

WOHNUNGSBAU

Der Zaunkönig

Ein Investor plant Leipzigs erste bewachte Wohnanlage – und sieht plötzlich sich selbst ausgegrenzt

VON Sebastian Kretz | 15. September 2011 - 08:00 Uhr

Die verdächtigen Häuser stehen zwischen Ahorn und Kastanien. Zwei Würfel, eierschalenfarben, mit je vier Geschossen, obenauf ein Penthouse, und um das Grundstück verläuft ein hoher, schmiedeeiserner Zaun. Äußerlich fügen sie sich bestens ein ins feine Leipziger Musikviertel mit seinen sanierten Gründerzeitvillen.

Aber hinter dem Zaun stehen nicht nur die zwei Häuser, dahinter steckt auch ein Konzept. Es heißt "Central Park Residence – Leipzig First Gated Area". Das bedeutet: Auf dem Grundstück am Clara-Zetkin-Park entsteht die erste geschlossene und bewachte Wohnanlage der Stadt. Es ist ein Konzept, das aus den USA stammt, wo Millionen Menschen in Vorortsiedlungen hinter hohen Zäunen leben, geschützt von Wachpersonal.

Als Roland Kober vor drei Jahren mit der Planung für die "Central Park Residence" begann, fand er, dass auch in Leipzig die Zeit reif sei für eine bewachte Wohnanlage. "In den letzten Jahren haben sich in der Region einige große Firmen angesiedelt. Durch diesen wirtschaftlichen Aufschwung lohnt es sich, so ein aufwendiges Projekt zu machen", sagt Kober, der Projektleiter der Baufirma. Außerdem habe er mit vielen Leipzigern gesprochen, die über zunehmende Kriminalität klagten. Zwischen 2007 und 2010 hat sich die Zahl der Einbrüche in Leipzig mehr als verdoppelt. "So kamen wir darauf, dass wir auch Wert auf Sicherheit legen müssen", sagt Kober

Die Stadt, die außerhalb des Zauns liegt, hat allerdings noch weitere Facetten. BMW und Porsche haben zwar Fabriken in Leipzig gebaut, aber nur wenige Menschen können sich die Autos leisten, die dort vom Band laufen: Leipzig gilt als Deutschlands Hartz-IV-Hauptstadt, die Arbeitslosenquote liegt bei 13 Prozent. Eine Gated Area, befürchtet Karsten Gerken vom Amt für Stadterneuerung, wirke sich negativ auf das soziale Klima aus: "Leipzig ist eine offene Stadt. Es ist bedenklich, wenn irgendwo ein Großteil der Bürger ausgeschlossen wird."

Freilich haben sich auch die Leipziger an die Gentrifizierung gewöhnt, jene Verteuerung einfacher Wohnlagen durch zahlungskräftige Zuzügler. Aber Vermögende, die sich in eine Parallelgesellschaft hinterm Zaun zurückziehen? Die "Abschottung einzelner Areale" sei unerwünscht, sagte ein Sprecher des SPD-geführten Rathauses, als die Pläne bekannt wurden. Und auch die Lokalausgabe von *Bild* schlug Alarm: *Die Reichen schotten sich ab!* Kobers Idee und die Stadt Leipzig, finden die Kritiker, passten nicht zusammen.

"Mit diesem Gegenwind haben wir nicht gerechnet", sagt Kober. Er ist in Leipzig aufgewachsen, der 54-Jährige kennt die Stadt. Mit einem Geschäftspartner verwaltet er hier

18 Häuser. Die laute Kritik erklärt er sich mit fachlichem Unverständnis. "Das war das erste Mal, dass so ein Sicherheitsstandard öffentlich thematisiert wurde. Aber niemand hat mit uns darüber gesprochen, was wir gemeint haben." Offenbar gibt es zwei Definitionen des Begriffs Gated Area: die von Kober und die der anderen.

Was in Leipzig als Neuheit gilt, ist in München, Frankfurt am Main oder Berlin längst etabliert. Das wohl bekannteste Beispiel heißt "Arkadien" und liegt in Potsdam auf einer Halbinsel in der Havel: Zaun, Kameras, Pförtner. Auch an "Arkadien" gab es Kritik. Und es dauerte etwa zehn Jahre, bis alle Wohnungen verkauft waren. "Geschlossene Wohnsiedlungen sind in Deutschland unbeliebt, weil sie dem Leitbild der europäischen Stadt widersprechen", sagt Georg Glasze, Professor für Kulturgeografie an der Universität Erlangen-Nürnberg. Europäer erwarteten eine gewisse Mischung von ihren Städten, diese sollen Treffpunkt der sozialen Schichten sein.

Kober führt über das 6.000 Quadratmeter große Grundstück. Er ist groß und weißhaarig und trägt einen dunklen Anzug, seine Schuhe schließen mit feinen Schnallen. Um die Fassaden der beiden Häuser, die "Verdi" und "Vivaldi" heißen, weht ein wenig Klassizismus. Rundbögen zieren die Penthouses. Ein bisschen Toskana, ein bisschen Leipziger Gründerzeit. Kober möchte lieber über Baustile reden als über den Zaun. Die bisher vorhandene Inneneinrichtung zeigt das Materialbewusstsein künftiger Bewohner. Grüner Marmor im Gästebad, Granit für die Küche, Tropenholz auf dem Balkon. Mehr lässt sich nicht erahnen von späterem Glanz; "Verdi" und "Vivaldi" sind noch im Rohbau. Zwischen den Häusern liegen die Kunststoffwaben der Tiefgaragen-Drainage. Kein Springbrunnen plätschert. Bauarbeiter stapfen durch Sand.

