

2 Hamburg-St. Pauli – heterogener Stadtteil im Wandel

Im Hamburger Stadtteil St. Pauli vollzog sich innerhalb der letzten Dekaden ein tiefgreifender Transformationsprozess, dessen Geschwindigkeit und Ausmaße sich seit Ende der 1990er Jahre verschärft haben. St. Pauli veränderte sich im Zuge erheblicher Modernisierungsschübe, die nicht nur einen soziodemographischen (Kap. 2.2) und ökonomischen (2.3) Wandel bedeuteten, sondern vor allem auch einschneidende städtebauliche Veränderungen zur Folge hatten (2.4). Zunächst soll jedoch mit einem Überblick über die historische Entwicklung des Stadtteils ein Grundstein zum Verständnis der Spezifika des heutigen St. Paulis gelegt werden (2.1).

2.1 Vom Hamburger Berg zu St. Pauli: Historische Entwicklung der „Freiheiten“ St. Paulis

St. Pauli hieß früher „Hamburger Berg“ und nicht nur am Namen hat sich seither viel geändert. Als Hamburger Berg wurde vom 16. bis zum 19. Jahrhundert ein Gebiet vor den Toren Hamburgs bezeichnet, das westlich der Wallanlagen auf dem Glacis – dem verteidigungstechnischen Vorfeld – zwischen der Stadt Hamburg und dem dänischen Altona lag (Kopitzsch 2005: 31; vgl. Karte 2-1). Das Gebiet zwischen den Städten verfügte über keinerlei Wohnfunktion, weil auf dem Glacis zunächst keine festen Bauten errichtet werden durften. In der Nähe zur Elbe und zum Hafen etablierte sich dagegen im Laufe des 17. Jahrhunderts eine Gewerbestruktur rund um die Reeperbahn, deren großflächige, lange Bahnen von „Reepschlägern“ – Taumacher und Seiler – seit 1626 für die Fertigung von Schiffstauen genutzt wurden. Die im Norden parallel zur Reeperbahn verlaufende Seilerstraße wurde entsprechend für die Herstellung von Schiffsseilen genutzt. Die Seil- und Tauherstellung ergänzende Einrichtungen wie Hanflager und Trockenhäuser für geteerte Seile („Dröge“) siedelten sich ebenfalls auf dem Hamburger Berg an. Unterhalb des Geesthanges entstanden am Elbufer die St. Pauli Landungsbrücken, ein Fischereihafen mit Fischgroßmarkt und mehrere Schiffswerften (Stubbe-Da Luz 2005b: 451).

Eine intensive Wohnbautätigkeit infolge hoher Zuwanderung nach Hamburg fand ab 1790 beginnend im Südwesten, am Bach Pepermölenbek statt (vgl. Karte 2-1). Die einfachen Mehrfamilienhäuser in Straßenrandbebauung knüpften an die bestehende Baustruktur des dänischen Altonas an (Stubbe-Da Luz 2005b: 451). Es wurde eine Systematik der Straßenbenennung aus männlichen Vornamen von A im Westen bis H im Osten gewählt, an die heute noch viele Straßennamen – zum Beispiel Antonistraße, Davidstraße, Erichstraße – erinnern. Unter französischer Besatzung kam es in den Jahren 1813 und 1814 zu einer Zerstörung der gesamten Bebauung des Hamburger Bergs. Der anschließende Neuaufbau regelte eine maximale Bebauungshöhe von 11,5 m, sodass die aus dieser Zeit erhaltenen Gebäude nicht über zwei Geschosse hinausragen (vgl. Abb. 7-1). 1833 wurde der Hamburger Berg offiziell als Vorstadt Hamburgs anerkannt und im Zuge dessen eine Umbenennung in „St. Pauli Vorstadt“ vorgenommen. Namensgebend war die am Pinnaßberg gelegene Kirche St. Pauli, die erstmals 1682 eingeweiht wurde, im Jahre 1820 jedoch einen Neubau erhalten hatte (ebd.).

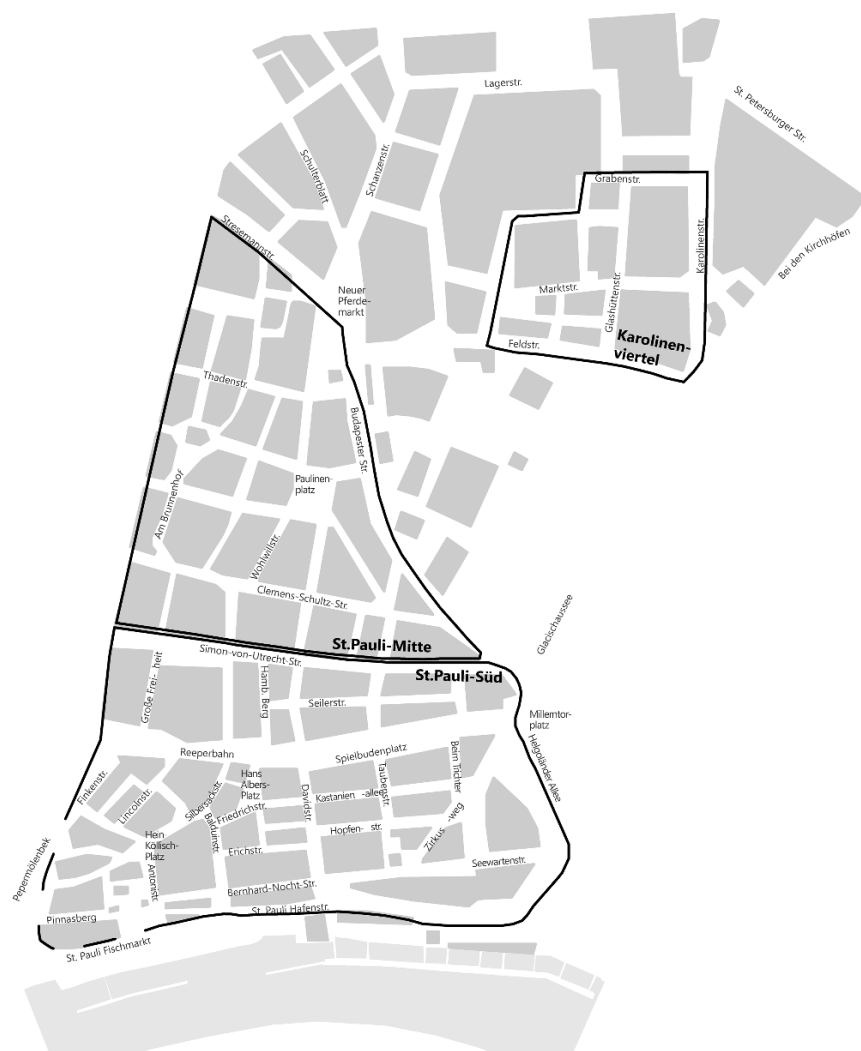


Karte 2-1: „Hamburger Berg“: Ausschnitt aus einer historischen Karte Hamburgs mit angrenzendem Altona aus dem Jahr 1791 (Quelle: Lawrence 2014 [1791])

Als Gebiet vor den Toren Hamburgs war die St. Pauli-Vorstadt von rechtlichen Regelungen und Verpflichtungen befreit und genoss ab 1865 eine Gewerbefreiheit, welche dazu führte, dass sich in der Stadt unerwünschte oder Schmutz und

Lärm verursachende Betriebe in St. Pauli ansiedelten. Auch Altona stand unter einer toleranten Verwaltung, die eine Gewerbe- sowie Religionsfreiheit ermöglichte (Kopitzsch 2005: 31f.). So ist der Bau der ersten katholischen Kirche Norddeutschlands ab 1660 in der „Großen Freiheit“ (die bis 1949 zu Altona gehörte) zu erklären oder die Errichtung des Pesthofs, ein Krankenhaus für epidemische und psychische Krankheiten. Neben hafenbezogenen Betrieben, Glashütten, Ölmühlen, Tranbrennereien, einer Brauerei und einem Schlachthof ermöglichte die Gewerbefreiheit auch Sexarbeit. Bereits um 1830 wurden im Bereich um die Davidstraße und die heutige Herbertstraße mehr als 40 Bordelle gezählt. Die Tradition St. Paulis als Vergnügungsviertel hat aber noch einen weiteren Ursprung: Die jenseits des Millerntors beginnenden, baumgesäumten Alleen Reeperbahn und Seilerstraße dienten seit dem 17. Jahrhundert als wochenendliches Ausflugsziel und Naherholungsgebiet für die Hamburger Stadtbewölkerung. Im gleichen Zeitraum siedelten sich auf dem Gelände südlich der Reeperbahn – auf dem Spielbudenplatz – zahlreiche Schausteller wie Gaukler, Puppenspieler, Seiltänzer und Tierbändiger an, die in hölzernen Spielbuden für die Belustigung des städtischen Spazierpublikums sorgten. Zur weiteren Etablierung von St. Pauli als Vergnügungsviertel trug neben der Aufhebung der Torsperre im Jahr 1860 auch der Eingriff der Stadtplanung bei, anstelle der provisorischen Spielbuden Bauplätze für Vergnügungsstätten zu vergeben. Es entstanden zahlreiche Theater und Gaststätten, wie zum Beispiel das Gasthaus „Trichter“ in einem Pavillon mit Spitzdach und die Kunstreiterarena „Circus Gymnasticus“. Ab 1892 findet auf dem Heiligengeistfeld mehrmals jährlich das Volksfest „Hamburger Dom“ statt (Eckardt 2005: 202).

Als Gewerbe-, Naherholungs- und Vergnügungsviertel erfüllte St. Pauli bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts keine umfangreichen Wohnfunktionen. Erst nach dem Brand von 1842 setzte ein regelrechter Bauboom ein, um zunächst behelfsmäßige Notwohnungen, später vor allem im Norden St. Paulis in großem Umfang Mietshäuser mit Hinterhofkomplexen aus „Terrassen“ und „Passagen“ für die Hafen- und Werftarbeiter zu errichten. Vor dem Hintergrund dieser zunehmenden Urbanisierung und des rasanten Bevölkerungswachstums hatte St. Pauli zwischen 1840 und 1870 enorme Wertsteigerungen der Grundstücke von bis zu 200 % zu verzeichnen. Nachdem St. Pauli im Jahr 1894 den offiziellen Status eines Hamburger Stadtteils erlangte (Stubbe-Da Luz 2005b: 451), sorgten das Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 und die daran anknüpfende Bezirksreform 1949 für eine Veränderung der Stadtteilgrenzen, welche nicht in allen Fällen mit den historisch gewachsenen Strukturen St. Paulis übereinstimmt (Korn 2005: 188). Daraufhin liegt die namensgebende Kirche St. Pauli im Stadtteil Altona-Altstadt und nicht mehr in St. Pauli im Bezirk Mitte. Auch Teile des Gründungskerns St. Paulis rund um den Hein-Köllisch-Platz gingen an Altona. Auf der



Karte 2-3: Wahrgenommene Wohngebiete in St. Pauli. Gestrichelt markiert ist der administrativ zu Altona-Altstadt zugehörige Bereich, der häufig als Teil von St. Pauli beschrieben wird. (Eigene Darstellung, vgl. Kap. 6.3)

Im Stadtbild heute deutlich zu erkennen ist eine funktionale Differenzierung des Stadtteils in einen Nordteil und einen Südteil, getrennt in etwa durch die Simon-

von-Utrecht Straße. Der Norden – das Karolinentviertel, die jetzige Sternschanze und St. Pauli-Mitte – erfüllt in erster Linie eine Wohnfunktion und hat traditionell viele kleine Gewerbebetriebe beherbergt. Nach und nach hat sich entlang der Wohlwillstraße, des Neuen Pferdemarkts sowie der Marktstraße auch Gastronomie angesiedelt. St. Pauli-Süd dagegen war immer schon sehr heterogen; hier lagen Wohngebiete, die Vergnügungsbranche, hafenbezogene Unternehmen und Handwerksbetriebe sowie die Bavaria-St. Pauli-Brauerei auf engstem Raum nebeneinander (vgl. Oßenbrügge und Strüver 2000: 2; vgl. Karte 2-3).

Dieser kurze Überblick über die Stadtentwicklungsgeschichte St. Paulis macht zum einen deutlich, welche Veränderungsprozesse in der Vergangenheit in St. Pauli stattgefunden haben und welche einschneidenden Ereignisse St. Pauli immer wieder überformt haben: die Zerstörung durch die Franzosen zu Beginn des 19. Jahrhunderts, die Verstädterung im einsetzenden Industriezeitalter und nicht zuletzt die Zerstörung eines Drittels der Bebauung St. Paulis im Zweiten Weltkrieg. Zum anderen verdeutlicht dieser Überblick die Eigenarten, Besonderheiten und funktionalen Differenzierungen St. Paulis, die von den rezenten Transformationsprozessen ergriffen werden.

2.2 Soziodemographischer Wandel in St. Pauli

St. Pauli ist im Jahr 1989 „der mit Abstand finanziell ärmste Stadtteil Hamburgs“ (Manos 1989: 11), 1995 noch der zweitärmste Stadtteil (Friedrichs und Triemer 2009: 144), ein „sozialer Brennpunkt“ durch die Konzentration von Armut, Kriminalität und AusländerInnen“ (Best und Strüver 2005: 458), ein „Wohnviertel für ‚Arme und Fremde‘“ (Oßenbrügge und Strüver 2000: 3). Nur wenige Jahre später kommt das Bezirksamt Hamburg-Mitte zum Ergebnis, dass in St. Pauli eigentlich „eine Mischung aus sowohl vielen gut verdienenden Haushalten als auch eine breite Schicht von Normalverdienern und Haushalten mit geringem Einkommen vertreten ist“ (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 8). Auch in der öffentlich-medialen Wahrnehmung gilt St. Pauli heute gemeinhin als „immer mehr aufgewertet“¹. Welche soziodemographischen Veränderungen sich in den zwischenzeitlichen 20 Jahren abgespielt haben, soll im Folgenden anhand einer Skizzierung zentraler Kennzahlen für St. Pauli nachgezeichnet werden. Ziel ist es, gesellschaftliche Veränderungen in St. Pauli mit Blick auf die statistische Datenlage nachzuvollziehen.

