

# Exposé zur Bachelorarbeit

12.08.2013

## *Entwicklungen gegen den Trend – Aufwertungsprozesse in Mönchengladbach-Eicken*

Vorgelegt von: Lutz Vorhof  
Matrikelnr.: 2224402  
E-Mail: s6luvorh@uni-bonn.de  
Betreut durch: Dr. Jan Glatter

### **1. Forschungsbezug**

Die Aufwertung von Bestandsquartieren, insbesondere solcher mit historischer Bausubstanz (Gründerzeitviertel), spielt seit Beginn der 1970er Jahre auch in Deutschland eine große Rolle. Als Auslöser gelten das Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes und ein Wandel der Wohnpräferenzen. Zwar führte die Sanierungspolitik nicht zum erhofften Rückzug der jungen Familien vom Stadtrand in die Innenstädte, allerdings löste sie den Prozess der baulichen und sozialen Aufwertung von Wohnquartieren durch „Gruppen mit hohem gesellschaftlichen Status“ aus (vgl. FRIEDRICH 2000: 34).

Diese Aufwertungsprozesse spielen sich dabei auf mehreren Ebenen ab. FRIEDRICH unterscheidet zwei verschiedene Formen der Aufwertungsprozesse: die endogene Aufwertung, welche von den Bewohnern und Hausbesitzern im Quartier initiiert wird (Incumbent Upgrading) und die durch exogene Investoren von außerhalb in Gang gesetzte Aufwertung des Quartiers, bezeichnet als „Gentrification“ (FRIEDRICH 2000: 35).

Gerade Gentrificationprozesse sind in betroffenen Gebieten oftmals ein Reizthema, gehen sie doch mit dem Austausch von statusniedriger und statushoher Bevölkerung einher. So definiert z.B. FRIEDRICHS: „Gentrification ist der Austausch einer statusniedrigen Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet“ (FRIEDRICHS 1996: 14). Eine sehr ähnliche Definition gibt GLATTER, der vorschlägt „den Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen in Bestandsquartiere“ als Gentrification zu definieren (GLATTER 2006: 157). Andere Autoren betonen hingegen, dass Gentrification immer mit Verdrängung einhergeht (u.a. HOLM 2012). Im wissenschaftlichen Diskurs konnte sich noch keine Definition des Begriffs durchsetzen. Dies lässt einen Rückschluss auf die große Vielfalt und Unübersichtlichkeit des Prozesses zu. Bereits 1986 stellte BEAUREGARD fest, dass die Gentrification ein „chaotisches Konzept“ sei.

Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse konzentrieren sich oftmals auf innenstadtnahe Gebiete (allerdings nicht zwangsläufig, vgl. HOLM 2012: 676 ff.) und konnten bereits für viele deutsche Großstädte nachgewiesen werden.

### **2. Problemstellung**

Ungeachtet der weiten Verbreitung der Gentrification in Großstädten mit über 500.000 Einwohnern, blieben vergleichbare Beobachtungen in Städten unter dieser Größenordnung eher selten (vgl. u.a. zu Gießen: SLAWINSKI 2012).

Bei einer subjektiven Betrachtung des Stadtteils Eicken in Mönchengladbach sind Parallelen zu den Beschreibungen über Gentrification zu erkennen, die auf Aufwertungen, evtl. sogar

auf Gentrificationprozesse, hindeuten. Diese Entwicklung ist auf Grund der allgemeinen Situation der schrumpfenden Stadt Mönchengladbach interessant, denn so scheint sich der Stadtteil Eicken entgegen dem städtischen Trend zu entwickeln.

