



Geschäftliche Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Bahnhofsviertel

Michael Reis¹ · Philipp Gareis²

Eingegangen: 25. April 2022 / Überarbeitet: 29. November 2022 / Angenommen: 5. Dezember 2022 / Online publiziert: 26. Januar 2023
© Der/die Autor(en) 2023, korrigierte Publikation 2023

Zusammenfassung

Gentrifizierungsprozesse in Bezug auf die Gewerbelandschaft in einem Gebiet sind ein bislang wenig erforschter Untersuchungsgegenstand. Dabei können Gewerbe in einem aufgewerteten Quartier – besonders alteingesessene Betriebe, die vornehmlich die Bedarfe der ehemals verankerten Bewohnerinnen und Bewohner bedienten – von Verdrängung betroffen sein. Modernisierungsmaßnahmen in Fassade und Bausubstanz, daraus resultierende Steigerungen in Miete und Pacht sowie die Abnahme der ursprünglichen Kundschaft sind dabei regulative Elemente einer Verdrängung. Anhand einer Bestandsaufnahme, basierend auf Google Street View, sowie einer zehn Jahre später stattfindenden Begehung im Frankfurter Bahnhofsviertel, werden die Veränderungen vor Ort kartiert und hinsichtlich einer gewerblichen Gentrifizierung erfasst. Erste Erkenntnisse zeigen, dass sich in Leerständen von verdrängten oder aufgegebenen Traditionsbetrieben hochwertige Gastronomiebetriebe niederlassen, die als Indikator-Betriebe für eine Gewerbegentrifizierung angesehen werden können. Daher sind verschiedene, an die Stadt gerichtete, Handlungsempfehlungen für Viertel, die einen solchen Wandel durchlaufen, wie eine finanzielle Förderung von Traditionsbetrieben, eine frühzeitige Erfassung der Veränderung einer Gewerbelandschaft, Verlängerung von Mindestlaufzeiten gewerblicher Mieten oder eine gesonderte Aufnahme in eine Milieuschutzsatzung, zu bedenken.

Schlüsselwörter Gewerbeverdrängung · Indikator-Betriebe · Traditions-Betriebe · Wandel · Ladennutzungsstruktur

Commercial gentrification process in Frankfurt's station district

Abstract

Gentrification in relation to commercial emergence within a city quarter has received relatively little scientific attention so far. However, old and traditional businesses in an upgraded quarter can be highly effected by displacement. Modernization in facade and buildings itself often leads to higher rents that are regulative elements of displacement. Using an inventory based on Google Street View, additional data as well as an inspection of the Frankfurt Bahnhofsviertel ten years later, changes in the use of buildings are recorded and mapped with regard to commercial gentrification. First results show that in some vacant and replaced stores of abandoned traditional businesses there are sophisticated gastronomy businesses accommodated which can be understood as indicator businesses for commercial gentrification. Our recommendation to overcome problems with commercial gentrification for urban planning is financial promotion of traditional businesses, early recording of changes in business structure, widening of rent periods of commercial storerooms or a special admission in a milieu protection statute.

Keywords Commercial displacement · Indicator businesses · Traditional businesses · Change · Shop use structure

✉ Michael Reis
michael-reis@hotmail.de

Dr. Philipp Gareis
philipp.gareis@bbr.bund.de

¹ Städtisches Gymnasium Kreuztal, Zum Erbstollen 5, 57223 Kreuztal, Deutschland

² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Deichmanns Aue 31–37, 53179 Bonn, Deutschland

Einleitung

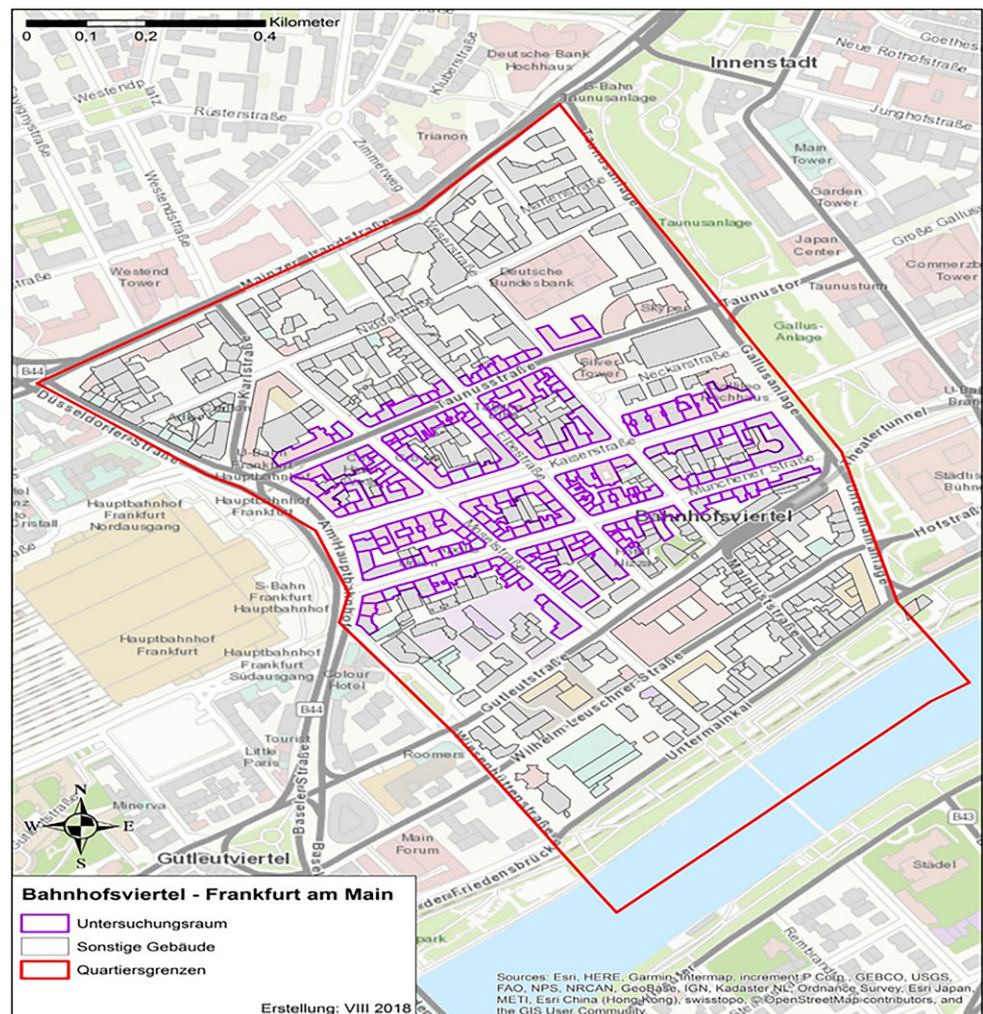
Aktuell wird Gentrification in der Forschungslandschaft als Zustrom sowohl neuer Investitionen, als auch insbesondere Bewohnerinnen und Bewohner mit höheren Einkommen und Bildungserfolg verstanden (Finio 2022, S. 250). Ein zumeist vernachlässigter Aspekt ist der Wandel von Geschäftsstrukturen (Kosta 2019, S. 1101), auch als „commercial gentrification“ bezeichnet (Helbrecht 2016, S. 10). Jedoch wird immer mehr erkannt, dass das Gewerbe ein starker Indikator für Gentrifizierungsprozesse in einem Gebiet sein kann und die Ansiedlung bestimmter Gewerbe in ein im Aufwertungsprozess befindlichem Viertel den Wandel eines Quartiers beschleunigt (Blasius 1993, S. 41; Glatzer und Sturm 2020). Solch ein Gewerbewandel, bedingt durch Tourismus oder aufgrund der besonders günstigen Verkehrslage, betrifft auch Stadtteile, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner im städtischen Vergleich niedrigere Einkommen beziehen. Aufwertungsprozesse von Teilen solcher Quartiere seit dem Ende der Finanzkrise und der weiter voranschreitenden Reurbanisierung seit den 2000er-

