

<b>Zeitschrift:</b>	Geographica Helvetica : schweizerische Zeitschrift für Geographie = Swiss journal of geography = revue suisse de géographie = rivista svizzera di geografia
<b>Herausgeber:</b>	Verband Geographie Schweiz ; Geographisch-Ethnographische Gesellschaft Zürich
<b>Band:</b>	57 (2002)
<b>Heft:</b>	4: Sozialräumliche Segregation in Lateinamerika = Socio-spatial segregation in Latin America = Ségrégation socio-spatiale en Amérique latine
<b>Artikel:</b>	Condomínios fechados und die Fragmentierung der brasilianischen Stadt : Typen - Akteure - Folgewirkungen
<b>Autor:</b>	Coy, Martin / Pöhler, Martin
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-872276">https://doi.org/10.5169/seals-872276</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# **Condomínios fechados und die Fragmentierung der brasilianischen Stadt**

## **Typen – Akteure – Folgewirkungen**

**Martin Coy und Martin Pöhler, Tübingen**

### **1 Einführung in die Problemstellung**

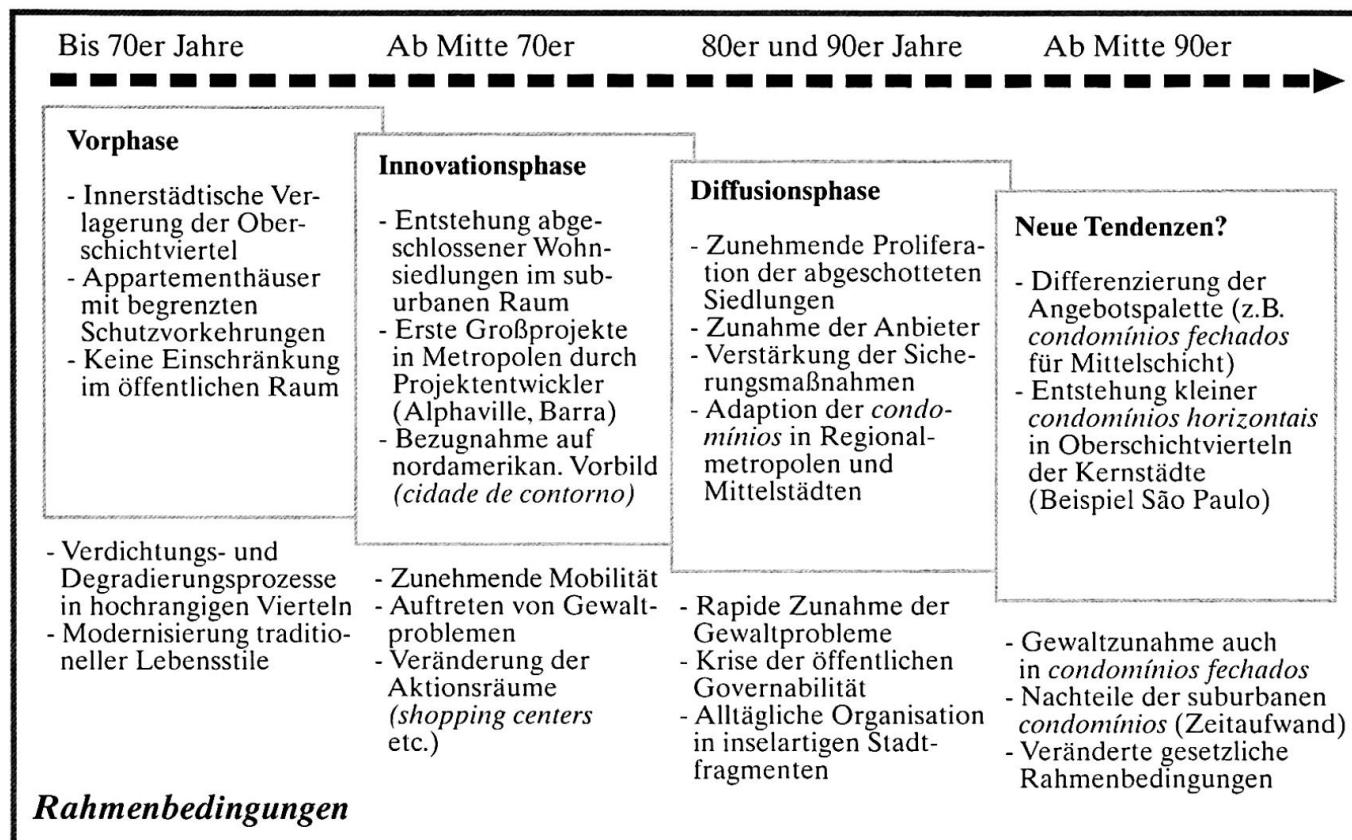
Die brasilianische Stadt stand wie alle lateinamerikanischen Städte während der letzten Jahrzehnte im Zeichen eines tiefgreifenden sozialen und wirtschaftlichen Wandels (vgl. GILBERT 1998). Neben der Ausdehnung der innerstädtischen und randstädtischen Marginalviertel im Zuge des rasanten Stadtwachstums seit den 60er und 70er Jahren (vgl. BÄHR & MERTINS 2000) sind insbesondere bei den Angehörigen der städtischen Ober- und oberen Mittelschicht spätestens seit Mitte der 70er Jahre auch in allen brasilianischen Metropolen, inzwischen selbst in Städten mittlerer Größenordnung, neue Präferenzen für Wohnformen und Wohnstandorte zu beobachten. Sie sind im Wesentlichen als Reaktion auf die Verschlechterung der Wohnumfeldbedingungen, die Zunahme sozialer Spannungen und die damit verbundenen Gefahrenpotentiale in den Städten zu interpretieren. So werden auf den Immobilienmärkten ganzheitlich geplante und mit aufwendigen Sicherheitsvorkehrungen versehene geschlossene Wohnviertel unterschiedlichen Typs und unterschiedlicher Größenordnung mit großem Erfolg angeboten (vgl. zu entsprechenden Entwicklungen in Chile BORSDORF 2000 sowie MEYER & BÄHR 2001, in Argentinien JANOSCHKA 2002). Diese in Brasilien als *condomínios fechados* bezeichneten neuen Privilegierten-Viertel orientieren sich eindeutig an nordamerikanischen Vorbildern und entsprechen den dortigen *gated communities* (vgl. BLAKELY & SNYDER 1999 sowie FRANTZ 2001), ja übertreffen sie hinsichtlich des Abschottungsgrades wohl in vielen Fällen. Diesen Entwicklungen und ihren Auswirkungen auf die sozialräumliche Struktur der brasilianischen Stadt widmet sich der vorliegende Beitrag.

### **2 Verbreitungsphasen der *condomínios fechados* in den brasilianischen Städten**

Die bevorzugten Wohngebiete der Wohlhabenden in den großen lateinamerikanischen Städten verlagern sich schon seit vielen Jahren zyklenartig infolge von Verdichtungs- und anschließenden Degradierungsprozessen des Wohnumfeldes an den angestammten Wohnstandorten (vgl. BÄHR & MERTINS 1995: 111ff.). Die neuesten Tendenzen der Standortpräferenzen der Gutsituierten haben jedoch im Vergleich zu

den herkömmlichen Verlagerungsprozessen eine völlig neue Dimension, denn sie entsprechen einem immer deutlicheren Trend zur Selbstsegregation und sind gleichzeitig Ausdruck der sich immer stärker auseinander entwickelnden Lebensstile in der brasilianischen Gesellschaft. Insgesamt ist das Phänomen der neuen *gated communities* in den brasilianischen Städten nur vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen zu verstehen. Denn ihre rasche Verbreitung lässt sich sicherlich als Ausdruck einer sich unter den Vorzeichen des Neoliberalismus wandelnden Stadtentwicklung interpretieren, und ihr Erfolg spiegelt gleichzeitig den Einfluss der Globalisierung auf den Lebensstil der Privilegierten wider (vgl. hierzu RIBEIRO 2000).

