1985), seit den 80er Jahren auch verstärkt Wohnsiedlungen betroffen (BLAKELY a. SNYDER 1998). Kommunale bzw. staatliche Funktionen erfahren eine neue private Trägerschaft und werden in das Interieur von Gebäude- und Straßenkomplexen einbezogen (SACK 1990). Soziale Probleme, die die Rendite der Immobilie schädigen könnten, lassen sich externalisieren. Auch in Südafrika haben die Ausbreitung von Einkaufszentren in den 70er Jahren (Suburbanisierung) und die Entstehung sog. *security villages* seit Ende der 80er Jahre analoge Entwicklungen gefördert. Im Nachfolgenden soll exemplarisch anhand der

security villages diskutiert werden, warum dieser Bautyp so populär geworden ist und welche städtebaulichen, sozialen und politischen Konsequenzen sich hieraus ergeben.

2 Stand der Forschung

Die meisten Arbeiten zu *gated communities* (Synonyme in der Literatur *walled communities*, *fortified villages* und im südafrikanischen Kontext *security villages*) beziehen sich bisher auf die US-amerikanische Situation. Als Standardwerk hierzu hat sich binnen kurzem die Arbeit von BLAKELY und SNYDER (1997a) etabliert. Systematisch wird analysiert, welche Motive hinter diesem Bautyp stecken, welche unterschiedlichen Ausprägungen *gated communities* erfahren und welche Konsequenzen hieraus entstehen. BLAKELY und SNYDER (1997a) differenzieren nach

a) *lifestyle communities*, in denen das vielfältige Angebot von Freizeitaktivitäten und Annehmlichkeiten den Zuzug steuert;

*) Prof. Dr. JÜRGEN BÄHR zum sechzigsten Geburtstag mit Dankbarkeit gewidmet.

b) *prestige communities*, in denen der elitäre soziale Status und das Image seiner Bewohner im Vordergrund stehen;

c) *security zone communities*, in denen Sicherungsmaßnahmen aus Furcht und Paranoia vor der Außenwelt das entscheidende Kriterium darstellen.

Ihren Untersuchungen legen sie folgende Definition zugrunde: Der Aspekt *gated* wird verstanden als eine physisch nachvollziehbare Abgrenzung in Form von Zäunen, Mauern und/oder bewachten Kontrollpunkten, die nicht nur die Lobby eines Wohngebäudes mit Hilfe eines Türstehers, sondern ursprünglich auch öffentlich nutzbare Straßen, Grünflächen und Spielplätze gegenüber der „Außenwelt“ abgrenzen und kontrollieren sollen (BLAKELY a. SNYDER 1998, 62). Dass es auch andere unsichtbare und symbolische Formen sozialräumlicher Abgrenzung gibt, darauf verweist insbesondere MARCUSE in seinem Konzept der *quartered city* (1995). Vorläufer finden sich bereits bei der Chicagoer Soziologenschule und im Ghetto-Konzept nach WIRTH (1928), die soziale, ethnische und demographische Kriterien zuweilen als unüberwindbare nicht-physische Barrieren für die räumliche Mobilität ganzer Bevölkerungsgruppen identifiziert hatten. Das hiermit verbundene Territorialprinzip unterstellt Zugehörigkeit bzw. Nicht-Zugehörigkeit zu einer Gemeinschaft (*sense of belonging*).

Der Aspekt *community* betont die Einbindung interagierender Individuen in ein soziales Netzwerk. Im Falle der *gated communities* ist es nicht dann erfolgreich, wenn sich die Nachbarn emotional „gut“ verstehen (JOHNSTON u. a. 1994), sondern „Kontrolle“ der Nachbarschaft in Form von Verhaltenskodizes (CC&Rs: *covenants, conditions and restrictions*) und Organisationsstrukturen (*Home Owners' Associations*) garantiert werden kann. Damit versucht man, die erwünschte Harmonie und Beständigkeit in privaten Wohnparks gegenüber der unübersichtlichen und fragmentierten Außengesellschaft zu verteidigen.

Die bisherige Quantifizierung des Phänomens von *gated communities* vermittelt allein aufgrund der definitiven Probleme, der Frage nach der Mindestgröße oder dem Höchstumfang dieser Einrichtungen (20 000 Einwohner in Walt Disney's Celebration; ROOST 1998) und dem Nutzungsgrad (dauernd, saisonal, an Wochenenden) bisher nur vage Vorstellungen. BLAKELY und SNYDER (1997b) schätzen, dass bis zu acht Millionen US-Amerikaner in *gated communities* leben. FRANTZ (in: Workshop „Gated Communities“ 1999) geht für die Metropolitan Area Phoenix, Arizona von 641 *gated communities* aus, in denen 11,7% der Gesamtbevölkerung wohnen (davon wiederum 28,9% in Rentnersiedlungen).

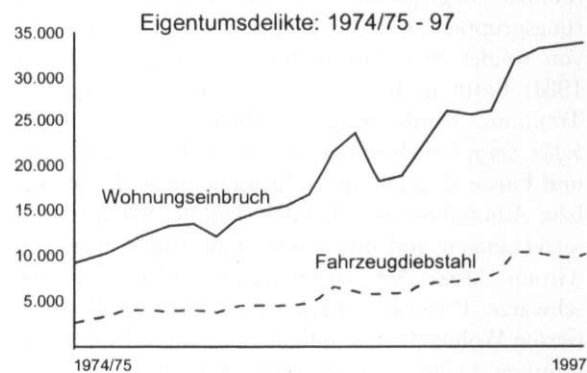
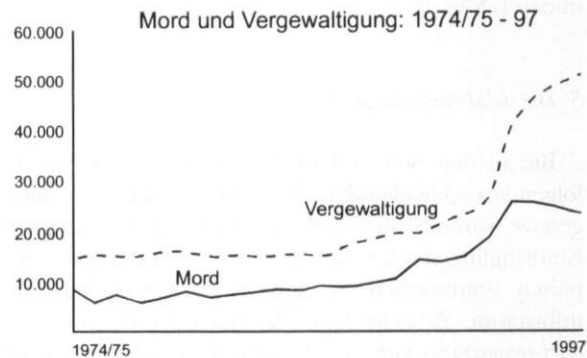
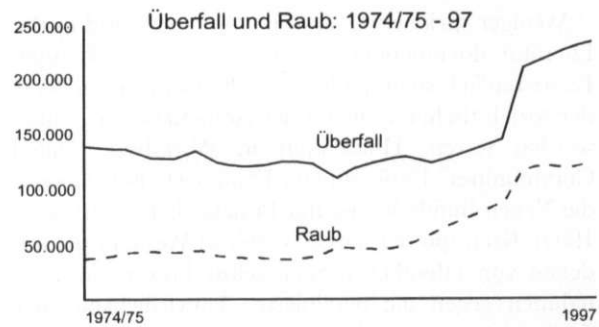


