

Ricarda Bültmann

Wirkungsanalyse der Sanierungsmaßnahmen in Hamburg-St. Georg

Vor- und Nachteile der Gentrification

Examensarbeit

BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Impressum:

Copyright © 2007 GRIN Verlag
ISBN: 9783638907460

Dieses Buch bei GRIN:

<https://www.grin.com/document/86017>

Ricarda Bültmann

Wirkungsanalyse der Sanierungsmaßnahmen in Hamburg-St. Georg

Vor- und Nachteile der Gentrification

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com

**Wirkungsanalyse der Sanierungsmaßnahmen
in Hamburg-St. Georg
- Vor- und Nachteile der Gentrification -**

Hausarbeit im Rahmen der Ersten Staatsprüfung
für das Lehramt an der Grund- und Mittelstufe
Universität Hamburg

Juni 2007

I. Inhaltsverzeichnis

I.	Inhaltsverzeichnis	
II.	Abkürzungsverzeichnis	
III.	Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Fotos	
1.	Einleitung	7
1.1	Anlass und Begründung	7
1.2	Fragestellung	9
1.3	Aufbau der Arbeit	10
2.	Gentrification – eine theoretische Einführung	12
2.1	Begriffsbestimmung	12
2.2	Bedingungen für die Entstehung von Gentrification	14
2.2.1	Geänderte Nachfrage der Bewohner	14
2.2.2	Ökonomische Gründe	16
2.2.3	Die Verdrängung der Bewohner	17
2.3	Der Gentrification-Prozess – Phasen der Wiederaufwertung	17
3.	Die Geschichte und Entwicklung St. Georgs	20
3.1	Die Entwicklung bis zum Beginn der Sanierungsmaßnahmen	20
3.2	Stadterneuerung in St. Georg	26
3.2.1	Das Sanierungsgebiet St. Georg – Lange Reihe S1	26
3.2.2	Sanierungsanlässe	27
3.2.3	Ziele der Stadterneuerung	28
3.2.4	Das Erneuerungskonzept	29
3.2.5	Ergebnisse des Sanierungsverfahrens	30
4.	Gentrification in St. Georg	32
5.	Exkurs: Aktuelle Diskussion im Stadtteil	35
6.	Die Untersuchungsmethodik	37
6.1	Sekundärstatistisches Material	37
6.2	Haushaltsbefragung	37
6.3	Experteninterviews	38
6.4	Begehung und Beobachtung	39
6.5	Methodenkritik	39

7. Sekundäranalyse statistischer Daten – sozialstrukturelle Veränderungen in St. Georg	41
7.1 Einwohnerentwicklung	41
7.2 Altersstruktur	42
7.3 Ausländeranteil	44
7.4 Haushalts- und Wohnstruktur	45
8. Auswertung der Haushaltsbefragung in St. Georg	48
8.1 Der Fragebogen	48
8.2 Auswertungsproblematik	49
8.3 Ergebnisse der Haushaltsbefragung	51
8.3.1 Soziodemographische Merkmale der Befragten	52
8.3.2 Wahrnehmungen und Meinungen der Befragten zum Stadtteil	57
8.3.3 Aussagen zur Bevölkerungsstruktur	65
8.3.4 Aussagen zur Gewerbestruktur	69
8.3.5 Aussagen zur Verkehrsproblematik	78
8.3.6 Beurteilung der Aufwertung	79
9. Analyse der Experteninterviews	83
9.1 Interview mit dem Experten des „Einwohnervereins St. Georg“	83
9.2 Interview mit dem Experten vom „Bürgerverein zu St. Georg“	86
10. Zusammenfassung	90
10.1 Bevölkerungs- und Wohnstruktur	91
10.2 Merkmale der Befragten	92
10.3 Wahrnehmungen und Meinungen der Alteingesessenen	93
10.4 Wahrnehmungen und Meinungen der 1990er-Jahre-Zuzüge	94
10.5 Wahrnehmungen und Meinungen der Neubürger	94
11. Fazit	96
12. Literatur- und Quellenverzeichnis	100
13. Anhang	106

II. Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ASK	Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
bzw.	beziehungsweise
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
ca.	circa
€	Euro (Gemeinschaftswährung der Europäischen Union)
e.V.	eingetragener Verein
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
HA	„Hamburger Abendblatt“ (Tageszeitung)
k.A.	keine Angabe
s.	siehe
S.	Seite
SAGA	Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
Tab.	Tabelle
TAZ	„die tageszeitung“
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

III. Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Fotos

Abbildungen:

Abb. 1: Fachwerkhäuser in der St. Georgstraße 5 (Kattenhof), 1954	22
Abb. 2: „Alsterzentrum“	25
Abb. 3: Einzug in die Wohnung, alle Befragte (in %)	51
Abb. 4: Alter der Befragten, nach Gruppen (in %)	52
Abb. 5: Familienstand der Befragten, nach Gruppen (in %)	53
Abb. 6: Haushaltstyp der Befragten, nach Gruppen (in %)	54
Abb. 7: Erwerbstätigkeit der Befragten, nach Gruppen (in %)	54
Abb. 8: Berufe der Befragten, nach Gruppen (in %)	55
Abb. 9: Haushaltseinkommen der Befragten 2006, nach Gruppen (in % und Euro)	56
Abb. 10: Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Viertel, Meinung der Befragten	66
Abb. 11: Beurteilung eines möglichen starken Anstiegs an Studenten/ Wohngemeinschaften im Viertel, nach Gruppen (in %)	67
Abb. 12: Beurteilung eines möglichen starken Anstiegs gut verdienender Menschen im Viertel, nach Gruppen (in %)	67
Abb. 13: Beurteilung der Veränderung der Geschäfte, nach Gruppen (in %)	72
Abb. 14: Beurteilung der Zunahme neuer Kneipen und Restaurants, nach Gruppen (in %)	75
Abb. 15: Übersicht St. Georg (nicht maßstabsgetreu)	106
Abb. 16: Übersicht St. Georg – mit den zwei Sanierungsgebieten S1 (grün) und S2 (rot)	107
Abb. 17: Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Lange Reihe S1	109

Tabellen:

Tab. 1: Die Bevölkerungsentwicklung in Hamburg von 1787 bis 1880	21
Tab. 2: Die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Altstadt, Neustadt und den Vorstädten von 1880 bis 1937	23
Tab. 3: Bevölkerungsbewegungen in St. Georg 1987-2005 (absolut)	42
Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1990-2006 im Vergleich	43
Tab. 5: Einwohner/Innen von Nichtdeutschen	45
Tab. 6: Haushaltsstruktur 1999 im Vergleich	46
Tab. 7: Entwicklung der Wohnstruktur im Vergleich	47
Tab. 8: <i>Welche Gründe waren für Sie ausschlaggebend, in dieses Viertel zu ziehen?</i>	58
Tab. 9: <i>Was sprach dagegen, in dieses Viertel zu ziehen?</i>	59
Tab. 10: <i>Wie denken Sie heute über das Viertel?</i>	62
Tab. 11: Beschreibung der Geschäfte	70

1. Einleitung

1.1 Anlass und Begründung

Ging man in den 1990er Jahren durch den Hamburger Stadtteil St. Georg, der zentral in der Innenstadt an den Hauptbahnhof grenzt, bestätigte sich der damals schlechte Ruf des Stadtteils als Schmuttel-Viertel. Es herrschte eine räumliche Konzentration des Handels und Gebrauchs von Drogen vor, verbunden mit Prostitution, Beschaffungskriminalität und einer Massierung von Asylbewerbern ohne Beschäftigung. Das Viertel zwischen Hauptbahnhof, Alster und der Straße *Steindamm* gehörte in Hamburg zu den verrufensten Gegenden Hamburgs. Die Mieten waren niedrig und es lebten dort viele Studenten und ausländische Familien. Die Gebäude waren größtenteils in einem baulich schlechten Zustand. Von vielen Hamburgern wurde der Stadtteil gemieden.

St. Georg hat sich in den letzten Jahren extrem gewandelt. Es ist zu einem lebendigen, bunten und internationalen Viertel geworden, mit einer Mischung aus Café- und Kneipenszene, mit Stadtteilinitiativen, Galerien und Ladenzeilen. Die Drogenszene und die Prostitution sind heute zwar immer noch vorhanden, jedoch in viel geringerem Ausmaß. Außerdem hat sie sich in andere Bereiche St. Georgs verlagert, Richtung *Hansaplatz* und *Steindamm*. Das Viertel ist ein Magnet für junge Leute geworden. Geht man heute durch das Viertel, sieht man viele Menschen in Cafés, Bars und Restaurants sitzen. Im Sommer sind die Gehwege der *Langen Reihe*, der Haupteinkaufsstraße des Viertels, überfüllt von Gästen, die die Außengastronomie nutzen. Die Häuser sind Jugendstilbauten, gotisierende Backsteinbauten, Kontorhäuser, biedermeierlich-klassizistische Reihenhäuser. Die prunkvollen bis schlichten Fassaden der Gebäude strahlen heute vielfach durch einen neuen Anstrich.

