

Johannes Gutenberg-Universität Mainz
Geographisches Institut
Masterarbeit zur Erlangung des Master of Education
Betreut durch Herrn Dr. Ala Al-Hamarneh
vorgelegt mit Frist zum 08. Februar 2017

Gentrifizierungseffekte als Folge von urbanen Großprojekten am Beispiel des Zollhafens in der Mainzer Neustadt

Effects of Gentrification as a result of large-scale urban Developments
using the example of Zollhafen in Mainz-Neustadt

Martin Michael Ehrhardt
M.Ed. Geographie und Mathematik
Mailadresse: ehrhardt_martin@gmx.de

„Das geht langsam, dauert Jahre – aber [...] diese Veränderung wird kommen.“

Mitarbeiter eines Projektentwicklers

„Darüber habe ich nie nachgedacht [...] ,da bauen sie ein neues Ghetto‘ – das ist das einzige, was ich mir gedacht habe.“

Alteingesessene Bewohnerin der Mainzer Neustadt

Mit bestem Dank an alle Betreuer dieser Arbeit
und an alle, die mir ihre Gedanken offenbart haben.

Inhaltsverzeichnis

I Abbildungsverzeichnis.....	5
II Tabellenverzeichnis.....	6
1 Einleitung	7
1.1 Fragestellungen	9
1.2 Ziele	10
1.3 Hypothesen	11
2 Theoretischer Teil	12
2.1 Urbane Großprojekte	12
2.1.1 Diskurs und Wahrnehmung	12
2.1.2 Partizipation.....	13
2.1.3 Eliten und Netzwerke	14
2.1.4 Öffentliche Mittel.....	15
2.2 Gentrifizierung.....	17
2.2.1 Klassische Gentrifizierung und Definitionen.....	17
2.2.2 Merkmale von Gentrifizierung nach DAVIDSON und LEES.....	18
2.2.3 Gründe für Gentrifizierung	21
2.2.4 Kritik an klassischen Modellen	23
2.3 Gentrifizierung und UDPs im Kontext der neuen Kulturgeographie.....	25
2.3.1 Urbane Prozesse als Ausdruck und Folge einer Klassengesellschaft	25
2.3.2 Neoliberalismus.....	26
2.3.3 Poststrukturalismus	27
2.4 Wahrnehmungsgeographie.....	29
2.4.1 Wahrnehmung	29
2.4.2 Erwartung	30
3 Praktischer Teil	31
3.1 Forschungsdesign	31
3.2 Methoden.....	31
3.2.1 Quantitative Datenerhebung.....	31
3.2.2 Qualitative Datenerhebung	34

3.2.3	<i>Reflektion von Befragung und Interviews</i>	36
3.3	Methodik	37
3.3.1	<i>Repräsentativität der Befragung</i>	37
3.3.2	<i>Methodik zur Auswertung der Befragung</i>	37
3.3.3	<i>Auswahl der Interviewpartner</i>	38
3.3.4	<i>Methodik zur Auswertung der Interviews</i>	41
3.4	Projektbeschreibung	43
3.4.1	<i>Neustadt</i>	43
3.4.2	<i>Zollhafen</i>	43
3.5	Auswertung	44
3.5.1	<i>Erwartungen</i>	44
3.5.2	<i>Profiteure und Benachteiligte</i>	54
3.5.3	<i>Macht und Machtgefälle</i>	59
4	Fazit	62
III	Literaturverzeichnis	64
IV	Anhang	68
	Fragebogen	68
	Interview-Leitfaden	69
Erklärung	Fehler! Textmarke nicht definiert.	

I Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchtes Gebiet in der Mainzer Neustadt.....	10
Abbildung 2: Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus.....	19
Abbildung 3: Die <i>rent gap</i> als Ursache von Gentrifizierung	23
Abbildung 4: Informatorisches Modell der Mensch-Umwelt-Interaktion	29
Abbildung 5: Karte mit Standorten der Befragungen in der Neustadt	34
Abbildung 6: Häufigkeiten der Antworten in der Befragung nach Merkmalen von Gentrifizierung	45
Abbildung 7: Häufigkeiten der Erwartung von Vertreibungseffekten, nach Armut	45
Abbildung 8: Graffito „Miethai“ in einem leerstehenden Gebäude	47
Abbildung 9: Graffito „Wohnraum darf kein Luxus sein“	49
Abbildung 10: Graffito „saubere Wände, höhere Mieten“	51
Abbildung 11: Graffito „keine Verdrängung aus der Neustadt“	53
Abbildung 12: Häufigkeiten von Wahrnehmungen zum Zollhafen als urbanes Großprojekt	55
Abbildung 13: Häufigkeiten der Wahrnehmungen zum Zollhafen, gruppiert nach Armut	56
Abbildung 14: Graffitto „Klasse gegen Klasse“ in der Wallaustraße 31 im untersuchten Gebiet.....	61

II Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auszug aus der Codierung der Antwortmöglichkeiten des Fragebogens.....	37
Tabelle 2: Auszug aus den in die Tabellenkalkulationssoftware übertragenen und codierten Daten .	38
Tabelle 3: Für die Interviews gebildete Personengruppen	40
Tabelle 4: Übersicht über die interviewten Personen und verwendete Kürzel	41
Tabelle 5: Auswertungsmatrix für die qualitative Auswertung.....	42

1 Einleitung

„[T]he new-build developments have acted like beachheads from which the tentacles of gentrification have slowly stretched into the adjacent neighbourhoods“ (DAVIDSON und LEES 2005: 1186).

DAVIDSON und LEES (2005: 1186) beschreiben mit ausdrucksstarken Metaphern („beachhead“¹, „Tentakel“²) die Auswirkungen eines Neubaugebiets auf die bestehende Nachbarschaft in verschiedenen Städten Großbritanniens. Auch in der Mainzer Neustadt entstehen mit der Umwandlung des alten Zollhafengebiets in ein Wohn- und Geschäftsviertel zahlreiche hochpreisige Neubauten.

Die Aufwertung einer Nachbarschaft durch Neubauten stellt eine „Herausforderung für die Gentrification-Forschung“ (HOLM 2010: 102) dar, weil herkömmliche Herangehensweisen laut HOLM (2010: 102) hier nicht mehr funktionieren. Eine solche Herangehensweise wäre beispielsweise die Nutzung von Zensusdaten über bestimmte Gruppen (Professionelle, Arbeiterklasse, Alleinerziehende) für Längsschnittstudien, wie es ATKINSON (2000: 154) beschreibt. Da sich die Neubauten auf dem alten Zollhafengelände noch im Bau befinden, würde eine solche Herangehensweise aber jetzt noch keine Aussagen zulassen. Daher wird in dieser Arbeit die *Wahrnehmungsgeographie* für die Empirie genutzt.

Auf der Website eines Entwicklers am Zollhafen wird mit der nahe gelegenen hippen Neustadt als „junge[s] Stadtviertel mit zahlreichen Szenekneipen“ (Kairos 2017) geworben und als Ziel der Neuerschließung gibt die Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG (o.J.b) unter anderem Ausstrahlungseffekte aus, die die angrenzende Neustadt aufwerten sollen. Gleichzeitig zieren Graffitis leerstehende Gebäude und Fassaden im angrenzenden Gebiet der Neustadt, worin „Miethaie“, Wohnen als Luxus, ein Wandel der Landschaft, Verdrängung oder sogar ein Klassenkampf thematisiert werden (Abbildung 8, Abbildung 9, Abbildung 10, Abbildung 11 und Abbildung 14).

In den Graffiti spiegeln sich subtil alle Merkmale von Gentrifizierung nach DAVIDSON und LEES (2005: 1187) wider: Investitionen, der Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen, ein Wandel der urbanen Landschaft und Vertreibungseffekte. Es stellt sich die Frage, ob diese Merkmale von allen Personengruppen erwartet werden, immerhin schreiben die genannten Projektentwickler beispielsweise nichts über Vertreibungseffekte. Hieraus ergibt sich eine erste Fragestellung dieser Arbeit:

¹ Der Begriff „beachhead“ entstammt dem Militärjargon und wurde während des Zweiten Weltkriegs geprägt. Er basiert auf dem Begriff „bridgehead“ (Oxford Dictionaries (2017a)).

² Tentakel meinen als Metapher das „heimtückische Ausbreiten von Einfluss und Kontrolle [Übers. d. Verf.]“ (Oxford Dictionaries (2017b)).

Welche Unterschiede gibt es in der Erwartung von Gentrifizierungseffekten in den an den Zollhafen angrenzenden Gebieten der Mainzer Neustadt durch die Neubauten am Zollhafen zwischen verschiedenen Personengruppen?

Außerdem ist zu vermuten, dass beispielsweise die Sprayer den blumigen Worten der Akteure widersprechen würden. Hieraus ergibt sich eine weitere Fragestellung:

Welche Unterschiede in den Wahrnehmungen über soziale Auswirkungen des Zollhafens gibt es zwischen verschiedenen Personengruppen?

Zur Beantwortung der Fragestellungen wird zunächst ein quantitativer Zugang gewählt, um einen Überblick und Zugang zu qualitativen Daten zu erhalten. Denn nach der Bildung von Personengruppen aus der Menge der befragten Personen müssen qualitative Daten zu jeder Personengruppe erhoben werden.

Während der quantitativen Erhebung wurde deutlich, dass es auch Personen gibt, die keine Gentrifizierungseffekte durch den Zollhafen erwarten, während die Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG (o.J.b) diese sogar als Ziel ausgibt. Durch FOUCAULTS (2008: 730) Verknüpfung von Wissen und Macht und durch das Graffito „Klasse gegen Klasse“ (Abbildung 14) wurde eine dritte Fragestellung motiviert:

Gibt es ein Machtgefälle zwischen privaten Akteuren und Bewohnern der Neustadt?

Im folgenden theoretischen Teil werden die Fragestellungen präzisiert, Ziele formuliert und Hypothesen gebildet. Daraufhin werden Theorien zu urbanen Großprojekten und Gentrifizierung erläutert und beide erhalten einen politisch-ökonomischen Rahmen anhand der Neuen Kulturgeographie. Schließlich folgt die Theorie der Wahrnehmungsgeographie, auf der die Empirie beruht. Im praktischen Teil werden die benutzten Methoden, die Methodik, insbesondere die Bildung der Personengruppen und eine kurze Projektbeschreibung dargelegt, ehe die gewonnenen Daten hypothesenorientiert ausgewertet werden.

1.1 Fragestellungen

Der „angrenzendes Gebiet“ genannte Teil der Neustadt ist durch die Rheinallee, die Josefstraße und den Feldbergplatz, die Sömmeringstraße und ihre Verlängerung sowie den Kaiser-Karl-Ring und die Obere Austraße begrenzt (siehe Abbildung 1).

Die Fragestellungen sind in drei Abschnitten formuliert, der erste bezieht sich auf Erwartungen, der zweite auf Wahrnehmung und der dritte auf Macht.

Welche Unterschiede gibt es in der Erwartung von Gentrifizierungseffekten in den an den Zollhafen angrenzenden Gebieten der Mainzer Neustadt durch die Neubauten am Zollhafen zwischen verschiedenen Personengruppen?

Rechnen Bewohner der Neustadt, die in relativer Armut leben, eher mit Vertreibungseffekten als andere Bewohner?

Unterscheiden sich die Wahrnehmungen von Investitionen und Vertreibungseffekten zwischen verschiedenen Personengruppen?

Welche Unterschiede in den Wahrnehmungen über der soziale Auswirkungen des Zollhafens gibt es zwischen verschiedenen Personengruppen?

Rechnen Bewohner der Neustadt, die in relativer Armut leben, eher mit einer Verstärkung von sozialen Spannungen und Segregation durch die Neubauten am Zollhafen?

Unterscheidet sich die Wahrnehmung von Profiteuren und benachteiligten Personen zwischen verschiedenen Personengruppen?

Gibt es ein Machtgefälle zwischen privaten Akteuren und Bewohnern der Neustadt?

Werden Gentrifizierungseffekte in Gebieten, die an urbane Großprojekte angrenzen, gezielt durch private Akteure genutzt?

Gibt es Personen, die nicht mit Gentrifizierungseffekten rechnen, die vom Zollhafen ausgehen?

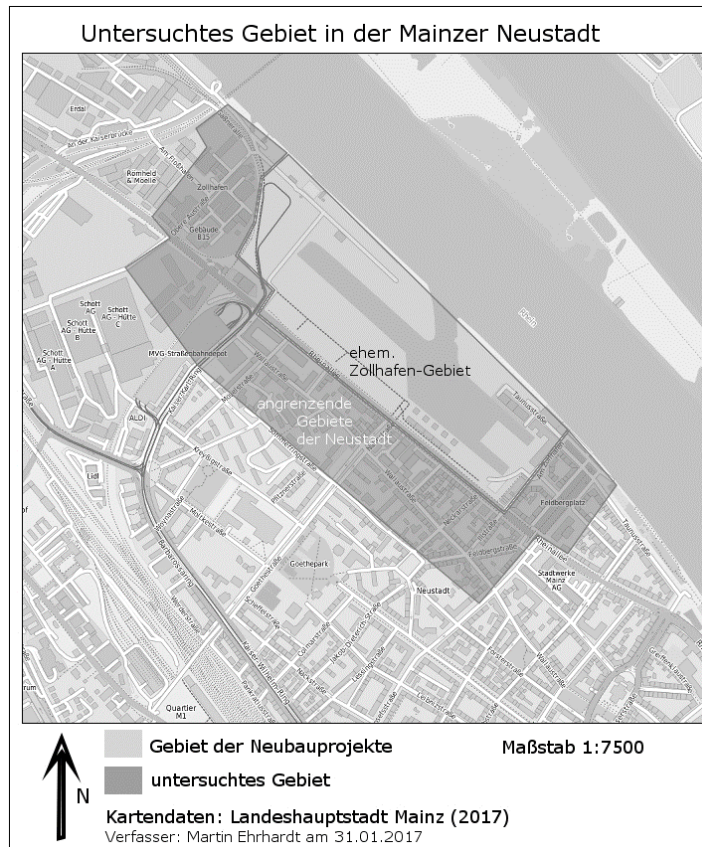


Abbildung 1: Untersuchtes Gebiet in der Mainzer Neustadt (eigene Darstellung)

1.2 Ziele

Zunächst sollen unterschiedliche Erwartungen von verschiedenen Akteuren oder nicht agierenden Beteiligten erfasst werden. Diese befragten Personen sollen dann gruppiert und qualitative Daten zur Beantwortung der Fragestellung gewonnen werden. Mit qualitativen und quantitativen Daten sollen Unterschiede in den Erwartungen und Wahrnehmungen herausgearbeitet und später in ein Konstrukt von Wissen und Macht eingeordnet werden. Damit soll schließlich ein Machtunterschied zwischen privaten Akteuren und Bewohnern aufgezeigt werden.

Insgesamt soll ein Beitrag zur kontextsensibleren Stadtforschung geleistet werden, in der verstärkt lokale Gegebenheiten in die Forschung mit einbezogen werden.

1.3 Hypothesen

Die Hypothesen orientieren sich an den Fragestellungen, sind also auch in drei Abschnitten formuliert und jeweils in Unterhypothesen gegliedert. Anhand der Unterhypothesen werden später die empirischen Daten ausgewertet.

I. Es gibt verschiedene Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Gentrifizierungseffekte durch den Zollhafen in den daran angrenzenden Gebieten der Mainzer Neustadt in verschiedenen Personengruppen.

I.I Bewohner, die in relativer Armut leben, rechnen eher mit Vertreibungseffekten.

I.II Dabei unterscheiden sich insbesondere die Erwartungen und Bewertungen von Investitionen und Vertreibungseffekten zwischen den Personengruppen.

II. Es gibt verschiedene Wahrnehmungen über soziale Auswirkungen des Zollhafens.

II.I Bewohner der Neustadt, die in relativer Armut leben, rechnen eher mit einer Verstärkung von sozialen Spannungen und Segregation durch die Neubauten am Zollhafen.

II.II / II.III Die Wahrnehmung von Profiteuren und benachteiligten Personen unterscheidet sich je nach Personengruppe.

III. Es gibt ein Machtgefälle zwischen privaten Akteuren und einigen Bewohnern der Neustadt.

III.I Private Akteure wissen, dass in Gebieten, die an urbane Großprojekte angrenzen, Gentrifizierungseffekte auftreten werden.

III.II Es gibt Personen, die nicht mit Gentrifizierungseffekten rechnen, die vom Zollhafen ausgehen.

2 Theoretischer Teil

Im Folgenden wird zunächst die Theorie der urbanen Großprojekte erläutert, welche den möglichen „beachhead“ Zollhafen betrifft, um beim Bild von DAVIDSON und LEES (2005: 1186) zu bleiben, gefolgt von der Theorie zur Gentrifizierung. Danach erhalten beide Theorien anhand der neuen Kulturgeographie einen politisch-ökonomischen Rahmen. Schließlich wird die Wahrnehmungsgeographie erläutert, auf deren Basis die Empirie erfolgen wird.

2.1 Urbane Großprojekte

Als Hauptziel für urbane Großprojekte identifizieren SWYNGEDOUW et al. (2002: 552) „a higher social and economic return and to revalue prime urban land.“ (SWYNGEDOUW et al. 2002: 552). Rendite ist aber nur ein Aspekt von „large-scale urban development projects“ (UDPs, dt. urbanen Großprojekte), die SWYNGEDOUW et al. (2002: 542) am Beispiel von 12 Mitgliedsländern der EU untersuchen. MOULAERT et al. (2001: 75) beschreiben sie als

„projects aimed at a structural re-organization of the city's physical fabric while constituting an emblematic symbol signaling a new image and trajectory for the city's future - contribute to, influence and shape processes either of socio-economic polarization and exclusion or, as the case may be, of socio-economic integration“ MOULAERT et al. (2001: 75).

Vier Aspekte sollen im Folgenden genauer beleuchtet werden: den das Projekt umgebenden Diskurs, Eliten und Netzwerke, die Verwendung öffentlicher Mittel und Partizipationsmöglichkeiten. Diese Aspekte sind eng miteinander verwoben, zur besseren Übersichtlichkeit wird versucht, sie zu trennen.

2.1.1 Diskurs und Wahrnehmung

Als Legitimierung für urbane Großprojekte werden von den zuständigen politisch Verantwortlichen häufig der Bedarf von höherer Flexibilität, Zeitdruck, der symbolische Charakter des Projekts, Effizienz und ähnliche Faktoren genannt (SWYNGEDOUW et al. 2002: 572).

MAJOOR (2011: 145) beobachtet dabei einen Unterschied zwischen den beobachtbaren Folgen von urbanen Großprojekten und dem, was vordergründig als deren Zweck genannt wird. Der *rhetoric frame* ist demnach wichtig für Überzeugung der und Legitimierung gegenüber der Bevölkerung, während im *action frame* unter anderem Gesetze erlassen, Mittel zugewiesen und Anreize geschaffen werden.

„[R]hetoric frames in large-scale projects often portray a successful balance of global and local needs, while the underlying action frames frequently lead the development in an unbalanced direction.“ (MAJOOR 2011: 145)

Dass dies möglich ist, liegt unter anderem an der Wahrnehmung dieser Projekte. So formulieren SWYNGEDOUW et al. (2002: 562): „Large-scale projects and events are *perceived* [Herv. d. Verf.] as strategic instruments aiming at reshaping the city” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 562). Welche Personen(-gruppen) genau diese Wahrnehmung besitzen, ist aus dem direkten Kontext nicht ersichtlich. Später aber wird klar, dass der allgemeine Diskurs von „‘coalitions’ of public and semipublic actors” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 566) angeführt wird, wobei eine kritische Prüfung durch die Öffentlichkeit erschwert ist. Menschen, die den Diskurs nicht steuern, nehmen UDPs also in der Regel anders wahr als Akteure.

Der breiten Wahrnehmung beziehungsweise Darstellung widersprechend identifizieren SWYNGEDOUW et al. (2002) als Ziele dieser Projekte die bereits erwähnte höhere Rendite, die Aufwertung von urbanen Gebieten erstklassiger Lage (SWYNGEDOUW et al. 2002: 552) und die Anpassung der gebauten Umwelt an die Akkumulationsstrategien der städtischen Eliten (SWYNGEDOUW et al. 2002: 572).

„Therefore, physical reconstruction and economic recovery tend to go hand in hand and, very often, are perceived as quasi-simultaneous processes: megaprojects are viewed as providing a solid foundation for fostering future growth and functional transformation.”
(SWYNGEDOUW et al. 2002: 572)

Der durch die Großprojekte einsetzende Wandel der sozioökonomischen Funktionen wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus: lokale Arbeitsplätze werden verlagert oder entsprechen nicht mehr den neuen Anforderungen (SWYNGEDOUW et al. 2002: 571). Dies ist auch einer der Gründe, weshalb die Erwartung von trickle-down-Effekten nicht erfüllt werde. Die Annahme ist deshalb nicht haltbar, weil der Arbeitsmarkt, Einkommen und der Finanzsektor nicht hinreichend reguliert seien und Umverteilungsmechanismen fehlten (SWYNGEDOUW et al. 2002: 564). HARVEY (2013: 68) legt der EU zu diesem Thema die Worte „Die Stadt den Bauunternehmern und Spekulanten auszuhändigen gereicht allen zum Vorteil!“ (HARVEY 2013: 68) in den Mund.

Dies resultiert schließlich in einer Verdrängung sozial schwächerer Gruppen aus dem Diskurs und aus Umverteilungsmaßnahmen. Dennoch wird das Projekt als Meilenstein für die Zukunft der Stadt oder der Region und als essentiell für eine konkurrenzfähige Position im europäischen oder globalen Wettbewerb dargestellt. Gleichzeitig wird eine Abweichung von diesem Kurs weder gefordert noch zugelassen (SWYNGEDOUW et al. 2002: 566). Dies äußert sich auch in den Partizipationsmöglichkeiten.

2.1.2 Partizipation

„A veil of secrecy pre-empts criticism and discussion, and a highly selective leaking of information is justified on the grounds of commercial confidentiality and technical impartiality.” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 562)

Dieser Logik entsprechend beschränkt sich – in den Beobachtungen von SWYNGEDOUW et al. (2002: 561) – die Partizipation meist auf Einladung und Kooptation innerhalb der involvierten Eliten (SWYNGEDOUW et al. 2002: 561) und somit auf Architekten, Planer, Ökonomen, Ingenieure etc. (SWYNGEDOUW et al. 2002: 574).

„This [...] produces a particular imagination of the urban in line with the demands, dreams, and aspirations of the included, while marginalized or otherwise excluded groups remain symptomatically absent” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 561).

Falls es Möglichkeiten zur Partizipation gibt, so sind das sehr formale Wege (SWYNGEDOUW et al. 2002: 566). Dadurch bleiben nicht-professionelle und wenig einflussreiche soziale Gruppen weitgehend ausgeschlossen (SWYNGEDOUW et al. 2002: 574). Dem bisweilen stattfindenden „Einbezug der Bevölkerung” misst MATTISSEK (2008: 62) „[e]inen legitimatorischen Aspekt” (MATTISSEK 2008: 62) bei, unter dem sogar „die (betroffenen!) [sic] Bewohner diskursiv in die Pflicht genommen werden“ (MATTISSEK 2008: 63). Bei einem Scheitern der Strategie in der Zukunft liegt die Verantwortung also (scheinbar) auch bei den Bürgern. Man kann dies als eine Form von Governmentalität sehen (MATTISSEK 2008: 31).

SWYNGEDOUW et al. (2002: 563) nennen urbane Großprojekte schließlich metaphorisch “elite playing fields” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 563), die resistent gegenüber Partizipation und Einfluss der lokalen Bevölkerung sind und keiner Rechenschaft bedürfen (SWYNGEDOUW et al. 2002: 561).

