

Dr. Johann Gerdes

Leben und Wohnen in der KTV - Vom Nachtjacket- zum Yuppieviertel? ¹

Ein wesentliches Ziel der Gemeinschaftsinitiative URBAN bestand darin, den Prozess der Neubelebung in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt so zu steuern, dass die städtebauliche Eigenart des Gebietes und gleichzeitig auch die spezifische soziale Struktur des Gebietes möglichst erhalten bleiben. Als Voraussetzung für diese Steuerungsaufgabe wurden zunächst genauere Kenntnisse über die Sozialstruktur und das Leben in der KTV benötigt. Diese Informationen wurden im Rahmen einer Sozialstudie für das URBAN-Rahmenplangebiet erhoben.

Der Gegenstand einer solchen Sozialstudie ist ganz allgemein das Soziale, d.h. die Art und Weise, *wie* Menschen zusammenleben und die Bedingungen, *unter denen* Menschen zusammenleben. Das Zusammenleben findet zum einen seinen Ausdruck in einer konkreten *Sozialstruktur*, d.h. einem statistisch messbaren Verhältnis jeweils unterschiedlicher *sozialer Lebenslagen*, in denen Menschen sich befinden. Vereinfacht gesagt: gezählt wird u.a., wie viele Arme und Reiche es im Viertel gibt, wie viele Menschen eher stärker in die Gesellschaft integriert sind und wie viele eher weniger, wie stellt sich die Altersstruktur dar usw.

Das Zusammenleben findet zum anderen aber auch seinen Ausdruck in bestimmten *Formen von sozialen Beziehungen* innerhalb bestimmter sozialer Gruppen - bestimmten sozialen *Verkehrsregeln* - die als spezifisches *Milieu* der Gruppen zum Ausdruck kommen. Auch das wurde durch Interviews zu ermitteln versucht.

Wenn man sich mit Menschen befasst, die in städtischen Wohnquartieren, d.h. in bestimmter Weise eng bebauten Räumen wohnen und leben, kommt man nicht an der Frage vorbei, ob es einen erkennbaren Zusammenhang zwischen dem Sozialen und der räumlichen Struktur des Stadtviertels gibt. Oder anders gefragt, auf welche *räumliche* Besonderheiten geht das, was man an *sozialen* Besonderheiten im Rahmenplangebiet feststellen kann, zurück, und was von diesen Besonderheiten ist erhaltenswert und warum?

Allgemein geht man in der Stadtsoziologie davon aus, dass es einen Zusammenhang zwischen räumlichem Umfeld und Sozialem gibt. Ein Teil der Komplexität des Zusammenhangs besteht darin, dass das räumliche Umfeld gewissermaßen die Kulisse darstellt, in der sich das Leben abspielt. Je nachdem, wie die Kulissen gestaltet sind, setzen sie unterschiedliche

¹ Dem Aufsatz liegt eine Studie zugrunde, die neben dem Autor von Dr. Karl-Otto Richter und Dipl. Soz.-Wiss. Matthias Kirk erarbeitet wurde. Der Aufsatz ist in der Urfassung in der Broschüre „Hansestadt Rostock (Hrsg.): Rostocks Kröpeliner-Tor-Vorstadt erleben – erleben“, Rostock 1999 erschienen und wurde hier leicht überarbeitet.

Möglichkeiten, darin das eigene Leben zu gestalten. So bieten die Bauten verschiedene Möglichkeiten des Wohnens (Unterschiede in den Wohnungsgrößen, dem Wohnkomfort, der Miete usw.) und das Umfeld, d.h. die Straßen, Plätze, Geschäfte, Kneipen und andere öffentlich zugängliche Einrichtungen des gesellschaftlichen „Verkehrs“ bieten unterschiedliche Chancen, soziale Beziehungen zu knüpfen und zu pflegen, mit anderen zu kommunizieren und am öffentlichen Leben teilzunehmen.

Ein solcher Zusammenhang hat zur Folge, dass Veränderungen der räumlichen Struktur auch zu Veränderungen in der sozialen Struktur führen können. Umfassende Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten verändern den Raum (die „Kulissen“) und dadurch wird es einigen vielleicht sozial besser, anderen aber auch schlechter gehen, weil sie z.B. aus ihren Wohnungen oder vielleicht sogar ganz aus dem Viertel verdrängt werden, oder weil ihr spezifisches Wohnumfeld, in dem sie sich heimisch fühlen und das ihnen sozialen Halt gibt, verloren geht und sie somit ihren sozialen Halt verlieren.

Die räumliche Umwelt, in der wir leben, hat die Kraft und die Funktion, wesentlich zur Integration des Einzelnen in die Gesellschaft beizutragen. Es gibt Räume, die ermöglichen dies mehr und es gibt Räume, die behindern dies eher. Eine Stadt als *Gemeinwesen* kann nur funktionieren, wenn die Menschen in solchen Räumen mit möglichst *hoher Integrationskraft* leben. Schafft man diese Räume nicht bzw. erhält man die vorhandenen nicht, dann hat das für eine Stadt zur Konsequenz, dass die sozialen Konflikte unweigerlich zunehmen, dass sich soziale Brennpunkte entwickeln, dass die Kosten zur sozialen Kontrolle erheblich zunehmen bzw. dass einige Teile der Stadt überhaupt nicht mehr kontrollierbar sein werden.

