

GRAZ.LEND
Gentrification light
Vom Arbeiterbezirk zum Künstlerviertel

GRAZ.LEND

Gentrification light

Vom Arbeiterbezirk zum Künstlerviertel

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin der
Studienrichtung Architektur

von KATHARINA KRASCHITZ

Technische Universität Graz
Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Betreuer
O.Univ.-Prof. DI Dr.techn.Architekt
Jean Marie Corneille Meuwissen

Institut für Städtebau

Jänner 2014

GENDER ERKLÄRUNG

In dieser Diplomarbeit wurde darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden, um eine leichtere Lesbarkeit zu gewährleisten. Jedoch wird ausdrücklich festgehalten, dass sich die maskuline oder neutrale Form von Personen oder Personengruppen auf beide Geschlechter bezieht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nummerierung der Fußnoten bei jedem Kapitel neu beginnen wird.

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommene Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz,

.....

Katharina Kraschitz

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz,

.....

Katharina Kraschitz

INHALT

00

EINLEITEND

Welche Rolle spielt die
Architektur in Gentrification?

9

11

01

GENTRIFICATION

WAS IST GENTRIFICATION

Prototypen
Akteure
Ursache
Verlauf
Aufwertungsaspekte
Folgen

GESCHICHTE

GENTRIFICATION IN EUROPA

London
Berlin

GENTRIFICATION ÖSTERREICH

Wien
Leopoldstadt
Neubau
Ottakring
Rudolfsheim-Fünfhaus

CONCLUSIO

13

14

15

18

19

20

22

26

29

32

34

39

41

45

49

50

53

02

GRAZ.LEND

DAMALS IM LEND

Frühes Leben in Graz
Wachstum
Der Lendplatz
Bürgerspital
Bevölkerung
Bebauung
Wasser
Neue Zeiten

GESCHICHTE DER

MURVORSTADT AB MITTE

DES 19. JARHUNDERTS

Nationalsozialismus und
Totalumbau
Bomenangriffe
Nachkriegszeit und
Wiederaufbau

HEUTE IM LEND

Stadtentwicklung
Aufwertungsprozesse

55

57

65

71

73

03

MARIAHILFERVERTEIL

Ort
Wandel
Gentrification Light

ANALYSE

Exkurs Sozialer Wohnbau

79

81

81

84

93

04

ENTWURF

Planungsgebiet

Konzept

Formfindung

Nutzung

Wohnungstypen

Planliche Darstellungen

Grundrisse

Ansichten und Schnitte

Visualisierung

97

99

99

101

103

105

111

124

128

05

QUELLENVERZEICHNIS

Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Internetverzeichnis

DANKE

134

141

Einleitend

Das Mariahilferviertel im Bezirk Lend in Graz hat sich in den letzten Jahrzehnten von einem Arbeiterquartier zu einem Künstlerviertel entwickelt. Mit dem Bau des Kunsthauses im Jahr 2003 für das Europäische Kulturhauptstadtjahr wurden bereits vorhandene Aufwertungsprozesse vorangetrieben. Der Zuzug junger Kreative und deren Aktivitäten und Einrichtungen verwandelte die Nachbarschaft in ein Szeneviertel. Ateliers, Designer-Läden und neue Lokalitäten haben sich in der Mariahilferstraße und am Lendplatz angesiedelt, sogar ein eigenes Straßenfestival, der Lendwirbel, ist entstanden. Dadurch verbesserten sich das Image und der Ruf des ehemaligen Scherbenviertels und eine rege Bautätigkeit setzte ein. Doch mit der Verbesserung der Gebäudestruktur änderte sich auch die Bevölkerungsstruktur. Dieser Wandel ist ein deutliches Zeichen von Gentrification und die Etablierung solcher Szeneviertel mit ihren Kultureinrichtungen ist meistens verantwortlich für die Veränderung der gesamten Nachbarschaften. Doch nicht nur das Mariahilferviertel erlebt einen Aufschwung, auch andere Stadtteile des Bezirkes haben sich in den letzten Jahren stark verändert und der Lend sich zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt.

Die Diplomarbeit befasst sich mit dem komplexen Thema der Gentrification im Mariahilferviertel. Die Arbeit gliedert sich in zwei Teile, einer theoretischen Analyse und einem praktischen Teil, dem Entwurf eines Sozialen Wohnbaus. Die theoretische Analyse beschreibt den Prozess der Gentrification. Hierbei werden die Städte London, Berlin und Wien miteinander verglichen, um die unterschiedlichen Auswirkungen von Gentrification aufzuzeigen. Weiters wird ein Exkurs in die Geschichte des Bezirkes Lend gemacht, um zu verstehen, wie sich die Gentrification Prozesse entwickeln konnten. Im letzten theoretischen Teil wird das Mariahilferviertel analysiert und versucht folgende Fragen zu beantworten:

- Wie stark hat sich das Viertel in den letzten Jahren verändert?
- Welche architektonischen Entwicklungen haben in den letzten Jahrzehnten stattgefunden?
- Was passiert mit dem öffentlichen Raum?
- Wie hat sich die gesellschaftliche Struktur verändert?
- Kann man von Gentrification sprechen?
- Was ist mit dem sozialen Wohnbau, ist dieser vorhanden?

Das letzte Kapitel befasst sich mit dem Entwurf eines Sozialen Wohnbaus, der als Vorschlag für das Viertel angesehen werden soll. Einerseits soll dadurch auf die geringe Anzahl der Gemeindewohnungen aufmerksam gemacht werden und andererseits, der Versuch, auf die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen einzugehen, um eine soziale Mischung im Viertel zu bewahren. Es soll sowohl die ansässige Bevölkerung, als auch die zugezogene Bewohnerschaft berücksichtigt werden.

WELCHE ROLLE SPIELT ARCHITEKTUR IN GENTRIFICATION?

RAUM.ARCHITEKTUR

greifbar - Material
bewusste Wahrnehmung
objektiv feststellbar
Grenzen - baulich

RAUM.SOZIOLOGIE

nicht greifbar - Interaktion von
Stimmungen, Gefühlszuständen
unbewusste Wahrnehmung
subjektiv erlebbar
Grenzen - kulturelle, sprachliche,
gedankliche, zeitliche

Architektur und Soziologie stehen in gegenseitiger Abhängigkeit, denn Architektur schafft die Räume - bewusst oder unbewusst - in denen Prozesse der Gentrification stattfinden können.

Die Architektur setzt sich mit der Gestaltung des Raumes auseinander, der nicht nur aus Hülle, Wand, Decke oder Boden besteht, er findet auch statt. Der Raum ist eine Menge an Interaktionen - Stimmungen, Gefühlszustände, Qualität der Atmosphäre - und durch die Wahrnehmung oder das Bewusstmachen seiner Atmosphäre, wird entschieden, wie der Raum aufgenommen wird und sich auswirkt. Gebauter Raum ist somit suggestiv. Diese Darstellung reicht über das Architektonische und befasst sich auch mit sozialen Themen- und Fragestellungen. Daher erhält der Begriff Raum einen interdisziplinären Charakter.

Raum hat nicht nur bauliche Grenzen, sondern auch kulturelle, sprachliche, gedankliche und zeitliche. Umso deutlicher diese Grenzsituation ist, umso exakter ist auch die Wahrnehmung und die Wirkung. Die bauliche Grenze ist eine materielle Barriere doch die kulturelle, sprachliche, gedankliche und zeitliche Grenze hat Einfluss auf die Wirkung, die Wahrnehmung und die Aneignung eines Raumes.

In der Architektur unterscheidet man zwischen einem privatem, zum Beispiel dem Wohnraum, und einem öffentlichem Raum, zum Beispiel dem Stadtraum.

WOHNRAUM - Die Menschen identifizieren sich mit dem Gebauten, dem Eigenheim, dem Wohnraum. In erster Linie mit Objekten im Raum und gestalten ihn nach ihren Bedürfnissen, Wünschen und Möglichkeiten. Die Identifikation findet mit dem Gebäude und der Lage der Immobilie statt.

STADTRAUM - Hier tritt das Gebaute in den Hintergrund und der Raum definiert sich anhand der Interaktionen der Menschen. Durch das tägliche Durchleben wird der Stadtraum vertrauter. Das was sich zwischen und außerhalb der Gebäude abspielt, tritt in den Vordergrund. Diese Räume werden von den Menschen genutzt und es entsteht eine Zugehörigkeit.

Gibt man dem vorgefundenen Raum überhaupt die Möglichkeit sich zu entwickeln? Wie muss ein gebauter Raum sein, um diese Möglichkeit zu bieten?

Der Stadtraum bietet die Plattform für Gentrification, indem man öffentliche Flächen privatisiert und den Raum für die Bevölkerung nicht mehr zugänglich macht. Als Raumplaner hat man die Aufgabe Raum zu schaffen, der auf alle Bevölkerungsschichten ausgerichtet ist. Das bedeutet auch eine soziale Mischung zu erhalten, sodass in der Stadt weniger Segregation stattfindet.¹

1 vgl. Murlasits 2009, 78-82

01 Gentrification

Was ist Gentrification ?

In den 1970er Jahren wurde Gentrification erstmals in Nordamerika erforscht und es erschienen erste Arbeiten über den Verlauf und die Ursachen des damaligen Phänomens. Der Prozess wurde jedoch erst viel später in Europa untersucht, die erste deutsche Studie stammt aus dem Jahr 1988 (Dangschat und Friedrichs, 1988) und wurde schnell in die stadtsoziologische Forschung aufgenommen. Es gibt zahlreiche Studien und Publikationen über Gentrification, welche sich auf Nordamerika und Europa beziehen, wie zum Beispiel Laska und Spain (1980), Palen und London (1984), Smith und Williams (1986). In Deutschland werden die Soziologen Blasius und Dangschat in Bezug auf die Entwicklungen der Gentrification in Zusammenhang gebracht. Die deutsche Übersetzung des Begriffes lautet Gentrifizierung oder Gentrifikation. Anhand der vielen Forschungsergebnisse wird schnell klar, dass es keine einheitliche Definition für Gentrification gibt, es handelt sich um ein sehr komplexes Thema mit unterschiedlichen Analysen.¹

gentry

abgeleitet von dem alten französischen Wort *genterie*, bezeichnet das Wort gentry den "niederer Adel"

Geprägt wurde der Begriff Gentrification jedoch von der britischen Stadtsoziologin Ruth Glass im Jahr 1964 im Rahmen einer Untersuchung im Stadtteil Islington. Ihre Definition des Begriffs bezieht sich auf die Entstehung eines neuen städtischen Adels, vergleichbar mit dem traditionellen Landadel des 18. und 19. Jahrhunderts. Sie bezeichnet Gentrification als einen komplexen Prozess, oder eher eine Reihe von Prozessen wie Verbesserungen des Wohnungsbestandes, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Erhöhung der Wohnungspreise und die Verdrängung oder den Austausch der bestehenden Arbeiterklasse durch die (obere) Mittelschicht:²

*"Große Häuser im viktorianischen Stil, heruntergewirtschaftet in früheren Perioden - die als Lagerhäuser oder in anderer Form genutzt wurden - wurden ein weiteres Mal aufgewertet. Sobald dieser Prozess der "Gentrification" in einem Gebiet beginnt, setzt er sich unaufhörlich fort, bis alle oder die meisten Bewohner der bisherigen Arbeiterklasse vertrieben sind und sich der gesamte soziale Charakter des Viertels ändert."*³

Im ursprünglichen Sinn bedeutet Gentrification soviel wie "das Zurückziehen des Landadels in die Stadt", der umstrittene Begriff steht für „ein schnelles Ansteigen der Bewohner der (oberen) Mittelschicht in ehemaligen Arbeiterwohngebieten“. Im Zuge dieses Bevölkerungsaustausches folgt die Aufwertung des Wohngebietes in Form von Modernisierung, Umwandlung und Neubau.⁴ Der Soziologe Chris Hamnett beschreibt den Prozess so:

"simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion of middle-class or higher-income groups of previously working-class neighborhoods or multi-occupied 'twilight areas' and the replacement or displacement of many of the original occupants. It involves the physical renovation or rehabilitation

*of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of its new owners. In the process, housing in the areas affected, both renovated and unrenovated, undergoes a significant price appreciation. Such a process of neighborhood transition involves a degree of tenure transformation from renting to owning“.*⁵

Diese Definition enthält fast alle Elemente, um Gentrification zu erklären und zu beschreiben. Hamnett hatte die Absicht, den Prozess der Gentrification von anderen Verläufen des Bevölkerungsaustausches abzugrenzen. Da es sich um einen sehr komplexen Prozess handelt, ist es jedoch besser, Gentrification durch wenige Merkmale zu beschreiben, die den Kern des Begriffes bestimmen.⁶ Friedrichs schlägt folgende Definition vor: Im Gegensatz zu Kerstein, welcher erklärt, Gentrification sei „physical renovation and social-class upgrading“ ohne auf die Modernisierung der Bausubstanz und die Aufwertung des Wohngebietes einzugehen. Nach Friedrich ist eine Kovariation beider Prozesse vorhanden, der Bevölkerungsaustausch und die Modernisierung der Gebäude muss aber nicht in die Definition der Gentrification aufgenommen werden. Erst durch die Trennung beider Konzepte kann man Indikatoren für beide Prozesse bestimmen und einen Zusammenhang durch präzise Hypothesen beider Konzepte herstellen und empirisch testen.⁸

„Gentrification ist der Austausch einer statusniederen Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet.“⁷

PROTOTYPEN DER GENTRIFICATION

Der Berliner Soziologe und Stadtforscher Andrej Holm arbeitet an der Humboldt Universität in Berlin und setzt sich seit Jahren mit dem Prozess der Gentrification auseinander. Er definiert Gentrification nach Kennedy und Leonard, dass Gentrification der *„Austausch von statusniederer durch statushöhere Bewohner_innen, die bauliche Aufwertung und ökonomische Inwertsetzung des Stadtteils sowie die umfassende Veränderung des Nachbarschaftscharakters“*⁹ ist. Nach Holm ist Gentrification ständiger Begleiter der Stadtentwicklung und steht für die neoliberale Version kapitalistischer Urbanisierung. Die Aufwertung von Wohnvierteln bedeutet nicht nur den Wandel der Städte, sondern auch die Steigerung der Wohnkosten, die Durchsetzung einer neuen Sozialstruktur und die Verdrängung ökonomisch Benachteiligter. Für Holm gibt es keinen klassischen Verlauf der Gentrification, denn was als Gentrification in verschiedenen Städten beschrieben wird, kann sich sehr deutlich voneinander unterscheiden. Nicht jede Aufwertung endet in gleichem Ausmaß. Doch er hat exemplarisch einige Prototypen zusammengefasst.

DIE KLASSISCHE GENTRIFICATION

Seit den 1970er/80er Jahren waren veränderte Lebensstile und neue

Berufswege der Grund für eine neue Attraktivität der Innenstadt. Viele Stadtregierungen unterstützten diesen Trend, welcher als "Renaissance der Innenstädte" oder "Wiederentdeckung der Stadt" gefeiert wurde, mittels Förderprogrammen, Denkmalschutzaktivitäten und Sanierungsmaßnahmen. Zuerst ist es eine Mischung aus Studenten, Künstlern und Alternativszenen, die in gewisse Wohngebiete ziehen und ohne wesentliche Investitionen den Ruf und das Image eines Viertels aufwerten. Nach dem Wandel von einem Arbeiterviertel in ein Alternativquartier werden Investoren und Besserverdienende aufmerksam auf das Gebiet. Nach dem Austausch der Bevölkerungsstruktur folgt die Aufwertung der Stadtviertel in Form von Modernisierung, Umbau oder Neubau. Die damit verbundene Steigerung der Miet- und Eigentumspreise ist für viele der ursprünglichen Bewohner nicht mehr tragbar und so sind sie gezwungen ihre gewohnte Umgebung zu verlassen. Am meisten davon betroffen sind ältere Menschen und Migranten. Aber nicht nur die Bewohnerschaft wird ausgetauscht, das hohe Einkommen der Zuziehenden und die neuen Haushaltsstrukturen bedeuten eine völlige Neuerung der Sozialstruktur in den Nachbarschaften. Mit den Sanierungsarbeiten ist auch das Ende der improvisierten Kneipen und Galerien verbunden, denn die steigenden Mieten verstärken den Kommerzialisierungsprozess und somit wird eine neue Basis für die Immobilienwirtschaft geboten. Statt der Kreativität bestimmt nun ein internationales, touristisches Publikum das Gebiet.

GENTRIFICATION IN SANIERUNGSGEBIETEN

Die meisten Stadtteilaufwertungen vollziehen sich als marktgesteuerter Prozess. In Deutschland wurden zum Beispiel in den 1970er Jahren Fördermittel nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsmodernisierungen genutzt und hunderte Sanierungsgebiete ausgewiesen. Dies löste eine Welle an Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen aus. Letztere verstärkt, da sich die umfangreichen Sanierungen der Wohnungen auch auf die nahe gelegenen Ausweichmöglichkeiten für ökonomisch benachteiligte Haushalte reduzieren. Selten gelingt es, den Austausch der Sozialstruktur zu verhindern, trotz der Hilfe öffentlicher Fördermittel. Anfangs werden die Sanierungsmaßnahmen begleitet von Sozialstudien über die Wünsche und Akzeptanz der Bewohnerschaft, sowie die baulichen und quartierlichen Defizite erfasst, doch bei Abschluss der Arbeiten waren zwar die baulichen Ziele erreicht, aber die ursprüngliche Bewohnerschaft meist nicht mehr da. In den 1980er Jahren führten Proteste der Bürgerinitiative gegen die rabiatischen Methoden zur Erprobung neuer Sanierungsmodelle. So wurde versucht die alte Bausubstanz schonender zu sanieren, die Sozialstruktur zu erhalten und die Bewohnerschaft in die Abläufe zu integrieren. Doch dies verhinderte nicht den Prozess der Gentrification, denn es scheiterte nicht am Modell der Durchführung, sondern am Umfang der Fördermittel.

NEUBAU-GENTRIFICATION:

VERDRÄNGUNG DURCH BÜRONUTZUNG UND LUXUSPROJEKTE

Städtische Aufwertungen sind gekennzeichnet durch Neubauprojekte, insbesondere Projekte in ehemaligen Industrie- und Hafenanlagen. Es

wird oft argumentiert, dass der Neubau von Wohnungen in unbewohnten Stadtteilen keine Verdrängung verursacht, doch hat die Umwandlung von ehemaligen Industriebauten oder Stadtbrachen in Luxuswohnungen einen verdrängungsneutralen Charakter. Einerseits werben Neubauten auch die benachbarten Stadtteile auf, andererseits ist für ärmere Haushalte kein Platz mehr, da sich der Anteil der preiswerten Wohngelegenheiten reduziert. Der Begriff der "Super Gentrification" wurde in internationalen Studien erforscht und bedeutet eine erneuerte Aufwertung bereits aufgewerteter Viertel. Beispiele dafür gibt es in Ostberlin und im Hamburger Quartier St. Pauli. Die Neubauanträge übersteigen mittlerweile die Summe der Modernisierungen in Bestandswohnungen. Selbst bereits gentrifizierte Stadtteile sind keine Schutzzonen für erweiterte Aufwertungsprozesse. Die typischen Pionierphasen der Gentrification werden bei Neubauprojekten übersprungen, denn die Rolle der Künstler und Alternativen sind hier eher Begleiterscheinung der Aufwertungsprozesse als die Ursache.

GENTRIFICATION LIGHT

Nicht jedes ehemalige Arbeiter- oder Armenviertel verwandelt sich nach den Aufwertungsprozessen in ein Luxuswohngebiet. Viele Aufwertungen entwickeln sich nicht zu Prozessen der Gentrification und es kommt nicht zur vollständigen Verdrängung der ursprünglichen Bewohner. Doch die Entwicklungen hinterlassen soziale Spuren und oft reicht schon eine Imageaufbesserung oder die Ansammlung einer subkulturellen Szene, um eine deutliche Steigerung von Neuvermietungen zu erzielen. Das Ausbleiben der sozialen Verdrängung eines Stadtteils darf aber nicht als Entwarnung verstanden werden, denn Mietkosten von fast der Hälfte des Einkommens verweisen auf die hohen sozialen Belastungen der Aufwertung. Vor allem ärmere Haushalte werden dadurch gezwungen in anderen Bereichen zu sparen und ihren Lebensstandard zu senken. Solche Effekte werden in der Gentrification-Forschung als "Verdrängung aus dem Lebensstil" bezeichnet.

GENTRIFICATION ALS NEUER STÄDTISCHER MAINSTREAM

Die angeführten Szenarien zeigen die Vielfalt der Gentrification -Prozesse und verdeutlichen, dass sich Gentrification nicht mehr nur auf die Aufwertung von Stadtteilen beschränkt, sondern zum neuen Mainstream der Stadtentwicklung geworden ist. Die unterschiedlichen Phasen der Aufwertung beziehen sich auf eine Dynamik der Gentrification in der es keinen typischen Ausgangs- oder Endpunkt gibt. In bereits aufgegebenen oder heruntergekommen Vierteln kann Gentrification genauso stattfinden, wie in bereits aufgewerteten Stadtteilen, in der eine Steigerung kaum für möglich gehalten wurde. In Städten wie Berlin oder Hamburg wandern Aufwertungsprozesse von einem Stadtteil zum nächsten und verlagern somit ihre Schwerpunkte, selten beschränken sie sich auf nur einen Stadtteil. Die Verlagerung subkultureller Nutzungen und der ständige Ortswechsel der angesagten Stadtviertel gehören in Städten mit Kultur- und Alternativszenen schon fast zum Lebensgefühl. Der Prozess der Gentrification wird auch in Zukunft treuer Begleiter der Stadtentwicklung sein, mit all den sozialen Folgekosten und davon ausgehenden stadtpolitischen Konflikten.¹⁰

AKTEURE

In den US amerikanischen Modellen des Nachbarschaftswandels ist neben der Aufwertung der Wohnviertel immer von unterschiedlichen Gruppen die Rede. In Beschreibungen der Gentrification werden für die Gruppe der zuziehenden Personen am häufigsten die Begriffe *Pioniere* und *Gentrifier* verwendet. Um Gentrification entsprechend analysieren zu können, müssen die Gruppen der Pioniere und Gentrifier definiert werden. In US amerikanischen Studien werden die Pioniere als eine Gruppe risikobereiter, junger Menschen definiert, die noch in ihrer Ausbildung sind und nur über ein geringes Einkommen verfügen, daher auch eher Mieter als Eigentümer sind. Sie haben künstlerische, kreativer Berufe und ein Durchschnittsalter von 18 bis 35 Jahren. Im Gegensatz dazu stehen die Gentrifier, die aus der weißen Mittelschicht stammen und ein hohes Einkommen beziehen, folglich eine gute berufliche Position haben. Sie leben meistens in kinderlosen Haushalten als *DINKS* (Double Income No Kids), und wohnen als Eigentümer in Altbauwohnungen. Das Durchschnittsalter liegt zwischen 25 und 40 Jahren.

Die ersten Ansätze im deutschsprachigen Raum zur Definition der zuziehenden Personen gleichen sich mit den internationalen Beschreibungen. Nach Blasius und Dangschat gibt es neben den Pionieren und den Gentrifier auch die Gruppe jener Personen, die bereits lange in einem Wohngebiet leben. Dies sind Arme, Alte, Arbeitslose und Ausländer, die aufgrund ihrer geringen finanziellen Mittel kaum mit den zuziehenden Gruppen mithalten können.¹¹

Häußermann und Siebel bezeichnen die treibende Gruppierungen als neue Urbanität. Auch hier gibt es zwei unterschiedliche Gruppen: die *Alternativen* (Pioniere) und die *Yuppies* (Gentrifier). Die Entstehung dieser beiden Gruppen sei "die Krise des bürgerlichen Lebensmodells" und sie werden nicht operational definiert. Die Alternativen entstammen aus Studentenbewegungen und hegen antibürgerliche Kritik gegenüber neuen Lebensperspektiven und Wohnformen. Im Gegensatz dazu stehen die Yuppies, welche "von allem Modernen fasziniert" sind und „einen neuen Lebensstil, der zwar schick, aber ebensowertig bürgerlich sein soll wie die der Alternativen... (und sorgen soll für) die Befreiung von den Zwängen eines Familienlebens" verkörpern. "Für die Yuppies... ist der städtische Raum die Bühne von Selbstdarstellung und demonstrativem Raum". Der Begriff Yuppification wird in London häufig als Synonym für Gentrification verwendet.¹²

Dangschat und Friedrichs haben als Erste versucht, die Begriffe Pioniere und Gentrifier operational zu definieren und benutzen dazu vier Definitionsmerkmale: das Einkommen, das Alter, den Haushaltstyp und die Bildung. Die Verhaltens- und Einstellungsmerkmale wurden aus zwei Gründen nicht für die Studie herangezogen: Einerseits ist die operationale Definition nur dann sinnvoll und hilfreich für die Entwicklung der Gentrification, wenn die Klassifizierung von Personen mit Hilfe der operationalen Merkmale zu Pionieren und Gentrifiern führt. Andererseits sind eindeutige Definitionen anhand von zahlreicher Merkmale viel schwieriger zu finden.¹³

URSACHE

Die städtischen Wohngebiete unterlagen den starken Veränderungen der Nachkriegszeit: dem Wiederaufbau in den 1950er Jahren der innenstadtnahen Teilgebiete, welche durch den Krieg zerstört wurden.¹⁴

Die Stadterneuerungspolitik der Nachkriegszeit war in vielen europäischen Ländern gekennzeichnet durch Flächensanierungen und Neubauten. In vielen Städten war mehr als die Hälfte der Bausubstanz zerstört und die Bauform des 19. Jahrhunderts - dicht verbaute Wohnungen mit engen, dunklen Räumen - wollte man nicht übernehmen. Der Neubau war die Antwort auf das Wohnungsproblem und es wurden mehr Gebäude abgerissen als durch Bomben zerstört. Den Denkmalschutz gab es in den 1960er Jahren im Bereich des Wohnbaus noch nicht und die Stadtplanung verstand unter Modernisierung "Kahlschlagsanierung". Darunter versteht man eine radikale, rücksichtslose Sanierung, bei der alte Gebäude restlos beseitigt werden. Ende der 1960er Jahre fand jedoch ein Wandel und ein Umdenken statt. In Europa entstanden viele Proteste, gegen den Verlust billigen Wohnraums und es entwickelte sich Interesse für alte Bauwerke.¹⁵

Neben diesen Entwicklungen veränderte sich die Wahl der Wohnorte. Bis in die 1970er Jahre galten die Städte, besonders innenstadtnahen Wohngebiete, als ungeeigneter Lebensraum für Kinder. Der Wunsch junger Menschen, ihre Kinder "im Grünen" aufwachsen zu lassen, führte zum Eigenheim am Stadtrand und im Umland. Durch technologische Entwicklungen sowie durch die einsetzende Suburbanisierung wurden die innenstadtnahen Wohngebiete durch den Pendlerverkehr zusätzlich belastet und somit verschlechterte sich die Wohnqualität. Jene, die zu alt oder zu arm waren, wurden an die Stadt gebunden und leerstehende Wohnungen wurden von Migranten bezogen. Dort entwickelte sich eine sozial schwache Bevölkerungsstruktur und folglich blieben auch notwendige Investitionen zur Erhaltung des Wohnungsbestandes aus.

Mit Hilfe von Sanierungsmaßnahmen versuchte man, durch Neubau und Revitalisierung die Situation in den Städten zu verbessern. Heruntergekommene oder verfallene Gebäude wurden abgerissen, um Platz für neue, zeitgemäße Bauten zu schaffen. Dass sich die Sozialstruktur durch diese Planungen verändern würde, wurde eher begrüßt, man wollte ja auch die gut verdienende Mittelschicht ansprechen. Doch die Praxis zeigte oft, dass mehr ursprüngliche Bewohner weichen mussten als geplant, denn für viele der Anwohner war die Steigerung der Miete kaum tragbar und die geplanten Modelle funktionierten nur vereinzelt und begrenzt.

Technologische Entwicklungen wirkten sich auch auf die Industrie und somit auf die innenstadtnahen Gebiete aus. Viele Betriebe siedelten sich aufgrund der preislichen Vorteile am Stadtrand an. Die Lage kam auch den Arbeitern zugute, da bereits viele im suburbanen Raum lebten. Durch den Baby-Boom der 1980er Jahre entwickelte sich eine zunehmende Nachfrage an städtischem Wohnraum. Einerseits entstand ein Interesse an

zentralen, günstigen Wohnungen und andererseits wurde durch die hohe Nachfrage wieder mit dem Altbau spekuliert. So wurden vermehrt Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und es kam zu Leerstand, Umbau und Modernisierungen. Die Zahl der preisgünstigen Wohnungen reduzierte sich und als die Aufwertung in den bestimmten Stadtteilen abgeschlossen war, verlegten sich die Sanierungsmaßnahmen auf andere Gebiete, die eine gute Anbindung zur Innenstadt haben.¹⁶

VERLAUF VON GENTRIFICATION

Es gibt zwei Ursachen für die Aufwertung eines Wohngebietes: Einerseits kann es sich dabei um einen endogenen Ursprung handeln, durch incumbent upgrading, und wird durch den Eigentümer ausgelöst. Andererseits kann die Aufwertung einen exogenen Ursprung haben, die Gentrification, und wird durch Investoren und Behörden verursacht. Diese beiden Entwicklungen führen zu einer Aufwertung des Wohngebietes, sind aber durch unterschiedliche Intensität gekennzeichnet. Gentrification findet überwiegend in Wohngebieten statt und hat folgende Eigenschaften:¹⁷

- gute Lage und Erreichbarkeit
- Gründerzeitbauten
- Schlechte Bausubstanz
- Niedrige Boden- und Mietpreise
- Statusniedere Bevölkerung
- Vorgesehene Sanierungsmaßnahmen

Berry, Birch, Hoover und Vernon haben Indikatoren für die Beschreibung des Wandels von Nachbarschaften entwickelt:

- Alter der Gebäude
- Durchschnittliche Mietpreise
- Anteil der Wohnungseigentümer
- Anteil der Minoritäten im Wohngebiet
- Durchschnittliches Einkommen der Bewohner
- Alter der Bewohner

DAS MODELL DES INVASIONS-SUKZESSIONS-ZYKLUS

Das Modell des Invasions-Sukzessions-Zyklus beschreibt den Verlauf von Gentrification und wurde erstmals von Clay aufgegriffen. Eine Bevölkerungsgruppe B dringt in ein Wohnviertel ein, das vorwiegend von der Bevölkerungsgruppe A bewohnt wird (Invasion). Der Anteil der Gruppe A nimmt schrittweise ab und der von Gruppe B zu. Am Ende des Prozesses dominiert die Gruppe B im Wohnviertel (Sukzession). Das Modell stützt sich auf nordamerikanische Studien über den Wandel städtischer Teilgebiete in den 1920er Jahren in Nordamerika. Es beschreibt das Eindringen einer statushöheren und -niederer Bevölkerungsgruppe in ein Viertel und endet mit dem vollständigen Austausch der Bevölkerung durch Verdrängung der ansässigen Bewohnerschaft.