2.1.3 Eliten und Netzwerke

„Needless to say, the projects are therefore closely associated with the interests of the particular coalition sets (and their clients); they are usually self-referential, closed circles that consolidate their power while preventing access to others” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 566).

Eliten oder Netzwerke treten in Form von Lobbies, familiären Verbindungen, Geschäftsbeziehungen oder Klientelismus auf. Durch Governance, also durch Allianzen von politischen Verantwortlichen und Unternehmen sinkt der Einfluss der Bevölkerung, was zu einer polarisierten Gesellschaft führt: private und öffentliche Akteure auf der einen und eine zunehmend entrechtete und von Exklusion betroffene Bevölkerung auf der anderen Seite (SWYNGEDOUW et al. 2002: 565).

Durch diese Konstellation wird politische Macht umverteilt. Kompetenzen und Verantwortung bewegen sich von den lokalen Behörden weg und werden zunehmend von privaten Akteuren übernommen, „a process that can be described as the ‚privatization of urban governance’” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 573). Nicht zuletzt führen der einseitig geführte Diskurs und mangelnde Partizipationsmöglichkeiten dazu, dass alternative Ansätze gar nicht erst ernsthaft diskutiert werden können (SWYNGEDOUW et al. 2002: 561).

Weil die gebaute Umwelt außerdem an die Akkumulationsstrategien der städtischen Eliten angepasst werde, scheinen Neubau und wirtschaftlicher Aufschwung miteinander einherzugehen (SWYNGEDOUW et al. 2002: 572).

2.1.4 Öffentliche Mittel

Nicht alleine die Konzentration auf gutsituierte Kunden, ob private oder geschäftliche, kann urbane Großprojekte für Projektentwickler interessant machen. Auch Zuschüsse vom Staat können Projekte rentabel machen, seien es direkte Zuwendungen oder Leistungen im Bereich der Infrastruktur: „such projects provide opportunities to extract from the state (at a local, national, or EU level)“ (SWYNGEDOUW et al. 2002: 567). Der daraus resultierende Profit basiert auf dem Schließen der „rent gap“ (vgl. Kapitel 2.2.3) durch neue gebaute Umwelt (SWYNGEDOUW et al. 2002: 567). Durch die Aneignung der Mieteinnahmen werden schließlich öffentliche Mittel in den privaten Sektor transferiert (SWYNGEDOUW et al. 2002: 567).

Damit werden staatliche Mittel nicht mehr flächendeckend oder nach der (sozialen) Notwendigkeit, sondern auf Projektbasis und territorial begrenzt zugeteilt. Dies geht mit einer allgemeinen Abnahme staatlicher Umverteilungsmaßnahmen und einer Umleitung öffentlicher Mittel zu bestimmten sozialen Gruppen einher:

“[P]ublic resources are drained from universal programs to targeted territorial projects geared at supporting a particular social configuration—a process that itself harbors exclusionary mechanisms” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 565).

Denn diese Gruppen werden – durch die territoriale Bindung der Mittel – allein durch die Wahl ihres Wohnortes oder ihres bevorzugten Wohnumfelds charakterisiert und so zur Inanspruchnahme dieser Mittel berechtigt (SWYNGEDOUW et al. 2002: 564).

“From the perspective of this NUP [New Urban Policy, Anm. d. Verf.], it is places, that need to be integrated, not citizens; it is places that need redevelopment, not people that require jobs and income” (SWYNGEDOUW et al. 2002: 564).

In den meisten ihrer untersuchten Projekte stellen SWYNGEDOUW et al. (2002: 552) außerdem fest, dass Risiken häufig vom Staat übernommen werden, während Profite in den privaten Sektor fließen. Zwar werden die Risiken gelegentlich auch mit dem privaten Sektor geteilt, durch die spekulative Art des Immobiliensektors treten Defizite aber auch häufig auf (SWYNGEDOUW et al. 2002: 552).

Die Folgen fassen SWYNGEDOUW et al. (2002: 567) dahingehend zusammen, dass urbane Großprojekte nicht hilfreich dazu beitragen, Segregation oder Exklusion zu beheben. Stattdessen werden „islands of

wealth“ geschaffen, weil sozialer Wohnungsbau die finanzielle Machbarkeit solcher Projekte untergräbt, was nur durch staatliche Förderung behoben werden kann (SWYNGEDOUW et al. 2002: 567).

Zwischenfazit zu urbanen Großprojekten

Urbane Großprojekte besitzen also einen rhetorischen Rahmen und einen Aktionsrahmen. Da auf der Basis von Erwartungen, also Wahrnehmung geforscht werden wird, ist einerseits der rhetorische Rahmen von Interesse, der die Wahrnehmung von Menschen verschiedener Hintergründe prägt. Andererseits ist interessant, wie die beobachtbaren Folgen eingeschätzt werden, ob also dem rhetorischen Rahmen Glauben geschenkt wird.

Es wird demnach einerseits um die vordergründig genannten Vorteile von UDPs gehen; hier sind die Punkte des *wirtschaftlichen Aufschwungs* und der Signalwirkung in Form eines neuen *Identifikationsmerkmals* („emblematic symbol“, (MOULAERT et al. 2001: 75)) besonders interessant. Daneben interessiert die Erwartung der von SWYNGEDOUW et al. (2002: 567) genannten beobachtbaren Folgen von UDPs: Die Bildung von *Inseln des Wohlstands* und das Aufkommen *sozialer Spannungen*.

Ein weiterer nützlicher Aspekt hilft bei der Bildung von Personengruppen. So ist von öffentlichen und privaten Akteuren die Rede, zwischen denen es eine Machtverschiebung gibt. Außerdem wird von ausgeschlossen oder abgehängten Personen gesprochen.

2.2 Gentrifizierung

„There are so many perspectives on contemporary gentrification that what is now included as part of the term has been stretched to the point where some have questioned its analytical use” (DOUCET 2014: 131).

Zu dieser Aussage kommt DOUCET (2014: 131), nachdem er die Entwicklung des Begriffs „gentrification“ (dt. Gentrifizierung) nachgezeichnet hat. Umso wichtiger ist es also, nach diesem Kapitel ein zielführendes Zwischenfazit ziehen zu können. Zunächst wird der klassische Begriff der Gentrifizierung vorgestellt, daraufhin zwei mögliche Definitionen und verschiedene Merkmale von Gentrifizierung und schließlich werden Erklärungsansätze für den Prozess erläutert.

2.2.1 Klassische Gentrifizierung und Definitionen

Der Begriff „Gentrifizierung“ wurde von Ruth Glass auf Basis einer Untersuchung in London geprägt.

“One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again. [...] Once this process of ‘gentrification’ starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed. [...] The invasion has since spread” (GLASS 1964: xviii-xix).

Viele der von GLASS genannten Aspekte nutzen DAVIDSON und LEES (2005: 1187) für den Vorschlag einer Definition mithilfe von vier Merkmalen: (Re-)Investition von Kapital, Soziale Aufwertung durch den Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerung, Wandel der urbanen Landschaft und Vertreibung von geringer Verdienenden.

Eine andere Definition liefert KRAJEWSKI (2006: 103), wonach Gentrifizierung vor allem in Altbaugebieten auftritt und vier Formen von Aufwertung mit sich bringt: Bauliche Aufwertung (z.B. durch Sanierung oder Verbesserung der Infrastruktur), Soziale Aufwertung (z.B. durch den Zuzug einkommensstärkerer Personengruppen), Funktionale Aufwertung (z.B. durch die Ansiedlung neuer Geschäfte), Symbolische Aufwertung (z.B. durch Verbesserung des Images des Gebietes oder durch Leuchtturmprojekte).

Bei beiden Definitionen sollte die Terminologie kritisch reflektiert werden: Was bedeutet beispielsweise „Aufwertung“ in Bezug auf Menschen und ist eine aktive Vertreibung oder sind Vertreibungseffekte gemeint? Dies soll aber nicht weiter ausgeführt werden.

2.2.2 Merkmale von Gentrifizierung nach DAVIDSON und LEES

Weil sich die Definition von KRAJEWSKI (2006: 103) auf Altbaugebiete bezieht und sich DAVIDSON und LEES (2005: 1187) in ihrem Artikel bereits mit den Auswirkungen von Neubaugebieten beschäftigen, wird im Folgenden auf die von ihnen formulierten Merkmale eingegangen.

(Re-)Investment von Kapital

HARVEYS Theorie zufolge führt Überakkumulation in der regulären Warenproduktion (primärer Kapitalkreislauf) zu Investitionen in die gebaute Umwelt (sekundärer Kapitalkreislauf), also unter anderem in Wohnhäuser (WIEGAND 2016: 32–33). Dies ermöglicht, dass „überschüssige[s], anlagesuchende[s] Kapital *zeitlich* und oder *räumlich* verschoben wird“ (WIEGAND 2016: 33), wodurch eine Krise hinausgezögert wird.

Neben diesem gesamtwirtschaftlichen Effekt muss eine Investition aber auch aus der Perspektive eines einzelnen Marktteilnehmers attraktiv erscheinen. WIEGAND (2016: 34) vergleicht den Immobilienmarkt mit Börsen: in Erwartung von hohen Gewinnen und Preissteigerungen wird mehr Kapital eingebracht. Wenn dies durch fiktives Kapital (Kredite, Hypotheken etc.) weiter befeuert wird, kann ein Immobilienboom entstehen (WIEGAND 2016: 34).

Dabei kann (Re-)Investment nicht nur in heruntergewirtschafteten Gebieten auftreten, sondern auch in bereits gentrifizierten oder neu erschlossenen Gebieten (Brachen oder Industriebrachen). Man spricht dann von „supergentrification“ (BUTLER und LEES 2006: 469) beziehungsweise „new-build gentrification“ (DAVIDSON und LEES 2005: 1168).

Auch Leerstand kann Folge von Investitionen sein, wenn Spekulationen mit Leerständen lukrativer sind als Spekulationen mit vermieteten Immobilien, wie der Berliner Mieterverein e.V. (2017) für Neukölln vermutet.

Zuzug einkommensstärkerer Gruppen

„The problems of gentrification and affordability are interrelated as lower income households [...] are outbid by high income/affluent households“ (DAVIDSON und LEES 2010: 399).

Neben den finanziellen Kapazitäten, um sich die gestiegenen Mieten leisten zu können, betonen DAVIDSON und LEES (2005: 1169), dass die zuziehende Bevölkerung auch das kulturelle und soziale Kapital benötigt, das sie diese Wohnlagen begehren lässt. HOLM (2010: 104) bemerkt, dass sich die Gentrifizierer früher eher an „kulturellen und symbolischen Ressourcen“ (HOLM 2010: 104) orientierten, während Sie

heute einen Lebensstil konsumieren: “They buy or rent, as opposed to create, a lifestyle” (DAVIDSON und LEES 2005: 1182).

Das Konzept des doppelten Invasions- und Sukzessionszyklus des Soziologen DANGSCHAT (1988: 281) zeigt den zeitlichen Ablauf des Bevölkerungsaustausches. Demnach überlagern sich zwei Zyklen, in denen *Pioniere* zunächst *untere soziale Schichten* und *Andere* verdrängen und ein Teil der Pioniere ihrerseits von *Gentrifiern* verdrängt werden. Der Verlauf der Zyklen ist in Abbildung 2 dargestellt.

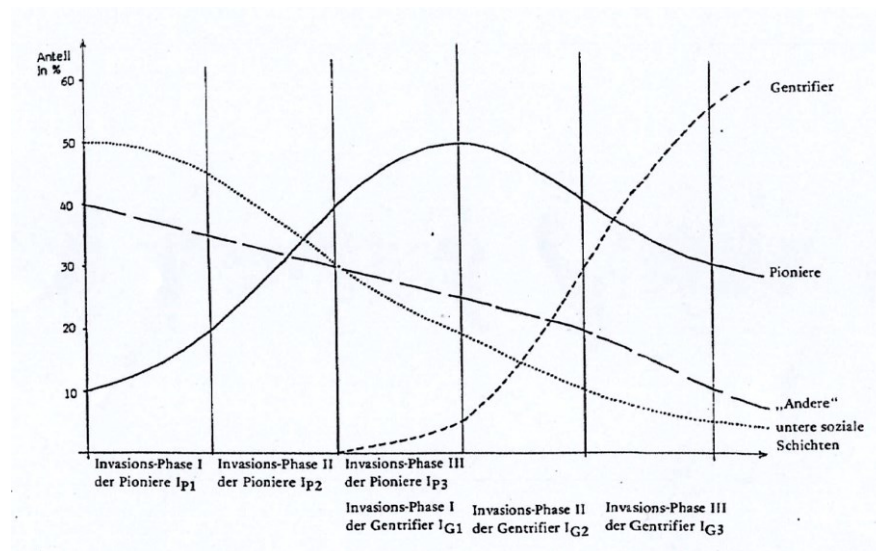


Abbildung 2: Doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus (DANGSCHAT 1988: 281)

Dieses Konzept stellt einen nachfrageorientierten Erklärungsansatz aus soziologischer Sicht dar (DANGSCHAT 1988: 282). Weitere mögliche Gründe werden in Abschnitt 2.2.3 erläutert.

Wandel der urbanen Landschaft

Der Wandel der Landschaft ist der wohl am wenigsten diskutierte Aspekt von Gentrifizierung, dennoch werden einigen interessante Aussagen getroffen. So wird häufig alte Bausubstanz zerstört, die zuvor „Distinktionsmerkmale“ (HARVEY 2013: 188) der Stadt darstellten.

Die neu entstehenden Landschaften folgen bestimmten Mustern, wie DAVIDSON und LEES (2005: 1181) beschreiben, es spiegelten sich die Versprechen von einem speziellen urbanen „lifestyle“ (DAVIDSON und LEES 2005: 1181) wider.

“The landscape change is from brownfield, vacant and/or abandoned land to a particular aesthetic of residential housing. The new landscape is a mixture of new-build style gentrification and copies of classic or pioneer-style gentrification aesthetics” (DAVIDSON und LEES 2005: 1181).

Der Wandel führt also zu einer *bestimmten* Art von Baustil, in dem HARVEY (2013: 188) „sogar Anzeichen für eine plumpe Disneyifizierung“ (HARVEY 2013: 188) sieht.

Vertreibungseffekte

"The point here then is that *displacement* is much more than *the* moment of spatial dislocation. To reduce displacement to that moment is to strip meaning from lived space" (DAVIDSON und LEES 2010: 402).

Vertreibungseffekte als Aspekt von Gentrifizierung werden kontrovers diskutiert. Beim Abriss von Sozialbauten ist die Vertreibung offensichtlich, beim Neubau auf Brachflächen hingegen sowohl konzeptionell als auch methodisch schwieriger zu belegen. An DAVIDSON und LEES (2005) Artikel über new-build Gentrifizierung wurde dieser Punkt vielfach kritisiert, worauf sie in einem späteren Artikel eingehen (DAVIDSON und LEES 2010: 399–403). Ihre Argumentation basiert unter anderem auf vier Formen von Vertreibung, die MARCUSE (1985: 208) formulierte. Insbesondere *exclusionary displacement* und *displacement pressure* nutzen Sie, um ihre Perspektive zu stützen.

MARCUSE (1985: 206–207) legt in einer Definition des *exclusionary displacement* den Wandel der Nachbarschaft zugrunde:

„Exclusionary displacement from gentrification occurs when any household is not permitted to move into a dwelling, by a change in conditions that affects the dwelling or its immediate surroundings“ MARCUSE (1985: 206–207).

DAVIDSON und LEES klammern in ihren Ausführungen den Wandel bereits aus, wodurch sich diese Form von Vertreibung auch bei Neubauten anwenden lässt. Sie fassen etwas lapidar zusammen: „here residents cannot access housing because it has been gentrified (or abandoned)“ (DAVIDSON und LEES 2010: 398) und begehen einen Zirkelschluss. Beschränkt man sich auf den Hauptsatz, so wird ihre Interpretation aber klar: Menschen erhalten schlicht keinen Zugang (im Sinne von „Bewohnen“) zu einem bestimmten Wohngebiet.

Mit *displacement pressure* beschreibt MARCUSE (1985: 207) den fortschreitenden Wandel der Nachbarschaft:

“[W]hen their [the families, Anm. d. Verf.] friends are leaving the neighborhood, when the stores they patronize are liquidating and new stores for other clientele are taking their places, and when changes in public facilities, in transportation patterns, and in support services all clearly are making the area less and less livable, then the pressure of displacement already is severe“ (MARCUSE 1985: 207).

Den Aspekt der Wahrnehmungen und Erlebnisse untersuchen auch DAVIDSON und LEES (2010: 402–403) und argumentieren auf Basis von TUANS (1977) Werk „Space and Place: The Perspective of Experience“, dass Vertreibung weit mehr darstellt als nur den Moment der räumlichen Umsiedlung (DAVIDSON und

LEES 2010: 402). Sie führen aus, dass eine phänomenologische Sicht auf Vertreibung ein gutes Argument gegen die bereits erwähnte Kritik an ihrem Artikel ist, weil nicht der zeitlich-räumliche Moment von Vertreibung, sondern „‘structures of feeling’ and ‘loss of sense of place’“ (DAVIDSON und LEES 2010: 403), also die Gefühlslage der Vertriebenen aufgrund des Verlustes ihrer gewohnten Umgebung analysiert werden können.

LEFEBVRE (1991: 319) lässt eine weitere Sicht auf Vertreibung zu, indem er Verbote auf den Raum und auf die Raumanerkennung bezieht. Diese Sicht weist Parallelen zum bereits vorgestellten Konzept *displacement pressure* auf. Zusätzlich schließt LEFEBVRE auch materielle Barrieren wie Zäune ein:

“Prohibition – the negative basis, so to speak, of the social order – is what dominates here. [...] Most such prohibitions are invisible. Gates and railings, ditches and other material barriers are merely the most extreme instances of this kind of separation” (LEFEBVRE 1991: 319).

STABROWSKI (2014: 809) führt als simples Beispiel das Verbot von Satellitenschüsseln an, das – in diesem Fall Polinnen und Polen – den Zugang zu polnischen Fernsehprogrammen unmöglich macht. Dadurch ist es einerseits für Konsumenten polnischen Fernsehens unattraktiv, in dieses Gebiet zuzuziehen, und andererseits steigt der Druck auf die bereits ansässige polnische Bevölkerung.

2.2.3 Gründe für Gentrifizierung

Erklärungsansätze für Gentrifizierung werden in der Regel in nachfrage- und angebotsorientiert unterschieden. Das bereits vorgestellte Konzept des Invasions-Sukzessions-Zyklus von DANGSCHAT (1988: 281) wird im Folgenden um einige Punkte ergänzt. Hinzu kommen zwei angebotsorientierte, ökonomische Erklärungsansätze, die *rent gap* und die *value gap*. Der ebenfalls nachfrageorientierte Ansatz der „professionalization“ (ATKINSON 2000: 163) wird nicht näher erläutert.

a Nachfrageorientierte Ansätze

Zunächst einige Ergänzungen zum nachfrageorientierten Ansatz: „Eine Veränderung der Nachfrage bedeutet eine Verschiebung der Prioritäten von Haushalten an Wohnstandorte“ (DANGSCHAT 1988: 282), das heißt die Wünsche der Wohnungssuchenden verändern sich.

Damit muss man nach Gründen für die verschobenen Präferenzen suchen, um Gentrifizierung zu erklären. DANGSCHAT (1988: 282) führt unter anderem an, dass ein demographischer Wandel (Rückläufige Geburtenrate, spätere Eheschließung, gestiegene Scheidungsraten etc.) zu kleineren Haushalten führt. Außerdem führe eine Veränderung der städtischen Erwerbsstruktur (Auslagerung von Arbeitsplätzen im sekundären, wachsender quartärer Sektor in Städten) zu einer Zunahme leitender, gut bezahlter Arbeitnehmer in der Stadt. Ein veränderter Lebenszyklus (z.B. längere Ausbildungsdauer, spätere Fa-

miliengründung; oft einhergehend mit finanzieller Unabhängigkeit) sei Ursache für eine steigende Anzahl von Haushalten. Letztendlich vermutet DANGSCHAT (1988: 283) damals bereits, Einflüsse meinungsbildender Gruppen und Medien könnten zu einer zunehmenden Attraktivität der Innenstädte führen.

Zum letzten Punkt führt SMITH (1996: 12) als Beispiel den Film *Crocodile Dundee 2* an, in dem die Stadt New York mit dem Dschungel verglichen wird, wodurch die Stadt dem Zuschauer – ob bewusst oder unbewusst – als besonders attraktiver Wohnort präsentiert wird. Der Protagonist zähme demnach die urbane Wildnis, finde ein erstes Mal zu sich selbst und „the cowboy gets the girl“ (SMITH 1996: 12), Aspekte, die der Zuschauer mit der Stadt als Lebensort verknüpft.

Letztlich schließt DANGSCHAT (1988: 284), dass all dies zu einem veränderten Lebensstil führt und differenziert nach einem zunehmenden Bedürfnis nach Selbstverwirklichung und einer veränderten Konsumhaltung. Darauf soll nicht weiter eingegangen werden.

b Angebotsorientierte Ansätze

Auf der Angebotsseite gibt es zwei Ansätze, die *rent gap* und die *value gap*.

„The rent gap is the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use“ (SMITH 1996: 65).

Die Differenz zwischen erzielter und erzielbarer Miete, in Abbildung 3 im zeitlichen Verlauf schematisch dargestellt, macht ein Wohngebiet für (Re-)Investitionen interessant. Durch einen allgemeinen Anstieg der innerstädtischen Bodenpreise als Folge von Stadtentwicklung (SMITH 1996: 65) entsteht diese Lücke: Hauseigentümer renovieren Gebäude und können diese teurer als zuvor vermieten. Mit der gestiegenen Miete gehen die anderen Merkmale von Gentrifizierung einher: Bevölkerungsaustausch aufgrund der finanziellen Anforderung („filtering“, „neighborhood decline“ (SMITH 1996: 65)) und die Veränderung der Landschaft durch renovierte Fassaden (CLARK 1992: 16).

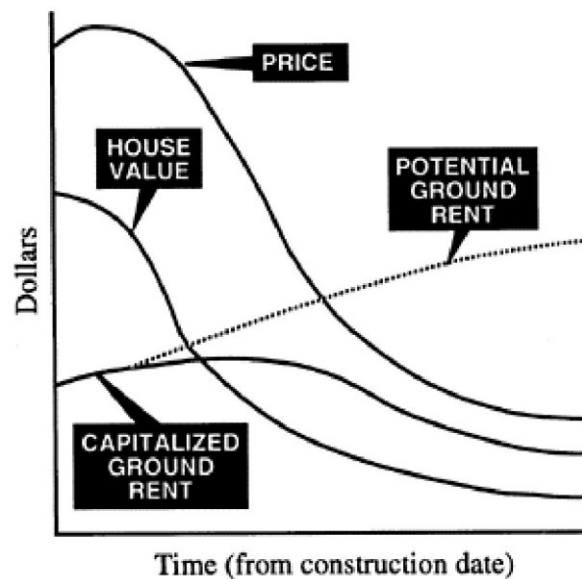


Abbildung 3: Die *rent gap* als Ursache von Gentrifizierung (SMITH 1996: 63)

Die *value gap* ist die Differenz zwischen dem Preis einer unvermieteten Immobilie auf dem Eigenheim-Markt zu dem einer vermieteten Immobilie als Investment (HAMNETT und RANDOLPH 1984: 271). SMITH (1996: 70) merkt deshalb auch an, dass es sich eher um eine *price gap* als um eine *value gap* handelt und dass die *value gap* außerdem als eine Verfeinerung der *rent gap* gesehen werden kann. Denn wie CLARK (1992: 24) resümiert, kann ein Gebäude keine *value gap* aufweisen, ohne dass es auch eine *rent gap* aufweist.