Abb. 1: Entwicklung von Verbrechen in Südafrika
Quelle: SAIRR (1998, 30 u. 32)

Development of crime in South Africa

Neuere Arbeiten machen deutlich, dass vergleichbare Entwicklungen auch außerhalb der USA vor allem in Südamerika (São Paulo in CALDEIRA 1996) existieren. PÖHLER (1999) analysiert sog. *condomínios* in Rio de Janeiro, die als eine Ansammlung von Hoch- und Einfamilienhäusern durch Mauern oder Zäune abgegrenzt sind, von einem privaten Dienst bewacht werden und als eine Kombination von *security zone* und *lifestyle community* Freizeit- und Serviceeinrichtungen aufweisen.

Weniger spektakulär sind die bisherigen und in der Literatur dokumentierten Entwicklungen in Europa. Existieren in Osteuropa Einzelsiedlungen, die bereits in der sozialistischen Zeit von der Nomenklatura genutzt worden waren (HARMANEH in Workshop "Gated Communities" 1999), sind für Frankreich, Belgien oder die Neuen Bundesländer nur Projekte bekannt (LAZAR 1999). Konzepte zu sog. *safer cities* in Westeuropa, mit denen von öffentlicher Seite selbst Präventionsmaßnahmen gegen die perzipierte „Unwirtlichkeit“ der Städte getroffen werden, mögen die Nachfrage nach *gated communities* niedriger halten als in Südamerika oder in den USA.

3 Die südafrikanische Stadt

Bis zu den Soweto-Unruhen 1976 und der nachfolgenden schleichenden Aufweichung der Apartheidgesetze waren Sicherungsmaßnahmen an Häusern vor Eindringlingen oder sogar *gated communities* in den europäisch dominierten Städten Südafrikas weitgehend unbekannt. Anstelle von Mauern oder Zäunen, die *mini-communities* vor der Außenwelt hätten abgrenzen sollen, verfolgte die Politik der Apartheid die großräumige Segregation ethnisch definierter Bevölkerungsgruppen und die Eingrenzung der traditionell von weißer Seite befürchteten *swaart gevaar* (DAVIES 1981; BÄHR u. JÜRGENS 1993). Die wohnräumliche Trennung wurde festgeschrieben durch linienhafte *buffer zones*, bei denen es sich sowohl um Höhenzüge und Flüsse als auch um Industriebereiche, Eisenbahn- bzw. Autobahntrassen handeln konnte. Staatliche Gesetzgebungen und ihre kommunale Implementierung (Group Areas Act) verhinderten zudem, dass sich schwarze Personen unkontrolliert in „weiß“ deklarierten Wohngebieten aufhalten konnten. In ihrer Gesamtheit stellten letztere eine politisch gewollte und polizeilich kontrollierte *gated community* dar, die keine zusätzlichen Mauern über die Abgrenzung von Grundstücken hinaus benötigte.

4 *Gated communities*

4.1 Gründe

Zunehmende politisch motivierte Unruhen seitens der schwarzen Bevölkerungsgruppe gegen das System der Apartheid Mitte der 80er Jahre und die staatliche Duldung von Gesetzesübertretungen bereits seit Ende der 70er Jahre (Entstehung gemischtrassiger Wohngebiete; JÜRGENS 1991) lösten eine Vielzahl baulicher

Sicherungsmaßnahmen und eine „Paranoia“ der Unsicherheit und politischen Ungewissheit in den weiß dominierten Städten aus. 1991 wurden endgültig alle Apartheidgesetze abgeschafft und Mobilitätskontrollen für nicht-weiße Personen aufgehoben. Augenfällige soziale Kontraste zwischen „reichen“ Weißen und „armen“ Schwarzen in Form von Straßenhändlern, Bettlern oder Taxifahrern traten nunmehr auch in den ursprünglich weiß deklarierten Wohngebieten auf. Infolge der Demokratisierung der südafrikanischen Gesellschaft konnte die weiß dominierte Polizei ihre Routineaufgaben aber nicht mehr nur bevorzugt auf diese Bereiche konzentrieren. Ergebnis waren sowohl eine starke Zunahme von Verbrechen (Abb. 1) als auch ihre ausgeglichene Verteilung über ehemals schwarze und weiße Wohnbereiche (MILLS 1991, 92). Die Liberalisierung und Öffnung Südafrikas zur Welt trugen darüber hinaus zur Entstehung bisher völlig unbekannter Verbrechensformen bei. In einer Untersuchung aus dem Jahre 1998 (LOUW u. a. 1998, 14) gaben 62% von 1266 befragten Personen aller Bevölkerungsgruppen in Johannesburg an (landesweit 44%; Statistics South Africa 1998, 15), dass sie selbst oder Familienangehörige zwischen 1993 und 1997 Opfer eines Verbrechens, 28% gar Mehrfachopfer geworden waren. Insbesondere Kapitalverbrechen wie Mord lagen mit ca. 4% fast doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt (LOUW u. a. 1998, 16; Statistics South Africa 1998, 15). Für sog. *car hijacking*, der in der Regel bewaffnete Überfall auf Autofahrer, betrugen die Zahlen 6 bzw. 2,4% (LOUW u. a. 1998, 16; Statistics South Africa 1998, 15). Obwohl weiße Personen von Schwerverbrechen weniger betroffen sind als Nicht-Weiße, sind sie – je höher das Haushaltsjahreseinkommen ist – landesweit fast doppelt so häufig Opfer von Eigentumsdelikten wie mittlere Einkommensschichten (Statistics South Africa 1998, 41).