Räumliche Struktur

Was ist nun das Besondere an der KTV - in sozialer und räumlicher Hinsicht - und welcher spezifische Zusammenhang besteht dort zwischen beidem? Das URBAN-Rahmenplangebiet ist nur ein sehr kleiner Teil der Stadt. Dennoch hat das, was hier geschieht durchaus Bedeutung für die gesamte Stadt. Das fängt damit an, dass die Besonderheit des Viertels darin besteht, das einzige zusammenhängende gründerzeitliche Stadtviertel Rostocks zu sein. Für Rostock ein städtebauliches Kleinod.

Als gründerzeitliches Viertel hat es eine bestimmte, historisch bedingte baulich-räumliche Struktur, d.h. es bietet Bedingungen zum Leben und zum Zusammenleben, die es so nirgendwo in der Stadt gibt. Die besondere gründerzeitliche Ästhetik besteht darin, dass das Erscheinungsbild der Häuser, Straßen und Plätze kleinteilig, heterogen und abwechslungs-

reich ist. Die Häuser haben keine monotonen Einheitsfassaden, sondern jedes hat sein eigenes „Gesicht“, was es unverwechselbar macht. Das führt dazu, dass man die Menschen, die dort wohnen, diesen Häusern eher zuordnen kann als dies in Neubauvierteln der Fall ist. Eine geringere Anonymität der Bewohner ergibt sich prinzipiell auch daraus, dass die Häuser und damit die Nachbarschaften kleiner sind. Die Chance, sich kennen zu lernen und dann auch zu wissen, wer wohin gehört, ist in solchen räumlichen Strukturen einfacher. Mit anderen Worten, das Gebiet und die Menschen darin sind eine überschaubare Einheit.

Ein weiteres Merkmal des Stadtviertels ist, dass es ein zentrumsnah liegt und zum Teil zentrale Funktionen des Zentrums und der städtischen Infrastruktur ausübt. Die Rostocker Innenstadt ist fußläufig erreichbar und im Stadtteil selbst findet man viele Geschäfte, Dienstleister, Gewerbe und nicht zuletzt eine zunehmende Zahl an gastronomischen Angeboten, die zur Vielfalt städtischen Lebens gehören. Da es ein Wohn- und Gewerbe-Mischgebiet ist, dient das Gebiet nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Arbeiten und der Freizeit und weil verschiedene Bereiche des gesellschaftlichen Lebens hier vertreten sind, kreuzen sich zwangsläufig die Wege der Menschen hier häufiger als in anderen Stadtteilen. Das alles wird wahrgenommen als typisches städtisches Leben, als Ausdruck von Urbanität.

Ein Erbe der Gründerzeit ist, dass auch heute noch kleine Wohnungen dominieren. Die KTV wurde um die Jahrhundertwende zur Unterbringung der Arbeiterfamilien errichtet, die im Zuge der aufstrebenden Werftindustrie in die Stadt strömten. Für sie wurde billiger Wohnraum benötigt, so dass Häuser im einfachsten Stil mit kleinen Wohnungen entstanden. Ohne Küchen gerechnet sind die Mehrzahl Ein- und Zweiraumwohnungen (6,7% bzw. 58,8%), Dreiraumwohnungen machen etwas mehr als ein Viertel (28,5%) aus, während die Zahl der größeren Wohnungen verschwindend gering ist (6%). Die Wohnungsgröße liegt bei durchschnittlich 53 qm, während Rostock insgesamt 58 qm bietet, was im Übrigen im Vergleich zu anderen Städten sehr wenig ist. Während um die Jahrhundertwende in diesen kleinen Wohnungen noch große Familien sehr beengt wohnten, bietet das Stadtviertel heute, angesichts veränderter finanzieller Möglichkeiten der Privathaushalte und entsprechend gewachsener Wohnbedürfnisse, nur noch wenig ausreichenden Platz für Familien.

Viele Häuser sind noch unsaniert oder erst geringfügig saniert worden. Anfang 1997 waren 40% der Häuser teilweise oder komplett saniert, 45% noch nicht saniert und 15% befanden sich in der Sanierung bzw. standen leer. Die Baustellen prägen nach wie vor das Bild, so dass in wenigen Jahren der Großteil der Bausubstanz saniert und modernisiert sein wird. Weil es bisher aber noch viele unsanierte Häuser gibt, sind die Mieten im Durchschnitt im-

mer noch relativ niedrig. Sie lagen zum Zeitpunkt der Untersuchung (Ende 1996) bei etwa 10 DM warm. Festzustellen war, dass selbst in einigen (teil)sanierten Häusern mitunter noch relativ niedrige Mieten gezahlt wurden. Insgesamt war die Streuung der Miethöhen sehr groß, pro Quadratmeter mussten einschließlich der Nebenkosten zwischen 5,50 DM und 24,- DM gezahlt werden. Die Mehrzahl der Mieten (zwei Drittel) bewegte sich in der Spanne zwischen 5,50 DM und 14,50 DM.

Die unterschiedliche Miethöhe war nicht nur abhängig vom Sanierungszustand der Häuser, sondern hatte auch mit den Eigentumsverhältnissen zu tun. Der Besitz an Grund und Boden und an den Häusern verteilt sich sehr heterogen in der KTV. Etwas mehr als die Hälfte der Häuser sind Privatbesitz (54%), 30% gehörten Ende 1996 noch der WIRO bzw. wurden als Restitutionsbesitz von ihr verwaltet. Der restliche Hausbesitz verteilt sich auf Kapitalgesellschaften, Genossenschaften oder andere Eigentumsformen.

Sozialstruktur der Bewohner

Ähnlich heterogen wie die räumliche Struktur ist auch die Sozialstruktur der 6.146² Bewohner in diesem Stadtteil. Dies ist zunächst noch nichts besonderes, denn in allen Stadtteilen Rostocks findet man eine sozial relativ gemischte Einwohnerschaft. Es ist eher die *spezifische Mischung*, die das Rahmenplangebiet von anderen Stadtteilen unterscheidet.