Jahren zeigen sich nicht nur durch Veränderung der Bevölkerungsstruktur, sondern gerade auch durch die zunehmende Verdrängung alter Gewerbe durch neue Betriebe. Diese sind im Gegensatz zum Bestand auf ein zahlungskräftiges Umfeld ausgerichtet. Im Folgenden wird das im starken wirtschaftlichen Wandel befindliche Frankfurter Bahnhofsviertel (Serif 2020) hinsichtlich einer potenziellen gewerblichen Gentrification untersucht.

Untersuchungsraum Frankfurt Bahnhofsviertel

Das Frankfurter Bahnhofsviertel liegt westlich der Innenstadt (Abb. 1; Frankfurt am Main o.J.), hat einen hohen Altbaubestand, und bietet weitere attraktivitätssteigernde Merkmale, die charakteristisch sind für ein Gebiet mit Tendenzen für Gentrification (Chrzanowski und Reber 2014, S. 97). Es liegt am Main und hat eine verkehrsgünstige Anbindung (ebd.). Als 1878 der Zentralbahnhof die Westbahnhöfe ersetzte, entstand in den folgenden Jahrzehnten

Abb. 1 Bahnhofsviertel Frankfurt am Main. (Quelle: Bloß, Constantin F. und Reis, Michael, eigene Begehung)



das Bahnhofsviertel mit seiner gründerzeitlichen Bebauung (Janke und Häfner 2018, S. 28). Seit 1986 steht Frankfurts größtes Ensemble der Gründerzeit unter Denkmalschutz (Janke und Häfner 2018, S. 52, S. 96). In dem Viertel bildete sich in den Nachkriegsjahren das Rotlichtviertel. In den 1960er-Jahren zogen vermehrt Migrantinnen und Migranten ein und prägen den multikulturellen Charakter. Seit den 2000er-Jahren erfährt das Bahnhofsviertel jedoch Aufwertungsprozesse (Janke und Häfner 2018, S. 105, S. 233; Serif 2020). Teile des Viertels gelten durch viele Gegensätze auf engem Raum, auch durch die historisch geprägte multikulturelle Bevölkerungsstruktur, als Schmelztiegel und angesagtes Viertel Frankfurts. Mit seinen 3632 Einwohnern ist es Frankfurts kleinstes Stadtviertel (Frankfurt am Main 2018).

Methodik

Die Untersuchungen fußen auf dem von Krajewski (2006) erweiterten Ansatz der verschiedenen Dimensionen der Gentrification (funktional, sozial, baulich, symbolisch). Die funktionale Dimension der gewerblichen Gentrification betrifft dabei die Etablierung und (Um-)Nutzung von Gewerbeflächen, welche wiederum Einfluss auf die soziale Dimension des langfristigen Austauschs alteingesessener Bewohnerinnen und Bewohner hat. Hierzu sind in der Untersuchung öffentliche Förderungen, bauliche Aufwertungen und Sanierungen der Gebäude berücksichtigt, was zudem der baulichen Dimension entspricht. Im Februar 2018 wurden Fotoaufnahmen von Teilen des Quartiers mit hoher Gewerbedichte auf Erdgeschossesebene inkl. der Gesamtfassade erstellt. Dazu fanden Begehungen und Kartierungen der Gewerbestruktur und zur Betrachtung des Zustands der Fassaden statt. Ferner wurden Aufnahmen von Google Street View (Alphabet, Mountain View, CA, USA) (Juli–August 2008) analysiert. Die Daten aus 2008 und 2018 wurden kategorisiert und mithilfe weiterer Indikatoren ausgewertet. Darauf basierend sind subjektive Einschätzungen zum Zustand der Gebäude und Indikatorbetriebe getroffen worden. In der Erhebung wurde dabei zwischen Traditionsbetrieben und Indikator-Betrieben unterschieden. Es wurden Indikatoren zur Operationalisierung aufgestellt (kaum bis keine Außenwerbung, große Glasfronten, ansprechende und ausgefallene Sprüche in englischer Sprache, ausgefallenes Bedienformat, Exklusivität etc.) und die Gewerbe auf diese Indikatoren hin untersucht. Indikatorbetriebe sind dabei gewerbliche Betriebe, die durch ihre Anzahl in einem Quartier Anzeichen darüber geben, ob dieses als aufgewertet gilt. Gewerbe und Betriebe werden in diesem Beitrag synonym verwendet. Solche Indikatorbetriebe können exklusive Restaurants, Bars, Cafés oder Einrichtungen mit Kultcharakter sein, welche von altein-

gesessener Wohnbevölkerung hingegen kaum nachgefragt werden. Diese Betriebe liegen im höherpreisigen Segment und stellen Dienstleistungen und Produkte für den gehobenen Mittelstand bereit (Shaker Ardekani und Rath 2017, S. 123). Sie weisen große Glasfronten zur Straße auf, um zu sehen und gesehen zu werden (Glatter 2007, S. 124), haben zum Teil wenig Außenwerbung oder aber markante Werbesprüche, meist auch in englischer Sprache.