2.2.4 Kritik an klassischen Modellen

Alle Ansätze würden aber auf Beobachtungen in Großbritannien und den USA in den 1950er bis 1970er Jahren basieren und seien schwer zu verallgemeinern, wie BERNDT im Interview betont (ZWILLING 2015: 17). Außerdem basieren sie auf einem „quasi idealtypischen Marktmodell“ (ZWILLING 2015: 17). Als gravierendsten Kritikpunkt nennt BERNDT aber die fehlende Berücksichtigung von Wohnungspolitik in der Theoriebildung (ZWILLING 2015: 17) und fordert kontextsensiblere Forschung, die solche Umstände berücksichtigen kann (ZWILLING 2015: 19).

Auch die Beobachtung von HACKWORTH und SMITH (2001: 467), dass sich Gentrifizierung in Wellen entwickelte, basieren auf Beobachtungen in New York (HACKWORTH und SMITH 2001: 464). Demnach stammte das Kapital während der dritten Welle, in den 1990er Jahren, erstmals von großen Unternehmen, die die Reinvestitionen sogar anstießen (HACKWORTH und SMITH 2001: 468). Außerdem gab es deutlich weniger Proteste, weil die Arbeiterklasse bereits zuvor Vertreibungseffekten aus den Innenstädten unterlag. Da sich eine vierte Welle laut LEES et al. (2008: 184) ab dem Jahre 2008 auf die USA

beschränkt, wäre die beschriebene dritte Welle mit ihren Merkmalen die aktuellste, eventuell auf andere Gebiete übertragbare Welle.

Auf Ausprägungen oder „Mutationen“ (LEES et al. 2008: 129) von Gentrifizierung, zum Beispiel „Tourism gentrification“ (GOTHAM 2005: 1101), Gentrifizierung im ländlichen Bereich („rural-gentrification“ (PHILLIPS 2005: 491) oder „greentrification“ (LEES et al. 2008: 129)), „studentification“ (SMITH 2008: 2546), Gentrifizierung im gewerblichen Bereich („boutiquification“, „retail gentrification“ (LEES et al. 2008: 131)) oder „rental Gentrification“ (durch den Unterschied zwischen Bestands- und Angebotsmiete verursachte Gentrifizierung, (HOLM 2016: 106)) wird nicht weiter eingegangen, weil sie für die Fragestellung nur bedingt relevant sind.

Zwischenfazit zur Gentrifizierung

Gentrifizierung ist also ein Prozess, der verschiedene Merkmale nach sich zieht. Da das Thema auch kontrovers diskutiert wird, gibt es verschiedene Meinungen zu bestimmten Merkmalen. Die Auswahl der für die Empirie genutzten Definition soll daher auf Basis ihrer Anwendbarkeit erfolgen.

Die Wahl fällt in dieser Arbeit auf die vier von DAVIDSON und LEES (2005: 1170) formulierten Merkmale von Gentrifizierung, da sie die vielschichtigen Prozesse gut zusammenfassen: (Re-)Investition von Kapital, Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen, Wandel der urbanen Landschaft und Vertreibungseffekte. Gegenüber der Definition von KRAJEWSKI (2006: 103) besitzen die vier Merkmale einen Vorteil in der Verstehbarkeit im Zuge einer Befragung (vgl. in Kapitel 3.2.1 *Konstruktion des Fragebogens* bzw. REUBER und PFAFFENBACH (2005: 80)), weil beispielsweise der Terminus *Symbolische Aufwertung* vermutlich einer ausführlichen Erklärung bedürfte. Außerdem bezieht sich KRAJEWSKI (2006: 103) auf Altbaugebiete, während die Definition von DAVIDSON und LEES (2005: 1186) im Kontext der Erforschung einer Neubau-Nachbarschaft-Konstellation vorgeschlagen wird.

Beim besonders kontrovers diskutierten Aspekt der Vertreibung wird die phänomenologische Sicht genutzt, da Sie in der Datenerhebung Vorteile besitzt, wie ebenfalls in Kapitel 3.2.1 unter *Konstruktion des Fragebogens* erklärt wird.

2.3 Gentrifizierung und UDPs im Kontext der neuen Kulturgeographie

Im Kontext der Abgrenzung der neuen Kulturgeographie stellen NATTER und WARDENGA (2003: 79) fest, dass die Grenzen zwischen den Teildisziplinen der Humangeographie „immer flüssiger und damit auch immer fragwürdiger“ (NATTER und WARDENGA 2003: 79) werden. So werden im Folgenden Elemente der Stadtgeographie, der Wirtschaftsgeographie und der kritischen Geographie in Verbindung gebracht.

Im Zuge des *cultural turn* etablierte sich die *new cultural geography* (WEICHHART 2008: 338) (dt. Neue Kulturgeographie) zunächst im angloamerikanischen Raum (NATTER und WARDENGA 2003: 72), weil die in den 1970er Jahren vorherrschende gesetzsuchende Erforschung von Raum den „Traum von einer allumfassenden Raumtheorie“ (WERLEN 2008: 239) nicht erfüllen konnte und so „immer mehr Risse“ (WERLEN 2008: 239) bekam. Parallel kam der Poststrukturalismus als ergänzende Kritik am Strukturalismus auf (WEICHHART 2008: 340). In Abgrenzung zu „älteren Traditionen“ formulieren NATTER und WARDENGA (2003: 80–82) einige Punkte, die die neue Kulturgeographie auszeichnen, unter anderem sei „festzustellen, dass ‚Kultur‘ im Rahmen der *new cultural geography* als Quelle und Anknüpfungspunkt von Macht, Herrschaft und Hegemonie aufgefasst wird“ (NATTER und WARDENGA 2003: 82).

Es sollen nun also Theorien angerissen werden, die Gentrifizierung und UDPs in einen größeren Rahmen einbetten und mit jenen Begriffen *Macht*, *Herrschaft* und *Hegemonie* in Bezug setzen. Dabei wird deutlich, dass die „politökonomischen Rahmenbedingungen“ (HOLM 2016: 103) ins Zentrum der aktuellen Forschung zu Gentrifizierung rücken (HOLM 2016: 103).

2.3.1 Urbane Prozesse als Ausdruck und Folge einer Klassengesellschaft

„Marx und Engels betonen, dass Städte mit ihren spezifischen ökonomischen und politischen Funktionen und mit ihren sozialen Polarisierungen *Resultate* [Herv. d. Verf.] gesellschaftliche [sic] Prozesse sind, die mit der kapitalistischen Produktionsweise zusammenhängen“ (BELINA 2016: 16).

HARVEY betont in einem Interview mit einem Autor des Spiegel hingegen mit Blick auf den Niedergang der Industrie und dem Schwinden der Arbeiterklasse, „dass urbane Konflikte möglicherweise entscheidend sind“ (TWICKEL 2013) und ersetzt „das traditionelle Klassenkampf-Konzept durch den Kampf allerer, die urbanes Leben produzieren und reproduzieren“ (TWICKEL 2013). Harvey sieht die Stadt also nicht mehr nur als Resultat, sondern auch als Teil des Ursprungs von Ungleichheit.

Hierzu sei an eine Charakteristik von UDPs aus Kapitel 2.1.4 erinnert: „[S]uch projects provide opportunities to extract from the state (at a local, national, or EU level)“ (SWYNGEDOUW et al. 2002: 567) – diese Möglichkeiten vom Staat Mittel abzuschöpfen haben allerdings nur Eliten: eine Umverteilung „von unten nach oben“ (BELINA et al. 2013: 126)(HARVEY 2005)

Außerdem spricht HARVEY (2015: 169) im Kontext von Gentrifizierung von einer „klassenspezifische[n] Monopolrente“ (HARVEY 2015: 169): Die ‚Rente‘ wird mittels Mieten erzielt und das ‚Monopol‘ wird über gezielt eingesetzte Einzigartigkeit erreicht, die entweder schon vorhanden ist (Kunst und Kultur, Geschichte, etc.) oder neu produziert wird, zum Beispiel das Guggenheim-Museum in Bilbao (HARVEY 2015: 169). Mit der Produktion von Einzigartigkeit allerdings geht eine „homogenisierende multinationale Kommodifizierung“ (HARVEY 2013: 187), also eine weltweite Vereinheitlichung der zur Ware werdenden Städte einher. Die bereits erwähnten „Anzeichen für eine plumpe Disneyifizierung“ (HARVEY 2013: 187), also einen vereinheitlichenden Wandel der urbanen Landschaft, sind eine Folge davon.

Im Kontext von UDPs spitzt AALBERS (2011: 1696) wiederum zu, dass die Stadt für Investitionen durch Unternehmen hergerichtet wird und unerwünschte Gruppen vertrieben werden (AALBERS 2011: 1696) – dabei schwingen in seiner Aussage zwei Merkmale von Gentrifizierung mit: Investitionen und Vertreibung. Auch LEES et al. (2008: 80) stellen fest:

„Gentrification is nothing more and nothing less than the neighborhood expression of class inequality. It should thus come as no surprise that recent paths of neighborhood change reflect the well-documented increase in social polarization in urbanized societies throughout the world“ (LEES et al. 2008: 80).

Auch das gezielte Anlocken der *creative class*, beispielsweise Künstler oder Medienschaffende, kann Vertreibungseffekte gegenüber marginalisierten Gruppen auslösen (LEES et al. 2008: 226).

Sowohl Gentrifizierung als auch UDPs können also als Folge einer Klassengesellschaft gesehen werden, die HARVEY (2013: 126) auf die kapitalistische Wirtschaftsweise zurückführt. Er fasst zusammen: "Die Reproduktion des Kapitals durchläuft auf verschiedensten Wegen Prozesse der Urbanisierung" (HARVEY 2013: 126).

Nicht zuletzt werden in der neuen Kulturgeographie auch Untersuchungsobjekte nicht-materieller Natur untersucht und Fragen zur Wahrnehmung von Räumen gestellt – insbesondere „wenn zu vermuten steht, dass sie Räumlichkeiten produzieren“ (NATTER und WARDENGA 2003: 81). Hier sei an ein Zitat aus Kapitel 2.1.2 zur Partizipation bei UDPs erinnert: "This [...] produces a particular imagination of the urban in line with the demands, dreams, and aspirations of the included" (SWYNGEDOUW et al. 2002: 561). Und es ergibt sich ein erster „Anknüpfungspunkt“ zu Macht (NATTER und WARDENGA 2003: 82), was im Zwischenfazit noch genauer erläutert wird.

2.3.2 Neoliberalismus

Am Begriff des Neoliberalismus wird häufig kritisiert, er sei ein politischer Kampfbegriff und nicht eindeutig definiert (BELINA et al. 2013: 125). Es soll dennoch versucht werden, wichtige Aspekte des Neoliberalismus mit der Stadt in Verbindung zu bringen. Zunächst zum Neoliberalismus allgemein:

BELINA et al. (2013: 126) heben hervor, dass im Neoliberalismus theoretische Legitimationen für eine Umverteilung von Reichtum und für einen „zunehmenden Einfluss mächtiger ökonomischer Akteure“ (BELINA et al. 2013: 126) gesucht werden. Außerdem fördert der neoliberale Staat Geschäftsinteressen, beispielsweise durch Steuererleichterungen, „mit dem Argument, dass dies zu Wachstum und Innovation führe und der einzige Weg zur Beseitigung der Armut und zur langfristigen Schaffung höherer Lebensstandards für die Masse der Bevölkerung sei“ (HARVEY 2007: 25). So werden mit neoliberaler Politik Möglichkeiten zu Privatisierung und Akkumulation geschaffen (HARVEY 2007: 25).

Nicht nur Steuersenkungen, sondern auch die in Kapitel 2.1.4 *Öffentliche Mittel* im Rahmen der Erörterung von UDPs genannten Umverteilungsmechanismen tragen zu der von HARVEY (2007: 24–25) beschriebenen Kapitalakkumulation bei. Elemente der dazu nötigen neoliberalen Stadtpolitik sind beispielsweise die Privatisierung städtischen Eigentums, „die gezielte Einbindung privater Akteure in städtische Aufgabenbereiche [...] oder die Infragestellung des planerischen Paradigmas »gleicher Lebensverhältnisse«“ (MATTISSEK 2008: 55). Dieses planerische Paradigma werde zunehmend aufgelöst und die finanzielle Machbarkeit in den Vordergrund gerückt, gleichzeitig ziehe sich der Wohlfahrtsstaat nach und nach zurück (MATTISSEK 2008: 55).

SMITH (2002: 446) sieht Gentrifizierung in der dritten Welle als globale urbane Strategie und als „consummate expression of neoliberal urbanism. It mobilizes individual property claims via a market lubricated by state donations“ (SMITH 2002: 446). Nicht mehr „unerschrockene Pioniere [Übers. d. Verf.]“ (SMITH 1996: 18), sondern „collective owners of capital“ (SMITH 1996: 18) treiben Gentrifizierung voran: „The production of space in general and gentrification in particular are examples [...] of uneven development endemic to capitalist societies“ (SMITH 1996: 18).

„[D]ie Urbanisierung des Kapitals setzt voraus, dass kapitalistische Klassenmächte in der Lage sind, den urbanen Prozess zu bestimmen. Dies wiederum impliziert nicht nur die Herrschaft der kapitalistischen Klasse über den Staatsapparat [...], sondern auch über die gesamte Bevölkerung – über ihren Lebensstil und ihre Arbeitskraft, ihre kulturellen und politischen Werte sowie ihre Vorstellungen von der Welt.“ (HARVEY 2013: 126)

In der Herrschaft über die Stadt sieht HARVEY (2013: 126) also ein Indiz für die Herrschaft über die Bevölkerung. Es stellt sich die Frage, was Macht und was Herrschaft bedeuten.

2.3.3 Poststrukturalismus

In seinem Werk „Überwachen und Strafen“ untersucht FOUCAULT (2008: 701–1019) die Wechselwirkungen zwischen Wissen und Macht. Er nimmt an,

„daß [sic] Macht und Wissen einander unmittelbar einschließen; daß es keine Machtbeziehung gibt, ohne daß sich ein entsprechendes Wissensfeld konstituiert, und kein Wissen, das nicht gleichzeitig Machtbeziehungen voraussetzt und konstituiert“ (FOUCAULT 2008: 730).

Wenn also bestimmte Klassen mehr Wissen haben als andere, dann haben sie, wie auch HARVEY (2013: 126) resümiert, mehr Macht. Es stellt sich wiederum die Frage, was diese Macht- und Wissensdifferenz bedeuten können.

DERRIDA (1996) beschäftigt sich mit den Begriffen *Differenz* und *Bedeutung* im Zuge seiner Kritik am Strukturalismus (WEICHART 2008: 341). Gegenüber dem Strukturalismus zeichnet sich der Poststrukturalismus durch die Abwesenheit eines bedeutungsgebenden Zentrums aus (GLASZE und MATTISSEK 2012: 25): "Es gibt kein Signifikat, das dem Spiel aufeinander verweisender Signifikanten entkäme, welches die Sprache konstituiert" (DERRIDA 1996: 17). Ein Signifikat ist etwas Bezeichnetes, beispielsweise ein Objekt oder eine Idee, der Signifikant zum Beispiel die entsprechende Laut- oder Buchstabenfolge (MÜNKER und ROESLER 2012: 3). Im Poststrukturalismus wird deshalb angenommen, dass ein „Signifikat niemals absolut, außerhalb eines Systems von Differenzen, präsent ist“ (DERRIDA 1996: 424). Heuristisch formuliert bedeutet dies, dass "Bedeutung ein Effekt von Differenzierung ist" (GLASZE und MATTISSEK 2012: 25).

Diese Heuristik bescheinigen jedenfalls GELBMANN und MANDL (2002: 11) der Rezeption des Poststrukturalismus in den Sozialwissenschaften, ebenso Eklektizismus. Die entstehenden Leitsätze haben demnach „mit dem ursprünglichen Projekt der Philosophen dann aber nur mehr wenig gemein“ (GELBMANN und MANDL 2002: 11). Unter diesem Zeichen steht auch das folgende Zwischenfazit, in dem die Begriffe „Differenz“, „Wissen“ und „Macht“ und die zuvor erörterten Zusammenhänge von Klassengesellschaft und Stadt verknüpft werden.

Zwischenfazit zu Aspekten der neuen Kulturgeographie

Ein für diese Arbeit relevanter Aspekt ist die Wechselwirkung von Wissen und Macht. Denn gemeinsam mit der These, dass es Differenzen in der Erwartung von Gentrifizierungseffekten gibt, ergibt sich aus der Wissens- eine Macht-Differenz. Ein Zusammenhang von Wissen und Erwartung wird im folgenden Kapitel 2.4 erörtert. Die Macht-Differenz äußert sich auch in der Klassengesellschaft und beispielsweise in den Partizipationsmöglichkeiten bei UDPs. Schlussendlich wird mit einem möglichen Nachweis von Wissensdifferenzen auch eine Machtdifferenz aufgezeigt. Hier wird – im Rückgriff auf die neue Kulturgeographie – ein „Anknüpfungspunkt von Macht, Herrschaft und Hegemonie“ (NATTER und WARDENGA 2003: 82) deutlich.

2.4 Wahrnehmungsgeographie

In diesem Kapitel soll geklärt werden, welche Einflüsse es auf die Wahrnehmung eines Menschen gibt und in welche Modelle sich der Begriff „Erwartung“ einordnen lässt.

“In der wahrnehmungsgeographischen Literatur wird der Begriff Wahrnehmung/Perzeption oft inkorrekt in einem so weiten Sinne verwendet, dass er auch die Kognition umfasst“ (WEICHHART 2008: 165).

Es stellt sich direkt die Frage, ob eine *Erwartung* noch mit den Mitteln der Wahrnehmungsgeographie aufzufassen ist und welche Modelle erlauben, eine Wahrnehmung in Bezug zu einer Personengruppe zu setzen. Nach WERLEN (2008: 258) kann die Perzeptionsgeographie in drei Themenbereiche aufgeteilt werden: „mental maps“, die „Wahrnehmung von Distanzen“ und die „Wahrnehmung von Objekten“. Keiner der drei Bereiche passt per se zur Fragestellung, denn sie bezieht sich auf die Wahrnehmung eines *Prozesses* und seine zukünftige Entwicklung.

2.4.1 Wahrnehmung

Im Gegensatz zu früheren Stimulus-Wahrnehmungs-Reaktions-Modellen (WERLEN 2008: 142–144), in denen der Mensch als Reiz-Reaktions-Maschine gesehen wurde, wird bei organismischen Kognitionsmodellen nicht nur von einer reinen Verzerrung der Reize ausgegangen. Stattdessen wird angenommen, dass eine Vielzahl von Bewusstseinsprozessen die Reizaufnahme „vermittelnd und aktiv gestaltend“ (WERLEN 2008: 146) begleitet. Hinzu kommen „extrasomatische“ (WEICHHART 2008: 162) Einflüsse: sozioökonomische Faktoren, Sozialisation oder kulturelle Deutungsmuster (WERLEN 2008: 152), wodurch jeder Mensch eine individuelle Kognition erhält. Die Faktoren in einem organismischen Kognitionsmodell, speziell dem informatorischen Modell der Mensch-Umwelt-Wahrnehmung, sind in Abbildung 4 dargestellt.

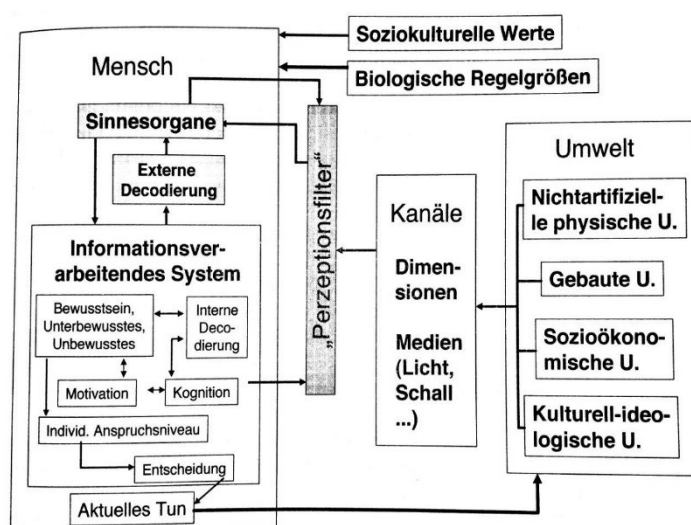


Abbildung 4: Informatorisches Modell der Mensch-Umwelt-Interaktion (WEICHHART 2008: 163)

2.4.2 Erwartung

Die Wahrnehmung der Umwelt mittels Sinnesorganen impliziert per se nicht die Formulierung einer Erwartungshaltung, dazu ist mindestens eine Kognition nötig:

„Kognition‘ ist ein Schlüsselbegriff der neueren Psychologie. Darunter versteht man den Prozess und das im Bewusstsein präsente Ergebnis jeder geistigen Begriffsbildung, Konzeptbildung, Objektidentifikation und Vorstellung“ (WEICHHART 2008: 144).

Eine Erwartung sollte also im informationsverarbeitenden System geformt werden. Im psychologischen Sinne drücken Erwartungen „die Vorwegnahme von oder auch die Vorausschau auf künftige Ereignisse aus und implizieren oft eine Wahrscheinlichkeitseinschätzung ihres Eintretens“ (METZ-GÖCKEL 2014: 518). Der Unterschied zwischen einer Erwartung und Wissen liegt also vor allem in der Beimmung einer Wahrscheinlichkeit.

Zwischenfazit zur Wahrnehmungsgeographie

Die Wahrnehmung eines Menschen hängt maßgeblich von seiner Umwelt, beispielsweise der sozio-ökonomischen Umwelt und soziokulturellen Einflüssen wie der Sozialisation ab. Unterstellt man, dass sich diese Faktoren in Personengruppen ähneln, so sind auch die Wahrnehmungen der Personen aus diesen Gruppen ähnlich. Die Wahrnehmung einer Person aus einer Gruppe ließe also in gewissem Maße auf die Wahrnehmung jeder Person aus dieser Gruppe schließen.

Eine Erwartung, die mit Sicherheit formuliert wird, soll als Wissen bezeichnet werden. Damit lassen sich Erwartungen mit der Wechselwirkung von Wissen und Macht in Zusammenhang bringen.

Die Erwartung soll im Zuge dieser Arbeit in das informationsverarbeitende System des organismischen Kognitionsmodells eingeordnet werden. Eine Erwartung kann sowohl Folge von Bewusstsein sein, die Erwartungsformulierung wird aber auch von der Motivation beeinflusst, zum Beispiel bei der Suche nach ökonomischen Vorteilen. Es muss außerdem möglich sein, dass ein Mensch keine Erwartung zu einem Sachverhalt hat, wenn er sich, heuristisch formuliert, „noch keine Gedanken gemacht hat“ oder sich für einen Sachverhalt nicht interessiert. Somit ist auch der Punkt „Unbewusstes“ wichtig. Nicht zuletzt kann eine Erwartung auch Folge einer Entscheidung sein, nämlich dann, wenn man in einer Befragungs- oder Interviewsituation aufgefordert ist, spontan eine bisher „unbedachte“ Erwartung zu formulieren.

Damit können auch Erwartungen als Wahrnehmung betrachtet und wiederum mit der Umwelt einer Person und ihren soziokulturellen Werten in Bezug gebracht werden.

3 Praktischer Teil

In diesem Kapitel wird zunächst das Forschungsdesign skizziert und anhand der angewendeten Methoden, des Vorgehens und der Methodik präzisiert. Im Anschluss werden die Neubauten am Zollhafen als Projekt und die Neustadt als Stadtteil kurz vorgestellt. Zuletzt werden die gewonnenen Daten in Hinblick auf die Hypothesen ausgewertet.

