Technische Universität Berlin
Institut für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Bachelorarbeit
im Studiengang
Ökologie und Umweltplanung BSc

Grün im Stadtquartier: Revitalisierung, Reurbanisierung, Gentrifizierung?

Zur Rolle urbaner Grünflächen bei der Quartiersentwicklung am Beispiel des Lene-Voigt-Parks in Leipzig

eingereicht von
Lena Rahab Ali
Matrikelnummer: 356851

Erstgutachter: Prof. Dr. Stefan Heiland
Zweitgutachterin: Dr. Annegret Haase

Berlin, 17.11.2017

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und eigenhändig sowie ohne unerlaubte fremde Hilfe und ausschließlich unter Verwendung der aufgeführten Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe.

Berlin, den 17.11.2017

……
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... **V**
Abkürzungsverzeichnis ..... **VII**
Abbildungsverzeichnis ..... **VIII**
Tabellenverzeichnis ..... **IX**
1 Einleitung **1**
1.1 Ausgangssituation und Problemstellung 1
1.2 Forschungsfragen und Ziel der Arbeit 3
1.3 Aufbau der Arbeit 5
2 Thematischer Hintergrund **6**
2.1 Stadt- und Freiraumentwicklung in Ostdeutschland 6
2.1.1 Von der Schrumpfung zur Reurbanisierung 6
2.1.2 Stadtumbau und Sanierung 9
2.1.3 Freiraumentwicklung und Flächenrevitalisierung 11
2.2 Aufwertung und Gentrifizierung 13
2.2.1 Zum Forschungsfeld Gentrifizierung 13
2.2.2 Aufwertung durch Grünflächen 17
2.2.3 Ecological Gentrification 20
3 Beispiel Leipzig und Fallstudie Lene-Voigt-Park **24**
3.1 Stadt- und Quartiersentwicklung in Leipzig 24
3.1.1 Einwohnerentwicklung 24
3.1.2 Wohnungsmarkt 26
3.1.3 „Hypezig“ 27
3.2 Der Leipziger Osten mit dem Lene-Voigt-Park 28
3.2.1 Charakterisierung des Parkumfelds 29
3.2.2 Förderkulisse und Entwicklungsziele 30
3.2.3 Die Brachfläche Eilenburger Bahnhof 32
4 Methodik **34**
4.1 Zugang und Methodenwahl 34
4.2 Methodenbeschreibung 36
4.2.1 Literatur- und Dokumentenanalyse 36
4.2.2 Sekundäranalyse 37
4.2.3 Analyse von Wohnungsinseraten 38
4.2.4 Ortsbegehung 38
4.2.5 Leitfadengestützte Interviews 39
5 Ergebnisse **40**
5.1 Der Lene-Voigt-Park 40
5.1.1 Das Ostraumprojekt 40
5.1.2 Parkgestaltung und -nutzung 41
5.1.3 Gesamtkonzept Parkbogen Ost 43
5.2 Das Stadtquartier am Lene-Voigt-Park 44
5.2.1 Sanierung und Bevölkerungszuwachs 45
5.2.2 Zuzug und Bewohnerwandel 48
5.2.3 Wohnungsmarkt und Mietpreisentwicklung 51
5.2.4 Imagewandel und Gentrifizierung 53

5.3 Zusammenhänge zwischen Park- und Quartiersentwicklung 55
5.3.1 Die Rolle des Parks für den Wohnstandort 55
5.3.2 Zukünftige Herausforderungen 58
5.4 Zwischenfazit 62
6 Diskussion 67
6.1 Zur Rolle urbaner Grünflächen bei der Quartiersentwicklung 67
6.2 Einordnung der Fallstudie in das Konzept der Ecological Gentrification 70
6.3 Methodenkritik 73
7 Fazit und Ausblick 76
8 Zusammenfassung 78
Literaturverzeichnis 79
Anhang 92

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BIWAQ	Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BZ	Berliner Zeitung
DIFU	Deutsches Institut für Urbanistik
E&C	Entwicklung und Chancen junger Menschen in sozialen Brennpunkten
EFRE	Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung
ESF	Europäischer Sozialfonds
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
GG	Grundgesetz
KSP Ost	Konzeptioneller Stadtteiplan Leipziger Osten
LOHAS	Lifestyle of Health and Sustainability
LIS	Leipzig-Informationssystem
LIFE	L'Instrument Financier pour l'Environnement
LVZ	Leipziger Volkszeitung
MZ	Mitteldeutsche Zeitung
SEKo	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
SenUVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
STEK LeO	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten
STEP	Stadtentwicklungsplan
TAZ	Die Tageszeitung
UBA	Umweltbundesamt
WHO	World Health Organization
XENOS	Integration und Vielfalt

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Der Lene-Voigt-Park in Leipzig (Stadt Leipzig 2013b) 2
Abb. 2: Thematischer Rahmen der vorliegenden Arbeit (eigene Darstellung) 3
Abb. 3: Forschungsansatz (eigene Darstellung) 4
Abb. 4: Wachstumsregionen Sachsen (BBSR 2015) 7
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Leipzig, Stadt-Umland-Vergleich (Heinig & Herfert 2012) 8
Abb. 6: Grünflächenversorgung im Umfeld des Tiergartens, Berlin (SenUVK 2017) 19
Abb. 7: Idealverlauf der Ecological Gentrification (Eigene Darstellung nach Gould & Lewis 2017) 22
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Leipzig (eigene Darstellung nach Stadt Leipzig 2009a, 2017b) 24
Abb. 9: Der Lene-Voigt-Park zwischen Reichpietsch- und Eilenburger Straße (OpenStreetMap 2017) 28
Abb. 10: Fördergebiete 2007 (Stadt Leipzig 2007). 31
Abb. 11: Fördergebiete 2013 (Stadt Leipzig 2013b) 31
Abb. 12: Bahngelände früher (Stadtarchiv Leipzig o.J.) 32
Abb. 13: Bahngelände heute (Stadt Leipzig 2017d) 32
Abb. 14: Planskizze Lene-Voigt-Park (Netzwerk für Stadtnatur 2017 n. Originalentwurf Büro Kiefer) 33
Abb. 15: Pufferzone von 300 m um den Lene-Voigt-Park (eigene Darstellung) 38
Abb. 16: Kreativmarkt im Lene-Voigt-Park (Horn 2016) 42
Abb. 17: Treffpunkt Lene-Voigt-Park (Plaisier 2015) 42
Abb. 18: Vision Parkbogen Ost (Stadt Leipzig 2017e) 44
Abb. 19: Nördlich und östlich des Lene-Voigt-Parks gelegen: 1 Reichpietschstraße, 2 Täubchenweg, 3 Reudnitzpark, 4 Anna-Kuhnow-Straße (eigene Fotos) 46
Abb. 20: Südlich und westlich des Lene-Voigt-Parks gelegen: 5 Johannisallee, 6 Albert-Schweitzer-Straße, 7 Oststraße, 8 Josephinenstraße (eigene Fotos) 46
Abb. 21: Baufertigstellungen von Wohnungen (eigene Darstellung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 47
Abb. 22: Einwohnerentwicklung (eigene Darstellung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 48
Abb. 23 a & b: Zu- und Wegzüge nach Reudnitz-Thonberg (eigene Darstellung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 49
Abb. 24: Saldi aus Zu- und Wegzügen (eigene Darstellung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 50
Abb. 25: Durchschnittsalter (eigene Darstellung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 50
Abb. 26: Anteil der Arbeitslosen (eigene Darstellung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 51
Abb. 27: Wohnlagen und Preise für Mietwohnungen (a) im Bestand und (b) für Neubau (Capital 2016) 52
Abb. 28: Banner mit der Aufschrift: Was passiert, wenn Mieten steigen aber Löhne nicht? (eigenes Foto) 54
Abb. 29: Nennung des Lene-Voigt-Parks in Wohnungsinseraten (eigene Darstellung, Daten: Immobilien Scout GmbH 2016) 57
Abb. 30: Mietpreisentwicklung von Wohnungen in Stadt, Ortsteilen und Parknähe im Vergleich (eigene Darstellung, Daten: Immowelt AG 2017, Immobilien Scout GmbH 2016) 58

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Phasenmodell der Gentrifizierung (eigene Darstellung, zusammengetellt nach Friedrichs 1998 und Krajewski 2006) 15
Tab. 2: Übersicht der angewandten Methoden (eigene Darstellung) 35
Tab. 3: Baufertigstellungen von Wohnungen: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 47
Tab. 4: Einwohnerentwicklung: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 48
Tab. 5: Durchschnittsalter: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 50
Tab. 6: Anteil der Arbeitslosen: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 51
Tab. 7: Bestand Wohngebäude: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 53
Tab. 8: Bestand Wohnungen: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016a) 53
Tab. 9: Entwicklung des Einkommens und der Mietpreise im Vergleich (eigene Berechnung, Daten: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 2016b) 55
Tab. 10: Veränderungen in Reudnitz-Thonberg seit den 1990er Jahren (eigene Darstellung) 62
Tab. 11: Zusammenfassung und Einstufung der absoluten Wachstumsrate je Indikator und Gebiet (eigene Darstellung) 66
Tab. 12: Zusammenfassung und Einstufung der mittleren Wachstumsrate pro Jahr je Indikator und Gebiet (eigene Darstellung) 66

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Problemstellung

In einigen ostdeutschen Großstädten lassen sich nach einer Phase der Abwanderung und des hohen Wohnungsleerstands heute wieder Wanderungsgewinne feststellen. Im Rahmen der Wiederbelebung und Neuentwicklung von Stadtquartieren wurden bauliche sowie soziale Aufwertungsprozesse angestoßen, die nach dem Programm Stadtumbau Ost zu einer erhöhten Lebensqualität für die verschiedenen sozialen Milieus in der Stadt führen sollten und gleichzeitig einen erneuten Zuzug fördern, vor allem in die innerstädtischen Altbaugebiete (BMVBS/ BBR 2008). Hierbei spielt auch die Frei- und Grünraumplanung eine Rolle, die angesichts der Vielzahl von freien Flächen durch den Abriss alter Industrie- und Wohnbauten vor der Herausforderung steht, zu einer stabilen und sich selbst tragenden Stadtentwicklung beizutragen. Da hochwertig gestaltete urbane Grünflächen ökologische, ökonomische und soziale Funktionen gleichermaßen erfüllen, gilt die Revitalisierung solch brachliegender Flächen und der Ausbau grüner Strukturen, z.B. in Form von Stadtteilparks, gar als Schüsselmaßnahme im Kontext nachhaltiger Stadt- und Quartiersentwicklung (BMUB 2015).

Leipzig ist eine der ostdeutschen Städte, die nach einer Phase massiver Schrumpfung um 1990 seit ca. 2000 wieder wächst (STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN 2015). Innerhalb der letzten fünf bis zehn Jahre ist verstärkt Leipzig für viele Menschen zu einem attraktiven Arbeits-, Studien- und Wohnort in Ostdeutschland geworden. Der Stadt haftet inzwischen sogar der Name „Hypezig“ an, woran erkennbar ist, dass die Stadt einen regelrechten Hype erfahren hat, der ihr bis heute hohe Zuzugsraten beschert. Aufgrund dessen wird auch von der Reurbanisierung Leipzigs gesprochen, d.h. einer Wiederbelebung insbesondere der innerstädtischen Gründerzeitquartiere durch deren Aufwertung und Wiederentdeckung als Wohnort. Vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen, Leerstand von Wohn- und Geschäftsräumen und sozialer Konfliktfelder sind seit Mitte der 1990er Jahre vonseiten der Stadt diverse Maßnahmen für die Stadterneuerung ergriffen worden. Das 2009 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) rückt unter anderem den Leipziger Osten in den Fokus der Städtebauförderung, da diesem noch Handlungsbedarf in einigen Quartieren attestiert wird (STADT LEIPZIG 2016a). Gleichzeitig gelten andere Quartiere im Leipziger Osten bereits als gute und beliebte Wohnlagen, unter anderem jenes um den Lene-Voigt-Park (vgl. Abb. 1). Seit 2004 gibt es diesen Stadtteilpark auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs, der mit den Bürger*innen[1] in einem kooperativen Planungsprozess entwickelt wurde. Er wird in Bezug auf das Potenzial der Umgestaltung freier Flächen zu belebten urbanen Grünflächen als Positivbeispiel für Maßnahmen zur Aufwertung ganzer Stadtquartiere angeführt. Inzwischen sind in der Nähe der Grünfläche eine Sättigung des Wohnungsmarkts, exklusive Bauvorhaben und steigende Mietpreise zu beobachten.

Im Zuge der Veränderungen Leipzigs, bezogen insbesondere auf das Bevölkerungswachstum, die Einwohnerzusammensetzung in verschiedenen Quartieren, die Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt und das Image der Stadt, gewinnt das Thema Gentrifizierung an Bedeutung. Nachdem sich ein Bewohnerwachstum und letztlich -wandel infolge gestiegener Mietpreise unter anderem in südlichen Stadtquartieren bereits vollzogen hat, lässt sich eine ähnliche Entwicklung auch im Leipziger Osten beobachten. Anzeichen dafür gab es besonders früh im Um-

[1] Die gegenderte Form führt in einzelnen Fällen zu einem grammatikalischen Fehler (z.B. von Bewohner*innen). Dies wird anerkannt, ist jedoch unumgänglich, soll durch die gewählte Form der Lesefluss gewahrt bleiben.

feld des Lene-Voigt-Parks. Gentrifizierung wird seit einigen Jahrzehnten im Zusammenhang mit meist nordamerikanischer und europäischer Großstadtentwicklung diskutiert und stellt einen Forschungsschwerpunkt in der Stadtsoziologie dar. Erfahren Stadtquartiere eine bauliche, soziale sowie symbolische Aufwertung und werden Bewohner*innen von dort verdrängt, werden sie als gentrifiziert bezeichnet (FRIEDRICHS 1996). Welche Ursachen und Erscheinungs- bzw. Verlaufsformen Gentrifizierung haben kann, ist bislang nicht abschließend geklärt. Der noch junge Diskurs zu Ecological Gentrification[2] rückt den Zusammenhang von Konzepten nachhaltiger Stadtplanung bzw. ökologischen Projekten und sozialer Segregation in den Fokus. Durch die städtische Aufwertung in Form grüner oder blauer Qualitäten, z.B. der hochwertigen Gestaltung einer Grünfläche oder Uferpromenade, wird die ansässige (einkommensschwächere) Bevölkerung verdrängt, denn zahlungskräftige Bewohner*innen ziehen zu (DOOLING 2009).

In vorliegender Arbeit wird das Fallbeispiel Leipzig mit der Fallstudie Lene-Voigt-Park im Zusammenhang mit den Diskursen zu Revitalisierung, Reurbanisierung und Gentrifizierung bzw. Ecological Gentrification untersucht. Es stellt sich die Frage, inwieweit der Lene-Voigt-Park zu einer städtischen Aufwertung im Leipziger Osten geführt hat und ob er in das Konzept der Ecological Gentrification einzuordnen ist. Dafür müssen die städtischen Rahmenbedingungen, sowie die Rolle der Grünfläche für die Veränderungen im Stadtquartier identifiziert werden. Mit Blick auf vergleichbare Beispiele und der zukünftigen Planung und Entwicklung urbaner Grünflächen ist zudem die Frage nach Lösungsansätzen und Vermeidungsstrategien zu stellen, damit von Stadtgrün alle Bewohner*innen einer Stadt gleichermaßen profitieren können. Dabei kann die Dynamik der Stadtentwicklung nicht außer Acht gelassen werden, da sich die Versorgung mit Grünflächen und damit deren Rolle im Stadtgefüge unter Schrumpfungsbedingungen von der unter Wachstumsbedingungen unterscheidet.

Abb. 1: Der Lene-Voigt-Park in Leipzig (STADT LEIPZIG 2013b)

[2] Da es im deutschsprachigen Raum noch keinen in der Forschung (einheitlich) gebräuchlichen Begriff gibt, wird er – ähnlich der „Gentrification“ als zunächst in der Stadtforschung etablierter Begriff in Deutschland – nicht übersetzt.

1.2 Forschungsfragen und Ziel der Arbeit

Der Titel vorliegender Arbeit fragt nach der Rolle urbaner Grünflächen für die Quartiersentwicklung und stellt zur Disposition, ob auf die Revitalisierung von Flächen und deren Umgestaltung zu Grünflächen die Reurbanisierung und schlussendlich auch Gentrifizierung folgen. Die untenstehende Abb. 2 stellt stark vereinfacht den thematischen Rahmen der Fallstudie dar. Demnach wird erstens die Stadt- und Quartiersentwicklung in Leipzig betrachtet und zweitens das Thema Grünflächen im Zusammenhang mit dieser Entwicklung. Der städtische Kontext in Leipzig hat sich seit den Anfängen der Planung, der Gestaltung und Eröffnung des Lene-Voigt-Parks stark gewandelt. Es wird angenommen, dass auf die Schrumpfung der Stadt nach umfassenden Sanierungstätigkeiten die Reurbanisierung folgte. Durch die anhaltenden Zuzüge kommt es zu Prozessen der Gentrifizierung, welche insbesondere anhand der Merkmale Bewohnerschaft, Wohnungsmarkt und Image erkennbar werden[3]. Im Rahmen der Sanierung spielt die Brachflächenrevitalisierung und die dadurch bedingte Aufwertung des städtischen Raumes eine zentrale Rolle. Im Fokus der Fallstudie liegt der Einfluss der Grünfläche auf die Veränderung der Bewohnerzusammensetzung im Leipziger Osten, in den Ortsteilen Reudnitz-Thonberg und Anger-Crottendorf. Hieran anknüpfend ergibt sich die Frage, ob und inwiefern die Fallstudie in das Konzept der Ecological Gentrification einzuordnen ist. Es müssen hierfür die Einflüsse des Bewohnerwachstums und der -bewegung, des Wohnungsmarkts und des Images von jener der Grünfläche getrennt werden. Dabei muss beachtet werden, dass sie sich auch gegenseitig beeinflussen und Ursachen für die Gentrifizierung sein können. So ziehen z.B. in der Regel einkommensstärkere Haushalte zu, wenn sich der Wohnungsmarkt dahingehend verändert, dass die durchschnittlichen Mietpreise steigen. Diese könnten aus einem guten Image des Stadtquartiers aufgrund der Grünfläche resultieren. Die zeitliche Abfolge, wechselseitige Beeinflussung der Komponenten sowie die mit einem Fragezeichen versehenen Prozesse in Abb. 2 müssen als vorläufig angenommene Ausgangssituation betrachtet werden, welche es im Rahmen der vorliegenden Arbeit zu überprüfen gilt.

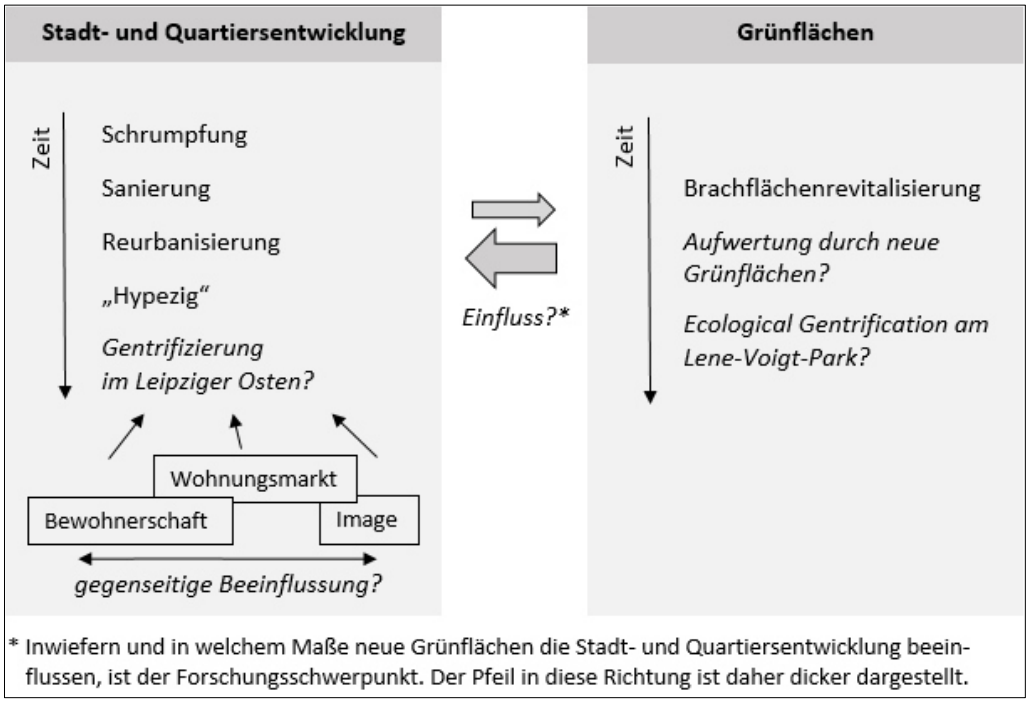

Abb. 2: Thematischer Rahmen der vorliegenden Arbeit (eigene Darstellung)

[3] Die Auswahl der Merkmale erfolgte auf Basis des Phasenmodells der Gentrifizierung (vgl. Kapitel 2.2.1).

Vor dem Hintergrund des thematischen Rahmens ergeben sich die zwei zentralen Forschungsfragen der Arbeit, welche wie folgt lauten:

Welche Rolle spielt die Aufwertung innerstädtischer Quartiere durch neue Grünflächen für die Veränderung ihrer sozialräumlichen Struktur?

Davon ausgehend stellt sich die Frage:

Wie ist die Fallstudie Lene-Voigt-Park vor dem Hintergrund des Konzepts der Ecological Gentrification zu bewerten?

Für die Beantwortung beider Fragen muss untersucht werden, inwiefern der sich wandelnde städtische Kontext Auswirkungen auf die Rolle der Grünfläche hat. Dies ist entscheidend, da angenommen wird, dass diese Rolle für die Quartiersentwicklung nicht ohne die Berücksichtigung des städtischen Kontextes, hier zuvorderst der Reurbanisierung, zu bewerten ist und die Beantwortung dieser Frage zudem erlaubt, die Fallstudienergebnisse zu übertragen bzw. sie zu verallgemeinern. Der Forschungsansatz kann deshalb entsprechend der Abb. 3 dargestellt werden. Mit dem dicken Pfeil ist gekennzeichnet, dass die Rolle der Grünfläche für die Quartiersentwicklung im Allgemeinen, explizit aber für die sozialräumliche Struktur, im Fokus liegt. Die Verengung auf den Aspekt der Bewohnerzusammensetzung kann dann erfolgen, wenn verschiedene Einflussfaktoren für die Quartiersentwicklung im Allgemeinen ermittelt und deren spezifische Auswirkungen festgestellt wurden. Um dabei den Einfluss der Grünfläche erkennen zu können, sind Zusammenhänge zu parallel ablaufenden Prozessen und anderen Treibern, d.h. Ursachen und Vorbedingungen für die Veränderungen im Stadtquartier zu identifizieren, wie etwa Sanierungen im Gebäudebestand und soziale Förderprogramme im Rahmen des Stadtumbaus.

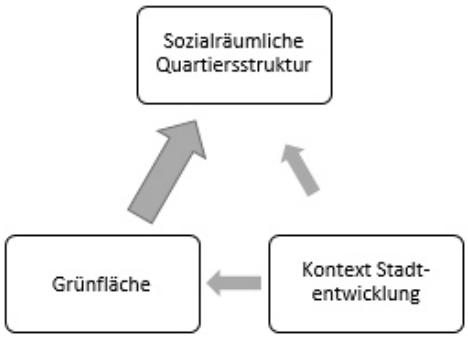

Abb. 3: Forschungsansatz (eigene Darstellung)

Um die zwei zentralen Forschungsfragen beantworten zu können, wird zunächst ein auf die Fallstudie bezogenes Zwischenfazit formuliert. Dieses ergibt sich aus den Ergebnissen für die folgenden vier untergeordneten Fragen:

1. Welche Veränderungen lassen sich im Wohnquartier um den Lene-Voigt-Park seit den 1990er Jahren feststellen? Inwiefern hat sich der Wohnungsmarkt verändert, sich ein Bewohnerwandel vollzogen, sich das Image der Ortsteile Reudnitz-Thonberg und Anger-Crottendorf gewandelt?
2. In welchem Maß hat die Gestaltung des Lene-Voigt-Parks zu einer Aufwertung der umliegenden Wohnquartiere geführt?
3. Sind die Veränderungen in den Stadtquartieren um den Lene-Voigt-Park Merkmale eines Gentrifizierungsprozesses? Werden Bewohner*innen aus diesen Quartieren verdrängt?

4. Welche Zusammenhänge lassen sich identifizieren zwischen der Park- und der Quartiersentwicklung? Welche Rolle spielt der Lene-Voigt-Park für die Veränderungen bezüglich Wohnungsmarkt, Bewohnerschaft und Image im Stadtquartier und inwiefern aber beeinflussen sich diese drei Größen gegenseitig?

1.3 Aufbau der Arbeit

Das folgende Kapitel 2 befasst sich mit der Theorie zu den Themen ostdeutsche Stadt- und Grünflächenentwicklung sowie Gentrifizierung und Ecological Gentrification. Daran schließt die Einführung in das Fallbeispiel Leipzig und die Fallstudie Lene-Voigt-Park an (vgl. Kapitel 3). Die Stadt- und Quartiersentwicklung in Leipzig mit Fokus auf die für Gentrifizierung relevanten Merkmale wird beschrieben und der Leipziger Osten mit dem Lene-Voigt-Park, ehemals Brachfläche des Eilenburger Bahnhofs, wird als Untersuchungsgebiet im Rahmen der Fallstudie vorgestellt. Im Methodikteil (Kapitel 4) soll näher erläutert werden, wie den Forschungsfragen mittels der Kombination quantitativer und qualitativer Methoden begegnet wird. Die Methodenkritik findet sich im Diskussionsteil (Kapitel 6). Der Diskussion vorangestellt werden in Kapitel 5 die Ergebnisse der Fallstudie, die in einem Zwischenfazit zusammengefasst werden, welches gleichzeitig die untergeordneten Forschungsfragen beantwortet (vgl. Kapitel 5.4). Auf dieser Basis wird die Rolle der Grünfläche Lene-Voigt-Park für die Quartiersentwicklung und im Besonderen für die sozialräumliche Struktur im Stadtquartier diskutiert. Zugleich wird auf einer dem übergeordneten Ebene die Rolle von Grünflächen in den spezifischen Kontexten der Stadtentwicklung, der Schrumpfung und des Wachstums, thematisiert. Weiterhin wird geklärt, ob und inwiefern die Fallstudienergebnisse in das Konzept der Ecological Gentrification einzuordnen sind (Kapitel 6.2). Nach der Beantwortung der zentralen Fragestellungen folgen im Kapitel 7 das Fazit sowie ein Ausblick. In Kapitel 8 wird die vorliegende Arbeit zusammengefasst.

2 Thematischer Hintergrund

2.1 Stadt- und Freiraumentwicklung in Ostdeutschland

Das folgende Kapitel befasst sich mit der Entwicklung der Städte und spezifisch mit der des Freiraums in Ostdeutschland. Dafür wird zurückgegangen bis in die Zeit, in der auch Großstädte wie Dresden oder Leipzig noch stark schrumpften. Heute ist das Gegenteil zu beobachten: insbesondere die Großstädte können hohe Einwohnergewinne verzeichnen. Im wissenschaftlichen Diskurs wird von Reurbanisierung, einer „Renaissance" der Städte, gesprochen (vgl. z.B. STEINFÜHRER et al. 2009, HEINIG & HERFERT 2012). Innerhalb der Städte erlangen besonders die innerstädtischen Gebiete einen Bedeutungsgewinn und vermehrt ziehen Menschen in diese zum größten Teil sanierten Altbauquartiere. Damit einher geht ein Wandel der städtischen Strukturen, die maßgeblich durch verschiedene, übereinander gelagerte Förderinstrumente, z.B. dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost, eine Neuordnung und deutliche Aufwertung erfahren haben und auch heute noch erfahren. Der Freiraum spielt dabei eine besonders wichtige Rolle, da in schrumpfenden Städten durch Rückbauflächen das Potenzial für „mehr Grün" in der Stadt vorhanden ist. Die Revitalisierung von Brachflächen ist hierbei ein Stichwort, denn diese Wiederbelebung freier bzw. ungenutzter Flächen gilt als zentrales Handlungsfeld im Stadtumbau (BBR 2005).

2.1.1 Von der Schrumpfung zur Reurbanisierung

In den 1990er Jahren waren Schrumpfung und Bedeutungsverlust in besonderem Maße kennzeichnend für ostdeutsche Städte. Für die Abwärtsentwicklung besonders innerstädtischer Altbauquartiere in den neuen Bundesländern standen Deindustrialisierung, Arbeitslosigkeit, Verfall und Leerstand von Gebäuden sowie Abwanderung in die alten Bundesländer und ins Umland (HANNEMANN 2003). Doch auch vor der Wende hatte die DDR durchgehend Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, die Stadt Leipzig schrumpfte schon seit 1933 (GEIßLER 2008, STADT LEIPZIG 2015a). Jedoch kam die Integration ostdeutscher Kommunen und deren Organisation in westdeutsche Strukturen nach 1990 HANNEMANN (2003) zufolge eher einem Strukturbruch denn einem Strukturwandel gleich, weshalb besonders dieses Ereignis einen Einschnitt markiert. Daraus ergeben sich Spezifika der ostdeutschen Stadtentwicklung, folglich unterscheidet sie sich von Entwicklungspfaden anderer schrumpfender Städte. Für den postsozialistischen Transformationsprozess in Ostdeutschland ist Folgendes wesentlich (vgl. ebd.):

- In der DDR wurde die Gebäudesubstanz, vor allem auch die innerstädtischen Altbauten, stark vernachlässigt. In der Folge waren viele Gebäude dem Verfall preisgegeben. Die Innenstädte erlebten einen Funktionsverlust.
- Nach der Wende stieg die Arbeitslosigkeit sprunghaft an, innerhalb von zwei Jahren wurden ca. zwei Drittel der in der industriellen Produktion Beschäftigten entlassen (HOFMANN & RINK 1993). Zudem ist die Umwandlung der staatlich gelenkten Wirtschaft zur Marktwirtschaft nicht gelungen. Anders als in westdeutschen Regionen blieb vorerst auch ein erfolgreicher Übergang zur Dienstleistungsgesellschaft aus.
- Die hohe Arbeitslosigkeit und der desolate Zustand vieler innerstädtischer Altbauquartiere führten zu Perspektivlosigkeit und einer hohen Abwanderung in die alten Bundesländer. Ausbildungs- bzw. erwerbsbedingt verließen insbesondere junge Menschen den Osten. Gleichzeitig waren die Geburtenzahlen stark rückläufig.

- Mit Beginn der 1990er Jahre zogen besonders einkommensstärkere Haushalte vermehrt ins Umland der Städte. Begünstigt wurde diese Suburbanisierungswelle, die in westdeutschen Regionen schon früher begonnen hatte, durch steuerlich begünstigte Investitionen im Miet- und Privatwohnungsbau am Stadtrand. Sie erreichte 1996/97 ihren Höhepunkt.
- Infolge der Suburbanisierung sowie umfangreicher Neubautätigkeiten und der Modernisierung vieler Altbauten kam es bei gleichzeitig fehlender Nachfrage nach Wohnraum zu hohen Leerstandsquoten. In innerstädtischen Altbauquartieren betrug sie nicht selten über 20% (vgl. z.B. STADT GÖRLITZ 2009). Reprivatisierungen und die starke Förderung von Gebäudesanierungen konnten das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt zunächst ebenso wenig mildern wie Anreize für Investitionen in ostdeutsche Immobilienprojekte. Auch die Zunahme der Haushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Bevölkerung änderte nichts an dem massiven Wohnungsüberhang.
- Mit dem Stadtumbauprogramm wurde eine politisch forcierte Strategie für den Umgang mit der Wohnungsmarktproblematik entwickelt. Die weitere Stadtentwicklung wird durch eine schwerpunktsetzende Subventions- und Förderpolitik mitbestimmt. Zudem ist die kommunale Selbstverwaltung retabliert.

Des Weiteren führten die aufgrund des Leerstands neu entstandenen Möglichkeiten individuelle Wohnungswünsche umzusetzen zu einer hohen Wohnmobilität (GLATTER 2007). In Dresden und Halle zogen 1998 über 14% der Mieter*innen um, in Leipzig über 16%. In der Innenstadt erhielten vor allem baulich oder lagebedingt attraktive Stadtquartiere Zuspruch (ebd.). Mit Blick auf die Entwicklung Leipzigs kann laut TIEFENSEE (2003) nicht nur von Schrumpfung gesprochen werden, sondern es muss eine bipolare Stadt angenommen werden, in der Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse simultan ablaufen und sich gegenseitig beeinflussen. STEINFÜHRER et al. (2009) bezeichnen Leipzig als Extrembeispiel ostdeutscher Stadtentwicklung nach der Wende, weil Deökonomisierung und Abwanderung einerseits und spektakuläre Großprojekte, ein Wiedererwachen der Innenstadt und eine erfolgreiche Imagepolitik andererseits deutlich kontrastierten. Mit Beginn der 2000er Jahre kündigte sich in den Großstädten Leipzig und auch Dresden die Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung an, die sich in den darauffolgenden Jahren manifestierte. Damit gilt das Wachstum nicht mehr nur für einzelne Stadtquartiere, sondern bezieht sich auch auf die gesamtstädtische Ebene. So haben sich in Ostdeutschland Reurbanisierungsinseln in einer fast flächendeckenden demographischen Schrumpfungslandschaft herausgebildet (HERFERT 2009). In Abb. 4 sind die wachsenden Städte Leipzig und Dresden sowie die als stabil eingestufte Stadt Chemnitz abgebildet sowie im Gegensatz dazu die schrumpfenden peripheren bzw. ländlichen Räume. In den Gürteln um die Großstädte gibt es sowohl wachsende als auch schrumpfende Gebiete.

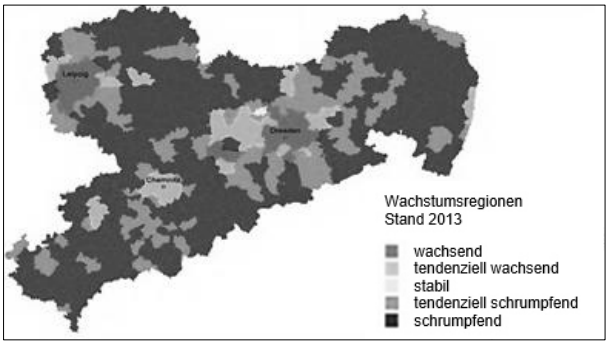

Abb. 4: Wachstumsregionen Sachsen (BBSR 2015)

Ein Bild ähnlich dem für Sachsen ergibt sich auch für die anderen neuen Bundesländer. Während das Umland an Einwohner*innen verliert, wachsen laut BBSR (2017) sämtliche Großstädte: Rostock, Dresden, Magdeburg, Jena, Halle und inzwischen auch Chemnitz, stark wachsend sind Berlin, Potsdam, Erfurt und Leipzig. Dort, sowie in einigen Mittelstädten und wenigen Kleinstädten, wachsen wiederum die innenstadtnahen Quartiere in der Regel besonders stark (ebd.). Die Gürtel um Städte mit schnellen und hohen Wachstumsraten gewinnen ebenso wieder und vermehrt Einwohner*innen hinzu, z.B. in den Fällen Berlin und Leipzig, aber auch Dresden. Die Beobachtungen dieses Städtewachstums lassen auf eine Umkehr von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung schließen, d.h. die Wanderungsbewegungen verlaufen vom Umland zurück in die Kernstädte (vgl. z.B. auch HERFERT 2002, KABISCH et al. 2010). Das Wachstum ist in den Wanderungsgewinnen begründet, nicht in steigenden Geburtenzahlen. Deutlich wird diese Entwicklung an folgendem Beispiel nach Untersuchungen und grafischer Darstellung der Stadt-Umland-Bewegungen in Leipzig von HEINIG & HERFERT (2012):

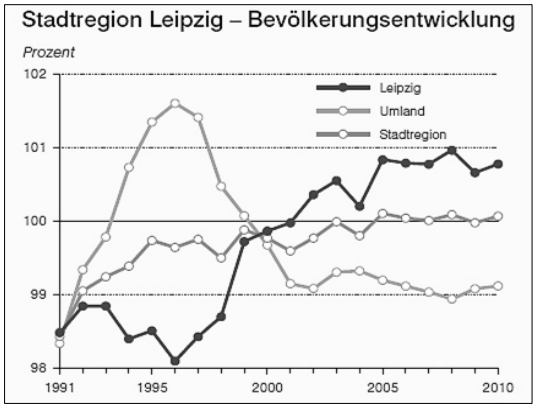

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Leipzig, Stadt-Umland-Vergleich (HEINIG & HERFERT 2012)

Unter Reurbanisierung wird der absolute oder relative Bevölkerungszuwachs in der Stadt im Vergleich zu ihrem Umland verstanden. Auf der stadtregionalen Ebene erfährt die Kernstadt einen Bedeutungsgewinn, auf Quartiersebene erfolgt eine Aufwertung der inneren gegenüber der äußeren Stadt (HEINIG & HERFERT 2012). Dabei wird die Innenstadt nach einer Phase der Abwanderung und des Bedeutungsverlusts wiederbelebt, indem Haushalte mit verschiedenen Wohn- und Lebensvorstellungen zuziehen (HAASE et al. 2012). Oftmals stützt sich das Begriffsverständnis noch auf VAN DEN BERGs Modell (1982), das Reurbanisierung als Phänomen in die Abfolge Urbanisierung – Suburbanisierung – Disurbanisierung – Reurbanisierung einordnet und auf die quantitative Ebene bezieht. Für eine Erweiterung des Begriffsverständnisses um eine qualitative Dimension sprechen sich z.B. HAASE et al. (2006) aus, denn erst im Zusammenhang mit Veränderungen von Haushaltsstrukturen und Wohnpräferenzen könne die Bedeutung von Reurbanisierung angemessen bewertet werden. Die Verkleinerung der Haushalte und Diversifizierung der Haushaltstypen mit der Zunahme von insbesondere Ein-Personen-Haushalten und Wohngemeinschaften gelten seit einiger Zeit als dominante gesellschaftliche Prozesse (BUZAR et al. 2005). Diese Haushalte schätzen innerstädtische Wohnstandorte mit kurzen Wegen und vielfältigen Angeboten, z.B. kulturellen oder gastronomischen, und haben die Absicht, in der Innenstadt wohnen zu bleiben. Nach BMVBS/BBR (2008) wird Reurbanisierung auch definiert als die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Quartiere als Wohn- und Arbeitsort, die durch soziokulturelle, physische und symbolische Neuentwicklungen gekennzeichnet sind. **In vorliegender Arbeit wird Reurbanisierung verstanden als Renaissance der (inneren) Stadt, die anders als ihr Umland Wanderungsgewinne ver-**

zeichnen kann. Der erneute Bedeutungsgewinn urbanen Wohnens geht mit der Diversifizierung von Lebensstilen und der Umsetzung verschiedener Wohnvorstellungen einher. Der Begriff bezieht außerdem die Bereitschaft von Haushalten, ihren innenstadtnahen Wohnort beizubehalten, mit ein.

Weil Stadtquartiere sich z.B. in ihrer Lage, Baustruktur oder Umweltqualität unterscheiden, wirkt sich die Ausprägung neu ausgerichteter Wohnwünsche und Lebensstile räumlich aus. Durch den Stadtumbau und umfangreiche Sanierungstätigkeiten haben sich Stadtquartiere verändert und attraktive Wohnorte sind entstanden (vgl. Kapitel 2.1.2). Auf gesamtstädtischer Ebene gibt es daher aufgrund des Zuzugs von Bewohnergruppen in bestimmte, jeweils ihren Vorstellungen entsprechende Quartiere sozialräumliche Unterschiede sowie kleinräumige Auf- und Abwertungsprozesse (HAASE et al. 2006). Beeinflusst wird der Reurbanisierungsprozess von nationalen bis lokalen Rahmenbedingungen. So spielen nicht nur Wohnungsmarktstrukturen, Wohnraumverfügbarkeit oder Wohnumfeldqualitäten eine Rolle, sondern auch die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland ist einer der Faktoren, der zu einem Bevölkerungswachstum in Umland und auch Stadt beiträgt. Des Weiteren gilt die wieder bessere Lage auf dem Arbeitsmarkt als ein Zuzugsgrund in die Stadt. Zwischen 2005 und 2014 sind beispielsweise in Leipzig ca. 40 000 neue Arbeitsplätze entstanden (HAASE & RINK 2015). Wurde nach der Wende noch von einer regelrechten Erosion der wirtschaftlichen Basis in Ostdeutschland gesprochen (HANNEMANN 2003), wird für Leipzig inzwischen von einer weitgehenden wirtschaftlichen Konsolidierung ausgegangen. Große Industrieunternehmen wie BMW, Porsche oder Siemens haben sich angesiedelt, der Region Leipzig/Halle gelang die Profilierung als Logistikstandort (STADT LEIPZIG 2016b). Zugleich sind viele ostdeutsche Städte als Hochschulstandorte bekannt. Boomenden Städten stehen allerdings nach wie vor die strukturschwachen Regionen gegenüber, deren Zukunft unsicher ist, besonders wenn Infrastruktur dort rückgebaut wird. Schrumpfung und Reurbanisierung laufen in Ostdeutschland also parallel ab.

2.1.2 Stadtumbau und Sanierung

HÄUßERMANN & SIEBEL (1988) beschäftigten sich eingehend mit dem Schrumpfungsphänomen und fragten erstmals, unter welchen Voraussetzungen die Wachstumsdefizite in eine Strategie der Verbesserung der Lebensverhältnisse in strukturschwachen Städten gewendet werden können. Die Schrumpfungsthematik ist seither stärker in den Fokus gerückt worden und Strategien für den Umgang damit sind im Stadtumbau festgeschrieben. Dieser versucht dem Funktionsverlust von Städten oder Stadtquartieren auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten entgegenzuwirken. Bei der Bewältigung der Herausforderungen des Stadtumbaus werden die Städte von Förderprogrammen der Länder, des Bundes und der EU unterstützt. Die bislang erzielten Ergebnisse haben die Reurbanisierung wesentlich begünstigt und punktuell angestoßen (vgl. z.B. BMVBS/BBR 2008, HEINIG & HERFERT 2012).

Das vom Bund initiierte Förderprogramm *Stadtumbau Ost* ist vor allem auf städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Problemlagen in den neuen Bundesländern ausgerichtet. Es subventioniert den ersatzlosen Abriss von Wohnraum um die hohe Anzahl leerstehender Wohnungen zu reduzieren (BMVBS/BBR 2008). Zwischen 2002 und 2014 wurden mehr als 300 000 Wohnungen abgerissen (BBSR/BMUB 2016). Häufig wird es als reines Abrissprogramm bezeichnet, allerdings hat sich der Mitteleinsatz mit fortschreitender Dauer der Förderung stark zum Programmteil Aufwertung hin verschoben. Von 2002 bis 2014 liegt dieser Anteil am Gesamtfördervolumen von ca. 1,5 Mrd. €[4] bereits bei 60% (ebd.).

[4] Der Gesamtfinanzierungsrahmen übersteigt diesen Wert deutlich, da das Programm durch die Länder und Kommunen kofinanziert wird.

Der Programmteil ist auf die Aufwertung von z.B. der Gebäudesubstanz und des Wohnumfelds fokussiert. Anknüpfend an die im Jahr 2007 verabschiedete „Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“, nach der traditionsbasiert Menschen, Aktivitäten und Investitionen wieder in die Innenstädte geholt werden sollen, wird explizit die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstädte auch durch das Programm Stadtumbau Ost unterstützt (BMVBS/BBR 2008). Die Förderung wurde an die Vorlage von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten durch die Kommunen geknüpft, denn diese sollten sich aktiv mit dem Stadtumbau befassen und ihn mit vorantreiben. Seit 2017 sind die Programme Stadtumbau West und Stadtumbau Ost zum gemeinsamen Programm Stadtumbau zusammengeführt. Beide Programme haben sich nach der Bilanz mehrerer Evaluationen bewährt und sollen mit unveränderten Zielen gebündelt fortgeführt werden (BMUB 2017a).

Mit der Einführung des Bund-Länder-Programms *Soziale Stadt* wurde die Städtebauförderung um eine soziale Komponente erweitert. Das Leitbild ist auf die sozial gemischte europäische Stadt ausgerichtet, entsprechend der „Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“ (GÜNTNER 2007). Das Programm hat die Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen in sozial benachteiligten Stadtteilen zum Ziel. Daneben wird die Mitwirkung der Bürger*innen an politisch-administrativen Prozessen angestrebt (ebd.). Der Ansatz für das Programm ist in der Annahme begründet, dass die soziale Mischung durch zunehmende Polarisierung und sozialräumliche Spaltung bedroht wird. Kleinräumiger Segregation, wie sie seit den 1990er Jahren zu beobachten ist, soll mittels eines integrierten Ansatzes der umfassenden Quartiersentwicklung Einhalt geboten werden (ebd.). Laut dem Statusbericht Soziale Stadt von 2014 (BMUB 2014) hat das Programm seit 2000 in den Bereichen Wohnungsqualität, Wohnumfeldgestaltung sowie Ausbau der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur Verbesserungen in den Soziale-Stadt-Quartieren bewirkt. Gleiches gilt für die Qualität des Zusammenlebens vor Ort, die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil und einem damit verbundenen verbesserten Quartiersimage. Bis Ende 2016 zählte das Programm über 783 geförderte Gebiete, für 2017 stehen 190 Mio. € Finanzhilfen des Bundes zur Verfügung (BMUB 2017b). In Sachsen wird der höchste Mitteleinsatz für Soziale-Stadt-Quartiere aufgewendet. Neben der Umgestaltung von Plattenbaugebieten liegt ein Schwerpunkt in der Förderung der Entwicklung von Ortskernen und Innenstädten, bei dem insbesondere Maßnahmen zur Umnutzung leerstehender Gebäude und Grundstücke mit Maßnahmen zur Schaffung von Grünflächen verbunden werden (SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN 2005). Das Ziel der Umweltgerechtigkeit (vgl. Kapitel 2.2.2) wurde in der Sozialen Stadt bisher nur implizit verfolgt, wurde deshalb aber in die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2016 in Art. 4 explizit aufgenommen (BMUB 2016a). Bausteine zur Umweltgerechtigkeit lassen sich somit im Rahmen von Aktionen zur Beteiligung und Aktivierung der Nachbarschaft, z.B. Stadtteilfeste, Grünflächenpflege, Gärtnern, mit einbauen (ebd.).