St. Georg ist ein Stadtteil im Wandel: Mitte der 1990er Jahre lebten noch über 13.000 Menschen im Stadtteil, heute sind es nur noch etwa 10.000. Allerdings heißt das nicht, dass St. Georg als Wohnadresse nicht attraktiv ist. Denn besonders das Quartier zwischen Langer Reihe und Alster wird bei Menschen mit höherem Einkommen immer beliebter, besonders bei gut verdienenden Singles und Paaren ohne Kinder. Für Familien mit Kindern hingegen wird es dagegen immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in angemessener Größe zu finden.

Begonnen hat die dargestellte Entwicklung Anfang der 1980er Jahre. Zuvor, in den 1960er Jahren, sollte St. Georg aufgrund von Plänen zur Ausweitung und Belebung der Hamburger Innenstadt vollständig abgerissen werden, um dort einen modernen, „Alsterzentrum“ genannten Wohn- und Bürokomplex mit bis zu 200 Meter hohen Türmen zu errichten. Das überalterte St. Georg galt als nicht entwicklungsfähig und als eine Blockade für die Weiterentwicklung der angrenzenden City. Aufgrund dieser Pläne wurde nichts mehr in den Erhalt des Viertels investiert, so dass die Gebäude bald in einem sehr schlechten Zustand waren. Weil die Pläne des „Alsterzentrums“ aber doch nicht realisiert wurden, konnte ab Ende der 1970er Jahre eine behutsame, öffentlich geförderte Sanierung der alten Wohnhäuser um die Lange Reihe einsetzen, um den Stadtteil vor baulichem, wirtschaftlichen und sozialem Zerfall zu retten. Der Zustand vieler Gebäude war mehr als mangelhaft und eine Sanierung unerlässlich, um den modernen Ansprüchen der Stadt und der Bürger zu entsprechen. In den 1980er Jahren wurden viele Altbauten saniert und an die modernen Standards angepasst. 1998 wurde das Sanierungsverfahren „St. Georg S1“ entlang der Langen Reihe mit dem Hauptziel einer „behutsamen und bewohnerorientierten Stadterneuerung“ beendet. 1995 entstand ein neues Sanierungsverfahren, „St. Georg S2“ entlang der Böckmannstraße, das noch nicht abgeschlossen ist. Es ist weiterhin geplant, nahezu ganz St. Georg neu zu strukturieren, zu sanieren und zu modernisieren.

Um die Lange Reihe herum wird gegenwärtig weiterhin Altbau modernisiert, allerdings privat finanziert. Es entstehen viele Neubauten, deren Wohnungen zum Großteil als teure Eigentumswohnungen verkauft werden. Durchschnittlich kostet ein Quadratmeter in St. Georg gegenwärtig 2328 Euro. Zum Teil liegen die Wohnungen noch weit höher und sind so teuer wie in den Hamburger Elbvororten. In diesem Teil St. Georgs wurde das schlechte Image des Stadtteils überwunden.

Mit der Entscheidung für eine sanfte Sanierung wurde die Grundlage für die in dieser Arbeit behandelte Gentrification von St. Georg geschaffen. Gentrification wird allgemein als Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete definiert (Näheres dazu in Kapitel 2.1). Eine „Aufwertung“ im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung hat um die Lange Reihe herum eindeutig stattgefunden. Es blieb aber nicht nur bei einer Aufwertung der Wohnungen und Häuser. Im Laufe der Jahre hat sich die Bevölkerungsstruktur in St. Georg gewandelt. Es zogen und ziehen immer mehr junge Menschen, gut verdienende Leute und vor allem Singles oder Paare ohne Kinder in das Viertel. Im Gegenzug müssen Leute, die es sich finanziell nicht mehr leisten können, die Mieten zu bezahlen, aus ihren