Dangschat modifizierte das Modell und entwickelte den doppelten Inva-

GENTRIFICATION PROZESS

Phase 1

- Pioniere ziehen in das Gebiet, es findet aber noch keine Verdrängung statt (Pioniere ziehen in Leerstand mit schlechtem Zustand)
- Mieten sind sehr gering und preiswert, keine Steigerung der Miet- oder Bodenpreise in Sicht
- Veränderungen im Stadtteil werden von der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen, ein Imagewandel hat noch nicht stattgefunden

Phase 2

- Gentrifier ziehen in das Gebiet, erste Abwanderung der ansässigen Bewohnerschaft
- erster Anstieg der Miet- und Bodenpreise, das Viertel wird für Investoren interessant
- das Angebot an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen steigt und lockt mehr Besucher an, Öffentlichkeit wird auf das Gebiet aufmerksam
- Imagewandel findet statt

Phase 3

- verstärkter Zuzug von Gentrifiern, Pioniere sehen den Zuzug kritisch und befürchten den Verlust der sozialen Mischung und Gentrification, Konflikte und Widerstand können entstehen, ursprüngliche Bewohner und Pioniere verlassen das Viertel aufgrund von finanziellen Motiven und Ablehnung des Wandels
- Starker Anstieg der Miet- und Bodenpreise
- durch Modernisierungen wird das Viertel zusätzlich aufgewertet und eine Verbesserung des Images findet statt, starkes Interesse der Medien und Stadtverwaltung

Phase 4

- Es ziehen nur mehr Gentrifier in das Gebiet, sie haben ein höheres Einkommen als frühere Gentrifier und sind risikoscheu, Abwanderung der ansässigen Bewohnerschaft und der Pioniere, aber auch Gentrifier der früheren Phase werden aufgrund der hohen Miet- und Eigentumspreise verdrängt
- weiterer starker Anstieg der Miet- und Bodenpreise
- weitere Modernisierungen, fortlaufende Aufwertung der Geschäfts- und Bevölkerungsstruktur, weitere Verbesserungen des Images

Abbildung 01:
Modell des Doppelten
Invasions-Sukzessions-Zyklus

sions-Sukzessions-Zyklus, der besagt, dass zwei Bevölkerungsgruppen nacheinander in ein Wohnviertel eindringen: die Pioniere und die Gentrifier. Die erste Invasions-Sukzessions-Phase (Wiederbelebung) zeigt, dass Pioniere in das Gebiet ziehen und die ansässigen Bewohner (Arbeitslose, Ausländer, Arme, Alte) verdrängen bzw. ersetzen. In der zweiten Phase (Aufwertung) folgen die Gentrifier, die sowohl die Pioniere als auch die ansässige Bevölkerung verdrängen, und somit der Anteil der Gentrifier wächst und der Anteil der Pioniere wieder abnimmt.¹⁸

Der typische Verlauf von Gentrification lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben. Pioniere (Studenten, Alternative, Künstler) ziehen in ein statusniedriges Wohngebiet und erzeugen unbewusst einen Emergenzeffekt: Der Effekt wird unbeabsichtigt und durch die Lebensstile der Pioniere ausgelöst. Durch ihren Zuzug verändern sie das Wohnviertel und gestalten es für andere Bevölkerungsgruppen attraktiver. Gentrifier, die einen hohen Bildungsstand haben und ein höheres Einkommen beziehen, sind auf der Suche nach langfristigem attraktiven Wohnraum. Wenn in einem Gebiet eine ausreichende Anzahl an Pionieren und Gentrifier vorhanden ist, dann verselbstständigt sich der Prozess der Gentrification. Die ansässige Bewohnerschaft wird durch Mietpreissteigerungen und die ökonomische Belastung aus dem Gebiet verdrängt. Auch die Pioniere verlassen früher oder später das Wohngebiet, denn der Lebensstil der Gentrifier wird abgelehnt.¹⁹

AUFWERTUNGSASPEKTE

Der Beginn und die Intensität von Aufwertungsprozessen wird von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Der Prozess der Gentrification wird durch ökonomische, kulturelle und politische Aspekte zugelassen, gefördert oder geschwächt.²⁰

ÖKONOMISCHE ASPEKTE DER AUFWERTUNG

Die Begründung für Gentrification beschreiben viele als "natürlichen Prozess der Stadtentwicklung", doch die umstrittenen Erklärungen der Ursachen variieren je nach Klassenlage und Zugehörigkeit.

Die Soziologen beschreiben die weltweiten Aufwertungs dynamiken als einen Prozess, der abhängig ist von Lebensstilen, Berufen und Biografien und erklärten die dadurch geänderte Nachfrage als Grund für Gentrification. Die Geographen argumentieren, dass Gentrification der Ausdruck veränderter Investitionszyklen ist und die Grundlagen der Aufwertung ökonomisch sind. Hiermit stellt sich auch die Frage nach den Ursachen der Gentrification, denn wenn die Nachfrage-Ansätze als Grund angenommen werden, dann müssten Initiativen und Methoden entwickelt werden, die sich gegen die zuziehende Bevölkerung richtet. Sofern aber ökonomische Angebots-Ansätze als Erklärung für Gentrification vermutet werden, müssten sich Aktivitäten gegen die Immobilienwirtschaft richten. Der amerikanische Stadtgeograph Neil Smith erkannte schon 1970 die Bedeutung ökonomischer Analysen und beschrieb Gentrification als "Rückkehr des

Kapitals in die Innenstädte“. Nach Holm erscheinen in der Stadtteilaufwertung drei wesentliche Aspekte: eine makroökonomische Erklärung, eine mikroökonomische Rationalität und der Übergang von Renten- in Renditeökonomie.

MAKROÖKONOMISCHE INVESTITIONSZYKLEN

Seit Beginn der kapitalistischen Urbanisierung sind Immobiliengeschäfte ein wichtiger Bestandteil in der Stadtentwicklung und der Boden selbst verwandelt sich zur Ware. Die Struktur der Akteure hat sich in den letzten Jahren stark verändert, waren es früher Immobilienentwickler sind es heute Finanzmarktakteure. Große Finanzdienstleistungskonzerne, die international tätig sind, erwerben Immobilien in zentrumsnahen Stadtteilen und lösen Privatisierungsprozesse aus. Öffentliche Räume sind für die Stadtbewohner nicht mehr zugänglich und nutzbar. Kritiker sprechen von einer "globalen Enteignungsökonomie".

MIKROÖKONOMISCHE RATIONALITÄT

Holm stellt die Frage, wie sich hochwertige Aufwertungsgebiete entwickeln. In der klassischen Ökonomie entstehen die Preise aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage, aber in der Wohnungsmarktforschung spricht man von Monopolrenten. Unter Monopolrenten versteht man die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Nutzer. Die Steigerung der Miet- und Eigentumspreise ist also nicht mehr nur als Aufpreis für eine gute Lage zu verstehen, sondern wird im Bezug auf Gentrification auch durch eine soziale Homogenität in den Nachbarschaften hervorgerufen. Es handelt sich dabei um sogenannte Ertragslücken (Rent Gaps), die es ermöglichen, durch die Aufwertung der Nachbarschaft einen höheren Ertrag des Grundstückes zu erzielen. Wenn also die Differenz zwischen aktueller Grundrente und der höchst möglichen Grundrente groß genug ist, dann rechnet sich auch eine Investition. Umso heruntergekommenere also ein Gebiet ist, umso größer ist die Ertragslücke. Deshalb muss es in gentrifizierten Gebieten auch zu Verdrängung kommen, denn durch die hohe Ertragslücke ändert sich auch die Mietzahlungsfähigkeit der ansässigen und neuen Bewohner.

RENTEN- UND RENDITEÖKONOMIE

Gentrification-Prozesse sind oft mit Eigentümerwechsel verbunden. Durch fehlende Investitionsmittel vernachlässigen die Eigentümer Erneuerungsarbeiten und wenn die Wohngebiete heruntergekommen sind, dann gibt es auch keinen Anreiz dort Grundstücke zu kaufen. Beginnende Gentrification-Prozesse lösen eine gewisse Aufwertungserwartung aus und so werden die Steigerung der Preise und Verkauf der Gebäude möglich. Die neuen Käufer sind aber Immobilienfirmen, die die finanziellen Mittel haben eine Erneuerung auszuführen, denn ein Kauf muss refinanziert werden. Eine Mietwohnung wird in der Ökonomie als zinstragendes Kapital verstanden, das wie ein Sparbuch eine regelmäßige "Grundrente" enthält. Diese Form nennt man Rentenökonomie, denn eine Anlage (hier Wohnhäuser) soll eine dauerhafte, überschaubare Einnahme sicherstellen. In der Gentrification entwickelt sich die Rentenökonomie in eine Profit-Ökonomie,

denn die neuen Wohnungsmarktakeure sind keine rentenorientierten Hausbesitzer, sondern renditeorientierte Investoren. Das Grundstück ist eine reine Finanzanlage, die in einem gewissen Zeitraum eine Rendite abgeben muss für neue Investitionen. Dieser Prozess ist eine zentrale Ursache für Gentrification. Der Umwandlungsprozess findet, im Vergleich zu traditionellen Wohnungsmarktgewinnen, relativ schnell statt, denn man orientiert sich an einer kurzfristigen Inwertsetzung. Doch dabei finden Verdrängungsprozesse statt, die nicht nur Folge, sondern auch Voraussetzung für den Erfolg sind.

KULTURELLE ASPEKTE DER AUFWERTUNG

“Hilfe, die Künstler kommen!“ Mit diesen Worten beschreiben Bewohner viele Alltagserfahrungen von Prozessen der Gentrification. Die Auslöser bzw. Vorboten von Aufwertungsprozessen sind Kulturschaffende, die durch ihre Aktivitäten und Einrichtungen eine Nachbarschaft in ein Szenequartier verwandeln. Dieser Wandel ist ein deutliches Zeichen von Gentrification und die Etablierung solcher Szeneviertel mit ihren Kultureinrichtungen ist meistens verantwortlich für die Veränderung der gesamten Nachbarschaft. Es gibt viele Filmbeiträge, Reportagen und Statements über den Prozess der Gentrification wie zum Beispiel die “Yuppifizierung“ (Schweizer Fernsehen), der “Angriff auf das Herz der Städte“ (Süddeutsche Zeitung) oder die Etablierung des “Bionade-Biedermeier“ (Zeit).²¹

Die Sozialwissenschaftlerin Sharon Zukin hat sich mit dem Wandel von kulturellen Aktivitäten in Immobilienkapital beschäftigt. Sie greift die Idee von Pierre Bourdieu auf, dass sich der soziale Status nicht nur auf ökonomisches Kapital, sondern auch auf die sozialen und kulturellen Mittel bezieht. Sie beschreibt den Wandel von kulturellem Kapital in ökonomischen Mehrwert, denn sobald sich das Image eines Viertels ändert, wird es von der Immobilienwirtschaft zu deren Vorteil genutzt. Nach Zukin vollzieht sich diese Verwandlung in mehreren Phasen:²²

1 Phase Junge, gebildete Menschen ziehen in sozial schwache und baulich desolate Nachbarschaften. Der Grund sind die geringen Wohnkosten und die Selbstenfaltungsmöglichkeiten. Die Entwicklung von subkulturellen Aktivitäten (Clubs, Hausbesetzungen,...) sind typisch für die Pionierphase der Gentrification.

2 Phase Nach dem Wandel von einem Arbeiterviertel in ein Szenequartier ändert sich auch der Ruf des Viertels. Es wird sichtbar für die Medien, Touristen, Filmschaffende, Autoren, etc

3 Phase Nach der Aufwertung eines Stadtteils steigen auch die Miet- und Eigentumspreise zum Vorteil der Immobilienwirtschaft. Der Ruf eilt dem Viertel voraus und ist auch Motivation genug, um mehr zu investieren.

4 Phase Die Aufwertung wäre dann für erfolgreich anzusehen, wenn Zuziehende bereit sind, wesentlich mehr für die Lage zu zahlen als davor. Nach Bourdieu sind solche Entwicklungen Vorteile, denn so entsteht eine Abgrenzung zu anderen sozialen Gruppen.

POLITISCHE ASPEKTE DER AUFWERTUNG

Die Stadt ist immer an innerstädtischen Aufwertungsprozessen beteiligt. Die Förderprogramme und Baugesetze haben einen wesentlichen Einfluss auf die Auswahl der Aufwertungsgebiete, das Tempo der Erneuerung und die sozialen Konsequenzen.²³

Der Trend zur "unternehmerischen Stadt" wird in politischen Stadtentwicklungen oft beschrieben. Drei Ebenen dieser Stadtpolitik wurden von dem Geographen David Harvey und dem Politikwissenschaftler Bob Jessop ausgearbeitet: Die Konkurrenz zweier Städte um Investitionen mit Hilfe von Wettbewerben, die steuerzahlenden Bewohner, der Tourismus und Großereignisse. Dabei konkurrieren Städte wie Unternehmen um gewisse Marktanteile. Ein weiteres Merkmal ist die Verbetriebswirtschaftlichung, darunter versteht man die unternehmerische Haushaltsführung, die Auslagerung unrentabler Bereiche und die Neubewertung städtischer Betriebe und Wohnungsbestände. Der dritte Aspekt ist die unternehmerische Orientierung des Handelns, welche auch als Risikopolitik bezeichnet wird, und beschreibt die Kreativität von Unternehmen als dynamischer Entwicklungsmotor im Gegensatz zur Trägheit traditioneller Eigentümer.²⁴

Die Creative-City-Orientierung ist eine beliebte Form der unternehmerischen Stadt und bezieht sich auf Thesen des kanadischen Stadtplaners Richard Florida. Viele Städte versuchen für die "kreative Klasse" einen Lebensraum (Wohnen, Leben, Arbeiten) zu schaffen. Zu dieser "kreativen Klasse" zählen nicht nur Kulturschaffende, sondern alle "Leistungsträger" der neuen Wirtschafts- und Dienstleistungsbereiche, wie Angestellte, Wissenschaftler, etc. Nach Florida sind diese Kreativen wählerische Menschen, die ihre Arbeit mit in die Stadt nehmen, in der sie auch leben wollen. Er nennt "weiche Standortfaktoren" als entscheidende Argumente für die Ansiedlung, wie ein angenehmes Klima, besondere Entfaltungsmöglichkeiten und ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot. Viele internationale Großstädte versuchen mit der Form der "Creative City" ihr Image aufzubessern. In der unternehmerischen Stadt hat die "Floridarisierung der Stadtpolitik" eine Anhängerschaft in grünen und alternativen Politikmilieu gefunden.²⁵

Die städtischen Aufwertungen werden von vielen Stadtregierungen unterstützt, trotz der vielen sozialen Ausgrenzungseffekte. Für die Stadtpolitik kann Gentrification nur als Win-Win-Situation angesehen werden, denn einerseits werden dadurch private Investitionen in die Städte gelenkt und somit die Budgets von Sanierungsausgaben entlastet und andererseits wird die Mittelschicht angezogen. Der Verlust der bisherigen Wohnviertel und Lebensqualitäten für viele Bewohner wird in Kauf genommen.²⁶

FOLGEN

Die Folgen der Gentrification sind sanierte Wohnungen, die Steigerung der Mietpreise, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, der Austausch der Bevölkerungsstruktur und eine Veränderung der Gewerbestruktur.²⁷

Aus der Sicht der Stadtökonomie wird der Wandel durch Gentrification begrüßt und unterstützt, einerseits wegen der Privatinvestitionen und andererseits durch den Anstieg der Kaufkraft. Doch aus der Sicht der Sozialpolitik ist es problematisch:²⁸

1 Gentrification vollzieht sich nicht nur in Gebieten wo Leerstand herrscht, sondern auch in Wohngebieten in denen es keine Anzeichen von Krisen oder geringer Wohnungsnachfrage gibt. Hier wird die ansässige Bewohnerschaft durch neue, kaufinteressierte Bewohner verdrängt.

2 Das Angebot an preiswerten Wohnungen verringert sich, da sich die Mieten durch das Kaufinteresse der neuen Bewohner erhöhen.

VERDRÄNGUNG

Nach Tom Slater wird die Annahme, dass die Folgen von Gentrification in erster Linie Verdrängung ist, kaum empirisch untersucht. Diese Lücke ermöglicht es dann, dass es sogenannte "Romantisierungs- und Verharmlosungsstrategien" gibt. Dafür gibt es mehrere Gründe: zum einen kommen kritisch eingestellte Forscher aus bildungsbürgerlichen Familien und waren meist die Pioniere in betroffenen Stadtteilen. So ist ihr Zugang zu den Untersuchungen, Auswirkungen und Veränderungen von Gentrification ganz klar ein anderer als die Nähe zu der ursprünglichen Bewohnerschaft oder den proletarischen Milieus. Deshalb ist es auch nicht verwunderlich, dass in den meisten Studien die Akteure und der Wandel der Stadtteile im Mittelpunkt stehen, nicht jedoch die "Verlierer" der Gentrification. Um Verdrängungsstudien durchführen zu können, muss die Verdrängung selbst der Untersuchungsgegenstand und die Voraussetzung gegeben sein, ein Wohngebiet langfristig beobachten zu können. Doch die Mehrzahl der Studien über Gentrification handelt von den Veränderungen in einem Viertel, die hauptsächlich die Entwicklungen des stadträumlichen Wandels beschreiben. Forschungen beginnen erst dann, wenn die Aufwertung schon in vollem Gange ist. Die Verdrängung ist daher zum Teil auch schon abgeschlossen und kann nur mehr rekonstruktiv behandelt werden.

DEFINITION VON VERDRÄNGUNG

In Bezug auf Gentrification gibt es keine klare Definition für den Begriff der Verdrängung. Der Prozess der Gentrification wird in vielen Studien als "mehr oder weniger vollständiger Austausch einer statusniedrigen durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet" bezeichnet. Doch es wird angezweifelt, dass man die sozialstrukturelle Veränderung in einem Wohngebiet als Verdrängung ansehen kann und auch Umzugsentscheidungen, seien es freiwillige oder unfreiwillige,

erschweren eine eindeutige Analyse von Verdrängungseffekten. In den 1970er Jahren hat das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung der Vereinigten Staaten eine eigene Definition für Verdrängung formuliert und zwar umfasst es alle Umstände, durch die man zu einem Umzug gezwungen wird.²⁹

Der amerikanische Stadtforscher Peter Marcuse unterschied in seinen Studien über New York zwischen direkten und indirekten Verdrängungsmechanismen. Eine direkte Verdrängungsform ist die physische Verdrängung, die durch Abriss oder Sanierungen der Wohnungen, Probleme mit den Eigentümern oder Investoren verursacht wird. Weiters gibt es noch die ökonomische Verdrängung die durch die Steigerung der Wohnkosten gekennzeichnet ist, die vor allem für ökonomisch benachteiligte Haushalte nicht mehr tragbar ist. Beide Formen beschreiben den wohnungs- und haushaltsbezogenen Prozess des Bewohnerwechsels. Eine indirekte Verdrängungsform wäre zum Beispiel ein kultureller Verdrängungsdruck: Dieser bezieht sich auf Phänomene des Nachbarschaftswandels, die entscheidend für den Auszug der ursprünglichen Bewohner sind. Dabei handelt es sich um Verlust von Freundeskreisen, Änderung der Gewerbestruktur und Entfremdungstendenzen gegenüber neuer Nachbarschaftsstruktur. Marcuse beschreibt auch den Prozess der ausschließenden Verdrängung, bei dem eine Wohnung nach der Sanierung für den ursprünglichen Haushalt, aufgrund der Steigerung der Mietpreise, nicht mehr bewohnbar ist. Hier wird die Verdrängung durch die Veränderung der Sozialstruktur verursacht.³⁰

1 vgl. Friedrichs 1996, 6-13
2 vgl. Hamnett 1984, 331
3 Glass 1964, xviii
4 vgl. Dangschat 1990, 11
5 Hamnett 1984, 284
6 vgl. Friedrichs 1996, Seite
7 Friedrichs 1996, 14
8 vgl. Friedrichs 1996, 14f
9 Kennedy, 2001, 6
10 vgl. Holm 2010, 7-18
11 vgl. Friedrichs 1996, 97-99

12 vgl. Häußermann 1987, 17
13 vgl. Friedrichs 1996, 100f
14 vgl. Blasius 1990, 13
15 vgl. Grisold 2011, 243-274
16 vgl. Blasius 1990, 13-15
17 vgl. Grisold 2011, 246f
18 vgl. Friedrichs 1996, 16-21
19 vgl. Grisold 2011, 248
20 vgl. Blasius 1990, 17
21 vgl. Holm 2010, 20-29
22 vgl. Zukin, 1990, 37-57

23 vgl. Holm 2010, 40f
24 vgl. Harvey 1989, 3-18
vgl. Jessop 1997, 28-41
25 vgl. Florida 2002, 236
26 vgl. Holm 2010, 44f
27 vgl. ebda., 20
28 vgl. Häußermann 1990, 35
29 vgl. Holm 2010, 60 -62
30 vgl. Marcuse 1986, 153-177



NORDAMERIKA

Vancouver
Montreal
Toronto
New York
Philadelphia
Washington
Pittsburgh
Hoboken
San Francisco

EUROPA

London
Paris
Berlin
Madrid
Budapest
Prag
Kopenhagen
Amsterdam
Lissabon
Wien
Bilbao
Zürich
Graz

SÜDAMERIKA

São Paulo
Rio de Janeiro

Gentrification.Geschichte

Gentrification kann bis in das 19. Jahrhundert zurückverfolgt werden. In den späten 1850er und früheren 1860er Jahren, zur Zeit von Baron Haussmanns Zerstörung der Arbeiterbezirke in Paris und deren gewaltigen Wiederaufbau, verfasste Charles Baudelaire erste Erzählungen in Form eines Gedichtes: "Die Augen der Armen", erzählen über erste Ereignisse der Gentrification. Der Philosoph Marshall Berman verwendet dieses Gedicht um seine Diskussion der "Modernisierung in den Straßen" vorzustellen, in welcher er die „embourgeoise“ von Paris mit dem Anstieg der bürgerlichen Modernisierung gleichsetzt. Auch in England wurden zu dieser Zeit ähnliche Entwicklungen gemacht. Die Soziologen Robert Park und Ernest Burgess entwickelten das einflussreiche "Zonenmodell" der Stadtentwicklung welches das erste klassische Stadtstrukturmodell für die Stadt Chicago war, eine ähnliche Verallgemeinerung machte indes Friedrich Engels in Manchester:

"Manchester enthält in seinem Zentrum einen ziemlich ausgedehnten kommerziellen Bezirk, etwa eine halbe Meile lang und eben so breit, der fast nur aus Comptoirs und Warenlagern (warehouses) besteht. Fast der ganze Bezirk ist unbewohnt[...]. Diese Gegend wird von einigen Hauptstrassen durchschnitten, auf denen sich der ungeheure Verkehr drängt, und in denen die Erdgeschosse mit brillanten Läden besetzt sind[...]. Mit Ausnahme dieses kommerziellen Distrikts ist das ganze eigentliche Manchester[...]

alles lauter Arbeiterbezirk, der sich wie ein durchschnittlich anderthalb Meilen breiter Gürtel um das kommerzielle Viertel zieht. Draußen, jenseits dieses Gürtels, wohnt die höhere und mittlere Bourgeoise[...]"²

Engels hatte einen scharfen Sinn in Bezug auf die soziale Auswirkung dieser Stadtgeographie, aber er beobachtete auch die Verbesserungen in Großbritannien Mitte des 19. Jahrhunderts, ein Prozess für den er den Begriff "Hausmann" verwendete.

ASIEN
Tokio

AFRIKA
Johannesburg

AUSTRALIEN
Sydney
Melbourne
Brisbane
Dundee
Adelaide

Abbildung 02:
Überblick einiger Städte in denen Gentrification-Prozesse stattgefunden haben

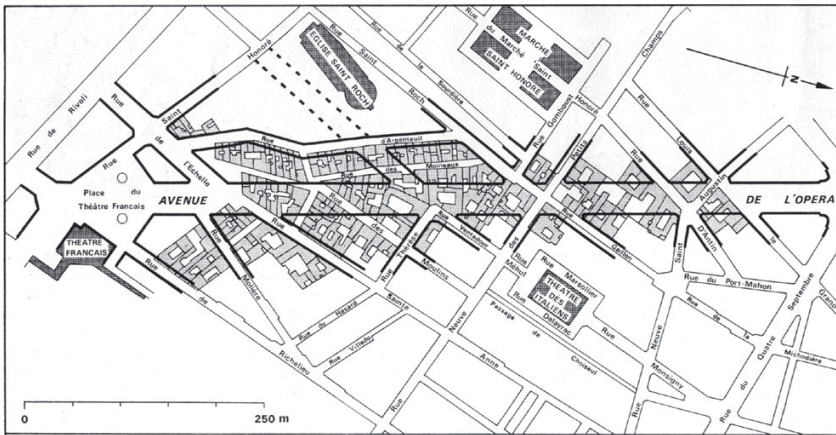


Abbildung 03:
Stadtbau von Baron Haussmann im 19. Jahrhundert, um die Bourgeoisie wieder im Zentrum anzusiedeln und die Arbeiter an den Stadtrand zu verlagern

Er verstand "unter 'Hausmann' nicht bloß die spezifisch-bonapartistische Manier des Pariser Haussmann, lange, gerade und breite Straßen mitten durch die enggebauten Arbeiterviertel zu brechen und sie mit großen Luxusgebäuden an beiden Seiten einzufassen" um den strategischen Zweck "der Erschwerung des Barrikadenkampfes" und "die Verwandlung der Stadt in eine reine Luxusstadt" zu beabsichtigen.³ Vielmehr wollte er zeigen dass es sich um einen allgemeinen Prozess handelt:⁴

"Ich verstehe unter "Hausmann" die allgemein gewordene Praxis des Breschelegens in die Arbeiterbezirke, besonders die zentral gelegenen unserer großen Städte, ob diese nun durch Rücksichten der öffentlichen Gesundheit und der Verschönerung oder durch die Nachfrage nach großen zentral gelegenen Geschäftslokalen oder durch Verkehrsbedürfnisse[...] Das Resultat ist überall dasselbe, mag der Anlass noch so verschieden sein: Die skandalösesten Gassen und Gässchen verschwinden unter großer Selbstverherrlichung der Bourgeoisie von wegen dieses ungeheuren Erfolges, aber – sie entstehen anderswo sofort wieder und oft in der unmittelbaren Nachbarschaft".⁵

Auch frühere Beispiele von Gentrification wurden überliefert. Zum Beispiel von Roman Cybriwsky, welcher einen Druck aus dem

19. Jahrhundert vorlegte, der die Vertreibung einer Familie aus einem Wohnhaus in Nantes 1685 darstellt.⁶

In London gab es im 19. Jahrhundert ähnliche Entwicklungen. Der britische Architekt John Nash plante 1802 eine Nord-Süd Straße in London, die heutige Regent Street, um die Innenstadt mit dem Norden zu verbinden. Er nutzte die Segregation als Impuls für seinen Entwurf und entwickelte die Straße viel westlicher als geplant, um diese als Trennungslinie zwischen Arm und Reich zu nutzen. So sollte man Grundstücke im ärmeren Stadtteil billig kaufen können, um sie nach dem Bau der Straße wieder teuer zu verkaufen. Es ist eines der ersten Beispiele der Aufwertung in Armenviertel. Die Lage der Straße sollte weder eine urbane oder räumliche noch zweckmäßige Funktion haben, sondern rein der sozialen und gesellschaftlichen Trennung der Stadt dienen. Doch es entstand ein neuer öffentlicher Raum in der Stadt, ein urbanes Element, welches die Trennung der Sozialschichten zwar verstärkte und sichtbar machte, aber auch aufhob und die Menschen miteinander verband. Die Straße wurde sowohl Grenze als auch Verbindung zwischen der Bevölkerung.⁷

Mitte des 19. Jahrhundert trat etwas Ähnliches wie die heutige Gentrification auf, ob unter dem Namen „Embourgeoisement“, „Hausmann“ oder „Verbesserungen“.

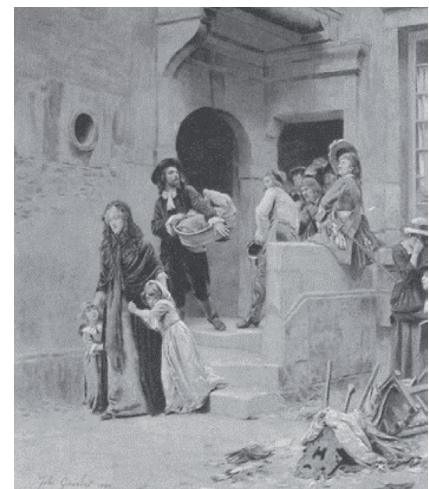


Abbildung 04:
Druck von Girardet 19.Jhd.
Vertreibung einer Familie aus einem Wohnhaus in Nantes 1685

Es war kaum „allgemein“, um hier Engels zu zitieren, aber sporadisch und es begrenzte sich nur auf Europa, da nur einige Städte in Nordamerika, Australien oder anderswo einen Umfang einer Stadtgeschichte hatten. In Städten wie Edinburgh, Berlin oder Madrid waren die Ereignisse historisch unscheinbarer und die Reaktionen auf die Modernisierungen geringer, als in London und Paris. In den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts gab es keine systematischen Verbesserungen in London oder Entwicklungen des Embourgeoisement in Paris bezüglich der Veränderungen der Stadtlandschaft. Die Ereignisse der Gentrification Mitte des 20. Jahrhunderts waren so vereinzelt, dass der Prozess in den meisten Großstädten unbekannt war, es war eher ein Sonderfall der Stadtentwicklung.⁸

In der Nachkriegszeit begann sich das zu ändern und es war kein Zufall, dass der Begriff der Gentrification in den frühen 1960er Jahren geprägt wurde. In Greenwich Village, **NEW YORK**, war Gentrification verbunden mit einer entstehenden Gegenkultur; in Glebe, **SYDNEY**, verschwor sich die Bürgerinitiative gegen Gentrification aufgrund von fortsetzenden Desinvestitionen, unregelmäßigen Mietpreisen, einem Zustrom von südeuropäischen Migranten und der Entstehung einer ansässigen Mittelschicht; in Islington, **LONDON**, hatte sich der Prozess beruhigt; in **AMSTERDAM** entwickelte sich der Gentrificationdiskurs im Zuge von Hausbesetzungen.⁹ In vielen Großstädten in Nordamerika, Europa und Australien begann Gentrification aufzutreten und war noch lange nur auf die Großstädte beschränkt. Eine Studie aus dem Jahr

1976 ergab, dass fast die Hälfte der 260 US-Städte mit einer Bevölkerung von mehr als 50.000 Menschen Erfahrungen mit dem Prozess machten. Fast 20 Jahre nachdem Ruth Glass den Begriff prägte, waren es nicht nur mehr Städte wie New York, London oder Paris, die betroffen waren, sondern auch Brisbane, Dundee, Bremen und Lancaster.

In den 1960er Jahren war Gentrification nicht nur weit verbreitet, sondern auch stark integriert in städtische und globale Prozesse und trat nicht mehr nur als vereinzelte Phase des städtischen Marktes auf. Durch die Entwicklungen der 1970er Jahre wurde es zu einem wesentlichen Prozess des Wohnbaus in großen Modernisierungen. Die gesamte Stadtgeographie wurde aufgrund der städtischen Wirtschaftslage, dem Verlust der Arbeitsplätze in Fabriken, dem Anstieg der Dienstleistungen der Hersteller und der Ausweitung der sogenannten FIRE (Finance, Insurance, Real Estate) Beschäftigung, grob verändert.

In den USA waren es Wohnanlagen und kooperative Umwandlungen, in London internationale Investitionen die zu einer Reihe an Veränderungen führten, die einen Bau Boom in London (Canary Wharf), New York (Battery Park City) und Sidney (Darling Harbour, Oslo Acker Brygge) auslösten. Diese wirtschaftlichen Veränderungen waren oft begleitet von politischen Veränderungen, da sich Städte oft in Wettbewerben des globalen Marktes wiederfanden, die durch den Schutz von national staatlichen Einrichtungen und Verordnungen gestützt wurden: Deregulierung und Privatisierung von Wohnen und städtischen

Dienstleistungen, Abschaffung von Sozialleistungen. In diesem Zusammenhang wurde Gentrification zu einem Markenzeichen der „Globalen Städte“, aber gleichzeitig auch gegenwärtig in ökonomischen, politischen und geographischen Umstrukturierungen.

Heute ist Gentrification stark präsent in den Innenstädten der fortgeschrittenen kapitalistischen Welt. Die Stadt **GLASGOW**, Symbol und Hochburg der Arbeiterklasse und Politik, wurde im Jahre 1990 zur Europäischen Kulturhauptstadt gewählt, nachdem der Prozess der Gentrification stattgefunden hatte. Ähnliche nordamerikanische Beispiele gab es auch in **PITTSBURGH** und **HOBOKEN**. In **TOKIO**, **PARIS**, **PRAG** und **BUDAPEST** war Gentrification der Auslöser für einen tobenden Immobilienmarkt. In **MADRID** wurde mit dem Ende des Franco-Faschismus durch eine Demokratisierung der Regierung der Weg für Stadterneuerungen und Renovierungen frei gemacht. In **KOPENHAGEN** und **ALHAMBRA** war die Antwort auf Gentrification der Tourismus. Auch außerhalb der Kontinente wie Nordamerika, Europa und Australien gab es viele Entwicklungen. In Südafrika, **JOHANNESBURG**, wurde Gentrification in den 1980er Jahren mit einer Art „Weißen Flucht“ durch die Wahl des Afrikanischen Nationalkongress im April 1994 wesentlich geschwächt, aber es waren auch kleinere Städte betroffen, wie zum Beispiel Stellenbosch. In Südamerika machten **SÃO PAULO** und **RIO DE JANEIRO** Erfahrungen mit Entwicklungen und Sanierungen gewisser Stadtviertel für die obere Schicht.¹⁰

Gentrification

IN EUROPA UND ÖSTERREICH

In der US-amerikanischen Forschung wurde der Prozess der Gentrification häufig untersucht und steht meistens im Kontext mit der Vertreibung von Schwarzen durch Angehörige der weißen Mittelschicht. Dem amerikanischen Muster folgt am ehesten London oder Paris. In Deutschland, den Niederlanden und dem restlichen Europa verlaufen die Veränderungen nicht so schnell und tiefgreifend. Die unterschiedlichen Abläufe ergeben sich aus den Unterschieden des historischen Hintergrundes, der Bevölkerungsstruktur, des Finanzierungs- und Steuersystems und dem Ausmaß der Stadtentwicklung.¹¹

Um einen Vergleich zwischen Gentrificationgebieten in Europa und Österreich machen zu können, werden die Städte London, Berlin und Wien angeführt. Durch ihre historische Stadtentwicklung könnten diese Städte kaum unterschiedlicher sein, London mit der Entstehungsgeschichte von Gentrification, Berlin mit seiner Kriegsgeschichte und der Berliner Mauer und Wien mit dem Sozialen Wohnbau.

