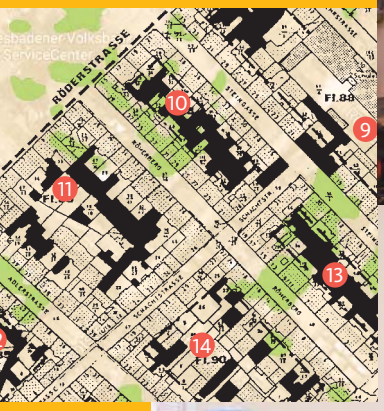
# Liebenswert Lebenswert!

## Die Sanierung des Bergkirchenviertels in Wiesbaden 1972 – 2015

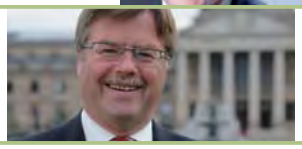


# Liebenswert Lebenswert!

## Die Sanierung des Bergkirchenviertels in Wiesbaden 1972 – 2015

*Herausgegeben von der*
*SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH*

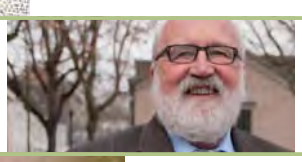
Vorwort von Oberbürgermeister Sven Gerich 4



Vorwort von Bürgermeister Arno Goßmann 5

Einleitung 6

Lage im Raum: Das Bergkirchenviertel heute 8



Felix Gabor: „Für Wohnqualität gebe ich die Note 1“ 16

Stadt mit heißen Quellen –
zur Geschichte Wiesbadens 17

Stadtquartier der „kleinen Leute“
Das Bergkirchenviertel 1790-1960 20

Feldsträßer und Katzelöcher
Das Gebiet um die Bergkirche vor der Sanierung 24

Es hätte anders kommen können:
Ernst Mays Planungsgutachten von 1963 28

Jörg Jordan:
„Die Stadt hatte ja beschlossen, sich selbst abzureißen“ 31

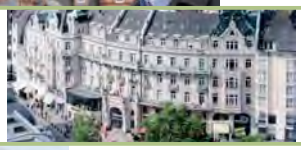
Gemeinsame Erarbeitung:
Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit 34

Dietrich Schwarz: „Man braucht eigentlich kein Auto“ 41

Aufgaben und Ziele:
Sanierungsziele und politische Festlegungen 43

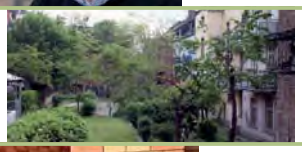
*Roland Presber: „Das Bergkirchenviertel sollte nicht als ‚planerisch erledigt' eingeschätzt werden"* 47

*Neuer Sinn für alte Hotels: Sanierungsgebiete Coulinstraße und Kranzplatz* 48

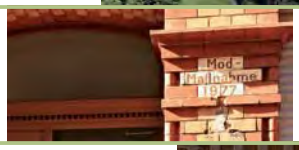


*Wolfgang Otto: „Ich bin pro Denkmalschutz"* 50

*Im Kern wird's grün: Blockentkernung und -neugestaltung* 52



*Sanierung oder Neubau? – Wohnungssanierungen* 58



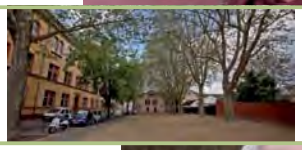
*Vesa und Ferenc Ritter: „Man musste durchs Schlafzimmer ins Bad gehen"* 71

*Business mit Flair: Die Sanierung und Gewerbe, Handel, Dienstleistung* 72

*Identität stiften: Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen* 76

*Dagmar Hansen: „also es hat schon was sehr Dörfliches"* 80

*Öffentlicher Raum im Quartier und Parken Verkehrsberuhigung und geordnetes Anwohnerparken* 83



*Wolfgang Hessenauer: „Es ist ein interessantes Wohngebiet"* 90

*Förderung – gut angelegt: Finanzierung, Herkunft der Mittel, Verwendung* 93

*Fazit und Ausblick* 95

*Text- und Bildnachweis, Impressum* 96

*Liebe Wiesbadenerinnen und Wiesbadener,*

*mit dem Abschluss der Stadtsanierung „An der Bergkirche“ nach fast 43 Jahren fand ein langer Prozess mit einer besonderen, behutsamen Erneuerung eines unserer wertvollsten Innenstadtwohngebiete seinen Abschluss. Das Ergebnis – der Erhalt und die zukunftsfähige Entwicklung des seit langem lebens- und liebenswerten Bergkirchenviertels als citynahes Wohnquartier für alle Bevölkerungsschichten – kann sich sehr wohl sehen lassen und ist ein zukunftsweisendes Beispiel.*

*In den 1960er Jahren geplant als totaler Kahlschlag mit der Abrissbirne – es sollten nur wenige Wohnhochhäuser mit grünen Rasenflächen um die einzig zu erhaltende Bergkirche realisiert werden – fand in Wiesbaden ein bemerkenswerter Umorientierungsprozess statt. Nach massiven Protesten der Bewohnerinnen und Bewohner und heftigen politischen Auseinandersetzungen wurde eine behutsame Erneuerung als neues Ziel für die Sanierung „An der Bergkirche“ verabschiedet. Dieses in der Fachwelt viel beachtete Beispiel für ähnliche Projekte in der Bundesrepublik ist für uns heute eine Bestärkung, wichtige Projekte der Stadtentwicklung von vorne herein mit angemessener Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger anzugehen.*

*Mit der Erhaltung der wesentlichen Strukturen, der Maßstäblichkeiten, der Straßenräume, der sanierungsfähigen Gebäude, den neugewonnenen Grün- und Freiflächen in den ehemals völlig überbauten Innenhöfen konnte auch die Bevölkerungsstruktur im Wesentlichen erhalten werden. Heute wie damals ist das Bergkirchenviertel überwiegend ein Innenstadtwohnquartier mit gemischter Bewohnerstruktur.*

*Dieses Ergebnis – nach dem Abschluss der behutsamen Sanierung – auch in der Zukunft zu bewahren, muss unsere Aufgabe sein. Der Druck des angespannten Wohnungsmarktes und die Immobilienspekulation sollen den Charakter des Quartiers Bergkirchenviertel auch in Zukunft nicht verändern.*

*Ich wünsche Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viele interessante Erkenntnisse und Freude bei der Lektüre der Dokumentation und bedanke mich herzlich bei allen ehrenamtlichen und professionellen Akteuren, die in den vergangenen Jahrzehnten zur Sanierung des Bergkirchenviertels beigetragen haben.*

*Ihr Sven Gerich*
*Oberbürgermeister*

*Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

*ich freue mich sehr, dass ich als zuständiger Sozialdezernent für Städtebau- und Wohnungsbauförderung in Wiesbaden das letzte Jahrzehnt der Sanierung „An der Bergkirche“ und den Abschluss der Gesamtmaßnahme aktiv begleiten konnte.*

*An diesem langen, immer angemessen behutsamen Stadterneuerungsprojekt haben über Jahrzehnte mehrere Generationen von Planern und Akteuren, Ehrenamtlichen, Politikern und Fachleuten der Verwaltung gearbeitet; nach dem Fachbereich Sanierung im Amt für Jugend, Soziales und Wohnen war dies seit 1991 das Team der Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauförderung des ehemaligen Wohnungsamtes und seit 2008 die Stadtentwicklungsgesellschaft als Treuhänderin der Stadt. Mein herzlicher Dank gilt allen für die Sanierung engagierten Ehrenamtlichen und den Akteuren der Fachbereiche.*

*Eine wesentliche Rolle haben neben den beteiligten privaten Eigentümerinnen und Eigentümern in der Sanierung auch die kommunal- und landesverbundenen Wohnungsbaugesellschaften gespielt; mit einem überdurchschnittlichen Anteil von geförderten Wohnungen finden so heute und in Zukunft Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbaren Wohnraum. Das Bergkirchenviertel ist und bleibt ein liebens- und lebenswertes Wohnquartier im Herzen der Stadt.*

*Mit der vorliegenden Dokumentation soll allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Fachleuten die bewegte Historie der Sanierung Bergkirche transparent gemacht werden.*

*Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.*

*Ihr Bürgermeister*
*Arno Goßmann*

# Einleitung

*Dieses Magazin versucht die unterschiedlichen Aspekte und Wirkungen der Sanierung des Wiesbadener Bergkirchenviertels in illustrierten und thematisch gegliederten Kapiteln anschaulich darzustellen. Schwerpunkte sind die Dokumentation der heutigen städtebaulichen und sozialen Situation sowie der Verlauf der Sanierung.*

*Es geht um einen Zeitraum von mehr als 50 Jahren. Vom Beginn der Nachkriegsplanungen für das „Neue Wiesbaden“ von Ernst May 1963 bis zum offiziellen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Bergkirchenviertel 2015 ist mehr als ein halbes Jahrhundert vergangen. Der Zeitraum umfasst die Proteste der Bürgerschaft, die eine Neukonzeption in den 1970er Jahren bewirkten, die Wahlen von Sanierungsbeiräten und die Ernennung einer Bewertungskommission, die Umsetzung einer behutsamen Gebäudesanierung mit zugehörigem Sozialplan, die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen.*

*Die Veränderungen in dieser Zeitspanne sind signifikant. Das Bergkirchenviertel ist ein im 18. Jahrhundert entstandenes Wohngebiet der Bediensteten und Handwerker, die als Servicekräfte für die prosperierende Bäderkultur Wiesbadens tätig waren. Weil es so wenig repräsentativ schien, wollte es Bauinspektor Christian Zais 1818 schamhaft hinter üppigen Gründerzeitfassaden des „Historischen Fünfecks“ verbergen. Der Gebäudebestand im Viertel wies nach dem zweiten Weltkrieg erhebliche bauliche Mängel auf. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Bergkirchenviertels, auch „Katzeloch“ genannt, die sich als Teile einer sozialen Gemeinschaft bzw. einer lebendigen Nachbarschaft verstanden, schätzten nach wie vor ihr Viertel wegen der zentralen Lage, der guten Infrastruktur und nicht zuletzt auch wegen der bezahlbaren Mieten. Aber die städtebaulichen und baulichen Mängel im Viertel erforderten ein Eingreifen der Stadt.*

*Typische städtebauliche Lösungen der Nachkriegszeit waren Konzepte nach Ideen von Le Corbusier („die strahlende Stadt“) in Bauhaustraditionen gemäß den Programmen der „Charta von Athen“ (beispielsweise die Trennung der Funktionen Wohnen und Arbeiten). Diese Planungen zur Flächensanierung komplett zerstörter Quartiere vieler Städte konnten Probleme der kleinteiligen mittelalterlichen Stadtgrundrisse beseitigen. Außerdem wurden nach solchen Entwürfen wegen der starken Nachfrage nach Wohnraum Satellitenstädte an der Peripherie „auf der grünen Wiese“ geplant, beispielsweise Wiesbaden-Klarenthal oder Darmstadt-Kranichstein. Einen solchen Ansatz verfolgte auch das Planungsgutachten Ernst Mays für das Bergkirchenviertel, ungeachtet des hier vorzufindenden, bewohnten Gebäudebestands. Daraufhin kam es zum massiven Protest der Betroffenen und entsprechend zu einem „Umdenken“ der Politik.*

*Die „behutsame“ Sanierung wurde ganz wesentlich durch Mittel der Städtebauförderung, d. h. Fördermittel des Bundes und des Landes Hessen ermöglicht. Die Stadt konnte unter Einbindung von Wohnungsbaugesellschaften zu sanierende Liegenschaften erwerben und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen preisgünstigen Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten sichern.*

*Da keine Bewohnerinnen und Bewohner vertrieben werden sollten und Häuser vorzugsweise modernisiert statt abgerissen und neu gebaut werden sollten, zog sich der Schwerpunkt des Sanierungsprozesses über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren hin. Durch den hohen Anteil an Sozialwohnungen und den in der Nähe errichteten qualitätvollen Ersatzwohnungen, die einen Rückzug unattraktiv machten, sowie durch eine natürliche Veränderung der Bevölkerung konnte die ursprüngliche Bewohnerstruktur allerdings nicht wie beabsichtigt erhalten werden.*

*Heute zeigt sich das Bergkirchenviertel als attraktives Wohngebiet in hervorragender citynaher Lage mit schmucken historischen Fassaden, erneuerter Infrastruktur und hoher Wohnqualität. Der große Anteil von Gebäuden im Eigentum stadtnaher Wohnungsgesellschaften konnte bis heute eine Gentrifizierung verhindern.*

*Der aktuelle Zustand des Viertels und die Geschichte seiner Sanierung werden in dieser Dokumentation dargestellt und die Hintergründe schlaglichtartig beleuchtet.*

*Die Textinhalte konnten sich in weiten Teilen auf bereits vorliegendes Dokumentationsmaterial beziehen. Vorzugsweise wurden hier die zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden erstellten Berichte aus den Jahren 2014 bis 2016 und die 1997 nach dem Auslaufen der Städtebauförderung und der Vollendung eines Großteils der Sanierungsmaßnahmen vom Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung und dem Wohnungsamt Wiesbaden herausgegebene Publikation „Sanierung im Bergkirchenviertel, Zwischenbilanz und Perspektiven für die Abschlussphase" verwendet.*

*Mit Menschen aus dem Viertel und Akteuren der Sanierung wurden Interviews geführt, in denen die Befragten ihr eigenes Urteil zum Ergebnis der Sanierung und zum Bergkirchenviertel sowie ihre Einschätzungen zur Zukunft des Gebiets und damit verbundene Wünsche und Empfehlungen für ein Einwirken der Stadt Wiesbaden abgeben konnten. Die Interviews sind, über die Seiten der Dokumentation verteilt, passenden Kapiteln zugeordnet.*

*Wertvolle Einblicke in das Sanierungsgeschehen eröffneten die regelmäßig erschienenen Informationszeitschriften „Bergkirchen-Nachrichten" aus den Jahren 1974 bis 1991. Zur Illustration dienten auch Materialien aus den umfangreichen Sammlungen von Publikationen, Fotos, Zeichnungen und Grafiken aus den Beständen des Stadtarchivs Wiesbaden und der SEG. Außerdem konnten Entwürfe zu Wohnungsmodernisierungen und Neubauten, zu Bebauungsplänen und Verkehrskonzepten von Mitarbeitern der Bau- und Planungsämter sowie den beauftragten Architekten verwendet werden.*

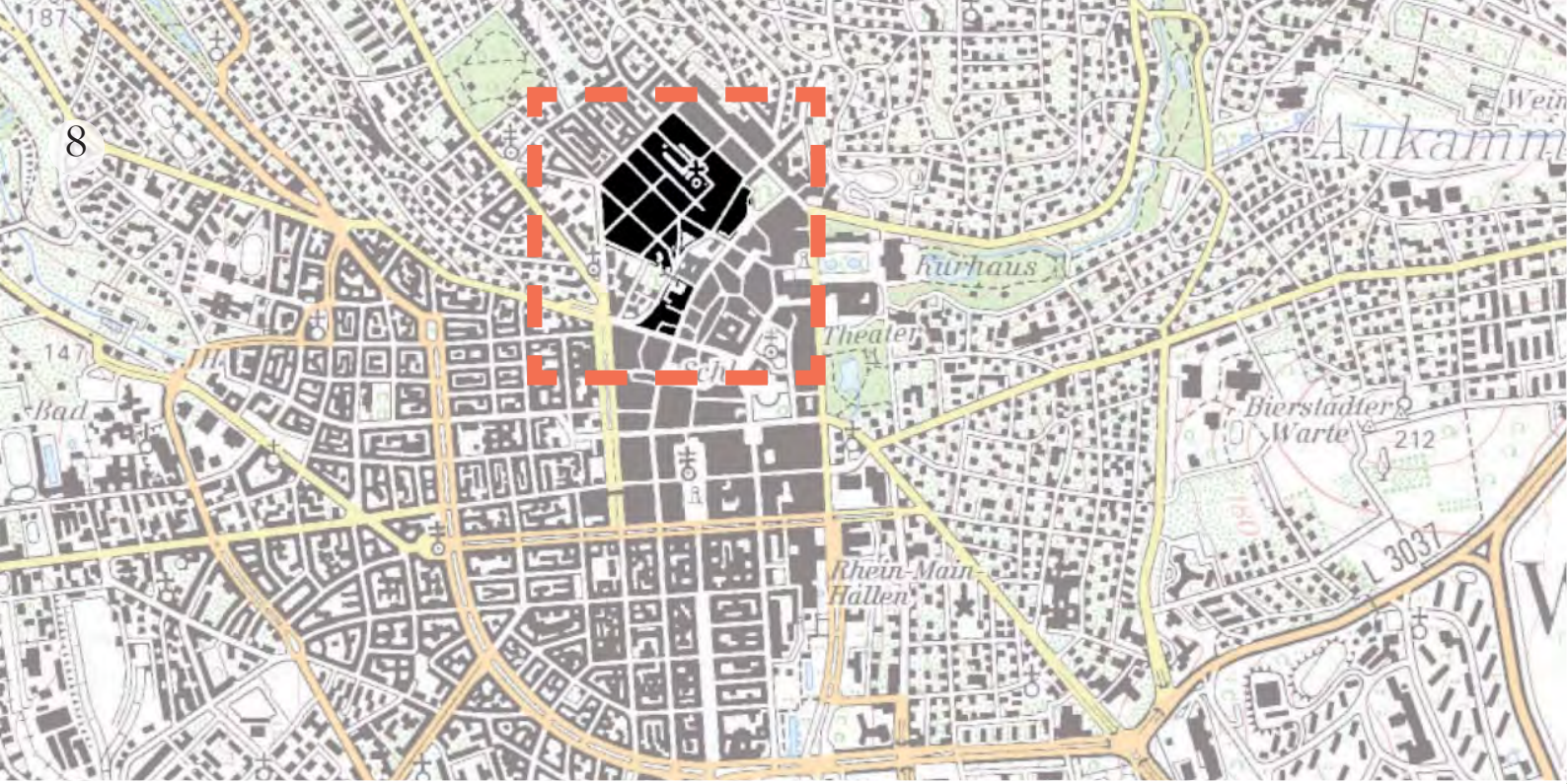
*Eingeflossen sind – nicht zuletzt – wichtige Anregungen aus der Bewohnerschaft des Bergkirchenviertels und deren gewählten Vertretern während des Sanierungsprozesses.*

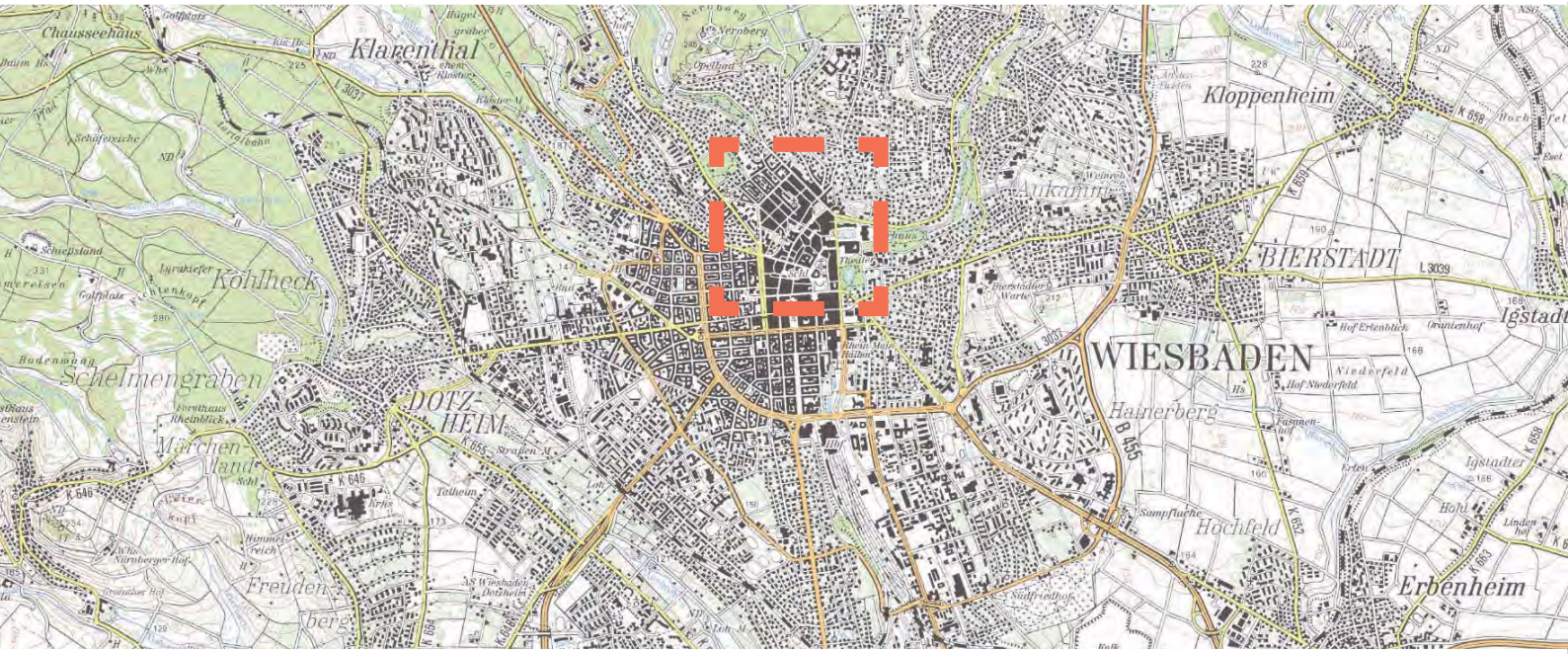
*Die Herausgeber danken allen an der Dokumentation Beteiligten für ihre hilfreiche Mitarbeit. Besonderer Dank gilt dem Ortsvorsteher der Wiesbadener Innenstadt, Herrn Roland Presber, für den informativen Rundgang durch das Viertel und seiner redaktionellen Mitwirkung mit vielen wertvollen Insider-Tipps dank seines umfangreichen Wissens und seinem für Fragen stets offenen Ohr. Herzlichen Dank auch an Herrn Georg Habs vom Stadtarchiv für die umfangreiche Belieferung mit Dokumenten und Fotos und seinen ergänzenden und stilistischen Anregungen. Für Ihre Bereitschaft zu Interviews und Fotos danken wir Herrn Felix Gabor (Ortspolitiker), Frau Dagmar Hansen (Geschäftsführerin Xenia), Herrn Wolfgang Hessenauer (Sozialdezernent a. D.), Herrn Dr. Jörg Jordan (Stadtentwicklungsdezernent a. D.), Herrn Wolfgang Otto (Hauseigentümer), Frau Vesa Ritter und Herrn Ferenc Ritter (langjährige Anwohner im Quartier) sowie Herrn Dietrich Schwarz (ehemaliger Wohnungsamtsleiter und Geschäftsführer der SEG). Der Fotografin Frau Biggi Trost gebührt Dank für das schöne Foto von der Lehrplatzeinweihung.*

*Wiesbaden, im April 2017*

*Roland Stöcklin* *Andreas Guntrum*

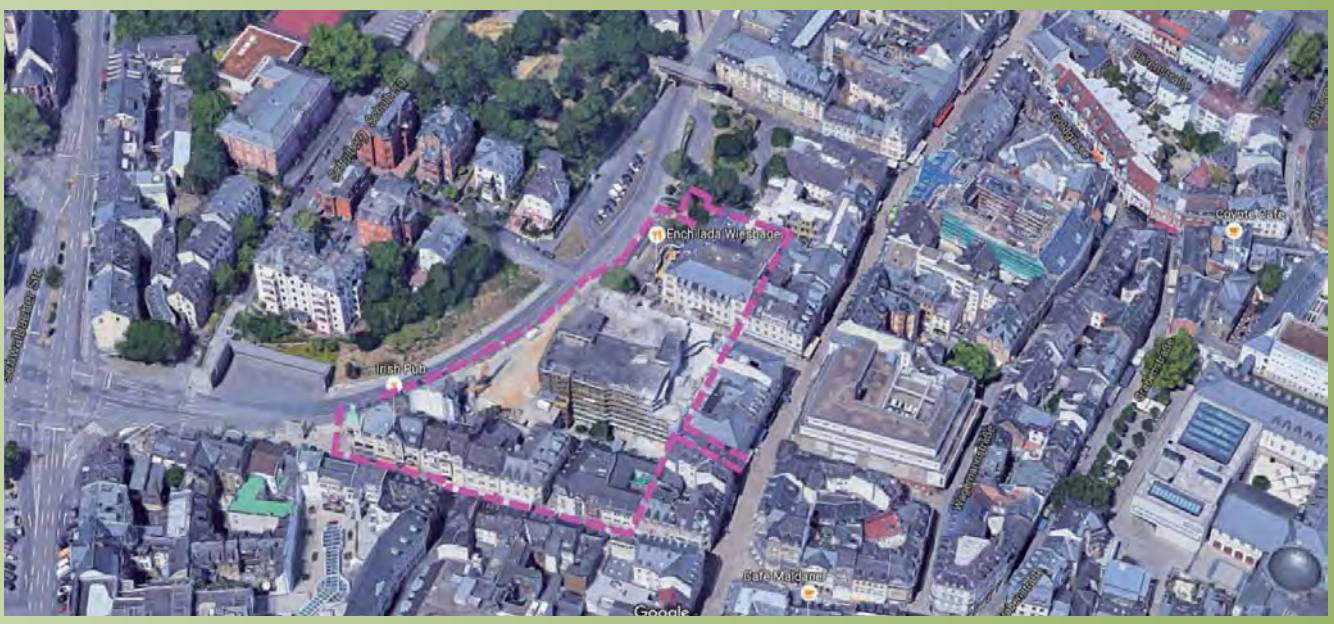
*für die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden GmbH*
*als Treuhänderin der Landeshauptstadt Wiesbaden für die Bereiche*
*Stadterneuerung + Wohnbauförderung*


Kurhaus
Theater
Bierstadter Warte
Rhein-Main-Hallen
L 3037


Klarenthal
Kloppenheim
BIERSTADT
WIESBADEN
Igstadt
Kohlheck
Schelmengraben
DOTZ-HEIM
Märchenland
Freudenberg
Hainerberg
Hochfeld
Erbenheim

Schlangenbad
Dotzheim
WIESBADEN
Bierstadt
Igstadt
Erbenheim
Biebrich
ELTVILLE a Rh
OESTRICH-
WINKEL
Mombach
Gonsenheim
MAINZ
Kastel
Kostheim
HOCHHEIM a M
FLÖRSHEIM
RAUNHEIM
WALLDORF
RÜSSELSHEIM
MORFELDEN-
KELSTERBACH
HATTERSHEIM a M
Wiesbadener Kreuz
INGELHEIM am Rhein
Heidesheim a Rhein
Wackernheim
Ober-Olm
Hechtsheim
Laubenheim
Ginsheim
Bischofsheim
Gustavsburg
Weisenau
Bretzenheim
Drais
Lerchenberg
Marienborn
Mainz-Süd
Rüsselsheimer Dreieck
Mönchhof-Dreieck
Flughafen Frankfurt am Main
Sulzbach (Ts)
Lieder-bach a Ts
Zeilsheim
Höchst
Kriftel
Sindlingen
Schwanheim
Griesheim
Nied
Sossenheim
Rödelheim
Lorsbach
Wicker
Massenheim
Delkenheim
Wallau
Nordenstadt
Marxheim
Diedenbergen
Breckenheim
Kloppenheim
Medenbach
Langenhain
Wildsachsen
Bremthal
Naurod
Auringen
Raubach
Sonnenberg
Seitzenhahn
Hahnenhain
Schierstein
Walluf
Kiedrich
Erbach (Rheingau)
Martinsthal
Rauenthal
Georgenborn
Frauenstein
Bärstadt
Fischbach
Wambach
Hausen v d Höhe
Ober-gladbach
Kloster Eberbach
Eichberg
Kloster Tiefenthal
Heidenfahrt
Hattenheim
Mittelheim
Ingelheim-Nord
Ingelheim-Süd
Hof Waldeck
Groß-winternheim
Westerhausen
Sporkenheim
Finthen
Sudenheim
Amöneburg
Mechtildshausen
Bischofsheim
Königstädten
Bauschheim
Lauben-heim
Nauheim
Weilbach
Okriftel
Eddersheim
Mönch-hof
Kastel
Kostheim

*Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ (rot) und Kranzplatz (pink gekennzeichnet)*




*Sanierungsbgebiet „Coulinstraße“*

# im Raum

*Lage im Rhein-Main-Gebiet und in Wiesbaden (linke Seite)*

# Das Bergkirchenviertel heute

*Blick in die Obere Webergasse, links biegt die Coulinstraße ab, rechts die Saalgasse*

*Neubau Ecke Coulinstraße und Webergasse, saniertes Kulturdenkmal „Weygandt-Haus“ Ecke Obere Webergasse und Saalgasse, Blick zur Westseite der Saalgasse (von links nach rechts)*

*Als Einstieg in die Bearbeitung der Dokumentation „Sanierungsgebiet An der Bergkirche“ hat eine erste Begehung mit dem Ortsvorsteher und langjährigen Mitglied des Sanierungsbeirats, Herrn Roland Presber, stattgefunden.*

*Aus den Eindrücken dieser Begehung resultiert eine Beschreibung und städtebauliche Einordnung des Gebiets.*

Das Bergkirchenviertel liegt innerhalb der Wiesbadener Innenstadt und grenzt nordwestlich an das Gebiet der ehemaligen Altstadt um Marktplatz und Langgasse, der heutigen Fußgängerzone und an den alten Kurbereich mit Kochbrunnen und Kaiser-Friedrich-Therme. Coulinstraße und Saalgasse trennen die beiden Bereiche. Insbesondere die Coulinstraße bildet aufgrund ihrer Breite und des hohen Verkehrsaufkommens eine städtebauliche Zäsur. Zu Fuß erreicht man das Bergkirchenviertel daher am besten über die Obere Webergasse oder vom Kochbrunnenplatz aus über die am nordöstlichen Rand liegende Nerostraße.

*Um über den Schulberg ins Viertel zu kommen, müssen an der „Alten Synagoge“ einige Stufen erklommen werden*

Das stark ansteigende Gelände innerhalb des Bergkirchenviertels ist für Fußgänger nicht leicht zu überwinden. Insofern hat das Bergkirchenviertel schon aufgrund der Topographie einen eigenen Charakter, der auch seine Entstehungsgeschichte mit begründet.

Neben Coulinstraße und Saalgasse wird der innere Bereich des Bergkirchenviertels durch die Straße Schulberg im Südwesten, die Schwalbacher Straße und die Röderstraße im Nordwesten und die Nerostraße im Nordosten begrenzt.

Als zugehörige Randbereiche sind der südlich gelegene Schulberg und das nordwestlich benachbarte Gebiet bis zur in der Nähe des Alten Friedhofs gelegenen Kellerstraße anzusehen. Auch die Bebauung der parallel zur Nerostraße verlaufenden Taunusstraße weist eine ähnliche städtebauliche Charakteristik wie der innere Bereich des Bergkirchenviertels auf. ▷

*Enger Winkel Ecke Schwalbacher-/ Adlerstraße (links unten)*
*Blick in die Röderstraße (unten)*

▷ Das Bergkirchenviertel ist ein dicht bebautes Wohngebiet mit vorwiegend drei- bis fünfgeschossiger Blockbebauung. Die Größe der Blöcke ist sehr unterschiedlich. In den größeren Blockinnenbereichen konnten großzügige, begrünte Freiflächen entstehen, die als Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Teilweise ist dort eine Innenbereichsbebauung erhalten oder neu entstanden. Im größten Block zwischen Röderstraße, Römerberg, Schachtstraße und Adlerstraße wurde eine zusammenhängende Grünfläche mit Spielplatz, Ruheplätzen und einem öffentlichen Durchgang gestaltet. Die Innenhöfe der langen, schmalen Blöcke haben eher privaten Charakter und bilden ruhige, innerstädtische Oasen.

Die Hauptgebäude sind ohne Vorgärten direkt an die Straßengrenze gebaut. Viele Häuser weisen die für das 19. Jahrhundert typischen Fassaden auf, mit hohen, schmalen Fensteröffnungen, die symmetrisch angeordnet und meist mit Gewänden eingerahmt sind. Teilweise sind auch aufwendigere Ornamente und Schmuckdetails zu sehen. Neubauten fügen sich in ihrem Bauvolumen und der Fassadengestaltung gut in die historische Bebauung ein, sodass das Ortsbild den historischen Charakter bewahren konnte.

*Die Bergkirche beherrscht die Topographie des Viertels (oben), historistische Fassadengestaltung in der Nero- (links oben) und in der Röderstraße (links unten)*

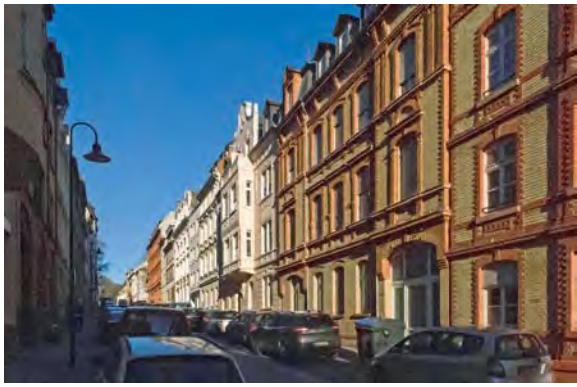
Eine dominierende Stellung nimmt die Bergkirche ein, nicht nur wegen ihrer besonderen Nutzung und ihrer architektonischen Gestaltung, sondern auch wegen ihrer exponierten Lage auf einer Bergkuppe.

*„Üppiges Grün“ am Durchgang der Anton-Gruner-Schule (Lehrstraße/Steingasse)*

*Starke Höhenentwicklung im Hirschgraben (rechts)*
*Römertor (unten rechts)*

Wie schon erwähnt, ist bestimmendes Merkmal des Bergkirchenviertels die sehr bewegte Topographie. Die schmalen Straßen sind zum Teil sehr steil. Um die Bergkirche ist das Gelände jedoch relativ eben, sodass dort die Straßen weniger Neigung aufweisen. Hier konnte der Lehrplatz zur Freizeitnutzung für Bewohnerinnen und Bewohner neu gestaltet werden. Zur Nerostraße hin fällt das Gelände steil ab. Dort wurde die lange bestehende Fußwegverbindung, das „Bergelche“, umfassend erneuert und mit gärtnerisch gestalteten, begleitenden Flächen angelegt. Am südlichen Ende der Steingasse und zur Coulinstraße hin ist ein Geländebruch durch einen früheren Steinbruch entstanden. Die Steingasse endet dort als Sackgasse. Zur Coulinstraße und dem Römertor führt vom Schulberg aus eine Treppenanlage. Die ehemalige direkte Fußwegeverbindung über die Holzbrücke, das sogenannte Römertor, besteht nicht mehr.

Im westlichen Teil des Bergkirchenviertels steigen Adlerstraße, Römerberg und Steingasse zur Röderstraße hin steil an. ▷



*Parkplätze am Römerberg, Blick bergauf zur Röderstraße*

*Eingang zur Tiefgarage auf dem Schulberg*

*Gestalteter Straßenraum in der Steingasse (oben), die traditionsreiche Kneipenkultur lebt (zum Teil) weiter (links)*

▹ Gestalterische Maßnahmen in den Straßenräumen und die Verkehrsführung tragen dazu bei, dass das Verkehrsaufkommen reduziert ist. Zudem fallen etliche Einfahrten zu Tiefgaragen auf, in denen Stellplätze außerhalb des Straßenraums untergebracht sind. Natürlich sind in diesem Innenstadtgebiet auch die Parkplätze im öffentlichen Raum belegt. Trotzdem überwiegt der Eindruck eines angenehm ruhigen Stadtquartiers.

Es gibt nur wenige Handwerksbetriebe innerhalb des Bergkirchenviertels. Läden und Gaststätten befinden sich meist in den Straßen, die das Gebiet umgeben, wie Röderstraße, Nerostraße und Schwalbacher Straße oder auch in der Oberen Webergasse. Einige Erdgeschossbereiche werden von Büros genutzt.

Zur sozialen Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sind zwei Kindergärten und zwei Bürgerzentren vorhanden. Insbesondere der ehemalige Bürgersaal Tattersall, ein früherer Reitstall, fällt im Stadtbild durch seine Größe und seine ungewöhnliche Architektur auf.

Auf dem benachbarten Schulberg konnte ein großer Spielplatz und ein Bolzplatz auf einer Tiefgarage angelegt werden, sodass auch im öffentlichen Raum für Kinder und Jugendliche im Gebiet Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien vorhanden sind.

*Ladengeschäfte in der Röderstraße (oben), Bolzplatz auf dem Schulberg (unten)*

## Quartiersentwicklung

Zur Einschätzung der bisherigen Quartiersentwicklung wurden drei Fragen an zum Teil langjährige Projektbeteiligte gestellt:

- Was ist aus Ihrer Sicht das Wichtigste, das mit der Sanierung erreicht wurde?
- Mit welchen positiven Begriffen würden Sie das Bergkirchenviertel charakterisieren?
- Welche Note (von 1-6) würden Sie dem Bergkirchenviertel in Bezug auf Wohn- und Lebensqualität geben?

Allgemein wurde festgestellt, dass das Gebiet durch die Sanierungsmaßnahmen eine positive Aufwertung erfahren hat. Es wurde erreicht, dass zeitgemäßer, preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist, und das Viertel den Charakter als „Gebiet der kleinen Leute“ und als gewachsenes, lebendiges Quartier behalten konnte. Einen wichtigen Beitrag hierzu leisten nach Ansicht der Befragten auch die sozialen Infrastruktureinrichtungen, die im Verlauf des Sanierungsprozesses durch Umbaumaßnahmen oder in Neubauten entstanden.

Die städtebauliche Struktur wurde bewahrt und – wo erforderlich – maßstäblich ergänzt, ein geplanter Totalabriss konnte verhindert werden. Durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung eines Quartiersplatzes sowie von Grün- und Freiflächen wurde die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert und das Wohnumfeld verbessert.

Als positive Begriffe zur Charakterisierung des Bergkirchenviertels wurden genannt: ein innenstadtnahes, lebendiges Wohnquartier mit multikultureller Bewohnerschaft und einer Vielzahl kultureller Einrichtungen und Angebote, ein Gebiet mit „Flair und Charme“, ein „Vorort“ in der Innenstadt. Verkehrsberuhigung und Grünflächen tragen ebenfalls zu einem positiven Bild bei.

Die Wohn- und Lebensqualität im Bergkirchenviertel bewerteten die Befragten im Durchschnitt als „gut“ .