Die Expansion der *condomínios fechados* in den brasilianischen Städten lässt sich in unterschiedliche Phasen im Sinne eines Innovations- und Diffusionsprozesses unterteilen (vgl. Abb. 1). Von vereinzelten Vorläuferprojekten abgesehen, entstehen die ersten abgeschlossenen Wohnsiedlungen und insbesondere die ersten durch Projektentwickler geplanten Großprojekte um die Mitte der 70er Jahre in den beiden Megastädten des Landes, São Paulo und Rio de Janeiro. Dabei ist in den meisten Fällen eine explizite Bezugnahme auf nordamerikanische Vorbilder sowohl bei der Planung als auch bei den Vermarktungsstrategien festzustellen. Geradezu «paradigmatische» Bedeutung erhielt das Großprojekt Alphaville im nordwestlichen Umland von São Paulo, an dem sich viele Folgeprojekte in anderen Städten orientierten (vgl. CALDEIRA 2000). Angst vor Kriminalität und steigende Anforderungen an die Qualität des Wohnumfeldes sind die entscheidenden Hintergründe für den Erfolg der neuen Wohn- und Lebensform. Parallel zum Auftreten der *condomínios fechados* findet auch eine allmähliche Veränderung der aktionsräumlichen Verhaltensmuster der bessergestellten Stadtbewohner statt. Mitte der 60er Jahre entstand in São Paulo nach nordamerikanischem Vorbild das erste Shopping Center in Lateinamerika, und gleichzeitig wird der Rückzug der Gutsituierten aus den hochverdichteten Zentrumsbereichen der Städte besiegt (vgl. am Beispiel São Paulos ausführlicher Coy 2001). Funktionen, die ehemals die Innenstädte und ihre öffentlichen Räume erfüllten, werden nun zunehmend von den neu entstehenden Stadtfragmenten übernommen. Dieser Prozess intensiviert sich bis heute, so dass inzwischen für diejenigen, die es sich leisten können, die «künstlichen Welten» der Einkaufszentren und Wohn- und Freizeitghettos die Orte zur Realisierung ihrer Konsum- und Repräsentationsbedürfnisse sowie die neuen sozialen

Abb. 1: Verbreitungsphasen der *condomínios fechados* in brasilianischen Städten*Phases of expansion of «condomínios fechados» in Brazilian cities**Les phases de diffusion des «condomínios fechados» dans les villes brésiliennes*

Entwurf und Zeichnung: M. Coy

Kontakträume darstellen (vgl. am Beispiel São Paulos FRÜGOLI JR. 1995).

Die 80er und 90er Jahre sind insbesondere als Phase der Diffusion des neuen städtischen Wohn- und Lebensmodells anzusehen. Das immer stärkere Auseinanderdriften der sozialen Gruppen in den Städten, die damit zusammenhängende Zunahme innerstädtischer Konflikte und die gleichzeitige Ohnmacht der öffentlichen Hand, dieser Konflikte Herr zu werden, sind die Hintergründe dafür, dass sich das Alltagsleben der Mittel- und Oberschicht immer mehr auf inselartige Stadtfragmente konzentriert, deren Anlage und Organisation aufgrund des Rückzugs des Staates und der Krise der öffentlichen Haushalte vorrangig Investorenentscheidungen nach kapitalistischen Regeln unterliegen. Entsprechend nimmt auch die Zahl der Immobilienfirmen, die sich im boomenden Geschäft der *condomínios fechados* engagieren, deutlich zu. Dabei bleiben die abgeschotteten Wohnviertel nicht mehr auf die Megastädte beschränkt, sondern werden auch auf den Immobilienmärkten der Regionalmetropolen und Mittelstädte mit Erfolg eingeführt, zumal man sich hier hinsichtlich der Wohn- und Lebensformen im Sinne

des Leitbildes einer «nachholenden Modernisierung» ohnehin am Vorbild der großen Metropolen orientiert.

Nachdem sich die *condomínios fechados* als Bestandteil der brasilianischen Stadt durchgesetzt haben, zeichnen sich ab Mitte der 90er Jahre neue Tendenzen ab, die sich einerseits an einer zunehmenden Differenzierung der Zielgruppen und einer damit einhergehenden Differenzierung des Angebotes und andererseits an veränderten Standortpräferenzen der Nachfrager (zumindest im Falle São Paulos) ableSEN lassen. Inwie weit dadurch eine neue Phase im «Lebenszyklus» des Immobilienproduktes *condomínio fechado* eingeleitet wird, bleibt jedoch abzuwarten.

### 3 Zur Typisierung der *condomínios fechados*: Ein Versuch

Im Verlauf ihrer nunmehr 25-jährigen Verbreitungs geschichte in den brasilianischen Städten haben sich das Erscheinungsbild und die interne Struktur der *condomínios fechados* so stark differenziert, dass ein erster Versuch einer Typisierung unternommen werden kann.

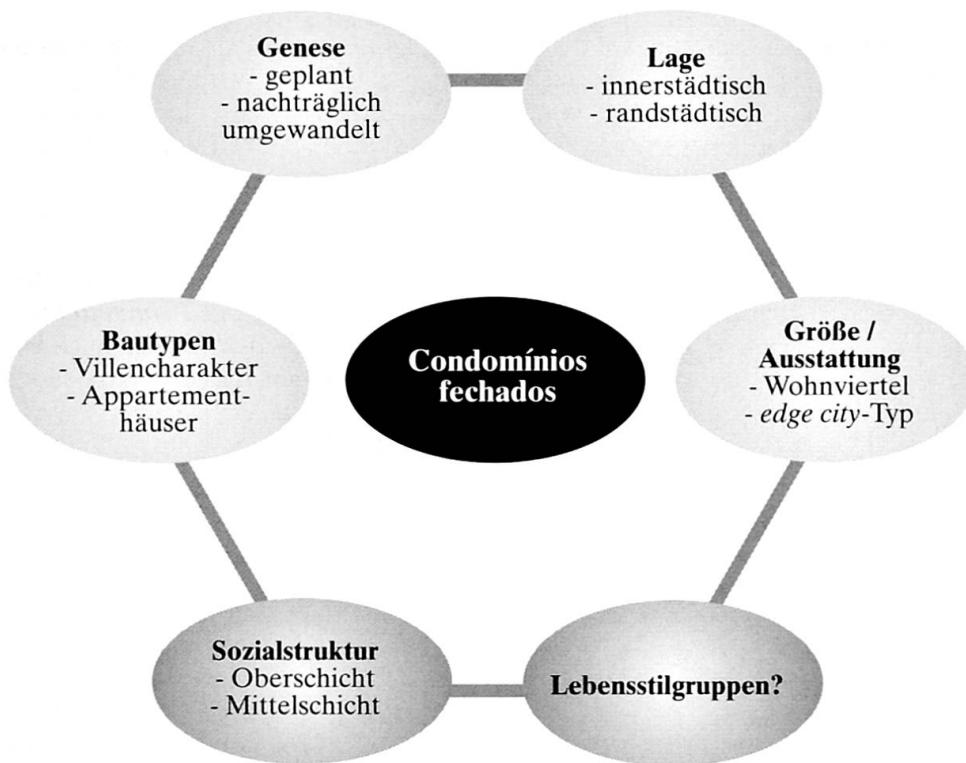


Abb. 2: Elemente der Typisierung von *condomínios fechados* in Brasilien  
*Criteria for typifying «condomínios fechados» in Brazil*  
*Eléments de typisation de «condomínios fechados» au Brésil*  
Entwurf und Zeichnung: M. Coy

Dabei lassen sich als Typisierungselemente insbesondere Fragen der Genese, Lage- und Ausstattungskriterien, die vorherrschende Bautypologie sowie sozialstrukturelle Unterscheidungsmerkmale heranziehen (vgl. Abb. 2).

Unter genetischen Gesichtspunkten sind die meisten *condomínios fechados* dem Typ der durch Projektentwickler ganzheitlich geplanten Wohnprojekte zuzuordnen. Parallel hierzu werden jedoch bereits bestehende Wohngebiete und Häuserkomplexe durch weitreichende Sicherheitsvorkehrungen nachträglich in *gated communities* umgewandelt. So ist in vielen Städten zu beobachten, dass ältere Villenviertel beispielsweise durch Straßensperren und gemeinschaftlich organisierte Wachdienste zunehmend abgeschottet werden. Dabei ist zum Beispiel in São Paulo die Tendenz zur Sicherung der Wohngebiete in den bessergestellten Quartieren so stark, dass sich die Stadtverwaltung bereits zu Anfang der 90er Jahre sowie zuletzt im Jahr 2001 genötigt sah, durch gesetzliche Vorschriften die Absperrung ganzer Straßenzüge seitens der Bewohner klar zu regeln (vgl. LEI MUNICIPAL 13.209 vom November 2001).

Die *condomínios fechados* in den brasilianischen Städten lassen sich des weiteren hinsichtlich ihrer Lage

in innerstädtische und randstädtische Typen untergliedern. Hiermit in unmittelbarem Zusammenhang steht die Unterscheidung nach den vorherrschenden Bautypen und den damit jeweils verbundenen Wohnformen. Als innerstädtische *gated communities* sind vor allem große Appartementhaus-Komplexe mit Ummauerung und strengen Zugangskontrollen zu bezeichnen, die gleichzeitig über ein hohes Maß an Versorgungs- und Freizeitinfrastrukturen verfügen und somit ihren Bewohnern die Gestaltung eines Großteils ihres alltäglichen Lebens «*intra muros*» ermöglichen. Die Grenzen zu den in brasilianischen Städten seit langem vorherrschenden «normalen» Appartementhäusern sind jedoch fließend, zumal angesichts der Tatsache, dass in São Paulo und Rio de Janeiro zu Ende der 90er Jahre ohnehin 90% der Appartementhäuser durch Umzäunungen gesichert waren (vgl. O ESTADO DE SÃO PAULO, 15.5.2000). Ein neuer Typ innerstädtischer *condomínios* tritt in São Paulo seit einigen Jahren mit den sogenannten *condomínios horizontais* auf. Dies sind kleinere hochgesicherte und zumeist luxuriös ausgestattete Häuserkomplexe, die in innenstadtnahen Vierteln nach Abriss der vorher bestehenden Bausubstanz durch Immobilienfirmen erstellt werden. Nach Zeitungsberichten aus den Jahren 2001 und 2002 stellen

sie derzeit eines der erfolgreichsten Konzepte auf dem Immobilienmarkt dar. Allein in den Jahren 2000 und 2001 wurden 70 beziehungsweise 110 solcher Projekte in São Paulo erstellt oder in Angriff genommen (O ESTADO DE SÃO PAULO, 6.5.2002). Die *condomínios horizontais* verbinden den Wohnkomfort des Einfamilienhauses mit dem Lagevorteil der Innenstadtnähe und reagieren somit auch auf den unter Bewohnern randstädtischer *condomínios* festzustellenden Trend, aufgrund des hohen Zeitaufwandes für das Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort tendenziell eher wieder in die Kernstadt zurückzuziehen.