4.2 Formen

1987 wurden erstmalig Grundstücke in einem von Beginn an ummauerten Wohngebiet angeboten. Fourways Gardens im traditionell weißen Norden von Johannesburg umfasst 913 Grundstücke, auf denen zuweilen standardisierte Wohnungen in Form sog. *cluster-Häuser* (Reihenhäuser), aber auch individuell entworfene Wohneinheiten zu finden sind. Die Anlage wird von einer 2,4 Meter hohen Mauer umgeben, auf der sich wiederum ein elektrischer Zaun befindet. Fourways Gardens ist nur durch ein bewachtes Tor zu erreichen. Alle Häuser sind in ein zentral computerisiertes Sicherheitssystem eingebunden (ROBERTS 1996, 37). Kyalami Residential Estates in Midrand (zwischen Pre-

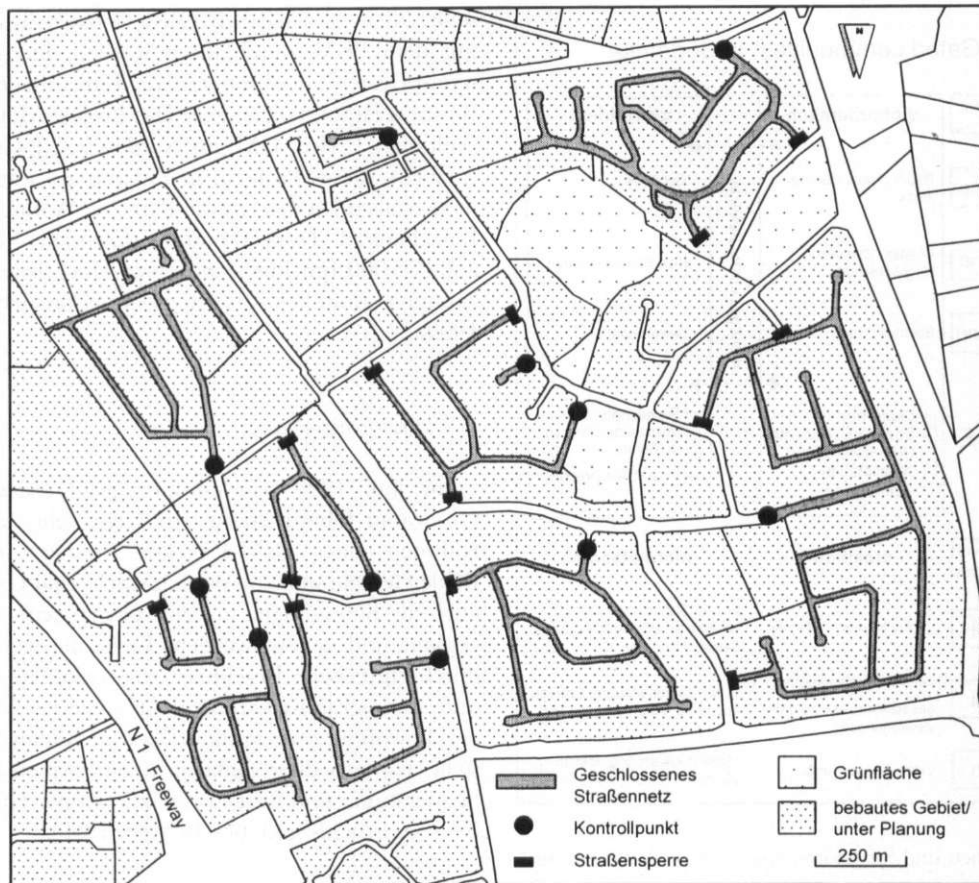


Abb. 2: Straßensperren in Fourways, Johannesburg 1999

Quelle: Erhebung GNAD 1999

Road closures in Fourways, Johannesburg 1999

toria und Johannesburg) entstand als nächste Anlage 1989. Weitere Wohngebiete folgten, von denen einige als *golf estates* eine Kombination von Freizeit, Lebensstil und Sicherheit anbieten und den *upper-market* bedienen. Vielfach handelt es sich um Themensiedlungen, die mit mediterranen Baustoffen, einer entsprechenden Bauarchitektur und spektakulären Hanglagen bevorzugt einen südeuropäischen Lebensstil versprechen und z. B. der Form eines sizilianischen Wehrdorfes gleichen. In diesen Prestigeanlagen werden die Sicherheitsmaßnahmen als eher notwendiges Übel mit Hilfe einer landschaftsplanerischen Gestaltung (Hanglage; Vegetation) „verblendet“.

Insbesondere seit der ersten demokratischen Wahl von 1994 nahm das Interesse an *security villages* noch einmal deutlich zu (ROBERTS 1996). Obwohl sich ein neues stabiles Regierungssystem etabliert hat und der weißen Bevölkerung (sofern sie sich nicht dem *brain drain* anschließt) hierdurch politische Zukunftsängste genommen wurden, ziehen sich diejenigen, die es sich leisten

können, in die neue „Wagenburg“ zurück (*laager-mentality*). *Crime drives the market* ist das Fazit von Analysten (COHEN 1997). Als Nachfrager von *walled communities* treten deshalb nicht mehr nur die *upper-class*, sondern auch Angehörige der weißen und aufstrebenden schwarzen Mittelschicht auf. Entgegen dem südafrikanischen (multirassischen) Lebensgefühl, Eigentümer eines Eigenheimes auf großem Grundstück zu sein, boomt der sog. *gash-market* (*gash = good address, small home*), der bevorzugt junge Paare, Singles und Alleinerziehende zu relativ niedrigen Immobilienpreisen ansprechen soll und in seinen Wohnanlagen (Wohnungen zwischen 60 und 100 qm Wohnfläche) neben Sicherheit auch *on-site amenities* wie Swimming Pool und Tennisplatz bereithält (Financial Mail vom 18.06.1993). Zuweilen nutzen die Käufer ihre Wohnung als Anlageobjekt und vermieten sie weiter.