Zu den Spezifika zählt zunächst die Altersstruktur. Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt bei etwa 36,2 Jahren, etwa zwei Jahre unter dem Durchschnittsalter in der Stadt insgesamt. Ähnlich jung wie im Rahmenplangebiet ist die Bevölkerung nur in den besonders kinderreichen Stadtteilen Dierkow/Toitenwinkel und Groß Klein/Lichtenhagen. Im Gegensatz zu diesen Stadtteilen geht das geringe Durchschnittsalter in der KTV aber nicht auf eine hohe Zahl von Kindern zurück, sondern darauf, dass hier überdurchschnittlich viele junge Erwachsene im Alter zwischen 20 und 35 Jahren leben. Kinder unter 15 Jahren und ältere Bewohner über 45 Jahren sind deutlich weniger vertreten als in anderen Stadtteilen.

Besonders jung sind die Bewohner im Gebiet der Niklot- und Leonhardstrasse, sowie in der Mitte des Viertels zwischen der Waldemar- und der Borwinstrasse. Ein deutlich höheres Durchschnittsalter haben dagegen insbesondere die Bewohner im Gebiet der Otto- und Schulstrasse.

²

Stand 30.9.1996

Die Hälfte der Einwohner ist ledig, ein Drittel verheiratet und 16% sind geschieden oder verwitwet. Gegenüber der Stadt insgesamt wohnen damit überdurchschnittlich viele Ledige im Viertel. Bei den über 20jährigen sind es fast doppelt so viele wie im Rostocker Durchschnitt (37,4% gegenüber 20,8%). Der überdurchschnittliche Anteil gilt besonders für die 25- bis 35jährigen, von denen über 60% noch nicht verheiratet sind. Erst bei den über 35jährigen ist, wie in der Stadt insgesamt, die Mehrzahl verheiratet.

Entsprechend der Alters- und Familienstandsstruktur lebt die Mehrzahl der Bewohner nicht in traditionellen Familien mit Kindern, sondern es dominieren die Ein- und Zweipersonenhaushalte (70%), die von Alleinlebenden (36%) und (oft unverheirateten) Paaren ohne Kinder (28%) gestellt werden. Nur jeder fünfte Haushalt beherbergt eine Familie mit Kindern. In einigen Häusern schließlich haben sich auch Wohngemeinschaften gebildet (8% der Haushalte), in denen überwiegend junge ledige Erwachsene leben.

Die bisher genannten Besonderheiten gehen wesentlich darauf zurück, dass im Rahmenplangebiet überdurchschnittlich viele Studenten wohnen. Sie bestimmen deutlich die Altersstruktur im Viertel und auch die Struktur hinsichtlich des Familienstandes und der Haushaltsformen.

Auch der Anteil der Erwerbstätigen wird durch die Studenten beeinflusst. Nur etwa ein Drittel der Bewohner ist erwerbstätig. Im Durchschnitt des Landes und der Stadt sind in der Regel etwa 45% erwerbstätig, alle anderen Personen sind entweder Kinder und Jugendliche, nicht mehr erwerbstätige Rentner oder erwerbsfähige Personen, die sich in Ausbildung befinden, eine Erwerbsunfähigkeitsrente erhalten, als Hausfrau/-mann gelten, oder arbeitslos sind. Studenten zählen zu den erwerbsfähigen Personen, die aufgrund ihrer Ausbildung nicht erwerbstätig sind. Da im Viertel mehr Studenten leben als in anderen Stadtteilen, ist zwangsläufig die Erwerbsquote im Viertel geringer. Jedoch erklären nicht allein die Studenten die geringe Erwerbsquote. Neben den Studenten leben bei einer geschätzten Arbeitslosenquote von 25 - 28% auch überdurchschnittlich viele Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger im Rahmenplangebiet, die ebenfalls zur geringen Erwerbsquote beitragen.

Sowohl Arbeitslose als auch Studenten verfügen in der Regel nur über ein geringes Einkommen. So überrascht es nicht, dass im Vergleich zu anderen Untersuchungen über die Stadt das Haushaltseinkommen im Rahmenplangebiet mit 2.411 DM unter dem Durchschnitt liegt. Bei anderen Untersuchungen kommt man in der Stadt insgesamt auf ein Durchschnittseinkommen (je nach Berechnungsgrundlage) zwischen 2.700 und fast 3.000 DM.

Auch eine Analyse der Einkommenssteuerdaten in Rostock³ kommt zu dem Ergebnis, dass im Viertel eher die unteren Einkommensgruppen dominieren.

Das durchschnittliche Prokopfeinkommen der Bewohner beträgt 1.323 DM. Rentnerhaushalte, in denen in der Regel nur ein oder zwei Personen leben, liegen mit 1.543 DM über dem Durchschnitt. Auch Haushalte, deren Mitglieder ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Erwerbsarbeit bestreiten, liegen mit 1.901 DM deutlich über dem Durchschnitt. Sie machen etwa 20% der Haushalte aus.

Während man also fast jeden fünften Haushalt als vergleichsweise einkommensstark bezeichnen kann, müssen etwa 40% der Haushalte als einkommensschwach gelten. Ohne Studenten sind es immer noch etwa 30% der Haushalte, die über ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommen verfügen.