Entscheidet sich eine Stadt für die Festlegung eines förmlichen *Sanierungsgebiets*, kommt in Gebieten der Städtebauförderung das Sanierungsrecht zur Anwendung, das in Form von „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ gemäß § 136 Abs. 1 BauGB städtebauliche Missstände und funktionelle Schwächen verbessern bzw. beheben soll. In Ostdeutschland ist seit 1991 der Großteil der Altstadtgebiete oder Stadtzentren zu Sanierungsgebieten erklärt worden. Hinzu kamen viele gründerzeitliche, innenstadtnahe Stadtquartiere. Durch Sanierungsmaßnahmen wurde vielerorts die bauliche Struktur modernisiert, Flächen wurden umgenutzt und die Erschließung von Gebieten verbessert. So ist dies auch in Leipzig-Reudnitz geschehen, wo der Lene-Voigt-Park das Resultat der Flächenumnutzung ist. Alle oben beschriebenen Förderinstrumente bzw. Fördergebiete sind relevant für die Fallstudie. In Kapitel 3.2.2 wird

explizit auf die Förderkulisse in Leipzig-Reudnitz eingegangen. In Leipzig – wie auch in anderen ostdeutschen Städten – überlagern sich Programme der EU- bis lokalen Ebene räumlich, z.B. Stadtumbau Ost, Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung, Städtebaulicher Denkmalschutz, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Quartiersmanagement (STADT LEIPZIG 2017a). Zudem ist die Sanierungspraxis heute stark von integrierten Konzepten geprägt. Für Leipzig ist das SEKo 2020 maßgebend, das die Stärkung der nutzungsorientierten europäischen Stadt verfolgt und so den Reurbanisierungstrend unterstützen will. Die Kommunikation und Planung auf Quartiersebene stellt einen weiteren wichtigen Pfeiler dar. Das Quartier ist eine Umwelt, die „sowohl durch soziale und kulturelle Merkmale seiner Bewohner als auch durch die ökonomische und bauliche Situation bestimmt“ ist und das Stadtgefüge ausmacht (HÄUßERMANN et al. 2008, S.259).

Im folgenden Kapitel soll näher auf die Freiraumentwicklung eingegangen werden, denn Freiflächen sind ein Resultat schrumpfender Städte und des Stadtumbaus. Der Umgang mit dem „mehr an Raum“ in der Stadt ist somit zur zentralen Aufgabe geworden (GATZWEILER et al. 2003, S.562). Als Themenfelder mit dem höchsten planerischen Handlungsbedarf schätzen schrumpfende Kommunen den Umgang mit Brachflächen (76%) und die Wohnumfeldverbesserung (72%) ein (BBR 2005).

2.1.3 Freiraumentwicklung und Flächenrevitalisierung

Die Entwicklung des städtischen Freiraums sowie der Umgang mit freigewordenen Flächen stellt unter Schrumpfungsbedingungen eine Herausforderung für Städte dar, weil Freiraum mit Leere und Niedergang assoziiert werden kann. Daher gilt es, Entdichtung und die Umgestaltung von Flächen als eine Chance für städtische Strukturen zu begreifen. Dieses Ziel wurde z.B. mittels der Formulierung der Leitbilder „durchgrünte, aufgelockerte Stadt“ der Stadt Chemnitz und „mehr Grün, weniger Dichte“ der Stadt Leipzig verfolgt (STADT CHEMNITZ 2005, STADT LEIPZIG 2005a). Die Verankerung freiraumplanerischer Belange gelang durch deren Integration in grundlegende stadtplanerische Entscheidungen und damit der Einordnung in Förderkategorien des Stadtumbaus (RÖßLER 2010). Die Schaffung, aber auch die Vernetzung grüner Räume sind geltende Grundsätze der Umstrukturierung sowohl in Chemnitz als auch in Leipzig. Vernetzte Grünräume sollen dabei vorrangig als „wohnungsnahe Freiräume mit Wegeverbindungen“ entwickelt werden. Die dadurch erhöhte Wohnumfeld- und Straßenraumqualität fördert die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Stadtquartier und regt die Interaktion der Bewohner*innen an (vgl. STADT CHEMNITZ 2005, STADT LEIPZIG 2005a). Die Chancen der Freiraumentwicklung im Stadtumbau liegen daher in der Schaffung grüner und auch „sozialer Orte“, die für die Bewohner*innen die Eigenwahrnehmung des Stadtorts ermöglichen und gleichermaßen ein positives Image nach außen befördern (BMVBS 2008). Ein positives Außenbild der Innenstadt ist „für die Beförderung der Reurbanisierung zwingend erforderlich“ (ebd., S.57). Dem Freiraum kommt in diesem Kontext als weicher Standortfaktor eine wichtige Rolle zu.

Das Potenzial der „grünen“ Wiedernutzung von Rückbauflächen für die Stärkung der Innenstadt in schrumpfenden Kommunen wurde erkannt. Zu sehen ist dies an dem Anspruch der Doppelstrategie Rückbau und Aufwertung des Programms Stadtumbau Ost, der Integration von Belangen der Freiraumplanung in Planwerke und Stadtentwicklungsstrategien, der Aufwendung von Fördermitteln für die Grünraumgestaltung und dem Zuwachs an Stadtteilparks, begrünten Plätzen, aufgewertetem Straßenraum und urbanen Wäldern. Formen der Interimsbegrünung wie urbanes Gärtnern sind Beispiele für Freiraumtypen oder -nutzungen, die für

einen kreativen Umgang mit Freiraum stehen. In dem spezifischen Kontext der Schrumpfung liegt das besondere Potenzial von Freiflächen darin, unkonventionelle Formen der Flächennutzung zuzulassen, die einen partizipatorischen Ansatz verfolgen und auf Basis des Engagements von Bürger*innen realisiert werden (STADT LEIPZIG 2005b). Damit wird den Ansprüchen gerecht, es solle eine jeweils dem Ort angepasste, individuelle Lösung für die Wiedernutzung gefunden werden und im Wohnumfeld ein „sozialer Ort" geschaffen werden (BMVBS 2008). Ausdrucksstarke Bildbegriffe, wie sie sich in Leipzig durchgesetzt haben (z.B. „Lichter Hain" und „Dunkler Wald"), fördern ebenso die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Stadtteil (KUNZ 2004). Zusammen mit dem jeweiligen quantitativen und qualitativen Angebot an urbanen Grünräumen kann dieser Umgang zu einer geschärften Wahrnehmung und einem neuen Verständnis von Freiraum sowie erhöhter Akzeptanz neuer Flächennutzungen führen (ebd.).

In Leipzig kommt im Rahmen neuer Freiraumtypen den grünen Zwischennutzungen eine besondere Bedeutung zu. Sie machen in den Stadterneuerungsgebieten einen größeren Anteil aus als die dauerhaften Grünflächen (STADT LEIPZIG 2015a). Das Ziel des Konzepts ist die Verbesserung der wohnungsnahen Freiraumversorgung durch einfache Baulückenbegrünung. Dabei stellen private Eigentümer*innen ungenutzte Flächen für eine temporäre Grünnutzung zur Verfügung, woraufhin die Stadt Städtebaufördermittel für die Gestaltung der Fläche einsetzen kann (STADT LEIPZIG 2005a). Grüne Zwischennutzungen sind auf der einen Seite Strukturelemente, die sich als schnelle und wirksame Lösungen erwiesen haben, innerstädtische Altbauquartiere vor weiterem Bedeutungsverlust aufgrund augenscheinlicher Verwahrlosung zu bewahren. Auf der anderen Seite bleibt die Nutzung der Flächen auf lange Sicht offen, da Eigentums- und Baurechte an dem Grundstück unberührt bleiben. Es handelt sich also um Grünräume, die wieder verlorengehen, wenn die Flächen umgewidmet werden, etwa für eine erneute Bebauung (ebd.). Hier zeigt sich, dass der Freiraumentwicklung auch Grenzen gesetzt sind. Wenngleich sich in der schrumpfenden Stadt Spielräume für die Verbesserung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität eröffnen und in teilweise dicht bebauten Innenstadtquartieren öffentlicher Raum geschaffen und belebt werden kann, ist keineswegs gesichert, dass unter veränderten Rahmenbedingungen dieses Plus an grünen Qualitäten Bestand hat. Im Zuge der Reurbanisierung sehen sich Kommunen mit neuen Problemen der Realisierung freiraumplanerischer Belange konfrontiert (KUNZ 2004). Unter den Bedingungen des Wachstums in z.B. Dresden, Leipzig, Chemnitz, Halle oder Erfurt und einem Zuzug besonders in die Innenstadt bzw. innenstadtnahe Quartiere dieser Großstädte wird zunehmend schwerer, die Freiraumplanung gegen die Planung von Wohnungsneubau, der Errichtung von Kindergärten und Schulen, dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und ähnlichen Interessen durchzusetzen. Der Flächenbedarf steigt und die Nutzung als Grünfläche ist der für andere städtische Belange im Allgemeinen untergeordnet (ebd.). Die Wiederbebauung führt in der Regel zu direkter Wertschöpfung für Akteure auf dem Wohnungsmarkt und der Bau öffentlicher Einrichtungen etwa gilt für die Stadt als unumgänglich, sollen innerstädtische Bereiche eine Bandbreite an Funktionen erfüllen können und zentrale Angebote in ausreichendem Maße bereitstellen.

In benachteiligten Stadtteilen gehen von dauerhaften Wohnumfeldverbesserungen besondere Impulse für die Aufwertung aus (vgl. z.B. STADT DRESDEN 2014, STADT LEIPZIG 2005b, STADT CHEMNITZ 2009). In Leipzig etwa wird von „dauerhaftem Grün als Schlüssel der Aufwertung" gesprochen, denn die Sanierung von Altbauten konnte besonders in Randlagen großer Parks angekurbelt werden (STADT LEIPZIG 2005b, S.39). Des Weiteren konnte vor dem Hintergrund nur schwer zu erstellender Prognosen für zukünftige Entwicklungstendenzen des Städtewachstums dem Grünflächendefizit nachhaltig quantitativ sowie funktional entgegengewirkt

werden (ebd.). Für die Realisierung solch vielversprechender Stadtteilparks eignen sich besonders gut Bahnbrachen, die wichtige Flächenreserven für die Innenentwicklung darstellen (RENNER 2004). Ihnen wird ein großes Potenzial zugesprochen, da ihre Größe sowie räumliche Lage im Stadtgebiet für die gesamtgesellschaftliche Nutzung meist prädestiniert sind (ebd.). Wie im Rahmen der Fallstudie noch gezeigt werden soll, können stillgelegte Bahnhöfe zu Grünarealen und Bahnstrecken zu Fuß- oder Radwegen umgebaut werden (vgl. Kapitel 3.2.2 und 5.1.3).

Die Revitalisierung von Brachflächen ist der „typische Fall" des Stadtumbaus, bei dem der Bestand als Ressource gesehen wird und weitere Flächeninanspruchnahme verhindert werden kann (RENNER 2004). **Flächenrevitalisierung bezeichnet also die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die über einen längeren Zeitraum ungenutzt waren und unter städtebaulich-ökonomischen Gesichtspunkten funktionslos geworden sind. Dabei umfasst Revitalisierung das Aufgabenfeld der Wieder- und Neubelebung, der Um- und Neugestaltung sowie des Nutzungswandels (HENKE 2014)**. Revitalisierung als Ausdruck für Wiederbelebung wird in verschiedenen Kontexten verwendet, im Kontext der Stadtentwicklung kann er sich auf verschiedene Maßstabsebenen beziehen (z.B. Revitalisierung von Gebäuden oder Stadtquartieren). Meist wird der Begriff jedoch in Verbindung mit Brachflächen im urbanen Raum benutzt, so auch in vorliegender Arbeit[5]. Ein meist synonym verwendeter Begriff ist das Flächenrecycling (vgl. z.B. UBA 2017).

2.2 Aufwertung und Gentrifizierung

Nach jahrzehntelanger Sub- und Exurbanisierung in westlichen Industrieländern begann in den 1970er Jahren mit der Modernisierung verfallener Bausubstanz und dem Zuzug verschiedener Haushaltstypen eine Wiederbelebung innerstädtischer Großstadtquartiere (KRAJEWSKI 2006). Der sozial- und funktionsräumliche Wandel in Quartieren wurde damit auch im deutschsprachigen Raum der sozialgeographischen und soziologischen Stadtforschung ein bevorzugtes Forschungsfeld. Die Erforschung des Wandels im Sinne der Attraktivitätssteigerung einer Wohngegend für eine zahlungskräftige Klientel zu ungunsten der ansässigen Bewohnerschaft wurde mit dem Terminus Gentrification belegt und stammt aus dem englischsprachigen Raum. In Deutschland hat sich das Forschungsfeld der Gentrifizierung infolge der strukturellen Veränderungen nach der Wiedervereinigung auf Quartiere in ostdeutschen Großstädten ausgeweitet. Bereits im Vorfeld wurden Erwartungen geäußert, dass Gentrifizierungsprozesse im Rahmen der postsozialistischen Transformation auftreten würden (vgl. z.B. FRIEDRICHS & KAHL 1991, HÄUßERMANN 1995, RINK 1996). Bis heute liegen allerdings nur wenige (Längsschnitt-)[6] Studien zur ostdeutschen Gentrifizierung vor. Ähnlich verhält es sich mit der Ecological Gentrification, die mit ihrer erstmaligen Definition im Jahr 2006 ein noch deutlich jüngeres Forschungsfeld ist. Zentral hierbei ist die Aufwertung von Stadtquartieren durch grüne oder blaue Qualitäten, deren positive Wirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität in Städten immer mehr erkannt werden und welche gezielt entwickelt bzw. aufgrund ihrer Wertschöpfung auch strategisch eingesetzt werden.

2.2.1 Zum Forschungsfeld Gentrifizierung

Trotz bereits jahrzehntelanger Forschung zu Gentrifizierung existiert bis heute keine einheitliche Definition des Begriffs. Geprägt wurde er von RUTH GLASS (1964), die Prozesse der Wie-

[5] Inwiefern die Revitalisierung der Brachfläche Lene-Voigt-Park auch zu einer Revitalisierung des gesamten Stadtquartiers beigetragen hat, soll in vorliegender Arbeit untersucht werden.

[6] In diesen Langzeitbetrachtungen wird Gentrifizierung als Prozess und nicht als Zustand erfasst.

deraufwertung heruntergekommener Altbauquartiere in London beobachtete und die Erneuerung der Bausubstanz und daraufhin den Austausch der Bewohnerschaft der Arbeiterklasse durch eine zuziehende Mittelklasse als „Gentrification“ bezeichnete. Heute reicht das Spektrum der Begriffsbestimmungen von „Austausch einer statusniedrigen Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet“ (FRIEDRICHS 1996, S.15) bis hin zu Definitionen der Quartierstransformation, welche mehrere Merkmale umfasst (vgl. z.B. HAMNETT 1984, BEAUREGARD 1986). Dabei sind der bauliche, symbolische, kulturelle und soziale Wandel sowie infrastrukturelle Veränderungen und die ökonomische Inwertsetzung Wesen der Gentrifizierung, wohingegen sie bei weiter gefassten Definitionen zu großen Teilen als Beschreibung oder Typisierung auftreten.

Die Verdrängung von Bewohner*innen ist ebenfalls ein Merkmal von Gentrifizierung, das in Begriffsdefinitionen entweder enthalten ist, diese sogar als zentralen Aspekt herausstellt (vgl. z.B. MARCUSE 1985, KREIBICH 1990), oder aber nicht enthalten ist (vgl. z.B. KERSTEIN 1990, FRIEDRICHS & KECSKES 2002). MARCUSE (1985) unterscheidet zwischen direkter und indirekter Verdrängung. „Exclusionary displacement“ als Form der indirekten Verdrängung meint ihm zufolge, dass Haushalte aufgrund des Wandels eines Wohnquartiers nicht mehr dorthin ziehen können, weil beispielsweise die Mietpreise zu hoch sind. Es handelt sich dabei also um einen „verhinderten Zuzug“, wodurch Haushalte aus dem Kreis potenzieller Mieter*innen ausgeschlossen werden und sich in der Folge soziale Polarisierungen in der Stadt herausbilden. Er sieht Verdrängung als das Ziel der Gentrifizierung bzw. als Voraussetzung des Erfolgs immobilienwirtschaftlicher Strategien an. Während sich diese Auffassung im Gentrifizierungsdiskurs nicht etabliert hat, herrscht trotz fehlender empirischer Belege weitestgehend Konsens über das idealtypische Modell des „Doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus“ nach DANGSCHAT (1988), das den Austausch der Bewohnerschaft beschreibt. Im ersten Zyklus erfolgt die Invasion der sogenannten „Pioniere“ in ein Wohnquartier, die im zweiten Zyklus durch die „Gentrifier“ verdrängt werden. Diese Akteursgruppen werden auch in dem von FRIEDRICHS (1998) formulierten und viel zitierten Phasenmodell aufgegriffen. Das Modell berücksichtigt außerdem die verschiedenen Dimensionen des Prozesses der Gentrifizierung und stellt diesen vereinfacht wie folgt dar:

	Phase 1	**Phase 2**	**Phase 3**	**Phase 4**
Baulicher Wandel/ Wohnungs-markt	Vereinzelte Modernisierungen der heruntergekommenen Bausubstanz	Vermehrt Modernisierungen, Gebiet wird von Maklern, Investoren und Spekulanten als zukunftsträchtig wahrgenommen	Weitere Modernisierungen, Neubau und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	Verstärkter Kauf von Häusern durch Investoren, vermehrt Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, „sichere Kapitalanlage“
Mietpreis-entwicklung	Vereinzelter Anstieg von Mieten	Mieten steigen	Mieten für Wohnen und Gewerbe steigen	Weiterer Anstieg von Mieten, hochpreisiges Wohnen
Funktionaler Wandel	Gebietsveränderungen noch gering	Neue Geschäfte und „Szenekneipen“ öffnen	Eröffnung zahlreicher neuer Geschäfte mit Fokus auf neue Klientel, „schicke Cafés“	Geschäfte und Dienstleistungen orientieren sich an neuen Bewohnern und Besuchern
Imagewandel	Noch kein Wandel	Gebiet wird bekannter, Einrichtungen werden als Geheimtipp gehandelt	Verbessertes Gebietsimage, wird über Medien kommuniziert, Besucher von außerhalb	Attraktives Gebiet, über die Stadt hinaus als gutes Wohngebiet bekannt

Sozialer Strukturwandel	Pioniere (z.B. Künstler, Studierende, Haushalte mit höherem Bildungsstatus aber geringem Einkommen) entdecken das Gebiet für sich	Neben Pionieren ziehen Gentrifier zu (meist Haushalte mit/ohne Kindern, hohem Bildungsstatus und hohem Einkommen), die an dauerhaft guter Wohngegend interessiert sind	Verstärkter Zuzug von Gentrifiern, Pioniere kritisieren Verlust „bunter Mischung“	Zuzug weiterer Gentrifier/ einkommensstarker Haushalte, oft mit Kindern
Verdrängung	Keine Verdrängung, da freistehender Wohnraum verfügbar	Nachfragedruck auf Wohnraum, vereinzelter Wegzug Alteingesessener	Verdrängung von Alteingesessenen und Pionieren (aufgrund zu hoher Mieten oder kulturellem Gebietswandel)	Alteingesessene und Pioniere werden weiter verdrängt, vermehrte Bildung von Wohneigentum bedrängt auch Gentrifier

Tab. 1: Phasenmodell der Gentrifizierung (eigene Darstellung, zusammengetellt nach FRIEDRICHS 1998 und KRAJEWSKI 2006)

Die Erklärungsmodelle für Gentrifizierung setzen an unterschiedlichen Aspekten an. Die Akteure spielen eine wichtige Rolle, denn der traditionelle Gentrifizierungsdiskurs wird hauptsächlich von zwei Erklärungsansätzen bestimmt. Der erste ist angebotsorientiert, der zweite nachfrageorientiert, deren Kombination bildet das „Marktmodell“ und stellt in diesem Sinne den dritten Ansatz dar (KRAJEWSKI 2006). Renditedifferenzen von Gebäude- und Grundstückswerten bestimmen das angebotsseitige Modell. Wenn aktuell realisierte und potenziell erzielbare Mieteinnahmen nicht übereinstimmen, können durch Investitionen in das Wohnraumangebot Mieten angehoben und der Wert von Wohneigentum gesteigert werden („rent-gap“, SMITH 1979). Zudem gibt es eine Wertlücke zwischen den Kapitaleinnahmen aus der langfristigen Vermietung von Wohnungen und dem Verkaufswert der Wohnungen als sanierte Eigentumswohnungen („value gap“, HAMNETT & RANDOLPH 1986). Die Aufwertung von Gebäuden und Wohnungen in Erwartung höherer Gebäude- und Grundstückswerte lässt sich also durch Renditelücken erklären. Der nachfrageorientierte Ansatz dagegen stellt Wohnpräferenzen sowie neue Haushaltstypen und Lebensstile in den Mittelpunkt, die zu einem qualitativen und quantitativen Wandel der Wohnungsnachfrage führen. Haushalte geringer Größe aber überdurchschnittlichen Einkommens und spezifischen Konsummustern etwa erobern sich als „neue Mittelklasse“ die Innenstädte zurück (LEY 1996). Weder der angebotsorientierte oder nachfrageorientierte Ansatz noch deren Zusammenführung gelten als ausreichende Erklärung für die Initiierung von Gentrifizierungsprozessen. Unter anderem wird kritisiert, dass nicht erklärt werden kann, warum es in bestimmten Quartieren nicht zu Gentrifizierung kommt und dass weitere Faktoren, beispielsweise die Ausweisung von Sanierungsgebieten oder andere staatliche Einflussnahme, bei Aufwertungsprozessen außer Acht gelassen werden (KRAJEWSKI 2006).

Aufgrund der verschiedenen Definitionen sowie voneinander abweichenden Erklärungs- und Verlaufsmodellen wird der Eindruck eines chaotischen Forschungskonzepts vermittelt (ROSE 1984). Dies wird auch in der Metapher der „blind men and the elephant“ (HAMNETT 1991) ausgedrückt, wonach Forscher als seien sie blind einen riesigen Elefanten – die Gentrifizierung – zu ertasten versuchen ohne ihn jemals vollständig, d.h. in allen seinen Bestandteilen erfassen zu können. Jeder Forscher beschreibt nur das von ihm ertastete Teilstück, in der Annahme, den gesamten Elefanten abzubilden. Daher hat sich heute ein neuer Ansatz der Forschungspraxis durchgesetzt, der auf die Durchführung von Einzelfallstudien, den Vergleich empirischer Ergebnisse und den Entwurf von Typologien abzielt (GLATTER 2007). Dem zugrunde liegen Aussagen wie die von SMITH (1986, S.3): „[Gentrification is] a highly dynamic process […]

rather than risk constraining our understanding of this developing process by imposing definitional order, we should strive to consider the broad range of processes […] and to understand the links between seemingly separate processes."

Fallstudien zu Gentrifizierung in ostdeutschen Städten werden seit Mitte der 1990er Jahre durchgeführt, wobei vor allem die besonderen Rahmenbedingungen das Interesse an der Erforschung des Prozessverlaufs wecken. Entgegen den zuvor geäußerten Erwartungen konnte eine schnell ablaufende, „nachholende" Genftrifizierung infolge der Integration in westdeutsche Strukturen, unter anderem in das marktwirtschaftlich organisierte Wohnungswesen, bislang nicht bestätigt werden (vgl. z.B. HARTH et al. 1996, FRIEDRICH 2000, WIEST & HILL 2004). Allerdings lassen sich verstärkt Tendenzen und spezielle Muster der Gentrifizierung beobachten bzw. Unterschiede feststellen beim Vergleich mit den Abläufen des Quartierswandels in westdeutschen Städten. So sind trotz der baulichen Aufwertung der innerstädtischen Altbauquartiere idealtypische Akteure der Gentrifizierung zunächst nicht in großem Umfang zugezogen. Für diesen „unvollständigen" Aufwertungsprozess mit sichtbarer baulicher und kommerzieller Aufwertung aber bislang ausbleibendem sozialen Wandel führten HARTH et al. (1996) den Begriff der „gespaltenen Gentrification" ein. Junge Alleinlebende, Paare und Familien, Studierende, Selbstständige und Zugezogene aus Westdeutschland treten dabei als Gentrifier auf (BERNT & HOLM 2002). Unter den Bedingungen des Mietermarktes sind demzufolge auch Haushalte mit eingeschränktem ökonomischen Spielraum die Nachfrager in den aufgewerteten Altbaugebieten. Anders als in westdeutschen Städten ist auch die Zahl der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen noch gering, das vergleichsweise niedrige Mietpreisniveau erlaubt eine größere Wahlfreiheit bei der Wohnortsuche und eine Verdrängung von Bewohner*innen ist nicht charakteristisch für die Entwicklung (GLATTER & WIEST 2008). Daraus lässt sich ableiten, dass der Zuzug in die Aufwertungsgebiete weniger über den Mietpreis gesteuert wird, umso mehr aber über Wohnpräferenzen, gesellschaftliche Wertzuschreibungen und das Image von Stadträumen (ebd.). Dies wird von Akteuren der Stadtentwicklungspolitik und des Wohnungsmarktes berücksichtigt. Mit der Konzentration auf Modernisierungen in ausgewählten Lagen zielen sie auf Zuzüge einkommensstarker Bewohner*innen. HOLM et al. (2015, S.178) spricht von „new-build gentrification" und schreibt dieser im Fall von Leipzig zu: „[…] new-build gentrification in Leipzig contributes to a small but distinctive segment of the housing market that capitalizes on a rent gap in a niche." Angesichts der jüngeren Entwicklungen mit einem vermehrten Zuzug von einkommensstarken Gentrifiern, vor allem in einigen Leipziger Stadtquartieren, wird nicht mehr von der „gespaltenen", sondern von einer spezifisch ostdeutschen, „sanften Gentrification" (WIEST & HILL 2004) ausgegangen, welche Aufwertungstendenzen in städtischen Teilräumen beschreibt, die auf eine langsam fortschreitende bauliche, kommerzielle, symbolische und soziale Gentrifizierung hinweisen. Allgemein hat seit den 2010er Jahren durch gezielte Aufwertung und auch Beispielen der Verdrängung das Thema Gentrifizierung in Ostdeutschland deutlich an Bedeutung gewonnen (RINK 2015).

Vom Standpunkt der klassischen Ausgangsbedingungen für Gentrifizierung aus betrachtet – heruntergekommenen, wenig lebenswerten Stadtquartieren – muss beachtet werden, dass die Aufwertung ganzer Stadtstrukturen mit merklich verbesserten Wohn- und Lebensbedingungen verbunden ist, die als Fortschritt anerkannt werden müssen. Überdies sind Prozesse der Gentrifizierung für politische Entscheidungsträger und Wirtschaftsakteure durchaus erwünscht, wenn soziale Probleme aus der Innenstadt verlagert werden können und das Zentrum als Wirtschaftsstandort gestärkt wird (GLATTER 2007). Auch für die Gentrifier und in besonderem Maße die Kapitalanleger ist Gentrifizierung positiv. Nach HOLM (2011, S.16) stehen Gentrifizie-

rungsprozesse „im Spannungsfeld zwischen Revitalisierung, sozialem Ausgleich und Stabilisierung einerseits und Verdrängung, sozialräumlicher Ungleichheit und Ausgrenzung andererseits“. Neil Smith, zitiert in einem Artikel von BRENNER (2010) in der Zeit Online, führt aus: „Diese Umschichtung [sozialer Klassen durch die Immobilienwirtschaft] ist durchaus gewünscht, wenn man dabei weg von den Problemvierteln kommt. Aber inzwischen weiß man, dass das Aufwertungsdomino nur schwer zu stoppen ist. In begehrten Lagen ist der Idealzustand der sozialen Mischung allenfalls ein Übergangsfaktor“. Die Problematisierung von Aufwertungsprozessen im wissenschaftlichen Diskurs geht in der Regel mit einer negativen Bewertung von Gentrifizierung einher. Es ging ursprünglich auch darum, Aufmerksam für soziale Missstände zu schaffen sowie politische oder ökonomische Interventionen zu fordern und Gegenmaßnahmen zu entwickeln, um soziale Segregation verhindern zu können.

Allerdings gibt es durchaus auch Befürworter*innen des Phänomens, die sich auf positive Wirkungen berufen, wie etwa die Möglichkeit des qualitativ hochwertigeren Wohnens in der Innenstadt, z.B. durch eine sich verbessernde Infrastruktur, die gleichzeitig Arbeitsplätze schafft, die wiederum zu höheren Steuereinnahmen für die Kommunen führen (vgl. z.B. DUANY 2001, VIGDOR 2002, FREEMAN & BRACONI 2004, FREEMAN 2005). Soziale Ungleichheit bezüglich der Wahlfreiheit des Wohnortes und der Wohnbedingungen bzw. soziale Gerechtigkeit wird dabei allerdings nicht zum Problem erklärt oder im Sinne direkter Verdrängung von Bewohner*innen überhaupt zum Thema gemacht. Letztere stellt heute in ihrem Verständnis von Chancen- und Teilhabegerechtigkeit (LIEBIG & MAY 2009) jedoch einen wichtigen politischen Pfeiler dar, auf übergeordneter Ebene in Deutschland z.B. in Form des ideellen Ziels des Bestrebens der Sozialpolitik (Art. 20, Abs. 1 GG), und muss daher als gesellschaftlich legitimiertes Ziel gelten. Ebenso verhält es sich mit der Umweltgerechtigkeit, die auf der normativen Ebene Bedeutung erlangt und zwar im Rahmen der Ecological Gentrification (vgl. Kapitel 2.2.3).

Wie oben bereits angedeutet, sind die Erforschung von Gentrifizierung und besonders der Nachweis des Aspekts der Verdrängung schwierig und stark diskutiert. Das liegt hauptsächlich daran, dass der Prozess meist erst im Nachhinein deutlich nachzuvollziehen ist, sehr kleinräumig auftreten kann und erst durch das Zusammenspiel vieler Faktoren zu erkennen ist (vgl. z.B. BLASIUS 1993, ATKINSON 2000, BERNT 2012). Der bisherige Forschungsstand und die deshalb geradezu notwendige Einzelfallbetrachtung von Gentrifizierung mittels Fallstudien führt zu einer, in Anlehnung an FRIEDRICHS (1996) eher weit gefassten Definition, die der Arbeit im Folgenden zugrunde liegen soll: **Gentrifizierung wird verstanden als der Zuzug einer statushöheren Bevölkerung in ein Wohngebiet, durch die eine statusniedrigere Bevölkerung verdrängt wird**. Die Ausklammerung von Dimensionen wie die der baulichen Aufwertung als festen Bestandteil der Definition lässt eine bessere Differenzierung zwischen Prozessen der Revitalisierung, Reurbanisierung und Gentrifizierung zu und lenkt zudem den Fokus auf die sozialräumliche Struktur in Stadtquartieren. Es wird trotzdem davon ausgegangen, dass die anderen Dimensionen von Gentrifizierung ebenso auftreten, weshalb sie zentrale Aspekte bleiben, die im Rahmen der Arbeit untersucht werden bzw. an denen angesetzt wird. Verdrängung umfasst sowohl direkte als auch indirekte Formen.

2.2.2 Aufwertung durch Grünflächen

Grüne Städte stehen heute für lebenswerte Städte und die Bedeutung urbanen Grüns wächst im Zuge der sich global vollziehenden Urbanisierung immer weiter an. Für das Jahr 2017 stellt der Bund allein mit dem Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ Städten und Gemeinden 50 Mio. € zur Verfügung, um Maßnahmen für ein verbessertes Angebot an urbanem Grün

realisieren zu können, die Städte „gesünder, lebenswerter und zukunftssicherer“ machen sollen (BMUB 2017c). Es ist unbestritten, dass sich Stadtgrün in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht positiv auswirkt (vgl. z.B. LERNER & POOLE 1999, BMUB 2015). Diskurse zu diesem Thema gibt es aus verschiedenen Fachrichtungen, die Bewertung der Auswirkungen des Grüns erfolgt daher auf der Basis der Bandbreite an Funktionen, die entsprechende Ziele erfüllen sollen.

Zu den Funktionen von Stadtgrün zählen (BMUB 2015):

- Gesundheit und Bewegung
- Wertschöpfung und Lebensqualität
- Bildung und Kultur
- Begegnung und Integration
- Ernährung und Naturerfahrung
- Klimaanpassung und Risikovorsorge
- Biologische Vielfalt und Ökosystemleistungen

Diese Funktionen werden auch von Städten und Kommunen anerkannt und wertgeschätzt. In der modernen Stadtentwicklungspolitik haben daher die Sicherstellung des Angebots und die Gestaltung von städtischem Grün in der Regel einen hohen Stellenwert und spielen z.B. für den Umgang mit städtischen Schrumpfungsprozessen bzw. für Aufwertungsstrategien eine wichtige Rolle (vgl. Kapitel 2.1.2 und 3.2.2). Zu den für die Entwicklung urbanen Grüns relevanten und derzeit verstärkt geführten Diskursen gehören jene zu Ökosystemleistungen, Grüner Infrastruktur, Monetarisierung des Nutzens von Stadtgrün und Umweltgerechtigkeit (vgl. z.B. NATURKAPITAL DEUTSCHLAND 2016, BFN 2017, UBA et al. 2011). Die Diskurse machen deutlich, dass z.B. ansprechend gestalteten und gut gepflegten Stadtteilparks eine wichtige Rolle im Stadtgefüge zukommt und können somit als Argumentationsgrundlage herangezogen werden. Dies ist wichtig, denn die Planung und Realisierung von Parks muss immer wieder gerechtfertigt und gegen konkurrierende Nutzungs- und Verwertungsinteressen von Freiflächen verteidigt werden (TIEHL 2016). Zudem fehlt im öffentlichen Haushalt meist das Geld für die adäquate Entwicklung und Instandhaltung von Grünanlagen (ebd.).

Gleichzeitig setzen Stadtentwicklungsstrategien, wie oben bereits erwähnt, aber auch auf das Potenzial von urbanem Grün. Hierzu zählen nicht nur verminderte Ausgaben in der Zukunft, da klimatisch regulierende und gesundheitsfördernde Wirkungen zur Resilienz von Städten und ihren Bewohner*innen beitragen. Als weicher Standortfaktor trägt es in erster Linie dazu bei, dass auf der globalen bis hin zur regionalen Ebene die Konkurrenzfähigkeit von Städten bzw. auf der innerstädtischen Ebene die der innenstadtnahen Wohnquartiere gefördert wird und so auch Trends zur Reurbanisierung gestärkt werden können (HUTTER & WESTPHAL 2003). Besonders zahlungskräftige Haushalte können damit und in Kombination mit teurem Wohnungsneubau angelockt werden, wie das Beispiel Leipzig zeigt: „The promotion of most of the new construction projects seems to be directed at young families with the desire for distinctive, high-quality housing. Nearly half of all newly constructed luxury houses was marketed with catchphrases like ‘green’, ‘garden’, ‘yard’, or ‘park’, and communicate a kind of suburban quality in the middle of the city” (HOLM 2015, S.178). Attraktive Grünflächen sind ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnortwahl und -bindung. Nach einer Umfrage zeigt sich dies in den für das Wohnumfeld priorisierten Attributen „ruhig“ und „grün“ (STEINFÜHRER 2004). Es sind Lagefaktoren, die einem Stadtquartier auch zu symbolischer Aufwertung, dem Image einer „guten Wohnlage“ verhelfen, wodurch in der Regel der Zuzug weiterer Haushalte angeregt

wird (ebd.). Ähnlich dieser Wertschöpfung für die Immobilienwirtschaft profitieren beispielsweise auch der Freizeit- und Tourismussektor und das lokale Gewerbe von Stadtgrün und zwar in einem ersten Schritt. In einem zweiten Schritt profitiert davon auch die Stadt. Der wertsteigernde Einfluss wohnungsnaher Grünanlagen ist immobilienwirtschaftlich signifikant nachweisbar, stellt eine Untersuchung von LUTHER, GRUEHN und KENNEWEG (2002) fest. Grundstücke in einem Umkreis von 500 Metern Entfernung zu einer Parkanlage sind in Städten mit einem mittleren Bodenrichtwertniveau im Mittel um 45 €/m² teurer als Grundstücke in weiterer Entfernung. Die kürzeste Entfernung korreliert dabei allerdings nicht immer mit dem höchsten Preis (HOFFMANN & GRUEHN 2010). Die wichtigsten Einflussfaktoren sind Zugänglichkeit, Aufenthaltsqualität und die generelle Freiraumversorgung im Stadtquartier (ebd.).

Die Berücksichtigung der Faktoren, welche die Qualität einer Grünfläche maßgeblich beeinflussen, ist immens wichtig. Sie entscheiden, welche Wirkung z.B. ein Park auf einen Stadtteil und dessen Bewohnerschaft hat. Daher ist die Partizipation der Bürger*innen unerlässlich, denn sie können ihre Wünsche am besten artikulieren, und diese unterscheiden sich nicht selten von den Vorstellungen der Verantwortlichen für Stadtplanung und -entwicklung (JACOBS 1961). “Conventionally, neighborhood parks or parklike open spaces are considered boons conferred on the deprived populations of cities. Let us turn this thought around, and consider city parks deprived places that need the boon of life and appreciation conferred on them” (ebd., S.88). Nur wenn Grünflächen wertgeschätzt werden können, sind sie für Bewohner*innen auch wertvoll. Die Lage, Größe und Diversität einer Parkfläche spielen hierbei eine wichtige Rolle. Weist diese keine den Bedürfnissen der Bewohner*innen angepassten Qualitäten auf, kann sich deren Wirkung auch ins Negative kehren (ebd.). Doch Grün ist ein Teil kommunaler Grundversorgung und ein physischer, psychologischer, emotionaler und sozialer Faktor für das Wohlbefinden des Individuums und der Gesellschaft (BMUB 2015). Gerade in dicht besiedelten Wohngebieten wird in dieser Hinsicht das Thema der Umweltgerechtigkeit vordringlich. Neben der Qualität geht es hier insbesondere um die Quantität und die räumliche Verteilung von Grünflächen. Studien belegen, dass sozial benachteiligte Quartiere Gründefizite aufweisen und die Bewohner*innen einer Stadt demnach ungleiche Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten von Grün haben (vgl. z.B. BOLTE et al. 2012, BMUB 2016b). Im Umweltatlas für Berlin (SENUVK 2017) kann die Grünflächenversorgung als Indikator für Umweltgerechtigkeit explizit abgerufen werden:

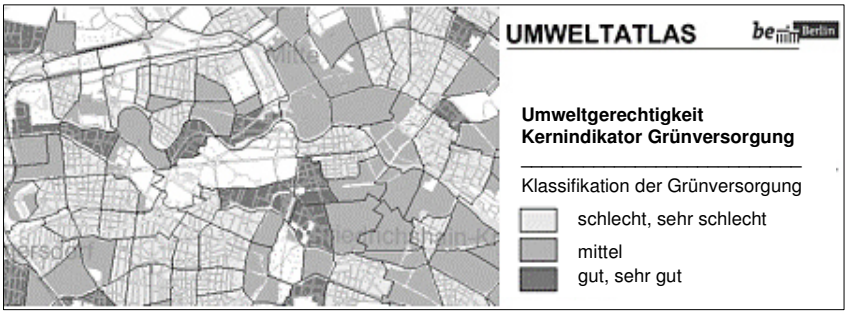

Abb. 6: Grünflächenversorgung im Umfeld des Tiergartens, Berlin (SENUVK 2017)

Nach Berechnungen von WÜSTEMANN et al. (2017) haben in Deutschland 74,1% aller Einwohner*innen Zugang zu Grünräumen in einem 300m-Umkreis von ihrem Wohnort. Ihrer statistischen Analyse des sozioökonomischen Hintergrunds der Haushalte zufolge ergeben sich teilweise jedoch erhebliche Unterschiede in der Grünraumversorgung, betreffend Einkommen, Bildungsstand, Alter und Familiengröße. Veränderungen dieses Zustands werden in Zukunft

in besonderem Maße von der Entwicklung der Bevölkerungsdichte und sozialer Segregation bestimmt werden (ebd.). Es ist daher eine Herausforderung der Stadtentwicklung, Umweltgerechtigkeit herzustellen, indem sie eine gleiche Verteilung von sowohl Umweltbelastungen als auch Umweltressourcen anstrebt. Auch die Aufwertung von Stadtquartieren kann erst dann als sozialverträglich bezeichnet werden, wenn sie einkommensschwächere Haushalte als potenzielle Bewohner*innen aufgrund eines gesteigerten Wohnwerts nicht ausschließt.

2.2.3 Ecological Gentrification

An das im vorigen Kapitel angerissene Thema der Umweltgerechtigkeit (environmental justice) schließt sich der ebenfalls ursprünglich US-amerikanische Diskurs zu Ecological Gentrification an, zu dem erst seit 2006 Publikationen zu finden sind. Definiert wird Ecological Gentrification als die Verdrängung der in einem Stadtquartier lebenden (einkommensschwächeren) Bevölkerung aufgrund städtischer Aufwertung unter Nutzung grüner oder blauer Qualitäten (DOOLING 2009). Aus der Perspektive nachhaltiger Stadtentwicklung einerseits und Umweltgerechtigkeit andererseits wird in dem Diskurs auf die Auswirkungen von Begrünungsstrategien auf die sozialräumliche Struktur in der Stadt geblickt (GOULD & LEWIS 2017). Dabei ist zentral, dass die Aufwertungsstrategien nicht nur zu sozialer Ungleichheit führen, sondern nach Meinung einiger Autoren gezielt zum Vorteil einkommensstarker Haushalte und zum Nachteil einkommensschwacher eingesetzt werden bzw. dass soziale Ungleichheit für ökonomische Gewinne in Kauf genommen wird (vgl. z.B. DOOLING 2009, QUASTEL 2009, GOODLING et al. 2015).

Den Zusammenhang zwischen (als nachhaltig angepriesenen) Entwicklungs- bzw. Erneuerungsstrategien, Umweltgerechtigkeit und der Verdrängung von Bewohner*innen erklärt CHECKER (2011) wie folgt: “[Ecological gentrification] describes the convergence of urban redevelopment, ecologically minded initiatives and environmental activism in an era of advanced capitalism. Operating under the seemingly a-political rubric of sustainability, environmental gentrification builds on the material and discursive successes of the urban environmental justice movement and appropriates them to serve high-end redevelopment that displaces low-income residents […] while it appears as politically neutral planning that is consensual as well as ecologically and socially sensitive, in practice it subordinates equity to profit-minded development” (ebd., S.212). Sie geht demnach von einem strategischen Faktor in der Stadtentwicklungspolitik aus, der integriert ist in Neubauprojekte oder Projekte der Quartierserneuerung und der unter dem Deckmantel der Umweltbewegung bzw. dem Nachhaltigkeitsparadigma operiert. Die Wachstumslogik, der dabei gefolgt wird, lässt die soziale Dimension der Nachhaltigkeit außer Acht und (re)produziert soziale Ungerechtigkeit (vgl. auch PEARSALL 2010, CURRAN & HAMILTON 2012). Laut GOULD & LEWIS (2017) sind nachhaltige Projekte für viele Investoren oder politisch Verantwortliche lediglich Mittel zum Zweck und auch BRYSON (2013) geht davon aus, dass Stadtgrün mit seinen positiven Auswirkungen in Ecological Gentrification relevanten Fällen instrumentalisiert wird: „Enviromental amenities of all kinds can act as tools for urban entrepreneurialism and gentrification“ (ebd., S.581).

Ausgehend von obigen Ausführungen und auf die Betrachtung von urbanen Grünflächen beschränkt, beinhaltet das Konzept der Ecological Gentrification zum einen das Paradox, dass Begrünungsstrategien trotz ihres intendierten Nutzens für die Bewohner*innen des betroffenen Quartiers und größerer Umweltgerechtigkeit in der Stadt, gleichzeitig das Gegenteil dieser Intention bewirken können und zum anderen die Absicht, dass durch hochwertige Parkanlagen Aufwertungsprozesse in Gang gesetzt werden, die gezielt der monetären Wertschöpfung dienen, womit die Verdrängung von Bewohner*innen einhergeht. Der Fokus wissenschaftlicher

Literatur liegt auf beabsichtigten Gentrifizierungs(teil)prozessen, anders ausgedrückt auch der „contemporary neoliberalization of park space that privileges high profile parks over the broader provisioning of green space“ (MILLINGTON 2015, S.4; vgl. auch GANDY 2013).

Bislang existieren mehrere Begriffe, die im Kern synonym verwendet werden: eco-(logical) gentrification (QUASTEL 2009), environmental gentrification (BANZHAF & MCCORMICK 2007), green gentrification (GOULD & LEWIS 2009), gentrification in a green dress (GREEN 2014). Die Bezeichnung als urban political ecology (QUASTEL 2009, DOOLING 2009) zielt auf einen Forschungsansatz ab, der die Interdisziplinarität und Komplexität der Thematik stärker beachtet, indem z.B. Akteure und ihre (nicht vorhandene) Macht, Konsumverhalten, Konzepte von Natur, die Beziehung zwischen Gesellschaft und urbanem Freiraum sowie politische Einflussnahme näher betrachtet und Wirkungspfade nachgezeichnet werden (QUASTEL 2009). In dieser Arbeit wird der Begriff Ecological Gentrification verwendet, der von DOOLING (2009) erstmals geschärft und im Kontext ihrer Beobachtung der Verdrängung von Obdachlosen aus einem Park in Seattle gebraucht wurde. Ihr zufolge ging es um die „implementation of an environmental planning agenda related to public green spaces that leads to the displacement or exclusion of the most economically vulnerable human population – homeless people – while espousing an environmental ethic“ (ebd., S.621).

Für viele der nachfolgenden Artikel dient Doolings als Referenzartikel. Vorrangig liegen dem Diskurs wie bei DOOLING (2009) Begrünungsstrategien im Zuge der Stadterneuerung durch städtische Nachhaltigkeitsinitiativen in einem neoliberalen Zeitalter zugrunde (WHILE et al. 2004), aber auch die Revitalisierung altindustrieller Brachflächen gilt als Initialmaßnahme für Gentrifizierungsprozesse und wird meist als separates, von Strategien der Stadterneuerung unabhängiges Thema behandelt (vgl. z.B. ESSOKA 2010, MILLINGTON 2015). Besonders in den USA spielt die Umwandlung meist kontaminierter Industriebrachen in grüne Oasen eine zentrale Rolle, weil sich diese traditionell in Stadtquartieren befinden, in denen hauptsächlich Arme und Schwarze leben. Dies führt aber nicht zu höherer Umweltgerechtigkeit, sondern reproduziert Ungleichheit, wenn diese Bevölkerungsgruppen weiter an den Stadtrand, meist in emissionsreiche Industriegebiete, gedrängt werden. In diesem Zusammenhang sind die Aussagen „greening whitens“, „cleaning up and clearing out“ und „from toxic wreck to crunchy chic“ entstanden (ESSOKA 2010, ECKERD 2011, KERN 2014). Das prominenteste Beispiel der Brachflächenrevitalisierung im Kontext von Ecological Gentrification ist die High Line in New York, einem auf alten Bahngleisen realisierten Grünzug. Der Park auf der Hochbahntrasse ist zu einem Touristenziel geworden und hat das umgebende Stadtquartier gentrifiziert (MILLINGTON 2015).