Im randstädtisch-suburbanen Raum herrschen zumeist großflächige Villenviertel mit kompletter Infrastruktur und aufwendigen Freizeiteinrichtungen vor. Die am Stadtrand neu entstehenden Reichen-Ghettos kommen dem Wunsch vieler Stadtbewohner entgegen, das private Glück in ländlicher Harmonie zu verwirklichen, ohne dabei jedoch auf die Vorzüge und Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Jedoch entscheidet insbesondere eine gute Verkehrsanbindung über den Erfolg der neuen Siedlungen. In den vergangenen Jahren wurde diese Form der Stadtflucht dadurch unterstützt, dass in vielen Metropolen eine parallele Standortverlagerung vor allem von Dienstleistungsbetrieben aus den Citybereichen in neue Büroparks an den Stadträndern stattfindet. Dabei entstehen durch die geplante Kombination von Wohnfunktion, Arbeitsstätten (vorrangig im Dienstleistungssektor) sowie Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen teilweise besonders große Projekte, die sich zu *edge city*-ähnlichen Siedlungstypen entwickeln. Hierfür ist der geplante Siedlungskomplex Alphaville im nord-westlichen Teil der Metropolitanregion von São Paulo mit einer Einwohnerzahl von ca. 34.000 und einer geschätzten Tagesbevölkerung von über 100.000 Menschen das sicherlich bekannteste und eindrucksvollste Beispiel (vgl. hierzu CALDEIRA 1996: 311ff. sowie COY & PÖHLER 2002). Insofern können Aspekte der Größe der *condomínios* und ihrer Ausstattung als weitere Typisierungselemente herangezogen werden.

Schließlich differenzieren sich die brasilianischen *condomínios fechados* inzwischen zunehmend auch in sozialstruktureller Hinsicht. Nachdem zunächst vor allem die Reichen abgeschottete Wohnviertel nachfragten, folgen inzwischen zahlreiche Angehörige der Mittelschicht ihrem Vorbild. Die Projektentwickler reagieren auf diesen Trend mit dem Bau einfacherer Siedlungen, die sich im Zuschnitt der Wohnungen beziehungsweise Häuser, in der infrastrukturellen Ausstattung, in der Lage und im Preis von den Privilegiertenvierteln unterscheiden. Noch nicht eindeutig abzuklären bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand, ob sich in Brasilien auch Lebensstilunterschiede der Zielgruppen auf Anlage und Ausstattung der *condomí-*

*nio*-Projekte auswirken und als Typisierungselement aussagekräftig sind. Wenn man insgesamt die von BLAKELY & SNYDER (1999) für nordamerikanische *gated communities* entwickelte Typologie auf das brasilianische Beispiel überträgt, so entsprechen die dortigen *condomínios* weitgehend einer Kombination der *lifestyle communities* und der *security zone communities*. Im Zuge der angesprochenen sozialen Differenzierung zwischen den *gated communities* treten neben den Mittelschicht-*condomínios* auch besonders hochrangige Siedlungen, die dem Typ der *prestige community* nach BLAKELY & SNYDER entsprechen, auf (vgl. hierzu das Fallbeispiel Barra da Tijuca).

#### 4 Akteurskonstellationen im Umfeld der *condomínios fechados*

Betrachtet man das Phänomen der *condomínios fechados* als ein Wirkungssystem von Akteuren mit unterschiedlichen Interessen und Handlungsweisen, so lassen sich im Wesentlichen drei Hauptakteursgruppen unterscheiden: die Projektentwickler, die in der Verbreitung der *condomínios fechados* ein lukratives Geschäft sehen, die Zielgruppen, die aus den unterschiedlichsten Motiven das neue Immobilienprodukt nachfragen, und die öffentliche Hand, die zwar zunächst nicht unmittelbar an der Entstehung der *condomínios fechados* beteiligt ist, für die sich aber aus der neuen Entwicklung eine Reihe komplexer Herausforderungen stellt (vgl. Abb. 3).

Im Gefolge der Innovationsphase während der 70er und 80er Jahre, in der sich die *condomínios fechados* als erfolgversprechend erwiesen, haben sich zahlreiche Immobilienfirmen auf das neue Marktsegment mit Planung, Bau und Vermarktung entsprechender Projekte spezialisiert. Die Wohneinheiten werden inzwischen in den meisten Fällen mitsamt der sonstigen gemeinschaftlichen Infrastrukturen schlüsselfertig von den Projektentwicklern erstellt. Aufgrund der zunehmenden Größe der Objekte hat in den letzten Jahren vielerorts ein Verdrängungswettbewerb zugunsten großer Unternehmen stattgefunden. Ein Beispiel für ein in der Erstellung von *condomínios fechados* besonders erfolgreiches Unternehmen ist der paulistaner Projektentwickler Alphaville Urbanismo S.A., der in den 70er Jahren mit der erfolgreichen Realisierung des Großprojektes Alphaville im Umland von São Paulo einen wesentlichen Beitrag zur landesweiten Verbreitung des *gated community*-Konzeptes geleistet hat. Allein in den 90er Jahren wurden von dem Unternehmen weitere 12 Großprojekte, die demselben ganzheitlichen Konzept des ersten Projektes folgen, abgeschlossen, zum Verkauf gestellt oder projektiert. Dabei befinden sich vier dieser neuen Projekte ebenso im Umland oder Hinterland von São Paulo, sechs in

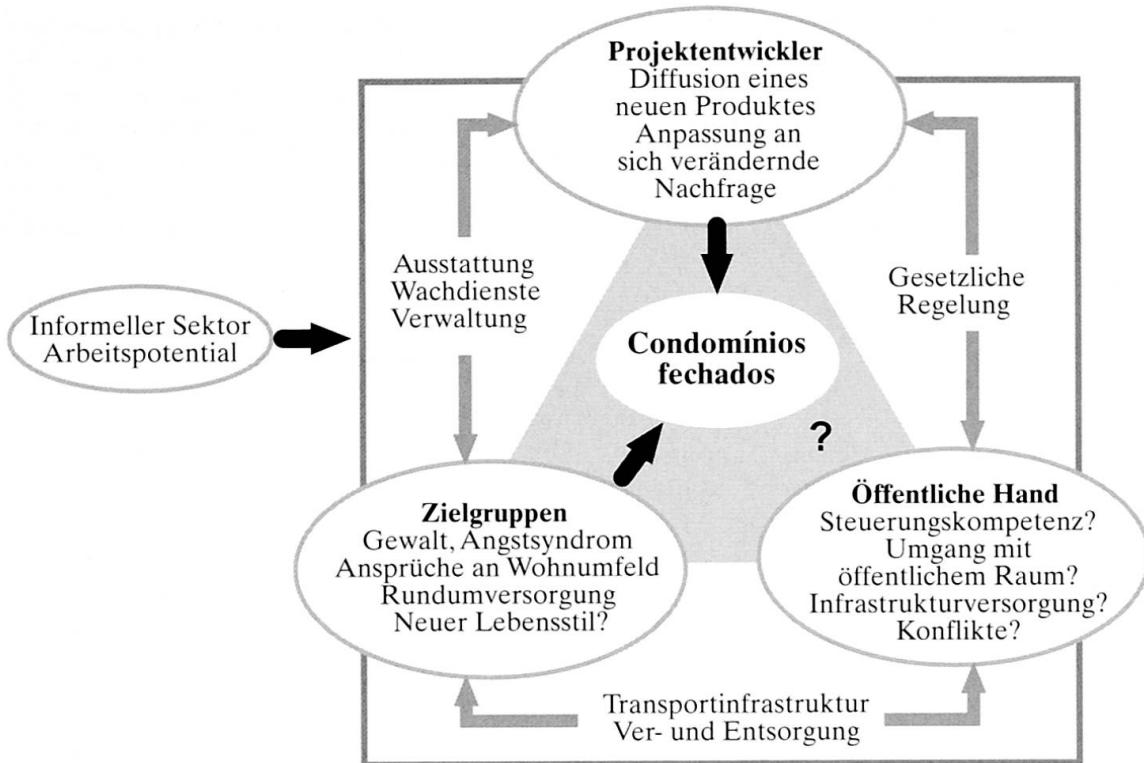


Abb. 3: Akteure im Umfeld von *condomínios fechados* in Brasilien  
*Persons and institutions connected to «condomínios fechados» in Brazil*  
*Acteurs dans les parages de «condomínios fechados» au Brésil*

Entwurf und Zeichnung: M. Cov

Regionalmetropolen des Landes, zwei in besonders dynamischen Mittelstädten des brasilianischen Südens und zwei weitere sogar in Europa, in der Großregion Lissabon (vgl. Internet-Informationen der Alphaville Urbanismo S.A.). Das Beispiel belegt die Bedeutung der Projektentwickler bei der räumlichen Verbreitung des Konzeptes.