# „Für Wohnqualität gebe ich die Note 1“

*Interview mit Felix Gabor, ehemaliger Ortsvorsteher Ortsbeirat Mitte*

*Was ist aus Ihrer Sicht das Wichtigste, das mit der Sanierung erreicht wurde?*

*„Durch die Ausweisung als förmliches Sanierungsgebiet wurde auf jeden Fall während dieser Zeit eine spekulative Vermarktung des stadtnah gelegenen Wohngebietes vermieden. Die äußerlichen Sanierungsmaßnahmen wurden dem Charakter des sogenannten „Katzelochs“ angepasst und trotzdem wesentliche Verbesserungen der Wohnungen in den Bereichen Licht, Luft und Hygiene (Aufhebung der Verdichtung, jede Wohnung mit Bad/WC statt z.B. gemeinsame Toilette auf der „halben Treppe“, Abstände zwischen den Häusern/Fenstern erweitert) herbeigeführt.“*

*Mit welchen positiven Begriffen würden Sie das Bergkirchenviertel charakterisieren?*

*„Städtebaulich vorzeigbare Herstellung von Wohnraum, mit in den Randgebieten sich etablierenden guten und angenommenen Kunst- und Kulturszenen.“*

*Welche Note würden Sie dem Bergkirchenviertel in Bezug auf Wohn- und Lebensqualität geben?*

*„Es sollte differenziert werden zwischen Wohnqualität (gegenüber dem Anfangsbestand jetzt Note 1) und der Lebensqualität (unabhängig von der Wohnqualität).“*

*Die Lebensqualität dürfte von Straßenzug zu Straßenzug unterschiedlich zu beurteilen sein, je nach äußerlichem Erscheinungsbild.*

*Vermisst wird m.E. nach auch eine echte, langjährige Bindung/Zugehörigkeit zum Gebiet, die früher z.B. in der Bürgergemeinde „Katzeloch“ e.V. zum Ausdruck kam. Das Sanierungsziel „Erhalt der ursprünglichen Wohnbevölkerung“, d.h. zunächst Umzug in das dazu sanierte „Palasthotel“ und nach der Blocksanierung Rückkehr in die angestammten Wohnsitze konnte überwiegend nicht erreicht werden, im Wesentlichen auch bedingt durch die über den Zeitablauf stattfindende Änderung der Bewohnerschaft und die geänderten Vorgaben der Regelungen zur Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen.“*

*Welche Maßnahmen halten Sie für die zukünftige Entwicklung des Viertels für sinnvoll?*

*„Einerseits Verhinderung einer Umwandlung von preisgebundenem Wohnraum in Eigentumswohnungen oder andere spekulative Vermarktung, andererseits gezielte Durchmischung der Wohnbevölkerung in den städtischen Liegenschaften im Gebiet.“*

# Stadt mit heißen Quellen

Die ersten Besiedlungsspuren im Wiesbadener Stadtgebiet datieren aus der Jungsteinzeit. In spätaugusteischer Zeit (um 6–15 n. Chr.) errichteten die Römer eine Befestigung oberhalb des Quellenviertels, worauf heute noch die Straßennamen Römerberg und Kastellstraße Bezug nehmen. Plinius der Ältere beschrieb in seiner „Naturalis historia“ bereits 77 n. Chr. die heißen Quellen. Römische Legionen bauten in flavischer Zeit (69-96) die Thermen aus und begründeten eine Siedlung, die 122 als „Aquae Mattiacorum“ auf einem Meilenstein Erwähnung fand. 259–260 wurde sie von den Alemannen erobert. Im 6. Jahrhundert verdrängten Franken die Alemannen und errichteten im 8. Jahrhundert einen Königshof. Einhard, der Biograf Karls des Großen, erwähnte um 828–830 Wisibada („Bad in den Wiesen“), das ist die früheste Überlieferung des Namens Wiesbaden.

*Gratis-Trinkkur für jedermann: Der Kochbrunnen in seinem Pavillon*

Der Kochbrunnen fand 1366 erstmals als „Brühborn“ Erwähnung. Er führte 15 Quellen zusammen und diente im 19. Jahrhundert als Zentrum der Wiesbadener Trinkkur. Die 66 °C heiße Natriumchlorid-Therme ist die bekannteste Quelle der Stadt und liefert 346 Liter Heilwasser pro Minute. ▷

# vom beschaulic Landstädtchen zur

*Aus der Topographia Hassiae von Matthäus Merian dem Jüngeren 1655*

*Das Biebricher Schloss um 1832*

*Historisches Fünfeck des Bauinspektors Christian Zais*

## Wiesbaden wird Residenz

1744 wurde das Biebricher Schloss nassauische Hauptresidenz. Die Beschlüsse der Reichsdeputation 1803 erweiterten die nassau-usingischen Besitzungen erheblich und stellte das Fürstentum damit vor große Aufgaben. 1806 war Wiesbaden Regierungssitz und Hauptstadt des neugegründeten Herzogtums Nassau. Behörden und Ämter ließen sich hier nieder und der Wunsch der Landesherrschaft zur Repräsentation bedingte die Verschönerung der Stadt durch neue Bauten, Straßen und Plätze.

1771 erteilte der Fürst von Nassau-Usingen Wiesbaden eine Glücksspiel-Konzession für die damals in den Wirtshäusern üblichen und beliebten Kartenspiele. 1810 erhielt die Spielbank Wiesbaden mit dem Alten Kurhaus einen ersten zentralen Veranstaltungsort. Ihre Erträge ermöglichten großenteils die Finanzierung eines exklusiven Ambientes aus Prachtbauten mit beschaulichen Grünanlagen.

1818 legte der Architekt Christian Zais grundlegende Baupläne und Gutachten für das später so genannte „Historische Fünfeck“ vor. Er plante, den Stadtkern von fünf gerade verlaufenden Straßen zu begrenzen und damit die als unschön empfundenen Stadtbezirke dahinter zu verbergen.

1867 entstand der Regierungsbezirk Wiesbaden, die Stadt wurde Sitz des Mainkreises, später Sitz des Landkreises Wiesbaden, blieb selbst aber kreisfreie Stadt. In der Folgezeit florierte Wiesbaden als Kurbad, Kongressstadt und Verwaltungssitz und erlebte einen großen Aufschwung. Die Jahrhundertwende gilt als die Blütezeit der Stadt. Als „Nizza des Nordens“ wurde Wiesbaden jetzt bekannt. Kaiser Wilhelm II. besuchte die Stadt regelmäßig zur Sommerfrische und zog in seinem Gefolge zahlreiche Adlige, Künstler und wohlhabende Unternehmer in die „Weltkurstadt“, die sich auch hier niederließen.

Die städtebauliche Entwicklung des Bergkirchenviertels begann 1809 zunächst als „Römerberg“. An der heutigen Nerostraße entstanden einfache Häuser für „weniger bemittelte Einwohner“. Mit dem Aufstieg Wiesbadens zur mondänen Kurstadt entfaltete sich schnell ein Wohnviertel von Handwerkern, Händlern und Dienstboten, die von den begüterten Kurgästen lebten.

Das starke Bevölkerungswachstum in der zweiten Hälfte des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts gab Anlass zu umfangreichen Stadterweiterungen. Neben den heute unter Flächendenkmalschutz stehenden Villengebieten Ost (zwischen Frankfurter und Bierstadter Straße) und Nord (um das Nerotal) entstanden in dieser Epoche vor allem die neuen Wohngebiete an der Ringstraße (Kaiser-Friedrich-Ring und Bismarckring), die um das Historische Fünfeck verläuft. Hervorzuheben sind das im Nordwesten gelegene Feldherrenviertel, das südlich angrenzende Rheingauviertel und das Dichterviertel, die ihre Namensgebung

# Weltkurstadt

den entsprechenden Straßenzügen verdanken. Hier stehen heute noch viele Villen und Häuser in den Baustilen des Historismus, Klassizismus und Jugendstils. 1888 nimmt die Nerobergbahn ihren Betrieb auf, 1902 wird das Römertor in historisierendem Stil als überdachte Holzbrücke errichtet.

## Kriegsbedingte Zerstörungen

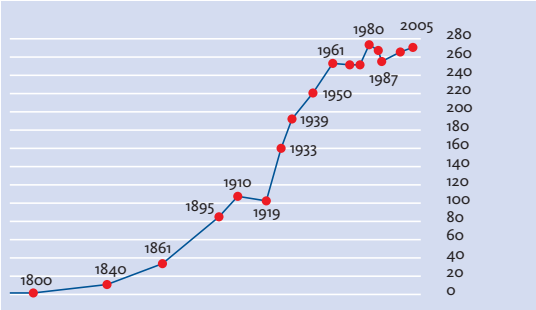
Mit Ausbruch des Ersten Weltkriegs kam der Kurbetrieb zum Erliegen. 1919 besetzte die französische Armee Wiesbaden. Im Zweiten Weltkrieg wurden durch Luftangriffe fast ein Viertel der Wohnungen zerstört. Ungefähr 1.700 Menschen verloren ihr Leben und 28.000 ihr Obdach. Besonders stark getroffen war das Kurviertel. In ganz Wiesbaden wurden 1.600 Häuser vollständig zerstört und 10.254 beschädigt, unversehrt blieben lediglich 1.919 Gebäude.

Die rechtsrheinischen Mainzer Vororte Amöneburg, Kastel und Kostheim kamen 1945 zum Stadtkreis Wiesbaden. Am Rand der Stadt wurden Großsiedlungen errichtet, Biebrich und Dotzheim entwickelten sich zu den einwohnerstärksten Ortsteilen.

## Planungen von Erst May

Nach einem Architekturwettbewerb, der 1959 für die Siedlung Parkfeld in Biebrich ausgeschrieben wurde, beauftragte die Stadt Ernst May mit dem Bau neuer Siedlungen. Die Realisierung seines Siegerentwurfs erfolgte bis 1970. May wurde Planungsbeauftragter Wiesbadens und entwarf die Siedlungen Klarenthal (1960–1969) und Schelmengraben (ab 1961). Seine städtebaulichen Konzepte (Projekt „City-Ost“) sahen den Abriss der Villen und Wohnbauten des 19. Jahrhunderts und des Bergkirchenviertels vor. Eine Bürgerinitiative konnte den flächendeckenden Abbruch verhindern, und den historistische Baubestand der Stadt größtenteils erhalten.

*Badegäste am Kochbrunnenplatz 1888*




*Entwicklung der Einwohnerzahl (in Tausend)*

## Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl Wiesbadens wuchs von 1800 bis 1905, eingeleitet durch die Erhebung zur herzoglich-nassauischen Residenzstadt, von 2.239 auf 100.953 Einwohner und erhob Wiesbaden in den Status einer Großstadt. Die anschließende Stagnation beendete eine Welle von Eingemeindungen 1926 und 1928, 1939 gab es hier 170.354 Menschen. Nach dem Zweiten Weltkrieg strömten viele in die verhältnismäßig wenig zerstörte Stadt. 1956 wurden bereits 244.994 Wiesbadener gezählt. In den nächsten 20 Jahren wuchs die Einwohnerzahl nur noch geringfügig auf 250.592. Durch die Eingemeindungen im Rahmen der Gebitesreform von 1977 erreichte sie die Zahl von 274.464 im Jahr 1980. Trotz des Baus weiterer Wohnviertel hat sich die Einwohnerzahl Wiesbadens mit 289.544 (2016) nicht mehr wesentlich erhöht.

2016 betrug der Anteil der Einwohner ohne deutschen Pass 20,1 % und lag damit deutlich niedriger als die jeweiligen Anteile in Frankfurt (28,6 %) oder Offenbach (39,2 %). ◁

# Stadtquartier der „kleinen Leute"

## Das Bergkirchenviertel 1790-1960

*Nerostraße 41 und 43, um 1875*

Die Entstehung des Bergkirchenviertels fällt in die ersten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts, in jene Zeit, die für Wiesbaden die Voraussetzungen ungeahnter Veränderungen und Entwicklungen schuf. Seine Geschichte ist eng mit der Entwicklung Wiesbadens als Bädermetropole und Weltkurstadt verknüpft. Die Ausbildung eines eigenen charakteristischen Stadtteils der Bediensteten und Handwerker, also der „kleinen Leute", kann als schlichteres Abbild dessen gesehen werden, was sich zu jener Zeit als Ergebnis politischen Willens, gesellschaftlicher Wandlungen, städtebaulicher Ideen, architektonischer Moden und ästhetischer Wirkung in Wiesbaden vollzog.

Eine dynamische Stadterweiterung Wiesbadens, das 1799 mit 2.500 Einwohnern und 21 ha bebauter Fläche noch ein beschauliches und unbedeutendes Landstädtchen war, setzte um 1810 ein. Die ersten sechs Häuser des Bergkirchenviertels zwischen der heutigen Taunus- und Nerostraße standen zu diesem Zeitpunkt bereits. Während die Taunusstraße als Promenaden- und Spazierweg ins Nerotal zunächst unbebaut blieb, wurde die Bebauung der Nerostraße bis zur heutigen Röderstraße bis 1815 rasch vollendet. Diese Erweiterung lag außerhalb des bisherigen Stadtgebiets nordwestlich der alten Stadtmauer.

1817 erhielt Christian Zais den Auftrag zur Neubebauung der nördlichen Bereiche der Stadt um den städtebaulichen Anschluss des neuen Viertels am Heidenberg zu schaffen und die Eröffnung der Webergasse als Verbindung zum historischen Stadtkern vorzubereiten. 1818 legte er einen umfassenden Generalbauplan für das gesamte Stadtgebiet vor, der neben grundsätzlichen und weitreichenden Aussagen für die städtebauliche Entwicklung Wiesbadens auch dem Bergkirchenviertel einen schlüssigen städtebaulichen Entwicklungsrahmen gab. Das grundlegende städtebauliche Leitbild dieses Planes konkretisierte sich im soge-

### 1799

*Wiesbaden ist ein Landstädtchen mit gerade einmal 2.500 Einwohnern*

### 1810

*Die ersten sechs Häuser des Bergkirchenviertels stehen bereits*

### 1817

*Die Nerostraße ist beidseitig bebaut*

nannten „Historischen Fünfeck“. Von der bereits vorhandenen Flucht der Wilhelmstraße erstreckte sich das Gebiet über die geplanten Straßenzüge der Luisenstraße im Süden und der Schwalbacher Straße im Westen. Im Norden, in stumpfem Winkel und steil abfallend, umfasste es die heutige Röderstraße bis zur verlängerten Nerostraße.

## Römerberg und Katzeloch

Das Bergkirchengebiet als nördlicher Teil des Historischen Fünfecks entstand hauptsächlich zwischen 1820 und 1880 unter der Bezeichnung „Römerberg“. 1826 wurde eine „Römerberg“ genannte Straße als Verlängerung der seit dem Mittelalter bestehenden Webergasse angelegt, eine Parallelstraße und zwei Querstraßen wurden projektiert und bis 1843 als Steingasse, Hirschgraben und Schachtstraße fertiggestellt. Das von der Steingasse, der unteren Adlerstraße, der Schachtstraße und dem Hirschgraben umgrenzte Gebiet wird bis heute wegen der geringen Größe seiner Hausfenster „Katzeloch“ genannt. Das „Bobbeschänkelche“ in der Röderstraße 39 ist das einzige erhaltene Haus dieser ersten Siedlungsperiode.

Nach Christian Zais’ Ideen umgab ein Alleenkranz das Historische Fünfeck, der Übergang von Schwalbacher- zu Röderstraße wurde durch ein Rondell geschmückt und das Baugebiet der Bergkirche durch die heutige Taunusstraße bis zur Wilhelmstraße geschlossen. Die Funktion dieses Gebiets war hauptsächlich, den im Handwerk, Kleingewerbe, Handel und expandierenden Dienstleistungssektor beschäftigten Menschen Wohnraum zu verschaffen, der zwar nahe an den innerstädtischen Zentren des mondänen Badelebens (Quellen, Badehäuser am Kranzplatz) liegen sollte, aber dennoch separat und nicht direkt einsehbar für die Vielzahl der meist sehr begüterten und illustren Badegäste. Bei der Einteilung der Bauflächen und der Gestaltung der Hausformen sollten daher auch vordringlich die Interessen der Gewerbe und Handel treibenden Bevölkerung berücksichtigt werden. Die zunächst ein- oder zweigeschossigen Häuser wurden anfangs freistehend, später in geschlossener Bauweise errichtet. Ihre Fassaden waren vergleichsweise einfach und keineswegs so glanzvoll wie im angrenzenden Kurbereich in der Nähe des Kochbrunnens und am Kranzplatz.

Bis 1843 war der gesamte Berghang zwischen Schwalbacher Straße und Nerostraße mit Kleinwohnbauten von Arbeitern und Handwerkern in geschlossener Blockbauweise gefüllt. Danach begann auch die Bebauung jenseits der Röderstraße vornehmlich mit Einzelgebäuden. Hier siedelten sich vor allem Bauern an, die ihre Wohn- und Wirtschaftsgebäude teilweise auch noch mit zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen errichteten („Feldstraße“).

Die Blütezeit Wiesbadens als Bäderstadt nach 1850 erforderte einen erhöhten Bedarf an Arbeitskräften,

*Ländliche Hinterhofszene*

besonders im Dienstleistungssektor, in Handel und Handwerk. Die schwierige wirtschaftliche Situation im Umland dagegen führte zur Verarmung der Landbevölkerung und zwang die Menschen zur Landflucht, so auch nach Wiesbaden. Ein Teil dieser Zuwanderer schuf sich im heutigen Bergkirchengebiet als Handwerker oder Gewerbetreibender eine neue wirtschaftliche Existenzgrundlage.

## Verdichtung der Innenhöfe

Durch die Bevölkerungszunahme intensivierte sich die Bautätigkeit. Die Westseite der Taunusstraße wurde bebaut und jenseits der Röderstraße entstanden neue Straßenzüge wie zum Beispiel die Kellerstraße. Die Gebäudezeilen an den Straßen wurden geschlossen und rückwärtige Wirtschaftsgebäude in den Blockinnenbereichen durch Toreinfahrten erschlossen. Innenhöfe erhielten eine ▷

## 1826

*Am Römerberg und der Röderstraße sind weitere Häuser entstanden*

## 1843

*Das Bergkirchenviertel ist in seiner heutigen Struktur gut zu erkennen*

## 1879

*Die Bergkirche ist fertiggestellt, das Viertel jetzt vollständig bebaut*

▷ Sekundärbebauung mit Schuppen, Werkstätten mit Kleingewerbe und kleinen Wohnungen für das zusätzlich benötigte Personal. Wegen der ohnehin schon engen Blockbauweise konnte ein großer Teil dieser Räumlichkeiten nicht mehr ausreichend besonnt, belichtet und belüftet werden.

Der Bau einer neuen Elementarschule in der Lehrstraße 1843 (die heutige Anton-Gruner-Schule) und der Evangelischen Bergkirche (1850 geplant) bot die Voraus-setzungen für soziale Strukturen, die sich in den folgenden Jahrzehnten infrastrukturell, kulturell und politisch noch festigen sollten.

Mit der weiteren Entwicklung Wiesbadens als Bädermetropole in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und dem damit einhergehenden großen Wohnungsbedarf änderte sich der Charakter des Bergkirchenviertels. Bebauungen jenseits der Röderstraße vergrößerten seine Fläche und die früher meist eingeschossigen kleinen Häuser mit teilweise landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Außenbereichen wurden zu mehrgeschossigen Gebäuden umgebaut. Kleinere Anbauten in den Innenblockbereichen für Handwerkstätigkeiten zeugen von der Blüte gewerblicher Nutzungen. 1873 wurde das alte Hospitalgebäude am Kochbrunnen abgebrochen, 1877-79 entstand auf dem ehemaligen Römerkastell (Schwalbacher Straße/Kastellstraße) das städtische Krankenhaus.

## Zeittypische Stilrezeption

Zunächst meist im klassizistischen Stil errichtet, wichen viele Häuser schon am Ende des 19. Jahrhunderts einer frühwilhelminischen Gestaltung. Das städtebauliche Erscheinungsbild zeigt daher eine Mischung von zwei- bis viergeschossigen Häusern in klassizistischem bis wilhelminischem Stil, in fast allen Straßen bunt nebeneinander aufgereiht.

*Neubau der Klinik 1879 an der Schwalbacher Straße/Kastellstraße (oben)*

*Die Bergkirche (links, Foto von 1888)*

*Römerberg Ecke Hirschgraben (rechts)*

Bis 1879 wuchs das Gebiet systematisch. Mit Fertigstellung der Bergkirche in diesem Jahr und dem damit verbundenen Ausbau der Lehrstraße war das Bergkirchengebiet vollständig erschlossen und bebaut.

## Struktur der Bevölkerung

Entsprechend der unterschiedlichen Bebauung in einzelnen Teilbereichen des Bergkirchengebiets ergaben sich auch Unterschiede in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur: Während das Gebiet um die Feldstraße überwiegend von bäuerlicher Bevölkerung besiedelt wurde, ließen sich im „Katzeloch“ vornehmlich Handwerker und Arbeiter nieder. Das Quartier entwickelte sich zu einem „Viertel der kleinen Leute“ mit einer weitgehend selbständigen Infrastruktur. Kleingewerbe, Handwerk und Kleinhandel im Quartier versorgte die Bewohner mit den notwendigen Mitteln des täglichen Lebens. Die Hinterhöfe, in der Planung von Christian Zais noch als begrünte Innenhöfe und Gärten vorgesehen, wurden ab ca. 1880 nach und nach bebaut.

Auf dem rückwärtigen Gelände des Hauses Saalgasse 36 errichtete der Reitlehrer Weiß 1905 den „Tattersall“, eine Reithalle mit 500 Tribünenplätzen und Stallungen für 80 Pferde. Nach englischem Vorbild befriedigte dies das Bedürfnis, die Freude am Reiten mit zunehmend beengteren Wohnverhältnissen zu verbinden.

*Taunusstraße um 1880*

## Entwicklungspause nach 1900

Nach 1900 fanden nur noch vereinzelt markante bauliche Veränderungen im Viertel statt, Grundriss und Baustruktur haben sich in der Folgezeit nicht mehr wesentlich verändert. Die Sekundärbebauung in den Hinterhöfen verdichtete allerdings weiterhin die schon vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung. Anfang 1945 fielen auch im Bergkirchenviertel etliche Häuser Bombenangriffen zum Opfer, Folgen der Zerstörung waren bis in die 1950er Jahre hinein sichtbar.

Seit 1950 wurde die Überalterung der Bausubstanz sowie städtebauliche Unzulänglichkeiten immer deutlicher. Es fehlte an Licht, Luft und Sonne, hinzu kamen unzureichende sanitäre Einrichtungen, die Wohnungen genügten nicht mehr den neuzeitlichen Ansprüchen. Zu erheblichen Beeinträchtigungen führte auch die zunehmende Motorisierung. Die Bewohnerstruktur änderte sich seit den 1960er Jahren, die Anteile älterer Menschen und Migranten stiegen seither an. Der Zustand des Bergkirchenviertels schien eine verstärkte städtebauliche und soziale Steuerung erforderlich zu machen. ◁

*Einblicke in Hinterhöfe ca. 1960 bis 1974*

# Feldsträßer und Katzelöcher

## Das Gebiet um die Bergkirche vor der Sanierung

*Die angegriffene Bausubstanz, die Koexistenz von Wohnen und Gewerbe und eine hohen Baudichte ließen im Bergkirchenviertel nach 1950 erhebliche städtebauliche Missstände erkennen. Das Gebiet entsprach nicht mehr den Anforderungen gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die in den Hinterhöfen entstandene Sekundärbebauung mit Schuppen, Werkstätten und weiteren Wohnungen hatte in der ohnehin engen Blockbauweise dazu geführt, dass ein großer Teil der Räume nicht ausreichend besonnt und belichtet war und es in den Blockinnenbereichen praktisch kaum noch freie Flächen gab.*

*Adlerstraße 41 um 1974*

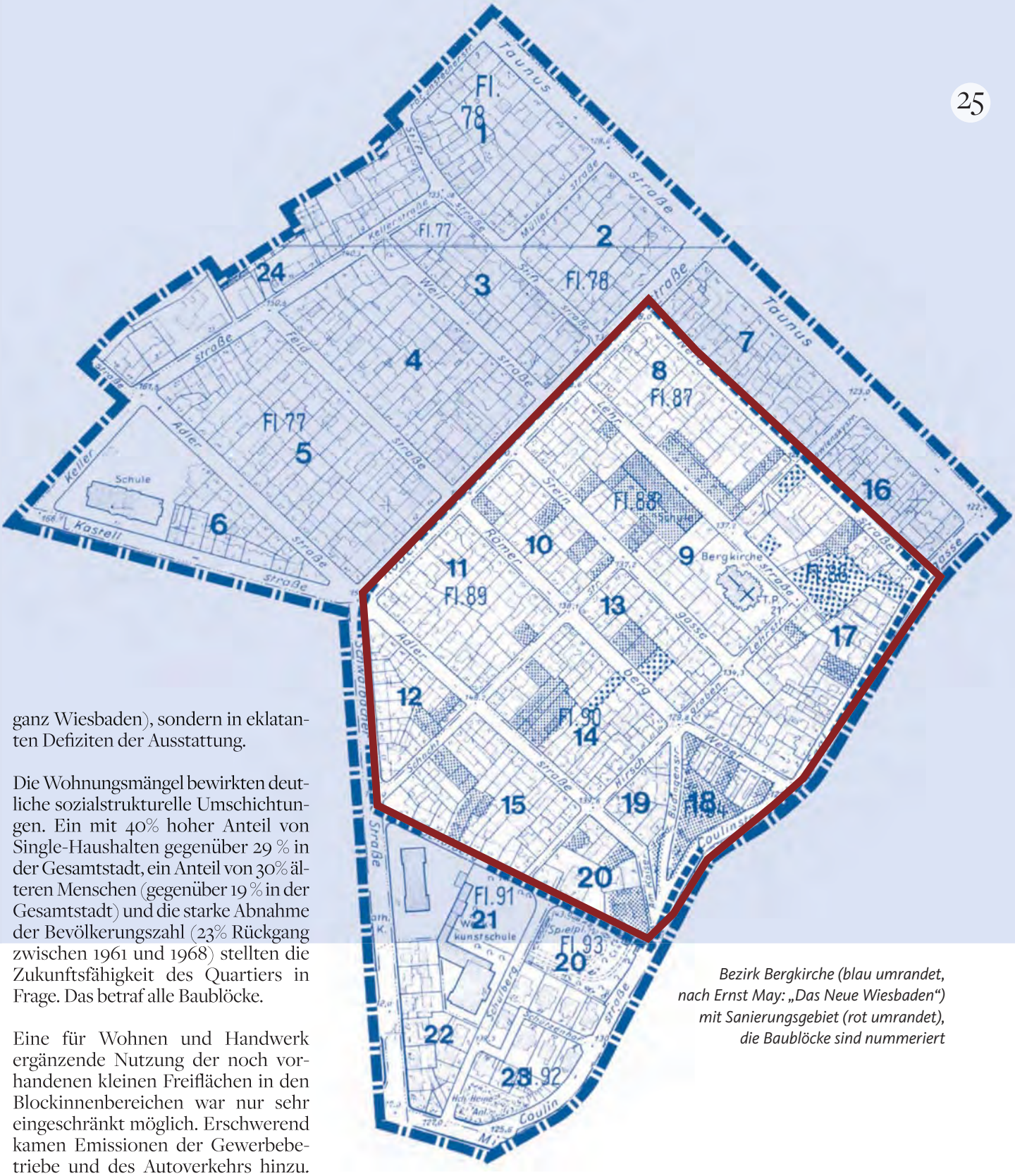
Fehlende oder sehr geringe Hausabstände und kaum nutzbare Freiflächen hatten sowohl für die Bewohner als auch für die Gewerbetreibenden gleichermaßen ungünstige Wirkungen. Die Erschließung der kleinformatigen Grundstücksparzellen, besonders im Hinterhofbereich, erfüllte nicht mehr die brandschutztechnischen Bestimmungen und verhinderte die Entwicklung der Gewerbebetriebe. Belastungen durch Lärm wuchsen und die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und anderen Anlagen des Gemeinbedarfs war mangelhaft. Zunehmender Verkehr und fehlende Stellplätze verschärften die Situation.

Auch die Bewohnerstruktur änderte sich, die Anteile älterer Menschen und ausländischer Bewohner nahmen zu. Diese Entwicklung charakterisiert die Lage Ende der 1960er Jahre.

### Veränderungen der Wohnverhältnisse

Das eigentliche Problem waren die Wohnverhältnisse. Sowohl Bausubstanz, Alter und Erhaltungszustand eines beträchtlichen Teils der Wohngebäude (91 % der Häuser waren vor 1919 erbaut) als auch die mangelhafte Ausstattung und Größe der Wohnungen (im Durchschnitt 47 qm) erforderten eine Sanierung.

82 % aller Wohnungen hatten 1968 weder Bad noch Dusche, 72 % kein WC, nur 47 (von ca. 2.200) eine Zentralheizung. Wegen der hohen Bebauungsdichte wiesen mehr als die Hälfte der Wohnungen Besonnungs- und Abstandsmängel auf. Die Problemlage der Wohnraumsituation bestand weniger in dem zur Verfügung stehenden Platz mit durchschnittlich 22 qm Wohnfläche pro Person (gegenüber 26 qm in




*Bezirk Bergkirche (blau umrandet, nach Ernst May: „Das Neue Wiesbaden“) mit Sanierungsgebiet (rot umrandet), die Baublöcke sind nummeriert*

ganz Wiesbaden), sondern in eklatanten Defiziten der Ausstattung.

Die Wohnungsmängel bewirkten deutliche sozialstrukturelle Umschichtungen. Ein mit 40% hoher Anteil von Single-Haushalten gegenüber 29 % in der Gesamtstadt, ein Anteil von 30% älteren Menschen (gegenüber 19 % in der Gesamtstadt) und die starke Abnahme der Bevölkerungszahl (23% Rückgang zwischen 1961 und 1968) stellten die Zukunftsfähigkeit des Quartiers in Frage. Das betraf alle Baublöcke.

Eine für Wohnen und Handwerk ergänzende Nutzung der noch vorhandenen kleinen Freiflächen in den Blockinnenbereichen war nur sehr eingeschränkt möglich. Erschwerend kamen Emissionen der Gewerbebetriebe und des Autoverkehrs hinzu. Hier spielten auch die zum Teil sehr schmalen Straßen mit ihren erheblichen Steigungen eine Rolle. Der Mangel an Stellplätzen und die ausschließlich im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkmöglichkeiten beeinträchtigten die Wohnqualität erheblich.

## Verkehr

Das hohe Verkehrsaufkommen mit starkem Durchgangsverkehr in Röderstraße und Saalgasse war mit wachsenden Lärm- und Luftbelastungen verbunden. Die enge Bebauung und die hohe Nutzungsintensität des Gebiets bot nur wenige Abstellflächen für den ruhenden Verkehr. Trotz des geringen Durchgangsverkehrs im Inneren des Viertels waren die Bürgersteige in den engen Straßen meistens zugestellt, zum großen Teil von Verkehrsteilnehmern, die nicht im Gebiet wohnten. Die unbefriedigende Verkehrssituation minderte die Attraktivität des Wohnumfeldes und gefährdete Sicherheit und Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

Nach der Kfz-Zulassungsstatistik waren Anfang 1981 im Sanierungsgebiet (ohne Kranzplatz und Coulinstraße) 674 PKW gemeldet. Das ergab bei 3.639 Einwohnern eine äußerst niedrige Motorisierungsquote von 5,4 Einwohnern/PKW, die durchschnittliche Motorisierung in Wiesbaden lag 1981 bei 2,4 Einwohnern/PKW. ▷

*Links: Polstereigeschäft (Römerberg 31), das Gebäude von 1830 ist heute durch einen Neubau ersetzt, oben: Blick in die Steingasse, für die Kerb geschmückte Straße um 1974*

▷ Im Bergkirchengebiet gab es vor Beginn der Sanierung eine ausreichende und bedarfsgerechte gewerbliche Infrastruktur. Für die Bewohnerinnen und Bewohner selbst war die Vielzahl kleiner Geschäfte im Handel und Handwerk ein typisches Markenzeichen des Viertels. Die kleinen Familienbetriebe erfüllten wichtige Gebietsfunktionen und hingen wirtschaftlich von der benachbarten Stammkundschaft ab. Die Geschäftsleute kannten sich untereinander und pflegten die Kontakte zu ihrer Kundschaft. Die Beziehungen zwischen Geschäftsinhabern und Kunden waren ebenfalls von einem hohen Bekanntheitsgrad geprägt und nicht nur auf funktionale Geschäftsbeziehungen reduziert. Die Bürgerschaft schätzte das flächendeckende Angebot und die Individualität mit der sie behandelt wurden.

Die schnelle Erreichbarkeit von Geschäften im nahen Wohnumfeld kam besonders den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zugute: Alten Menschen, Frauen mit Kleinkindern und den Kindern, die im Viertel auch selbständig und ohne Begleitung Erwachsener einkaufen konnten. Neben gebietsinternen Geschäften wurde auch die nahe City für Einkäufe genutzt.

## Gewerbe

1970 existierten 57 Arbeitsstätten des verarbeitenden Gewerbes, 13 Betriebe des Bauhaupt- und Baunebengewerbes mit einer großen Angebotspalette (z. B. Gerüstbau, Fußboden, Bedachung, Elektroanlagen), 17 Taxi- bzw. Busunternehmen, 58 Handelsbetriebe. Es gab 23 Handelsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs, je sieben Metzger und Bäcker, zehn Lebensmittelgeschäfte, fünf Drogerien und drei Getränke- bzw. Spirituosenhandlungen, außerdem drei Textilgeschäfte, eine Buchhandlung, drei Papier- und Spielwarengeschäfte sowie Handelsunternehmen für Gummi-/Reifen, Kohle und Heizöl, Büro- und Waschmaschinen. 30 Gaststätten waren im Bergkirchenviertel ansässig. Insgesamt bot das Viertel 739 gemeldeten Beschäftigten einen Arbeitsplatz.

Gut die Hälfte der 240 Gewerbeeinheiten befand sich in Hinterhöfen und Blockinnenbereichen. Die Straßen und Blöcke mit hohem Gewerbebestand waren Nerostraße, Adlerstraße, Römerberg, Saalgasse, zum Teil auch Büdingenstraße und Webergasse.

## Soziale Einrichtungen

Mit sozialen Einrichtungen war das Gebiet erheblich unterversorgt. Die Defizite in der Infrastrukturausstattung zeigten sich besonders im Mangel an Kindergärten, Kinderspielflächen, Jugend- und Freizeiteinrichtungen und an der Überalterung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen wie Schulen oder Altersheimen. Der Mangel an sozialen Einrichtungen war umso gravierender, als jene Bevölkerungsgruppen, die durch ihre ökonomische und soziale Stellung ein besonderes Interesse an derartigen Einrichtungen zeigen, überproportional vertreten waren. Vor allem die damals im Vergleich zum Stadtdurchschnitt überproportional repräsentierten Gruppen der über 65-jährigen (ca. 20 %) und Ausländer (30 %) waren mit sozialen Einrichtungen unterversorgt. Nach dem starken Zuzug ausländischer Familien Ende der 1960er und Anfang der 1970er Jahre war auch die Zahl der unter 15-jährigen ausländischen Kinder stark angewachsen.

Der bestehende Kindergarten der Bergkirche mit etwa 110 Plätzen konnte den Bedarf nicht decken. Entsprechend der Entwicklung der Kinderzahlen wären zwei weitere Kindergärten mit je 80 Plätzen erforderlich gewesen. Außer der Bergkirche mit ihrem Gemeindehaus und der Anton-Gruner-Schule war im Sanierungsgebiet keine weitere Infrastruktureinrichtung vorhanden. Insbesondere fehlten Treffpunkte, Spiel- und Aktivitätsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen.

## Selbstverständnis der Bewohner

Das von Ernst May als „Bezirk Bergkirche“ bezeichnete Gebiet (siehe Karte Seite 28) galt als typisches innerstädtisches Wohnquartier der „kleinen Leute“, eine Etikettierung, welche die alteingesessene Bürgerschaft noch lange bewusst pflegte. Hier wohnten ursprünglich Kleinbauern, Dienstboten und Arbeiter, daneben gab es in geringerem Maße eine bürgerliche, zum Teil durch Bildung, Hausbesitz, selbstständigen Gewerbebetrieb etc. gekennzeichnete Bewohnergruppe.

Innerhalb des Bezirkes ließ sich bezüglich der sozialen Gruppen durchaus differenzieren. Die Herkunft der in den Blöcken um die Feldstraße lebenden „Feldsträßer“ war meist bäuerlich, die „Hilfer“, benannt nach der Kirche „Maria Hilf“, wohnten südwestlich des Sanierungsgebietes um die Ludwigstraße und gehörten eher der Arbeiterschaft an. Die „Katzelöcher“ waren dagegen als Dienstboten, Köche und Handwerker für den nahegelegenen Kurbetrieb tätig. Jede der drei Gruppen pflegte ihr traditionelles Brauchtum, ihr Vereinsleben und veranstaltete ein eigenes Volksfest („Kerbe“). Ausdruck dieses stolzen Selbstbewusstseins waren auch die nicht immer ganz freundschaftlichen Beziehungen zu den benachbarten Vierteln.

Das 1972 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfasste hauptsächlich das „Katzeloch“ (siehe Karte Seite 25). Trotz der Nähe zum direkt angrenzenden Stadtzentrum hatte sich das Viertel durch die Vielzahl der quartiersbezogenen Geschäfte, Handwerksbetriebe, Gaststätten, durch die Schulen und Kirchengemeinden und durch das rege Vereinsleben eine räumliche und soziale Eigenständigkeit bewahrt. Lange Wohndauer, enge verwandtschaftliche und nachbarschaftliche Beziehungen sowie ausgeprägte lokale Bindungen hatten eine gewisse soziale Einheit des Quartiers gestärkt.

## Veränderungen der Sozialstruktur

Bereits in den 1960er Jahren wurden Veränderungen der Sozialstruktur im Bergkirchengebiet sichtbar: Junge Familien verließen das Gebiet, die Älteren blieben zurück, Ausländer rückten nach. Bezeichnend war die überdurchschnittliche Abnahme der Einwohnerzahlen von ca. 6.300 Personen im Jahr 1961 auf ca. 4.600 im Jahr 1970.