Die Erforschung der Ecological Gentrification basiert zum größten Teil auf Fallstudien, ähnlich der neueren Gentrifizierungsforschung. Ein Idealkonzept mit einem detailreichen Idealverlaufsmodell der Transformationsprozesse in Stadtquartieren, hier spezifisch in neu begrünten Stadtquartieren, gibt es auch im Forschungsfeld der Ecological Gentrification nicht. Trotzdem wird von einem verallgemeinerbaren Verlauf der Ecological Gentrification ausgegangen, der beschreibt, wie in der Folge der Aufwertung einer Fläche ein Bewohnerwandel stattfindet. Er lässt sich nach GOULD & LEWIS (2017) stark vereinfacht wie folgt darstellen:

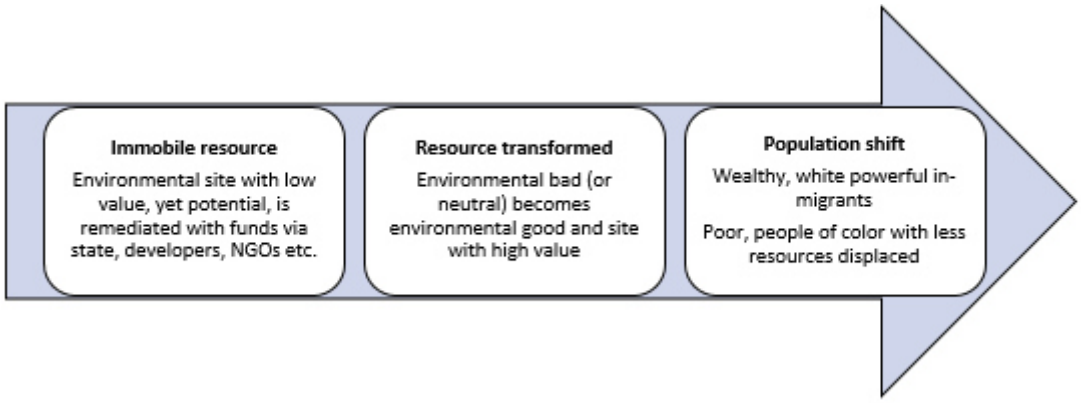

Abb. 7: Idealverlauf der Ecological Gentrification (eigene Darstellung nach GOULD & LEWIS 2017)

Im Ergebnis zeigt sich ein „gain of the environmental improvement, leaving the original residents worse off" (BANZHAF & WALSH 2006, S.25). Dadurch, dass Revitalisierungsmaßnahmen oft für eine „bourgeois aesthetic" konzipiert sind (DOOLING 2009, S.632) werden Alteingesessene direkt oder indirekt verdrängt (DALE & NEWMAN 2009). Dies wird auch in der deutschsprachigen Forschung angenommen, die sich bislang auf für Gentrifizierungsprozesse typische Großstädte wie Berlin und Hamburg beschränkt (vgl. z.B. WIESEMANN 2014, CHATTERTON 2010). Verknüpft wird der Diskurs hier auch mit Lebensstilen und Angeboten in der Stadt, die auf die Bedürfnisse verschiedener einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen zugeschnitten sind, welche als Gentrifier auftreten. In Stadtteilen, die weniger von Gentrifizierung betroffen sind und in schrumpfenden Städten ist die Identifizierung von Ecological Gentrification laut GOULD & LEWIS (2017) deutlich schwieriger. Ausgehend von der Annahme, dass Begrünungsstrategien einen von vielen Faktoren darstellen, die Gentrifizierung auslösen können, oder den Zuzug von Gentrifiern „nur" beschleunigt, gleichwohl andersherum Gentrifizierung aber auch zu einem höheren Begrünungsgrad führen kann, lässt sich bei Stadtquartieren, welche die Ausgangsbedingungen für Gentrifizierungsprozesse erfüllen oder sich in der Pionierphase befinden, meist nicht eindeutig klären, welche Funktion der Begrünungsstrategie genau zukommt bzw. welcher Kausalzusammenhang besteht. In (noch) schrumpfenden Städten sehen die Autoren keine Gefahr, dass sie von Investoren entdeckt werden, geben aber mit Blick auf zukünftige Entwicklungen auch zu bedenken, dass Stadtquartiere wohl „very different green-gentrification tipping points" aufweisen (ebd., S.171).

Zentral im Diskurs um Ecological Gentrification ist auch die Frage nach Lösungsansätzen. Hauptsächlich wird an den Sozialstaat appelliert, der angesichts weit verbreiteter Wohnungsmarktpolitik z.B. den sozialen Wohnungsbau oder eine Mietpreisdeckelung vorantreiben und gewährleisten muss. Ebenso wird ganz grundsätzlich die Maxime des Neoliberalismus angezweifelt (vgl. z.B. BANZHAF & MCCORMICK 2007, CHECKER 2011). Auf der anderen Seite werden die potenziell von Gentrifizierung betroffenen Bewohner*innen in die Pflicht genommen. Sie sollen Widerstand leisten und alternative, kleinräumige Begrünungsstrategien durchsetzen, im Sinne einer „Bottom-up"- bzw. Graswurzelbewegung (vgl. z.B. PEARSALL 2012, DALE & NEWMAN 2009). WOLCH et al. (2014) bezeichnet es als „Just-green-enough"-Strategie und nennt beispielhaft Nachbarschaftsgärten und weniger aufwändig gestaltete Grünflächen, die anstelle von Luxusprojekten entwickelt werden sollten. Die Auseinandersetzung mit der Legitimation und Verhältnismäßigkeit von Begrünungsstrategien führt auch zu der Forderung nach größerer Beachtung der lokalen Gegebenheiten, der Tradition eines Stadtquartiers und der Partizipation der Bewohner*innen, denn sie sollten ihre Vorstellungen angemessen artikulieren können (JAFFE 2014). Ein weiterer Aspekt ist das Verständnis von Nachhaltigkeit sowie

die Wahrnehmung und das Bedürfnis nach bestimmten Arten von urbanem Grün. CURRAN & HAMILTON (2012) fragen: Wer entscheidet, wie das Grün in diesem Stadtquartier aussehen soll? Damit wird unter anderem auf JANE JACOBS (1961) Frage nach Aspekten der Parkgestaltung zurückgegangen und dem weiter gefassten Ansatz der urban political ecology von QUASTEL (2009) Rechnung getragen. Kritik an den Lösungsansätzen äußern GOULD & LEWIS (2017), die fraglich finden, ob alternative, von der Bürgerschaft entwickelte Begrünungsstrategien Gentrifizierung verhindern können. Die Entwicklung der High Line in New York beispielsweise hatte so ihren Anfang genommen und untermauert daher ihre Kritik.

3 Beispiel Leipzig und Fallstudie Lene-Voigt-Park

3.1 Stadt- und Quartiersentwicklung in Leipzig

Seit Beginn der Programme zu einer integrierten Stadt(teil)entwicklung verfolgt die Stadt Leipzig das Ziel einer stabilisierenden Neustrukturierung mit Ausrichtung auf die kompakte, europäische Stadt. Die Städtebauförderung mit der Vielzahl aufgelegter Programme durch Bund und Länder hat in Leipzig ihren Teil dazu beigetragen, dass die Bausubstanz zu großen Teilen saniert ist und auch das Wohnumfeld eine beachtliche Aufwertung erfahren hat (vgl. Kapitel 2.1.2). Leipzig ist diejenige Stadt in Ostdeutschland, die sich nach starker Schrumpfung auf besonders eindrückliche Weise regeneriert hat. So ist sie beispielsweise das wichtigste Ziel der West-Ost-Wanderung und erlebt nicht nur bezüglich der Einwohnerzahlen einen Aufschwung, sondern auch durch ihre Imagepolitik. Medial wird „Hypezig“ als der neue „place to be“ gefeiert. Viele Studierende zieht es in die Stadt und mit den Zuzügen verändern sich sowohl die soziale Struktur als auch die Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt, welcher bereits als angespannt bezeichnet werden kann (STADT LEIPZIG 2017b).

3.1.1 Einwohnerentwicklung

Zwischen 1989 und 1998 verlor die Stadt Leipzig 18% seiner Einwohnerschaft und schrumpfte damit auf 437 000 Menschen (HEINIG & HERFERT 2012). War Leipzig vor dem Zweiten Weltkrieg noch eine der größten und am weitesten entwickelten Großstädte mit mehr als 713 000 Einwohner*innen um 1933, so folgten hohe Bevölkerungsverluste in der Zeit des Nationalsozialismus und vor der Teilung Deutschlands, aber besonders auch nach dem Mauerfall, in den Jahren 1989 und 1990 (HAASE & RINK 2015). Nach der Wiedervereinigung setzte sich das dynamische Wanderungsgeschehen in Leipzig fort, zunächst durch eine Suburbanisierungswelle bis 1998, die zur Abwanderung in die westdeutschen Bundesländer hinzukam und diese ab 1993 dann als Hauptgrund für die hohen Bevölkerungsverluste ablöste. Erst nach der Jahrhundertwende stabilisierten sich die Einwohnerzahlen, 2001 konnte erstmals wieder ein Bevölkerungsgewinn verzeichnet werden, der den Beginn der bis heute anhaltenden Phase des Wachstums markiert (STADT LEIPZIG 2008). Abb. 8 zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen, aufgeteilt in die zwei Komponenten Wanderungssaldo und Saldo der Geburten-/ Sterberate.

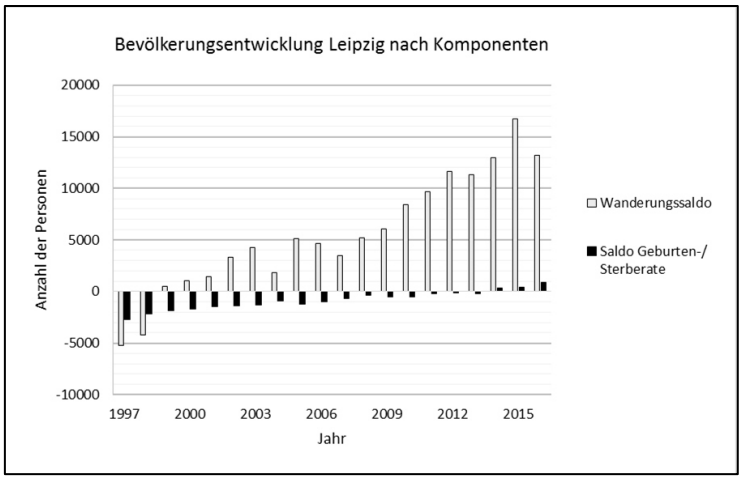

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Leipzig (eigene Darstellung nach STADT LEIPZIG 2009a, 2017b)

Noch unter den Schrumpfungsbedingungen wurde ein Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungspolitik mit Fokus auf die Innenentwicklung und den Umbau im Bestand eingeleitet

(HEINIG & HERFERT 2012). In den darauffolgenden Jahren des positiven Wanderungssaldos erfreuten sich die innere Stadt und die Gründerzeitviertel besonderer Beliebtheit. Die Suburbanisierungsprozesse konnten eingedämmt und sogar umgekehrt werden: Um das Jahr 2000 beginnt eine Phase der Reurbanisierung (vgl. z.B. LÜTKE DALDRUP & DOEHLER-BEHZADI 2004, BRÜHL et al. 2005, KABISCH et al. 2010). Der Zuzug in die aufgewertete Kernstadt wird insbesondere von Sachsen und den anderen neuen Bundesländern getragen, vor allem von den 18- bis 35-Jährigen (HEINIG & HERFERT 2012). Laut einer Zuwanderungsstudie der STADT LEIPZIG (2008) sind davon 54% Erwerbstätige und 21% Studierende. Gleichzeitig ist Leipzig ein dominantes Ziel der West-Ost-Wanderung geworden (HERFERT 2009) und wächst auch aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland sowie eines wieder positiven Geburten-/ Sterbesaldos. Nicht zuletzt führten umfangreiche Eingemeindungen 1999/2000 zu einem sprunghaften Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl (STADT LEIPZIG 2009b). Das in diesem Ausmaß unerwartete Wiederwachstum seit den 2010er Jahren basiert im Wesentlichen jedoch auf den Wanderungsgewinnen von außerhalb Leipzigs. KABISCH et al. (2010) haben einen Reurbanisierungscluster ausgewiesen, der fast die gesamte innere Stadt umfasst, wobei als erste die gehobenen, nah an Grünräumen gelegenen Gründerzeitquartiere von der Wanderung profitiert haben. Sie zeichnen sich durch ein besonderes Flair und Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung aus, Gründe für den Zuzug in diese Quartiere. In den einfachen Gründerzeitquartieren mit einem hohen Studierendenanteil sind laut einer Umfrage von HERFERT (2008, zit. n. HEINIG & HERFERT 2012) die Hauptgründe für den Zuzug die Nähe oder gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie preisgünstige Wohnungen. Dies sind kleinräumliche Differenzierungen, die andeuten, dass die Zuwanderung in die innere Stadt sozial selektiv erfolgt. So zieht vor allem ein hoher Anteil von Hochschulabsolvent*innen bzw. Haushalte mit höheren Einkommen in die gehobenen Gründerzeitquartiere in attraktiver Lage.

Dieser selektive Zuzug mit Auswirkungen auf die daraufhin neu entstehende sozialräumliche Struktur wurde erst durch einen nahezu kompletten Austausch der Bewohner*innen in großen Teilen einiger Innenstadtviertel möglich, nach der hohen Abwanderung in den 1990er und der erneuten Zuwanderung in den 2000er Jahren. Begünstigt durch das Überangebot an Wohnraum und das geringe Mietpreisniveau stieg zudem die innerstädtische Wohnmobilität stark an (HEINIG & HERFERT 2012). Die zwei letztgenannten Rahmenbedingungen können als Spezifika postsozialistischer Städte angesehen werden, die zu einer neuen, sozialräumlichen Segregation führen könnten, wie dies z.B. in Prag zu beobachten ist (HAASE & RINK 2015). Leipzig hebt sich außerdem insofern von anderen deutschen Großstädten ab, als dass sie ein Extrembeispiel einer nach langer Zeit der massiven Schrumpfung rapide wieder wachsenden Stadt darstellt. Mit Blick auf die Bevölkerungszahlen im Zeitverlauf ist sie eine „Stadt der Extreme“ (RINK 2015) und auch eine „comeback city“ als „island of renewal in a sea of decay“ (BERNT 2009, S.75).

Zukünftig sollen nach stadtpolitischem Willen vernetzte Freiräume, kulturelle Qualitäten und der wohnortnahe, familienorientierte Ausbau der Infrastruktur den Reurbanisierungstrend verfestigen und eine Stärkung der nutzungsgemischten europäischen Stadt bewirken (STADT LEIPZIG 2009a). Die Attraktivität der Stadt als Universitäts- und sich entwickelnder Wirtschaftsstandort kombiniert mit guten Wohnbedingungen wird auch perspektivisch neue Einwohner*innen anlocken, junge Zugezogene bleiben und gründen Familien. Prognosen gehen indes von einem sich auf lange Sicht abschwächenden Bevölkerungswachstum für Leipzig aus. In der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung (STADT LEIPZIG 2016c) wird mit einem kontinuierlichen, sich spätestens ab 2025 aber abschwächenden Anstieg der Einwohnerzahlen von 584 100 (2016) auf 633 700 (2020), 681 600 (2025) bzw. 721 800 (2030) gerechnet.

3.1.2 Wohnungsmarkt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ändert sich entsprechend der Entwicklung der Einwohnerzahlen Leipzigs. Das Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage war zeitweilig in besonderem Maße unausgewogen. Der langjährige Verfall durch Vernachlässigung der Instandhaltung der Bausubstanz gepaart mit einer sinkenden Geburtenrate und dem Bevölkerungsexodus kurz vor und in den 1990er Jahren führte zu einer Vielzahl ruinöser und leerstehender Wohnungen. Zusätzlich führten steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau zu dem massiven Angebotsüberhang (HERFERT & RÖHL 2001). Im Jahr 2000 standen über 60 000 Wohnungen bzw. 20% des gesamten Bestandes leer (STADT LEIPZIG 2013a). Besonders davon betroffen waren die Gründerzeitbestände, obwohl 1998 bereits zwei Drittel ebendieser saniert waren (HEINIG & HERFERT 2012). Mit den Stadtumbaumaßnahmen, zunächst vorrangig dem Rückbau in hochverdichteten Gebieten war das Ziel verbunden, die Wohnqualität zu erhöhen und die Leerstandsquoten von 23% im sanierten und 71% im unsanierten gründerzeitlichen Bestand zu senken (KABISCH 2002). Bis 2010 hatte sich der Leerstand durch Rückbau und wachsende Nachfrage auf ca. 11% verringert, insbesondere in der inneren Stadt. Die Reduzierung der Leerstandsquote ist demnach eng mit den Sanierungsaktivitäten verbunden, durch aufwändige Erneuerung und Neubauten ist zudem ein höherwertiges Wohnsegment entstanden (WIEGANDT 2014). Der Schwerpunkt der Maßnahmen im Stadtumbau hat sich verschoben, der Fokus liegt nicht mehr auf dem Abriss von Gebäuden, sondern auf der Aufwertung des innerstädtischen Wohnumfelds (STADT LEIPZIG 2015a).

Im Zuge des Wiederwachstums der Stadt sind die Wohnungen in den heute beliebten Gründerzeitquartieren der einstigen „Hauptstand des Wohnungsleerstands“ wieder bewohnt und stark nachgefragt. Der marktaktive Wohnungsleerstand ging bis Ende 2015 auf ca. 3% zurück. Der nicht marktaktive Leerstand von noch etwa 9 000 Wohnungen kann größtenteils durch weitere Sanierungsaktivitäten marktgängig gemacht werden (STADT LEIPZIG 2017b). Es wird davon ausgegangen, dass das Aktivierungspotential der leerstehenden Wohnungen ca. 2020 ausgeschöpft sein wird (ebd.). In den Gründerzeitquartieren zeichnet sich bereits ein Mangel an preiswerten Wohnungen ab, da Sanierung und Neubau aktuell nahezu vollständig hochwertig erfolgen. Die teilweise exklusiven Wohnobjekte sind Ausdruck einer wachsenden sozialräumlichen Differenzierung (vgl. z.B. HEINIG & HERFERT 2012, RINK et al. 2014, HAASE & RINK 2015, STADT LEIPZIG 2015b). Während das Angebot an Wohnraum in den attraktiven innerstädtischen Lagen ausgeschöpft ist, bleibt in weniger attraktiven Stadtvierteln sowie einigen Randlagen noch ein Angebotsüberhang bzw. preiswerterer Wohnraum bestehen. Dementsprechend lassen sich Entwicklungsmuster von Pfaden der Reurbanisierung ausmachen, welche bezüglich der sozialräumlichen Struktur keine Polarisierung, wohl aber eine Fragmentierung zur Folge haben (HEINIG & HERFERT 2012). Es kann also festgehalten werden, dass auf diese Weise stark vom Wohnungsmarkt beeinflusst wird, welche Klientel in welche Gebiete der Stadt zieht. Nach der Stabilisierung und allgemeinen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, geht zuletzt mit einer leichten Anspannung des Wohnungsmarktes und der deutlichen Belebung des Immobilienmarktes mit stärker werdendem Fokus auf das hochpreisige Segment eine Benachteiligung weniger gut verdienender Haushalte einher, da deren Wohnortwahl eingeschränkt wird.

Aufgrund des lange Zeit großen Überhangs auf der Angebotsseite sowie des im Großstadtvergleich noch immer günstigen Mietpreisniveaus kann bisher allerdings nicht von einer großflächigen Verdrängung von Bewohner*innen gesprochen werden. Neben dem wachsenden

Anteil von Wohneigentum ist für Leipzig besonders die räumliche und segmentbezogene Ausdifferenzierung der Mietpreise für die soziale Dimension der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt von Bedeutung, da in Leipzig auch 2015 noch ein Anteil von 87% aller Haushalte zur Miete wohnt (STADT LEIPZIG 2016d). Hier hat sich der durchschnittliche Preis für Wohnungsangebote zwischen 2012 und 2016 um 21% erhöht (STADT LEIPZIG 2017b). Deshalb kann von einer indirekten Verdrängung von Bewohner*innen ausgegangen werden, jedoch mehren sich auch die Fälle direkter Verdrängung aufgrund eines Eigentümerwechsels, erneuter Sanierungsarbeiten und neu aufgelegter Mietverträge (vgl. z.B. KREUZER 2016). Nach BERNT et al. (2010) gibt es im Stadtgebiet Inseln der Gentrifizierung. In westlichen Innenstadtquartieren zählen beispielsweise 1 400 Wohnungseinheiten seit deren Sanierung oder durch Neubau zwischen 2010 und 2014 zum hochpreisigen Wohnsegment. 3 000 weitere Einheiten dieser Kategorie befinden sich in diesen Quartieren vor der Fertigstellung (HAASE & RINK 2015). Angesichts dessen kann von Gentrifizierung als einer Strategie zur Entwicklung der attraktivsten, am stärksten nachgefragten Wohngebiete gesprochen werden (ebd.).

Inwieweit sich die Gentrifizierungsproblematik zukünftig verschärfen könnte, hängt mit der weiteren Einwohnerentwicklung Leipzigs zusammen. Politische Steuerung ist gefragt, etwa in Form von Wohnungseigentum in Händen der Stadt oder Sozialwohnungsbau, schwächt sich der Zuzug nicht deutlich ab. Das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig stellt mit Blick auf die Prognose eines mäßigen weiteren Wachstums fest: „Sollte die laufende Bestandserweiterung nicht ausreichen, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit steigender Mieten in allen Marktsegmenten, welche teilweise stärker ausfallen als die Lebenshaltungskosten. Die Ausdifferenzierung nach Lage und Qualität nimmt zu. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen geht zurück, davon sind zahlreiche innerstädtische Stadtteile besonders betroffen“ (STADT LEIPZIG 2015b, S.34). Die Ansätze zur Umsetzung der Leitlinien 1: „Wohnen in Leipzig - Für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig und 2: „Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte“ (ebd., S.17) bleiben allerdings wenig konkret.

3.1.3 „Hypezig“

Der Blogger und Autor André Herrmann gab der Stadt Leipzig 2012 einen neuen Namen: „Hypezig.“ Als Reaktion auf die rasanten Veränderungen in der Stadt, der Entdeckung ebendieser als attraktiver Wohn- und Studienort und einem damit einhergehenden Imagewandel, wodurch Leipzig bald als Geheimtipp und das „neue Berlin“ regelrecht gehypt wurde, leitete er aus Hype und Leipzig „Hypezig“ ab. Seitdem findet sich der Begriff in zahlreichen Zeitungs- und Zeitschriftenartikeln wieder, etwa in der LEIPZIGER VOLKSZEITUNG (LVZ) (2013): „Nächster Halt: Hypezig. […] Mekka für Junge und Kreative.“ Weiter heißt es: „Die Leipziger kennen die Vorzüge ihrer Stadt: Das viele Grün.“ Betont werden auch die günstigen Mieten, der Charme des Unfertigen und die Offenheit für Kunst und kreative Ideen. „Wie Berlin, nur besser“ meint der SPIEGEL (2012) und auch die FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG (FAZ) (2013) schreibt: „Szene-Stadt Leipzig - Vergesst Prenzlberg!“ Dieser Hype ist noch immer topaktuell: „Wohnen in Ostdeutschland. Alle wollen wieder nach „Hypezig“ (FAZ 2016). „Der Hypezig-Boom. Warum Leipzig das bessere Berlin ist“ (BZ 2017). Er ist außerdem über Deutschland hinaus bekannt: „‘Hypezig’, comme on l'appelle, évoque le Berlin des années 1990“ (L’EXPRESS 2013), „Hypezig - Leipzig instead of Berlin“ (NEW YORK MAGAZINE 2013), „From Leipzig to Hypezig - hipsters eye new playground“ (CHICAGO TRIBUNE 2014). Diese mediale Darstellung und euphorische Stimmung überhöhe aber die tatsächliche Lage in der Stadt, findet André Herrmann, der inzwischen mehr genervt ist von dem Hype als belustigt (LVZ 2013). Die mediengemachte, symbolische Aufwertung verhilft der Stadt zu einem Imagegewinn, welcher allerdings die

Sorge heraufbeschwört, dass mit dem Hype und der „Studentifizierung“ bereits der Grundstein für Gentrifizierung gelegt ist. Die Bedingungen hierfür sind in Leipzig besonders aufgrund der günstigen Mieten und des sich gleichzeitig verstärkenden Zuzugs von Bewohner*innen gegeben, aber „Verdrängung und Gentrifizierung […] soll Leipzig erspart bleiben“, hofft Herrmann (LVZ 2013). Schon mit dem Aufkommen von „Hypezig“ wurden diese Bedenken thematisiert, innerhalb der letzten Jahre vermehrt: „Leipzig, das neue ‚Hypezig‘? Die sächsische Stadt wird plötzlich über den grünen Klee gelobt. Schon interessieren sich Immobilieninvestoren für die Stadt, die Preise ziehen an“ (MANAGER MAGAZIN 2013). „Leben und Leiden mit dem Hype. Veränderung, Verdrängung und das böse Wort Gentrifizierung machen in Leipzig die Runde“ (LVZ 2015a). „Die Künstler und Kreativen, die einst die Stadtteile aufwerteten, sind nun zu Verlierern ihres eigenen Engagements geworden. Die Geister, die sie riefen, werden sie nicht mehr los. Immobilieninvestoren haben die Quartiere der Künstler für sich entdeckt“ (SPIEGEL 2014). Basierend auf diesen Beobachtungen wird Gentrifizierung im Zuge des Wiederwachstums der Stadt zu einem brisanten Thema, auch in Ortsteilen[7] wie Reudnitz-Thonberg oder Anger-Crottendorf, die lange Zeit als wenig attraktiv galten, auf die sich der Hype allerdings überträgt und die innerhalb der letzten Jahre eine städtebauliche Aufwertung erfahren haben, mit der ein deutlicher Imagegewinn einhergeht.

3.2 Der Leipziger Osten mit dem Lene-Voigt-Park

Der Leipziger Osten mit den Ortsteilen Reudnitz-Thonberg und Anger-Crottendorf war lange Zeit ein wenig beliebtes Wohngebiet. Dies hat sich innerhalb der letzten Jahre verändert. In Reudnitz-Thonberg hat sich die Bewohnerschaft merklich verändert, die Angebote auf dem Wohnungsmarkt haben sich weiterentwickelt und die Infrastruktur ist ausgebaut worden. Dazu zählt auch die grüne Infrastruktur, die durch die Revitalisierung der Brachfläche Eilenburger Bahnhof ein Anziehungspunkt für die Bewohner*innen geworden ist. Die dort entstandene Grünfläche, der Lene-Voigt-Park, entfaltet als gut besuchte Freifläche seine Wirkung in dem dicht bebauten Quartier (vgl. Abb. 9). Auch von Bewohner*innen des nach Osten hin anschließenden Anger-Crottendorf wird er viel genutzt. Der Park ist als städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz umgesetzt worden und zählt somit zu den Maßnahmen im Rahmen der vielschichtigen Förderkulisse, die im Leipziger Osten wirksam geworden ist. Einige Förderperioden laufen weiter, wenngleich einige östliche Stadtgebiete bereits als konsolidiert gelten. Die Grenzen der Fördergebiete wurden deshalb verschoben.

Abb. 9: Der Lene-Voigt-Park zwischen Reichpietsch- und Eilenburger Straße (OPENSTREETMAP 2017)

[7] Nach der kommunalen Gliederung Leipzigs sind die Stadtbezirke in Ortsteile eingeteilt. Als Stadtteile werden dagegen die historisch gewachsenen Gebiete bezeichnet. Wird an anderer Stelle vorliegender Arbeit von Stadtteilen gesprochen, so sind diese aber vergleichbar mit den Ortsteilen in Leipzig.

3.2.1 Charakterisierung des Parkumfelds

Die östlich des Zentrums gelegenen Leipziger Stadtteile sind ursprünglich geprägt durch ihre größtenteils einfache gründerzeitliche Baustruktur, ihre hohe Bebauungsdichte und die starke gewerbliche sowie infrastrukturelle Nutzung. Der Eilenburger Bahnhof spielte eine zentrale Rolle nicht nur für den Personenverkehr, sondern auch für die Industriebetriebe vor Ort, da deren Güter dort abgefertigt wurden (CAPATTI & WICK 2003). In Folge des ökonomischen Wandels erlitt der Leipziger Osten aber hohe Bedeutungsverluste. Vor allem in Reudnitz-Thonberg gingen durch die schwindende Bedeutung des druckgrafischen Gewerbes viele Arbeitsplätze verloren (STADT LEIPZIG 2001). In den 1990er Jahren waren die Einwohnerverluste im Leipziger Osten noch deutlich höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt (ebd.). Als Hauptgründe für den teilräumlich noch immer anhaltenden Bevölkerungsverlust und hohen Wohnungsleerstand werden 2001 im Konzeptionellen Stadtteilplan Leipziger Osten (KSP Ost) die mangelhafte Ausstattung mit attraktiven Freiflächen, die vielen verkehrlich hochbelasteten Wohnlagen und städtebaulichen Bruchstellen und die traditionell schwache Sozialstruktur genannt. Bewohner*innen haben sich trotz der Sanierungserfolge längst für bessere Standorte und Wohnungen entschieden. Der Leipziger Osten bleibt daher Schwerpunktgebiet der Stadterneuerung und bedarf laut dem Plan weiterhin umfassender Fördermaßnahmen (STADT LEIPZIG 2001).

Mit Beginn der Reurbanisierungswelle in Leipzig haben auch die östlichen Stadtteile wieder an Einwohner*innen gewonnen. Es besteht Anfang der 2000er Jahre ein Nebeneinander von Leerstand, günstigen Mieten, sanierten Gebäuden und abwandernden sowie zuwandernden Bewohner*innen. Damit konnte der Osten an den allgemeinen Aufwärtstrend der Stadt anschließen (STADT LEIPZIG 2013b). Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LeO) hält dennoch fest, dass der Leipziger Osten „im Ranking der Stadtteile das Gebiet mit dem höchsten baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Handlungsbedarf“ bleibt, in dem sich noch immer „vielfältige Problemlagen konzentrieren“ (ebd., S.10). Dazu gehören unter anderem ein überdurchschnittlicher Anteil an Langzeitarbeitslosen und Empfänger*innen von sozialen Transferleistungen, eine hohe Fluktuation der Bewohner*innen und eine in manchen Quartieren stagnierende Immobilienentwicklung. Gleichzeitig ist seit 2003 eine steigende Wohnattraktivität für ein breites Spektrum sozialer Gruppen zu beobachten: „überwiegend bezahlbare Mietwohnungen ohne unnötigen Schnick-Schnack“, Zugezogene mit höherem Einkommen, Kreative und Studierende, vermehrte Eigentumsbildung und die „Profilierung auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt mit konkurrenzfähiger Entwicklung“ (ebd., S.76). Im nördlich des Lene-Voigt-Parks verorteten Lene-Voigt-Quartier sticht die positive Entwicklung besonders hervor. Hier dominieren wirtschaftlich und sozial etablierte Haushalte, ein sehr hoher Sanierungsstand, und eine Leerstandsquote von nur noch 10% ist zu verzeichnen. Die ruhige, durchgrünte Wohnlage mit guter innerstädtischer Grünanbindung an die östlichen Landschaftsräume trägt zu einer positiven Außenwirkung des Leipziger Ostens bei und soll als Impulsgeber für eine positive Entwicklung auch in benachbarten Quartieren wirken. Das Quartier wird klassifiziert als eines ohne besonderen Interventionsbedarf, dessen Entwicklungsdynamik durch Marktprozesse bestimmt werde und wo aufgrund des stabilen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zukünftig von einer sich selbst tragenden Entwicklung auszugehen sei (ebd.).

Die jüngsten Entwicklungen in Reudnitz-Thonberg bestätigen diese positive Prognose. In den 2010er Jahren sind deutlich vermehrt Bewohner*innen in den Ortsteil zugezogen, der marktaktive Leerstand ist auf weniger als 2% des Wohnungsbestandes gesunken und städtebauliche Fördermaßnahmen und -ziele wurden zu großen Teilen eingestellt bzw. modifiziert, denn

das Gebiet gilt als weitgehend konsolidiert (STADT LEIPZIG 2016e). Vor dem Hintergrund dieser Dynamik wird inzwischen gar vom Szeneviertel Reudnitz gesprochen.

3.2.2 Förderkulisse und Entwicklungsziele

Die umfassende Förderkulisse im Leipziger Osten hat maßgeblich zur positiven Entwicklung des Stadtgebiets beigetragen. Seit Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren konnte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz der öffentliche Straßenraum zu 79% saniert werden und 73% der Grundstücke modernisiert bzw. neu bebaut werden (STADT LEIPZIG 2015c). Folgende Förderprogramme mit verschiedenen Schwerpunkten wurden bzw. werden im 1994 ausgewiesenen Sanierungsgebiet, aber auch darüber hinaus, wirksam (vgl. STADT LEIPZIG 2016f, STADT LEIPZIG 2017c):

- Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost
  (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2002-2016)
- Nationale Projekte des Städtebaus
  (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, seit 2014)
- ESF - Europäischer Sozialfonds
  (Europäische Union, 2007-2013 und 2014-2020)
- EFRE - Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung
  (Europäische Union, 2000-2006, 2007-2013 und 2014-2020)
- Soziale Stadt - Investitionen im Quartier
  (Bundesministerium für Verkehr, Bau, Stadtentwicklung/ Freistaat Sachsen, 2000-2019)
- ExWoSt - Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
  (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009-2011 und 2013-2015)
- BIWAQ - Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier
  (Europäischer Sozialfonds & Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2008-2012, 2012-2014 und 2015-2018)
- E&C - Entwicklung und Chancen junger Menschen in sozialen Brennpunkten
  (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2000-2006)
- STÄRKEN vor Ort - Lokales Kapital für soziale Zwecke
  (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2003-2008)
- XENOS - Integration und Vielfalt
  (Europäischer Sozialfonds/ Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2008-2014)

Weitere Projekte, die ähnlich wie beispielsweise BIWAQ und XENOS vom Europäischen Sozialfonds finanziert werden, im Rahmen des Programms Soziale Stadt umgesetzt werden oder von Bürgerinitiativen, Vereinen und anderen Zusammenschlüssen ins Leben gerufen wurden, vervollständigen die Förderkulisse im Leipziger Osten. Mit der Überlagerung mehrerer Kulissen der Städtebau- und Strukturförderung begann im Jahr 2000 eine Phase der integrierten Stadtteilentwicklung. Sie verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und hat neben der städtebaulichen Aufwertung zum Ziel, bestehenden wirtschaftlichen, ökologischen, klimatischen, demografischen und sozialen Benachteiligungen in Stadtquartieren entgegenzuwirken (STADT LEIPZIG 2015d). Ein in besonders starkem Maße integrierter Ansatz wird mit dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt - Investitionen im Quartier verfolgt. Es kommt entsprechend einem mit der EFRE-Beantragung präzisierten Integrierten Handlungskonzept zur Anwendung und soll die „Abwärtsspirale“ der Quartiersentwicklung stoppen. Im Detail geht es um die Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, des Freiflä-

chen- und Spielflächenangebots, sowie der sozialen Infrastruktur (BMVBS 2012). Die Verortung der Programmgebiete im Leipziger Osten zeigt Abb. 10 mit dem Lene-Voigt-Park als südlichem Teil des Sanierungsgebiets Reudnitz.

Abb. 10: Fördergebiete 2007 (STADT LEIPZIG 2007)

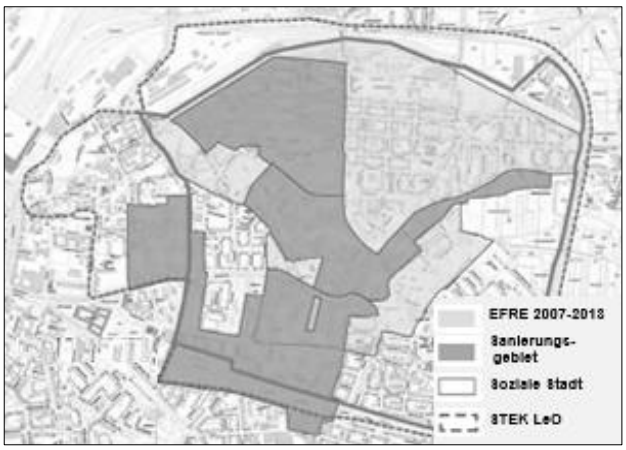

Abb. 11: Fördergebiete 2013 (STADT LEIPZIG 2013b)

Die geförderten Gebiete haben sich inzwischen schwerpunktmäßig nach Norden hin verschoben. Markierte der Lene-Voigt-Park 2007 noch ihre südliche Grenze, so befindet er sich nicht mehr im EFRE-Fördergebiet (Förderperiode 2007-2013 (vgl. Abb. 11) und 2014-2020) und liegt, wie auch die nördlich von ihm gelegenen Straßenzüge, nicht im von 2016 bis 2025 ausgewiesenen Kerngebiet des Programms Soziale Stadt (STADT LEIPZIG 2017a). Im Sanierungsgebiet Reudnitz gilt seine Umgestaltung als abgeschlossene Maßnahme. Noch 2017 soll die Sanierungssatzung für Teilbereiche aufgehoben werden (STADT LEIPZIG 2015c). Die Verschiebung der Fördergebiete resultiert aus den Erfolgen, die sich bezüglich der Quartiersentwicklung beobachten lassen, und zwar an den statistischen Daten für die entsprechenden Ortsteile, z.B. die Bevölkerungsentwicklung und Beschäftigung, sowie Sanierung der Gebäude und des öffentlichen Raumes (ebd.). Es gibt keine quantitative Evaluation, die sich spezifisch auf die Sanierungserfolge im Rahmen der Förderprogramme bezieht. Eine qualitative Evaluation der Wirkungen von geförderten Maßnahmen und Projekten ergab, dass insbesondere in den Bereichen „Wohnen und Wohnungsqualität", „Wohnumfeld und städtebauliches Erscheinungsbild", sowie „Freizeit und Sport" zahlreiche Verbesserungen erzielt werden konnten (DIFU 2011). Weitere Anpassungen an diese Erfolge sind erstens ein Fördervolumen, das kontinuierlich zurückgeht und zweitens eine weitere Eingrenzung von Schwerpunkträumen im SEKo 2020. Beides ist aber auch den begrenzten kommunalen Finanzmitteln geschuldet, die notwendig sind, um Förderungen von EU und Bund abrufen zu können (STADT LEIPZIG 2017a).

Unter den Bedingungen der schrumpfenden Stadt zu Anfang der Stadterneuerung sah man die Chance, das Rück- und Umbaupotenzial der dichten gründerzeitlichen Baustruktur zur Etablierung dauerhafter Grünstrukturen zu nutzen (RÖßLER 2010, vgl. Kapitel 2.1.2). Die Freiraumplanung gewann an Bedeutung, und für den Leipziger Osten wurden Maßnahmen entsprechend der Leitbilder „Mehr Grün, weniger Dichte", „Urbane Kerne erhalten" und „Grüne Räume vernetzen" entwickelt (STADT LEIPZIG 2005a). Die Antwort auf die Frage nach dem Umgang mit unbebauten Flächen fand sich in der noch und ganz besonders heute geltenden Auffassung, dass „Grün- und Freiflächen mehr als je zuvor für die Standortqualität, die Lebensqualität und auch die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt insgesamt stehen" (ebd., S.2). Insgesamt wurden zwischen 1999 und 2009 in Leipzig 33 ha dauerhafte Grünflächen neu angelegt, unter dem Einsatz von 20,4 Mio. € an Fördermitteln (STADT LEIPZIG 2010). Der Lene-

Voigt-Park im Sanierungsgebiet Reudnitz macht 5,8 ha davon aus und wurde mit einem Fördermittelvolumen von 5,4 Mio. € angelegt (ebd., S.46). Er ist ein Beispiel für die Revitalisierung ausgedehnter Industrie- und Bahnbrachen, welche in den vergangenen Jahren einen Schwerpunkt in der Freiraumentwicklung darstellte (STADT LEIPZIG 2009b). Laut der Stadt Leipzig hat sich die Entwicklung neuer Stadtteilparks in Form von großflächigen Grünflächen als Schlüsselmaßnahme zur Aufwertung benachteiligter Stadtteile erwiesen. Auf Basis der Konzeptionellen Stadtteilpläne werden Parks dort gestaltet, wo durch eine dauerhafte Verbesserung des Wohnumfelds ein besonderer Impuls für die Entwicklung benachteiligter Quartiere zu erwarten ist (STADT LEIPZIG 2010). Eine zusätzliche Durchgrünung der Quartiere wird durch Zwischennutzungen erreicht. Die Gestattungsvereinbarung ist im Leipziger Osten ein vielerorts eingesetztes Instrument zur Aktivierung von Brachflächen (STADT LEIPZIG 2005a). Dabei ändern sich für ruinöse Gebäude oder bereits brachliegende Flächen weder Eigentumsverhältnisse noch Baurechte, die privaten Grundstücke stehen aber temporär der öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Die Stadt akquiriert Fördermittel für die Umgestaltung der Fläche und erlässt dem*r Eigentümer*in zusätzlich einen Teil der Steuern und Abgaben. Auf diese Weise können Grundstücke in desolatem Zustand meist mit einfachen gärtnerischen Mitteln zu quartiersbezogenen Interimsbegrünungen umgewandelt werden (KUNZ 2004).

3.2.3 Die Brachfläche Eilenburger Bahnhof

Im heutigen Ortsteil Reudnitz-Thonberg, zwischen der Reichpietschstraße im Norden und der Eilenburger Straße im Süden (vgl. Abb. 9), wurde 1874 der Eilenburger Bahnhof eröffnet. Nach der fast vollständigen Zerstörung des Bahnhofgeländes durch Luftangriffe im Jahr 1943 lag es weitestgehend brach und wurde ab 1960 stückweise rückgebaut (STURM 2003). In den darauffolgenden Jahren entwickelten sich zwischen den noch vorhandenen Ruinen der Bahnanlagen Gehölzbestände in fortgeschrittenen Stadien der Sukzession auf dem „verlotterten Bahngelände“ (B3, 0:24-0:26). Auf eine Nachnutzung der damals wichtigsten städtebaulichen Reservefläche im Osten der Stadt konnte sich lange Zeit nicht geeinigt werden. Es standen sich der Bau einer Entlastungsstraße, die Ausweisung als Bauland für Wohnen und Gewerbe und die Planung einer Grünfläche als kontroverse Zielvorstellungen gegenüber. Sowohl im 1994 beschlossenen Flächennutzungsplan als auch bei der Zuordnung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz im selben Jahr wurde die Bahnbrache als Fläche mit ungeklärter Nutzung bzw. Fläche mit bislang unklarem Sanierungsziel ausgewiesen (HAHN & RICHTER 1996). Erst mit Beginn des „Ostraumprojektes“, das nach 1989 aus mehreren siedlungsökologischen Projekten in Kooperation von Bürgerinitiativen und Kommune entstand, wurde die zukünftige Nutzung der Brachfläche als Stadtteilpark beschlossen und konkretisiert (vgl. Kapitel 5.1.1).

Abb. 12: Bahngelände früher (STADTARCHIV LEIPZIG o.J.)

Abb. 13: Bahngelände heute (STADT LEIPZIG 2017d)

Heute befindet sich der 800 m lange und 80 bis 130 m breite Lene-Voigt-Park mitten im Wohnquartier Reudnitz und bildet eine Grünradiale vom Stadtzentrum ins Stadtumland Richtung Osten. Durch die Anger-Crottendorfer Bahnschneise wird die Grünradiale bis hin zum S-Bahnhof Anger-Crottendorf vervollständigt. Sie bildet eine schmale Schneise für Fußgänger und Radfahrer aus den Wohngebieten hinaus und in die östlichen Landschaftsräume hinein. Die Baum- und Strauchbestände, die sich entlang des ehemaligen Gleisverlaufes entwickelt haben, flankieren den Weg. Der Lene-Voigt-Park ist mit seiner klaren Raumstruktur deutlich lichter und streng in offene Rasenflächen und einzelne Parzellen gegliedert, welche als Sport-, Spiel- oder Ruhebereiche gestaltet wurden (vgl. Abb. 14). Eine entlang des Geländes verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung ist in den Park integriert worden, ebenso ist der heute unter Denkmalschutz stehende Lokschuppen noch Teil des Areals (STADT LEIPZIG 2005a). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat den Lene-Voigt-Park in die Liste innovativer Projekte im Städtebau aufgenommen, die im Internet als gelungene Praxisbeispiele präsentiert werden. Es kommt zu dem Schluss: „Der Leipziger Osten erhält durch die Umgestaltung des ehemaligen Bahnhofs einen neuen Anziehungspunkt, der dem Stadtteil neue Identität und eine positive Ausstrahlung gibt. Das Projekt ist eine beispielgebende Reaktion auf strukturelle Veränderungen in der Stadt. In einem intensiven Diskussionsprozess konnte eine Konsenslösung zum allseitigen Nutzen gefunden werden“ (BBSR 2008).

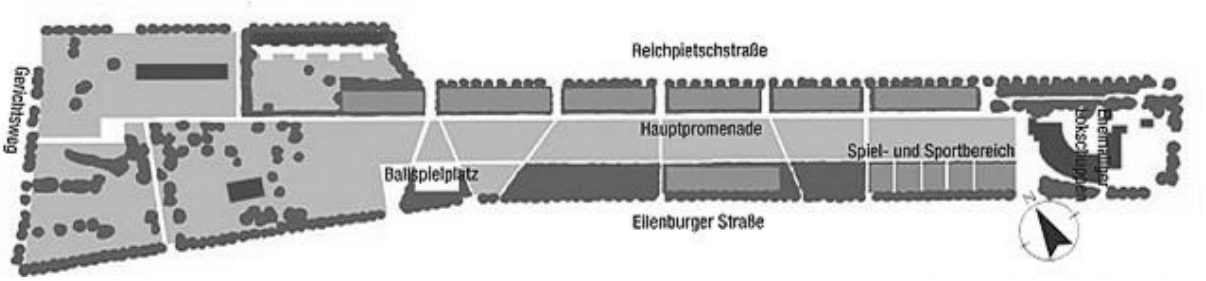

Abb. 14: Planskizze Lene-Voigt-Park (NETZWERK FÜR STADTNATUR 2017 n. Originalentwurf BÜRO KIEFER)

4 Methodik

4.1 Zugang und Methodenwahl

Zunächst wurden die Spezifika der Entwicklung ostdeutscher Städte und die Implementation der Grünraumplanung im Stadtumbau aus der Fachliteratur herausgearbeitet. Ausgehend von der Auswahl der Fallstudie, dem Lene-Voigt-Park in Leipzig, muss dieser Kontext für die Beantwortung der Forschungsfragen berücksichtigt werden. Zum Kontext zählen auch die Diskurse und der wissenschaftliche Forschungsstand zu Revitalisierung, Reurbanisierung und Gentrifizierung bzw. Ecological Gentrification. Mit dem Fallbeispiel Leipzig wird eine wieder wachsende Stadt betrachtet, in der inzwischen auch im vormals weniger attraktiven Leipziger Osten von Gentrifizierung gesprochen wird. Da das Umfeld des Lene-Voigt-Parks schon früh eine Aufwertung erfahren hat, setzt dort die Untersuchung der Einflussfaktoren für die Quartiersentwicklung an. In wissenschaftlicher Literatur werden die Veränderungen in Leipzig seit der Wende im Zusammenhang mit sowohl Reurbanisierung als auch Gentrifizierung diskutiert, in städtischen Dokumenten der Lene-Voigt-Park als herausragende Sanierungsmaßnahme mit positiven Ausstrahlungseffekten genannt (vgl. Kapitel 3). Zusätzlich bestand ein Vorwissen über das Untersuchungsgebiet aufgrund persönlicher Kontakte und eigener Beobachtung. Auf dieser Basis erfolgte die Auswahl der Fallstudie und ergab sich der Anknüpfungspunkt an den aktuellen Diskurs der Ecological Gentrification. Nach FLYVBJERG (2006) erhöht sich der Nutzen der Analyse in Einzelfallstudien, wenn das Auswahlverfahren informationsbasiert ist.