LONDON

Die größte Stadt in der Europäischen Union ist mit 8,2 Millionen Einwohner für die Entwicklung von Gentrification aus zwei Gründen wichtig.¹² Einerseits ist sie der Geburtsort von Gentrification¹³, Ruth Glass prägte den Begriff 1964, und andererseits haben die Aufwertungsprozesse in London derartige Dimensionen angenommen, dass man von einer Super-Gentrification sprechen kann.¹⁴ Seit den 1960er Jahren hat das Gebiet der Londoner Docklands einen massiven Wandel vollzogen. Eine wichtige Rolle in der Londoner Stadtentwicklung spielten das Finanzzentrum Canary Wharf, das East India Dock, das Royal Albert Dock und das Victoria Dock.¹⁵

Im 19. Jahrhundert entstanden die ersten Docks auf der Isle of Dogs, eine Halbinsel am linken Ufer der Themse, im Stadtbezirk Tower Hamlets östlich von London, und wurden bis 1926 fertiggestellt. Mit der Entstehung der Docks entwickelte sich auch eine Industrie an der Themse. Die Docklands waren während des 2. Weltkrieges Ziel von Luftangriffen und wurden stark beschädigt, ein Drittel der Gebäude wurde völlig zerstört. In der Zwischen- und Nachkriegszeit verließen viele Firmen die Docklands und siedelten sich weiter östlich in günstigeren Gebieten an. In den 1960er Jahren begann der wirtschaftliche Zerfall des Gebietes und viele Docks waren gezwungen zu schließen. Grund für die Stilllegung waren technische Entwicklungen in der Schifffahrt. Dieser Prozess wirkte sich aber nicht nur auf die ansässigen Bewohner und deren Arbeitsplätze aus, sondern auch auf die Bevölkerungsentwicklung: Die Volkszählung zeigte einen Rückgang von bis zu 18% zwischen 1961 und 1971. Zwischen 1967 und 1981 gab es viele Maßnahmen für die Entwicklung der Docklands, unter anderem die Gründung der LDDC (London Docklands Development Corporation).



Abbildung 05:
Canary Wharf und die Docklands
in London

Erst durch einen politischen Wechsel im Jahr 1973 wurden erste Schritte für Planungen zur Aufwertung der Docklands gemacht. Die Docklands wurden in eine Enterprise Zone umgewidmet, um eine Reihe an Einschränkungen außer Kraft zu setzen und das Gebiet so privaten Investoren zuspähen zu können. Gegen Ende der 1980er Jahre waren die Docklands bereits gentrifiziert und die Zuziehenden waren hauptsächlich junge, gutverdienende, kinderlose Bevölkerungsschichten, man sprach von einer Yuppifizierung der Docklands.

Zwischen 1985 und 1987 erlebte London einen Immobilienboom und die Preise stiegen innerhalb von einem Jahr um 38%. Die Wohnungen am Ufer erzielten in nur drei Jahren eine Steigerung von bis zu 400%. Die Wohnbaupolitik ging auf Kosten der ansässigen Bevölkerung, denn viele konnten aufgrund ihres Einkommens kaum eine Wohnung finanzieren. Die Kaufpreise lagen deutlich über den Londoner Durchschnittspreisen, doch das Londoner East End traditionell darunter. Die Einsparungen gingen auf Kosten der Bausubstanz und somit der Wohnqualität. Die Wohneinheiten bestanden hauptsächlich aus Ateliers und Ein-Zimmer Apartments, die für die lokale Bevölkerung nicht geeignet waren. Für den Großteil der lokalen Bevölkerung, der traditionellen Arbeiterschicht und ethnische Minderheiten, wurde der Erwerb von Immobilien finanziell erschwert. Nach Studien waren 93% der Käufer weiß.

Durch den Börsencrash 1987 fielen die Preise zwischen 1987 und 1990 um bis zu 50%.¹⁶ Ab 1996 konnte sich der Markt erst wieder erholen. Die Gentrificationprozesse konnten zwar nicht gestoppt, aber gebremst werden und Soziales Wohnen war wieder Thema auf den Docklands. Mit dem Bau des Finanzzentrums Canary Wharf im Jahr 1988 entstand ein Megaprojekt, das bis zu 93.000 Arbeitsplätze schuf. Durch die Verlängerung der U-Bahn Linie Jubilee Line 1999 wurde das Finanzzentrum an das Verkehrsnetz angeschlossen und die Verkehrssituation im East End verbessert. Das Finanzzentrum und der Anschluss an das U-Bahn Netz brachten eine weitere Aufwertung auf der Isle of Dogs, die die Gentrificationprozesse verstärkten.

Die Aufwertung der Bausubstanz und die Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung wird am Flussufer der Themse erkennbar. Dort befinden sich heute fast ausschließlich Gated Communities für die obere Mittelschicht. Der Zutritt für die Öffentlichkeit bleibt verwehrt und Warntafeln, Videokameras und Verbotsschilder prägen das Straßenbild. Von der ursprünglichen Nutzung ist nicht mehr viel übrig, es erinnern lediglich die alten Kräne an die Zeit vor 1980.¹⁷

BERLIN

Die deutsche Bundeshauptstadt ist die größte deutschsprachige Stadt¹⁸ in Europa und hat durch die Teilung der Mauer in Ost- und Westberlin einen besonderen Stellenwert in der Stadtentwicklung. Aufgrund des Verlaufes der Mauer durch die innenstadtnahen Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg wurden diese Stadtteile zu Experimentiergebieten urbaner Neugestaltung nach dem Zweiten Weltkrieg. Auch der Anteil an Migranten prägte die Bezirke und verlieh Kreuzberg sein multikulturelles Flair sowie die Bezeichnung "Klein-Istanbul".¹⁹ Das Künstler-Image von Berlin spielte dabei eine wichtige Rolle, denn die kreative Szene ist der Vorbote von Gentrificationprozessen.²⁰ Auch durch die Verlegung des Regierungssitzes von Bonn nach Berlin wurde die Stadt besser vermarktet und das mediale Interesse verstärkt. Die Bezirke Kreuzberg und Prenzlauer Berg sind klassische Beispiele von Gentrification.

BERLIN KREUZBERG

In der Nachkriegszeit erhielt Kreuzberg den Ruf eines Kulturbezirkes. Theater wurden wieder eröffnet und renoviert, Galerien sowie Cafés eröffneten neu und zahlreiche Künstler zogen nach Kreuzberg. Es entwickelte sich eine Künstlerszene mit Kneipen, die ein neues Flair verbreiteten. Der Mauerbau 1961 brachte Kreuzberg Erschwernisse und Belastungen, traditionelle Verkehrsverbindungen zwischen Friedrichshain und Kreuzberg wurden unterbrochen.

Der Bezirk wurde zwischen 1960 und 1970 geprägt durch die Einwanderung ausländischer Arbeitskräfte, den Gastarbeitern, die vorwiegend aus der Türkei kamen und Kreuzberg zu einem multikulturellen Viertel machten. Anfang der 1960er Jahre wollte man Kreuzberg "durchgreifend umgestalten" und es kam zur Kahlschlagsanierung, einem großflächigen Abriss, bei dem mehr Gebäude zerstört wurden, als erneuert. Das Kerngebiet der Sanierungen lag im Bereich des entstandenen "Neuen Kreuzberger Zentrums" und hatte drastische Entmietungsmethoden zur Folge, wodurch die Mieter aus ihren Altbauwohnungen vertrieben wurden. Diese Methode kann als Gentrificationprozess angesehen werden. Doch es kam zu großem Widerstand und es folgten Hausbesetzungen. Zu dieser Zeit entstand auch die Kreuzberger "autonome Szene". Es begann ein Umdenken. Man stoppte die Kahlschlagsanierung und entwickelte eine "behutsame Stadterneuerung", die sich auf Sanierung und Restaurierung stützte. So konnten erstmals weitere Verdrängungsprozesse verhindert werden. Doch Kreuzberg war nach wie vor ein Problembezirk, denn die Anzahl der Migranten stieg auf 40.000 und war mit Abstand der höchste in ganz Berlin. Die Zahl der Arbeitslosigkeit stieg um das Doppelte und jeder Siebente in Kreuzberg war auf Sozialhilfe angewiesen.

Durch den Mauerfall 1989 änderte sich die gesellschaftliche und stadtgeschichtliche Entwicklung schlagartig und Kreuzberg war wieder Teil des Berliner Zentrums. Die Wohnungspreise stiegen rasant, Abwanderungen und Arbeitslosigkeit waren die Folgen. Kein anderer Bezirk in Berlin

Abbildung 06:
Hausbesetzung in Berlin
Kreuzberg 1981

Abbildung 07:
Installation von Michalis Pichler um mit
Kunst auf Gentrification
aufmerksam zu machen

Abbildung 08:
Streetart in der Boxhagener
Straße in Friedrichshain





erfuhr so starke Veränderungen wie Kreuzberg. In der Zeit zwischen 1990 und 1997 gab es massive Sanierungen sowie Neubauten und die Bausubstanz wurde stark aufgewertet. Der Bezirk entwickelte sich zu einem Kulturmagneten. Um die Jahrhundertwende stieg jedoch wieder die Arbeitslosenrate und Kreuzberg hatte wieder den Ruf eines Problembezirkes.²¹ In den letzten Jahren gab es in Kreuzberg erneut massive Aufwertungsprozesse die zu Gentrification führten. Nach Holm handelt es sich bei diesen Prozessen um einen Aufwertungszyklus, der alle Bezirke Berlins durchläuft und dann wieder am Ausgangspunkt beginnt. Die Prozesse starteten „Anfang der 1990er Jahre von Kreuzberg nach Mitte, dann von Mitte nach Prenzlauer Berg, von dort nach Friedrichshain und jetzt wieder zurück nach Kreuzberg und nach Neukölln“.

Abbildung 09:
Blick von Friedrichshain nach
Kreuzberg

In Kreuzberg sind aber nicht nur Gründerzeitbauten von Aufwertungsprozessen betroffen sondern auch der Soziale Wohnbau. Man versucht durch Mietpreissteigerungen von 30% die Bewohner mit Migrationshintergrund zu vertreiben um sie mit der oberen Mittelschicht zu ersetzen. Wie in den 1990er Jahren zeigt sich ein reger Widerstand der Bevölkerung gegen die Aufwertung. Mit Hilfe von Bürgerinitiativen und Protesten versucht man die Verdrängung zu verhindern. Wie sich die Prozesse weiter entwickeln und ob es zur großflächigen Verdrängung kommt, bleibt abzuwarten. Das Interesse des Zuzugs ist nach wie vor vorhanden, wie zum Beispiel der DINKS (Double Income, No Kids) für die Kreuzberg attraktiv genug ist, um sich dort niederzulassen.

PRENZLAUER BERG

In den vergangenen 20 Jahren hat der Bezirk Prenzlauer Berg Prozesse durchlebt, die Kreuzberg wahrscheinlich noch bevorstehen. Die Bedingungen dafür wurden schon vor dem Mauerfall geschaffen. In den 1980er Jahren entwickelte sich im Bezirk Prenzlauer Berg, trotz Überwachung seitens der DDR, eine "subversive" Kunst- und Literaturszene. Prenzlauer Berg hatte schon damals das Image eines "alternativen" Bezirkes, das auch mit der damaligen Wohn- und Bausituation zusammenhing.

Nach dem Zweiten Weltkrieg sank die Bevölkerungszahl und auch nach dem Mauerfall hielt der Abwanderungstrend an. Viele nutzten die Öffnungen der Grenzen und verließen Prenzlauer Berg, dadurch blieb die ältere, sozial schwächere Bevölkerung zurück und die leerstehenden Flächen vergrößerten sich. Die Westberliner nutzten den Leerstand als Alternative zum teuren Westberlin und zogen vermehrt nach Prenzlauer Berg. Mitte der 1990er Jahre wurden viele Studenten aufmerksam auf die günstige Wohnsituation

und bezogen die leerstehenden Wohnungen in Form von Wohngemeinschaften. Der Mietspiegel in Berlin lag deutlich unter Städten wie Frankfurt am Main, München oder Köln. Durch den Leerstand entstanden erste Gentrificationprozesse. Auch der Wechsel des Regierungssitzes von Bonn nach Berlin hatte zur Folge, dass viele Unternehmen ihren Sitz in die Hauptstadt verlegten. Dies bedeutete eine weitere Steigerung der Mietpreise. Mitte der 1990er Jahre gab es fünf Sanierungsgebiete im Bezirk und da von Seiten der Stadt nicht genügend Fördermittel zur Verfügung standen, wurden auch private Investoren eingebunden. Dadurch fanden häufig Luxus-sanierungen statt, die eine Mietpreissteigerung auslösten. Nach der Sanierung stieg die Miete um 300% und war für die ursprünglichen Bewohner nicht mehr finanzierbar. So machte sich neben der veränderten Baustruktur auch der Verlust einer heterogenen Bevölkerungsstruktur bemerkbar.

HEUTE ist Prenzlauer Berg aufgewertet und beherbergt Designerläden, Bioläden, Bars, Ateliers, Geschäfte für junge Familien und Kunstgewerbebetriebe. Die Zielgruppe ist zwischen 25-40 Jahren alt und zählt zu den Yuppies, Bobos (bourgeois bohemians), DINKS und jungen Familien. Die Gründerzeitbauten wurden größtenteils saniert und kaum eine Fassade ist noch vorhanden, die nicht renoviert wurde. Durch den Wandel der Bevölkerungsstruktur hat auch ein Wandel der Geschäftsstruktur stattgefunden, denn das Angebot wurde auf die neue Zielgruppe, die obere Mittelschicht, zugeschnitten.²²

1	vgl. Smith 1996, 32	9	vgl. van Weesep 1991	17	vgl. Sperl 2012, 49-62
2	Engels 1974, 84f	10	vgl. Smith, 1996, 35-37	18	vgl. Statistik Berlin, online
3	vgl. Engels, 1974, 77	11	vgl. Blasius 1990, 11-13	19	vgl. Chod 2003, 13
4	vgl. Smith 1996, 33	12	vgl. Statistik London, online	20	vgl. Florida 2002, 236
5	Engels, 1974, 77	13	vgl. Lees, Slater, Wylie 2008, 5	21	vgl. Chod 2003, 56-64
6	vgl. Smith 1996, 33	14	vgl. ebda., 148-154	22	vgl. Sperl 2012, 31-39
7	vgl. Meuwissen 1992, 72-74	15	vgl. Sperl 2012, 43		
8	vgl. Smith, 1996, 33f	16	vgl. Brownill 1990, 16-85		



Gentrification

IN ÖSTERREICH

In Österreich hat sich der Prozess der Gentrification im Vergleich zu Deutschland oder dem restlichen Europa nicht so stark entwickelt: einerseits aufgrund der Größe der Städte und andererseits durch den geringeren Zuzug von Menschen. In Wien spielt vor allem der Soziale Wohnbau eine wichtige Rolle, der den Prozess nicht stoppen, aber bremsen konnte. So können die Gentrificationprozesse vom anglo-amerikanischen Raum praktisch kaum auf die Stadt Wien übertragen werden. Es lassen sich in Wien dennoch einige Gentrificationgebiete finden. Um auf diese genauer eingehen zu können, wird ein kurzer Überblick über die historischen Stadtentwicklung von Wien gemacht.

WIEN

Die Stadt Wien zählt mit rund 1,7 Millionen Einwohnern¹ zu den Großstädten Europas und liegt innerhalb der Europäischen Union hinter London, Paris, Berlin, Madrid und Rom. Doch beurteilt man Wien anhand der Lebensqualität, dann liegt die Stadt Wien vor diesen Städten, nämlich auf dem ersten Platz der weltweiten Städterangliste von MERCER². Doch auch das Image ist kaum vergleichbar mit anderen europäischen Städten und man verbindet mit Wien Tradition, Gemütlichkeit, Kaffehäuser, Heurigen und dem Flair des 19. Jahrhunderts.

HISTORISCHER ÜBERBLICK

Die österreichische Hauptstadt ist mindestens 2000 Jahre alt und hat seinen Ursprung im römischen Lager Vindobona. Funde am Michaelerplatz und dem Hohen Markt weisen heute noch auf diese Zeit zurück. Das Lager Vindobona wurde anhand der Topografie ausgerichtet, doch der Grundriss entsprach einer römischen Stadt. Durch die Lage an der Donau und die Verbindung zu den Alpen war Wien seit dem Mittelalter Drehscheibe und Handelsplatz des Verkehrs und entwickelte sich zum politischen Zentrum und zur Weltstadt.

Die erste Stadterweiterung fand Ende des 12. Jahrhunderts statt und reichte bis zur heutigen Ringstraße, die mit einer Stadtmauer umgeben wurde. Diese diente auch als Befestigungsanlage gegen die Türkenbelagerungen im Jahr 1529 und 1683. Im Jahr 1704 wurde zwischen den Vorstädten und Vororten ein Linienwall, eine zweite Befestigungsanlage, errichtet - der heutige Gürtel - der auch als Steuergrenze diente. Seit dem Jahr 1815 war Wien die Hauptstadt eines europäischen Großreiches, welches den heutigen Ländern Österreich, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien und Kroatien entspricht. Es umfasste auch Teile von Polen, Italien, Rumänien und des ehemaligen Jugoslawien.

Durch die Industrialisierung wuchs die Stadt rapide: Waren es um 1850 200.000 Einwohner, stieg die Zahl im Jahr 1914 auf 2,2 Millionen Menschen.

Abbildung 10:
Plan von Wien aus dem Jahr 1830
von Carl Graf Vasquez Pinas von
Löwenthal, österreichischer Architekt

Aufgrund der Zuwanderung von Arbeitskräften, die sich ausserhalb des Gürtels niederließen, entstand eine große Wohnungsnachfrage, die eine Herausforderung für die Stadtplanung und Sozialpolitik darstellte. Durch die damalige Wohnsituation - typische Arbeiterwohnungen waren ohne Bad und Toilette ausgestattet und hatten nur einen Wasseranschluss am Flur - wurden Bezirke wie Ottakring oder Favoriten geprägt und galten als typische Arbeitervorstädte. Es entwickelte sich aber auch ein bauliches Abbild des gesellschaftlichen Aufstieges und so entstanden innenstadtnahe Wohnpaläste, die mit großzügigen Wohnungen mit Räumen für Personal und Hausherrn ausgestattet wurden. Im 19. Jahrhundert wurde die Stadt mehrmals erweitert und somit wurden die Vororte außerhalb des Gürtels 1850 in die Stadt einbezogen und in Bezirke aufgeteilt. Die Stadtmauer und der Linienwall wurden abgetragen, es entstanden wichtige Verkehrswege entlang der Ringstraße und des Gürtels.

Nach dem 1. Weltkrieg zerfiel das europäische Großreich in einen Kleinstaat mit 6 Millionen Einwohner. Aufgrund der entstandenen Wohnungsnot wurden in den 1920er Jahren 60.000 Wohnungen errichtet und waren von architektonischer Qualität und baulicher Funktionalität. Doch mit dem Ende der 1. Republik endete auch der kommunale Wohnbau. Nach dem 2. Weltkrieg dominierte ein einfacher Wohnbau, schnell gebaut und am Stadtrand situiert. Erst in den 1970er Jahren wurde wieder qualitativ hochwertig gebaut und das Wohnen erhielt wieder einen höheren Stellenwert. Es war nicht nur "ein Dach über dem Kopf", sondern entwickelte sich zu halböffentlichen Räumen als Orte für eine freizeitorientierte Gesellschaft, wie am Beispiel des *Hunterwasserhauses* und des *Wohnparks Alterlaa* erkennbar. Mit dem Fall des Eisernen Vorhanges und dem Ende der Zweiteilung Europas wurde Wien wieder zum europäischen Mittelpunkt. Die Stadt wurde attraktiv für Zuwanderer und somit stieg auch die Einwohnerzahl.³

GENTRIFICATION IN WIEN

Stadterneuerungen, die hauptsächlich von privaten Investoren gesteuert werden, haben gesellschaftliche Folgen. Investoren erwarten eine entsprechende Kapitalrendite, wenn sie Gebäude sanieren, die später über erhöhte Mieten erzielt werden. Wenn die Miete aber nicht vorgegeben und dem freien Markt überlassen wird, dann verselbstständigt sich dieser Prozess. Jene Bevölkerungsgruppen, die sich eine Wohnung nach der Sanierung ökonomisch nicht mehr leisten können, werden verdrängt. Hierbei handelt es sich um einen Gentrificationprozess und ein sozialer Austausch findet statt.

Auch in Wien kann man von Gentrification sprechen. Stadtteile in ehemaligen Randbezirken mit sozialen und sanitären Problemen wurden einfach abgerissen und überbaut. Die ärmere Bevölkerung wurde vertrieben und siedelte sich in anderen Randbezirken an. Während der Zwischenkriegszeit setzte in Wien eine starke Bautätigkeit ein. Die Lösung der städtebaulichen Probleme war der Abriss problematischer Stadtteile. Doch diese Methode war Anfang der 1970er Jahre nicht mehr zeitgemäß und

man entwickelte das Modell der "sanften" Stadterneuerung. Das Ziel war und ist es, mit Hilfe der "sanften" Stadterneuerung, die ursprünglichen Bewohner nicht zu verdrängen, sondern zu halten. Dabei wird die Bausubstanz saniert und die Wohnungen bleiben für die Bewohner auch danach wieder leistbar. Somit wird die wirtschaftliche und soziale Verträglichkeit bei Sanierungen gewährleistet. Auch durch Sockelsanierungen versuchte man Verdrängungsprozesse zu vermeiden. Darunter versteht man den Erhalt und die Modernisierung eines Gebäudes, welches zur gleichen Zeit bewohnt werden kann. Die Sanierung kann dabei schrittweise erfolgen und die Mietverhältnisse bleiben Aufrecht. In einer längerfristigen Perspektive kann man Gentrification zwar verlangsamen, aber nicht stoppen. Häuser und Stadtteile werden nach einer Sanierung immer teurer und diejenigen, die sich eine Sanierung nicht leisten können, verbleiben in unsanierten Gebieten. Somit verlagern sich Segregationsprozesse von der Ebene des Stadtgebietes auf die Ebene der Wohnung. Seit den 1980er Jahren hat Wien infolge der Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich an Bevölkerung verloren.⁴

Historisch gesehen kann man Wien in drei Bereiche unterteilen: die Innere Stadt, die "Inneren Bezirke" 2 bis 9 und die "Äußerer Bezirke" 10 bis 23. Der Gürtel wurde als "Boulevard des Proletariats" geplant und zählt heute - durch die Verkehrsbelastung, die Abwanderung der Mittelschicht und die Zuwanderung ausländischer Bevölkerung - zu den planerischen Problemgebieten. Schon im 18. Jahrhundert durch die Errichtung des Linienwalls, bildete der Gürtel eine physische und psychologische Grenze zwischen den gutbürgerlichen inneren und proletarisch geprägten äußeren Bezirken. Die Bezirke zwischen Ringstraße und Gürtel gelten als sehr gute Wohnbezirke. Diese Darstellung ist wichtig für die Entwicklung von Gentrification, denn sowohl in innenstadtnahen Gebieten als auch außerhalb des Zentrums haben Gentrificationprozesse stattgefunden. In Wien gibt es vier Bezirke, in denen man von Gentrificationstendenzen sprechen kann:⁵

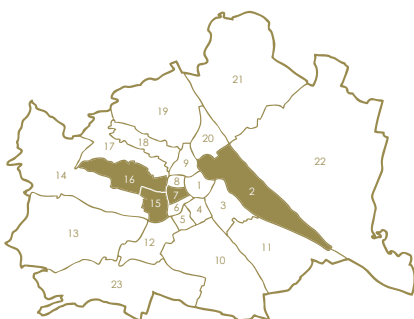
LEOPOLDSTADT, der 2. Wiener Gemeindebezirk

NEUBAU, der 7. Wiener Gemeindebezirk

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS, der 15. Wiener Gemeindebezirk

OTTAKRING, der 16. Wiener Gemeindebezirk

Abbildung 11: Stadtbezirke von Wien



LEOPOLDSTADT HISTORISCHER ÜBERBLICK

Die Leopoldstadt ist der 2. Wiener Gemeindebezirk, wurde 1850 in die Stadt einbezogen und hatte im Jahr 1860 50.000 Einwohner. Durch die Donauregulierungen veränderte sich nicht nur der Verlauf und die Größe der Donau, damals hatte der Fluss viele Verzweigungen und Arme, sondern definierte auch die Bezirksgrenzen und schützte die Stadt vor Hochwasser. Die Donau war die Lebensader des Bezirkes und bestimmte die Hauptberufe der Bewohner der Leopoldstadt. Viele Migranten zogen in den Bezirk und prägten die Stadt. Durch die Vertreibung der Juden aus der Innenstadt, siedelten sie sich im Süden, am *Unteren Werd*, der Leopoldstadt an, dem späteren Judenviertel. Der Nordbahnhof und die



Donau waren damals wie heute wichtig für den Verkehr der Stadt Wien. In der Gründerzeit entwickelte sich die Leopoldstadt zu einem Problembezirk. Durch den hohen Migrantenanteil und die schlechte Infrastruktur entwickelten sich Armenviertel, in denen viele um ihre Existenz kämpfen mussten. Durch die Praterregulierungen und die Errichtung der Parkanlage entstand in der Leopoldstadt mit Kaffeehäusern, Theatern und Tanzpalästen aber auch eines der beliebtesten Vergnügungsviertel der Stadt Wien.⁶

KARMELETERVIERTEL

Im 17. Jahrhundert befand sich im Karmeliterviertel das zweite jüdische Gettho, die Judenstadt in der Leopoldstadt. Die Bewohner waren arm, aber von geistlicher und wirtschaftlicher Bedeutung. Durch den wirtschaftlichen Neid versuchte man immer wieder die jüdische Bevölkerung zu vertreiben. Trotz alledem zogen viele Juden aus allen Teilen der Monarchie in den Bezirk und die Leopoldstadt wurde immer wichtiger für die Entwicklungen der Stadt Wien, was sich durch die Wirtschaftskrise und den Ereignissen des 2. Weltkrieges aber änderte.⁷

HEUTE ist das Karmeliterviertel aufgewertet. Die Gebäude des ehemals heruntergekommenen Stadtteils am Donaukanal sind renoviert und die leerstehenden Lokalitäten vermietet. Um den Karmelitermarkt haben neue attraktive Lokale eröffnet und die Mietpreise am Markt und in den Gassen nahe dem 1. Bezirk sind rasant gestiegen.⁸ Der Prozess der Gentrification verursachte eine einzigartige ethnische und soziale Mischung. Hier gibt es ein koshere Bäckerei, einen Kebab Stand und ein georgischer Pub neben einem Pferde-Fleischer und einem vegetarischen Delikatessen Laden.⁹

STUWERVIERTEL

Das Stuwerviertel befindet sich zwischen der Lasalle- und Ausstellungsstraße und hat eine kurze Entstehungsgeschichte. Früher war es reines Auengebiet und erst nach dem 1. Weltkrieg errichtete die Stadt Wien neben den Privathäusern Gemeindebauten und das Stuwerviertel wurde zum Wohngebiet. Die Nähe zur Donau und zum Prater war für die Entwicklung des Gebietes von Bedeutung. Das Viertel war geprägt von Stundenhotels und "dunklen Beisln" und galt lange als Brennpunkt von Armut, Kriminalität und illegaler Prostitution.¹⁰

HEUTE Durch das neue Messegelände und die Verlängerung der U2 im Jahr 2008 erfuhr der Stadtteil eine Aufwertung. Leere Räumlichkeiten wurden wieder vermietet und neue Lokale öffneten. Das neue Gebäude der Wirtschaftsuniversität wurde heuer fertig gestellt, ist aber nicht der einzige Neubau. Hinter dem WU-Campus befindet sich der Business-Distrikt "Viertel Zwei", in dem sich Firmen angesiedelt haben. Weitere Projekte sind in Planung: die Sigmund-Freud Privatuniversität und Wohnbauten wie die "Campus Lodge" oder das "Milestone". Die Aufwertung macht sich am Wohnungsmarkt und in der Lokalszene bemerkbar. Es ist von "unfassbarer Gentrification" und einem "Schickimicki-Viertel" die Rede. Studenten und junge Familien ziehen in das Gebiet und aufgrund von Mietpreissteigerungen waren einige schon gezwungen das Viertel zu verlassen. Kritisch betrachtet man auch das Problem der Prostitution im Stuwerviertel, denn

Abbildung 12:
Karte vom Wien Leopoldstadt um
ca. 1830

Abbildung 13:
Karte vom Karmeliterviertel und
Stuwerviertel um ca. 1830



durch die Aufwertung verbessert sich zwar die Lage im Viertel, aber die Frauen werden in unsichere Gegenden verdrängt. Dennoch hat sich das Stuwerviertel von einem "Rotlichtgrätzel" zu einem Trendbezirk entwickelt.¹¹

NEUBAU

HISTORISCHER ÜBERBLICK

Die erste Siedlung des Bezirkes Neubau lag in der Nähe der heutigen Ulrichskirche und hatte den Namen "Zeismannsbrunn". Die Vorstadt ist bis 1550 nachweisbar und war ein Weidegebiet. Sie umfasste damals die Stiffgasse, Mariahilferstraße, Neubaugasse, Burggasse und Zieglergasse. Zur Zeit der Belagerungen Wiens hatte die Vorstadt durch ihre Höhenlage eine besondere Bedeutung und der Spittelberg war Aufstellungsort der Geschütze. Die Vororte Spittelberg, Schottenfeld, Neubau und Neustift wurden 1861 zum Bezirk Neubau zusammengefasst. Kleinbetriebe und Handel beherrschten schon damals den Bezirk und so besitzt Neubau mit der Mariahilfer Strasse auch heute noch die zweitwichtigste Einkaufsstraße Wiens.¹²

SPITTELBERG

Das Wiener Bürgerspital erwarb im 17. Jahrhundert ein Grundstück entlang des Glacis, verkaufte es jedoch ein Jahrhundert später wieder und die Gründe wurden parzelliert. Die preiswerte Lage ermöglichte es vielen Zuwanderern aus Slowenien, Kroatien und Ungarn das Gebiet zu bewohnen und so wurde die Gegend auch "Krowotendörlf" genannt. Der Name Spittelberg ging aus der Bezeichnung "Spitalsberg" hervor, das den Hügel und das Bürgerspital bezeichnet.¹³

Durch die kleine Parzellierung entstand eine dichte Verbauung, die die hygienischen Bedingungen im Spittelberg verschlechterte. Das Viertel entwickelte sich in den folgenden Jahrzehnten zu dem Rotlichtviertel in den Vorstädten. In dieser Zeit, Spätbarock und Biedermeier, entstanden viele Gebäude, die noch heute vorhanden sind. Der Stadtteil sollte aufgrund seines schlechten Rufes abgerissen werden, doch wurden diese Pläne wegen des 1. Weltkrieges verworfen. Danach prägte Zerstörung das Gebiet und mit der Wirtschaftskrise in den 1920er Jahren wurde der Zerfall der Häuser vorangetrieben. Der Spittelberg blieb von den Bomben des 2. Weltkrieges aber verschont und war nach Kriegsende einer der wenigen Stadtteile mit barocken und biedermeierzeitlichen Gebäuden.