Durch das starke Bevölkerungswachstum im Laufe des 19. Jahrhunderts erreichte St. Pauli um 1900 seine demographische Höchstmarke von über 75.000

1 Taz.de 02.08.2012, *Überleben oder Untergehen. Eckkneipen auf St. Pauli* (<http://www.taz.de/!98641>, 30.09.2012)

Einwohner_innen (Schreiber und Walden 2008: 7f.). Dieser Wert sank im Zuge von Weltkriegen, Suburbanisierung und Deindustrialisierung um mehr als die Hälfte auf 33.000 Einwohner_innen bis zur Mitte der 1990er Jahre. St. Pauli war aber selbst dann immer noch ein hochverdichteter Stadtteil mit einer Dichte von knapp 13.000 EW/km² im Vergleich zur Stadt Hamburg mit durchschnittlich gut 2.000 EW/km² (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013b). Nimmt man wie Friedrichs und Triemer (2009) den Anteil an Sozialhilfeempfänger_innen an der Bevölkerung als Indikator, war St. Pauli 1995 nach Billbrook der ärmste Stadtteil Hamburgs, mit vergleichsweise niedrigen durchschnittlichen Einkommen und einer hohen Arbeitslosenquote. Zudem lebten in St. Pauli viele Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit – vor allem aus der Türkei –, der Anteil an der Bevölkerung war mit 45 % fast drei Mal so hoch wie im Hamburger Durchschnitt. Diverse Studien attestieren St. Pauli das Bild eines sozioökonomisch stark benachteiligten Stadtteils (vgl. Oßenbrügge und Strüver 2000; Best und Strüver 2005; Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b; 2011).

Diese vermeintlich eindeutige Offensichtlichkeit quantitativer Daten ist jedoch mit Vorsicht zu genießen. Soziodemographische Kategorien sind soziale Konstruktionen und bieten keine objektive Abbildung der Wirklichkeit. Per Definition oder Reform können Zuordnungen verändert oder verschoben werden, so dass die Aussagekraft von statistischen Angaben als eingeschränkt zu betrachten ist. Arbeitslose Menschen in Weiterbildungsprogrammen als Nicht-Arbeitslose zu definieren, mag geringere Arbeitslosenquoten erzielen, spiegelt jedoch nicht adäquat die Lebenswelt der Betroffenen. Ein anderes Beispiel: Der Rückgang des Ausländer_innenanteils an der Bevölkerung (vgl. Tabelle 2-1) muss nicht zwangsläufig auf eine Abwanderung oder Verdrängung zurückgeführt werden, da die Reform des Staatsbürgerrechts eine andere Kategorisierung von Deutsch oder Nicht-Deutsch bewirkt hat (vgl. auch Best und Strüver 2005: 464). Dennoch wird an dieser Stelle auf einige statistische Daten zurückgegriffen, um sich dem sozioökonomischen Wandels St. Paulis anzunähern. Diesen kann man im zeitlichen oder lokalen Vergleich derselben Kategorie trotz aller Einschränkungen ansatzweise ablesen.

Auf jeden Fall sind quantitative Analysen mit qualitativen Ansätzen zu verbinden. Und so kommt auch Helene Manos 1989 trotz ihrer nüchternen Analyse St. Paulis im Zeichen akuter Verarmung und Verelendung zur Bewertung St. Paulis als Ort „integrierter Inhomogenität“ (Manos 1989: 12): „In vielen seiner [des Stadtteils] alten, historisch gewachsenen Wohngebenden trafen und treffen sich heute wieder die akut Verarmten und Hilfesuchenden mit relativ Wohlhabenden, die Einheimischen mit den Fremden, die relativ Integrierten mit völlig Ausgestoßenen, die formal Angepassten mit stets ‚Aufmüpfigen‘ oder gar

| | Bevölkerung | Mobilitätskennziffer | | Ausländerinnenanteil | | Einkünfte je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen | | Sozialhilfeempfänger_innen | | Leistungsempfänger_innen nach SGB II | | Arbeitslose der 15- bis 65-Jährigen | |
|------|-------------|----------------------|-----|----------------------|-----------|---|---------------------|----------------------------|-----------|--------------------------------------|------|-------------------------------------|-----|
| | | St. Pauli | HH | in % | St. Pauli | HH | in € | in % | St. Pauli | HH | in % | St. Pauli | HH |
| 2011 | 21.704 | 141 | 104 | 21,9 | 13,7 | k.A. | k.A. | - | - | 17,4 | 10,5 | 9,2 | 5,7 |
| 2010 | 21.649 | 134 | 100 | 22,0 | 13,6 | k.A. | k.A. | - | - | 18,5 | 11,2 | 9,0 | 6,1 |
| 2009 | 21.099 | 154 | 105 | 21,8 | 13,6 | k.A. | k.A. | - | - | 19,3 | 11,4 | 10,0 | 6,5 |
| 2008 | 21.703 | 169 | 108 | 25,0 | 14,1 | k.A. | k.A. | - | - | 19,0 | 11,5 | 9,6 | 6,0 |
| 2007 | 27.706 | 163 | 104 | 27,1 | 14,8 | 23.374 ² | 35.887 ² | - | - | 18,3 | 11,7 | 9,4 | 6,5 |
| 2006 | 27.612 | 165 | 106 | 27,9 | 14,8 | k.A. | k.A. | - | - | 18,5 | 11,9 | 11,1 | 7,8 |
| 2005 | 27.035 | 177 | 111 | 28,6 | 15,0 | k.A. | k.A. | - | - | - | - | 12,5 | 8,5 |
| 2004 | 26.829 | 197 | 117 | 29,6 | 14,9 | 20.509 | 32.505 | 11,3 | 7,2 | - | - | 9,4 | 7,0 |
| 2003 | 26.923 | 170 | 109 | 31,2 | 15,3 | k.A. | k.A. | 11,4 | 7,0 | - | - | 10,6 | 7,3 |
| 2002 | 26.776 | 184 | 110 | 32,2 | 15,5 | k.A. | k.A. | 12,6 | 7,1 | - | - | 9,8 | 6,5 |
| 2001 | 26.094 | 167 | 100 | 33,7 | 15,7 | k.A. | k.A. | 13,3 | 6,9 | - | - | 9,1 | 5,8 |
| 2000 | 26.660 | 174 | 114 | 35,7 | 16,0 | k.A. | k.A. | 13,9 | 7,1 | - | - | 8,9 | 5,9 |
| 1999 | 26.804 | 200 | 140 | 37,4 | 16,1 | k.A. | k.A. | 15,3 | 7,4 | - | - | 10,7 | 6,8 |
| 1998 | 26.699 | 237 | 140 | 38,4 | 15,9 | k.A. | k.A. | 18,5 | 8,3 | - | - | 14,1 | 7,3 |
| 1997 | 29.393 | 234 | 140 | 42,2 | 16,0 | k.A. | k.A. | 17,5 | 8,5 | - | - | 14,3 | 7,7 |
| 1996 | 31.385 | 228 | 132 | 44,8 | 16,0 | k.A. | k.A. | 17,8 | 8,1 | - | - | 12,5 | 6,9 |
| 1995 | 32.866 | 232 | 122 | 45,0 | 15,8 | 21.293 | 33.530 | 16,5 | 7,6 | - | - | 12,7 | 6,5 |

Tabelle 2-1: Ausgewählte Bevölkerungs- und Sozialstatistik St. Paulis 1995 – 2011. Die Werte bis einschließlich 2007 beziehen sich auf die „alten“ Stadtteilgrenzen vor der Gebietsreform, die Werte ab 2008 auf die „neuen“ Stadtteilgrenzen. Zur Einordnung sind die Daten für die gesamte Stadt Hamburg angegeben. Die Mobilitätskennziffer berechnet sich aus der halbierten Summe der Zuzüge und Fortzüge pro 1000 Einwohner_innen. (Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013a; 2013b)

mit Aufrührerischen in einer engen Nachbarschaft, in der Lebensmodi und Überlebensstrategien zugelassen werden, die in soziokulturell homogenen Stadtteilen kaum anzutreffen sind“ (ebd.: 11f.). Die Narration St. Paulis als tolerantes und vielschichtiges Milieu, dem es gelingt, die sozial Schwächsten zu integrieren und sich selbst zu helfen, ist bis heute kennzeichnend für den Stadtteil und wird – wie der weitere Verlauf dieser Arbeit zeigen wird – immer wieder bemüht. Es wird sich zeigen, dass diese „integrierte Inhomogenität“ noch immer ein zentrales Merkmal St. Paulis ist und dass sich eine starke Polarisierung bis heute erhalten hat, die jedoch nicht zwangsläufig auch aus quantitativen Daten hervorgeht.

Die Einwohnerzahl in St. Pauli hat seit Mitte der 1990er zunächst stetig abgenommen. Ab Anfang der 2000er Jahre waren leichte Zuwächse zu verzeichnen (maximal knapp 28.000 Einwohner_innen), bis sich die Anzahl der Bewohner_innen im Jahr 2008 durch die Gebietsreform und das Abtreten des nördlichen Teils von St. Pauli auf in etwa gleichbleibend knapp 22.000 deutlich verringert hat. Durch die starken Bevölkerungsabnahmen in den 1990er Jahren waren die Mobilitätskennziffern entsprechend hoch und die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner_in erhöhte sich von ca. 23 auf gut 30 Quadratmeter (vgl. Tabelle 2-3). Die Vermutung höherer Flächenansprüche durch in den letzten zehn Jahren zuziehende einkommensstarke Haushalte lässt sich statistisch nicht bestätigen. Im Vergleich zur Gesamtstadt hatte St. Pauli immer besonders viele Zu- und Fortzüge zu verzeichnen, was in den 1990ern auf die prekäre Situation des Stadtteils und somit auf Fortzüge zurückzuführen war, während die hohe Mobilität seit den 2000ern durch eine steigende Anzahl an jungen Erwachsenen in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase erklärt werden kann. Auch Verdrängungsprozesse können im Zusammenhang mit einem hohen Bevölkerungsaustausch stehen, sind aber nicht eindeutig daraus abzulesen.

Aufschlussreich für den gesellschaftlichen Wandel ist darüber hinaus die Zusammensetzung der Bevölkerung. Seit 1995 hat sich der Anteil der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit in St. Pauli durch Einbürgerungen, Wegzüge und andere Veränderungen halbiert, während der Rückgang in Hamburg durchschnittlich nur rund 13 % betrug (vgl. Tabelle 2-1). Heute hat immerhin noch jede_r fünfte St. Paulianer_in keinen deutschen Pass.

Auch im Bereich des sozialen Status haben sich Veränderungen vollzogen. St. Pauli verzeichnete von 1995 bis 2005 die viertstärkste Abnahme des Sozialhilfeempfängeranteils in Hamburg (vgl. Friedrichs und Triemer 2009: 145). Auch danach sind allmählich weniger Menschen auf Leistungen nach SGB-II angewiesen, im Vergleich zu ganz Hamburg sind die Zahlen jedoch nach wie vor hoch. Diesem Trend folgend hat sich die Arbeitslosigkeit von 1995 bis 2011 um 28 % verringert, hamburgweit betrug der Rückgang 12 %. Nichtsdestotrotz war im Jahr 2009 immer noch jede_r Zehnte in St. Pauli ohne Arbeit, vor allem Ju-

gendliche, ältere Menschen und Langzeitarbeitslose haben Probleme, einen Arbeitsplatz zu finden (vgl. Oßenbrügge und Strüver 2000: 24f.). Ob sich diese Entwicklung auch in den Einkommen widerspiegelt, ist angesichts der lückenhaften Datenlage nicht eindeutig zu beantworten. Im Jahr 2004 haben die Einkommensteuerpflichtigen in St. Pauli im Durchschnitt weniger (20.500 Euro) als noch 1995 (umgerechnet 21.300 Euro) verdient. Bis 2007 steigt das Durchschnittseinkommen zwar um fast 3.000 Euro an, entspricht damit aber genau dem Trend, der in ganz Hamburg für ebenso höhere Jahreseinkommen gesorgt hat. Im Vergleich zur Gesamtstadt steht den Menschen in St. Pauli durchschnittlich gleichbleibend entscheidend weniger Geld – nämlich zwei Drittel – zur Verfügung.