Durch die Überlagerung des städtischen Kontextes mit den Größen Bewohnerschaft, Wohnungsmarkt und Image des Stadtquartiers mit Effekten der Grünfläche wird eine weitere Dimension hinzugezogen und die Diskussion der empirisch gewonnenen Ergebnisse vor dem Hintergrund des Ecological-Gentrification-Diskurses ermöglicht. Den Stellenwert der Grünfläche als einen Einflussfaktor unter vielen herauszuarbeiten, stellt die besondere Herausforderung der Fallstudie Lene-Voigt-Park dar. Nach YIN (2003) eignen sich Fallstudien für die Erforschung von Gegenwartsphänomenen in ihrem komplexen realen Kontext und sind durch fließende Grenzen zwischen dem Untersuchungsobjekt und seinem Umfeld gekennzeichnet. Sie ermöglichen die Beobachtung von Wechselwirkungen zwischen Phänomenen untereinander und zwischen Phänomenen und ihrem Kontext (GEORGE & BENNETT 2005). Die Fallstudie als methodologischer Forschungsansatz lässt den Einsatz mehrerer empirischer Erhebungs- oder Analysemethoden zu (WIECHMANN 2014). Dies gewährleistet eine hohe Ergebnisoffenheit. Der Ansatz vorliegender Arbeit hat einen explorativen Charakter und betont die Vorteile der Kombination von quantitativen mit qualitativen Methoden (vgl. Tab. 2). Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben, sondern es werden Beobachtungen und Wirkungspfade skizziert.

Die angewandten Methoden umfassen eine Dokumentenanalyse, eine Sekundäranalyse statistischer Daten, eine Ortsbegehung, eine Analyse von Wohnungsinseraten, sowie leitfadengestützte Experteninterviews. Gentrifizierung als vielschichtigen Prozess einwandfrei nachzuweisen ist jedoch schwierig (vgl. Kapitel 2.2.1). Die alleinige Auswertung statistischer Daten beispielsweise ist ungenügend. Wie Prozesse vonseiten der Gesellschaft wahrgenommen bzw. kommuniziert werden, spielt eine ebenso wichtige Rolle, vor allem wenn sich der Gentrifizierungsprozess erst in der Pionierphase befindet. Diesbezüglich, sowie um den unter Umständen sehr kleinräumig auftretenden und über den zeitlichen Rahmen der verfügbaren statistischen Daten hinausgehenden Prozess erfassen zu können, versprechen Interviews gute Ergebnisse. Auch für die Beurteilung des Einflusses der Grünfläche Lene-Voigt-Park für Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse, und damit der Frage nach Ecological Gentrification,

wurden Expert*innen befragt, die sowohl den Entstehungsprozess als auch die heutige Nutzung des Parks kennen. Eine Übersicht der angewandten Methoden mit den zugehörigen inhaltlichen Schwerpunkten ist in Tab. 2 dargestellt:

Methode	Inhaltlicher Schwerpunkt	Quelle bzw. Vorgehen
Literatur- und Dokumentenanalyse (qualitativ)	• Ostdeutsche Stadt-/ Quartiersentwicklung • Stadtumbau und Sanierung • Reurbanisierung • Revitalisierung und Aufwertung • Gentrifizierung • Ecological Gentrification	Fachliteratur
	• Leipziger Stadt-/ Quartiersentwicklung • Grünflächenplanung • Bevölkerungsentwicklung • Wohnungsmarkt	Städtische Planungsdokumente
	Städtewachstum, „Hypezig“ und das Thema Gentrifizierung in Gesellschaft und Medien	Zeitungs- und Zeitschriftenartikel
Sekundäranalyse (quantitativ)	• Bevölkerungsbestand • Bevölkerungsbewegung • Durchschnittsalter • Anteil von Arbeitslosen • Gebäude-/ Wohnungsbau • Einkommen • Mietpreise	Datengrundlage vom Amt für Statistik und Wahlen Leipzig: Strukturdaten auf Ortsteil- und Stadtebene, Ortsteilkataloge, Kommunale Bürgerumfragen
	Preisentwicklung für Mietwohnungen	Immobilienportale und Mietspiegel
Analyse von Wohnungsinseraten des Onlineportals ImmobilienScout24 (quantitativ, qualitativ)	Preisentwicklung für Mietwohnungen und die Rolle des Lene-Voigt-Parks/ Stadtgrüns in den Anzeigen	Angebotsanalyse von Mietwohnungen im 300m-Umkreis des Lene-Voigt-Parks
Ortsbegehung (qualitativ)	Charakterisierung und Image des Wohnquartiers	Beobachtung der Gebäudesubstanz, Bewohnerschaft und Gastronomie im 300m-Umkreis des Lene-Voigt-Parks
Leitfadengestützte Experteninterviews (qualitativ)	Drei Leitfadenvarianten mit unterschiedlichem Fokus: V1 Stadtplanung/ -entwicklung V2 Parkgestaltung/ -nutzung V3 Stadtforschung/ Wirkungsanalyse	Sieben Experteninterviews: 1. Landschaftsarchitekturbüro 2. Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung 3. Amt für Stadtgrün und Gewässer 4. Wissenschaft 5. Wissenschaft 6. Stadtteilladen Leipziger Osten 7. Leipziger Bürgerverein

Tab. 2: Übersicht der angewandten Methoden (eigene Darstellung)

Der räumliche und zeitliche Betrachtungsrahmen ist durch Lage und Eröffnungszeitpunkt des Lene-Voigt-Parks determiniert. Demnach werden im Rahmen der Fallstudie die Stadtquartiere Reudnitz-Thonberg und auch das östlich angrenzende Anger-Crottendorf betrachtet. Letztgenanntem Ortsteil kommt nicht nur aktuell, aufgrund dessen räumlicher Lage, sondern auch mit Blick in die Zukunft, wegen der geplanten Erweiterung des Parks in Form des Parkbogens Ost, besondere Bedeutung zu. Der eingeschränkten Verfügbarkeit von statistischen Daten und dem begrenzten Umfang der Arbeit ist geschuldet, dass die Ortsteile als Einheiten herangezogen werden und nicht ein größerer Maßstab angelegt wird, um das Untersuchungsgebiet stärker einzugrenzen. Sowohl die Ortsbegehung als auch die Analyse von Wohnungsinseraten beschränken sich auf einen 300-Meter-Umkreis des Lene-Voigt-Parks, um den Einfluss des Parks besser von anderen Wirkfaktoren abgrenzen zu können.

Die Untersuchungen konzentrieren sich auf den Zeitraum zwischen 2004, der vollständigen Eröffnung des Parks, und heute, da sich der Leipziger Osten momentan im Wandel befindet. Trotz des Fokus auf die Zeit nach der Parkgestaltung werden für die Einordnung der Beobachtungen in den städtischen Kontext und damit bessere Identifikation von Kausalitäten statistische Daten des maximal verfügbaren Zeitraums herangezogen, d.h. ab dem Jahr 2000. Die Literatur- und Dokumentenanalyse wird ausgeweitet, zurückgehend bis auf die Zeit vor sowie besonders auch um die deutsche Wiedervereinigung, zu der sich sowohl die Herausforderungen der Stadt- und Freiraumplanung als auch die sozialräumlichen Entwicklungspfade in ostdeutschen Städten von denen in westdeutschen Städten unterschieden.

4.2 Methodenbeschreibung

Im Folgenden wird näher beschrieben, wie die fünf verschiedenen methodischen Herangehensweisen jeweils konkret umgesetzt wurden. Es wird beschrieben, welche städtischen Dokumente analysiert und wie die Zeitungs- und Zeitschriftenartikel ausgewählt wurden, sowie auf die Bearbeitung der statistischen Daten für die Sekundäranalyse eingegangen. Für die Analyse von Wohnungsinseraten, die Ortsbegehung und die Interviews wird genannt, wann die jeweilige Methode angewandt wurde und wie die Ergebnisfindung genau erfolgte. Damit wird die Auflistung der angewandten Methoden im Rahmen der Fallstudie in Tab. 2 inhaltlich weiter ausgeführt.

4.2.1 Literatur- und Dokumentenanalyse

Neben Fachliteratur sind für die Fallstudie Leipzig städtische (Planungs-) Dokumente von großer Bedeutung, da diese einen guten Überblick insbesondere über planerische und politische Maßnahmen, Ziele sowie aktuelle Herausforderungen der Stadt- und Quartiersentwicklung geben. Folgende Pläne bzw. Konzepte formulieren Leitbilder, Handlungs- und Umsetzungsstrategien und beschreiben Entwicklungsstände teilweise bis auf Wohnquartiersebene:

- Stadtentwicklungsplan (STEP)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LeO)
- Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten (KSP Ost)

Ergänzt wird die Literatur- und Dokumentenanalyse um ausgewählte Zeitungs- und Zeitschriftenartikel, die hauptsächlich durch Suche im Online-Angebot (über)regionaler Zeitungen, aber z.B. auch dem Leipziger Stadtmagazin „kreuzer“ gefunden wurden (Stichworte Hypezig, Gentrifizierung in Leipzig, Aufwertung Reudnitz-Thonberg und Lene-Voigt-Park). In kleinem Um-

fang wurden auch internationale Schlagzeilen mit Bezug auf eben genannte Stichworte gesucht. Ob und inwiefern die Medien sich der Thematik annehmen, sagt etwas über Wahrnehmung und Kommunikation ebendieser in der Gesellschaft aus, was unter anderem bestimmend für das Image der Stadt ist und damit gleichzeitig Teil der symbolischen Aufwertung von Stadtquartieren sein kann. Gleichzeitig kann an dem jeweiligen Datum der Veröffentlichungen festgemacht werden, wann welche Themen besonders stark diskutiert wurden. Um zu kennzeichnen, dass es sich um eine solche Quelle handelt, wird im Fließtext der Name der Zeitung bzw. der Zeitschrift angegeben, im Literaturverzeichnis findet sich der vollständige Quellennachweis mit Angabe des*r Autors*in.

4.2.2 Sekundäranalyse

Die Strukturdaten auf Ortsteil- und gesamtstädtischer Ebene zu den in Tab. 2 in Kapitel 4.1 genannten und untersuchten Parametern sind vom online einsehbaren Leipzig-Informationssystem (LIS) vom Amt für Statistik und Wahlen Leipzig bezogen. Bei der Sekundäranalyse wird auf bereits vorhandene Datenbestände zurückgegriffen, wodurch ein erheblicher Mehraufwand, der mit einer eigenen Datenerhebung einhergeht, vermieden und die Untersuchung um weitere Methoden ergänzt werden kann (SCHNELL, HILL, ESSER 2005). Es wurden Parameter ausgesucht, durch die das Gebiet auf Merkmale des typischen Gentrifizierungsprozesses hin untersucht werden kann, besonders sind dies die bauliche und die soziale Quartiersstruktur. Angaben zur Bedeutung der Grünflächenversorgung im eigenen Wohnquartier, zum Einkommen und zu Mietpreisen liefern seitens der Stadt nur die kommunalen Bürgerumfragen. Diese Datenbasis ist weniger umfangreich, lässt aber trotzdem einen Eindruck der themenspezifischen Situationen zu. Hier hinzu kommt die Berücksichtigung von Daten zur Mietpreisentwicklung in Leipzig, sowie den Ortsteilen Reudnitz-Thonberg und Anger-Crottendorf von Erhebungen verschiedener Immobilienportale. Dies bleibt auf Mietpreise beschränkt, da der Großteil der Haushalte in Leipzig zur Miete wohnt (vgl. Kapitel 3.1.2). Wohneigentum wird nicht in Bezug auf Kaufpreise, jedoch im Rahmen von Neubauprojekten thematisiert.

Die Daten bezüglich der Parameter zur Beschreibung von baulicher und sozialer Quartiersstruktur sind in Form von Diagrammen und Tabellen aufbereitet. Neben der quartiersbezogenen ist zum Vergleich die jeweilige gesamtstädtische Entwicklung dargestellt. Die berechneten Wachstumsraten der Werte eines jeden Parameters zeigen erstens die absolute Änderung[8] im gesamten Zeitraum 2000 bis 2015 bzw. 2016 und zweitens die mittlere Änderung pro Jahr[9], damit der längere Zeitraum vor und der kürzere Zeitraum nach der Parkeröffnung miteinander verglichen werden können. Eine gänzlich uneingeschränkte Vergleichbarkeit dieser zwei Zeiträume ist trotzdem nicht möglich, jedoch ist sie ausreichend für die Einstufung der prozentualen Wachstumsraten, also der Veränderung von z.B. Einwohnerzahlen oder der Bautätigkeit, in (stark) negativ oder positiv. Diese Einstufung wird in Kapitel 5.4 sowohl für die absoluten als auch für die mittleren jährlichen Wachstumsraten je Zeitraum und Parameter vorgenommen (dort im Hinblick auf Anzeichen für Gentrifizierung Indikatoren genannt), indem Werte kleiner 1/-1 mit einem waagerechten Pfeil, Werte zwischen 1/-1 und 10/-10 mit einem schrägen Pfeil nach oben bzw. unten und Werte größer 10/-10 mit einem senkrechten Pfeil nach oben bzw. unten gekennzeichnet sind. Dem wird die Annahme zugrunde gelegt, dass weniger als 1% Änderung vernachlässigbar ist und mehr als 10% signifikant. Anhand dieser Einstufung lässt sich der Trend für die Entwicklung von jedem Indikator ablesen.

---

[8] mittels der Formel $p_n\% = \left(\frac{x_n}{x_0} - 1\right) \cdot 100)$ [9] mittels der Formel $p_n\% = \left(\left(\frac{x_n}{x_0}\right)^{\frac{1}{n}} - 1\right) \cdot 100)$

wobei sich der Anfangswert x_0 nach n Perioden zum Endwert x_n entwickelt.

4.2.3 Analyse von Wohnungsinseraten

Im Gegensatz zur Mietpreisanalyse anhand von Erhebungen unterschiedlicher Immobilienportale, wodurch nur auf Daten der Ortsteilebene zurückgegriffen werden kann, konzentriert sich die eigene Erhebung von Preisen für Mietwohnungen auf einen festgelegten Umkreis um den Lene-Voigt-Park. Der gewählte Radius von 300 Metern von den Parkaußengrenzen stützt sich auf den in der Literatur häufig festgelegten Wert für den Bereich der fußläufigen Erholung um innerstädtische Grünflächen (vgl. z.B. die Berechnungen von RICHTER et al. 2016, sowie WHO EUROPE 2016, BMUB 2015, SENSTADTUM 2013). Wie in Abb. 15 dargestellt, wurde der 300-Meter-Umkreis, hier bezeichnet als Wirkbereich des Lene-Voigt-Parks, GIS-basiert ermittelt (Geoinformationssystem-Software ArcGIS und QGIS), auf Grundlage der Flächennutzungsdaten aus dem ATKIS Basis-DLM. Alle in dem, durch Pufferung der Parkfläche von 300 Metern, bestimmten Bereich liegenden Wohngebäude sind relevant für die Angebotsanalyse des Onlineportals ImmobilienScout24. Dabei wurden über den Zeitraum von einem Monat, vom 16.11.2016 bis 16.12.2016, alle Inserate für Mietwohnungen aufgerufen und die angegebene Nettokaltmiete notiert. Um die Mietpreise mit den Angaben im Mietspiegel und anderen Erhebungen für den gesamten Ortsteil vergleichen zu können, wurde anschließend der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter berechnet. Zusätzlich wurde festgehalten, wie viele Anzeigen Bezug auf Stadtgrün oder speziell den Lene-Voigt-Park nehmen und diesen als positives Lagekriterium angeben. Sofern von den Inserenten genannt, wurde ebenfalls notiert, warum der Lene-Voigt-Park als Attraktivitätsfaktor für das Wohngebiet angesehen wird.

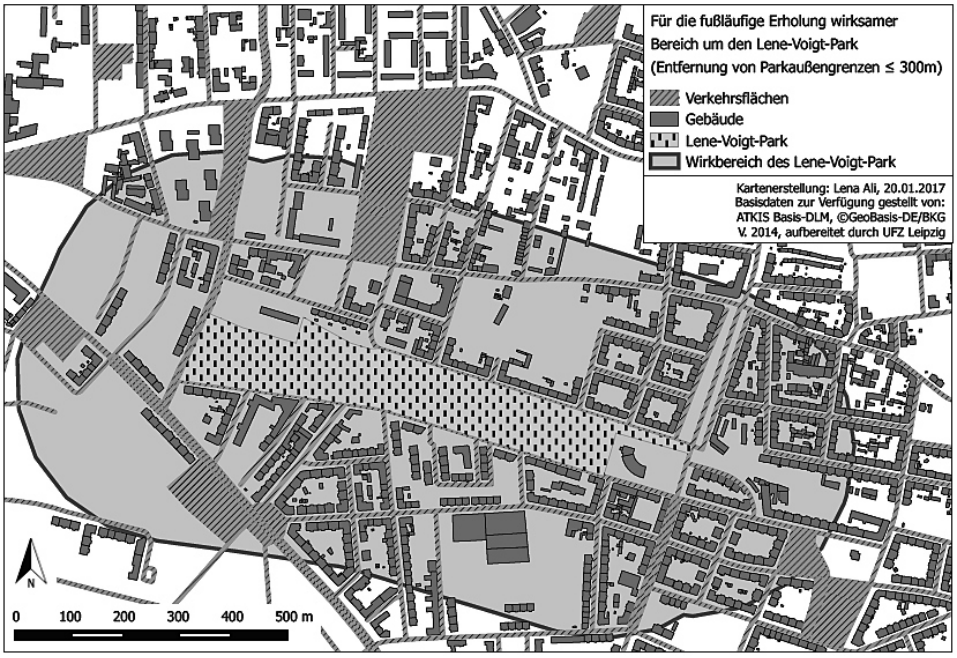

Abb. 15: Pufferzone von 300 m um den Lene-Voigt-Park (eigene Darstellung)

4.2.4 Ortsbegehung

Mithilfe der Ortsbegehung am 22.02.2017 konnte ein Eindruck der Gebäudestruktur und -substanz, der Bewohner*innen bzw. Besucher*innen des Wohnquartiers und Parks, sowie der gastronomischen Angebote im Gebiet gewonnen werden. Ziel hierbei war, das Gebiet in groben Zügen zu charakterisieren und auf Merkmale, die auf einen Gentrifizierungsprozess hindeuten, zu untersuchen. Dafür wurde der ermittelte Umkreis von 300 Meter um den Lene-Voigt-Park, dessen Wirkbereich (vgl. Kapitel 4.2.3), gewählt. Besonderes Augenmerk wurde auf den Sanierungsstand, die Bevölkerungsgruppen, soweit klassifizierbar, sowie das Angebot

und die Art von Restaurants, Cafés und Bars gelegt, die sich im Gebiet befinden. Außerdem sind die Lage und Nutzung von Frei- und Brachflächen notiert worden. Eindrücke aus dem Gebiet wurden mittels Fotos dokumentiert.

4.2.5 Leitfadengestützte Interviews

Als Grundlage für die Interviews wurden drei Leitfadenvarianten mit unterschiedlichen Schwerpunkten erarbeitet (s. Anhang A). Wie in Kapitel 4.1 in Tab. 2 dargestellt, handelt es sich bei den Befragten um sechs Expert*innen mit verschiedenen Hintergründen Ihrer Expertise zum Wohnquartier am Lene-Voigt-Park. Das letzte Gespräch (B7) fand mit einer Gruppe von drei Interviewpartnern statt. Bei der Wahl der Interviewten wurde speziell darauf geachtet, dass deren Bezug zur Thematik verschieden ist und somit eine Bandbreite an möglicherweise differierenden Ansichten abgedeckt wird. Statt der Verwendung von einem der drei Leitfadenvarianten pro Interview wurden letztendlich jeweils Fragen aus allen drei Varianten ausgesucht, um das individuelle Expertenwissen möglichst gut auszuschöpfen. Die möglichst offen gehaltenen Fragen sowie die Methode des leitfadengestützten Interviews wurden ebenfalls aus diesem Grund gewählt. Der Interviewleitfaden bietet Flexibilität bei der Befragung, d.h. die Formulierung und Reihenfolge der Fragen etwa sind nicht bindend. So kann ein ungezwungener Gesprächsverlauf zustande kommen, welcher dem*r Interviewer*in erlaubt, bei bestimmten Antworten nachzuhaken oder neu aufkommende Fragen spontan zu ergänzen bzw. Fragen der Gesprächssituation gegebenenfalls anzupassen (GLÄSER & LAUDEL 2010). Dies ermöglicht, im Gesprächsverlauf besser auf die Befragten einzugehen. In den Interviews wurde dann vom Leitfaden abgewichen, wenn es aufgrund der gegebenen Antworten sinnvoll erschien, eine Frage zu vertiefen oder die Reihenfolge der Fragen neu zu ordnen.

Die Interviews fanden zwischen dem 12.01.2017 und dem 21.02.2017 statt, ausnahmslos am Arbeitsplatz der Befragten. Jedes davon umfasst ca. 10 Fragen und hat eine Länge von ca. 30min. Die der Arbeit beigefügte DVD enthält die Audiomitschnitte aller Gespräche (vgl. Anhang A für weitere Informationen zu den Aufzeichnungen). Deren Inhalt ist im Ergebnisteil dieser Arbeit auszugsweise und nach den Transkriptionsregeln von KUCKARTZ et al. (2008) transkribiert. Danach sind die Befragten durch die Abkürzungen B1, B2, B3 usw. gekennzeichnet, unter denen sie auch in der Auswertung im Ergebnisteil (Kapitel 5) zu finden sind und durch die sie unterschieden werden können. Die Interviewerin wird mit dem Buchstaben I abgekürzt. Die transkribierten, d.h. direkten Zitate sind mit den Minutenangaben aus dem jeweiligen Audiomitschnitt versehen. Sie sind mit dem Ziel ausgewählt, ein Bild der Expertenansichten zu den einzelnen Fragen und durch Bündelung der Ergebnisse gleichzeitig zum Themenkomplex als Ganzes zu zeichnen. Damit fällt die Auswertung der Experteninterviews methodisch unter die qualitative Inhaltsanalyse, die sich besonders für die Betrachtung und Bewertung von Wirkungen eignet (BTU COTTBUS 2011), z.B. auch der Ex-Post-Wirkungsanalyse, zu der die Fallstudie gezählt werden kann.

5 Ergebnisse

5.1 Der Lene-Voigt-Park

Im Folgenden wird die Entwicklung des Lene-Voigt-Parks von den Anfängen über die Planung bis hin zur zukünftigen Erweiterung im Gesamtkonzept Parkbogen Ost nachgezeichnet. Das Ostraumprojekt initiierte die Umgestaltung der brachliegenden Fläche in einen Stadtteilpark. Heute wird der Park auf vielfältige Weise genutzt und ist zu einem beliebten Treffpunkt im Leipziger Osten geworden. Es wird deutlich, welche Bedeutung der Park für die Anwohner*innen hat, insbesondere die Interviewergebnisse geben dies wieder. Abschließend wird skizziert, welchen Bedeutungsgewinn er als Teilstück des Parkbogens Ost noch erlangen könnte.

5.1.1 Das Ostraumprojekt

Das Konzept zur Umgestaltung des ehemaligen Bahngeländes in einen Park war das Ergebnis eines kooperativen Planungsprozesses auf Initiative des Ostraumprojektes. Das 1992 konzipierte „Leipziger Ostraumprojekt: Modellprojekt einer ökologisch-orientierten Stadt-Umland-Entwicklung“ zielte auf eine Neuorientierung der Stadt- und Umlandentwicklung und sollte den ökologischen Städtebau im Sinne der Lokalen Agenda 21 fördern (HAHN & LAFOND 1997). Nach der Wende sah man die Chance, eine nachhaltig ökologisch-soziale Stadterneuerung im stark heruntergekommenen Leipziger Osten (vgl. Kapitel 3.2.1) durchzusetzen, wobei primär materielle und soziale Selbsthilferessourcen aktiviert werden sollten. Neue Formen der Öffentlichkeitsarbeit und Kooperation zwischen Stadtverwaltung und Bürgerinitiativen sollten erprobt und modellhaft 12 miteinander in Verbindung stehende Teilprojekte umgesetzt werden. Hierzu war eine erfolgreiche Akquise externer Fördermittel Voraussetzung. Mit starker finanzieller Unterstützung durch das Förderinstrument LIFE[10] der Europäischen Kommission konnte das Ostraumprojekt Ende 1993 schließlich bewilligt werden (ebd.).

Die Umgestaltung der Fläche des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs wurde dem Projektbereich I - Stadtökologie zugeordnet. Weiterhin gab es Projektbereich II - Umlandentwicklung, sowie Projektbereich III - Wirtschaft und Beschäftigung (HAHN & RICHTER 1996). In engem Zusammenhang mit dem Teilprojekt Eilenburger Bahnhof standen das Teilprojekt Quartiersentwicklung Reudnitz/Anger, das eine integrierte ökologische Quartiersentwicklung unter Stärkung der Möglichkeiten zur Bürgerbeteiligung anstrebte, das Teilprojekt Ökostation im ehemaligen Lokschuppen, welches die Vernetzung der Akteure für Planungsprozesse erleichtern sollte, und auch das Teilprojekt Grünwegvernetzung aus dem Projektbereich II, das den Ausbau von Grünradialen, Fahrrad- und Fußwegen zum Ziel hatte. Die städtebauliche Leitidee für das Bahngelände lautete nach dem Abstimmungsprozess zwischen einer Anwohnerinitiative, den Grundstückseigentümer*innen, der Stadtverwaltung und dem die Gespräche koordinierenden Ostraumprojekt: „Schaffung einer in vielfältiger Weise nutzbaren Grünradiale zwischen Stadt und Umland (Rad-/ Fußwegverbindung, Freizeitangebote, Naturnähe, ökologische Bildungsangebote, Gewerbe, Gastronomie) in Verbindung mit einer maßvollen, funktionell und gestalterisch anspruchsvollen Bebauung in Teilbereichen“ (HAHN & LAFOND 1997, S.128 f.). Die Umnutzung der Fläche nach diesem Konzept wurde zwar vom Stadtrat 1997 zur Realisierung beschlossen, allerdings mussten die Arbeiten bereits kurze Zeit später eingestellt werden, da die Stadt keine unabhängige Projektorganisation gewährleistete und sich die Europäische Kommission gezwungen sah, die Projektförderung zu beenden.

[10] **L'I**nstrument **F**inancier pour l'**E**nvironnement: EU-Förderprogramm für Umwelt, Naturschutz und Klimapolitik

5.1.2 Parkgestaltung und -nutzung

Das Konzept zur Parkgestaltung wurde trotz der eingestellten Zahlung der LIFE-Fördermittel weiterverfolgt, zunächst in Bürgerforen, Planungswerkstätten, Eigentümer- und Pächterrunden. Nachdem die Stadt Leipzig Gespräche mit den Grundstückseigentümer*innen geführt hatte, ein internationaler Landschaftsarchitekturworkshop veranstaltet worden war und letztendlich 1998 ein Berliner Landschaftsarchitekturbüro mit der Planung des Parks beauftragt wurde, erfolgte ab 1999 der Ankauf der Flächen und die abschnittsweise Parkgestaltung. Zur Umsetzung bemerkt das zuständige Büro heute, dass die finanzielle Lage von Seiten der Stadt schlecht aussah, „dass wir gesagt haben, wir wollen was Reduziertes, Stabiles. Weil also dieses hübsch hübsch braucht es nicht, da ist ein Nutzungsdruck“ (B1, 7:40-7:46). Mit der Flächenrevitalisierung als Maßnahme im Sanierungsgebiet wurde neben den anderen Maßnahmen im Stadtumbau das Ziel verfolgt, „die Stadt auch zu erhalten, ganze Quartiere zu erhalten. […] Also der Lene-Voigt-Park, da hat man schon relativ zeitig erkannt, dass wenn man da eine qualitative Entwicklung hinbekommt für die angrenzenden Quartiere und für den ganzen Stadtteil, da auch Gutes tut für die Zukunft. […] Die Frage war dann, wie kann man da zum Zuge kommen, also dass dort Flächen entstehen wie man es heute vorfindet, mit Aufenthaltsbereichen für alle Altersgruppen. Das war so die Intention von vielen“ (B2, 4:00-9:02). Die Intention war außerdem, eingebettet in die Strategie „weniger Dichte, mehr Grün“ der Stadterneuerung, eine dauerhafte Grünfläche, sowie vernetzte Grünräume zu schaffen (STADT LEIPZIG 2000). Dabei hat die Stadt auf die Anregungen der Bürgerinitiativen im Rahmen des Ostraumprojektes zurückgegriffen. Auch im weiteren Verlauf der Parkentstehung sind die Bewohner*innen im Stadtquartier mit einbezogen worden, beispielsweise in Form von Jugendcamps, Workshops und Befragungen von Kindern nach ihren Gestaltungswünschen. Dabei wurde Wert darauf gelegt, dass möglichst viele Bewohner*innen erreicht wurden, unter anderem gab es zu diesem Zweck Freibier. „Ich habe auch echt so Fotos, die finde ich köstlich, wo echt so Leute, ja so Klischee vom armen Mann in Rippen-, weißem Unterhemd vor den Plänen stehen und diskutieren das mit einer Flasche Bier in der Hand“ (B1, 19:54-20:10). Noch vor seiner vollständigen Eröffnung erhielt der Lene-Voigt-Park 2002 den Europäischen Preis für Landschaftsarchitektur. Der Stadtteilpark ist laut der Jury eine sehr gelungene Erneuerung städtischer öffentlicher Räume, die viel Raum für bürgerschaftliches Engagement geboten hat.

Vollständig eröffnet wurde der Lene-Voigt-Park im Jahr 2004. Den Interviewpartnerinnen B1 und B4 zufolge hat es einige Zeit gedauert, bis der Park so gut angenommen war, wie er das heute ist. Insbesondere seit ca. 2012 werde der Park deutlich stärker genutzt als noch in seiner Anfangszeit, meint B4. Heute ist er so gut bevölkert, dass man „bei schönem Wetter eine totale Übernutzung hat“ (B3, 4:07-4:09; vgl. B1-B7). Am Grillplatz und auf der offenen Rasenfläche treffen sich nach Angaben aller Interviewten vor allem Studierende häufig, aber: „Es lässt sich wirklich eindeutig beobachten, dass die Nutzer quer durch die sozialen Schichten sind“ (B4, 10:53-11:00). Mit der Fragmentierung der Nutzungsstruktur, d.h. der Unterteilung der Parkfläche in Abschnitte, für welche jeweils eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist, wird der Park den Besucher*innen mit ihren unterschiedlichen Nutzeransprüchen gerecht. So gibt es Sitzblöcke für die Jüngeren und klassische Bänke mit Rückenlehne für die älteren Parkbesucher*innen oder Sport- und Spielplätze für Kinder und Jugendliche neben gemeinschaftlich nutzbaren Gartenparzellen. Diese Fragmentierung biete zwar eine Nutzungsvielfalt, allerdings führe sie auch zu einer Separierung der Nutzergruppen auf der Parkfläche, geben B5 und B6 zu bedenken.

Die Gestaltung und auch Lage des Lene-Voigt-Parks heben sich von denen anderer Grünflächen im Gebiet insofern ab, als dass der Lene-Voigt-Park klar strukturiert ist, größtenteils aus einer offenen Rasenfläche besteht und gut in die Straßenzüge des Wohnviertels eingebunden ist. Kleinere Grünflächen in unmittelbarer Nähe sind dichter bewachsen, liegen näher an größeren Straßen und zu beobachten ist, dass sich beispielsweise im Reudnitzpark oder Liselotte-Herrmann-Park mehr Obdachlose und Menschen mit Hunden aufhalten. Zum Verweilen laden diese Parks im Gegensatz zum Lene-Voigt-Park nicht ein. Es kann festgehalten werden, „dass sozusagen dieser Lene-Voigt-Park, eigentlich hier in Anger-Crottendorf und Reudnitz sozusagen die einzige wirkliche Grünfläche ist, in der man so seine Zeit verbringen kann und wo irgendwie auch so soziales Leben stattfindet“ (B6, 8:42-8:55). Zusätzlich sorgten diverse Veranstaltungen des soziokulturellen Stadtteilzentrums Mühlstraße 14 e.V. im Lene-Voigt-Park dafür, „dass auch über Reudnitz oder Zentrum-Ost hinaus, dass dieser Bereich wahrgenommen wurde als attraktiver Ort innerhalb der Stadt“ (B4, 3:27-3:37).

Abb. 16: Kreativmarkt im Lene-Voigt-Park (HORN 2016) Abb. 17: Treffpunkt Lene-Voigt-Park (PLAISIER 2015)

Die zwei weiteren großen und dem Lene-Voigt-Park am nächsten liegenden Grünanlagen im Leipziger Osten sind der Friedenspark und das Rabet. Ein Vergleich der drei Grünflächen macht Unterschiede bezüglich ihrer Gestaltung und Nutzung deutlich. Während der Friedenspark, ein ehemaliger Friedhof, heute ein wertvoller Park ist im Hinblick auf ökologische Ausgleichsfunktionen in der Stadt und in dem viele Spaziergänger*innen anzutreffen sind, liegt das Rabet nahe der Eisenbahnstraße, die als sozialer Brennpunkt der Stadt gilt und als Park wenig „Spiel und Spaß“ bietet. „Drogenverkauf und migrantische Kids zocken Fußball“ sind hier die vorherrschenden Assoziationen (B6, 32:20-32:24; vgl. B4, B7). Der Lene-Voigt-Park vermittelt, verglichen mit diesen zwei Parks in seiner Umgebung, ein anderes Bild. Besonders aufgrund seiner Gestaltungselemente zieht er Nutzer*innen z.B. verschiedenen Alters, verschiedener Herkunft und verschiedenen Bildungsgrades an. Bei der Ortsbegehung waren der hohe Anteil junger Mütter mit Kinderwagen, junger Leute und Hundebesitzer auf der Parkfläche auffallend[11]. Studierende und junge Familien sind zwei sehr häufig anzutreffende Nutzergruppen. B5 zufolge belebt er das Wohnquartier und fungiert als Bindeglied zwischen den nördlich und südlich des Parks gelegenen Straßenzügen, die durch das Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs lange Zeit voneinander getrennt waren. Hinzu kommt die Verkehrs- und Verbindungsfunktion als Rad- und Fußweg vom Leipziger Osten in Richtung Stadtzentrum und umgekehrt, die durch den Parkbogen Ost zukünftig noch an Bedeutung gewinnen wird.

[11] Zu beachten ist, dass die Begehung nachmittags an einem Werktag stattfand.

5.1.3 Gesamtkonzept Parkbogen Ost

Für die Weiterentwicklung des Lene-Voigt-Parks im Gesamtkonzept Parkbogen Ost wurden mit dem vom Stadtrat im Januar beschlossenen Masterplan die Weichen gestellt. Auf stillgelegten Bahnlinien, die vom Hauptbahnhof bogenförmig durch den Leipziger Osten bis zurück zum Stadtzentrum führen, soll ein grünes Aktivband entstehen. Die ca. fünf Kilometer lange Strecke wird ein Fuß- und Radweg entlang von Grünräumen, der die Stadtteile Reudnitz, Anger, Crottendorf, Stötteritz, Sellerhausen, Schönefeld und Zentrum Ost miteinander verbindet. Das Projekt stellt einen weiteren Entwicklungsimpuls für den Leipziger Osten dar und ist als Maßnahme aus dem STEK LeO und dem gesamtstädtischen STEP bzw. SEKo sowie weiteren kommunalen Konzepten abgeleitet. Der Parkbogen Ost trägt beispielsweise zu einer besseren Grünraumvernetzung bei und schafft ein attraktives Wegesystem, das neue Zugänge in die östlichen Stadtteile schaffen soll, nicht zuletzt für Touristen. Im Masterplan ist außerdem folgende Zielsetzung festgeschrieben: „Die Impulswirkung des Parkbogens soll für die behutsame Weiterentwicklung vorhandener Strukturen und die Initiierung innovativer Wohn- und Gewerbeprojekte genutzt werden, um Synergien mit dem Umfeld herzustellen. Der damit verbundene Strukturwandel ist als Chance zu begreifen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken“ (STADT LEIPZIG 2017e, S.26). Weiter heißt es, die Aufwertung der Standortfaktoren im Umfeld solle die Ansiedelung von Unternehmen anregen und neue Beschäftigungseffekte auslösen. Gesamtstädtisch biete sich der Parkbogen Ost als bedeutsame Marke für das Stadtmarketing und die Tourismusförderung an (ebd.). Für die Finanzierung des Projektes greift die Stadt unter anderem auf Mittel für die Städtebau- und Strukturförderung des Bundes und der EU zurück (STADT LEIPZIG 2016g).

Ähnlich den Anfängen des Lene-Voigt-Parks ist auch die ursprüngliche Idee für den Parkbogen Ost durch bürgerschaftliches Engagement entstanden und wird auch unter Bürgerbeteiligung weiterentwickelt. Im Masterplan finden sich allerdings einige von Bürgerwerkstätten erarbeitete Elemente nicht wieder, z.B. ein Kletterpark. Der Erwerb einer dafür notwendigen zusätzlichen Fläche sei zum einen aus Kostengründen nicht möglich und zum anderen müssten angesichts der wachsenden Stadt dem Bau von Schulen, Kindergärten oder Straßen Vorrang gegeben werden, stünde eine solche Freifläche zur Verfügung, räumt Petra Hochtritt vom Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung in der Mitteldeutschen Zeitung (MZ) ein (SALPIUS 2017). Ebenso wird ein Kulturtreff im leerstehenden Lokschuppen im Lene-Voigt-Park im Rahmen des Parkbogens Ost nicht realisiert werden. Wohl aber ist geplant, den viel frequentierten Radweg durch den Park zu verbreitern oder zu separieren (ebd.). Der Lene-Voigt-Park und die Anger-Crottendorfer Bahnschneise sind der schon fertiggestellte Teil des Parkbogens, die Südspange. Hier schließt sich der Sellerhäuser Bogen an, der als Höhenweg über den alten Bahnviadukt führt und aufgrund der guten Sicht in die Innenstadt auch als „Stadtbalkon“ bezeichnet wird. Als letztes soll die Nordspange gestaltet werden. Für diese existieren bislang zwei Varianten für den Streckenverlauf (vgl. Abb. 18). Zusätzliche Frei- und Spielräume entlang der gesamten Strecke sollen die angrenzenden Wohnanlagen aufwerten und insbesondere der Höhenweg das Interesse am Leipziger Osten steigern (STADT LEIPZIG 2016g). In beinahe sämtlichen Medienberichten über das Bauprojekt wird die Parallele zur High Line in New York gezogen, ein ebenfalls auf stillgelegten Gleisen angelegter Park in Manhattan, der die angesagten Läden, Luxusapartments und Hotels dort und in den angrenzenden Vierteln nach sich zog. SALPIUS (2017) schreibt in der MZ: „Parkbogen Ost. Weitere Aufwertung der Stadt Leipzig.“ Der nachfolgende Artikel befasst sich mit den möglichen Auswirkungen eines fertiggestellten Parkbogens auf die Entwicklung des Leipziger Ostens und erinnert daran, dass infolge der Gestaltung der High Line die Mieten zu steigen begannen und

zu hoch wurden für die Alteingesessenen. Tatsächlich soll die High Line bei der Ideenfindung und Erarbeitung des Konzepts das Vorbild für den Parkbogen Ost gewesen sein (LVZ 2016a). Zur Bedeutung des Parkbogens wird im Masterplan zusammengefasst: „Der Parkbogen Ost ist im Kontext der gegenwärtigen Leipziger Stadtentwicklung eines der wichtigsten und über die Stadt ausstrahlenden Projekte. Es wird vielfältige räumliche, funktionale sowie inhaltliche Wirkungen auf sein Umfeld haben und die Entwicklung der angrenzenden Quartiere durch eine Verbesserung der Grün- und Freiraumangebote positiv beeinflussen“ (STADT LEIPZIG 2017e, S.13).

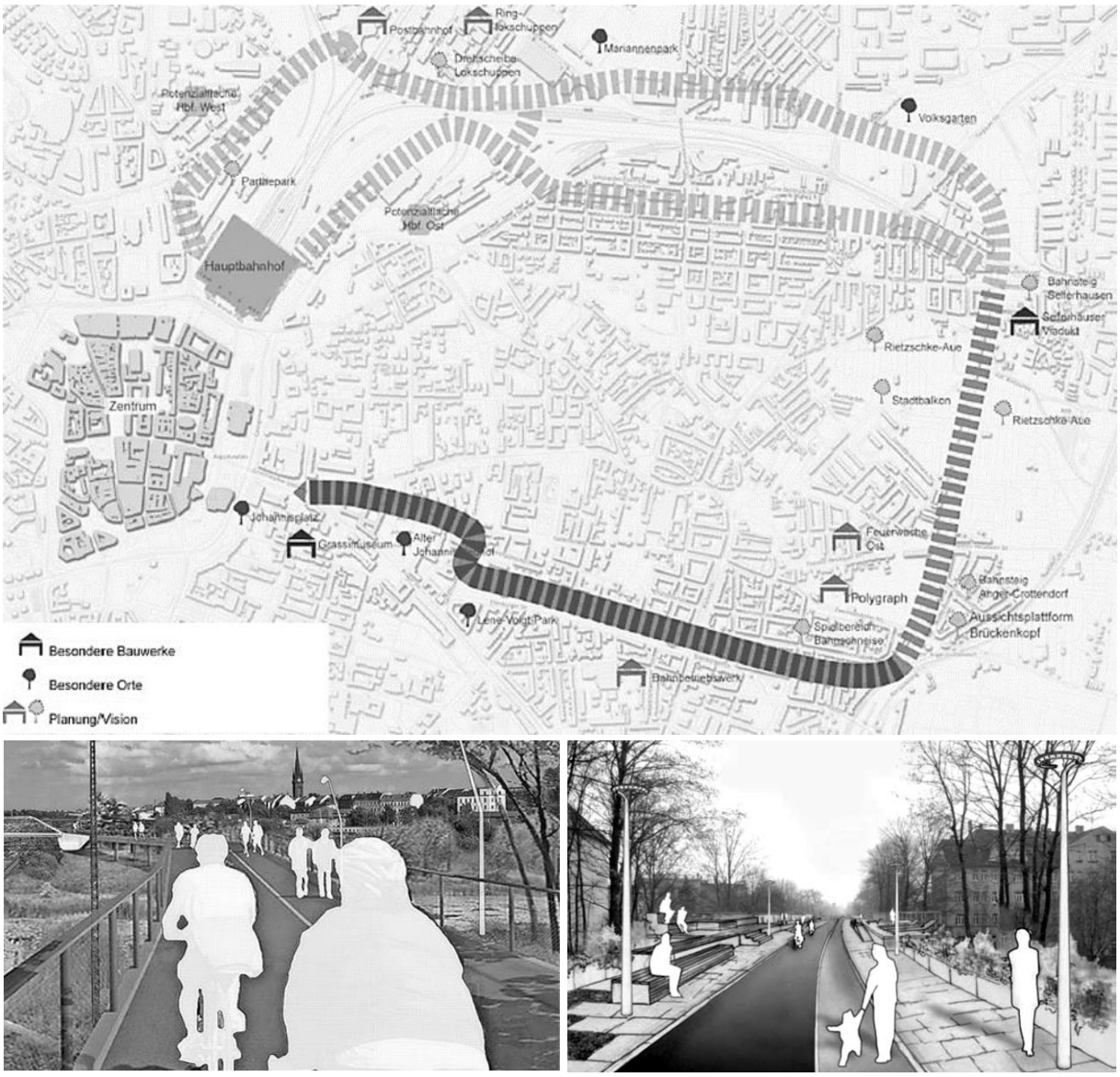

Abb. 18: Vision Parkbogen Ost (STADT LEIPZIG 2017e)

5.2 Das Stadtquartier am Lene-Voigt-Park

In den folgenden vier Kapiteln wird die Entwicklung des Stadtquartiers am Lene-Voigt-Park nachgezeichnet. Im Mittelpunkt stehen die Veränderungen bezüglich der Merkmale Sanierungsstand, Bewohnerwachstum, Bewohnerwandel, Wohnungsmarkt und Image. So lässt sich z.B. anhand der Ergebnisse der Ortsbegehung der Sanierungsstand der Gebäude feststellen und durch die Auswertung statistischer Daten im Rahmen der Sekundäranalyse der Zeitpunkt sowie das Ausmaß der Veränderungen der einzelnen Merkmale wie beispielsweise die Anzahl

der Zuzüge und Wegzüge nach und von Reudnitz-Thonberg oder Anger-Crottendorf im Zeitverlauf. Ergänzend dazu werden Mietpreise verglichen. Weiterhin geben die Interviews Aufschluss darüber, wie die Bürger*innen die Quartiersentwicklung erleben.

5.2.1 Sanierung und Bevölkerungszuwachs

Wie bereits in Kapitel 3 beschrieben, befanden sich die Gründerzeitquartiere in Leipzig Mitte der 1990er Jahre in einem schlechten Zustand. „Da haben sich so Kerne herauskristallisiert, die also mit einer Häufung von Missständen zu tun hatten und das war in Reudnitz eben auch so. Zum damaligen Zeitpunkt war nicht absehbar, wie sich die Stadt entwickelt, also es ging ja genau in die andere Richtung“ (B2, 0:34-0:44). Seit 2003 hat sich die Wohnattraktivität des Leipziger Ostens aber deutlich gesteigert, wird im STEK LeO konstatiert (STADT LEIPZIG 2013b). Die Aufwertungsziele in Reudnitz seien schnell erreicht worden und das Gebiet um den Lene-Voigt-Park sei bereits das zweite gewesen, welches aus dem Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz habe entlassen werden können, berichtet B2. „Der Osten ist insgesamt, auch bedingt durch seine frühere Struktur, Baustruktur und Sozialstruktur, hinkt der dem allgemeinen Sanierungsstand hinterher Ende der 90er Jahre. […] Die Gegend um den Lene-Voigt-Park hat aber, bedingt durch die Attraktivität der Lage, eine schnellere Sanierung erhalten“ (B5, 0:32-1:42; vgl. B6). Das Mikroquartier habe eine niedrigere Leerstandsquote gehabt als die angrenzenden Wohnquartiere und sei bereits Anfang der 2000er Jahre fast vollständig durchsaniert gewesen, betont B5. Es wurden Wohngebäude und Wohnungen reaktiviert oder neu gebaut. Innerhalb der letzten fünf bis zehn Jahre hat sich die Aktivität generell hin zu letzterem verschoben (STADT LEIPZIG 2015b). Ein Beispiel hierfür ist die Umgestaltung der Anna-Kuhnow-Straße nördlich des Lene-Voigt-Parks im Jahr 2012/13. Im Flyer zum Projekt wird familienfreundliches Wohnen in individuellen Stadthäusern mit Garten versprochen. Durch die sukzessive Bebauung einer noch vorhandenen Brachfläche entstanden dort Reihenhäuser „nahe der Innenstadt und den großen Parkanlagen Rabet, Reudnitzpark und Lene-Voigt-Park“ (STADT LEIPZIG 2011). Eines der Reihenhäuser zeigt Foto Nr. 4 in Abb. 19, das während der Ortsbegehung Ende Februar 2017 aufgenommen wurde. Für die Eigentumsbildung bedeuten die bereits 3000 m^2 neuen und aufgewerteten Grün- und Freiflächen im Rahmen des Stadtumbaus eine wichtige Aufwertung von Standorten im Leipziger Osten (STADT LEIPZIG 2005a). Die Sanierung des Freiraums in ausgewählten Lagen und damit die „Lagewertverbesserung und Konkurrenzfähigkeit von Wohnstandorten“ stellte eine explizit benannte, strategische Aufgabe dar und ist in Form des Lene-Voigt-Parks erfolgreich vorangetrieben worden (ebd., S.18).