Wie bereits dargestellt, hat sich in den vergangenen Jahren die Gruppe derjenigen, die in abgeschlossenen Wohngebieten leben möchten, in sozialer Hinsicht deutlich differenziert. Waren zunächst vor allem die Privilegierten die Zielgruppe der neuen Immobilienprojekte, so sind es heute zusätzlich Angehörige der Mittelschicht. Die Motive für die anhaltende Nachfrage nach *condomínios fechados* lassen sich im Wesentlichen in zwei Aspekten zusammenfassen. Der wichtigste ist zweifellos die Angst vor zunehmender Kriminalität und die entsprechende Suche nach Sicherheit. Dass das Angstsyndrom in den brasilianischen Großstädten einen realen Hintergrund hat, zeigen die zunehmenden Presseberichte von Entführungen, Raubüberfällen, Wohnungseinbrüchen etc. So sollen allein in São Paulo 16% der Bevölkerung Wohnungseinbrüche erlitten haben, 1,3 Millionen Pau-

listaner waren bereits Opfer bewaffneter Raubüberfälle, und sogar 4,3 Millionen sind in irgendeiner Form von kriminellen Akten (Diebstähle etc.) betroffen gewesen (vgl. O ESTADO DE SÃO PAULO, 15.5.2000). Jedoch macht die Gewaltkriminalität auch nicht mehr vor den Toren der *condomínios fechados* halt. Berichte über Einbrüche und Überfälle mehren sich auch hier, und entsprechend verstärkt sich die Nachfrage nach technisch immer ausgeklügelteren Sicherungssystemen und effizienteren Wachdiensten, worauf die Projektentwickler in ihren Angeboten reagieren müssen. Allein in São Paulo existieren 313 auf Sicherheitsdienste spezialisierte Firmen, die 1999 einen Umsatz von ca. 1 Mrd. Reais erzielten (vgl. O ESTADO DE SÃO PAULO, 15.5.2000). Das Geschäft mit der Sicherheit erweist sich somit als äußerst lukrativ. Ein zweiter Aspekt ist in den Ansprüchen der Zielgruppen an das Wohnumfeld zu sehen. Dem Wunsch nach komfortabler Ausstattung der einzelnen Wohnungen und der gesamten Projekte (Wohnfläche, Freiraumgestaltung, Freizeitangebote, Schulen und Kindergärten, Kabel-Fernsehen, Ver- und Entsorgung etc.) tragen die Projektentwickler je nach Kaufkraft der Zielgruppen mit differenzierten Angeboten, die bis hin zu einer Art «Rundum-Versorgung» gehen können, Rechnung (vgl.

auch nachfolgendes Fallbeispiel). Auch wenn die brasilianischen *condomínios* bis zu einem gewissen Grad durch spezifische kulturelle Muster charakterisiert werden (beispielsweise hinsichtlich der Präferenzen von Freizeiteinrichtungen), so entsprechen sie doch weitgehend der Übernahme eines globalisierten Lebensstils. Dies kommt auch in den Vermarktungsstrategien der Projektentwickler zum Ausdruck, die sich mit Erfolg zumeist explizit auf nordamerikanische Vorbilder beziehen.

Während sich das Beziehungsgefüge zwischen Bauunternehmen und Kundengruppen über Angebot und Nachfrage in eindeutiger Weise auf Verbreitung und Ausstattung der *condomínios fechados* auswirkt, sind die grundsätzlichen Positionen und spezifischen Einwirkungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand hinsichtlich der abgeschlossenen Wohngebiete sehr viel unklarer. Generell kann ja die vorrangig privaten Kapitalverwertungsinteressen und weit weniger der öffentlichen Planung folgende Expansion der abgeschlossenen Wohnviertel als Beleg für die begrenzte Steuerungskompetenz der Stadtverwaltungen unter dem Vorzeichen neoliberaler Rahmenbedingungen gewertet werden. Durch Stadtentwicklungsplanung, insbesondere aber mit Maßnahmen zum Infrastrukturausbau (Straßenbau etc.) schafft die öffentliche Hand jedoch oftmals – beabsichtigt oder auch unbeabsichtigt – die Orientierungsleitlinien für Planung und Bau neuer Projekte. Insbesondere kleinere Gemeinden im Umland der Kernstädte lassen den privaten Projektentwicklern zunächst weitgehend freie Hand, weil sie sich vom Bau der *condomínios fechados* Entwicklungsimpulse für ihre Gemeinde versprechen. Dabei werden diese Hoffnungen aufgrund der weitgehenden «Autarkie» der Projekte in vielen Fällen letztendlich nicht eingelöst. Allerdings sind die durch die neuen Siedlungen verursachten Folgekosten für die öffentliche Hand beispielsweise durch die Anbindung an Ver- und Entsorgungsnetze sowie insbesondere durch einen notwendig werdenden Straßenausbau oftmals groß. In langfristiger Perspektive dürfte für die Stadtverwaltungen die Frage, wie sich durch die abgeschlossenen Wohnviertel das Verhältnis zwischen öffentlichem und privat kontrolliertem Raum im Stadtgefüge verändert, besonders problematisch sein, denn die *condomínios fechados* entsprechen einer neuen Qualität «exterritorialer Fragmente» innerhalb der Stadt, durch die die Trennlinien zwischen öffentlichem und privatem Raum zunehmend unüberbrückbar werden.

Schließlich ist im Akteursgefüge im Umfeld der *condomínios fechados* auch der informelle Sektor zu erwähnen, denn in vielen Fällen weisen die neuen Wohn-Ghettos aufgrund ihres Arbeitsplatz-Potentials (Bausektor, Hausangestellte, Wachpersonal etc.) eine

spezifische «Symbiose» mit Unterschicht-Wohnvierteln auf, die teilweise in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft entstehen (siehe hierzu das nachfolgende Fallbeispiel). Dabei sind die informellen Akteure zwar für das alltägliche Funktionieren der *condomínios* von zentraler Bedeutung, sie bleiben jedoch hinsichtlich ihrer eigenen Lebenswelten völlig aus diesen ausgeschlossen.

Insgesamt wirken sich die neuen Tendenzen der Wohnstandortwahl der Gutsituierten in vielfältiger Weise auf die gesellschaftlichen und (sozial)räumlichen Strukturen der Städte aus. Fragmentierung wird nun auch physisch immer sichtbarer. Die gruppenspezifischen alltäglichen Aktionsräume der Privilegierten konzentrieren sich vorrangig auf zugangskontrollierte Enklaven (Wohn-Ghettos, Einkaufszentren, Business Parks), die sich weitgehend der öffentlichen Steuerung und Kontrolle entziehen. Die ausschließlich privatkapitalistische Steuerung dieser neuen Räume kann als integrativer Teil der durch Deregulierung und Flexibilisierung gekennzeichneten Entwicklungsmuster des heutigen Brasilien im Zeichen des Neoliberalismus interpretiert werden. Als Folge entspricht die brasiliatische Stadt heute mehr denn je dem Bild von den Inseln der Reichen in Ozeanen der Armen.

## 5 Neue Formen sozialräumlicher Segregation in Rio de Janeiro – Das Fallbeispiel Barra da Tijuca

Das im Westen der Kernstadt Rio de Janeiro gelegene Stadtviertel Barra da Tijuca zeichnet sich durch eine äußerst attraktive landschaftliche Lage aus. Im Westen und Osten wird Barra da Tijuca von bis zu 1000 m hohen Bergzügen begrenzt. Die nördliche Grenze bildet ein ausgedehntes Lagunensystem, und im Süden liegen die ausgedehnten Strände des Atlantischen Ozeans.

Eine fehlende Infrastruktur und eine schlechte verkehrstechnische Erschließung verhinderten bis in die 1960er Jahre eine Integration Barra da Tijucas in den stetig expandierenden städtischen Raum Rio de Janeiros. Gegen Ende dieser Dekade rückte Barra da Tijuca zunehmend in den Blickpunkt des Immobilienkapitals. Um die Besiedlung in geordnete Bahnen zu lenken, wurde der Architekt Lúcio Costa 1969 von der Stadtverwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan, den sogenannten Plano Piloto, auszuarbeiten (vgl. Costa 1969).