3.1 Forschungsdesign

Mithilfe einer quantitativen Untersuchung werden zunächst verschiedene Wahrnehmungen und verschiedene „Umwelten“ von verschiedenen Personen gesammelt. Dabei wird darauf geachtet, dass möglichst verschiedene Umwelten aufgenommen werden (im Immobilienbereich Tätige, Arbeitslose, Transitbevölkerung, Gewerbetreibende, Versicherer, Schüler etc.). Daraufhin werden auf Basis der erarbeiteten theoretischen Erkenntnisse sinnvolle Gruppen gebildet und mit einigen Personen aus jeder Gruppe leitfadengestützte, das heißt hypothesenorientierte Interviews geführt. Schließlich werden die Interviews hypothesenorientiert ausgewertet.

3.2 Methoden

Die Fragestellung zielt auf verschiedene *Qualitäten* (im neutralen Sinne) von Wahrnehmungen, Erwartungen und Umwelten ab, grundsätzlich ist daher ein qualitativer Ansatz nötig. Um aber überhaupt einen Überblick über und Zugang zu verschiedenen Qualitäten zu erhalten, soll zuvor eine quantitative Erhebung stattfinden.

3.2.1 Quantitative Datenerhebung

Die Befragung als „Standardinstrument der empirischen Sozialforschung“ (MEIER KRÜKER UND RAUH 2016: 90) soll mithilfe eines Fragebogens durchgeführt werden. Hierzu wird zunächst die Konstruktion des Fragebogens erläutert und daraufhin der Ablauf der Befragungen dargestellt.

a Konstruktion des Fragebogens

Der Fragebogen besteht aus einem Einleitungsstatement, einem inhaltlichen Teil mit zwei Blöcken (1. Gentrifizierung, 2. UDPs), der Aufnahme von personenbezogenen sozioökonomischen Daten und der Frage nach Kontaktdaten für ein eventuelles Interview.

Das Einleitungsstatement dient dazu, den befragten Personen das Thema zu schildern (REUBER UND PFAFFENBACH 2005: 83) und das untersuchte Gebiet „angrenzende Gebiete der Neustadt“ zu definieren. Im Pretest des Entwurfs stellte sich heraus, dass der inhaltliche Teil von den befragten Personen leicht auf den Zollhafen und nicht auf die angrenzende Neustadt bezogen wird, wodurch der Bezug zur Fragestellung verloren geht. Deshalb wird vor den beiden Blöcken mit Aussagen nochmals der jeweilige

Bezug betont: „Jetzt geht es um die angrenzenden Viertel“ beziehungsweise „Jetzt geht es um den Zollhafen selbst“.

Im inhaltlichen Teil wird mit Einstellungsfragen gearbeitet, diese „zielen darauf ab, die Meinungen, Wünsche und Beurteilungen der Befragten zu einem geographischen Sachverhalt zu erfragen“ (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 71). Hierzu wird abgefragt, wie sehr die befragten Personen einer Aussage zustimmen, ordinal skaliert (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 93) mit den Werten „stimme zu“, „stimme eher zu“, „weder noch“, „stimme eher nicht zu“ und „stimme nicht zu“.

Die ersten fünf inhaltlichen Aussagen beziehen sich auf Gentrifizierung und fußen auf den vier von DAVIDSON und LEES (2005: 1187) formulierten Merkmalen (vgl. Kapitel 2.2.2). Zusätzlich wurde die Erwartung von steigenden Mieten abgefragt, da diese eine immanente Folge von Gentrifizierung ist. Darauf folgen vier Fragen zur Wahrnehmung des Zollhafens als UDP. Damit sind die Fragen, wie von REUBER und PFAFFENBACH (2005: 83) gefordert, thematisch geordnet. Inhaltlich beziehen sich die vier Aussagen zu UDPs einerseits auf bestimmte Narrative (1. wirtschaftlicher Aufschwung, 2. neues Identifikationsmerkmal), die SWYNGEDOUW et al. (2002: 572) und MOULAERT et al. (2001: 75) im Diskurs um UDPs identifiziert haben. Andererseits beziehen sich zwei Aussagen auf Aspekte ihres Fazits, nämlich die Verstärkung sozialer Spannungen und die Bildung von „Inseln des Wohlstands [Übers. d. Verf.]“ (SWYNGEDOUW et al. 2002: 567).

Auch die Anordnung der Fragen innerhalb der Blöcke spielt eine Rolle und sollte, wie MEIER KRUKER und RAUH (2016: 95) bemerken, "ähnlich wie bei einem Erlebnisaufsatz eine Spannungskurve" (MEIER KRUKER und RAUH 2016: 95) aufweisen, damit "eine möglichst natürliche Gesprächsatmosphäre entsteht" (MEIER KRUKER und RAUH 2016: 95). Die inhaltlich wichtigsten Fragen sollten im zweiten Drittel der Befragung lokalisiert sein (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 83). Insofern sind die Fragen zu den Gentrifizierungseffekten hinter die zum Zollhafen als UDP zu stellen. Damit das Einleitungsstatement mit der Fokussierung auf die angrenzende Neustadt nicht verpufft und durch Fragen zum Zollhafen sogar revidiert wird, wurde auf die von REUBER und PFAFFENBACH (2005: 83) empfohlene Platzierung verzichtet.

Anzumerken ist noch, dass die Frage nach Vertreibungseffekten auf Basis des phänomenologischen Ansatzes formuliert ist. Dadurch wird berücksichtigt, dass Vertreibung nicht räumlich-zeitlich gebunden ist (DAVIDSON und LEES 2010: 405). Hier sei auch an das Zitat von MARCUSE (1985: 207) erinnert, der *displacement pressure* beschreibt. Diese Formulierung hat gegenüber dem Terminus „Vertreibungseffekte“ den Vorteil der „Vermittelbarkeit und Verstehbarkeit“ (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 80).

Erst nach dem inhaltlichen Teil wird nach personenbezogenen Daten gefragt, besonders sensible Fragen stehen dabei am Schluss (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 84). Zunächst wird der Bezug zur Neustadt abgefragt und damit auch eine eventuelle professionelle Beschäftigung im Immobilienbereich. Die

Frage nach Immobilienbesitz wäre im Nachhinein besser als Frage nach einem „Immobilienwerb in der letzten Zeit“ formuliert worden, denn darauf zielte die Frage ab. Zudem war „Eigentum“ und nicht „Besitz“ gemeint. Hinzu kommen sozioökonomische und demographische Daten wie Alter, Bildung, Tätigkeit und Einkommen. Aus der Personenzahl im Haushalt und dem Netto-Haushaltseinkommen lässt sich mithilfe der Definition von relativer Armut (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016a) relative Einkommensarmut bestimmen. Damit die Einkommenskategorien zugänglich sind, wurden dabei die Beträge auf 50€ gerundet, womit die erste Kategorie „unter 950€“ ist (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016b). Es wurde außerdem stets ein Bedarfsgewicht von 0,5 (statt 0,3 bei Kindern) angenommen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016a), damit die ohnehin sensible Frage nach dem Einkommen nicht durch weitere Nachfragen über das Privatleben unangenehm wird. Denn daraufhin wird nach der Bereitschaft für ein ausführliches Interview und im positiven Falle auch noch nach Kontaktdaten gefragt.

Der komplette Fragebogen befindet sich im Anhang.

b Durchführung der Befragungen

Die Befragungen fanden vom 22.09.2016 bis zum 21.12.2016 an verschiedenen Orten in der Neustadt statt: unter anderem am Feldbergplatz, in der Nähe der Grünbrücke, im Goethepark, am Bismarckplatz, in der Austraße („Nordhafen“ und „Planke Nord“) sowie am Weinlager (Zollhafengebiet). Der Ort ist jeweils auf dem Fragebogen vermerkt. In Abbildung 5 sind die Standorte der Befragungen, die in diesem Kartenausschnitt stattfanden, markiert. Zusätzlich wurden gezielt Gewerbetreibende, Versicherer, Makler, Politiker, Stadtplaner der Stadt Mainz und Mitarbeiter der Wohnbau Mainz befragt. In einigen Fällen trafen die befragten Personen ausführliche qualitative Aussagen, die auf dem Fragebogen notiert wurden. Diese können somit genutzt werden, falls die Personen nicht für ein ausführliches Interview bereit oder nicht erreichbar waren. Die 91 ausgefüllten Fragebögen befinden sich in digitaler Form auf der CD im Anhang.

Die Repräsentativität der Befragungen wird in Abschnitt 3.3.1 *Repräsentativität* untersucht.

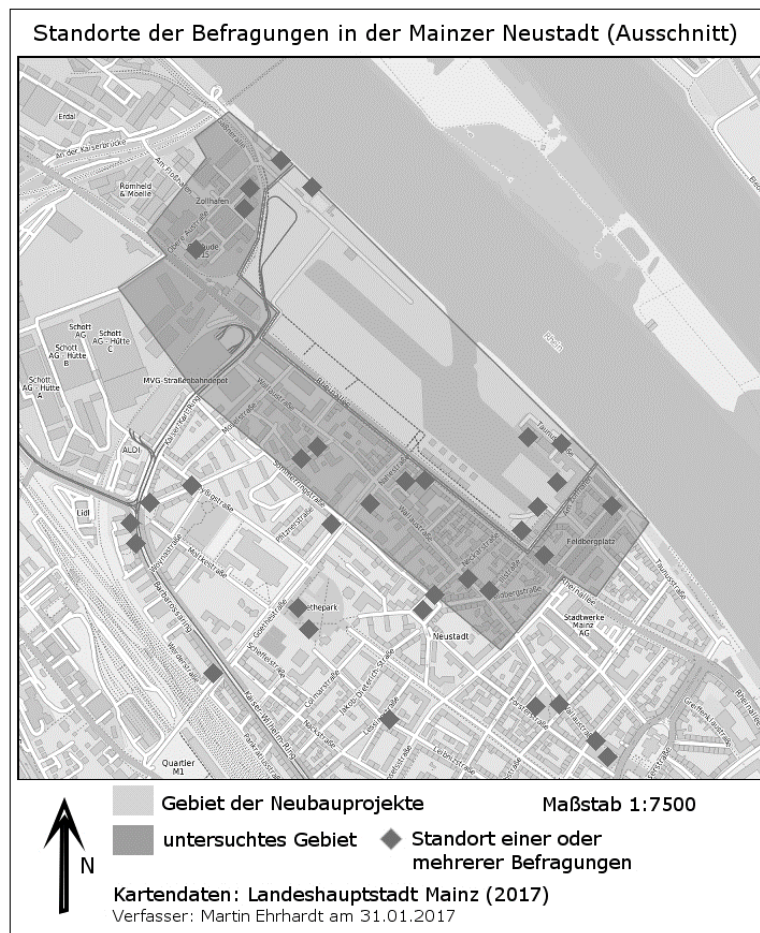


Abbildung 5: Karte mit Standorten der Befragungen in der Neustadt (eigene Darstellung)

3.2.2 Qualitative Datenerhebung

Im Folgenden werden die Konzeption der Interviews sowie deren Durchführung erläutert. Die Auswahl der Interviewpartner wird in Abschnitt 3.3.3 *Auswahl der Interviewpartner* begründet.

a Konzeption des Interviews

Die Interviews werden in Form eines teilstandardisierten Interviews durchgeführt: Thematisch werden allen interviewten Personen die gleichen Fragen gestellt, auf Basis ihrer Antworten aus dem Fragebogen werden diese aber angepasst (z.B. „Warum rechnen Sie *nicht* mit Investitionen?“). Durch die Nachfrage nach dem Grund wird auch Ablehnung oder Zustimmung deutlich (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 72). Die Fragen wurden offen formuliert, da diese gegenüber geschlossenen Fragen ausführlichere Antworten ermöglichen (MEIER KRUKER und RAUH 2016: 65).

Durch die Standardisierung wird die Auswertung erleichtert (MEIER KRUKER und RAUH 2016: 64) und durch die Anpassung der Fragen "werden subjektive Theorien des Befragten über den Untersuchungsgegenstand rekonstruiert" (FLICK 2016: 203). Außerdem erlaubt die halbstandardisierte Form eine „theoriegeleitete, hypothesenorientierte“ (FLICK 2016: 203) Frageformulierung. Teil der Standardisierung ist auch, dass Nachfragen und Impulse vorformuliert wurden.

Inhaltlich folgt der Interviewleitfaden dem Fragebogen. Zunächst werden die interviewten Personen aber um eine kurze Selbstpräsentation mit dem Fokus auf ihren Bezug zur Neustadt gebeten; dies ist gleichsam ein offener und nicht konfrontativer Einstieg in das Interview (MEIER KRÜKER und RAUH 2016: 73). Der Bezug zur Neustadt als untersuchtem Gebiet ist außerdem wichtig, weil nach dem organismischen Kognitionsmodell (vgl. Kapitel 2.4.1 *Wahrnehmung*) das informationsverarbeitende System auch von sozioökonomischen Faktoren oder der Sozialisation beeinflusst wird. Die bereits angesprochene Schwierigkeit der Distinktion von Effekten im Zollhafen und in der Neustadt wird aufgefangen, indem zunächst allgemein nach Gentrifizierung („Wandel“) in der Neustadt gefragt wird. Danach erst wird mit dem Moderationssatz „Konzentrieren wir uns auf den Einfluss der Neubauten am Zollhafen auf die angrenzenden Gebiete der Neustadt“ der für die Fragestellung relevante Teil eingeleitet. Als unterstützendes Material für die Unterscheidung der Gebiete wird wieder die Karte gezeigt (vgl. Abbildung 1).

Nach dem ersten inhaltlichen Block zu Gentrifizierungseffekten wird eine Kontrollfrage gestellt, um die synchrone Reliabilität der gerade getroffenen Aussagen zu überprüfen (FLICK 2016: 490). Zwar betont FLICK (2016: 490), dass diese Form der Reliabilität mit zwei verschiedenen Erhebungsinstrumenten gemessen wird. Wegen des geringeren Aufwands wird die Frage hier aber nur invertiert („Wie, meinen Sie, würde sich das Gebiet *ohne* die Neubauten entwickeln?“).

Danach folgen zwei inhaltliche Blöcke. Im Block zu *urban frontier* wird beispielsweise die Erwartung von Spannungen und die Wahrnehmung der Rheinallee als physische oder soziale Grenze abgefragt. Im zweiten Block werden Fragen zum Zollhafen als urbanem Großprojekt gestellt, beispielsweise über die Wahrnehmung von Seilschaften, Profiteuren und Benachteiligten. Erst zum Schluss wird eine bewertende Stellungnahme gefordert REUBER und PFAFFENBACH (2005: 83), wenn die Interviewten Personen mit dem bereits in der Einleitung analysierten Zitat („Beachheads“ und „Tentakel“) von DAVIDSON und LEES (2005: 1186) konfrontiert werden.

Im Vorgespräch werden die Rahmenbedingungen mit dem Interviewten geklärt: Grund des Interviews, Fragestellung, Aufnahme und Transkription, Anonymisierung, Bericht auf Wunsch etc. (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 133). Bei der Erläuterung der Fragestellung wurde zur Veranschaulichung wiederum die Karte aus Abbildung 1 genutzt.

Direkt nach dem Interview wird ein Postskriptum angefertigt. Dieses ist zwar laut REUBER und PFAFFENBACH (2005: 138) vor allem Bestandteil problemzentrierter Interviews, scheint dem Autor hier aber auch sinnvoll, um beispielsweise eine Reserviertheit der interviewten Personen bei bestimmten Fragen zu dokumentieren. Außerdem können hier Inhalte eines eventuellen Nachgesprächs notiert werden.

Der komplette genutzte Leitfaden befindet sich im Anhang.

b Durchführung der Interviews

Die Interviews wurden zwischen dem 08.11.2016 und dem 21.12.2016 durchgeführt. Die Wahl des Ortes wurde den interviewten Personen überlassen, damit sie „in einem möglichst lebensnahen und alltäglichen Umfeld des Befragten“ (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 132) stattfinden. Meist war der Interviewtermin das zweite Aufeinandertreffen, womit auch eine gewisse Vertrautheit, die REUBER und PFAFFENBACH (2005: 132) fordern, möglich war. In zwei Fällen (Interview 1 und Interview 9) ging dem Interview nur ein Telefonat voraus. In diesen Fällen folgten Fragebogen und Interview unmittelbar aufeinander.

In einem Fall sprach die Interviewpartnerin erst nach Beendigung der Aufnahme offen über ihre marxistischen Ansichten (Interview 6). Dies wurde im Postskriptum protokolliert.

In nur einem Fall wurde die Aufnahme des Interviews verweigert (Interview 1). In diesem Fall wurde ein stichpunktartiges Gesprächsprotokoll angefertigt. Dies hat zwar Nachteile, wie REUBER und PFAFFENBACH (2005: 159) erläutern, vor allem die Selektivität des Interviewenden. Durch die vorformulierten Fragen muss der Interviewer hier aber nur den Gesprächsfluss aufrechterhalten und Notizen anfertigen.

Zwei Interviewanfragen verliefen erfolglos: Zum einen war ein Gewerbetreibender aus der Neustadt (Gastronom) mehrmals nicht erreichbar. Beim Ausfüllen des Fragebogens traf er bereits einige interessante qualitative Aussagen; er hatte beispielsweise explizit wegen möglicher Kundschaft aus dem Zollhafen in seinen Betrieb investiert. Eine zweite erfolglose Anfrage wurde einer Mitarbeiterin der Stadt gestellt. Diese schickte zwar einen teilweise ausgefüllten Fragebogen zurück, konnte wegen Zeitmangel ihre Erwartungen aber nicht im Interview darlegen.

3.2.3 Reflektion von Befragung und Interviews

Neben der bereits angesprochenen Frage zu Immobilienbesitz, die präziser hätte formuliert werden können, war der Interviewleitfaden sehr lang formuliert. Dies führte zu ausführlichen und interessanten Interviews, war aber in der Transkription und Auswertung aufwändig. Außerdem wäre es möglich gewesen, die Fragen näher an den Hypothesen zu formulieren.

Die Bestimmung der Armut ist durch die Rundung der Beträge und die Annahme des Bedarfsquotienten als 0,5 mit Ungenauigkeit behaftet. Eventuell wäre eine andere Definition exakter gewesen, allerdings stellt sich auch die Frage, ob Armut nicht wie Vertreibung auch als Phänomen betrachtet werden kann und ob diese Definition überhaupt in der Lage ist, Armut sinnvoll abzubilden. Dennoch gibt sie einen guten Anhaltspunkt für die folgende Untersuchung.

3.3 Methodik

In diesem Kapitel wird der Umgang mit den quantitativen Daten, die Auswahl der Interviewpartner aus der Menge der befragten Personen und schließlich das Vorgehen bei der Auswertung der Interviews erläutert.

3.3.1 Repräsentativität der Befragung

Mit n=91 wurde eine Teilerhebung einer Grundgesamtheit unbekannter Größe erhoben, weil nicht bekannt ist, wie viele Menschen eine Erwartung zur Thematik formulieren können. Die Grundgesamtheit sollte aber die in der Neustadt anzutreffenden Personen und einiger mit ihr in Beziehung stehenden Personen enthalten, beispielsweise Stadtplaner oder Immobilienvermittler (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 52). Die befragten Personen wurden willkürlich (d.h. insbesondere nicht auf Basis eines Zufallsprozesses) ausgewählt, weshalb die Stichprobe nicht repräsentativ ist: „Eine willkürliche Stichprobe [...] kann aus der konzeptionellen Perspektive des kritischen Rationalismus gesehen nur für sich selbst stehen“ (REUBER und PFAFFENBACH 2005: 53). Daher ist eine statistische Auswertung, zum Beispiel mittels Korrelationsanalyse, auf Basis dieser Teilerhebung nicht sinnvoll. Die erhobenen Daten werden aber grafisch dargestellt.

3.3.2 Methodik zur Auswertung der Befragung

Zur Auswertung der 91 vollständigen Fragebögen wurden die Antwortmöglichkeiten codiert und in eine Tabellenkalkulationssoftware übertragen. Dies erlaubt bei Bedarf einige Rechenoperationen (MEIER KRUKER und RAUH 2016: 111) und ist einfacher einzugeben. Außerdem können so Häufigkeiten einfacher bestimmt werden. Beispielhaft ist die Codierung der inhaltlichen Antworten in Tabelle 1 dargestellt, die weiteren Codierungen sind ebenso wie die gesamten codierten Fragebögen in digitaler Form auf der CD im Anhang hinterlegt.

Tabelle 1: Auszug aus der Codierung der Antwortmöglichkeiten des Fragebogens (eigene Darstellung)

Item \ Code	1	2	3	4	5	[..]
Zustimmung zu Aussagen	Stimme zu	Stimme eher zu	Weder noch	Stimme eher nicht zu	Stimme nicht zu	
Bezug zur Neustadt	Wohnen	Arbeiten	Einkauf	Kultur	Freizeit	[..]
Altersgruppe	Bis 18 Jahre [keine Befragten]	19-25 Jahre	26-35 Jahre	36-45 Jahre	46-55 Jahre	[..]
Verfügbares Haushaltseinkommen	Bis 950 €	950 bis 1350 €	1350 – 1900 €	1900 – 2800 €	2800 bis 3800 €	[..]
[..]						

Ein Auszug der codierten Fragebögen ist in Tabelle 2 dargestellt. Die Variable „Armut“ wurde aus den Variablen „Personen im Haushalt“ und dem „Netto-Haushaltseinkommen“ bestimmt.

Tabelle 2: Auszug aus den in die Tabellenkalkulationssoftware übertragenen und codierten Daten (eigene Darstellung)

Fragebogen-Nr.	Gentrif 1	Gentrif 2	Gentrif 3	Gentrif 4	Gentrif 5	UDP 1	UDP 2	UDP 3	UDP 4	Bezug zur Neustadt	Bezug 2	Bezug 3	Immobilienbesitz / Prof. Tätigkeit	Altersgruppe	Bildung	Tätigkeit	Personen	Netto-HaushaltsEinkommen	Armut (berechnet)	Geschlecht	Kontakt f. Interview	Ort
1	1	1	4	4	5	3	5	3	3	1			2	4	6	2	3	4	2	2	Mail	Frauenlobplatz
2	1	5	5	5	5	5	5	5	1	1			1	7	91	8	2	5	2	1	Fest-netz	Frauenlobplatz
3	4	5	1	3	5	2	4	2	2	1			1	4	5	2	4	5	2	2	-	Frauenlobplatz
4	2	2	1	4	4	2	4	2	1	91			1	1	2	6	2	6	2	1	-	Frauenlobplatz
5	4	3	2	4	4	4	4	2	2	1	2	5	1	2	7	3	2	3	2	2	Mobil	Illstraße
6	1	1	1	5	5	1	1	5	1	1	2		1	3	7	3	3	6	2	1	ja, vor Ort	Wallaustraße
7	5	1	1	3	1	5	3	1	1	1			1	5	7	2	1	2	1	1	-	Rewe Rheinallee
8	1	1	1	1	1	5	5	1	1	1	11		1	5	1	4	1	1	2	1	ja, vor Ort	Rewe Rheinallee/Tank-stelle
[..]																						

3.3.3 Auswahl der Interviewpartner

Die erste Hürde bei der Auswahl der Interviewpartner ist selbstverständlich die Bereitschaft. 54 der insgesamt 91 befragten Personen willigten prinzipiell ein und hinterließen eine Kontaktmöglichkeit.