In der Nachkriegszeit sollte das "Armenviertel" großflächig saniert werden und man verfolgte die Strategie der harten Stadterneuerung: großflächig abreißen und neu bauen. In den 1960er Jahren kaufte die Stadt Wien Grundstücke auf und erstellte einen Bebauungsplan, der das Gebiet umwidmete. Die Umwidmung bedeutete, dass man am Spittelberg anstelle der zweistöckigen Gebäude vierstöckige errichten darf. Doch in den 1970er Jahren entwickelte sich ein Umdenken in der Stadtplanung und ein Bürger-Engagement, das sich gegen den Abriss des Viertels richtete.¹⁴ Dies begann mit der Besetzung des Amerlinghauses durch die Interessens

Abbildung 14:
Karte von Wien Bezirk Neubau
um ca. 1830

Abbildung 15:
Karte vom Spittelberg
um ca. 1830



Abbildung 16, oben links:
Amerlinghaus um 1905

Abbildung 17, oben rechts:
Hof des Amerlinghaus um 1903

Abbildung 18, unten links:
Spittelberggasse Richtung
Gardegasse um 1903

Abbildung 19, unten rechts:
Spittelberggasse Richtung
Burggasse um 1906



H E U T E



gemeinschaft Spittelberg und die Bürgerinitiative "Rettet den Spittelberg" und so wurde das Viertel 1973 zur Schutzzone erklärt. Das Amerlinghaus ist auch heute noch wichtiger Bestandteil des Spittelberges und hat sich in den Jahren zu einem IN-Lokal entwickelt. Die Stadt Wien beauftragte die GESIBA (Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft) mit der Sanierung und Revitalisierung des Stadtteils, das 80 Objekte mit 573 Wohnungen umfasste. Die Finanzierungen erfolgten mit Hilfe der Wohnbauförderungen und des Altstadterneuerungsfonds.¹⁵ Die GESIBA vergab langfristige Mietverträge mit einem Mietzins weit unter dem Marktpreis. Durch die preiswerten Wohnungen und auch die Nähe zum Amerlinghaus zogen viele Künstler in das Gebiet. Doch die niedrigen Mieten wurden zum Problem, denn einerseits wurden die Erdgeschoßflächen als Lager Räume genutzt und somit entstand ein "rent gap" bzw. "value gap"¹⁶ und andererseits waren aufgrund der niedrigen Mieten Haussanierungen unmöglich. Somit wurde das Mietrecht ab 1980 freier gestaltet und es gab keine Neuvermietungen mehr mit dem sogenannten "Friedenszins".¹⁷

Der Prozess der Gentrification hat im Spittelberg stattgefunden. Durch die "Umzonung"¹⁸ wurden Sanierungen durchgeführt und es änderte sich die gesellschaftliche Struktur. Durch die niedrigen Mieten zogen Künstler in das Viertel und es entwickelte sich eine "creative class"¹⁹. Aufgrund der Abschaffung des "Friedenszins" wurden Bewohner mit niedrigem Einkommen verdrängt und durch eine gut verdienende Mittelschicht ersetzt. Die Stadt Wien hat diese Stadtentwicklungsprozesse begrüßt, denn sie beinhalten eine Belebung der Wirtschaft und eine Aufwertung der Baugründe. Denn durch diese Veränderungen wird das Image des Stadtteils verbessert und der Tourismus angekurbelt.²⁰

HEUTE ist der Spittelberg ein beliebter Ort mit vielen kulturellen und gastronomischen Angeboten. Auch die Errichtung des Museumsquartiers mit den zahlreichen Kunsteinrichtungen hat das innenstadtnahe Gebiet zusätzlich aufgewertet. Nicht nur Touristen sind gern gesehene Gäste, auch die ansässigen Bewohner und die Bevölkerung nutzen den urbanen Raum als Erholungsgebiet.

RENT GAP:

Ist die Differenz zwischen der potentiellen und der tatsächlichen Bodenrente eines Grundstückes, die Bodenrente wird bestimmt durch die beste und höchste Nutzung.

VALUE GAP:

Ist die Differenz zwischen dem Investitionswert im vermieteten Zustand und dem Wert des Gebäudes nach einem Verkauf

UMZONUNG

Unter Umzonung versteht man die Umwidmung der Gebäude im Flächenwidmungsplan. Am Beispiel Spittelberg ging es um die Genehmigung höhere Gebäude bauen zu dürfen, um höhere Renditen erzielen zu können.

FRIEDENSZINS:

Mieterschutzverordnung mit Mietzinsstopp

Abbildung 20:

Museumsquartier nach der Fertigstellung des Um- und Zubaus 2001 mit dem LEOPOLD Museum und dem MUMOK



OTTAKRING

HISTORISCHER ÜBERBLICK

Die ersten Siedlungen in der Gegend des heutigen Ottakring kann man bis in das 9. Jahrhundert nachweisen. Um 1147/67 wurde erstmals ein Siedlungskern urkundlich erwähnt. Nach der Türkenblagerung 1683 entwickelte sich eine weitere Siedlung namens Neulerchenfeld, ursprünglich Unter-Ottakring. Anfang des 19. Jahrhunderts umfasste diese Siedlung ca. 5300 Einwohner und 160 Häuser von denen jedes sechste eine Schank Lizenz besaß. Deshalb wurde dieser Stadtteil auch "größtes Wirtshaus des Heiligen Römischen Reiches" genannt. Die Vororte wurden 1890 zum 16. Wiener Gemeindebezirk zusammengeschlossen. Nach dem Ersten Weltkrieg entstanden aufgrund der misslichen Wohnsituation viele Gemeindebauten, unter anderem die größte Wohnhausanlage Sandeleiten²¹. Durch die Wirtschaftskrise verschlimmerte sich die Arbeitslosigkeit in Ottakring, jeder zweite hatte keine Beschäftigung. Nach dem 2. Weltkrieg begann der Wiederaufbau und die Planung weiterer Wohnbauten.²²

BRUNNENVIERTEL

Das Brunnenviertel befindet sich im Stadtteil Neulerchenfeld im Bezirk Ottakring. Es wird von ca. 7000 Personen bewohnt und der Migrationsanteil beträgt 36,6 %. Das Brunnenviertel wurde und ist geprägt durch die Arbeitervorstadt Ottakring. Doch man findet hier auch eine Wohnbevölkerung mit höherer Bildung, die sich aber erst in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat. Der Brunnenmarkt ist eine zentrale Institution und beherbergt Marktstände mit verschiedensten Angeboten. Nördlich des Brunnenmarktes befindet sich der Yppenplatz, an dem sich in den letzten Jahren gastronomische Einrichtungen mit höherem Preisniveau angesiedelt haben.²³

In den vergangenen Jahren hat sich im Brunnenviertel eine Kreative Klasse entwickelt. Das Projekt SOHO in Ottakring²⁴ ist 1999 entstanden und der Grundgedanke lag darin, die leerstehenden Flächen künstlerisch zu bespielen. Seitdem hat sich ein Kunst- und Kulturfestival entwickelt, das jedes Jahr im Frühling unter intensiver Nutzung des öffentlichen Raumes stattfindet. Man versucht dadurch über künstlerische, stadtplanerische, soziale und wirtschaftliche Themen gemeinsam zu diskutieren. Einerseits bietet SOHO Ottakring dafür die Plattform, andererseits wird auch versucht, mit örtlichen Einrichtungen und der ansässigen Wohnbevölkerung zusammen zu arbeiten.

Das Brunnenviertel hat sich zu einem multikulturellen Viertel entwickelt. Die Bewohner haben unterschiedliche Meinungen über die Entwicklungen. Die einen sprechen von einer kulturellen Vielfalt, die anderen von Überfremdung, obwohl die Vorteile des Stadtteils überwiegen. Der Brunnenmarkt wird akzeptiert und geschätzt, denn er zieht Besucher aus allen Teilen der Stadt an. Anhand der Sanierungsmaßnahmen kann man sehen, dass sich Gentrificationprozesse in Gang gesetzt haben. Es ist noch nicht belegt, ob ein Bevölkerungsaustausch stattgefunden hat, aber ein Wandel im Brunnenviertel ist erkennbar.

Die Veränderungen der physischen Struktur umfassen Sanierungstätigkeiten wie zum Beispiel die Sanierung von Gebäuden und Plätzen, Verbesserung der Bausubstanz, Neubauten, Nutzung und Verbesserungen im öffentlichen Raum, etc. Auch der Yppenplatz hat sich stark verändert und man erkennt eine Aufwertung. Als Vorbild dazu diente der Wiener Naschmarkt. Der sozioökonomische Wandel zeigt, dass das Bildungsniveau von 1991 bis 2001 leicht gestiegen ist, der Migrationsanteil gering auf 36% zurückging und sich die Altersstruktur geändert hat. Aufgrund des billigen Wohnraumes und der günstigen Anbindung zur U-Bahn sowie die ethnische Vielfalt der Bevölkerung sind die Kreativen bewusst in das Brunnenviertel gezogen.²⁵

Nach Sharon Zukin vollzieht sich ein Wandel von kulturellem und sozialem Kapital in ökonomisches, denn der Ruf eilt dem Viertel voraus und wird von der Immobilienwirtschaft genutzt.²⁶ Im Bezug auf das Brunnenviertel bestätigt sich dieser Ansatz, denn durch SOHO in Ottakring und das Treiben im Brunnenviertel vollzog sich ein Imagewandel. War das Brunnenviertel vorher ein Problemviertel mit einer hohen Kriminalitätsrate und niedrigen Mieten, so wurde die Medien sowie die Politik und Wirtschaft aufmerksam auf das Gebiet. Die Politik investiert, die Mieten steigen und anhand der Gentrificationstheorien wird früher oder später auch ein Bevölkerungsaustausch stattfinden. Mit Hilfe des Invasions-Sukzessions-Zyklus kann eine starke Präsenz von Pionieren festgestellt werden, die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren sehr stark entwickelt. Durch die vielen Sanierungen und Neubauten wird das Gebiet für Gentrifier sehr attraktiv gestaltet. Wann nun der Bevölkerungswandel stattfindet, ist nur noch eine Frage der Zeit.²⁷

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS HISTORISCHER ÜBERBLICK

Der Vorort Fünfhaus lag außerhalb des ehemaligen Linienwalls und war ein Gebiet aus Äckern und Weingärten. Durch die Türkenbelagerung 1683 wurden große Teile des heutigen Bezirkes zerstört und es entstanden neue Dörfer - Braunhirschen, Reindorf, Rustendorf (später Rudolfsheim), Sechshaus und Fünfhaus. Im 19. Jahrhundert siedelten sich aufgrund der Industrialisierung immer mehr Betriebe in den Vororten an und der Bezirk entwickelte sich zur Arbeitervorstadt. 1890 wurden Braunhirschen, Rustendorf und Fünfhaus zum 15. Wiener Gemeinbezirk eingemeindet, der den Namen Fünfhaus bekam, sowie Rudolfsheim und Sechshaus zum 14. Bezirk mit dem Namen Rudolfsheim. 1938 wurden Fünfhaus und Rudolfsheim zusammengelegt und trugen ab 1957 den Doppelnamen.²⁸

AUFWERTUNGSDYNAMIKEN

Die gürtelnahen Stadtteilgebiete im 15. Wiener Gemeindebezirk weisen zwar im Vergleich zum Brunnenviertel eine ähnliche städtebauliche Grundstruktur auf (gründerzeitliches Arbeiterviertel), doch haben sie sich unterschiedlich entwickelt. Es fehlt in Rudolfsheim-Fünfhaus eine sozioökonomische prägende Identität. Man spricht zwar vom "Bahnhofsviertel", im Bereich der angrenzenden Mariahilferstraße, doch ist dieser Begriff



Abbildung 21: Brunnenmarkt in Ottakring

Abbildung 22: Yppenplatz in Ottakring

Abbildung 23: Bahnhof City Wien West in Rudolfsheim-Fünfhaus

1	vgl. Statistik Austria, online	12	vgl. Jankowsky 2002, 7-8	23	vgl. Grisold 2011, 251f
2	vgl. Mercer, online	13	vgl. ebda., 25	24	vgl. Schneider 2008, 13f
3	vgl. Fassmann 2009, 13-23	14	vgl. Grisold 2011, 272-274	25	vgl. Grisold 2011, 252-260
4	vgl. ebda., 155-161	15	vgl. Fassmann 2009, 169-171	26	siehe Seite 24
5	vgl. ebda., 91	16	vgl. Friedrichs 1996, 28f	27	vgl. Grisold 2011, 266-267
6	vgl. König 2003, 7f	17	vgl. Grisold 2011, 282f	28	vgl. Leitner 2008, 7, 46
7	vgl. ebda., 37	18	vgl. ebda., 284	29	vgl. Fassmann 2009, 101-103
8	vgl. Weisler 2008, online	19	siehe Seite 25	30	vgl. Westbahnhof Neu, online
9	vgl. Frey 2009, online	20	vgl. Grisold 2011, 283-284	31	vgl. Sperl, 2012, 100
10	vgl. König 2003, 59	21	vgl. Leitner 2006, 66		
11	vgl. Iminger 2013, online	22	vgl. ebda., 7		

eher negativ geprägt. Es gibt keinen vergleichbaren Platz wie den Yppenplatz, der eine Ansammlung an Gastronomie, Einzelhandel und Marktweesen ermöglicht. Die Kulturinitiative "Kunst am Grund" versucht auch wie SOHO in Ottakring leerstehende Flächen zeitweise mit Kunstprojekten zu bespielen. Allerdings kann man die Entwicklungen im 15. Bezirk kaum mit dem Treiben im Brunnenviertel vergleichen. Auch in Rudolfsheim Fünfhaus sind Sanierungsarbeiten im Gange und das Großprojekt "BahnhofCity Wien West", angeschlossen an den Westbahnhof, welches ein Einkaufszentrum und Büroflächen beherbergt, trägt viel zur Aufwertung des Bezirkes bei.²⁹ Durch die neuen Einkaufsmöglichkeiten im Bahnhofsgebäude versucht man das Interesse der Bevölkerung zu wecken. Die Neugestaltung des davor liegenden Europaplatzes schafft einen neuen öffentlichen Raum, einen neuen Aufenthaltsort für die ansässige Bewohnerschaft. Durch die offene Gestaltung und die Anordnung der Baukörper versucht man, sowohl eine Verbindung zwischen dem Bahnhof als auch der Mariahilferstraße herzustellen.³⁰ Diese Entwicklungen tragen sehr zur Aufwertung des "Bahnhofsviertels" bei, doch wäre es verfrüht von Gentrification zu sprechen.

Wie sich das Viertel mit dem neuen Bahnhof entwickeln wird und ob Segregations- und Verdrängungsprozesse stattfinden werden, wird sich in naher Zukunft zeigen. Erste Schritte für Gentrificationstendenzen sind allerdings vorhanden.

CONCLUSIO

Man kann sagen, dass es sich bei den Prozessen in Österreich um sanfte bzw. klassische Gentrification handelt. In Wien gibt es einige Stadtteile die sowohl Tendenzen aufweisen, als auch einige in denen die Entwicklungen bereits abgeschlossen sind. Die historischen und politischen Hintergründe der Städte London, Berlin und Wien zeigen, wie unterschiedlich sich die Prozesse entwickeln können. In Wien hatte der Soziale Wohnbau einen großen Einfluss auf die Prozesse, denn aufgrund der vielen Gemeindeförderung, konnte die Stadtentwicklung stark beeinflusst werden. Die Prozesse in London kann man schwer mit anderen Städten in Europa vergleichen, denn sie sind anhand der Fläche von 39 Hektar³¹ so massiv, dass sich das ehemalige Industriegebiet zu Gated Communities und einem internationalen Finanzzentrum entwickelt hat. Hier kann man sogar von Super Gentrification sprechen. Berlin hingegen entspricht dem klassischen Beispiel von Gentrification, dem Wandel eines ehemaligen Arbeiterviertels in ein Alternativquartier.

Aufwertungsprozesse sind nur schwer aufzuhalten, haben sie auch immer einen ökonomischen Faktor. In Städten finden regelmäßig Veränderungen statt und manche Stadtteile gestalten sich manchmal attraktiver und dann wieder unbeliebter. Es werden sich immer wieder Aufwertungen entwickeln, die eine Wertsteigerung zur Folge haben, wodurch es zu einer sozialen Verdrängung kommt. Der Unterschied zu Gentrificationprozessen liegt darin, dass sich zuerst die Sozialstruktur verändert und erst dann die Gebäudestruktur verbessert. Erst durch den Imagewandel erfolgt die Aufwertung einer Nachbarschaft.

Damals im Lend

GESCHICHTE DER MURVORSTADT

Die Murvorstadt umfasste damals die Bezirke Lend - nördlicher Teil - und Gries - südlicher Teil - und ihre Entwicklungen waren unterschiedlicher als die der Inneren Stadt. Die Murvorstadt hatte kein festgelegtes Straßensystem und Siedlungen entstanden eher "im Fluss".¹

FRÜHES LEBEN IN GRAZ

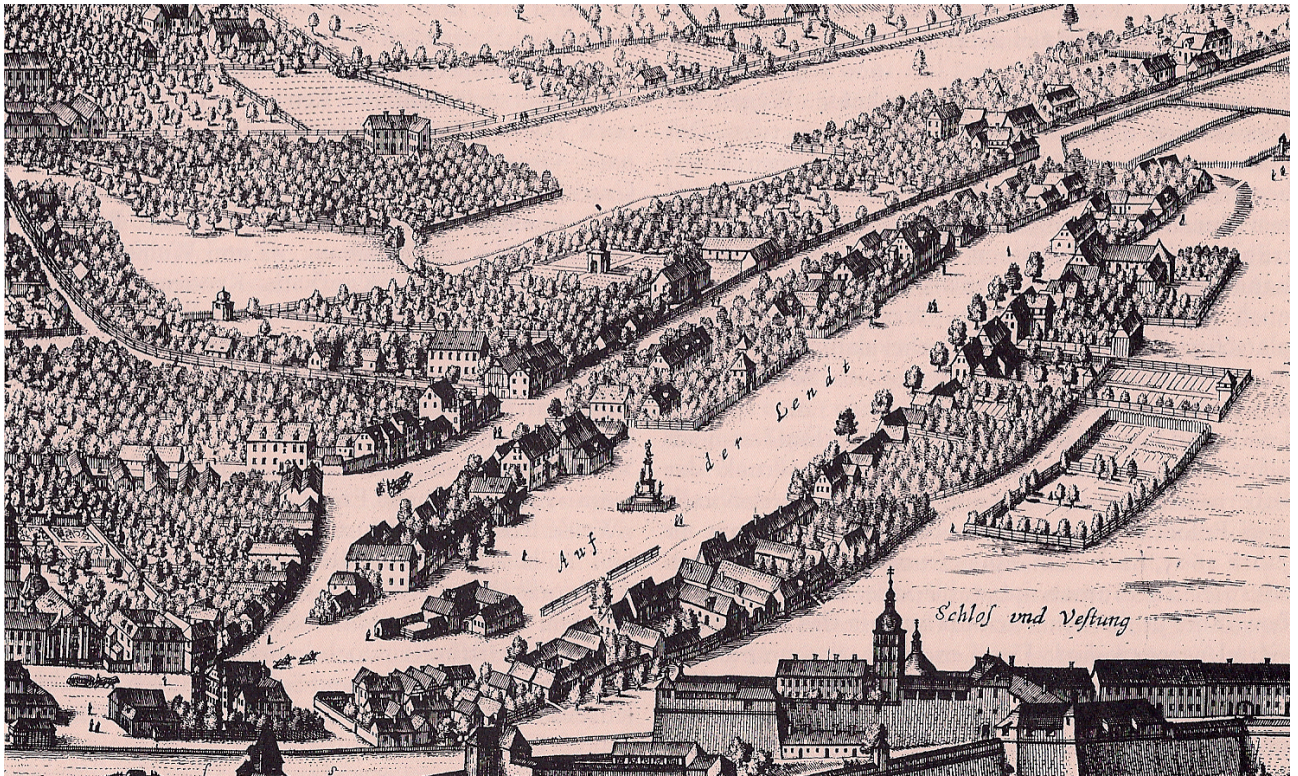
Erste Spuren menschlicher Besiedlungen lassen sich bis in die Steinzeit (3000 v. Chr.) nachweisen. Funde im Bereich des Kalvarienberges weisen auf eine Siedlung im Bereich der späteren Murvorstadt hin. Als Zeichen für einen früheren römischen Verkehrsweg gilt die Alte Poststraße.²

Nach dem Ende des Römischen Reiches war der Westen von Graz unbewohnt und erst im 12. Jahrhundert lagen erste Siedlungen auf der Murterrasse, westlich des Mühlganges und nicht nahe der Mur. Im Jahr 1171 erwähnte man dort ein „Liucendorf“, der Name stammt von einem Gefolgsmann "Laizo" namens Aldram von Waldeck, einem Stifter Seckaus. Das später genannte Leuzendorf "erstreckte sich von der oberen Babenbergerstraße bis zur Mariengasse in der Nähe der heutigen Marienkirche, auch einige Häuser am Damm wurden später dazugerechnet".³ Der spätere Leuzenhof war ein Gülthof, heute erinnert noch die Leuzenhofgasse an diese Zeit, und als „Gült“ wurden früher die Einnahmen der Untertanen an die Grundherren bezeichnet. Südlich des Leuzendorfes lagen die Siedlungen Nieder- und Obertobel, die heute die Bereiche der Idlhofgasse, des Esperantoplatzes und des Hauptbahnhofes umfassen. Die erste urkundlich genannte Siedlung war jene um die Andräkirche im Jahr 1340.

Bis zum 14. Jahrhundert wuchsen die ältesten Vorstadtteile des heutigen Lend weit von der Mur entfernt und der Kern der Murvorstadt entstand relativ spät. Erst im 15. Jahrhundert siedelte man sich entlang der Murbrücke an, denn die ständigen Überschwemmungen erschwerten die Besiedelung. Das Murbett war damals genau so tief wie heute, und der hohe Grundwasserspiegel verhinderte den Bau von Kellern. Durch die Ufersicherung entstanden die Teile nördlich und südlich des Murvorstadtplatzes, dem heutigen Südtirolerplatz. Die Entwicklungen nahe der Mur wurden durch großzügige Förderungen der Grundherrschaften unterstützt, der Großteil gehörte dem Bürgerspital.

STRABEN

Wichtig für die Entstehung der Murvorstadt waren auch die Straßen und Wege im 18. Jahrhundert, vorallem die, die in den Westen führten. Um in die Weststeiermark zu gelangen, nahm man die Voitsberger Straße, die über Baierdorf führte. Die zweite wichtige Verbindung war von der Murvorstadt zum Schloss Eggenberg, die über die Annenstraße führte. Relevant war auch die Anbindung zur Mitterstraße, die in den Süden führte. Neben den



Verbindungen von Ost-West wurde die Route von Nord-Süd für die Murvorstadt immer wichtiger.

Die Hauptverkehrslinie, die heutige Annenstraße, trennte die Murvorstadt schon damals in zwei Hälften, den Bezirk Lend und den Bezirk Gries, verband aber die Innenstadt über die Franz-Carl-Brücke, heutige Murbrücke, und den Murvorstadtplatz auf kürzestem Weg mit dem neu errichteten Hauptbahnhof. Der "Murvorstadtplatz" oder früher auch "Murplatz" genannte Südtirolerplatz war das Herzstück der Murvorstadt und zählte zu einem der schönsten Plätze von ganz Graz. Er war, bis zum Bau der Eisenbahn, der wichtigste Verkehrsknotenpunkt der Stadt, da sich hier wichtige Verkehrswege, nämlich einer in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung kreuzten.

WACHSTUM

Die Murvorstadt entstand nicht aufgrund des mangelnden Platzes in der Innenstadt, sondern aufgrund der billigen Wohnmöglichkeiten. Durch die billigen Abgaben und Baugründe zogen viele Bürger in die Vorstadt, doch mussten sie dadurch auf den Schutz der Festungsmauer verzichten. Bereits 1578 lebten 412 Stadtbürger in Graz, davon 99 in der Murvorstadt. Im Jahr 1613 entfiel ein Fünftel der in Graz erbauten Häuser auf die Murvorstadt. Um sich mehr Einnahmen zu verschaffen, begann das Bürgerspital die eigenen Grundstücke zu besiedeln und so bestand im Jahr 1790 die Grundherrschaft Bürgerspital aus 202 Häusern. Auch durch die Ansiedlung der Arbeitskräfte des Schloss Eggenberg wuchs die Murvorstadt beträchtlich.

Zur Zeit des Dreißigjährigen Krieges kam es zu einem starken Flüchtlingsstrom und die Flüchtlinge ließen sich vorwiegend in der Murvorstadt nieder. Bedingt durch die Türkengefahr mussten einige Häuser in den östlichen Vorstädten abgerissen werden und so stieg im Jahr 1663 die Zahl der Murvorstadtbevölkerung innerhalb von einem Jahrhundert von 3400 auf 12283 Menschen. So hatte sich die Bevölkerung in den Vorstädten gegenüber der Inneren Stadt um ein Drittel vermehrt und das Wachstum von Graz vollzog sich seit dem Ende des 18. Jahrhunderts ausschließlich in den Vorstädten.⁴

DER LENDPLATZ

Die Murvorstadt wuchs seit dem 16. Jahrhundert auch von Norden nach Süden und so war die Mariahilferstraße bis zur Stockergasse um 1560 schon besiedelt. Der Lendplatz wurde ungefähr um 1600 angelegt und war schon damals so groß wie heute. Die sackartige Form entstand durch die Erweiterung der Mariahilfer- und Wienerstraße. Nach Popelka ist die Form und Größe, bedingt durch die abgehaltenen Viehmärkte, die eines gewöhnlichen Dorfstraßenplatzes.¹⁰ Der Platz verläuft im spitzen Winkel von ca. 120 Grad zur Mur und nicht parallel. Dies wurde durch einen Murarm hervorgerufen, welcher früher an der östlichen Seite der Mur geflossen und auf einem Stadtplan aus dem Jahr 1657 erkennbar ist. Die Westseite wurde durch das "Feuerbacherl" bestimmt, auch ein Murarm welcher hinter den Häusern floss. Später wurde die Murvorstadt Richtung Süden erweitert und dort entstand der Griesplatz. Der Lendplatz hatte im 18. Jahrhundert

Abbildung 24:
Lendplatz um ca. 1600



E
Z

B
E
R
G

G
R
A
B
E
N

S
T
A
D
T
G
R
A
Z

E
N

Lend Platz

Minoriten Kloster

Barmherzigen

Murvorstadt Platz

N^o 296
a
h.g. 72

59
a

462
50

91

80

463

60

67

67

300
28

307
39

30
509

302

30

350

310

310

310

310

310

310

310

310

310

310

310

310

310

310

310

310

330

330

330

330

330

330

330

330

330

noch keinen Namen und man verwendete für den Platz den „obern Lend“. Der Platz wurde auf der Nord-Süd-Achse angelegt und war auch auf die Kommerzialstraße ausgerichtet, eine wichtige Verbindung von Wien nach Triest. Diese bestimmte das Leben der Murvorstadt und der wichtigen Plätze wie dem Murvorstadtplatz, dem heutigen Südtirolerplatz.⁵

BÜRGERSPITAL UND GRUNDSCHENKUNG

Im Zeitalter der Kreuzzüge kam die Institution des Hospitals nach Europa und unterstand dem Schutz der Kirche. Das Bürgerspital, „hospital ad sanctum spiritum“ in Graz lag wie in anderen Städten nicht im Zentrum der Stadt, sondern draußen in der Vorstadt. 1461 übergab Kaiser Friedrich III dem Bürgerspital das Auengebiet im Raum des Griesplatzes, sowie dessen Sohn Maximilian I. die Auen im Bereich des Lendplatzes. Durch die Schenkung von Georg Philipp gelangte auch der nördliche Teil des Auenlandes in Besitz des Spitals. Das Bürgerspital wurde somit zu einer der wichtigsten Grundherrschaften in der Murvorstadt.⁶

BEVÖLKERUNG DER MURVORSTADT

Der Fluss trennte die Grazer Bevölkerung damals mehr als heute, Gustav Schreiner schrieb:

„Im Allgemeinen bietet Grätz die höchst interessante Eigenheit dar, daß sich hier gleichsam zwei Städte, nur durch den Fluß geschieden, darstellen, die in der Bauart, Anlage und auch im geselligen Leben eine durchaus verschiedene Physiognomie zeigen, und deren Bevölkerung nicht leicht von einer Seite des Stromes auf die andere übersiedelt.“⁷

Die Vorstadtbevölkerung setzte sich aus den ärmeren Schichten zusammen. Schon im Mittelalter wurde der Begriff „Vorstadt“ abwertend für die untersten Schichten verwendet, die „klassische Unterschicht“ waren vermögenslose, unselbstständige Menschen, die keinen eigenen Haushalt hatten. Nach Popelka waren die vom Proletariat am dicht besiedeltsten Gebiete der Murvorstadt im Jahr 1678 der Lendplatz und die Idlhofgasse (Elendgasse).⁸ Laut Schreiner war der Sigmundstadl „eines der ärmsten Stadtquartiere“ in dem „der größte moralische Schmutz seinen Sitz hat“ und sich „nicht selten Szenen ereignen, die eben nicht der Lichtseiten des menschlichen Lebens angehören“⁹. Die kleinen Gewerbe wie Handwerker, Lederer und Müller, überwogen in der Murvorstadt und waren auf den Betrieb am Wasser angewiesen. Die Armut war ein großes Problem und viele lebten am Rande des Existenzminimums. Da sie sich nicht viel leisten konnten, mussten viele Bewohner ein zusätzliches Einkommen erarbeiten. Seit der Gründung der Universität 1585 war die Vermietung von Zimmern oder Betten an Studenten ein zusätzliches Einkommen der ärmeren Schichten. Aufgrund der schlechten Wohnqualität, Menschen wohnten auf engstem Raum, galt die Murvorstadt auch als Seuchenherd.¹⁰

Abbildung 25:
Das Viertel um den Lendplatz um
ca. 1840

„In den Vorstädten[...]ist die Sterblichkeit ungleich bedeutender, als in der inneren Stadt, in der wenige Arme wohnen. Dies liefert einen neuen Be



leg, daß die Armuth von der schlechten Wohnung, schlechter Nahrung, deftiger Kleidung und Unreinheit fast unzertrennlich ist und eine große Mortalität bedinge.“¹¹

Es gab viele Gaststätten, Wein- und Bierschänken aber auch „Pazenwirte“ sogenannte Freudenhäuser.¹² Es befanden sich hier aber nicht nur die ärmlichsten Viertel der Stadt, es waren auch die unsichersten. In den Gasthäusern wurde Unterschlupf für „Abenteurer, Strolche und Prostituierte“ geboten. Der am meisten gefürchtete Teil der Vorstadt war die „obere Lend“ welcher sich von der Mariahilferstraße bis zum Kalvarienberg erstreckte und es war nicht ratsam, sich dort aufzuhalten.¹³

Die Murvorstadt nahm auch viele Zuwanderer auf, welche kaum mit offenen Armen empfangen, in der Stadt aber dringend benötigt wurden. Deshalb wurde der Bezirk Lend auch als „windische Vorstadt“ bezeichnet und es gab einige Debatten bezüglich der „Überfremdung“ der steirischen Hauptstadt. Auch weil sich hier Arbeiter und Vertreter der Unterschichten aufhielten. Anders als in Mariatrost, ein sehr beliebter Wohnort für die höheren Schichten, galten auch der Schlossberg und der Stadtpark als bürgerliches Revier. Zugunsten von Geschäften und Ämtern verlor die Innenstadt an Wohncharakter, deshalb ließ sich die „bessere Gesellschaft“ auch in den östlichen Bezirken nieder. Der mittlere und untere Mittelstand siedelte sich südlich des Zentrums an, während die Unterschichten hauptsächlich den Westen um den Südbahnhof bewohnten.¹⁴

BEBAUUNG

Auch die Gebäude der Murvorstadt unterschieden sich wesentlich von der Bebauung der Inneren Stadt. Die Häuser waren aus Holz gefertigt, mit Schindeln bedeckt und ebenerdig, nur geschlossene Teile der Vorstadt wiesen einige gemauerte, mehrstöckige Gebäude auf. Im Lendviertel waren von den damals 280 gezählten Häusern lediglich 20 zweigeschossig. Die abbrüchigen Gebäude waren Sitz der Armut und des Gesindels. Hier häuften sich die Verbrechen und es war kaum Sicherheit geboten. Die Menschen wohnten dicht gedrängt in ihren Häusern und verkleinerten ihren Wohnraum, um Platz für Untermieter zu schaffen.¹⁵

Durch die zahlreichen Edelsitze wurde die Murvorstadt aufgewertet, nicht nur der Adel, sondern auch die Bürgerschaft erwarb Zweitwohnsitze. Das Metahofschloss in der Babenbergerstraße sowie das Mühlenschlössl in der Mühlgasse sind einige der noch vorhandenen Edelsitze in der Murvorstadt. Weiters erwähnenswert ist das Palais Thienfeld, das heute das Haus der Architektur beherbergt. Die Murvorstadt war über Jahrhunderte von Äckern, Wiesen, Feldern und Weiden stark strukturiert. Durch die geringen Grünflächen der Innenstadt wurden hier viele Gärten angelegt und erworben, die als Erholungsort oder Ausflugsziel für Adel und Bürger dienten.