Heute weist Barra da Tijuca mit die höchsten Wachstumsraten in der Metropolitanregion Rio de Janeiro auf. Von knapp 6.000 Einwohnern 1970 ist die Bevölkerungszahl bis 2000 auf rund 175.000 explodiert. Langfristige Planungen gehen von 1,5 bis 2

Millionen Bewohnern aus. Maßgeblichen Anteil an dieser rasanten Entwicklung haben die Immobilienfirmen. Mit der einsetzenden Konsolidierung der Oberschichtsviertel Ipanema und Leblon Mitte der 70er Jahre schien der Immobilienmarkt für das lukrativste Bevölkerungssegment, die gehobenen Einkommenschichten, erst einmal gesättigt. Die Immobilienfirmen standen vor der entscheidenden Aufgabe, das riesige Potential von Barra da Tijuca in Wert zu setzen. War in den 40er Jahren noch das Appartementhaus der Impulsgeber für die Besiedlung der Copacabana (vgl. RIBEIRO 1997: 258ff.), so sind es jetzt die *condomínios* (Foto 1).

Bereits vor dem Bau der ersten *condomínios* gab es in Barra da Tijuca luxuriöse Freizeitclubs der Mittel- und Oberschicht, an die sich nach und nach immer mehr Wohnungen und Freizeitclubs anlagerten. Der Immobiliensektor griff diese Idee auf und verwandelte im großen und spekulativen Stil die traditionellen «Clubs

mit Wohnungen» in neue Siedlungsgebilde, die man als «Wohnungen mit Clubs» bezeichnen könnte. Ein erster Bauboom setzte in der zweiten Hälfte der 70er Jahre ein (vgl. ABRAMO 1988: 264ff.; RIBEIRO 1997: 304ff.). Die *condomínios* stellen im Vergleich zu den Appartementhochhäusern der «alten Südzone» riesige Einzelprojekte dar, deren Kosten nur von großen Immobilienfirmen getragen werden können. Insbesondere die *incorporadoras*, Unternehmen die von der infrastrukturellen Erschließung des Geländes über die Planung und Durchführung des Bauvorhabens bis hin zu seiner Kommerzialisierung alle Funktionen übernehmen, waren für die Durchführung solcher Großprojekte prädestiniert (vgl. SILVA 1996: 52ff.; ABRAMO 1988: 267ff.).

Zu Beginn der 80er Jahre, begleitet von infrastrukturellen Verbesserungen und dem Bau des ersten Einkaufszentrums, wurde Barra da Tijuca zum Modeviertel der Oberschicht. Die stark anwachsende intraurbane



Foto 1: Bauboom in Barra da Tijuca. Das Stadtviertel zählt zu den attraktivsten Wohnungsmärkten in Rio de Janeiro.

*Construction boom in Barra da Tijuca. The housing market in this district is one of the most attractive in Rio de Janeiro.*

*Boom de la construction à Barra da Tijuca. Ce quartier urbain compte parmi les marchés résidentiels les plus attractifs à Rio de Janeiro.*

Foto: M. PÖHLER

Migration nach Barra da Tijuca ließ die Boden- und Wohnungspreise deutlich ansteigen. In den folgenden Jahren konnte Barra da Tijuca seine Position als dynamischster Immobilienmarkt Rio de Janeiros weiter ausbauen.

Heute gleicht Barra da Tijuca einem Flickenteppich (vgl. Abb. 4). Nicht nur Hochhauskomplexe und luxuriöse Einfamilienhaus-*condomínios*, sondern auch Einkaufszentren, Bürokomplexe, Parkplätze und Freizeitparks fragmentieren das Stadtviertel und reduzieren den öffentlichen Raum auf Autostraßen. Beinamen wie Orlando Carioca oder Miami brasileira machen deutlich, an welchem Vorbild sich die Stadtentwicklung orientiert.

Heute gibt es in Barra da Tijuca rund 160 *condomínios*, in denen über 100.000 Personen wohnen. Diese künstlich geschaffenen Inseln, die das Chaos der Metropole aussperren, konzentrieren sich in den landschaftlich attraktivsten Gegenden Barra da Tijucas zwischen dem Atlantischen Ozean und den Lagunen (vgl. PÖHLER 1998).

Die *condomínios* sind von ihrer Umgebung durch Mauern und Zäune isoliert und werden von privaten Sicherheitsdiensten bewacht (Foto 2). Dieser Festungscharakter trägt dem gestiegenen Sicherheitsbedürfnis Rechnung und hat entscheidenden Anteil am Boom der *condomínios*. Bei einer Befragung unter 123 *condomínio*-Bewohnern gaben auf die offen gestellte Frage nach den entscheidenden Vorteilen des *condomínios* 77% die Sicherheit als wichtigsten Vorteil an. Nur 5% der Befragten nannten die Sicherheit nicht unter den drei wichtigsten Vorteilen. An zweiter Stelle rangiert der Wohnservice, der in den *condomínios* zur Verfügung gestellt wird. In den meisten Luxusinseln existiert ein Freizeitclub mit Swimmingpool, Sport- und Tennisplätzen, Fitneß- und Partyräumen, daneben finden sich Restaurants, Schönheitssalons, Supermärkte und sogar Schulen. In einer neuen Generation von Wohntürmen, den sogenannten Apart-Hotels oder *residências com serviço*, werden die angebotenen Dienstleistungen zu einem hotelartigen Service ausgeweitet, der unter anderem das regelmäßige Putzen der Wohnung, das Waschen der Kleider und einen Essensservice einschließt.

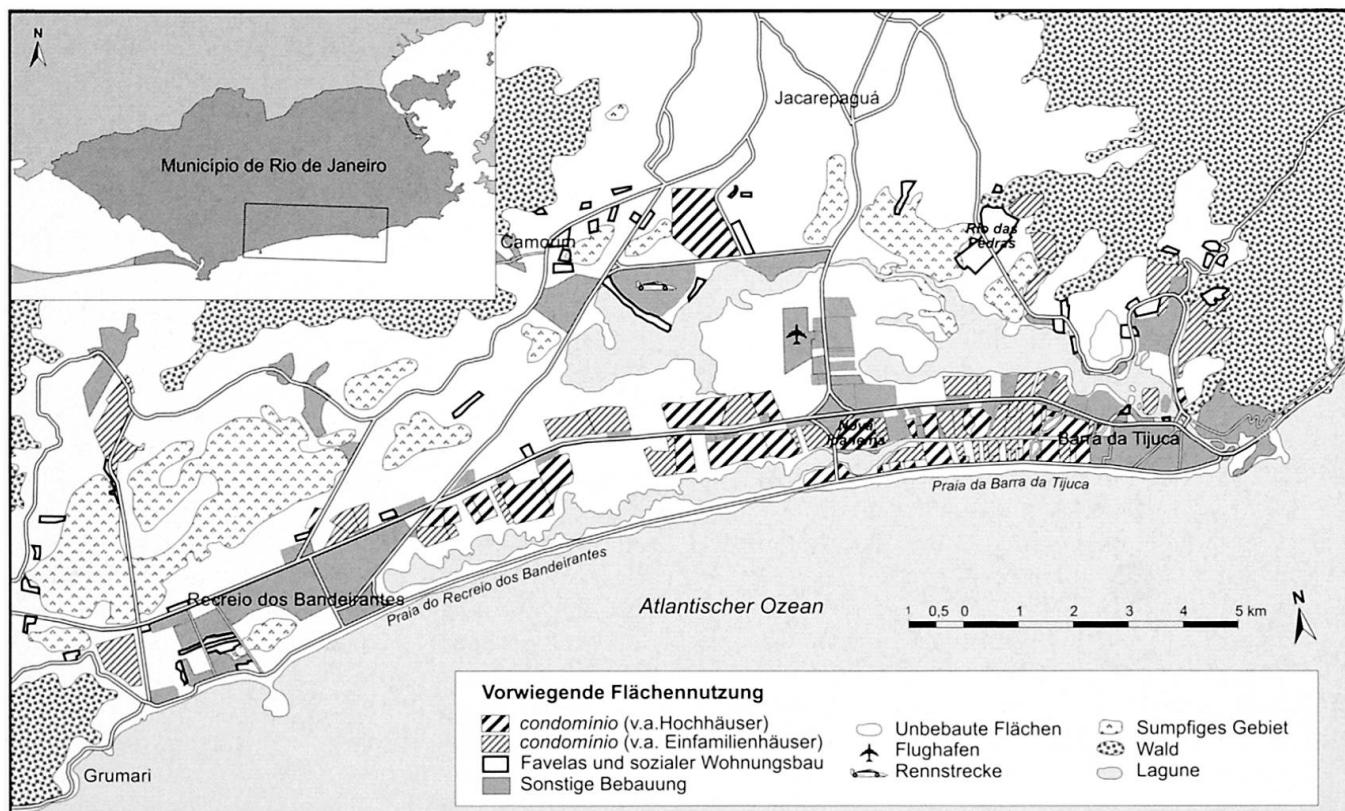


Abb. 4: Funktionsräumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes Barra da Tijuca

*Functional differentiation of the research area, Barra da Tijuca*

*Structure spatio-fonctionnelle du périmètre d'étude de Barra da Tijuca.*

Kartengrundlage: EDITORA ABRIL (1997): Quatro Rodas, Guia Rio de Janeiro 1998; Entwurf und Kartographie: M. PÖHLER



Foto 2: Zugangskontrolle im *condomínio* Nova Ipanema  
*Access control in the «condomínio» Nova Ipanema*  
*Contrôle à l'entrée du «condomínio» Nova Ipanema*

Foto: M. PÖHLER

Die *condomínios* haben eine eigene Verwaltung, die sich um die Belange der Bewohner kümmert. Da sich die Stadt weitgehend aus den Wohnquartieren heraußält, werden städtische Dienstleistungen in Eigenregie erbracht. Die internen Straßen einschließlich Beleuchtung und Begrünung, die Müllentsorgung, die Abwasseranlagen, Schulen sowie Busverbindungen zwischen dem *condomínio* und der Innenstadt werden durch die Bewohner finanziert.