Die Wahrnehmung dieser Prozesse als Gefahr und Bedrohung der traditionellen sozialen Beziehungsstrukturen erzeugte vielfach Unsicherheit über die weitere Entwicklung des Viertels. Eine hohe Einwohnerdichte und die (angebliche) Überbelegung der Wohnungen, der geringe Anteil von Wohnungseigentümern, ein hoher Rentner- und Arbeiteranteil wurden als Kennzeichen einer fehlenden Regenerations- und Entwicklungsfähigkeit bewertet. Das alles sowie die einsetzenden und sich verstärkenden bevölkerungs- und sozialstrukturellen Umschichtungsprozesse waren aus sozialplanerischer Sicht Indikatoren für die Notwendigkeit einer Sanierung. ◁

*„Benachbarte“ Feldsträßer Kerb um 1970 (oben), sanierungsbedürftige Hinterhöfe und Wohngebäude (rechts)*

# Es hätte anders kommen können

*Neuplanung des Bergkirchenviertels durch Ernst May (Modellfoto aus dem Gutachten)*

## *Ernst Mays Planungsgutachten von 1963*

*Der Magistrat beauftragte 1961 den bekannten Stadtplaner Ernst May, grundlegende Konzeptionen für die zukünftige städtebauliche, funktionale und räumliche Weiterentwicklung der Stadt zu erarbeiten.*

*Das 1963 vorgelegte Planungsgutachten „Das neue Wiesbaden" beinhaltete neben der Planung neuer Stadtteile auch Vorschläge für tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt.*

### *Oberbürgermeister Georg Buch im Vorwort:*

„ ... Inzwischen hat Wiesbaden seine Bebauungsgrenzen von einst weit überschritten. Die Stadt ist buchstäblich aus ihren Nähten geplatzt. ... Aber es fehlen noch Tausende von Wohnungen. ... Die vielfältigen Probleme, die aus dieser an sich erfreulichen Entwicklung erwachsen, lassen sich mit den herkömmlichen Methoden der Planung nicht mehr bewältigen. Aus diesem Grunde entschlossen sich Stadtverordnetenversammlung und Magistrat, namhafte Fachleute mit der Erarbeitung wissenschaftlich fundierter Planungsgrundlagen zu betrauen. ... Das Gutachten und die Planungsvorschläge, die Prof. May mit seinem Stab innerhalb von rd. zwei Jahren erarbeitet hat, sollen den städt. Körperschaften dazu dienen, jetzt und in naher Zukunft Beschlüsse fassen zu können, die das Gesicht unserer Stadt noch auf Generationen hinaus bestimmen werden. Dabei werden früher oder später erhebliche Änderungen des Bestehenden nicht zu vermeiden sein. Mit der Sachkenntnis des erfahrenen Städteplaners, aber auch mit der gebührenden Sorgfalt und mit großer Liebe hat es Prof. May verstanden, wo irgend möglich Bestehendes zu erhalten und Neues so anzuordnen, dass der Charakter Wiesbadens nicht angetastet

wird und doch alle Voraussetzungen geschaffen werden können, die dem einstigen Weltbad einen bevorzugten Rang in einer ganz anders gearteten Zukunft sichern."

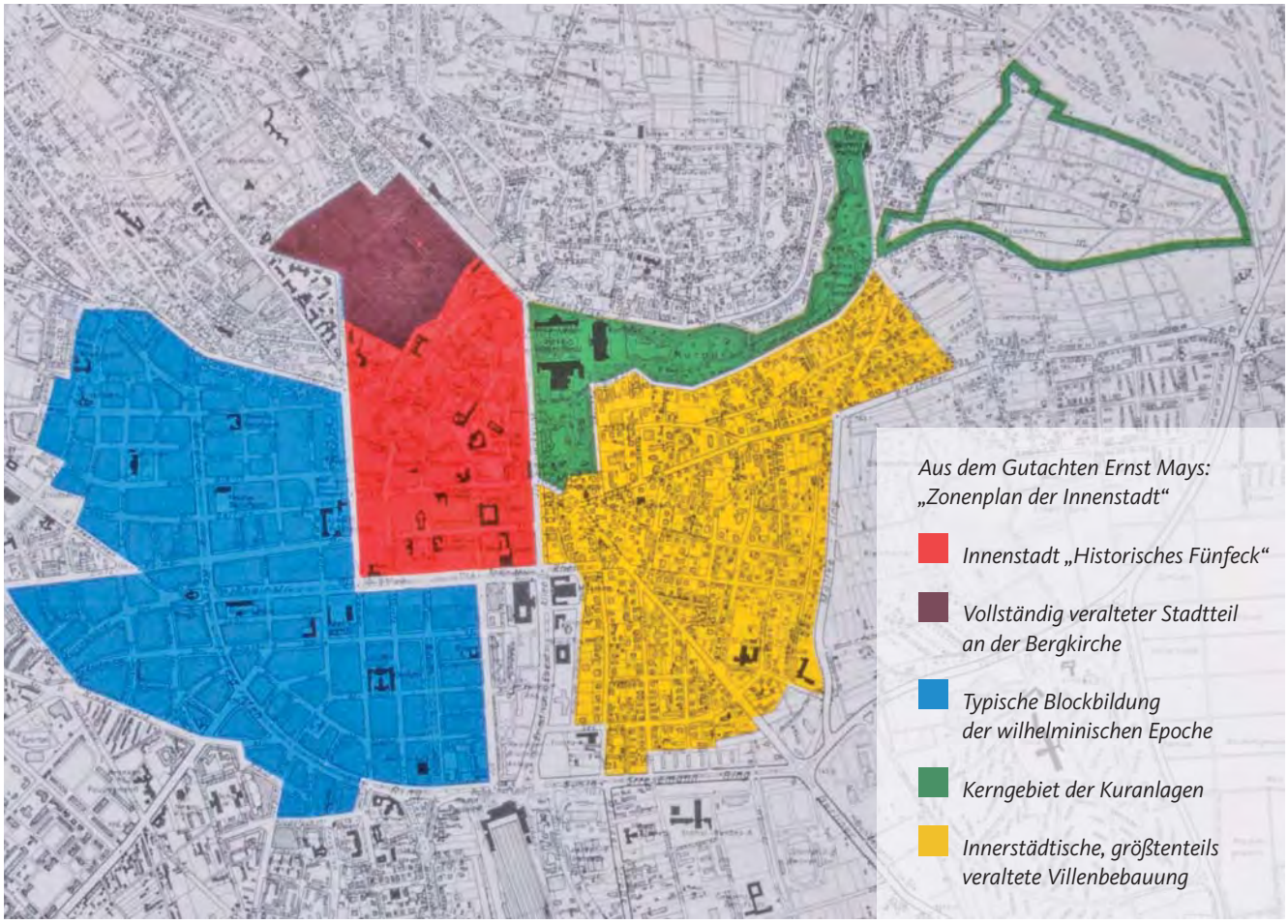
## *Erst May über seine Planung:*

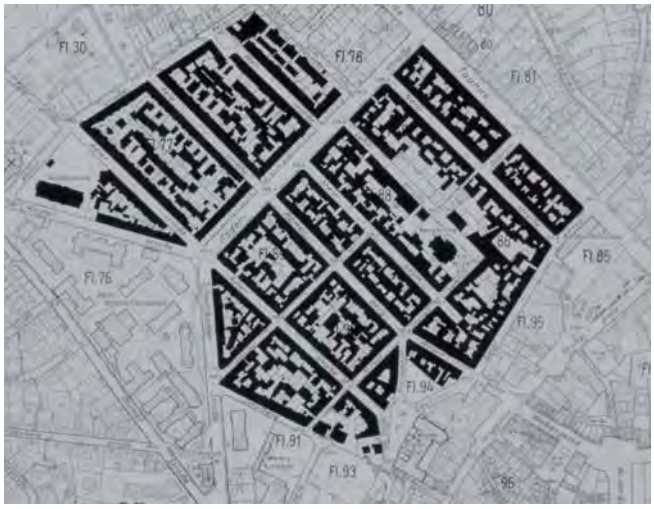
„(Es) wurde daher geplant, das Gebiet östlich der Achse Wilhelmstraße und Friedrich-Ebert-Allee, ein im allgemeinen veraltetes Wohngebiet, systematisch wirtschaftlicher Nutzung zuzuführen. Ein besonderer Vorteil dieser Maßnahme liegt in der geringen räumlichen Entfernung vom gegenwärtigen Brennpunkt des Wiesbadener Wirtschaftslebens, dessen Kern zur Zeit zwischen Wilhelmstraße und Bismarckring liegt und eingehender Sanierung bedarf, insbesondere hinsichtlich seiner Verkehrssituation."

## *Über zukünftigen Wohnungsbau:*

„Wir bauen keine Wohnungen mehr ohne Bad oder Dusche. Wir lehnen das Kochen im Wohnraum ab und schaffen dafür kleine, aber zweckmäßig eingerichtete Küchen ... (es) verschwinden allmählich die individuellen Heizungen aus der Wohnung und werden durch Sammel- oder Fernheizungen ersetzt. Viel größere Beachtung als vordem wird auch einer Orientierung der Bauten beigemessen, die den Einzelräumen günstige Besonnung und Belichtung sichert. ... Wir verlangen Auflockerung und Durchdringung unserer Wohnbezirke mit Grün. Seit geraumer Zeit ist es das Bestreben einer gesunden Wohnungspolitik, die Hinterhofbebauung in Mietblocks zu entfernen und die Höfe zu begrünen, um auch hier eine menschlichere Atmosphäre zu schaffen. Hinzu kommt ... der täglich wachsende Bedarf an Garagenraum oder zumindest Abstellflächen für den ruhenden Verkehr. Alle diese Forderungen werden in den zum Teil noch aus dem letzten Jahrhundert stammenden Wohnbauten ignoriert, so dass solche heute als veraltet, heutigen berechtigten Lebensansprüchen nicht mehr gerecht werdend, angesprochen werden müssen. ... So sind diesem Bericht nur zwei Beispiele beigegeben, die beide dringend der Sanierung bedürftige Wohnbezirke betreffen, nämlich das Gebiet im Umkreis der Bergkirche und die Neugestaltung eines typischen Wohnblocks zwischen der Karl- und Oranienstraße ... ."

Das Bergkirchenviertel war in einer Darstellung der wichtigsten innerstädtischen Bereiche als „vollständig veralteter Stadtteil an der Bergkirche" gekennzeichnet (siehe Grafik unten). Die bestehenden städtebaulichen Mängel wurden aufgezeigt, ein Abriss der gesamten Bausubstanz mit Ausnahme der Bergkirche vorgeschlagen und eine Neubebauung mit zwei- bis achtzehngeschossigen Gebäuden vorgesehen. Der Plan für diese radikale Flächensanierung hatte die „Schaffung gesunder Wohnverhältnisse" zum Ziel. Die neue Nutzungskonzeption ging von einer Erhaltung des Bergkirchengebietes als überwiegendes Wohngebiet aus und sah eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung mit Zeilen und Punkthäusern vor. Im Planungskonzept Ernst Mays artikulierten sich die Vorstellungen der klassischen Moderne, beispielsweise städtebauliche Ideen Le Corbusiers, die im Gefüge der historischen Stadt nichts sahen, was außer dem Schutz einzelner Baudenkmale wie der Bergkirche erhaltens- und bewahrenswert sei. Ein ungebrochener Fortschrittsglaube und die Euphorie des technisch Machbaren der 1960er Jahre hielten den Ersatz des Bestehenden durch völlig neue Strukturen für unausweichlich. ▷





*Auf dem Schwarzplan des Bestandes von 1963 ist die typische Blockrandbebauung gut zu erkennen, rechts die durchgrünte Neuplanung Mays*

## Widerstand gegen die Sanierung

Die Planungskonzeption einer radikalen Flächensanierung scheiterte am heftigen Widerstand der Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels sowie politischen Gruppierungen, die mit Aktionen, Versammlungen und Bürgerinitiativen protestierten und so bei Planern und Politikern ein allmähliches Umdenken auslösten.

Am 10.9.1968 erklärte die Stadtverordnetenversammlung das Bergkirchenviertel zum Sanierungsvorhaben. Damit war die erste Vorentscheidung gegen eine als radikal, kostspielig und sozial nicht verträglich bewertete Flächensanierung, die von Ernst May vorgeschlagen worden war, gefallen.

1968 erkannte der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau die Stadterneuerungsmaßnahmen im Gebiet um die Bergkirche im Rahmen der ressortgebundenen Studien- und Modellvorhaben an, damit war eine finanzielle Förderung möglich. Am 4.11.1968 schloss die Stadt mit der Neuen Heimat Südwest einen Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung. Die Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen (GEWOS) mbH wurde im November 1968 mit Strukturanalysen im Sanierungsgebiet beauftragt.

## Das Gutachten der GEWOS

Nach dem GEWOS-Gutachten (1970) lagen im Bergkirchenviertel erhebliche „städtebauliche Missstände“ und eine „sozialstrukturelle Rückständigkeit“ hinsichtlich der ungenügenden Ausstattung der Wohnungen und des baulichen Zustands der Gebäude vor. Die kleinteilige Grundstücksstruktur stelle eine Beeinträchtigung der Regenerationsfähigkeit des Gebiets dar, das Verkehrswegenetz wäre nicht weiter belastbar, bei einem erheblichen Mangel an Autoabstellplätzen. Emissionen von Gewerbebetrieben und Kraftfahrzeugen beeinträchtigten die Wohnnutzung, lnfrastruktureinrichtungen wie Spielplätze und Grünflächen fehlten.

Der ursprüngliche Quartiercharakter, stark geprägt durch Handwerker, ungelernte Arbeiter und Facharbeiter, drohe sich aufzulösen, jüngere und aktive Familien wanderten ab. Das Gebiet sei stark überaltert, sozial benachteiligte Personen blieben im Gebiet und ausländische Arbeitnehmer rückten nach. Ohne größeren Aufwand seien nur 23 % der untersuchten Gebäude modernisierbar, 41 % der bebauten Grundstücke wegen ihrer geringen Größe unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu bebauen. Aus dem Gutachten ging hervor, dass aus städtebaulicher Sicht erheblicher Handlungsbedarf bestünde und umfassende Sanierungseingriffe im Bergkirchenviertel notwendig seien.

## Proteste der Bürgerschaft

Schon vor seiner Veröffentlichung hatte es heftige Proteste aus der Bevölkerung gegeben. Nach der Vorlage des GEWOS-Gutachtens und den vorgeschlagenen großflächigen Abrissmaßnahmen brach ein regelrechter Sturm der Entrüstung los. Durch den Druck aus der Bevölkerung und nach einem politischen Erkenntnissprozess konstituierte sich auf Weisung des Magistrats am 5.5.1970 ein „Sanierungsbeirat“, in dem die Interessenvertretung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Vertretern der Verwaltung und Sanierungsexperten die Probleme der Sanierung diskutierten. Durch Bildung und Mitwirkung dieses Gremiums und umfangreiches Informieren der Bürgerschaft konnte der emotional vorgetragene Widerstand reduziert werden. Am 6.7.1972 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, das ein 11,036 ha großes Teilstück des ursprünglichen 26 ha großen Untersuchungsgebiets umfasste.

## Das PROGNOS-Gutachten

Um Grundlagen zur Erstellung von Bebauungsplänen sowie für Architektenwettbewerbe zu erhalten, wurde im Juli 1972 die PROGNOS AG in Basel beauftragt. Deren Funktions- und Nutzungskonzept lag im Mai 1973 vor. Die Untersuchung kam zu ähnlichen Ergebnissen und Bewertungen wie das GEWOS-Gutachten und empfahl massive Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz. 45 % der Wohngebäude und 48 % der Betriebsstätten sollten abgerissen werden. Auch diese Untersuchungsergebnisse und Maßnahmenvorschläge führten zu starken Bürgerprotesten und Widerstand im weiteren Planungsprozess von Seiten einiger Hausbesitzerinnen und -besitzer.

1975 wurde der Sanierungsbeirat aus zehn Bewohnerinnen und Bewohnern des Sanierungsgebietes institutionalisiert und gewählt. Er konnte Einfluss auf Satzungen, Investitionsplanungen, Belange öffentlicher Einrichtungen, Bauleitpläne, die Erschließungs- und Verkehrsplanung sowie die Grundsätze des Sozialplanes im Sanierungsgebiet nehmen. ◁

# „Die Stadt hatte ja beschlossen, sich selbst abzureißen“

*Dr. Jörg Jordan, ehemaliger Stadtentwicklungsdezernent und Hessischer Minister für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz*

*Den Plan, das gesamte Bergkirchengebiet abzureißen und mit Hochhäusern neu zu bebauen, muss man sich als Teil der May-Planung für die Gesamtstadt vorstellen. Die Stadt hatte ja beschlossen, sich selbst abzureißen, jedenfalls nahezu alles was alt war. Und dafür hatte sie auch schon in der Verwaltung personelle Vorbereitungen geschaffen.*

*Die kontroverse Diskussion der damaligen Zeit um die Stadtentwicklung betraf zunächst gar nicht so sehr das Bergkirchenviertel. Sie fing mit der „City Ost“ an. Am Hang östlich der Wilhelmstraße sollte ja auch alles platt gemacht werden für eine vollständige Neubebauung mit Geschäftshäusern. Dort und auch andernorts in der Innenstadt war nach der „berühmten“ Charta von Athen die Umwandlung weiter Bereiche in ein reines Gewerbegebiet vorgesehen. Und dazu gab es einen Verkehrsplan mit einem Stadtautobahnsystem.*

*Einen „Testblock“ gab es in diesem Konzept auch für die Südliche Innenstadt, für den Häuserblock zwischen Oranien-, Adelheid-, Karl- und Albrechtstraße, der auch total abgerissen und neubebaut werden sollte, als Beispiel, wie es überall jenseits der Rheinstraße werden sollte.*

*Das May-Konzept umzusetzen, sah auch der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt vor, der 1970 in Kraft getreten ist und konzeptionell aus 1966 stammte. Da wurden für die Innenstadt sog. „Kerngebiete“ ausgewiesen, in denen baurechtlich niemand mehr wohnen dürfen sollte, von Hausmeistern einmal abgesehen.*

*Auf der Grundlage solcher städtischer Planungsvorstellungen begannen die Spekulationen in der „City Ost“. Die Spekulanten haben zwar vielfach Ungesetzliches getan. Wenn es Mieterwiderstand gab, haben sie über Nacht gehandelt. Ignaz Bubis beispielsweise hat hier auch eine Villa abgerissen, ohne Genehmigung, in der Viktoriastraße. Planerisch war dies aber auch das, was das Stadtplanungsamt wollte. Es gab zwar noch keine Rechtsgrundlage dafür, aber es war stadtpolitischer Wille, das alles platt zu machen.*

*Der Widerstand gegen die Stadtpolitik brach dann wegen solcher Villenabrisse in der „City Ost“ aus. Es gab eine Bürgerinitiative und andere Proteste. Denen verdankten wir, unter anderen der spätere Oberbürgermeister Exner und meine Wenigkeit, wir waren damals die Aktivisten, unseren kommunalpolitischen Aufstieg. Ich war der einzige Stadtverordnete dieser Bewegung und wurde so der Sprecher dieses Umbruchs im Stadtparlament. Im Rahmen der Kontroverse um die Stadtentwicklung insgesamt wurde dann auch das Bergkirchenviertel unser Thema.*

*Die konkreten Pläne hat natürlich Professor May nicht allein erstellt, beteiligt war daran auch sein Büroleiter, Edgar Heydock. Und die Verkehrsplanung hat auch Professor Kurt Leibbrand nicht selbst gemacht, sondern im Wesentlichen sein Assistent und Büroleiter Rolf Werner Schaaff. Um die Planungen zu verwirklichen, hat die Stadt Wiesbaden ihre Verwaltung neu strukturiert. Das Stadtplanungsamt wurde vergrößert und zu dessen Amtsleiter Herr Heydock berufen. Leiter des Amtes für Verkehrswesen, das damals neu eingerichtet wurde, wurde Herr Schaaff. Die beiden waren dann städtische Baudirektoren und begannen, die Planung umzusetzen.*

*Das begann auf der Verkehrsseite u.a. mit einem Stück Stadtautobahn am Michelsberg und dem Ausbau der Schwalbacher Straße. In diese führte eine Hochstraße vom Römertor in einer großen Kurve in die Schwalbacher Straße, die deshalb sehr breit werden musste. Vorher war das eine normale zweispurige Stadtstraße. Geradeaus überbrückte man die Schwalbacher Straße mit einem Abzweig von der Hochstraße in die Emser Straße. Dieser Verkehrsplanung zufolge sollte die Heidenmauer am Römertor mit zwei weiteren Fahrspuren durchbrochen werden und von dort sollte es vierspurig unter Abbruch des Palasthotels und der Kolonnade nach Norden weitergehen, unter Abbruch der Apotheke an der Ecke auch den Geisberg hoch. Im Osten der Innenstadt sollte in einer Art Ringsystem die innere Mainzer Straße vierspurig ausgebaut werden und ihre Verlängerung über die Steubenstraße sollte mit einer Brücke über den Kurpark zur Sonnenberger Straße führen.*

*Diese Verkehrsplanung kam natürlich nicht von ungefähr. Sie bewältigte theoretisch errechnete Verkehrsmengen, die sich aus der May’schen Flächennutzungsplanung ergaben.*

*In den Rahmen dieser Stadtentwicklungskonzeption gehörte der Plan, das* ▷

▷ Bergkirchenviertel abzureißen und dort zwar Wohnungen neu zu bauen, allerdings, wie im Märkischen Viertel in Berlin, in Häusern mit Licht, Luft und Sonne im Umfeld, also in Hochhäusern. Im Zweiten Weltkrieg ist Wiesbaden zu einem Drittel zerstört worden, vom benachbarten Quellenviertel war am Kriegsende viel kaputt. Das Bergkirchenviertel war dagegen vom Bombenkrieg relativ wenig betroffen. Soweit es dort Schäden an der Bausubstanz gegeben hat, sind dies weitestgehend Nachkriegsschäden. Das Viertel überstand den Krieg und die ersten Jahre der Nachkriegszeit als Altbauquartier der „Kleinen Leute".

Für Edgar Heydock, der engagiert war, die Mayplanung umzusetzen, war das Bergkirchenviertel allerdings ein „Slum", und das hat er auch gesagt. Darauf gab es einen Riesenaufschrei in der Bevölkerung des Viertels, und wir Jungsozialisten haben auch diesen Protest uns zu Eigen gemacht.

Ausgehend vom Konflikt um die City Ost haben wir die Protestbewegung gegen die gesamte May'sche und Leibbrand'sche Planung angeführt und schließlich auch das Schlimmste politisch verhindert.

Der entscheidende politische Durchbruch gelang auf einem Parteitag der Wiesbadener SPD im Jahr 1971. Damals war die SPD die führende Partei in der Stadtverordnetenversammlung. Wir waren die jungen SPD-Leute und machten einen parteiinternen Aufstand gegen die Kommunalpolitik in der City Ost. Der Parteitag folgte nicht Oberbürgermeister Schmidt und auch nicht Edgar Heydock, die sich beide als Delegierte für die Maypläne engagierten, sondern uns. Ich war damals zusammen mit Achim Exner der Sprecher dieser jungen Leute. Die Pläne zur City-Ost und zur Verbreiterung der inneren Mainzer Straße als Autobahnzubringer und damit auch zur Stadtautobahnbrücke über den Kurpark wurden niedergestimmt, auch gegen die Sozialdemokraten in der Stadtregierung. Die Stadtverordnetenfraktion folgte danach dem Parteitagsbeschluss, und dem Magistrat blieb nichts anderes übrig, als das zu akzeptieren. 1972 gab es Kommunalwahl, und wir haben die SPD-Liste neu besetzt mit Vertretern unserer Richtung, mit dem besten Wahlergebnis, das die SPD je in Wiesbaden erzielt hat. Die Leute hatten wohl gemerkt, worum es ging, und damit war die Sache auch politisch entschieden.

In der Folge wurde ich Stadtrat für Stadtentwicklung in einem Dezernat, das Planen und Bauen, aber auch Verkehrsentwicklung und die Grünflächen zusammenfasste. Sechs Jahre lang hatte ich dann die Möglichkeit, unser Gegenkonzept der Stadterhaltung „Für ein menschliches Wiesbaden" in die Wirklichkeit umzusetzen. Und dazu gehörte auch ein neuer Ansatz für die Entwicklung des Bergkirchenviertels.

Im Jahr 1978 gab es einen Wettbewerb des Bundes „Stadtgestalt und Denkmalschutz im Städtebau", bei dem sich die Stadt beworben hat. Wiesbaden wurde Bundessieger unter den Großstädten. Unsere neue Politik war in Deutschland spektakulär.

Das Bergkirchenviertel war schon förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet. Mit hoher Bundesförderung hätte man alles abreißen können, aber wir wollten die Altbauten vorrangig modernisieren und dafür die Bundesmittel einsetzen, auch das war nach dem Gesetz möglich. So haben wir uns gegen die sonst in Deutschland übliche Flächensanierung solcher Stadtgebiete und für die Modernisierung der einzelnen Häuser entschieden, wo immer diese technisch möglich war.

» für Heydock war das Bergkirchenviertel ein Slum «

Das Palasthotel und vier anliegende Liegenschaften haben wir zusätzlich als eigenes neues Sanierungsgebiet ausgewiesen, um an die Bundesmittel zu kommen, die nach Städtebauförderungsgesetz zur Verfügung standen. Wir haben das als Ersatzgebiet für das Bergkirchenviertel ausgewiesen. Dort sollten Leute aus dem Viertel einziehen, deren Wohnungen so gründlich modernisiert werden mussten, dass sie darin nicht bleiben konnten. Dazu gab es eine Bewertungskommission, die mit vier Leuten aus der Stadtverwaltung und zwei Leuten aus dem Bergkirchenviertel besetzt war. Sie ging durch jede Liegenschaft und hat festgesetzt, was damit zu geschehen hatte. Die Idee war, dass niemand aus dem Bergkirchenviertel weichen muss, der nicht will. Das sollte überprüfbar sein und deshalb sollten an allen Entscheidungen die Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden. Das wurde auch so durchgehalten. Es gab einen Sanierungsbeirat mit gewählten Vertretern für jeden Block. So etwas war in Deutschland selten. Wir wurden mit unserer Praxis sogar Gegenstand der Forschung und wurden besucht, u.a. von einem Lehrstuhl der TU Aachen. Die haben unsere Praxis regelrecht bestaunt.

Der Umbruch fürs Bergkirchenviertel lief parallel mit dem Umbruch in der gesamten Stadtentwicklungspolitik. Die Politiker, die in einer großen Koalition die May'schen Pläne hatten umsetzen wollen, waren zum Teil auch nach den neuen Beschlüssen noch lange im Amt. Oberbürgermeister Schmidt war allerdings genug Politiker, um sich rechtzeitig umzustellen. Bis zu dem erwähnten Parteitag 1971 hat er versucht, die alten Pläne durchzusetzen. Die neue Konzeption danach hat er aber nicht behindert, das muss man sagen.

Es war klar, dass das Bergkirchenviertel ein Gebiet mit schlechtem Wohnungsbestand war und dass dort etwas geschehen musste, um einen akzeptablen Zustand zu erreichen. Ein Drittel der Wohnungen hatte beispielsweise kein Bad. Jemand, der einigermaßen vernünftig Geld verdiente, zog dort nicht hin. Aber es wollten viele schon aus Tradition dort wohnen bleiben. Es gab Vereine, Kerbegesellschaften, das Stadtviertel war wie ein eigenes Dorf in der Stadt. Schon um eine gute soziale Mischung zu erhalten oder möglich zu machen, waren in vielen Häusern technische Verbesserungen notwendig.

Das Bergkirchenviertel wurde ja bewusst als Kleine-Leute-Viertel geplant. Schon die nassauische Stadtplanung, auf die das zurückgeht, hatte im Süden der Stadt während des Booms, der in Wiesbaden in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts herrschte, große Grundstücke ausgewiesen, um Leute, die Geld hatten, etwa als Kaufleute, Offiziere oder Beamte, hier anzusiedeln. Im Bergkirchenviertel wurden kleine Grundstücke ausgewiesen, damit auch die kleinen Leute, die Handwerker und Tagelöhner, ihre Häuschen bauen konnten. So entstanden in diesem Stadtviertel viele kleine Häuschen und der schöne alte Name „Katzeloch". Das Gebiet hat sich dann weiter verdichtet, so wie in der übrigen Stadt auch. Hier wurde aber sozusagen „halbgroß", zwei- bis dreistatt vier- bis fünfgeschossig gebaut, nicht nur weil die Grundstücke kleiner waren, sondern auch aus sozialen und finanziellen Gründen, weil es das Viertel der kleinen Leute, der Handwerker und Dienstleister war, der Badeleute, die von hier aus den Badebetrieb in den Hotels der Stadt aufrecht erhielten.

Um 1960 gab es im Bergkirchenviertel diesseits und jenseits der Röderstraße noch lebendige Bürgergemeinden mit Zusammenhalt. Als darauf die Planung

*„May“ prallte, waren alle wahnsinnig empört. Diese fand niemand besonders erstrebenswert, zumal solche Konzepte an anderen Orten in Deutschland nachweislich dazu führten, dass niemand wohnen bleiben konnte, selbst wenn Sozialbauwohnungen vorgesehen waren.*

*Dass der Soziale Wohnungsbau einen Stadtbereich zum sozialen Brennpunkt machen kann, ist Entwicklung späterer Jahre. Als ich Stadtrat war, waren für den sozialen Wohnungsbau etwa 70 % der Arbeitnehmer von ihrem Einkommen her bezugsberechtigt. Das regelte eine gesetzlich bestimmte Einkommensgrenze. Der zufolge konnte etwa ein Lastwagenfahrer auch in eine Sozialbauwohnung ziehen. Die war subventioniert und die Miete für alle sozialen Schichten erträglich, auch für die meisten Arbeitnehmer. Über Jahrzehnte wurde aber diese Einkommensgrenze nicht angehoben. So kamen mit in absoluten Zahlen steigendem Einkommen immer weniger Berufsgruppen als Mieter im Sozialen Wohnungsbau infrage. Andererseits nahmen die Problemfälle zahlenmäßig zu und für die Verwaltung war es ein probates Mittel, einkommenslose oder -schwache Problemfälle im Sozialen Wohnungsbau unterzubringen. Jetzt sind vielleicht noch 10 % der Arbeitnehmer berechtigt, in eine Sozialbauwohnung zu ziehen, im Wesentlichen sind diese Wohnungen aber heute ein Refugium für die aus den verschiedensten Gründen Einkommenslosen. Das schafft soziale Brennpunkte.*

*Diese Belegungspolitik kann man kritisieren. Aber die Stadtverwaltungen sind natürlich froh, beispielsweise obdachlos werdende Familien irgendwo unterbringen zu können. Deshalb gab es auch wenig Druck der kommunalen Spitzenverbände auf die Bundespolitik, die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus anzuheben. Das führte sukzessive dazu, dass sich die Bevölkerung entmischt und immer mehr Sozialfälle und einkommensschwache Ausländer in den Stadtvierteln mit Sozialbauwohnungen unterkamen. Diesen Prozess kann man auch im Bergkirchenviertel beobachten.*

*Die privaten Hausbesitzerinnen und -besitzer, die örtlichen Handwerker beispielsweise, hatten dieses Thema zumeist nicht, weil sie ja oft in den Häusern selbst wohnten. Sowohl für ihre Wohnungen wie auch für die Modernisierung ihrer Gewerberäume konnten sie Sanierungsförderungsmittel in Anspruch nehmen. Soweit sie Mittel des Sozialen Wohnungsbaus für Renovierung und Modernisierung von zu vermietenden Wohnungen in Anspruch genommen haben, müssen sie sich natürlich auch bei Vermietungen an die gesetzlichen Einkommensgrenzen und Miethöhen halten.*

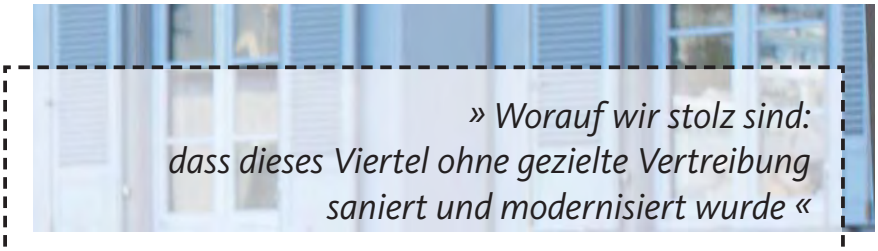
*Solche Nutzungen im Viertel zu halten ist oft nicht ein technisches Problem. Wenn der Metzgerladen in der dritten Generation besteht, und in der vierten Generation der Sohn sagt: Das mache ich nicht weiter, dann bleibt diese Metzgerei normalerweise nicht bestehen. Oder wenn der Bäcker in der Röderstraße, ein kleiner Laden, den ich kenne, der gute Waren und eine Mordskundschaft hat und mit Sanierungsförderungsmitteln modernisiert wurde, wenn dort der Bäckermeister nicht mehr aus der Familie kommt, wird es sehr schwierig, einen neuen zu finden. Dann kommen die Filialisten und schon das strukturiert die Straße um. Damit beginnt der Veränderungsprozess ins Negative. Das hat aber die Stadt nicht mehr in der Hand. Im Gegenteil. Die Überzeugung in der Öffentlichkeit, dass in so einem Fall etwas getan werden muss, ist heute eher geringer. Als ich Stadtrat war, war noch klar, dass die Stadtverwaltung nach Möglichkeit solche Prozesse steuern muss. „Investitionslenkung“ war für viele ein akzeptiertes Schlagwort. Das wurde später im neoliberalen Mainstream verteufelt. Heute ist das schwieriger, unter dem Paradigma der „Ellenbogengesellschaft“, die wir heute haben.*

*Nach meiner Beobachtung steigt auch die Miethöhe im nicht (mehr) gebundenen Wohnungsbestand, auch bei privaten Vermietern, im Bergkirchengebiet nicht so schnell wie in anderen Stadtgegenden. Das hängt sicher auch mit der Tradition dieses Stadtviertels zusammen. Es ist ja auch noch nicht „so schick“, hier zu wohnen. Da gibt es in Wiesbaden genügend andere Möglichkeiten.*

*Auch heute noch sind wir stolz darauf, dass dieses Viertel weitgehend ohne Vertreibung der Menschen, vielmehr mit ihrer Zustimmung saniert und modernisiert wurde, was in Deutschland nicht häufig war. Ich habe als Stadtpolitiker die entsprechenden politischen Beschlüsse mit durchgesetzt und als Dezernent dann auch ausgeführt, und die damit verknüpften politischen Ziele sind auch weitgehend erreicht worden. Wer ein Haus verlassen musste, weil es tatsächlich abgängig war, dem wurde im Viertel oder in der Umgebung, etwa im Palasthotel, eine Ersatzwohnung angeboten, damit er im sozialen Zusammenhang bleiben konnte. Wir wollten niemanden vertreiben, das war oberster Grundsatz, der auch eingehalten wurde und auch, dass nichts abgerissen wurde, was nach Überzeugung der gewählten Repräsentanten der Leute, die dort wohnten, erhaltenswert war, gehört zur positiven Bilanz. Und auch städtebaulich gefällt mir das Viertel, wie es sich heute darstellt.*

*Die grundlegenden Beschlüsse dazu wurden alle in meiner Zeit als Stadtrat, 1973-1979, gefasst. Wir haben zwar anschließend die Wahlen verloren, aber man kann sagen, dass auch unsere politischen Nachfolger beim Bergkirchenviertel auf der beschlossenen Linie weitergemacht haben. Die Modernisierung des Bergkirchenviertels war bald parteiübergreifend kein Konfliktthema mehr.*

*Ich bin Jurist und Anhänger einer starken Stadtverwaltung. Die Möglichkeiten einer kreativen Verwaltung, gesetzliche Vorgaben so auszulegen, dass etwas Vernünftiges dabei herauskommt, sind sehr groß. Viele Bestimmungen, die das Allgemeinwohl betreffen, kann man so oder so auslegen. Sobald unbestimmte Rechtsbegriffe auftauchen, und das ist die Regel, gewinnt die Verwaltung Spielraum. Je nach welchen politischen Wertvorstellungen sie politisch geführt wird, kommt in den einzelnen Stadtquartieren Unterschiedliches heraus. Bei uns damals ging es um das Prinzip der Stadterhaltung für Wiesbaden insgesamt als lebensfähiger sozialer Organismus. Die Umsetzung unseres Konzepts im Bergkirchenviertel ist ein gutes Beispiel für die langfristige Tragfähigkeit dieser Konzeption in einem einzelnen Stadtquartier. Ich bin deshalb eigentlich zuversichtlich, dass dieser schöne alte Teil unserer Stadt auch in der Zukunft gute Chancen hat, sich als lebendiger, attraktiver Standort, vor allem für junge Menschen und Migranten, die am Anfang ihrer Karriere in unserer Gesellschaft stehen, weiterzuentwickeln.* ◂



*» Worauf wir stolz sind: dass dieses Viertel ohne gezielte Vertreibung saniert und modernisiert wurde «*

# Gemeinsame Erarbeitung

## Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

*Nach den Protesten in der Bürgerschaft wegen der Diskussion um den Abriss des Bergkirchenviertels bildete die Stadt Wiesbaden im Jahr 1970 einen Sanierungsbeirat.*

Dieser Sanierungsbeirat konnte nicht wie die Stadtverordnetenversammlung mit Beschlüssen in den Verwaltungsablauf eingreifen, er hatte nur beratende Funktion. Im Namen des betroffenen Teils der Bürgerschaft sollte er mitsprechen, allerdings hatten seine Aussagen genügend Gewicht, um bei wichtigen Entscheidungen Beachtung zu finden.

Der Sanierungsbeirat setzte sich aus verschiedenen Personen und Gremien zusammen, beteiligt waren der Mieterschutzverein, die Industrie- und Handelskammer, die Kreishandwerkerschaft, der Einzelhandelsverband, die Vereinigung der Hotels, Gaststätten und verwandten Betriebe, der Haus- und Grundbesitzerverein, die evangelische Kirche (Bergkirche), die katholische Kirche (Maria-Hilf), die Bürgergemeinde Katzeloch, die Kerbegesellschaft Feldstraße, Vertreter der Parteien SPD, CDU und FDP, der Wiesbadener Bundestagsabgeordnete Horst Krockert (SPD), der Sanierungsträger Neue Heimat Südwest und die Schutzgemeinschaft Bergkirche.

Nachdem die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner sich durch die Zusammensetzung des Beirats nicht genügend vertreten fühlten, entschied die Stadtverordnetenversammlung am 6. März 1975, dass von den Betroffenen ein neuer Sanierungsbeirat direkt gewählt werden sollte.