Die unmittelbar an den Lene-Voigt-Park angrenzenden Straßenzüge sind ausnahmslos saniert, teilweise sind zwei Straßen weiter vereinzelt noch unsanierte Gebäude bzw. Baustellen zu finden. „Man ist ja ziemlich schnell auch wieder aus dem Lene-Voigt-Quartier so raus […] manchmal muss man nur eine Straße weitergehen und man sieht noch, es ist eigentlich noch, es hat sich noch kaum entwickelt“ (B4, 9:35-9:47). Mit fortlaufenden Sanierungstätigkeiten im Quartier sei häufig ein Wechsel der Hauseigentümer*innen zu beobachten, meint B6. Tendenziell würde eine immer größere Anzahl von (Groß-) Firmen Vermieterin, die ganz gezielt versuchten, eine bestimmte Klientel anzusprechen. Dies seien insbesondere Studierende, fügt B6 hinzu. Wohngemeinschaften würden von Vermieter*innen gerne gesehen, weil dies in der Summe höhere Mieteinnahmen ergebe, äußert sich B3 dazu. In der Josephinenstraße südlich des Lene-Voigt-Parks entstehen bis Ende 2017 82 iQ Apartments für Studierende (vgl. Foto Nr. 8). Das Neubauvorhaben wird von der Berliner RECONA Holding GmbH vermarktet. Nach Angaben der Vermittlerfirma HNG Verwaltungs AG, die Systemimmobilien als Kapitalanlage

anbietet, stellt der Kauf dieser Apartments „ein intelligentes und attraktives Investment“ in hervorragender Lage dar (SYSTEMIMMO 2016).

Abb. 19: Nördlich und östlich des Lene-Voigt-Parks gelegen: 1 Reichpietschstraße, 2 Täubchenweg, 3 Reudnitzpark, 4 Anna-Kuhnow-Straße (eigene Fotos)

Abb. 20: Südlich und westlich des Lene-Voigt-Parks gelegen: 5 Johannisallee, 6 Albert-Schweitzer-Straße, 7 Oststraße, 8 Josephinenstraße (eigene Fotos)

Die Sanierungstätigkeiten im Bereich der Reaktivierung von Wohnraum bis Anfang der 2000er Jahre sowie der innerhalb der letzten Jahre wieder vermehrte Neubau von Wohnungen schlagen sich auch in der amtlichen Statistik nieder. Folgende Grafik zeigt die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den Ortsteilen Reudnitz-Thonberg und Anger-Crottendorf und zum Vergleich in der gesamten Stadt von 2000 bis 2015. Nach der Jahrtausendwende, in der Phase noch sehr geringer Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und höchster Leerstandsquoten bei

gleichzeitig schon in weiten Teilen durchsanierten Gründerzeitbeständen in Leipzig (vgl. Kapitel 3.1.2), nahm die Bautätigkeit zunächst stark ab. Reudnitz-Thonberg sticht besonders im Jahr 2012 als ein Ortsteil mit wieder erhöhter Bauaktivität heraus, insbesondere im Vergleich zu benachbarten Ortsteilen im Leipziger Osten, unter anderem Anger-Crottendorf (vgl. Abb. 21; AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a). Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen macht dabei mit 126 einen großen Teil der 1066 Wohnungen bezogen auf die Gesamtstadt aus. Wie in Tab. 3 dargestellt, hat die Zahl der Baufertigstellungen zwischen 2000 und 2015 zwar für beide Ortsteile sowie für die gesamte Stadt stark abgenommen, wächst aber zwischen 2004 und 2015, dem Zeitraum nach der Eröffnung des Lene-Voigt-Parks, in Reudnitz-Thonberg wieder. Auch gesamtstädtisch lässt sich nach verminderter Bautätigkeit im ersten Zeitraum 2000 bis 2004 zwischen 2004 und 2015 wieder eine positive Wachstumsrate ermitteln. In Anger-Crottendorf dagegen ist die jährliche Wachstumsrate weiterhin negativ, die Bauaktivität nimmt im zweiten Zeitraum allerdings deutlich weniger stark ab als noch im ersten[12].

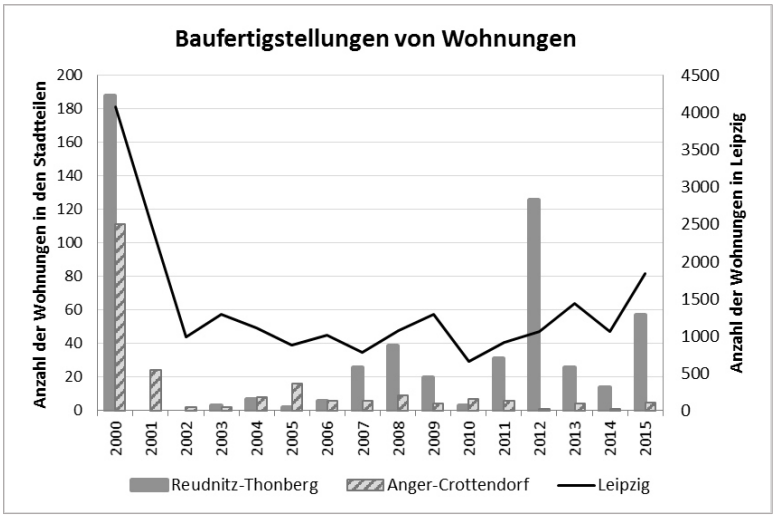

Abb. 21: Baufertigstellungen von Wohnungen (eigene Darstellung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

	2000	2004	2015	Wachstumsrate (in %)	Mittlere Wachstumsrate pro Jahr (in %)	
				2000-2015	2000-2004	2004-2015
Reudnitz-Th.	188	7	57	-69,68	-56,07	21
Anger-Cr.	111	8	5	-95,50	-48,19	-4,18
Leipzig	4079	1112	1837	-54,96	-27,74	4,67

Tab. 3: Baufertigstellungen von Wohnungen: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

„Mit der Sanierung der Wohnungen sind natürlich neue Mieter eingezogen, die eine sanierte Wohnung haben wollten und es sich leisten konnten“ (B3, 3:31-3:39). Die Einwohnerzahlen in Reudnitz-Thonberg steigen seit 2002 kontinuierlich an, seit 2010 haben die jährlichen Wachstumsraten noch stärker angezogen. Im Zeitraum 2004 bis 2016 betrug die mittlere Wachstumsrate pro Jahr 2,46% und ist damit im Vergleich zum vorigen Zeitraum 2000 bis 2004 stärker angestiegen als die in Anger-Crottendorf und der Stadt insgesamt. In Anger-Crottendorf waren die Wachstumsraten sogar etwas rückläufig, wobei auch hier gilt, dass die absolute Anzahl der Bewohner*innen gestiegen ist (vgl. Abb. 22 und Tab. 4).

[12] Zu beachten ist, dass es sich um die saldierte Bautätigkeit handelt, d.h. werden beispielsweise Wohnungen abgerissen oder zusammengelegt, wird dies vom Wert abgezogen.

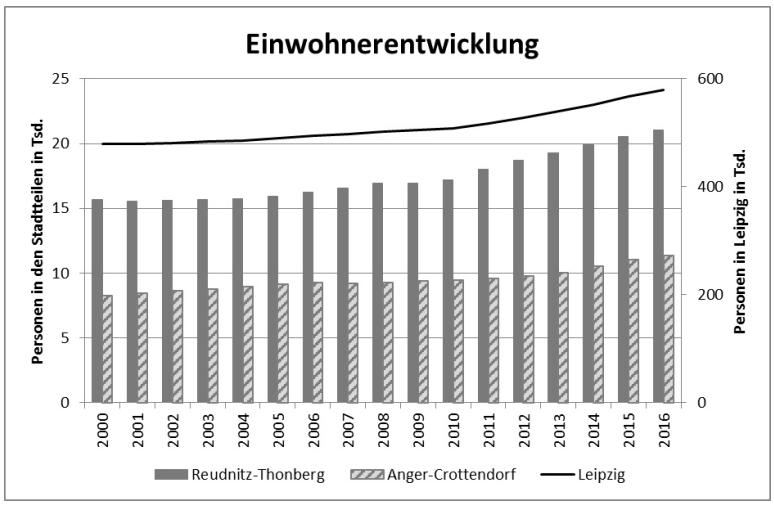

Abb. 22: Einwohnerentwicklung (eigene Darstellung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

	2000	2004	2016	Wachstumsrate (in %)	Mittlere Wachstumsrate pro Jahr (in %)	
				2000-2016	2000-2004	2004-2016
Reudnitz-Th.	15655	15718	21037	34,38	0,10	2,46
Anger-Cr.	8243	8971	11322	37,35	2,14	1,96
Leipzig	479996	485643	579530	20,74	0,29	1,48

Tab. 4: Einwohnerentwicklung: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

5.2.2 Zuzug und Bewohnerwandel

Um das Jahr 2004 war die Gegend um den Lene-Voigt-Park noch nicht bekannt „als Viertel, wo man gut wohnen kann, obwohl es ja ziemlich zentrumsnah ist. Aber im Grunde spielte das so auf der Landkarte von wo man Wohnungen gesucht hat, wo man sich aufgehalten hat, so Studenten oder junge Familien oder so, überhaupt keine Rolle. Also da gab es einfach andere Quartiere, die zu der Zeit das geboten haben, was jetzt später dieses Lene-Voigt-Quartier angefangen hat zu bieten, nämlich dieses, eine Durchmischung, schöne Wohnungen zu einem günstigen Preis und Grün in der Umgebung und dann so eine sich entwickelnde Infrastruktur. Aber wo eben zuerst so jüngere Studenten hinziehen mit wenig Budget, dass sich das jetzt so nach und nach entwickelt“ (B4, 0:51-1:41). Die LVZ kommentiert 2014: „Der Boom hält weiter an. Osten der Stadt immer mehr im Kommen“ und DIE TAGESZEITUNG (TAZ) bemerkt auch 2016 noch, dass der ehemals unattraktive Leipziger Osten immer beliebter wird. Sei Reudnitz einst noch Industriestandort und Arbeiterviertel gewesen, habe es sich inzwischen sehr stark zu einem Studierendenviertel entwickelt und auch immer mehr junge Familien zögen zu, berichten die Interviewten B1 bis B6. Insbesondere seit den letzten drei Jahren wohnten auffällig viele junge Menschen im Stadtquartier, führt B6 aus. „Da hat natürlich die Tatsache, dass man sich im Park treffen kann und dort auch trifft […] dazu beigetragen, dass man da auch hingezogen ist und die ersten, die hinziehen, ziehen bei diesem Schwarmverhalten, gerade junger Mieter, ziehen dann den Rest hinterher“ (B3, 4:00-4:18). Der Osten als Ganzes profitiere gerade jetzt von der Zuwanderung, als das letzte der Leipziger Altbaugebiete, sagt B5 und fährt fort: „Aber dieses Quartier um den Lene-Voigt-Park hat davon schon früher profitiert. Also da setzte schon in den 2000er Jahren dieser Prozess ein, also im Zuge der Gestaltung und Öffnung dieses Parks“ (ebd., 16:54-17:07). Bei der Wohnungssuche sind niedrige Mietpreise bei Studierenden jedoch ebenfalls ein wichtiger Faktor. In anderen Ortsteilen wie beispielsweise der Südvorstadt, welches noch immer ein angesagtes Viertel ist, wo neue Bars eröffnet haben

und in das viele Studierende gezogen sind, haben sich auch die Mietpreise weiterentwickelt. Das Gebiet am Lene-Voigt-Park hat später an Attraktivität gewonnen, was auch daran liegt, dass in anderen Quartieren „dann irgendwann schon so ein Punkt erreicht wurde […] da war es dann irgendwann sehr gesättigt […] dann hat sich das nach und nach so verlagert, dass Reudnitz und Zentrum Ost attraktivere Wohnorte geworden sind für Studenten und junge Familien“ (B4, 4:20-4:58). Auch bei der Wohnortwahl innerhalb von Reudnitz-Thonberg kommt für Studierende der finanzielle Aspekt zum Tragen. Eher suche man zwei Straßen weiter vom Park entfernt eine Wohnung als in den direkt angrenzenden Häusern mit Blick ins Grüne, bestätigt B6. Trotz der Anziehungskraft für momentan vor allem jüngere Menschen, aber auch den einkommensstärkeren, sogenannten LOHAS (People with Lifestyle of Health and Sustainability), wie B1 sie benennt, ist nach Ansicht von B4 und B6 das Bild, das das Viertel bezüglich der Bewohnerschaft vermittelt, durchaus heterogen. Bei der Ortsbegehung stärkte die Beobachtung insbesondere in den Straßenzügen südlich des Lene-Voigt-Parks allerdings doch die Vermutung, dass besonders viele junge Akademiker in diesem Gebiet wohnen.

Betrachtet man den Zuzug nach Reudnitz-Thonberg genauer, zeigt sich, dass dieser von außerhalb der Stadt seit 2006 stetig gestiegen ist und die Anzahl der Wegzüge deutlich übersteigt (vgl. Abb. 23 a). Innerstädtisch halten sich Zu- und Wegzüge über den Zeitraum von 2000 bis 2015 die Waage mit nur leichten Schwankungen des Saldos. In den Jahren 2000, 2007/2008 und 2011 sind mehr Menschen aus anderen Ortsteilen nach Reudnitz-Thonberg gezogen als umgekehrt. Zuletzt stieg die Anzahl der innerstädtischen Wegzüge zwar an, jedoch steht diesem Wegzug von Menschen in andere Ortsteile ein stark erhöhter Zuzug von Menschen über die Stadtgrenze in den Ortsteil gegenüber (vgl. Abb. 23 a & b). Insgesamt ergibt sich im Zeitraum von 2000 bis 2015 ein Plus von 4771 Menschen, die in Reudnitz-Thonberg leben. Gerechnet von der Eröffnung des Lene-Voigt-Parks an sind dies 4408.

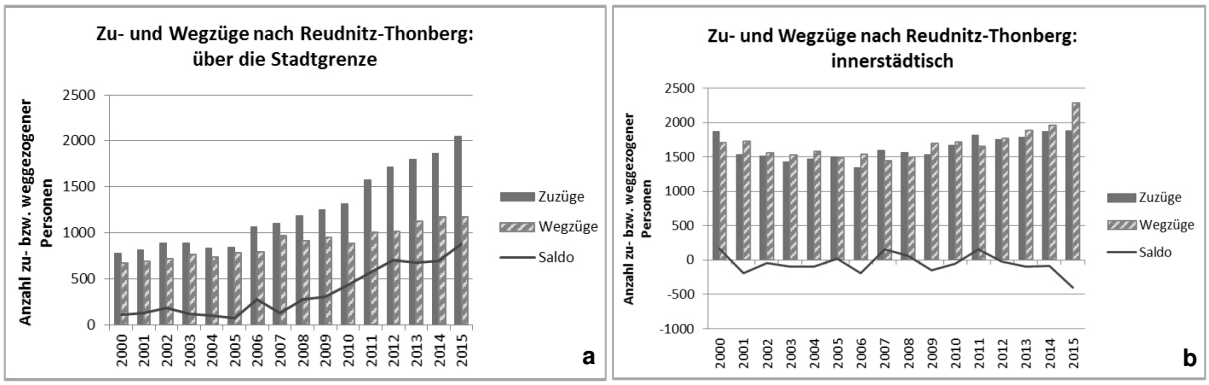

Abb. 23 a & b: Zu- und Wegzüge nach Reudnitz-Thonberg (eigene Darstellung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

Nicht mit eingerechnet ist der Saldo aus Geburten- und Sterberate, was Abb. 23 a & b und Abb. 24 von der Einwohnerentwicklung in Abb. 22 unterscheidet. Im Vergleich der Ortsteile Reudnitz-Thonberg mit Anger-Crottendorf und der Gesamtstadt wird ein allgemeiner Trend des Einwohnerwachstums durch Zuzüge über die Stadtgrenze deutlich. In Anger-Crottendorf ist dieser schwächer ausgeprägt als in Reudnitz-Thonberg und der Gesamtstadt. Alle drei Kurven zeigen aber von 2007 an den positiven Trend (vgl. Abb. 24). Der Anteil der Zugewanderten am Gesamtwachstum der Einwohnerzahlen von 2000 bis 2015 (bei den Ortsteilen von außerhalb *und* innerhalb der Stadt) beträgt in Reudnitz-Thonberg 97,55%, in Anger-Crottendorf 84,68% und in Leipzig sogar 114,25%. Dieser Wert kommt durch einen negativen Saldo aus Geburten- und Sterberate im selben Zeitraum zustande.

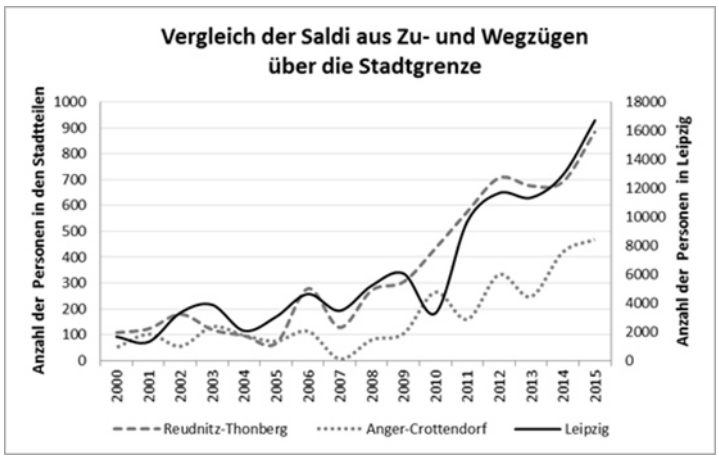

Abb. 24: Saldi aus Zu- und Wegzügen (eigene Darstellung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

Wie folgende zwei Grafiken zeigen, hat sich die Bewohnerschaft deutlich verjüngt und der Anteil der Arbeitslosen in Leipzig insgesamt und auch in den zwei Ortsteilen im Osten verringert. Auffällig ist, dass das Durchschnittsalter der Bewohner*innen zwischen 2000 und 2016 in den Ortsteilen viel stärker gesunken ist als in der Gesamtstadt, von 41 Jahren auf 37 (vgl. Abb. 25). Der gesamtstädtische Durchschnitt liegt 2016 bei 42,5 Jahren. Die jährliche mittlere Wachstumsrate hat in Reudnitz-Thonberg im zweiten Betrachtungszeitraum ihren Tiefststand erreicht. Für den Anteil der Arbeitslosen gilt dies ebenso. Steigt deren Anteil im ersten Betrachtungszeitraum bis 2004 noch an, sinkt er ab 2005 deutlich, in Reudnitz-Thonberg 2014 erstmals unter den gesamtstädtischen Wert (vgl. Abb. 26).

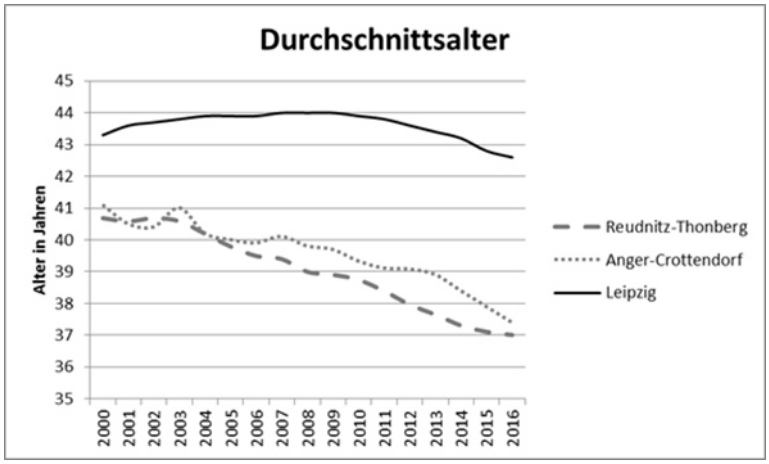

Abb. 25: Durchschnittsalter (eigene Darstellung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

	2000	2004	2016	Wachstumsrate (in %)	Mittlere Wachstumsrate pro Jahr (in %)	
				2000-2016	2000-2004	2004-2016
Reudnitz-Th.	40,7	40,2	37,0	-9,09	-0,31	-0,69
Anger-Cr.	41,1	40,2	37,4	-9,00	-0,55	-0,60
Leipzig	43,3	43,9	42,6	-1,62	0,34	-0,25

Tab. 5: Durchschnittsalter: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

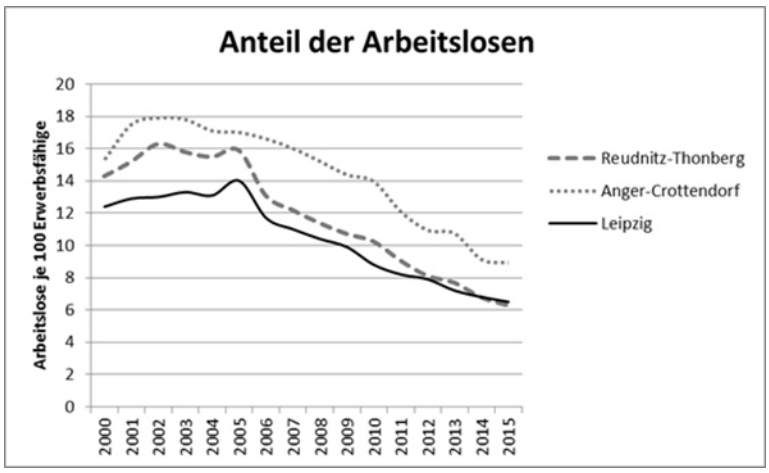

Abb. 26: Anteil der Arbeitslosen (eigene Darstellung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

	2000	2004	2015	Wachstumsrate (in %)	Mittlere Wachstumsrate pro Jahr (in %)	
				2000-2015	2000-2004	2004-2015
Reudnitz-Th.	14,3	15,5	6,3	-55,94	2,03	-7,86
Anger-Cr.	15,3	17,1	8,9	-41,83	2,82	-5,76
Leipzig	12,4	13,1	6,5	-47,58	1,38	-6,17

Tab. 6: Anteil der Arbeitslosen: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

5.2.3 Wohnungsmarkt und Mietpreisentwicklung

Mit dem Zuzug von Haushalten hat sich das Angebot an Wohnungen in Reudnitz-Thonberg verknappt. Der Leerstand sei abgebaut und die Mieten würden steigen, meint B5. Der Immobilien-Kompass von CAPITAL stellt zudem fest, dass sich die Vermarktungsdauer von Wohnungen im Bestand und von Neubauwohnungen stark verkürzt hat. Demnach sind Wohnungen im Ortsteil, die auf Wohnungsportalen inseriert sind, meist nur noch wenige Tage online geschaltet. Angeboten werden Mietwohnungen im Bestand für durchschnittlich 6,34 €/m², Neubauwohnungen für 10,73 €/m² (vgl. Abb. 27 a bzw. b). Die Angaben sind Nettomieten und gelten für November 2016 (CAPITAL 2016). Aus den Karten in Abb. 27 geht neben den Preisen außerdem hervor, dass die Wohnlagen in Reudnitz-Thonberg überwiegend als mittel bis gut eingestuft werden. Je besser eine Wohnlage eingeschätzt wird, desto dunkler ist sie auf den Karten eingefärbt. Südlich und nordöstlich des mittig auf der Karte gelegenen Lene-Voigt-Parks befinden sich demnach die besten Wohnlagen im Stadtquartier. Für Ende 2014/ Anfang 2015 lagen die im PISA-Marktbericht aufgeführten Nettomietpreise noch bei 5,64 €/m² im Bestand und 7,15 €/m² für Neubauwohnungen (PISA IMMOBILIENMANAGEMENT 2016). Die Berichte von CAPITAL und PISA begründen die steigenden Mietpreise mit der Angebotsverknappung. Beide gehen auf den Zuzug von Studierenden ein, die von bislang moderaten Preisen, sanierter Bausubstanz aus der Gründerzeit und der Nähe zur Innenstadt sowie Universität angelockt würden. Gleichzeitig sei etwa die Südvorstadt inzwischen teurer geworden (vgl. CAPITAL 2016, PISA IMMOBILIENMANAGEMENT 2016).

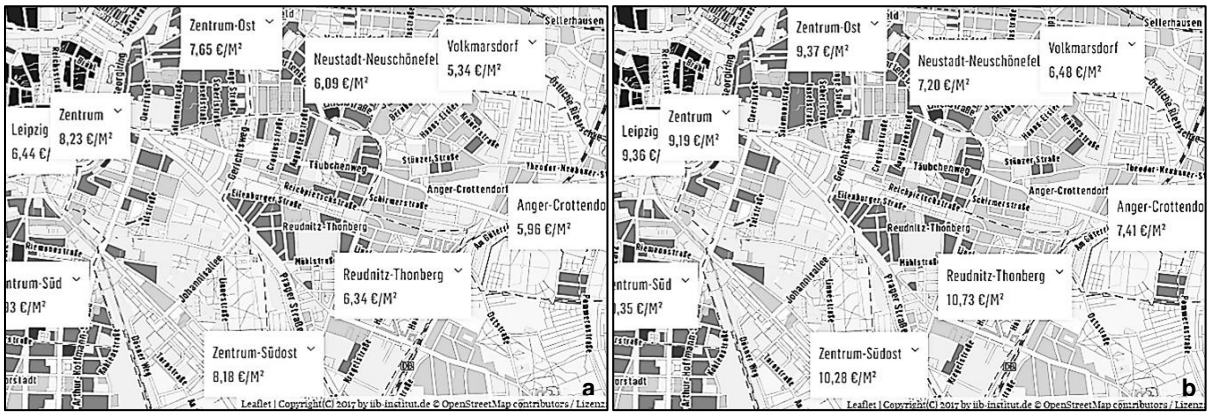

Abb. 27: Wohnlagen und Preise für Mietwohnungen (a) im Bestand und (b) für Neubau (CAPITAL 2016)

Der Mietspiegel des Portals wohnungsboerse.net gibt für Reudnitz-Thonberg im April 2017 einen Nettomietpreis von durchschnittlich 6,79 €/m² an. Von einer Wohnung in der Nähe des Lene-Voigt-Parks wird berichtet, dass es innerhalb der letzten drei Jahre 2014 und noch einmal später einen Aufschlag bei der Miete gegeben habe und zwar „immer so ein bisschen, also zwei Mal glaub ich so zehn Euro“ (B6, 18:02-18:08). Dabei zeichnete sich nach den letzten Angaben zur Betriebskostenentwicklung in Leipzig kein weiterer Anstieg der Heiz- oder sonstigen Nebenkosten ab, anders als noch zuvor von 2006 bis 2012 (STADT LEIPZIG 2016h). Im Vergleich zu Wohnungen im Bestand sind allerdings frisch sanierte und neu gebaute Wohnungen die bei Weitem stärkeren Preistreiber (vgl. Abb. 27; LVZ 2017a). Neu sanierte Gebäudekomplexe z.B. an der Prager Straße treiben die Durchschnittspreise im Ortsteil nach oben. Dort sei mittelfristig mit merklich steigenden Immobilienpreisen für Miet- und Eigentumswohnungen zu rechnen, prognostiziert die Agentur IMMAX IMMOBILIEN (2017).

Der Blick auf die Analysen von Immobilienportalen zeigt, dass Reudnitz-Thonberg als Wohnort beliebt ist und sehr wahrscheinlich einen weiteren, starken Aufwärtstrend erfahren wird. Die Wohnungsmarktsituation im Lene-Voigt-Quartier hat sich somit schnell verändert. Im STEK LeO gilt dieses Quartier, welches die nördlich des Lene-Voigt-Parks liegenden Straßen bis zum Täubchenweg umfasst, bereits als konsolidiert (STADT LEIPZIG 2013b). Anders als in den nördlich bzw. östlich angrenzenden (im STEK LeO so bezeichneten) Quartieren Reudnitz und Anger-Crottendorf liegt die Leerstandsquote bei nur noch 10%. Laut der amtlichen Statistik sticht der Ortsteil Reudnitz-Thonberg 2015 mit einer Leerstandsquote von nunmehr unter 2% heraus, neben nur wenigen anderen Ortsteilen, vorrangig im Südwesten der Stadt. Für Anger-Crottendorf ergibt sich entsprechend eine Quote von 2-4% bzw. 2% bei Betrachtung lediglich des marktaktiven Leerstands. Zwar resultiert diese geringe Prozentzahl aus dem höheren Anteil sehr maroder Bausubstanz, mit fortschreitenden Sanierungstätigkeiten sollen aber auch diese Wohnungsbestände möglichst schnell reaktiviert werden (vgl. z.B. STADT LEIPZIG 2016e, STADT LEIPZIG 2017b). Durch Sanierung und Neubau ist der Bestand an Wohngebäuden zwischen 2000 und 2015 gestiegen, in Leipzig um ca. 20%, in Reudnitz-Thonberg um ca. 4% und in Anger-Crottendorf um ca. 1%. In Leipzig ist der Bestand über diesen Zeitraum hinweg kontinuierlich gestiegen, wohingegen in den Ortsteilen die jährliche Wachstumsrate erst im zweiten Zeitraum ab 2004 im Durchschnitt positiv ist (vgl. Tab. 7). Ähnliches gilt für den Bestand an Wohnungen, wobei die stärksten Wachstumsraten in Reudnitz-Thonberg zu verzeichnen sind, welche auch die gesamtstädtischen übertreffen (vgl. Tab. 8).

Wohngebäude Bestand						
	2000	2004	2015	Wachstumsrate (in %)	Mittlere Wachstumsrate pro Jahr (in %)	
				2000-2015	2000-2004	2004-2015
Reudnitz-Th.	1064	1050	1105	3,85	-0,33	0,47
Anger-Cr.	803	788	810	0,87	-0,47	0,25
Leipzig	52115	54637	62236	19,42	1,19	1,19

Tab. 7: Bestand Wohngebäude: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

Wohnungen Bestand						
	2000	2004	2015	Wachstumsrate (in %)	Mittlere Wachstumsrate pro Jahr (in %)	
				2000-2015	2000-2004	2004-2015
Reudnitz-Th.	10723	10624	11555	7,76	-0,23	0,77
Anger-Cr.	6825	6709	6971	2,14	-0,43	0,35
Leipzig	315701	316358	333562	5,66	0,05	0,48

Tab. 8: Bestand Wohnungen: Wachstumsraten (eigene Berechnung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016a)

Für das unmittelbare Umfeld des Lene-Voigt-Parks gilt nicht mehr, dass Wohnungen durch Sanierung reaktiviert werden müssen (vgl. Kapitel 2.1). Vielmehr geht es hier um Neubauten und in Einzelfällen um Zweitsanierungen, wodurch ein neues Wohnsegment geschaffen werden kann. B4 und B5 gehen davon aus, dass die Angebote in der Folge für eine andere Zielgruppe kommuniziert werden. So gibt es Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietung sowie Aufschläge nach weiteren Sanierungsarbeiten und „wenn da luxussaniert wird, kommen andere“ (B7, 20:39-20:42). Diese und ähnliche junge Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt werden auch in Zeitungsartikeln aufgegriffen. Beispielsweise schreibt die LVZ (2015b): „Steigende Mieten und Immobilien-Spekulation sind im Leipziger Osten zunehmend ein Thema.“ Am 27.11.2016 beschäftigt sich auch die TAZ mit der „vermaledeiten Aufwertung“ im Leipziger Osten und konkret mit der Planung von Loftwohnungen in der ehemaligen Karl-Krause-Fabrik in Anger-Crottendorf. Die Immobilienfirma Dolphin Trust, die seit 2010 in Leipzig aktiv ist, möchte dort repräsentative Eigentumswohnungen mit Balkonen und Loggien errichten, die „den künftigen Bewohnern einen fantastischen Ausblick bis ins Leipziger Zentrum“ bieten, wie die Firma gegenüber der LVZ betont (ROMETSCH 2016). „Ich denke mal nicht, dass Dolphin Trust diese Immobilie einfach so gekauft hat, mit nicht einer soliden Analyse von dem, wo sich das hier hin entwickelt“ (B6, 26:24-26:31). Nach der Realisierung dieses Vorhabens ist nach Angaben der Immobilienfirma der nächste Schritt, eine noch größere Anzahl von Stadtvillen auf dem Areal zu bauen (ROMETSCH 2016).

5.2.4 Imagewandel und Gentrifizierung

Nicht allein die Planung von Loftwohnungen in Anger-Crottendorf macht deutlich, dass sich der Leipziger Osten stark gewandelt hat. Auch Schlagzeilen wie „Boomtown zulasten der Mieter. Zum Brennpunkt für Gentrifizierung wird immer mehr der Leipziger Osten“ (TAZ 2017) beleuchten den Imagewandel und thematisieren die Konsequenzen, die aus dem Zuzug und dem sich anspannenden Wohnungsmarkt resultieren. Reudnitz-Thonberg zählt inzwischen zu den beliebten Stadtvierteln in Leipzig und ist besonders unter Studierenden bekannt als Treffpunkt, nicht zuletzt wegen des Lene-Voigt-Parks, der laut B4 und B6 längst nicht mehr nur als „Insidertipp“ gilt, sondern auch über die Quartiersgrenzen hinaus für kulturelles Leben steht. Das steht in klarem Gegensatz zum einstigen Image des Stadtquartiers, als z.B. der Stadtteilblog „Dunkel.Dreckig.Reudnitz.“ gegründet wurde, in dem ein Blogger über Entwicklungen in

seinem Stadtteil berichtet. Heute wird auch darin die Angst vor Gentrifizierung artikuliert (vgl. MEIßNER 2017). Der Name des erfolgreichen Blogs scheint angesichts der aktuellen Entwicklungen, beispielsweise der geplanten Loftwohnungen in „Danger-Crottendorf“ (in Anlehnung an Anger-Crottendorf), nicht mehr zu passen. Das ist „undenkbar in der Tradition des Viertels. Es war so ein bisschen so, so ein kleines Ghettoviertel“ (B6, 27:01-27:04). Der Wandel zum angesagten Viertel zeigt sich ebenfalls im erweiterten gastronomischen Angebot. Einige Restaurants, Cafés, Bars und „Spätis“ gibt es inzwischen im 300-Meter-Umkreis des Lene-Voigt-Parks. Darunter befinden sich ein vegan-vegetarisches Restaurant und eine Espressobar, die beide 2015 eröffnet wurden und eine bestimmte Klientel ansprechen. Nicht viel weiter entfernt haben sich ein Bioladen und ein veganer Spätkauf angesiedelt. Ein solch spezifisches Kleingewerbe deutet auf einen Gentrifizierungsprozess in Reudnitz-Thonberg hin. Direkt angesprochen und kritisch kommentiert wird das Phänomen auf einem Banner, das am ehemaligen Lokschuppen im Lene-Voigt-Park hängt: „Was passiert wenn Mieten steigen aber Löhne nicht“ (vgl. Abb. 28).

Abb. 28: Banner mit der Aufschrift: Was passiert, wenn Mieten steigen aber Löhne nicht? (eigenes Foto)

Mithilfe des Banners wolle ein Stadtteilzentrum in einen Dialog mit den Bewohner*innen treten und habe viel Zuspruch erhalten für das Aufgreifen und die kritische Reflexion der Thematik, berichtet B6. Debatten zu Gentrifizierung werden im Stadtteil durchaus geführt. Tatsächlich sind die durchschnittlichen Einkommen in Leipzig im bundesweiten Vergleich noch immer sehr niedrig. Mit den gestiegenen Ausgaben für den Posten Wohnen hält deren Steigerung nicht mit (vgl. LVZ 2016b). Gegenüber der um 17,37% gestiegenen durchschnittlichen Gesamtmiete zwischen 2000 und 2015 hat sich das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im gleichen Zeitraum um lediglich 8,15% erhöht (STADT LEIPZIG 2016d). Eine Auswertung der Angaben in kommunalen Bürgerumfragen von 2008 bis 2015 bestätigt dies für Reudnitz-Thonberg jedoch nicht. Hier ist das Einkommen stärker gestiegen als die Mieten[13] (vgl. Tab. 9). Allerdings befand sich das Haushaltseinkommen im Jahr 2008 noch auf einem stark unterdurchschnittlichen Niveau, gemessen am gesamtstädtischen Wert. Dessen starker Anstieg könnte mit dem Zuzug besserverdienender Haushalte in den Ortsteil erklärt werden. Des Weiteren wird in Tab. 9 nur ein begrenzter Zeitraum betrachtet. Erst von 2007/2008 an hat sich die Anzahl zuziehender Menschen stark erhöht (vgl. Kapitel 5.2.2) und die Mietpreise sind nach 2015 noch weiter angestiegen (vgl. Kapitel 5.2.3).

[13] Die Angaben für Mietpreise aus den kommunalen Bürgerumfragen fallen niedriger aus als jene der Immobilienportale in Kapitel 5.2.3, da Bestandsmieten und nicht Angebotsmieten betrachtet werden.

	2008	2015	Wachstumsrate in %
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in € pro Monat	1317,00	1679,00	27,49
Durchschnittliche Grundmiete in € pro Monat	4,98	5,38	8,03
Durchschnittliche Gesamtmiete in € pro Monat	6,93	7,33	5,77

Tab. 9: Entwicklung des Einkommens und der Mietpreise im Vergleich (eigene Berechnung, Daten: AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016b)

Typische Merkmale eines Gentrifizierungsprozesses zeigen sich in der städtebaulichen Aufwertung in Reudnitz-Thonberg, im veränderten Publikum auf den Straßen, im verbesserten Image und Flair des Ortsteils sowie in den neuesten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und im Kleingewerbe. Findet also Gentrifizierung in Reudnitz-Thonberg statt? „Ja, ich denke, dass man da schon auf jeden Fall von sprechen kann […] Irgendwann kippt es eben, dass die Mieten zu schnell steigen“ (B4, 17:02-18:56). Die soziale Durchmischung eines Stadtquartiers ist gewollt und war im Leipziger Osten ein wichtiges Anliegen. Nachdem das Aufwertungsziel erreicht ist, dies stellen die Interviewten übereinstimmend fest, müsse aus Sicht von B4 jedoch gestoppt werden, dass Mietpreise immer weiter steigen. In der Regel würden aber beispielsweise Grundstücke grundlegend an den Höchstbietenden verkauft, meint B4. „Da geht es halt dann in die Politik und die wollen natürlich, dass sie reichere Leute ein bisschen bekommen, oder ich sage mal, eine bessere Mischung erst einmal, positiv gesprochen. […] Aber es ist halt so, wenn dann halt, ja so, die schicken, kreativen Leute das entdecken, und dann, ja kann es halt leicht umkippen […] dann ist es halt freier Markt.“ (B1, 25:40-26:30). „Stadt hat ja immer so eine Dynamik und es wandert weiter und drum werden halt Leute auch ein Stück dann, ja, vertrieben“ (ebd., 30:06-30-12). Bezüglich der Verdrängung von Bewohner*innen gilt für Reudnitz-Thonberg die Besonderheit aller wieder wachsenden Städte, in denen viele sanierte, noch unbewohnte Wohnungen vorhanden waren: „Die Menschen, die damals dort hingezogen sind, Anfang, Mitte der 2000er Jahre haben dort niemanden direkt verdrängt, weil es einen sehr hohen Leerstand gegeben hat, vorher schon. Die Häuser standen leer, wurden dann saniert. […] Deswegen treten solche Effekte direkter Verdrängung selten auf.“ I: „Also würden Sie sagen, es findet Verdrängung statt (B5: Ja!), aber eben in Form der indirekten Verdrängung (B5: Genau!)“ (I/B5, 23:36-24:33).

5.3 Zusammenhänge zwischen Park- und Quartiersentwicklung

Die Ergebnisse der Kapitel 5.1 und 5.2 werden im Folgenden zusammen betrachtet, wodurch erkannt werden soll, ob und inwiefern sich die Entwicklung des Parks einerseits und die Entwicklung des Stadtquartiers andererseits gegenseitig beeinflussen. Eine im Hinblick darauf ganzheitliche Betrachtung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 5.4, hier wird zunächst der Lene-Voigt-Park und explizit die Rolle des Grüns für das Stadtquartier in den Mittelpunkt gestellt sowie mit Blick in die Zukunft der Fokus auf die Themen Gentrifizierung und Ecological Gentrification gelegt.

5.3.1 Die Rolle des Parks für den Wohnstandort

Die Interviewten B3 und B4 betonen, dass innerstädtische Grünflächen wie der Lene-Voigt-Park Begegnungsräume schaffen und die soziale Mischung sowie die Gesundheit fördern, besonders die von Kindern. Im Sinne der Umweltgerechtigkeit ermöglichen sie den Zugang zu Grün im Wohnumfeld für jedermann, denn „alle unsere Grünflächen sind frei zugänglich, sind

kostenlos zugänglich. Das ist ja auch weltweit, wenn man es weltweit vergleicht, nicht selbstverständlich“ (B3, 17:09-17:17). Laut Ergebnissen der kommunalen Bürgerumfragen ist neun von zehn Leipzigern die Nähe des Wohnorts zu Grünflächen wichtig (AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG 2016b). Die Interviewten B3, B4, B5 und B7 sind der Überzeugung, dass Grün immer auch ein Faktor bei der Wahl des Wohnorts ist, wenn auch in der Regel nicht derjenige mit oberster Priorität. Der Mietpreis und die Ausstattung einer Wohnung stünden meist an erster Stelle, meinen B5 und B6. Für Wohnungssuchende allerdings, „die richtig investieren wollen und können und zahlen können, ist Grün in der Nähe immer Bedingung. Und für die weiteren Wohngebiete hat man das deutlich gemerkt, überall dort, wo entweder Grünstrukturen, vorhandene, deutlich aufgewertet wurden oder eben neue geschaffen wurden in den dichter bebauten, gerade in den Gründerzeitgebieten, hat das sofort dazu geführt, dass die direkt angrenzenden Wohngebiete, fast zeitgleich, dann hinterher sich mitentwickelt haben, saniert wurden und auch Bevölkerungszuzug hatten. Die Immobilienbranche hat das auch offen gesagt. Die haben dann angerufen bei uns, haben gesagt: Wann wird das saniert, wann kommt das dran und wie weit sind die Bauarbeiten“ (B3, 4:55-5:38). Die Revitalisierungsmaßnahme Lene-Voigt-Park wird im SEKo 2020 explizit genannt und gewertet als gelungene Freiraumgestaltung sowie wichtiger Impulsgeber für die Stadtteilentwicklung: „[Es] siedelten sich im Umfeld des Parks neue Wohn- und Gewerbenutzungen sowie kulturelle Adressen an. Bereits als die Planungen für den Park bekannt und erste Maßnahmen sichtbar wurden, zogen die privaten Eigentümer nach und begannen mit der Sanierung der umliegenden Häuser“ (STADT LEIPZIG 2009b, S.36). Demnach ist mit der Parkeröffnung das Wohnviertel überhaupt erst gezielt als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen worden. Auch im STEK LeO wird festgehalten, dass der Lene-Voigt-Park zu einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes geführt hat (STADT LEIPZIG 2013b). „Ich habe auch das Gefühl, dass da in dem Gebiet diese ganzen Sanierungen auf jeden Fall früher angefangen haben, als jetzt hier schon, was ja nur ein paar hundert Meter weiter ist und auch Studierende viel früher da gewohnt haben, als hier so“ (B6, 10:47-11:05). „Diese Qualität haben viele Leute auch wahrgenommen, insbesondere junge Leute, die haben das eben gesehen“, daher könne die Parkgestaltung als Auslöser gelten für darauffolgende Entwicklungen in Reudnitz-Thonberg (B2, 7:10-7:14). Zu ähnlichen Einschätzungen gelangen auch die anderen Interviewpartner*innen, indem sie bejahen, dass der Lene-Voigt-Park eine Rolle gespielt hat bezüglich der Veränderungen im Stadtquartier:

B2: „[…] wir sagen ja, weil wir es gemerkt haben, dass unmittelbar […] angrenzend die Häuser als erstes saniert worden sind und vermietet und letztendlich von dort auch die Entwicklung stattgefunden hat“ (ebd., 10:56-11:25).

B7: Der Lene-Voigt-Park habe den Wandel zum attraktiven Wohnviertel „beschleunigt“, so formuliert es die Interviewpartnerin und erläutert, dass viele Menschen in das Gebiet zugezogen seien, beispielsweise wegen der Spielmöglichkeiten im Park für Kinder (ebd., 5:47-5:56).

B3: „Im Sanierungsgebiet war es die wesentliche Aufwertung im öffentlichen Raum, strahlt natürlich stadtweit über das Sanierungsgebiet hinaus, weil es eben eine Verbindung als grüner Rad-/ Gehweg ist“ (ebd., 2:16-2:27).

B5: „Ja, ich würde sagen, dass die Gestaltung der Grünfläche […] eine Aufwertungsmaßnahme ist und dass davon Ausstrahlungseffekte ausgehen“ (ebd., 3:15-3:22).

Die Investitionen in Gebäudesanierungen, die die Grünfläche mobilisiert und beschleunigt hat, haben gleichzeitig den Ruf des Gebiets beeinflusst. „Wenn man gesagt hat, ich wohne irgendwo im Osten klang das vielleicht überhaupt nicht so gut. Wenn man gesagt hat, ich wohne in der Nähe vom Lene-Voigt-Park, klang das natürlich dann sehr wohlüberlegt“ (B3, 6:22-6:29).

Die Nähe zum Park ist ein weicher Standortfaktor, der strategisch eine Rolle spielt, beispielsweise wenn Immobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. Das wohnungsnahe Grün und die urbane Lebenskultur, die der Lene-Voigt-Park biete, werde von Vermieter*innen genutzt, auch um höhere Preise für Mieten zu rechtfertigen, ist B6 überzeugt. Dass mit Parks im Wohnumfeld geworben werde, zeige sich besonders gut an den Lagebeschreibungen in Wohnungsinseraten, meinen die Interviewten übereinstimmend. Die Analyse ebendieser für Wohnungen in einem Umkreis von 300 Metern um den Lene-Voigt-Park bestätigt diese Beobachtung (Gebietsabgrenzung s. Abb. 15). In 59% der innerhalb eines Monats geschalteten Wohnungsinserate wurde explizit mit der Nähe zum Lene-Voigt-Park geworben, am häufigsten mit den Attributen Ruhe, Entspannung/ Erholung, Freizeitgestaltung, Spazieren und Radweg. In 10% der Fälle wird der Lene-Voigt-Park nicht namentlich erwähnt, dafür jedoch das Vorhandensein von Grün im Wohnumfeld (vgl. Abb. 29, Anhang B). In einigen der insgesamt 39 Inserate wird sowohl der Lene-Voigt-Park als auch der Friedenspark genannt, allein der Friedenspark allerdings nur viermal. Andere Grünflächen wurden in keinem der Inserate erwähnt.