Die Bevölkerung St. Paulis hat somit heute (immer noch) einen niedrigen sozialen Status und im Stadtteil bestehen hohe soziale Ungleichheiten. Zu diesem Ergebnis kommt auch das seit 2010 jährlich durchgeführte Sozialmonitoring des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE), welches für jeden Stadtteil Hamburgs aufgelöst bis zur Ebene der statistischen Gebiete einen Statusindex (hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) und einen Dynamikindex (positiv, stabil oder negativ) ermittelt, die sich aus verschiedenen statistischen Indikatoren berechnen, zum Beispiel Arbeitslosenquote, Anteil an SGB-II-Empfänger_innen, Schulabschlüsse oder Anteil an Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund (zur genauen Berechnung der Indices vgl. Pohl et al. 2010: 93–108). In allen Jahren wird den statistischen Gebieten St. Paulis ein niedriger Statusindex attestiert, für den westlichen Teil von St. Pauli-Mitte sowie für St. Pauli-Süd sogar ein sehr niedriger Status. Die Berichte kommen zum Schluss, dass St. Pauli einer jener Stadtteile ist, „in denen die Daten kumulierte Problemlagen vermuten lassen“ (Freie und Hansestadt Hamburg 2012c: 5). Die Entwicklungsdynamik wird meist als stabil oder positiv bewertet, wobei letzteres auf Aufwertungsprozesse wie Gentrification oder eine generelle Verbesserung der Lebensbedingungen der St. Paulianer_innen hindeutet. Die kleinräumige Betrachtung des Sozialmonitorings zeigt für St. Pauli-Süd sowie den westlichen Teil von St. Pauli-Mitte eine besondere sozioökonomische Benachteiligung (vgl. Tabelle 2-2). Diese lokalen Disparitäten werden auch von Oßenbrügge und Strüver (2000: 33ff.) beschrieben, die eine Häufung von Armut und Arbeitslosigkeit in St. Pauli-Süd beobachten.

Abschließend lassen sich zum soziodemographischen Wandel St. Paulis in den letzten knapp 20 Jahren drei zentrale Erkenntnisse festhalten. Erstens war St. Pauli schon immer sehr heterogen und keineswegs gleichmäßig sozioökonomisch schwach. Auch in der Vergangenheit haben unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen auf engstem Raum mit- und nebeneinander gewohnt.

| Statistisches Gebiet | | 2009 | | 2011 | | 2012 | |
|----------------------|------------------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| | | Status | Dynamik | Status | Dynamik | Status | Dynamik |
| 4002 | Karolinentviertel | niedrig | + | niedrig | o | niedrig | o |
| 4004 | St. Pauli-Mitte (Nord) | niedrig | + | niedrig | + | niedrig | o |
| 4006 | St. Pauli-Mitte (West) | sehr niedrig | o | sehr niedrig | + | sehr niedrig | o |
| 4007 | St. Pauli-Mitte (Ost) | niedrig | o | niedrig | o | niedrig | + |
| 4008 | St. Pauli-Mitte (Süd) | niedrig | + | niedrig | o | niedrig | - |
| 4009 | St. Pauli-Süd (West) | sehr niedrig | + | sehr niedrig | + | sehr niedrig | o |
| 4010 | St. Pauli-Süd (Ost) | sehr niedrig | + | niedrig | o | niedrig | o |

Tabelle 2-2: Statusindex und Dynamikindex des RISE Sozialmonitorings für St. Pauli 2009-2012 (Dynamik: + positiv, o stabil, - negativ) (Quellen: Pohl et al. 2010, Freie und Hansestadt Hamburg 2012b; 2012c)

Die von Manos beschriebene „integrierte Inhomogenität“ (Manos 1989: 12) kennzeichnet St. Pauli nach wie vor. Zweitens kann anhand der Sozialstruktur keine eindeutige, stringente Aufwertung des Stadtteils nachvollzogen werden. Es haben sich zwar hinsichtlich der Arbeitslosenzahlen und des Sozialhilfebedarfs einige Verbesserungen ergeben. Unklar ist, ob dies mit einem Bevölkerungsaustausch zusammenhängt oder ob sich die Lebenssituation der vorhandenen Bevölkerung verändert bzw. verbessert hat. Außerdem besteht der Eindruck, dass vermehrt einkommensstärkere Haushalte sowie sogenannte Kreative, Studierende und junge Familien nach St. Pauli ziehen (vgl. z.B. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 19). Dennoch sind die Lebensumstände vieler St. Paulianer_innen bis heute durch ökonomische Armut und beengte Wohnverhältnisse geprägt. St. Pauli ist noch immer ein sozioökonomisch stark benachteiligter Stadtteil. Eine weitere Entwicklungsdynamik ist jedoch zu erwarten. Drittens erfuhr die Bevölkerung St. Paulis in der Vergangenheit viel Diskriminierung: von den Gefahren und ungleichen Rechten zur Zeit der Vorstadt, später Repressionen gegen

Wohnungslose, die Kriminalisierung des Milieus, bis hin zur seit jeher hohen Präsenz und Kontrolle der Ordnungsmächte im Stadtteil. In engem Zusammenhang damit stehen vielfältige Vorurteile, die an der Bevölkerung haften (vgl. Manos 1989: 91f.). St. Paulis Ruf als Arbeiterstadtteil, als Ort von Sexarbeit, angrenzendem Milieu und organisierter Kriminalität in Verbindung mit einer ökonomisch prekären Sozialstruktur ließ ein negatives Image entstehen. Mindestens bis Mitte der 2000er Jahre bestand eine starke Stigmatisierung des Stadtteils, die zuletzt jedoch allmählich aufweicht.

2.3 Ökonomischer Wandel und Entwicklung der Immobilienpreise

2.3.1 Wirtschaftlicher Strukturwandel

Die Deindustrialisierung der Innenstädte hat auch in St. Pauli im ausgehenden 20. Jahrhundert zu einem tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel geführt. Die Veränderungsprozesse eines schwindenden sekundären Sektors zur Dienstleistungsgesellschaft trafen St. Pauli als Standort zahlreicher produzierender Gewerbebetriebe (vgl. Kap. 2.1) besonders stark. Im Folgenden werden Veränderungen der wichtigsten Wirtschaftssektoren St. Paulis beschrieben: Hafen, Fleischgroßhandel, Brauerei, Handwerk, Messe, Gastronomie, Freizeitgewerbe und Tourismus.

Die großen Veränderungen des Hamburger Hafens mit der allmählichen Verlagerung der Hafenflächen und damit verbundener Wirtschaftsstrukturen flussabwärts an das südliche Ufer der Elbe bewirkten nach und nach eine Verringerung der Frequentierung der St. Pauli-Landungsbrücken und des Fischereihafens durch größere Fracht- und Fährschiffe. Durch den Niedergang der Werftindustrie und die Automatisierung des Hafenbetriebs gingen weitere Arbeitsplätze für St. Paulianer_innen verloren. Einige hafenbezogene Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen blieben jedoch in St. Pauli bestehen: das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie, das Bernhard-Nocht-Institut für Tropenmedizin, der Deutsche Wetterdienst (ehem. Seewetteramt, alle in der Bernhard-Nocht-Straße) und die Gewerbeschule Werft und Hafen in der Wohlwillstraße. Schließen musste dagegen im Jahr 1997 das Hafenkrankenhaus infolge der mit Kürzungen und Bettenabbau verbundenen Gesundheitsreform. Das Hafenkrankenhaus an der Seewartenstraße im Südosten St. Paulis erfüllte seit seiner Eröffnung im Jahr 1900 durch die Behandlung von verunglückten Hafenarbeitern, Sexarbeiter_innen, Drogenkonsumierenden, von Menschen mit Schuss- und Stichverletzungen usf. wichtige soziale Funktionen (Schreiber und Walden 2008: 28). Außerdem behandelte es lange Zeit als einziges Krankenhaus

der Stadt Wohnungslose ohne Krankenversicherung. Der Streit und die Proteste gegen die Schließung des Krankenhauses entfachten 1997. Trotz der Bemühungen der Initiative „Ein Stadtteil steht auf“, der sich auch viele Menschen aus dem Milieu anschlossen hatten, wurde das Hafenkrankenhaus letztendlich geschlossen. Diese Proteste sind eines von vielen Beispielen für Solidaritätsbewegungen in St. Pauli, auf die an späterer Stelle eingegangen wird (vgl. Kap. 7.7). Am Standort befinden sich heute das (ambulante) Gesundheitszentrum St. Pauli sowie betreute Seniorenwohnungen.

Bis Mitte der 1990er Jahre war der Fleischgroßhandel noch die stärkste Wirtschaftsbranche in St. Pauli (vgl. Oßenbrügge und Strüver 2000: 21). Auf Teilen des Heiligengeistfeldes sowie nördlich der Feldstraße befand sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts das Schlachthofgelände, dessen Viehschlachthallen und Viehmarkthallen für Schweine, Rinder und Pferde 1996 geschlossen wurden. Im Zuge dessen wanderten auch weitere Zuliefer- und Ergänzungsbetriebe, wie zum Beispiel das Hela Gewürzwerk Hermann Laue, aus St. Pauli ab. Am Standort verblieb einzig der Fleischgroßmarkt Hamburg, dessen Anlage noch heute einen großen Teil St. Paulis westlich des Karolinenviertels einnimmt.

Ebenso stadtteilprägend war die Produktionsstätte der Bavaria-St. Pauli-Brauerei in St. Pauli-Süd. Seit 1863 wurde unter wechselnden Betriebsführungen unter anderem das Astra-Bier an diesem Standort gebraut. Trotz Modernisierungsbemühungen in den 1990er Jahren wurde 1997 die Schließung des Standortes in St. Pauli aufgrund von Firmenumstrukturierungen und Platzmangel beschlossen. Daraufhin wurde das Unternehmen an die ehemalige Konkurrentin Holsten-Brauerei verkauft, die seit der Schließung und dem Abriss der Bavaria- und St. Pauli-Brauerei im Jahr 2003 das Astra-Bier herstellt (vgl. Schreiber und Walden 2008).

Neben dem Rückgang dieser flächenintensiven Produktionsstätten im Stadtteil hatte St. Pauli auch im Zuge industrieller Suburbanisierung punktuell viele Abwanderungen von Handwerksbetrieben zu verzeichnen. So zogen beispielsweise der Schreibgeräte- und Schmuckhersteller Montblanc oder die Pianofabrik aus dem Stadtteil (heute: Sternschanze) weg. Die Anzahl an Handwerksbetrieben halbierte sich zwischen 1980 und 1998 (vgl. Oßenbrügge und Strüver 2000: 23). Im Jahr 2012 gibt es allerdings wieder so viele Handwerksbetriebe wie 1992. Schwerpunkte liegen in den Bereichen Bauhandwerk, Elektro-Installation, Kunsthandwerk und Musikinstrumente.

Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist die Hamburg Messe. Von 2004 bis 2008 fanden umfassende Erweiterungs- und Umbauarbeiten statt, so dass sich das Messegelände nun beidseitig der Karolinenstraße im Nordosten des Stadtteils erstreckt. Es werden mehr als 40 Messen pro Jahr mit ca. 700.000 Besucher_innen ausgerichtet. Die zuständige Hamburg Messe und Congress GmbH

betreibt ebenfalls das Congress Center Hamburg (CCH). Das Messegelände, das CCH, das dazugehörige Hotel Radisson Blu – immerhin das höchste Hotel Hamburgs – sowie die weitläufige Parkanlage Planten und Blomen gehören administrativ zum Stadtteil St. Pauli (vgl. Karte 2-2), werden in der allgemeinen Wahrnehmung jedoch selten als Teile St. Paulis empfunden. Sie werden deswegen in der vorliegenden Arbeit auch nachrangig berücksichtigt.

St. Pauli ist, wie eingangs beschrieben, seit jeher durch die Gastronomie und das Vergnügungsgewerbe, später auch durch das Hotelgewerbe gekennzeichnet (vgl. Oßenbrügge und Strüver 2000: 21). Die Vergnügungsbranche könnte dabei jedoch nicht vielfältiger sein und meint im weitesten Sinne jegliche Unternehmungen im Bereich Freizeit und Kultur. Gastronomiebetriebe sind in St. Pauli traditionell eher kleinteilig, wobei es entlang der Reeperbahn immer schon größere Gasthäuser gab. Die Übergänge zur ausgeprägten Kulturszene sind fließend. Seitdem der Künstler Jörg Immendorff 1984 am Hans-Albers-Platz die Kneipe „La Paloma“ als Kunsttreff und Galerie etabliert hatte (Reimers 2011a), floriert die Kunstszene in St. Pauli mit zahlreichen Galerien und ansässigen Künstler_innen (darunter Margit Czenki, Christoph Schäfer, die Ateliiergeinschaft SKAM e.V., Kunstverein St. Pauli; vgl. auch Reimers 2011b; Schreck 2011). Ausgeprägt ist auch die Livemusikclub-Kultur. In den 1950er Jahren wurde Freddy Quinn in der Washingtonbar (Bernhard-Nocht-Straße) entdeckt, in den 1960ern begannen die Beatles ihre Karriere im Star-Club (Große Freiheit), in den 1990er Jahren erlangte der Mojo Club (Reeperbahn) internationale Bekanntheit, um nur einige Eckpunkte der Clubkultur St. Paulis zu nennen. Die Stadt Hamburg erkennt Livemusikclubs wie das Molotow (vgl. Kap. 7.5.4), Grünspan, Docks oder Golden Pudel Club heute als schutzwürdig an (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010a: 41f.). Diese Aufzählung ist um zahlreiche Theater (u.a. St. Pauli Theater, Schmidt Theater, Schmidts Tivoli, Imperial Theater), das Operettenhaus und einige Museen (u.a. St. Pauli Museum, Erotic Art Museum, Hamburger Schulmuseum) zu ergänzen.