Die befragten Personen können einerseits nach ihren Antworten und andererseits nach ihrem sozio-ökonomischen Hintergrund geordnet werden. Da in der Fragestellung nach den Unterschieden zwischen Personengruppen gefragt ist, soll nach *Umfeld* (vgl. Kapitel 2.4 *Wahrnehmungsgeographie*) der befragten Personen ausgewählt werden. Es wurden drei Merkmale identifiziert, die einerseits dem informatorischen Modell der Mensch-Umwelt-Wahrnehmung zufolge die Kognition beeinflussen können und andererseits die Menge der befragten Personen in kleinere Gruppen unterteilen:

- Tätigkeit (insbesondere im Immobilienbereich und bei der Stadt Mainz)
- sozioökonomischer Status
- Bezug zur Neustadt

Im Sinne der Bedeutung durch Differenz (vgl. Kapitel 2.3.3 *Poststrukturalismus*) ist es sinnvoll, möglichst unterschiedliche Umfelder zu erfassen. Nur so ist es auch möglich, die Fragestellung sinnstiftend zu beantworten.

Tätigkeit: Immobilienbereich

Insgesamt wurden acht Personen mit professionellem Bezug zu Immobilien befragt. Außer einem Makler waren alle bereit, ein Interview zu geben: ein Mitarbeiter der Stadtplanung der Stadt Mainz, ein Mitarbeiter eines Projektentwicklers am Zollhafen, eine Bankkauffrau mit Spezialisierung auf Immobilienfinanzierung, ein Versicherer, ein Immobilienvermittler und Eigentümer, zwei Makler sowie ein Mitarbeiter der Wohnbau Mainz.

Da Bankkaufleute, Versicherer und Makler eher passive Teilnehmer am Geschehen sind, wird ein Augenmerk auf die verschiedenen Akteure gelegt: Stadtplaner, Projektentwickler, Eigentümer und die Wohnbau Mainz. Hier wird wiederum unterteilt in öffentliche und private Akteure.

Tätigkeit: Gewerbetreibende

Hinzu kommen Akteure aus dem sonstigen gewerblichen Bereich. Es wurden fünf Personen befragt, die alle bereit waren, ein Interview zu geben. Sie sind tätig als Gastronom, Clubbetreiber, Cafébetreiber und zwei Grafiker.

Da Grafiker nahezu standortunabhängig arbeiten können und sich somit nicht mit der Entwicklung ihres Arbeitsumfeldes beschäftigen müssen, wurden diese nicht interviewt. Der Gastronom war leider nicht zu erreichen. Der Cafébetreiber ist am Gartenfeldplatz aktiv, womit die Gefahr bestand, dass Fragen zu sehr auf die Entwicklung des eigenen Standortes bezogen werden und war außerdem zeitlich nicht in der Lage, ein Interview zu geben. Also fiel die Wahl auf den Clubbetreiber, der auch im untersuchten Gebiet tätig ist.

Sozioökonomischer Status

Durch die Angabe von Personenanzahl im Haushalt und Netto-Haushaltseinkommen kann bestimmt werden, ob eine befragte Person über oder unterhalb der Armutsgrenze lebt. Da im Zuge des Merkmals Bevölkerungsaustausch von einer *Auswahl* oder *filtering* der Bevölkerung auf Basis der finanziellen Mittel gesprochen wird (vgl. Kapitel 2.2.2), sind Personen unterhalb der Armutsgrenze wohl am ehesten der Gefahr von Vertreibungseffekten ausgesetzt. Dies trifft auf 19 der befragten Personen zu, hinzu kommt eine Person, die nur wenige Euro oberhalb der Armutsgrenze lebt.

Bis auf zwei Personen wurde auch in dieser Gruppe viel Bereitschaft für ein Interview gezeigt. Also wurden drei weitere Kriterien zu Rate gezogen:

- Die Wohndauer in der Neustadt, mit der der Bezug zu ihr steigt und Vertreibungseffekte eventuell stärker wahrgenommen werden
- der Bildungsstatus
- und die Antworten auf den inhaltlichen Teil.

Hier kristallisierten sich zwei Alteingesessene Personen heraus, die beide einen engen Bezug zur Neustadt haben, sich in den beiden letzten Punkten aber unterscheiden. Der Alteingesessene hat einen Hochschulabschluss gemacht und erwartet laut Befragung alle Effekte. Die Alteingesessene hat eine Berufsausbildung gemacht und erwartet laut Befragung keinen oder eher keinen der Effekte.

Transitbevölkerung

Einen Gegensatz zu Alteingesessenen bildet die „Transitbevölkerung“: Menschen, die vorübergehend in der Neustadt wohnen, weil sie beispielsweise studieren, oder Obdachlose, die nach wenigen Wochen den Standort wechseln. Von 19 Studenten waren 12 bereit, ein Interview zu geben, ein befragter Obdachloser war zum Interview leider nicht mehr anzutreffen.

Ausgewählt wurde zum einen eine Studentin, die in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnt. Diese Wohnung wurde vor drei Jahren gekauft und renoviert. Außerdem wurde eine zweite Studentin interviewt, die sich während der Befragung besonders kritisch äußerte. Unterstellt man der ersten Studentin mit dem Kauf der Wohnung eine spekulative Absicht, so könnte sich auch innerhalb dieser Gruppe eine größtmögliche Differenz im *Umfeld* ergeben.

Tabelle 3: Für die Interviews gebildete Personengruppen (eigene Darstellung)

Personengruppe	Kürzel für den Kurznachweis
öffentliche Akteure im Immobiliensektor	öA
private Akteure im Immobiliensektor	pA
Gewerbetreibende	G
Alteingesessene	AE
Transitbevölkerung.	T

Somit ergeben sich neun Interviews und fünf Personengruppen. Die gebildeten Personengruppen sind in Tabelle 3 aufgelistet. In Tabelle 4 sind die interviewten Personen aufgelistet und kurz beschrieben. Außerdem erhält jeder Interviewte ein Pseudonym (z.B. Stadtplaner statt Mitarbeiter des Stadtplanungsamts der Stadt Mainz) und ein Kürzel für Kurznachweise. Der erste Buchstabe des Kürzels gibt Hinweis auf die Personengruppe.

Tabelle 4: Übersicht über die interviewten Personen und verwendete Kürzel (eigene Darstellung)

		Inter- view Nr.	Kurzbeschreibung	Pseudonym	Kürzel
Akteure Immobiliensektor	öffentlich	1	Mitarbeiter des Stadtplanungsamts der Stadt Mainz	Stadtplaner	öA/SP
		9	Mitarbeiter der Wohnbau Mainz, beruflich mit der Neustadt verbunden	Wohnbau-Mitarbeiter	öA/WB
	privat	4	Mitarbeiter eines Projektentwicklers, tätig am Zollhafen, kennt die Neustadt nicht	Projektentwickler	pA/PE
		8	Eigentümer und Vermittler von Immobilien in der Neustadt, nicht am Zollhafen aktiv	Eigentümer	pA/EV
Gewerbetreibende		3	Gewerbetreibender in der Neustadt, betreibt einen Club im untersuchten Gebiet	Clubbetreiber	G/CL
	<i>Nur Befragung</i>		Gastronom, Eigentümer (für Interview nicht erreichbar), investierte bereits wegen des Zollhafens im angrenzenden Gebiet der Neustadt	Gastronom	G/GA
Alteingesessene Bewohner		2	Politisch engagierter Neustädter, wohnt seit ca. 30 Jahren in der Neustadt, lebt knapp oberhalb der Armutsgrenze	Alteingesessener	AE/P
		5	Alteingesessene, ehrenamtlich engagierte und arbeitslose Neustädterin, lebt unterhalb der Armutsgrenze und seit ca. 30 Jahren in der Neustadt	Alteingesessene	AE/E
Transitbevölkerung		6	Politisch Interessierte, in der Neustadt wohnhafte Studentin	Studentin	T/ST
		7	Studentin mit selbstgenutzter Eigentumswohnung	Studentin mit Eigentum	T/SE

3.3.4 Methodik zur Auswertung der Interviews

In diesem Abschnitt soll die Auswertung der Interviews und der qualitativen Aussagen aus den Befragungen erläutert werden.

Zunächst wird eine Auswertungsmatrix erstellt, aus welcher ersichtlich ist, zu welcher Hypothese beziehungsweise zu welchem Merkmal von Gentrifizierung ein Interviewpartner eine verwertbare Aussage getätigt hat (MEIER KRÜKER und RAUH 2016: 77). Die Auswertungsmatrix ist in Tabelle 5 dargestellt. Dort steht die entsprechende Zeilennummer (im Falle des Stadtplaners die Seite des Gedankenprotokolls) für eine verwertbare Aussage und ein „–“ für eine nicht verwertbare Aussage und ein kurzer

Grund dazu. Dieser Auswertungsmatrix werden die relevanten Textstellen zu jeder Hypothese entnommen und zur Überprüfung genutzt, entweder als wörtliches Zitat oder paraphrasiert.

Tabelle 5: Auswertungsmatrix für die qualitative Auswertung (eigene Darstellung)

Hypo- these	1.1 und 1.2				Kontroll- frage	2.2	2.3	3.1	3.2
Stichwort	Bevölkerungsaus- tausch	Investitionen	Urbane Landschaft	Vertreibungseffekte	++: reliabel +: geringe Zweifel	Profiteure	Benachteiligte	Aufwertung durch UDP	Keine Auswirkungen des UDP Zollhafen
öA/SP	S. 2	S. 3	S. 3	S. 4, S. 6, Befra- gung Nr. 82	++	S. 5, S. 6	S. 5		
öA/WB	32, 35	54	79, 85	135	++	186	229, 234		
pA/PE	26,28	24,88	55, 98	35, 42	++	176	24, 42, 227, 229, 233	138, 140, 153, 157, 286, 290	
pA/EV	30, 36, 39	42, 79, 90, 102	46, 48, 51	101, 111, 112, 113	++	169	173, 245	138, 142	
G/CL	59, 61	96, 103, 216	99, 138	61, 183	+	286	386		
G/GA		Fragebo- gen Nr. 6							
AE/P	66	55, 92, 98	153	58, 162, 168, 170, 174	++	234	267		
AE/E	98, 102	135, 166	72, 87, 94	35, 38, 44, 50	nicht ge- stellt	201, 204	232, 237, 238		102
T/SE	30, 33	28, 55, 58	77	36, 39	++	121	145		
T/ST	- spricht über In- vesti-tio- nen	46, 48, 68	83, 135, 138, 141, 144, 153	48, 51, 108	nicht ge- stellt	224	328		

3.4 Projektbeschreibung

Im Folgenden sollen die Geschichte der Neustadt und des Zollhafens kurz angerissen werden.

3.4.1 Neustadt

Als Außenbereich der befestigten Stadt Mainz wurde das heutige Gebiet der Neustadt zur Landwirtschaft genutzt und durfte bis 1872 nicht mit festen Häusern bebaut werden. Ab 1872 durften die Wälle geschliffen werden und die Bebauung der Neustadt begann auf der Basis von Plänen des Stadtbau-meisters Eduard Kreyßig im Stil der Gründerzeit. Die während des zweiten Weltkriegs zerstörten gründerzeitliche Bauten wurden durch „schmucklose Mietwohnungsblocks ersetzt“ (BRÜCHERT 2017). Auch zuvor freie Flächen wurden aufgrund des gestiegenen Bedarfs an Wohnfläche in den 1960er und 1970er Jahren bebaut (BRÜCHERT 2017).

3.4.2 Zollhafen

1887 wurde der Zoll- und Binnenhafen fertiggestellt (BRÜCHERT 2017). Der Darstellung der Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG (o.J.a) zufolge beginnt die Geschichte des Zollhafengebietes allerdings bereits mit der Besiedelung des heutigen *Altstadtgebiets* durch die Römer. Auch das Mittelalter mit dem herrschenden Stapelrecht wird in der Chronik des damals noch nicht bebauten Zollhafengebiets genannt (Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG o.J.a). Ohne dies weiter zu untersuchen, soll auf die „Konstruktion von Einzigartigkeit“ nach HARVEY (2015: 169) verwiesen werden.

1993 wurde festgestellt, dass es aus verkehrs- und städtebaulichen Gründen sinnvoll sei, den Zoll- und Binnenhafen zu verlagern.

Seit 1995 wurde ein Teil des alten Weinlagers günstig an die FH Mainz vermietet und damit Studierende der Architektur, des Designs, des Medien-Designs und der Innenarchitektur als „Pioniere für ein neues Stadtquartier am Hafen“ (Stadtwerke Mainz AG 2007: 58) angezogen. Dies könnte der gezielten Ansiedelung von Menschen der *creative class* (vgl. Kapitel 2.3.1) dienen. Auch die Kunsthalle Mainz wird mithilfe von Parallelen zu Pisa zum „schiefen Turm von Mainz“ (Stadtwerke Mainz AG 2007: 61) erklärt und als „Glanzstück“ (Stadtwerke Mainz AG 2007: Titelseite) bezeichnet.

2003 entschied der Mainzer Stadtrat die Verlagerung des Hafenbetriebs in die Ingelheimer Aue, womit die Fläche frei wurde (Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG o.J.a). 2007 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan verabschiedet. Bis ins Jahr 2025 sollen 4000 Büroarbeitsplätze und 1400 Wohnungen mit Wohnraum für 2500 Menschen geschaffen werden (Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG o.J.c). Als Ziele der Planung werden neben der „Entwicklung eines vitalen, pulsierenden Quartiers in Citylage für die Landeshauptstadt Mainz“ (Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG o.J.b) auch explizit „Abstrahlungseffekte: Aufwertung benachbarter Stadtteile“ (Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG o.J.b) genannt.

3.5 Auswertung

Nun sollen die gewonnenen Kenntnisse hypothesenorientiert überprüft werden. Zitierte oder paraphasierte Aussagen der interviewten Personen werden in Klammer mit den in Tabelle 4 definierten Kürzeln kenntlich gemacht. Vom Kürzel durch Doppelpunkte getrennt ist die Zeilennummer hinterlegt, im Falle des Gedankenprotokolls die Seite des betreffenden Abschnitts im Transkripts. Beispielsweise weist (T/SE:29) auf eine Aussage der Studentin mit Eigentumswohnung aus der Gruppe der Transitbevölkerung in Zeile 29 hin: „Wahrscheinlich werden auch die Gebäude erneuert“ (T/SE: 29).

3.5.1 Erwartungen

Es soll gezeigt werden, dass sich die Erwartungen von Gentrifizierungseffekten in verschiedenen Personengruppen unterscheiden. Für einen Überblick werden zunächst die gewonnenen quantitativen Daten dargestellt. Daraufhin werden folgende Hypothesen überprüft:

I. Es gibt verschiedene Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Gentrifizierungseffekte durch den Zollhafen in den daran angrenzenden Gebieten der Mainzer Neustadt in verschiedenen Personengruppen.

a Verschiedene Erwartungen: Quantitativ

I.I Bewohner, die in relativer Armut leben, rechnen eher mit Vertreibungseffekten.

Die Häufigkeiten der Antworten unterscheiden sich je nach Merkmal von Gentrifizierung, beispielsweise werden der Zuzug von einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen und steigende Mieten eher erwartet als Vertreibungseffekte oder ein Wandel der urbanen Landschaft (siehe Abbildung 6). Es ist offensichtlich, dass es beim Merkmal *Vertreibungseffekte* (phänomenologisch) die größte Uneinigkeit unter den Befragten gibt.

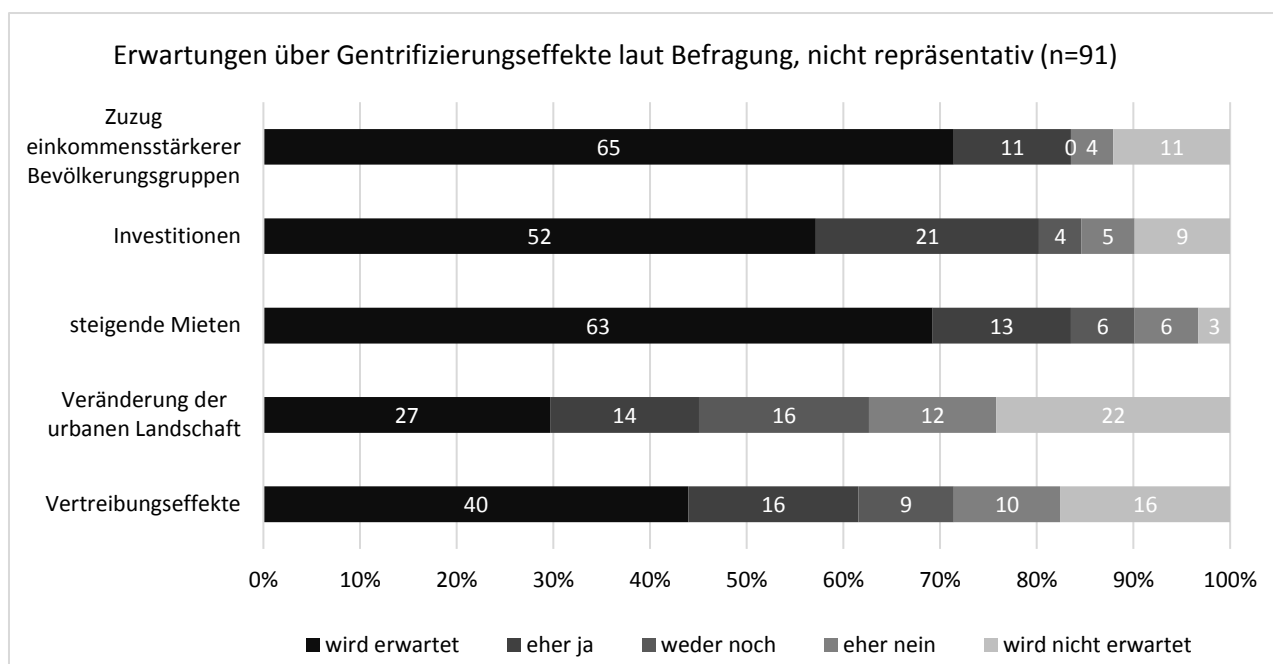


Abbildung 6: Häufigkeiten der Antworten in der Befragung nach Merkmalen von Gentrifizierung (eigene Darstellung)

Daher wurden aus den Daten die Bewohner der Neustadt herausgefiltert und in zwei Gruppen unterteilt: *oberhalb der relativen Armutsgrenze* und *unterhalb der relativen Armutsgrenze*. Das Ergebnis ist in Abbildung 7 dargestellt. Es wird sichtbar, dass sich die Schichtungen der Antworten in beiden Gruppen im positiven Bereich „wird erwartet“ ungefähr decken. Mit „eher ja“ antworteten aber mehr Menschen aus der Gruppe *unterhalb der Armutsgrenze*, als aus der anderen Gruppe. Im Gegensatz zur Gruppe *oberhalb der Armutsgrenze* schließt außerdem niemand aus der Gruppe *unterhalb der Armutsgrenze* Vertreibungseffekte aus. Auch im Vergleich zum Durchschnitt aller befragten Bewohner erwartet die Gruppe *unterhalb der Armutsgrenze* eher Vertreibungseffekte.

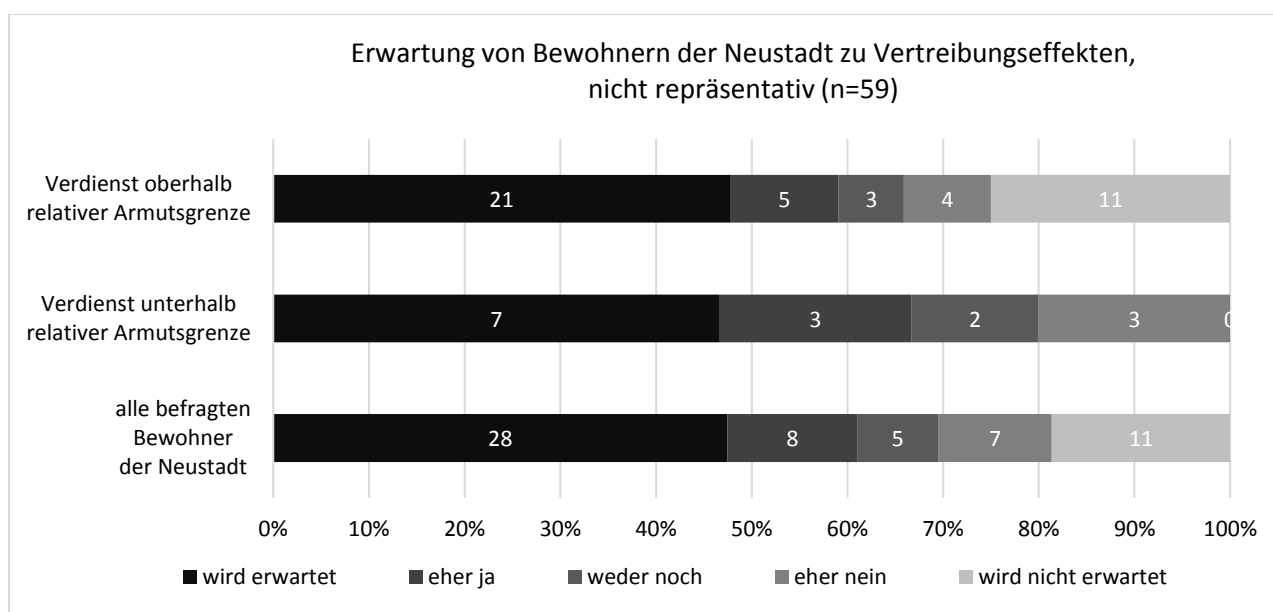


Abbildung 7: Häufigkeiten der Erwartung von Vertreibungseffekten, nach Armut (eigene Darstellung)

Zwischenfazit

Die Hypothese konnte nicht widerlegt werden, damit kann weiter angenommen werden, dass Menschen, die in relativer Armut leben, eher mit Vertreibungseffekten rechnen.

b Verschiedene Erwartungen: Qualitativ

I.II Dabei unterscheiden sich insbesondere die Erwartungen und Bewertungen von Investitionen und Vertreibungseffekten zwischen den Personengruppen.

Auf der ersten Ebene erfolgt die Überprüfung dieser Hypothesen aufgeschlüsselt nach den vier Merkmalen von DAVIDSON und LEES (2005: 1187): (Re-)Investition, Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen, Wandel der urbanen Landschaft und Vertreibungseffekte. Auf der zweiten Ebene werden die Erwartungen je nach Personengruppe dargestellt. Zum Schluss werden die prägnanten Unterschiede zusammengefasst und ein Zwischenfazit gezogen.

I. Investitionen

Öffentliche Akteure zu Investitionen

Der Stadtplaner rechnet mit Neubauten im angrenzenden Gebiet (öA/SP: 3), der Begriff „Luxussanierung“ sei definitorisch fragwürdig: Wo beginne eine Luxussanierung und wo ende eine einfache Sanierung? (öA/SP: 3) Spekulativer Leerstand sei nicht zu erwarten (öA/SP: 3). Aus der Perspektive des Mitarbeiters der Wohnbau seien Investitionen eher rentabel, weil sich diese durch die zu erwartenden ansteigenden Mieten eher rentieren würden (öA/WB: 54).

Private Akteure zu Investitionen

Der Projektentwickler erwartet Investitionen von größeren Firmen (pA/PE: 88), weil aus der Erfahrung mit ähnlichen Projekten „günstige“ Nachbarschaften regelmäßig mit aufgewertet wurden (pA/PE: 24). Der Eigentümer, der die Neustadt im Gegensatz zum Projektentwickler kennt, meint, die Masse der Wohnungen gehöre bereits Unternehmen beziehungsweise Investoren (pA/EV: 90) und das „Umwandlungsgeschäft“ sei gegenüber dem Vermietungsgeschäft unterzuordnen, das heißt eher die *rent gap* als die *value gap* sind Anlass für Investitionen (vgl. Kapitel 2.2.3 *Gründe für Gentrifizierung*). Es sei außerdem zu bedenken, dass die Mietpreise bereits am obersten Limit seien (pA/EV:102). Investitionen seien daher vor allem im Bereich der Infrastruktur zu erwarten (pA/EV: 42). Für spekulativen Leerstand sei der Markt nicht da (pA/EV: 79).

