

Henrik Werth

### **Transformation zur geschlossenen Stadt?**

#### **Geschlossene Wohnkomplexe in Polens Hauptstadt Warschau**

Geschlossene, überwachte Wohnkomplexe gehören inzwischen auch in Polen 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“, dass in der polnischen Hauptstadt auch der materielle Gegenpart zur Textform an einigen Stellen wie Pilze aus dem Boden zu schießen scheint. Angestoßen durch vermehrte Forschung und kritische Veröffentlichungen, erhält das Thema inzwischen auch immer weiteren Einzug in den öffentlichen Diskurs. In Mittelost- und Osteuropa vollzieht sich ein schneller Wandel – gesellschaftlich, politisch, wirtschaftlich. Die Zeiten des Kommunismus sind gerade einmal rund 15 Jahre her. Und die schnelle und radikale Transformation der Post-kommunistischen Stadt hat ihre Spuren hinterlassen. Dabei handelt es sich einerseits um einen lokalen, mittel-osteuropäischen, Übergang zur Marktwirtschaft und zu demokratischen Systemen der Politik. Andererseits kommt die Öffnung zum Weltmarkt hinzu, die Städten rund um den Erdball gemein ist und den globalen Wandel ausmacht. Rückwirkend, wiederum, nimmt die wirtschaftliche Globalisierung auch Einfluss auf lokale politische, ökonomische, soziale und kulturelle Veränderungen. Als räumliches Ergebnis wirkender globaler wirtschaftlicher Kräfte können dabei in Transformationsstädten häufig Gated Communities vorgefunden werden. Sie entstehen entweder aufgrund steigender sozialer Polarisation oder durch die Gentrifizierung innerstädtischer heruntergekommener Nachbarschaften. Die Aufteilung von Metropolen in zwei sich gegenüberliegende Realitäten beginnt. Die eine Realität ist die der geschlossenen Stadt. Und die Realität auf der anderen Seite sind die Ghettos der Armut, der Übriggebliebenen. Vorwiegend innerhalb der letzten 10 Jahre sind im Zuge eines, großteils durch Kapitalzuflüsse aus dem Ausland angetriebenen, Baubooms in Warschau mehr als 200 geschlossene Wohnkomplexe unterschiedlichen Typs entstanden. Ein Ende dieses Trends ist unter anderem wegen der herrschenden Wohnungsknappheit nicht absehbar. Als Gründe für den ungehemmten Bau überwachten Wohnraums können liberale, ungefestigte stadtplanerische Rahmenbedingungen ebenso genannt werden, wie die Angst vor neuen sozialen Unübersichtlichkeiten und der Gewalt der Verlierer des Kapitalismus. 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. 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. Dies würde das Aus von natürlicher Urbanität in der Stadt bedeuten. 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 das Hinwirken auf ein attraktives Wohnumfeld durch Mitbestimmung und ohne Verdrängung - im Sinne einer furchtlosen, lebendigen und offenen Stadt.

HENRIK WERTH

### **Transformation to a Closed City?**

#### **Closed Residential Complexes in Poland's Capital of Warsaw**

Closed supervised residential complexes have become a totally new, but everyday urban development phenomenon in Poland. And walls, fences, cameras and security services have become standard equipment in new buildings in the last few years. They appeared in 2001 for the first time in the form of the text of a song of the rock group T-Love popular in Poland. And the Warsaw-based City Magazine reported in September of 2003 that the physical counterpart to the text form seems to be springing up like mushrooms at some places in the Polish capital. Stimulated by increased research and critical publications, this issue is being increasingly debated in the public discourse. In Eastern and Central Eastern Europe there is a fast-paced change in social, political and economic terms. Communist times are just 15 years behind us and the fast-paced and radical transformation of the post-communist city has left its traces. This is the local Central European transition to market

economy and democratic systems of politics combined with the process of opening up to world markets. As such, it is common to cities all over the world and is the hallmark of global change. And, as a counter-effect, economic globalisation has an impact on local political, economic, social and cultural changes. Gated communities can be frequently found as a spatial outcome of global economic forces in transformation cities. They emerge either due to increasing social polarisation or gentrification of run-down inner-city neighbourhoods. It divides up big cities into two realities existing next to one another. The one reality is the closed city while the reality on the other side is the ghettos of poverty and those left behind. More than 200 closed residential complexes of various types have sprung up primarily in the last 10 years in the course of a building boom in Warsaw that is mostly driven by a capital influx from abroad. The end of this remains elusive, partially due to the predominant lack of residential space. Liberal and unsolid urban planning constraints are some of the reasons for unrestrained construction of supervised residential space as well as the fear of new social imponderabilities and the violence arising from the people who have come out on the losing side of capitalism.