Doch das Rotlichtmilieu ist sicherlich das Charakteristikum, das St. Pauli über die Grenzen Hamburgs hinweg bekannt gemacht hat. Sexarbeit findet mindestens seit dem frühen 19. Jahrhundert vor allem in St. Pauli-Süd statt. Ab 1970 ist Prostitution durch die Sperrbezirksverordnung auf einigen Straßen erlaubt: auf der Reeperbahn, Davidstraße, Herbertstraße sowie um den Hans-Albers-Platz. Sexarbeit scheint in St. Pauli verhältnismäßig kontrolliert abzulaufen, es sind keine minderjährigen Mädchen, keine illegalisierten Migrantinnen oder drogenabhängigen Beschaffungsprostituierten beschäftigt und es gibt kaum Beschwerden aus der Stadtteilbevölkerung (vgl. Mitrovic 2005). Untrennbar mit Sexarbeit und damit verbundener „public sexuality“ (Gotham 2005) verknüpft sind (Stunden-)Hotels, Bordelle, Tabledance Lokale, Bekleidungs- und Sexarti-

kelgeschäfte, Kinos und Spielhallen, die nach wie vor das Gewerbe der Reeperbahn und der umliegenden Straßen prägen. In den letzten Jahren ist ein Rückgang organisierter Kriminalität zu verzeichnen, die Intensität von Bandenkriegen und Gewaltdelikten im Milieu ist stetig zurückgegangen (vgl. Bundeskriminalamt 2000-2011, für eine populäre Schilderung siehe Barth 1999).

Ein weiterer zentraler Baustein der Gastronomie- und Kulturökonomie in St. Pauli sind Großveranstaltungen. Der dreimal im Jahr stattfindende Hamburger DOM auf dem Heiligengeistfeld, Heimspiele des FC St. Pauli im Millerntor-Stadion, der sonntägliche Fischmarkt, Ausstellungen auf dem Messegelände, Demonstrationen aller Art oder das Volksfest zum Hafengeburtstag sind Veranstaltungen mit langer Tradition. Doch die Anzahl und das Ausmaß der Großveranstaltungen haben in den vergangenen Jahren entscheidend zugenommen. Seit 1997 kommt jährlich der Schlagermove nach St. Pauli, seit 2003 die Harley Days, seit 2006 das Reeperbahn-Festival, seit 2010 der Welt-Astra-Tag („Umsonst, draußen und echt St. Pauli“). Mit der Umgestaltung des Spielbudenplatzes zur Fußball-Weltmeisterschaft 2006 wurde eine zentrale Veranstaltungsfläche geschaffen, auf der vom Sport-Public-Viewing bis zur Grand Prix Party alle Arten von Events stattfinden. Zuletzt locken auch Schiffstauen immer wieder tausende Besucher_innen nach St. Pauli.

Die Angebote der Vergnügungsbranche sind zum größten Teil nicht stadtteilbezogen, sondern auf Menschen, die in anderen Stadtteilen oder im Hamburger Umland leben, auf nationale sowie auf internationale Tourist_innen ausgerichtet. Der wirtschaftliche Strukturwandel mit dem umfassenden Verlust an Arbeitsplätzen im Hafen-, Vieh- und Brauereigewerbe wurde in St. Pauli mit einer verstärkten Konzentration auf die Vergnügungs- und Tourismuswirtschaft kompensiert. Oßenbrügge und Strüver beschreiben St. Pauli sogar als das größte Vergnügungsviertel Europas (Oßenbrügge und Strüver 2000: 42)². Die Ausrichtung der Stadtteilinfrastruktur auf den Tourismus spiegelt sich in stetig steigenden Bettenkapazitäten – zum Beispiel in den rezenten Hotels East, Empire Riverside oder Arcotel Onyx –, neuer hochwertiger oder Erlebnis-Gastronomie wie beispielsweise den sanierten Schanzenhöfen, zahlreichen Themenstadtführungen oder der Ausweisung des von Dohse + Stich Architekten 2008 gestalteten Beat-

2 Zur Anzahl der jährlichen Besucher_innen St. Paulis können keine Angaben gemacht werden, da diese Daten nicht erhoben werden. Die Anzahl an Tourist_innen oder Besucher_innen ist ein vages Konzept (zum Begriff „Tourist_in“ vgl. Kap. 3.2.2), denn es kommen beispielsweise viele Tagesgäste nach St. Pauli, die nicht in Übernachtungsstatistiken verzeichnet werden. Und auch die Übernachtungszahlen werden nur für die gesamte Stadt Hamburg herausgegeben und aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht nach Stadtteilen differenziert. Dennoch kursieren im Internet und in einigen Veröffentlichungen Angaben zum Besuchervolumen von 20 bis 30 Millionen Besucher_innen pro Jahr (Oßenbrügge und Strüver 2000: 42; Best und Strüver 2005: 465).

les Platzes an der Einmündung der Großen Freiheit auf die Reeperbahn (Gefroi 2011b: 327). Es hat sich in den vergangenen Jahren jedoch nicht nur die Intensität des Tourismus erhöht, auch der Fokus hat sich verschoben: Ständen vormals eher „klassische“ Postkartenmotive wie Landungsbrücken, Alter Elbtunnel oder Hafen auf dem Programm der Besucher_innen, suchen Städtetourist_innen heute vermehrt erlebnisversprechende, authentische Destinationen und entscheiden sich für St. Pauli aufgrund seines Rufs als „Szeneviertel“ mit „Lokalkolorit“ und ausgeprägter „Alternativkultur“ (vgl. Wagner 2012: 111).

Bezüglich des wirtschaftlichen Strukturwandels in St. Pauli kann festgehalten werden, dass der Verlust an Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor ein einseitiges Arbeitsplatzangebot im Gastronomie-, Kultur-, Tourismus- und Vergnügungsbereich hervorruft. Damit einher gehen teilweise deregulierte, nicht sozialversicherungspflichtige oder gewerkschaftlich nicht abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse im Dienstleistungssektor (vgl. Best und Strüver 2005: 459). Außerdem sind viele Einzelhandelsbetriebe heute vermehrt auf Tourismus spezialisiert oder wurden durch Kneipen und Bars ersetzt (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 21). Durch die starke touristische Nachfrage im Stadtteil steigen nicht nur die Konsumpreise im verbleibenden Einzelhandel, sondern es geht auch Diversität verloren. Für die Bewohner_innen St. Paulis bedeutet der Strukturwandel also in vielen Fällen eine Schwächung der stadtteilbezogenen Ökonomie.

2.3.2 Wohnungsmarkt

Mit einem Fokus auf die konkreten Lebensumstände der Bewohner_innen St. Paulis, geht es an dieser Stelle um die Struktur des Wohnungsbestands im Stadtteil sowie um Preise für Miet- und Eigentumswohnungen.

Wohnungsbestand

Eine in etwa gleichbleibende Einwohnerzahl hält sich in St. Pauli mit einer stagnierenden Anzahl an vorhandenen Wohnungen im Stadtteil die Waage. Tabelle 2-3 zeigt, dass innerhalb der letzten zehn Jahre nur wenig neue Wohnungen gebaut wurden. Entsprechend liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei ca. 62m² und damit etwa 10m² unter dem Hamburger Durchschnitt. Mitte der 1990er Jahre hat sich durch sinkende Bevölkerungszahlen eine durchschnittliche Veränderung der Wohnumstände mit einer höheren Wohnfläche je Einwohner_in ein-

gestellt. Seither stagniert dieser Wert bei ca. 30m² pro Person, was im Verhältnis zur Gesamtstadt auf eher beengte Wohnverhältnisse hinweist.

| | Wohnfläche je Einwohner in in m ² | | durch- schnittliche Wohnungsgröße in m ² | | Wohnungen | Anteil an Sozial- wohnungen in % | | fertig gestellte Wohnungen |
|-------------|--|------|--|------|-----------|---|------|----------------------------------|
| | St. Pauli | HH | St. Pauli | HH | St. Pauli | St. Pauli | HH | St. Pauli |
| 2011 | 30,9 | 37,0 | 62,2 | 72,6 | 10.786 | 20,0 | 11,0 | 24 |
| 2010 | 31,1 | 37,0 | 62,1 | 72,4 | 10.748 | 18,9 | 10,7 | 10 |
| 2009 | 31,6 | 37,1 | 62,1 | 72,3 | 10.742 | 19,0 | 11,1 | 0 |
| 2008 | 30,7 | 36,6 | 62,0 | 71,7 | 10.738 | 19,1 | 11,6 | 197 |
| 2007 | 30,8 | 36,5 | 62,8 | 72,0 | 13.581 | 17,4 | 13,2 | 39 |
| 2006 | 30,8 | 36,5 | 62,7 | 71,9 | 13.542 | 17,7 | 14,0 | 76 |
| 2005 | 31,2 | 36,5 | 62,6 | 71,7 | 13.460 | 17,7 | 14,9 | 59 |
| 2004 | 31,3 | 36,4 | 62,6 | 71,5 | 13.398 | 17,7 | 14,9 | 11 ¹ |
| 2003 | 31,0 | 36,2 | 62,4 | 71,4 | 13.387 | 16,2 | 16,4 | 37 |
| 2002 | 31,1 | 36,1 | 62,4 | 71,2 | 13.350 | 16,0 | 17,3 | 261 |
| 2001 | 31,5 | 35,9 | 62,8 | 71,1 | 13.089 | 14,6 | 17,6 | 114 |
| 2000 | 30,5 | 35,7 | 62,7 | 71,0 | 12.975 | 15,0 | 17,8 | 38 |
| 1999 | 30,2 | 35,6 | 62,6 | 70,8 | 12.937 | 14,9 | 17,8 | 22 |
| 1998 | 30,2 | 35,4 | 62,5 | 70,7 | 12.915 | 14,7 | 17,9 | 154 |
| 1997 | 27,2 | 34,8 | 62,8 | 70,7 | 12.761 | 15,3 | 20,0 | 40 |
| 1996 | 25,4 | 34,4 | 62,7 | 70,6 | 12.721 | 12,9 | 21,1 | 176 |
| 1995 | 23,6 | 33,9 | 62,7 | 70,5 | 12.545 | - | - | - |

Tabelle 2-3: Übersicht über den Wohnungsbestand St. Paulis 1995-2011

¹Die jährliche Anzahl an fertig gestellten Wohnungen der Jahre 1996-2004 sind rechnerische Angaben aus der Differenz der Summe der Wohnungen insgesamt und berücksichtigen insofern keine Abrisse. (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013b)

Deutliche Veränderungen haben sich im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ergeben. War bis um die Jahrtausendwende der Anteil an Sozialwohnungen in St. Pauli vergleichsweise niedrig, sind heute laut Statistischem Amt ein Fünftel aller Wohnungen Sozialwohnungen und damit preisgebunden (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013b; vgl. auch Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 23). Nach Angaben des Bezirksamts Hamburg-Mitte (2011: 7, 10) beträgt die Quote öffentlich geförderter Wohnungen knapp

Städtebauförderung bezuschusst. Das erste Sanierungsgebiet in St. Pauli lag in St. Pauli-Süd im Gebiet um die Friedrichstraße (S1) und wurde von 1978 bis 1996 im Verbund mit einem Teil von Altona-Altstadt fokussiert entwickelt (SAGA 1978). Kurz darauf wurde in St. Pauli-Mitte das Sanierungsgebiet „Schilleroper“ (ebenfalls mit der Abkürzung S1) erlassen, wo seit 1980 viele Sanierungen und Neubauprojekte als öffentlich geförderter Wohnungsbau durchgeführt wurden. Das eigentliche Verfahren wurde 2006 beendet, die förmliche Aufhebung des Status ist jedoch noch nicht erfolgt (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 8). Das Sanierungsgebiet S3 „Karolinenviertel“ besteht seit 1988. Seither wurden laut Angaben der STEG 760 Wohnungen und 48 Gewerbeeinheiten öffentlich gefördert saniert. Weitere 84 Neubauwohnungen wurden ebenfalls subventioniert. 2012 kamen die Sanierungsvorhaben größtenteils zum Abschluss, seither hat die STEG die Verwaltung an die SAGA/ GWG übergeben. Das jüngste Sanierungsgebiet in St. Pauli liegt um die Wohlwillstraße (S5, Zeitraum 1997-2015). Von öffentlicher Förderung konnten in diesem Gebiet zusammengerechnet 700 Wohnungen und 33 Gewerbeflächen profitieren³. Bis zur Gebietsreform 2008 gehörten auch die Sanierungsgebiete Rosenhofstraße (S6), St. Pauli Schulterblatt (S2) sowie ein weiterer Teil des Sanierungsgebietes Karolinenviertel (S3) zu St. Pauli (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 8; Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2013).