Gewerbetreibende zu Investitionen

Der Clubbetreiber bemerkt zum einen bereits stattfindende Umbauten entlang der Neustadt-Seite der Rheinallee (G/CL: 96) und vermutet, dass Investoren ‚den Braten riechen‘ und sich ‚ringsherum‘ Profite ausrechnen. Auch in der Geschäftsstruktur sei eine Veränderung möglich, wofür ein hochpreisiges Einrichtungsgeschäft in der Rheinallee ein erstes Indiz sei (G/CL: 103) – allerdings nur an der „Front“ der

Rheinallee (G/CL: 216). Der befragte Gastronom hat ebenfalls Prozesse der Aufwertung beobachtet und vermutet, dass Investitionen wegen der vielen neu zuziehenden Personen eher rentabel seien (G/GA Fragebogen 6).

Alteingesessene zu Investitionen

Der Alteingesessene erwartet Luxussanierungen, die Schließung von Baulücken und den Ausbau von Dachstühlen (AE/P: 55). Es seien Gerüchte über Investitionen aus dem arabischen und russischen Raum in Umlauf, außerdem gebe es nur einen „Big player“, einen schwedischen Immobilienkonzern (AE/P: 92, 98). Die Alteingesessene rechnet nicht mit Investitionen, es sei denn in Einkaufsmöglichkeiten (AE/E: 135). Sie kritisiert aber, dass beispielsweise die Wohnbau in „Palazzo Prozzos“ (AE/E: 166) investiere, die Instandhaltung lange vermieteter Wohnungen aber vernachlässige.

Transitbevölkerung zu Investitionen

Die Studentin mit Eigentum rechnet mit Modernisierungen, Erneuerungen (T/SE: 28) und Luxussanierungen in den angrenzenden Gebieten der Neustadt, vor allem von Privatpersonen, die versuchen sich „mit diesem neuen Zollhafen-Gebiet so ein bisschen mitzupushen“ (T/SE: 55). Spekulationen seien wegen hoher Steuern nicht zu erwarten (T/SE: 58). Die zweite Studentin erwartet, dass Investitionen dazu genutzt werden, Wohnungen teurer vermieten zu können (T/ST: 46, 48). Dabei erwartet sie auch „Scheinsanierungen“, beispielsweise energetische Sanierungen, die als Vorwand für eine extreme Mietpreissteigerung genutzt werden (T/ST: 68).



Abbildung 8: Graffito „Miethai“ in einem leerstehenden Gebäude in der Sömmerringstraße 27 am Rand des untersuchten Gebiets (eigenes Foto)

Zwischenfazit zu Investitionen

Die öffentlichen Akteure erwarten Investitionen und sehen sie eher unkritisch: Einerseits seien sie teilweise nötig, andererseits eher rentabel durch die steigenden Mieten. Sie argumentieren also eher mit

dem nachfrageorientierten Ansatz. Für die privaten Akteure sind die zu erwartenden steigenden Mieten Grund für Investitionen, das heißt, sie nutzen die *rent gap*, um ein Angebot zu schaffen und so ihr Kapital zu (re-)produzieren.

Für den Gewerbetreibenden und die Studentin mit Eigentumswohnung stellt die von ihnen erwartete Aufwertung eine Möglichkeit dar, um durch kleinere Investitionen zu profitieren, sie „springen aber nur auf den Zug auf“. Von der Studentin ohne Eigentum werden Scheinsanierungen erwartet, die der Renditestegierungen dienen. Unter den Alteingesessenen erwartet einer eine Intensivierung des Wohnungsangebots, die andere macht sich höchstens Gedanken um eine Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten durch verbesserte Infrastruktur (Supermärkte, Geldautomaten).

II. Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerung

Öffentliche Akteure über den Zuzug einkommensstärkerer Gruppen

Der Stadtplaner rechnet mit langsamem „Hochleveln“ der Bevölkerung, setzt dies aber auch sofort in Bezug zu einer ohnehin in vielen Städten stattfindenden Mietpreissteigerung (öA/SP: 2). Laut Mitarbeiter der Wohnbau sei ein Zuzug einkommensstärkerer Gruppen nur „mit einem Verzögerungseffekt“ (öA/WB: 32) zu erwarten, weil sich die Bausubstanz durch die Neubauten am Zollhafen nicht automatisch verbessere, vielmehr werde dadurch eine neue Barriere zum Rhein geschaffen. Damit verliere das angrenzende Gebiet sogar ein attraktives Wohnmerkmal oder es gehe an die Neubauten über (öA/WB: 35).

Private Akteure über den Zuzug einkommensstärkerer Gruppen

Basierend auf seinen Beobachtungen in Frankfurt erwartet der Projektentwickler den Anstieg der Mieten im angrenzenden Gebiet (pA/PE: 26) und dadurch eine „ganz einfache Auswahl“ (pA/PE: 28) der zuziehenden Personen. Die Auswahl basiere demnach schlicht auf den finanziellen Möglichkeiten (pA/PE: 42). Der Eigentümer widerspricht sich in diesem Punkt: Einerseits wage er einen Bevölkerungsaustausch im angrenzenden Gebiet der Neustadt zu bezweifeln (pA/EV: 30), gleichzeitig werde das Gebiet attraktiver werden und „in Führungsstrichen gutes, [...] finanziell sehr starkes Publikum“ (pA/EV: 36) zuziehen, weil wegen der steigenden Mieten auch mehr Geld mitgebracht werden müsse (pA/EV: 39).

Gewerbetreibende über den Zuzug einkommensstärkerer Gruppen

Der Clubbetreiber merkt zunächst an, dass er keinen Platz für Zuziehende sehe (G/CL: 59). Für neu zu vermietende Objekte, die durch das Schließen von Baulücken entstehen, erwartet er, dass die Mieten und Ansprüche der Vermieter so sehr steigen, dass Wohngemeinschaften nicht mehr in Frage kommen und Familien sich die Wohnungen nicht mehr leisten können (G/CL: 61).

Alteingesessene über den Zuzug einkommensstärkerer Gruppen

Der Alteingesessene äußert, dass Wohnungen „von älteren Mitbürgern“ (AE/P: 66) nach deren Ableben attraktiv für Neuvermietung an Studenten oder Akademiker seien, weil langjährige Mieter eine deutlich geringere Miete bezahlten. Damit könne eine deutliche Steigerung der Mieteinnahmen erzielt werden, er hat aber eine ablehnende Haltung gegenüber diesem Vorgehen (AE/P: Vorgespräch). Außer am Zollhafen selbst erwartet die Alteingesessene keinen Zuzug von einkommensstärkeren Gruppen (AE/E: 98), sie kann sich auch keinen Reim darauf machen, warum solche Gruppen das tun sollten (AE/E: 102).

Transitbevölkerung über den Zuzug einkommensstärkerer Gruppen

Die Studentin mit Eigentumswohnung schließt, dass durch ansteigende Mieten (T/SE: 30) auch das zuziehende Klientel einen höheren „sozioökonomische[n] Status“ (T/SE: 33) haben müsse.



Abbildung 9: Graffito „Wohnraum darf kein Luxus sein“ am Treppenaufgang zur Nordbrücke im untersuchten Gebiet (eigenes Foto)

Zwischenfazit zum Zuzug einkommensstärkerer Gruppen

Während die Akteure ihre Erwartungen eher danach ausrichten, welche Anforderungen neue Mieter haben, erwarten die Gewerbetreibenden, die Alteingesessenen und die beiden Studentinnen eher Nachteile für bestehende Mieter. Demnach haben beispielsweise Wohngemeinschaften, Alteingesessene oder Familien Probleme, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

III. Wandel der urbanen Landschaft

Öffentliche Akteure zum Wandel der urbanen Landschaft

Hier erwartet der Stadtplaner einen kontinuierlichen, aber nicht durch den Zollhafen induzierten Wandel. Für die Rheinallee sei ein Wandel aber unumgänglich, da beispielsweise die neuen Laternen auf der Zollhafen-Seite zu denen auf der Bestandsseite passen sollten. Auch die Überspannungsanlage (Leuchten, die an Seilen über der Straße hängen) erforderten dies. Neubauten seien außerdem per se

nicht im gründerzeitlichen Stil zu erwarten, weil dies durch diverse Auflagen (Schallschutz, Brandschutz) erschwert werde oder unbezahlbar sei (öA/SP: 3). Der Mitarbeiter der Wohnbau erwartet hier nur, dass das Verkehrsaufkommen an der Rheinallee durch eine Brücke oder Übergänge entschärft wird, weil in diesem Bereich das Verkehrsaufkommen massiv ist (öA/WB: 79, 85). Laut Stadtplaner ist dies nicht ohne weiteres möglich, weil die Rheinallee eine der drei Hauptachsen zur Zufahrt in die Mainzer Innenstadt sei (öA/SP: 3).

Private Akteure zum Wandel der urbanen Landschaft

Der Projektentwickler betont, dass der Wandel der Landschaft ein mittelfristiger Prozess sei, bei dem es insbesondere auf die Stadt und die Ortsbeiräte ankomme. Prinzipiell sollte aber ein Wandel stattfinden (pA/PE: 98). In einem anderen Kontext gibt der Projektentwickler Normen und Auflagen zu bedenken, die einen Neubau teuer machten (pA/PE: 55). Dies deckt sich mit der Auffassung des Stadtplaners, der gründerzeitliche Bauten für unbezahlbar hält (siehe oben). Der Eigentümer spricht von einem „massiven Wandel“ (pA/EV: 51), der sich auch auf die Beschaffenheit der Straße bezieht (bestätigte Worte des Interviewers, (pA/EV: 46, 48).

Gewerbetreibende zum Wandel der urbanen Landschaft

Der Clubbetreiber beobachtet, dass bereits Fronten saniert, umgebaut, abgerissen werden (G/CL: 99). Außerdem mutmaßt er in Bezug auf das Fort Malakoff: „Genau sowas wird dann am Ende hier auch hingestellt, wo du durchläufst, Geschäfte, die du nicht gebrauchen kannst, so, oben so Schönheitskliniken drin“ (G/CL: 138). Allerdings ist damit wohl eher der Zollhafen selbst gemeint und weniger die angrenzende Neustadt.

Alteingesessene zum Wandel der urbanen Landschaft

„Es ist zu befürchten, dass in ganzen Straßenzügen, je nachdem, wer der Eigentümer ist, diese Vielfalt an Architektur nicht mehr gegeben ist, sondern irgend so ein Einheitsbrei rauskommt“ (AE/P: 153)

Diese Aussage des Alteingesessenen bezieht sich sowohl auf den Zollhafen, als auch auf die Neustadt, weil er zuvor von bereits stattfindenden Veränderungen in der Neustadt spricht und diese später mit dem Zollhafen als Großprojekt vergleicht. Insofern erwartet er auch ein Angleichen der Bebauung der Neustadt an die neu entstehenden Bauten. Die Alteingesessene erwartet zunächst keinen Wandel (AE/E: 83), weil die Häuser in der Nähe des Zollhafens noch in Ordnung seien (AE/E: 72). Sie sieht aber einen Zusammenhang zwischen einer Attraktivitätssteigerung wie am Gartenfeldplatz, an dem „etwas Anderes“ (AE/E: 87) entstand, und einer Steigerung der Mietpreise. Einerseits wünsche sie sich diese Veränderungen, befürchte aber, dass diese zum Bevölkerungsaustausch führe und „dann haben wir

wieder so ein Ghetto“ (AE/E: 94). Sie sieht also die Steigerung der Attraktivität als Anstoß für Segregation.

Transitbevölkerung zum Wandel der urbanen Landschaft

Die Studentin mit Eigentum erwartet einen Wandel durch Modernisierungen, weil es Menschen gebe, die Wert auf das Erscheinungsbild ihres Wohnumfeldes legten und daher bereit seien, mehr für die Wohnung zu zahlen (T/SE: 77). Das heißt, sie erwartet einen Wandel durch verbessertes Angebot. Sie kann sich vorstellen, dass das Gebiet mit der Kupferbergterrasse vergleichbar sein wird (T/SE: 83). Die zweite Studentin erwartet geringe Veränderungen an den Fassaden, weil viele gründerzeitliche Bauten vermutlich denkmalgeschützt seien (T/ST: 135). Sie hält durch vermehrten Bau von Tiefgaragen eine Verbesserung der Parkplatzsituation für möglich (T/ST: 138, 141). Außerdem sehe sie bereits eine Tendenz zu nicht einsehbaren Innenhöfen und Sicherheitsmaßnahmen (T/ST: 144, 153) und erwartet eine zunehmende „Verriegelung [...] von der Öffentlichkeit“ (T/ST: 156).

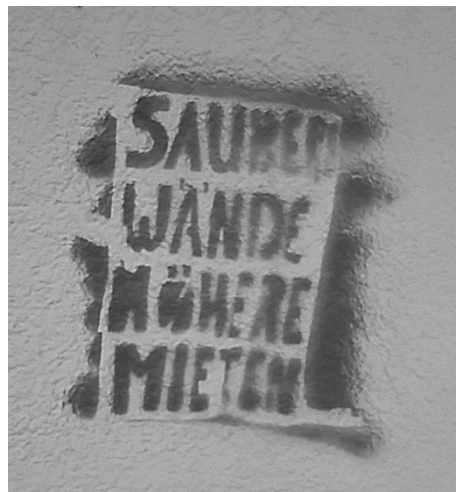


Abbildung 10: Graffito „saubere Wände, höhere Mieten“ an einer Hauswand in der Wallaustraße 36 im untersuchten Gebiet (eigenes Foto)

Zwischenfazit zum Wandel der urbanen Landschaft

Die Akteure erwarten einen geringen Wandel der Landschaft, weil die Metier der Stadt sei und betonen Auflagen und Normen, die Kostendruck erzeugten. Die Studentin mit Eigentumswohnung erwartet auch eine Nachfrage nach einem gepflegten Wohnumfeld. Demgegenüber befürchten die Alteingesessenen einen Einheitsbrei und das neue Erscheinungsbild als Anstoß für Segregation. Die andere Studentin erwartet erhöhte Abschottung von Privatgrund zum öffentlichen Raum.

IV. Vertreibungseffekte

Öffentliche Akteure über Vertreibungseffekte

Der Stadtplaner äußert sich nach Beendigung des Leitfadens nochmals ausführlich und beschreibt Vertreibungseffekte als „Effekte, die losgelöst vom Zollhafen auch so stattfinden würden“ (öA/SP: 6). Er

merkt bei der Befragung an, dass das Thema städtebaulich nicht zu lösen sei, weil günstiger Wohnraum nicht machbar sei (öA/SP: Befragung Nr. 82). Stattdessen führt er das Problem auf eine ohnehin bestehende Schichtung von besser und schlechter Verdienenden zurück und stellt der Vertreibung von Menschen die Vertreibung der Container aus der Neustadt gegenüber (öA/SP: 6). Auch der Mitarbeiter der Wohnbau sieht Vertreibungseffekte als Einzelfälle. Weil sie nicht flächendeckend aufträten, könne hier nicht von Gentrifizierung die Rede sein (öA/WB: 135), das heißt er steht den Vertreibungseffekten eher unkritisch gegenüber.

Private Akteure über Vertreibungseffekte

Wie „stark“ die Vertreibungseffekte sind, sei laut Projektentwickler nicht abzusehen, sie würden aber sicher auftreten. Je weiter man vom Neubaugebiet entfernt sei, desto geringer seien sie (pA/PE: 35), Grund dafür seien steigende Mieten (pA/PE: 42). Laut Eigentümer hingen Vertreibungseffekte von der Bezahlbarkeit der Mietpreise ab und weil diese bereits „am oberen Limit“ (pA/EV: 101) lägen, seien vor allem und bereits jetzt Studenten (pA/EV: 111) von Vertreibungseffekten betroffen (vgl. Kapitel 2.2.2 *Vertreibung*, dort *exclusionary displacement*). Er betont, „es wäre schade, diese Menschen, dieses junge Publikum aus der Neustadt zu vertreiben“ (pA/EV: 112) und wirft die Frage auf, wer in die teureren Wohnungen einziehen solle (pA_EV: 113).

Gewerbetreibende über Vertreibungseffekte

Als Grund für den Wegzug von Personen aus der Neustadt sieht der Clubbetreiber ausschließlich finanzielle Gründe, insbesondere werden keine Personen wegziehen, „weil sie keine Lust mehr haben“ (G/CL: 183). Außerdem – wie bereits unter dem Aspekt *Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerung* erwähnt – erwartet der Clubbetreiber eine Auswahl der Zuziehenden durch gestiegene Mieten und Ansprüche (G/CL: 61).

Alteingesessene über Vertreibungseffekte

Der Alteingesessene plädiert für ältere Mitbürger, weil es für diese schwerwiegend (AE/P: 162) sei, aus ihrem „vertrauten Umfeld“ (AE/P: 174) herausgerissen werden. Hinzu komme, dass große Wohnungen verkleinert würden, womit Wohnmöglichkeiten für Großfamilien genommen werden (AE/P: 58). Allerdings sei hier nicht der Zollhafen der Grund für Vertreibung, sondern die gesamte Stadtentwicklungspolitik der Stadt Mainz, die „Fußballtrainer, Rechtsanwälte, Professoren, die Geld reinbringen“ (AE/P: 168) gegenüber Hartz-IV-Beziehern bevorzuge, weil diese Geld kosteten (AE/P: 170). Auch die Alteingesessene sieht unfreiwilligen Wegzug durch zu hohe Mietpreise als generelle Entwicklung, die also nicht auf den Zollhafen zu beziehen sei (AE/E: 50). Sie sieht stattdessen eine „Mauer“ (AE/E: 35) zwischen Zollhafen, wo die Reichen wohnen und auf der anderen Seite – Bezogen auf ihr Wohnumfeld am Kaiser-Karl-Ring – die „sozial schwachen“ (AE/E: 38). Sie glaube nicht, dass die Menschen dort wegen

des Zollhafens wegziehen würden. Auch in Bezug auf das direkt angrenzenden Gebiet glaube sie „wer sich mit der Neustadt verbunden fühlt, der bleibt *eigentlich* in der Neustadt“ (AE/E: 44).

Transitbevölkerung über Vertreibungseffekte

Die Studentin hält den Wegzug aus der Neustadt für unfreiwillig (T/SE: 36), weil er durch steigende beziehungsweise zu hohe Mieten veranlasst sei (T/SE: 39). Die andere Studentin berichtet aus Erfahrung von bereits vorhandenen Vertreibungseffekten (T/ST: 108) und erwartet, dass die typischen Bewohner der ohnehin „gentrifizierungsgeplagten“ (T/ST: 51) Neustadt, also Alteingesessene, Studenten und Geringverdienende durch den Zollhafen von weiter steigenden Mieten betroffen sind (T/ST: 48).

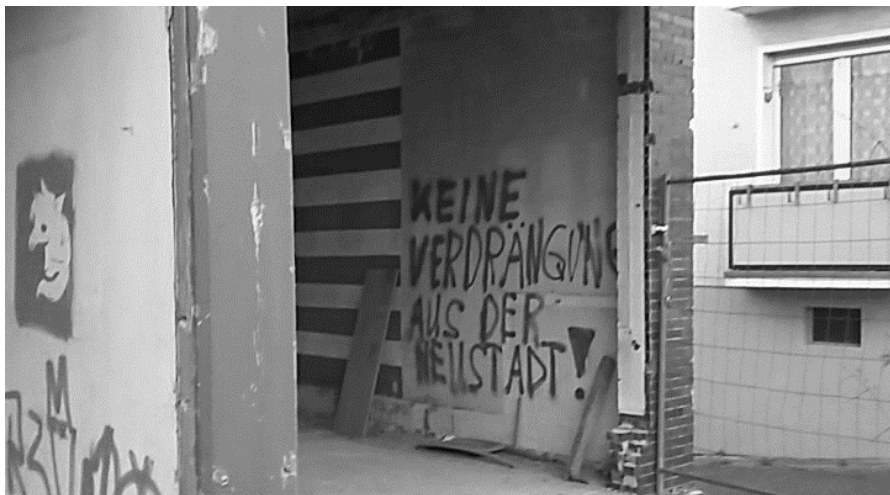


Abbildung 11: Graffito „keine Verdrängung aus der Neustadt“ in einem leerstehenden Gebäude in der Sömmeringstraße 27 am Rand des untersuchten Gebiets (eigenes Foto)

Zwischenfazit zu Vertreibungseffekten

Während öffentliche Akteure Vertreibungseffekte zwar für möglich halten, relativieren sie diese aber und sprechen von Einzelfälle. Private Akteure erwarten diese zwar, ordnen sie aber in einen Marktmechanismus ein. Alteingesessene sehen Vertreibungseffekte nicht durch den Zollhafen veranlasst, sondern als Folge einer unsozialen Stadtpolitik. Demgegenüber erwartet die Studentin ohne Eigentum explizit durch den Zollhafen zunehmende Vertreibungseffekte. Gewerbetreibende und die Studentin mit Eigentum sehen wiederum den Marktmechanismus, betonen aber gleichzeitig, dass ein Wegzug in der Regel unfreiwillig stattfindet.

Fazit zu verschiedenen Erwartungen

Es konnte gezeigt werden, dass die interviewten Personen aus verschiedenen Personengruppen verschiedene Erwartungen über zukünftige Gentrifizierungseffekte haben. Tatsächlich unterscheiden sich die Erwartungen in den Merkmalen *Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen* und *Wandel der urbanen Landschaft* kaum. Bei *Investitionen* und *Vertreibungseffekten* gibt es aber deutliche Unterschiede.

Die öffentlichen Akteure sehen Investitionen durch eine steigende Nachfrage motiviert und als teilweise ohnehin nötig. Die privaten Akteure sehen den zu erwartenden Anstieg der Mietpreise als Anlass für Investitionen, schließen also die *rent gap*. Der Gewerbetreibende und die Studentin mit kürzlich erworbener Eigentumswohnung sehen die Möglichkeit, durch kleinere Investitionen selbst zu profitieren. Die Alteingesessenen hingegen rechnen mit einer Intensivierung des Wohnungsangebots durch Schließung von Baulücken und den Ausbau von Dächern.

Die öffentlichen Akteure neigen zur Relativierung von Vertreibungseffekten und die private Akteure ordnen diese tendenziell Marktmechanismen unter. Demgegenüber kritisieren die Alteingesessenen und der Gewerbetreibende eine *allgemein* mangelnde Ausrichtung des Städtebaus am Bedarf der Bevölkerung und sehen Vertreibungseffekte teilweise nicht durch die Neubauten am Zollhafen veranlasst. Abgesehen von den Akteuren sind sich die Personengruppen aber einig, dass ein Wegzug aus der Neustadt in der Regel unfreiwillig stattfinden wird.

Auf Basis der quantitativen Daten kann weiter angenommen werden, dass Menschen, die in relativer Armut leben, eher mit Vertreibungseffekten rechnen.

3.5.2 Profiteure und Benachteiligte

Im Folgenden soll gezeigt werden, dass sich die Wahrnehmung von Profiteuren und Benachteiligten je nach Personengruppe unterscheidet. Dazu werden zunächst die quantitativen und danach die qualitativen Daten genutzt, um zwei Hypothesen zu überprüfen:

II. Es gibt verschiedene Wahrnehmungen über soziale Auswirkungen des Zollhafens.

a Quantitativ

II.1 Bewohner der Neustadt, die in relativer Armut leben, rechnen eher mit einer Verstärkung von sozialen Spannungen und Segregation durch die Neubauten am Zollhafen.