Zusammengenommen kann man davon ausgehen, dass im Rahmenplangebiet auf der einen Seite eine relativ heterogen zusammengesetzte Bevölkerung lebt. Der Kern der Bewohnerschaft besteht im Wesentlichen aus dem statistischen „Durchschnittsrostocker“, was nach gängigen Schichtungsmodellen der „unteren Mitte“ der Gesellschaft entspricht. Im Vergleich zu westdeutschen Sanierungsgebieten, wo oft ganz eindeutig die sog. A-Gruppen (Arme, Alte, Ausländer, Arbeitslose und Auszubildende) in der Bevölkerung dominieren, setzt sich das Gros der Wohnbevölkerung im Rahmenplangebiet aus Personen mit durchschnittlichen Merkmalen zusammen. Auch was die sozialen Probleme angeht, ist das Viertel zumindest ganz allgemein ein Spiegelbild der Situation in der ganzen Stadt.

Auf der anderen Seite ist aber auch nicht zu übersehen, dass die sozialen Probleme sich hier gehäuft zeigen und dadurch die soziale Schichtung insgesamt „schief“ ist, d.h. sie ist nicht ausgeglichen, sondern hat ein deutliches Gewicht nach „unten“, hin zu den weniger privilegierten Schichten. Neben der „Mitte“ gibt es einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an eher sozial Schwachen. Zum einen handelt es dabei um einen höheren Anteil an tatsächlich *sozial Benachteiligten* (Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose, weniger gut Qualifizierte). Zum anderen kann man darunter auch die wirtschaftlich eher schwachen, aber sozial keineswegs benachteiligten Studenten fassen. Zusammengenommen machen diese sozial und ökonomisch schwachen Personen etwa gut ein Drittel der Wohnbevölkerung aus.

Das sozial-räumliche Milieu

³ K.-O. Richter, Einkommenssteueranalyse für die Hansestadt Rostock, Ms., Rostock 1996

Die Analyse der Fluktuation der letzten Jahre offenbart einen weiteren besonderen Charakter des Rahmenplangebietes. Es ist ein typisches Durchgangsgebiet. Nur ein Teil der Bewohner wohnt dauerhaft in diesem Viertel bzw. hat die Absicht, dauerhaft wohnen zu bleiben. Nach Wohndauer betrachtet, ist über die Hälfte der Bewohner in den letzten 25 Jahren zugezogen, 20% allein in den letzten vier Jahren. Echte Stammbewohner, die seit mehr als 25 Jahren im Viertel wohnen, machen nur noch knapp 30% der Wohnbevölkerung aus. Die meisten ziehen für einige Jahre ins Viertel und verlassen es dann wieder.

Diese Entwicklung ist nicht neu, sondern hat bereits in den 70er Jahren eingesetzt, als die Hansestadt Stück für Stück um neue Wohngebiete erweitert wurde und die Bevölkerung immer weiter anstieg. Um die Altbauten in der KTV kümmerte man sich von offizieller Seite zu DDR-Zeiten wenig. Sie verfielen zusehends und an ihrem Ausstattungsniveau, das dem der Jahrhundertwende oder höchstens der 30er Jahre entsprach, änderte sich wenig. Es sei denn, die Mieter griffen zur Eigeninitiative und bauten wenigstens ihre Wohnungen selbst aus. Gegenüber diesen „liegengelassenen“ Altbauten boten die Neubauten auf der „grünen Wiese“ einen deutlich besseren Komfort. Viele ehemalige Bewohner zogen also, wenn sie bessere Wohnung wünschten und eine entsprechend Zuweisung bekommen konnten, in die Plattenbausiedlungen. Ihre nunmehr leer gewordenen Wohnungen wurden dann oft von jenen besetzt, die neu in die Stadt zogen und erst einmal warten mussten, bis sie eine Chance bekamen, ebenfalls die modernen Wohnungen der Plattenbausiedlungen zu beziehen. So wurde das Rahmenplangebiet seit den 70er Jahren zu einem typischen Transitgebiet. Wobei man dies spezifisch als *Abwarte Transit* bezeichnen kann.

Mit der Sanierung der nördlichen Altstadt und ebenfalls aufgrund von Sanierungsaktivitäten in der östlichen Altstadt wurden später dann vermehrt so genannte „Problembürger“ von dort in die KTV umquartiert, mit der Folge, dass das Gebiet allmählich den Ruf eines „Nachtjacketenviertels“ erhielt. In den 80er Jahren siedelten sich aber auch zunehmend junge Leute in den maroden Häusern an, die als Erhaltungsmieter geduldet wurden. Das Gebiet sollte irgendwann, nachdem das Hauptproblem der Wohnungsfrage durch Neubau gelöst war, modernisiert werden. Bis es aber soweit war, ließ man es eher „links liegen“ und schuf so eine Nische, in die immer mehr aus jenen sozialen Gruppen zogen, für die die als kleinbürgerlich empfundene Einheitlichkeit der Lebensbedingungen in den Neubausiedlungen wenig erstrebenswert war. Es entwickelte sich schon zu DDR-Zeiten ein gewisses Alternativ-Milieu, das auch heute noch prägend für die KTV ist.

Hinzu kommt, dass es vielfach junge Leute waren, die herzogen. Für sie war das Wohnen in der KTV nicht unbedingt eine langfristige Perspektive. Auch sie wohnten oft nur einige Jahre hier, um dann nach Gründung einer Familie in ein anderes, besser ausgestattetes Stadtviertel zu ziehen. Heute ist es nicht anders. Wieder ziehen vielfach junge Leute ins Viertel, wohnen einige Jahre hier und ziehen dann wieder fort. Dies kann spezifisch als *biographischer Transit* bezeichnet werden.