Das luxuriöse Angebot muß teuer bezahlt werden. Die monatlichen Nebenkosten für jede Wohnung übersteigen oft 500 US\$ und nicht selten auch 1000 US\$ im Monat, die auch dann von jedem Haushalt bezahlt werden müssen, wenn das Serviceangebot nicht genutzt wird. Neben den hohen Kosten, die das Wohnen im *condomínio* verursacht, wurden von den Bewohnern die Schwierigkeiten im Zusammenleben und das «Eingebunkertsein», wie in einem Ghetto, als die größten Nachteile des *condomínios* angeführt. In den vom öffentlichen Raum abgetrennten Zitadellen der Reichen wird eine eigene Welt außerhalb der Realität kreiert. Für viele Bewohner, insbesondere für die Kinder,

spielt sich ein Großteil des Alltagslebens in den abgeschlossenen Siedlungen ab.

Die *condomínios* in Barra da Tijuca sind jedoch keineswegs homogen, sondern weisen bezüglich ihrer Bauform, ihrer Ausstattung und ihrer Organisationsform erhebliche Unterschiede auf (vgl. Abb. 5). Die erste, Ende der 1970er Jahre erbaute Generation von *condomínios* ist durch eine Gruppe von sechs bis zehn rund 20-stöckigen Hochhäusern und eine sehr hohe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet. In einer zweiten Bauphase Mitte der 80er Jahre wurde versucht, durch die Begrenzung auf sechs bis acht Stockwerke die bauliche Dichte der *condomínios* zu verringern. Seit Anfang der 1990er Jahre zeichnen sich zwei neue Trends ab. Zum einen werden einfacher ausgestattete Hochhäuser mit kleineren Appartements gebaut, die auch der Mittelschicht das Wohnen in Barra da Tijuca ermöglichen. Im Gegensatz zu den *condomínios* der beiden ersten Generationen bilden diese Hochhäuser keine umzäunten Komplexe mit gemeinsamen Einrichtungen, sondern vielmehr eine lose Gruppierung von Hochhäusern. Jedes Hochhaus ist für sich abgesperrt, dabei bleiben

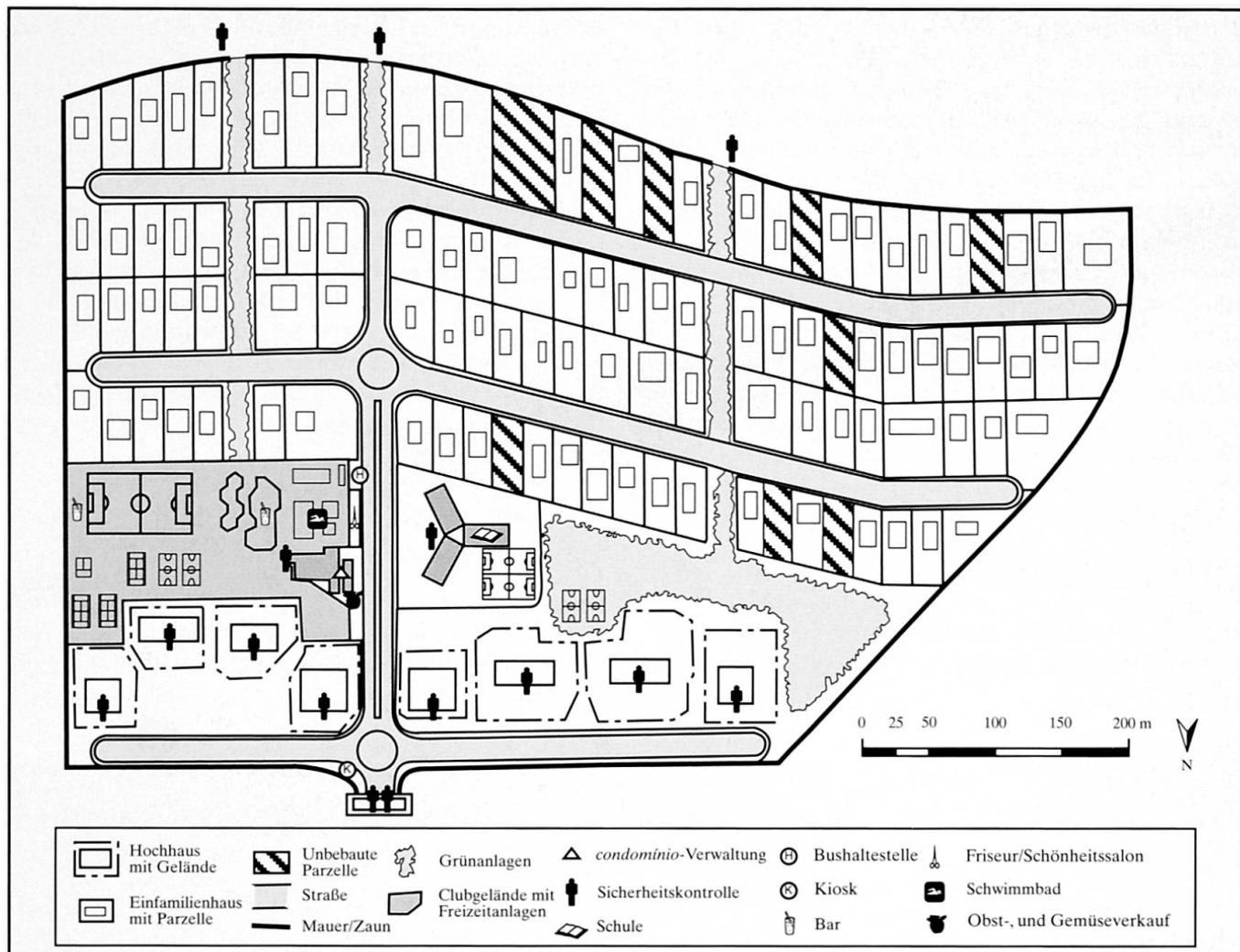


Abb. 5: Funktionsräumliche Gliederung des *condomínios* Nova Ipanema  
*Functional differentiation of the «condomínio» Nova Ipanema*  
*Structure spatio-fonctionnelle du «condomínio» Nova Ipanema*  
Kartengrundlage: eigene Kartierung; Entwurf und Kartographie: M.POHLER

die Straßen und Wege öffentlich. Der zweite Trend, der sich in den letzten Jahren abzeichnet, sind die Luxus-*condomínios*, die auf die Reichen der Reichen als Kundschaft zielen. Die Bebauungsdichte ist auf unter 10% herabgesetzt. Serviceleistungen und Freizeiteinrichtungen erreichen einen sehr hohen Standard, die Appartements haben einen großzügigen Grundriss und sind luxuriös ausgestattet. Im Luxusobjekt Barra Golden Green bewegen sich die Preise für die 220 bis 800 m<sup>2</sup> großen Appartements zwischen 350.000 R\$ und 2.600.000 R\$. Neben den für ein *condomínio* des gehobenen Standards üblichen Ausstattungseinrichtungen wie Freizeitclub und Restaurants vervollständigen der erste beleuchtete Golfplatz Brasiliens, ein Heli-kopterlandeplatz, eine vom bekanntesten brasilianischen Landschaftsarchitekten BURLE MARX gestaltete

Gartenanlage und zwei Fünf-Sterne-Hotels das durch modernste Sicherheitsanlagen geschützte Projekt. Zwischen den für Barra da Tijuca charakteristischen Hochhaus-*condomínios* befinden sich zudem zahlreiche Einfamilienhaus-*condomínios* (vgl. auch Abb. 4). Auch hier reicht die Spanne von einfacheren Siedlungen bis hin zu ausgesprochen luxuriösen Ansammlungen von Villen.