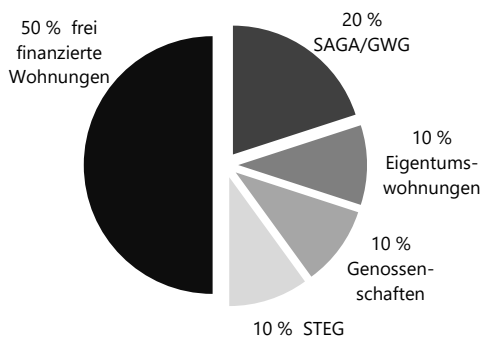


Abb. 2-1: Eigentumsstruktur des Wohnungsbestandes in St. Pauli 2010/ 2011
(Eigene Darstellung, Quellen: gerundete Werte nach Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b; 2011 und eigene Recherche)

3 vgl. <http://www.steg-hamburg.de> (18.10.2013)

Uneinheitlich fallen die Einschätzungen zum Verhältnis von Mietwohnungen und Wohneigentum aus: Das Bezirksamt Hamburg-Mitte (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 7) verzeichnet 94 % Mietwohnungen und 6 % Eigentumswohnungen, laut einer Studie von Analyse & Konzepte (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 30) beträgt das Verhältnis 83 % zu 17 %. Im Vergleich zum Hamburger Durchschnitt (73 %) leben in St. Pauli besonders viele Menschen in Mietwohnungen. Dieser Anteil ist angesichts von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen rückläufig. Die Privatisierung des Wohnungsbestandes hat zwischen 2005 und 2011 805 Umwandlungen bewirkt (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 7). Damit stehen binnen weniger Jahre knapp 10 % Wohnungen weniger auf dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Auch bei den verbleibenden Mietwohnungen findet Bewegung statt: Laut einer Umfrage des Bezirksamts Hamburg-Mitte wohnen „14 % der Befragten [...] in Häusern, die in den letzten 5 Jahren den Eigentümer gewechselt haben.“ (ebd.). Es wird vermutet, dass es sich bei den Verkaufenden um private Einzeleigentümer_innen handelt und bei den Kaufenden um „aktive Neuanleger, Eigennutzer oder Umwandler“ (ebd.). Diese Entwicklungen deuten auf Preissteigerungen oder gar Spekulation hin. Die Eigentümerstruktur wird durch einige große Akteur_innen dominiert: Der städtische Wohnungskonzern SAGA/ GWG verwaltet ca. 20 % des Bestands (ebd.: 5), die STEG 10 % des Bestands (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 23), weitere knapp 10 % sind im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften (ca. 900 Wohnungen⁴). Die restlichen 60 % der Wohnungen haben eine kleinteilige Eigentumsstruktur (vgl. Abb. 2-1).

Es findet jedoch nicht nur bei den Eigentumsverhältnissen eine gewisse Dynamik statt, sondern auch beim Zustand der Gebäude. In den vergangenen Jahren haben in St. Pauli umfassende Investitionen in die Gebäudesubstanz stattgefunden. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 7) konnte ermitteln, dass in der Hälfte der Wohnungen im Stadtteil binnen der letzten fünf Jahre Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt oder geplant wurden. Jede zehnte Wohnung wurde bereits umfassend modernisiert, dazu zählen zum Beispiel die Gebäudehülle (Dach, Fassade), Fenster, Treppenhaus oder die Heizungsanlage. Diese Maßnahmen können vom Vermietenden zu einem bestimmten Prozentsatz durch Mieterhöhungen refinanziert werden, sodass in der Regel die Mieten durch solche Maßnahmen steigen (vgl. ebd.). Die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte konnte beobachten, dass von Seiten

4 Altonaer Spar- und Bauverein eG (150 Wohnungen), Schiffszimmerer (200 Wohnungen), Hansa Baugenossenschaft (120 Wohnungen), Genossenschaft Alternativen am Elbufer (120 Wohnungen), BVE (20 Wohnungen), VHW (30 Wohnungen), Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (120 Wohnungen), Bergedorf Bille (80 Wohnungen), Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG (60 Wohnungen) (ungefähre Angaben, eigene Recherche).

der Investierenden innerhalb der letzten zehn Jahre vor allem in St. Pauli-Süd Aufwertungspotentiale gesehen wurden; hier seien viele Gebäude in einem schlechten Zustand (gewesen), sodass sich Sanierungen oder Abriss und Neubau anböten. Im nördlichen St. Pauli hätten dagegen weniger Gebäude ihre_n Besitzer_in gewechselt (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 26f.). Außerdem treten vermehrt ausländische – häufig skandinavische – Privatpersonen oder Investmentgesellschaften als Investierende auf (vgl. auch Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 3).

Mietwohnungsmarkt

Der politisch relevanteste und öffentlich gegenwärtig am stärksten diskutierte Aspekt des Wohnungsmarktes sind die Preise für Mietwohnungen. Diese sind in St. Pauli innerhalb der letzten Jahre gestiegen. Im Folgenden werden die Veränderungen des Immobilienmarkts in St. Pauli im Rahmen der Entwicklung der Gesamtstadt kontextualisiert. Die durchschnittliche Miete im Bestand, also bei vermieteten Wohnungen, liegt in Hamburg nach Angaben des alle zwei Jahre von offizieller Seite erhobenen Mietenspiegels im Jahr 2013 bei 8,37 €/m² (Freie und Hansestadt Hamburg 2013). Im Vergleich zu 1999 (6,21 €/m²) ist eine Zunahme um 35 % zu verzeichnen. Steigerungen erfolgten besonders stark in „guten“ Wohnlagen (39 %), in „normalen“ Wohnlagen (Definitionen nach dem Wohnlagenverzeichnis vgl. Freie und Hansestadt Hamburg 2009b) betrug die durchschnittliche Verteuerung der Bestandsmieten hingegen 31 %, wozu laut Wohnlagenverzeichnis auch St. Pauli zu zählen ist (vgl. Abb. 2-2). Der Mietenspiegel der Stadt Hamburg differenziert die Angaben zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nur nach Güte der Wohnlage, Gebäudealtersklassen, Ausstattung und Größe der Wohnung, bietet jedoch keine kleinräumige – etwa stadtteilspezifische – Unterscheidung der Miethöhen. Angaben über Bestandsmieten in St. Pauli wurden einzig durch eine punktuelle, repräsentative Befragung des Bezirksamts Hamburg-Mitte im Rahmen des Erlasses der Sozialen Erhaltungsverordnung in St. Pauli erhoben (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 6). Demnach beträgt der durchschnittliche Preis für Wohnungen im Bestand in St. Pauli im Jahr 2011 7,94 €/m² nettokalt und damit nur geringfügig mehr als der gestadtschichtliche Mittelwert von 7,89 €/m². Im Bereich der Neubau- und Modernisierungsförderung liegt der Durchschnittswert bei 6,55 €/m², im freifinanzierten Wohnungsbestand bei 8,37 €/m².

Die Entwicklung der Mieten auf Stadtteilebene über einen längeren Zeitraum hinweg findet in keiner offiziellen Statistik Berücksichtigung. Diese Lücke schließt ein Langzeitmonitoring eines Schulprojekts des Gymnasiums Ohmoor in

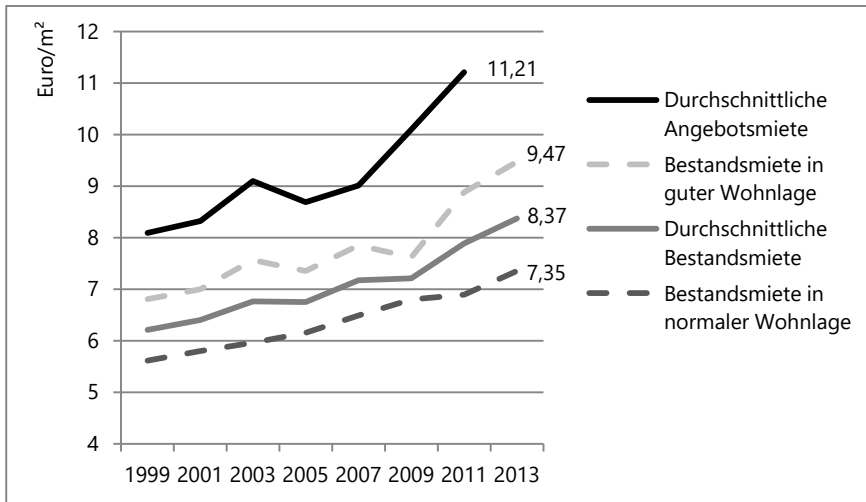


Abb. 2-2: Hamburger Wohnungsmarkt 1999-2013. Entwicklung der durchschnittlichen Bestandsmieten (Quelle: Eigene Berechnung nach Freie und Hansestadt Hamburg 1999-2013) sowie der durchschnittlichen Angebotsmieten (jeweils Nettokaltmieten ohne Heiz- und Betriebskosten) (Quelle: Langzeitmonitoring der Angebotsmieten Gymnasium Ohmoor)

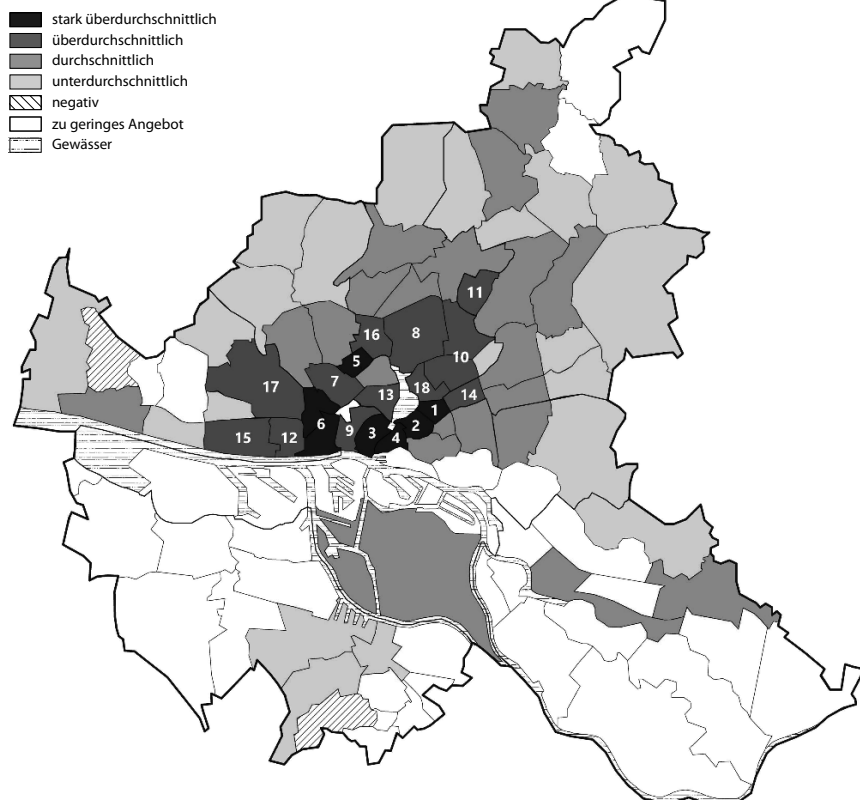
Hamburg, deren Schüler_innen jährlich systematisch die Angebotsmieten eines jeden Hamburger Stadtteils aus den Immobilienanzeigen der Tageszeitung Hamburger Abendblatt gespeichert und dokumentiert haben. Dieser umfangreiche Datensatz⁵ hat einen außergewöhnlichen Alleinstellungswert und gewährt an dieser Stelle Einblicke in die kleinräumige Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Analyse von Angebotsmieten berücksichtigt nur neu vermietete Wohnungen und kann somit nicht mit den Mieten aus bestehenden Mietverträgen verglichen werden. Außerdem ist der Datensatz mit Vorsicht zu betrachten, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass jede inserierte Wohnung auch tatsächlich zum angegebenen Preis vermietet wird. Eine methodische Unschärfe ist zum Beispiel bei einem erneuten Inserat derselben Wohnung gegeben (vgl. ausführlich Pohl und Wischmann 2014: 46ff.).

Karte 2-5 visualisiert die Veränderung der Angebotsmieten in den Hamburger Stadtteilen. Die Preise für auf dem Markt angebotene Mietwohnungen sind in der gesamten Stadt zwischen 2000 und 2011 durchschnittlich um 38 % gestiegen und damit deutlich stärker als im Bereich der Bestandsmieten (27 %). Im

5 Für die Jahre 1996 bis 2011 wurden zwischen 2.000 und 6.000 Anzeigen pro Jahr für insgesamt 89 Stadtteile dokumentiert.

alsternenahen Innenstadtbereich nördlich der Elbe sind die Mieten um bis zu 76 % stark überdurchschnittlich gestiegen. Mietwohnungen in den angrenzenden Stadtteilen – darunter St. Pauli – sowie teilweise entlang des nördlichen Elbufers haben sich mit Steigerungen von 38 bis zu 55 % ebenfalls überdurchschnittlich verteuert.

Steigerung der Angebotsmieten 2000-2011



Karte 2-5: Mietpreisdynamik in Hamburg. Steigerung der Angebotsmieten 2000-2011. Die Ziffern der Stadtteile mit überdurchschnittlicher Mietpreisdynamik entsprechen der Auflistung in Tabelle 2-4. (Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung basierend auf den Daten des Langzeitmonitorings der Angebotsmieten Gymnasium Ohmoor)

Die Tabelle 2-4 führt diese Stadtteile in einem Ranking der überdurchschnittlich starken Mietpreissteigerungen im Zeitraum 2000 bis 2011 auf. In Pohl und Wischmann (2014) konnte im Hinblick auf Gentrification in Hamburg herausgearbeitet werden, dass in jenen Stadtteilen Aufwertungs- und Gentrificationprozesse besonders deutlich ausgeprägt sein müssten, in denen eine überdurchschnittlich starke Zunahme der Mietpreise, ein überdurchschnittliches absolutes Mietniveau sowie eine überdurchschnittlich hohe Mobilitätskennziffer und damit ein starker Bevölkerungsaustausch zusammenkommen. Die Spitzengruppe dieser sogenannten „Gentrificationserwartungsgebiete“ (ebd.: 45) beinhaltet die Stadtteile St. Georg, Neustadt, Hoheluft und Altona⁶, in denen die Angebotsmieten seit 2000 um über 60 % angestiegen sind und deren Kaltmieten 13 €/m² oder mehr betragen. Außerdem haben diese Stadtteile eine besonders starke Bewohnerfluktuation zu verzeichnen. In Hamburg-Altstadt ist die Wohnfunktion aufgrund niedriger Einwohnerzahlen zu vernachlässigen. Hohenfelde belegt in diesem Ranking zwar den ersten Platz, die Angebotsmieten liegen aber 2011 unter dem Hamburger Durchschnitt. Die zweite Gruppe besteht aus Eimsbüttel, Winterhude, St. Pauli und Barmbek, wo Preissteigerungen zwischen 50 und 55 % stattgefunden haben. Gentrificationprozesse sind hier nicht ganz so stark ausgeprägt zu erwarten, da die derzeitigen Angebotsmieten nur geringfügig vom gesamtstädtischen Mittelwert abweichen. Steilshoop kann als Sonderfall angesehen werden, da hier trotz steigender Angebotsmieten aufgrund des Bindungsauslaufs von vielen öffentlich geförderten Wohnungen die Mieten nach wie vor vergleichsweise günstig sind. Es folgen Ottensen, Rotherbaum, Eppendorf und Uhlenhorst, deren Angebotsmieten bereits vor über zehn Jahren überdurchschnittlich hoch waren, und wo somit ein früherer Beginn von Gentrification angenommen werden kann. Das Langzeitmonitoring der Angebotsmieten verdeutlicht, dass eine überdurchschnittliche Wohnmobilität und eine überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung für sehr viele der Hamburger Stadtteile charakteristisch sind. Fast alle innenstadtnahen Stadtteile können als Aufwertungsgebiete bezeichnet werden (vgl. ebd.: 48).