Während der *Abwarte Transit* heute aufgrund des freien Wohnungsmarktes keine Rolle mehr spielt, prägt hauptsächlich der schon in der DDR angelegte *biographische Transit* das Wanderungsgeschehen in der KTV. Einerseits ziehen junge Leute nur für die Zeit ihres Studiums hierher. Viele verlassen danach die Stadt und lassen sich woanders nieder. Ihnen folgen dann wieder neue Studenten. Andererseits ziehen aber auch junge Ledige aus Rostock hierher. Sie nutzen die noch vorhandene Möglichkeit, in den noch nicht sanierten und damit billigen Altbauwohnungen den ersten eigenen Haushalt zu gründen. Die lebendige Öffentlichkeit des Viertels erleichtert das Kennenlernen anderer Menschen, so dass sich hier nicht selten Partnerschaften anbahnen. Gründen sie dann tatsächlich eine Familie, wird der Wohnraum in der KTV oft zu eng und man zieht wieder in andere Stadtviertel.

Ein Indiz für den Zusammenhang von biographischer Phase und Fluktuation ist, dass gerade jene jungen Leute, die nach 1990 ins Viertel gezogen sind, überdurchschnittlich oft angaben, nicht dauerhaft bleiben zu wollen. Insgesamt unter allen Bewohnern ist die Umzugsneigung aber nicht viel größer als dies im Durchschnitt der Bevölkerung in den neuen Bundesländern der Fall ist. Etwa jeder fünfte denkt an einen Umzug. Dabei ist der Anteil bei den Stammbewohnern nur sehr gering (weniger als 10%), während die Ende der 70er und in den 80er Jahren sowie die in den letzten Jahren Zugezogenen deutlich häufiger bald wieder wegziehen wollen.

Gerade bei der Gruppe der in der Zeit vor 10 bis 15 Jahren Zugezogenen ist der Wunsch nach einem Wohnortwechsel besonders ausgeprägt. Sie sind damals als Ledige ins Viertel gezogen. Heute haben sie eine Familie mit Kindern, so dass der Raum in den kleinen Wohnungen zu eng wird. Sie ziehen also fort in Stadtviertel mit größeren Wohnungen und kindgerechterem Wohnumfeld.

Das Rahmenplangebiet hat wegen seines Transit-Charakters heute innerhalb der Stadt die Funktion, ein *Familiengründungs-Viertel* zu sein. Wie das auch für andere Großstädte feststellbar ist, haben die einzelnen Stadtviertel oft unterschiedliche Funktionen im Rahmen einer normalen Biographie. Man wird in einem Stadtteil geboren, zieht mit den Eltern nach

deren Familiengründungsphase in ein „Familienviertel“, von dort dann als junger Mensch zurück ins „Familiengründungs Viertel“, nach der eigenen Familiengründung dann wieder in ein „Familienviertel“ oder ggf. aufs Land an den Stadtrand. Im Alter dann, wenn die eigenen Kinder außer Haus sind, zieht man vielleicht wieder in die Stadt bzw. in einen anderen, ruhigen und „altengerechten“ Stadtteil. Gerade in der heutigen Zeit, wo aus beruflichen Gründen Flexibilität und Mobilität gefordert sind, finden sich zunehmend solche Mobilitätsverläufe. Ausgeprägte Sesshaftigkeit, die darin besteht, ein Leben lang im gleichen Haus, im gleichen Viertel zu wohnen, wird in Zukunft noch seltener werden als es jetzt schon ist.

Das Rahmenplangebiet bietet sich als ein solches spezielles Familiengründungs-Viertel an. Aufgrund seiner Wohnungsgrößenstruktur ist es besonders für jene Lebensabschnitte vor und nach der Familie mit Kindern geeignet. Es bietet vor allem geeigneten Wohnraum für Alleinstehende, Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, junge Familien mit ein, zwei Kindern und für kleine Wohngemeinschaften oder große Haus-Wohngemeinschaften. Familien mit älteren bzw. mehreren Kindern hingegen bietet dieses Viertel nur sehr begrenzt Raum.

Entsprechend dieser Voraussetzungen ist die Antwort auf die Frage, wer jetzt hauptsächlich im Rahmenplangebiet wohnt, relativ klar. Trotz des Durchgangscharakters des Viertels sind weniger als ein Drittel der Bewohner Alteingesessene, die den größten Teil ihres Lebens hier verbracht haben. Entsprechend ihrer langen Wohndauer sind es hauptsächlich Rentnerpaare und alleinstehende Witwen sowie zum Teil noch deren Kinder und Enkel. Diese Gruppe ist durch Renten- oder Erwerbseinkommen finanziell meist relativ gut abgesichert, die Arbeitslosigkeit ist eher unterdurchschnittlich. Da bei den Älteren die Kinder aus dem Haus sind, haben die kleinen Wohnungen eine geeignete Größe.

Daneben gibt es dann die Bewohner, die sich noch im biographischen Transit befinden, d.h. bald wieder aus dem Viertel fortziehen werden. Es sind meist Familien mit kleinen Kindern und überwiegend Erwerbstätige. Es sind diejenigen, die noch zu DDR-Zeiten wahrscheinlich überwiegend als Ledige hierher zogen, dann heirateten und hier eine Familie gründeten.