In älteren Wohngebieten sind andere Formen von *gated communities* entstanden. Sie zielen darauf, ganze Viertel durch Straßenblockaden vom Durchgangsver-

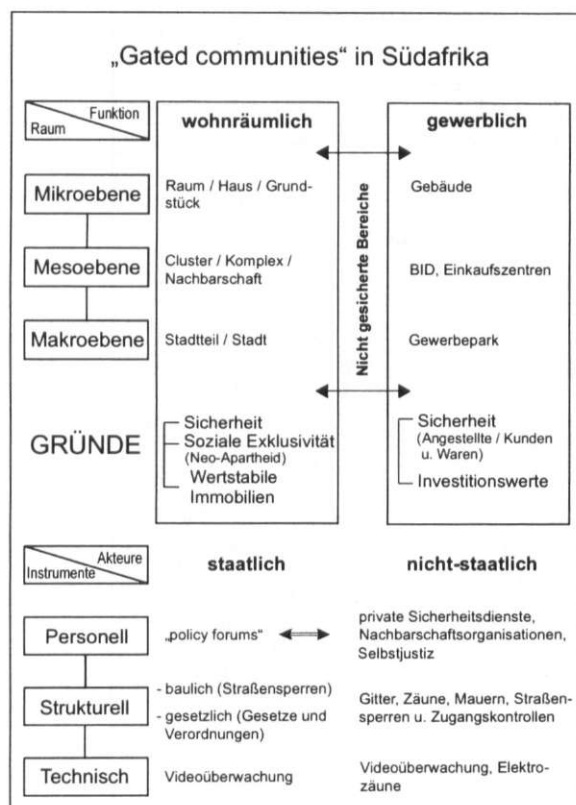


Abb. 3: Formen und Strukturen von *gated communities* in Südafrika

Quelle: Zusammenstellung JÜRGENS

Forms and structures of *gated communities* in South Africa

kehr abzusperren und damit sicherer zu machen. Die Baumaßnahmen erfolgten zuweilen mehrere Jahre lang illegal von seiten privater Anlieger, die über Umlagen der Nachbarschaft die *road closures* finanzierten (Kosten: bis zu 25 000 DM je Straßenblock und monatlich ca. 70 DM laufende Kosten je Haushalt für Sicherheitspersonal). Letztere existieren als bemannte Straßensperren mit Schlagbäumen oder als massive Metallzäune, die Straßen zu Sackgassen umfunktionieren (Abb. 2). Mehr als 200 Straßen sind Anfang 1998 im Norden und Osten von Johannesburg von dieser Entwicklung betroffen gewesen (The Star vom 09.02.1998), deren Abzäunung mit Hilfe des sog. Road Closures Act im nachhinein legalisiert werden soll (Northern Metropolitan Local Council 1998).

Abbildung 3 gibt einen Überblick über die einzelnen Raumelemente, Formen und Strukturen von *gated communities* in Südafrika. Hierin wird betont, dass der Bereich Wohnen nur eine soziale Funktion und eine räumliche Zelle im Gesamtkonzept „Sicherheit“ dar-

stellt. Nicht gesicherte Bereiche müssen in der Regel mit dem PKW durchfahren werden, um in andere semi-private Einrichtungen wie Einkaufszentren und Business Parks zu gelangen. Das Projekt Melrose Arch (Volumen 1 Mrd. DM) im Norden von Johannesburg versucht, dieses Problem in Zukunft zu umgehen, indem es als *city-within-city* die Bereiche Wohnen, Arbeit, Einzelhandel, Freizeit und medizinische Versorgung auf 275 000 qm innerhalb einer Hochsicherheitsumzäunung räumlich zu integrieren versucht (QOZA 1999).

5 Untersuchungsgebiete

Im Juni 1999 wurden zwei *gated communities* im Großraum Johannesburg (zur Lage siehe Abb. 4) im Rahmen eines DFG-Projektes¹⁾ näher untersucht. Beide Gebiete sind von der Sage Schachat Gruppe, die auch die Befragungen in den Anlagen ermöglicht hat, geplant und gebaut worden. Erstmals werden hierdurch empirische Ergebnisse zur sozio-ökonomischen und -demographischen Struktur sowie zur Motivation der Bewohner von *security villages* in Südafrika vorgestellt. Fördern diese Anlagen neue Formen rassistischer Segregation, und tragen sie zur Entwicklung einer Neo-Apartheid-Stadt bei (BEAVON 1998)?

5.1 Forestdale, Douglasdale

Forestdale liegt in einem Einfamilienhausgürtel an der nordwestlichen Peripherie von Johannesburg im Stadtteil Douglasdale (Extension 66). Es grenzt direkt an eine Autobahn. *High schools* und Einkaufszentren (v. a. das überregional bedeutsame Einkaufszentrum Fourways) befinden sich in einem Umkreis von wenigen Kilometern. Die Realisierung der *cluster*-Siedlung erfolgte 1994, nachdem das infrastrukturell erschlossene Grundstück seit 1990 unverkäuflich geblieben war. Das Gebiet umfasst 75 Grundstücke (im Juni 1999 hiervon 14 unbebaut) von maximal 500 bis 600 qm Grundfläche. Die von Sage Schachat koordinierten und kontrolliert gebauten Einheiten haben eine Wohnfläche von 87 bis 143 qm (Schachat Cullum Ltd. 1994). Die Anlage ist vollständig ummauert. Die Zufahrt wird von Wachpersonal kontrolliert. Forestdale beinhaltet verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen wie Clubhaus, Swimming Pool und Tennisplatz. Preislich (ca. R 200 000 pro Einheit = 75 000 DM) spricht es die mittlere Mittelklasse an.

¹⁾ Der Deutschen Forschungsgemeinschaft danken wir für die großzügige finanzielle Unterstützung vor Ort.