Außer den Repräsentanten der bereits dort vertretenen Organisationen sollten ihm auch zehn Bewohnerinnen oder Bewohner des Bergkirchenviertels angehören. Die erste Wahl fand am 12.-14. Mai 1975 statt, danach alle zwei Jahre. ▷

**Wahlen zum Sanierungsbeirat**

| Wahltermin | Wahlbeteiligung |
|---|---|
| Mai 1975 | 10,4 % |
| Juni 1977 | 19,1 % |
| April 1979 | 18,1 % |
| Mai 1981 | 13,1 % |
| Juni 1983 | 10,5 % |
| Juni 1985 | 7,3 % |
| Juni 1987 | 9,2 % |
| Mai 1989 | 9,9 % |
| Mai 1991 | 6,9 % |

*Rechts: Die Kandidaten für den ersten Sanierungsbeirat, der mit den Betroffenen gebildet wurde (Bergkirchen Nachrichten 5.5.1975)*

# Diese Kandidaten stellen sich zur Wahl des neuen Sanierungsbeirates

## WAHLBEZIRK 1:

**Schmitt,** Karl-Heinz,
Röderstraße 37,
Stadtangestellter,
46 Jahre alt,
wohnt seit 1954
im Bergkirchengebiet.

**Schubert,** Thomas,
Nerostraße 32,
Innenarchitekt,
29 Jahre alt,
seit 7 Jahren
im Bergkirchengebiet.

## WAHLBEZIRK 2:

**von Hahn,** Thekla,
Steingasse 17,
Hausfrau, 64 Jahre alt,
wohnte 1952 und
seit April 1975 wieder
im Bergkirchengebiet.

**Jzio,** Maria,
Steingasse 17,
Hausfrau, 73 Jahre alt,
wohnt seit 1950
im Bergkirchengebiet.

## WAHLBEZIRK 4:

**Gauch,** Erich,
Adlerstraße 35,
Fernmeldebeamter,
41 Jahre alt,
wohnt seit 1960
im Bergkirchengebiet.

**Klein,** Albert,
Adlerstraße 39,
Konditormeister,
62 Jahre alt,
wohnt seit 1959
im Bergkirchengebiet.

## WAHLBEZIRK 3:

**Dey,** Klaus Dieter,
Römerberg 29,
Schlossermeister,
38 Jahre alt,
wohnt seit 1950
im Bergkirchengebiet.

**Saljo,** Ecaterina (Käthe)
Röderstraße 13,
Kauffrau,
50 Jahre alt,
wohnt seit kurzem
im Bergkirchengebiet.

**Hölzel,** Hermann,
Römerberg 35,
Versicherungs-Kaufm.,
62 Jahre alt,
wohnt seit 1955
im Bergkirchengebiet.

**Schuhmacher,** Franz,
Adlerstraße 43,
Kaufmann,
45 Jahre alt,
wohnt seit 1956
im Bergkirchengebiet.

**Stein,** Helmut,
Schachtstraße 28,
Student (Rechts-
wissenschaft),
23 Jahre alt,
seit einem Monat
im Bergkirchengebiet.

**Steinbach,** Kurt,
Römerberg 36,
Spengler,
47 Jahre alt,
wohnt seit 1950
im Bergkirchengebiet.

## WAHLBEZIRK 5:

**Fröhlke,** Bernhard,
Adlerstraße 36,
Rentner,
74 Jahre alt,
seit 27 Jahren
im Bergkirchengebiet.

**Winkelmann,** Ulrich,
Schwalbacher Str. 99,
Student,
23 Jahre alt,
seit 5 Jahren
im Bergkirchengebiet.

## WAHLBEZIRK 6:

In diesem Wahlbezirk wurde kein Bewerber vorgeschlagen, der zu einer Kandidatur bereit war.

## WAHLBEZIRK 7:

**von Ghiel,** Kurt,
Hirschgraben 24,
Hauptbezirksleiter,
50 Jahre alt,
wohnt seit Geburt
im Bergkirchengebiet.

## WAHLBEZIRK 8:

**Barié,** Erich,
Schulberg 13,
Beamter,
31 Jahre alt,
seit einem Jahr
im Bergkirchengebiet.

**Fröhlich,** Erwin,
Schachtstraße 9,
Kfz-Schlosser,
37 Jahre alt,
wohnt seit Geburt
im Bergkirchengebiet.

**von Paris,** Helmut,
Hirschgraben 4,
Industriekaufmann,
58 Jahre alt,
wohnt seit 1919
im Bergkirchengebiet.

**Warncke,** Eberhard,
Adlerstraße 26,
Studienreferendar,
29 Jahre alt,
seit 2½ Jahren
im Bergkirchengebiet.

## WAHLBEZIRK 9:

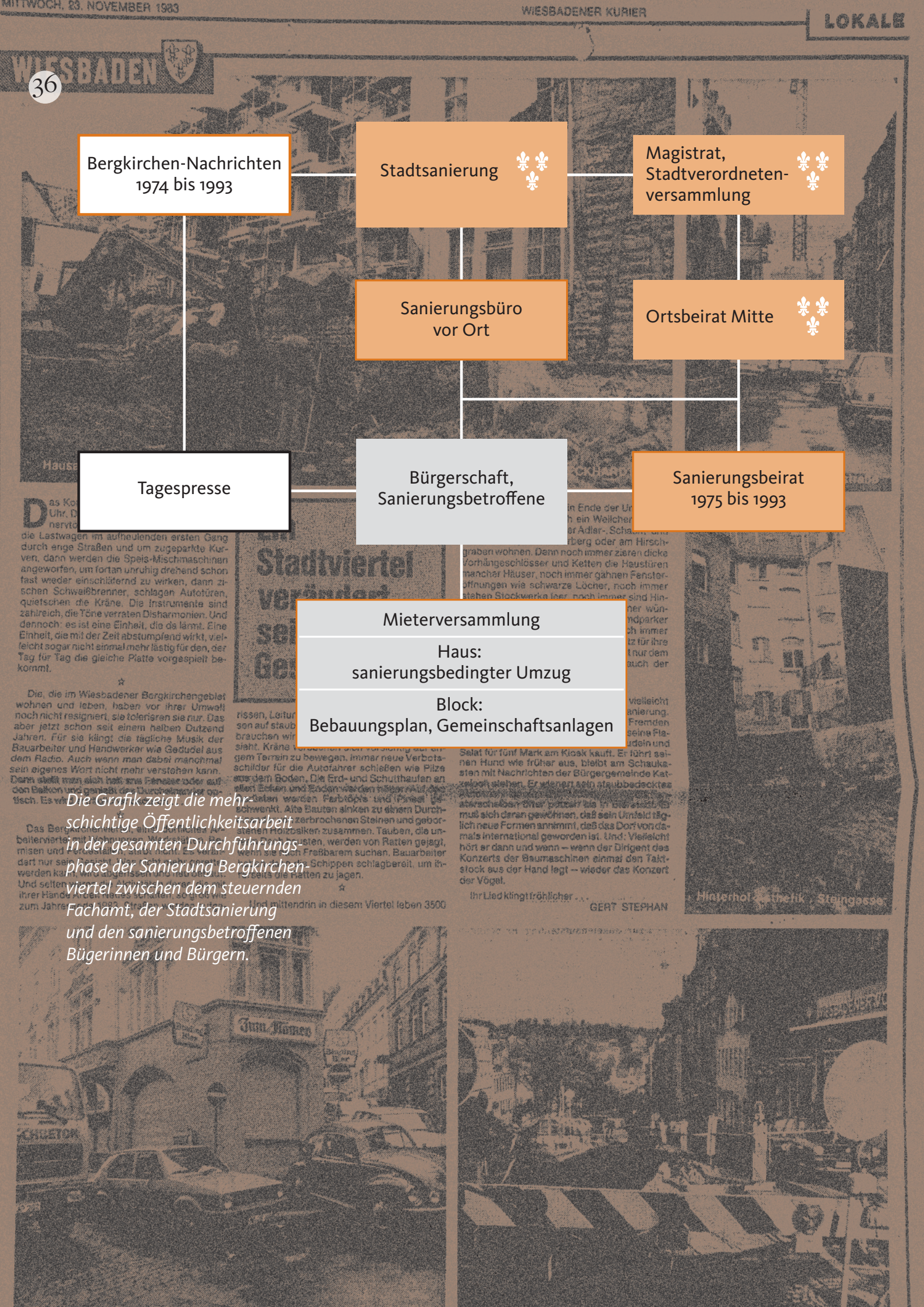
**Baumeister,** Rosalinde,
Nerostraße 18,
Bankkaufmann,
21 Jahre alt,
seit 4 Jahren
im Bergkirchengebiet.

**Becker,** Lothar,
Steingasse 3,
Bankkaufmann,
26 Jahre alt,
wohnt seit Geburt
im Bergkirchengebiet.

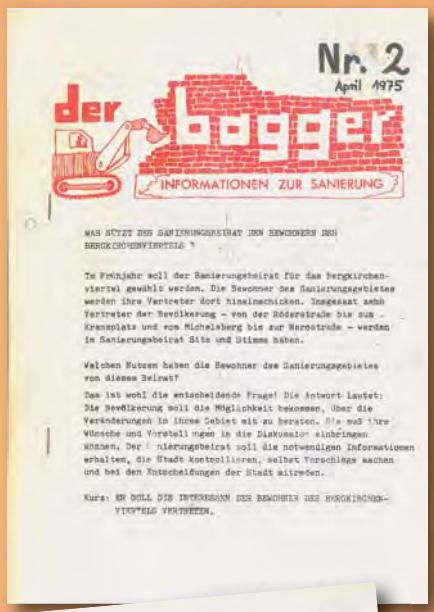
## WAHLBEZIRK 10:

**Mossel,** Kurt,
Am K.-Friedr.-Bad 7,
Lebensm.-Einzelhändl.,
53 Jahre alt,
wohnt seit 1938
im Bergkirchengebiet.

**Varesco,** Peter,
Am K.-Friedr.-Bad 6.,
Taxiunternehmer,
31 Jahre alt,
seit 2 Jahren
im Bergkirchengebiet.




*Die Grafik zeigt die mehrschichtige Öffentlichkeitsarbeit in der gesamten Durchführungsphase der Sanierung Bergkirchenviertel zwischen dem steuernden Fachamt, der Stadtsanierung und den sanierungsbetroffenen Bügerinnen und Bürgern.*



Nr. 2
April 1975

der Bagger
INFORMATIONEN ZUR SANIERUNG

WAS NÜTZT DER SANIERUNGSBEIRAT DEN BEWOHNERN DES BERGKIRCHENVIERTELS ?

Im Frühjahr soll der Sanierungsbeirat für das Bergkirchenviertel gewählt werden. Die Bewohner des Sanierungsgebietes werden ihre Vertreter dort hineinschicken. Insgesamt zehn Vertreter der Bevölkerung – von der Röderstraße bis zum Kranzplatz und von Michelsberg bis zur Nerostraße – werden im Sanierungsbeirat Sitz und Stimme haben.

Welchen Nutzen haben die Bewohner des Sanierungsgebietes von diesem Beirat?

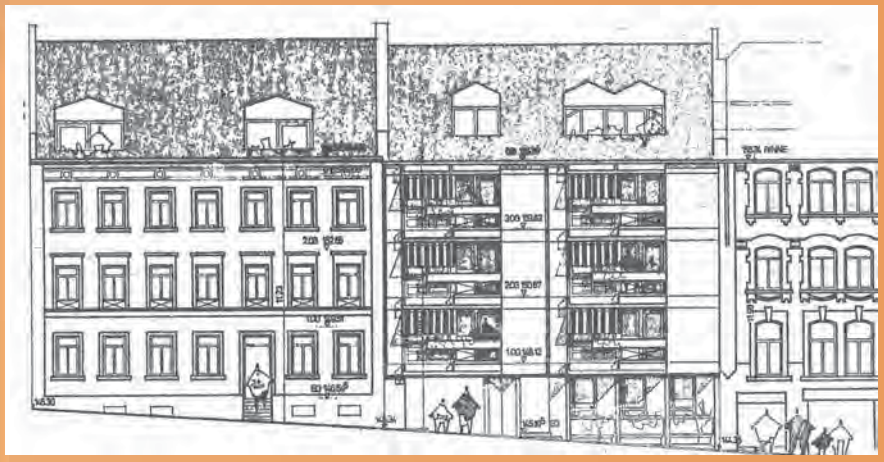
Das ist wohl die entscheidende Frage! Die Antwort lautet: Die Bevölkerung soll die Möglichkeit bekommen, über die Veränderungen in ihrem Gebiet mit zu beraten. Sie sind ihre Wünsche und Vorstellungen in die Diskussion einbringen können. Der Sanierungsbeirat soll die notwendigen Informationen erhalten, die Stadt kontrollieren, selbst Vorschläge machen und bei den Entscheidungen der Stadt mitreden.

Kurz: ER SOLL DIE INTERESSEN DER BEWOHNER DES BERGKIRCHENVIERTELS VERTRETEN.

MÄRZ '80

der Bagger
INFORMATIONEN ZUR SANIERUNG

Privatsanierung – erschreckende Entwicklung eingetreten



In einem persönlichen Gespräch im Sanierungsbüro läßt sich manches Problem auf unbürokratische Weise klären

## Ein Jahr Rat und Auskunft im Sanierungsbüro

**Bergkirchen-Bewohner nutzen die abendlichen Sprechstunden / Vielfältige Informationsbedürfnisse**

**Vor einem Jahr, am 1. August 1974, wurde im Bergkirchengebiet an der Ecke Römerberg/Schachtstraße das „Sanierungsbüro" eröffnet, in dem Mitarbeiter der Stadt und des Sanierungsträgers gemeinsam Sprechstunden abhalten. Das Büro ist aufgrund der inzwischen gemachten Erfahrungen jeweils montags von 17 bis 19 Uhr und mittwochs von 15.30 bis 19 Uhr geöffnet, wobei die Sprechzeiten am Nachmittag speziell für die Beratung älterer Mitbürger gedacht sind, während die berufstätigen Bergkirchenbewohner die abendlichen Sprechstunden vorziehen.**

Von Anbeginn hat sich gezeigt, daß die zentrale Lage des Informations- und Beratungsbüros mitten im Sanierungsgebiet den Bedürfnissen der betroffenen Bürger entgegenkommt: nicht zuletzt deshalb, weil das Büro alles andere als eine „Amtsstube" ist und weil hier in offenen, persönlichen Gesprächen alle Probleme, Unklarheiten und Befürchtungen diskutiert werden können.

In den ersten Monaten des Bestehens haben in der Mehrzahl Mieter aus dem Sanierungsgebiet vorgesprochen, um sich über den Abriß von Häusern, Räumung der Wohnungen, Wohngeldansprüche, über Möglichkeiten von Schönheitsreparaturen und Kostenerstattung, über Winterbrandbestellung und Sozialhilfe sowie über Fragen des Mieterschutzes zu informieren. Ältere Mitbürger interessieren sich in der Regel mehr für allgemeine Fragen der Sanierung, sie sind dankbar, wenn ihnen die Mitarbeiter des Büros lästige Gänge zur Behörde ersparen oder ihnen beim Ausfüllen von Anträgen helfen können. Ausländische Mitbürger erkundigen sich meist nach Wohnmöglichkeiten oder bitten um Hilfe beim Ausfüllen von Formularen.

In jüngster Zeit machen auch Grundstückseigentümer sowie Inhaber von Gewerbebetrieben von der Einrichtung des Beratungsbüros in stärkerem Maße Gebrauch. Sie lassen sich beraten über Modernisierungskosten, über wertsteigernde Maßnahmen und deren Finanzierung. Das ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß die Mitarbeiter des Sanierungsbüros inzwischen einen gewissen Bekanntheitsgrad erreicht haben. Positiv wirkt sich auch der gute Kontakt zu den einzelnen Bürgerinitiativen aus.

Auch mit dem neuen Sanierungsbeirat wird sich – so hoffen die Mitarbeiter des Sanierungsbüros – schon bald ein echter Informationsaustausch ergeben. Entscheidend dafür ist, daß das Sanierungsbüro ständig von allen mit der Sanierung befaßten Ämtern über die laufenden Maßnahmen unterrichtet wird, um seinerseits die Betroffenen richtig informieren zu können.

### Beratungsstunden des Mieterschutzvereins

Der Mieterschutzverein Wiesbaden e. V. führt ab sofort durch erfahrene Rechtsberater **jeweils mittwochs zwischen 10.00 und 12.00 Uhr** Mieterberatungsstunden im Sanierungsbüro, Römerberg 21, Ecke Schachtstraße, durch. Hierdurch soll den Mitgliedern des Mie-

*Während der Sanierungsphase setzte sich auch eine Arbeitsgruppe „Bergkirchenviertelsanierung" der Jungsozialisten in der SPD kritisch mit der Sanierung auseinander und informierte mit ihrer Flugschrift „der Bagger" Anwohnerinnen und Anwohner des Viertels über verschiedene Aspekte der Sanierung.*

*Planung des Neubaus Adlerstraße 19 (oben), Artikel in den Bergkirchennachrichten Ausgabe September 1975 (darunter)*

▷ Als bedeutendes Instrument der Öffentlichkeitsarbeit hatte die Stadt am 1. August 1974 ein Sanierungsbüro eingerichtet. Während der Durchführungsphase konnten sich so die Bürgerinnen und Bürger unmittelbar in ihrem Stadtquartier über die Entwicklung und die einzelnen Schritte der Stadtsanierung informieren. Hier brachten sie ihre Anregungen ein und wurden bis in die Projektvorbereitung hinein beraten.

Außerdem wurden Sanierungsbetroffene im Rahmen von Eigentümer- und Mieterversammlungen an der Planung und Umsetzung haus- oder blockbezogener Maßnahmen direkt beteiligt und informiert.

Eine der ersten Neubau-Maßnahmen war das Anwesen Adlerstraße 19 mit altengerechten Wohnungen. Dort sollte auch ein Bürgerzentrum eingerichtet werden. Im Sommer 1975 gab die Stadt dazu ihre Zustimmung. ▷

Bergkirchen Nachrichten

1. Jahrgang Nr. 1 WIESBADEN, März 1974

Fachkommission beginnt jetzt mit der Einzelgebäud

Ergänzende Maßnahme zu bisher erstellten Gutachten / Sächv begehung mit / Block 11 macht den Anfang / Künftige Bebauu

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger!

(Schmidt) Oberbürgermeister

Bergkirchen Nachrichten

2. Wahlbekanntmachung

17. Jahrgang, Nr. 3 WIESBADEN Mai 1991

Neuwahl des Sanierungsbeirates am Sonntag, 26. Mai, 10—16 Uhr im Städtischen Bürgerzentrum

So erfolgt die Stimmabgabe

JA NEIN

Lieber Bürgerinnen und Bürger des Bergkirchenviertels!

Wolfgang Hessenauer Stadtrat

*Die erste und eine späte Ausgabe der „Bergkirchen Nachrichten“*

▸ Ab März 1974 wurden die „Bergkirchen Nachrichten“ herausgegeben. Das war eine bürgerorientierte Sanierungszeitung, die in regelmäßigen Abständen während der Durchführungsphase der Sanierung über Details der Maßnahmenprogramme informierte. Sie diente ebenfalls unmittelbar der Bürgerbeteiligung im Sinne der Sanierung.

## *Oberbürgermeister Rudi Schmidt schrieb in der ersten Ausgabe:*

„Bereits 1968 meldete die Stadt Wiesbaden das Bergkirchengebiet als Modellvorhaben für die Stadtsanierung an. Seit dieser Zeit gab es Gutachten, Planungen, Vorstellungen. Bei all dem klang bei der Bevölkerung des Bergkirchengebietes immer wieder die Sorge durch: Was soll aus uns werden? Ich hoffe, daß sich nunmehr die Einsicht durchsetzt: Die Erneuerung des Bergkirchengebietes wird nicht an den grünen Tischen der Amtsstuben erarbeitet, sondern gemeinsam mit den Bewohnern des Bergkirchengebietes. Wir wollen das Bergkirchengebiet zu einem angenehmen Wohngebiet machen, in dem sich junge und ältere Mitbürger wohlfühlen können. Deshalb wird es auch keinen allgemeinen Abriss und keinen Kahlschlag geben, sondern eine schrittweise Verbesserung der Lebensbedingungen. Mit dem vorliegenden Informations- Blatt „Bergkirchen-Nachrichten″ möchten wir Sie über unsere Absichten und Vorhaben unterrichten und Ihnen die Möglichkeit geben, Ihre eigenen Vorstellungen vorzutragen. Ich hoffe, daß die .. Bergkirchen-Nachrichten″ den Kontakt zwischen den Bürgern, den Mitarbeitern der Verwaltung und den politisch Verantwortlichen der Stadt stärken.“

ZUKUNFTSVISIONEN für die Umgestaltung des Kranzplatzes erläutert der „Projekt-Manager" des Palasthotel-Umbaus, Manfred Steinbach, hier einer prominenten Besuchergruppe: (von rechts nach links) Stadtrat Jörg Jordan, Architekt Stefan Michaelsen und Professor Guthet von der TH Darmstadt. (Siehe: „Das Palast-Hotel ...") G-Fotos

## Das Palast-Hotel wird zum Wohn-Palast

### Fürstliche Domizile für die künftigen Mieter / Einzug im Spätherbst geplant

**Zu einem wahren Wohnpalast entwickelt sich das Palast-Hotel. Der Umbau geht gut voran, und schon jetzt ist zu sehen, daß die zukünftigen Mieter zu beneiden sind. Sie erwarten wahrhaft fürstliche Domizile. Die ersten sollen schon in einem guten Vierteljahr einziehen, bis dann sollen 31 Wohnungen im Obergeschoß fertig sein. Wer sich aber nun schnell eine Idealwohnung sichern will, muß enttäuscht werden: absoluten Vorrang haben die „Sanierungsvertriebenen" aus dem Bergkirchenviertel. Aus „Wiesbadens Stadtmitte" ist bereits Wirklichkeit — wahrhaftig ein Fortschritt.**

Dahinter steht die soziale Zielsetzung der Stadt, aber auch die geschickte Finanzierung. Von den rund 7,5 Millionen DM Baukosten trägt die Stadt nämlich nach nicht einmal eine Million, den Rest schießen Bund und Land aus Sanierungsmitteln und Geldern des sozialen Wohnungsbaues zu. Das wurde unter anderem dadurch erreicht, das die Städtische GWG Bauherr ist — so kann sie auch einen Investitionszuschuß von 800 000 DM kassieren.

Das 1906 gebaute Hotel hat eine wechselvolle Baugeschichte hinter sich. Feuchtheit, dann jahrzehntelang Hürdhaus, scheinheilige dabei auch US-Kommandite und Landeskriminalamt. Trotzdem muß beim Umbau für die Wohnungen nicht etwa die Spitzhacke regieren. Architekt Stefan Michaelsen hat es geschafft, daß fast alle Mauern stehen bleiben können, was sich natürlich auch auf die Kosten günstig auswirkt. Die schönen hohen Räume bleiben erhalten, ebenso Stuckdecken und Einbauschränke aus Mahagoni.

In einer Richtung wird es allerdings doch große Mauerdurchbrüche geben: zum neuen Anbau hin, der dort entsteht, wo früher das „Weiße Roß" stand. Mit einem Kniff hat man hier die Wohnfläche erhöht. In diesem Nordflügel wird es nämlich fünf Geschosse geben, statt vier im Altbau. Die vom Palasthotel zum Anbau durchgehenden 33 Wohnungen werden also treppenförmig sein, ein innenarchitektonischer Leckerbissen, der es gleichzeitig erlaubte, die im sozialen Wohnungsbau geforderten Größen einzuhalten.

In den nächsten Wochen wird auch die äußere Schönheit in Angriff genommen: die Fassade wird renoviert. Architekt Jacobl hat zwar 1906 sehr gutes Sandstein verwandt, aber 70 Jahre alt mit nimmermüdender Umweltverschmutzung haben doch kräftig genagt. Der Stein wird nun intensiv abgewaschen und dann versiegelt, so daß der warme gelbliche Ton nicht wieder in häßliches Grau umschlägt.

Die Modernisierungsphase — also ohne Nordflügel — soll bis Ende November abgeschlossen sein, damit die Läden in den beiden Untergeschossen noch das Weihnachtsgeschäft mitbekommen. Dort sollen kleinere Betriebe bevorzugt werden, und das Angebot ist ja auch für eine Ausnahme groß genug. Dreimal soviel Bewerber wie Läden gibt es bereits jetzt.

Daß der Umbau des Palasthotels organisatorisch und planerisch bisher so erfolgreich läuft, ist das Verdienst einer städtischen Projektgruppe unter „Chef-manager" Hartmut Steinbach vom Stadtentwicklungsdezernat. Und Stadtrat Jörg Jordan ist sichtlich stolz auf „sein Kind", das so lange angefeindet wurde: „Unbegreiflich, daß vor einiger Zeit noch über den Abriß des Palast-Hotels ernsthaft gesprochen wurde."

MIT LOGGIA UND BLICK ÜBERS BERGKIRCHENGEBIET: Die künftige Dachwohnung des Hauses Adlerstraße 19 wird ihre speziellen Reize haben. Gestern hatten von dort Ausschau: Klaus Bensberg, Ortsbeiratsvorsitzender und Stadtverordneter, Oberbürgermeister Schmitt und Horst K. Milun, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft „GeWeGe" (im Vordergrund von links nach rechts). Die Adlerstraße 19 wird nicht nur altengerechte Wohnungen bieten, sondern zugleich auch Bürgerzentrum sein. Im Hof wird das frühere Zentrum der Baptistengemeinde umgebaut. Bild: Scheller

## Bergkirchen-Sanierung nimmt Formen an

### Gestern Richtfest für sieben Ersatzwohnungen in der Adlerstraße / Für ältere Bürger

I.S. – Nach jahrelanger Diskussion um die Sanierung des Bergkirchengebietes ist jetzt zum ersten Mal etwas davon zu sehen: ... der Adlerstraße 19 ... Hinterhaus wird speziell auf die Bedürfnisse der älteren Generation ausgerichtet — ein Treffpunkt für Senioren und Rentnerinnen des Gebiets. Was die Sicht an ehemaligen Kirchenräumen hinterlassen hat, soll für Aktivitäten der Senioren genutzt ... zwischen den soliden Dachziegeln des Baustelleneingangs: „Mit den Verbesserungen der Lebensbedingungen hier im Bergkirchengebiet ist ein Anfang gemacht worden, der sich sehen lassen kann."

## Bergkirchenviertel als Modell

### Aus dem Großversuch Anwohnerparkrechte wird Dauereinrichtung

Wiesb. Kurier Samstag/Sonntag 2/3 Aug.

Am dem Großversuch mit Sonderparkrechten im Bergkirchenviertel wird eine Dauereinrichtung. Das beschloß der Magistrat der Landeshauptstadt in Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat und dem Sanierungsbeirat. Für eine Gebühr von jährlich 36 DM bleiben demnach die Anwohner im Bergkirchenviertel beim Parken privilegiert. Der sogenannte Großversuch war vor einem Jahr am 1. August, wie Verkehrsdezernent Dieter Berlitz (SPD) einräumte, mit „einer Menge Ärger" gestartet worden. Inzwischen sind die städtischen Verkehrsplaner mit der Entwicklung des Parkens rund um die Bergkirche zufrieden, daß sie die dortige Regelung als Modell für andere Stadtviertel übernehmen wollen. In erster Linie für angrenzende Bezirke. Als nächstes, kündigte Berlitz an, habe er die südliche Innenstadt im Auge.

„Über kurz oder lang", sieht Berlitz gleichzeitig voraus, werde man nicht umhinkommen, Parkhäuser für die Bewohner der anderen Stadtgebiete zu schaffen. Die müsse in jedem Doppelhaushalt Geld für eine Anwohner-Garage bereitgestellt werden. „Sonst schlagen die Wogen der Mitbestimmungsrelle über uns zusammen", befürchtet der Dezernent. Nachdem Anfangsärger hat sich die Diskussion über die neue Parkregelung nach der Auffassung von Dieter Berlitz „versachlicht". Nicht mitgetragene Fremdverkäufer, Immerhin noch 39 Prozent der befragten Wi ... gelung gut. Bei ihrem Bedienstetenpl ... sackte die Zustimmung auf 73 Pr ...

durch das Verkehrsplanungsbüro Dr. Heinz und Feier sofort den Anwohnern vorgezogen wurde. Demnach gibt es außer bei den Wirten und beim Bedienungspersonal überwiegend Zustimmung.

13 Prozent der Haushalte, 90 Prozent der Restaurationsbetriebe und 30 Prozent der übrigen Betriebe wurden befragt. Ergebnis: 77 Prozent der Anwohner wollen ... lung der Parkrechtlerin, wie sie ein ... ausgeschärft wurde. Die Gewerb ... den sprachen sich sogar zu 82 Proz ... aus. (Ihre Angestellten zu 61 Proz ...

weiß Rainer Thomas aus der Stadtmitte, ... ches mit einer „Überbeanspruchung" ... von 20 Prozent im Bergkirchenviertel auf ... Ein, wie der Verkehrsplaner meint, „unerwartet" Publikum — was die Parken angeht. „Da gibt es Leute, denen ist es ... wurscht, ob sie einen Strafzettel kriegen. Sie bekämen ihn — hinterher. Aber nur deshalb, weil „gut überwacht" wird.

Nachdem der Unmut über den Sonderparkrechte-Großversuch längst verflogen sei, und Berlitz und Thomas beim Wiederplatzen sogar zu Scherzen aufgelegt waren, seine Freundin im Bergkirchenviertel besuche, könne nachmittags das Geld sehr ... ... in die Parkuhren einwerfen. Ab

Lediglich die Wirte sind mehrheitlich über das Fernhalten ... noch 39 Prozent der befragten Wi ... gelung gut. Bei ihrem Bedienstetenpl ... sackte die Zustimmung auf 73 Pr ...

Von allen Befragten halten 67 P ... neue Verkehrsregelung für besse ... zent für schlechter. 18,4 Prozent ... Meinung, daß im Prinzip alles ... geblieben sei. 31 Prozent glaube ... der Verkehrslärm habe ... mon. 18,7 Prozent behaupten, ... noch lauter. Für 41,7 Prozent ist ... geblieben.

... dem auch sei funktionieren ... sonderregelung auch in Z ... sie installiert wird. ... ds. Die Abend-Parker: ...

### Neue Ausweise

Die Anwohner im Bergkirchenviertel brauchen neue Parkausweise. Die alten, die während des einjährigen Versuchs ausgegeben worden waren, laufen zum 31. Juli aus. Für die Ausgabe der neuen Parkausweise hat die Straßenverkehrsbehörde ab kommender Woche im Tatterfall, Lehrstraße 13, eine Außenstelle eingerichtet. Dort kommen die Anwohner des Bergkirchenviertels montags und mit ... dienstags und ...

ALTSTADTSANIERUNG IN BLÜHENDEN FARBEN: Im Block 11 des Bergkirchenviertels entstehen, die Häuser und ihre Fassaden zum ... Die Arbeiten dauern noch ... Bild: Scheller

## Sonderprogramm mit 300 neuen Wohnungen? Sanierungsgebiet Bergkirche im Aufwärtstrend

### Investitionsschub sorgt für zahlreiche Baustellen / Im Block 11 fehlt nur noch das Grün

## Saalgasse entscheidend für Schicksal des Bergkirchengebietes

### Jordan stellt Politiker vor die Alternative: Autogerechte Nord-Süd-Achse oder wohnliche Stadt

Wiesbadener Stadtnachrichten

SEITE 6

LOKALE NACHRICHTEN

## Aufgabe für eine Generation

### Information über Sanierungspläne

### Erste Beratung des „Bergkirchen-Arbeitskreises" im Rathaus

**Spätestens im Juli wird das GEWOS-Gutachten mit Strukturanalyse und Befragungserebnissen im Bergkirchengebiet vorliegen. Dies erklärte Oberbürgermeister Rudi Schmitt anläßlich einer Vorbesprechung mit Vertretern interessierter Organisationen zur Gründung eines Sanierungsbeirates. Schmitt meinte in diesem Zusammenhang, die Bezeichnung Arbeitskreis sei zutreffender. Von der Stadtverwaltung war außerdem Oberstadtrat Adolf Gastl, Leiter des Amts für Wohnungs- und Siedlungswesen, vertreten, die Stadtverordnetenfraktionen der SPD, CDU und FDP hatten einen Vertreter entsandt.**

Auf Einladung der Stadtverwaltung hatte je ein Vertreter der interessierten Verbände an der Beratung teilgenommen: vom Mieterschutzverein, von der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, vom Einzelhandelsverband, vom Landesverband Hessen der Hobels und Gastätten, des Haus- und Grundbesitzervereins, Pfarrer Dr. Hunsinger von der Bergkirchengemeinde, von der Bürgergemeinschaft Kalsenloch und der Wiesbadener Bundestagsabgeordnete Hacke Krockert.

Der Oberbürgermeister erklärte eingangs, alle Beteiligten seien darin einig, daß es vorläufig noch zu keiner Einigung kommen könne. Die Verbandlungen sollten lediglich der Information und Diskussion dienen.

Die Beteiligung an der Fragebogenaktion sei sehr gut gewesen und allen gebühre Dank für das Verständnis. Es habe insgesamt nur drei Beschwerden von den Hausbesitzern gegeben. Rudi Schmitt betonte, „Permanente Information" über die weitere Entwicklung für die breite Öffentlichkeit unabdingbar sei. Die Sanierung des Bergkirchengebiets sei nur in Zusammenarbeit mit seinen Bewohnern möglich.

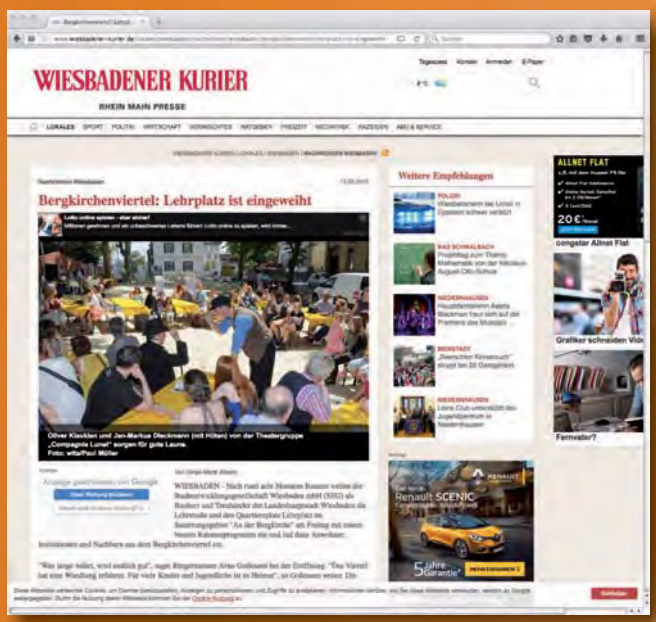
Die von der GEWOS Hamburg durchgeführte Untersuchung habe rund 145 000 DM gekostet, wobei sich Bund, Land und Stadt mit je einem Drittel beteiligten. Da Unklarheit über den Zeitplan besteht, erklärte OB Schmitt, daß das Gutachten zunächst in den städtischen Körperschaften diskutiert werden. Im September könnte dann das Ergebnis auf einer neuen Bürgerversammlung öffentlich besprochen werden. Der Auftrag für einen städtebaulichen Wettbewerb werde nicht vor Anfang 1971 erteilt werden können. Mitte kommenden Jahres sei das Ergebnis zu erwarten, auf das eine Bewertung und Diskussion folgen müsse.

Schließlich werde die Bauverwaltung den Bebauungsplan im Vorentwurf ausarbeiten. Der eigentliche Bebauungsplan könne aber kaum vor Ende 1972 rechtskräftig werden. Damit würde das Planungsstadium beendet sein. Nach der Auffassung von Rudi Schmitt sei die Sanierung des Bergkirchengebietes eine Aufgabe für eine ganze Generation.

### Lichtblick für Stromabnehmer in Rambach

W-RAMBACH. Ein Lichtblick für die Stromabnehmer im Rambacher Gebiet der Wellborn-, Trompeter- und der Straße am Sportplatz: Schwankungen im Netz werden bald der Vergangenheit angehören.

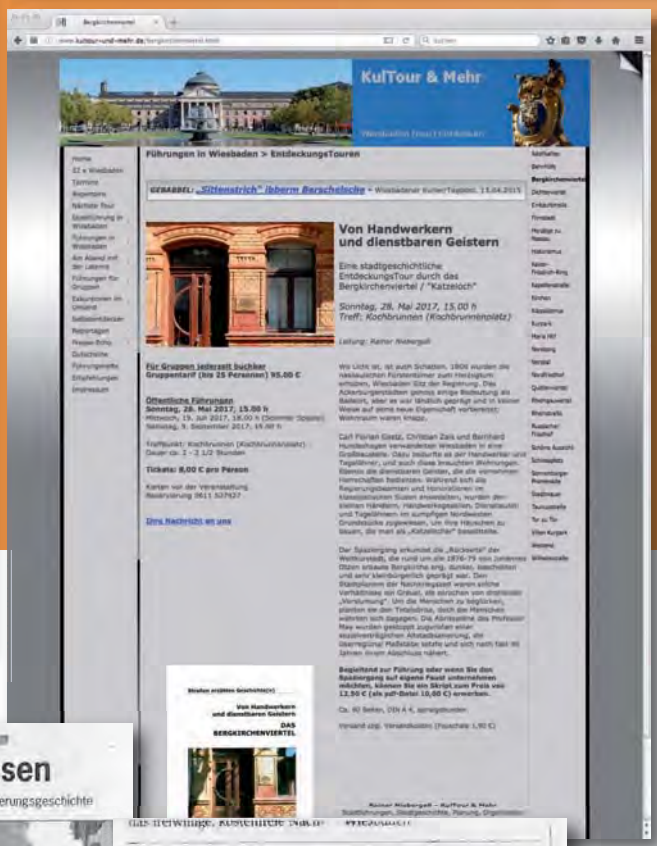
*Die Regionalpresse berichtete regelmäßig, aber auch Zeitungen wie die „Süddeutsche" nahmen sich des Bergkirchenviertels an*



Noch im alten, maroden Zustand: das „Bergelsche" im Bergkirchenviertel. Foto: vitaPaul Müller

„Bergelsche" dauert bis Herbst

BERGKIRCHENVIERTEL Letzter Bauabschnitt verzögert sich und wird teurer



Zu einem Artikel über den Erhalt des Wiesbadener „Katzelochs":

## Unermüdlich

In Ihrem Artikel über den Erhalt des Katzelochs (Altstadt) fehlt der entscheidende Bericht: Durch den Sanierungsplan von Ernst May hat sich eine Schutzgemeinschaft Bergkirche e.V. gegründet, die sich gegen die Abrisspläne der Altstadt gewehrt hatte. Gutachten auf Gutachten wurden zerlegt und zu Fall gebracht. Dies hat die Stadt Millionen gekostet. Aber durch den Einsatz der Schutzgemeinschaft e.V. war der Erhalt der Altstadt gesichert. Das Katzeloch wurde von einem Abgesandten der Stadt sogar als Slum bezeichnet. Dieser musste seinen Hut nehmen. Erst nach harten Kämpfen mit der Stadt hat das Parlament die Sanierung in Angriff genommen. Schlussfolgerung: Das Katzeloch hat nicht die Stadt gerettet, sondern der unermüdliche Einsatz der Bewohner, die sich zu einem eingetragenen Verein zusammengeschlossen hatten.