Aber nicht alle, die zu den ursprünglichen Transitbewohnern gehören, ziehen wieder fort. Ein Teil ist hier heimisch geworden und zählt sich inzwischen zu den Stammbewohnern. Ein anderer Teil hingegen würde gerne wegziehen, wenn er könnte. Es sind jene, die hierher zogen, um sich, unter den Voraussetzungen der DDR Gesellschaft, später eine bessere Wohnung zu suchen. Nach der Wende haben sich die gesellschaftlichen Bedingungen grundlegend geändert. Viele verloren ihren einst sicheren Arbeitsplatz und damit ihre Existenzgrundlage. Dadurch sind sie nicht mehr in der Lage, sich auf dem ebenfalls neu entstande-

nen Wohnungsmarkt durchzusetzen. Es sind also Bewohner, die nach der Wende aufgrund der Verschlechterung ihrer Einkommenssituation keine Chance mehr haben, wegzuziehen, selbst wenn sie wollten. Dazu zählen die nach der Wende arbeitslos gewordenen Bewohner, die auf Arbeitslosengeld und Sozialhilfe angewiesen sind, sowie (meist ledige) gering Verdienende und nicht zuletzt die einstigen „Problembürger“, die unter den neuen gesellschaftlichen Bedingungen erst recht keine Chance mehr haben.

Zu diesen „alten“ Transitbewohnern kommen die neuen hinzu, die nach der Wende ins Viertel gezogen sind. Einerseits handelt es dabei um jene jungen Leute, die sich vom Elternhaus lösen und hier ihren ersten eigenen Haushalt gründen wollen. Der Wohnraum ist zum Teil noch billig und zudem finden sie hier ihresgleichen, was das Viertel für sie attraktiv macht. Es handelt sich um Studenten, Auszubildende und andere Heranwachsende, die erst an der Schwelle zum Berufsleben stehen. Hinzu kommen auch Bewohner, die, zum Teil erwerbstätig, zum Teil erwerbslos, einen eher alternativen Lebensstil pflegen und sich bewusst von einem nunmehr stärker durch Konsum orientierten Lebensstil absetzen.

Andererseits zählen zu den neuen Transitbewohnern aber auch viele Einkommensarme, die in den ersten Jahren nach der Wende hierher gezogen sind, weil anderswo in der Stadt kaum noch preiswerter Wohnraum angeboten wird. Sie sind auf die unsanierten Altbauwohnungen angewiesen und haben es sich nicht unbedingt ausgesucht, hier leben zu wollen. Es sind zum Teil Ledige, junge Familien und Alleinerziehende, die, würde ihnen eine bessere bezahlbare Wohnung angeboten, auch wieder wegziehen würden.

Zu diesen Gruppen gesellt sich schließlich eine für die KTV völlig neue Gruppe der sog. „Gentrifier“. Das sind zum einen Alteingesessene oder ehemalige Transitbewohner, die die Chancen der neuen Gesellschaft ergreifen konnten und sozial aufgestiegen sind. Sie brauchen nicht mehr wegen einer komfortableren Wohnung wegzuziehen, sondern können sich den inzwischen teuer sanierten Wohnraum im Viertel leisten. Zum anderen sind es neue Bewohner - hauptsächlich Ledige und Paare ohne Kinder -, die ebenfalls über ein relativ gutes Einkommen verfügen und die sich dementsprechend auch den sanierten Wohnraum leisten können. Sofern sie allein leben, bezeichnet man sie oft als „Singles“, leben sie in einer Partnerschaft, werden sie als DINKs (*Double Income No Kids*) bezeichnet. D.h. es sind überwiegend beruflich erfolgreiche und dabei kinderlose Alleinstehende oder Paare mit überdurchschnittlichem Einkommen. Sie ziehen bewusst in dieses für sie attraktive Viertel, weil es ihren Vorstellungen vom urbanen Leben entspricht.

Für alle diese Gruppen hat das Viertel also jeweils eine spezifische Attraktivität. Für die einen ist es die Heimat, der angestammte Kiez. Wichtig für sie sind das Umfeld, eine intakte Nachbarschaft, gewachsene soziale Beziehungen und nicht zuletzt die oft in viel Eigenarbeit hergerichtete Wohnung. Für andere besteht die Attraktivität eher im preiswerten Wohnraum, das Umfeld ist sekundär. Weil das Rahmenplangebiet erst zum Teil saniert wurde, haben hier Einkommensschwache noch die Chance, eine Wohnung bekommen und auch bezahlen zu können. Das gibt es anderswo in Rostock kaum noch. Für eine weitere Gruppe steht schließlich der urbane Charakter des Viertels im Vordergrund. Sie wollen Wohnen und Freizeit verbunden sehen, eine lebendige Öffentlichkeit erleben und sie selbst aktiv mitgestalten. Sehen und Gesehenwerden, Teil einer, wie auch immer definierten, „Szene“ im Viertel zu sein und sich kulturell und politisch mehr zu engagieren, gehören zu ihrem Lebensstil. Gemeint ist damit das eher studentisch-alternative Milieu, das wegen der geringen Einkommensmöglichkeiten auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist. Der urbane Charakter ist ebenfalls für die Gruppe der Besserverdienenden, der „Gentrifier“ oder „Yuppies“, ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität des Viertels. Hier ist ebenfalls Sehen und Gesehenwerden Teil des Lebensstils. Anders als beim studentisch-alternativen Milieu ist diese Haltung allerdings stärker gepaart mit hohen Ansprüchen an die Wohnung sowie an eine möglichst breite Palette von kulturellen und anderen Dienstleistungen. Entsprechend ihrem guten Einkommen sind sie in der Lage, hohe Mieten in sanierten Häusern zu zahlen und auch teure Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Dieses Nebeneinander von verschiedenen sozialen Gruppen bedeutet auch ein Nebeneinander unterschiedlicher Lebensstile und damit von verschiedenen sozialen Milieus. So existieren noch Reste des ursprünglichen Arbeiter- und Kleinbürgermilieus, das die KTV bis in die 60er Jahre hinein geprägt hat und das wegen seiner ausgeprägten nachbarschaftlichen Beziehungen und der Solidarität untereinander durchaus dörflich-kleinstädtische Züge hat.