Der Beschäftigungseffekt, der von den Privatsiedlungen ausgeht, ist hoch, auch wenn es sich dabei meist um schlecht bezahlte Jobs handelt. Die Zahl der im *condomínio* beschäftigten *empregadas* (Hausangestellte), Wachleute, Gärtnere, Reinigungskräfte und Verwaltungsangestellten übersteigt teilweise sogar die der Bewohner. Zudem stellen die zahlreichen Baustellen in Barra da Tijuca einen der bedeu-

tendsten Arbeitsmärkte für die Unterschicht in Rio de Janeiro dar. Die Anziehungskraft des Arbeitsmarktes und das Vorhandensein von noch ungenutzter Expansionsfläche hat in den letzten beiden Jahrzehnten zu einer starken Zuwanderung der Unterschichtsbevölkerung vor allem aus dem armen brasilianischen Nordosten nach Barra da Tijuca geführt. Als Folge sind in räumlicher Nähe und funktionaler Verknüpfung zu dem «reichen» Barra da Tijuca innerhalb der letzten beiden Jahrzehnte zahlreiche neue Elendsviertel (Favelas) entstanden. Die Favelas konzentrieren sich entlang der Lagunenränder und Flüsse in sumpfigen und überschwemmungsgefährdeten Gebieten, die für das Immobilienkapital noch uninteressant sind (vgl. Abb. 4). Die am nördlichen Ufer der Lagoa da Tijuca gelegene Favela Rio das Pedras zählt mittlerweile zu den größten Armutsvierteln in Brasilien.

Paradoxe Weise lassen sich zwischen den *condomínios* als extremster Form der Selbstsegregation und den Favelas als Beispiel für eine aufgezwungene Segregation bestimmte Parallelen aufzeigen. Beide stellen

eigene kleine Städte mit einem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot innerhalb der Stadt dar. Die Favelas verfügen ebenso wie die *condomínios* über eine eigene Organisationsform, auf die die Stadtverwaltung kaum Einfluß hat. Außerdem verkleinern beide Räume, *condomínios* und Favelas, den öffentlichen, für jeden zugänglichen städtischen Raum. Verhindern die *condomínios* durch Mauern und Sicherheitsposten den Zugang für unerwünschte Personen, werden die Favelas durch eine «unsichtbare» Mauer umgeben, die in der Unsicherheit, ja sogar der Angst der Bevölkerung besteht, eine fremde Favela zu betreten. Zahlreiche Brasilianer haben nie eine Favela betreten, obwohl sie täglich von ihnen umgeben sind.

## 6 Ausblick

Die Ausbreitung der *condomínios fechados* ist in den letzten Jahren zu einem immer wichtigeren Bestandteil des Wandels der brasilianischen Stadt geworden (vgl. Foto 3). Die zunehmende räumliche Abschottung der



Foto 3: *Condomínios fechados* an der Strandpromenade von Rio de Janeiro  
*«Condomínios fechados» located on the beach promenade of Rio de Janeiro*  
*«Condomínios fechados» sur la Promenade du bord de mer à Rio de Janeiro*

Foto: M. PÖHLER

Privilegierten ist die sichtbare Konsequenz der sich nach wie vor vertiefenden sozialen Disparitäten in der brasilianischen Gesellschaft und der damit verbundenen Verstärkung von sozialen Konflikten und Gewalt im Alltag der Städte. Im Vergleich zur Struktur älterer sozial hochrangiger Wohnviertel, zu bisherigen Formen sozialer Segregation und bisherigen Steuerungsmechanismen der Stadtentwicklung spiegeln die *gated communities* verschiedene neuartige Prozesse in der brasilianischen Stadt wider:

- 1) Die neuen abgeschlossenen Wohnviertel entstehen in der Regel als großangelegte, ganzheitlich geplante Vorhaben privater Projektentwickler und stellen ein besonders dynamisches Immobilienprodukt mit hoher Renditeerwartung dar. In den meisten Fällen steht die öffentliche Regulierung eindeutig hinter den Verwertungsinteressen des privaten Kapitals zurück. Eine öffentliche «Steuerung» erfolgt allenfalls durch die – beabsichtigte oder auch unbeabsichtigte – Schaffung von Rahmenbedingungen für diese neue Form der privatkapitalistisch kontrollierten Produktion städtischer oder suburbaner Räume. Insofern dokumentieren sich im Erfolg des *gated community*-Phänomens veränderte Akteurskonstellationen der Stadtentwicklung, für die Neoliberalismus, Deregulierung und Rückzug des Staates den ordnungspolitischen Rahmen bilden.
- 2) Die neuen *gated communities* unterscheiden sich von den herkömmlichen sozial hochrangigen Wohnvierteln nicht nur durch ihren ungleich höheren Abschottungsgrad und ihre hochentwickelten Sicherheitsvorkehrungen. Sie ermöglichen mit ihrer umfassenden Ausstattung an Bildungs- und vor allem an Freizeiteinrichtungen den Bewohnern eine Lebensgestaltung in einem weitgehend geschützten, privaten und sozial segregierten Umfeld. Dadurch werden die alltäglichen Aktionsräume wesentlich beeinflusst. Die ausschließliche Selbstverwaltung der neuen Wohnviertel durch die Bewohner vermittelt zusätzlich den Eindruck von Eigenverantwortlichkeit und Gemeinschaftsgefühl in sozialer Homogenität, auch wenn die selbstgewählte Ghettoisierung den gegenteiligen Effekt der «Gefangenschaft in einer heilen Welt» hervorrufen kann.
- 3) Wenn Öffentlichkeit und öffentlich zugängliche Räume – zumindest in der europäisch bestimmten Tradition der Stadt – ein wesentliches Kennzeichen von Urbanität sind, dann sind die neuen *condomínios fechados*, die ja gerade Öffentlichkeit und Zugang durch Privatheit und Exklusivität bewußt ersetzen, antiurban. In jedem Fall machen sie auch in Lateinamerika, wo ja traditionell der öffentliche Raum mit Plätzen, Straßenräumen

(oder auch Stränden, wie im Falle Rio de Janeiros) eine zentrale Rolle für Kommunikation und Repräsentation spielt, eine Neudefinition von Stadt notwendig. Enklavenartige Stadtfragmente für alle Daseinsgrundfunktionen erhalten immer mehr Bedeutung gegenüber dem öffentlichen Raum, sichtbar vor allem am Niedergang der Plätze, Straßen, Cafés und Freizeiteinrichtungen in den Zentrumsbereichen der Stadt. «Stadtqualität» kann sich deshalb immer weniger auf den städtischen Raum insgesamt, sondern allenfalls auf einzelne Fragmente beziehen, und sie ist deshalb auch nur für diejenigen, die zu diesen Fragmenten Zugang haben, erlebbar.

- 4) Positive Ausbreitungseffekte ergeben sich durch diese neuen Konstellationen allenfalls über (informelle) Arbeitsmarktwirkungen (Bausektor, Hausangestellte, Wachpersonal), aufgrund der Autarkie der neuen Wohlstandsinseln jedoch kaum in einer für alle spürbaren Verbesserung lokaler sozialer Infrastrukturen.
- 5) Im *gated community*-Phänomen schlägt sich vor allem die zunehmende Globalisierung der Lebensstile der Privilegierten nieder. Motive, Wertorientierungen und Ziele der Lebensgestaltung, die für den Erfolg der *gated communities* verantwortlich sind, weisen ebenso wie deren Realisierungsform und interne Struktur deutliche Konvergenzen zu Nordamerika und anderen Weltregionen auf. Unterschiede bestehen allenfalls in regional-spezifischen Stilpräferenzen oder Wünschen zur Freizeitgestaltung. Demgegenüber zeigen nicht zuletzt der Erfolg bilingualer Privatschulen oder die überproportionale Bedeutung neuer Kommunikationsmedien eine bewußte Außenorientierung der *gated community*-Bewohner, die sich auf diese Weise im Gegensatz zu ihrer lokalen Selbstsegregation einer *global community* der Privilegierten zugehörig fühlen.

Für die Zukunft der brasilianischen Stadt wird von entscheidender Bedeutung sein, wie gesellschaftliche und sozialräumliche Fragmentierungsprozesse, für die die *condomínios fechados* das deutlichste Beispiel sind, in Konzepte einer sozial nachhaltigen Stadtentwicklung eingebunden werden, zu der man sich unter anderem im Gefolge der Habitat II-Konferenz auch in Brasilien immer mehr bekennt (vgl. Coy & ZIRKL 2001). Dies wird nur dann möglich sein, wenn eine öffentliche Steuerung lokaler Prozesse im Sinne einer «Re-Regulierung» einen Ausgleich zu den Verwertungsinteressen privaten Kapitals schafft und die vielfältigen Hintergründe der Fragmentierungstendenzen mit konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität aller Stadtbewohner aktiv aufgreift.