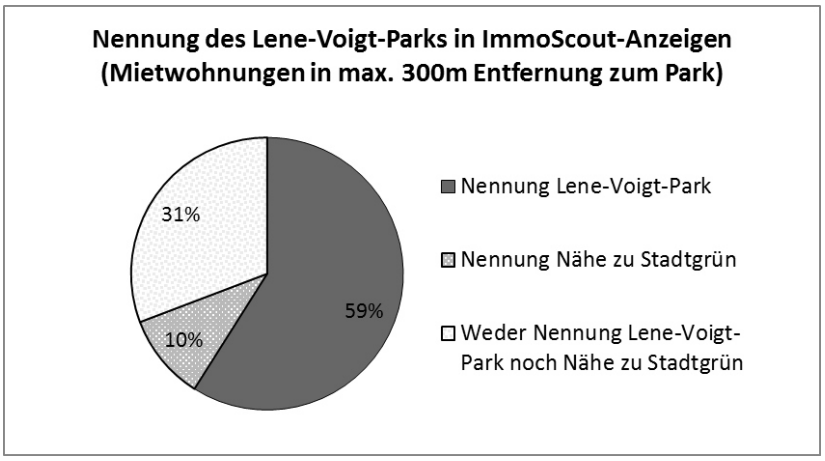

Abb. 29: Nennung des Lene-Voigt-Parks in Wohnungsinseraten (eigene Darstellung, Daten: IMMOBILIEN SCOUT GMBH 2016)

Nachfolgende Abbildung zeigt das Ergebnis der im gleichen Zuge aufgenommenen Mietpreise für Wohnungen im Parkumfeld und vergleicht sie mit den Mietpreisen für den gesamten Ortsteil Reudnitz-Thonberg sowie mit denen für Anger-Crottendorf und die Gesamtstadt. Danach liegt der über den Monat der Angebotsanalyse gemittelte Mietpreis im 300-Meter-Umkreis des Lene-Voigt-Parks mit 7,38 €/m² höher als der Durchschnittsmietpreis für Reudnitz-Thonberg im selben Monat (vgl. Abb. 30). Das Onlineportal der IMMOWELT AG (2017) gibt für den Ortsteil in diesem Zeitraum einen Mietpreis von 6,30 €/m² an, andere Quellen sprechen von 6,34 €/m² (CAPITAL 2016) bzw. 6,83 €/m² (PWIB WOHNUNGS-INFOBÖRSE 2016). Die Angebotsanalyse im Wirkbereich des Parks bezieht sich auf Nettokaltmieten bei Neuvermietung der angebotenen Wohnungen im Onlineportal ImmobilienScout24. Die entsprechenden Vergleichswerte der Immowelt AG sind als Graphen in Abb. 30 dargestellt. Nach diesen Angaben lagen die durchschnittlichen Mietpreise sowohl für Reudnitz-Thonberg als auch Anger-Crottendorf und der Gesamtstadt Leipzig seit Mitte 2016 zu keinem Zeitpunkt über 7 €/m². Im Umfeld des Lene-Voigt-Parks überstiegen die Quadratmeterpreise diese Marke zwischen Mitte November und Mitte Dezember dagegen mehrfach, woraus sich der durchschnittliche Preis von 7,38 €/m² für den betrachteten Monat ergibt (vgl. Anhang C).

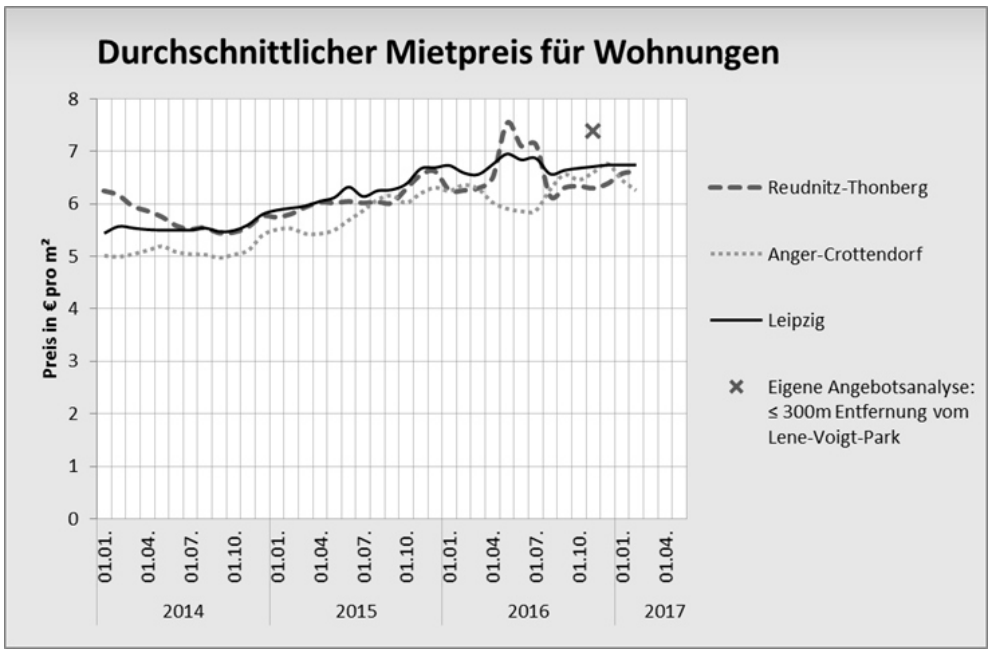

Abb. 30: Mietpreisentwicklung von Wohnungen in Stadt, Ortsteilen und Parknähe im Vergleich (eigene Darstellung, Daten: IMMOWELT AG 2017, IMMOBILIEN SCOUT GMBH 2016)

Das Grün im Stadtquartier spielt nicht nur für die Höhe der Mietpreise eine Rolle, es hat auch auf den Kaufpreis von Immobilien einen Einfluss: „Die Unterstützung und Förderung der Eigentumsbildung durch die Freiraumentwicklung in ausgewählten Lagen stellt eine strategische Aufgabe im Leipziger Osten dar. Nach der erfolgreichen Aufwertung am Lene-Voigt-Park liegen die zukünftigen Schwerpunkte der Eigentumsbildung im Umfeld des neu gestalteten und erweiterten Stadtteilparks Rabet“ (STADT LEIPZIG 2005a, S.18). Der gezielte Einsatz der Freiraumgestaltung für eine Erhöhung der Standortqualität regt Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt an und darüber hinaus: „Hier wird irgendwie aktiv versucht, also den Stadtteil auf der einen Seite attraktiver für Investoren zu machen, aber auch attraktiver für Leute, die dann vielleicht in höherpreisige Wohnungen einziehen und auch einen Einzelhandel, der sich in gewisser Weise verändert“ (B6, 13:44-14:03). Kritisch betrachtet und mit Blick auf den Diskurs zu Gentrifizierung im Leipziger Osten kann geurteilt werden: „Auf einmal haben sie mitgekriegt, aha, wir können auch die Häuser verkaufen oder vermieten, wir wohnen am Park […] Man macht es schöner für die Armen eigentlich oder die mit nicht so viel Geld und die werden letztendlich am Schluss dann vertrieben, weil es schön ist“ (B1, 18:00-18:17).

5.3.2 Zukünftige Herausforderungen

Vor dem Hintergrund des aktuellen Trends in der Bevölkerungsdynamik, auf dem Wohnungsmarkt und bezüglich des Freiflächenmanagements, gibt es bereits heute, vor allem aber mit Blick in die Zukunft einige Herausforderungen für die Quartiersentwicklung. Gentrifizierung wird von den meisten Interviewpartner*innen als Problem wahrgenommen, Ecological Gentrification kontrovers diskutiert. Zur Frage, wie man den Herausforderungen begegnen kann, wurden Lösungsvorschläge gemacht für die Sicherung einer sozial verträglichen Entwicklung. BERNT (2012) äußert im Leipziger Magazin „kreuzer“ Bedenken, die denen der Interviewten ähnlich sind: „In Leipzig ist eine große Gruppe der Bevölkerung so arm und so vulnerabel gegen Mietsteigerungen, dass bereits ein leichter Anstieg für die Mietzahlungsfähigkeit ein Problem darstellen kann. Gleichzeitig sind wachsende Bestände an professionelle Immobilienverwerter gegangen“. Die steigenden Mietpreise sind ihm zufolge als noch problematischer anzusehen, wenn die Stadt durch den Verkauf von Immobilien, besonders in guten Lagen,

Instrumente zur Steuerung aus der Hand gibt. Einer immer homogener werdenden Bewohnerzusammensetzung kann dann nicht mehr entgegengewirkt werden (ebd.). Zwei entscheidende Aspekte der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt würden die größte Gefahr darstellen, zum einen teuer vermietete Neubauwohnungen und zum anderen aufwändige Zweitsanierungen, zählt B5 auf. In den meisten Fällen jedoch haben die Mieter*innen im Stadtquartier am Lene-Voigt-Park aufgrund schon bestehender Mietverträge keine drastische Mietsteigerung zu befürchten. „Ich gehe nicht davon aus, dass es dort direkte Verdrängungseffekte geben wird. Es sei denn, aber das beobachten wir noch nicht dort […] wenn es eine Zweitsanierung gibt“ (B5, 28:23-28:39). Werden Mietverträge nach einer solchen Sanierung neu aufgesetzt, ist mit einer deutlichen Mieterhöhung zu rechnen, genauso wie bei Neubauwohnungen Preise angesetzt werden, die sich nicht mehr auf dem Level der Bestandsmieten befinden. Generell sind Vorgänge wie diese in der Immobilienwirtschaft nichts Bemerkenswertes: „Das ist nichts anderes wie Marktwirtschaft an jedem anderen Punkt auch“ (B3, 11:38-11:40).

Inwieweit der Lene-Voigt-Park bzw. dessen Erweiterung durch den Parkbogen Ost zu höheren Mietpreisen führt bzw. daraus resultierende Herausforderungen verschärft, wird von den Interviewten leicht unterschiedlich bewertet. Die Relevanz des Stadtgrüns wird bejaht, deren Höhe aber als bei- bis untergeordnet eingestuft. Entsprechend zurückhaltend oder skeptisch sind die Meinungen zu Ecological Gentrification:

Die Interviewpartnerin B4 ist davon überzeugt, dass das Grün ein Faktor unter vielen ist und fährt fort: „Aber die Alternative wäre jetzt ja nicht, Grün nicht zu entwickeln. Man hätte diese Preisentwicklung trotzdem an bestimmten Stellen. Dann hätte man sie eben vielleicht nicht um das dort verortete Grün, sondern dann würden sich trotzdem so kleine Ecken innerhalb von Quartieren finden, wo es zum Beispiel eine besonders hohe Dichte an Cafés gibt […]“ (ebd., 25:19- 25:41).
Ecological Gentrification könne man anhand des Lene-Voigt-Parks diskutieren, meint sie, „weil sich an so einem Ort auch zeigt, welche Nutzergruppen treffen aufeinander und zum Beispiel da am Rabet sieht man dann, dass Leute, dass sich da bestimmte Gruppen treffen und andere Gruppen gerade diese Räume vielleicht auch nicht nutzen“ (ebd., 26:39-27:00).
„Der Park an sich kann ja nichts dafür, welche Leute ihn nutzen oder nicht und ich denke, da spielen eben soziale Faktoren und Faktoren eines Milieus, einer Milieuzusammenstellung eine Rolle, die wir durch die Grünentwicklung nicht beeinflussen können“ (ebd., 28:48-29:03).

Der Interviewpartner B3 meint: „Es wäre ja nun auch übertrieben zu sagen, [die Gebäude] werden nur saniert, weil im Grün irgendwas passiert oder weil ein Rad-/ Gehweg gebaut wird […] Da läuft vieles in Richtung finanzieller Transaktion, finanzieller Überlegung, rein aus dem Objekt heraus. Die werden auch von Leuten gekauft aus irgendwelchen Ecken, die mit Sicherheit nicht die Details einer Grünentwicklung kennen und sich auch gar nicht so sehr dafür interessieren. Die kaufen das erstmal, weil es eben einfach gut ist, in Leipzig, ja, Geld angelegt zu haben […] Da passiert ungeheuer viel, vieles auch spekulativ und das wird, das darf man dann auch nicht überschätzen, was man da über Stadtraumentwicklung überhaupt beeinflussen kann. Also da wird so ein Rad-/ Gehweg da und dort mal das Zünglein an der Waage sein, aber garantiert nicht flächendeckend“ (ebd., 22:40-24:37).
Ecological Gentrification wie im Beispiel der High Line in New York spielt in Leipzig seiner Ansicht nach keine Rolle. „[Das] haben wir hier nicht und nichts Ähnliches und da entsteht auch nichts Ähnliches. Das ist eine völlig andere Welt und Situation. Es sind andere Grundstückspreise, es sind andere Dichten der Intensität der Arbeitsstätten, die da drum herum der

High Line schon vorher angesiedelt waren und danach erst recht und so weiter. Natürlich haben sich die Büropreise da geändert. Aber das ist jetzt nicht unbedingt Leipzig und auch nicht die Größenordnung, mit der man vielleicht Leipzig vergleichen müsste“ (ebd., 15:42-16:06).

Der Interviewpartner B5 äußert sich wie folgt: „Ich finde das Konzept [Ecological Gentrification] in einer gewissen Weise überprononciert oder überspitzt, weil ja hier davon ausgegangen wird, dass also eine grüne Aufwertung zu einer Gentrification führt. Ich glaube nicht, dass man das nachweisen kann, ja weil, und das sehen Sie auch wiederum am Lene-Voigt-Park, Sie haben ja beides gleichzeitig. Auf der einen Seite sind dort die Wohnungen, sind die Häuser saniert und modernisiert worden, d.h. also gibt es einen Aufwertungseffekt von der baulichen Struktur her, der verknüpft ist mit einer Aufwertung in der sozialen Struktur. Und das ist praktisch gar nicht zu trennen von der gleichzeitigen Gestaltung des Wohnumfelds, insbesondere von dieser Grüngestaltung dort. Und das ist aber alles als eine Form der indirekten Gentrification abgelaufen […] so dass man also keinen Ursache-Wirkung-Zusammenhang zwischen der Grünfläche Lene-Voigt-Park und der Bevölkerungsstruktur dort herstellen kann“ (ebd., 31:50-33:00). „[Grün ist ein] Faktor, der integriert ist oder beigeordnet den anderen, insbesondere der Aufwertung der Baustruktur, der Modernisierung, Sanierung der Wohnungen“ (ebd., 35:52-36:02).

Der Parkbogen Ost werde in einem gewissen Einzugsbereich einen Aufwertungseffekt mit sich bringen und die Attraktivität der Wohnungen steigern, wie dies bei allen schön gestalteten Grün- und Wasserflächen der Fall sei, sind sich B2, B4 und B5 sicher. Einkommensschwache Haushalte werden nicht die Zielgruppe sein, für die Wohnungen dort angeboten werden und könnten weiter an den Stadtrand gedrängt werden. Nicht der Parkbogen Ost ist aber die alleinige Ursache hierfür, vielmehr resultiert dies aus der allgemeinen Stadtentwicklung. Eine Rolle spiele, wie nachgefragt ein Stadtteil sei, was er exklusiv zu bieten habe, aber auch welche Dynamiken andere Stadtteile aufwiesen, geben B2 und B4 zu bedenken. Entlang des zukünftigen Parkbogens lassen sich Flächen finden, die sich noch im „Dornröschenschlaf“ befinden und die im Zuge der Grünraumgestaltung neu bebaut werden (B2, 19:19). Dabei werde für die Stadt ein Thema sein, inwieweit mit den Eigentümer*innen der Flächen gesprochen werden könne um dort bezahlbaren Wohnraum zu sichern, sagt B2. Im STEP ist die Realisierung des Grünzugs schon seit längerem festgeschrieben, daher ist dies im Fall der Karl-Krause-Fabrik sehr wahrscheinlich beachtet worden, im Zuge einer umfassenden Standortanalyse. „Die Karl-Krause-Fabrik soll saniert werden und da sollen Luxuslofts rein. Also mit einer Anbindung dann an den städtischen Hochfahrradweg, ich meine, das ist dann halt so, besser kann man nicht liegen und ich denke mal schon, dass das auch instrumentalisiert wird“ (B6, 25:52-26:07).

Wie im „kreuzer“ bereits erwähnt (s.o.), liegt ein hauptsächliches Problem in den Eigentumsverhältnissen von Gebäuden bzw. Flächen (vgl. LVZ 2017b). Das ist nicht nur für die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bedeutsam, sondern auch für die Freiraumplanung: „Kreative Freiräume waren in der Vergangenheit ein wichtiger Wachstumsmotor in Leipzig. Inzwischen gibt es immer weniger Brachen […] In der wachsenden Stadt rücken zunehmend Flächen in den Fokus der Immobilienwirtschaft“ (ebd.). Verstärkte Nutzungskonkurrenzen haben einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Zukunft des Stadtgrüns, unter anderem gewinnt daher das Brachflächenmanagement weiter an Bedeutung. Grüne Zwischennutzungen auf Brachflächen müssen bereits aufgegeben werden, weil die Flächen sukzessive neu bebaut werden. Selbst Stadtteilparks wie der Lene-Voigt-Park könnten betroffen sein, wenn es darum geht, Flächen umzuwidmen um einem anhaltenden Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Kitas, Schulen und andere Infrastruktureinrichtungen seien aktuell Neubauprojekte, die B3 und B5 zufolge teilweise schon auf Randbereichen von Parks geplant würden. „Das wird die Lebensqualität in

diesen innerstädtischen Gebieten, die sich die letzten 25 Jahre gut entwickelt haben, wird das an einem gewissen Punkt dann wieder gefährden […] Die Wünsche der Bevölkerung […] passen schon jetzt nicht zur Flächenverfügbarkeit oder zur finanziellen Verfügbarkeit. Die Grundstückspreise sind drastisch gestiegen, das hat ja auch auf die Tatsache, kann ich ein Grundstück kaufen zum Zwecke der Erhaltung des Grüns, Einfluss“ (B3, 30:44-31:50). Der Erhalt von Grünflächen ist deshalb so wichtig, weil gerade sie als Begegnungsstätten und Austauschplattformen für die Anwohner*innen fungieren. „[…] Im Freiraum schaffen wir ja noch am ehesten Möglichkeiten der Begegnung zwischen verschiedenen Altersgruppen, Eigentumsverhältnissen, ethnischen Herkünften, wie auch immer, also ich meine, die einzige Ecke doch wirklich in unserer Gesellschaft, wo sich alles ganz bunt und unverkrampft mischt, ist doch das Grün […] Das wird politisch viel zu wenig geschätzt und gefördert“ (B3, 12:37-13:22). Es muss darauf geachtet werden, dass jedem der Zugang zu Grün in gleichem Maße ermöglicht wird. Solange es beispielsweise keinen kostenlosen öffentlichen Personennahverkehr gibt, ist eine hohe Dichte an Grünflächen unentbehrlich, möchte man den Anspruch verwirklichen, dass jeder vom Grün in der Stadt auch profitieren kann. Durch den Lene-Voigt-Park, das Rabet oder die grünen Zwischennutzungen ist eine deutlich bessere Ausstattung mit Grünflächen im Leipziger Osten erreicht worden. Damit leisten sie nach Meinung von B1, B3, B4 und B5 einen wichtigen Beitrag für die Umweltgerechtigkeit.

Planung passiere immer im politischen Raum, sagt B1. Alle Interviewpartner stimmen darin überein, dass Maßnahmen, die zur Eindämmung des Mietpreisproblems am Lene-Voigt-Park ergriffen werden müssen, das Ziel der sozialen Mischung im Quartier verfolgen und langfristig sichern, vorrangig in den Möglichkeiten der politischen Steuerung zu suchen sind. Die Stadt stehe in der Verantwortung mithilfe von Regularien, beispielsweise der Mietpreisbremse, Sozialwohnungsbau oder der Vergabe von Baugenehmigungen, bezahlbaren Wohnraum auch in Parknähe und damit gleiche Zugangsmöglichkeiten zu städtischem Grün zu gewährleisten, findet B6, denn der Wohnungsmarkt funktioniere nach dem Prinzip Angebot und Nachfrage. Der Logik des Marktes müsse man sich widersetzen, wenn sie dazu führe, dass Menschen benachteiligt würden, meinen B1 und B6. Grundsätzlich müsse verhindert werden, dass mit Wohnen Geld gemacht werde, ergänzt B6. Politische bzw. gesetzliche Regelungen seien aber nur unbedeutende Stellschrauben, sei die Stadt nicht im Besitz der Wohnungen und daher ermächtigt, den Markt zu steuern, wie im Beispiel Wien, erläutert B3. Selbst die Milieuschutzsatzung oder Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, durch die die Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet erhalten werden soll durch Unterbindung baulicher Veränderungen an Wohnungen, sei ihrem bisherigen Ergebnis nach mit Skepsis zu betrachten, sagt B5. Die Stadt könne aufgrund der nur schwer zu prognostizierenden weiteren Quartiersentwicklung auch nicht „auf jede wilde Welle“ reagieren, sondern müsse mit ruhiger Hand agieren (B3, 27:56-27:58).

Der Grundsatz, dass jeder frei entscheiden kann, wohin er zieht oder wo er sich aufhält, ist laut B1 in diesem demokratischen Land ein Gut, dass es zu wahren gilt. Damit die Politik aktiv werde, wo es nötig sei, bedürfe es des Drucks aus der Bevölkerung, fügt B1 hinzu. Allein nach der Begrifflichkeit stimme, wenn Gentrifizierung von Seiten der Stadt verneint werde, weil sie, gemeint als direkte Verdrängung, überhaupt nicht existiere und deshalb auch nichts gegen sie unternommen werden müsse, gibt B5 zu bedenken. Mieter*innen müssten sich daher in Vereinen zusammenschließen, eine Solidarstruktur aufbauen, fordert B6. Gegen unrechtmäßige Mieterhöhungen könnten sich viele ohne Unterstützung durch Vertreter*innen ihrer Interessen nicht wehren, ist B6 überzeugt. Der Parkbogen Ost ist ein Fall, „wo ich glaube, dass so ein Spagat irgendwie gemacht werden muss“ (B6, 24:16-24:24). Prinzipiell stelle das Projekt gerade für die Anwohner*innen eine beachtliche Aufwertung ihres Wohnumfelds dar, jedoch

werde dieses Plus in Wohnungsinseraten genutzt, wodurch sich „das dann nach oben schaukelt, wenn da keine Regularien sind“, bis die Mieten unverhältnismäßig stark gestiegen seien (B6, 25:14-25:16). Neben der politischen Einflussnahme gegen Mietsteigerungen kann durch die Grünflächenplanung selbst gesteuert werden, welchen Charakter beispielsweise ein Park hat und welche Effekte er damit in seiner Umgebung erzeugt. Einen Park hässlich oder gar schlecht nutzbar zu planen, kann laut B1, B3 und B4 selbstverständlich keine Lösung sein. Die Gestaltung kann aber doch vielseitig, funktional und simpel gehalten werden, so dass nicht nur bestimmte Menschen den Raum nutzen. Durch die Nutzungsbestimmung verschiedener Parzellen, die variierbar sein kann, können Akzente gesetzt werden. B1 zufolge sendet beispielsweise ein Golfplatz andere Signale aus als ein Basketballfeld. Jeder Raum solle zudem die Möglichkeit bieten, ihn sich zu eigen zu machen, meint B4. Nachbarschaftsgärten stellten hierfür einen guten Ansatz dar und wirkten sich positiv auf das soziale Gefüge in Stadtquartieren aus, nimmt B4 an und fügt hinzu, dass diese Steuerungsmöglichkeiten jedoch umstritten seien und schätzungsweise in eher begrenztem Umfang wirkten. Auch ein kooperativer, „Bottom-up“-Planungsprozess habe im Fall des Lene-Voigt-Parks, wie B1 überlegt, nicht gegen eine Aufwertung, möglicherweise mit Verlierer*innen, geholfen. In der noch unklaren Nachnutzung des Lokschuppens auf dem Parkgelände könne nach Ansicht von B1 und B3 trotz allem die Chance gesehen werden, über beispielsweise einen wenig aufwändig hergerichteten Biergarten und nicht gerade eine Kunstgalerie oder teure Szenekneipe ein gemischtes und nicht nur exklusives Publikum anzusprechen.

5.4 Zwischenfazit

Die Beantwortung der untergeordneten Forschungsfragen (s. Kapitel 1) in diesem Kapitel fasst zugleich die Ergebnisse der Fallstudie zusammen, worauf aufbauend deren Diskussion im Kontext erfolgt sowie die Beantwortung der zwei zentralen Forschungsfragen (s. Kapitel 6):

1. Welche Veränderungen lassen sich im Wohnquartier um den Lene-Voigt-Park seit den 1990er Jahren feststellen? Inwiefern hat sich der Wohnungsmarkt verändert, sich ein Bewohnerwandel vollzogen, sich das Image der Ortsteile Reudnitz-Thonberg und Anger-Crottendorf gewandelt?

In den 1990er Jahren/ Anfang der 2000er Jahre	Heute
Bevölkerungsverlust: Geburtenrückgang und Abwanderung	Bevölkerungsgewinn: Geburtenzuwachs und Zuwanderung; starker Zuzug v.a. von außerhalb der Stadt
Leerstand und Verfall von Wohn-und Gewerberaum; erste Sanierungstätigkeiten in Parknähe	Durchsaniertes Wohnquartier; wachsendes, zielgruppenbestimmtes gastronomisches Angebot
Niedrige Mietpreise	Moderate, aber steigende Mietpreise; Neubauprojekte sowie vermehrt Bildung von Wohneigentum
Ehemals dicht besiedeltes Arbeiterquartier, industriell geprägt; einkommensschwache Bewohnerschaft	Sozial durchmischte Bewohnerschaft, aber mit steigendem Durchschnittseinkommen; Verjüngung und Akademisierung
Viele Brachflächen, wenig gestaltetes Grün	Flächenrevitalisierung: „grüne“ Zwischennutzungen, neue Parks, Planung des Parkbogens Ost, erneute Bebauung
Unbekanntes, wenig attraktives Wohnquartier	Attraktives Wohnquartier mit gutem Image besonders in direkter Parknähe; beliebt v.a. bei Studierenden

Tab. 10: Veränderungen in Reudnitz-Thonberg seit den 1990er Jahren (eigene Darstellung)

Der lange als Problembezirk geltende Leipziger Osten hat sich durch neue städtebauliche Qualitäten insgesamt deutlich erholt. Besonders in Reudnitz-Thonberg und dort besonders im Wohnquartier um den Lene-Voigt-Park hat sich seit Anfang der 1990er Jahre ein tiefgreifender struktureller Wandel vollzogen (vgl. Tab. 10). Die Attraktivität des Wohnstandorts konnte deutlich gesteigert werden und damit das Sanierungsziel weitestgehend erreicht. Mit Beginn der 2000er Jahre bewegen sich die Mietpreise auf einem niedrigen Niveau, zudem ziehen sanierte Wohnungen und revitalisierte Freiflächen vermehrt neue Bewohner*innen an. Seit Anfang der 2010er Jahre hat sich Reudnitz-Thonberg als beliebter Ortsteil unter Studierenden etabliert, es sind weiterhin hohe Zuzüge zu verzeichnen, die versorgende Infrastruktur entwickelt sich mit. In Immobilien wird inzwischen mit der Erwartung hoher Gewinne investiert und die durchschnittlichen Mietpreise sind entsprechend gestiegen. Der Wandel des Ortsteils zeigt sich zudem in dem heute deutlich gesenkten Durchschnittsalter der Bevölkerung, dem gesunkenen Anteil arbeitsloser Menschen und dem Anstieg des durchschnittlichen Einkommens der Haushalte. Im benachbarten Ortsteil Anger-Crottendorf sind diese Entwicklungen weniger stark ausgeprägt, gehen aber dennoch in die gleiche Richtung. Angesichts verstärkter Nutzungskonkurrenzen und eines höheren Bebauungsdrucks stellt der Erhalt von Grün- bzw. Freiflächen eine zukünftige Herausforderung der Quartiersentwicklung dar. Jüngste Diskurse zur Gentrifizierung im Leipziger Osten sind ein weiteres Thema, für das nach probaten Steuerungsmöglichkeiten gesucht wird, beispielsweise im Rahmen der Arbeit des Stadtteilzentrums.

2. In welchem Maß hat die Gestaltung des Lene-Voigt-Parks zu einer Aufwertung der umliegenden Wohnquartiere geführt?

Die Anlage des Lene-Voigt-Parks erfolgte als gezielte Sanierungsmaßnahme im Freiraum zur Aufwertung der östlichen Stadtquartiere Leipzigs. Diese Maßnahme ist erfolgreich durchgeführt worden, der Lene-Voigt-Park gilt als Impulsgeber für die strukturelle Entwicklung des gesamten Leipziger Ostens und wird für seine identitätsstiftende Wirkung gewürdigt. Die Straßenzüge unmittelbar angrenzend an den Park sind als erste saniert worden, das Gebiet früh wahrgenommen worden als attraktiver Wohnort. Die Stadt Leipzig sieht daher in dem Stadtteilpark einen neuen Anziehungspunkt und schreibt ihm zu, die Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftliche Stabilisierung des Quartiers durch Ansiedelung von Kleingewerbe und Wohnungseigentümer*innen maßgeblich vorangetrieben zu haben, nicht zuletzt durch eine bessere verkehrsinfrastrukturelle Vernetzung und leichteren Zugang in den Leipziger Osten. Das Quartier galt früh als konsolidiert und konnte als eines der ersten aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Weiterhin wird dem Ausbau der Grünradialen entsprechend bereits den Bürgerwünschen im Rahmen des Ostraumprojektes und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Grünfläche sowie deren Funktion als kultureller Veranstaltungsort eine Verbesserung der Standort- und Lebensqualität für die Bewohner*innen zugesprochen. Die Perspektive des weiteren Ausbaus in Form des Parkbogens Ost verstärkt diesen Effekt noch, was auch in der Immobilienbranche erkannt und bei der Vermarktung von Wohnungen aufgegriffen wird. Der Einfluss des Parks auf die Mietpreise von Wohnungen scheint sehr wahrscheinlich, da die Analyse einer Stichprobe von Wohnungsangeboten in einem 300-Meter-Umkreis des Parks durchschnittlich einen höheren Mietpreis ergab als dieser für den gesamten Ortsteil Reudnitz-Thonberg ist. Auch nach Meinung sämtlicher Interviewpartner*innen hat der Lene-Voigt-Park zu einer deutlichen Aufwertung der umliegenden Wohnquartiere geführt, d.h. strahlt mit seiner Wirkung, beispielsweise auf das Image der Wohngegend und den Zuzug von Haushalten, auch über das ihn umgebende Quartier hinaus. Er spielt außerdem eine wichtige Rolle für die Grünausstattung und damit auch Umweltgerechtigkeit im östlichen Stadtgebiet.

3. Sind die Veränderungen in den Stadtquartieren um den Lene-Voigt-Park Merkmale eines Gentrifizierungsprozesses? Werden Bewohner*innen aus diesen Quartieren verdrängt?

Die unter der ersten Frage beschriebenen Veränderungen im Wohnquartier (s. Tab. 10) können als Merkmale eines sich in der Anfangsphase befindenden Gentrifizierungsprozesses gelten. Eine typische Ausgangsbedingung stellte hauptsächlich der über einen langen Zeitraum günstig verfügbare Wohnraum dar. Mit dem anhaltenden Zuzug von Bewohner*innen hat das Thema der Gentrifizierung auch lokal an Bedeutung gewonnen. Wohnraum, der inzwischen knapp ist, Neubauten in gehobenem Wohnsegment, die Planung von Loftwohnungen in Anger-Crottendorf wie im Beispiel der Karl-Krause-Fabrik sowie Zweitsanierungen sind Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt, die zu einem Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises führen. Ebenso zielt die Darstellung und Kommunikation der Wohnungsangebote durch Immobilienfirmen und -portale auf eine zahlungskräftige Kundschaft ab. Gepaart mit dem zu verzeichnenden Image-, sowie Bewohnerwandel in Form einer homogener werdenden Einwohnerstruktur mit besser verdienenden Haushalten, insbesondere im direkten Umfeld des Lene-Voigt-Parks, zeichnet sich ein Trend der Quartiersentwicklung ab, der bei den Interviewten die Befürchtung nährt, dass die infolge der Aufwertung positive Entwicklung „umkippt“, d.h. weiterentwickelt, wieder weg von der erreichten sozialen Durchmischung im Quartier. Die öffentliche Wahrnehmung der Thematik, erkennbar beispielsweise an der medialen Aufbereitung, und die Formulierung von Lösungsvorschlägen durch die Interviewten zeigen, dass Strategien gesucht werden und für notwendig erachtet werden, um der Herausforderung der steigenden Mietpreise und damit bei Verschärfung der Lage auch der Verdrängung von Bewohner*innen beizukommen. Benannt werden vorrangig die Regulierung des Wohnungsmarktes von Seiten der Politik und die Etablierung einer Solidarstruktur innerhalb der Bewohnerschaft sowie eine eng verzahnte Kooperation auf Augenhöhe zwischen diesen zwei Akteuren. Wenngleich im Großstadtvergleich die Mieten in Leipzig noch immer moderat ausfallen und es für direkte Verdrängung aufgrund des hohen Wohnungsleerstandes in der Stadt über einen langen Zeitraum nur vereinzelte Beispiele gibt, ist der Wohnungsmarkt seit 2016 nachweislich angespannt. Im Leipziger Osten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der gestiegenen Mietpreise indirekte Verdrängung vorkommt, insbesondere in Häusern, die direkt an den Lene-Voigt-Park angrenzen. Trotzdem setzt sich die Bewohnerschaft dort noch aus verschiedenen Bevölkerungsgruppen zusammen.

4. Welche Zusammenhänge lassen sich identifizieren zwischen der Park- und der Quartiersentwicklung? Welche Rolle spielt der Lene-Voigt-Park für die Veränderungen bezüglich Wohnungsmarkt, Bewohnerschaft und Image im Stadtquartier und inwiefern aber beeinflussen sich diese drei Größen gegenseitig?

Bei der Flächenrevitalisierung ging es darum, das ganze Quartier zu erhalten und vor weiterem Bedeutungsverlust zu bewahren. Das Projekt Lene-Voigt-Park war eine erfolgreiche Sanierungsmaßnahme im Leipziger Osten, was sich daran zeigt, dass die Gegend um die Freifläche nach der Parkeröffnung überhaupt erst als attraktiver Wohnort wahrgenommen wurde und sich daraufhin nach und nach entwickelt hat, beispielsweise der Leerstand schnell abgebaut war. Es muss kleinräumlich zwischen verschiedenen Quartieren im Leipziger Osten differenziert werden, weil Quartiere, in denen die Fördergebietskulisse des Leipziger Ostens ebenso wirksam war wie im Umfeld des Lene-Voigt-Parks, keine ihm vergleichbare Aufwertung erfahren haben. Der Einfluss der Sanierungsmaßnahme der Flächenrevitalisierung muss daher als herausragend bewertet werden. Städtebauliche Fördermittel werden in größerem Umfang zukünf-

tig nur noch in anderen, teilweise den Lene-Voigt-Quartier benachbarten Quartieren, abgerufen. Anderen Grünflächen im Leipziger Osten kann (bislang) keine solch positive Impulswirkung und Ausstrahlungskraft zugesprochen werden wie dem stark genutzten Lene-Voigt-Park. Trotzdem fügt sich die Entwicklung des ihn umgebenden Quartiers in den gesamtstädtischen Trend ein, für den eine Attraktivitätssteigerung in vielerlei Hinsicht steht (u.a. physischer, kultureller, durch Ausbildungsangebote), welche den Zuzug verschiedener Bevölkerungsgruppen anregt. Als innenstadtnahes Gründerzeitquartier mit günstigen Mietpreisen hat es entsprechend der städtischen Dynamik mit der Verlagerung von Szenevierteln nach dem Ortsteil Südvorstadt großen Zuspruch erhalten, vor allem von Studierenden, die sich auch gerne im Lene-Voigt-Park treffen. Es lässt sich hierbei nicht eindeutig feststellen, ob der Park stärker ein Faktor für den Zuzug der heutigen Bewohner*innen war als z.B. das Image eines Studierendenviertels oder das Wohnraumangebot. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass die Faktoren parallel Wirkung entfaltet und sich gegenseitig beeinflusst haben. Eine einfache Kausalität zwischen Parkeröffnung und Veränderung auf dem Wohnungsmarkt, der Bewohnerschaft und des Images besteht nicht. Das Zusammenspiel dieser Parameter, deren gegenseitige Verstärkung, ist entscheidend für die Quartiersentwicklung, die jedoch ihren Anfang um den Lene-Voigt-Park genommen hat. Da sich die attraktiven Wohnlagen oftmals als erstes um attraktives Stadtgrün entwickeln, hat sich mit der weiteren Sanierung der Gebäudesubstanz und Neubauprojekten die Aufwertung zunächst durch vermehrten Zuzug in die Straßenzüge direkt um den Park gezeigt und dann fortgeführt. Vor Eröffnung des Parks war der Wohnort trotz bereits sanierter Gebäude wenig gefragt. Auch heute noch kann ein Unterschied festgestellt werden zwischen dem Mikroquartier Lene-Voigt-Park und dem gesamten Quartier. Nach Expertenmeinung herrscht weiter vom Park entfernt schon nicht mehr das Flair einer etwas besseren Wohngegend. Diese These wird gestützt durch die höheren Mietpreise in direkter Parknähe, die im Vergleichsmonat um ca. 1 €/m² teurer sind als die im Durchschnitt für Reudnitz-Thonberg. In Wohnungsinseraten wird die Grünfläche sehr häufig als Imagefaktor benannt. Folgende Tab. 11 und 12 fassen anhand der untersuchten Indikatoren zusammen, wie sich die Stadt und die zwei Ortsteile Reudnitz-Thonberg und Anger-Crottendorf im Zeitraum von 2000 bis 2015/6 bzw. von 2000 bis zur Parkeröffnung 2004 und von 2004 bis 2015/6 verändert haben[14]. Für den Zeitraum 2004-2015/6 oder Reudnitz-Thonberg als den Park umgebenden Ortsteil lassen sich anhand der statistischen Daten keine signifikant hervorstechenden Ergebnisse feststellen. Die Aufwertung im Sinne von Gentrifizierungstendenzen läuft in mehreren Dimensionen ab, die allerdings auch schon vor 2000 begonnen haben. Dennoch deuten die Ergebnisse auch hier auf einen Einfluss des Lene-Voigt-Parks hin (vgl. Abb. 21-26 bzw. Tab. 3-8): In Reudnitz-Thonberg hat sich seit 2004 die Bewohnerschaft vergleichsweise schnell deutlich verjüngt, der Zuzug von außerhalb hat zu einem positiven Wanderungssaldo geführt und der Anteil der Arbeitslosen liegt seit 2014 erstmals unter dem gesamtstädtischen Wert. Nach einem allgemeinen vorläufigen Peak der Veränderungen um 2011/12, z.B. beim Zuzug, gibt es wieder eine erhöhte Bauaktivität. Mit dem Zuzug haben sich zudem die Mietpreise erhöht. Gleichzeitig ist das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der Bewohner*innen in Reudnitz-Thonberg gestiegen.

[14] Die Ergebnisse der Berechnungen, die für die in den Tabellen vorgenommene Einstufung herangezogen wurden, finden sich in den Tab. 3-8, die zu Zu- und Wegzügen in Anhang D. Zum Vorgehen bei der Einstufung s. Kapitel 4.2.2.

Indikator	Leipzig	Reudnitz-Thonberg	Anger-Crottendorf
	2000-2015/6	2000-2015/6	2000-2015/6
Anzahl Einwohner	↑	↑	↑
Anteil Arbeitsloser	↓	↓	↓
Durchschnittsalter	↘	↘	↘
Baufertigstellungen	↓	↓	↓
Bestand Wohngebäude	↑	↗	→
Bestand Wohnungen	↗	↗	↗
Anzahl Zuzüge innerstädtisch	-	→	↓
Anzahl Wegzüge innerstädtisch	-	↑	↑
Anzahl Zuzüge über Stadtgrenze	↑	↑	↑
Anzahl Wegzüge über Stadtgrenze	↑	↑	↑

Tab. 11: Zusammenfassung und Einstufung der absoluten Wachstumsrate je Indikator und Gebiet (eigene Darstellung)

Indikator	Leipzig		Reudnitz-T.		Anger-Cr.	
	2000-2004	2004-15/6	2000-2004	2004-15/6	2000-2004	2004-15/6
Anzahl Einwohner	→	↗	→	↗	↗	↗
Anteil Arbeitsloser	↗	↘	↗	↘	↗	↘
Durchschnittsalter	→	→	→	→	→	→
Baufertigstellungen	↓	↗	↓	↑	↓	↘
Bestand Wohngebäude	↗	↗	→	→	→	→
Bestand Wohnungen	→	→	→	→	→	→
Anzahl Zuzüge innerst.	-	-	↘	↗	↘	→
Anzahl Wegzüge innerst.	-	-	↘	↗	→	↗
Anzahl Zuzüge ü. Stadtgr.	→	↗	↗	↗	↗	↗
Anzahl Wegzüge ü. Stadtgr.	→	↗	↗	↗	→	↗

Tab. 12: Zusammenfassung und Einstufung der mittleren Wachstumsrate pro Jahr je Indikator und Gebiet (eigene Darstellung)

6 Diskussion

6.1 Zur Rolle urbaner Grünflächen bei der Quartiersentwicklung

Die Ergebnisse der Fallstudie haben gezeigt, dass der Lene-Voigt-Park eine Rolle spielt bei der Entwicklung des ihn umgebenden Stadtquartiers. Die Ergebnisse haben aber auch gezeigt, dass sich der gesamtstädtische Kontext seit der Eröffnung des Parks stark gewandelt hat und die Quartiersentwicklung eng daran geknüpft ist. Nach einer Zeit unter Schrumpfungsbedingungen ist es der Stadt Leipzig im Rahmen des Stadtumbaus gelungen, den städtischen Raum durch die Revitalisierung von Brachflächen und Schaffung von Grünflächen deutlich aufzuwerten. Welchen Einfluss dies auf die beobachtbaren Prozesse der Gentrifizierung und damit auch Veränderungen der sozialräumlichen Struktur in innerstädtischen Quartieren hat, lässt sich anhand der Fallstudienergebnisse nicht exakt bestimmen. Die Vielzahl weiterer Einflussfaktoren, die vor, parallel zu und auch nach der Parkentwicklung ebenso eine Rolle für Aufwertung und Gentrifizierung spielen, können nicht eindeutig abgegrenzt werden vom Einflussfaktor Grünfläche. Sämtliche Einflussfaktoren, die im Rahmen der Fallstudie untersucht worden sind (die Grünfläche, Gebäudesanierungen und andere Förderprogramme des Stadtumbaus, die Bewohnerentwicklung, der Wohnungsmarkt und das Image) beeinflussen und verstärken sich gegenseitig (vgl. Kapitel 5.4). Deutlich wird, dass die Fallstudie bzw. das Fallbeispiel nur unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren, die vermutlich weit über jene in der Arbeit untersuchte hinausgehen, überhaupt abschließend bewertet und in die Theorie eingeordnet werden kann. Das bedeutet für die Thematik selbst, dass der Forschungsansatz den Fokus noch stärker auf das Zusammenspiel und die Wechselwirkungen der einzelnen Faktoren legen sollte. Anhand des folgenden Ergebnisses, das aus sowohl den städtischen Dokumenten als auch den Interviews deutlich abgeleitet werden kann, lässt sich trotzdem umreißen, welche Bedeutung dem Lene-Voigt-Park zukommt: Im Leipziger Osten betrafen Zuzüge und Investitionen in den Gebäudebestand sowie das Image einer „guten Wohngegend“ zunächst nur das direkte Parkumfeld.

Da die Mietpreise dort entsprechend höher sind, muss von einer selektiven Aufwertung durch die Grünfläche ausgegangen werden. Entscheidungen über zukünftige Bauvorhaben und Wohneigentum werden auch heute von der Grünraumplanung, hier der Vision des Parkbogens Ost, beeinflusst. Beispiele zeigen bereits, dass geplante Vorhaben im gehobenen Wohnsegment angesiedelt sind. Vermutlich werden deshalb verstärkt zahlungskräftige Bewohner*innen zuziehen können und daher auch Fälle direkter Verdrängung auftreten. In anderen attraktiven Ortsteilen, in denen der Wohnungsmarkt gesättigt ist, sind solche Fälle bereits bekannt. Reudnitz-Thonberg erfüllte in den 1990er Jahren die typischen Ausgangsbedingungen für Gentrifizierung, welche angestoßen wird, wenn ein Stadtquartier plötzlich Qualitäten bietet, die zu dessen Aufwertung führen, wie beispielsweise eine große, gut zugängliche und vielfältig nutzbare Grünfläche. Zwar folgt die Quartiersentwicklung der gesamtstädtischen Entwicklung, welche von dem Hype um Leipzig bestimmt wird und dem allgemeinen Bevölkerungszuwachs (besonders um 2000 und 2010), aber zumindest auf Quartiersebene kann der Park als ein Faktor bezeichnet werden, der den Wandel zur attraktiven Wohngegend und damit Gentrifizierungsprozesse beschleunigt hat. Die Quartiersentwicklung folgt jedoch auch dem heutigen Urbanisierungstrend, bei dem innerstädtische Quartiere aufgrund spezifischer Wohnvorstellungen einen hohen Zuspruch erhalten. Die Nähe zum Stadtzentrum und zur Universität spielt z.B. bei Studierenden, den Pionieren der Gentrifizierung, eine wichtige Rolle. Wohnungsnahes Grün in der Stadt wird generell, besonders aber von Gentrifiern, die sich teurere Wohnungen

leisten können, sehr geschätzt. Da es für sie beinahe ein Muss bei der Wohnungssuche ist – die Werbung damit bestätigt die Bedeutung – wird mit dem Standortvorteil gern spekuliert und Wohnungen teurer vermietet oder verkauft (vgl. Kapitel 5.3.1). In der Folge wird die Bevölkerungszusammensetzung homogener und Bewohner*innen mit geringerem Einkommen werden, entsprechend dem Modell der Gentrifizierung, in weniger attraktive Stadtquartiere gedrängt. Wie in den Interviews angesprochen, verlagern sich mit der städtischen Dynamik angesagte Viertel. Immer neue Stadtquartiere werden entdeckt und erschlossen. In Reudnitz-Thonberg waren sicherlich günstige Mieten und kreativ nutzbarer Freiraum ausschlaggebend dafür.

Für die Weiterentwicklung hin zur „besseren“ Wohngegend scheint das zu diesem Zeitpunkt schon gewachsene Milieu verantwortlich zu sein, denn um das Rabet hat bislang keine vergleichbare Aufwertung stattgefunden (vgl. B4). Hier beherrscht und hemmt das schlechte Image der angeblich gefährlichen Eisenbahnstraße noch die Entwicklung. Abgesehen davon gibt es vergleichbare Rahmenbedingungen wie in Reudnitz-Thonberg, im Besonderen die Förderprogramme im Leipziger Osten, die Nähe zur Innenstadt sowie eine große Grünfläche. In Zukunft ist allerdings davon auszugehen, dass mit der gesamtstädtischen Dynamik bei anhaltendem Zuzug auch die Eisenbahnstraße aufgewertet und das Rabet als Standortfaktor noch stärker Bedeutung erlangt. Voraussetzung für einen hohen Wert von Grünflächen für eine Wohngegend ist nach JANE JACOBS (1961) immer deren Gestaltung und Pflege. In Bezug darauf muss das Design des Lene-Voigt-Parks als besonders der Entwicklung zuträglich bezeichnet werden. Vor allem durch die linearen Durchgangswege und die offenen Rasenflächen sowie auch die Nutzungsmöglichkeiten erscheint der lichte Park hochwertig. Er mag nicht als besonders schön gelten, wie vielleicht der üppiger bewachsene Friedenspark, aber passt sich gut in das urbane Umfeld ein und erfüllt seinen Zweck als Stadtteilpark. Die Verbindungsfunktion in die östlich der Stadt gelegenen Landschaftsräume und durch den Leipziger Osten in Richtung Hauptbahnhof wird er als Teil des Parkbogens Ost in Zukunft ebenfalls erfüllen. Es ist daher davon auszugehen, dass Anger-Crottendorf, das teilweise schon von der Parknähe profitiert, im Zuge der Erweiterung der Grünstrukturen einen erheblichen Entwicklungsimpuls erfahren wird.