Demgegenüber stehen Gewerbe, die trotz „natürlicher“ Fluktuationen schon lange an einem Ort ansässig sind und eine traditionsreiche Vergangenheit aufweisen. Durch ihre lange Präsenz geben sie einen Hinweis auf den langjährigen Bedarf des Gewerbes innerhalb des Viertels und damit auf die alteingesessene Bewohnerschaft und sind ein starker Indikator für Veränderungen in einem Viertel (Zukin et al. 2009). Diese Gewerbe werden als Traditionsbetriebe identifiziert, wenn sie mindestens seit vierzig Jahren unter selber Adresse, oder in derselben Straße vorzufinden sind und in der Öffentlichkeit als traditionell und „als stets vorhanden“ wahrgenommen werden.

Ergebnisse

Nutzungsstrukturen

Die Gesamtgewerbe beliefen sich im September 2008 auf 294 Gewerbe und 39 Leerstände. Die Abb. 2 und 3 geben einen Gesamtüberblick für die Untersuchung relevanter Betriebsformen im Untersuchungsgebiet der Jahre 2008 und 2018. Im Februar 2018 waren es 300 Gewerbe und 41 Leerstände. Die Leerstandquote ist über die Dekade leicht angestiegen (+0,5%). Von 294 (Sep. 2008) und 300 (Feb. 2018) Gewerben können 92 (2008) bzw. 81 (2018) Gewerbe dem Einzelhandel zugeschrieben werden (Tab. 1). Vor allem gab es einen 50%igen Rückgang von Nonfood-Kaufhäusern, reine Lebensmittelläden sind um über 8% zurückgegangen (Tab. 2). Dies zeigt die deutlich veränderten Konsumgewohnheiten und Konsumangebote innerhalb des Viertels, die in einer Dekade stattgefunden haben.

Dienstleistungsbetriebe machten zu beiden Untersuchungszeitpunkten den Großteil der vorhandenen Gewerbe aus. Die Anzahl ist von 202 (2008) auf 219 (2018) angestiegen. Doch sind in fast allen Dienstleistungsbereichen leichte bis starke Abwanderungen, außer im Gaststätten- und Unterhaltungsgewerbe, erkennbar. Indikatorbetriebe waren vor allem im gastronomischen Bereich (Exklusivrestaurants, Szenebars) vorzufinden (Tab. 3).

Bauliche Dimension

Die Abb. 4 zeigt, dass von 180 Gebäuden 113 Gebäude gründerzeitliche (62,8%) und 67 (37,2%) moderne Fassa-

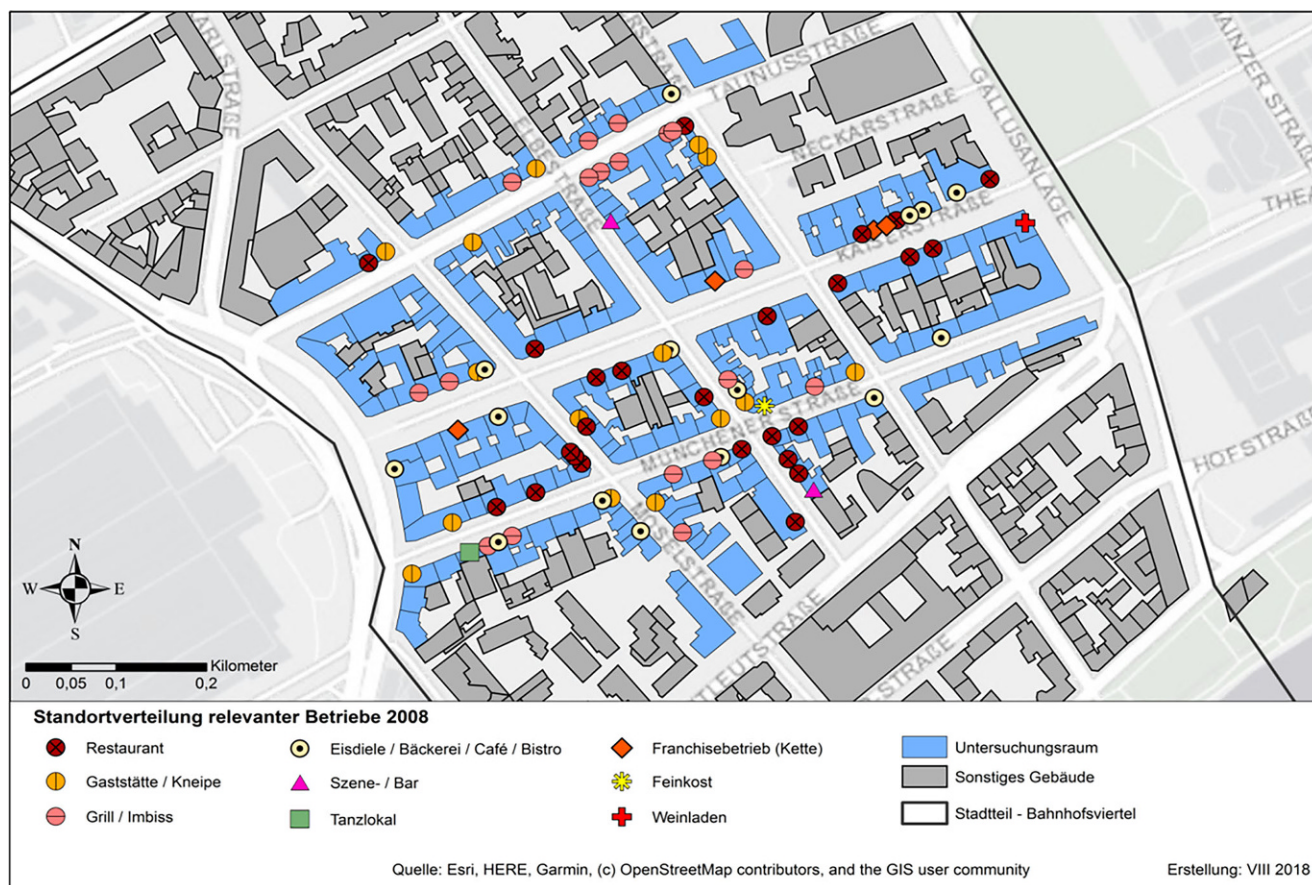


Abb. 2 Standortverteilung relevanter Betriebe, Verteilung 2008. (Quelle: Bloß, Constantin F. und Reis, Michael, eigene Begehung)

den aufweisen. Insgesamt stehen 163 Gebäude (91 %) unter Denkmalschutz (Landesamt für Denkmalpflege 2018), darunter sind 54 Häuser subjektiv erkennbar aufgewertet (Renovierung, Fassadensäuberung, Mängelbehebung), also 33,1 % der denkmalgeschützten Gebäude. Bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei einem Gebäude eine aufwertende Veränderung festgestellt (5,9 %). Dieser Umstand zeugt von einem optisch attraktiven Viertel, wo in vielen Städten bevorzugte Gentrifizierungsgebiete zu finden sind (vgl. Chrzanowski und Reber 2014).