Daneben hat sich bedingt durch die Transit-Funktion auch ein eher großstädtisch-anonymes Milieu entwickelt, da durch ständige Wegzüge und Neuzuzüge keine dauerhaft stabilen sozialen Beziehungen entstehen konnten. Der Abwarte-Transit war eher auf lose Beziehungen ausgerichtet. Diese Form des eher großstädtischen Milieus ist aber, weil das Warten auf die Zuweisung in eine neue Wohnung der Vergangenheit angehört, insgesamt im Schwinden begriffen.

Seit den 80er Jahren entwickelte sich ein überwiegend von jüngeren Leuten getragenes neues studentisch-alternatives-Milieu, das sich allerdings in seiner Ausrichtung immer wieder etwas verändert, weil durch die Fluktuation immer neue Impulse dazu kommen. Dieses Mi-

lieu ist wieder stärker durch engere soziale Beziehungen untereinander geprägt. Bei den Studenten wird dies vermittelt über die Ausbildungssituation und bei anderen eher über gemeinsame Aktivitäten in der Freizeit bzw. im Rahmen gemeinsamer kultureller und gesellschaftlicher Interessen und Aktivitäten. Zum Teil bedingt durch die Lebensphase, in der sie sich befinden, zum Teil aus Überzeugung, grenzen sich die „Bunten“, wie sie im Viertel oft genannt werden, im Verhalten und durch äußere Symbole (z.B. Kleidung, Outfit, Wohnkultur usw.) meist von der Welt der „Erwachsenen“ oder Etablierten ab. Auch wenn dieses Milieu letztlich aus sehr verschiedenen Gruppen besteht, eint sie der Wunsch, ihr Leben (zumindest für eine Zeit, vielleicht auch dauerhaft) anders zu gestalten als ihre Eltern. Statt auf gesellschaftliche Normen, Konsum und bürgerliches Leben setzen die meisten eher auf Individualität, Verzicht, Verantwortung für die Gemeinschaft und oft konstruktive Teilnahme am öffentlichen Leben.

Desweiteren gibt es im Viertel ein Milieu der „sozial Ausgegrenzten“, getragen von jenen, die schon zu DDR-Zeiten zu den sog. „Problembürgern“ gehörten und jenen, die nach der Wende im neuen System nicht Fuß fassen konnten. Die von etlichen Bewohnern verächtlich „Assis“ Genannten bilden ein typisches Unterschicht-Milieu, das durch Nichtanpassung an die herrschenden Normen geprägt ist und deshalb für manche ein ständiger Stein des Anstoßes ist. Entweder, weil sie, nicht selten alkoholisiert, in der Öffentlichkeit präsent sind, oder weil sie sich auch im Haus nicht angepasst verhalten und somit als „unerwünschte Nachbarn“ gelten. Andererseits hat man mit dieser Gruppe durchaus leben gelernt und dieses Milieu ist Bestandteil vom Leben in der KTV geworden.

Nach der Wende beginnt sich jetzt in Ansätzen ein neues Milieu zu entwickeln, das der gut-situierten, stark beruflich, karriere- und marktorientierten Großstadtbewohner, die einen neuen eher chic-dynamischen Lebensstil pflegen. Auch sie setzen auf Individualität, sind dabei aber weniger an gemeinschaftlichen Aktivitäten interessiert als das studentisch-alternative Milieu. Während die Alternativen das Bürgerliche negieren und neue Lebens- und Arbeitsformen ausprobieren wollen, versuchen die „neuen Urbaniten“ (Häußermann/Siebel 1987) alle Chancen der gegenwärtigen Gesellschaft für sich zu nutzen. Freiheit, Schönheit und Luxus sind für sie erstrebenswerte Ziele. Kennzeichnend für ihren Lebensstil ist, nach außen zu repräsentieren. Dazu gehört die geeignete Wohnung hinter einer aufgewerteten Fassade in einem architektonisch reizvollen Gebiet. Schmucklose Neubauten werden den Vertretern dieses Milieus nicht gerecht, so dass sie bevorzugt in Altbaugebieten wohnen, die ihnen als repräsentative Kulisse dienen. Ihr Milieu kann eher als unverbindlich distanziert beschrieben werden. Entsprechend ist für sie die Anonymität der Großstadt kein Nachteil sondern die Voraussetzung für ihren Lebensstil.

Ein Stadtgebiet, in dem verschiedene soziale Gruppen leben, ist zwangsläufig durch ein Nebeneinander von verschiedenen sozialen Milieus geprägt. Und gerade dieses Nebeneinander macht den spezifischen Charakter des urbanen Lebens in der KTV aus. Das spezifische *sozial-räumliche* Milieu der KTV ergibt sich aus dem Mix verschiedener sozialer Lebenslagen und individueller Lebensstile. Dort finden sich auf der einen Seite enge Nachbarschaften und gleichzeitig auf der anderen Seite auch Anonymität als für eine Stadt typisches Merkmal. Das Viertel bietet so die Voraussetzung, sich heimisch zu fühlen und zugleich bleibt das Städtische an der Lebensweise gewahrt. Privates und Öffentliches liegen nahe beieinander, das macht die besondere Qualität des Viertels aus, indem es spannend und spannungs- bzw. konfliktreich zugleich ist.