Die Häufigkeiten der Antworten der befragten Personen unterscheiden sich je nach Aspekt von urbanen Großprojekten, wie in Abbildung 12 deutlich wird. Die Aspekte *Verstärkung sozialer Spannungen* und *Bildung einer Insel des Wohlstands* sind durch eine mehr oder weniger starke Häufung von Zustimmung geprägt (d.h. einer eher kritischen Haltung der Befragten).

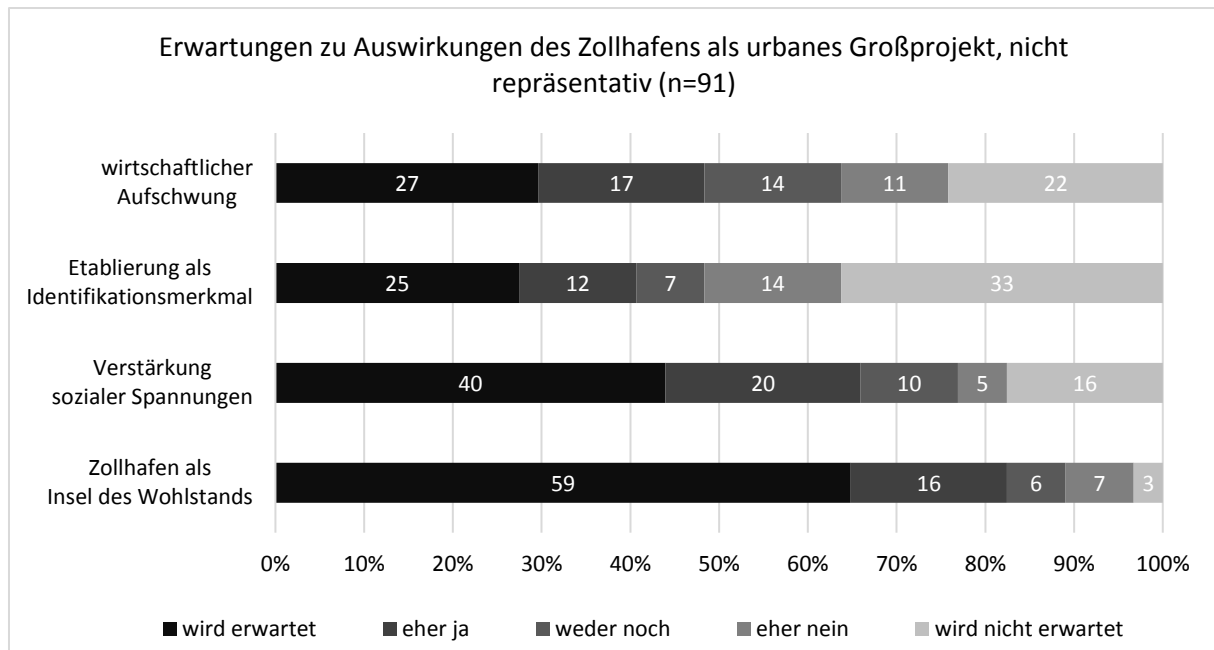


Abbildung 12: Häufigkeiten von Wahrnehmungen zum Zollhafen als urbanes Großprojekt (eigene Darstellung)

Durch Unterscheidung nach Bewohnern ober- und unterhalb der relativen Armutsgrenze ist festzustellen, dass der Zollhafen von beiden Gruppen etwa gleichermaßen als Anlass (oder nicht) für wirtschaftlichen Aufschwung wahrgenommen wird. Als neues Identifikationsmerkmal wird der Zollhafen eher von der Gruppe *oberhalb der Armutsgrenze* gesehen. Dementgegen wird der Zollhafen von Bewohnern, die unterhalb der Armutsgrenze leben, eher als Grund für soziale Spannungen und Segregation wahrgenommen (Abbildung 13).

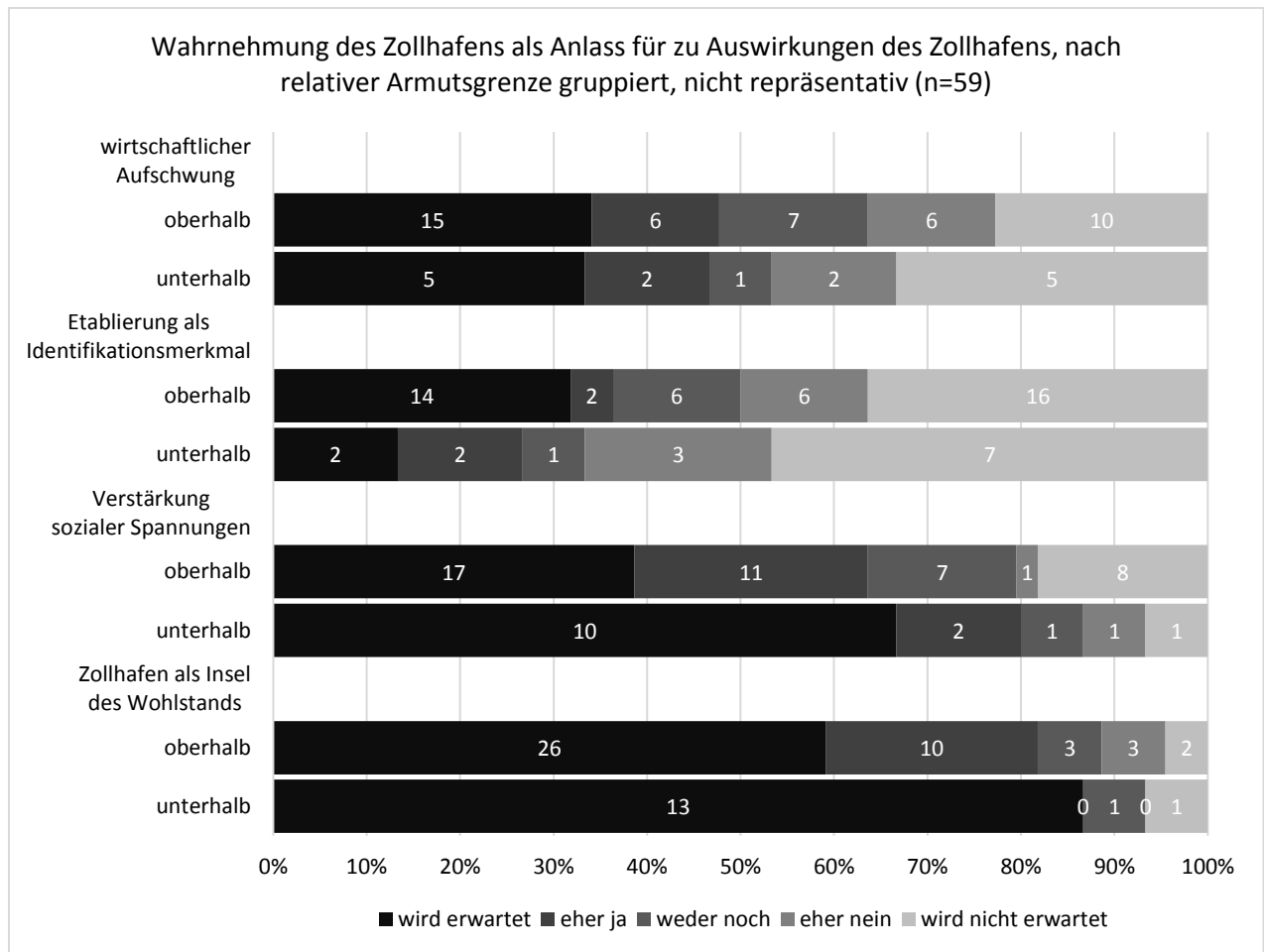


Abbildung 13: Häufigkeiten der Wahrnehmungen zum Zollhafen, gruppiert nach Armut (eigene Darstellung)

Zwischenfazit

Die Hypothese ist nicht widerlegt, man kann weiterhin davon ausgehen, dass Menschen, die in relativer Armut leben, eher soziale Segregation und Spannungen erwarten. Dies ist ein erstes Indiz dafür, dass es zwischen den gebildeten Gruppen auch qualitative Unterschiede gibt.

b Qualitativ: Profiteure

Im Folgenden soll gezeigt werden, dass sich die Wahrnehmung zu Profiteuren je nach Gruppe unterscheidet. Hierzu wird folgende (Teil-)Hypothese überprüft:

II.II Die Wahrnehmung von Profiteuren unterscheidet sich je nach Personengruppe.

Öffentliche Akteure über Profiteure

Laut Meinung des Stadtplaners profitiert die bestehende Bevölkerung durch zwei Kilometer neu erschlossenes Rheinufer, geringeres LKW-Aufkommen (öA/SP: 5) und „Vertreibung der Container“ (öA/SP: 6). Finanzieller Profit durch Sanierung in der Neustadt sei immer eine individuelle Rechnung (öA/SP: 5). Der Mitarbeiter der Wohnbau sieht die Eigentümer des Bestands in der Neustadt als Profiteure (öA/WB: 186).

Private Akteure über Profiteure

Laut Projektentwickler profitieren besonders diejenigen, die „hier kaufen und auf den Rhein gucken“ (pA/PE: 176). Der Eigentümer sieht die Stadt, Bauunternehmer, Investoren, Banken und Investmentfonds als Profiteure (pA/EV: 169).

Gewerbetreibende über Profiteure

Der Gewerbetreibende sieht in den Bauherren die Profiteure, weil sich das Geschäft lohnen müsse, sonst würden die hohen Kosten für die Erschließung ja gar nicht erst in Kauf genommen (G/CL: 286).

Alteingesessene über Profiteure

Der Alteingesessene sieht in Banken, den Stadtwerken und Bauunternehmern die großen Profiteure (AE: 234). Die Alteingesessene sucht zunächst unter den Bürgern die Profiteure (AE/E: 201) und findet sie schließlich auch in der Wohnbau, Spekulanten und allen, die an der Bebauung des Zollhafens Geld verdienen (AE/E: 204).

Transitbevölkerung über Profiteure

Die Studentin mit Eigentum sieht die Profiteure in „Leuten, die Geld investieren können“, das heißt sie sieht eine Reproduktion von Kapital durch Investment (T/SE: 121). Die zweite Studentin sieht Investoren und die Stadt als Profiteure (T/ST: 224).

Zwischenfazit zu Profiteuren

Die Wahrnehmung von Profiteuren deckt sich also weitgehend über die verschiedenen Gruppen. Einzig der Stadtplaner sieht einen Vorteil durch das Großprojekt für alle Neustädter durch Verlagerung der Container und damit einen Zugang zum Rhein und geringeres LKW-Aufkommen. Im Gesamtbild ist die Hypothese in Bezug auf Profiteure aber abzulehnen.

c Qualitativ: Benachteiligte

Nun soll gezeigt werden, dass sich die Wahrnehmung von benachteiligten Personen je nach Personen-Gruppe unterscheidet. Hierzu wird folgende Hypothese überprüft:

II.III Die Wahrnehmung zu benachteiligten Personen unterscheidet sich je nach Personengruppe.

Öffentliche Akteure über Benachteiligte

Der Stadtplaner sieht die Personen als benachteiligt, denen der Blick auf den Rhein verbaut wird (öA/SP: 5). Laut Mitarbeiter der Wohnbau gebe es prinzipiell keine Benachteiligten, weil „auch zukünftig ein Anteil an öffentlich gefördertem Wohnbau und auch bezahlbarer Wohnungen vertreten ist“ (öA/WB: 229), der durch den Mainzer Mietspiegel und einen Lagenabschlag nördlich der Goethestraße auch gesichert sei (öA/WB: 234).

Private Akteure über Benachteiligte

Der Projektentwickler sieht keine Benachteiligten, weil der Zollhafen „nicht abgeschottet“ (pA/PE: 229) und es egal sei, ob man eine Brache hält oder Luxuswohnungen baut (pA/PE: 227). Dies widerspricht seinen vorherigen Aussagen, dass ein solches Projekt günstige Nachbarschaften mit aufwerte (pA/PE: 24) und zu Vertreibungseffekten führe (pA/PE: 42). Außerdem könne jeder aus der Neustadt am Zollhafen „abends grillen, wenn er das will“ (pA/PE: 233). Der Eigentümer antwortet auf die Frage, ob Menschen benachteiligt würden „Ja, [Menschen] wie ich“ (pA/PE: 173), weil er am Neubauprojekt nicht beteiligt ist. Auf das Problem junger Familien, eine größere Wohnung zu finden oder zu finanzieren angesprochen, antwortet der Projektentwickler, das sei ein allgemeines Problem, das zu lösen Aufgabe der Kommunen sei (pA/PE: 245).

Gewerbetreibende über Benachteiligte

Der Gewerbetreibende sieht alle Bewohner der Neustadt als benachteiligt, weil das Projekt „nicht nah an den Menschen geplant“ (G/CL: 386) sei und führt den Bedarf von bezahlbarem Wohnraum als Grund an.

Alteingesessene über Benachteiligte

Laut Alteingesessenem sind „alle Menschen mit kleinem Geldbeutel“ (AE/P: 267) benachteiligt, beispielsweise Arbeitslose, Krankenschwestern oder Alleinerziehende. Die Alteingesessene betont „also ich glaube nicht, dass wir davon jetzt irgendwas haben – also wir werden benachteiligt, wir sind benachteiligt und das ist ja schon eine Zeit“ (AE/E: 232) und meint damit bildungsferne Schichten (AE/E: 237) und Menschen mit Migrationshintergrund (AE/E: 238).

Transitbevölkerung über Benachteiligte

Die Studentin mit Eigentum sieht sozial Schwächere als benachteiligt an, beispielsweise Rentner, Studenten, Ausländer (T/SE: 145), „also alles, was eigentlich die Neustadt momentan so ausmacht“ (T/SE: 145). Die Frage wurde der zweiten Studentin nicht gestellt, in anderem Kontext sieht sie aber die Belange der Neustädter gegenüber denen von Investoren hintenangestellt (T/ST: 328). Außerdem widerspricht sie dem Stadtplaner in Bezug auf den Vorteil für alle Neustädter, weil sie das Zollhafengelände auch vor der Verlagerung des Hafenbetriebs als sehr lebendig empfand (T/ST: 239), weil die alternative Szene „den Containerhafen sehr wohl zu nutzen gewusst“ (T/ST: 242) hat.

Zwischenfazit zu Benachteiligten

Aus der Perspektive der öffentlichen Akteure gibt es kaum Benachteiligte, abgesehen von jenen, denen die Sicht auf den Rhein verbaut wird. Die privaten Akteure schließen aus, dass es benachteiligte Bürger gibt oder sehen sich selbst, wenn nicht involviert, als benachteiligt. In den Augen der Akteure sind also

keine Bewohner der Neustadt benachteiligt. Dies widerspricht der Wahrnehmung der Alteingesessenen, des Gewerbetreibenden und der Studentinnen diametral. Demnach seien sozial Schwächere benachteiligt, beispielsweise Arbeitslose, Geringverdienende und Rentner. Außerdem wurde der Containerhafen laut Studentin ohne Eigentumswohnung vor der Verlegung des Hafens durch eine alternative Szene genutzt. Dies widerspricht übrigens der Annahme des Stadtplaners, alle Neustädter würden durch *neuen* Zugang zum Rhein profitieren.

Die Hypothese, es gebe verschiedene Wahrnehmungen über Benachteiligte, kann also beibehalten werden.

Fazit zu Profiteuren und Benachteiligten

Es konnte gezeigt werden, dass Menschen, die in relativer Armut leben, eher soziale Spannungen und Segregation erwarten als Menschen oberhalb der relativen Armutsgrenze. Qualitativ konnte gezeigt werden, dass sich die Wahrnehmungen hinsichtlich der Profiteure größtenteils decken, die Wahrnehmung hinsichtlich benachteiligten Personen hingegen je nach Personengruppe aber unterscheidet.

Die privaten Akteure sehen keine Benachteiligten in der Einwohnerschaft der angrenzenden Neustadt, ein privater Akteur sag sich selbst als Benachteiligter, weil er an den Neubauten nicht beteiligt ist. Die öffentlichen Akteure, die eigentliche „Lobby der Bewohner“ sehen diejenigen benachteiligt, denen der Blick auf den Rhein verbaut wird, durch sozialen Wohnungsbau und einen Lagenabschlag nördlich der Goethestraße seien keine weiteren Benachteiligten wahrzunehmen.

Dementgegen sehen die Alteingesessenen, die beiden Studentinnen und der Gewerbetreibende sozial Schwache Menschen als benachteiligt an.

Diese Wahrnehmungen sind vor Allem in Bezug auf die von Vertreibungseffekten brisant: Akteure, insbesondere öffentliche Akteure sehen sozial schwächere nicht benachteiligt, während in relativer Armut lebende eher Spannungen und Segregation erwarten.

3.5.3 Macht und Machtgefälle

In diesem Abschnitt soll gezeigt werden, dass es ein Machtgefälle zwischen den privaten Akteuren und Teilen der lokalen Bevölkerung gibt. Hierzu wird mithilfe der qualitativen und quantitativen Daten in zwei Etappen folgende Hypothese geprüft.

III. Es gibt ein Machtgefälle zwischen privaten Akteuren und einigen Bewohnern der Neustadt.

a Wissen der privaten Akteure

III.1 Private Akteure wissen, dass in Gebieten, die an urbane Großprojekte angrenzen, Gentrifizierungseffekte auftreten werden.

Der Projektentwickler beobachtet, dass ein äußerer Impuls eine Aufwertung von Gebieten nach sich zieht, (pA/PE: 140), als Beispiele für einen solchen Impuls nennt er einerseits „High-Tech-Arbeitgeber“ (pA/PE: 154) wie die europäische Zentralbank oder Google (pA/PE: 154) und andererseits Wohngebiete wie das am Zollhafen entstehende (pA/PE: 153). Beispielsweise würden gut verdienende Arbeitskräfte angemessene Wohnungen nachfragen (pA/PE: 157). Dieses Prinzip der Investition in Nachbarschaft von Großprojekten würde auch gezielt für Spekulationen genutzt (pA/PE: 74).

Auf die Frage, ob die Konstellation von Zollhafen und Neustadt mit dem Bild von „beachhead“ und Tentakel von DAVIDSON und LEES (2005: 1186) beschreibbar sein wird, antwortete der Projektentwickler „das geht langsam, dauert Jahre – aber [...] diese Veränderung wird kommen“ (pA/PE: 286), es sei denn es komme eine Krise (pA/PE: 290). Das Wort „wird“ impliziert, dass der Erwartung eine sehr hohe Sicherheit beigemessen wird. Man könnte vielleicht von Insider-Wissen sprechen.

Auch der Eigentümer stellt auf einem kleineren Maßstab fest, dass „generell in den umliegenden Neubaugebieten, egal in welchem Stadtteil von Mainz das passiert ist, sind die Immobilien, die angrenzenden, immer aufgewertet worden dadurch“ (pA/EV: 138). Die Frage, ob dies gezielt genutzt werden kann, sei aber schwierig zu beantworten (pA/EV: 142).

Zwischenfazit zum Wissen der privaten Akteure

Die privaten Akteure haben also mindestens das Wissen, dass an urbane Großprojekte angrenzende Nachbarschaften aufgewertet werden. Genutzt wird dieses Prinzip vom überregional aktiven Projektentwickler. Diese Unterhypothese kann also beibehalten werden.

b Unwissenheit einiger Bewohner

III.II Es gibt Personen, die nicht mit Gentrifizierungseffekten rechnen, die vom Zollhafen ausgehen.

Auf die Frage, ob einkommensstärkere Personen wegen des Zollhafens in die angrenzenden Gebiete der Neustadt zuziehen werden, antwortete die Alteingesessene „da habe ich mir noch nie Gedanken zu gemacht, dass dann auch so gleiches Klientel da unten an den Rhein zieht. Da habe ich mir noch nie Gedanken zu gemacht, muss ich ehrlich gestehen“ (AE/E: 102). Das bedeutet, sie hat – aus welchen Gründen auch immer – vor der Frage des Interviewers weder eine Erwartungshaltung formuliert, noch Erfahrungen gesammelt, aufgrund derer sie spontan eine Analogie herstellen könnte. Ohne die Intervention des Interviewers wäre eventuell weiterhin keine Erwartungshaltung gebildet worden.

Die Interviewte antwortete in der Befragung auf drei von fünf Fragen zu Merkmalen von Gentrifizierungseffekten, dass diese nicht zu erwarten seien. Neben ihr gab es fünf weitere Befragte, die drei Mal „stimme nicht zu“ antworteten (Fragebogen-Nummern 10, 14, 18, 68 und 71) und sogar drei Befragte, die vier Mal nicht zustimmten (Fragebogen-Nummern 2, 13 und 66). In diese Gruppe fallen sowohl

ältere, als auch jüngere Mitbürger, Rentner, Studenten, Angestellte, Menschen mit Hochschulabschluss oder Berufsausbildung, Menschen mit und ohne Eigentumswohnung, die meisten wohnen in der Neustadt.

Zwischenfazit zur Unwissenheit einiger Bewohner

Es gibt also Bewohner in der Neustadt, die der Vermutung eines Zusammenhanges zwischen urbanen Großprojekten und der Aufwertung von Gebieten in unmittelbarer Nähe skeptisch gegenüberstehen und sogar solche, die sich, aus welchen Gründen auch immer, keine Gedanken zum Thema machen (können). Die Hypothese kann beibehalten werden.



Abbildung 14: Graffiti „Klasse gegen Klasse“ in der Wallaustraße 31 im untersuchten Gebiet (eigenes Foto)

Fazit zum Machtgefälle

Da die beiden privaten Akteure ihre Erwartungen über die Aufwertung mit Erfahrung untermauern können und mit Gewissheit formulieren, kann von Wissen gesprochen werden. Dieses Wissen besitzen die interviewte Alteingesessene und einige weitere befragte Personen, die in der Neustadt wohnen, nicht. Mithilfe der (heuristisch angeeigneten) Beobachtung von FOUCAULT (2008: 730), dass Wissen und Macht einander bedingen (vgl. Kapitel 2.3.3 Poststrukturalismus), lässt sich daher auf ein Machtgefälle zwischen privaten Akteuren und zumindest einigen Bewohnern der Neustadt schließen.

4 Fazit

Durch Bildung von fünf Personengruppen aus den befragten Personen konnte zu allen Fragestellungen Antworten gefunden werden. Zwar können nicht alle Hypothesen beibehalten werden, die Ergebnisse sind dennoch aussagekräftig. Die Überprüfung der Hypothesen folgte den Schlagworten *Erwartung*, *Wahrnehmung* und *Macht*. Die genutzten quantitativen Daten (n=91) wurden willkürlich erhoben, sind also per se nicht repräsentativ. Befragt wurden Menschen, die in der Neustadt anzutreffen sind und zusätzlich Personen, die einen professionellen Bezug zu Neustadt oder Zollhafen haben. Aus der Menge der befragten Personen wurden die Gruppen *öffentliche Akteure*, *private Akteure*, *Gewerbetreibende*, *Alteingesessene* und *Transitbevölkerung* gebildet und mithilfe eines Leitfadens Personen aus jeder Gruppe interviewt. Die Daten wurden dann zur hypothesenorientierten Auswertung genutzt.