Eigentlich sollte die Central Park Residence im Herbst 2010 fertig sein. Nun wird es mindestens bis Ende dieses Monats dauern. Kober sagt, er suche noch Käufer für drei der 27 Wohnungen. Die Bauverzögerungen hätten aber nichts mit mangelnder Nachfrage zu tun. Schuld seien die harten Winter.

Wer zieht in so ein Haus? Bewachte Wohnanlagen, weiß die Forschung, entstehen in Deutschland nicht, weil in der Umgebung Einbrüche oder Raubzüge zunehmen. "Menschen, die in Gated Areas ziehen, sind nicht unbedingt Opfer von Kriminalität geworden", sagt Geograph Glasze. Es sei vielmehr so, dass die erhöhte Sicherheit eben mitgenommen werde, wenn Standort und Sozialstruktur der Nachbarschaft ohnehin gefielen.

Roland Kober sagt, keiner seiner Käufer wolle mit der Presse sprechen. Sie kämen aus Leipzig, aber auch aus Bayern oder der Schweiz; sie entstammten allen sozialen Schichten. Leute, die mindestens 300.000 Euro für die Standardwohnung zu etwa 110 Quadratmetern aufbringen müssen. Offenbar aber sitzt das Geld nicht mehr ganz so locker, wie es sich die Bauherren erhofft hatten. Der Preis für eine Wohnung lag ursprünglich bei 3.500 Euro pro Quadratmeter; inzwischen sind es 2.750 Euro. Die Käufer wollten weder per Mobiltelefon

das Badewasser einlaufen lassen (15.000 Euro) noch einen Kühlschrank erwerben, der Vorräte selbständig verwaltet.

Der Sparsamkeit könnte nun auch das Sicherheitspersonal zum Opfer fallen. In der Central Park Residence heißt der Wachmann Concierge, und er ist nebenbei für Tätigkeiten zuständig, die im normalen Mietshaus der Hausmeister erledigt. "Wir empfehlen den Concierge, aber die Eigentümerversammlung wird selbst wählen, ob und inwieweit sie das haben möchte", sagt Kober. Der Concierge kostet extra.

In Berlin haben die Bewohner der Prenzlauer Gärten, einer flach umzäunten Siedlung aus sogenannten Townhouses, beschlossen, die Tore lieber geöffnet zu lassen, statt Wachpersonal zu finanzieren. "In Gated Areas in Amerika übertreibt man das und lässt Bewaffnete über die Anlage laufen", sagt Kober. "Das müssen wir in Deutschland in dieser scharfen Form nicht ausführen." Man kann es auch so sehen: Den Reichen ist das Abschotten zu teuer.

Es gibt einen Zaun um die Residence, er ist mehr als mannshoch, aber weder blickdicht noch unüberwindbar. Darin sind Bewegungsmelder eingebaut. Klettert einer drüber, wird per Standleitung die Polizei alarmiert. Und es gibt eine Videoüberwachung am Grundstückstor, die zeigt, wer Einlass begehrt. Es gibt aber keinen steinernen Schutzwall, auch keine Minikameras in der Spitze des Zauns, von denen früher die Rede war. Womöglich wird es nicht mal einen unbewaffneten Hausmeister geben.

Kobers Konzept ist in den drei Jahren seit Beginn der Planung immer weiter geschrumpft. Heute hört Kober seinen eigenen – weiter verwendeten – Werbespruch "Leipzig First Gated Area" nicht mehr so gern: "Verabschieden Sie sich davon. Wir bauen einfach zwei Häuser." Kurzum: Es wird keine Gated Area geben in Leipzig. Der korrekte Vorwurf, den Kritiker erheben könnten, lautet also nicht: Beihilfe zu Abschottung, sondern eher: Etikettenschwindel. Er habe einst den Begriff Gated Area gewählt, "um Aufmerksamkeit zu erregen", räumt Kober ein. "Wenn es sich dadurch verkauft, kann ich mit dem bisschen Wellenschlag gut leben." Was als konkurrenzlose Höchstsicherheit angepriesen wird, entpuppt sich als gehobener Standard.

Und es bleibt Luft nach oben. Tritt etwa ein künftiger Bewohner von "Vivaldi" auf die dunklen Planken des Südbalkons, begibt er sich in Wasserpistolenreichweite der Kinder aus der Nachbarvilla. Repräsentatives Hinabschreiten kommt im Treppenhaus, der knappen Dimensionen wegen, nicht infrage. Und nach Nordosten hin welkt der Beweis, dass sich hier vor Jahrzehnten schon einmal eine Elite abschottete. Dort steht eine fensterlose Plattenbau ruine, das ehemalige Gästehaus des Ministerrates der DDR. Wenn ein dichter Zaun aus Sicht der Residence- Bewohner sinnvoll wäre, dann auf jeden Fall hier.