Verdrängung

Die Frage ist freilich, ob das so bleiben wird. Das soziale Leben, wie es sich noch gegenwärtig im Viertel zeigt, hängt wesentlich von dem Raum ab, in dem es sich abspielt und der die Voraussetzung dafür ist. Alle Milieus, bis auf das der „Gentrifier“, sind auf die räumlichen Bedingungen, so wie sie sind, angewiesen. Das gilt insbesondere für die Struktur der Wohnungen und vor allem deren Preis. Gerade jene, die ungewollt oder auch bewusst am Rande der Gesellschaft leben, brauchen preiswerten Wohnraum und ein sozial-räumliches Milieu, das sie auffängt und somit zu ihrer Integration in die Gesellschaft beiträgt - und sei es durch eine gewisse soziale Kontrolle, was zur Funktion von intakten Milieus gehört.

Sanierung und Modernisierung von Wohnraum bedeutet eine Veränderung der räumlichen Bedingungen. Die Kulissen werden schöner, wohnlicher, aber auch teurer. Die Notwendigkeit zur Sanierung in der KTV steht außer Frage, offen jedoch bleibt, auf welchem Niveau saniert werden soll. Soll auf einem unteren Niveau der Erhaltung saniert werden oder soll alles auf einem höheren Niveau modernisiert werden bis hin zur Luxussanierung für die Ansprüche der zahlungskräftigen Singles und DINKs?

Wird letzteres angestrebt, hat das zur Folge, dass die vorhandene Sozialstruktur gewaltsam zerbricht, was nicht nur für die Menschen, sondern auch für die Stadt negative Konsequenzen hätte. Steigen aufgrund von Sanierung die Mieten, bleibt vielen Bewohnern nur noch der Weg in andere, für sie unattraktive zentrumsferne Stadtviertel. Die alten Milieus zerbrechen und besonders jene Menschen, die schon jetzt sozial eher am Rand der Gesellschaft leben, werden dann auch noch buchstäblich an den Rand der Stadt(gesellschaft) gedrängt. Weil

dort kein vergleichbar enges sozial-räumliches Milieu aus verschiedenen, den Umgang miteinander gewohnten sozialen Milieus existiert, besteht die Gefahr einer Homogenisierung nach „unten“, mit der Folge, dass soziale Brennpunkte entstehen, die weder sozial noch durch staatliches Handeln kontrolliert werden können.

Im Viertel werden die Gruppen der sozial Schwachen und des studentisch-alternativen Milieus möglicherweise immer mehr aus dem Viertel verdrängt werden, weil sie die Mieten nicht zahlen können. Ersetzt werden sie zunehmend durch „Gentrifier“. Der ursprüngliche Reiz des Viertels ginge verloren, es würde nur noch zur repräsentativen Kulisse, in der sich nur noch wenig städtisches Leben abspielen würde. Die Gruppen, die bisher dafür sorgen, würden nicht mehr hier leben.

Man kann nun verschiedene Szenarien durchspielen - jeweils von verschiedenen Blickwinkeln aus - welche Entwicklung wahrscheinlich ist und welche Folgen sie hätte. Egal auf welche Weise man es berechnet, das Ergebnis ist immer wieder, dass etwa 40% der Einwohner bzw. der Haushalte von Verdrängung aus dem Viertel bedroht sind, wenn der Wohnungsmarkt sich ungebremst so weiterentwickelt, wie er sich in den letzten Jahren bereits getan hat.

Wird alles komplett saniert und steigen die Mieten auf ein durchschnittliches Niveau von 15 oder 16 DM warm an, dann müssen etwa 40% der jetzigen Bewohner ihre Wohnung mit größter Wahrscheinlichkeit aufgeben. Neu hinzuziehen könnten dann nur gut verdienende Singles und kinderlose Doppelverdiener-Paare, für andere wäre der Wohnraum nicht bezahlbar und wegen seiner geringen Größe auch nicht attraktiv genug. Ansätze für eine solche Veränderung der Sozialstruktur sind bereits vorhanden. Man nennt eine solche Entwicklung, bei der gut verdienende „Yuppies“ die Alteingesessenen verdrängen „Gentrification“. Diese „Gentrification“ vollzieht sich in verschiedenen Phasen. Zunächst ziehen sog. „Pioniere“ ins Viertel. Das sind eben die jungen Leute, die das studentisch-alternative Milieu bilden, die politisch und kulturell Engagierten usw. Indem sie ihr eigenes sozio-kulturelles Milieu entfalten, bringen sie soziales Leben ins Viertel und werten den Stadtteil damit auf. Nach den Pionieren ziehen dann die eigentlichen „Gentrifier“ in das nunmehr aufgewertete Viertel.

Auf welcher Stufe der Entwicklung befindet sich das Rahmenplangebiet? Nach diesen Typen unterschieden, setzt sich die Wohnbevölkerung im Viertel heute zusammen aus:

- etwa 15% Pionieren
- ca. 8% Gentrifier

- ca. 18% Älteren (über 65 Jahre)
- ca 58% Andere, die nicht zu diesen Gruppen gehören (Stammbewohner, Transit-Bewohner).

Aufgrund der Ergebnisse der Sozialstudie ist also die Gefahr einer solchen negativen Entwicklung für das Rahmenplangebiet nicht von der Hand zu weisen. Die Entwicklung wird sich über Jahre hinziehen, im Endergebnis könnten aber viele der jetzigen Bewohner ihre Heimat verlieren und das Gebiet wird einen völlig neuen Charakter erhalten: eine „gute Stube“ aus schönen Fassaden, aufgeräumt, aber ohne Leben, nur noch für Yuppies und Touristen interessant.