Gesamtfassade, Erdgeschossfassade

Bei 54 Gebäuden mit aufgewerteter Gesamtfassade sind 28 Erdgeschossfassaden aufgewertet worden. Vier der 54 Erdgeschossfassaden sind der Kategorie unverändert hochwertig zugeteilt (7,4 %). Von 54 Gebäuden mit Gesamtfassadenaufwertung haben 59,3 % der Erdgeschossfassaden eine Aufwertung erfahren. Über 10 % der Gebäude zeigen deutliche Verschlechterungen des Zustands und belegen, dass mit Fassadenaufwertungen nicht sogleich Aufwertungen der Erdgeschossfassaden einhergehen und hier die Nutzung ein großer Faktor ist.

Von 126 Gebäuden mit unveränderter Gesamtfassade ist bei 29 Erdgeschossfassaden eine Verbesserung festgestellt worden (23 %). Weitere 29 Gebäude wurden der Kategorie unverändert zugeteilt (23 %). Unter den unverändert wirkenden Gesamtfassaden sind 58 Erdgeschossfassaden (46 %) aufgewertet oder waren 2008 schon hochwertig.

In die Kategorie marginal schlechter wurden 61 Erdgeschossfassaden eingeteilt (48,4 %). Nur bei sieben Erdgeschossfassaden gab es eine Verschlechterung der Erdgeschossfassade (5,5 %). Somit zeigt sich, dass allein von einer Gesamtfassadenaufwertung kein direkter Schluss auf die optische Attraktivität der Erdgeschossfassade zu treffen ist und dies nur ein Untersuchungsaspekt der Betrachtung bei der geschäftlichen Gentrifizierung in einem Quartier sein kann (Abb. 5 und 6).

Traditionsbetriebe

Im Jahr 2008 wurden 16 Traditionsbetriebe wie der Betrieb Engels (Abb. 7) lokalisiert, vorwiegend in der Kaiser-, Münchener- und (oberen) Taunusstraße. Im Jahr 2018 ist die Anzahl auf 13 Traditionsbetriebe gesunken. Betroffen waren ein Betrieb in der Kaiserstraße und zwei Betriebe

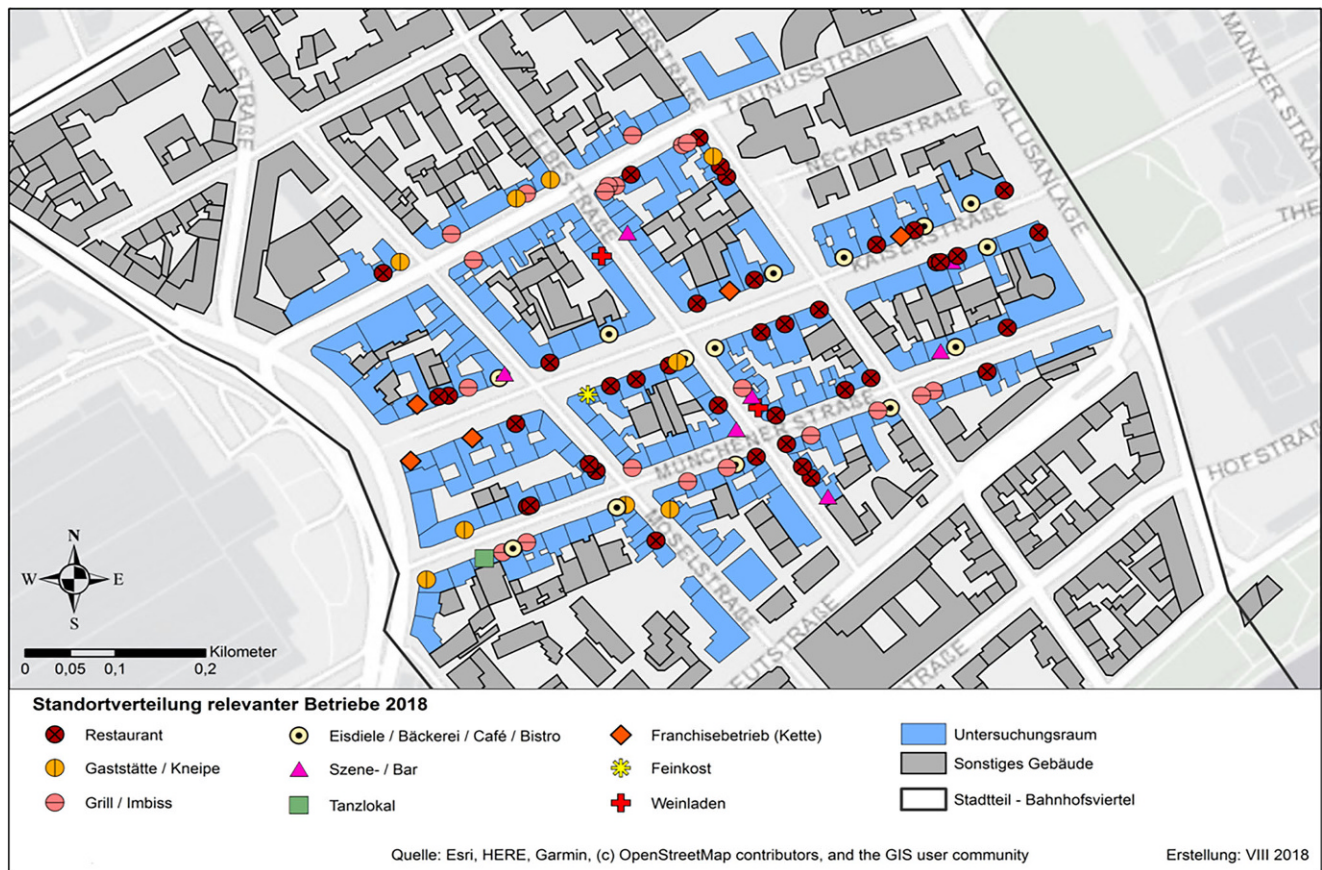


Abb. 3 Standortverteilung relevanter Betriebe, Verteilung 2018. (Quelle: Bloß, Constantin F. und Reis, Michael, eigene Begehung)