*Joachim von der Hülst, Wiesbaden*

*Aktuellere Berichterstattung, natürlich auch im Internet*

# „Man braucht eigentlich kein Auto“

*Dietrich Schwarz, ehemaliger Leiter des städtischen Wohnungsamts und Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden*

*Schon als junger Mann – das liegt nun über 40 Jahre zurück – haben mich das Bergkirchenviertel und die Veränderungen, die dort bevorstanden, interessiert.*

*Zu Beginn der Sanierung, Anfang der 1970er Jahre – ich gehörte damals zu den Jungsozialisten – hatten wir eine Zeitschrift, „Der Bagger“, herausgegeben, die wir in die Briefkästen der Anwohner einwarfen, um mit ihnen über die Entwicklung des Bergkirchenviertels ins Gespräch zu kommen.*

*Die Sanierung des Bergkirchenviertels war für uns ein wichtiges politisches Anliegen. Wir wollten die Menschen vor zu großen Eingriffen in ihre Lebensverhältnisse schützen. Es sollte nicht zu viel abgerissen werden, deswegen „Der Bagger“ als Name der Zeitschrift.*

*Als Leiter des Wohnungsamts der Stadt Wiesbaden war ich später einige Jahre auch für die Stadtsanierung im Bergkirchenviertel verantwortlich. Und danach, von 2008 bis 2013, wieder als Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden, die diese Aufgabe von der Stadt übernommen hatte.*

*Im Bergkirchenviertel lebten zu Beginn der Stadtsanierung in den 1970er Jahren ganz überwiegend einfache Leute. Die Mieten waren günstig, aber die baulichen Verhältnisse stammten noch aus dem 19. Jahrhundert, mit einer dichten, beengten Bebauung, mit vielen Hinterhäusern und Hinterhöfen und der Toilette häufig noch auf dem Treppenabsatz. Diese Zustände sollten verbessert, das günstige Mietpreisniveau für die Bewohnerinnen und Bewohner aber nach Möglichkeit erhalten werden. Ein solches Ziel zu erreichen, ist natürlich nicht ganz einfach, weil Bauen mit Kosten verbunden ist, die auf die Mieten umgelegt werden. Das hätte den Wohnstandort der Bewohnerinnen und Bewhner gefährdet.*

*Das Bergkirchenviertel war schon zu Beginn der Sanierung ein beliebter Stadtteil, mit Qualitäten, die auch heute städtebaulich erwünscht sind, mit einer Vielfalt von verschiedenen Nutzungen. Es gab nicht nur Wohnungen, sondern auch Läden, die inzwischen vielfach verschwunden sind, Handwerksbetriebe, die die räumlich beengten Verhältnisse inzwischen verlassen haben und Eckkneipen, die man dort heute kaum noch antrifft. Also eine Vielfalt, die auch* ▹

▸ diejenigen, die dort nicht wohnten, als reizvoll empfanden. Diese Vielfalt sollte möglichst erhalten bleiben.

Nach der Studie „Das Neue Wiesbaden", die der bedeutende Stadtplaner Ernst May in den 1960er Jahren vorgelegt hatte, sollte davon außer der Bergkirche selbst nichts mehr übrig bleiben. Stattdessen sollten Wohnhochhäuser entstehen, um nach der Charta von Athen viel Luft und Sonne zu haben.

Das Ergebnis einer kritischen Analyse der Ergebnisse der Stadtsanierung in den 1990er Jahren – nach Abschluss von zwei Dritteln der Sanierung – lautete deshalb, mehr Eigentumsmaßnahmen im Sanierungsgebiet durchzuführen.

Das alles ist zum Glück nicht realisiert worden. Nachdem die Stadt die May'sche Planung verworfen hatte, waren moderatere Pläne für die Stadtsanierung angesagt, mit behutsameren Eingriffen in die Bausubstanz. Wohngebäude sollten möglichst modernisiert und nur dort, wo das nicht mehr möglich war, durch Neubauten ersetzt werden.

Schließlich entschloss sich die Stadt Wiesbaden Anfang der 1970er Jahre, eine sogenannte Bewertungskommission einzurichten, die Haus für Haus darauf überprüfte, ob die Kosten einer Sanierung entsprechende Neubaukosten überschritten hätten.

Nach diesen Voruntersuchungen hat die Stadt dann Anfang der 1970er Jahre die wesentlichen Ziele der Sanierung beschlossen: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit möglichst geringen Eingriffen in die vorhandene Bebauung und Sicherung eines günstigen Mietniveaus, um eine Vertreibung der Wohnbevölkerung infolge der Sanierung zu verhindern. Das war nur durch den massiven Einsatz von öffentlichen Mitteln erreichbar, und zwar nicht nur mit Mitteln der staatlichen Sanierungsförderung sondern zusätzlich mit öffentlichen Mitteln der Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

In der Folgezeit sind die meisten Sanierungsmaßnahmen, also Modernisierung und Neubau, auch unter Einsatz von Mitteln der Wohnungsbauförderung durchgeführt worden, mit der Folge, dass heute circa 60 Prozent aller Mietwohnungen im Bergkirchenviertel öffentlich geförderte Mietwohnungen sind.

Heute wohnen im Bergkirchenviertel andere Leute als noch vor 40 Jahren. Menschen lassen sich eben nicht verplanen. Sie haben ihre eigenen individuellen Lebensplanungen.

Einige sind wahrscheinlich weggezogen, weil sie sich wohnlich verbessern wollten, um sich vielleicht am Stadtrand ein Einfamilienhaus zu kaufen, ohne sich durch die Stadtsanierung vertrieben zu fühlen.

20 Jahre später, in den 1990er Jahren, machte sich die Erkenntnis breit, dass in den schön sanierten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nicht mehr dieselben Leute wie 20 Jahre zuvor lebten, sondern viele Familien von außerhalb zugezogen waren, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Anspruch auf eine Sozialwohnung hatten. Von der früheren Bevölkerung und deren Nachkommen wohnen deshalb jetzt nur noch wenige im Bergkirchenviertel.

Heute würde ich sagen: Wenn man im Bergkirchenviertel von Anfang mehr auf die Eigeninitiative von Hauseigentümern gesetzt hätte, gäbe es heute eine stärkere Mischung zwischen öffentlich gefördertem und privatem Wohnungsbau. Die meisten Mietwohnungen im Bergkirchenviertel gehören inzwischen städtischen und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Es gibt nur noch wenige private Wohnungsvermieter.

Das Ergebnis einer kritischen Analyse der Ergebnisse der Stadtsanierung in den 1990er Jahren – nach Abschluss von zwei Dritteln der Sanierung – lautete deshalb, mehr Eigentumsmaßnahmen im Sanierungsgebiet durchzuführen. Die Neubebauung des Innenbereichs im Block 14 an der Adlerstraße ist dafür ein Beispiel. Dort ist eine Eigentumswohnanlage entstanden, über einer Tiefgarage, die unter dem ganzen Wohnkomplex liegt. Seit dieser Zeit sind keine weiteren Sozialwohnungen hinzugekommen.

Um Handwerksbetrieben ihre Fortexistenz im Sanierungsgebiet zu erleichtern, hatte die Stadt sogar finanzielle Beihilfen angeboten. Auch hier ist es aber so, dass die besten Absichten nicht immer mit den eigenen Plänen der Betroffenen übereinstimmen. Dafür kann es viele Gründe geben: Möglicherweise stellt der Handwerker seinen Betrieb ein, weil er keinen Nachfolger findet. Oder die räumlichen Verhältnisse vor Ort werden zu beengt und man geht lieber in Gewerbegebiete am Stadtrand, wo bessere Möglichkeiten bestehen, sich zu erweitern.

Dasselbe gilt für den Einzelhandel und für die Gastronomie. Die sind auch ihren eigenen Gesetzlichkeiten unterworfen, die man von Seiten der Stadt nur schwer beeinflussen kann.

Wohngebiete mit einem hohen Bestand an Sozialwohnungen haben nicht immer einen guten Ruf, ob zu Recht oder zu Unrecht sei dahingestellt. Für das Bergkirchenviertel trifft dieser Befund jedenfalls nicht zu. Es übt auf die Wiesbadener noch immer seinen Reiz als Altstadtviertel aus, in dem die bauhistorischen Traditionen des 19. Jahrhunderts in der heutigen Bausubstanz erkennbar geblieben sind. Die Straßenzüge sind erhalten geblieben, neu gestaltet und mit Bäumen bepflanzt worden. Auch Neubauten fügen sich in die gewachsene Umgebung gut ein. Sogar Sammelgaragen für Stellplätze wurden im Rahmen der Sanierung neu geschaffen und stehen nach der Sanierung im ausreichenden Maß zur Verfügung. Das alles ist als Erfolg einer behutsamen Stadtsanierung zu sehen.

## Mein Fazit:

Das Bergkirchenviertel ist ein Wohngebiet, in das man gerne zieht. Es hat vor allem einen unschlagbaren Vorteil:

Man braucht als Bewohner eigentlich kein Auto, sondern ist zu Fuß in einer Viertelstunde zum Einkaufen in der Fußgängerzone der Innenstadt, erreicht das Theater, das Kurhaus oder die Kinos. Das ist eine Stadt der kurzen Wege, was will man mehr.

# Aufgaben und Ziele

## Sanierungsziele und politische Festlegungen

Nachdem die 1961 von Ernst May präsentierte Neuplanung für das Bergkirchengebiet verworfen worden war wurde im September 1968 beschlossen, statt der Flächensanierung eine Sanierung mit weitgehender Erhaltung der Gebäudesubstanz durchzuführen.

### Die Sanierungsbedürftigkeit

Die Sanierungsbedürftigkeit hatte der Magistrat folgendermaßen begründet:

- Das im 19. Jahrhundert erschlossene und bebaute Gebiet ist nahezu vollständig in seiner Grundriss- und Bebauungsstruktur erhalten. Die Überalterung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und des Verkehrsnetzes sowie die hohe Bebauungsdichte haben zu erheblichen Mängeln geführt.
- Wegen ihres konstruktiven Zustandes müssen die Gebäude zum Teil als schlecht und in weiten Bereichen als reparaturbedürftig angesehen werden.
- Die Zugänglichkeit im Brandfall ist in vielen Fällen, vor allem im Blockinneren, völlig unzureichend.
- Der bauliche Zustand der Wohnungen sowie die sanitäre Ausstattung ist vielfach ungenügend.
- Abstands- und Besonnungsverhältnisse sind aufgrund der dichten Bauweise bei einem Großteil der Wohnungen nicht ausreichend.
- Emissionen von Gewerbebetrieben und Verkehr beeinträchtigen die Wohnungen.
- Der Mangel an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr führt zu einer zusätzlichen Belastung des fließenden Verkehrs, parkende Fahrzeuge engen den knappen Straßenraum ein.

### Behutsame Sanierung

Nach eingehender Beratung fassten die städtischen Körperschaften deshalb am 9.6.1971 den Grundsatzbeschluss für eine „behutsame Sanierung“ des Bergkirchenviertels mit folgender Zielfestlegung:

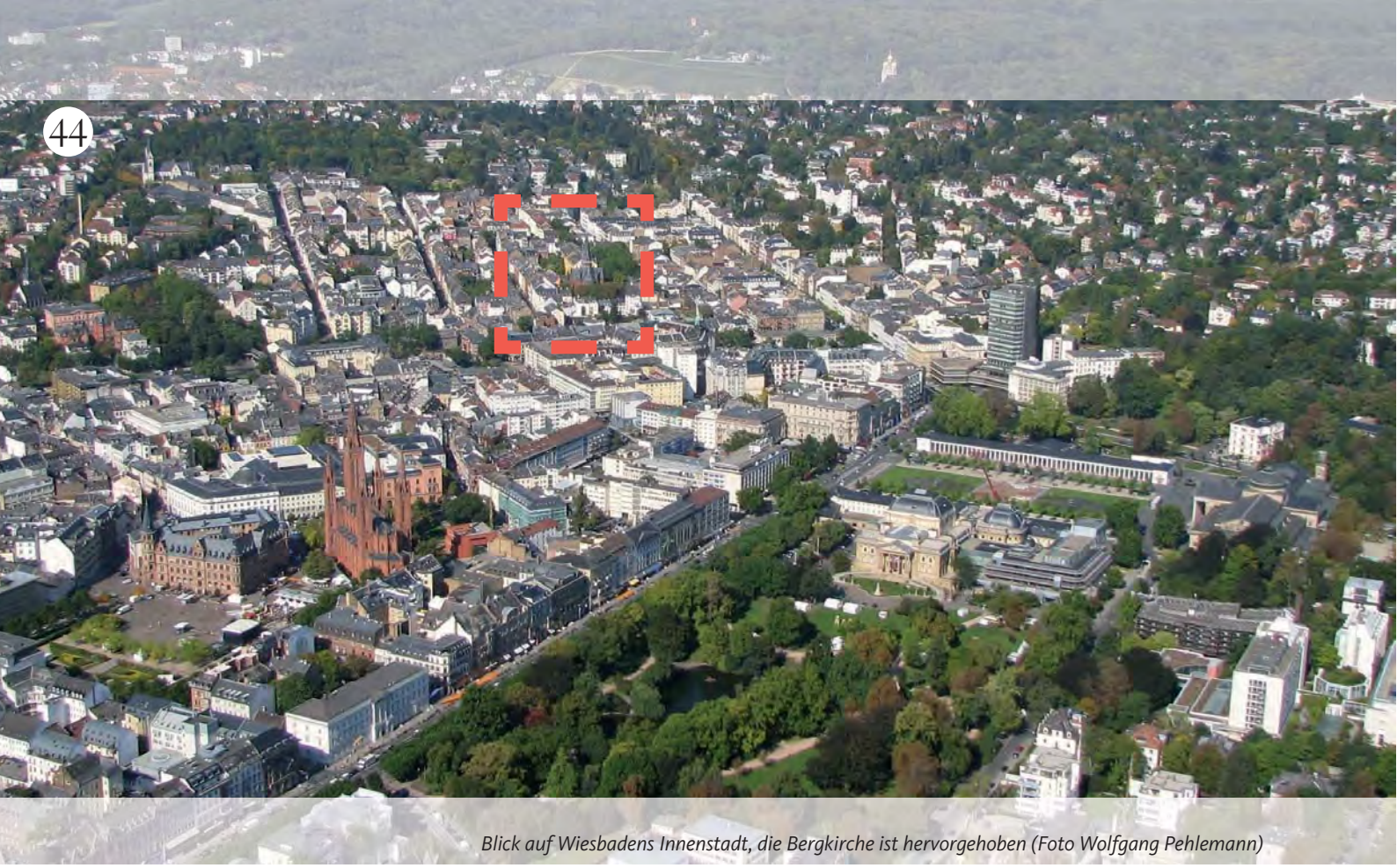
- Der Charakter des Gebietes als überwiegendes Wohngebiet mit größtmöglicher Einwohnerdichte ist zu erhalten,
- das Gebiet soll verkehrsarm bleiben,
- die Nachbarschaftsläden erhalten Vorrang gegenüber großflächigen Märkten (keine Einkaufszentren),
- die Durchführung der Sanierung erfolgt in Teilabschnitten (blockbereichsweise).

Vor Abriss und Neubau sollten die Möglichkeiten einer Modernisierung bestehender Gebäude geprüft werden. Sanierungen waren dann unter weitgehender Erhaltung der Wohngebäude geplant.

*Foto: Bundesminister Karl Ravens (SPD, im hellen Mantel) und Stadtentwicklungsdezernent Jörg Jordan (SPD, vorne rechts) auf dem Weg ins Bergkirchenviertel (1976)*

Mit der „Neuen Heimat Südwest“ wurde ein Sanierungsträgervertrag abgeschlossen und eine Gebäudebewertungskommission eingesetzt, die zur Entscheidungshilfe für die Aufstellung der blockbereichsweisen Bebauungspläne eine Begehung sämtlicher Gebäude im Sanierungsgebiet und die Bewertung der Bausubstanz vornahm. Außerdem wurde der Sanierungsträger Anfang 1975 beauftragt, sämtliche Gebäude im ersten Durchführungsabschnitt des „Blocks 11“ auf ihre Modernisierungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Ergänzend enthalten die im Juni 1975 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Grundsätze zum Sozialplan“ weitere Aussagen, die eine endgültige Abkehr vom städtebaulichen Entwurf Ernst Mays dokumentieren. „Jeder, der im Bergkirchengebiet wohnen bleiben möchte“ solle „dies auch zu zumutbaren Bedingungen nach der Sanierung“ können. Die in dem Grundsatzbeschluss von 1971 und in den Grundsätzen zum Sozialplan von 1975 enthaltenen Thesen waren künftig Richtschnur für die gesamte Sanierung. ▹



*Blick auf Wiesbadens Innenstadt, die Bergkirche ist hervorgehoben (Foto Wolfgang Pehlemann)*

## Der gesamtstädtische Zusammenhang

In den 1990er Jahren stellte sich die Lage Wiesbadens im westlichen Bereich des Ballungsgebietes Rhein-Main wie folgt dar:

Die funktionale Bedeutung als Landeshauptstadt Hessens und als wachsendes Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erzeugte einen Expansionsdruck insbesondere auf die Innenstadt als bevorzugter Standort hochwertiger Dienstleistungen und öffentlicher Funktionen.

Die Ausdehnung der City-Erweiterung in südlicher und östlicher Richtung tangierte das Bergkirchengebiet kaum, das Gebiet gewann aber gerade dadurch eine wichtige Ergänzungsfunktion. Die größte Entwicklungschance im Rhein-Main-Gebiet für Wiesbaden wurde nämlich im Ausbau seiner bereits bestehenden starken Wohnfunktion gesehen: „Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Wiesbaden hat sich der besonderen Bedeutung unserer Stadt als wichtigste Wohnstadt im Rhein-Main-Gebiet mit hohem Erholungs- und Freizeitwert unterzuordnen."
*(Materialien zum Stadtentwicklungsprogramm 86, Heft 2, S. 50).*

Nach den Stadterweiterungen der 1960er Jahre am Stadtrand veränderte sich das Ziel der Wiesbadener Stadtentwicklungspolitik. Es galt, die Innenstadt und die Cityrandgebiete als Wohnstandorte zu erhalten und gefährdete Teilgebiete zu revitalisieren. Schwerpunkte waren in den 1970er und 1980er Jahren die südliche Innenstadt (Adolfsallee), das alte Villengebiet der City-Ost, der älteste Teil der Innenstadt („Schiffchen"), die Sanierungsmaßnahmen im Bergkirchengebiet, die Neugestaltung des Kranzplatzes mit dem Umbau des ehemaligen Palasthotels in ein Wohngebäude.

Die Sanierungsziele für das Bergkirchenviertel waren also in übergreifende stadtentwicklungspolitische und -planerische Zielvorstellungen eingebunden:

„Den Wohnungsbau in einer Stadt öffentlich zu fördern, Gemeinschafts- und Sozialeinrichtungen in neuen Wohngebieten zu bauen und zu unterhalten und Stadtbezirke, die auf lange Sicht gesehen den Anforderungen der sich wandelnden Stadtstruktur und den Ansprüchen der Bewohner gerecht werden, gemeinsam mit (diesen) ... zu sanieren, ist eine entscheidende Aufgabe einer zielbewussten Kommunalpolitik."
*(Wiesbaden-Report 1972, Seite 34)*

Durch relativ geringe Kriegszerstörungen und verhältnismäßig wenig Wiederaufbau lag der Wohnkomfort in Wiesbaden 1968 an letzter Stelle unter den Großstädten im Rhein-Main-Gebiet. Das Bergkirchengebiet mit seiner Häufung mangelhafter Wohnungen minderte die gesamtstädtischen Durchschnittswerte erheblich.

## Zur Lage der Innenstadt

Das Gebiet um die Bergkirche ist Teil der Wiesbadener Innenstadt und damit abhängig von deren Gegebenheiten und geplanten Veränderungen. Die künftigen Aufgaben des Sanierungsgebiets, seine funktionale Bedeutung und Weiterentwicklung wurde also im Zusammenhang mit der Entwicklung der Innen- und Gesamtstadt diskutiert und entschieden.

Dominierende Ziele der Stadtentwicklungspolitik für die Wiesbadener Innenstadt waren seit Anfang der 1970er Jahre die Erhaltung der Wohnfunktion und der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums sowie die Erhaltung der historischen Bausubstanz. Das 1972 vorgelegte Innenstadtkonzept formulierte folgende zentrale Zielsetzungen:

1. Erhaltung einer Mindest-Wohnbevölkerungszahl in der Innenstadt um der Gefahr des schrittweisen Verlustes

*Blick vom nach dem Krieg gesprengten Feuerturm des Schulhauses am Schulberg auf Wiesbaden, im Zentrum die Marktkirche (Postkarte 1907)*

an nachbarschaftlichen Kontakten, des Leerstehens ganzer Gebäude oder Straßenzüge und der Gefahr einer teilweisen Verslumung des Innenstadtbereiches und weiterer Bevölkerungsflucht entgegenzuwirken.

2. Erhaltung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich durch Entwicklung von Wohnachsen, Wohnungsbestand, -kapazität und -qualität, durch Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie durch Verbesserungen der Wohnumfeld- und Umweltqualität.

3. Ausweisung von Bereichen zur reinen bzw. allgemeinen Wohnnutzung.

4. Weitgehendes Fernhalten des zunehmenden Individualverkehrs aus den Wohnbereichen durch ein ausreichendes Stellplatzangebot, Befreiung des Innenstadtbereichs vom Durchgangsverkehr, Ausbau und Verbesserung des ÖPNV sowie durch besondere Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs.

5. Weiterentwicklung des Innenstadtbereichs als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum durch Schaffen eines ausreichenden Flächenangebots und Ansiedlung größerer, wenig publikumsintensiver Einrichtungen der öffentlichen und privaten Verwaltung und des produzierenden Gewerbes, Aussiedlung störender Gewerbebetriebe.

Das Innenstadtkonzept versucht, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum zu sichern und gleichzeitig der Verdrängung der Wohnfunktion, der funktionalen Entmischung und den zunehmenden Verkehrsproblemen entgegenzuwirken.

## Ziele der Sanierungspolitik im Bergkirchenviertel:

Die historische Entwicklung des Gebiets, sein städtebaulicher Charakter, gesetzliche Vorgaben und planerische Leitbilder waren wichtige Einflussfaktoren für die Zieldefinitionen. Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebäudebestands durch die Gebäudebewertungskommission im Hinblick auf Sanierungsbedürftigkeit bzw. Modernisierungsfähigkeit bildete eine entscheidende Grundlage für die Festlegung der Sanierungsziele:

- Erhaltung des Bergkirchenviertels als überwiegendes Wohngebiet mit höchstmöglicher Einwohnerdichte.
- Stärkung der Wohnfunktion im innerstädtischen Bereich, Erhaltung oder Neubau einer möglichst hohen Zahl von Wohnungen. Begrenzung des Verlustes an Wohnungen durch Gebäudeabrisse, Blockentkernungen etc. auf maximal 30 %.
- Keine Flächensanierung, sondern nach Möglichkeit behutsames objektweises Vorgehen.
- Abschnittsweise Sanierungsdurchführung entsprechend der Sanierungsbedürftigkeit.
- Erhaltung der Blockstrukturen und Sanierung modernisierungsfähiger Gebäude, punktuelle Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte.
- Bereinigung der Baustrukturen zur Sicherung der Besonnung und der besseren Zugänglichkeit.
- Schaffen eines breiten Wohnungsangebots mit zeitgemäßer Ausstattung für unterschiedliche Ansprüche.
- Anpassen erhaltenswerter Wohngebäude und Wohnungen an aktuelle technische, hygienische und wohnkulturelle Standards auf Grundlage eines verbindlichen Modernisierungs-Standard-Katalogs.
- Sicherung der Besonnung und der Zugänglichkeit auch rückwärtiger Flächen.
- Erstellung von Ersatzwohnungen als Ausgleich abzureißender Wohngebäude.
- Entwicklung von wohnbezogenen Grün- und Freiflächen (Spielplätze, Spielflächen, Fußgängerbereiche, öffentliche Grünflächen), schonende Entkernung der Blockinnenbereiche, Einbeziehung des Alten Friedhofs an der Platter Straße als wohngebietsnaher Freizeitpark.
- Reduzierung des Verkehrs, Verkehrsberuhigung und Lösung der Parkplatzprobleme durch Tiefgaragen, Parkhäuser und sonstige Parkmöglichkeiten.
- Erhaltung der vorhandenen kleinteiligen Gewerbestruktur, besonders der Geschäftsstraßen Röder- und Nerostraße, Saal- und Webergasse, Stärkung der Funktion von Nachbarschaftsläden anstelle der Ausweisung eines Einkaufszentrums.
- Einplanung fehlender Infrastruktur, Verbesserung und Sicherung der benötigten sozialen Infrastrukturausstattung durch Schaffen von Alten-, Kinder- und Jugendeinrichtungen (Kindergärten, Schulzentrum/Gesamtschule, Bürger- und Gemeinschaftszentrum, Altenwohnungen etc.).
- Keine Vertreibung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Gewerbetreibenden durch die Bereitschaft zur starken Subventionierung von Mieten und Pachten.
- Festlegung von Sozialplanleistungen, Erstattung von Umzugskosten und Entschädigungszahlungen an Betroffene (Sozialplan).

## Wirkung des Städtebauförderungsgesetzes von 1971

In den 1960er Jahren war Wiesbaden nicht die einzige bundesdeutsche Stadt mit sanierungsbedürftigen Gebieten in der Innenstadt. Nach der Beseitigung von Kriegsschäden und dem Wiederaufbau setzte bundesweit Kritik an der Zersiedlung, der Bodenspekulation, wachsenden Pendlerströmen und Verkehrsbelastungen, einer funktionalistischen Architektur und Stadtplanung sowie der Gefahr einer Verödung der Innenstädte ein. ▷

*Der Alte Friedhof wird als Freizeitpark genutzt*

▷ Mit dem Ziel, innerstädtisches Wohnen zu stärken, gewann die Aufgabe einer Erneuerung der Innenstädte an Bedeutung und erhielt 1971 im Städtebauförderungsgesetz ihre gesetzliche Grundlage. Das Gesetz zielte auf die Behebung städtebaulicher Missstände. Diese lagen vor, wenn das betroffene Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprach oder aber in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt war, die ihm nach seiner Lage und Funktion oblagen. Es wurden Gelder für Sanierungsmaßnahmen in Gebieten bereitgestellt, in denen die drängendsten städtebaulichen Probleme lagen.

Natürlich waren die Finanzierungsmöglichkeiten der Modernisierung im Bergkirchenviertel ein zentraler Punkt. Da Modernisierung als grundlegendes Ziel der gesamten Sanierung galt, war für ihre Finanzierung der Grundsatz maßgebend, der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer die Kosten zu erstatten, die sie oder er nicht durch eigene oder fremde Mittel tragen und aus den zu erzielenden Erträgen finanzieren konnte. Das ist ein gesetzlicher Kostenerstattungsanspruch nach dem Städtebauförderungsgesetz und dem Baugesetzbuch. Dabei wurde als wesentliches Sanierungsziel berücksichtigt, für die ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner tragbare Mieten einzuhalten.

Die Entwicklung der sozialen Infrastruktur wurde sehr intensiv und mit erheblichem Personaleinsatz der Sozialplanung betrieben, denn es sollte ja niemand gegen seinen Willen das Gebiet verlassen müssen. Die Stadt war bereit, die Mieten für erneuerte Wohnungen und modernisierte Läden etc. stark zu subventionieren.

Im Verlauf des Sanierungsprozesses wurden konkrete Festlegungen von Sozialplanleistungen, Umzugskosten und Entschädigungen für die Betroffenen vorgenommen.

## *Zielkonflikte*

Die Erwartungen und Ansprüche, die Planung und Politik, Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbetreibende usw. zur Erneuerung des Gebiets artikulierten, fanden in einer Vielzahl unterschiedlicher, auch gegensätzlicher Meinungen und Vorschläge ihren Niederschlag, von denen sich im Diskussions- und Entscheidungsprozess nur ein Teil durchsetzen konnte.

Das generelle Ziel, das Bergkirchenviertel als innerstädtisches Wohngebiet mit höchstmöglicher Einwohnerdichte zu erhalten, wurde nicht weiter konkretisiert. Erst der weitere Diskussions- und Planungsprozess verdeutlichte die Zielrichtung einer sozialstrukturellen Aufwertung, Verjüngung und Begrenzung des Ausländeranteils.

Wegen seiner Hanglage, seiner kleinteiligen Flächenstrukturen und der Verkehrserschließung bot das Bergkirchengebiet gute Voraussetzungen zur Wohnnutzung. Andererseits wurde befürchtet, dass auch dieses Gebiet nicht vollständig der Expansion des Dienstleistungssektors widerstehen könnte.

Ein weiterer Konflikt rührte aus der Vorstellung, über eine Aufwertung des Wohnungsangebots und eine Anhebung des Wohnungsstandards das Gebiet auch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Es gab Befürchtungen, dass der zu erwartende Abriss etlicher Häuser bei gleichzeitiger Verbesserung des verbleibenden Wohnungsangebots durch Modernisierung und Neubau mit entsprechenden Mietpreissteigerungen zur Verdrängung von Teilen der ansässigen Bevölkerung führen würde. ◁

# „Das Bergkirchenviertel sollte nicht als ‚planerisch erledigt' eingeschätzt werden"

*Interview mit Roland Presber, Ortsvorsteher Ortsbeirat Mitte*

*Was ist aus Ihrer Sicht das Wichtigste, das mit der Sanierung erreicht wurde?*

*Vorweg halte ich fest, die Sanierung hatte einvernehmlich folgende Ziele:*

*1. Hauptsächlich sollten der Erhalt – und darauf aufbauend – eine Verbesserung der Sozialstruktur angestrebt werden. Mit den Kenntnissen einer modernen Stadtplanung und den Mitteln des „sozialen Wohnungsbaus" sollte erreicht werden, dass alle Schichten der Bevölkerung im Gebiet wohnen können.*

*2. Auf Basis einer im Sinne der Architektur und Stadtplanung zu verstehenden Sanierung des Stadtteils sollten die Gebäude, Flächen und Verkehrsinfrastruktur entwickelt werden.*

*Zu 1: Die Sozialstruktur konnte in der Anfangsphase gut entwickelt werden. Alle Bewohnerinnen und Bewohner konnten im Viertel oder in der direkten Umgebung wohnen bleiben. Im Rahmen der Verschlechterung der Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus durch die Bundesregierung nach 1982 (Senkung der Einkommensgrenzen) konnten nicht mehr alle Schichten der Bevölkerung ins Gebiet ziehen bzw. gehalten werden.*

*Hauptsächlich einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen sind in die „Sozialwohnungen" bzw. die der städtischen Gesellschaften zugezogen, die Sozialstruktur verbesserte sich nicht wesentlich.*

*Zu 2: Erreicht wurde die Modernisierung der Gebäude und Flächen, wobei die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur nur zum Teil erreicht wurde. So ist die Umwandlung einiger Straßenzüge in „Spielstraßen" ohne Straßenführung, ohne Bürgersteig und Fahrbahn nicht praktikabel.*

*Die Anwohnertiefgaragen werden wenig angenommen, da die Mietpreise nicht akzeptiert wurden.*

*Mit welchen positiven Begriffen würden Sie das Bergkirchenviertel charakterisieren?*

*„Sanierung", „Katzeloch": Der Stadtteil wird oft immer noch das „Katzeloch" genannt, bekannt auch durch die Bürgergemeinde und deren legendäres Volksfest.*

*„Bermuda-Dreieck": Für viele ist der Bereich Nerostraße/Saalgasse/Webergasse/Römerberg noch das Kneipenviertel und Teil des sogenannten Bermuda-Dreiecks, zumindest in der Erinnerung.*

*„Wohnort": Tausende Menschen haben im Laufe der Jahrzehnte mal kurz oder lang im Viertel gewohnt, sie erinnern sich meist gern an ihre Kindheit, Jugendzeit oder prägende Jahre.*

*Welche Maßnahmen halten Sie für die zukünftige Entwicklung des Viertels für sinnvoll?*

*Wie die ganze Stadt unterliegt das Viertel einem permanenten Wandel, der weiterhin erkannt und auch entsprechend positiv unterstützt werden sollte. Nach der Sanierung sollte das Bergkirchenviertel nicht als planerisch „erledigt" eingeschätzt werden.*

*Die bestehende Möglichkeit durch die Einflußnahme auf den Wohnungsmarkt sollte erhalten werden durch die Beibehaltung des Anteils an Wohnhäusern der städtischen Gesellschaften. Mittels der städtischen Gesellschaften sollte die Stadt die Möglichkeit behalten, bei der Belegung ihrer Wohnungen auf die Sozialstruktur achten zu können.*

*In welche Bereiche sollte von Seiten der Stadt eingegriffen werden?*

*Die engen Handlungsmöglichkeiten der Kommune setzen hier Grenzen. Der begonnenen Gentrifizierung des Bergkirchenviertels und Umgebung sollte rechtzeitig entgegengewirkt werden.*

*Was würden sich die Bewohner des Bergkirchenviertels Ihrer Meinung nach am meisten wünschen?*

*Die wenigen Stimmen, die man hört, sind eher konstruktiv positiv und greifen die o.g. Punkte auf. Ansonsten bewegen die Bewohnerinnen und Bewohner wohl nicht die speziellen Themen der Sanierung, sondern die allgemeinen eines Kerngebietes in einer Stadt.*

# Neuer Sinn für alte Hotels

## Sanierungsgebiete Coulinstraße und Kranzplatz: Erste Sanierungsmaßnahmen

*Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.1975 hat die Stadt Wiesbaden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets II beschlossen, das aus den Teilgebieten Kranzplatz und Coulinstraße besteht.*

*Die Satzung ist am 16.08.1975 in Kraft getreten.*

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes II wurden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Wohnsituation der ansässigen Bevölkerung sowie der Rahmenbedingungen für die angesiedelten Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe,
- Neuordnung der infrastrukturellen Erschließung, des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- Beseitigung städtebaulicher Mängel (Bausubstanz, Brandschutz der Gebäude, zu geringe Gebäudeabstände, damit fehlende Belüftung und Besonnung),
- Erleichterung der Ver- und Entsorgung von Gebäuden durch Schaffung von Park- und Haltemöglichkeiten,
- Reduzierung der Verkehrsbelastungen.

### Konkrete Zielsetzungen

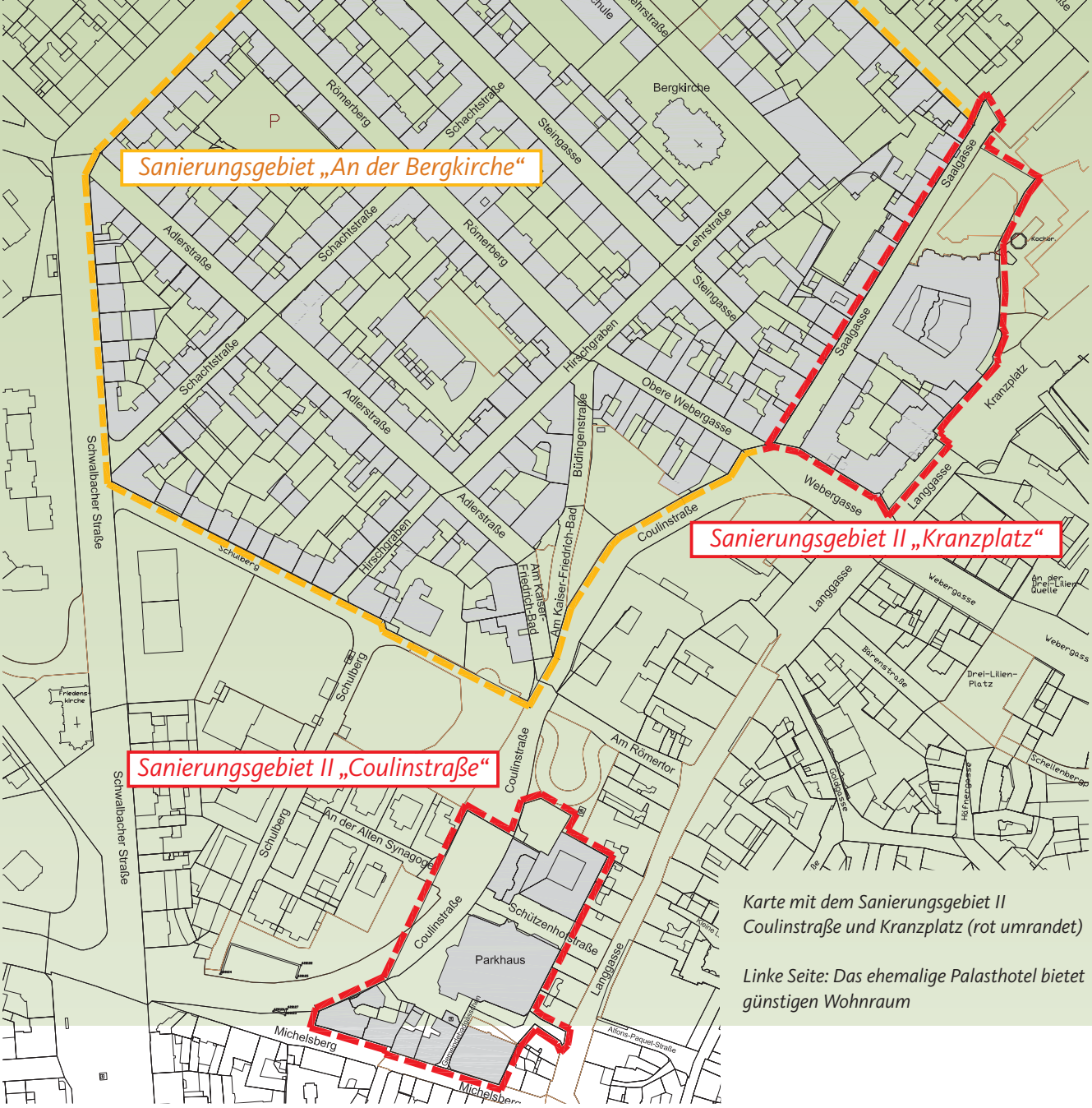
Die konkreten Zielsetzungen der Sanierung sahen zum Einen für das Gebiet am Kranzplatz Ersatzwohnungsbau für Sanierungsbetroffene aus dem Bergkirchengebiet vor, zum Anderen die Errichtung eines Parkhauses im Bereich des Teilgebietes Coulinstraße zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr.