Mönchengladbach ist als Großstadt ein Oberzentrum in Westdeutschland. Die Stadt profitierte während des 19. und 20. Jahrhunderts von der ansässigen Textilindustrie, die allerdings mit dem seit den späten 1950er Jahren einsetzenden Strukturwandel erhebliche Schrumpfungen unterzogen war. Die Folgen des Niedergangs der Textilindustrie, sowie anderer Wirtschaftszweige (z.B. Brauereibetrieb) konnten trotz engagierter Maßnahmen seitens der Stadt nicht vollends aufgefangen werden. Eine aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 abnehmen und die Bevölkerung altern wird (IT.NRW 2013). Zudem ist die Stadt hoch verschuldet (ca. 1,2 Milliarden Euro)(STADT MÖNCHENGLADBACH 2013), was die Handlungsspielräume einschränkt.

Trotz dieser schlechten Aussichten für die Stadt scheint im Stadtteil Eicken eine Entwicklung gegen diesen Trend eingesetzt zu haben. Aus Initiativen von Privatpersonen sind Projekte und Events hervorgegangen, die zur sicht- und fühlbaren Aufwertung des Stadtteils beigetragen haben.

### **3. Zielstellung**

In der zu erstellenden Arbeit soll der Frage nachgegangen werden, ob und wenn ja welche Aufwertungsprozesse in Mönchengladbach-Eicken bereits eingesetzt bzw. sich vollzogen haben. Es soll überprüft werden, ob sich auch in einer Stadt, der allgemein eine schlechte Entwicklung prognostiziert wird, Entwicklungs- und Aufwertungstendenzen ereignen können. Darüber hinaus soll untersucht werden, inwiefern die ablaufenden Entwicklungen in den Forschungsdiskurs der „Gentrification“ eingeordnet werden können.

Die Untersuchung soll in der Gesamtbetrachtung eine allgemeine Aussage über den Stadtteil Eicken ermöglichen, wird aufgrund der räumlichen Struktur des Quartiers aber anhand einzelner Lagen genauer empirisch untersucht. Dazu zählen das Gründerzeitviertel, das Gebiet des Eickener Zentrums mit der Fußgängerzone sowie das Neubaugebiet „Bökelbergstadion“.

Es sollen folgende Teilfragen beantwortet werden, die Rückschlüsse auf eine Aufwertung des Stadtteils Eicken zulassen:

1. Gibt es in Eicken Prozesse der baulichen Aufwertung?
2. Gibt es in Eicken Prozesse der sozialen Aufwertung?
3. Gibt es in Eicken Prozesse der kommerziellen Aufwertung?
4. Gibt es in Eicken Prozesse der symbolischen Aufwertung?

Ausgehend von diesen Fragestellungen soll eine Beurteilung abgegeben werden, inwiefern Aufwertungsprozesse zu erkennen sind und inwieweit diese als Gentrifizierung bezeichnet werden können.

#### **4. Vorgehensweise**

Die Bachelorarbeit wird zunächst die Theorie der Aufwertungsprozesse zusammenfassen. Dies beinhaltet insbesondere den Prozess des Incumbent Upgrading sowie anschließend die Betrachtung des Gentrificationprozesses. Dabei wird ein Überblick über das definitorische Spektrum des Begriffs gegeben sowie der Prozess in seiner geschichtlichen Entwicklung aufbereitet. Es werden die Dimensionen, das Verlaufsmodell mit seinen Akteuren und der aktuelle Forschungsstand dargestellt. Darüber hinaus wird aufgezeigt, wo in Deutschland bereits Gentrification stattgefunden hat.

Anschließend wird die Bachelorarbeit mit Hilfe verschiedener Methoden versuchen Aufwertungs- bzw. Gentrifizierungsprozesse in Eicken sichtbar zu machen. Dazu werden die folgenden Dimensionen mit vielfältigen Methoden untersucht und beurteilt.

##### **Bauliche Aufwertung:**

Zunächst wird mit Hilfe eines selbst zu erstellenden Kartierungsbogens der Status quo des Gebäudezustands in den zu untersuchenden Vierteln erhoben. Die Untersuchung beschränkt sich dabei auf die drei oben genannten Teilgebiete. Grundlage der Aufnahme soll die Beurteilung der Fassadenzustände der Häuser sein, um Rückschlüsse auf den baulichen Zustand zuzulassen. Die Ergebnisse werden in Form einer Karte und statistischer Auswertungen präsentiert.