Für St. Pauli bedeutet das, dass die Angebotsmieten unter anderem infolge von Investitionen und Modernisierungen 2011 um 51 % höher als noch im Jahr 2000 waren. Dieser Zuwachs ist für den Stadtteil einschneidend. Die Einordnung der Entwicklung in den gesamtstädtischen Kontext macht aber auch deutlich, dass es viele andere Stadtteile gibt, in denen die Mieten sehr stark und gar noch stärker gestiegen sind, die in der öffentlichen Wahrnehmung aber teilweise weniger als solche thematisiert werden (vgl. weiterführend Kap. 7.6). Die durch-

6 Für manche Stadtteile erfasst der Datensatz des Langzeitmonitorings nur übergeordnete Gebiete: So werden zum Beispiel die Stadtteile Altona-Altstadt und Altona-Nord zu „Altona“ zusammengeführt, ebenso für Hoheluft und Barmbek.

schnittlichen Angebotsmieten in St. Pauli liegen mit 11,84 €/m² nettokalt nur geringfügig über dem Hamburger Durchschnitt von 11,21 €/m².

| Rang | Mietpreis- entwick- lung | Stadtteil | Mietpreisent- wicklung von 2000 bis 2011 | Angebots- mieten 2011 | Mobilitäts- kennziffer 2011 |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| | | | Zunahme in % | in €/m ² | |
| 1 | | Hohenfelde | 76,2 | 10,05 | 155 |
| 2 | | St. Georg | 72,2 | 13,00 | 153 |
| 3 | | Neustadt | 70,7 | 15,23 | 137 |
| 4 | | Altstadt | 64,4 | 14,96 | 155 |
| 5 | | Hoheluft (West + Ost) | 62,9 | 13,05 | 133 |
| 6 | | Altona (Nord + Altstadt) | 62,8 | 13,02 | 127 |
| 7 | | Eimsbüttel | 55,3 | 12,42 | 122 |
| 8 | | Winterhude | 52,0 | 14,03 | 137 |
| 9 | | St. Pauli | 51,2 | 11,84 | 141 |
| 10 | | Barmbek (Nord + Süd) | 50,1 | 10,69 | 139 |
| 11 | | Steilshoop | 47,1 | 7,72 | 78 |
| 12 | | Ottensen | 46,8 | 12,52 | 108 |
| 13 | | Rotherbaum | 43,3 | 14,75 | 155 |
| 14 | | Eilbek | 41,6 | 10,83 | 122 |
| 15 | | Othmarschen | 40,7 | 14,96 | 103 |
| 16 | | Eppendorf | 40,3 | 12,21 | 130 |
| 17 | | Bahrenfeld | 40,0 | 11,21 | 121 |
| 18 | | Uhlenhorst | 38,7 | 14,37 | 127 |
| Gesamtstädtischer Mittelwert | | | 37,9 | 11,21 | 104 |

Tabelle 2-4: Überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen in Hamburg 2000-2011
(Quelle: Eigene Berechnung nach dem Langzeitmonitoring der Angebotsmieten
Gymnasium Ohmoor; Mobilitätskennziffern: Statistisches Amt für Hamburg und
Schleswig-Holstein 2013b; in Anlehnung an Pohl und Wischmann 2014: 48)

Der rapide Anstieg der Preise für angebotene Mietwohnungen in St. Pauli um in etwa die Hälfte binnen eines Jahrzehnts ist vor dem Hintergrund komplexer Wohnungsmarktmekanismen und stadtentwicklungspolitischer Wirkungsweisen zu verstehen. Ein Teil der Preissteigerung lässt sich sicherlich durch die Investitionsintensität durch Modernisierungen und Sanierungen im Stadtteil erklären. Viele Vermietende refinanzieren die getätigten Investitionen im Rahmen der

gesetzlich zulässigen Mietspreissteigerungen von jährlich 11 % der Investitionssumme. Dieser Prozess wirkt sich jedoch vor allem auf die Höhe der Bestandsmieten aus. Die vergleichsweise hohen Mobilitätskennziffern in St. Pauli deuten auf viele Neuvermietungsfälle mit teils nur kurzer Wohndauer hin. Die in St. Pauli stark vertretene Altersklasse der jungen Menschen in der Ausbildungs- oder Berufsfindungsphase zieht vergleichsweise häufiger um. Bei jeder Neuvermietung können die Angebotsmieten dann neu bemessen werden und zwar bis zu einer Höhe von 20 % über der im Mietenspiegel angegeben ortsüblichen Vergleichsmiete⁷, bei nachgewiesenen Investitionen auch bis zu 50 % darüber. Es ist offensichtlich, dass die ständige Neubemessung höherer Mieten die Werte im Mietenspiegel allmählich ansteigen lässt, wodurch eine kontinuierliche Preisspirale in Gang gesetzt wird, die der ursprünglichen Intention des Mietenspiegels, unverhältnismäßige Mietpreissteigerungen abzuwenden, entgegenläuft. Außerdem ist zu bemerken, dass die bestehenden Regelungen zur Deckelung der Mieten nur dann greifen, sofern (potentielle) Mieter_innen Widerspruch erheben oder Anzeige erstatten. Auf einem angespannten Mietwohnungsmarkt wie in St. Pauli lassen sich bei ausreichender und zahlungskräftiger Nachfrage auch Wohnungen zu einem Mietpreis weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete in eine Vermietung überführen⁸.

Diese Dynamiken werden in St. Pauli durch allgemeine Reurbanisierungstendenzen verschärft (vgl. Menzl 2012). Zwar hat die boomende Bevölkerungsentwicklung Hamburgs bisher noch nicht zu steigenden Einwohnerzahlen in St. Pauli geführt, aber eine erhöhte Nachfrage vor allem der Altersgruppe der jungen Erwachsenen nach innenstadtnahem Wohnraum in multifunktionalen Stadtteilen wie St. Pauli ist seit etwa zehn Jahren deutlich zu spüren (Pohl 2010: 201f.). Der Umfang des Angebots ist unterdessen gleichbleibend, so dass bestehende Wohnungen durch die erhöhte Konkurrenz auf Seiten der Nachfrage teurer vermietet werden und die wenigen Neubauten, die realisiert werden, ebenfalls zu einem hohen Preis vermietet oder verkauft werden. Auch Sanierungen und Modernisierungen erscheinen für viele Vermietende in Zeiten hoher Nachfrage lukrativer.

7 Die im Herbst 2013 diskutierte Einführung einer „Mietpreisbremse“ würde diese Erhöhungen auf 10% über dem Mietenspiegel begrenzen.

8 So zum Beispiel das „St. Pauli Design Apartment über der Reeperbahn“, das im Oktober 2013 auf Immonet.de zu 23,61€/m² nettokalt angeboten wird (<http://www.immonet.de/angebot/17729577>, 18.10.2013) oder das „Loft-Style Apartment mit Parkett“, das zu 33€/m² nettokalt auf Immobilien Scout 24 inseriert wurde (<http://www.immobilienscout24.de/expose/71956187>, 01.11.2013).

Eigentumswohnungsmarkt

Auch wenn es nur einen vergleichsweise kleinen Anteil des gesamten Wohnungsbestands betrifft, so sind auch im Bereich des Wohnungseigentums erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen (vgl. Abb. 2-3).

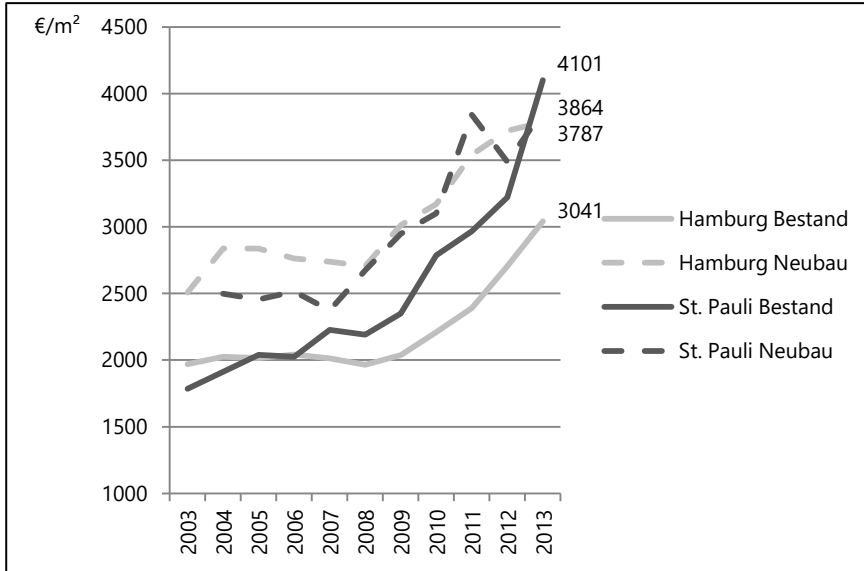


Abb. 2-3: Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen in Hamburg und St. Pauli (Quelle: LBS Bausparkasse 2005-2014)

Im Hamburger Stadtgebiet lassen sich Eigentumswohnungen aus dem Bestand heute mit durchschnittlich 3.041 €/m² um etwa 55 % teurer verkaufen als noch vor zehn Jahren (1.969 €/m²). Ähnliche Preissteigerungen sind im Neubau festzustellen: Eine neue Eigentumswohnung kostet 2013 im Mittel 3.787 €/m² und damit etwa die Hälfte mehr als im Jahr 2003 (2.509 €/m²). Ähnliche Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen werden auch in St. Pauli berechnet, wo die Preise um 55 % von knapp 2.500 auf 3.864 €/m² angestiegen sind. Herausragende Preisexplosionen haben sich in St. Pauli bei Eigentumswohnungen im Bestand ergeben. Die Verteuerung der Kaufpreise liegt hier bei 130 % innerhalb der letzten zehn Jahre. Besonders große Preissprünge haben seit 2009 stattgefunden. Bestehende Eigentumswohnungen in St. Pauli werden heute im Schnitt für über 4.100 €/m² verkauft und damit zu ähnlichen Preisen wie bei-

spielsweise in den alsternenahen Stadtteilen Eppendorf, Uhlenhorst oder Winterhude mit gehobenen Wohnlagen.

Ausblick

Für die Zukunft sind weitere Mietpreissteigerungen in St. Pauli wahrscheinlich. Zwar ist etwa die Hälfte aller Wohnungen im Stadtteil vom frei finanzierten Wohnungsmarkt entkoppelt, wodurch für die Mieter_innen eine regulierte, mehr oder weniger niedrige Miete (vorerst) gesichert ist und sie vor Verdrängung geschützt wohnen. Dennoch wird die Diskrepanz zwischen hoher Nachfrage und gleich bleibendem Angebot die Mieten zukünftig voraussichtlich weiter ansteigen lassen. Zudem wirkt sich die enorme Dynamik der Kaufpreise für Wohnungen auf Mietpreise aus, beispielsweise wenn Wohnungen als Anlageobjekte erworben werden.

Eine Schlüsselrolle für die weitere Entwicklung der Mietpreise im Stadtteil nehmen die Wohnungen in den öffentlich geförderten Sanierungsgebieten mit geschützten, subventionierten Mieten ein. Die STEG verwaltet gegenwärtig noch etwa 1.000 Wohnungen als Treuhänderin. Nach Abschluss der Sanierungen steht demnächst großflächig die Aufhebung der förmlich festgelegten Gebiete bevor, womit der Verlust sanierungsrechtlicher Schutzinstrumente wie beispielsweise die Genehmigungspflicht von Verkaufspreisen verbunden sein wird (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 3–11). Dies betrifft über ein Drittel der Gebäude im Sanierungsbestand: Bis 2020 werden etwa 300 bis 400 Wohnungen aus der Bindung fallen (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2010b: 24). Wie mit den Gebäuden verfahren wird, steht noch nicht in allen Fällen fest. Es gibt Bestrebungen von Seiten der Mieter_innen, den Bestand in eine genossenschaftliche Verwaltung zu überführen, die Stadt Hamburg hat Teile des Bestands (Karlinenviertel) bereits an die SAGA/ GWG verkauft. Für private Eigentümer_innen kommen jedoch prinzipiell auch die Möglichkeit des freien Verkaufs oder weitere Investitionen in Frage. Für diese Fälle ist mit erheblichen Mietpreissteigerungen zu rechnen (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 11).