WASSER

Der Name Lend bezieht sich auf das Anlegen, dem „Anlenden“ der Schiffe



Abbildung 27:
Eiserne Haus am Südtirolerplatz
um 1889



Abbildung 28:
Eiserne Haus vor dem Umbau 2003



Abbildung 29:
Eiserne Haus am Südtirolerplatz
um 1889

auf der Mur, welche bis Anfang des 20. Jahrhunderts dort verkehrten. Im Vergleich zur Eisenbahn war der Flussverkehr sicherer, billiger und schneller und ein wichtiger Verkehrsträger im Mittelalter. Damals gab es mehrere Mühlgänge und Murarme, heute ist der rechtsseitige Mühlgang noch vorhanden, er zweigt bei Weinzödl von der Mur ab und erreicht sie bei Werndorf wieder. Durch Abzweigungen des Mühlganges wurden Betriebe mit Wasser und Energie versorgt. Der Hauptnutzen der Wasserenergie war der Betrieb von Mühlen welche zahlreich vorhanden waren. Im 19. Jahrhundert gab es aber nur noch die Marienmühle und die Rösslmühle, die noch heute an die Zeit erinnern. Zum einen war die Mur lebensnotwendig für die Stadt, andererseits bedeutete sie auch Gefahr, denn durch die ständigen Überschwemmungen änderte sich das Flussbett und so mussten einige Wege verlegt werden.¹⁶

NEUE ZEITEN

Graz entwickelte sich im 19. Jahrhundert zur Großstadt und auch das Erscheinungsbild änderte sich. Das "Eiserne Haus" am Südtirolerplatz wurde zum Symbol der neuen Zeit, die durch die Industrie geprägt wurde. Das Haus entstand 1847 durch den Architekten Josef Benedikt Withalm, heute erinnert ein Teil des Kunsthouses noch daran, und war aufgrund des Materials, der Konstruktion und Form ein revolutionärer Bau. Es ist das einzig erhaltene Beispiel der Verwendung von Gusseisen in der Steiermark und ein technisches Denkmal.¹⁷ Durch den Bau der Eisenbahn verlor die Kommerzialstraße an Bedeutung und am Bahnhof entstand eine Industriezone. Die Südbahn war wichtig für die Urbanisierung und das Wachstum der Stadt Graz. Das Verkehrsnetz weitete sich in der Murvorstadt aus und es entstanden neue Straßen. Die Annenstraße wurde zu einer der wichtigsten Verbindungen zwischen Innenstadt und Bahnhof.

GESCHICHTE DER MURVORSTADT AB MITTE DES 19. JAHRHUNDERT

Aufgrund der schlechten Lebensqualität der Murvorstadt zogen viele Bewohner an den Stadtrand. Die Bevölkerung wuchs bis zur Jahrhundertwende rapide. Die Zahlen von 1945 zeigen ein Ungleichgewicht in der Bevölkerungsentwicklung, das durch Krieg, Zerstörung, Flucht und Verfolgung hervorgerufen wurde. Zwischen Ende der 1930er Jahre und Anfang der 1950er Jahre hatte die Murvorstadt die höchste Einwohnerzahl erreicht, welche seit Mitte des 20. Jahrhunderts kontinuierlich abnahm. So wie heute war auch damals der Anteil der Männer im Bezirk Lend geringer (Frauen 55% : 45% Männer).

Abbildung 30:
Bevölkerungsentwicklung
des Bezirkes Lend

	1843/46	1846	1847/54	1869	1880	1890	1890	1910
Lend	19.881	19.512	21.055	14.188	17.199	20.215	27.427	29.996
	1923	1934	1945!	1951	1961	1971	1981	1990
Lend	30.225	30.570	14.876	33.890	26.126	28.932	28.297	25.952

Durch die **INDUSTRIUALISIERUNG** verstärkten sich die Unterschiede zwischen dem Osten und dem Westen von Graz und die Arbeiterhaushalte stiegen deutlich im Lend.¹⁸ Der Grazer Chronist Janisch betonte 1878, dass Graz aus zwei Städten bestehe, die durch den Fluss getrennt werden.¹⁹

Einen nachhaltigen Einfluss hatte die **MUR** auf die Vorstadt, nicht nur in Bezug auf den Namen, sondern auch durch die Trennung von der Inneren Stadt, die die Bezirke Lend und Gries prägte. Ende des 19. Jahrhunderts hatte die Überschwemmungsgefahr am Murufer abgenommen, doch die räumliche und soziale Distanz blieb. Mit der Verbauung des Kais entlang der Mur verschwand auch der Flußverkehr. Von den vielen Murarmen ist heute nur noch der Mühlgang vorhanden, der lediglich der Wärmeabfuhr dient und von den Stadtwerken und der Firma AVL genutzt wird.

Bis 1850 führte die **NORD-SÜD VERBINDUNG** durch die Murvorstadt über den Lendplatz zum Murplatz, welcher quer ausgerichtet und ein wichtiger Knotenpunkt von Osten nach Westen war. Die Hauptverbindung war aber über die Griesgasse zum Griesplatz und von dort Richtung Süden, über Marburg nach Triest. 1844 wurde mit der Eröffnung der Bahnstrecke von Mürzzuschlag nach Graz, am Westrand der Murvorstadt ein neues Verkehrszentrum für die Stadt errichtet. Hier entwickelte sich ein auf die Bahn bezogenes Viertel mit dessen benötigter Infrastruktur. Neben der Annenstraße wurde mit dem Bau der Kettenbrücke im Jahr 1875, heutige Keplerbrücke, eine weitere wichtige Verbindung zwischen Stadt und Bahnhof geschaffen.

Nach dem 2. Weltkrieg war die Zunahme des **STRASSENVERKEHRS** eine Herausforderung für die Stadtplanung. Schon Anfang der 1920/1930er Jahre verlagerte sich der Durchzugsverkehr vom Lendplatz über den Lend- und Grieskai. Mit dem Bau der Gürtelstraße, heutiger Kalvarien-, Bahnhofs- und Eggenbergergürtel, wurde der Verkehr von der Stadtmitte umgeleitet und Richtung Süden auf die Phyrnautobahn verlagert. Durch den Bau des Plabutschtunnels 1987 wurde der Durchzugsverkehr von Norden nach Süden fast vollständig verlegt und somit konnte die Murvorstadt vom Verkehr entlastet werden. Die erste öffentliche Verbindung vom Bahnhof zum Geidorf war mittels einer Pferdestraßenbahn. Später wurde diese zu einer Ringstraßenbahn ausgebaut und Ende des 19. Jahrhunderts auf elektrischen Strom umgestellt.

Mit dem **BAU DER EISENBahn** veränderte sich die Murvorstadt nachhaltig. Die technischen und wirtschaftlichen Entwicklungen veränderten damals die Städte in Mitteleuropa und beeinflussten auch die Vorstadt westlich von Graz. Im Bereich des Bahnhofes entstanden Industriebetriebe, die Facharbeiter benötigten, und diese waren in der Murvorstadt zu finden. Die billigen Wohnmöglichkeiten und die Infrastruktur waren vorhanden, wodurch sich die Annenstraße zur wichtigsten Hauptachse zwischen Bahnhof und Stadt entwickelte. Kein anderes Viertel in Graz entwickelte sich wirtschaftlich so wie die Murvorstadt. Hier entstanden Arbeitsplätze, soziale und ökonomische Erfolge und Misserfolge, Krisen, etc.

Durch den Bahnhof verlor der **LENDPLATZ** an Bedeutung und Funktion. Mit der Verlegung der Jahrmärkte, vom Hauptplatz auf den Lendplatz und vom Glacis auf den Lendkai, versuchte man die angespannte soziale Situation zwischen linkem und rechtem Murufer zu lockern. Die neue Markthalle, die noch heute vorhanden ist, wurde 1923 für den Lebensmittelmarkt erbaut. Aufgrund der errichteten Betriebe am Platz und in der Umgebung wurde der Lendplatz zum Platz der Arbeiter und des Gastgewerbes. Erst mit der Keplerstraße und dem Bau des Keplerlymnasiums änderte sich das urbane und bürgerliche Bild im Lend.

Der Volksgarten war die einzige öffentliche Grünanlage in der Murvorstadt und wurde aufgrund unverbauter Grundstücke 1875 angelegt. In Zeiten der Neubauwelle Mitte des 20. Jahrhunderts wurde nicht an Grünflächen gedacht, deshalb gibt es nach wie vor nur den Volksgarten. Die Grundstücke beim Metahofschloss und den Klöstern der Barmherzigen Brüder, Lazaristen und Barmherzigen Schwestern sind Ausnahmen.

DER NATIONALSOZIALISMUS UND DER TOTALUMBAU

Die Stadterweiterungen im Jahr 1938 brachten viele Veränderungen für die Bezirke Lend und Gries. Durch den Anschluss der Vorstädte und die damit verbundene Vergrößerung der Stadt, wurden die Verwaltungseinheiten beider Bezirke abgeschafft und zum neuen Bezirk Graz-Mitte zusammengeschlossen. Viele Teile des Bezirkes Lend und Gries wurden aufgeteilt und fielen an die neuen Bezirke Nord-West, Graz-West, Graz-Südwest. Die neue Aufteilung wurde ungern angenommen und so wurden die neuen Großbezirke nach 1946 wieder zu den alten Bezirken zurückgeführt. Die Organisationen der NSDAP wie die DAF (Deutsche Arbeiterfront) und die HJ (Hitlerjugend) ließen sich im Bezirk Lend nieder. Auch die Straßennamen wurden dem politischen System angepasst.

Während der Herrschaft der Nationalsozialisten versuchte die Stadtplanung, ihre eigenen gestalterischen Vorstellungen am linken Murufer durchzusetzen. Es entstand die Idee, in Zeiten der schwachen Motorisierung, in den Vorstädten eine autogerechte Stadt der Vollmotorisierung zu entwickeln, was man heute nur schwer nachvollziehen kann. Man wollte aus der Stadt Graz ein neues Zentrum für den Südosten machen, welches im Zuge der Erweiterung des Großreiches stark wachsen würde und so legte man 1938 ein neues Gestaltungskonzept vor. Nach diesen Plänen hätte man den Bezirk Lend grundlegend umgestalten müssen. Durch die Vergrößerung von Straßen, Plätzen und Kreuzungen hätten hunderte Bauobjekte abgerissen werden müssen. Auch die neue Nord-Süd Autobahn wurde durch die Stadt über den Bahnhof geplant. Der Lendplatz sollte quer durch den Baubestand mit dem Griesplatz verbunden werden und auch der Ausbau des Murkais war vorgesehen. Nach 1942 gab es schon eine Detailplanung für die Neugestaltung der Stadt doch der Krieg und das Kriegsende verhinderten die Ausführung. Der neue Teil der Triesterstraße (zwischen Zentralfriedhof und Gürtel) kann aber als Teil des Großprojektes angesehen werden. Die Siedlungen entlang der Triesterstraße

1	vgl. Dienes 1991, 9	8	vgl. Popelka 1935, 330	15	vgl. Dienes 1995, 6-7
2	vgl. ebda. 9	9	Schreiner 1843, 118	16	vgl. Dienes 1991, 13-16
3	Popelka 1946, 48	10	vgl. Dienes 1991, 12	17	vgl. Bouvier 1978, 221-234
4	vgl. Dienes 1991, 9-11	11	Schreiner 1843, 54, 310, 319, 320	18	vgl. Dienes 1991, 29-32
5	vgl. Dienes 1995, 4-5	12	vgl. Popelka 1984, 89	19	vgl. Janisch 1878, 348
6	vg. Dienes 1991, 11	13	vgl. Dienes 1995, 8	20	vgl. Dienes 1991, 32-66
7	Schreiner 1843, 118	14	vgl. Hochreiter 2009, 38, 83		

sind Beispiele für den Sozialen Wohnbau der damaligen Zeit, viele wurden aber erst später fertiggestellt oder nach dem Krieg wieder aufgebaut.

BOMBENANGRIFFE

Die Murvorstadt war während des Krieges bevorzugtes Angriffsziel, vor allem der Bahnhof und wichtige Betriebe, die für die Produktion von Kriegsgeräten und Waffen dienten. Etwa drei Viertel der abgeworfenen Bomben fielen auf die Bezirke Lend und Gries. Die Abwehr am Hauptbahnhof war sehr gering und auch die Luftschutzeinrichtungen in der Murvorstadt waren nur minimal vorhanden. Die Zerstörung der Gebäude lag im Lend und Gries über dem Durchschnitt der Stadt. Der Bahnhof, die Annen- und Keplerstraße waren ein Ruinenfeld. Betriebe im Bereich des Bahnhofes wurden völlig zerstört und von der Kirche der Barmherzigen Schwestern waren nur mehr Trümmer vorhanden.

NACHKRIEGSZEIT UND WIEDERAUFBAU

Nach dem Krieg besetzten die britischen Truppen während ihrer Militärverwaltung unzählige Gebäude, die nicht so schnell wieder freigegeben wurden. Der Volksgarten entwickelte sich zum Zentrum des Schwarzhandels und durch das neue Lebensgefühl öffneten viele Nacht- und Amüsierlokale. Mit der Aktion "Fort mit dem Bauschutt" wurden 1945 Schuttberge beseitigt und Ruinen saniert. Im Zuge des Wiederaufbaus entstand in den 1950er und 1960er Jahren eine Neubauwelle. Auf kunsthistorische Bauwerke wurde keine Rücksicht genommen und so mussten die teilweise wertvollen Gebäude weichen. Auch durch Zunahme der Motorisierung wurden baulichen Maßnahmen gefordert.

ENDE DES 20. JAHRHUNDERTS

In den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts unterlief die Murvorstadt deutlichen strukturellen Veränderungen. Im Norden des Bezirkes Lend, im Bereich des Kalvariengürtels, wurden Siedlungen auf großen Freiflächen gebaut. Viele Neubauten entstanden in dieser Zeit, wie zum Beispiel der Ausbau des Europaplatzes, das Interkaufzentrum, die Annenpassage und die Erweiterungen des Annenhof Kinos. Diese Entwicklungen waren wichtig für die Vermarktung des Bezirkes. Man versuchte die Einkaufslandschaft am Lendplatz zu erhalten und attraktiv zu gestalten, doch durch die Entstehung neuer Geschäfte in der Inneren Stadt wurde das erschwert. Kleinere Betriebe und Geschäfte waren durch die Entwicklungen des Konsums und des Verkehrs gefährdet.²⁰ Ende der 1990er Jahre entwickelte sich ein Leerstand im Bereich des Südtiroler Platzes und der Mariahilferstraße, viele Betriebe waren gezwungen zu schließen und nur mehr wenige von den alten Geschäften sind heute noch vorhanden. Doch bald sollte sich die Situation ändern, grundlegend dafür war der Bau des Kunsthauses im Jahr 2003 im Rahmen des europäischen Kulturhauptstadtjahres.



Heute im Lend

Lend.In Zahlen¹



Abbildung 31:
Luftbildaufnahme des Bezirkes Lend

Fläche: 3,70 Quadratkilometer
Seehöhe: 353 Meter über dem Meeresspiegel

Geografische Lage:
47,05 Grad nördlicher Breite
15,26 Grad östlicher Länge

Einwohner: 32.802
Österreicher: 23.504
EU-Bürger: 3.238
Nicht EU-Bürger: 6.060
Frauen: 16.477
Männer: 16.325

Die ehemalige Murvorstadt besteht HEUTE aus den Stadtbezirken Lend und Gries, deren Grenze die Annenstraße bildet. Der Bezirk Lend ist der 4. Grazer Gemeindebezirk und erstreckt sich über den nördlichen Teil der damaligen Arbeitervorstadt. In den letzten Jahrzehnten hat sich der Bezirk Lend stark gewandelt, nicht nur innenstadtnahe Gebiete wurden aufgewertet, sondern auch Stadtteile außerhalb des Zentrums, in ehemaligen Industriegebieten. Durch die Ansiedlung neuer Institutionen und Betriebe verbesserte sich sowohl die Infrastruktur als auch das Image.

In den folgenden Seiten wird versucht auf die städtischen Entwicklungen und Aufwertungsprozesse einzugehen und zu analysieren, welche Viertel den größten Fortschritt gemacht haben. Nicht nur das innenstadtnahe Mariahilferviertel steht hier im Wandel.

Abbildung 32:
Luftbildaufnahme des Bezirkes Lend

DER BEZIRK LEND

Um eine bessere Übersicht über die Stadtentwicklung und die Aufwertungsprozesse im Bezirk Lend zu erhalten, wird dieser in Viertel unterteilt.

1 BAHNHOFSVIERTEL

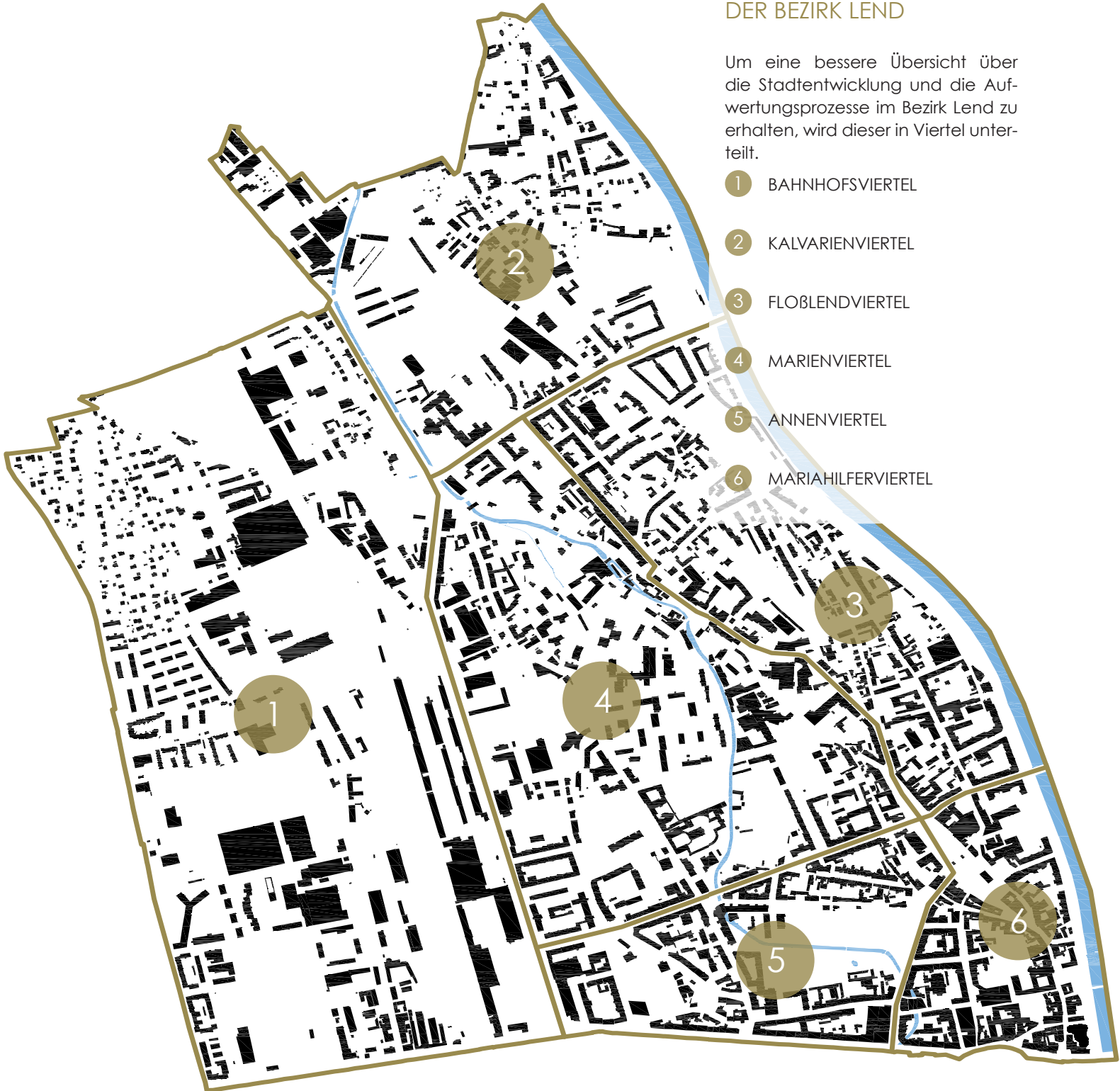
2 KALVARIENVIERTEL

3 FLOBLANDVIERTEL

4 MARIENVIERTEL

5 ANNENVIERTEL

6 MARIAHILFERVIERTEL





STADTENTWICKLUNG UND AUFWERTUNGSPROZESSE IM BEZIRK LEND

Der Bezirk Lend hat sich in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt. Vom Problembezirk wurde der Bezirk aufgewertet. Maßgeblich für die Aufwertung sind einige städtebauliche Maßnahmen.

1 BAHNHOFSVIERTEL

Das Bahnhofsviertel erstreckt sich über den gesamten östlichen Teil des Bezirkes Lend und wurde stark durch die Industrie geprägt. Die **WOHNANLAGE ALTE POSTSTRASSE**² aus den 1980er Jahren spiegelt den Innovationsreichtum des Grazer Wohnbaus wieder. Im Nordwesten weist das Viertel einen ländlichen Charakter auf. Hier prägen viele Einfamilienhäuser und Wohnsiedlungen das "Stadtbild". Das ehemalige Industriegebiet westlich des Bahnhofes soll sich in den nächsten Jahren mit der Neugestaltung des Bahnhofes zu einem urbanen Zentrum entwickeln. Das Areal ist aufgrund der Anbindung zum Bahnhof und dem öffentlichen Verkehr für eine höhere Dichte gut geeignet und erfüllt den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Auch die umfassende Infrastruktur bietet hier optimale Voraussetzungen.³

BAHNHOF

Der Bahnhof wurde 2003 im Zuge der Europäischen Bahnhofserneuerungen saniert und erweitert. Dabei wurde die Eingangshalle aus den 1950er Jahren beibehalten.⁴ Im Jahr 2009 entschied man sich zu einer Neugestaltung des Bahnhofes, die auch den Europaplatz und den Bahnhofsgürtel mit einschlossen. Die Straßenbahnlinien werden unterirdisch geführt, um den Kreuzungsbereich zu entlasten. Durch zwei neue Personentunnel, die unter den Bahnsteigen liegen, wurde einerseits eine Verbindung zwischen dem östlichen und westlichen Gebiet des Bahnhofes geschaffen und andererseits bessere Zugangsmöglichkeiten von der westlichen Seite, auch den Bezirken Eggenberg, Wetzelsdorf und Gösting. Hier entstand auch ein Bahnhofsvorplatz, der eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.⁵ Durch diese Entwicklungen erfährt das Bahnhofsaereal eine enorme Aufwertung, die sich auf das gesamte Viertel ausdehnt.

HELMUT LIST HALLE

Die Helmut List Halle befindet sich westlich des Bahnhofes in einem ehemaligen Industriegebiet. Viele funktionslos gewordenen Industrieobjekte wurden in diesem Areal abgetragen, doch die ehemalige Industriehalle wurde 2003 für das Europäische Kulturhauptstadtjahr adaptiert. Die ursprüngliche Konstruktion und Form ist zwar noch in Abschnitten erkennbar, doch wurden einige Bereiche, wie die mittlere Partie mit dem eigentlichen Konzertsaal, gänzlich erneuert. Der Ausbau der ehemaligen Wagner Biro Halle zu einem Veranstaltungsort ist eine weitere Bereicherung für einen lange vernachlässigten Stadtteil.⁶

2 KALVARIENVIERTEL

Das Kalvarienviertel befindet sich im Norden des Bezirkes Lend und weist eher einen ländlichen Charakter auf. Man kann von einem reinen Wohngebiet sprechen, viele Einfamilienhäuser und Siedlungen prägen das „Stadtbild“. Die Wienerstraße hat neben der guten Infrastruktur wie schon damals eine wichtige Verkehrsfunktion - Autobahnzubringer und Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Norden.

WOHNBAU HIRTENKLOSTER WIENERSTRASSE

Es handelt sich bei dem Wohnprojekt Hirtenkloster um 360 geförderte Wohnungen. Der Baubeginn war im Jahr 2004 und im Juli 2013 wurde das Projekt fertiggestellt. Die Lärmbelastung der angrenzenden Wienerstraße wurde mit Hilfe einer schiefen Ebene bewältigt. Den Kern des Projektes bildet ein Grünraum mit einem dreigeschossigen, bügelartigen Baukörper.⁷

3 FLOBLENDVIERTEL

Das Floßlendviertel erstreckt sich über den Osten des Bezirkes Lend und wird von der Mur begrenzt. Das Viertel ist geprägt von viele Siedlungsbauten und man spürt noch die Nachwirkungen der ehemaligen Arbeitervorstadt, eine sozioökonomisch schwache Bevölkerung.

WOHNBAU ANDERS

Es handelt sich bei diesem Projekt um einen Sozialen Wohnbau mit 43 Gemeindewohnungen zwischen 45 und 93 m², welches im Juli 2013 den Bewohnern übergeben wurde. Aufgrund der Vielfalt der Wohnungstypen, es gibt 13 verschiedene Grundrisse, wird der Bezug der Wohnungen von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und -schichten ermöglicht. Die Nähe zum Murfluss erweist sich als urbanes Erholungsgebiet und halböffentliche Zonen bilden einen Übergang zur Straße.⁸

4 MARIENVIERTEL

Das Marienviertel befindet sich zwischen Bahnhof- und Floßlendviertel und liegt in der Mitte des Bezirkes Lend. Hier befindet sich die höchste Anzahl an Gemeindewohnungen⁹. Durch den Firmensitz der AVL im Marienviertel wurden viele Arbeitsplätze geschaffen und das Areal mehrmals erweitert. Dadurch wurde der Stadtteil aufgewertet, alte Gebäude abgerissen ,erneuert und umgebaut.

AVL

Seit 1952 liegt der Hauptsitz der AVL in der Kleiststrasse. Dort befindet sich auch das zentrale Versuchsgelände, sowie die Zentrale der Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten. Die Lage hat einerseits eine gute Verbindung zur Innenstadt und andererseits kann der Mühlgang als Kühlung genutzt werden. Die AVL ist heute eine der führenden Firmen im Bereich von Antriebssystemen und hat sich international einen Namen gemacht.¹⁰

5 ANNENVIERTEL

Das Annenviertel befindet sich im südlichen Teil des Bezirkes Lend und wird durch die Annenstraße, die Keplerstraße, die Volksgartenstraße und den Bahnhofsgürtel begrenzt. Damals, Anfang des 20. Jahrhunderts, zählte die Annenstraße zu den wichtigsten Einkaufsstraßen der Stadt Graz. Sie war eine wichtige Verkehrsachse, die das Zentrum mit dem Bahnhof verband, eine bedeutende Geschäftsstraße sowie repräsentative Stadteinfahrt.¹¹ In der Nachkriegszeit entwickelte sich die Annenstraße zu einer Einkaufsstraße gehobenen Ranges, große Schaufenster dominierten auf den Straßen und die Produktionsstätten wurden in die Hinterhöfe verlegt. In den 1970er Jahren war sie der Mariahilferstraße in Wien gleichwertig und zählte zu den drittgrößten Einkaufsstraßen Österreichs. Doch in den 1980er Jahren änderte sich alles. Die großen Filialen zogen in die Shopping Center, traditionelle Geschäfte waren gezwungen zu schließen und anstatt der Greißlerläden eröffneten "Kebabläden". Man versuchte zwar die Annenstraße attraktiv zu gestalten doch vergeblich. Immer mehr "Billigläden" und Speiselokale dominierten die Annenstraße.¹²

In den letzten Jahren versuchte man mit Hilfe von Initiativen und Vereinen wie zum Beispiel der Caritas oder dem Rotor, Projekte zu veranstalten, um das Gebiet um die Annenstraße wieder attraktiver zu gestalten.¹³ Im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofes und des Bahnhofsgürtels wurde auch das Annenviertel zu einem zentralen Leitprojekt. Die Annenstraße wird neben den angrenzenden Plätzen neugestaltet. Ziele dieser Gestaltung sind eine Aufwertung des Stadtteils und die Erhöhung der Lebensqualität. Durch bewusste Verkehrsveränderungen wie zum Beispiel die Unterführung der Straßenbahn oder die Einbahnführung der Annenstraße, wird diese stark entlastet und beruhigt. Dadurch entwickeln sich auch Möglichkeiten den öffentlichen Raum zu gestalten und auch Plätze wie der Esperantoplatz werden attraktiver gemacht. Es wird auch versucht die Bevölkerung miteinzubeziehen und sie zu aktivieren, sich für das Viertel einzusetzen.¹⁴

Mit dem Bau des Rondos versuchte man im Jahr 2007 das Gebiet nahe des Bahnhofes wieder attraktiv für die mittleren Bevölkerungsschichten zu gestalten. Das Vermarktungsziel war der ausschließliche Verkauf von Eigentumswohnungen doch es gestaltete sich schwierig dafür Käufer zu finden. Deshalb wurde dieses Ziel korrigiert und es bietet sich heute die Möglichkeit sich zwischen Eigentum-, Mietkauf- oder reinen Mietwohnungen zu entscheiden.¹⁵

RONDO HOME & BUSINESS

Die ehemalige Marienmühle stand in den 1990er Jahren leer und wurde von Künstlern als Atelier und Club angeeignet und zwischengenutzt. Das Gebäude wurde später abgerissen und im Jahr 2007 entstand auf der ehemaligen Fläche das Rondo, ein bumerangartiger gebogener Baukörper. Mit der Errichtung des Rondos wollte man den Stadtteil aufwerten und für die Mittelschicht attraktiv gestalten. Es wurden neben Wohnungen, Büros

und Geschäften auch gastronomische Einrichtungen und Künstlerateliers errichtet. Die Zwischennutzung aus den 1990er Jahren kam den Künstlern zu Gute, denn ihnen werden im Rondo, Ateliers mietfrei zur Verfügung gestellt. Der Marienplatz wurde im Zuge des Baus des "Rondo Home & Business" künstlerisch gestaltet und thematisiert den historischen Werdegang des Areals.¹⁶

6 MARIAHILFERVIERTEL

Kein Viertel polarisiert wie das Mariahilferviertel und die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte zeigen einen sozioökonomischen Wandel. Die Kreative Klasse hat sich im Lend angesiedelt und das Viertel mit ihren Ateliers, Designer-Läden und Lokalen in ein Szeneviertel verwandelt. Dieser Wandel ist ein deutliches Zeichen für Gentrification.

In den folgenden Seiten werden die Entwicklungen im Mariahilferviertel analysiert und versucht folgende Fragen zu beantworten:

- Wie stark hat sich das Viertel in den letzten Jahren verändert?
- Welche architektonischen Entwicklungen haben in den letzten Jahrzehnten stattgefunden?
- Was passiert mit dem öffentlichen Raum?
- Welche gesellschaftlichen Veränderungen finden statt?
- Kann man von Gentrification sprechen?
- Was ist mit dem Sozialen Wohnbau, ist dieser vorhanden?

1	vgl. Bevölkerungsstatistik des Bezirkes Lend, Stand Juli 2013, online	6	vgl. Helmut List Halle, online	13	vgl. Stadtmanagement Annenviertel, online
2	vgl. Szyszkowitz 2009, K03	7	vgl. Nussmüller, online	14	vgl. Stadtentwicklung Annenviertel, online
3	vgl. Stadtentwicklung Hauptbahnhof Graz, online	8	vgl. Interview Elisabeth Lechner	15	vgl. Perner 2009, 13
4	vgl. Szyszkowitz 2009 K01	9	siehe Analyse Seite 92-93	16	vgl. Szyszkowitz 2009 E03
5	vgl. Graz Hauptbahnhof, online	10	vgl. AVL, online		
		11	vgl. Engele, online		
		12	vgl. Annenstraße Geschichte, online		

03 Mariahilferviertel



Das Mariahilferviertel

DER ORT

Das Mariahilferviertel befindet sich im 4. Grazer Stadtbezirk Lend und erstreckt sich über den östlichsten Teil vom Südtirolerplatz über die Mariahilferstraße bis zum Lendplatz. Die Grenzen bilden im Norden die Keplerstraße, im Osten die Mur, im Süden die Annenstraße und im Westen die Volksgartenstraße. Es hat eine Fläche von ca. 0,2 km² und wird von ca. 2111 Menschen bewohnt, der Migrantanteil beträgt ca. 34%¹.

WANDEL DES MARIAHILFERVIERTELS

Das Mariahilferviertel wurde durch die Murvorstadt geprägt - Arbeitervorstadt, billige Wohnmöglichkeit, Wohnort der ärmeren Schichten, Industrie, etc. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Mariahilferviertel von einem Arbeiterquartier zu einem Künstlerviertel gewandelt. Es handelt sich dabei um eine Veränderung der sozioökonomischen und physischen Struktur.