### Realisierung

Hierzu wurden in verschiedenen Bauabschnitten in den Jahren 1975 bis 1983 folgende Projekte am Kranzplatz realisiert:

1. Modernisierung des ehemaligen Palasthotels

Im Zeitraum von 1975 bis 1979 wurde das ehemalige Palasthotel durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden (GeWeGe) modernisiert. Es entstanden hier 64 Wohneinheiten und zusätzliche Gewerbeeinheiten.




*Karte mit dem Sanierungsgebiet II Coulinstraße und Kranzplatz (rot umrandet)*

*Linke Seite: Das ehemalige Palasthotel bietet günstigen Wohnraum*

2. Modernisierung des ehemaligen Hotels Milano (Kranzplatz 3/4)

Das ehemalige Hotel wurde in den Jahren 1978 bis 1979 (bezugsfertig 01.07.1979) umgebaut. Die GeWeGe schuf hier fünf öffentlich geförderte Wohnungen mit insgesamt 357 qm Fläche sowie zwei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 97 qm Nutzfläche.

3. Sanierung des Hauses „Limbarth“ (Kranzplatz 2)

Das Gebäude wurde durch private Bauherren zum 15.02.1981 bezugsfertig hergestellt. Es konnten hier vier öffentlich geförderte Wohnungen mit insgesamt 271,40 qm Fläche sowie eine Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von 50.72 qm untergebracht werden.

4. Projekt Weberhof

Anstelle des ehemaligen Neckermann-Kaufhauses und eines Parkplatzes wurden mit dem Projekt Weberhof insgesamt 42 Ersatzwohnungen mit einer Wohnfläche von 2.591 qm für Sanierungsbetroffene sowie ca. 20 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.160 qm geschaffen. Darüber hinaus wurden in einer Tiefgarage 62 Einstellplätze errichtet. Bauzeit: Juni 1980 bis Dezember 1983. Der Neubau wurde durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden (GeWeGe) realisiert.

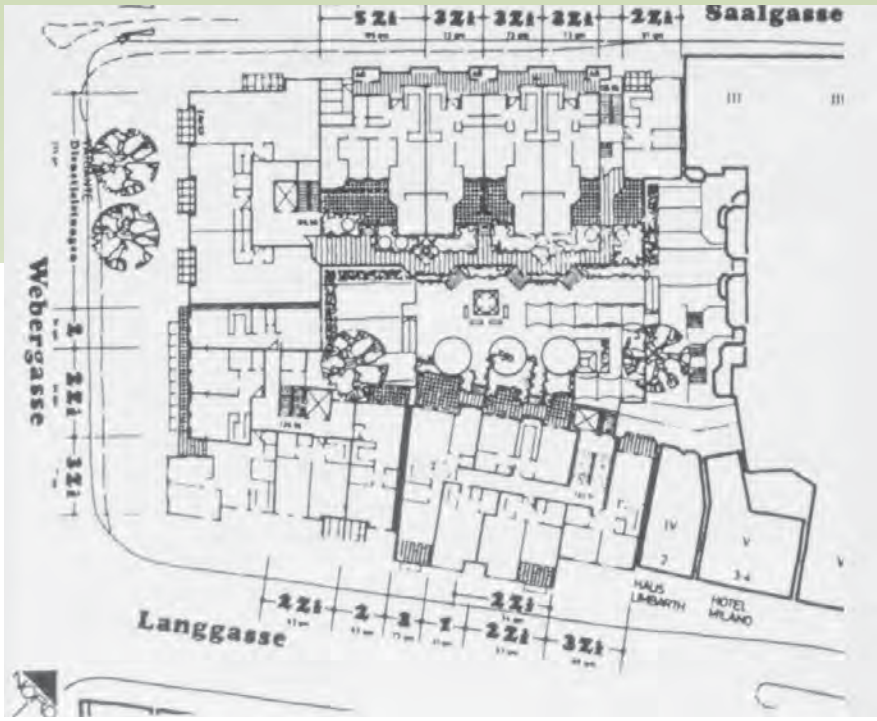
Insgesamt wurden in dem Teilsanierungsgebiet Kranzplatz 131 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, rund 3.600 qm gewerbliche Fläche und 63 Tiefgaragenplätze geschaffen.

Flankierende Maßnahmen zur Aufwertung des Kranzplatzes, die im Zeitraum 1978 bis 1981 entstanden, tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei:

- Restaurierung und Verlegung des Kochbrunnentempels im Zeitraum 1977 bis 1978
- Umgestaltung der Freiflächen und Einrichtung eines Kinderspielplatzes
- Anlage eines Rosengartens vor der Kolonnade
- Restaurierung der Kolonnaden an der Saalgasse
- Einbau eines Cafés in die Kolonnade.

Im Teilsanierungsgebiet Coulinstraße wurde im Jahr 1977 das Parkhaus Coulinstraße errichtet und im April 1978 mit 412 Einstellplätzen eröffnet. Mittlerweile wird es durch ein neues Parkhaus ersetzt. ▷

*Der Weberhof von außen und von innen, unten Planungsansicht von der Langgasse und Lageplan*




## Bebauungspläne

Zeitlich parallel wurden Bebauungspläne erarbeitet, um die Sanierungsmaßnahmen langfristig planungsrechtlich zu sichern:

- der Bebauungsplan „Kranzplatz – Weberhof“, Rechtskraft 1985
- der Bebauungsplan „Parkhaus Coulinstraße“, Rechtskraft 1987.

## Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II, Kranzplatz und Coulinstraße, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Wirkung zum 12.11.1997 aufgehoben. Mit Bescheid vom 11.02.1998 hat das Regierungspräsidium Darmstadt der Aufhebung zugestimmt. ◁

*Ursprünglich bin ich als Ladenbetreiber und Mieter hier hereingekommen. Über die vielen Jahre ist es mir gelungen, das Haus zu kaufen. Dann war ich finanziell ausgeblutet und hatte kein Geld für eine Sanierung. Außerdem sollte das Haus abgerissen werden. Man wollte die Saalgasse verbreitern und das Haus war im Bebauungsplan mit „A – Abriss“ gekennzeichnet. Das hat mir sehr viel Sorge bereitet.*

*Ich bin 1964 hier rein und man hat mir dringend abgeraten: „Das Haus wird abgerissen, lass die Finger davon“. Ich habe es dann doch gemacht und das war letztendlich gut so. Es war natürlich eine Kostenfrage. Ich habe damals einen Schubs bekommen durch das Wohnungsamt und man hat gesagt, es gibt ein Wohnbauförderprogramm von der hessischen Landesregierung. Das war für mich ausschlaggebend. Herr Vollmar hat mich zu dieser Maßnahme angeregt, das muss ich ganz ehrlich sagen. Die Auflagen, die da im Raum gestanden haben, das war eine riesengroße Mauer, die es zu überwinden galt. Wir hatten noch einen Seitenflügel im Hinterhaus, der sollte abgerissen werden, für Belichtung und Belüftung hier im Innenbereich. Das hat dem Nachbarn nach dem Abriss sehr viel Licht gebracht.*

*Ich hatte ein Misstrauen gegenüber dieser ganzen Sanierungsgeschichte, weil ja auch in Wiesbaden keine Erfahrungen*

# „Ich bin pro Denkmalschutz“

*Wolfgang Otto, Hausbesitzer im Bergkirchenviertel*

*vorlagen. Diese ganzen Belastungen, mit Ablösesumme und so weiter, Städtebauförderungsgesetz. Die Verpflichtungen, das war schon heftig. Aber ich muss sagen, das einzige Problem war die Vorgabe der Personenzahl bei der Vermietung. Das kriegt man nicht immer hin. Es ist auch eine Einkommensgrenze vorgegeben, aber eine kulante Einkommensgrenze. Das klappte alles gut und die Wohnungen sind bis auf eine vom ersten Tag, als sie bezugsfertig waren, bis heute an die gleichen Mieter vermietet. Es ist eine gute Stimmung im Haus und das ist schon okay.*

*Es gab aber auch Häuser, die so heruntergekommen waren, dass nichts mehr damit anzufangen oder die Investition so groß war, dass sie nie eine Rendite verspricht. Ich war im Sanierungsbeirat und habe viele Schicksale gesehen, es sind Tränen geflossen bei den Hauseigentümern. Die Verwaltung hat das ungeschickt angefangen, das ging ja los mit der Neuen Heimat, die hat das alles verdorben. Die Neue Heimat hat auch in den Sanierungsbeirat reingefunkt. Da ist sehr viel Porzellan zerschlagen worden.*

*Der Stadtrat Heydock hat damals von „Slums“ gesprochen, das hat bei uns eine unheimliche Empörung hervorgerufen. Dann hieß es, es wird alles abgerissen, es gab ja die May’sche Planung „Das neue Wiesbaden“, da sind Ängste entstanden. Die Mieter haben gesagt „Wir wohnen hier vernünftig zu günstigen Preisen“, natürlich einfach, mit Toilette im Zwischengeschoss und Ölofen, einer Schrankdusche, die dann eingebaut wurde, das war aber nichts Gescheites.*

*Die Verwaltung hat von der Planung her nicht viel geboten und ich muss sagen, die verantwortlichen Stadträte haben das nur halbherzig gemacht und auch sehr brutal durchdrücken wollen. Man ist da sehr gefühllos vorgegangen.*

*Die Wende kam erst durch die neue Politik, Stadtrat Hessenauer, der Amtsleiter, Herr Altschiller vom Wohnungsamt und Herr Vollmar, die haben die Sache in neue Bahnen gelenkt. Da sind vernünftige Gespräche zustande gekommen. Vorher gab es sehr sehr viel Unruhe im Bezirk. Ich hatte das Glück, einen hervorragenden Architekten zu finden, wobei mir auch der Herr Vollmar wieder behilflich war. Die gesamte Betreuung während der Maßnahme war völlig unbürokratisch und wir haben heute noch guten Kontakt. Mit dem Architekten Paul Johannbroer arbeite ich nach wie vor, er baut jetzt die Balkons an.*

*Jetzt kommen wir wieder auf diesen Schnittpunkt, als ich im Sanierungsbeirat abends gesessen habe, sind ein paar neue Leute erschienen, Herr Altschiller und so weiter. Ich habe meinen Ohren nicht getraut, was für eine freundliche Stimmung da serviert wurde. Danach hat Herr Vollmar sehr konsequent bei mir auf der Matte gestanden und permanent mit Argumenten gebohrt. Er hat da viel bewegt. Das ist für alle ein Erfolg, denn es gibt ja welche, die „nein“ gesagt haben hier im Bezirk. Der Seitenflügel im Nachbarhaus nimmt dem nächsten Haus in der Saalgasse Licht weg, das ist ein Jammer, die Eigentümer haben dem Abriss nicht zugestimmt und die Stadt Wiesbaden hat das nicht weiterverfolgt. Es gibt einen Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung, keine Zwangsmaßnahmen einzuleiten, etliche Dinge sind nicht gut gelaufen für die gesamte Planung.*

*Deshalb war es wohltuend – und ich komme nochmal zurück auf die Verwaltung und ihre Mitarbeiter – die Betreuung war hervorragend. Die Stadt Wiesbaden hat gesagt „dieses Haus ist für uns sehr wichtig, dieses Haus ist für uns das Tor zum Bergkirchengebiet und wir möchten, dass daraus etwas wird.“ Fachleute haben erkannt, was das für eine Perle ist. Unser Seitenflügel im Hinterhof ist abgerissen worden. Das war die erste Maßnahme, es waren Vierzimmerwohnungen und zwei Zimmer sind weggefallen, es gab dann Kleinwohnungen, die umgebaut werden mussten, was die Stadt Wiesbaden auch geleistet hat.*

*Die Baumaßnahme hat großes Interesse hervorgerufen. Der Kurier hat darüber berichtet. Wir haben auch einen Preis bekommen für die Schaufenstergestaltung, den hessischen Landesdenkmalschutzpreis. Das hat mir natürlich unheimlichen Spaß gemacht und dem Architekten auch. Ich bin pro Denkmalschutz, hatte auch keine Probleme, dass Änderungswünsche geäußert worden sind oder Ähnliches. Ja, wir haben also sehr viel positive Zuwendung erfahren. Dem Denkmalschützer hat das Spaß gemacht, der war begeistert über unsere Ideen. Die Überreichung der Preise für ganz Hessen, für Fritzlar, Kassel und Darmstadt, wurde hier unten in dem Laden abgehalten. Stadtrat Pös und andere haben hier die entsprechenden Reden gehalten. Und es gab eine schöne Veranstaltung im Schloss in Biebrich bei der Denkmalschutzbehörde.*

*Die Gegend ist gut hier, Sie haben alle Einkaufsmöglichkeiten, eine Busanbindung, wir haben das Nerotal und den Kurpark. Ich genieße das selbst, ich bin ein Innenstadtmensch, bin erst 2013 hierhergezogen. Die Wohnung hatte ich zurückgestellt, die wollte ich aufwendig ausbauen und hatte dann keine Mittel, zunächst hatte ich das ruhen lassen und jetzt für mich ausgebaut nach meinen Wünschen. Ich fühle mich also sehr wohl.*

# Im Kern wird's

## *Blockentkernung und -neugestaltung*

*Die abgerissenen Gebäude sind flächig schwarz dargestellt, Bezeichnungen der Blöcke im roten Feld*

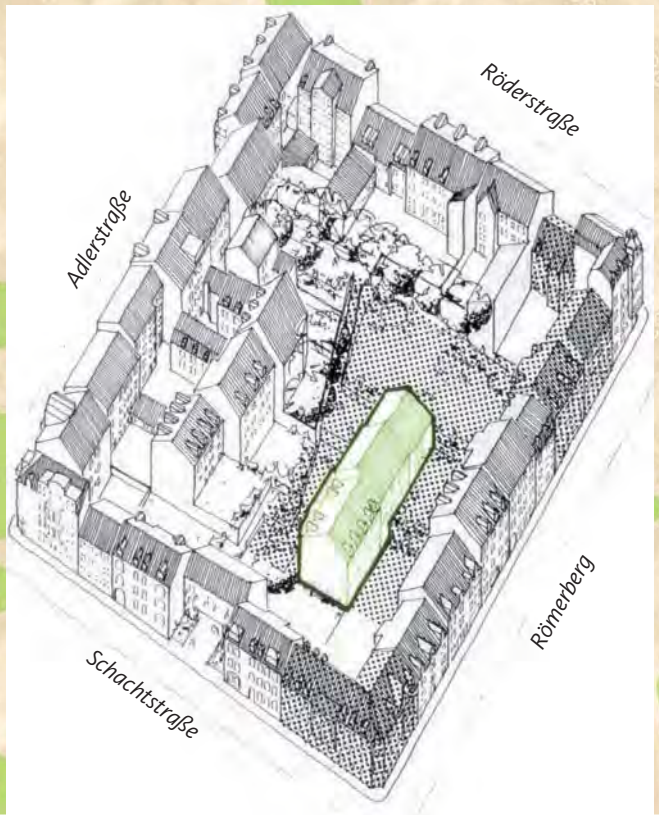
*(Stand Oktober 1992)*

# grün

Die in den Hinterhöfen entstandene kleinteilige Bebauung mit Schuppen, Werkstätten und weiteren Wohnungen hatte zusammen mit der ohnehin engen Blockbauweise im Bergkirchengebiet bewirkt, dass ein großer Teil der Räumlichkeiten nicht ausreichend besonnt und belichtet wurde. Freie Flächen waren in den Blockinnenbereichen kaum vorhanden. Eine generell dichte Bebauung mit hoher Ausnutzung, begleitet von städtebaulichen Missständen zeigten für Wohnungen wie auch für Gewerbebetriebe negative Wirkungen: Fehlende oder sehr geringe Hausabstände, kaum nutzbare Freiflächen, Mangel an Spielplätzen und Grünanlagen und fehlende Kfz-Stellplätze. Die wenigen unbebauten Areale in den Blockinnenbereichen waren für viele Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Zusätzliche Belastungen ergaben sich aus Emissionen von Gewerbebetrieben und durch parkende Fahrzeugen.

Zur Verbesserung der Wohnumfeld- und Wohnqualität sollten Entkernungen der Wohnblöcke, die Gestaltung des Straßenraums und die Anlage ▷

*Hinterhofimpressionen vor der Sanierung*

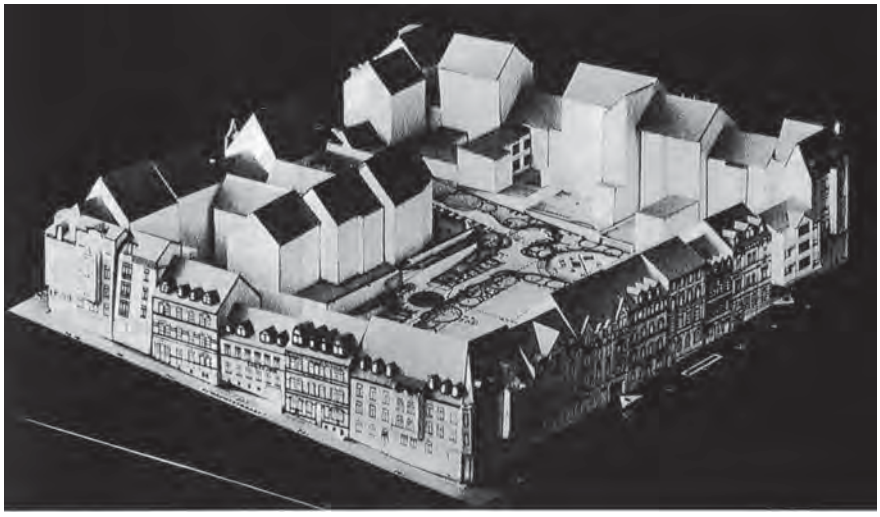



*Block 11 vor der Sanierung (links) und gemäß dem Bebauungsplan (rechts) im Dezember 1980. Die grün dargestellten Häuser wurden später abgerissen bzw. nicht gebaut.*

▹ von Fußwegen, die Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie von Spiel- und Erholungsmöglichkeiten beitragen und das Sanierungsgebiet aufwerten.

Die Maßnahmen waren auf Freiflächenerweiterung, verbesserte Freiraumqualität und Zugänglichkeit für Freizeit, Spiel und Erholung gerichtet. Erhaltung und Verbesserung bestehender Anlagen und Grünflächen in den Blockinnenbereichen, Aufwertung und Nutzbarmachung größerer Frei-, Grün- und Spielflächen in naher Umgebung des Sanierungsgebiets (Alter Friedhof, Kranzplatz) sowie die Beruhigung des Verkehrs im Gebiet, die Ordnung des ruhenden Verkehrs, die Wiedergewinnung des öffentlichen Straßenraumes, seine Umgestaltung und Nutzbarmachung für Kommunikation und Freizeit waren wichtige Ziele. Alle Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Grün- und Freiflächenplanung sollten ökologische, stadtklimatische, gestalterische, soziale und kulturelle Aufgaben erfüllen. Für das Bergkirchengebiet war wie für viele andere fast grünlose Wohnquartiere der Innenstadt eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität nur durch Blockentkernungen, Abriss leerstehender Gebäude, Verlagerung von Gewerbebetrieben und Reduzierung von Straßenflächen zu erreichen. So konnte Raum für kleinere Stadtquartierparks, Grün- und Spielflächen gewonnen und durch Begrünung von Hinterhöfen, Fassaden und Dächern die ökologischen Bedingungen optimiert werden.

*Modellfoto von Block 11, ca. 1980*



*Die entkernten Innenbereiche von Block 13 heute (rechts)*

*Eingang zum Freizeitpark „Alter Friedhof" in der Platter Straße (unten rechts)*

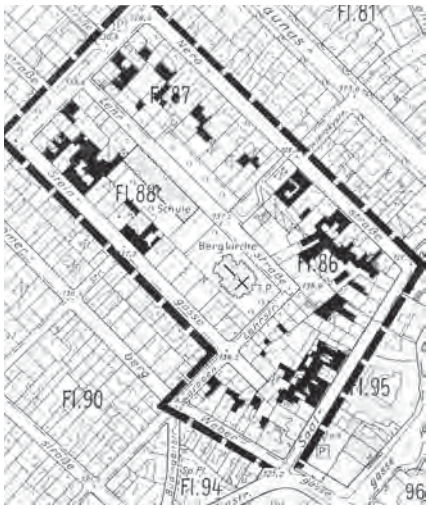
## *Realisierte Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung:*

- Gestaltung des Alten Friedhofs an der Platter Straße als wohnungsnaher Freizeitpark,
- Umgestaltung des Kranzplatzes als Spiel-, Freizeit- und Grünfläche,
- Entkernung und Umgestaltung der Blockinnenbereiche zu Grünflächen, Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen,
- Erneuerung und Erweiterung vorhandener Spielanlagen (Schulberg, Büdingenstraße),
- Umgestaltung und Erweiterung des Schulhofes der Anton-Gruner-Schule,
- die Schaffung bzw. Neugestaltung von Fußwegeverbindungen zwischen Nero- und Lehrstraße, vom Römertor/ Coulinstraße hin zum Schulberg, von der Adlerstraße durch den Innenbereich des Blocks 11 bis zur Schachtstraße,
- Ausweisung der Fußgängerzone Obere Webergasse,
- Verkehrsberuhigung und Straßenumgestaltungen am Schulberg, Hirschgraben, an der Adler- und der oberen Schachtstraße sowie
- Dachbegrünungen über den Gemeinschaftsgaragen.

Der Abriss etlicher nicht sanierungs- und modernisierungsfähiger Wohngebäude, von Anbauten, Schuppen, Lagerflächen etc. in den Blockinnenbereichen und die angepasste Neubebauung hat zur Erhaltung der Blockstrukturen und der Freiflächenerweiterung entscheidend beigetragen. Vor Sanierungsbeginn beschränkte sich das Frei- und Grünflächenangebot auf wenige private Gärten, heute stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets eine Reihe wohnungsnaher Erholungsflächen zur Verfügung. An die Stelle der Hinterhöfe und Hinterhäuser sind Frei-, Grün- und Spielflächen getreten, die der Bevölkerung als Naherholungsraum dienen.

Die Schaffung bzw. Umgestaltung wohnungsbezogener Freiräume im Zuge der Entkernung und Umstrukturierung der Blockinnenbereiche ▷

*Innenbereich von Block 11 heute*



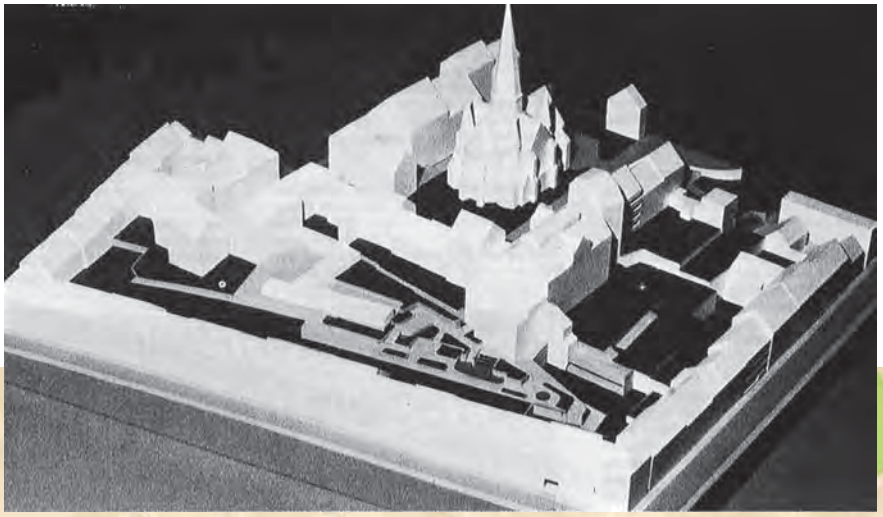

*Entkernte Innenbereiche um die Bergkirche*

▷ gehört zu den wesentlichen Sanierungswirkungen im Wohnumfeld innerhalb des Sanierungsgebiets.

Die geschaffenen Freiräume haben besonders für Gruppen wie Eltern mit Kleinkindern, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung, die auf den wohnungsbezogenen Freiraum als Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsbereich stärker angewiesen sind, einen hohen Stellenwert.

Die frühere enge Verzahnung von überbauten und nicht überbauten Flächen ist einer großräumigeren Zuordnung gewichen, die Blockinnenräume erhielten durch Abrisse, Entkernungen und Umgestaltungen eine großzügige Struktur. Die Anordnung einer Freifläche zu einem bestimmten Haus wurde durch eine Beziehung zum gesamten Block abgelöst. Die Blockinnenbereiche erhielten einen öffentlicheren Charakter, ohne öffentliches Eigentum zu sein. Überschritt man früher beim Betreten eines Grundstücks eine spürbare Schwelle, so ist dies bei den entkernten und ausgeräumten Blockinnenbereichen wie bei Block 11 kaum noch der Fall.

Vor Sanierungsbeginn mussten die Bewohnerinnen und Bewohner ihrem Wunsch nach Naherholung meist außerhalb des Bergkirchenviertels nachkommen. Sowohl Kinder wie auch Erwachsene nutzten dazu die umliegenden Parkanlagen des Nerotals und, nach dessen Fertigstellung, auch den Freizeitpark Alter Friedhof. Durch die unmittelbare Nähe beider Grünflächen sind sie auch von den nichtmotorisierten Viertelbewohnerinnen und -bewohnern gut zu erreichen. Diese Freiraumbereiche sind deshalb besonders beliebt und werden stark frequentiert.

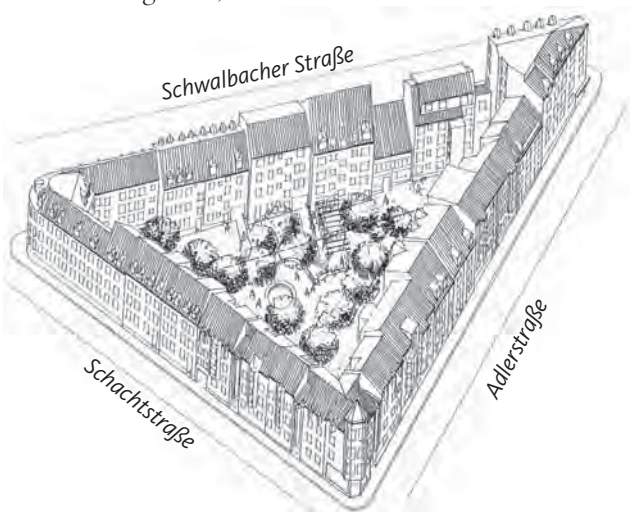


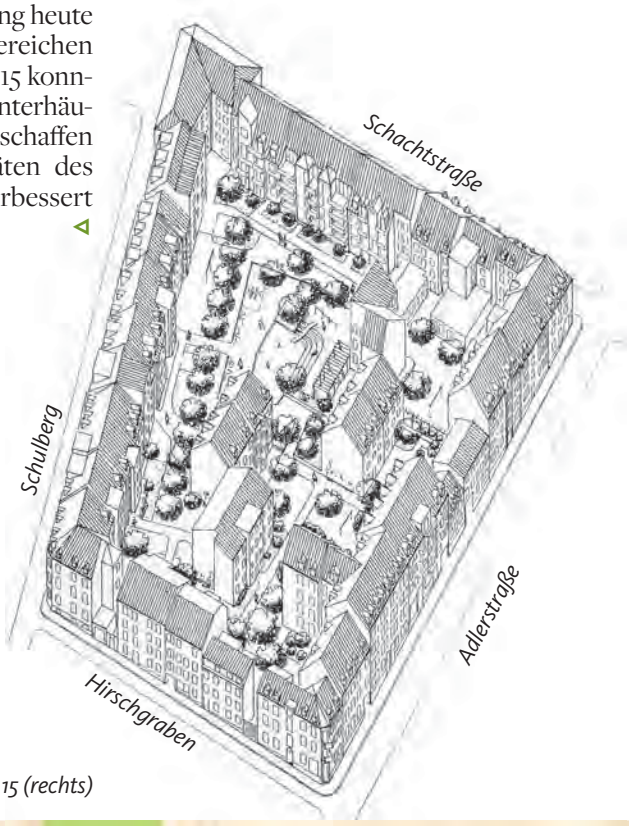
*Modellfoto der Planung für Block 17*

*Der neugestaltete Schulhof der Anton-Gruner-Schule mit Durchgang zur Steingasse (oben links und oben)*

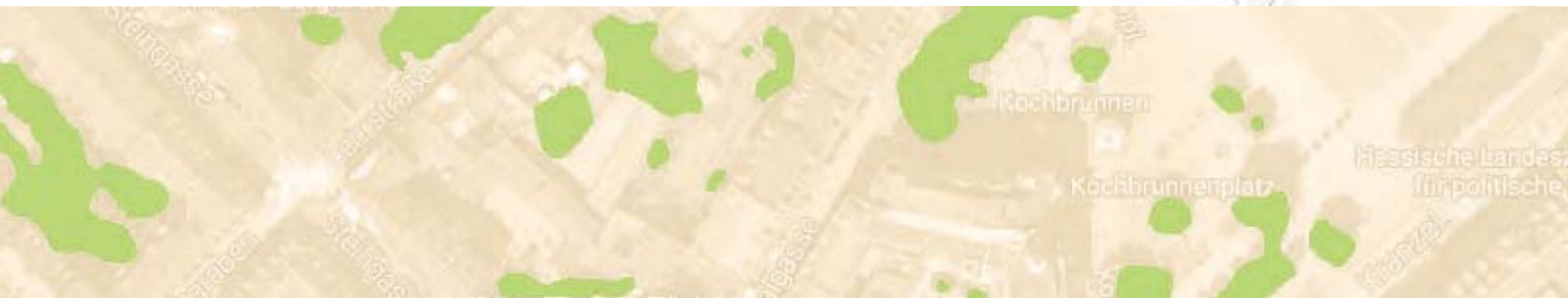
Auch Balkone und Loggien bieten privat nutzbaren Freiraum und gehören zum Standard des sozialen Wohnungsbaus. Bei neu gebauten und auch bei einer größeren Zahl von modernisierten Wohnungen wurden Balkone und Loggien geschaffen, viele sind auch instandgesetzt worden.

Zum Teil werden die entkernten Innenbereiche nicht im erwarteten Umfang von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt. Ihr Pflegezustand ist stellenweise mangelhaft, Zerstörungen und Unrat kennzeichnen vielfach das Bild. Die Gründe liegen in der fehlenden Bereitschaft der Bewohner, sich diese als anonym angesehenen Flächen für ihre Aktivitäten anzueignen und Verantwortung dafür zu tragen. Dennoch steht die Blockentkernung heute außer Frage. In den Innenbereichen der Blöcke 8, 11, 12, 13, 14 und 15 konnten nach dem Abbruch der Hinterhäuser Gemeinschaftsanlagen geschaffen werden, welche die Qualitäten des Wohnumfeldes spürbar verbessert haben.

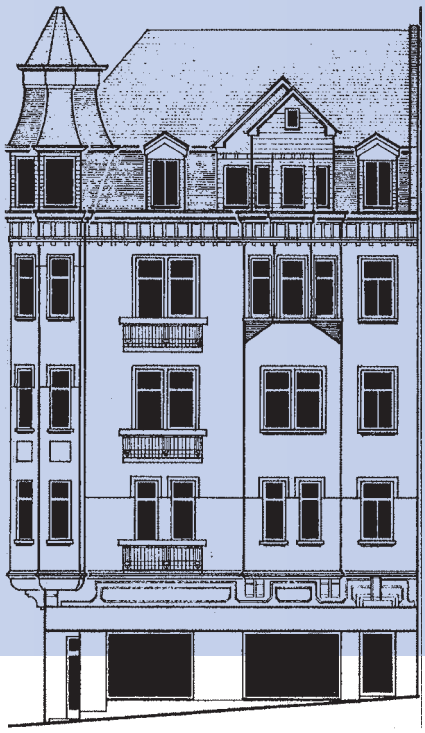


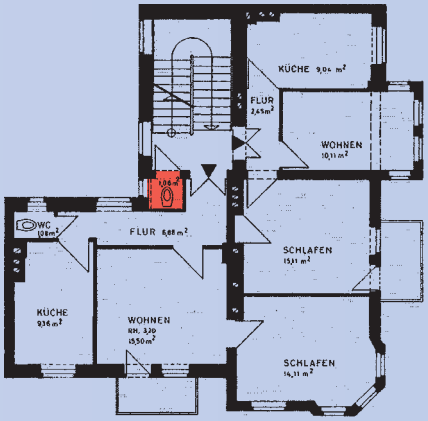

*Isometrien der Sanierungsplanung Block 12 (links) und Block 15 (rechts)*



# Sanierung o



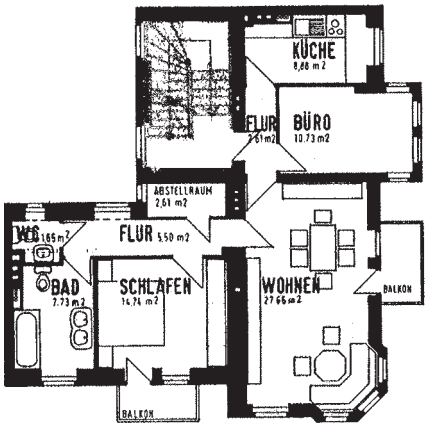
*Ansicht Röderstraße 13 (links) und aktueller Zustand (linke Seite)*

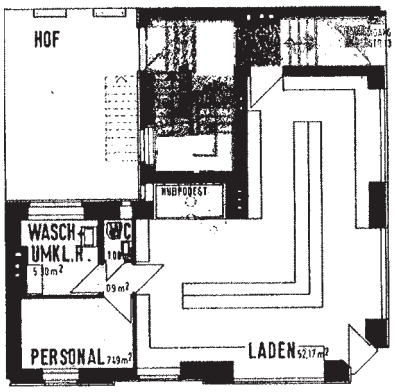



## Röderstraße 13

*Für das Eckhaus wurde ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben, den für die Regelgeschosse mit je zwei Wohnungen das städtische Hochbauamt, für die Dachwohnung die Neue Heimat Südwest und für das Erdgeschoss mit Ladennutzung ein freier Architekt gewann.*

*Grundrisse Regelgeschosse vor der Sanierung (links, die Toilette auf dem Treppenabsatz ist rot gekennzeichnet)*




*Grundrisse nach der Sanierung (Obergeschosse oben links, Erdgeschoss oben rechts)*

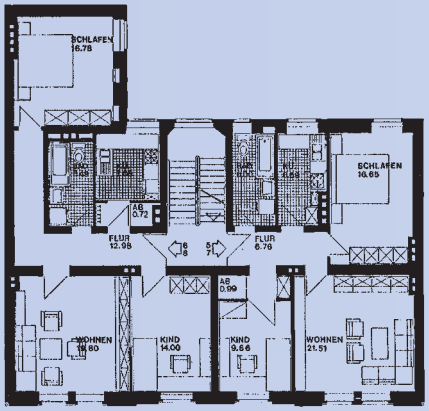
# Wohnungssanierungen

*Aus den allgemeinen Zielen zur Erhaltung der Wohnfunktion und der Verbesserungen im Bereich des Wohnumfelds leiteten sich die konkreten Ziele ab:*

- Die Anpassung erhaltenswerter Wohngebäude und Wohnungen an den technischen, hygienischen und wohnkulturellen Standard der Gegenwart auf der Grundlage eines verbindlichen Modernisierungs-Standard-Katalogs,
- die Begrenzung des zu erwartenden Mietenanstiegs, um eine Verdrängung der ansässigen Mieterinnen und Mieter möglichst zu vermeiden, sowie die Berücksichtigung von Mietermodernisierungen bei der Mietfestsetzung.

## Umsetzung: Vorbereitung der Wohnungssanierungen

Bei umfassenden Modernisierungsvorhaben und natürlich bei Gebäudeabrissen war notwendig, dass Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen verlassen. Daher ist im Vorfeld der Sanierungen von der Stadt Wiesbaden ein Sozialplan erarbeitet und beschlossen worden. Der Sozialplan umfasste die Beratung und Betreuung von Sanierungsbetroffenen. ▷




## *Röderstraße 7*

*Bei diesem stattlichen Wohnhaus wurde ein Teil des Hinterhauses abgerissen, um zu vertretbaren Grundrissen zu kommen.*
*Der abgerissene Teil und das WC auf der Treppe sind im Bestandsgrundriss oben rechts rot hervorgehoben, darunter die Neuplanung.*

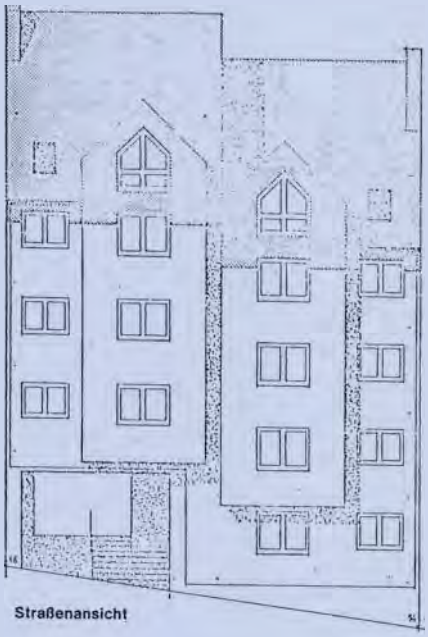
▹ Dazu gehörte

- die Beschaffung von Ersatzwohnraum,
- die Organisation und Abwicklung der Umzüge,
- die Nachbetreuung der Bewohnerinnen und Bewohner nach Umzug sowie
- die Leistung von Kostenerstattungen und Entschädigungen.

Die Vermittlung von Ersatzwohnraum durch die Stadtsanierung geschah in enger Abstimmung mit der Wohnungsvermittlungsstelle im gleichen Fachamt. Zur Unterbringung von Sanierungsbetroffenen übte die Stadtsanierung im Bereich des Sanierungsgebietes Bergkirchenviertel ein vorrangiges Belegungsrecht von Wohnungen aus. Neben den direkten Beratungs-, Organisations-, Betreuungs- und Erstattungsleistungen der Stadtsanierung wurden den Sanierungsbetroffenen auch persönliche Hilfen durch Herstellung von Kontakten zu sozialen Diensten, Betreuung, Pflege, Versorgung durch „Essen auf Rädern“ etc. sowie Kontakte zu hilfeleistenden Fachämtern gegeben.