Tab. 1 Die Gesamtbetriebe, aufgeteilt nach zwei Hauptbedarfsgruppen und den Straßen im Untersuchungsgebiet sowie die Leerstände von 2008 und 2018. (Quelle: Reis, Michael, eigener Entwurf)

	Gesamtbetriebe und Leerstände im Untersuchungsgebiet 2008 und 2018								Summe nach Bedarf
	Straße								
	Kaiser-	Münche-	Taunus-	Am HBF	Mosel-	Elbe-	Weser-	J-P-P.	
<i>Bedarf 2008</i>									
Einzelhandel-Bedarfsgruppe	30	36	18	2	4	1	1	0	92
Dienstleistungs-Bedarfsgruppe	53	51	38	11	25	20	3	1	202
Leerstände	9	11	10	2	5	2	0	0	39
Summe nach Straßenzug	92	98	66	15	34	23	4	1	333
N	333								
<i>Bedarf 2018</i>									
Einzelhandel-Bedarfsgruppe	31	32	6	4	6	1	1	0	81
Dienstleistungs-Bedarfsgruppe	59	59	43	9	21	22	5	1	219
Leerstände	8	7	18	0	7	1	0	0	41
Summe nach Straßenzug	98	98	67	13	34	24	6	1	341
N	341								

Abkürzungen: *Am HBF* Am Hauptbahnhof, *J-P-P.* Jürgen-Ponto-Platz

Tab. 2 Einzelhandel Bedarfsgruppe, gesamtes Untersuchungsgebiet. (Quelle: Reis, Michael, eigener Entwurf)

Einzelhandel Bedarfsgruppe – Generell – Gesamtes Untersuchungsgebiet	2008	%	2018	%	2008 zu 2018	Unterschied zu 2008 in %
Lebensmittel und Genussmittel	36	39,1	33	40,7	-3	1,6
Bekleidung und Textilien	12	13,0	11	13,6	-1	0,6
Hausratbedarf; Souvenir	7	7,6	3	3,7	-4	-3,9
Körperpflege und Drogerie	7	7,6	4	4,9	-3	-2,7
Bildung; Kunst; Buchhaltung; Schreibwaren	3	3,3	4	4,9	+1	1,6
Schmuck, Uhr, Juwelier	11	12,0	13	16,0	+2	4,0
Kaufhaus „nonfood“	11	12,0	5	6,2	-6	-5,8
Sonstiger Einzelhandel	5	5,4	8	9,9	+3	4,5
Σ	92	~100	81	~100	-11	0

Tab. 3 Dienstleistung Bedarfsgruppe, gesamtes Untersuchungsgebiet. (Quelle: Reis, Michael, eigener Entwurf)

Dienstleistung-Bedarfsgruppe – Generell – Gesamtes Untersuchungsgebiet	2008	%	2018	%	2008 zu 2018	Unterschied zu 2008 in %
Versicherungs- und Bankwesen	11	5,4	9	4,1	-2	-18,8
Rechts- und Wirtschaftswesen	1	0,5	0	0	-1	-100,0
Gesundheitswesen	8	4,0	4	1,8	-4	-50,0
Medien Kommunikation Information (Telekom/etc.)	18	8,9	17	7,8	-1	-5,6
Beherbergungswesen (Hotel/Hostel)	20	9,9	25	11,4	+5	25,0
Vermittlungseinrichtung; Reise-/Fremdenverkehr	8	4,0	6	2,7	-2	-25,0
Gaststätten und Unterhaltungsgewerbe, inklusive Exklusivrestaurants	101	50,0	112	51,1	+11	10,9
Kultureinrichtungen/Kreativszene	1	0,5	1	0,5	-	0,0
Bildungseinrichtungen	1	0,5	0	0	-0,5	-100,0
Einfache Service – Dienstleistung; Dienstleistung des Handwerks (Friseur)	16	7,9	22	10,0	+6	37,5
Sonstige Dienstleistungen (Sportwetten, Kasino)	17	8,4	22	10,0	+5	29,4
Beratungsdienstleistung	0	0,0	1	0,5	+0,5	NA
Σ	202	~100	219	~100	+17	8,4

be in der Münchener Straße. Anstelle des Kronprinzeneck (Münchener Straße) ist in diese Fläche ein Indikatorbetrieb eingezogen, die anderen zwei oben aufgeführten Beispiele ehemaliger Traditionsgerichte standen 2018 leer. Die Tab. 4 gibt hierzu eine Übersicht über den Rückgang von Traditionsbetrieben von 18,75 % innerhalb des Untersuchungszeitraums.

Indikatorbetriebe

Im Jahr 2008 waren im Untersuchungsgebiet vier Indikatorbetriebe identifizierbar. Im Jahr 2018 wurden hingegen 28 Indikator-Betriebe lokalisiert (Tab. 5). Es konnte eine häufige Umnutzung von ehemals diverser Gastronomieformen (Gaststätte, Kneipe, Imbiss u. a.) oder von anderen Bedarfsgruppen zu einem Indikatorbetrieb festgestellt werden. Als Beispiel dient das Objekt Kaiserstraße 55, wo im September 2008 noch ein indisches Kaufhaus ansässig war. An dessen Stelle folgte das Exklusivrestaurant „eatdoori“ im Februar 2018 (Abb. 8 und 9a, b).

Schlussfolgerungen

In der Analyse wird deutlich, dass eine gewerbliche Gentrification nicht alle Straßenzüge zu gleichen Teilen erfahren. Die Indikatorbetriebe bilden im Bahnhofsviertel zum Großteil gehobene und exklusive Restaurants. Diese Betriebe reihen sich längs der Kaiserstraße und Münchener Straße sowie in der südlichen und mittleren Elbestraße auf und verändern dort die Gewerbestruktur. Bemerkenswert ist jedoch, dass sich keine weiteren gehobenen Dienstleistungen angesiedelt haben.