1950 -1990

Der Bezirk Lend wurde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zur "innerstädtischen Problemzone". Viele junge Menschen zogen mit ihren Familien in die Außenbezirke mit höherer Lebensqualität. Durch den Wegzug sanken die Mieteinnahmen und die Sanierungsbereitschaft der Vermieter verringerte sich. Die Folge war der Verfall der Gebäude. Einkommensschwächere Mieter zogen in das Gebiet und auch der Zuzug von Migranten verstärkte sich. Diese ökonomischen Entwicklungen führten zum Schließen der Kleinbetriebe - das sogenannte "Greißlersterben". Sogar die Annenstraße verlor ihre Position als wichtigste Grazer Geschäftsstraße und Leerstand machte sich breit, der teilweise noch bis heute besteht. Dieser Umstand ermöglichte es jedoch, dass sich viel später, um die Jahrhundertwende, junge Unternehmensgründer im Mariahilferviertel ansiedeln konnten.²

1990 - 2000

Das Mariahilferviertel war nicht nur ein Rotlichtmilieu, sondern auch ein Ort für kleinere Handwerksbetriebe und Fachgeschäfte. Doch die ehemalige Murvorstadt war nie ein einkaufsstarker Bezirk, da die Bewohner eher aus der einkommensschwachen Bevölkerung stammten. Dadurch entwickelte sich eine Missachtung/Distanzierung des Bezirkes und folglich ein Zerfall der Geschäftsstruktur.³ Mit der Umwandlung der Mariahilferstraße in eine Fußgängerzone, der Umgestaltung des Mariahilferplatzes und dem Bau des Mursteges zeigte die Stadtpolitik wieder Interesse am rechten Murofer. Nicht nur das Mariahilferviertel, sondern auch das gesamte an die Mur grenzende Innenstadtgebiet, war für die Stadt ein wichtiger Investitionspunkt, was durch einen Trendwechsel innerhalb der Stadtentwicklung hervorgerufen wurde. Es handelte sich dabei um eine Neuentdeckung innenstadtnaher Quartiere, die man mit der Inneren Stadt vernetzen wollte.

Abbildung 33:
Luftbildaufnahme des Mariahilferviertels

Infolge dessen, entstand die Umgestaltung des Mariahilferplatzes und der Bau des Mursteges.⁴ Doch die Fußgängerzone wurde nicht so stark frequentiert wie erwartet. Man erhoffte sich das gleiche Erfolgskonzept wie in der Herrengasse, eine gemütliche Einkaufs- und Flaniermeile. Doch es brauchte eine gewisse Anlaufphase bis die Bevölkerung sich mit den Entwicklungen auf der rechten Murseite auseinandersetzte.

Durch die vielen leerstehenden Geschäftslokale Ende der 1990er Jahre kam es zu einer verstärkten Ansiedlung neuer Lokale, einige konnten sich bis heute etablieren, und somit entwickelte sich langsam ein Zuzug der kreativen Klasse. Denn die spannende Mischung aus Nachtlokalen und das breit gefächerte Angebot des Gewerbesektors waren Motive für eine Ansiedlung im Mariahilferviertel.

Deshalb wurden 1998 einige Marketingstrategien entwickelt um das Viertel wieder zu beleben. Durch die Umgestaltung des Mariahilferplatzes wurde Raum für öffentliche Veranstaltungen geschaffen, zum Beispiel den Jazzsommer, der später auf die Kasematten übersiedelte, aber viel zur Revitalisierung beitrug. Nachfolgeveranstaltungen wie die "Murszene", die eine Reihe von Konzerten im Sommer arrangiert, oder der Lendwirbel, ein Straßenfest welches wichtiger Bestandteil des Bezirkes geworden ist. Durch die vielen Veranstaltungen wurde nicht nur das Interesse der Bevölkerung am Mariahilferviertel geweckt, sondern auch der Kontakt innerhalb des Viertels, unter den Gastronomen und Gewerbetreibenden. Dieser verstärkte sich und wirkte sich positiv auf das Viertel aus.

2000 - 2003

Durch die Neugestaltung des Lendplatzes im Jahr 2000 erfuhr das Mariahilferviertel eine weitere Aufwertung. Auch mit dem Bau des Mercure Hotels wurden Investoren angeregt, umliegende Gebäude zu sanieren. Weitere städtebauliche Projekte wurden umgesetzt und modernisierten das Gebiet. Dadurch stieg die Lebensqualität am Lendplatz und das Wohngebiet wurde für unterschiedliche Bevölkerungsschichten attraktiv. Durch die Ausweitung der Infrastruktur, die Ansiedlung von Lebensmittelgeschäften, betreutes Wohnen und den Zubau des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder, stieg die Lebensqualität ein weiteres Mal.⁵

2003 - HEUTE

Das Jahr 2003 war entscheidend für die Veränderungsprozesse im Mariahilferviertel, denn mit dem Bau des Kunsthauses für das Europäische Kulturhauptstadtjahr wurden zusätzlich eine Vielzahl an architektonischen Veränderungen durchgeführt. Das Viertel wurde nicht nur für Investoren interessanter, sondern auch der weitere Zuzug der Kreativen Klasse ist beachtlich. Viele Ateliers, Büros, Geschäfte und Lokale siedelten sich im Viertel an und die Mariahilferstrasse entwickelte sich zur Kunstmeile. Der Falter schrieb über den Lend: "Wir sind Helden. Künstler und Kreative haben im Lend den lebendigsten Grazer Stadtteil gegründet."⁶ Man kann das Kunsthaus als Motor für die Entwicklungen ansehen, der

die bereits vorhandenen Aufwertungsprozesse antrieb. Gebäude wurden aufwendig saniert und auch die Stadt siedelte sich mit den Ämtern für Kultur, Wirtschaft- und Tourismusförderung am Mariahilferplatz an.⁷

Der **Lendwirbel**⁸ ist eine bedeutende Initiative der kreativen Klasse, der auch einiges zur Aufwertung des Mariahilfer Viertels beigetragen hat. Er wurde 2007 gegründet und ist ein Straßenfest, das von den Gewerbetreibenden jedes Jahr organisiert wird. Die Gestaltung des Lendwirbels bleibt jedem frei überlassen. Durch die Beteiligung der Gewerbetreibenden des Mariahilfer Viertels ergaben sich neue Kontakte zwischen den Geschäftsleuten. Die **Lokal Heroes**⁹ sind eine weitere Initiative im Mariahilfer Viertel, die sich mit Themen der Stadtforschung, Stadtentwicklung und dem Stadtaktivismus auseinandersetzt. Diese Netzwerke gestalten mit Veranstaltungen wie dem Lendwirbel den öffentlichen Raum und ziehen neben den flippigen Designerläden und Kultlokale Passanten ins Viertel.

Zehn Jahre nach dem Bau des Kunsthauses ist das Viertel aufgewertet und hat sich zu einem hippen Stadtteil entwickelt. Das Mariahilfer Viertel war und ist für die Kreativen durch den speziellen Charakter des Viertels - multikulturelle, soziale und altersspezifische Vielfalt - besonders anziehend. Die vielen Initiativen zeigen das Engagement der Gewerbetreibenden und die Kooperation mit anderen künstlerischen Büros ist ein wesentliches Element der Erfolgsstrategie. Auch die städtebaulichen Maßnahmen - Neugestaltung des Lendplatzes, Bau des Murstegs, Umgestaltung des Mariahilferplatzes, Änderung der Mariahilferstraße in eine Fußgängerzone - der Stadt Graz, trugen erheblich zur Aufwertung des Viertels bei. Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt, dass der Lend als Wohnraum immer attraktiver wurde.¹⁰ Aber durch die Trendwende und die Steigerung der Immobilienpreise fand auch ein Austausch der Bevölkerungsstruktur statt. So siedelten sich viele der ansässigen Bewohner in benachbarten Stadtteilen an, wie dem Floßendviertel oder dem Bezirk Gries an. Beachtlich ist auch der Zuzug der deutschen Bevölkerung.¹¹

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Österreicher	1658	1666	1642	1872	1926	1889	1913	2111
Nicht Österreicher	478	542	620	657	721	782	793	716
Gesamt	2136	2208	2262	2529	2647	2671	2706	2827

Abbildung 34: Die Bevölkerungsentwicklung des Mariahilfer Viertels ergibt sich aus der Auswertung der Zählsprenkel, die nur bis zum Jahr 2006 verglichen werden können.

Gentrification light

Eine Studie des Soziologie Instituts der KF Uni Graz besagt, dass es sich bei dem Wandel im Mariahilferviertel um eine gemäßigte Gentrification handelt, man spricht hier von Gentrification light.¹² Das bedeutet, dass sich nicht jedes ehemalige Arbeiter- oder Szeneviertel in ein Luxuswohngebiet verwandelt und es nicht zur vollständigen Verdrängung der ursprünglichen Bewohner kommt. Die Entwicklungen hinterlassen jedoch soziale Spuren und oft reicht schon eine Imageaufbesserung um die Prozesse voranzutreiben.¹³ In den folgenden Seiten werden die gemäßigten Gentrificationprozesse beschrieben. Weiters wird versucht, anhand unterschiedlicher Faktoren, zu analysieren, in welcher Phase sich das Mariahilferviertel heute befindet und wie es sich entwickeln könnte.

Das Europäische Kulturhauptstadtjahr 2003 spielte im Mariahilferviertel eine wichtige Rolle für die Entwicklung des Stadtteils. Mit der bewussten Entscheidung, das neue Kunsthaus der Stadt Graz am Stüdtirolerplatz im Mariahilferviertel zu errichten, wurde der Grundstein für die Gentrification-Prozesse gelegt. Es haben sich zwar schon vor diesem Entschluss junge Kreative angesiedelt, doch das Kunsthaus war maßgeblich und kann als Katalysator für den Wandel angesehen werden. Es entwickelte sich eine exzessive Ansiedlung junger Studenten, Künstler und Alternativen, den Pionieren in Gentrificationprozessen, die sich leerstehende Räume eigneten um diese mit einer Nutzung zu bespielen. Dadurch entstand die Kreative Klasse und dieser Zuzug kann als erste Phase von Gentrification angesehen werden. In dieser Phase ist ein Imagewandel noch nicht spürbar, lediglich der Zuzug macht sich bemerkbar.

Die Steigerung des Stadtteils zu einem "In-Viertel" verstärkte den Zuzug junger Unternehmer und zog jene Bevölkerungsgruppen an, die sich aufgrund ihrer Lebensphilosophie mit dem innenstadtnahen Gebiet und dessen Vielfalt an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten identifizieren konnten. Umso höher diese Quartieridentifikation ist, umso höher ist auch die Bereitschaft sich für den Stadtteil einzusetzen. Durch die Zunahme des Angebotes an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen entstand eine Heterogenität im Viertel, hier stehen die Nachtlokale im Kontrast zu den Fachgeschäften und bilden mit den Ateliers und Lokalen eine spannende Mischung. Aufgrund dessen stieg nicht nur die Attraktivität für die junge Generation sich im Viertel anzusiedeln, sondern auch für eine weitere Gruppe von Gentrificationprozessen, den Gentrifiern. Durch diesen Imagewandel wurde die Öffentlichkeit und die Investoren auf das Gebiet aufmerksam und die Folge waren Modernisierungsmaßnahmen wie Sanierung, Neubau und Umbau. Der damit verbundene Anstieg der Miet- und Bodenpreise und das reduzierende Angebot für die ältere und ansässige Bewohnerschaft war der Grund, dass erste Abwanderungsprozesse statt fanden. Diese Entwicklungen können als zweite Phase der Gentrification angesehen werden.

Die Kreativen können als eine Wandergesellschaft angesehen werden. Wenn das Mariahilferviertel an Heterogenität der Ideen und Geschäftskonzepte verliert, dann ziehen die Kreativen weiter, denn sie schöpfen ihre kreative Energie aus der multikulturellen, sozialen und altersspezifischen Vielfalt. Das bezieht sich auch auf die "alternative Form des Wirtschaftens", denn wenn diese zum Mainstream wird, dann entsteht eine "Kommerzialisierung des alternativen Wirtschaftens" und eine Homogenisierung der Geschäftsstruktur. Somit verliert das Viertel an Potential und Attraktivität für die Kreativen und sie wandern ab. Das Mariahilferviertel hat aufgrund seiner Lage zwischen Südtirolerplatz und Lendplatz einen dörflichen Charakter und das macht die Besonderheit des Viertels aus. Dadurch entsteht ein Austausch zwischen der ansässigen Bevölkerung und den Kreativen, welcher folglich zu einer Integration führt.¹⁴

Durch den physischen und sozioökonomischen Wandel wurden Verdrängungsprozesse hervorgerufen. Man kann im Mariahilferviertel auch von direkten und indirekten Verdrängungsmechanismen¹⁵ sprechen. Die direkte Verdrängungsform ist hier die physische Verdrängung, die aufgrund der Aufwertung der Gebäudestruktur entsteht. Die Steigerung der Wohnkosten ist für ökonomisch benachteiligte Haushalte nicht mehr tragbar und es kommt zur sogenannten "ökonomischen Verdrängung". Die indirekte Verdrängung bezieht sich auf den Nachbarschaftswandel im Mariahilferviertel. Die veränderte Gewerbestruktur oder der Verlust von Freundeskreisen sind hier der Grund für den Wegzug. Dass eine Abwanderung im Mariahilferviertel stattgefunden hat, kann man mit Sicherheit sagen. Jene Bevölkerungsgruppen sind in die benachbarte Stadtteile, wie das Floßlendviertel oder den Bezirk Gries, übersiedelt. Es gestaltet sich jedoch schwierig die genauen Gründe dafür zu definieren, da diese von unterschiedlichen Faktoren abhängig sind und man diese nur schwer empirisch untersuchen kann.

In den letzten Jahren ist eine Homogenisierung der Geschäfts-, Lokal- und Wohnstruktur zu beobachten. Das Mariahilferviertel hat sich zwar nicht zu einem Luxuswohngebiet entwickelt aber einige Tendenzen sind bereits vorhanden. Die Errichtung von luxuriösen Wohnungen wie am Beispiel der Rose am Lend oder dem Projekt Urban Living sind ein deutliches Zeichen für den Zuzug der Mittelschicht und die Veränderung der Sozialstruktur. Ökonomisch benachteiligte Bevölkerungsschichten haben nicht die finanziellen Mittel für den Kauf von Eigentumswohnungen. Hier wollte man bewusst ein bestimmtes Klientel ansprechen.

Es stellt sich hier die Frage, in welche Richtung diese Prozesse zielen werden. Die intensive Bautätigkeit, die nach wie vor vorhanden ist, zeigt, dass Entwicklungen noch lange nicht abgeschlossen sind. Die Kreative Klasse ist immer noch im Viertel angesiedelt und die Ergebnisse der Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass der Anteil der nicht österreichischen Staatsbürger sich in den letzten Jahren eher vermehrt als reduziert hat. Dies ist wiederum zurückzuführen auf den vermehrten Zuzug der deutschen Bevölkerung. Es bleibt abzuwarten wie sich das Viertel weiterhin entwickelt wird und ob die vierte Phase der Gentrification eingeläutet wird.





2013

01



LENDPLATZ

02



MERCURE HOTEL

03



05



04



LENDLOFT



WOHNBAU
GOLDENER
ENGEL



WOHNBAU



am Lend



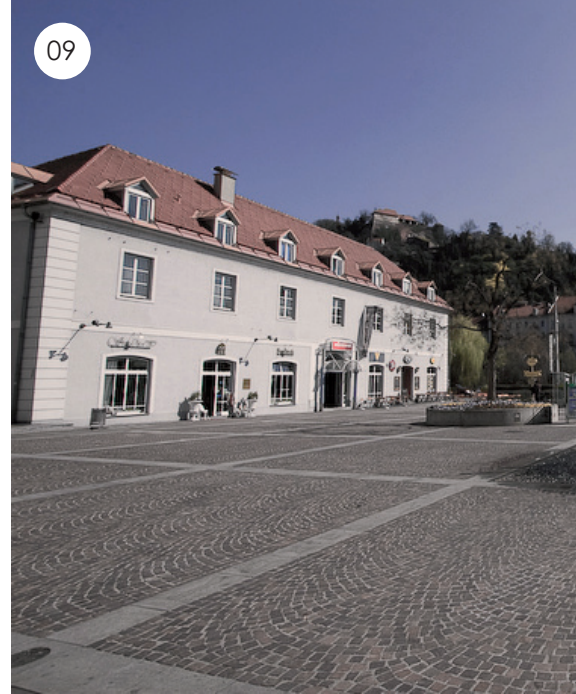
ROSE AM LEND

08



MURGALERIE

09



11



KUNSTHAUS

12

PALAIS
THINNFELD**01 LENDPLATZ**

Norbert Müller 2000

Umgestaltung durch eine Zusammenbindung des Platzes mit Hilfe einer ausgedehnten Fußgängerzone und dichter Bepflanzung.

02 MERCURE HOTEL

Im Zuge der Umgestaltung des Lendplatzes wurde das Hotel Mercure im Jahr 2000 errichtet.

03 LENDLOFT

Frank Rieper 2009

Umbau und Sanierung von zwei ehemaligen Lagerräumen im einer Schafwollwarenfabrik im Obergeschoss und Dachboden

04 ROSE AM LEND

Innocad 2009

Umbau und Sanierung eines alten Vorstadthauses am Lendplatz mit Zubau.

05 URBAN LIVING

Pentaplan 2005

Neubau mit Mischnutzung - Cafe/Bar, Büro, Labor, Wohnungen und Betreutes Wohnen

06 WOHNBAU GOLDENER ENGEL

Pentaplan 2013

Umbau des ehemaligen Hotels Golden Engel in einen geförderten Wohnbau mit Pawlatschenhof, einem umlaufenden Laubengang im Innenhof.

07 WOHNBAU LENDKAI

Architektur Consult ZT 2010

Ein Neubau in Form eines einfachen Blockes, der sich an die unterschiedliche Höhe der Nachbargebäude anpasst.



MARIAHILFER
PLATZ



MURINSEL

08 MURGALERIE

Im Zuge der Umgestaltung des Mariahilferplatzes wurden die Murgalerien errichtet.

09 MURINSEL

Acconci 2003

Die Murinsel wurde als Schiff konzipiert das über zwei Stege erreichbar ist. Sie bildet ein Bindeglied zwischen Stadt und Fluss.

10 MARIAHILFERPLATZ

Team A Graz 1994

Der Mariahilferplatz erhielt eine quadratische Bodenrasterung und einen Brunnen in Form sprühender Fontänen.

11 KUNSTHAUS

Cook, Fournier 2003

Das Kunsthaus wurde 2003 am Südtirolerplatz errichtet. Der neue Baukörper, "die Blase", wird über eine Brücke mit dem Eisernen Haus verbunden.

12 PALAIS THINNFELD

ifau und Jesko Fezer 2007

Das kleine spätbarocke Stadtpalais wurde 2007 revitalisiert und beherbergt seitdem das Haus der Architektur.

13 GOGO STADTHAUS

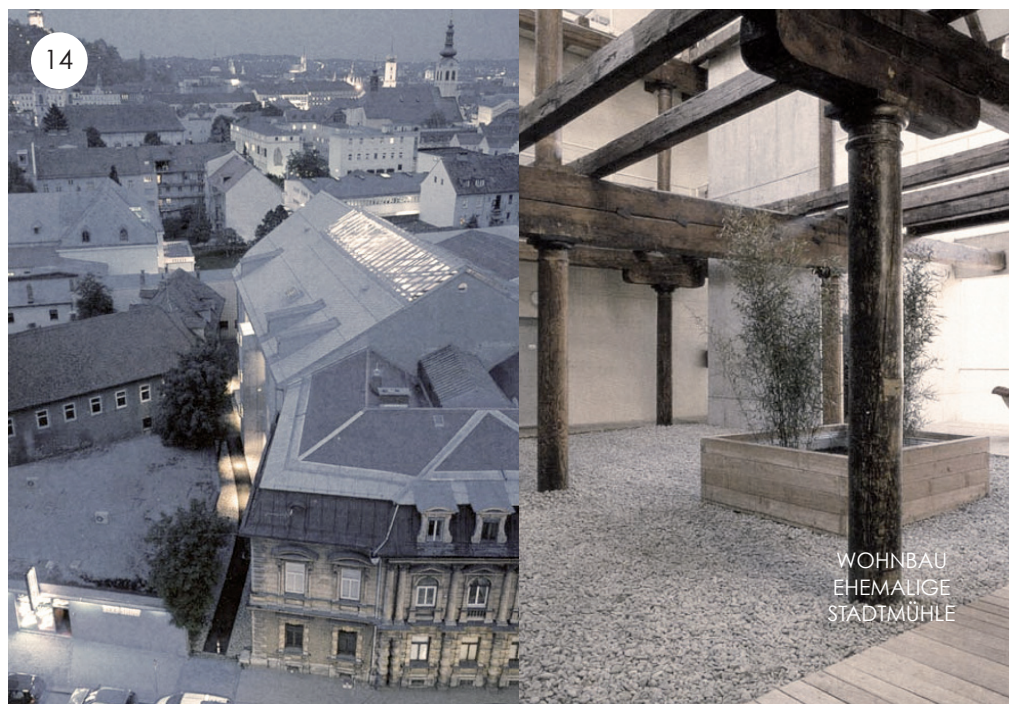
Purpur 2009

Der neue Wohnbau schließt umliegende, sowie bestehende Gebäude mit ein und berücksichtigt diese.

14 WOHNBAU EHEMALIGE STADTMÜHLE

Gangoly 1999

Die ehemalige Stadtmühle wurde in loftartige Wohnungen umgebaut und das alte Tragwerk erhalten.



WOHNBAU
EHEMALIGE
STADTMÜHLE



Analyse

Im Mariahilferviertel haben die Gentrificationprozesse zur Folge, dass die ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen durch Mietpreissteigerungen und der finanziellen Belastung aus dem Gebiet verdrängt werden. Deshalb sind die gezwungen sich in benachbarten Stadtteilen, zum Beispiel im nördlichen Teil des Lendplatzes, dem Floßlendviertel oder dem Bezirk Gries, anzusiedeln.

In Graz gibt es ca. 10.500 Gemeindewohnungen, davon fallen 1.788 auf den Bezirk Lend.¹⁶ Im Mariahilferviertel gibt es nur eine sehr geringe Anzahl an Gemeindewohnungen, diese befinden sich in der Afritschgasse und der Kinkgasse. Zuletzt wurde in der Flosslendstraße ein Sozialer Wohnbau fertiggestellt und im Juli 2013 den Bewohnern übergeben. In Zukunft sind keine weiteren Projekte geplant. Mit Hilfe eines Sozialen Wohnbaus könnte man vorhandene Gentrificationprozesse zwar nicht stoppen, aber man könnte sie bremsen. Deshalb bietet sich der Soziale Wohnbau als Strategie für das Mariahilferviertel an. Der Entwurf soll nicht als städtebauliche Lösung dienen, sondern lediglich als Vorschlag, um zu versuchen jene benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu halten. Früher kamen die Ansuchenden der Gemeindewohnung aus der Arbeiterschicht, doch das hat sich mittlerweile geändert. Heute sind es auch Selbstständige, Studierende, Akademiker, Alleinerziehende und Konventionsflüchtlinge.

An dieser Stelle wird ein Blick auf die Gentrificationprozesse in Wien geworfen. Der Soziale Wohnbau hat in der Stadt Wien einen besonderen Stellenwert und einen großen Einfluss auf die Stadtentwicklung, die gezielt beschleunigt oder gebremst werden kann. In Wien gibt es ca. 220.000 Gemeindewohnungen, in denen ca. 30% der Bevölkerung leben.¹⁷ In Graz sind es nur 10%, jedoch können die beiden Städte kaum miteinander verglichen werden, denn einerseits sind es politische und historische Gründe, andererseits verfügt Wien als Bundeshauptstadt und Bundesland über andere Potentiale, vor allem bei den Finanzen und der Wohnbauförderung.

EXKURS SOZIALER WOHNBAU

Der Soziale Wohnbau ist für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf am freien Wohnungsmarkt nicht abdecken können, und wird durch finanzielle Mittel des Landes oder des Bundes unterstützt - Wohnbauförderung.¹⁸ Man versteht unter Sozialwohnungen jene Wohnungen, bei denen der künftige Bewohner keine Einstiegskosten leisten muss, diese werden von der jeweiligen Gemeinde übernommen. Dieser Wohnraum wird für einkommensschwache Bevölkerungsschichten, Migranten, Jungfamilien, Singles oder alleinerziehende Mütter bereitgestellt. Das Schaffen von Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderung wird als besonderer Schwerpunkt angesehen.¹⁹

Abbildung 35:
Gemeindewohnungen im
Mariahilferviertel



Abbildung 36:
Schwarzplan des Bezirkes Lend mit der Lage
der Gemeindewohnungen. Die meisten be-
finden sich im Marienviertel, im Bereich der
Firma AVL.

WER WIRD GEFÖRDERT

Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden

WIE WIRD GEFÖRDERT

Fixe Annuitätzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen, die verzinst und zurückgezahlt werden. Einkommensobergrenzen: 1 Person: 34.000
2 Person: 51.000

WAS WIRD GEFÖRDERT

Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Sozialmietwohnungen, Wohnheime (Seniorenwohnheime, Studentenwohnheime)

PLANLICHE VORGABEN

Steiermärkisches Baugesetz und Wohnbauförderungsgesetz

VORRAUSSETZUNGEN

ökologische Wohnbauförderung

ERSTE ENTWICKLUNGEN

1909 wurde die erste Grazer Wohnbaugemeinschaft gegründet, die ihr erstes Projekt mit dem Bau des Wohnhofes Seidenhofstraße im Bezirk Eggenberg im Jahr 1912 umsetzte. Es war damals ein bemerkenswertes Beispiel für einen Genossenschaftsbau, der mit einem große Wohnhof vorgesehen wurde. In den vier Blöcken wurden 207 Wohnungen, Ein - Dreizimmerwohnungen, für 920 Personen untergebracht.²⁰

ERSTE SIEDLUNGEN IN GRAZ:

WOHNHOF SEIDENHOFSTRASSE, EGGENBERG, erbaut 1912
Architekt Johann Horsky
207 Wohnungen
920 Personen

TRIESTERSIEDLUNG I, GRIES, erbaut 1912
Architekt Schaefflein
26 Wohnhäuser

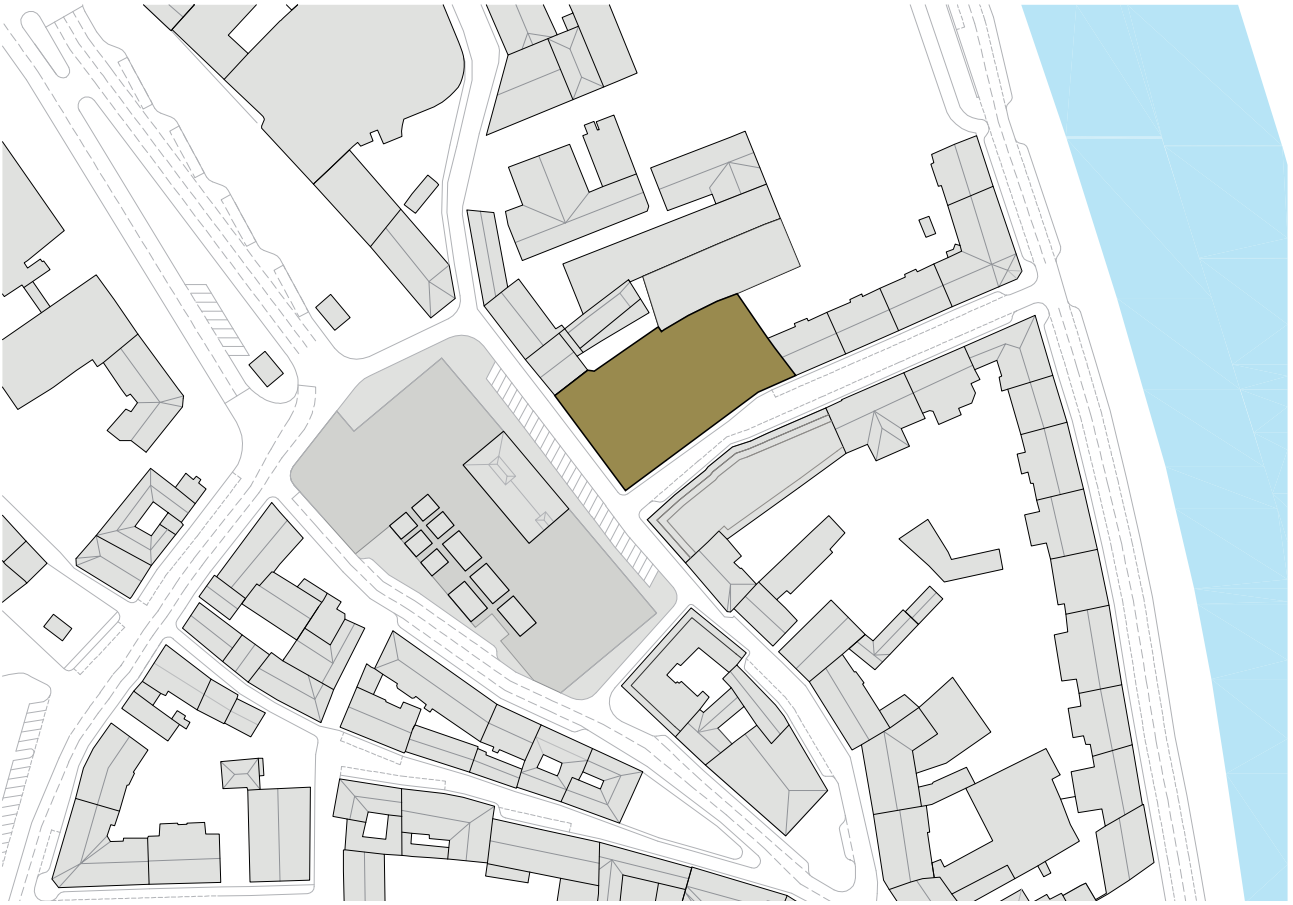
TRIESTERSIEDLUNG II, GRIES, erbaut 1925-1930
Architekt Hauseisen und Peter
Fassaden sorgfältiger als bei Triestersiedlung I
9 Wohnhäuser

1 vgl. Statistik Stadt Graz
2 vgl. Murlasits 2009, 69
3 vgl. Schurl 2007, 51
4 vgl. Hierzegger 2004, 100
5 vgl. Burtscher 2009, 20-22
6 vgl. Falter online
7 vgl. Burtscher 2009, 22-24

8 vgl. Lendwirbel online
9 vgl. Lokal Heroes online
10 vgl. Burtscher 2009, 25-26
11 Interview Rainer Rosegger
12 vgl. Burtscher 2009
13 vgl. Seite 17
14 vgl. Burtscher 2009, 38-40

15 siehe Seite 27
16 Interview Wisniak
17 vgl. Wiener Wohnen, online
18 vgl. Nogrsek, 2
19 vgl. Kristan 2005, 14
20 vgl. Nogrsek, 2

04 Entwurf



PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich am Lendplatz im Mariahilferviertel auf einem Eckgrundstück. Der Lendplatz hat sich seit dem Umbau im Jahr 2000 zu einem attraktivem Platz entwickelt. Die Infrastruktur hat sich verbessert und durch die Nähe zur Innenstadt und zur Mur, die als städtisches Erholungsgebiet dient, bietet sich der Standort als attraktives Wohngebiet an. Früher befand sich auf der Fläche ein dreigeschossiges Gebäude mit einem zweigeschossigen Hofgebäude. Es beherbergte im 20. Jahrhundert das Gasthaus „König von Frankreich“. Das Vorstadtgebäude wurde in den 1990er Jahren aufgrund des schlechten Zustandes der Altbausubstanz abgerissen. Die Baulücke am Lendplatz steht seit den 1990er Jahren leer und bildet einen Bruch im Stadtbild. Durch die Planung eines neuen Baukörper wird nicht nur die städtebauliche Lücke geschlossen, sondern auch versucht, eine soziale Mischung zwischen den unterschiedlichsten Bevölkerungsschichten im Mariahilferviertel herzustellen.

KONZEPT

Es handelt sich bei dem Projekt um einen Sozialen Wohnbau. Das Ziel ist es, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen und zu versuchen, die soziale Mischung im Mariahilferviertel zu erhalten. Dadurch würde man den ökonomisch, benachteiligten Bewohnern eine Alternative schaffen im Stadtteil zu bleiben und sie wären nicht gezwungen anzuwandern. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Typologien auf und können flexibel miteinander kombiniert werden. Neben den Familienwohnungen gibt es Ein- bis Vierzimmerwohnungen, die Zweizimmerwohnungen wurden speziell auf ältere Personen und Menschen mit Behinderung angepasst wurden.