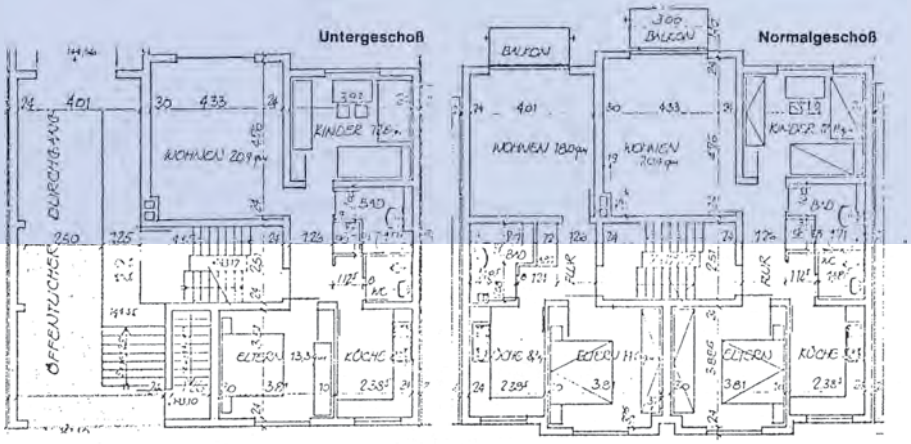
Auf der Grundlage des Sozialplanes wurden zwischen 1976 und 1980 circa 400 sanierungsbedingte Umzüge in Ersatzwohnungen mit intensiver Betreuung vorgenommen. Die Mieterinnen und Mieter stammten vorwiegend aus Block 11 (1. Durchführungsabschnitt). Dazu wurden insgesamt 149 Ersatzwohnungen im „Palast-Hotel“ geschaffen (Sanierungsgebiet II) sowie in der Kellerstraße 27 und der Adlerstraße 19. In der Durchführungsphase bis 1986 fanden weitere sanierungsbedingte Mieterumsiedlungen mit Schwerpunkten in den Blöcken 11, 12 und 13 statt.

Zwischen Hauseigentümerinnen und -eigentümern und der Stadt Wiesbaden wurden bei Inanspruchnahme öffentlicher Mittel Verträge geschlossen, in denen die Sanierungsmaßnahmen festgelegt wurden. Die Förderung von Sanierungsvorhaben war an die Richtlinien des Sozialen Wohnungsbaus in Bezug auf Grundrissgestaltung, Belegungsrechten und Bindungsfristen gebunden.



## Schachtstraße 22

*Das Haus „Kohlen-Jung“ wurde abgerissen und durch einen Neubau mit Balkonen zum Innenhof ersetzt.*

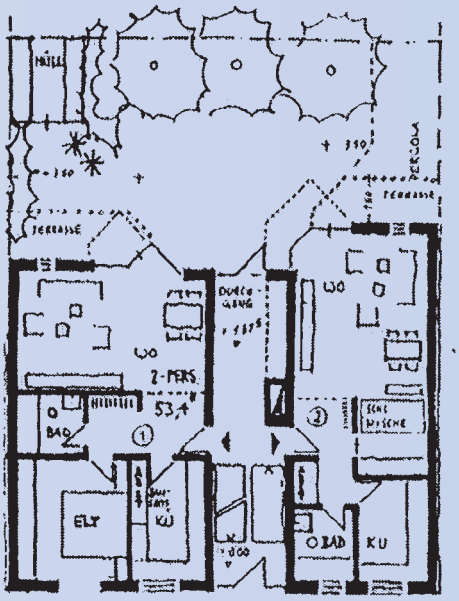



## Modernisierung oder Neubau?

Bei der Begehung der Gebäude durch die Gebäudebewertungskommission wurde nach der vorhandenen Bausubstanz entschieden, ob ein Gebäude erhalten und modernisiert werden kann, oder ob nur ein Abriss und Neubau wirtschaftlich vertretbar ist. Dies betraf vorwiegend die straßenbegleitenden Gebäude, sodass die Blockränder heute wieder geschlossen sind.

Wie im Kapitel „Im Kern wird’s grün – Blockentkernung und -neugestaltung“ detaillierter dargestellt, wurden in Blockinnenbereichen viele Gebäude nicht wiederaufgebaut.

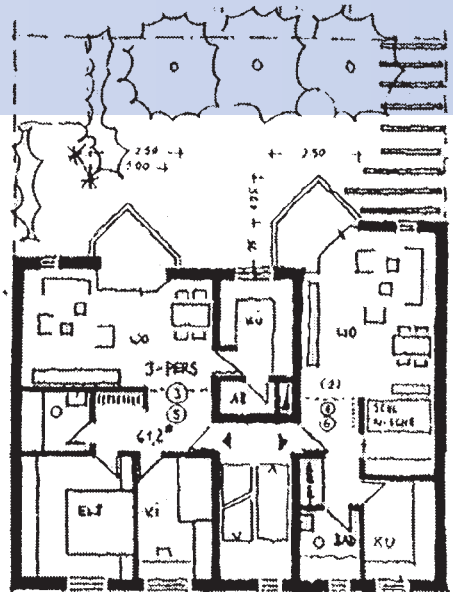
In enger Zusammenarbeit mit Fachplanern der Stadt wurden von Architekten Entwürfe für Gebäudemodernisierungen oder Neubauten erstellt. ▷




*Ansicht, Grundriss Erdgeschoss oben, Obergeschosse unten*

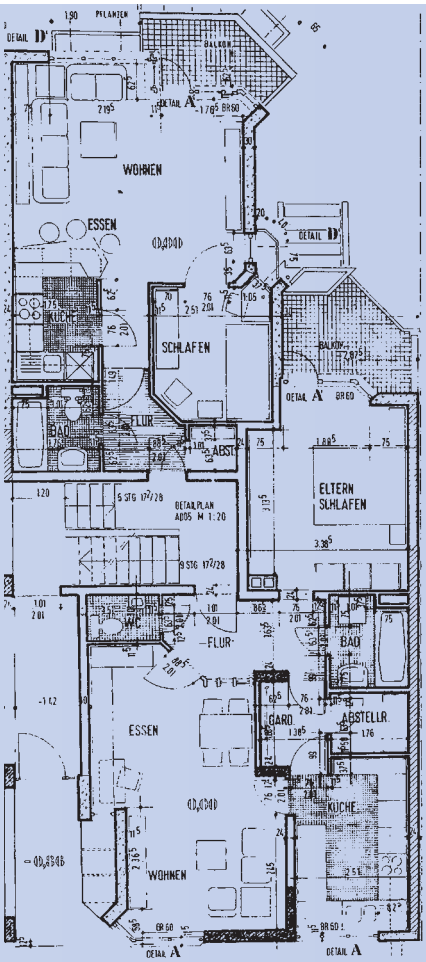
## *Adlerstraße 28*

*Neubau, rechts die ursprüngliche Planung mit vier Geschossen und fünf Achsen.*

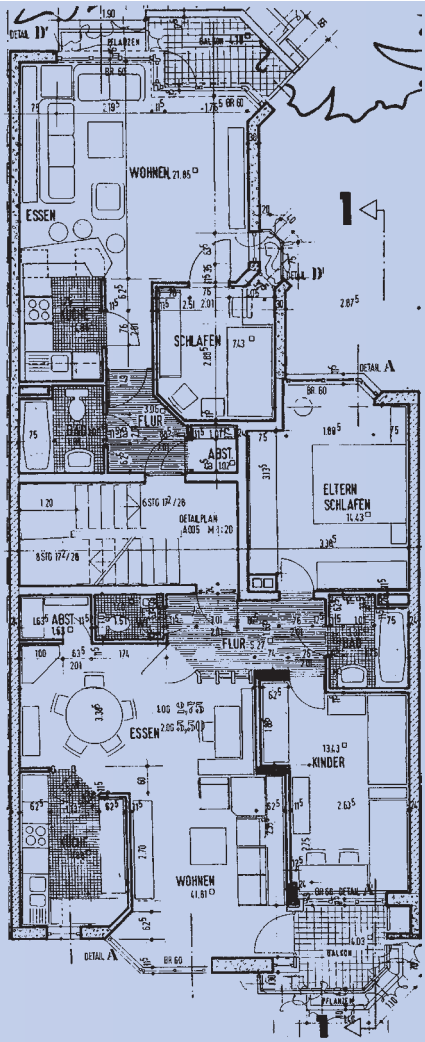



▷ Da etliche erhaltenswerte Gebäude aus der Zeit des Klassizismus zu Beginn des 19. Jahrhunderts und aus der Gründerzeit um 1900 als Kulturdenkmäler geschützt sind, war auch die Denkmalschutzbehörde einbezogen. Diese Zusammenarbeit hatte entscheidenden Einfluss auf das heutige Stadtbild, sowohl im Hinblick auf die äußere Gestaltung der historischen Gebäude, als auch die Fassadengestaltung der meisten Neubauten, die sich in das Stadtgefüge integrieren.

Bei der Grundrissgestaltung wurden die Ziele nach Anpassung der Wohnungen an „technischen, hygienischen und wohnkulturellen Standard der Gegenwart“ umgesetzt. Vorrangig war deshalb der Einbau von Bädern und



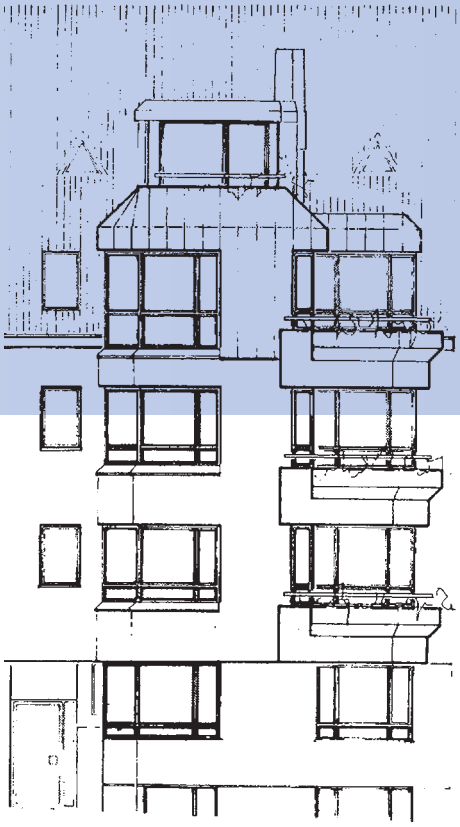

Grundriss Erdgeschoss




Grundriss Obergeschosse

## Adlerstraße 39

*Das auf einem Abrissgrundstück neugeplante Wohnhaus mit sieben Wohnungen nimmt typische Elemente der Fassadengliederung in der Adlerstraße auf.*

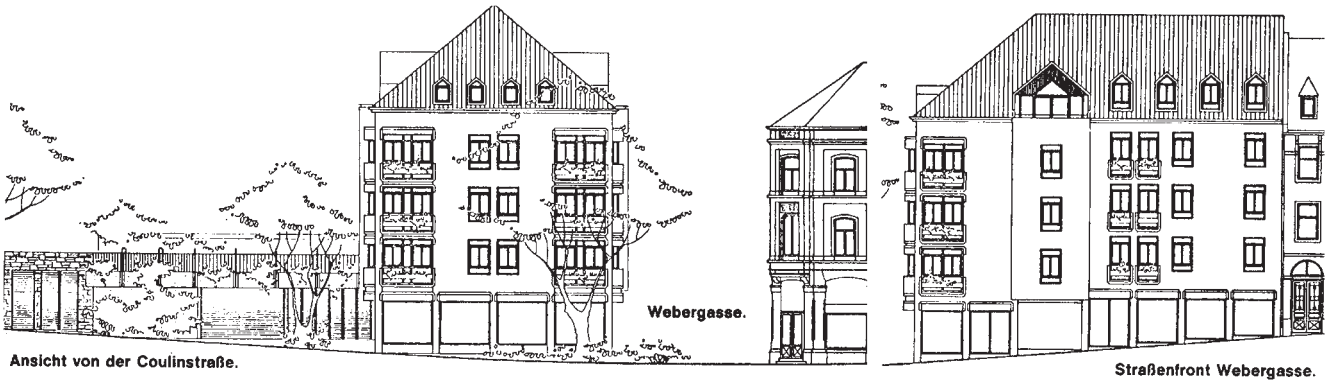


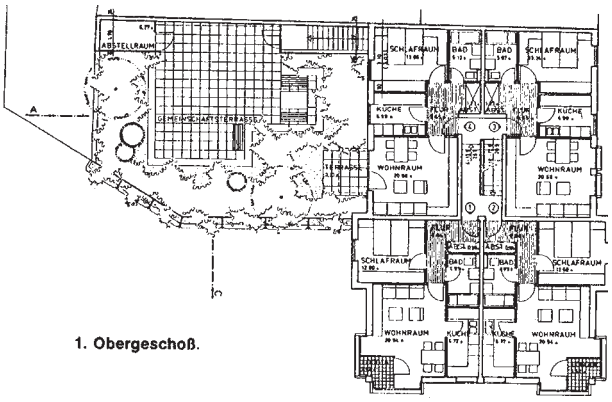
Ansicht Entwurf

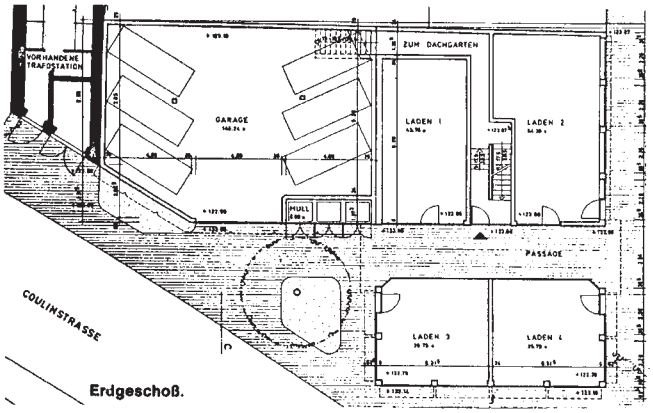
Toiletten innerhalb der Wohnungen. Auch auf das Vermeiden von Durchgangszimmern wurde geachtet. Bei öffentlich geförderten Wohnungen mussten die gesetzlichen Vorschriften wie Wohnungs- oder Raumgrößen und Personenzahlen beachtet werden. Oft bedingte dies auch die Planung von kleinen Küchen, die in den ursprünglichen Grundrissen eher die Maße von Wohnküchen hatten.

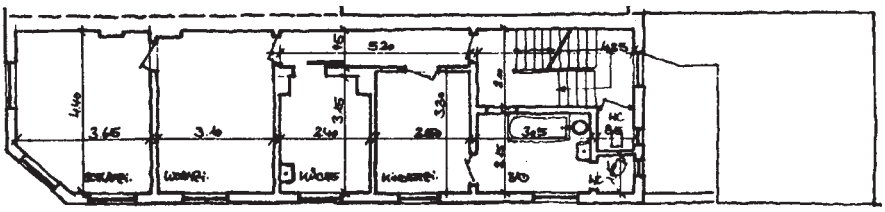
## *Obere Webergasse 44/46*

*Die Planung der Architekten Risch-Anacker nutzt den Geländeversprung für die Tiefgarage, auf deren Dach eine Gemeinschaftsterrasse für die 16 Wohnungen vorgesehen wurde*

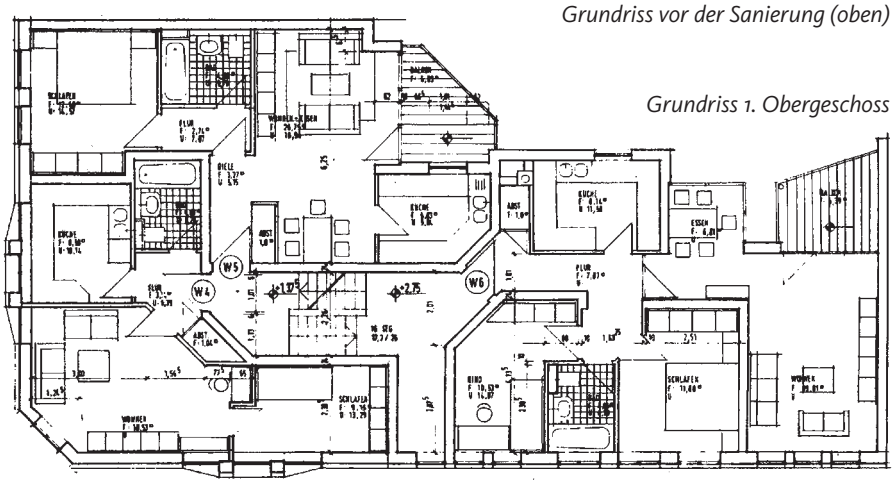




Grundriss vor der Sanierung (oben)

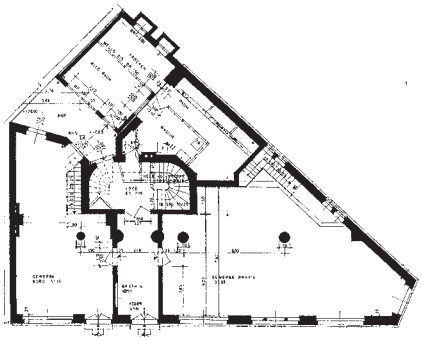


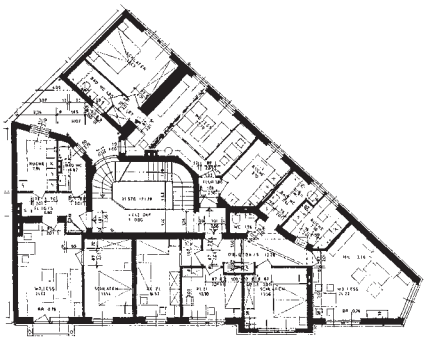
Grundriss 1. Obergeschoss

## Schachtstraße 27

*Auf dem nur 5 m breiten Grundstück ergab eine Sanierung keine nach dem Wohnungsbaugesetz förderungswürdige Wohnung. Deshalb hatte die Stadt das nebenan liegende Grundstück Römerberg 20 (siehe Ausschnitt des Bebauungsplans oben) erworben und beide Grundstücke zusammen beplant.*

*Fassadenplanung Römerberg 20 (rechts) und Schachtstraße 27 (rechts außen)*





## *Hirschgraben/ Büdingenstraße*

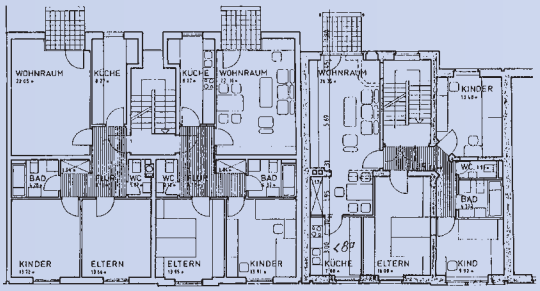
*Der 1907 als Hotel errichtete Eckbau ist nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal eingestuft. Er beherbergt seit der Modernisierung sechs Zwei- und drei Vierzimmerwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten.*

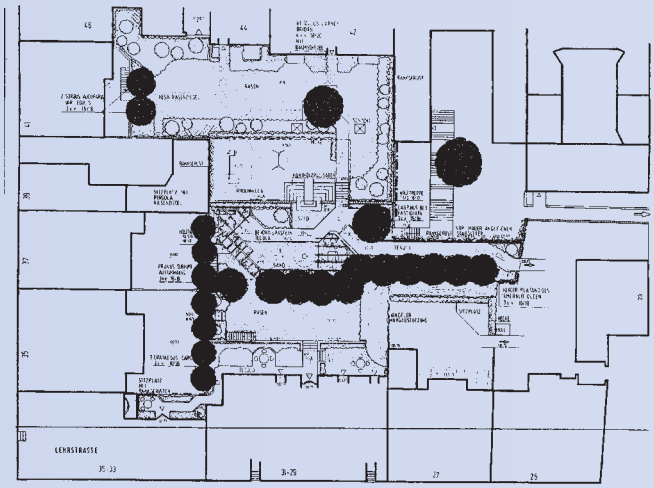
*Ansicht links von der Büdingenstraße, rechts vom Hirschgraben*

*Grundriss links Erdgeschoss, rechts 1. Obergeschoss*

## *Nerostraße 42 und 44*

*Das Haus Nerostraße 44 wurde modernisiert und enthält drei Vierzimmerwohnungen mit Küche und Bad, das abgerissene Gebäude Nr. 42 wurde durch einen Neubau ersetzt, der von seinem historischen Nachbarn Merkmale der Fassadengestaltung aufnimmt.*




*Oben: Ansichten und Grundrisse, rechts: Gestaltung der Freiflächen auf der Tiefgarage im Innenbereich Nero-/Röder-/Lehrstraße*

*Nerostraße 42*

*Nerostraße 44*

## Ergebnisse

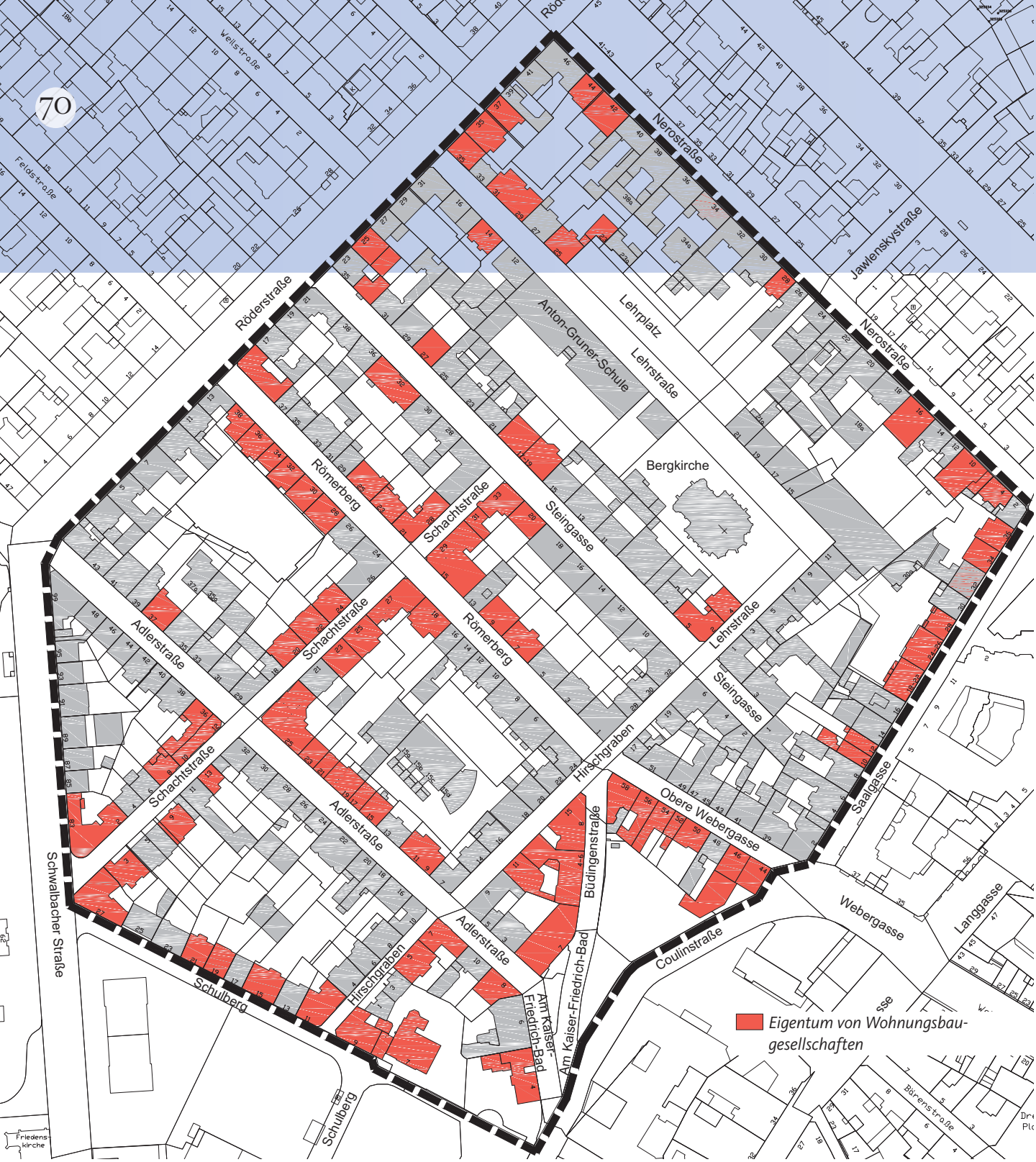
Vor der Erneuerung des Sanierungsgebiets „An der Bergkirche“ waren insgesamt ca. 2.200 Wohnungen vorhanden. Im Jahr 2010 werden im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ 1.661 Wohnungen und 130 Gewerbeeinheiten gezählt. Die Reduzierung der Wohnungszahl ist vor allem auf die Entkernung der Blockinnenbereiche zurückzuführen. Die Blockrandbebauung konnte erhalten oder durch neue Gebäude ersetzt werden. Zum Teil wurde die Zahl der Geschosse erhöht, wenn sich die neuen Gebäude in den umgebenden Baubestand einfügten.

Dementsprechend existieren heute im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ insgesamt 271 gegenüber 415 Wohngebäuden im Jahr 1968. Die Zahl der Wohngebäude ist hier nach Hausnummern ermittelt, das heißt, es können sich auch mehrere Gebäude auf einem Flurstück befinden. Der Begriff „Wohngebäude“ beinhaltet auch Gewerbeeinheiten, die vorwiegend in den Erdgeschossbereichen angesiedelt sind.

176 Wohngebäude wurden modernisiert, 74 Wohnhäuser neu gebaut. Bei 21 Wohngebäuden liegen keine Informationen über den Erneuerungszustand vor.

Bei 136 Wohngebäudemodernisierungen, bzw. Neubauten wurden Sanierungs- und Wohnungsbaufördermittel eingesetzt, das heißt bei knapp der Hälfte aller im Gebiet vorhandenen Wohngebäuden.

Genauso viele Wohngebäudemodernisierungen oder Neubauvorhaben erfolgten demnach in Eigenregie der Eigentümer – eine positive Folgewirkung des Engagements der öffentlichen Hand und des Einsatzes von öffentlichen Fördermitteln zur Aufwertung des Bergkirchenviertels. ▷




▷ Zu den stärksten Sanierungswirkungen gehört sicherlich die Veränderung der Eigentümerstruktur. Ursprünglich waren 95% der Grundstücke in privatem Eigentum, heute sind es 64%. 36% aller im Gebiet vorhandenen Wohngebäude gehören städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Mieten können in den Wohngebäuden städtischer Wohnungsbaugesellschaften auch bei Beendigung der Bindefrist (in der Regel 20 Jahre) auf niedrigem Niveau bleiben, sofern dafür politische Vorgaben getroffen werden. Bei Förderung privater Bauvorhaben bestünde die Möglichkeit, die Mieten anzuheben; dies wird sich jedoch bei den Ausgangsmieten in einem Niveau bewegen, das im Rahmen des Wiesbadener Mietspiegels bleibt. ◁

# „Man musste durchs Schlafzimmer ins Bad gehen“

*Vesa und Ferenc Ritter, Anwohner in der Schachtstraße*

*Wir wohnen schon fast fünfzig Jahre hier in diesem Gebiet, seit den 1970er Jahren. Hier war zuerst das „Hexenhaus“. Jeder hier kannte das Hexenhaus. Das war Schrott. Wir wohnen jetzt seit 1986 in der Schachtstraße. Davor haben wir in der Lehrstraße 7 gewohnt, gegenüber von Kirche und Kindergarten. Man musste durchs Schlafzimmer ins Bad gehen. Das hat mir nicht gefallen. Ja gut, wenn du selbst gehst, ist es in Ordnung, aber wenn du Gäste hast, müssen die immer durchs Schlafzimmer. Im Treppenhaus war auch eine Toilette. Ich habe die Gäste immer rausgeschickt. Dieses Haus wurde dicht gemacht und wir mussten ausziehen. Dort gab es noch eine Ofenheizung. Wegen der Heizung sind wir ausgezogen.*

*(Ferenc Ritter:) Ich wollte überhaupt nicht in die neue Wohnung. Ich wäre dageblieben. Es war der Wunsch meiner Frau, aber so ist es jetzt wunderbar.*

*Hier ist alles neu gemacht. Viele Häuser sind saniert. Schön saniert, es sieht sehr schön aus hier. Und die Wohnung ist größer. Unten ist ein schöner Spielplatz, als unsere Kinder klein waren, haben die dort gerne gespielt.*

*Und wir haben eine Loggia. Da hinten vorm Fenster, da gibt es so etwas wie eine kleine Bank. Im Sommer treffen wir uns dort. Manchmal sind wir ein bisschen laut. Ja gut, ab zehn Uhr sind wir nicht mehr laut. Wir sind etwas älter, wir waren früher in der Stadt in der Disko, aber das genügt uns jetzt. Ich finde, man sollte sich nicht in seine vier Wände einschließen. Man soll mit Leuten reden und Kontakt haben. Kommunizieren, sonst wirst du schnell alt. Es ist nicht so, dass wir unser Leben nur in dieser Wohnung hier verbringen. Wir wollen auch Kontakt mit Menschen haben.*

*(Vesa Ritter:) Ein paar Bänke hätte ich gerne. Das wäre so schön. Zum Beispiel wie in Kroatien, da gibt es auch überall solche Bänke, wo man sich hinsetzen kann und mit Leuten reden.*

*Veranstaltungen gibt es schon im Viertel, aber wir gehen nicht zu vielen hin. Wir haben das früher gemacht. Wir waren immer die ersten. Als wir damals in der Lehrstraße gewohnt haben, gab es die Katzelöcher Kerb. Aber jetzt nicht mehr. Eigentlich schade, dass so etwas weg ist. Ich fand das immer schön. Ja, es kamen immer weniger Leute. Aussteller haben sich auch nicht mehr viele gefunden.*

*Von der Stadt ist jetzt das Bergelchen neu gemacht worden. Oh, das ist bildhübsch. Das haben sie wirklich schön gemacht. Früher war da ein alter Schuppen und von Müllmännern irgendwas, irgendwelche Werkzeuge und ein Autoparkplatz. Das ist jetzt erste Klasse. Schöne, richtige, saubere Steine, eingezäunt wegen der Hunde. Das ist okay. Wunderbar wirklich. Und das bleibt so, ich dachte, pass mal auf, wenn da irgendjemand in der Nacht randaliert. Bis jetzt ist nichts passiert. Gar nichts war zugesprüht und so weiter.*

*Patrick, unser Sohn, wohnt noch hier, wir haben auch eine Tochter. Sie ist verheiratet, hat Kinder und ist schon lange ausgezogen. Unsere Kinder sind hier in den Kindergarten und in die Schule gegangen, in der Lehrstraße.*

*Das Einkaufen funktioniert hier prima. Es gibt einen Rewe in der Taunusstraße, ein Netto ist auch da und die Trinkhalle, für Notfälle.*

*(Ferenc Ritter:) Weil es im November vorigen Jahres jemand beschädigt hat, haben wir zur Zeit kein Auto. Für uns ist das aber kein Problem mit dem Einkaufen, denn hier ist die Stadt. Hier haben wir alles. Ich bin ein Stadtmensch, ich liebe die Stadt.*

# Business mit Flair

## Die Sanierung und Gewerbe, Handel, Dienstleistung

*Änderungen der Gewerbestruktur sind auch an Firmenschildern ablesbar*

Vor Beginn der Sanierung konnte das Bergkirchenviertel eine ausreichende und bedarfsgerechte gewerbliche Infrastruktur vorweisen. Charakteristisch war die Vielzahl kleiner Geschäfte von Handel und Handwerk, kleine Familienbetriebe erfüllten wichtige Gebietsfunktionen und waren wirtschaftlich von ihrer Stammkundschaft abhängig. Die Geschäftsleute kannten sich und Ihre Kunden persönlich. Diese Bekanntschaften waren nicht nur auf Geschäftsbeziehungen reduziert. Anwohnerinnen und Anwohner schätzten das flächendeckende Angebot und die Individualität, mit der sie behandelt wurde. Die schnelle Erreichbarkeit von Geschäften im nahen Wohnumfeld kam besonders den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zugute: alten Menschen, Frauen mit Kleinkindern und Kindern, die im Viertel auch selbständig und ohne Begleitung Erwachsener einkaufen konnten. Neben den gebietsinternen Geschäften ging man auch „in die Stadt“ einkaufen.

Traditionell war und ist das Bergkirchenviertel auch durch seine vielfältige Kneipenlandschaft beliebt, weit über seine Grenzen hinaus. 1969 wurden im Sanierungsgebiet 29 Gaststätten gezählt.

Wegen seiner besonderen Standortfaktoren, seiner historischen Entwicklung, seiner städtebaulichen Struktur und seinen Entwicklungsmöglichkeiten war Sanierungsziel, dem Bergkirchenviertel weiterhin überwiegend die Funktion eines verdichteten citynahen Wohngebietes mit einem gewissen Grad an gewerblicher Mischung zuzuschreiben. Die Existenzbedingungen erhaltenswerter und mit der Wohnnutzung verträglicher Betriebe sollten verbessert werden. Die kleinteiligen Gewerbestruktur, eine wohnungsnahe Versorgung durch Handel, Handwerk und Dienstleistungen war gewünscht und die Ansiedlung größerer Einkaufszentren sollte vermieden werden.

Abriss, Neubau und Modernisierung von Gewerbeeinheiten waren die wichtigsten Sanierungsmaßnahmen zur Gewerbeentwicklung. Gut die Hälfte der abgerissenen Gewerbeeinheiten befand sich in den Hinterhöfen und Blockinnenbereichen und wurde im Zuge der umfangreichen Blockentkernungen beseitigt, einige Betriebe waren schon vor Sanierungsbeginn aufgegeben worden. 47 abgerissenen Gewerbeeinheiten standen 16 Neubauten gegenüber. Ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen bezog sich auf die Modernisierung erhaltenswerter Ge-

*Attraktive Angebote auch für Besucher aus anderen Stadtteilen hinter liebevoll hergerichteten Fassaden*

werbeeinheiten. Gemessen am Ausgangsbestand von etwa 240 Gewerbe- und Betriebseinheiten im Jahr 1970 wurden im Laufe der Sanierungsmaßnahmen ca. 20 % abgerissen, 7 % waren Neubau- und ca. 25 % Modernisierungsmaßnahmen. Während die Abrisse von Gewerbeeinheiten gut zur Hälfte in den Blockinnenbereichen, besonders in den Blöcken 8, 11, 13 und 17 erfolgten, wurden Neubaumaßnahmen fast nur an den Blockrändern realisiert. Die Modernisierung konzentrierte sich in den Straßen und Blöcken mit hohem Gewerbebestand (Nero-, Adlerstraße, Römerberg, Saalgasse, Büdingenstraße und Webergasse).

Neue und modernisierte Gewerbeeinheiten wurden meist gleichzeitig mit Wohnungssanierungen in den entsprechenden Objekten fertiggestellt, größtenteils in den Jahren 1979-1992. Seit Beginn der Sanierungsdurchführung mussten 34 von ihnen verlagert werden. In den meisten Fällen galt das übergangsweise, ersatzweise wurden die Betriebe in angrenzenden Gebäuden oder innerhalb des Sanierungsgebiets untergebracht. Verlagert wurden acht Gaststätten, Handwerksbetriebe (eine Bäckerei, drei Metzgereien, ein Friseur, eine Schneiderei, zwei Polstereien, eine Spenglerei, eine Kfz-Werkstatt und eine Druckerei) sowie drei Geschäfte des Lebensmittel-Einzelhandels. Die übergangsweise Verlagerung dauerte zwischen sechs und fünfzehn Monaten.

## Wirtschaftliche Faktoren

Veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die fortlaufende Konzentration im Einzelhandel, wachsende Konkurrenz durch Online-Shops und Einkaufszentren mit Parkflächen am Stadtrand sowie ein harter Preiskampf bestimmen generell die Lage der Gewerbetreibenden in innerstädtischen Altbaugebieten. Viele Gewerbebetriebe und Ladengeschäfte mussten schließen oder ihren Standort wechseln.

Die Entwicklung des Gewerbes und die Situation der Gewerbetreibenden im Bergkirchenviertel ist zusätzlich durch die Sanierungseingriffe betroffen. Standortnachteile, fehlende Expansionsmöglichkeiten, verschärfte Umweltschutzauflagen, fehlendes Investitionskapital und ein begrenztes Kundenpotential verschärften die harten Wettbewerbs- und Existenzbedingungen.

Der überproportional starke Rückgang von Arbeitsstätten und Beschäftigten in den 1970er und 1980er Jahren steht im Zusammenhang mit den Sanierungseingriffen und den dadurch beeinflussten Umstrukturierungen. Die Zunahme von Arbeitsstätten und Beschäftigten seit ca. 1987 hängt auch mit den Sanierungsmaßnahmen zusammen: Parallel zur Sanierung und der Wiederansiedlung von Einwohnerinnen und Einwohnern nahm die Zahl der Einzelhandelsbetriebe für den nicht alltäglichen Bedarf und der Dienstleistungsbetriebe zu. ▷

| **Abriss** | | gesamt |
|---|---|---|
| Vorderhäuser | 23 | **47** |
| Hinterhäuser | 24 | |
| **Neubau** | | |
| Vorderhäuser | 14 | **16** |
| Hinterhäuser | 2 | |
| **Modernisierungen** | | **62** |

*Neubau, Abriss und Modernisierung von Gewerbeeinheiten im Sanierungsgebiet ca. 1975-1995*

*Der Fahrradladen war schon während der Sanierung im Viertel*

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen mit großflächigen Blockentkernungen, zahlreichen Abbrüchen von Hinter- und Seitengebäuden und baulichen Umstrukturierungen entzogen den Gewerbetreibenden wesentliche Standortvorteile, das preisgünstige Raumangebot reduzierte sich, die Zahl der Kunden im Gebiet verringerte sich, die quantitative und strukturelle Nachfrage durch die Wohnbevölkerung änderte sich und auch der Druck der gesamtwirtschaftlichen Strukturveränderungen machte sich bemerkbar.

## Rückgang – nicht nur im Gebiet

Der Gewerbebestand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (ohne Kranzplatz) ist nach 1970 erheblich zurückgegangen. Gab es 1970 noch 240 Arbeitsstätten im Gebiet, so waren es bei der Arbeitsstättenzählung 1987 nur noch 129. Einer Abnahme in dieser Phase folgte seit 1987 bis 1995 dagegen wieder eine Zunahme um 43 Betriebe, hauptsächlich im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich.