The Marina Mokotów gated community, the largest to date on 22 hectares in the area of the city centre, represents the latest high-water mark in this development. There has been a great incidence of the phenomenon of excluding and monitoring neighbouring residential areas to heighten the feeling of security or boost real estate prices. This is comparable to what is found in the United States. The author sees the danger of increasing insularity of urban spaces in the trend towards living in gated communities. Depending upon the size of the area divided off, this makes it impossible to move freely about beyond the main streets. This would spell out the end of natural urbanity in city centres. Unfortunately, there are no signs of proactive urban policy being undertaken against private street networks being set up or previously public road spaces being divided up. It would be just as desirable to work towards having an attractive residential environment where everybody decides and nobody is displaced – for a open and lively city without fear.

Key words: Poland, Warsaw, urban construction, transformation, residential market and closed residential complexes

HENRIK WERTH

### **Transformation en ville fermée?**

#### **Complexes résidentiels fermés dans la capitale de la Pologne, Varsovie**

Les complexes résidentiels fermés et surveillés font entre-temps également partie en Pologne du quotidien en tant que nouveau phénomène essentiellement urbanistique. Et dans les nouvelles constructions des dernières années, les murs, grillages, caméras et services de sécurité peuvent déjà être considérés comme des standards. Ils ont déjà fait leur apparition en 2001 sous la forme de paroles d'une chanson du groupe de rock T-Love bien connu en Pologne. Et le «City Magazine» varsovien rapportait en septembre 2003 que dans la capitale polonaise également, l'opposé matériel de la forme textuelle semblait à certains endroits sortir de terre comme des champignons. Touché par une recherche accrue et des publications critiques, le sujet apparaît entre-temps également toujours plus dans le discours public. En Europe de l'Est et en Europe centrale de l'Est, un changement rapide est en train de s'accomplir – au niveau social, politique et économique. Les temps du communisme remontent maintenant déjà à près de 15 ans. Et la transformation rapide et radicale de la ville post-communiste a laissé ses marques. Il s'agit là d'un côté d'une transition locale de l'Europe centrale orientale vers l'économie de marché et les systèmes politiques démocratiques. D'autre part, l'ouverture s'ajoute au marché mondial qui est commun aux villes tout autour du globe et qui règle le changement planétaire. Rétroactivement par contre, la mondialisation économique prend également de l'ascendant sur les modifications politiques locales, économiques, sociales et culturelles. Des *gated communities* (résidences protégées) peuvent fréquemment se trouver dans les villes de transformation en tant que résultat spatial des forces économiques mondiales en action. Elles apparaissent soit en raison d'une polarisation sociale croissante ou à travers la gentrification de voisinages urbains dégradés.

La division des métropoles en deux réalités opposées a commencé. L'une des réalisés est celle de la ville fermée. Et la réalité de l'autre côté est constituée par les ghettos de la pauvreté, des laissés-pour-compte. À Varsovie, plus de 200 complexes résidentiels fermés de différents types sont apparus, surtout dans les 10 dernières années, au cours d'un boom de la construction produit en grande partie