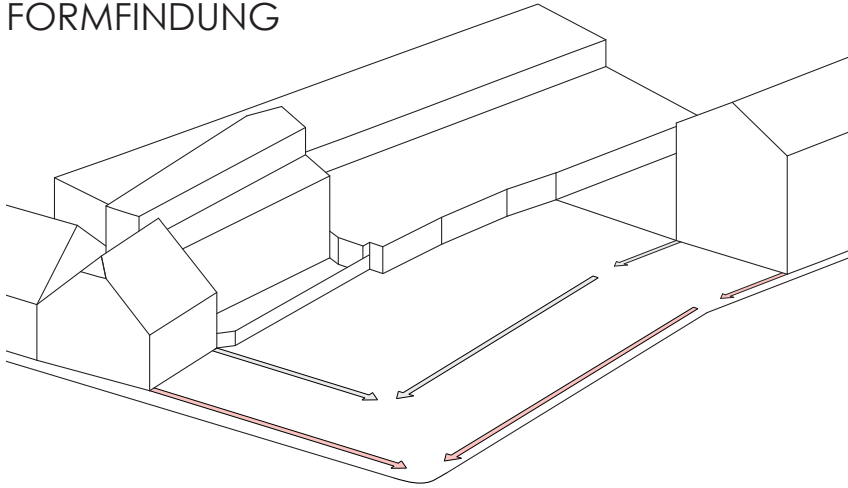
Sozialer Wohnbau mit Mischnutzung

- Arbeiter
- Studierende
- Selbstständige
- Akademiker
- Alleinstehende
- Alleinerziehende
- Senioren
- Menschen mit Behinderung

Wohnungen

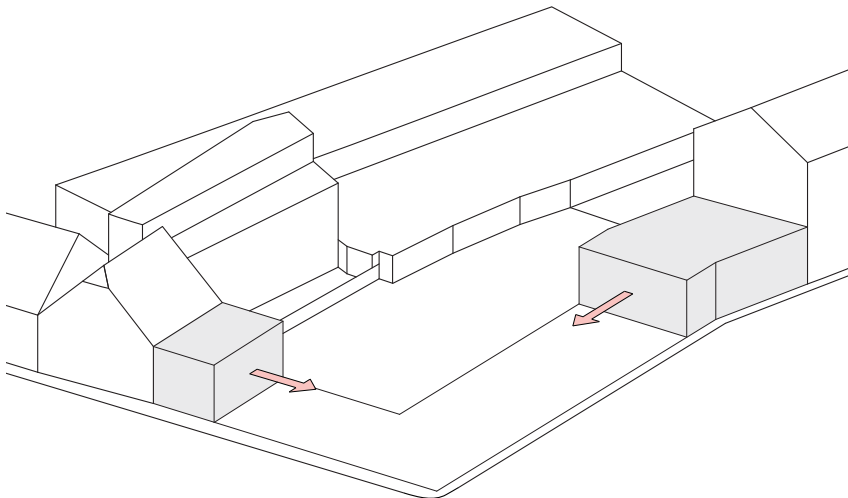
- 31 m² bis 93 m²
- 28 Wohnungen
- 1-4 Zimmer
- 1 Gemeinschaftsraum

FORMFINDUNG

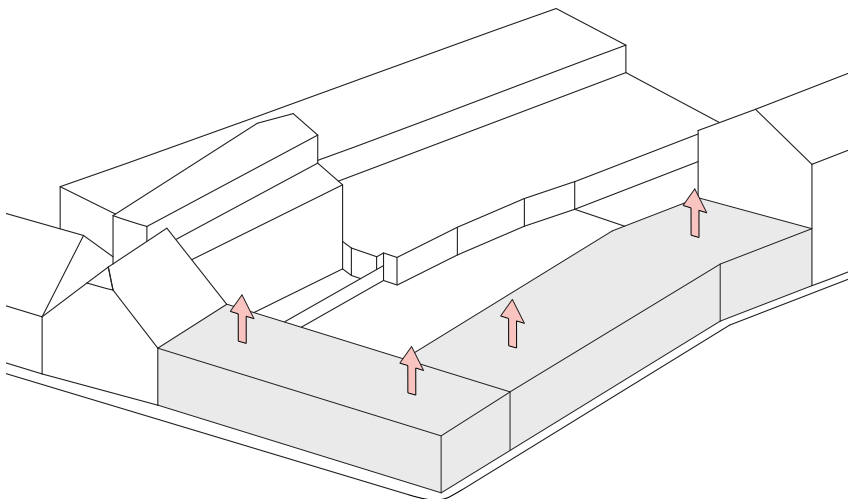


Das Grundstück wird im Süden durch die Fellingergasse und im Westen durch den Lendplatz begrenzt.

Ausgangsposition ist die Straßenfucht und die Gebäudefucht der Nachbarbebauung



Die Baukörper orientieren sich an den bestehenden Nachbargebäuden und schließen die städtebauliche Lücke am Lendplatz / Ecke Fellingergasse. Die Integration in das bestehende Stadtbild bildet eine stimmige Einheit.



Die Höhe ergibt sich aus der Bebauung des Lendplatzes. Hierbei handelt es sich um dreigeschossige Vorstadthäuser, teilweise mit kleiner Parzellierung.

AUSRICHTUNG

BAUKÖRPER I Richtung Ost-West

Durch die Ausrichtung von Ost nach West wird eine größere Gebäudetiefe ermöglicht

BAUKÖRPER II Richtung Nord-Süd

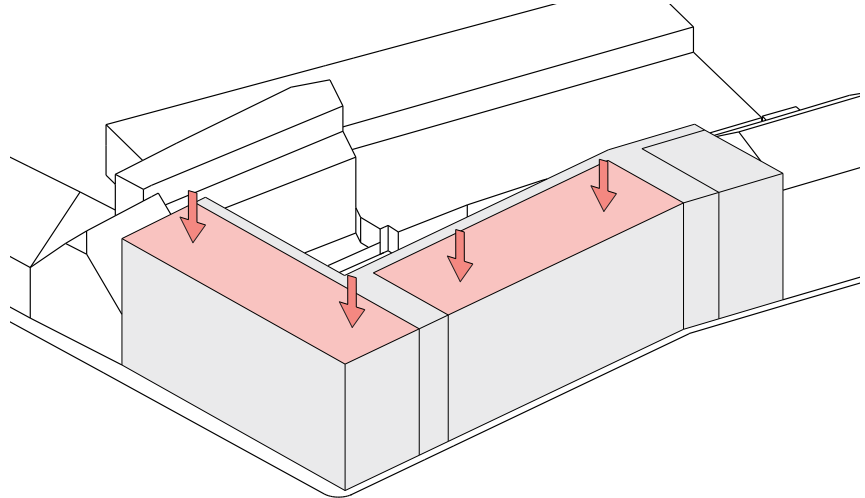
BAUKÖRPER III Richtung Nord-Süd

UNTERTEILUNG IN BAUKÖRPER I, II + III

Das neue Gebäude besteht aus drei Baukörpern, die durch die Erschließung miteinander verbunden werden.

Baukörper I, der an den Lendplatz und die Rose am Lend anschließt, hat 3. Geschosse, um auf die Gebäudestruktur des Lendplatzes einzugehen.

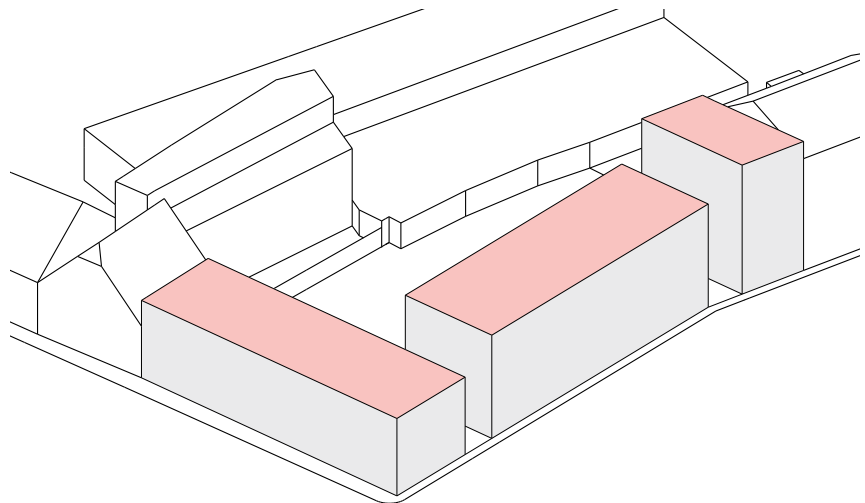
Baukörper II und III springen jeweils um ein Geschosse in die Höhe, um an das Altbaugebäude in der Fellingergasse anzudocken und ergibt dadurch ein Gebäude in abgestufter Form



ENDVOLUMEN

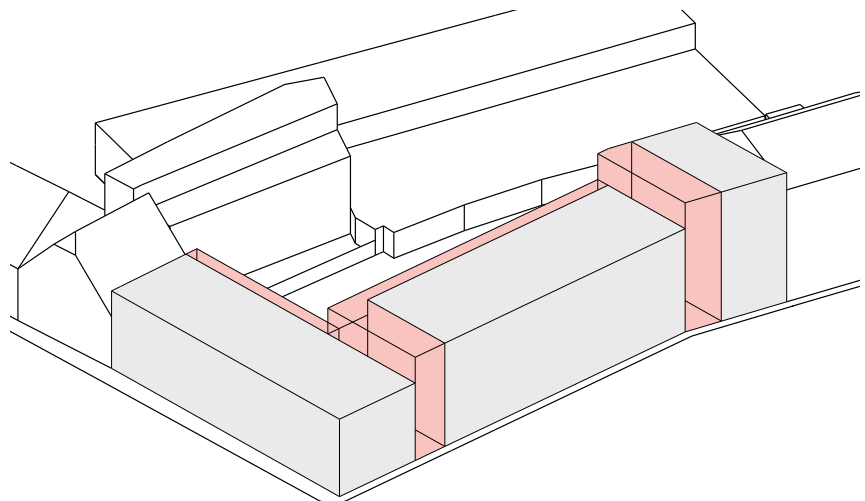
Baukörper I	3 Geschosse
Baukörper II	4 Geschosse
Baukörper III	5 Geschosse

Es werden Außenbereiche, wie Terrassen oder Loggien, geschaffen die sich Richtung Süden und Westen orientieren. Das bedeutet, dass nicht nur ein Bezug mit dem Lendplatz und dem städtischen Leben hergestellt wird, sondern dass die Räume eine optimale Belichtung erhalten.



ERSCHLIEßUNG

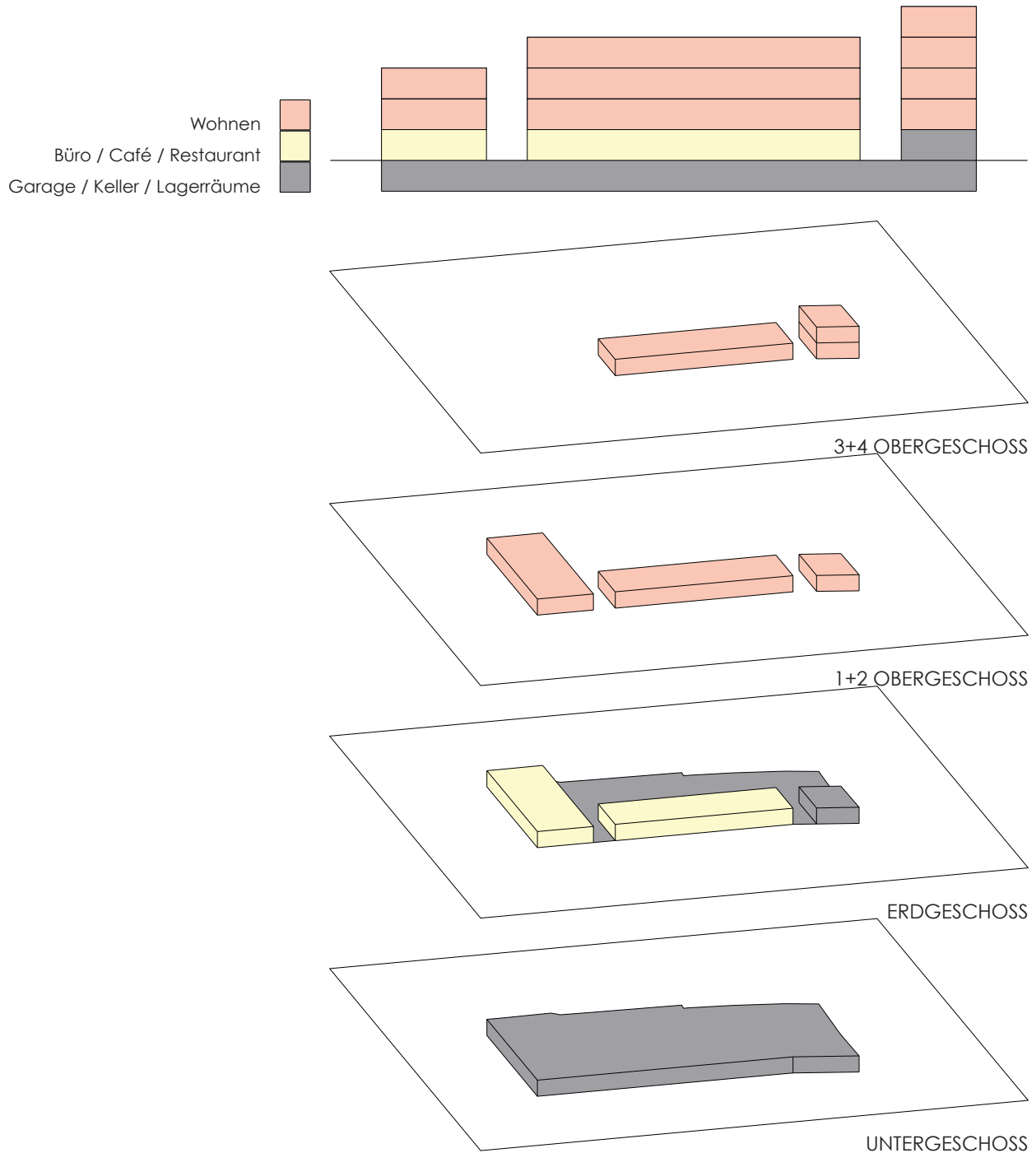
Die Erschließung der drei Baukörper erfolgt über die Fellingergasse. Von dort gelangt man über eine einläufige Treppe und einen Aufzug, sowohl in das Untergeschoss als auch in die Obergeschosse. Über Laubengänge erreicht man die jeweiligen Wohnungen. Das Treppenhaus wurde offen gestaltet, nur ein Gitter bietet Sichtschutz vor den Einblickender Straße und dem Lendplatz.



DACH

Das Dach wird begrünt und bietet Platz für eine Photovoltaikanlage zur selbständigen Versorgung.

NUTZUNGEN

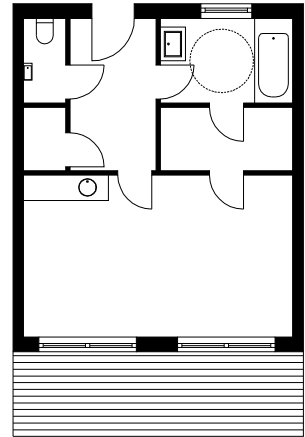




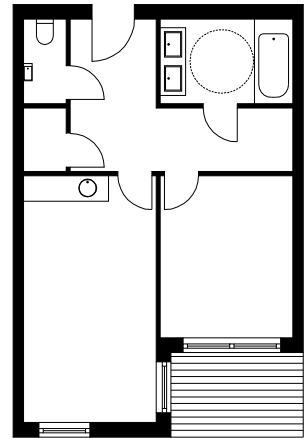
WOHNUNGSTYPEN BAUKÖRPER I + II



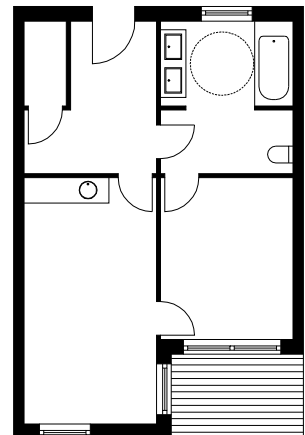
Einzimmerwohnung
46 m² mit Loggia 12 m²



Zweizimmerwohnung
50 m² mit Loggia 6 m²



Zweizimmerwohnung
52 m² mit Loggia 6 m²

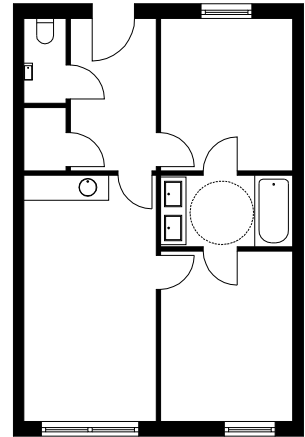




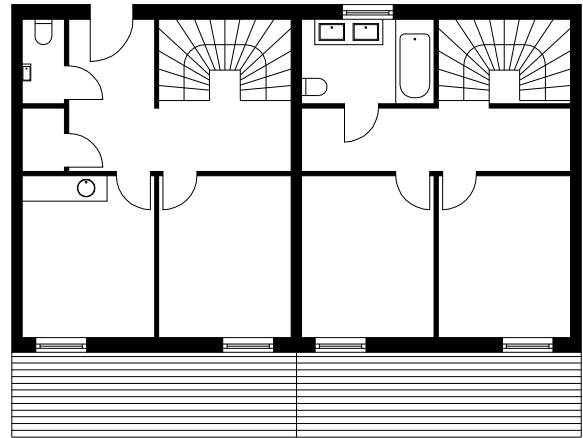
WOHNUNGSTYPEN BAUKÖRPER I + II



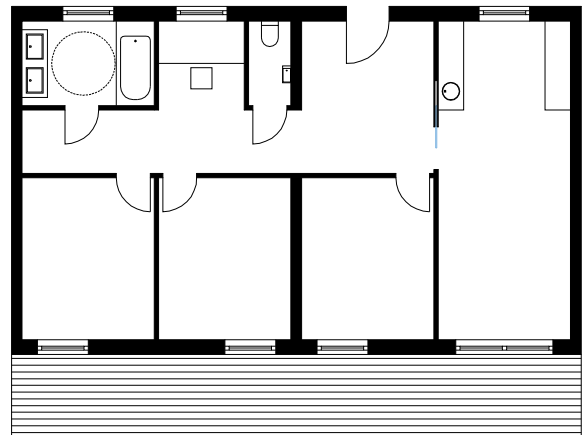
Dreizimmerwohnung
58 m²

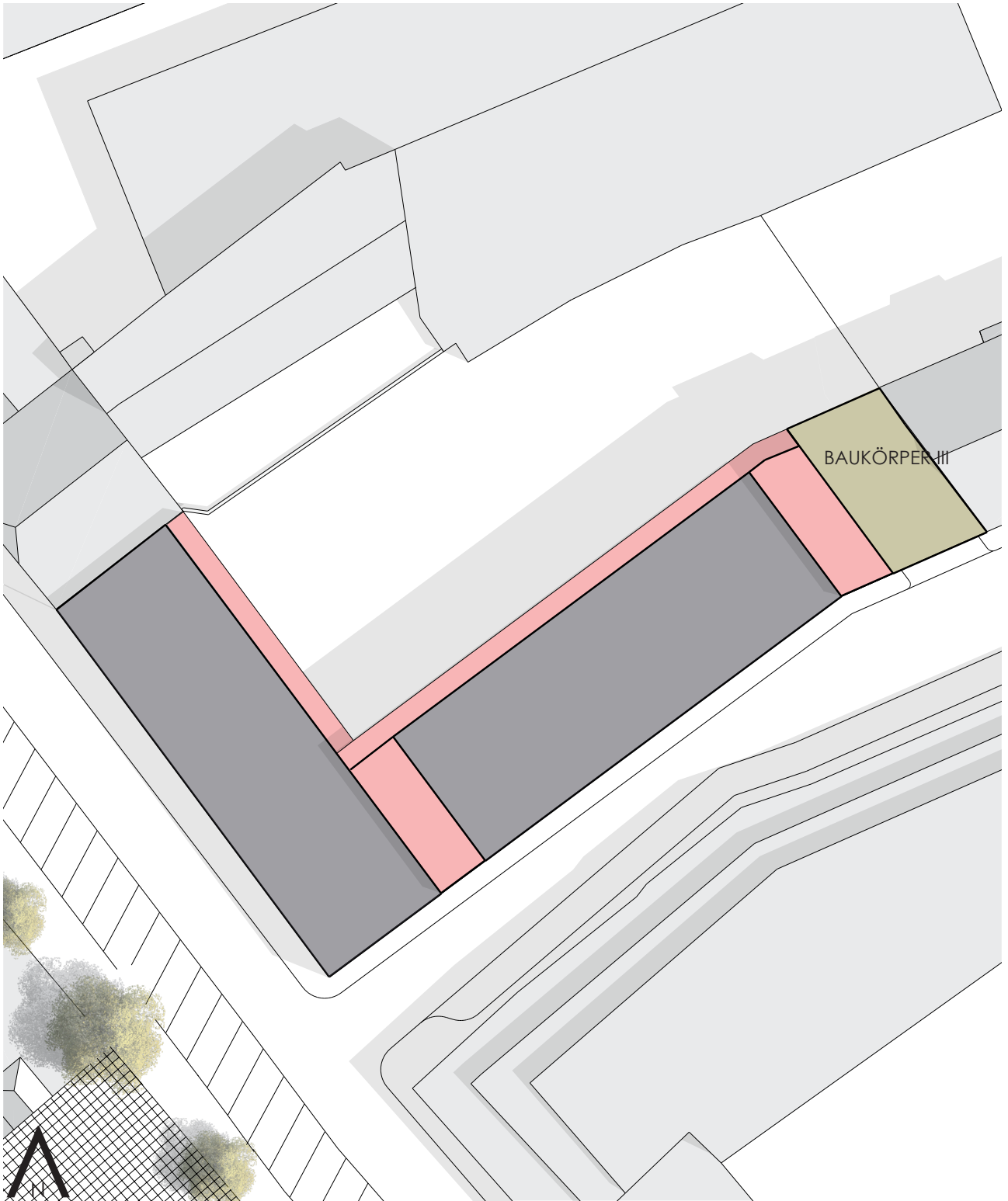


Vierzimmerwohnung
Maisonette
90 m²
Loggia 13 m²



Vierzimmerwohnung
93 m²

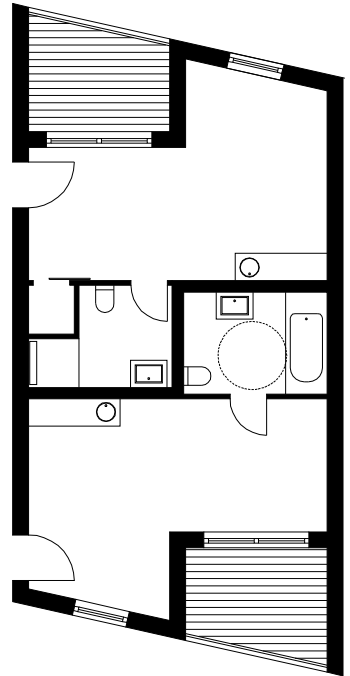




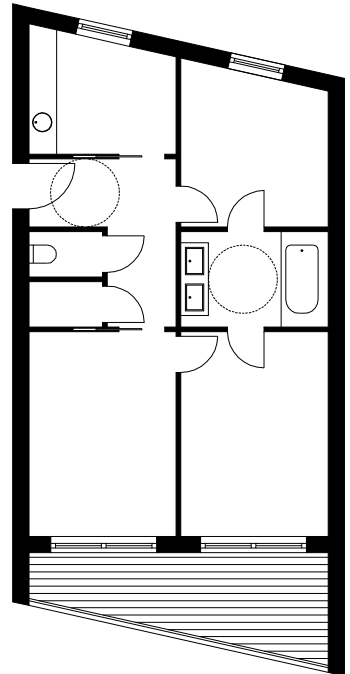
WOHNUNGSTYPEN BAUKÖRPER III



Einzimmerwohnung
31 m² mit Loggia 7 m²

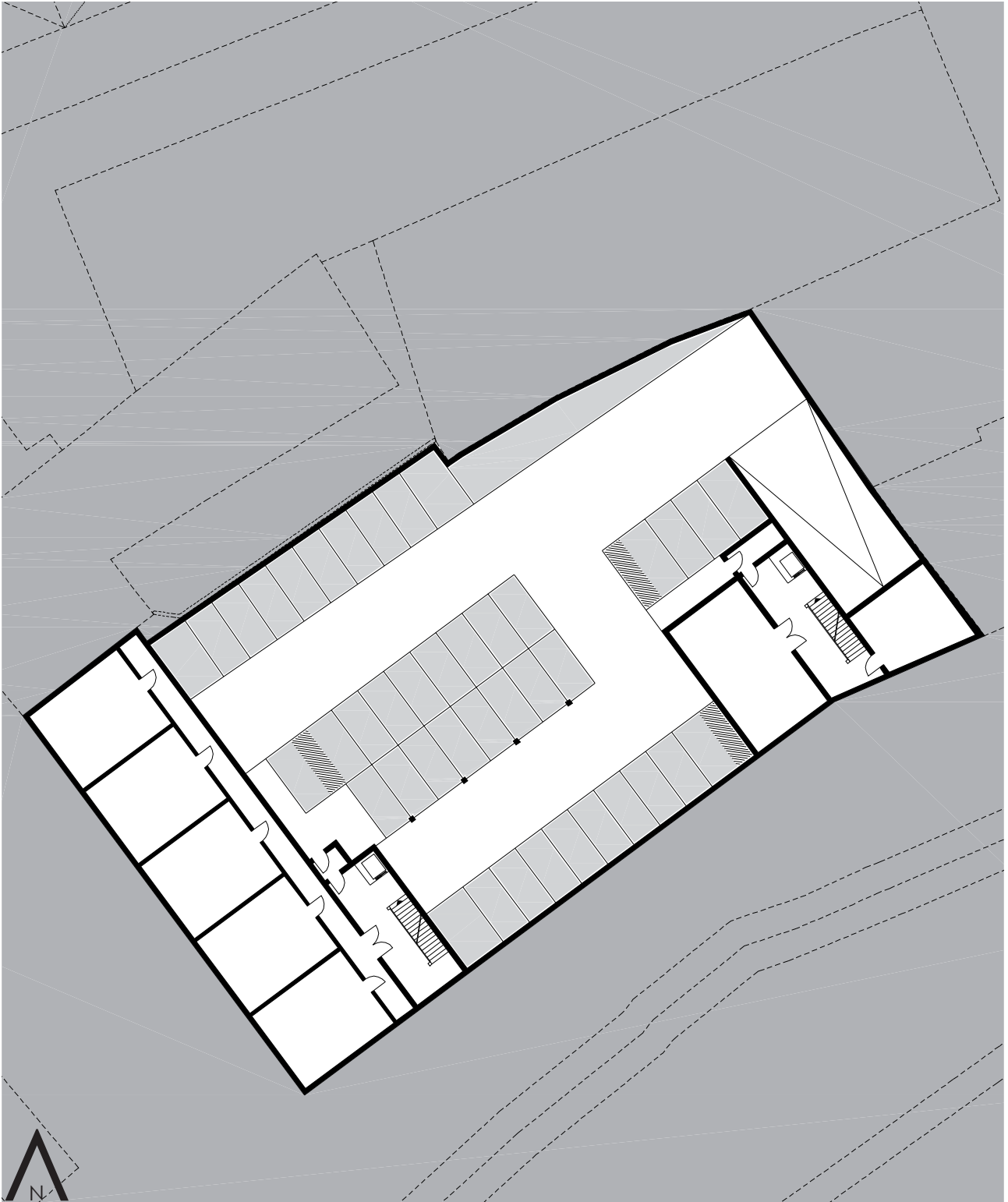


Dreizimmerwohnung
66 m² mit Loggia 12 m²



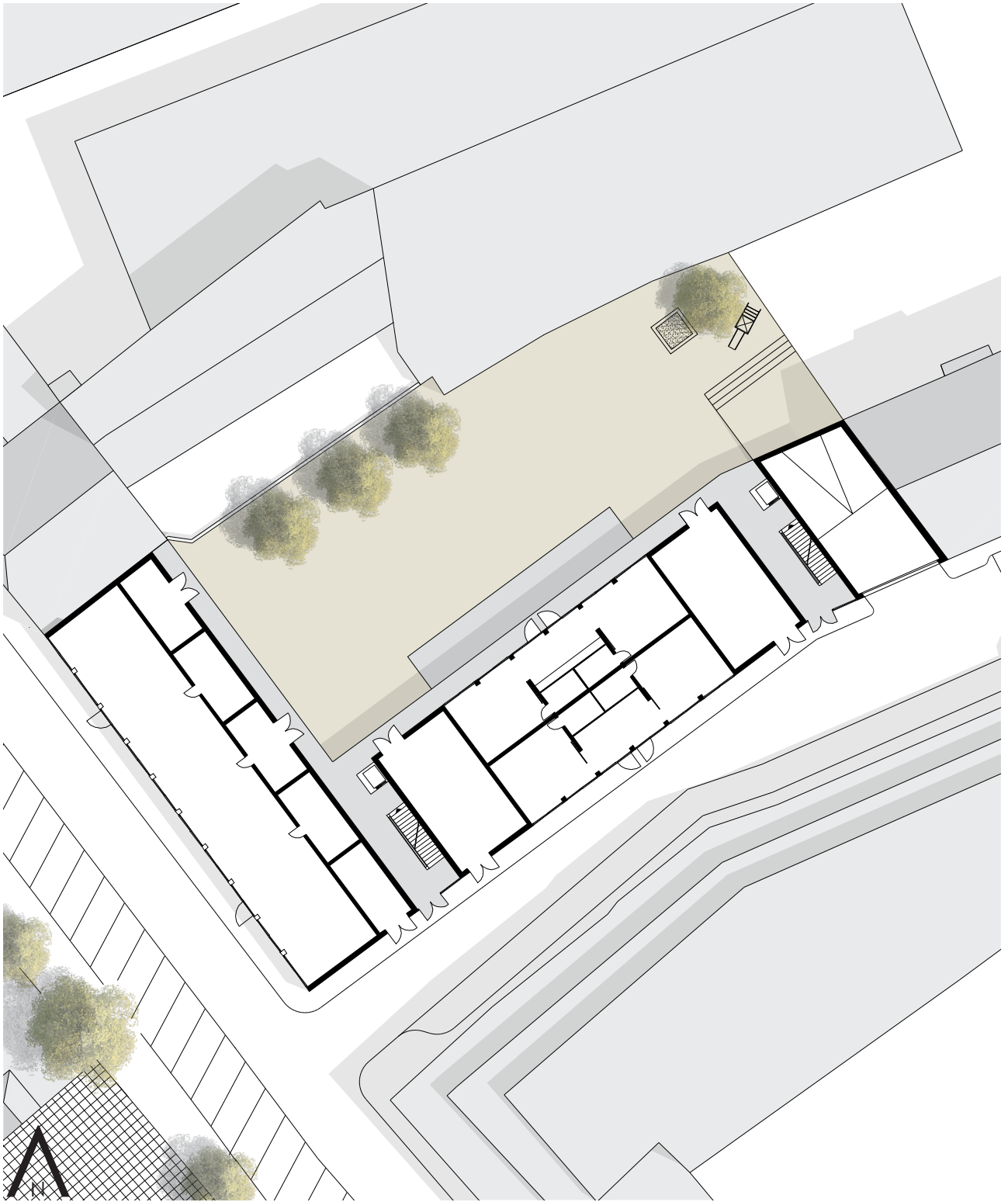
DAS UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage sowie Keller-, Lager- und Nebenräume. Die Tiefgarage wird über die Fellingergasse erschlossen und hat 41 Parkplätze, inklusive vier behindertengerechter Stellplätze, und Abstellflächen für motorisierte Zweiräder.



DAS ERDGESCHOSS

Das Gebäude wird in der Fellingergasse über zwei Zugänge erschlossen, hier befindet sich auch die Einfahrt der Tiefgarage. Um die drei Baukörper zu betonen, wurden die Treppenhäuser offen gestaltet und nur durch ein Gitter, das auch als Sichtschutz dient, umschlossen. Die Wohnungen werden über Laubengänge erreicht. Im Baukörper II sind zwei Fahrradräume untergebracht, die auch als Kinderwagenabstellplatz genutzt werden können. Zusätzlich gibt es einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit einem Außenbereich in Form einer Terrasse. Die Räumlichkeiten an der Fellingergasse können als Büro genutzt werden. Die Fläche im Baukörper I bietet Platz für ein Café, Restaurant oder Büro. Der Garten soll als Erholungszone dienen und es gibt einen Bereich für einen Kinderspielplatz sowie Platz für einen Gemüsegarten.



DAS 1. OBERGESCHOSS

Im Baukörper I und II befinden sich jeweils 5 Wohnungen, die über einen Laubengang erschlossen werden. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Typologien auf, können aber auch flexibel miteinander kombiniert werden. Es handelt sich um Jede Wohnung verfügt über einen Außenbereich in Form einer Loggia, diese entweder Richtung Süden oder Westen ausgerichtet ist und somit eine optimale Belichtung erzielt. Im Baukörper III gibt es zwei Einzimmerwohnungen die auch über Außenbereiche verfügen.