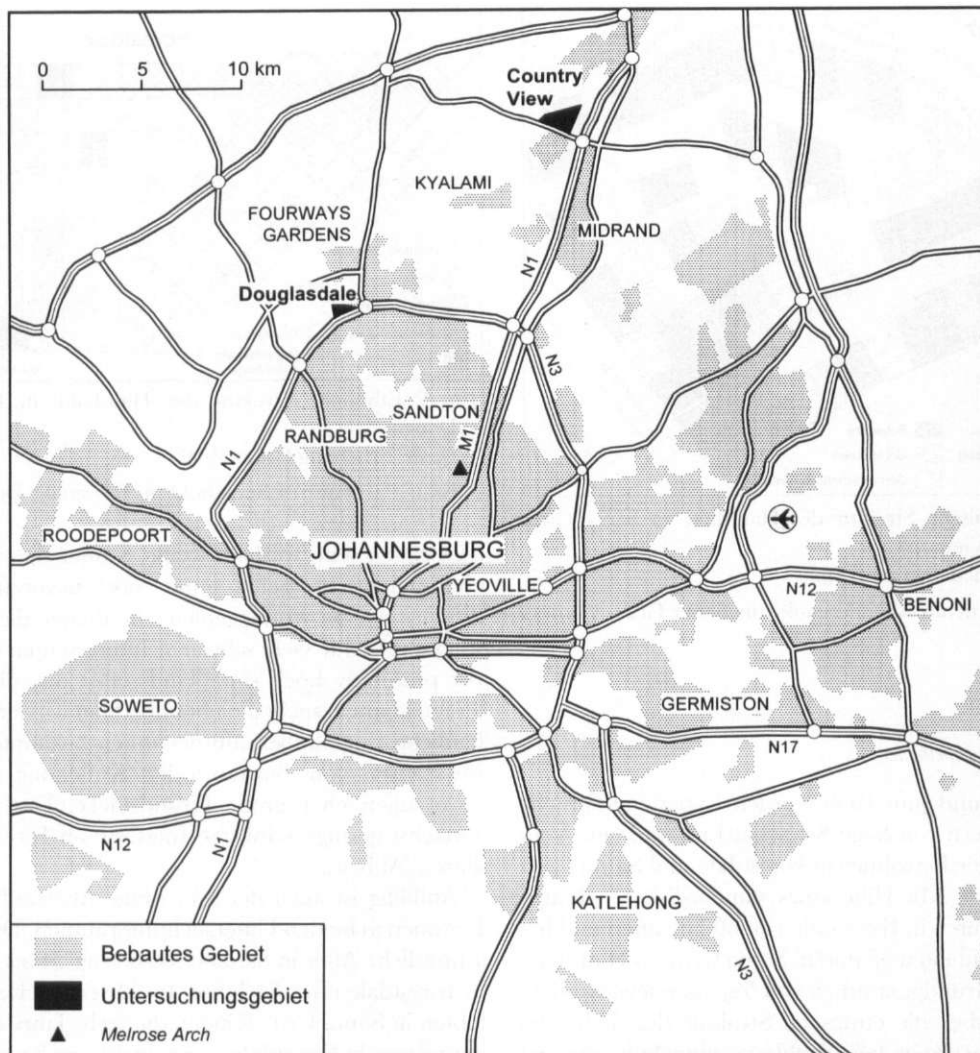


Abb. 4: Übersichtskarte Johannesburg mit Untersuchungsgebieten

Quelle: Eigener Entwurf

Map of Johannesburg with analysed areas

5.2 Santa Cruz, Country View

Im März 1997 bezogen die ersten Bewohner ihre Eigentumswohnungen in der *cluster*-Anlage Santa Cruz (insges. 65 Einheiten; im Juni 1999 sechs Leerstände). Sie ist Bestandteil des Wohngebietes Country View, das zur wirtschaftlich boomenden Kommune Midrand gehört und auf halbem Weg zwischen Pretoria und Johannesburg liegt. Country View ist ursprünglich ein Unikum im System der Apartheid gewesen, indem es 1989 als sog. *free settlement area* – d. h. als Gebiet, in dem gemischtrassiges Zusammenleben innerhalb der Apartheid erlaubt war – angelegt wurde. Von Beginn an sind insbesondere Inder und Schwarze in das Gebiet gezogen, das Grundstücke von durchschnittlich 800 qm

aufweist und individuell gestaltete Häuser zulässt. Nach Abschaffung des Group Areas Act im Jahre 1991 zeichnete sich der Trend ab, dass sich Country View zu einem *gilded ghetto* der schwarzen Mittelschicht nach Fortzug der indischen Haushalte entwickelt (BÄHR, JÜRGENS u. BOCK 1998). Es stellt sich die Frage, ob Santa Cruz als eine ummauerte Insel innerhalb von Country View eine ähnliche Belegung durch schwarze Wohnbevölkerung erfahren wird. Die Wohneinheiten sind mit 50 bis 80 qm deutlich kleiner als in Forestdale und untereinander architektonisch fast völlig gleich. Preise von ca. R 130 000 je Einheit (= 45 000 DM) erschließen die untere Grenze des Wohnens in *security villages* „für jedermann“ (*first time homebuyers*; Housing in SA (Jan.) 1997, 88).

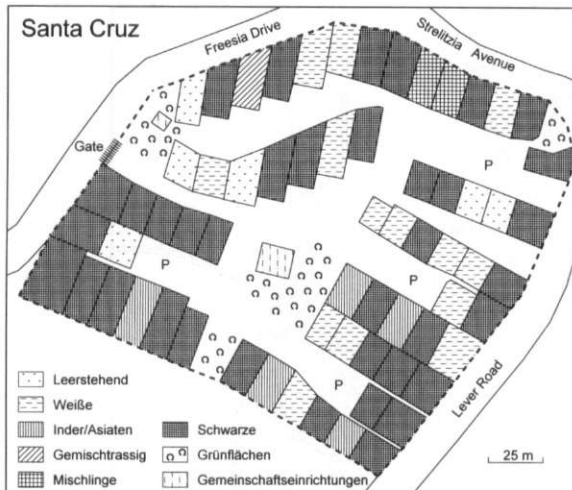


Abb. 5: Ethnische Struktur der Haushalte in Santa Cruz, Country View
 Quelle: Erhebung GNAD 1999
 Ethnic structure of households in Santa Cruz, Country View

5.3 Erhebungsmethoden

Im Mai und Juni 1999 wurden Expertengespräche mit Vertretern von Sage Schachat Ltd. und eine Vollerhebung der Bewohner in Forestdale und Santa Cruz durchgeführt. Mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens konnten in Forestdale von 60 bebauten und bewohnten Einheiten 55 und in Santa Cruz 56 Haushalte (bei einer Grundgesamtheit von 59) interviewt werden. Aussagen über die ethnische Struktur der fehlenden Haushalte wurden bei Nachbarn eingeholt, um ein vollständiges Bild der Situation zu erhalten.