Alteingesessene Gewerbe weisen im Untersuchungszeitraum einen Rückgang auf. Dennoch kann nicht von einem monokausalen Zusammenhang zwischen einer Abwanderung der Traditionsgerichte einerseits und der Ansiedlung von Indikator-Betrieben andererseits gesprochen werden. So sind auch nicht bei sämtlichen Standorten vorheriger Traditionsgerichte Ansiedlungen von Indikatorbetrieben erfolgt. Andere Gründe als Verdrängung hinsichtlich der Schließung der Geschäfte scheinen ebenso eine Rolle zu



Abb. 4 Gebäudeklassifikation, Denkmal, Fassade zwischen 2008 und 2018. (Quelle: Bloß, Constantin F. und Reis, Michael, eigene Begehung)

Tab. 4 Traditionsbetriebe im Untersuchungsraum 2008 und 2018. (Quelle: Reis, Michael, eigener Entwurf)

Traditionsbetriebe 2008 und 2018				
Straße	Haus	Traditionsbetrieb 2008	Haus	Traditionsbetrieb 2018
<i>Kaiser</i>	Nr. 33	Juwelier Silberberg	Nr. 33	Juwelier Silberberg
	Nr. 36	Eisdiele Fontanella	Nr. 35	Eisdiele Fontanella
	Nr. 49	Waffen C.W. Engels	Nr. 49	Waffen C.W. Engels
	Nr. 68	Bier-Brezel	Nr. 68	–
<i>Münchener</i>	Nr. 16	Schuhladen Krolla	Nr. 16	Schuhladen Krolla
	Nr. 18	Weider Pfeifen Tabak	Nr. 18	Weider Pfeifen Tabak
	Nr. 30	Kneipe Kronprinzeneck	Nr. 30	–
	Nr. 36	Schuhmacherei Lenz	Nr. 36	Schuhmacherei Lenz
	Nr. 41	Schreibwaren Fleischhauer	Nr. 41	Schreibwaren Fleischhauer
	Nr. 43	Bäckerei Heidinger	Nr. 43	Bäckerei Heidinger
	Nr. 56	Bahnhofsapotheke	Nr. 56	–
<i>Taunus</i>	Nr. 45	Cream-music Musikhaus B. Hummel	Nr. 45	Cream-music Musikhaus B. Hummel
	Nr. 47	G-M Foto GmbH	Nr. 47	G-M Foto GmbH
<i>Mosel</i>	Nr. 14	Terminus-Klause	Nr. 14	Terminus-Klause
	Nr. 21	Kneipe Moseleck	Nr. 21	Kneipe Moseleck
<i>Elbe</i>	Nr. 22	Pakistanischer Imbiss Akmal	Nr. 22	Pakistanischer Imbiss Akmal
<i>N</i>	16		13	

Abb. 5 Veränderungen der ersten Etage. (Quelle: Bloß, Constantin F. und Reis, Michael, eigene Begehung)

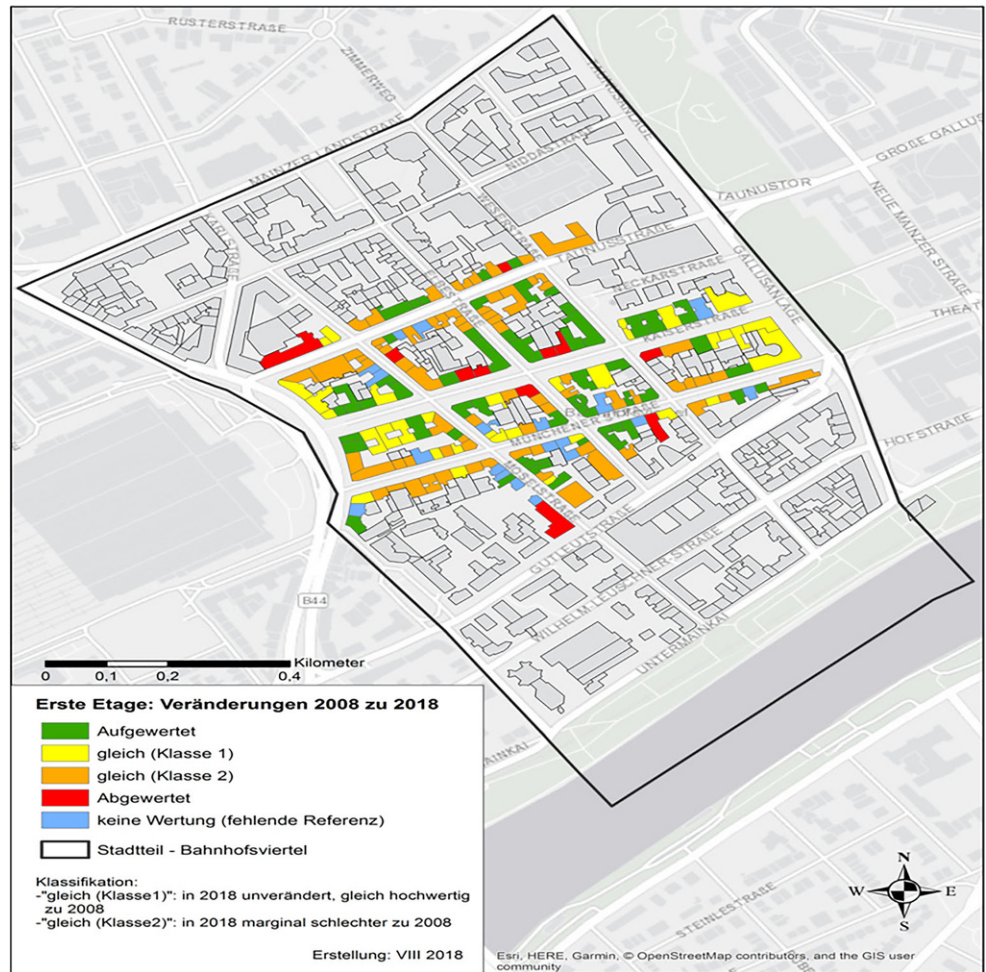


Abb. 6 Zuteilungen der gewerblichen Fassade der 1. Etage in Relation des Zustands der Gesamtfassade. (Quelle: Reis, Michael, eigener Entwurf)

Gesamtfassade: „Renovierung der Fassade zwischen 2008 und 2018“			Gesamtfassade: „gleich wirkende Fassade zwischen 2008 und 2018“		
N = 180					
Erdgeschossfassaden mit aufgewerteter Gesamtfassade	54	100%	Erdgeschossfassaden ohne aufgewertete Gesamtfassade	126	100%
Aufwertung	28	51.9%	Aufwertung	29	23%
Unverändert hochwertig	4	7.4%	Unverändert hochwertig	29	23%
Gesamt besser	32	59.3%	Gesamt besser	58	46%
Marginal schlechter	16	29.6%	Marginal schlechter	61	48.4%
Nein - schlechter	6	11.1%	Nein - schlechter	7	5.5%
Gesamt schlechter	22	40.7%	Gesamt schlechter	68	53.9%

Abb. 7 Der Traditionsbetrieb Engels. Er besteht seit 1884 und gilt als jeher dort ansässig. (Quelle Foto: Reis, Michael)