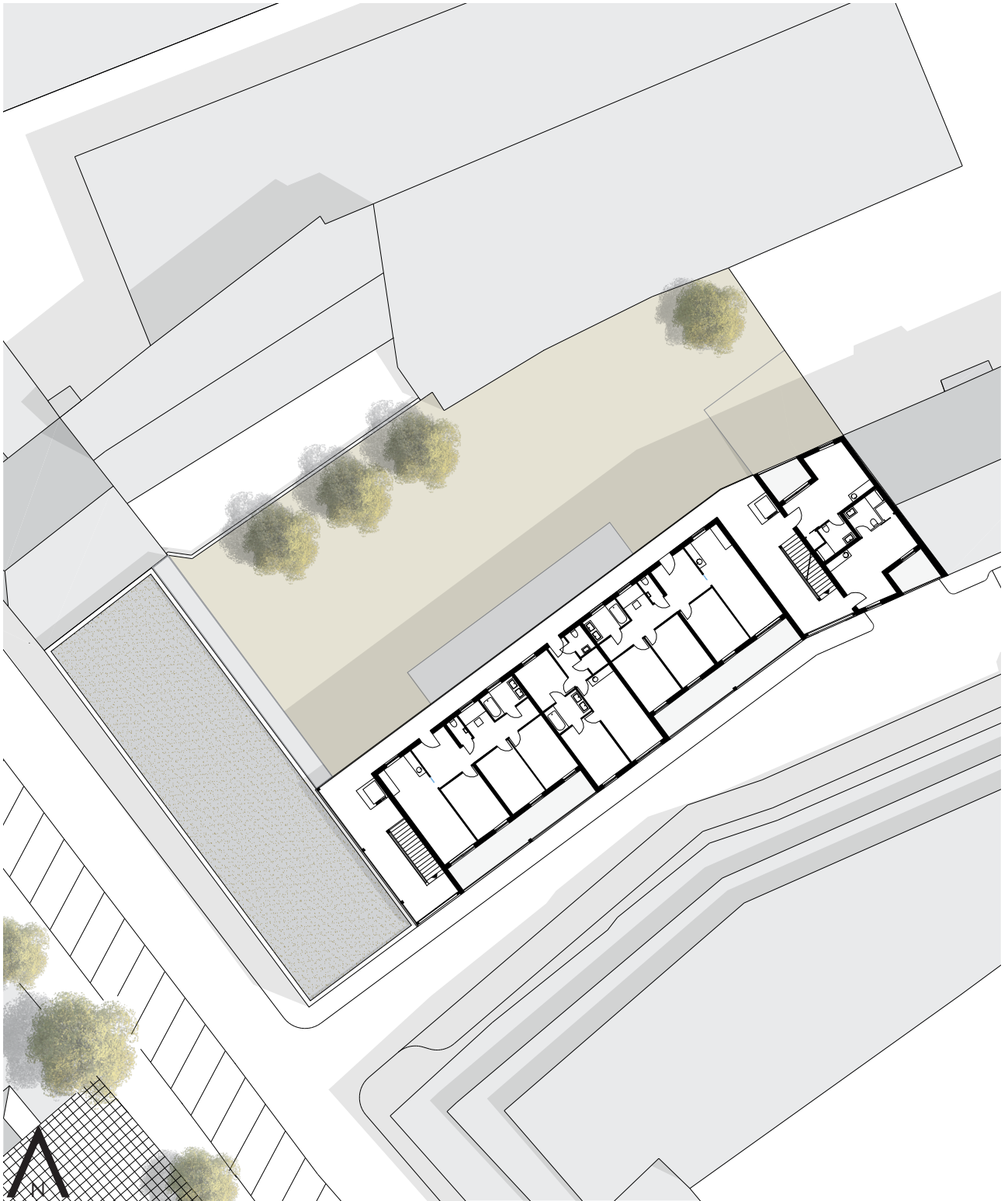
DAS 2. OBERGESCHOSS

Im 2. Obergeschoss gleichen sich die Wohnungsgrundrisse mit dem 1. Obergeschoss, außer die Wohnung im Baukörper III. Hierbei handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung.



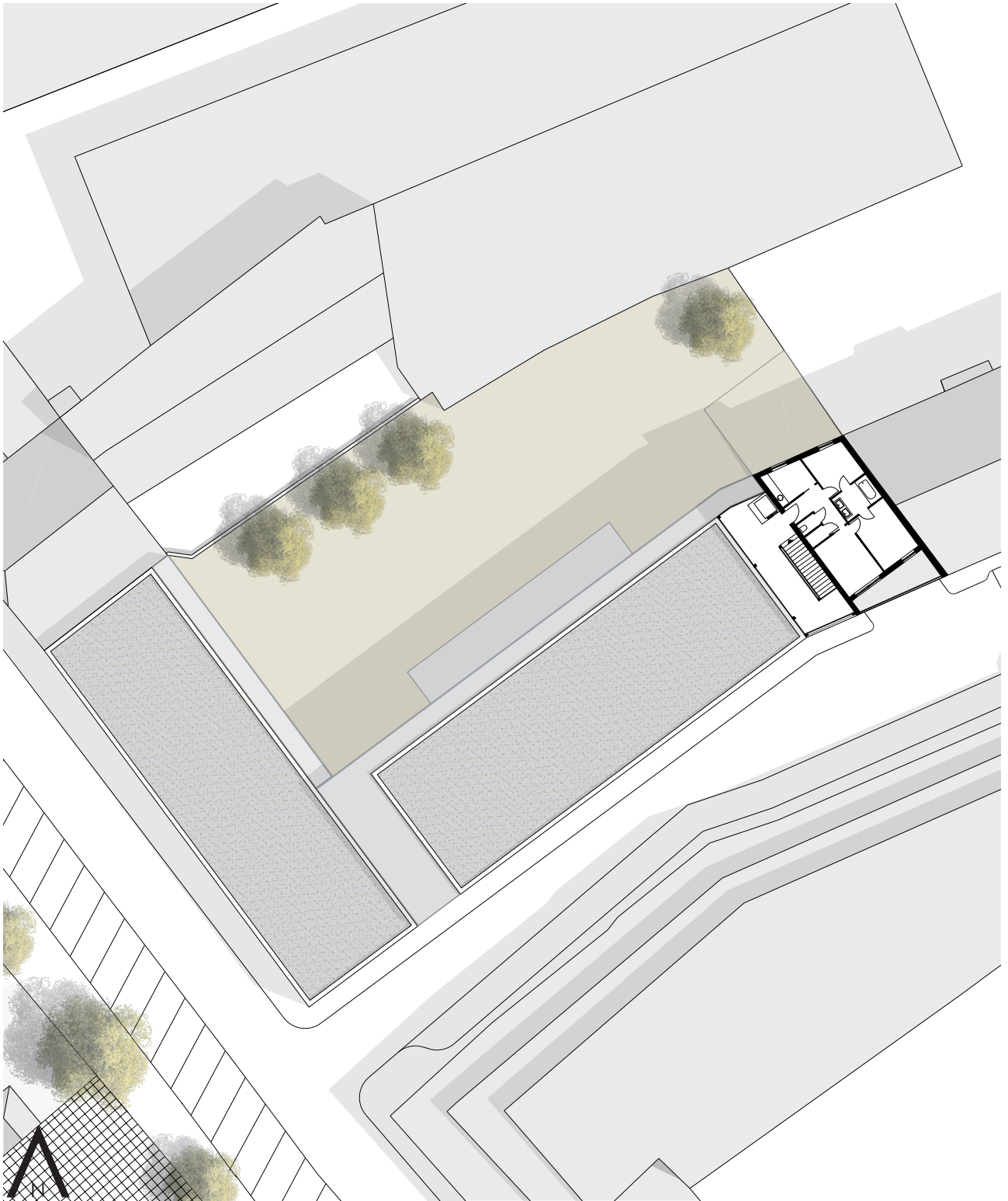
DAS 3. OBERGESCHOSS

Im 3. Obergeschoss werden nur mehr Baukörper II und Baukörper III erschlossen. Es gibt Einzimmer-, Dreizimmer- und Vierzimmerwohnungen.



DAS 4. OBERGESCHOSS

Im 4. und letzten Obergeschoss befindet sich nur noch eine Wohnung, die über das Treppenhaus zwischen Baukörper II und III erschlossen wird.



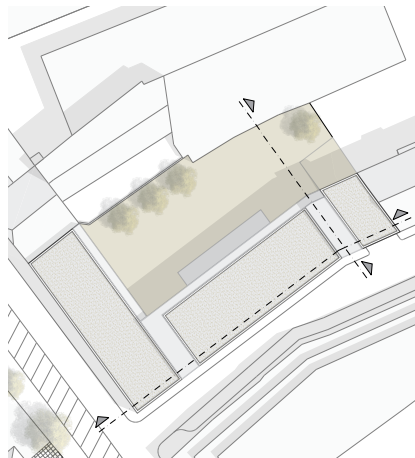
DACHDRAUFSICHT

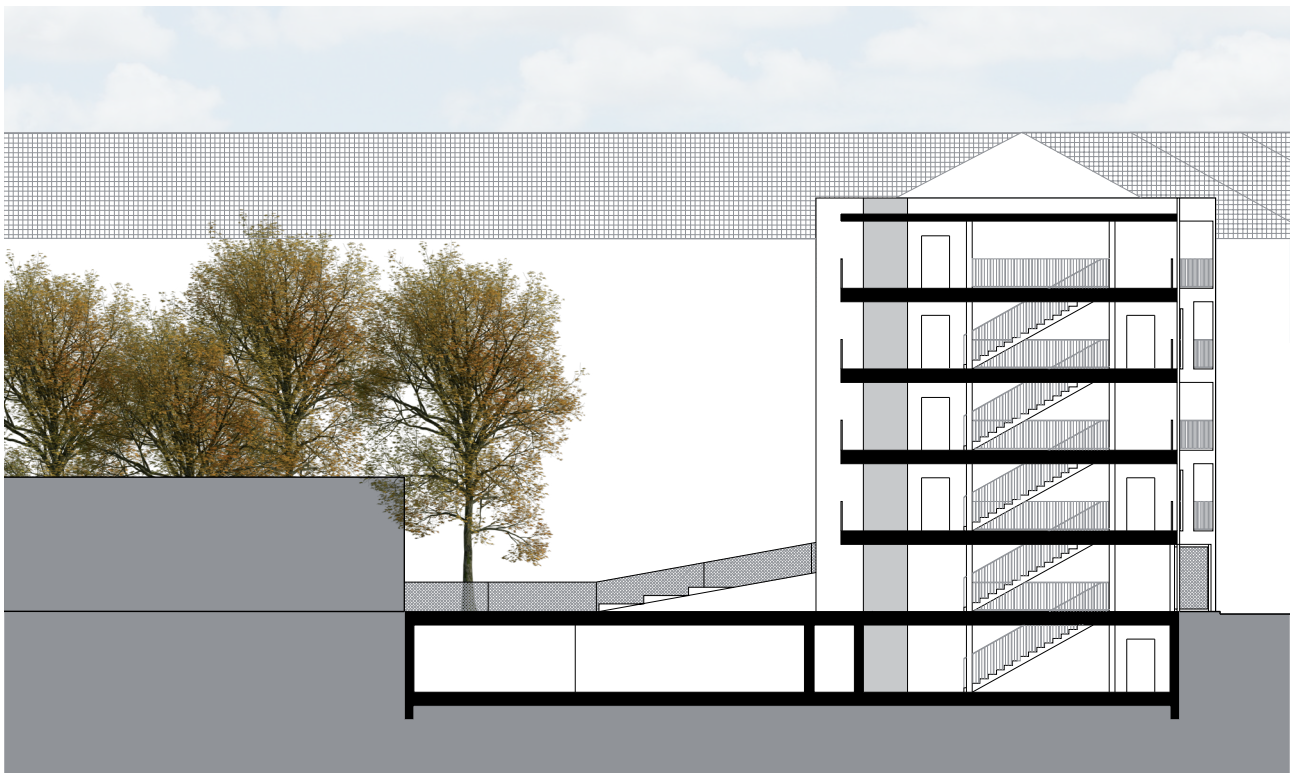
Das Dach wird begrünt und bietet Platz für eine Photovoltaikanlage zur selbständigen Versorgung.



ANSICHTEN UND SCHNITTE

An der Fassade dienen semitransparente Schiebepaneele nicht nur als Sichtschutz, sondern auch als Gestaltungselement. Im 4. und 5. Obergeschoss wird das offene Treppenhaus von einem Gitter aus Streckmetall umgeben. Durch unterschiedliche Blickwinkel wirkt das Gitter massiv oder transparent und schützt vor Einblicken.



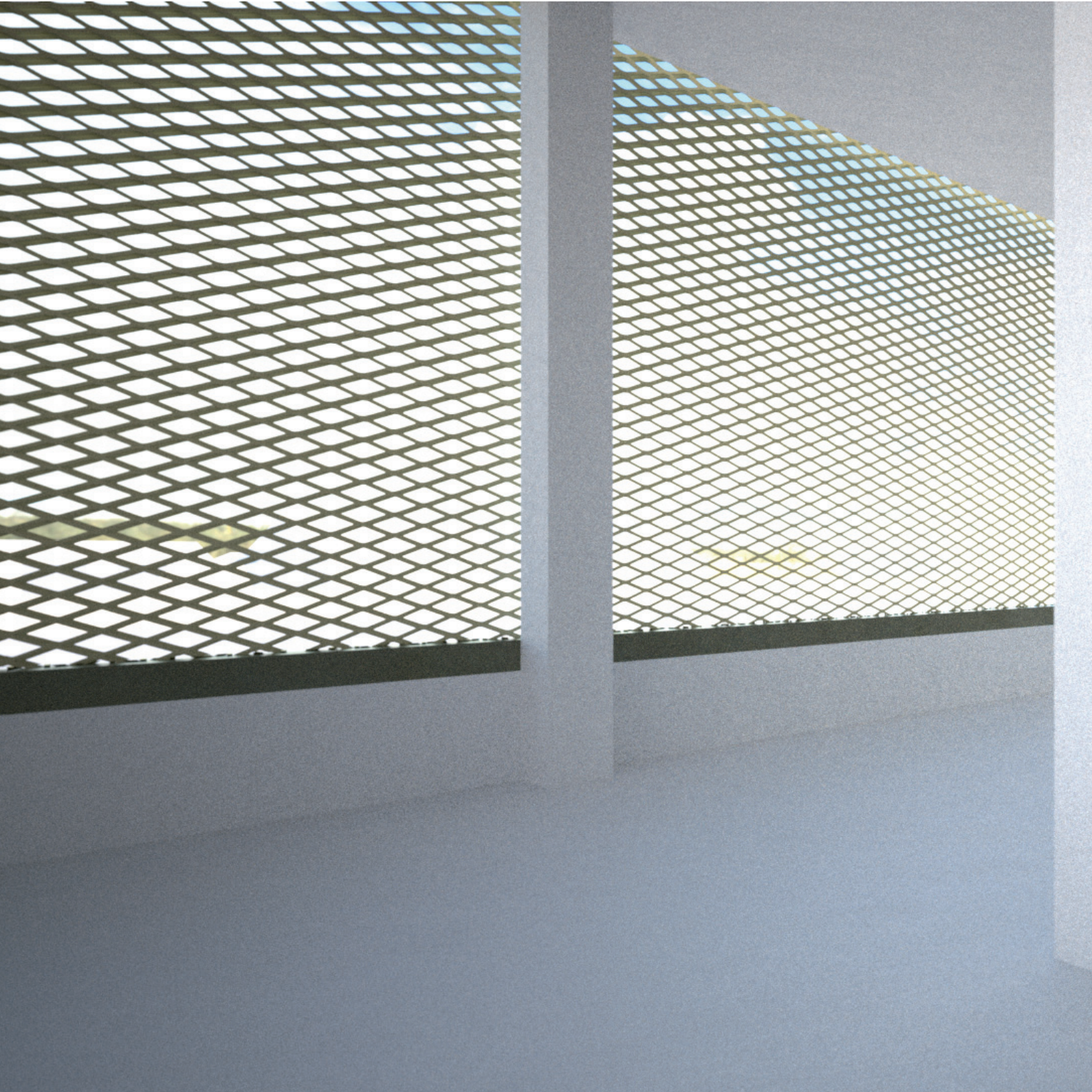


















Quellenverzeichnis

LITERATURVERZEICHNIS

Blasius, Jörg/Dangschat, Jens S.: Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete, Frankfurt/Main 1990

Bouvier, Friedrich: Das Eiserne Haus, in: Historisches Jahrbuch der Stadt Graz 10, Graz 1978

Brownill, Sue: Developing London's Docklands, Another Great Planning Disaster, London 1990

Burtscher, Isabel/Grum, Ilsa/Perner, Maria/Pichler, Cornelia/Roßmann, Sarah/Urdl, Daria: Gentrification light, Die Wahrnehmung von Veränderungsprozessen im Grazer Mariahilferviertel, Graz 2009

Chod, Kathrin/Schwenk, Herbert/Weißpflug, Hainer: Berliner Bezirkslexikon, Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin 2003

Dienes, Gerhard Michael/Kubinzky, A. Karl: Der Lendplatz : Geschichte und Alltag, Graz 1995

Dienes, Gerhard Michael/Kubinzky, A. Karl: Zwischen Stadt und Land, die Murvorstadt, Graz 1991

Engels, Friedrich: Zur Wohnungsfrage, Frankfurt/Main 1974

Engels, Friedrich: Die Lage der arbeitenden Klasse in England, Berlin 1932

Fassmann, Heinz: Wien - städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen, Wien 2009

Florida, Richard: The rise of the creative class, New York 2002

Friedrichs, Jürgen/Kecskes, Robert: Gentrification, Theorie und Forschungsergebnisse, Opladen 1996

Glass, Ruth: London: Aspects of Change, London 1964

Grisold, Andrea/Mikloutz, Elfie/Resch, Andreas (Hg.): Kreativ in Wien, Wien 2011

Hamnett, Chris: Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment, in: Herberts and Johnston: Geography and the Urban Environment, Wiley-London 1984, 283-320

Harvey, David: From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism, in: Geografiska Annaler, B, Vol.71/1, 1989

Häußermann, Hartmut/Siebel Walter: Neue Urbanität. Frankfurt/Main, 1987

Häußermann, Hartmut: Der Einfluss von ökonomischen und sozialen Prozessen auf die Gentrification, in: Blasius, Jörg/Dangschat, Jens S.: Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete, Frankfurt/Main 1990, 35-49

Hierzegger, Heiner: Stadt im Wandel, in: Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Graz. Graz 2004

- Hochreiter, Otto: Wirklichkeiten Graz um 1900, Wien 2009
- Holm, Andrej: Wir bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Münster 2010
- Janisch, Josef A.: Topografisch-Statistisches Lexikon von Steiermark mit historischen Notizen und Anmerkungen, 1.Bd, Graz 1878
- Jankowsky, Heinz: Neubau, Erfurt 2002
- Jessop, Bob: The Entrepreneurial City: Re-Imaging Localities, Redesigning Economic Governance or Restructuring Capital, in: Nick Jewson/Susanne MacGregor (eds.): Realising Cities: New Spatial Divisions and Social Transformation, London 1997
- Kennedy, Maureen/Leonard, Paul: Dealing with the neighbourhood change: A primer on Gentrification and policy choices, 2001, Online unter: <http://www.brookings.edu/~media/research/files/reports/2001/4/metropolitanpolicy/gentrification.pdf> (Stand 12.01.2013)
- König, Josef: Wien-Leopoldstadt, Wien 2003
- Kristan, Siegfried, Sozialer Wohnbau in der Steiermark 2001-2005, Graz 2005
- Lees, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Elvin: Gentrification, New York 2008
- Leitner, Carola: Ottakring, Wien 2006
- Marcuse, Peter : Abandonment, gentrification, and displacement: the linkages in New York City 1986, in: Neil Smith/Peter Williams (eds.): Gentrification of the City, Boston o. J., 153-177
- Meuwissen, Joost: Zur Architektur des Wohnens, Karlsruhe 1992
- Murlasits, Elke/Prasenc, Gottfried/Reisinger, Nikolaus: Gries.Lend, Graz 2009
- Popelka, Fritz: Die räumliche Entwicklung der Grazer Vorstädte bis zum 19.Jahrhundert, in: Zeitschrift des Historischen Vereines für Steiermark, Graz 1946, 45-85
- Popelka, Fritz: Geschichte der Stadt Graz, 1.Bd., Graz 1984
- Popelka, Fritz: Geschichte der Stadt Graz, 2.Bd. mit dem Häuser- und Gassenbuch der Vorstädte am rechten Murufer von Hans Pirchegger, Graz 1984
- Schreiner, Gustav: Grätz. Ein naturhistorisch-statistisch-topographisches Gemälde dieser Stadt und ihrer Umgebungen, Graz 1843
- Schurl, Katia: Außen vor: Die Murvrstadt und ihre Geschichte, in: Budak, Adam/Pakesch, Peter/Schurl, Katia: Volksgarten, Graz 2008 44-53
- Smith, Neil: The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city, New York 1996
- Sperl, Raphael: Gentrification in Berlin, London, Prag und Wien. Ein stadtgeographischer Vergleich, Masterarbeit, Graz 2012
- van Weesep, Jan/Musterd, Sako: Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe, Utrecht 1991
- Zukin, Sharon: Socio-Spatial Prototypes of a New Organization of Consumption: 'The Role of Real Cultural Capital' o.O. 1990, in: Sociology, vol. 24 no.1, 37-56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB 01 Modell der Gentrification, Seite 21

Friedrichs, Jürgen; Kecskes, Robert: Gentrification, Theorie und Forschungsergebnisse, Opladen 1996, 18-19

Grisold, Andrea/Miklautz, Elfie/Resch, Andreas: Kreativ in Wien, Wien 2011, 249

ABB 02 Phasen der Gentrification, Seite 28-29
Eigendarstellung

ABB 03 Hausmannisierung, Seite 30

http://www.cittasostenibili.it/industrialie/img/Parigi_sventra_grande.jpg

Zugriff 22.11.2012

ABB 04 Druck Cybriwski, Seite 30

Smith, Neil: The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city, New York 1996,

ABB 05 Canary Wharf und Docklands in London, Seite 33

<http://www.flickr.com/photos/50116355@N04/6720593987/in/photolist-beSNs8-9pe2e-4Hcjf-9JGkwH-9b1fui-aQUTNR-8eBDQ7-8tZBne-4KvHWh-bT64k8-54jQcp-vWBQ8-48oY2b-fvaJvC-9b6Lf7-9u2ktu-9b49ZE-dLRW2N-dLRVYC-dLRVRj-dLLnex-dLRW7o-dLLnuc-dLRVTA-dLRW9m-dLLnux-dLRWaS-dLLnui-dLLnr8-9bDfcw-dmvrh7-dgbBv7-dibwQB-7aKQdQ-9QAJPp-b6QYkM-ahtuZ7-6s5VPY-cGAGTG-9MG3rY-c46goL-eAJYRB>, Zugriff 19.01.2014

ABB 06 Hausbesetzung Berlin, Seite 35

http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5d/Instandbesetzer_Berlin_Kreuzberg_1981.jpg, Zugriff 15.12.2013

ABB 07 Installation, Seite 35

<http://gentrificationblog.wordpress.com/2010/06/29/berlin-kunst-gegen-gentrification/>, Zugriff 15.12.2013

ABB 08 Streetart, Seite 35

http://superbberlin.blogspot.co.at/2010_07_01_archive.html, Zugriff 22.11.2013

ABB 09 Kreuzberg, Seite 36

<http://www.frank-brexel.de/album/teilpanorama%20spreeufer%20krzb%2003%204354%20bis%2069%20hdr%20b4.jpg>, Zugriff 23.08.2013

Abb 10 Gesamtplan Wien 1830, Seite 38

<http://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/karten/vasquez.html#wien>, Zugriff 13.05.2013

ABB 11 Stadtbezirke Wien, Seite 41

<http://viennaphoto.wordpress.com/uber-wien/> Zugriff 30.05.2013

ABB 12, 13 Leopoldstadt, Seite 42

<http://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/karten/vasquez.html#leopoldstadt> Zugriff 13.05.2013

ABB 14, 15 Neubau, Seite 44

<http://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/karten/vasquez.html#ulich> Zugriff 13.05.2013

ABB 16, 17, 18, 19 Fotos Neubau, Seite 46

Schwarz Weiß Fotos: Jankowsky, Heinz: Neubau, Erfurt 2002

ABB Seite 47 Fotos
Eigenaufnahmen

ABB 20 Museumsquartier 2001, Seite 48
http://www.ortner.at/index.php?load=projekte&sub=projekte_151&rub=kultur&lang=de&site=ortner, Zugriff 21.06.2013

ABB 21 Brunnenmarkt, Seite 51
http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/0a/Brunnenmarkt_02_.jpg
Zugriff 05.08.2013

ABB 22 Yppenplatz, Seite 51
Eigenaufnahme

ABB 23 Bahnhof City Wien West, Seite 51
<http://virtualnet.at/images/large/westbahnhof-bahnhofcity-wien-west-1.jpg>
Zugriff 05.08.2013

ABB 24 Lendplatz, 58
Münzer, Edith: Was die Murvorstadt erzählt, Graz 1979, Seite 29

ABB 25 Lendplatz, Seite 60
Dienes, Gerhard Michael/Kubinzky, A. Karl: Der Lendplatz : Geschichte und Alltag, Graz 1995, Seite 5

ABB 26 Plan Stadt Graz, Seite 62
Eigenaufnahme

ABB 27 Kunsthaus Heute, Seite 64
Eigenaufnahme

ABB 28 Eiserne Haus vor Umbau 2003, Seite 64
http://www.bda.at/text/136/Work-in-Progress/6060/6/galerie/Eisen-Haus-trifft-Blaue-Blase-in-Graz_Alte-Bauten-Neue-Nutzung, Zugriff 14.08.2013

ABB 29 Eiserne Haus 1889, Seite 64
Engele, Robert: Damals in Graz, Graz 2010

ABB 30 Bevölkerungsstruktur Bezirk Lend, Seite 65
Dienes, Gerhard Michael/Kubinzky, A. Karl: Zwischen Stadt und Land, die Murvorstadt, Graz 1991, Seite 33

ABB 31 Stadtbezirke Graz
<http://www.graz.at/cms/beitrag/10183377/4076127>, Zugriff 20.07.2013
modifizierte Darstellung

ABB 32 Luftbild Bezirk Lend
Stadtvermessungsamt Graz

ABB Seite 72-73 Pläne, Fotos
Eigenaufnahmen und -grafiken

ABB 33 Luftbild Mariahilferviertel
Stadtvermessungsamt Graz

ABB Seite 34 Bevölkerungsentwicklung Mariahilferviertel
Stadtvermessungsamt Graz

ABB 35,36 Schwarzpläne Mariahilferviertel
Eigengrafik

ABB Seite 88-91 Fotos

Eigenaufnahmen außer

03: <http://www.gat.st/news/wo-frueher-die-schafwollware-war>, Zugriff 19.11.2013

04: <http://www.afg.hs-anhalt.de/architektur/projekte/exkursionen/graz-ueber-wien-ss-10/> Zugriff 19.11.2013

<http://www.we-are.at/?p=3077> Zugriff 19.11.2013

07: <http://www.markus-kaiser.at/wohnbau-graz-lendkai.html>, Zugriff 14.11.2013

09: <http://www.flickr.com/photos/springfestival/4514177416/sizes/o/in/photolist-7SUKF7-8UNNJe-882bcB-fxdP6J-fwYsKp-fwYdk6-fxdvPd-fwYiWi-fxdyVm-fwY-cwT-fwY7ZR-fwY7nx-fxdJR5-fwY4eT-fxdLmh-fwYq8-fxdA6E-fwXZce-fxdDCo-fwYd-wg-fwYaFz-fxdpuN-fxdIX9-fxdhwq-fwYm42-fwYkSR-fwYhok-fxdj7Q-fxdgGL-fwYgmM-fwY5yn-fxdmyL-fwY44P-fxdDNN-fwY23c-fxdxD5-fxdKHu-fxdvAW-fxdjWh-fxdBJq-fxd-kiu-fwY1uc-fwY9WX-fxdF9L-fwYrNg-fwYwLB-fwY5fa-fxdACE-fxdUNb-fwYcjt/> Zugriff 28.11.2013

14: <http://austria-forum.org/af/Wissenssammlungen/Essays/Architektur-ISG/Stadtm%C3%BChe%20wird%20Wohnhaus>, Zugriff 18.11.2013

ABB Seite 98 Luftbild
Stadtvermessungsamt Graz

INTERNETVERZEICHNIS

ANNENSTRASSE GESCHICHTE

<http://www.gat.st/news/die-annenstrasse-hoffnungstraeger-des-neuen-stadtteil-managements>, Zugriff 24.11.2013

AVL GRAZ

www.avl.com, Zugriff 23.11.2013

http://austria-forum.org/af/AustriaWiki/AVL_List, Zugriff 23.11.2013

BEVÖLKERUNGSSTATISTIK LEND, STATISTIK GRAZ

http://www1.graz.at/statistik/Bev%C3%B6lkerung/Bezirksauswertungen/Bezirk_fi-nal_04.pdf, Zugriff 23.11.2013

ENGELE, ROBERT: Annenstraße, 2012, online unter http://austria-forum.org/af/Wissenssammlungen/Damals_in_der_Steiermark/Annenstrasse, Zugriff 24.11.2013

FALTER

<http://www.falter.at/falter/2008/05/13/wir-sind-helden/> Zugriff 16.08.2013

FREY, ERIC: Waltz in Vienna, 2009, online unter: <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/4e56e236-401d-11de-9ced-00144feabdc0.html#axzz2qnoC1k7N>, Zugriff 28.05.2013

GRAZ HAUPTBAHNHOF

http://www.grazhb2020.at/upload/file/Graz_Hauptbahnhof_2020_Bauinfo_Juli_2013.pdf, Zugriff 23.11.2013

HELMUT LIST HALLE

<http://austria-forum.org/af/Heimatlexikon/Helmut-List-Halle>, Zugriff 23.11.2013

IMLINGER, CHRISTINE: WU Neu, Das Stuwerviertel wacht auf, 2013, online unter: http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/1459568/WU-neu_Das-Stuwer-viertel-wacht-auf, Zugriff 14.10.2013

LENDWIRBEL

<http://2012.lendwirbel.at/data/uploads/2012/04/lendmanifest.pdf>
Zugriff 16.08.2013

LOKAL HEROES

www.lokalheroes.cc Zugriff 16.08.2013

MERCER

<http://www.mercer.com/qualityofliving>, Zugriff 25.07.2013

PROJEKT HIRTENKLOSTER

<http://www.nussmueller.at/projekte/hirtenkloster-wienerstrasse/>, Zugriff 23.11.2013

STADTENTWICKLUNG HAUPTBAHNHOF GRAZ

<http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10138380/2852837/>
Zugriff 23.11.2013

STADTENTWICKLUNG ANNENVIERTEL

<http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10135814/2852837/>
Zugriff 24.11.2013

STADTMANAGEMENT ANNENVIERTEL

<http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/2858214/DE/>, Zugriff 24.11.2013

STATISTIK LONDON

<http://www.ons.gov.uk/ons/rel/mro/news-release/census-result-shows-increase-in-population-of-london-as-it-tops-8-million/censulondonnr0712.html>
Zugriff 02.06.2013

STATISTIK BERLIN

http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/kleinstatistik/AP_KleineStatistik_DE_2012_BE.pdf, Zugriff 02.06.2013

STATISTIK ÖSTERREICH

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_im_jahresdurchschnitt/065121.html, Zugriff 25.07.2013

WEISER, ULRIKE/SOMMERBAUER, JUTTA/NOWAK, RAINER: Best of Bürgerlich, Die neue Leopoldstadt, 2008, online unter: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/385645/Best-of-buergerlich-Die-neue-Leopoldstadt?from=suche.intern.portal>, Zugriff 28.05.2013

WIENER WOHNEN

<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau.html>, Zugriff 19.01.2014

WESTBAHNHOF WIEN

<http://www.westbahnhof.at/projekt-westbahnhof-2011/>, Zugriff 15.06.2013

INTERVIEWS

Interview mit Fr. DI Elisabeth Lechner, geführt von Katharina Kraschitz, Graz, 27.11.2013

Interview mit Hr. Mag. Rainer Rosegger, geführt von Katharina Kraschitz, Graz, 30.10.2013

Interview mit Hr. Dr. Norbert Wisiak, geführt von Katharina Kraschitz, Graz, 09.09.2013

D A N K E

Ich danke

Herrn Prof. Meuwissen für die Betreuung meiner Diplomarbeit,

meiner Mama und meiner Schwester für die großartige Unterstützung in jeder Weise,

meinem Freund Ali, der mich immer wieder auf den Boden der Tatsachen zurückgeholt hat und all die Jahre an meiner Seite ist,

meinen Freunden, die mich immer schon begleiten, insbesondere Katharina, die zu jeder Tages- oder Nachtzeit ein offenes Ohr für mich hat,

allen Studienkollegen und dem AZ3 für eine unvergessliche Zeit an der TU Graz, ihr habt mir den Studienalltag verschönert.