6 Empirischer Befund

6.1 Bevölkerungsstrukturen

Sowohl Forestdale als auch Santa Cruz sind in ihrer Bevölkerungsstruktur gemischtrassige Wohngebiete, die aber ethnisch sehr unterschiedlich dominiert werden. Leben in Forestdale 85,6% Weiße (von 132 Personen) und 14,4% Nicht-Weiße (hiervon 5,5% Schwarze), sind es in Santa Cruz 80,2% nicht-weiße (hiervon 67,9% schwarze) und 19,2% weiße Personen (von insgesamt 156 Personen) (Abb. 5). Damit gleichen sich beide Gebiete der ethnischen Struktur und dem Image ihres Umfeldes an. So hatte Country View von Beginn seiner Entwicklung an als *free settlement area* darunter zu leiden, nur die Sonderform eines schwarzen

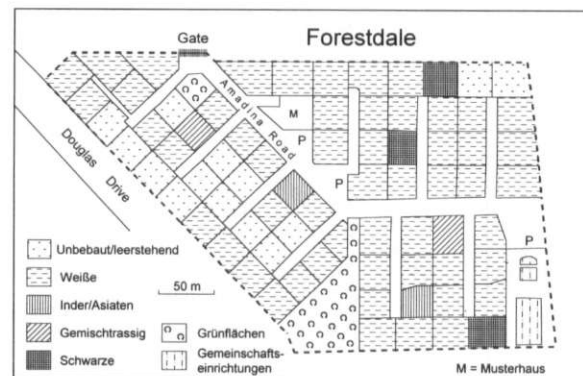


Abb. 6: Ethnische Struktur der Haushalte in Forestdale, Douglasdale
 Quelle: Erhebung GNAD 1999

Ethnic structure of households in Forestdale, Douglasdale

township zu sein, weshalb weiße Käufer diese Gegend eher meiden. Sie ziehen immer noch bevorzugt in traditionell weiße Vorortgebiete, in denen die Grundstückspreise für viele schwarze Interessenten nach wie vor prohibitiv hoch sind. Und selbst die, die es sich leisten können, suchen nicht unbedingt wieder die neue bauliche Enge außerhalb der ihnen bekannten *match-box*-Häuser von Soweto oder Katlehong, sondern bevorzugen eher große Grundstücke. Das mag das zunächst geringe schwarze Interesse an Forestdale erklären (Abb. 6).

Auffällig ist auch der sehr junge Altersaufbau aller Personen in beiden Untersuchungsräumen. Das durchschnittliche Alter in Santa Cruz betrug 24 bis 25 Jahre, in Forestdale etwa 31 Jahre. In 22 von 56 Haushalten lebten in Santa Cruz Kinder, die sechs Jahre oder jünger waren, in Forestdale waren es 14 von 55 Einheiten. Nur 8,4% aller erfassten Personen beider Gebiete (N = 286) waren älter als 50 Jahre. "For the first time I feel secure about my children's safety" antwortet eine Mutter darauf, was sich nach dem Zuzug in eine *cluster*-Anlage für sie verbessert hat (Safety in clusters 1997, 53). Die Kinder können von Verbrechen abgeschirmt auf den Privat-Straßen der Anlage spielen. Aufgrund der eher beengten Wohnungen handelt es sich in den meisten Fällen um Kleinfamilien. Die durchschnittliche Haushaltsgröße schwankt zwischen 2,3 (bei weißen Haushalten in Forestdale) und 2,9 Personen (bei schwarzen Haushalten in Santa Cruz). Darüber hinaus lebt in Forestdale ein Anteil von 22% (in Santa Cruz 11%) an alleinstehenden Haushalten, bei denen es sich zumeist um junge berufstätige Singles handelt. Nur eine Person hierunter war älter als 60 Jahre. Beide Untersuchungsräume sind deshalb weniger Flucht-raum für Pensionäre als für aktive und im Berufs- und Familienleben stehende Personen.

6.2 Soziale Strukturen

Die Kosten für den Kauf oder die Miete eines Hauses/Grundstückes und die für alle Parteien monatlich anfallenden Grundgebühren von etwa 100,- DM bis 150,- DM (für Verwaltung, Sicherheit, Pflege von Grünanlagen usw.) fördern die soziale Selektion der Bevölkerung in *security villages*. In Forestdale betrug das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen etwa R 13 200 (ca. 4500,- DM), in Santa Cruz R 8000. Im Vergleich zu einem baulich verdichteten Untersuchungsgebiet in der Innenstadt (Yeoville am nordöstlichen Rand des CBD) lag das Einkommen bei Schwarzen in Santa Cruz damit zweieinhalb mal so hoch. Dieser Umstand ergibt sich auch aus den qualifizierten Bildungsabschlüssen: Nur 7% in Forestdale und 15,4% in Santa Cruz hatten einen niedrigeren Schulabschluss als Abitur. Als Konsequenz gaben in Forestdale niemand, in Santa Cruz nur sechs von 102 Personen im erwerbstätigen Alter an, arbeitslos zu sein. Zum Vergleich betrug die offizielle Rate für die Provinz Gauteng gemäß der Volkszählung 1996 28,2% (JÜRGENS 1999, 21; landesweit 1997 37,6% in SAIRR 1999, 10). Als Indikator für den sozialen Status und die hohe räumliche Mobilität im *urban sprawl* von Johannesburg besitzen 51% der Haushalte in Forestdale und 24% in Santa Cruz zwei oder mehr PKW (Vergleichsgebiet Yeoville: 1998 hatten 64,6% aller nicht-weißen Haushalte keinen PKW zur Verfügung).

6.3 Gründe für den Zuzug und Zufriedenheit

Als Hauptgrund für den Zuzug wird von mehr als der Hälfte der befragten Haushalte der Sicherheitsaspekt ihrer Wohnanlagen betont. Dafür haben 60% der Haushalte in Forestdale und ca. 45% in Santa Cruz in Kauf genommen, dass sich die durchschnittliche Anzahl an Wohnräumen gegenüber ihrer vorherigen Wohnung verringert hat. In der Regel bewohnten sie zuvor Einzelhäuser im Großraum Gauteng. Auch nicht-weiße Käufer oder Mieter zogen mehrheitlich bereits aus anderen „weißen“ Gebieten zu und nicht aus schwarzen *townships* (in Santa Cruz nur 24,2% aller nicht-weißen Haushalte; in Forestdale zwei von fünf Haushalten). Verbessert hat sich hingegen (zumindestens kurzfristig) das Ausmaß der Kriminalität: In Forestdale sind bei einer durchschnittlichen Wohndauer von drei Jahren nur sechs Haushalte (von 55 befragten) von Kriminalität betroffen gewesen (in den Herkunftsgebieten waren es in bis zu drei Jahren vor dem Zuzug 22), in Santa Cruz bei einer Wohndauer von etwa anderthalb Jahren kein einziger der 56 befragten Haushalte (in den Herkunftsgebieten waren es

in bis zu drei Jahren vor dem Zuzug 25 Haushalte). Andere Zuzugsgründe sind die zentrale Lage (zu Schulen, zur Autobahn, zu Einkaufszentren, zum Arbeitsplatz), die Finanzierbarkeit und das wohnräumliche Umfeld (*quiet area*, *upmarket area*) von *security villages*.