Tab. 5 Indikatorbetriebe im Untersuchungsgebiet 2008 und 2018. (Quelle: Reis, Michael, eigener Entwurf)

Indikatorbetriebe 2008 und 2018				
Straße	Haus	Indikatorbetrieb/Gentrimercial-Betrieb 2008	Haus	Indikatorbetrieb/Gentrimercial-Betrieb 2018
<i>Kaiser</i>	Nr. 31	Weinladen	Nr. 31	Bar Dean & David
	–	–	Nr. 39	Szenekneipe Orange Peel
	–	–	Nr. 39	Restaurant Meat Room
	–	–	Nr. 51	Restaurant Bona Mente
	–	–	Nr. 53	Restaurant Urban Kitchen origin food
	–	–	Nr. 55	Restaurant eatdoori
	–	–	Nr. 56	Restaurant Good Guys
	–	–	Nr. 61	Restaurant LaMexLounge
	–	–	Nr. 65	Restaurant Kakadu's
	–	–	Nr. 69	Feinkost-Paradies
<i>Münchener</i>	Nr. 65	Restaurant Kakadu's	Nr. 73	Restaurant Der Fette Bulle
	–	–	Nr. 76	Restaurant Frittenwerk
	–	–	Nr. 8	Restaurant Sandwicher
	–	–	Nr. 11	Restaurant Fletchers Burger & Bowls
	–	–	Nr. 12	Szene Kneipe Club Michel
	–	–	Nr. 18	Restaurant Maxie Eisen
	–	–	Nr. 25	Friseur Goldene Schere
	–	–	Nr. 28	Friseur Goldene Schere
	Nr. 28	Delikatessen, Wein	Nr. 30	Bar Plank
	–	–	Nr. 32	Kiosk Yok Yok
<i>Mosel</i>	–	–	Nr. 8	Boutique BHVTL
	–	–	Nr. 15	Restaurant Walon & Rosetti
<i>Elbe</i>	Nr. 10	Kreativszene Basis	Nr. 10	Kreativszene Basis
	–	–	Nr. 18	Weinladen My
	–	–	Nr. 20	Bar The Jambo Bar
	–	–	Nr. 29	Weinladen le 29
	–	–	Nr. 34	Szenekneipe Kinley Bar
<i>Weser</i>	–	–	Nr. 31	Restaurant Bento
	N	4		28

Abb. 8 Ein Indikatorbetrieb. Er ist an eine wohlhabende Bewohnerschaft und Touristen ausgelegt. Der Lifestyle ist jung, hipp und modern. (Quelle Foto: Reis, Michael)

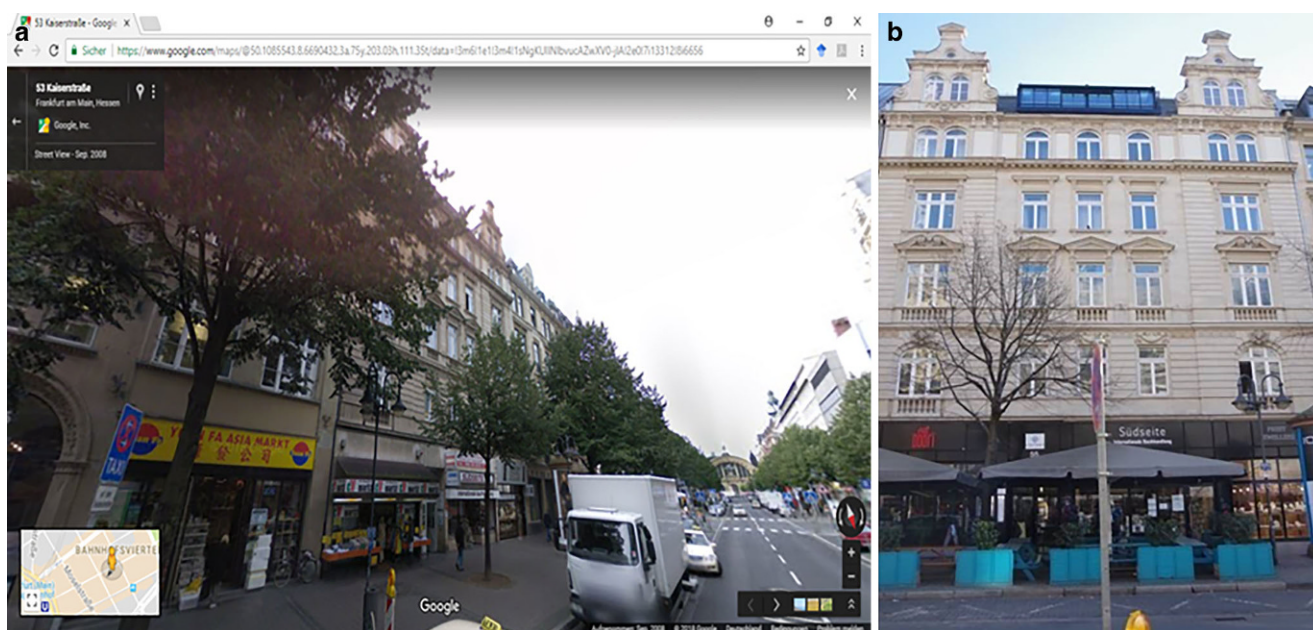


Abb. 9 Umnutzung von einem Kaufhaus zu einem Indikatorbetrieb. (Quelle/Foto: **a** Screenshot Google Street View 2018, eigener shot, **b** Reis, Michael)

spielen, wie etwa fehlende Nachfolger und Nachfolgerinnen. Die Dynamik, die seit Beginn der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2006 mit einem 50%igen Wachstum der Bevölkerung von 2400 auf 3600 Einwohner einhergeht, scheint ebenso eine Rolle für die Entwicklung des Viertels zu spielen (vgl. Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2006, S. 4). Die Förderung von Modernisierung geht hierbei jedoch nicht immer einher mit einer Aufwertung der Erdgeschossfassaden. Hier ist möglicherweise stärkere Kommunikation mit Pächtern und Gewerbetreibenden notwendig, um die optische Aufwertung des Viertels voranzubringen und das doch oftmals verrufene Image aufzupolieren.