par l'afflux de capitaux étrangers. La fin de cette tendance n'est pas à prévoir, en raison entre autres de la pénurie actuelle de logements. Comme raisons de la construction effrénée de résidences surveillées, des conditions urbanistes de base instables et libérales peuvent également être citées, tout comme la peur de nouveaux manques de perspectives sociales et la violence des perdants du capitalisme. Ce développement a pour le moment atteint son point culminant avec la plus grande *gated community* à ce jour, la «Marina Mokotów» sur une surface de 22 ha à proximité du centre. La délimitation et la surveillance ultérieures de zones résidentielles avoisinantes pour se sentir plus en sécurité ou pour augmenter les prix de l'immobilier est également déjà observée à l'instar des États-Unis. L'auteur voit dans la tendance à l'habitation dans les *gated communities*, le risque d'une fragmentation croissante de l'espace urbain. En raison de l'étendue de la surface délimitée à chaque fois, un déplacement libre en dehors des rues principales ne serait donc plus possible. Ceci signifierait la fin de l'urbanité naturelle dans la ville. Une politique urbaine active contre la création de réseaux privés de rues et contre la délimitation de secteurs de rues jusqu'ici publics, se fait cependant attendre jusqu'à présent. Cela mériterait également d'être poursuivi, tout comme le fait de viser un environnement résidentiel attractif par une cogestion et sans éviction – au sens d'une ville ouverte, vivante et sans peur.

ХЕНРИК ВЕРТ

### **Трансформация в сторону замкнутого города – столица Польши Варшава запирается на засов.**

Замкнутые, охраняемые жилые комплексы становятся в Польше повседневным градостроительным феноменом. А для новостроек последних лет стены, заборы, камеры слежения и служба безопасности считаются стандартным явлением. В 2001 г. всё это уже прозвучало в песне известной в Польше рок-группы *T-Love*. А в сентябре 2003 г. варшавский „*City Magazine*“ сообщал, что в польской столице в некоторых местах слова этой песни находят своё растущее как грибы после дождя материальное выражение. Под влиянием возросшего числа научных исследований и критических публикаций в прессе данная тема приобретает в настоящее время всё более широкий общественный резонанс. В Центральной и Восточной Европе происходят быстрые социальные, политические и экономические изменения. Со временем падения коммунистических режимов прошло уже около 15 лет. При этом быстрая и радикальная трансформация пост-коммунистического города оставила свои следы. Здесь речь идёт о специфическом центрально-европейском переходе к рыночной экономике и демократическим системам в политике. В то же время сюда же добавляется открытость мирового рынка, общая для системы городов всего мира и составляющая основу мировой торговли. Со своей стороны экономическая глобализация оказывает влияние на местные политические, экономические, социальные и культурные изменения. В качестве территориально-пространственного результата влияния глобальных экономических процессов в городах стран с переходной экономикой часто обнаруживаются т. н. „*gated communities*“. Они возникают либо из-за возрастающей социальной поляризации населения, либо в результате процесса джентрификации в границах пришедших в упадок центральных городских кварталов. Начинается проявление в крупных городах двух противоположных по сути реалий. Во-первых, это явление замкнутых городских пространств для обеспеченных слоёв. А на другом полюсе – гетто для остальных, т.е. для бедных. В Варшаве за последние 10 лет в ходе строительного бума, основанного большей частью на притоке зарубежных инвестиций, возникло более 200 замкнутых жилых комплексов различного типа. Конца этой тенденции не видно и в том числе из-за сохраняющегося дефицита жилья. В качестве причины непрекращающегося строительства охраняемых жилых комплексов могут быть названы как либеральные, неустоявшиеся рамочные условия градостроительного планирования, так и боязнь новой социальной неопределенности и актов насилия со стороны тех, кто приграл в ходе капиталистических реформ. Со строительством крупнейшего жилого образования, а именно „*Marina Mokotów*“ на 22 га вблизи городского центра, развитие жилищных комплексов типа „*gated communities*“ достигло в настоящее время своего пика. Как и в США здесь применяются добавочные ограждения и осуществляется патрулирование соседних жилых районов с тем, чтобы усилить уровень безопасности и в последствии поднять цены на недвижимость. В тенденции жить в „*gated communities*“ автор видит опасность возрастающего раздробления городского пространства. Вследствие этого в зависимости от величины площади замкнутого

пространства стало бы более невозможno передвижение за пределами главных улиц. Это означало бы конец естественного градостроительного развития. Активная градостроительная политика, направленная против создания частной уличной сети и строительства замкнутых образований вместо общественного городского пространства, ещё ждёт своего часа. Она была бы так же желательна, как и действия по созданию привлекательной жилой среды на благо безопасного, живого и открытого города, основанного на взаимодействии и свободного от дискриминации.