Für Reudnitz-Thonberg tendenziell, im Besonderen aber für das direkte Parkumfeld, kann festgestellt werden: **Aufgrund der Aufwertung des Stadtquartiers durch den Lene-Voigt-Park verändert sich dort die sozialräumliche Struktur. Da hochwertig gestaltete Grünflächen, d.h. gut für die Bewohnerschaft nutzbare, für den Wohnort wertbestimmend sind, kann verallgemeinert werden, dass bei einem marktwirtschaftlich geregelten Wohnungsmarkt nur eine bestimmte Klientel Zugang zu diesem Wohnort hat, weil diese in der Lage ist, teuren Wohnraum zu bezahlen. Die Grünfläche ist neben anderen Faktoren, die zu einer Aufwertung führen, ein Grund für Gentrifizierung. Gentrifizierung kann auch in Stadtquartieren mit zunächst niedrigen Mietpreisen, in denen es keine hochwertige Grünfläche gibt, in denen jedoch andere Qualitäten geschaffen werden, auftreten. Das Potenzial von Grünflächen, in der Rolle als Auslöser und Beschleuniger für Gentrifizierungsprozesse zu fungieren, muss aber anerkannt werden. Die alleinige Ursache sind sie vermutlich nicht, doch befördern sie Gentrifizierung in Stadtquartieren, die schon in der Aufwertung begriffen sind. Damit tragen sie zu einer homogenen Bevölkerungszusammensetzung bei und verschärfen die sozialräumliche Polarisierung.**

Die Rolle von Grünflächen wandelt sich mit der Veränderung des städtischen Kontextes. Unter Schrumpfungsbedingungen können sie zur Stabilisierung von Stadtquartieren eingesetzt wer-

den, indem Brachflächen wieder genutzt und gepflegt werden. Die Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs war maßgeblich für die Revitalisierung des gesamten Stadtquartiers. Angenommen wird aber, dass die Grünfläche keine ausreichend starke Wirkung auf den Zuzug von Bewohner*innen gehabt hätte, wäre die Stadt Leipzig nicht per se als Wohn- und Arbeitsort „entdeckt" worden. Der Hype zeigt sich darin, wie über Leipzig kommuniziert wird und wie dies per medialer Aufbereitung auf überregionaler Ebene noch verstärkt wird. Erst mit der Reurbanisierung wurde der Leipziger Osten und dort die Rolle des Lene-Voigt-Parks wichtiger. Im Kontext des Städtewachstums wird der Park in einem ansonsten dicht bebauten Stadtquartier ein Standortfaktor. Für die Thematik der Gentrifizierung ist der Parkbogen Ost potenziell noch wichtiger. Gründe dafür sind die Dimension des Vorhabens, die Lage in teilweise sanierungsbedürftigen bzw. noch aufzuwertenden Stadtgebieten und der Kontext des Städtewachstums zu einem Zeitpunkt, zu dem der Wohnungsmarkt in vielen Stadtteilen bereits gesättigt ist. Dort wird sich mit anhaltendem Bevölkerungswachstum die Rolle von Grünflächen nochmals wandeln, wenn der Flächendruck höher wird und Freiflächen sukzessive neu bebaut werden. Wenn urbanes Grün rar ist, gewinnt jede einzelne Grünfläche an Bedeutung. Es ist anzunehmen, dass sich die selektive Aufwertung, die von den Flächen ausgeht, dann in ihrer Wirkung verstärken wird. **Es kann daher festgehalten werden, dass der Kontext der Stadtentwicklung über die Rolle von Grünflächen für die Quartiersentwicklung entscheidet. Erst mit einer Verknappung verfügbaren Wohnraums erlangt sie eine hohe Bedeutung und wird als Standortfaktor zur Legitimation höherer Mietpreise begriffen. Wirkt sie in schrumpfenden Städten zunächst als stabilisierender Faktor, trägt sie im Rahmen der Reurbanisierung zu punktueller Aufwertung und Lokalisierung „besserer" Wohngegenden bei.**

Im Umfeld des Lene-Voigt-Parks führte die hohe Nachfrage an Wohnraum zu Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt, die es für einige langjährige Bewohner*innen des Quartiers und vor allem Zuziehende zunehmend schwerer macht, die Mietpreise im Stadtquartier bezahlen zu können. Bestehende Mietverträge können nach Zweitsanierungen neu aufgesetzt werden, neue Wohnungsangebote bewegen sich von vorne herein auf einem höheren preislichen Niveau (vgl. B5). Aufgrund dessen wird Gentrifizierung und in erster Linie indirekte Verdrängung zu einem Thema. Beginnend mit Sanierungen des Gebäudebestands und des städtischen Freiraums, unter anderem der Revitalisierung von Brachflächen, setzt sich die Aufwertung in Gang, welche die Reurbanisierung fördert. Wie die Fallstudie zeigt, finden Revitalisierung und Reurbanisierung ab einem bestimmen Zeitpunkt auch parallel statt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sie sich auch gegenseitig bedingen. Voraussetzung für Gentrifizierung ist in ehemals schrumpfenden Städten in jedem Fall die Reurbanisierung. Die Abfolge von Revitalisierung – Reurbanisierung – Gentrifizierung kann daher für wieder wachsende Städte bestätigt werden, wenn auch Revitalisierung und Reurbanisierung Prozesse sind, die sich zeitlich nicht klar voneinander trennen lassen.

Die Reurbanisierung hat Ursachen, die über die kleinräumigen Qualitäten innerhalb von Stadtquartieren hinausgehen. Eine Sanierungsmaßnahme muss dem nicht vorangehen und kann ebenso wenig der bestimmende Faktor dafür sein. In Leipzig sind die guten Bedingungen auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt sowie die Universität für den Zuzug von Bewohner*innen, insbesondere aus anderen Städten, entscheidend. Hinzu kommt der Wandel von Haushaltsstrukturen und Wohnpräferenzen, der für die Trendwende von der Suburbanisierung zur Reurbanisierung verantwortlich ist. Der Zuzug erfolgt selektiv, weil bestimmte Orte in der Stadt besonders gefragt sind, z.B. die Nähe zur Innenstadt oder eine gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur. Dem Einflussfaktor Grünfläche darf deshalb auf gesamtstädtischer Ebene eine

nicht zu große Bedeutung beigemessen werden. Wie oben dargelegt, ist er aber auf Quartiersebene von zentraler Bedeutung. Durch die Grünfläche mit ihren „Ausstrahlungseffekten“ (vgl. B5, Kapitel 5.3.1) wird ein Wohngebiet früh als attraktiv wahrgenommen, d.h. sie führt zunächst zu einer symbolischen Aufwertung. Dort, wo Lagefaktoren eine anhaltende Aufwertung bedingen, kann Gentrifizierung auf Reurbanisierung folgen, auch in nachgefragten ostdeutschen Städten, die sich seit der Wende erstmals mit dem Phänomen konfrontiert sehen. Wie von Neil Smith in BRENNER (2010) beklagt (vgl. Kapitel 2.2.1), wird ein Punkt erreicht, an dem die wünschenswerte Verbesserung der Lebensqualität in Städten – nach dem Wortlaut der Interviewpartner – „umkippt“ (vgl. z.B. B1, B4). Die soziale Mischung und gerechte Teilhabe aller Bürger*innen an öffentlichem Grün wird gefährdet, weshalb Gegenmaßnahmen ergriffen werden müssen, die sich allerdings nicht am Faktor Grünfläche orientieren sollten, sondern im Vorhinein die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt verändern müssen. Gentrifizierung im Prozess entzieht sich in der Regel bereits der planerischen Steuerbarkeit. In Leipzig und anderen ostdeutschen Städten beziehen Bevölkerungswachstum und steigende Mieten ihre politische Sprengkraft aus dem niedrigen Einkommensniveau.

6.2 Einordnung der Fallstudie in das Konzept der Ecological Gentrification

Im Konzept der Ecological Gentrification ist die Rolle grüner bzw. blauer Qualitäten definiert. Sie werden – als exquisites Gut entwickelt und verstanden – gezielt für die Aufwertung von Stadtquartieren eingesetzt und sind daher ursächlich für Gentrifizierung. Die Fallstudie lässt sich in das Konzept einordnen, da sie einige Parallelen zum idealisierten Verlaufsmodell der Ecological Gentrification (vgl. Abb. 7) aufweist. Allerdings sind auch Unterschiede auszumachen. Folgende Merkmale der Fallstudie decken sich mit den Annahmen im Konzept: Die Brachfläche des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs hatte aufgrund ihrer Größe und Lage das Potenzial, den städtischen Raum durch ihre Wiedernutzbarmachung aufzuwerten. Ursprünglich als Maßnahme zur ökologischen Stadterneuerung konzipiert, wurde die Fläche unter dem Einsatz von Fördermitteln zum Lene-Voigt-Park umgestaltet, welche sich als hochwertige neue Flächennutzung erwiesen hat. Auf die Aufwertung durch die Grünraumgestaltung folgt der Zuzug einkommensstarker Haushalte, wobei die soziale Durchmischung der Bewohnerschaft aufgehoben wird, weil einkommensschwächere Haushalte auf andere Wohnstandorte ausweichen müssen.

Die Unterschiede zu den Annahmen im Konzept sind folgende: Die Intention der Brachflächenrevitalisierung war, das Stadtquartier „zu retten“ (vgl. B2). Die Idee für einen Park wurde in der Mitte der Bürgerschaft geboren und der Lene-Voigt-Park in seiner heutigen Ausgestaltung mit begrenztem Budget in einem kooperativen Planungsprozess entwickelt. Dabei wurde Wert darauf gelegt, dass für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Die Gestaltung war auf eine reduzierte, robuste Machart ausgerichtet (vgl. B1) und nicht im Stil einer „bourgeois aesthetic“ (DOOLING 2009). Ein exklusives, gewinnorientiertes Projekt, das auf eine spezifische Klientel zugeschnitten ist, war es deshalb nicht. Die ursprüngliche Zuordnung des Projektes zu Maßnahmen einer nachhaltig ökologisch-sozial orientierten Quartiersentwicklung entstand im Rahmen des Ostraumprojektes und diente den für das Projekt Verantwortlichen nicht zur Legitimation des Vorhabens. Die heutige Nutzung des Lene-Voigt-Parks sowie seine Bedeutung für das Stadtquartier ist als positiv zu bewerten, weil mit dem Plus an Grün im Leipziger Osten mehr Umweltgerechtigkeit geschaffen wurde und die Nutzergruppe (noch) heterogen ist. Das Mietpreisniveau ist nicht mehr stark unterdurchschnittlich, doch noch immer moderat und ein Bewohnerwandel im Sinne einer direkten Ver-

drängung einkommensschwacher Haushalte hat nicht stattgefunden. Allerdings sind Anzeichen zu beobachten, auf Basis derer prognostiziert werden kann, dass dieser Status quo keinen Bestand haben wird.

Mit Fertigstellung des Parkbogens Ost werden vermutlich mehr Wohnungen im gehobenen Segment angeboten werden und sich der Zuzug einer Gentrifier-Klientel verstärken, welche folglich auch die dominante Nutzergruppe des Parks sein wird. Die Ortsbegehung hat gezeigt, dass gastronomische Angebote im Umfeld des Parks, z.B. die Espressobar und das vegan-vegetarische Restaurant, bereits auf Bevölkerungsgruppen wie die LOHAS (vgl. B1) ausgerichtet sind. Daraus lässt sich schließen, dass solche Angebote nachgefragt wurden. Die LOHAS sind nach KIRIG & WENZEL (2009) eine Bevölkerungsgruppe, die ökologisch eingestellt und gleichzeitig genussorientiert ist. Nicht explizit so benannt, aber doch gemeint, kommen sie ebenfalls sowohl im Verlaufsmodell der Gentrifizierung als auch im Konzept der Ecological Gentrification vor. Bei anhaltendem Bevölkerungswachstum ist davon auszugehen, dass unter anderen diese Bevölkerungsgruppe in der Rolle als Gentrifier zuzieht, nicht mehr nur Fälle indirekter Verdrängung auftreten und die Studierenden als Gruppe der Pioniere auf wieder neue Stadtteile ausweichen müssen. Zudem könnten Alteingesessene oder Studierende wegziehen, weil es ihnen immer schwerer fällt, sich mit dem Stadtquartier zu identifizieren. Ausgehend von diesen Überlegungen könnte die Fallstudie in die Anfangsphase einer Ecological-Gentrification-Dynamik eingeordnet werden, wobei die Grünfläche erst im Zuge der Veränderung des städtischen Kontextes als Mittel entdeckt wurde, z.B. um hohe Mietpreise zu rechtfertigen. Wie an den für das Wohnumfeld in der Regel priorisierten Attributen, z.B. ruhig, grün bzw. Entspannung und Erholung, erkennbar (vgl. Kapitel 2.2.2 und die Analyse von Wohnungsinseraten in Kapitel 5.3.1), haben Grünflächen ein großes Potenzial, für Versprechen der Erfüllung von Wohnwünschen genutzt zu werden. Bislang wirken die Effekte, die von der Grünfläche ausgehen und die Entwicklung des Stadtquartiers beeinflussen, eher indirekt und weil sie im Zusammenspiel mit anderen Einflussfaktoren auftreten. Auch die hohe Relevanz der Reurbanisierung zeigt, wie wichtig die Kontexterfassung für die Fallstudie ist und dass die Verengung auf den Einfluss der Grünfläche zu kurz greift, weshalb auch nicht vorschnell von Ecological Gentrification gesprochen werden sollte. Zwar könnte der Parkbogen etwas mehr als nur das „Zünglein an der Waage“ (vgl. B3) für Gentrifizierung in Anger-Crottendorf werden, doch ordnet sich auch hier der Faktor anderen bei.

Wird vorausgesetzt, dass sich der Trend von Quartiers- und zugleich Stadtentwicklung fortsetzt, wird die Fallstudie für die Thematik der Umweltgerechtigkeit in mehrerlei Hinsicht relevant. Die Ungleichheit in Belangen der Grünraumversorgung für Bürger*innen ist die Ausgangsbedingung und Problematik, die dem Konzept der Ecological Gentrification zugrunde liegt. Auf der normativen Ebene wird die räumliche Verteilung von städtischen Qualitäten einerseits und Bevölkerungsgruppen andererseits und Ungerechtigkeiten, die sich daraus ergeben, betrachtet. Dem zeitlichen Verlauf der Quartiersentwicklung am Lene-Voigt-Park folgend, gibt es drei Phasen mit unterschiedlicher Bedeutung für die Umweltgerechtigkeit: In der ersten Phase war Reudnitz-Thonberg ein dicht besiedeltes Arbeiterquartier mit hoher Umweltbelastung durch die verarbeitende Industrie und ohne Grünflächen für die Erholungsnutzung. Teurere Wohngegenden dagegen liegen traditionell in Wasser- oder Park-/ Waldnähe, z.B. am Clara-Zetkin-Park in Leipzig (vgl. B5). Entsprechend den Fallbeispielen in der Ecological-Gentrification-Forschung herrscht in Stadtquartieren, in denen einkommensschwächere Haushalte wohnen, eine hohe Umweltbelastung und eine Unterversorgung mit Grünflächen. In der zweiten Phase konnte unter den Bedingungen der Stadtschrumpfung jedoch durch Flächen-

revitalisierungen eine höhere Umweltgerechtigkeit geschaffen werden, auch für die Alteingesessenen in Reudnitz-Thonberg. Vollzieht sich die Gentrifizierung bis zu einem Punkt, an dem die Bewohnerschaft großflächig ausgetauscht ist, werden diese Bewohner*innen mit hoher Wahrscheinlichkeit aber wieder in einem wenig durchgrünten Stadtquartier wohnen. Wächst die Stadt weiter, wird in der dritten Phase die Anzahl von Grünflächen wieder abnehmen und sich nur noch die einkommensstärksten Haushalte um die verbleibenden, die historisch gewachsenen Parkanlagen mit den traditionell schon teuersten Wohnlagen, konzentrieren.

Im Vergleich mit US-amerikanischen Fallbeispielen gibt es in Leipzig jedoch keine dermaßen heruntergekommenen Viertel, in denen Bewohner*innen leben müssen, bevor ein Luxusprojekt umgesetzt wird und erneut, wenn sie verdrängt wurden. Die Rhetorik, z.B. „from toxic wrench to crunchy chic“ (KERN 2014), erscheint deshalb für die Fallstudie nicht zutreffend. Zudem wird die sozialräumliche Polarisierung in deutschen Städten weniger extrem sein als in einigen US-amerikanischen. Trotzdem gibt es sie und Förderprogramme wie die Soziale Stadt adressieren die Konzentration von Problemlagen in einzelnen Stadtquartieren. Auf übergeordneter Ebene ist die Durchmischung ein Ziel der „Leipzig Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt“. In der Regel wird die soziale Mischung jedoch durch die (Rück-) Eroberung von Arbeitervierteln durch die Mittelklasse erreicht und nur selten in anderen Fällen. Beispielsweise in Sanierungsgebieten wird dann von einer Konsolidierung und sich selbst tragenden Entwicklung gesprochen, welche durch Marktprozesse bestimmt wird (vgl. Kapitel 3.2.1). Dass dies mit einer Verdrängung von Bewohner*innen einhergeht, wird dabei nicht kritisiert. Wer letztendlich von städtischen Qualitäten, unter anderem urbanem Grün, profitieren kann und wer nicht, lässt sich aber wohl nicht allein durch die Grünraumplanung beeinflussen. In Anbetracht dessen ist sehr fragwürdig, ob der Lösungsansatz, Grün nicht oder weniger aufwändig zu gestalten, tragfähig ist. Im Hinblick auf die Umweltgerechtigkeit ist er nicht zielführend. Ebenso wenig darf das Bestreben einer ökologisch und sozial nachhaltigen Stadtplanung infrage gestellt werden. Die Mehrheit der Lösungsansätze nimmt hingegen die politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen für die sozialräumliche Struktur in Städten ins Visier. Darin zeigt sich, wo der Kern der Problematik eigentlich liegt.

Das Konzept der Ecological Gentrification rückt erstmals urbanes Grün als Ursache für Aufwertungsprozesse im Verlaufsmodell der Gentrifizierung in den Fokus. Für die Erforschung der Gentrifizierung liefert dies einen Beitrag, der zu der Überlegung führt, ob der Gentrifizierungsdiskurs sowie das Forschungskonzept nicht um den Aspekt erweitert werden müssten. Allerdings sind die zwei Diskurse bislang wenig verlinkt. Dadurch erscheint jener der Ecological Gentrification etwas engstirnig. Wenn sich einige Fallstudienbeschreibungen wie regelrechte Schuldzuweisungen, bezogen auf z.B. einen Park, lesen, so führt dies zu einer falschen Akzentuierung und die Diskursinhalte könnten leichtfertig als bornierte Ansichten abgetan werden. Das sollte jedoch verhindert werden, da im Kern kritisiert wird, dass urbanes Grün instrumentalisiert wird. Der Diskurs sollte daher auf Projektvorhaben der Luxussparte fokussiert bleiben. Oder aber der Fokus ist weniger strikt auf die Verdrängung von Bewohner*innen zu richten. Alternativ könnte die Frage nach Gewinner- und Verliererrollen gestellt werden und der Ansatz damit weiter gefasst.

Da im Beispiel des Lene-Voigt-Parks die Gentrifizierungsdynamik vermutlich auch ohne die neue Grünfläche eingetreten wäre, sind Lösungsansätze für die Konsequenzen, die aus der bisherigen und anzunehmenden zukünftigen Entwicklung resultieren, nicht primär auf die Grünfläche selbst zu beziehen. Sie hat den Prozess zu einem frühen Zeitpunkt angestoßen und dann weiter beschleunigt, aber nicht verursacht. Um die Instrumentalisierung der Grünflä-

che zu verhindern, gilt in erster Linie, die Selbstregulierung des Wohnungsmarkts zu unterbinden oder einzuschränken. Potenziell mit der direkten Konsequenz der Verdrängung von Bewohner*innen verbunden und in der Fallstudie mittels der Analyse von Wohnungsinseraten messbar ist der Anstieg der Mietpreise (vgl. Kapitel 5.3.1). Im Ecological-Gentrification-Diskurs wird unter anderem gefordert, dass Flächen sowie Gebäude bzw. Wohnungen in städtischer Hand bleiben müssen und Mietpreise so auf einem für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Niveau. Hierdurch ließe sich sicherstellen, dass sich ein niedriges Haushaltseinkommen und die Nähe des Wohnorts zu hochwertigen Grünflächen nicht automatisch ausschließen. Die Ansätze bezüglich eines „Bottom-up"-Planungsprozesses bzw. der „Just-green-enough"-Strategie (WOLCH et al. 2014) setzt voraus, dass die Partizipation und Teilhabe aller Bürger*innen gewährleistet wird, eine in den meisten Fällen allerdings utopische Vorstellung. Des Weiteren zeigen Beispiele wie das der High Line in New York und das des Lene-Voigt-Parks in Leipzig, dass der Impuls sowie die Entwicklung eines Projektes aus der Mitte der Bürgerschaft Gentrifizierung infolge einer Quartiersaufwertung nicht verhindern kann. Verbunden mit diesem Lösungsansatz ist die Frage nach der Wahrnehmung von Grün und dem Bedürfnis nach bestimmten Arten des Grüns. Wie JANE JACOBS bereits 1961 eindrücklich beschrieben hat, kann sich die Wirkung eines Parks auf das Wohlbefinden eines Menschen auf einem schmalen Grat bewegen. Um zu vermeiden, dass Parks exklusive Orte werden, sie aber dennoch vermögen, wichtige Funktionen für den Menschen zu erfüllen, muss die Planung und Gestaltung einer Grünfläche gut durchdacht sein. Es könnte sich hieraus die Aufgabe ergeben, beispielsweise für Landschaftsarchitekten, zukünftig noch größeren Wert auf diese erforderliche Balance zu legen. Zusätzlich gilt es, Beteiligungsprozesse zu optimieren und allen Bürger*innen ein echtes Mitspracherecht zu gewähren. Gelingt dies, könnte es dazu führen, dass sich die Bewohnerschaft stärker mit ihrem Quartier identifiziert und eher bereit ist, sich Verdrängungsprozessen zu widersetzen.

Nach obenstehenden Ausführungen lassen sich mehrere Elemente der Fallstudie in das Konzept der Ecological Gentrification einordnen, allerdings stellt sie nicht den idealtypischen Fall dar. Mit Blick auf das Gesamtkonzept Parkbogen Ost gewinnt Ecological Gentrification in Leipzig an Bedeutung. Umweltgerechtigkeit kann nicht mehr gewährleistet werden, wenn sich Gentrifizierungsprozesse verstärken. Urbane Grünflächen können zwar nicht als zentrale Problemursache bezeichnet werden, auf denen bei der Suche nach Lösungsansätzen der Schwerpunkt liegen sollte, jedoch kann Gentrifizierung durchaus aus der Instrumentalisierung dieser städteräumlichen Qualität resultieren. Um das zu verhindern, müssen Einflussmöglichkeiten im politischen Feld erörtert werden, denn auch das Konzept ist im Kern politisch ausgerichtet. Vorläufig lässt sich die Fallstudie besser einem Gentrifizierungsprozess zuordnen, der den Einflussfaktor Grünfläche miteinbezieht, als dass sie sich in das Konzept der Ecological Gentrification einordnen ließe.

6.3 Methodenkritik

In diesem Kapitel erfolgt eine kritische Reflexion der Wahl und Durchführung der angewandten Methoden. Sie zeichnen sich durch Offenheit, Prozessorientierung und Flexibilität aus, allerdings sind die Ergebnisse der Fallstudie nicht ohne Weiteres verallgemeinerbar. Da es sich um einen sehr spezifischen Kontext handelt und die Einflussfaktoren für eine Quartiersentwicklung in ihrer Wirkung nur ansatzweise voneinander zu trennen sind und darin (sowie generell) stark variieren können, sollte der methodische Ansatz auf weitere Fallbeispiele bzw. Fallstudien übertragen werden, um Vergleichswerte erheben zu können. Die Kombination ver-

schiedener Methoden erweist sich als eine dem Forschungsproblem angemessene Vorgehensweise. Sie ist wegen des Anspruchs auf Objektivität sowie Umfang der Datengrundlage als Voraussetzung für Reliabilität und Validität der Ergebnisse geradezu notwendig, denn die einzelnen Methoden haben auch Schwächen:

Die Dokumente der Stadt Leipzig weisen nicht die erforderliche Aktualität auf und sind möglicherweise auf Themen und einzelne Aspekte, die für die Belange der Stadt relevant sind, beschränkt. Außerdem können sie aufgrund der Interessen der Stadt subjektiv gefärbt sein. Dieses Manko kann allerdings insbesondere durch die Interviews behoben werden. Der Umfang der ausgewerteten Daten im Rahmen der Sekundäranalyse ist aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit eingeschränkt und müsste mit einem Kostenaufwand bzw. um eigene Erhebungen mit erheblichem Zeitaufwand ergänzt werden. Neben der zeitlichen Limitation der statistischen Daten muss beachtet werden, dass sie im LIS nur für ganze Ortsteile und nicht kleinräumiger abrufbar sind. Lediglich die selbst erhobenen Daten im Rahmen der Analyse von Wohnungsinseraten inklusive der Mietpreisentwicklung beziehen sich daher auf das direkte Parkumfeld. Diese Analyse bezieht sich wiederum auf eine nur einmonatige Zeitspanne, sollte jedoch über mehrere Monate hinweg durchgeführt werden um kurzzeitige Preisschwankungen aufgrund nicht vorhersehbarer, einmaliger Einflüsse auszuschließen. Auch die Ortsbegehung ist eine Momentaufnahme und nicht etwa eine Langzeitbeobachtung, welche ein repräsentatives Ergebnis gewährleisten kann. Sie sollte daher zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten wiederholt werden. Die Interviews haben sich als eine sehr ergiebige Quelle erwiesen, z.B. hinsichtlich der Wahrnehmung und Einschätzungen der früheren, heutigen und zukünftigen Rolle des Parks. Die von ihm ausgehende symbolische Aufwertung bzw. die Bewertung des Images der Wohngegend lassen sich nicht anhand statistischer Daten ermitteln. Es besteht allerdings die Vermutung, dass sich die Interviews als noch ergiebiger erwiesen hätten, wäre auf den Audiomitschnitt verzichtet worden, da im Anschluss an das aufgezeichnete Gespräch meist noch offener und direkter Stellung zu einzelnen Fragen bezogen wurde.

Weil die eingeschränkte Datenbasis das größte Manko für die Ergebnisfindung darstellt, werden im Folgenden Vorschläge gemacht, wie sie durch weitere Erhebungen ausgeweitet werden kann. Die auf Basis des Konzepts der Gentrifizierung im Vorhinein getroffene Auswahl der Merkmale zur Identifikation von Veränderungen im Stadtquartier lässt unter Umständen andere relevante Merkmale und damit auch Einflussfaktoren außer Acht. Um dies zu verhindern und um die Merkmale detaillierter zu untersuchen, können sie z.B. um die Erfassung der Größe der Haushalte oder der Ausstattung der Wohnungen (möglicherweise für deren Klassifikation als gehobenes Wohnsegment) erweitert werden. Zusätzlich zu den qualitativen Interviews können quantitative Befragungen durchgeführt werden, z.B. um die Angaben aus den kommunalen Bürgerumfragen zu aktualisieren und auf den Untersuchungsraum zu beschränken. Auch könnten sie Aufschluss geben über die Beweggründe für den Zu- oder Wegzug in das Stadtquartier am Lene-Voigt-Park. In Bezug auf Wohnpräferenzen sollten Zuziehende verschiedener Bevölkerungsgruppen direkt nach der Rolle des wohnungsnahen Grüns für die Wohnstandortentscheidung befragt werden. Der konkrete Einfluss des Lene-Voigt-Parks auf die Quartiersentwicklung könnte auf diese Weise noch besser herausgearbeitet und von anderen Einflussfaktoren wie dem Sanierungsstand der Gebäude abgegrenzt werden. Grundsätzlich sollte die sanierungsbedingte Aufwertung des Stadtquartiers mehr in den Fokus gerückt werden, denn ein kleinräumiges Monitoring der Förderprogramme im Stadtumbau gibt es nicht. Ausgehend vom Ansatz des Programms Soziale Stadt, eine zunehmende sozialräumliche Spaltung der Städte zu verhindern, wäre ein Monitoring dieses Programms beispielsweise sehr hilfreich. Wichtig für die Auswertung der vorhandenen Daten, ebenfalls im Hinblick auf den

Einfluss des Parks, wären Sekundärdaten von vor 2000, damit die Wachstumsraten in den zwei Zeitspannen vor und nach Eröffnung des Parks miteinander verglichen werden können. Da die Spanne von 2000 bis 2004 kürzer ist, wurde nicht nur die absolute, sondern auch die mittlere Änderung pro Jahr berechnet. Trotzdem sind Wachstumsraten vor und nach 2004 nur eingeschränkt vergleichbar. Der Trend der Entwicklung lässt sich dennoch daran ablesen. Insgesamt betrachtet lassen sich die untergeordneten Forschungsfragen mit der Wahl und auch dem Umfang des methodologischen Ansatzes hinreichend präzise beantworten, soweit der vielschichtige thematische Rahmen und der Rahmen der Arbeit es erlauben. Aufgrund der Anwendung verschiedener empirischer Methoden kommen Ergebnisse in Kapitel 5 wiederholt vor. Dass die Ergebnisse übereinstimmen, untermauert deren Reliabilität. So kann eine Antwort auch auf die zwei zentralen Fragestellungen vorliegender Arbeit gegeben und der Gentrifizierungs- und Ecological-Gentrification-Forschung eine weitere Fallstudie zugeordnet werden.

7 Fazit und Ausblick

Anders als in Metropolen, in denen Mietpreise rasant gestiegen sind, wo sie im Städtevergleich sehr hoch sind und wo Gentrifizierung schon seit längerer Zeit ein Thema ist, wird Leipzig erst in den 2010er Jahren mit dem Hype um die Stadt und mit der Reurbanisierung zu einem weiteren Schauplatz der Gentrifizierung. Der Prozess tritt hier spät ein, weil die ostdeutsche Stadt einen hohen Wohnungsleerstand geerbt hatte. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen kommt es zu selektiven Aufwertungsprozessen, für die der Lene-Voigt-Park im Leipziger Osten ein herausragendes Beispiel ist. Der bereits zu einem frühen Zeitpunkt punktuell stark wirksame Entwicklungsimpuls, der von der Grünfläche ausgeht, hat Ausstrahlungseffekte, welche inzwischen die Entwicklung des gesamten Quartiers mitbeeinflussen. Teil dieser Entwicklung ist die indirekte Verdrängung von Bewohner*innen. Mittelbar hat die Grünfläche daher Auswirkungen auf die sozialräumliche Struktur in Reudnitz-Thonberg. Um diese Kausalität geht es im Konzept der Ecological Gentrification, zu dem die Fallstudie einige Parallelen aufweist. Durch die Verwirklichung des Parkbogens Ost könnte für das Fallbeispiel die Thematik deutlich an Relevanz hinzugewinnen. Prognosen gehen allerdings von einem sich wieder abschwächenden Bevölkerungswachstum für Leipzig aus. Da ungeachtet der weiteren Entwicklung in Leipzig grüne Qualitäten in der Stadt heutzutage ein zentraler Aspekt nachhaltiger Stadtplanung sind, sollten Diskurse wie der zu Ecological Gentrification zur Kenntnis genommen werden. Der Diskurs sollte außerdem Impulse dafür geben, praktikable Lösungsansätze zu formulieren. Notwendig ist dies, weil Grünflächen für Gentrifizierungsprozesse eine Rolle spielen können, wie in vorliegender Arbeit gezeigt wurde. Zwar kann nicht ermittelt werden, welche Größenordnung der Einfluss hat, doch wird für die zukünftige Grünraumplanung deutlich, dass sowohl im Kontext der Schrumpfung als auch im Kontext des Städtewachstums die Herausforderung sein wird, alle Bürger*innen von urbanem Grün profitieren zu lassen. Wie auch an dem Diskurs zu Ecological Gentrification ersichtlich wird, ist das Thema zugleich und zuvorderst ein politisches.

Die Ergebnisse der Fallstudie sind zwar auf das Beispiel Leipzig zu beziehen, doch ist anzunehmen, dass verallgemeinert werden kann: Wieder wachsende Städte müssen genauso mit der Gentrifizierungsthematik umgehen, wie die bisher als „Hot Spots“ der Gentrifizierung bekannten Metropolen. Die Ursache hierfür liegt in der Wachstumslogik, der diese Städte folgen. Bei Anzeichen für eine Reurbanisierung wird direkt auf eine wachstumsorientierte Entwicklung gesetzt. Dies scheint im öffentlichen Diskurs bislang eher wenig beachtet zu werden, weil unter anderem die Rahmenbedingungen und Herausforderungen der ostdeutschen Städte im Kontext der Städteschrumpfung noch ganz andere sind. Unter der Annahme, dass es zukünftig eine Vielzahl von wachsenden bzw. wieder wachsenden Städten geben wird, sollte Beachtung finden, dass Aufwertungsstrategien, z.B. die Revitalisierung von Brachflächen und Begrünung von Stadtquartieren, in die Wachstumslogik integriert werden. Gepaart mit der Vision „grüner“, „nachhaltiger“ bzw. „smarter“ Städte der Zukunft, wird Ecological Gentrification ein wichtiges Thema. Das Fallbeispiel Leipzig vermag dafür zu sensibilisieren und die Stadtentwicklungspolitik sollte sich dem annehmen, wenn sich mehr Städte mit den sozialen Fragen nachhaltiger Entwicklung konfrontiert sehen.

Auf globaler Ebene muss davon ausgegangen werden, dass es gleichzeitig Städte geben wird, die wieder oder weiter wachsen und Städte, die schrumpfen. Dafür sind verschiedene Faktoren verantwortlich, z.B. gibt es Wachstum aufgrund der Urbanisierung und Schrumpfung aufgrund des demografischen Wandels. In beiden Fällen muss erstens die Bereitstellung urbaner

Grünflächen gesichert sein und zweitens müssen die Planung und Gestaltung sowie Nutzungskonzepte für eine sozialverträgliche Quartiersentwicklung sorgen. Die Herausforderungen dabei sind vor allem der Umgang mit Flächendruck versus Verwahrlosung und die Konkurrenz bei der Wohnungssuche versus eine hohe Wahlfreiheit diesbezüglich mit jeweils der Gefahr daraus resultierender ungleicher Entwicklung der Quartiere auf gesamtstädtischer Ebene. Die Partizipation der Bürger*innen sollte gewährleistet sein und ihnen ein Mitspracherecht gewährt werden. Projekte für mehr Grün in der Stadt können gemeinschaftlich entwickelt und Grünflächen gepflegt werden, auch bei begrenzten öffentlichen Mitteln und ohne dass vorhandene Nachbarschaftsstrukturen aufgelöst werden. Wo die Wohn- und Lebensverhältnisse der gesamten Nachbarschaft zu verbessern sind, können Interventionen z.B. in den Bereichen Bildung, Arbeit und Kultur allen Bewohner*innen nutzen und die soziale Durchmischung erhöhen. Die Interventionen müssen angemessen aufeinander bezogen werden, weil Gentrifizierungsprozesse in einem komplexen Feld von Wechselwirkungen liegen. Direkte wie auch indirekte Verdrängung durch selektive Aufwertung und Gentrifizierung gilt es zu vermeiden. Dies gelingt nur, wenn der Wohnungsmarkt reguliert und generell der sozialen Gerechtigkeit in Politik und Planung ein hoher Stellenwert beigemessen wird.

8 Zusammenfassung

Das Ziel vorliegender Arbeit war, anhand des Fallbeispiels Leipzig bzw. der Fallstudie Lene-Voigt-Park die Rolle urbaner Grünflächen für Gentrifizierungsprozesse in innerstädtischen Quartieren zu untersuchen. Die Fragen, die zu Beginn der Arbeit gestellt wurden, waren:

Welche Rolle spielt die Aufwertung innerstädtischer Quartiere durch neue Grünflächen für die Veränderung ihrer sozialräumlichen Struktur?

Wie ist die Fallstudie Lene-Voigt-Park vor dem Hintergrund des Konzepts der Ecological Gentrification zu bewerten?

Die angenommene Ausgangssituation bezüglich der Stadtentwicklung in Leipzig und die Vermutungen über Faktoren, die diese beeinflussen, bilden den thematischen Rahmen und legten den Forschungsansatz fest. Die Konzepte Revitalisierung, Reurbanisierung und Gentrifizierung bzw. Ecological Gentrification sind dabei von Bedeutung. Um den Einflussfaktor Grünfläche von anderen Einflussfaktoren für die Entwicklung des Quartiers und explizit die sozialräumliche Struktur am Lene-Voigt-Park trennen zu können, bedarf es einer breiten Datenbasis, die mittels der Kombination verschiedener quantitativer und qualitativer Methoden geschaffen werden konnte, darunter die Auswertung statistischer Daten und Experteninterviews. Die Fallstudie hat gezeigt, dass die Kontexterfassung und die Komplexität der Wirkungsmuster für Erklärungsansätze wichtig sind und in theoretischen Konzepten beachtet werden müssen. Der Schwerpunkt zukünftiger Untersuchungen sollte daher auf den Rahmenbedingungen der und Wechselwirkungen von Einflussfaktoren für die Entwicklung von Stadtquartieren liegen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Grünfläche Lene-Voigt-Park in ihrem unmittelbaren Umfeld zu einer schnellen Aufwertung geführt hat. Von ihr ausgehende positive Ausstrahlungseffekte haben angestoßen und beschleunigt, dass Gebäude saniert wurden und Bewohner, die höhere Mietpreise zahlen können, zugezogen sind. In erster Linie hat sie dem Quartier zu einem guten Ruf verholfen. Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Lene-Voigt-Park der zentrale Faktor für die zu beobachtenden Merkmale der Gentrifizierung ist, weshalb die untersuchte Entwicklung trotz einiger Parallelen zum Konzept der Ecological Gentrification nicht direkt als solche zu bezeichnen ist. Vielmehr spielt in Leipzig der gesamtstädtische Rahmen, also die Reurbanisierung, die entscheidende Rolle für simultan ablaufende Auf- und Abwertungsprozesse mit der Gefahr der Verdrängung von Bewohner*innen aus aufgewerteten Stadtquartieren. Revitalisierte Brachflächen wie der Lene-Voigt-Park ordnen sich dabei anderen Faktoren für die Aufwertung bei. Städtisches Grün sollte daher im Verlaufsmodell der Gentrifizierung Beachtung finden.

Ecological Gentrification rückt den Umgang mit grünen Qualitäten in der Stadt und soziale Ungerechtigkeit, die damit im Zusammenhang steht, in den Fokus. Um zu verhindern, dass nur einkommensstarke Haushalte von urbanem Grün profitieren können, sollte keine ökonomisierte Stadtentwicklungspolitik verfolgt werden. An die Kritik darin eingebetteter Begrünungsstrategien schließt sich die Forderung an, in einem ökologischen und sozialgerechten Stadtumbau sozial gemischte Nachbarschaften zu erhalten. Mittels partizipativer Planungsansätze soll mehr Grün im Wohnumfeld und damit mehr Umweltgerechtigkeit geschaffen werden. Im Kontext der Stadtschrumpfung sowie des Städtewachstums stellt dies eine Herausforderung dar. In Leipzig sollte durch Maßnahmen zur Regulierung des Wohnungsmarkts verhindert werden, dass die geplante Weiterführung des Lene-Voigt-Parks, der großräumig angelegte Parkbogen Ost, bei anhaltendem Bevölkerungswachstum zu einem Fall von Ecological Gentrification wird.

Literaturverzeichnis

AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG (2016a): Leipzig-Informationssystem LIS: Kleinräumige Daten. Online im Internet: http://statistik.leipzig.de/statdist/index.aspx [23.12.2016]

AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN LEIPZIG (2016b): Leipzig-Informationssystem LIS: Kommunale Bürgerumfragen. Online im Internet: http://statistik.leipzig.de/statpubl/index.aspx?cat=2&rub=1&obj=0 [23.12.2016]

ATKINSON, R. (2000): 'Measuring gentrification and displacement in Greater London'. In: Urban Studies 37, S. 149-165.

BANZHAF, H. & WALSH, R. (2006): Do People Vote with their Feet? An Empirical Test of Environmental Gentrification. RFF Discussion Paper 06-10. Resources for the Future, Washington DC.

BANZHAF, H. & MCCORMICK, E. (2007): Moving beyond cleanup: Identifying the crucibles of environmental gentrification. Andrew Young School of Policy Studies Research Paper Series: Working Paper 07-29.05., Georgia State University Atlanta.

BBR (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG) (Hrsg.) (2005): Kommunale Planungspraxis quo vadis? Gutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes ‚Stadtquartiere im Umbruch' (Arbeitspaket B). Bonn.

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG) (2008): Neuer Freiraum auf innerstädtischer Bahnbrache. Leipzig-Reudnitz: ‚Stadtteilpark Reudnitz'. Online im Internet: http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/48/ [02.12.2016]

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG) (2015): Wachstumsregionen in Sachsen. In: HAUMANN, S. (2017): Vor welchen Herausforderungen stehen Wohnungsgenossenschaften in Sachsen? VSWG-Magazin vom 21.03.2017. Online im Internet: https://www.dkb.de/geschaeftskunden/branchen/wohnungswirtschaft/wissenswertes/herausforderungen_fuer_wohnungsgenossenschaften [24.08.2017]

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG) (2017): Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden. Kartenanwendung: Laufende Raumbeobachtung des BBSR. Online im Internet: https://gis.uba.de/mapapps/resources/apps/bbsr/index.html?lang=de [28.08.2017]

BBSR (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG)/BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2016): Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn.

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

BERNT, M. (2009): Renaissance through demolition in Leipzig. In: PORTER, L. & SHAW, K. (Hrsg.): Whose Urban Renaissance. An international comparison of urban regeneration strategies. In: Routledge studies in human geography 26, S. 75-83.

BERNT, M. (2012): Keiner sagt: Es müssten mehr Arme ins Waldstraßenviertel. Thyra Veyder-Malberg im Gespräch mit Matthias Bernt im kreuzer vom 21.03.2012. Online im Internet: http://kreuzer-leipzig.de/2012/03/21/keiner-sagt-es-muessten-mehr-arme-ins-waldstrassenviertel/ [06.01.2017]

BERNT, M. & HOLM, A. (2002): Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 41 (2), S. 125-150.

BERNT, M., RINK, D., HOLM, A. (2010): Gentrificationforschung in Ostdeutschland: konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 84 (2), S. 185-203.

BFN (BUND FÜR NATURSCHUTZ) (Hrsg.) (2017): Urbane Grüne Infrastruktur. Grundlage für attraktive und zukunftsfähige Städte. Hinweise für die kommunale Praxis. Online im Internet: https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/planung/siedlung/Dokumente/UGI_Broschuere.pdf [29.06.2017]

BLASIUS, J. (1993): Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag.

BMUB (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT) (Hrsg.) (2015): Grün in der Stadt. Für eine lebenswerte Zukunft. Grünbuch Stadtgrün. Berlin.

BMUB (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT) (2017a): Zusammenführung der Programme Stadtumbau Ost und West zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm. Online im Internet: http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebau-foerderung/stadtumbau/ [29.08.2017]

BMUB (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT) (2014): Statusbericht Soziale Stadt 2014. Berichtszeitraum 2009-2014. Bundestransferstelle Soziale Stadt. Berlin.

BMUB (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT) (2017b): Soziale Stadt. Das Programm der Städtebauförderung für benachteiligte Stadt- und Ortsteile. Informationsbroschüre des BMUB. Berlin.

BMUB (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT) (2016a): Umweltgerechtigkeit in der Sozialen Stadt. Gute Praxis an der Schnittstelle von Umwelt, Gesundheit und sozialer Lage. Berlin: Spree Druck Berlin GmbH.

BMUB (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT) (2017c): Zukunft Stadtgrün. Online im Internet: http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebau-foerderung/zukunft-stadtgruen/ [16.08.17]

BMUB (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT) (Hrsg.) (2016b): Quartiersmanagement Soziale Stadt. Eine Arbeitshilfe für die Umsetzung vor Ort. Berlin.

BMVBS (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG) (Hrsg.) (2012): 5 Jahre Leipzig Charta - Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt. Integrierte Stadtentwicklung in den 27 Mitgliedstaaten der EU und ihren Beitrittskandidaten. Berlin: AZ Druck und Datentechnik.

BMVBS (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG)/BBR (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG) (HRSG.) (2008): Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau – 3. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin.

BOLTE, G., BUNGE, C., HORNBERG, C., KÖCKLER, H., MIELCK, A. (Hrsg.) (2012): Umweltgerechtigkeit. Chancengleichheit bei Umwelt und Gesundheit: Konzepte, Datenlage und Handlungsperspektiven. Bern: Verlag Hans Huber.

BRENNER, J. (2010): Yuppies raus! Luxussanierung – ein Horror für die Bewohner günstiger Stadtviertel. Ihr Protest findet jetzt öfter Gehör bei Stadtplanern. Artikel in der Zeit Online vom 29.04.2010. Online im Internet: http://www.zeit.de/2010/18/Stadtsanierung/komplettansicht [06.06.2017]

BRÜHL, H., ECHTER, C.-P., FRÖLICH VON BODELSCHWINGH, F., JEKEL, G. (2005): Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41. Berlin.

BRYSON, J. (2013): The nature of gentrification. In: Geography Compass 7, S. 578-587.

BTU COTTBUS (2011): Ausgewählte Methoden der empirischen Sozialforschung und deren Anwendung im Studiengang Stadt- und Regionalplanung – Eine Handreichung. Online im Internet: https://www-docs.tu-cottbus.de/regionalplanung/public/HandreichungSozwiss Methoden_INSL_2011.pdf [25.06.2017]

BUZAR, S., OGDEN, P., HALL, R. (2005): Households matter: the quiet demography of urban transformation. In: Progress in Human Geography 29 (4), S. 413-436.

BZ (BERLINER ZEITUNG) (2017): Der Hypezig-Boom - Warum Leipzig das bessere Berlin ist. Artikel von Bernhard Honnigfort in der BZ vom 01.06.2017. Online im Internet: http://www.berliner-zeitung.de/politik/der-hypezig-boom-warum-leipzig-das-bessere-berlin-ist--27015880 [11.01.17]

CAPATTI, T. & WICK, R. (2003): Der Eilenburger Bahnhof. Revitalisierung einer Bahnfläche. In: Stadt und Raum 1, S. 16-21.

CAPITAL (2016): Immobilienpreise und Mietspiegel: Leipzig-Reudnitz-Thonberg. Immobilien-Kompass-Karte. Online im Internet: http://www.capital.de/immobilien-kompass/leipzig/suedost/reudnitz-thonberg.html [28.12.2016]

CHATTERTON, P. (2010): The urban impossible: A eulogy for the unfinished city. In: City 14, S. 234-244.