Für eine Bewahrung der Gewerbelandschaft eines Viertels kann begleitend zu einer Kartierung ein Stadienkatalog entwickelt werden. Hat ein Quartier den Ruf eines im Aufwertungsprozess befindlichen Viertels erlangt, wird es schnell Spekulationsgebiet (Keilbach 2018). Folge ist, dass Miet-/Pachtverträge über kürzere Zeiträume geschlossen werden, da Vermieter in erster Linie auf höhere Einnahmen in Folgeverträgen spekulieren. Um dieser Spekulationsspirale die Grundlage zu entziehen, müsste in einem Gentrification-Gebiet eine Auflage für eine Mindestvertragslaufzeit bei Mieten/Pachten für Gewerbeflächen erfolgen. So würde die Stadt Spannungen und Spekulationen dämpfen, bestenfalls verhindern und damit einen sich selbst beschleunigenden Prozess eindämmen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass sich die Nutzung vergangener OpenStreetView-Bilder zum Vergleich mit dem Ist-Zustand in einem Viertel nur bedingt eignet. Zunächst sind die hochfrequentierten Fußgängerzonen, welche sich hochdynamisch verändern, nicht kartiert, da die meisten Bilder auf OpenStreetView per Dachkamera von speziellen Fahrzeugen geschossen werden. Hinzu kommt, dass aperiodisch neue Aufnahmen zu Fuß erfolgen (bspw. in Frankfurt am Eisernen Steg im Juli 2019), diese jedoch stark zeitversetzt zur Befahrung stattfinden, was eine einheitliche Datenbasis zunichtemacht. Weitergehend werden teilweise ganze Gebäude aufgrund von Nutzeranfragen geschwärzt. Verlässliche Datenquellen können somit nur selbst generiert oder partiell, wie hier anhand des Frankfurter Bahnhofsviertels, genutzt werden.

Open Access Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht, welche die Nutzung, Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und Wiedergabe in jeglichem Medium und Format erlaubt, sofern Sie den/die ursprünglichen Autor(en) und die Quelle ordnungsgemäß nennen, einen Link zur Creative Commons Lizenz beifügen und angeben, ob Änderungen vorgenommen wurden.

Die in diesem Artikel enthaltenen Bilder und sonstiges Drittmaterial unterliegen ebenfalls der genannten Creative Commons Lizenz, sofern sich aus der Abbildungslegende nichts anderes ergibt. Sofern das betreffende Material nicht unter der genannten Creative Commons Lizenz steht und die betreffende Handlung nicht nach gesetzlichen Vorschriften erlaubt ist, ist für die oben aufgeführten Weiterverwendungen des Materials die Einwilligung des jeweiligen Rechteinhabers einzuholen.

Weitere Details zur Lizenz entnehmen Sie bitte der Lizenzinformation auf <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>.

Literatur

- Blasius J (1993) Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden
- Chrzanowski H, Reber O (2014) Gentrification und Lebensstile im Reuterkiez Neukölln. In: Diller C (Hrsg) Gentrification in Berlin. Gesamtstädtische Betrachtungen – Fallstudien – Steuerungsmöglichkeiten. Gießener Geographische Manuskripte, Bd. 9. Shaker, Aachen, S 94–120
- Finio N (2022) Measurement and definition of gentrification in urban studies and planning. *J Plan Lit* 37:249–264. <https://doi.org/10.1177/08854122211051603>
- Frankfurt am Main (2018) Frankfurt Statistik Aktuell. Bevölkerung. Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main am 30. Juni 2018, FSA 2018/13. <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/publikationen/fsa/2018?page=2>. Zugegriffen: 15. Aug. 2018
- Frankfurt Am Main (o.J.) Bahnhofsviertel. <https://frankfurt.de/frankfurt-entdecken-und-erleben/stadtportrait/stadtteile/bahnhofsviertel>. Zugegriffen: 9. Sept. 2018
- Glatter J (2007) Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. *Dresdener Geographische Beiträge Heft 11*. Dissertation. Institut für Geographie, Dresden
- Glatter J, Sturm C (2020) Lokale Ökonomie der Gentrifizierung – der Wandel des lokalen Gewerbes als Baustein, Effekt und Symbol der Aufwertung von Quartieren. In: Henn S, Behling M, Schäfer S (Hrsg) Lokale Ökonomie – Konzepte, Quartierskontexte und Interventionen. Springer Spektrum, Berlin, Heidelberg https://doi.org/10.1007/978-3-662-57780-6_13
- Helbrecht I (Hrsg) (2016) Gentrifizierung in Berlin Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. transcript, Bielefeld
- Janke K, Häfner M (2018) Banker, Bordelle & Bohème Die Geschichte des Frankfurter Bahnhofsviertels. Societäts, Frankfurt a.M.
- Keilbach M (2018) Von der Sexmeile zur Einkaufsstraße. In der Kaiserstraße im Frankfurter Bahnhofsviertel vollzieht sich seit geraumer Zeit ein Imagewandel. <http://www.fr.de/frankfurt/stadtteile/frankfurt-west/bahnhofsviertel-von-der-sexmeile-zur-einkaufsstrasse-a-1457017>. Zugegriffen: 16. März 2022
- Kosta EB (2019) Commercial gentrification indexes: using business directories to map urban change at the street level. *City Community* 18:1101–1122. <https://doi.org/10.1111/cico.12468>
- Krajewski C (2006) Urbane Transformationsprozesse in zentrumsnahen Stadtquartieren – Gentrifizierung und innere Differenzierung am Beispiel der Spandauer Vorstadt und der Rosenthaler Vorstadt in Berlin. *Münstersche Geographische Arbeiten*, Bd. 48. Institut für Geographie der Westfälischen Wilhelms-Universität, Münster
- Landesamt für Denkmalpflege (2018) Kaiserstraße, Münchener Straße, Taunusstraße, Moselstraße, Elbestraße, Weserstraße, Am Hauptbahnhof, Jürgen-Ponto-Platz. <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>. Zugegriffen: 16. März 2022
- Serif M (2020) Früher Drogen, heute Szene: Das Bahnhofsviertel in Frankfurt wandelt sich. <https://www.fnp.de/frankfurt/hauptbahnhof-frankfurt-bahnhofsviertel-gentrifizierung-verdraengung-13502975.html>. Zugegriffen: 16. März 2022
- Shaker Ardekani R, Rath J (2017) Coffee people in Teheran, Glasgow and Amsterdam. *J Consumer Cult* 20:122–140. <https://doi.org/10.1177/1469540517736557>
- Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (2006) Städtebauliches Entwicklungskonzept Bahnhofsviertel. <https://stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=10647&psid=ec2tfanatvo9hb9dsav9smuul5>. Zugegriffen: 9. Sept. 2018
- Zukin S, Trujillo V, Frase P, Jackson D, Recuber T, Walker A (2009) New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City. *City Community* 8:47–64. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>