2.4 Städtebaulicher Wandel in St. Pauli

Die beschriebene soziodemographische Situation St. Paulis war nicht in jeglichen Dimensionen einem Wandel unterworfen, der Wohnungsmarkt verzeichnete einerseits vielfältige Preissteigerungen, stellt andererseits aber auch große Mengen an günstigem Wohnraum zur Verfügung. Die Narration eines St. Paulis als

Stadtteil großer gesellschaftlicher Umbrüche und eines durchweg entfesselten und existenzbedrohenden Wohnungsmarktes ist nicht stringent. Ein Aspekt des Stadtteils, der jedoch eine tiefgreifende und prägende Transformation durchlief und immer noch durchläuft ist die bauliche Struktur von St. Pauli.

Das Stadtbild St. Paulis ist heute geprägt durch glitzernde Fassaden, in Form geschnittene kleine Bäume, enge Häuserschluchten, glattgeschliffene Fußwege, Hochhaustürme, postmoderne Architekturen und etliche Kräne, Baugruben, Gebäudeskelette, mit Gerüsten verstellte Fassaden, Baucontainer. Die gegenwärtigen materiellen und visuellen Veränderungen in St. Pauli sind jedoch als keine kontinuierliche Entwicklung nachzuzeichnen, nicht etwa als kohärente, logische Folge von Ereignissen, sondern eher als Stationen eines Wandels. Eine umfassende, erklärende Deskription der städtebaulichen Aufwertungsprozesse kann in Anbetracht der Komplexität der Metamorphosen nicht das Ziel sein. Aus diesem Grund werden im Folgenden einige Orte St. Paulis einschließlich individueller Entwicklungen beschrieben, um die Spezifika der Transformationsprozesse in St. Pauli zu veranschaulichen, ohne den Trugschlüssen einer Kausalität zu verfallen.

Am Millerntor

Am östlichen Ende der Reeperbahn, wo das Millerntor historisch die Grenze zwischen Hamburg und der Vorstadt St. Pauli markierte, ragen seit kurzem die Tanzenden Türme empor, eine postmoderne Hochhaus-Konstruktion. Die berühmte Adresse Reeperbahn 1 hat über die Jahrzehnte hinweg eine wechselvolle Geschichte erlebt. Seit 1889 befand sich dort das Gasthaus „Trichter“, ein achteckiges Konzertgebäude mit Kuppel, das im Zweiten Weltkrieg zerstört wurde. Einzig eine denkmalgeschützte Litfaßsäule von 1870 hat bis heute überdauert. In den Nachkriegsjahren wurde die „Astra-Bowlingbahn“ der lokalen Brauerei in einem niedrigen Flachdachbau etabliert. Später residierten der Musikclub „Mojo Club“ und das „Mandarin Casino“ im Gebäude (vgl. Schreiber und Walden 2008: 31). Nach beschlossenem Abriss des Betonbaus wurden die Räumlichkeiten dem Künstlerkollektiv SKAM e.V. (Schöne Kunst allen Menschen) zur Zwischennutzung überlassen, bis sie schließlich Ende der 2000er Jahre abgerissen wurden (Schreck 2011: 257). Für eine neue Bebauung ab 2011 setzte sich ein Bauvorhaben der STRABAG AG, eines großen europäischen Bauunternehmens, mit einem Entwurf des Architekten Teherani durch, dessen zweigliedrigen, schiefen „Tanzenden Türme“ an zwei Tango Tanzende Menschen, alternativ an die langen Beine einer Prostituierten erinnern sollen. Über die konkrete Gestaltung und vor allem Höhe des Gebäudes mit 24 Etagen wurde im Vorfeld lange

gestritten. Im Gebäude sind heute die Norddeutschland-Zentrale der STRABAG, weitere Büroflächen sowie Gastronomie untergebracht. Der Keller wird seit 2013 vom Mojo Club betrieben, der nach zehnjähriger Pause an den Standort zurückgekehrt ist (vgl. Kap. 7.3). Außerdem wurde auf dem ehemaligen Trichterengelände das 4 Sterne-Hotel Arcotel Onyx gebaut.

Doch das Millerntor galt nicht immer als beliebter Firmensitz. Bis 1995 stand direkt gegenüber der heutigen Tanzenden Türme das schlichte, 23-stöckige „Iduna Hochhaus“, das in den 1960ern noch von der Bavaria-St. Pauli-Brauerei gebaut wurde. Mit der Begründung, asbestverseucht zu sein, wurde das Hochhaus 1995 per Sprengung abgerissen. Gleichzeitig herrschte Mitte der 1990er Jahre die Meinung, St. Pauli sei kein Standort für Büroflächen⁹. Dennoch wurde am gleichen Standort drei Jahre später das Millerntorhochhaus, ein bis zu 10 Stockwerke hoher Gebäudekomplex, der sich weitläufig zwischen Reeperbahn, Budapester Straße und Simon-von-Utrecht-Straße erstreckt, gebaut. Nach Fertigstellung stand es jedoch zwischenzeitlich leer, so dass bekannteren Großunternehmen wie AOL Mietfreiheit angeboten wurde.

Von Buden zu Bühnen

Nur wenige Meter weiter westlich beginnt der Spielbudenplatz, eine langgezogene Freifläche entlang der Reeperbahn. Seit dem Ende des 18. Jahrhunderts war er das „Eldorado der Volksbelustigung“ (Schreiber und Walden 2008: 32, vgl. auch Kap. 2.1), früher zum Beispiel mit der Kunstreitarena „Circus Gymnasticus“, Caféhäusern, Varietétheatern, Bierpalästen und einem der ersten deutschen Kinos, später mit Operettenhäusern, Theatern, dem Wachsfigurenkabinett „Panoptikum“ und zahlreichen Kneipen. Im Zweiten Weltkrieg wurde unter dem Spielbudenplatz ein Tiefbunker gebaut, der heute als Parkhaus genutzt wird und die heutige Platzform bestimmt. Seit den 1960er Jahren standen zahlreiche kleinere Pavillons mit Clubs und Kneipen auf dem Sandplatz. Ideen für eine Neugestaltung gab es viele, darunter die Vision des amerikanischen Künstlers Jeff Koons, große Kräne, an denen überdimensionale Quietscheentchen hängen, zu errichten. Anlässlich der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, dessen Siegesentwurf – ein stählerner Bodenbelag mit Strahlern, die SMS-Botschaften in den Himmel projizieren sollten – jedoch zugunsten des Drittplatzierten verworfen wurde. Der Spielbudenplatz wurde schließlich durch die Landschaftsarchitekten Lützwow 7 und die Architekten Spengler Wiescholek umgestaltet, an eine Betreibergesellschaft aus lokalen Gastronomieakteur_innen per

9 Hamburger Abendblatt 19.02.2010, *Die Bilderbuch-Sprengung des Millerntor-Hochhauses. Hamburg heute vor 15 Jahren*

Pachtvertrag übergeben und damit quasi privatisiert. Zwei verschiebbare, gegenüberliegende überdachte Bühnen mit aufwändiger LED-Beleuchtung stellen den flexiblen Rahmen für vielfältige Großevents und Nutzungen dar, zum Beispiel für Konzerte, Theateraufführungen, Kundgebungen und den St. Pauli Nachtmarkt (s.o.; vgl. Gefroi 2011b: 319f.). Die permanenten, großformatigen Bühnen messen zehn Meter Höhe und 16 Meter Breite und sorgen für eine Verstärkung und Allgegenwärtigkeit des Event-Charakters des Spielbudenplatzes. Mit der Privatisierung geht auch eine Regelung des Zuganges zum Platz einher. Eine viel diskutierte und kritisierte Praxis war die Sprinkleranlage an den überdachten Bühnen, welche für die Vertreibung von Wohnungslosen verantwortlich war (Fischer und Jörg 2009: 13).

Anstelle einer Brauerei

Eine der einschneidendsten Umstrukturierungen im südlichen St. Pauli bewirkte der Niedergang der Brauerei. Das Werk der Actien-Brauerei – Hamburgs älteste Brauerei von 1647 – hatte 1863 ein rechteckiges Gelände zwischen Bernhardstraße (heutige Bernhard-Nocht-Straße), Davidstraße und Hopfenstraße bezogen. Durch eine Fusion im Jahr 1922 mit der Altonaer Bavaria-Brauerei trug sie den Namen „Bavaria- und St. Pauli-Brauerei“. Wichtigstes Produkt war das Astra-Bier. Nach dem Zweiten Weltkrieg konnte die Brauerei ihr Grundstück nach Osten in Richtung Zirkusweg erweitern, weil dort durch die Zerstörung des 1889 errichteten Zirkusbau des Circus Renz (später Circus Busch) Flächen frei wurden (vgl. Schreiber und Walden 2008: 26). Sämtliche Produktionsstätten und das Verwaltungsgebäude – der in Form einer Pilsstulpe erbaute ikonische „Astra Turm“, der seit den 1970er Jahren den Geesthang akzentuierte – wurden 2004 abgerissen (Rauterberg 2008; Wischmann 2011: 108). Nachdem klar war, dass die Brauerei den Standort verlassen würde, hat die Stadt Hamburg das Areal bereits 1998 gekauft, die daraus resultierenden Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten jedoch verstreichen lassen und an die Holsten-Brauerei AG weiterverkauft, die das Gelände 2001 wiederum an eine Investorengruppe veräußert hat. Für die riesige Freifläche wurden unterschiedliche Pläne für die Nachnutzung diskutiert, darunter Sozialwohnungen, Bürogebäude usw. Es wurde schließlich eine Lösung herbeigeführt, die das „Bavaria-Quartier“ (auch „Brauquartier“ oder „Brauereiquartier“ genannt) in mehrere Baufelder aufteilt und auch den ursprünglichen Verlauf des Zirkuswegs, der durch die Brauerei umgeleitet worden war, wiederherstellt. Im südlichen, zur Elbe gelegenen Teil wurden ab Mitte der 2000er Jahre drei Hochhaussolitäre errichtet: an der Davidstraße das 5 Sterne-Empire Riverside Hotel, weiter gen Osten der Astra-Turm und am östlichen

Ende das Atlantic Haus. Diese drei Hochhäuser werden teilweise aufgrund ihrer weiten Sichtbarkeit und exponierten Lage auf dem Geestrand als „neue Hafenkrone“ bezeichnet, in Anlehnung an die „alte Hafenkrone“ der Backsteinbauten des Bundesamts für Seeschifffahrt und Hydrographie, des Bernhard-Nocht-Instituts und des Deutschen Wetterdienstes (Rauterberg 2008; Wischmann 2011: 127ff.). Das 20-Etagen hohe Empire Riverside Hotel wurde von David Chipperfield Architects entworfen und 2007 eingeweiht, obwohl zu der Zeit (noch) kein zusätzlicher Bettenbedarf in St. Pauli bestand. Der neue Astra Turm knüpft architektonisch wenig an den Vorgänger an. Der schlichte Hochhaussolitär der Architekten KSP Engel und Zimmermann beherbergt ausschließlich Büros, ebenso das Atlantic Haus der Architekten Herzog & Partner und gmp von Gerkan, Marg + Partner. Vor allem der Astra Turm hatte mit hohem Leerstand und sich ablösenden Fassaden-Teilen zu kämpfen, sodass das eher unbelebt erscheinende Gebäude zwischenzeitlich mit einem Bauzaun umriegelt war. Im nördlichen Teil des Bavaria-Quartiers in Richtung Hopfenstraße sowie rund um den neuen Gebrüder-Wolf-Platz wurde genossenschaftlicher Wohnungsbau geschaffen sowie Einzelhandel für die Nahversorgung integriert (vgl. Rauterberg 2008; Kähler 2008). Auch wenn genossenschaftlicher Wohnungsbau nach niedrigen Mieten klingt, so liegen die Preise im hochwertigen Neubau bei der Hansa (120 Wohnungen in der Bernhard-Nocht-Straße 105¹⁰) sowie der Bergedorf Bille Baugenossenschaft (131 Wohnungen in der Hopfenstraße 7-21¹¹) bei ca. 12 €/m² nettokalt (vgl. Fischer und Jörg 2009: o.A.S.).

In städtebaulicher Hinsicht hat das Bavaria-Quartier St. Pauli-Süd grundlegend restrukturiert. Was vormals ein industrielles, umzäuntes Betriebsgelände war, ein gar undurchdringbarer Block im Stadtteil, wurde durch die Neugestaltung und -bebauung für Fußgänger_innen und Blickbeziehungen geöffnet. Mit Fußwegen, öffentlichen Plätzen, kleinen Gärten und Interaktionsräumen wie Supermärkten, Bäcker und einer Bank wird dieser Raum quasi als Sozialraum zurückgewonnen. Gleichwohl sind die Bezüge zum Stadtteil gering: Weder die Zielgruppe noch die Angestellten des Empire Riverside Hotels sind St. Paulianer_innen, nur wenige Anwohner_innen arbeiten in den neu errichteten Bürogebäuden, viele Genossenschaftsmitglieder kommen nicht aus dem Stadtteil. Zudem ist die Aufenthaltsqualität in den Freiflächen angesichts der sehr engen und hohen Bebauung und daraus resultierenden Zugigkeit sowie fehlender Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänke, Park etc.) als niedrig einzustufen.