## Literatur

- ABRAMO, P. (1988): A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. – Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro (Dissertação).
- ALPHAVILLE: [www.alphaville.com.br](http://www.alphaville.com.br) (Internet-Information vom 6.6.2002).
- BÄHR, J. & G. MERTINS (1995): Die lateinamerikanische Gross-Stadt. Verstädterungsprozesse und Stadtstrukturen. – = Erträge der Forschung 288, Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- BÄHR, J. & G. MERTINS (2000): Marginalviertel in Großstädten der Dritten Welt. – In: Geographische Rundschau 52, 7/8: 19-26.
- BLAKELY, E.J. & M.G. SNYDER (1999): Fortress America. Gated Communities in the United States. – Washington, Cambrigde/Mass.: Brookings Institution Press.
- BORSDORF, A. (2000): Condomínios von Santiago de Chile als Beispiele sozialräumlicher Segregationstendenzen von Ober- und Mittelschicht in lateinamerikanischen Städten. – In: Peripherie 80: 25-40.
- CALDEIRA, T.P. DO RIO (1996): Fortified enclaves: The new urban segregation. – In: Public Culture 8: 303-328.
- CALDEIRA, T.P. DO RIO (2000): Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. – São Paulo: Edusp.
- COSTA, L. (1969): Plano-Piloto para a urbanização da Baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá. – Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação.
- COY, M. (2001): São Paulo. Entwicklungstrends einer brasilianischen Megastadt. – In: Geographica Helvetica 56, 4: 274-288.
- COY, M. & M. PÖHLER (2002): Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. – In: Environment and Planning B: Planning and Design 29: 355-370.
- COY, M. & F. ZIRKL (2001): Handlungsfelder und Lösungsansätze nachhaltiger Stadtentwicklung in der Dritten Welt. Beispiele aus Brasilien. – In: Petermanns Geographische Mitteilungen 145, 5: 74-83.
- FRANTZ, K. (2001): Gated Communities in Metro-Phoenix (Arizona). Neuer Trend in der US-amerikanischen Stadtlandschaft. – In: Geographische Rundschau 53, 1: 12-18.
- FRÜGOLI JR., H. (1995): São Paulo: Espaços públicos e interação social. – São Paulo: Marco Zero.
- GILBERT, A. (1998): The Latin American City. – London: Latin American Bureau.
- JANOSCHKA, M. (2002): «Stadt der Inseln». Buenos Aires: Abschottung und Fragmentierung als Kennzeichen eines neuen Stadtmodells. – In: RaumPlanung 101: 65-70.
- LEI MUNICIPAL 13.209: Dispõe sobre a dispensa de processo administrativo junto às regionais para o fechamento de vilas e ruas residenciais sem saídas. – São Paulo, 13.11.2001 ([www.sampaonline.com.br/sim/sim\\_fechamentoderuas.htm](http://www.sampaonline.com.br/sim/sim_fechamentoderuas.htm)).
- MEYER, K. & J. BÄHR (2001): Condominios in Greater Santiago de Chile and their Impact on the Urban Structure. – In: Die Erde 132: 293-321.
- O ESTADO DE SÃO PAULO (2000): Com medo, população vive atrás das grades. – São Paulo (15.5.2000).
- O ESTADO DE SÃO PAULO (2002): Estadão premia melhores do mercado imobiliário. – São Paulo (6.5.2002).
- PÖHLER, M. (1998): Zwischen Luxus-Ghettos und Favelas. Stadterweiterungsprozesse und sozialräumliche Segregation in Rio de Janeiro: Das Fallbeispiel Barra da Tijuca. – = Kleinere Arbeiten aus dem Geographischen Institut der Universität Tübingen 21, Tübingen.
- RIBEIRO, L.C. DE QUEIROZ (1997): Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. – Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.
- RIBEIRO, L.C. DE QUEIROZ (Hrsg.) (2000): O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. – Rio de Janeiro: Editora Revan.
- SILVA, C.A.F. DA (1996): A Promoção imobiliária recente no município do Rio de Janeiro. – In: Revista Território 1, 1: 43-57.

## Zusammenfassung: *Condomínios fechados und die Fragmentierung der brasilianischen Stadt.*

### **Typen – Akteure – Folgewirkungen**

Seit Mitte der 1970er Jahre verbreiten sich in den brasilianischen Städten abgeschottete Wohnviertel der Privilegierten. Diese sogenannten *condomínios fechados* lassen sich nach unterschiedlichen Kriterien (Genese, Lage, Größe, Ausstattung, Bautypologie sowie Sozialstruktur) typisieren. Drei Akteursgruppen nehmen Einfluss auf ihre Verbreitung: Die Immobilienfirmen, denen sich mit der neuen Wohnform ein attraktives Marktsegment bietet, die Zielgruppen, für die insbesondere ein gesteigertes Sicherheitsbedürfnis und steigende Ansprüche an den Wohnkomfort ausschlaggebend sind, und die öffentliche Hand, für die die *condomínios* eine neue Herausforderung bei der Steuerung der Stadtentwicklung darstellen. Am Beispiel von Barra da Tijuca, dem neuesten Privilegienviertel von Rio de Janeiro, werden Ausbreitung, funktionale Differenzierung, interne Organisation sowie neuere Erscheinungsformen der *condomínios fechados* behandelt. Des weiteren wird die kleinräumige Nachbarschaft zu den Marginalvierteln der Favelas aufgezeigt. Die Ausbreitung der *condomínios fechados* während der letzten Jahre ist insgesamt die sichtbare Konsequenz der sich vertiefenden sozialen

Disparitäten in der brasilianischen Gesellschaft und der damit verbundenen Fragmentierung der brasilianischen Stadt.

### **Summary: Condomínios fechados and the Fragmentation of the Brazilian City.**

#### **Types – actors – consequences**

Since the mid 1970's, gated housing areas of the privileged are spreading in Brazilian cities. These so called *condomínios fechados* can be typified following different criteria (formation, location, size, fittings, construction typology, as well as social structure). Three groups of actors influence the process of expansion: the real estate companies, for which the new form of living offers an attractive market segment, the target groups, whose increasing expectations regarding security and living comfort need to be met, and the public authorities, which have to find adequate responses concerning the further orientation of urban development. Taking the example of Barra da Tijuca, the most recent quarter for the privileged in Rio de Janeiro, the spread, the functional differentiation, the internal organization, as well as new forms of *condomínios fechados* are discussed here. Further, the neighbourhood to *favelas*, the living areas of marginalized groups, is shown. All in all, the spread of *condomínios fechados* during the last years has to be seen as a visible consequence of the deepening social disparities within Brazilian society and the resulting fragmentation of the Brazilian city.

### **Résumé: Les *condomínios fechados* et la fragmentation de la ville brésilienne.**

#### **Types – acteurs – conséquences**

A partir de la deuxième moitié des années 70, des quartiers fortement protégés et habités par des groupes privilégiés se multiplient dans les villes brésiliennes. Ces *condomínios fechados* peuvent être typifiés selon différents critères (génèse, localisation, taille, équipement, typologie de la construction, ainsi que la structure sociale). Trois groupes d'acteurs exercent une influence sur la diffusion des *condomínios*: les entreprises immobilières, pour lesquelles la nouvelle forme d'habitat ouvre un segment commercial attrayant, les habitants, pour lesquels les demandes de sécurité et de confort de l'habitation sont prioritaires; et le pouvoir

public, pour lequel les *condomínios* constituent un défi en ce qui concerne l'orientation future du développement urbain. A partir de l'exemple de Barra da Tijuca, sont analysés le quartier des privilégiés le plus récent de Rio de Janeiro, la diffusion, la différenciation fonctionnelle, l'organisation interne, ainsi que les nouvelles formes d'apparition des *condomínios fechados*. En outre, le voisinage à petite échelle avec les quartiers marginaux des *favelas* sera démontré. En somme, l'expansion des *condomínios fechados* pendant les dernières années représente la conséquence visible des disparités sociales de plus en plus profondes et de la fragmentation consécutive de la ville brésilienne.

#### **Didaktische Hinweise**

- Welche Entwicklungsphasen für geschlossene Wohnsiedlungen lassen sich für Brasilien nachweisen? Worin unterscheiden sich die Gründe für deren Entstehung? Welches ist der aktuelle Trend?
- Wie lassen sich die brasilianischen *condomínios fechados* typisieren nach Lage und sozialer Herkunft der Bewohner?
- Welche Akteure und Handlungsbedingungen beeinflussen den Bau von *condomínios fechados* in brasilianischen Städten in welcher Weise?

---

PD Dr. Martin Coy, Geographisches Institut der Universität Tübingen, Hölderlinstrasse 12, D-72074 Tübingen.

e-mail: martin.coy@uni-tuebingen.de

Dipl.-Geogr. Martin Pöhler, Am Weingarten 17, D-60487 Frankfurt.

e-mail: m.poehler@web.de

*Manuskripteingang/received/manuscrit entré le  
10.9.2002*

*Annahme zum Druck/accepted for publication/accepté  
pour l'impression: 4.12.2002*