Darüber hinaus wird die Entwicklung des baulichen Zustands mit Hilfe einer Angebotsmietenanalyse wiedergegeben. Experteninterviews sollen diese Erkenntnisse unterstützen.

##### **Soziale Aufwertung:**

Auf Grundlage des Sozialberichts der Stadt Mönchengladbach wird der soziale Status Quo dargestellt und in Vergleich zur restlichen Stadt gesetzt. Daraus werden erste Erkenntnisse über die sozialen Strukturen und Trends des Viertels abzuleiten sein. Weiter wird die Bevölkerungsentwicklung in Eicken dargestellt und nach Altersklassen differenziert. Experteninterviews sollen diese Erkenntnisse unterstützen.

##### **Kommerzielle Aufwertung:**

Parallel zu der Aufnahme der Gebäudezustände wird die kommerzielle Struktur der drei Teilgebiete aufgenommen. Hierbei werden v.a. für Aufwertungsgebiete typische Einrichtungen wie Szenekneipen, Cafés, Restaurants, alternative Geschäfte, Second-Hand Läden, Bioläden, Boutiquen und Galerien kartiert. Diese gelten als Indikator für die in Gentrifizierungsgebieten typische „Szene“.

##### **Symbolische Aufwertung:**

Um die symbolische Aufwertung des Stadtteils Eicken nachweisen zu können, sollen aus dem Online-Archiv der Rheinischen Post die Zeitungsartikel über Eicken der letzten 3 Jahre, vor dem Hintergrund des Stadtteilimages, analysiert werden. Experteninterviews sollen diese Erkenntnisse unterstützen.

## 5. Zeitplan

Bereits stattgefunden: Literaturrecherche, Datenrecherche, Kontaktaufnahme Experten

Woche	Tätigkeit
1	Theorie aufbereiten und Niederschrift
2	Aufnahme Gebäudezustände und Kartierung kommerzielle Struktur
3	Bearbeitung bauliche Aufwertung und kommerzielle Aufwertung mit Niederschrift
4	Soziale Aufwertung aufnehmen und Niederschrift
5	Symbolische Aufwertung und Niederschrift
6	Niederschrift und Korrektur
7	Drucken und Binden, Abgabe

## **6. Gliederungsentwurf**

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

1. Einleitung
  - 1.1. Zielstellung der Arbeit
  - 1.2. Aufbau der Arbeit
2. Aufwertungsprozesse in der Theorie
  - 2.1. Incumbent Upgrading
  - 2.2. Gentrification
    - 2.2.1. Definitorisches Spektrum
    - 2.2.2. Wissenschaftliche Entwicklung
    - 2.2.3. Dimensionen
    - 2.2.4. Verlaufsmodell und Akteure
    - 2.2.5. Gentrification in Deutschland
3. Methodik der Untersuchung
  - 3.1. Untersuchungsgebiet Mönchengladbach-Eicken
  - 3.2. Erhebung der baulichen Aufwertung
  - 3.3. Erhebung der sozialen Aufwertung
  - 3.4. Erhebung der kommerziellen Aufwertung
  - 3.5. Erhebung der symbolischen Aufwertung
4. Dimensionen der Aufwertung in Mönchengladbach-Eicken
  - 4.1. Bauliche Aufwertung in Eicken
    - 4.1.1. Kartierung Gebäudezustand
    - 4.1.2. Angebotsmietenanalyse
    - 4.1.3. Experteninterviews
  - 4.2. Soziale Aufwertung in Eicken
    - 4.2.1. Bevölkerungsentwicklung
    - 4.2.2. Soziale Strukturen und Trends
    - 4.2.3. Experteninterviews
  - 4.3. Kommerzielle Aufwertung in Eicken
  - 4.4. Symbolische Aufwertung in Eicken
    - 4.4.1. Analyse Zeitungsartikel
    - 4.4.2. Experteninterviews
5. Zusammenfassung – Aufwertungsprozesse in Mönchengladbach-Eicken
  - Literatur
  - Anhang