10 <http://www.hansa-baugenossenschaft.de/index.php?id=118> (21.10.2013)

11 <http://www.bergedorf-bille.de/fileadmin/PDF/Information/Quartiere.pdf> (21.10.2013)

Quartier oder Terrassen? Umstrukturierung in der Bernhard-Nocht-Straße

Nur wenige Meter vom Bavaria-Quartier entfernt wurde kurz nach dessen Fertigstellung eine weitere Großbaustelle begonnen: Das „Bernhard-Nocht-Quartier“ (BNQ) zwischen Bernhard-Nocht-Straße und Erichstraße umfasst mehrere Grundstücke, die teilweise im Eigentum des lokalen Unternehmers und Investors Burim Osmani waren und nach längerer Spekulationsgeschichte Ende der 2000er Jahre durch die Unternehmensgruppe Köhler & von Barga Immobilien aufgekauft wurden. Die ursprünglichen Pläne der von Köhler & von Barga gegründeten Grundstücksgesellschaft Bernhard-Nocht-Straße 69-79 mbH sah den Abriss von drei Gebäuden, die Sanierung von sieben Häusern sowie acht Neubauten – darunter Loft- und Stadthäuser – vor, in denen insgesamt etwa 70 Eigentumswohnungen realisiert werden sollten. Durch den umfassenden Protest der Anwohner_innen-Initiative No BNQ und umfangreichen Auseinandersetzungen (vgl. ausführlich in Kap. 7.8) konnten der Bau von Eigentumswohnungen und die Verdrängung der Bewohner_innen abgewendet werden und anstelle dessen Mietwohnungen mit teils niedriger Mietpreisbindung mithilfe von Sanierungsförderung geschaffen werden. Im Zuge des Bauprojekts – später in „Bernhard-Nocht-Terrassen“ umbenannt – wurden mehrere Bestandsgebäude abgerissen. Ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Bernhard-Nocht-Straße (85+87) wurde durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen und stürzte ein (Kulturbehörde Hamburg 2013: 151). Diese Bauplätze sowie weitere vormals freie Baulücken wurden und werden mit Neubauten geschlossen. Die neuen Wohngebäude stechen mit einer Höhe von bis zu sechs Geschossen plus Dach im Vergleich zu den bestehenden meist drei bis fünf Geschossen deutlich aus dem Baublock heraus. Dem prinzipiellen Gewinn von (Miet-)Wohnungsfläche für lokale Bewohner_innen steht der Verlust einigen Gewerbes mit langer Tradition gegenüber: In der Erichstraße musste die Boutique de Sade sowie die Pension Flehmig ausziehen, in der Bernhard-Nocht-Straße schloss das Erotic Art Museum.

Ein Park für St. Pauli

Auch auf der anderen Straßenseite der Bernhard-Nocht-Straße gab es großen Veränderungsdruck. Berühmtes Beispiel sind hier die Häuser, die zur St. Pauli Hafenstraße hin liegen und in den 1980er Jahren besetzt wurden, um einen Abriss der Häuser zu verhindern. Der Hamburger Senat wünschte sich eine repräsentative, massive Bebauung, um direkt an der Elbe einen Kontrapunkt zur schwindenden Hafen- und Werftwirtschaft zu setzen (vgl. Herrmann et al. 1987b: 17). Etwa zehn Jahre später kam erneut von Seiten der Stadtplanung die

Idee auf, die (Frei-)Fläche zwischen Pinnaßberg und den Hafenstraßenhäusern durch einen Gebäuderiegel mit Wohnungen und Büros zu schließen und damit den Hafenblick aus St. Pauli zu verbauen. Ein Zusammenschluss aus Anwohner_innen, Künstler_innen und anderen Engagierten aus dem Stadtteil setzte die Forderung nach einer Grünfläche für St. Pauli dagegen, denn bis auf das weit von St. Pauli-Süd entfernte Planten un Blomen oder die Wallanlagen in der angrenzenden Neustadt gab es bis dato keinen Park in St. Pauli. Das langwierige Projekt, das per „kollektiver Wunschproduktion“ versuchte, alle Ansprüche an diesen Ort zu integrieren und den Planungsprozess „bottom up“ zu organisieren, hatte schließlich Erfolg, so dass 2005 der „Park Fiction“ (Antonipark) eingeweiht wurde und seitdem mit inselhaften Grünflächen, einer gewellten Rasenfläche („Fliegender Teppich“), stählernen Palmen, Hundewiese und Sportplatz eine zentrale Rolle im Stadtteil als Freizeit- und Begegnungsort spielt¹² (vgl. Schäfer 2004; Gefroi 2011b; Tietgen 2011).

In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2002 auch das am Park Fiction gelegene Wohnprojekt „Parkhaus Pinnaßberg“ gebaut – das erste Passivhaus in dieser Größe in Deutschland. Die Realisierung und Finanzierung gelang bewohnerzentriert und in Kooperation mit der Genossenschaft St. Pauli Hafenstraße eG (vgl. Reinig und Otte 2001). Obwohl der Park Fiction und das Parkhaus in Eigenregie der Anwohner_innen und häufig entgegen der Interessen der Stadtverwaltung und -politik geplant und realisiert wurden, schmückt sich die Stadt Hamburg heute mit diesen Projekten. So zeigt der Titel des Hamburger Mietenspiegels 2009 (Freie und Hansestadt Hamburg 2009a) das Parkhaus mit den Palmen des Park Fiction und demonstriert damit eine Vereinnahmung dieser Schlüsselprojekte sozialer und nachhaltiger Planung unter dem Motto Hamburgs als „Grüne Umweltmetropole“.

Weitere Projekte und Veränderungen

Diese maßgeblichen Projekte der letzten zehn bis 15 Jahre prägen die Hauptachse des Stadtumbaus in St. Pauli, der an vielen weiteren Orten im Stadtteil Fortführung findet: beispielsweise in der Simon-von-Utrecht-Straße, die mit der Revitalisierung und Umgestaltung einer alten Eisengießerei für das Design-Hotel East oder mit dem kürzlich sanierten Ibis-Hotel im permanenten Wandel ist (vgl. Plentz 2011). Auch die Reeperbahn hat 2004 mit dem neuen Schmidt Theater einen auffälligen Neubau erhalten und gerade wurde ein Nachkriegsbau auf dem angrenzenden Grundstück abgerissen, um Platz für das neue „Klubhaus“ mit Musikclubs, Theater und Gastronomie hinter einer animierten Medienfassade zu

12 <http://www.parkfiction.org> (18.10.2013)

machen (vgl. Kap. 7.3), um nur einige Beispiele zu nennen. Neben diesen spektakuläreren, gewerblichen Nutzungen betreffen viele Bauprojekte einzelne Wohnhäuser. Vielerorts finden kleinteilige Sanierungen, Modernisierungen oder Nachverdichtung auf Baulücken oder durch Dachausbauten statt, zuletzt unter anderem in der Seilerstraße (Eigentumswohnungen „Haus Pauli“), in der Talstraße, Ecke Schmuckstraße, in der Antonistraße und Detlev-Bremer-Straße.

Dieser tiefgreifende Umbau des gesamten Stadtteils vollzieht sich schwerpunktmäßig in St. Pauli-Süd im Bereich zwischen Simon-von-Utrecht-Straße und Elbe. Doch auch neben diesem lokalen Fokus auf den Süden des Stadtteils gibt es weitere nennenswerte Projekte im restlichen Stadtteil. Gegenüber dem U-Bahnhof Feldstraße neben der alten Rinderschlachthalle wurde das „Karostar – Musikhaus St. Pauli“ als Gründerzentrum der Musikbranche und einer kleinen Tribüne für Veranstaltungen eingerichtet. Nicht zuletzt hat das Millerntor-Stadion des FC St. Pauli seit dem Jahr 2006 sukzessive neue Tribünen sowie eine neu gestaltete Fassade bekommen.

Ausblick

Gegenwärtig befinden sich zahlreiche Gebäude in der Bauphase und für die Zukunft deuten sich weitere Bauprojekte im Stadtteil an. In der Simon-von-Utrecht-Straße an der Ecke zur Großen Freiheit liegt die Baustelle des AIDA-Entertainment-Hauses, worin das Unterhaltungsprogramm für die AIDA-Kreuzfahrtschiffe vorbereitet werden wird. Im benachbarten Pestalozzi-Quartier in der Großen Freiheit hat eine Entwicklung begonnen, die Wohnungsneubau, Gewerbeansiedlung sowie die Umnutzung der ehemaligen Pestalozzi-Schule umfasst. Teile davon sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

Bisher ungelöst, aber weiterhin spannend, bleibt die Frage nach der Zukunft des Grundstücks der ehemaligen „Esso-Häuser“ am Spielbudenplatz, wo ein Komplex aus zwei Wohnhochhäusern, einem Gewerberiegel sowie einer Tankstelle an einen Investor verkauft wurde, der wiederum seine Vision von Abriss und hochwertigem Neubau aufgrund massivem Protests der Anwohner_innen sowie nicht erteilter Abriss- und Baugenehmigungen seitens des Bezirks-Mitte zunächst nicht umsetzen konnte. Mehrere Gutachten bescheinigten eine stark vernachlässigte und damit heruntergekommene Bausubstanz und empfahlen einen Abriss als die günstigere Variante im Gegensatz zu einer Sanierung. Aufgrund ausgebliebener Instandsetzungsmaßnahmen verschlechterte sich die Gebäudesubstanz so stark, dass die Häuser Ende 2013 einzustürzen drohten. Der Bezirk Mitte ließ die Wohngebäude sowie die Gewerbeflächen daraufhin kurz-

fristig räumen, der Abriss erfolgte im Frühling 2014. Zur Entscheidungsfindung für eine Neubebauung wurde vom Bezirk ein nachbarschaftsbasierter Planungsprozess initiiert, der ausgehend von einer „Planbude“ am Esso-Areal Partizipation sicherstellen soll. In den kommenden Jahren ist somit am Spielbudenplatz mit grundlegenden Veränderungen und großflächige Umstrukturierungen zu rechnen. Von Veränderung und Umbau ist ebenfalls die Rindermarkthalle an der Kreuzung Budapester Straße/ Neuer Kamp in St. Pauli-Mitte gekennzeichnet. Das denkmalgeschützte Gebäude sollte zur „St. Pauli Music Hall“ umgebaut werden – ein Plan, von dem jedoch angesichts starkem Widerstands abgerückt wurde. Die Entscheidung ist schließlich auf ein Nahversorgungskonzept mit überdachter Markthalle in Ergänzung zu stadtteilbasierten Räumen für Vereine, eine Moschee und weitere Anwohnernutzungen gefallen. Im Herbst 2014 wurden die Sanierung und der Umbau abgeschlossen und die Rindermarkthalle wiedereröffnet.

Möglicherweise in Betracht zu ziehende zukünftige Entwicklungsperspektiven betreffen bei weiterem Anstieg der Einwohnerzahl Hamburgs und der starken Nachfrage nach Wohnraum in St. Pauli die Bereitstellung (von Teilen) des Heiligengeistfelds für Wohnbauzwecke (vgl. Daneke 2013: 112f.) oder eine entsprechende Umnutzung des jetzigen Fleischgroßmarktareals, dessen Pachtvertrag mit der Stadt Hamburg 2034 ausläuft.

Zwischenfazit

Ergebnis der beschriebenen und andauernden Projekte und Maßnahmen ist eine grundsätzliche und umfassende Veränderung der gebauten Struktur St. Paulis, das dadurch mehr und mehr sein Gesicht verändert. Anhand zahlreicher Bauvorhaben konnte nachgezeichnet werden, wie durch Deindustrialisierung freigewordene Gebäude entweder aufwendig saniert und umgenutzt oder abgerissen werden, um Flächen für eine neue Bebauung und Nutzung zu konvertieren. Die Neubauten mit meist maximaler Flächenausnutzung beherbergen Büroflächen, Hotels, Gewerbebetriebe und hochwertige Wohnungen. Diese Aufwertungsprozesse führen zu einem zunehmend verjüngten Stadtbild und wirken sich ebenso auf den übrigen Baubestand aus, indem Baulücken nachverdichtet, auffällige Gebäude abgerissen und vernachlässigter Altbaubestand renoviert und saniert wird. Auf welche Weise ein Übergreifen der Aufwertungslogik stattfindet, ist auch in direkter Nachbarschaft zu Baustellen oder kürzlich fertiggestellten Neubauten zu sehen, wo häufig Fassadenrenovierungen oder andere Baumaßnahmen vorgenommen werden.

Das Besondere am baulichen Wandel in St. Pauli ist – auch im Gegensatz zu anderen Gentrifikaionsgebieten – die eklatante Dimension der neuen Bauten, die vor allem in das Wohngebiet St. Pauli-Süd hineinbrechen. Dabei ist nicht nur das Format der Hochhäuser (Tanzende Türme, Empire Riverside Hotel, Astra Turm, Atlantic Haus, Millerntorhochhaus) und der großflächigen Wohn- und Gewerbequartiere (Bavaria-Quartier, Bernhard-Nocht-Quartier) von Bedeutung, sondern auch die Schwerpunktverlagerung auf Büros und Hotels.

Die fortschreitende Erschließung St. Paulis für den Tourismus sowie die Etablierung St. Paulis als Bürostandort manifestieren sich durch den radikalen Umbau. Es handelt sich dabei um politisch induzierte Prozesse, die vor dem Hintergrund stadtentwicklungspolitischer Wirkungsweisen und ökonomischer Interessen zu verstehen sind. Im folgenden Kapitel sollen die im Untersuchungsgebiet beobachteten Prozesse im Rahmen der theoretischen Debatten der aktuellen Stadtforschung kontextualisiert werden.

Städtische Visualität und Materialität
Untersuchung stadtteilpolitischer Diskurse am Beispiel
von Hamburg-St. Pauli
Wischmann, K.
2016, XV, 368 S. 37 Abb., Softcover
ISBN: 978-3-658-14553-8