CHECKER, M. (2011): Wiped Out by the 'Greenwave': Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability. In: City & Society 23, S. 210-229.

CHICAGO TRIBUNE (2014): From Leipzig to Hypezig - hipsters eye new playground. Artikel von Monica Raymunt in der Chicago Tribune vom 21.02.2014.

CURRAN, W. & HAMILTON, T. (2012): Just green enough: contesting environmental gentrification in Greenpoint, Brooklyn. In: Local Environment 17, S. 1027-1042.

DALE, A. & NEWMAN, L. (2009): Sustainable development for some: green urban development and affordability. In: Local Environment 14, S. 669-681.

DANGSCHAT, J. (1988): Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: FRIEDRICHS, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen: Leske + Budrich, S. 272-292. (= Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29).

DIFU (DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK) (2011): Evaluation: Programmumsetzung Soziale Stadt im Leipziger Osten. Berlin.

DOOLING, S. (2009): Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City. In: International Journal of Urban and Regional Research 33, S. 621-639.

DUANY, A. (2001): Three cheers for gentrification. In: American Enterprise Magazine 04/05. 2001, S. 36-39.

ECKERD, A. (2011): Cleaning up without clearing out? A spatial assessment of environmental gentrification. In: Urban Affairs Review 47 (1), S. 31-59.

ESSOKA, J. (2010): The gentrifying effects of brownfields redevelopment. In: Western Journal of Black Studies 34 (3), S. 299-315.

FAZ (FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG) (2013): Szene-Stadt Leipzig. Vergesst Prenzlberg! Artikel von Pia Volk in der FAZ vom 14.07.2013. Online im Internet: http://www.faz.net/aktuell/reise/nah/szene-stadt-leipzig-vergesst-prenzlberg-12281749.html [06.12.2016]

FAZ (FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG) (2016): Wohnen in Ostdeutschland. Alle wollen wieder nach ‚Hypezig'. Artikel von Judith Lembke in der FAZ vom 01.02.2016. Online im Internet: http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/drang-nach-leipzig-treibt-mieten-und-hauspreise-14043450.html [09.12.2016]

FLYVBJERG, B. (2006): Five Misunderstandings About Case-Study Research. In: Qualitative Inquiry 12 (2), S. 219-245.

FREEMAN, L. & BRACONI, F. (2004): Gentrification and displacement: New York City in the 1990s. In: Journal of the American Planning Association 70, S. 39-52.

FREEMAN, L. (2005): Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. In: Urban Affairs Review 40, S. 463-491.

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

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

FRIEDRICHS, J. (1998): Gentrification. In: HÄUßERMANN, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen: Leske + Budrich, S. 57-66.

FRIEDRICHS, J. & KAHL, A. (1991): Strukturwandel in der ehemaligen DDR - Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 30 (2), S. 169-196.

FRIEDRICHS, J. & KECSKES, R. (2002): Gentrifizierung. In: INSTITUT FÜR LÄNDERKUNDE LEIPZIG (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland. Bd. 5: Dörfer und Städte. Heidelberg, Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 140-141.

GANDY, M., (2013): Entropy by design: Gilles Clément, Parc Henri Matisse and the limits to Avant-garde urbanism. In: International Journal of Urban and Regional Research 37 (1), S. 259-278.

GATZWEILER, H.-P., MEYER, K., MILBERT, A. (2003): Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. In: Informationen zur Raumentwicklung: Stadtumbau 10/11, S. 557-574.

GEIßLER, R. (2008): Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz zur Vereinigung. 5. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

GEORGE, A. & BENNETT, A. (2005): Case Studies and Theory Development in the Social Sciences. Cambridge MA: MIT Press.

GLÄSER, J. & LAUDEL, G. (2010): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse - Als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen, 4. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

GLASS, R. (1964): Introduction: Aspects of Change. In: CENTRE FOR URBAN STUDIES (Hrsg.): London. Aspects of Change. London: MacKibbon and Kee, S. xiii–xlii.

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

GLATTER, J. & WIEST, K. (2008): Gentrifizierungstendenzen unter den Bedingungen des Mietermarktes? Zum Wandel innenstadtnaher Quartiere in ostdeutschen Städten seit der Wiedervereinigung. In: GESTRING, N., GLASAUER, H., HANNEMANN, C., PETROWSKY, W., POHLAN, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2007/08. Schwerpunkt: Arme reiche Stadt. Opladen: Barbara Budrich Verlag, S. 55-72.

GOODLING, E., GREEN, J., MCCLINTOCK, N. (2015): Uneven development of the sustainable city: Shifting capital in Portland, Oregon. In: Urban Geography 36, S. 504-527.

GOULD, K. & LEWIS, T. (2009): The paradoxes of sustainable development. In: GOULD, K. & LEWIS, T. (Hrsg.): Twenty lessons in evironmental sociology. New York: Oxford University Press, S. 269-289.

GOULD, K. & LEWIS, T. (2017): Green gentrification - Urban sustainability and the struggle for environmental justice. London, New York: Routledge.

GREEN, J. (2014): Is Urban Revitalization Without Gentrification Possible? The Dirt TM blog, Online im Internet: http://dirt.asla.org/2014/09/26/is-urban-revitalization-without-gentrification-possible/ [24.11.15]

GÜNTNER, S. (2007): Soziale Stadtpolitik. Institutionen, Netzwerke und Diskurse in der Politikgestaltung. Bielefeld: transcript Verlag.

HAASE, A. & RINK, D. (2015): Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, eastern Germany. In: Geografie 120 (2), S. 226-250.

HAASE, A., HERFERT, G., KABISCH, S., STEINFÜHRER, A. (2012): Reurbanizing Leipzig (Germany): Context conditions and residential actors (2000-2007). In: European Planning Studies 20 (7), S. 1173-1196.

HAASE, A., KABISCH, S., STEINFÜHRER, A. (2006): Aufschwung der inneren Stadt in Europa? Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im Vergleich. In: Europa Regional 14 (4), S. 167-180.

HAHN, E. & LAFOND, M. (1997): Local agenda 21 and ecological urban restructuring. A European model project in Leipzig. WZB Discussion Paper FS II, Wissenschaftszentrum Berlin.

HAHN, E. & RICHTER, C. (1996): Leipziger Ostraum-Projekt: Modellprojekt einer ökologisch-orientierten Stadt-Umland-Entwicklung. In: BREUSTE, J. (Hrsg.): Stadtökologie und Stadtentwicklung: Das Beispiel Leipzig. Angewandte Umweltforschung Bd. 4., Berlin.

HAMNETT, C. (1984) Gentrification and residential location theory: a review and assessment. In: HERBERT, D. & JOHNSTON, R. (Hrsg.): Geography and the Urban Environment. Progress in Research and Application. London: John Wiley, S. 283–322.

HAMNETT, C. (1991): The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. In: Transactions of the Institute of British Geographers 16, S. 173-189.

HAMNETT, C. & RANDOLPH, B. (1986): Tenurial Transformation and the Flat Break-up Market in London. The British Condo Experience. In: SMITH, N. & WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the city. Boston: Allen & Unwin, S. 121-152.

HANNEMANN, C. (2003): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland - Ursache und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: Aus Politik und Zeitgeschichte B28, S. 16-23.

HARTH, A., HERLYN, U., SCHELLER, G. (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur ‚gespaltenen' Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICHS, J. / KECSKES, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich, S. 167-191.

HÄUßERMANN, H. & SIEBEL, W. (1988): Die schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie. In: FRIEDRICHS, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 78-94.

HÄUßERMANN, H. (1995): Von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 12, S. 3-15.

HÄUßERMANN, H., LÄPPLE, D., SIEBEL, W. (2008): Stadtpolitik. Frankfurt a. M.: Suhrkamp.

HEINIG, S. & HERFERT, G. (2012): Leipzig - intraregionale und innerstädtische Reurbanisierungspfade. In: BRAKE, K. & HERFERT, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 323-342.

HENKE, J. (2014): Infoblatt Altindustrielle Gebiete. Geographie Infothek ‚TERRASSE online' des Ernst Klett Verlag. Online im Internet: https://www.klett.de/sixcms/detail.php?template=terrasse_artikel__layout__pdf&art_id=1011245 [28.08.2017]

HERFERT, G. (2002): Disurbanisierung und Reurbanisierung – Polarisierte Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. In: Raumforschung und Raumordnung 5/6, S. 334-343.

HERFERT, G. (2008): Sozialräumlicher Wandel in Stadtregionen des mittleren und östlichen Europa. Fallstudie Leipzig (unv.)

HERFERT, G. (2009): Reurbanisierung der Bevölkerung in Ostdeutschland. Ein neuer städtischer Entwicklungspfad? In: Geographie und Schule 182, S. 25-33.

HERFERT, G. & RÖHL, D. (2001): Leipzig - Region zwischen Boom und Leerstand. In: BRAKE, K., DANGSCHAT, J., HERFERT, G. (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen: Leske + Budrich, S. 151-162.

HOFFMANN, A. & GRUEHN, D. (2010): Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen in deutschen Groß- und Mittelstädten für den Wert von Grundstücken und Immobilien. LLP-report 010, TU Dortmund.

HOFMANN M. & RINK, D. (1993): Die Auflösung der ostdeutschen Arbeitermilieus. Bewältigungsmuster und Handlungsspielräume ostdeutscher Industriearbeiter im Transformationsprozess. In: Aus Politik und Zeitgeschichte B26/27.

HOLM, A. (2011): Gentrifizierung aus Sicht der Stadtsoziologie. Beitrag zur Fachtagung: Gentrifizierung - sozialverträgliche Stadtteilentwicklung, Frankfurt a. M. am 17.11.2011. Online im Internet: http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=11374 [12.02.17]

HOLM, A., MARCINCZAK, S., OGRODOWCZYK, A. (2015): New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism. In: Geografie 120 (2), S. 164-187.

HORN, A., (2016): SonderpOSTen Kunst- & Kreativmarkt Leipzig. Leipzig Leben. Online im Internet: http://www.leipzig-leben.de/sonderposten-kunst-kreativmarkt/ [05.12.2016]

HUTTER, G. & WESTPHAL, C. (2003): Wettbewerbsstrategien zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. In: BundesBauBlatt 9, S. 20-23.

IMMAX IMMOBILIEN (2017): Leipzig Reudnitz: pulsierender Stadtteil östlich der City. Online im Internet: http://www.immaxi.de/reudnitz [02.02.2017]

IMMOBILIEN SCOUT GMBH (2016): Immobiliensuche. Reudnitz-Thonberg. Online im Internet: https://www.immobilienscout24.de/Suche/S-T/Wohnung-Miete/Sachsen/Leipzig/Reudnitz-Thonberg?enteredFrom=one_step_search [16.11.2016 - 16.12.2016]

IMMOWELT AG (2017): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Leipzig (Reudnitz-Thonberg). Online im Internet: https://www.immowelt.de/immobilienpreise/leipzig-reudnitz-thonberg/mietspiegel [04.04.2017]

JACOBS, J. (1961): The Death and Life of Great American Cities. New York: Random House.

JAFFE, E. (2014): How Parks Gentrify Neighborhoods, And How To Stop It. Online im Internet: http://www.fastcodesign.com/3037135/evidence/how-parks-gentrify-neighborhoods-and-how-to-stop-it [24.11.2015]

KABISCH, N., HAASE, D., HAASE, A. (2010): Evolving reurbanisation? Spatio-temporal dynamics as exemplified by the east German city of Leipzig. In: Urban Studies 47 (5), S. 967-990.

KABISCH, S. (2002): Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt - Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten. In: HANNEMANN, C., KABISCH, S., WEISKE, C. (Hrsg.): Neue Länder - neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands. Berlin: Schelzky und Jeep, S. 29-52.

KERN, L. (2014): From toxic wreck to crunchy chic: environmental gentrification through the body. In: Environment and Planning (D) 33, S. 67-83.

KERSTEIN, R. (1990): Stage models of Gentrification. An Examination. In: Urban Affairs Quartely 25, S. 620-631.

KIRIG, A. & WENZEL, E. (2009): Lohas. Bewusst grün – alles über die neuen Lebenswelten. München: Redline Verlag.

KRAJEWSKI, C. (2006): Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren: Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der

Rosenthaler Vorstadt in Berlin. Dissertation, Uni Münster (= Münsterische Geographische Arbeiten 48).

KREIBICH, V. (1990): Die Gefährdung preisgünstigen Wohnraums durch wohnungspolitische Rahmenbedingungen. In: BLASIUS, J. & DANGSCHAT, J. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt a. M., New York: Campus Verlag, S. 51-68.

KREUZER (2016): ‚Zu viele Freunde sind entmietet worden'. Artikel von Florian Teller im kreuzer vom 20.05.2016. Online im Internet: https://kreuzer-leipzig.de/2016/05/20/zu-viele-freunde-sind-entmietet-worden/ [02.12.16]

KUCKARTZ, U., DRESING, T., RÄDIKER, S., STEFER, C. (2008): Qualitative Evaluation - Der Einstieg in die Praxis. 2. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften/ GWV Fachverlage.

KUNZ, W. (2004): Stadträumliche Qualität durch Freiräume. Beispiele für innovative Planungsideen und -methoden aus dem Stadtumbauprozess in Leipzig. In: Informationen zur Raumentwicklung 11, S. 645-657.

LERNER, S. & POOLE, W. (1999): The Economic Benefits of Parks and Open Spaces: How Land Conservation Helps Communities Grow Smart and Protect the Bottom Line. San Francisco: The Trust for Public Land.

L'EXPRESS (2013): Leipzig, la ville modèle des années Merkel. Artikel von Blandine Milcent in l'Express vom 22.09.2013. Online im Internet: http://www.lexpress.fr/actualite/monde/europe/allemagne-leipzig-la-ville-modele-des-annees-merkel_1283345.html [24.11.2016]

LEY, D. (1996): The new middle class and the remaking of the central city. Oxford: Oxford University Press.

LIEBIG, S. & MAY, M. (2009): Dimensionen sozialer Gerechtigkeit. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 47.

LUTHER, M., GRUEHN, D., KENNEWEG, H. (2002): Bedeutung von Freiräumen und Grünflächen für den Wert von Grundstücken und Immobilien. Zwischenbericht über das gleichnamige Forschungsprojekt i.A. der GALK-DST/ Umweltbehörde Hamburg, Berlin (= Arbeitsmaterial zur Landschaftsplanung 25. Berlin.)

LÜTKE DALDRUP, E. & DOEHLER-BEHZADI, M. (2004): Leipzig - ein urbanes Projekt. PlusMinus Leipzig 2030. Stadt in Transformation. Wuppertal: Müller + Busmann.

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2013): Nächster Halt: Hypezig. Leipzig bei neuer Wohn- und Wohlfühl-Studie bundesweit auf Platz 1. Artikel o.V. in der LVZ vom 11.12.2013.

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2014): Leipzig wächst im Rekordtempo - Osten und Westen der Stadt immer mehr im Kommen. Artikel von Robert Nößler in der LVZ vom 08.09.2014. Online im Internet: http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Leipzig-waechst-im-Rekordtempo-Osten-und-Westen-der-Stadt-immer-mehr-im-Kommen [29.10.2016]

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2015a): 1000 Jahre Leipzig: Leben und Leiden mit dem Hype. Artikel von Birgit Zimmermann in der LVZ vom 26.05.2015. Online im Internet: http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/1000-Jahre-Leipzig-Leben-und-Leiden-mit-dem-Hype [12.01.2017]

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2015b): Gentrifizierung. Kritische Stadtführung durch den Leipziger Osten. Artikel von Christine Warnecke in der LVZ vom 17. 11.2015. Online im Internet: http://www.lvz.de/Specials/Themenspecials/Campus-Online/Lehre-Forschung/Kritische-Stadtfuehrung-durch-den-Leipziger-Osten [31.10.2016]

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2016a): Masterplan für riesigen Parkbogen Ost in Leipzig steht. Artikel von Jens Rometsch in der LVZ vom 24.11.2016. Online im Internet: http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Masterplan-fuer-riesigen-Parkbogen-Ost-in-Leipzig-steht [02.12.2016]

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2016b): Wohneigentum in Leipzig wird immer teurer. Haushaltseinkommen bleiben schwach. Artikel von Klaus Staeubert in der LVZ vom 07.03.2016. Online im Internet: http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Wohneigentum-in-Leipzig-wird-immer-teurer-Haushaltseinkommen-bleiben-schwach [12.05.2017]

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2017a): Hohe Mieten im Neubau. Leipzig wächst jedes Jahr um 3000 Wohnungen - aber das reicht noch nicht. Artikel von Jens Rometsch in der LVZ vom 22.03.2017. Online im Internet: http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Leipzig-waechst-jedes-Jahr-um-3000-Wohnungen-aber-das-reicht-noch-nicht [22.03.2017]

LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) (2017b): Angst vor Verdrängung: Leipzig sieht Erhalt kreativer Freiräume als Herausforderung. Artikel von Matthias Puppe in der LVZ vom 15.02.17. Online im Internet: http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Angst-vor-Verdraengung-Leipzig-sieht-Erhalt-kreativer-Freiraeume-als-Herausforderung [11.05.2017]

MANAGER MAGAZIN (2013): Alle lieben plötzlich Leipzig. Artikel von Birgit Zimmermann im Manager Magazin Online am 25.09.2013. Online im Internet: http://www.manager-magazin.de/immobilien/artikel/leipzig-neue-in-stadt-in-ostdeutschland-a-923889.html [12.01.2017]

MARCUSE, P. (1985): Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. In: Journal of Urban and Contemporary Law 28, S. 195-240.

MEIßNER, M. (2017): Stadtteilblog ‚Dunkel.Dreckig.Reudnitz'. Online im Internet: http://www.dunkeldreckig.de/ [14.10.2017]

MILLINGTON, N. (2015): From urban scar to 'park in the sky': Terrain vague, urban design, and the remaking of New York City's High Line Park. In: Environment and Planning (A) 47, S. 1-15.

NATURKAPITAL DEUTSCHLAND – TEEB DE (2016): Ökosystemleistungen in der Stadt - Gesundheit schützen und Lebensqualität erhöhen. Hrsg. von Kowarik, I., Bartz, R., Brenck, M. TU Berlin, UFZ Leipzig. Berlin, Leipzig.

NETZWERK FÜR STADTNATUR (2017): Standortkarte Lene-Voigt-Park. Verändert nach Originalentwurf Büro Kiefer, Landschaftsarchitektur Berlin. Online im Internet: http://www.leipziggruen.de/detail/2014_voigt_park.asp [06.12.2016]

NEW YORK MAGAZINE (2013): Leipzig Instead of Berlin. Artikel von Jess Holl im New York Magazine vom 25.10.2013. Online im Internet: http://nymag.com/nymag/travel/leipzig/ [12.01.2017]

OPENSTREETMAP (2017): Lene-Voigt-Park. Online im Internet: https://www.openstreetmap.de/karte.html# [23.10.2017]

PEARSALL, H. (2010): From brown to green? Assessing social vulnerability to environmental gentrification in New York City. In: Environment and Planning (C) 28, S. 872-886.

PEARSALL, H. (2012): Moving out or moving in? Resilience to environmental gentrification in New York City. In: Local Environment 17, S. 1013-1026.

PISA IMMOBILIENMANAGEMENT (Hrsg.) (2016): Marktbericht 2016. Der Wohnungsmarkt in Leipzig. Miete - Wohneigentum - Investment. Leipzig: W&R Media KG.

PLAISIER, D., (2015): Ein Sonnensamstag in Leipzig. Fotostrecke. Online im Internet: https://leipzigdiscovery.com/2015/04/12/ein-sonnensamstag-in-leipzig/fototag-samstag-11-april-2015-foto-detlef-m-plaisier-129/#main [05.12.2016]

PWIB WOHNUNGS-INFOBÖRSE (2016): Entwicklung der Immobilienpreise für Wohnungen in Leipzig. Online im Internet: http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Leipzig/7390 [01.11.2016]

QUASTEL, N. (2009): Political Ecologies of Gentrification. In: Urban Geography 30, S. 694-725.

RENNER, M. (2004): Revitalisierung von Bahnbrachen - zum Sachstand. In: Informationen zur Raumentwicklung 9/10, S. 539-549.

RICHTER, B., GRUNEWALD, K., MEINEL, G. (2016): Analyse von Wegedistanzen in Städten zur Verifizierung des Ökosystemleistungsindikators ‚Erreichbarkeit städtischer Grünflächen'. In: AGIT – Journal für Angewandte Geoinformatik 2, S. 472-480.

RINK, D. (1996): Zur Segregation in Großstädten der DDR bzw. in Ostdeutschland. In: GRAHL, R., KABISCH, S., KINDLER, A., RINK, D.: Sozialatlas der Stadt Leipzig, S. 12-16. Leipzig.

RINK, D. (2015): Leipzig - Stadt der Extreme. In: Leipziger Blätter Sonderheft 1000 Jahre Leipzig, S.4-7.

RINK, D., HAASE, A., SCHNEIDER A. (2014): Vom Leerstand zum Bauboom? Zur Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarkts. In: STADT LEIPZIG (Hrsg.): Statistischer Quartalsbericht I/2014 [02/14]. Leipziger Statistik und Stadtforschung.

ROMETSCH, J. (2016): Leipzig: Letzte große Polygraph-Halle in Anger-Crottendorf wird saniert. Artikel in der LVZ (LEIPZIGER VOLKSZEITUNG) vom 03.12.2016. Online im Internet: http://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Leipzig-Letzte-grosse-Polygraph-Halle-in-Anger-Crottendorf-wird-saniert [07.12.2016]

ROSE, D. (1984) Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. In: Environment and Planning (D) 1, S. 47-74.

RÖßLER, S. (2010): Freiräume in schrumpfenden Städten. Chancen und Grenzen der Freiraumplanung im Stadtumbau. Berlin: Rhombos-Verlag (= IÖR-Schriften 50).

SALPIUS, D. (2017): Parkbogen Ost: Was sich hinter dem Großprojekt in Leipzig verbirgt. Artikel in der MZ (MITTELDEUTSCHE ZEITUNG) vom 27.01.2017. Online im Internet: http://www.mz-web.de/leipzig/parkbogen-ost-was-sich-hinter-dem-grossprojekt-in-leipzig-verbirgt-25625662 [07.02.2017]

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2005): Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt. Die kommunale Ebene: Ressourcen. Akteure. Handlungsfelder. Online im Internet: http://www.baufachinformation.de/literatur.jsp?bu=2006089017098 [31.08.2017]

SCHNELL, R., HILL, P., ESSER E. (2005): Methoden der empirischen Sozialforschung. 7. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

SENSTADTUM (SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT) (2013): Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen. Online im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/da605_01.htm [22.11.2016]

SENUVK (SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ) (2017): Umweltatlas Berlin. Umweltgerechtigkeit, Karte 3: Kernindikator Grünversorgung. Online im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/karten/pdf/09_01_3_2012_ohne_strname.pdf [03.08.2017]

SMITH, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not by People. In: Journal of the American Planning Association 45, S. 538-548.

SMITH, N. (1986): Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space. In: SMITH, N. & WILLIAMS, P. (Hrsg.): Gentrification of the City. Boston: Allen & Unwin, S. 15-34.

SPIEGEL (2012): Wie Berlin, nur besser. Artikel von Maximilian Popp in Spiegel Online am 14.12.2012. Online im Internet: http://www.spiegel.de/lebenundlernen/uni/party-in-leipzig-wie-berlin-nur-besser-a-871973.html [09.12.2016]

SPIEGEL (2014): Gentrifizierung in Leipzig. Lofts aus Liebe. Artikel von Björn Menzel in Spiegel Online am 07.06.2014. Online im Internet: http://www.spiegel.de/panorama/gentrifizierung-in-leipzig-investoren-vertreiben-bewohner-a-973423.html [12.01.2017]

STADT CHEMNITZ (2005): Fortschreibung des Räumlichen Handlungskonzepts Wohnen. Gesamtstädtische Betrachtungen. Stadtumbau - Werkstatt Chemnitz. Chemnitz.

STADT CHEMNITZ (2009): Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020. Beschlussvorlage. Online im Internet: http://www.chemnitz.de/chemnitz/media/download/stadt_chemnitz/stadtentwicklung/seko_2020.pdf [29.08.2017]

STADT DRESDEN (2014): Zukunft Dresden 2025+. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK). Fortschreibung. Online im Internet: http://www.dresdner-debatte.de/sites/default/files/discussion-info/downloads/2014-04-08_insek_abcd_dbob.pdf [29.08.2017]

STADT GÖRLITZ (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK. Demographie, Fachkonzepte Städtebau und Denkmalschutz, Wohnen. Fortschreibung 2009/ 2010. Online im Internet: http://www.goerlitz.de/fileadmin/Stadtverwaltung/Stadtentwicklung/INSEK.pdf [30.08.2017]

STADT LEIPZIG (2000): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau- und Stadterneuerung (STEP W+S). Leipzig.

STADT LEIPZIG (2001): Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten (KSP Ost). Stadt umbauen! Beiträge zur Stadtentwicklung 38. Online im Internet: http://www.leipziger-osten.de/fileadmin/UserFileMounts/Redakteure/Inhaltsbilder/Stadtumbau/KSP_LeipzigerOsten.pdf [19.09.2017]

STADT LEIPZIG (2005a): Neue Freiräume im Leipziger Osten. Stadterneuerung - Das Neue Leipzig. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2005b): Stadterneuerung und Stadtumbau in Leipzig: gestern - heute - morgen. Beiträge zur Stadtentwicklung 43. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2007): EFRE Bilanz und Ausblick. Der Leipziger Osten. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2008): Zuwanderung nach Leipzig 2007. Ergebnisbericht 07/08. Leipziger Statistik und Stadtforschung. Online im Internet: http://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.1_Dez1_Allgemeine_Verwaltung/12_Statistik_und_Wahlen/Stadtforschung/Zuwanderung2007.pdf [30.02.2017]

STADT LEIPZIG (2009a): Monitoringbericht Wohnen 2008. Wohnungsmarktentwicklung - Stadterneuerung - Stadtumbau. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2009b): Leipzig 2020. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo). Beiträge zur Stadtentwicklung 50. Online im Internet: http://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept/SEKo_Pdfs/SEKo_BlaueReihe_50_Web.pdf [19.09.2017]

STADT LEIPZIG (2010): Monitoringbericht 2009. Wohnungsmarktentwicklung - Stadterneuerung - Stadtumbau. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2011): Anna-Kuhnow-Straße. Familienfreundliches Wohnen in der Stadt. Flyer zum Neubauprojekt. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2013a): Kleinräumiges Monitoring zur Stadtentwicklung - Wohnungsmarktbeobachtung. Ausgewählte Entwicklungen 2011/12. Online im Internet: https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting_Wohnen/kurzbericht_monitoring_wohnen_2012.pdf [04.12.2016]

STADT LEIPZIG (2013b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LeO). Online im Internet: https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/64_Amt_fuer_Stadterneuerung_und_Wohnungsbaufoerderung/Leipziger_Osten_Fotos/Publikationen/Broschuere_Integriertes_Stadtentwicklungskonzept_Leipzig.pdf [19.09.2017]

STADT LEIPZIG (2015a): 10 Jahre Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost in Leipzig. Bilanz und künftige Herausforderungen. Beiträge zur Stadtentwicklung 57. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2015b): Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig. Fortschreibung 2015. Online im Internet: http://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Entwurf_Wohnungspolitisches_Konzept.pdf [03.05.2017]

STADT LEIPZIG (2015c): Teilaufhebung der Sanierungssatzung ‚Leipzig-Reudnitz' vorgesehen. Online im Internet: http://www.leipzig.de/news/news/teilaufhebung-der-sanierungssatzung-leipzig-reudnitz-vorgesehen/ [30.03.17]

STADT LEIPZIG (2015d): Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept EFRE. Nachhaltige Stadtentwicklung Leipziger Osten. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2016a): Fördergebiete der Stadterneuerung im Leipziger Osten. Online im Internet: http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-osten/ [05.10.2016]

STADT LEIPZIG (2016b): Wirtschaftsbericht 2016. Online im Internet: http://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.7_Dez7_Wirtschaft_und_Arbeit/80_Amt_fuer_Wirtschaftsfoerderung/1_Unternehmensservice/wibericht2016-de.pdf [29.08.2017]

STADT LEIPZIG (2016c): Bevölkerungsvorausschätzung 2016. Methoden- und Ergebnisbericht. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2016d): Kommunale Bürgerumfrage 2015. Ergebnisbericht. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2016e): Statistischer Quartalsbericht III/2016 [09/16]. Leipziger Statistik und Stadtforschung. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2016f): Förderprogramme, die im Leipziger Osten wirksam werden. Online im Internet: http://www.leipziger-osten.de/content/stadtteil-im-blick/foerdermoeglichkeiten/ [12.11.2016]

STADT LEIPZIG (2016g): Parkbogen Ost - von Bahnflächen zum grünen Aktivband. Online im Internet: http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/stadterneuerungsprojekte/parkbogen-ost/ [02.12.2016]

STADT LEIPZIG (2016h): Leipziger Betriebskostenbroschüre. Online im Internet: https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5_Dez5_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/50_Sozialamt/KdU/Leipziger_Betriebskostenbroschuere_2016.pdf [12.04.2017]

STADT LEIPZIG (2017a): Fördergebiete der Stadterneuerung in Leipzig. Online im Internet: http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/ [04.08.2017]

STADT LEIPZIG (2017b): Monitoringbericht Wohnen 16/17. Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung. Leipzig.

STADT LEIPZIG (2017c): Fördergebiete der Stadterneuerung im Leipziger Osten. Online im Internet: https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-osten/ [16.03.2017]

STADT LEIPZIG (2017d): Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz. Online im Internet: https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-osten/sanierungsgebiet-leipzig-reudnitz/ [11.04.2017]

STADT LEIPZIG (2017e): Masterplan Parkbogen Ost. Online im Internet: http://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/64_Amt_fuer_Stadterneuerung_und_Wohnungsbaufoerderung/Projekte/Flyer_Broschueren_PDFs/Parkbogen_Ost/Parkbogen_Ost_Masterplan.pdf [19.09.2017]

STADTARCHIV LEIPZIG (O.J.): Der Eilenburger Bahnhof. In: ‚Dat und Co' der HTWK Leipzig (2015): Parkanlagen Leipzigs. Lene-Voigt-Park. Online im Internet: http://stadt-leipzig.htwk-leipzig.de/parks/index.php/lene-voigt-park.html [12.09.2017]

STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN (2016): Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen nach Gemeinden. Online im Internet: https://www.statistik.sachsen.de/html/426.htm [02.11.2016]

STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

STEINFÜHRER, A., HAASE, A., KABISCH, S. (2009): Leipzig – Reurbanisierungsprozesse zwischen Planung und Realität. In: KÜHN, M. & LIEBMANN, H. (Hrsg.): Regenerierung der Städte. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 176-194.

STURM, W. (2003): Eisenbahnzentrum Leipzig. Geschichte von den Anfängen bis zur Gegenwart. Leipzig: Pro Leipzig.

SYSTEMIMMO (2016): Immobilien als Kapitalanlage. Leipzig. Online im Internet: https://www.systemimmo.de/leipzig-iq-apartments [05.12.2016]

TAZ (DIE TAGESZEITUNG) (2016): Gentrifizierung in Leipzig. Vermaledeite Aufwertung. Artikel von Sarah Ulrich in der TAZ vom 27. 11. 2016. Online im Internet: https://www.taz.de/Archiv-Suche/!5360747&s=gentrifizierung+leipzig/ [29.10.2016]

TAZ (DIE TAGESZEITUNG) (2017): Gentrifizierung in Leipzig. Boomtown zulasten der Mieter. Artikel von Michael Bartsch in der TAZ vom 05.01.2017. Online im Internet: https://taz.de/Gentrifizierung-in-Leipzig/!5368403/ [05.03.2017]

TIEFENSEE, W. (2003): Stadtentwicklung zwischen Schrumpfung und Wachstum. In: Aus Politik und Zeitgeschichte B28, S. 3-6.

TIEHL, F. (2016): Wertsteigerung durch Grünflächen - Wer profitiert? In: Informationen zur Raumentwicklung 6, S. 691-700.

UBA (UMWELTBUNDESAMT) (2017): Flächenrecycling und Innenentwicklung. Online im Internet: https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#textpart-1 [28.08.2017]

UBA (UMWELTBUNDESAMT), BFS (BUNDESAMT FÜR STRAHLENSCHUTZ), BSR (BUNDESINSTITUT FÜR RISIKOBEWERTUNG), RKI (ROBERT KOCH-INSTITUT) (Hrsg.) (2011): Themenheft Umweltgerechtigkeit. UMID: Umwelt und Mensch – Informationsdienst 2/2011. Online im Internet: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/515/publikationen/umid0211_0.pdf [18.08.17]

VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASSEN, L. ROSSI, A, VIJVERBERG, C. (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline. Oxford: Pergamon Press.

VIGDOR, J. (2002): Does gentrification harm the poor? In: Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs, S. 133-173.

WHILE, A., JONAS, A., GIBBS, D. (2004): The Environment and the Entrepreneurial City. Searching for the Urban ‚Sustainability Fix' in Manchester and Leeds. In: International Journal of Urban and Regional Research 28 (3), S. 549-569.

WHO EUROPE (WORLD HEALTH ORGANIZATION) (2016): Urban green spaces and health. A review of evidence. WHO Regional Office for Europe, Copenhagen.

WIECHMANN, T. (2014): Vorwort. In: LAMKER, C.: Fallstudien. Materialien ‚Studium und Projektarbeit'. Fakultät Raumplanung, TU Dortmund. Online im Internet: https://www.raumplanung.tu-dortmund.de/rp/fileadmin/Dateien/PDF/Gelbe_Reihe/GR11_Fallstudien.pdf [09.08.2017]

WIEGANDT, C. (2014): Trendwende zur Reurbanisierung in Leipzig? Eine empirische Untersuchung über Wanderungsmotive. Hamburg: Diplomica Verlag.

WIESEMANN, E. (2014): From 'Win-Win' to 'Lose-Lose' - How Neoliberalism Undermines the Sustainable City. A Case Study of Hamburg. Master Thesis Series in Environmental Studies and Sustainability Science 004, Lund University.

WIEST, K. & HILL, A. (2004): Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 78 (1), S. 25-39.

WOLCH, J., BYRNE J., NEWELL, J. (2014): Urban green space, public health, and environmental justice: the challenge of making cities 'just green enough'. In: Landscape and Urban Planning 125, S. 234-244.

WÜSTEMANN, H., KALISCH, D., KOLBE, J. (2017): Access to urban green space and environmental inequalities in Germany. In: Landscape and Urban Planning 164, S. 124-131.

YIN, R. (2003): Case Study Research. Design and Methods. 3. Aufl. Applied research methods series, Bd. 5. Thousand Oaks: Sage Publications.

Gesetze

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

GG (Grundgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347).

Anhang

A

Leitfadengestützte Experteninterviews

Vor Beginn der Aufzeichnung wurde jedem Interviewten eine kurze Einführung in das Thema der Bachelorarbeit gegeben. Auf weitere Hinweise zur konzeptionellen Umsetzung des Interviews sowie anschließenden Verarbeitung der Ergebnisse und deren Verwendung im Rahmen der Bachelorarbeit folgte eine in allen Interviews gestellte Eingangsfrage (V1-3, Frage Nr. 1). Die weiteren Fragen wurden jeweils nach Expertise und Gesprächsverlauf aus den untenstehenden drei Leitfadenvarianten ausgewählt. Die Interviewpartner B1 bis B5 betrachten und analysieren die Untersuchungsobjekte eher von der Metaebene aus, weil sie sich ausgehend von ihrem Beruf politisch-administrativ/ planerisch oder forschend mit Leipzig, dem Leipziger Osten und dem Lene-Voigt-Park beschäftigen. Die Interviewpartner B6 und B7 dagegen haben einen persönlicheren Bezug zum Untersuchungsgebiet, weil sie selbst in unmittelbarer Nähe des Lene-Voigt-Parks wohnen. Gleichzeitig repräsentieren sie aufgrund ihrer beruflichen oder ehrenamtlichen Tätigkeit die Bewohner*innen des Stadtquartiers.

Die der Bachelorarbeit beigefügte DVD enthält die Mitschnitte der Gespräche als Audiodateien in folgender Reihenfolge:

B1 Landschaftsarchitekturbüro 12.01.2017, 11:11 Uhr (23:52 min)

B2 Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung 16.01.2017, 14:04 Uhr (22:40 min)

B3 Amt für Stadtgrün und Gewässer 17.01.2017, 11:04 Uhr (33:32 min)

B4 Wissenschaft 25.01.2017, 12:33 Uhr (31:28 min)

B5 Wissenschaft 31.01.2017, 16:04 Uhr (43:33 min)

B6 Stadtteilladen Leipziger Osten 20.02.2017, 19:40 Uhr (42:43 min)

B7 Leipziger Bürgerverein 21.02.2017, 11:16 Uhr (20:52 min)

Interviewleitfäden V1, V2 und V3

V1 Stadtplanung/ -entwicklung

1. Wie würden Sie, ganz spontan, den LVP[1] und die Wohngegend um den Park beschreiben?

2. Die Altbauquartiere im Leipziger Osten wurden stark gefördert. Zum Beispiel sollte durch umfassende Sanierungen der Zuzug in diese Quartiere angeregt werden. Wie schätzen Sie die Erfolge der Maßnahmen im Rahmen dieser Förderung ein?
   Gab es Maßnahmen, die besonders stark zur Aufwertung der Quartiere beigetragen haben bzw. Zeiten, in denen besonders viele Menschen in diese Gebiete gezogen sind?

3. Abgesehen von Gebäudesanierungen, was hat Ihrer Ansicht nach noch zur Veränderung, evtl. Aufwertung, des Stadtquartiers am LVP beigetragen?

4. Hat der LVP Veränderungen im Stadtquartier angestoßen, beschleunigt oder verursacht? Wie ist die Resonanz auf den Park aus der Bevölkerung? Woran zeigt sich dies?

5. Wie kann die Bewohnerschaft um den LVP charakterisiert werden? Hat sich in dem Gebiet seit der Parkeröffnung ein Bewohnerwandel vollzogen? Zum Beispiel im Hinblick auf Alter, Bildung, Familienstand, Einkommen?

6. Unterscheidet sich die Quartiersentwicklung von der in anderen Gegenden in Leipzig, v.a. anderen sanierten Altbaugebieten?

7. Der Begriff Gentrifizierung wird inzwischen auch bezogen auf den Leipziger Osten gebraucht. Denken Sie, das ist zutreffend? Falls ja, sind Ihrer Meinung nach Maßnahmen notwendig, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten?

8. Seit Ende November steht der Masterplan für den Parkbogen Ost. Die High Line in New York wird in diesem Zusammenhang als Vorbild genannt. Birgt der Grünzug die Gefahr, dass durch eine Aufwertung der umgebenden Wohnviertel eine ähnliche Entwicklung einsetzt wie bei der High Line, also Bewohner*innen aufgrund steigender Mietpreise verdrängt werden könnten?

9. Sind Sie bei Ihrer Tätigkeit schon einmal mit dem Begriff Ecological/ Environmental/ Green Gentrification in Berührung gekommen? In welchem Zusammenhang?

10. Meinen Sie, dass bei immer größerem Flächendruck Stadtgrün bzw. Umweltgerechtigkeit zukünftig mehr ein Thema wird?

[1] Abk. Lene-Voigt-Park

V2 Parkgestaltung/ -nutzung

1. Wie würden Sie, ganz spontan, den LVP und die Wohngegend um den Park beschreiben?

2. Wie lief der Gestaltungsprozess des LVP ab? Welche Akteure waren beteiligt, mit welchen Zielvorstellungen?

3. War die Parkgestaltung eine gezielte Maßnahme zur Aufwertung des Gebiets?

4. In welcher Form genau waren die Anwohner*innen in die Parkentwicklung involviert? Gab es Konflikte? Wenn ja, welche und konnten Sie gelöst werden? Falls ja, wie bzw. wodurch?

5. Wie wird der Park seit seiner Eröffnung 2004 genutzt? Von wem? Hat sich dies im Zeitverlauf verändert?

6. Wie groß ist das Potenzial von Grün in der Stadt für eine Steigerung der Lebensqualität und ein Kriterium für die Wahl des Wohnorts?
   Wie schätzen Sie in diesem Sinne die Rolle der Schaffung von mehr Grünflächen ein?

7. Welche Rolle spielt der LVP für den Charakter des Stadtquartiers? Welchen Beitrag zur Quartiersentwicklung leistet er?

8. Hat der LVP zu einer Steigerung der Attraktivität des Wohnquartiers beigetragen?

9. Die High Line in New York wird auch als Luxus- bzw. Designerpark bezeichnet und die Verdrängung von Anwohner*innen durch steigende Mieten entlang des Parks heftig kritisiert. Was meinen Sie dazu, dass nicht mehr nur die positiven Effekte urbanen Grüns diskutiert werden?
10. Unterscheidet sich der LVP von anderen Grünflächen in Leipzig, bezogen auf Nutzung, Nutzergruppen, Effekte auf das Umfeld?

V3 Stadtforschung/ Wirkungsanalyse

1. Wie würden Sie das Stadtquartier am LVP beschreiben 1. in den 1990er Jahren und 2. heute, zum Beispiel bezogen auf Flächennutzung und Bewohner*innen?
2. Wenn es Veränderungen gab, welche sind dies konkret? Was sind Ihrer Meinung nach die Ursachen hierfür?
3. Welche Rolle spielte der LVP für diese Veränderungen?
4. Wie lässt sich die Parkgestaltung in das Konzept der Stadt- und Quartiersentwicklung einordnen - auch vor dem Hintergrund der damals schrumpfenden Stadt (z.B. stärkere Durchgrünung im Leipziger Osten, Brachflächenrevitalisierung)?
5. Kann man festmachen, wer von der Parkgestaltung profitiert hat? Die, die auch profitieren sollten? Gibt es Verlierer*innen, wen?
6. Wie hat sich der Wohnungsmarkt entwickelt? Kann man angesichts steigender Mieten schon von Gentrifizierung sprechen 1. in Leipzig allgemein, 2. in Reudnitz, 3. im Umfeld des LVP?
7. Welche Faktoren beeinflussen diesen Trend (Sanierung/ Bevölkerungswachstum/ Grün etc.)? Mit welcher Gewichtung?
8. Gibt es Wechselwirkungen zwischen der Grünfläche und den steigenden Mieten und wenn ja, welche? Nutzen zum Beispiel Vermieter*innen Grün strategisch als „Standortfaktor“?
9. Welche zukünftigen Entwicklungen des Quartiers scheinen wahrscheinlich, auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Grünzugs Parkbogen Ost? Könnte die Verdrängung von Bewohner*innen zu einem (signifikanten) Problem werden?
10. Ist dies ein Fall von Ecological Gentrification?
11. Sind Maßnahmen, heute oder zukünftig, nötig um die soziale Mischung im Quartier zu erhalten? Welche Möglichkeiten gibt es?

B

Angebotsanalyse ImmobilienScout24:
Wohnungsinserate vom 16.11.2016 - 16.12.2016

39 Inserate, darunter:
23 mit Nennung des Lene-Voigt-Parks und 4 mit Nennung Grün im Wohnumfeld

Nennung LVP	Attribute
Charlottenstraße 11	Erholung
Eileburger Straße 20a	Freizeitgestaltung
Eileburger Straße 25	Freizeitgestaltung
Gutenbergplatz 5	Spazieren/ Joggen
Teubnerstraße 12	Entspannung
Reichpietschstraße 53	Blick ins Grüne
Reichpietschstraße 9	Parknähe
Reichpietschstraße 3	Parknähe
Sigismundstraße 6	Naherholung
Charlottenstraße 3	Entspannung/ Spazieren
Oststraße 43	Öffentliches Grün
Johannisallee 7	Erholungsgebiet
Breitkopfstraße 16	Natürliche Umgebung
Oststraße 50	Radweg in die Innenstadt
Harnackstraße 7	Parknähe
Reichpietschstraße 41	Ruhig gelegen
Wittstockstraße 5	Naherholung
Kippenbergstraße 13	Ruhige Umgebung
Kippenbergstraße 8	Ruhe
Oststraße 14	Fahrradweg/ Erholung/ Parkbogen Ost
Heinrichstraße 31	Erholung
Reichpietschstraße 5	Fahrradweg/ Spazieren
Kippenbergstraße 12	Erholung

Nennung Grün	Attribute
Eilenburger Straße 17	Parknähe
Köbisstraße 1	Erholung
Eilenburger Straße 17	Parknähe
Göschenstraße 9	Freizeitgestaltung

C

Angebotsanalyse ImmobilienScout24:
Wohnungsinserate vom 16.11.2016 - 16.12.2016

Nettokaltmieten für Wohnungen in max. 300m Parkentfernung

Wohnungs-nummer	Mietpreis in €	Wohnungsgröße in m²	Mietpreis in €/m²
1	300,00	46,40	6,47
2	369,00	57,00	6,47
3	225,00	25,70	8,75
4	359,60	61,00	5,90
5	350,00	62,00	5,65
6	345,00	59,00	5,85
7	403,00	53,00	7,60
8	395,00	71,00	5,56
9	640,00	72,00	8,89
10	613,00	75,00	8,17
11	546,00	85,00	6,42
12	265,00	35,00	7,57
13	480,00	76,00	6,32
14	350,00	60,00	5,83
15	499,00	78,00	6,40
16	360,00	65,00	5,54
17	320,00	48,00	6,67
18	434,00	79,00	5,49
19	570,00	79,00	7,22
20	400,00	67,00	5,97
21	470,00	68,00	6,91
22	1090,00	103,00	10,58
23	990,00	121,00	8,18
24	400,00	69,00	5,80
25	385,00	70,00	5,50
26	236,00	31,00	7,61
27	320,00	52,00	6,15
28	340,00	45,00	7,56
29	508,00	72,00	7,06
30	744,00	72,00	10,33
31	620,00	66,00	9,39
32	401,00	38,00	10,55
33	310,00	55,00	5,64
34	270,00	21,00	12,86
35	269,00	34,00	7,91
36	383,00	45,00	8,51
37	999,00	162,00	6,17
38	749,00	95,00	7,88
39	744,00	72,00	10,33
Durchschnittlicher Mietpreis in €/m²:			**7,38**

D

Ergebnisse der Berechnung zur Bevölkerungsbewegung

Folgende Tabelle zeigt die absoluten Wachstumsraten für den Zeitraum 2000-2015/6 und die mittleren Wachstumsraten pro Jahr für die Zeiträume 2000-2004 und 2004-2015/6:

	Anzahl Zuzüge innerstädtisch	Anzahl Wegzüge innerstädtisch	Anzahl Zuzüge über Stadtgrenze	Anzahl Wegzüge über Stadtgrenze
Leipzig				
2000-2015/6	-	-	95,71	26,86
2000-2004	-	-	0,37	-0,12
2004-15/6	-	-	5,62	2,05
Reudnitz-Thonberg				
2000-2015/6	0,53	33,92	164,77	75,26
2000-2004	-5,78	-1,93	1,73	2,42
2004-15/6	2,05	3,13	7,83	3,95
Anger-Crottendorf				
2000-2015/6	-15,15	18,04	162,76	64,81
2000-2004	-5,23	-0,58	2,58	-0,29
2004-15/6	0,42	1,59	7,47	4,35