Dennoch ist die Zufriedenheit mit den *walled communities* sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlagen nicht unumstritten. Das zeigt die Verärgerung von Anwohnern in Douglasdale auf die Planung von Forestdale, auf die sie in einer Petition gegenüber dem Bau-träger Sage Schachat reagierten. Insbesondere die hohe Baudichte der *cluster*-Anlage wird kritisiert, weil sie dem Charakter und dem Prestige des Umfeldes entgegensteht und vorhandene Immobilien damit entwertet: „We seem to be left with a mediocre house in a mediocre area.“ Ein schwarzer Hauseigentümer außerhalb der *gated community* schrieb: „I moved from Soweto to get a peace of mind. Unfortunately, I find that there is another Soweto with matchbox houses to be built near-by. I strongly oppose this downgrading development to our upmarket sizes and larger stands size of extension 66.“ (Douglasdale Ext.66 Residents 1994).

Innerhalb der Anlagen wird *lack of privacy* aufgrund der Hellhörigkeit der Häuser und der engen Bebauung bemängelt. Insbesondere in Santa Cruz gibt es Beschwerden weißer gegenüber schwarzen Nachbarn aufgrund kultureller Gegensätze. Kritisiert werden das Schlachten von Hühnern im Garten, das gewohnheitsmäßige laute Reden auf der Straße und die regelmäßige Veranstaltung von Partys, die zusammengefasst als *township*-Kultur auf Ablehnung stoßen (Befragungen GNAD 1999). Zumindest eine weiße Partei will daraufhin ausziehen und das Haus vermieten. Diese Praxis ist bereits verbreitet, denn in 20 von 54 Fällen bezahlen die Haushalte in Santa Cruz Miete.

6.4 Organisation

Eine wichtige Eigenschaft für die Funktionsfähigkeit von *security villages* ist ihre interne Organisation. Gemäß dem Sectional Titles Act von 1986 verpflichten sich die Teileigentümer der Anlage, *conduct rules* auch im Namen ihrer Mieter einzuhalten. Für Santa Cruz umfasst allein die Kurzliste von Maßregeln 19 Punkte, die die nicht erlaubten Verhaltensweisen und Veränderungen an den Gebäuden aufführt. Als Sprecherkomitee existieren in Santa Cruz sog. *trustees* und ein *chairman* und in Forestdale eine *Home Owners' Association*. Sie haben in ihren Entscheidungen zwischen Privatinteressen Einzelner und dem Privatinteresse der gesamten Anlage abzuwägen. Im Falle von Santa Cruz liegen zum Beispiel viele interne Dienstleistungen in Händen des Komitees, wie die Begleichung der Stromkosten

gegenüber der Stadt, die Einhaltung von *conduct rules* und die Ausführung von Reparatur- und Installationsarbeiten auf dem Gelände. Hierfür werden (neben den normalen Stromkosten) Gebühren festgelegt, die von allen Parteien zu begleichen sind. Im März 1999 zahlten etwa zehn Haushalte diese Beträge nicht, woraufhin das Komitee eine Anleihe von R 35 000 aufnehmen musste, um ausstehende Kosten gegenüber der Stadt aufzufangen. Ergebnis war, dass ab April 1999 eine zusätzliche Gebühr eingeführt wurde, um die Anleihe zurückzuzahlen, bzw. Haushalten in der Anlage der Strom abgesperrt wurde (Santa Cruz Trustees 1999). Es zeigt sich an diesem Beispiel einerseits, dass sich Sage Schachat als Entwicklungsgesellschaft nach dem Verkauf der Wohneinheiten aus der Verantwortung weitestgehend zurückgezogen hat, andererseits, dass das finanzielle Risiko (Bildung von Rücklagen auch für Langzeit-Unterhaltungskosten; Financial Mail vom 25.10.1996: *Security estates – make the user pay*) und das „Funktionieren“ einer solchen Anlage einseitig bei den Eigentümern verbleibt.

7 Konsequenzen und Ausblick

Obwohl das Phänomen *gated communities* anhand der vorliegenden Informationen nicht flächendeckend quantifiziert werden kann, prägt es aufgrund der hohen Baudichte und zuweilen monotonen Bauweise das Bild in vielen Außenbereichen von Johannesburg. *Gated communities* bestimmen landesweit die Entwicklung von Wohnungs- und Hauspreisen, die sich nach dem Ausmaß von Sicherheitsvorkehrungen ausrichten. Insbesondere in *prestige communities*, wo Sicherheit und Lebensstil einander ergänzen, haben sich die Grundstücks- und Hauspreise vervielfacht (ROBERTS 1996, 37) – obwohl am obersten Marktende *cluster*-Anlagen bereits wieder in Frage gestellt werden (*locked up in egg-boxes*) (STAFFORD 1999, 46). Insbesondere für die weiße und schwarze Mittelschicht, für Ersteigentümer von Immobilien und für *single*-Haushalte, die aus dem *urban blight* und den Etagenwohnungen der Innenstädte entflohen, werden *gated communities* zur wichtigsten Wohnalternative in *desirable areas* (COHEN 1998).

Kann Kriminalität hierdurch eingedämmt werden? Nach Errichtung von Straßenblocks in Sandton soll die Kriminalität um 70 bis 80% zurückgegangen sein (Business Day 06.07.1998). Positive Erfahrungen zeichnen sich zunächst auch in Forestdale und Santa Cruz ab. Unklar bleibt, ob die soziale Segregation in diesen Anlagen ergänzt oder überlagert wird von einer neuen Form rassistischer Segregation (*neo-apartheid-city* im Sinne von BEAVON 1998), die sich anhand von unterschied-

lichen Preisniveaus und Images einzelner Wohngebiete einstellt. Die bereits kurzzeitig zu beobachtenden Veränderungen in Forestdale und Santa Cruz schließen nicht aus, dass sich die verschiedenen ethnischen Gruppen Südafrikas ihre „eigenen“ *gated communities* schaffen.