## 7. Literatur

BEAUREGARD, R. (1986): The Chaos and Complexity of Gentrification. In: SMITH, N. u. P. WILLIAMS (Hrsg.): Gentrification of the City. (Allen & Unwin) London. S. 35-55.

BLASIUS, J. (2008): 20 Jahre Gentrification-Forschung in Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, H.11/12. S.857-860.

DANGSCHAT, J. (1988): Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: FRIEDRICHS, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen. S. 272-292.

FRIEDRICH, K. (2000): Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern. In: Geographische Rundschau 52, H. 7/8. S. 34-39.

FRIEDRICHS, J. (1996): Gentrification. Forschungsstand und methodologische Probleme. In: FRIEDRICHS, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 13-40.

GLATTER, J. (2006): News from the blind men and the elephant? – Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung. In: Europa Regional 14, H. 4, S. 156-166.

GLATTER, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. Dresdner Geographische Beiträge. H. 11. Dresden.

GLATTER, J. (2013): Gentrification – Methoden (unveröffentlichtes Manuskript).

HOLM, A. (2012): Gentrification. In: ECKARDT, F. (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden. S. 661-687.

KRAJEWSKI, C. (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Münstersche Geographische Arbeiten. H. 48. Münster.

KRAJEWSKI, C. (2013): Gentrification in Berlin. Innenstadtaufwertung zwischen etablierten „In-Quartieren“ und neuen „Kult-Kiezen“. In: Geographische Rundschau 65, H. 2, S.20-27.

LEES, L., SLATER, T. u. E. WYLY (2008): Gentrification. (Routledge) New York.

SLAWINSKI, T. (2012): Gentrification. Tendenzen und Entwicklungen der Aufwertung innerstädtischer Wohnviertel - Das Beispiel Gießen. Gießener Geographische Manuskripte 5. Gießen.

STADT MÖNCHENGLADBACH (2013): Sozialbericht. Teil 1 – Grundlagen.

WEISKE, C. (1996): Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: FRIEDRICHS, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 193-226.

## Internetquellen:

IT.NRW (2013): Bevölkerungsstand – Gemeinden – Stichtag. Abrufbar unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de> (letzter Abruf: 08.08.2013).

STADT MÖNCHENGLADBACH (2013<sup>2</sup>): Schuldenuhr für MG 2013. Abrufbar unter: [http://www.moenchengladbach.de/index.php?id=stadtrat\\_verwaltung](http://www.moenchengladbach.de/index.php?id=stadtrat_verwaltung) (letzter Abruf: 08.08.2013)

BROOK, L. (2011): „Eicken ist ein Aschenputtel“. Abrufbar unter: <http://www.rp-online.de/niederrhein-sued/moenchengladbach/nachrichten/eicken-ist-ein-aschenputtel-1.1201934> (letzter Abruf: 08.08.2013)

IMMOBILIENSCOUT 24 (2013): Mietpreisentwicklung Eicken. Abrufbar unter: <http://www.immobilienscout24.de/wohnen/nordrhein-westfalen,moenchengladbach,eicken/mietpreise.html> (letzter Abruf: 12.08.2013)

## Mönchengladbach, Eicken - Mietpreise



Die Mietpreise in Eicken liegen aktuell bei 8.6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Daraus resultiert ein durchschnittlicher Wert für die Nettokaltmiete von 6,00 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu liegt die Stadt Mönchengladbach bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,70 Euro/m<sup>2</sup>, was einer Mietpreisentwicklung von 1.8 Prozent in den letzten 12 Monaten entspricht.