Zunächst wurde angenommen, dass es in verschiedenen Personengruppen verschiedene *Erwartungen* zu Gentrifizierungseffekten gibt. Vor allem in den Merkmalen *Investitionen* und *Vertreibungseffekte* bestehen Unterschiede zwischen den interviewten Personen aus verschiedenen Gruppen. So sehen öffentliche Akteure Investitionen durch eine gestiegene Nachfrage veranlasst, private Akteure nutzen die *rent gap* für eine Profitsteigerung. Gewerbetreibende und eine Studentin mit kürzlich erworbener Eigentumswohnung sehen die Möglichkeit, durch Investitionen im kleinen Rahmen mit zu profitieren. Ein Alteingesessener erwartet die Intensivierung des Wohnangebots durch die Schließung von Baulücken oder die Verkleinerung von Wohneinheiten. Vertreibungseffekte werden von öffentlichen Akteuren relativiert oder es werden nur Einzelfälle erwartet, private Akteure erwarten zwar Vertreibungseffekte, ordnen diese aber einem Marktmechanismus unter. Demgegenüber kritisieren vor allem Alteingesessene eine *allgemein* mangelnde Orientierung der Stadtpolitik am Bedarf der Bewohner.

Außerdem wurde angenommen, dass Bewohner der Neustadt, die in relativer Armut leben, eher Vertreibungseffekte erwarten als die anderen Bewohner. Diese Annahme bestätigte sich in den vorliegenden, wenn auch willkürlich erhobenen Daten.

Später wurde die Annahme überprüft, es gebe verschiedene Wahrnehmungen über soziale Auswirkungen der Neubauten am Zollhafen. Hierfür wurde zunächst präziser angenommen, dass Bewohner der Neustadt, die in relativer Armut leben, eher mit sozialen Spannungen und Segregation rechnen, als andere Bewohner der Neustadt. Dies bestätigte sich wieder in den erhobenen quantitativen Daten.

Weiter wurde zur Analyse der Wahrnehmungen angenommen, dass diese sich in Bezug auf Profiteure und benachteiligte Personen je nach gebildeter Personengruppe unterscheiden. In den Interviews zeigte sich, dass sich in allen Personengruppen die Wahrnehmung von *Profiteuren* im weitesten Sinne deckt. Die Wahrnehmung von *benachteiligten Personen* unterscheidet sich allerdings zwischen den interviewten Personengruppen. So sehen die privaten Akteure in einem Falle sich selbst, in keinem

Falle aber Bewohner der Neustadt als benachteiligt an. Die öffentlichen Akteure sehen keine Benachteiligten, weil sozialer Wohnungsbau vorgesehen sei und es einen Lagenabschlag auf die Miete in der nördlichen Neustadt gebe. Die Alteingesessenen, der Gewerbetreibende und die Transitbevölkerung sehen aber sozial Schwache als benachteiligt, was einen Kontrast zur Ansicht der beiden erstgenannten Gruppen von Akteuren darstellt.

Zuletzt wurde angenommen, dass es ein Machtgefälle zwischen den privaten Akteuren und einigen Bewohnern der Neustadt gibt. Hierzu wurden Aussagen der privaten Akteure analysiert. Diese äußern sich zu Gentrifizierungseffekten mit Gewissheit und können an Erfahrungen aus anderen Städten anknüpfen. Somit sind ihre Erwartungen als Wissen aufzufassen. Dem steht eine Alteingesessene gegenüber, die sich bis zum Interview keine Gedanken zu Ausstrahlungseffekten gemacht hatte. Neben ihr bestätigen die Ergebnisse acht weiterer Befragungen, dass es Menschen gibt, die keine oder kaum Auswirkungen durch den Zollhafen in den angrenzenden Gebieten der Neustadt erwarten. Auf Basis FOUCAULTS (2008: 730) Philosophie konnte argumentiert werden, dass durch das Wissensgefälle auch ein Machtgefälle zwischen den privaten Akteuren und einigen Bewohnern der Neustadt bestehen muss. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass der Mitarbeiter des Projektentwicklers die Neustadt gar nicht kennt, sondern nur das Zollhafengelände, auf dem er arbeitet.

Insgesamt ergibt sich ein Bild, das den rosig formulierten Zielen der Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG (o.J.b) einen herben Beigeschmack gibt, vor allem dem Ziel „Abstrahlungseffekte: Aufwertung benachbarter Stadtteile“ (Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG o.J.b). Dass einerseits öffentliche Akteure keine Benachteiligten sehen und dies unter anderem mit sozialem Wohnungsbau begründen, andererseits der Gewerbetreibende, die Alteingesessenen und die beiden Studentinnen sozial Schwächere als benachteiligt wahrnehmen, ist besonders bemerkenswert. Woher diese Diskrepanz kommt, bleibt aber offen.

Dennoch konnte durch das Offenlegen eines Machtunterschiedes ein Beitrag zur kontextsensiblen Gentrifizierungsforschung geleistet werden. Vermutlich würden nicht alle involvierten Personen von „Tentakeln“ sprechen, dass der Zollhafen Gentrifizierungseffekte auslöst oder verstärkt, wird aber von vielen befragten und interviewten Personen erwartet.

III Literaturverzeichnis

- AALBERS, M. B. (2011): The Revanchist Renewal of Yesterday's City of Tomorrow. In: *Antipode* 43 (5): 1696–1724.
- ATKINSON, R. (2000): Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. In: *Urban Studies* 37 (1): 149–165.
- BELINA, B. (2016): Karl Marx und Friedrich Engels - Kritik der Politischen Ökonomie und Stadt. In: BELINA, B. (Hrsg.): *Handbuch kritische Stadtgeographie*. Münster: 15–20.
- BELINA, B., S. HEEG, R. PÜTZ und A. VOGELPOHL (2013): Neuordnung des Städtischen im neoliberalen Zeitalter - Zur Einleitung. In: *Geographische Zeitschrift* 101 3+4. Stuttgart: 125–131.
- Berliner Mieterverein e.V. (2017): Spekulativer Leerstand – Störfaktor Mieter. Internet: <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0912/091218.htm> (01.02.2017).
- BRÜCHERT, H. (2017): Geschichte_d._Neustadt - Mainz-Neustadt.de. Vom Gartenfeld zur Neustadt - Entstehung eines Stadtteils. Internet: http://www.mainz-neustadt.de/cms/Geschichte_d._Neustadt (31.01.2017).
- BUTLER, T. und L. LEES (2006): Super-gentrification in Barnsbury, London. Globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 31 (4): 467–487.
- CLARK, E. (1992): On Gaps in Gentrification Theory. In: *Housing Studies* 7 (1): 16–26.
- DANGSCHAT, J. S. (1988): Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. Sonderheft 29: 272–292.
- DAVIDSON, M. und L. LEES (2005): New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. In: *Environment and Planning A* 37 (7): 1165–1190.
- DAVIDSON, M. und L. LEES (2010): New-build gentrification. Its histories, trajectories, and critical geographies. In: *Population, Space and Place* (16): 395–411.
- DERRIDA, J. (⁶1996): *Grammatologie*. Frankfurt am Main.
- DOUCET, B. (2014): A Process of Change and a Changing Process. Introduction to the Special Issue on Contemporary Gentrification. In: *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 105 (2): 125–139.
- FLICK, U. (⁷2016): *Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung*. Reinbek bei Hamburg.
- FOUCAULT, M. (2008): *Die Hauptwerke*. Frankfurt am Main.

- GELBMANN, N. und G. MANDL (2002): Poststrukturalismen in der Geographie. Salzburg.
- GLASS, R. (1964): London. Aspects of change. London.
- GLASZE, G. und A. MATTISSEK (2012): Diskursforschung in der Humangeographie: Konzeptionelle Grundlagen und empirische Operationalisierung. In: GLASZE, G. (Hrsg.): Handbuch Diskurs und Raum. Theorien und Methoden für die Humangeographie sowie die sozial- und kulturwissenschaftliche Raumforschung. Bielefeld: 11–59.
- GOTHAM, K. F. (2005): Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). In: Urban Studies 42 (7): 1099–1121.
- HACKWORTH, J. und N. SMITH (2001): The Changing State of Gentrification. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 92 (4): 464–477.
- HAMNETT, C. und W. RANDOLPH (1984): The Role of Landlord Disinvestment in Housing Market Transformation. An Analysis of the Flat Break-up Market in Central London. In: Transactions of the Institute of British Geographers 9 (3): 259–279.
- HARVEY, D. (2005): A Brief History of Neoliberalism. Oxford, New York.
- HARVEY, D. (2007): Räume der Neoliberalisierung. Zur Theorie der ungleichen Entwicklung. Aus dem Amerikanischen von Jürgen Pelzer. Hamburg.
- HARVEY, D. (2013): Rebellenstädte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Aus dem Englischen von Yasemin Dinçer. Berlin.
- HARVEY, D. (2015): Siebzehn Widersprüche und das Ende des Kapitalismus. Berlin.
- HOLM, A. (2010): Townhouses, Urban Village, Car Loft Berliner Luxuswohnanlagen als „dritte Welle“ der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 98 (2): 100–115.
- HOLM, A. (2016): Gentrification. In: BELINA, B. (Hrsg.): Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: 102–107.
- Kairos (2017): Rheinkai 500. Internet: <http://www.rheinkai500.de/#> (25.01.2017).
- KRAJEWSKI, C. (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren. Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Zugl.: Münster, Univ., Diss., 2003. Münster.
- Landeshauptstadt Mainz (2017): Geografisches Informationssystem der Landeshauptstadt Mainz | Stadtplan. Mainz. Internet: <https://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php> (31.01.2017).
- LEES, L., T. SLATER und E. WYLY (2008): Gentrification. New York.

- LEFEBVRE, H. (1991): The Production of Space. Oxford.
- MAJOOR, S. (2011): Framing Large-Scale Projects. Barcelona Forum and the Challenge of Balancing Local and Global Needs. In: Journal of Planning Education and Research 31 (2): 143–156.
- MARCUSE, P. (1985): Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. In: Urban Law Annual ; Journal of Urban and Contemporary Law 28: 195–240.
- MATTISSEK, A. (2008): Die neoliberale Stadt. Diskursive Repräsentationen im Stadtmarketing deutscher Großstädte.
- MEIER KRUKER, V. und J. RAUH (2016): Arbeitsmethoden der Humangeographie. Darmstadt.
- METZ-GÖCKEL, H. (2014): Erwartung. In: WIRTZ, M. A., STROHMER, J., DORSCH, F. (Hrsg.): Lexikon der Psychologie. Bern: 518.
- MOULAERT, F., F. SWYGNEDOUW und A. RODRIGUEZ (2001): Large Scale Urban Development Projects and Local Governance: from Democratic Urban Planning to Besieged Local Governance. In: Geographische Zeitschrift 89 2/3: 71–84.
- MÜNKER, S. und A. ROESLER (²2012): Poststrukturalismus. Stuttgart.
- NATTER, W. und U. WARDENGA (2003): Die "neue" und "alte" Cultural Geography in der anglo-amerikanischen Geographie. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 77 (1): 71–90 (12.01.2017).
- Oxford Dictionaries (2017a): Beachhead - Definition of Beachhead in English | Oxford Dictionaries. Internet: <https://en.oxforddictionaries.com/definition/beachhead> (25.01.2017).
- Oxford Dictionaries (2017b): Tentacle - Definition of Tentacle in English | Oxford Dictionaries. Internet: <https://en.oxforddictionaries.com/definition/tentacle> (25.01.2017).
- PHILLIPS, M. (2005): Differential Productions of Rural Gentrification. Illustrations from North and South Norfolk. In: Geoforum 36 (4): 477–494.
- REUBER, P. und C. PFAFFENBACH (2005): Methoden der empirischen Humangeographie. Beobachtung und Befragung. Braunschweig.
- SMITH, D. (2008): The Politics of Studentification and '(Un)balanced' Urban Populations: Lessons for Gentrification and Sustainable Communities? In: Urban Studies 45 (12): 2541–2564.
- SMITH, N. (1996): The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City. London, New York.
- SMITH, N. (2002): New Globalism, New Urbanism. Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34 (3): 427–450.

- STABROWSKI, F. (2014): New-Build Gentrification and the Everyday Displacement of Polish Immigrant Tenants in Greenpoint, Brooklyn. In: *Antipode* 46 (3): 794–815.
- Stadtwerke Mainz AG (2007): *Hafenchronik. 120 Jahre Mainzer Zoll- und Binnenhafen. 1887-2007.* Mainz.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016a): Sozialberichterstattung – Glossar. Internet: <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/glossar.html#Aequivalenzeinkommen> (30.01.2017).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016b): Tabelle A.2 Armutsgefährdungsschwelle in Euro nach Bundesländern und Haushaltstyp. Internet: http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/Tabellen_Excel/A2%20Schwellen.xlsx (30.01.2017).
- SWYNGEDOUW, E., F. MOULAERT und A. RODRIGUEZ (2002): Neoliberal Urbanization in Europe. Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. In: *Antipode* 34 (3): 542–577.
- TWICKEL, C. (2013): Der Marxist und Geograph David Harvey über das Recht auf Stadt. Internet: <http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/der-marxist-und-geograph-david-harvey-ueber-das-recht-auf-stadt-a-895290.html> (19.01.2017).
- WEICHHART, P. (2008): *Entwicklungslinien der Sozialgeographie. Von Hans Bobek bis Benno Werlen.* Stuttgart.
- WERLEN, B. (2008): *Sozialgeographie. Eine Einführung.* Bern.
- WIEGAND, F. (2016): David Harvey Die Urbanisierung des Kapitals. In: BELINA, B. (Hrsg.): *Handbuch kritische Stadtgeographie.* Münster: 31–36.
- Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG (o.J.a): *Geschichte - Zollhafen Mainz.* Internet: <http://zollhafen-mainz.de/de/geschichte> (31.01.2017).
- Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG (o.J.b): *Projektziele - Zollhafen Mainz.* Internet: <http://zollhafen-mainz.de/de/projektziele> (31.01.2017).
- Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG (o.J.c): *Zahlen & Fakten - Zollhafen Mainz.* Internet: <http://zollhafen-mainz.de/de/zahlen-fakten> (31.01.2017).
- ZWILLING, J. (2015): „Wir brauchen kontextsensiblere Gentrification-Forschung“. Ein Gespräch mit Matthias Bernt über blinde Flecken in Erklärungsmodellen und Gentrifizierung in Berlin und London. Internet: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/nachrichten/2015-1/NR1-2015_Bernt_S16-19_online.pdf (04.01.2017).

IV Anhang

Fragebogen

Fragebogen quantitativ

Der Zollhafen wird mit (überwiegend) hochpreisigen Wohnhäusern bebaut. In einer Studie möchte ich herausfinden, welche Effekte auf die angrenzenden Viertel der Neustadt erwartet werden. Mit den Angrenzenden Vierteln sind die Blöcke entlang der Wallaustraße (zwischen Josefstraße und Kaiser-Wilhelm-Ring), die Häuser am Feldbergplatz und das Gewerbegebiet an der Austrasse gemeint (Planke Nord, Möbelum, Nordhafen).

Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

Es geht jetzt um die angrenzenden Viertel: Wegen der Neubauten am alten Zollhafen erwarten Sie..

.. den Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen,

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

.. dass Investitionen getätigt werden (z.B. Renovierung v. Wohnhäusern, Ansiedlung v. Gewerbe),

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

.. steigende Mieten,

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

.. dass sich die äußerliche Gestalt der Häuser verändern wird,

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

.. dass sich einige Alteingesessene nicht mehr heimisch fühlen werden,

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

Jetzt geht es um den Zollhafen selbst. Die Neubauten am alten Zollhafen..

.. sorgen für wirtschaftlichen Aufschwung in der Neustadt,

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

.. sind ein neues Identifikationsmerkmal für die Stadt Mainz (neben z.B. ZDF und Dom),

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

.. verstärken soziale Spannungen in der Stadt,

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

.. sind eine Insel des Wohlstands.

Stimme zu ☐ eher ja ☐ Weder noch ☐ eher nein ☐ Stimme nicht zu

Fragebogen quantitativ

Jetzt bräuhete ich noch einige personenbezogene Angaben (freiwillig, aber wichtig und vertraulich)

Welchen Bezug haben Sie zur Neustadt?

☐ Wohnen ☐ Einkauf ☐ Sonstiges
☐ Arbeiten ☐ Kultur ☐ Keine Angabe
☐ Makler ☐ Freizeit ☐
☐ Gewerbetreibender ☐ Durchgang

Besitzen Sie privat Immobilien in der Neustadt oder sind Sie professionell im Immobilienbereich tätig?

☐ Nein ☐ Privat ☐ Professionell als _____

Altersgruppe

☐ bis 18 Jahre ☐ 36-45 Jahre ☐ Über 65 Jahre
☐ 19-25 Jahre ☐ 46-55 Jahre ☐ Keine Angabe
☐ 26-35 Jahre ☐ 56-65 Jahre ☐ Weiß nicht

Höchster Bildungsabschluss

☐ Hauptschulabschluss ☐ Hochschulreife ☐ Ohne
☐ Mittlere Reife ☐ Fachhochschulabschluss ☐ Berufsausbildung
☐ Fachhochschulreife ☐ Hochschulabschluss ☐ Sonstige: _____

Tätigkeit

☐ Erwerbstätig ☐ arbeitssuchend ☐ Student
☐ Angestellter / Beamter ☐ Hausfrau/Hausmann ☐ Rentner/Pensionär
☐ selbstständig ☐ Schüler ☐ Keine Angabe

Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Wie groß ist das verfügbare Haushaltseinkommen?

☐ bis 950€ ☐ über 1350€ bis 1900€ ☐ über 2800€ bis 3800€
☐ über 950€ bis 1350€ ☐ über 1900€ bis 2800€ ☐ über 3800€

Gender

☐ männlich
☐ weiblich

Wären Sie bereit für ein ausführlicheres Interview? (Kontakt notieren :)

Vielen Dank!

Fortlaufende Nummer: _____

Datum: _____ Uhrzeit: _____ Ort: _____

Interview-Leitfaden

Interviewleitfaden

Fortlaufende Nummer: _____ Nummer entspr. Fragebogen: _____
Interviewpartner (Mitarbeiter Stadtplanung Mainz o.ä.): _____
Datum: _____ Ort: _____
Uhrzeit von bis: _____ - _____ Dauer: _____

Vorgespräch:

- Masterarbeit an der JGU Mainz
- Mich interessieren die Auswirkungen des Zollhafens (auf Karte gelb) auf seine Nachbarschaft und speziell was Sie erwarten, was dort passieren wird. Mit Nachbarschaft meine ich den Bestand am Feldbergplatz, entlang der Wallaustraße und an der oberen Straße (Nordhafen, Möbelum, Planke Nord) (auf Karte blau). Karte zeigen.
- Ablauf: ca 100 Fragebögen und ca 10 Personen für Experteninterviews ausgewählt
- Es geht um Ihre persönlichen Erwartungen, es gibt kein „richtig“ oder „falsch“
- Anonyme Auswertung
- Ich würde das Interview gerne aufzeichnen und transkribieren (ansonsten Gedächtnisprotokoll)
- Bericht auf Wunsch

Material: Karte zur Visualisierung der „an den Zollhafen angrenzenden Gebiete der Neustadt“, dieser Leitfaden, Aufnahmegerät

Selbstpräsentation

Ich habe Sie ausgewählt, weil Sie als Mitarbeiterin der Stadt einen guten Überblick über die Neustadt haben. Könnten Sie mir kurz (anonym) darlegen, welchen Bezug Sie zur Neustadt (zum Zollhafen) haben.

Die Neustadt erlebt an verschiedenen Orten einen Wandel: Haben Sie damit bereits persönlich Erfahrungen gemacht?

1/6

Gentrifizierung in der gesamten Neustadt

An welchen Orten zeigt sich bisher Ihrer Meinung nach der Wandel der Neustadt besonders stark? („Hot spots“)

Nachfrage: Wie macht sich der Wandel bemerkbar?

Gentrifizierungseffekte durch den Zollhafen

Konzentrieren wir uns auf den Einfluss der Neubauten am Zollhafen auf die angrenzenden Gebiete der Neustadt. (Nochmal auf Karte zeigen)

Dank des Fragebogens habe ich ja schon einen ersten Eindruck von ihren Erwartungen.

X	Frage / Impuls
Einkommensstärkere Bevölkerung	Wie meinen Sie werden sich die zuziehenden Personen von den jetzigen Bewohnern unterscheiden? (Nachfragen nach: Einkommen, Lifestyle)
	Wie meinen Sie wird sich das Zusammenleben in der alten Neustadt verändern?

2/6

	<i>Sie rechnen ja mit Investitionen in den angrenzenden Gebieten. Mit welchen Investitionen rechnen Sie denn? (Nachfragen nach: Gewerbe, Immobilien, insb. Luxusanierungen, öffentliche Infrastruktur)</i> Woher werden die Investitionen in Immobilien ihrer Meinung nach stammen? Glauben Sie, es wird Leerstände (i.S.v. vermietbar, aber selten oder gar nicht genutzt) geben? Nachfrage: Denken Sie, es wird mit Immobilien spekuliert werden?		<i>Sie hatten ja schon vermutet, dass sich einige Menschen nicht mehr heimisch fühlen werden. Abgesehen vom Gefühl: Meinen Sie, Menschen werden die Neustadt wegen des Zollhafens verlassen? (und wenn ja, warum?)</i> Nachfrage: Meinen Sie, das wird freiwillig oder unfreiwillig geschehen? Worin sehen Sie die Gründe dafür?
Investitionen			
Urbane Landschaft	<i>Als es um eine Veränderung der äußeren Gestalt der Häuser (allgemeiner um die "urbane Landschaft") ging, waren Sie sich unschlüssig. Könnten Sie erläutern, warum?</i> Nachfrage: Abgesehen von den Fassaden: meinen Sie, die Beschaffenheit der Straßen und „Straßenmöbel“ wird sich verändern? Nachfrage: Womit könnte man die urbane Landschaft dann vergleichen?		NEIN: Wenn man die Rheinallee als Grenze beschreibe // Sie haben die Rheinallee ja schon als Grenze beschrieben: Erwarten Sie an dieser Grenze Spannungen zwischen Alteingesessenen und neu Zugewogenen? Nachfrage: Worin meinen Sie liegen die Gründe für diese Spannungen?

Wie meinen Sie würde sich das Gebiet ohne die Neubauten entwickeln?

Urban frontier

Denken Sie, Zollhafen und alte Neustadt werden zusammenwachsen?

3/6

4/6

JA: Manche nehmen die Rheinallee als Grenze wahr. Warum meinen Sie, ist das so? Nachfrage: Meinen Sie, es wird während des Zusammenwachsens Konflikte geben? Large-scale urban development projects Gibt es Ihrer Meinung nach Menschen, die besonders vom jetzigen Plan profitieren? Manche sprechen von etablierten Seilschaften in Mainz, die sich gegenseitig Vorteile zuschanzen. Können Sie dazu etwas berichten? Wo meinen Sie ist der Profit höher: Am Zollhafen oder durch (//die von Ihnen erwartete) Spekulation in der Nachbarschaft des Zollhafens? Warum? Nachfrage: Meinen Sie, auch Alteingesessene könnten vom Zollhafen profitieren? (Stichworte: trickle-down-Effekt / wirtschaftlicher Aufschwung) Welche Menschen werden Ihrer Meinung nach benachteiligt?	<i>Evtl. Begriff Gentrifizierung klären</i> Zwei bekannte Geographen vergleichen in einem ähnlichen, abgeschlossenen Projekt in Großbritannien die dortigen Neubauten mit einem Brückenkopf, von dem aus sich die Gentrifizierung tentakelartig in die Nachbarschaft ausbreitet. Was sagen Sie dazu? Wird man das auch über Zollhafen und (angrenzende Gebiete der) Neustadt sagen können? Liegt Ihnen noch etwas auf dem Herzen? Vielen Dank! Uhrzeit: _____ Postskriptum Vorgespräch Atmosphäre / Interviewsituation Nachgespräch Auffälligkeiten/Störungen Verhalten des Interviewten
5/6	6/6