Fazit: *Gated communities* spiegeln vier verschiedene gesellschaftliche Trends wider, nämlich Segregation, Privatisierung, Militarisierung (d.h. private Bewaffnung) und bauliche Abgrenzung (BREMNER 1998), die in ihrem gemeinsamen Auftreten die Entwicklung der heutigen Stadtlandschaft von Johannesburg bestimmen. Nicht alle Prozesse sind hierbei neu: der Wunsch nach oder der Zwang zur Segregation knüpfen an die Erfahrungen der Apartheid an. Unbekannt war jedoch bisher, dass Staat oder Kommune in einigen Funktionen wie für die Bewahrung von Recht und Ordnung oder die Unterhaltung von Infrastruktur überflüssig werden.

Literatur

- BÄHR, J. u. JÜRGENS, U. (1993): Die südafrikanische Stadt. Von der Spät-Apartheid- zur Post-Apartheid-Stadt. In: Geographische Rundschau 45, 410–419.
- BÄHR, J.; JÜRGENS, U. u. BOCK, S. (1998): Auflösung der Segregation in der Post-Apartheid-Stadt? – Diskutiert anhand kleinräumiger Wohnungsmarktanalysen im Großraum Johannesburg. In: Petermanns Geographische Mitteilungen 142, 3–18.
- BEAVON, K. (1998): Nearer my mall to thee: the decline of the Johannesburg Central Business District and the emergence of the Neo-Apartheid city. Seminar Paper vom 5. 10. 98 – Johannesburg (unveröff.).
- BLAKELY, E. a. SNYDER, M. (1997a): Fortress America: Gated communities in the United States. Washington.
- (1997b): Divided we fall – gated and walled communities in the United States. In: ELLIN, N. (Ed.): Architecture of fear. New York, 85–99.
- (1998): Forting up: Gated communities in the United States. In: Journal of Architectural and Planning Research 15 (1), 61–72.
- BREMNER, L. (1998): Crime and the emerging landscape of post-apartheid Johannesburg. In: JUDIN, H. a. VLADISLAVIC, I. (Eds.): blank__Architecture, apartheid and after. Rotterdam, Kap. B2.
- CALDEIRA, T. (1996): Fortified enclaves: the new urban segregation. In: Public Culture 8 (2), 303–328.
- COHEN, M. (1997): Crime drives the market. In: Financial Mail vom 14.03.1997 (www.fm.co.za).
- (1998): Clusters – investing for safety. In: Financial Mail vom 19.06.1998 (www.fm.co.za).
- DAVIES, R.J. (1981): The spatial formation of the South African city. In: GeoJournal Supplementary Issue (2), 59–72.
- Douglasdale Ext.66 Residents (1994): Petition by Douglasdale Ext.66 Residents against Cluster development in Douglasdale Ext.68. Johannesburg (unveröff.).

- Johannesburg-Themenheft (1997). *Stadtbauwelt* 88 (12).
- JOHNSTON, R. J. u. a. (1994): *The dictionary of human geography*. Cambridge, Mass.
- JÜRGENS, U. (1991): Gemischtrassige Wohngebiete in südafrikanischen Städten. *Kieler Geographische Schriften* 82, Kiel.
- (1999): Alte und neue Disparitäten in Südafrika. In: *Geographie und Schule* 121, 20–29.
- KOWINSKI, W. S. (1985): *The mall of America*. New York.
- LAZAR, G. (1999): L'essor des villes fortifiées. In: *Futuribles* 243, 33–43.
- LOUW, A. u. a. (1998): *Crime in Johannesburg – Results of a city victim survey*. ISS Monograph Series 18. Halfway House.
- MARCUSE, P. (1995): Not chaos, but walls: postmodernism and the partitioned city. In: WATSON, S. a. GIBSON, K. (Eds.): *Postmodern cities and spaces*. Cambridge, Mass. & Oxford, 243–253.
- (1997a): The enclave, the citadel, and the ghetto – what has changed in the Post-Fordist U.S. city. In: *Urban Affairs Review* 33, 228–264.
- (1997b): The ghetto of exclusion and the fortified enclave. In: *American Behavioural Scientist* 41, 311–326.
- MILLS, G. (1991): Walls and warriors. In: *Urban Forum* 2, 89–93.
- Northern Metropolitan Local Council [Johannesburg] (Ed.) (1998): *Policy and procedures for road closures and access management measures*. Johannesburg.
- PÖHLER, M. (1999): *Zwischen Luxus-Ghettos und Favelas. Kleinere Arbeiten aus dem Geographischen Institut der Universität Tübingen* 21, Tübingen.
- QOZA, S. (1999): Wall-to-wall security. In: *Financial Mail* vom 05. 03. 1999 (www.fm.co.za).
- ROBERTS, A. (1996): Golden ghettos. In: *Personal Wealth (Third Quarter)*, 36–38.
- ROOST, F. (1998): Walt Disney's "Celebration". In: *Die alte Stadt* 25, 318–334.
- SACK, M. (1990): Stadt als "Intérieur"? In: *Werk, Bauen + Wohnen* 44 (6), 46–53.
- Safety in clusters (1997): In: *Housing in SA (Nov./Dec.)*, 53–55.
- SAIRR (South African Institute of Race Relations) (Ed.) (1998): *South Africa Survey 1997/1998*. Johannesburg.
- (1999): *Fast facts* (October). Johannesburg.
- Santa Cruz Trustees (Hrsg.) (1999): *Santa Cruz Newsletter* (April). Country View.
- Schachat Cullum Ltd. (Ed.) (1994): *Memorandum Douglasdale Ext.66/68*. Johannesburg (unveröff.).
- STAFFORD, L. (1999): The return of the big house. In: *Personal Wealth* (2nd quarter), 45–48.
- Statistics South Africa (Ed.) (1998): *Victims of crime survey*. Pretoria.
- WIRTH, L. (1928): *The ghetto*. Chicago, Ill.
- Workshop "Gated Communities" (1999): *Veranstaltung auf der Jahrestagung der Deutschen Arbeitsgemeinschaft für den Vorderen Orient am 03. 12. 1999 in Hamburg*.