Dieser Rückgang und die wirtschaftlichen Umstrukturierungen wirkten sich auf die Beschäftigtenzahlen erheblich aus. Gab es 1970 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (ohne Kranzplatz) noch 739 Beschäftigte, war diese Zahl bis 1987 auf 428 gesunken (42,1 %). Die stärksten Rückgänge gab es im verarbeitenden (57,4 %) und im Baugewerbe (51,7 %), im Handel und im Verkehrsbereich waren es 41 % und die

*Neue Trends in Saalgasse und Römerberg (links), nach wie vor typisch: Kiosk Bergkirche (oben)*

**Gewerbeanmeldungen**

| Block | 1970 | 1987 | 1995 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| 8 | 22 | 8 | 19 | 10 |
| 9 | 20 | 16 | 13 | 17 |
| 10 | 13 | 8 | 9 | 11 |
| 11 | 25 | 21 | 24 | 7 |
| 12 | 9 | 8 | 8 | 7 |
| 13 | 20 | 7 | 15 | 15 |
| 14 | 22 | 11 | 10 | 14 |
| 15 | 12 | 5 | 6 | 14 |
| 17 | 68 | 29 | 46 | 53 |
| 18 | 11 | 7 | 11 | 11 |
| 19 | 7 | 6 | 7 | 6 |
| 20 | 11 | 3 | 4 | 2 |
| **gesamt** | **240** | **129** | **172** | **167** |

privaten Dienstleistungen hatten bis 1987 ein Minus von 31 % zu verzeichnen. Nur im Bereich der Organisationen ohne Erwerbszweck (kirchliche und soziale Einrichtungen, Kindertagesstätten, Beratungs- und Bildungseinrichtungen) hat sich die Zahl der Beschäftigten von 34 auf 67 fast verdoppelt, während in der Land- und Forstwirtschaft, im Energiesektor, bei den Gebietskörperschaften und der Sozialversicherung fast keine Beschäftigten mehr zu verzeichnen sind. Auch wenn sich seit 1987 die Zahl der Arbeitsstätten im Gebiet erhöht hat, dürfte es bei den Beschäftigten keine nennenswerte Zunahme geben. Da die amtliche Statistik keine aktuellen Zahlen liefert, kann nur geschätzt werden, dass die Zahl der Beschäftigten im Gebiet aktuell nicht über 500 und damit rund ein Drittel niedriger ist als zu Sanierungsbeginn 1970.

Die räumliche Verteilung der Betriebe hat sich erhalten. Schwerpunkte liegen nach wie vor entlang der das Sanierungsgebiet begrenzenden Straßen (Röderstraße, Saalgasse), in der Nerostraße und in der Oberen Webergasse bis hin zum Römerberg. Im übrigen Gebiet sind nur vereinzelt weitere Arbeitsstätten zu finden.

Der traditionelle Mix verschiedener Branchen und Betriebsarten ist noch spürbar, zeigt aber nicht mehr die ausgeprägte Form wie zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns. Der allgemeine Trend zum Dienstleistungsgewerbe, der sich räumlich besonders in den Innenstädten niederschlägt, ist auch im Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel vorangeschritten. Es ist anzunehmen, dass die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entsprechende Umstrukturierungsprozesse beschleunigt haben.

Die Umstrukturierungen im Gewerbebestand hängen mit strukturellen Veränderungen des Gebiets zusammen: Starke Bevölkerungsrückgänge in den Phasen der Sanierungsvorbereitung und -durchführung, Verlust von Stammkunden, weniger preisgünstiger Gewerberaum, Umsatz- und Ertragseinbußen, steigende Mietpreise für Gewerberäume, bevölkerungs- und sozialstrukturelle Veränderungen wie Verjüngung, Ausländerzunahme, veränderte Haushaltsstrukturen, mobilere Bevölkerungsgruppen und eine höhere Fluktuation.

Gewerbetreibende mit Migrationshintergrund machen heute einen Anteil von ca. 18 % aus, in erster Linie im Lebensmitteleinzelhandel und bei privaten Dienstleistungen (Gaststätten, Reisebüros, Änderungsschneidereien), vielfach wohnen sie im Sanierungsgebiet.

Einkaufszentren haben sich zwar im förmlichen Sanierungsgebiet nicht angesiedelt, in der Phase der Sanierungsdurchführung wurde aber Ecke Nerostraße/Röderstraße ein großer Einkaufsmarkt für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs eröffnet. Weitere Supermärkte sind in der oberen und unteren Taunusstraße und in der Stiftstraße entstanden, so dass den vorhandenen Nachbarschaftsläden ein beträchtlicher Teil der Kaufkraft entzogen wurde. Diese Märkte sind Einkaufsfilialen großer Handelsketten, mit denen die vorhandenen Kleinbetriebe des Lebensmittel-Einzelhandels und des Ladenhandwerks nicht konkurrieren konnten.

Sanierungswirkungen sind also nicht nur innerhalb des förmlich festgelegten Gebiets zu beachten, sondern können durchaus von den umliegenden Bereichen beeinflusst werden. Die Durchführung der Sanierung hat sich bei den Gewerbeeinheiten auch auf ein erhöhtes Mietpreisniveau ausgewirkt. In den Geschäftslokalen ursprünglich typischer Nahversorgungsläden können heute Immobilienmaklerbüros, Werbestudios, elegante Weinläden und Friseure angetroffen werden. ◁

*Einige Ladengeschäfte stehen leer oder sind zu Wohnungen geworden, es finden sich aber auch noch Handwerksbetriebe (unten)*

# Identität stiften

## Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen

*Der Ausbau der sozialen Infrastruktur sollte das Bergkirchenviertel als Wohnquartier attraktiver machen und die Entwicklung seiner sozialen Durchmischung positiv beeinflussen.*

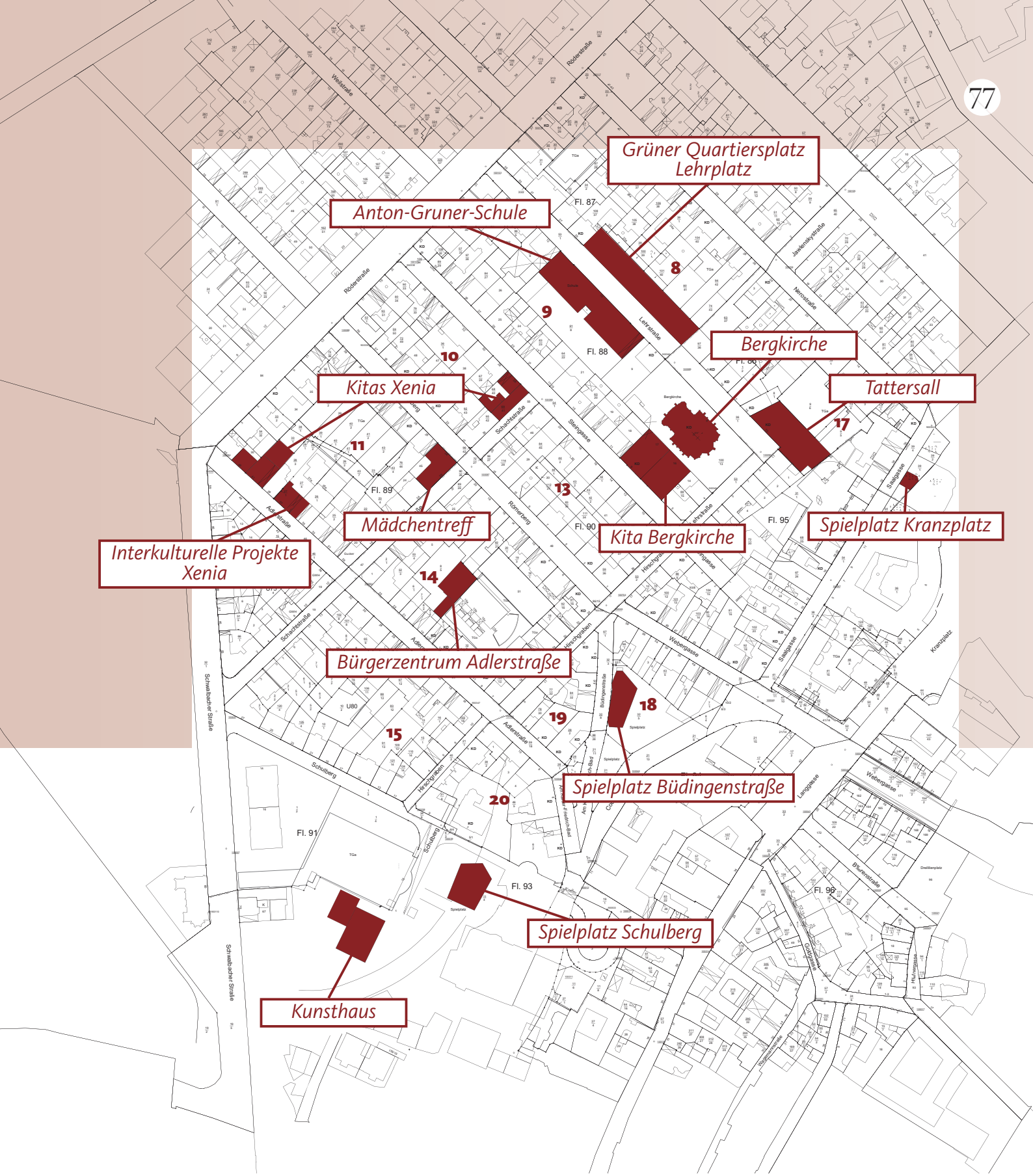
*Die herrschenden Defizite waren ein schwerwiegendes Problem und ihre Beseitigung wichtiges Sanierungsziel.*

*Die ehemalige Werkkunstschule bietet heute als „Kunsthaus“ ein vielfältiges kulturelles Programm (oben)*

Vor der Sanierung war das Viertel mit sozialen Einrichtungen erheblich unterversorgt. In der Infrastrukturausstattung zeigten sich Defizite bei Kindergärten, Kinderspielflächen, Jugend- und Freizeiteinrichtungen, außerdem an Einrichtungen wie Schulen und dem Altersheim, die sanierungsbedürftig waren. Die Mängel waren umso gravierender, als jene Bevölkerungsgruppen, deren ökonomische und soziale Stellung ein stärkeres Interesse an derartigen Einrichtungen hervorruft, im Vergleich zum Wiesbadener Durchschnitt überproportional vertreten waren. Vor allem die über 65-jährigen (ca. 20 %) und die Ausländer (30 %) waren unterversorgt.

Nach dem starken Zuzug ausländischer Familien Ende der 1960er bis Anfang der 1970er Jahre war auch die Zahl der unter 15-jährigen Kinder mit Migrationshintergrund stark angewachsen. Ihr Bedarf an Infrastrukturangeboten und sozialen Diensten konnte bei weitem nicht erfüllt werden. Der Kindergarten der Bergkirche mit ca. 110 Plätzen versorgte nicht einmal das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, es wären zwei weitere Kindergärten mit je 80 Plätzen erforderlich gewesen. Außer der Bergkirche mit ihrem Gemeindehaus und der Anton-Gruner-Schule war im Sanierungsgebiet keine weitere Infrastruktureinrichtung vorhanden. Es fehlten Treffpunkte, Spiel- und Aktivitätsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen.

Unter dem Anspruch der Sanierung, zu einer Verbesserung des Wohnwertes zu führen, waren Infrastrukturdefizite als städtebaulicher Missstand zu sehen und begründeten auch die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes. Es war ja planerisches Leitziel „den sozialen und technischen Rückstand des Gebietes aufzuhalten, die aufgezeigten Mängel abzustellen und alle Voraussetzungen zu schaffen, damit sich das Gebiet selbst erneuern kann“. Deshalb wurde




festgelegt: „Die Ausstattung des Gebietes mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs ist zu verbessern. Insbesondere sollten Kindergärten, Einrichtungen für Jugendliche und Altentagesstätten geschaffen werden. Die vorhandenen Einrichtungen (wie Schulen und das Altersheim) sind modernen Erfordernissen anzupassen bzw. zu ersetzen“. ▷

*Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur im Bergkirchenviertel*

## *Der Magistrat beschloss 1971 folgende Ziele:*

- Standorte für ein Altenwohnheim, eine Gemeinschaftseinrichtung (Sozialstation) und eine ärztliche Gruppenpraxis sollen geschaffen werden.
- Der alte Friedhof an der Platterstraße soll öffentliche Grünfläche werden.
- Für das Sanierungsgebiet sind unter Beibehaltung der derzeitigen Kindertagesstätte zwei weitere Kindertagesstätten mit je 80-100 Plätzen vorzusehen.
- Unter Berücksichtigung der zukünftigen Einwohnerzahlen sind je Einwohner 2,3 qm Spielplatzfläche zu planen.
- Im Einzugsbereich ist eine 16-20 klassige Grundschule und
- unter Einbeziehung des Grundstücks und des Geländes der Käthe-Kollwitz-Schule eine 8-zügige Gesamtschule (Sekundarstufe 1) vorzusehen.

Diese Zielsetzungen ergaben sich einerseits aus den bestehenden und von der GEWOS ermittelten Infrastrukturdefiziten und andererseits aus einer politisch gewollten Schwerpunktsatzung bei der Bildungsinfrastruktur, die in engem Zusammenhang mit der damals intensiv geführten bildungspolitischen Diskussion auf Bundes- und Landesebene mit Schlagwörtern wie „Bildung als Bürgerrecht“, „Chancengleichheit“, „Gesamtschule“ etc. stand. In den folgenden Jahren wurde deshalb ein umfassendes sozialplanerisches Konzept entwickelt.

Die Ziele und Bedarfsnomen orientierten sich an den spezifischen Merkmalen der vorhandenen Bevölkerungs- und Sozialstruktur, aber auch an den zu erwartenden Veränderungen im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung. Der Zusammenhang zwischen einer Veränderung des Wohnungsangebots nach Größe, Ausstattung, Kosten und dem Infrastrukturbedarf wurde so formuliert:
„Schwerpunkte im Ausbau der sozialen Infrastruktur müssen dort gesetzt werden, wo ein entsprechender Bedarf sich konzentriert: D. h. bei den Alten, den Ausländern, den Kindern und Jugendlichen. Die Planung der sozialen Infrastruktur muss den Bedarf zugrunde legen, der sich aus der vorhandenen Sozialstruktur ergibt. Sie muss aber auch die Veränderungen berücksichtigen, die mit den Sanierungsmaßnahmen einhergehen: So wirkt sich die Festlegung der Modernisierungsmaßnahmen indirekt auf den sozialen Infrastrukturbedarf aus“.

Das soziale Infrastrukturkonzept basierte auf der Überzeugung, „dass die Grundsätze zur Sozialplanung im Bergkirchengebiet klare Richtlinien für die Bevölkerungspolitik enthalten müssen, weil eine Planung der sozialen Infrastruktur nur in Verbindung mit einer Planung der Sozialstruktur selbst möglich ist″.

Im Rahmen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden eine Reihe von sozialen Infrastruktureinrichtungen geschaffen und bestehende Einrichtungen wesentlich erweitert. Heute steht ein vielfältiges Spektrum sozialer Einrichtungen und Dienste zur Verfügung. Die Verbesserung der sozialen Infrastrukturausstattung ist zum größeren Teil auf direkte und indirekte Sanierungswirkungen zurückzuführen.

*Der neue Spielplatz am Schulberg mit Aussicht über Wiesbaden*

## *Realisierte Objekte*

In direktem Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen stand

- die Schaffung des Bürgerzentrums Adlerstraße als Altenzentrum bzw. Altentagesstätte,
- der Umbau des Tattersalls von einer ehemaligen Reithalle zu einem Kinder-, Jugend- und Gemeinschaftszentrum,
- der Neubau der Kita Kellerstraße in der direkten Umgebung des Sanierungsgebiets,
- der Neubau eines „Wohnhauses mit Kindertagesstätte“( Kita von „Terre des Hommes“) in der Adlerstraße
- der Neubau der Xenia-Kindertagesstätte von „Terre des Hommes“ in der Steingasse 26 sowie
- der Neubau altengerechter Wohnungen bzw. altengerechte Wohnungsmodernisierungen (z. B. Adlerstraße, Schulberg und Kranzplatz).

Die kostenintensiven und zügig durchgeführten Umbaumaßnahmen Bürgerzentrum und Tattersall waren durch einen Zuschuss des Bundes aus dem städtebaulichen Sonderprogramm „ZIP“ (Zukunftsinvestitionsprogramm 1977-1980) von über 9 Mio. DM möglich.

Der Um- und Ausbau der Anton-Gruner-Schule hatte ebenfalls mit den Sanierungsmaßnahmen zu tun: Teilweise Entkernung des Blockinnenbereichs, Anlage und Erweiterung des Pausenhofs und die Modernisierung des Schulgebäudes. Die Maßnahmen hatten auch direkte Anstoßeffekte für Neu- und Umbauten an der an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet angrenzende Integrierten Gesamtschule Kastellstraße. Der Aus- und Umbau vorhandenener Bildungseinrichtungen, bauliche Erneuerungen, Erweiterungen und Verbesserungen schulisch nutzbarer Flächen haben ebenso zur Qualität des Bildungsangebots und schulischer Lernbedingungen beigetragen wie schulentwicklungspolitische und organisatorische Maßnahmen (Schulsozialarbeit, Betreuende Grundschule, Integrierte Gesamtschule).

Die vor Sanierungsbeginn prekäre Kinderspielplatz- und Freiflächensituation wurde mit der Umgestaltung der Blockinnenbereiche, insbesondere aber auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets mit der Schaffung des Freizeitgeländes „Alter Friedhof“, des Spiel- und Bolzplatzes am Schulberg und des Spielplatzes am Kranzplatz deutlich entspannt.

*Veranstaltungszentrum „Kulturpalast“ unter dem Tattersall, die Anton-Gruner-Schule am Lehrplatz (von oben)*

Die von den Sozialplanern im Infrastrukturkonzept getroffene Zielgruppenorientierung auf alte Menschen sowie Kinder, Jugendliche und Schüler konnte weitgehend realisiert werden und hat zu konkreten Verbesserungen geführt. Insbesondere für ältere Menschen sind durch direkte und indirekte Wirkungen der Sanierungsmaßnahmen das Infrastrukturangebot und die Leistungen erheblich ausgeweitet worden, beispielsweise im Bürgerzentrum Adlerstraße (jetzt „Treffpunkt aktiv“) als Altenzentrum und Altentagesstätte mit Mittagstisch sowie bei der Beratung und der Schaffung altengerechter Wohnungen.

Die Verbesserung der sozialen Infrastrukturausstattung durch direkte Sanierungsmaßnahmen scheint zu einem Anreiz für weitere Einrichtungen und Angebote geführt zu haben. Vor allem zur Beratung von Kindern, Jugendlichen, Familien und alten Menschen sind heute zahlreiche Anlaufstellen zu finden, die sich im Sanierungsgebiet und in der näheren Umgebung niedergelassen haben. Die Umbruchsituation während des Sanierungsprozesses hatte im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Gebäuden und Räumen für diese Infrastruktureinrichtungen offensichtlich große Vorteile. Relativ günstige Mieten spielten ebenfalls eine bedeutende Rolle wie die Tatsache, dass etliche Gebäude mit Infrastruktureinrichtungen städtischer Besitz (bzw. von städtischen Wohnungsbaugesellschaften) waren oder sind. ▷

# „ … also es hat schon was sehr Dörfliches“

*Dagmar Hansen, Geschäftsführerin Xenia interkulturelle Projekte gGmbH**

*Ich wohne schon seit 26 Jahren in Wiesbaden und war früher mit meinen kleinen Kindern immer in der Bergkirche, von daher war mir das Viertel entfernt bekannt. Seit zehn Jahren arbeite ich hier. Man muss das Bergkirchenviertel auch immer in Teilen sehen. Die Obere Webergasse, das ist das hippe, moderne und junge Bergkirchenviertel. Hier sind wir aber in dem Teil, wo viele Familien, wo viele Alteingesessene und viele auch arme deutsche Familien wohnen und viele Migranten.*

*Unsere Einrichtung gibt es seit über 40 Jahren. Und das Schöne ist, im Gegensatz zu den anderen belasteten Vierteln in Wiesbaden wie Schelmengraben, Inneres Westend, haben wir hier wenig Fluktuation der Bewohner. Sie wohnen scheinbar gerne hier, wir haben Kinder in der Kindertagesstätte, deren Eltern wir auch schon hatten. Und deren Eltern wiederum auch hier wohnten. Also, die bleiben gerne im Bergkirchenviertel.*

*Hier sind wir ja in dem neuen schönen Haus – in der Adlerstraße haben wir einen Kindergarten und noch zwei Betriebsstätten, wo wir Elternbildungsangebote machen, Bildungsförderung für Grundschulkinder und solche Sachen. Dort ist man sehr „auf der Gass'“, man lebt viel draußen, trifft ständig Leute. Ich persönlich mag das sehr gerne und glaube, dass Menschen das brauchen. Gerade Menschen, die ihre Heimat verlassen haben. Wenn man Wurzeln schlagen will, dann braucht man ein bisschen das Dorf. Und das ist hier schon so ein bisschen das Dorf. In der Adlerstraße gibt es einen kleinen Lebensmittelladen. Der Vater des Betreibers hatte schon diesen Laden, also es hat schon was sehr Dörfliches.*

*Es kommen auch immer mal wieder neue Geschäfte. Da ist so eine Vinothek mittlerweile und eine Agentur um die Ecke. Das vermischt sich aber nicht mit den Menschen, die bei uns die Eltern sind. Da gibt es wenig Berührungspunkte.*

*Wir haben ja einen hohen Migrantenanteil bei uns, ich glaube 98% in der einen Einrichtung, hier in der Krippe etwas weniger, und es sind in der Regel Familien. Das, was wir in der deutschen Bevölkerung häufig beklagen, ist da ganz traditionell: Vater, Mutter und eins, zwei, drei Kinder, die eigentlich ein ganz häusliches, zurückgezogenes Leben führen. Die arbeiten viel, wenn sie denn Arbeit haben.*

*Neubau der Xenia Kindertagesstätte für Kleinkinder bis 3 Jahre in der Steingasse 26*

*Wir können ganz deutlich sagen: Die Schulkinderbetreuung ist bei weitem nicht ausreichend. Die ist aber vielfältig, also gerade die Eltern unserer Einrichtung, deren Familiensprache nicht Deutsch ist, wünschen sich unterschiedliche Sachen. Gar nicht unbedingt Betreuung, sondern Unterstützung der Kinder im Hausaufgabenbereich, weil sie selber oftmals keine formal ausreichende Schulbildung genossen haben. Was wir eigentlich feststellen können ist, dass fast alle Eltern unheimlich bildungsinteressiert sind. Die wollen gerne, dass ihre Kinder etwas lernen, einen Weg finden und da sehen sie, dass sie es selbst zum Teil nicht können.*

*Dadurch, dass wir hier viele preisgebundenen Wohnungen haben, kommt natürlich eine ganz bestimmte Schicht von Menschen nicht, weil sie die Wohnungen nicht bekommen. Hier haben wir migrantische Bevölkerung und dort haben wir die Deutschen – da ist manchmal ein ganz schöner Graben dazwischen. Und diese jungen Familien, die Mittelschicht, junge Familien, die weiß Gott nicht reich sind, aber die so ein bisschen was Buntes mit reinbringen, die fehlen. Wobei immer die Gefahr ist, die Obere Webergasse spricht ja dafür, dass man das freigibt. Dann können sich die Leute die Wohnungen innerhalb kürzester Zeit nicht mehr leisten. Ich weiß nicht, ob man da einen Mittelweg findet oder nicht.*

*Wenn ich mich entscheiden sollte, dann würde ich sagen, haltet die Wohnungen erst mal so wie sie sind, damit diese Familien hier weiterleben können. Und die, die hier ihre Heimat gefunden haben, ihre Heimat auch behalten können.*

**Xenia interkulturelle Projekte gGmbH ist eine Tochtergesellschaft von terre des hommes Deutschland e.V.*

▷ Im Laufe des Sanierungsprozesses erweiterte sich die Auswahl der kulturellen Einrichtungen und Angebote. Die Gebäude der Werkkunstschule und des Kunsthauses am Schulberg liegen zwar nicht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, doch weisen dortige Aktivitäten teilweise einen engen Bezug zum Viertel auf, z.B. die „Kulturtage im Bergkirchenviertel“.

Mit weiteren neuen Einrichtungen (Medienzentrum, „Freies Kulturzentrum Tattersall“, Kunstateliers etc.) und den traditionellen kulturellen Events bietet das Bergkirchenviertel heute eine große Vielfalt kultureller Organisationen und Veranstaltungen. Die Verbesserung der räumlichen Bedingungen für diese Angebote, die im Rahmen der Sanierung erfolgte, war dafür eine wichtige Voraussetzung.

*Veranstaltung um 1975 im Tattersall an der Lehrstraße (oben), Außenansicht heute (unten)*

Die Ausweitung der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen und -angebote hat dazu beigetragen, den Charakter des Bergkirchenviertels als innerstädtisches Wohngebiet zu erhalten und zu stärken. Von seiner materiellen und sozialen Infrastruktur her kann es heute als gut ausgestattetes und funktionsfähiges Wohngebiet gelten.

Das Ziel, die Infrastruktur zu verbessern, Kindergärten, Jugendeinrichtungen, Altentagesstätten und sonstige Einrichtungen und Infrastrukturangebote zu schaffen und die wenigen vorhandenen Einrichtungen zu modernisieren, konnte im Verlauf des Sanierungsprozesses größtenteils realisiert werden. Mit der baulichen Sanierung von Gebäuden und Wohnungen ist eine deutlich erkennbare Aufwertung der sozialen Infrastruktur und deren erheblicher Ausbau einhergegangen.

Das starke Anwachsen der ausländischen Bevölkerung im Sanierungsgebiet, der verstärkte Zuzug kinderreicher, meist ausländischer Familien, eine starke Zunahme Alleinerziehender und einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen steht im Gegensatz zur nach dem Infrastrukturkonzept erwarteten Bevölkerungsentwicklung. Die Hoffnung, mit dem Instrumentarium der Infrastrukturausstattung die Bevölkerungs- und Sozialstruktur des Gebietes steuern bzw. beeinflussen zu können, hat sich nicht erfüllt. Die von der Bundesregierung ab 1983 verschärften Regelungen zur Belegung von Sozialwohnungen machten das nicht mehr möglich. Die Erhaltung der gewachsenen Bevölkerungs- und Sozialstruktur konnte mit dem im Sanierungsprozess veränderten bzw. neu geschaffenen Wohnungsangebot und mit den realisierten Infrastrukturmaßnahmen oder anderen Mitteln nur zum Teil erreicht werden. ▷

*Bürgerzentrum Adlerstraße (oben), „Mädchentreff“ (darunter)*

▷ Für die ausländischen Bergkirchenviertelbewohner wurden keine speziellen Infrastrukturangebote wie Ausländerzentren, multikulturelle Begegnungsstätten etc. geschaffen. Trotz einer Quote von fast 50% ist auch eine von den Betroffenen selbst entwickelte soziale Infrastruktur (z. B. Familientreffs, Vereine) nicht entstanden. Die ausländischen Bewohner treten in den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ebenfalls kaum in Erscheinung (Ausnahmen: Kita, Betreuende Grundschule).

Der gestiegene Anteil nicht schulpflichtiger Kinder sowie der für Wiesbaden hohe Anteil Alleinerziehender sorgen für einen wachsenden Bedarf an Kinderkrippen- und Hortplätzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vorhandene Einrichtungen überdurchschnittlich von Bürgerinnen und Bürgern außerhalb des Bergkirchenviertels in Anspruch genommen werden, nur Kita und Hort der Bergkirchengemeinde verfügen über einen engeren Einzugsbereich.

Mit dem Umbau des Tattersalls von einer ehemaligen Reithalle zu einem Bürgerhaus mit Kinder-, Jugend- und Gemeinschaftszentrum entstand eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Quartier. Der Kulturpalast Wiesbaden, der Förderverein für Kultur im Bergkirchenviertel e.V. ist hier zu Hause und bietet eine Vielzahl von kulturellen Angeboten an. Das Bürgerzentrum in der Adlerstraße (BZA) war anfangs im Wesentlichen eine Einrichtung für Ältere. Im Laufe der Sanierung war es ein wichtiger Treffpunkt für Information, Beratung, zur Aufnahme neuer Kontakte und für gemeinsame Aktivitäten – vornehmlich für ältere Menschen. Heute erfüllt es auch einen Bedarf weit über das Bergkirchenviertel hinaus. Als „Trefffpunkt aktiv“ reagiert es mit seinem aktuellem Programm auf die bevölkerungsstrukturellen Veränderungen und die aktuellen Anforderungen eines offenen Bürgerzentrums.

Die in städtischen Gebieten feststellbare Entkopplung von standortgebundener Infra- und Nutzerstruktur ist auch im Bergkirchenviertel zu erkennen. Neben der zunehmenden Mobilität der Einzelnen sind die Gründe dafür vor allem die zentrale Lage, das angrenzende Innenstadtangebot, unzureichende Angebote der Kinder- und Jugendarbeit sowie die überörtliche Funktion der einzelnen Institutionen. Der Anteil der Umzüge ist weiterhin relativ hoch. Das führt zu mangelnden Bindungen an soziale Institutionen. Ausländische Mitbewohner suchen und finden wegen ihrer kulturellen Eigenständigkeit wesentlich schwerer den Zugang zu vorhandenen Einrichtungen. Darüber hinaus ist auch die zunehmende Individualisierung, die Pluralisierung von Lebensformen, ein häufiger Wechsel von sozialen Bezugsgruppen und die stärkere Bindung an Gruppen in anderen Stadtteilen und Regionen die Ursache für eine zunehmende Entkoppelung von Infrastruktur und Nutzergruppen.

Kommunale Finanzprobleme haben zunehmend Auswirkungen auf Quantität und Qualität der meisten Infrastruktureinrichtungen und -angebote. Durch die zeitweilig prekäre Situation wegen der Kürzung von öffentlichen Mitteln und des harten Existenzkampfs mancher Einrichtungen (z. B. Gemeinschaftszentrum, Mädchentreff, Frauenzentrum und Kinderschutzbund) ist auch bei einigen Akteuren das Maß an Eigeninitiative und persönlichem Engagement zurückgegangen. Die jeweiligen Träger sind im Prinzip froh, den Status Quo zu halten.

Wirkungsvolle Reaktionen auf bevölkerungs- und sozialstrukturelle Veränderungen hängen nicht nur von ihrer Finanzierbarkeit, sondern auch von konzeptionellen Weiterentwicklungen, der Lösung von Organisationsproblemen, einer besseren Nutzung von Kooperationsmöglichkeiten und der wirkungsvollen Vernetzung von Infrastruktureinrichtungen und -angeboten ab. Zu nennen wäre hier etwa die Kinder- bzw. Jugendarbeit, die Schule, kulturelle Angebote, Medien und Sport.

Die Bemühungen um eine systematische Infrastruktur- und Sozialplanung für das Bergkirchenviertel waren ernsthaft und umfangreich. Die Komplexität der Zusammenhänge von baulich-räumlichen, bevölkerungs- und sozialstrukturellen sowie infrastrukturellen Aspekten, ferner die Notwendigkeit der permanenten Anpassung infrastruktureller und sozialplanerischer Maßnahmen an übergeordnete politische und planerische Ziele, aber auch die Abhängigkeit von externen Rahmenbedingungen (z.B. ZIP-Sonderförderung, schul- und bildungspolitische Veränderungen, kommunale Finanzlage) wurden während des Sanierungsprozesses deutlich. ◁

# Öffentlicher Raum im Quartier und Parken

Neubau des Parkhauses an der Coulinstraße

## Verkehrsberuhigung und geordnetes Anwohnerparken

*Wie in vielen innerstädtischen Altbauvierteln erzeugte der Verkehr auch im Bergkirchengebiet Probleme, die alle angingen. So wurde dieses Thema während der gesamten Sanierungsdiskussion zum „Dauerbrenner“.*

Bereits vor Beginn der Sanierungsplanungen bestand eine extrem hohe Belastung durch den ruhenden und fließenden Verkehr mit vielfältigen Behinderungen und Nachteilen. Die schmalen Straßen waren dem hohen Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsen. Die enge Bebauung und die hohe Nutzungsintensität des Gebiets boten nur geringe Abstellflächen für den ruhenden Verkehr, der die größten Probleme verursachte. Obwohl kein Durchgangsverkehr innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets herrschte, waren die Bürgersteige in den engen Straßen meistens zugeparkt, zum großen Teil von Fremden, die nicht im Gebiet wohnten. Das hohe Verkehrsaufkommen (starker Durchgangsverkehr in Röderstraße und Saalgasse) war zudem mit wachsenden Lärm- und Luftbelastungen verbunden, beeinträchtigte die Attraktivität des Wohnumfeldes und gefährdete zusätzlich die Sicherheit und Gesundheit von Bewohnerinnen und Bewohnern. Angesichts dieser zahlreichen Verkehrsprobleme im Gebiet ergab sich im Rahmen der Sanierung ein erheblicher verkehrspolitischer und planerischer Handlungsbedarf.

Die sehr weitgehenden Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge aus dem Funktions- und Nutzungskonzept der PROGNOS AG, die eine Herausnahme des innerstädtischen Durchgangsverkehrs (in den Randstraßen Röderstraße und Saalgasse) und ein System von Wohnstraßen in Form von Schleifen und Sackgassen innerhalb des Gebiets wurden aufgegriffen und umgesetzt. ▷

*Straßenszene vor (oben) und verkehrsberuhigt nach der Sanierung (unten)*

▷ Von Seiten der Planung und der städtischen Körperschaften wurden folgende Ziele festgelegt und beschlossen:

- Umgestaltung von Straßen zu Anliegerstraßen,
- Reduzierung des Verkehrs und der Geschwindigkeiten,
- Verhinderung von Durchgangs- und Parkplatzsuchverkehr,
- Schaffung von Gemeinschaftsgaragen mit kurzen Wegen zu den Wohnungen,
- Einführung eines Anwohnerparkens,
- gleichmäßige und gerechte Verteilung der Kosten des ruhenden Verkehrs auf alle Nutzerinnen, Nutzer und Anlieger,
- Verdrängung der Fremdparker.

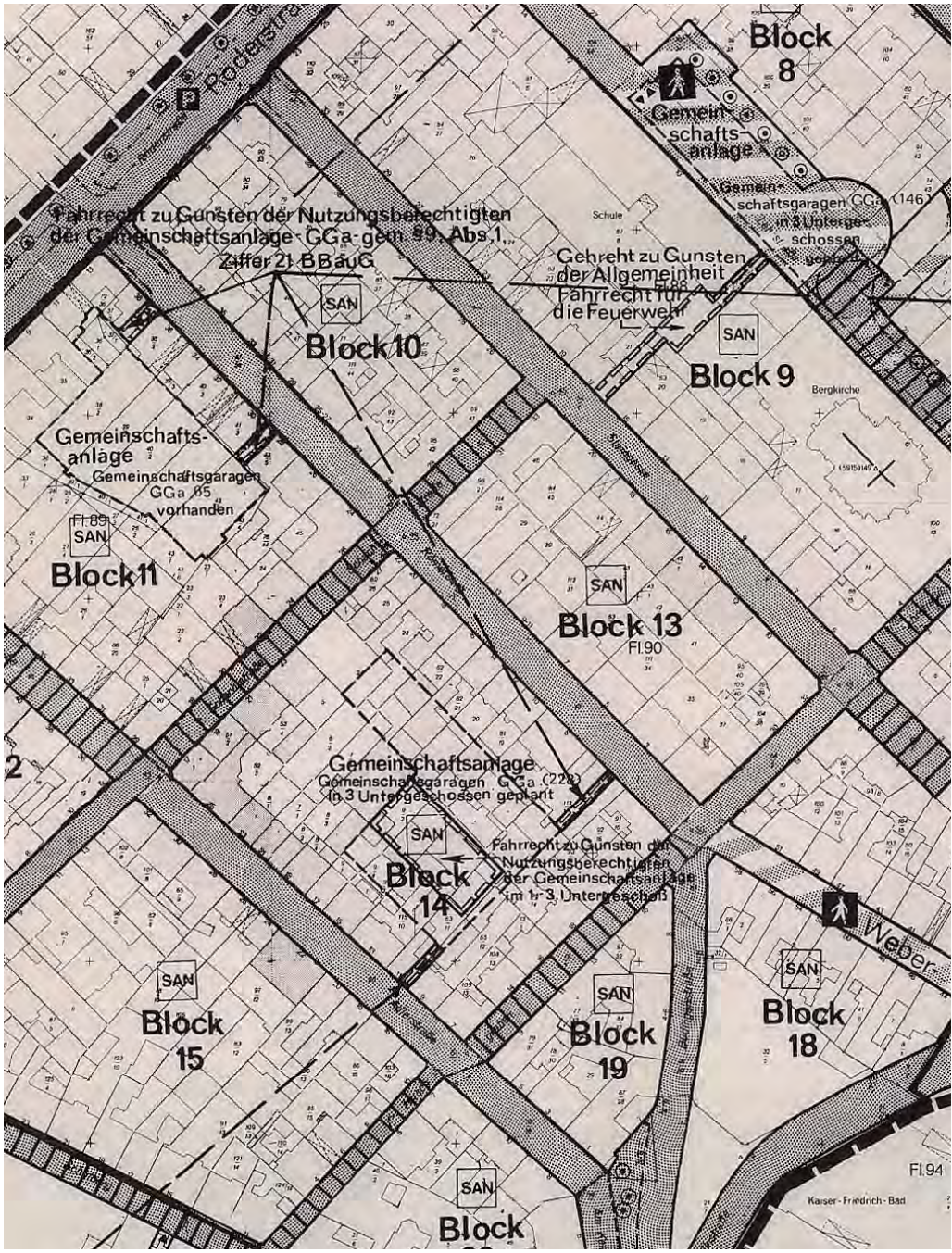
## *Verkehrskonzepte und verkehrsordnende Maßnahmen*

Den Verkehrskonzepten gingen umfangreiche Untersuchungen des Verkehrsaufkommens und des Bedarfs für den ruhenden Verkehr voraus.

Einem ersten Verkehrskonzept, das im Wesentlichen eine Trennung des Verkehrs auf Hauptverkehrsstraßen, die das Sanierungsgebiet umgeben, und innergebietliche Straßen mit Einbahnregelungen oder als Sackgassen vorsah, wurde von Seiten des Sanierungsbeirats heftig widersprochen. Das Konzept würde zu einer Isolierung des Bergkirchengebiets führen. Es wurde argumentiert, dass der fließende Verkehr im Gegensatz zum ruhenden keine extreme Beeinträchtigung darstelle.

Die Diskussionen über ein geeignetes Verkehrskonzept nahmen mehrere Jahre in Anspruch. Da die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der Gebäude durchgeführt wurden, kam es zu großem Unmut wegen der zusätzlichen Verkehrsbehinderungen durch Baustellen. Die Geduld der Bevölkerung wurde auf eine harte Probe gestellt.

Im Jahr 1990 wurde der Bebauungsplan „Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße in Wiesbaden“ rechtskräftig. Schon der Titel verrät, dass es nicht mehr nur um die Führung des Verkehrs, sondern vor allem um einen verkehrsberuhigenden Ausbau der Straßen ging. Die breiteren Straßen um das Bergkirchengebiet sind nach wie vor als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen, wobei in Röderstraße und Taunusstraße die negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs durch Baumpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen gemildert werden konnten.



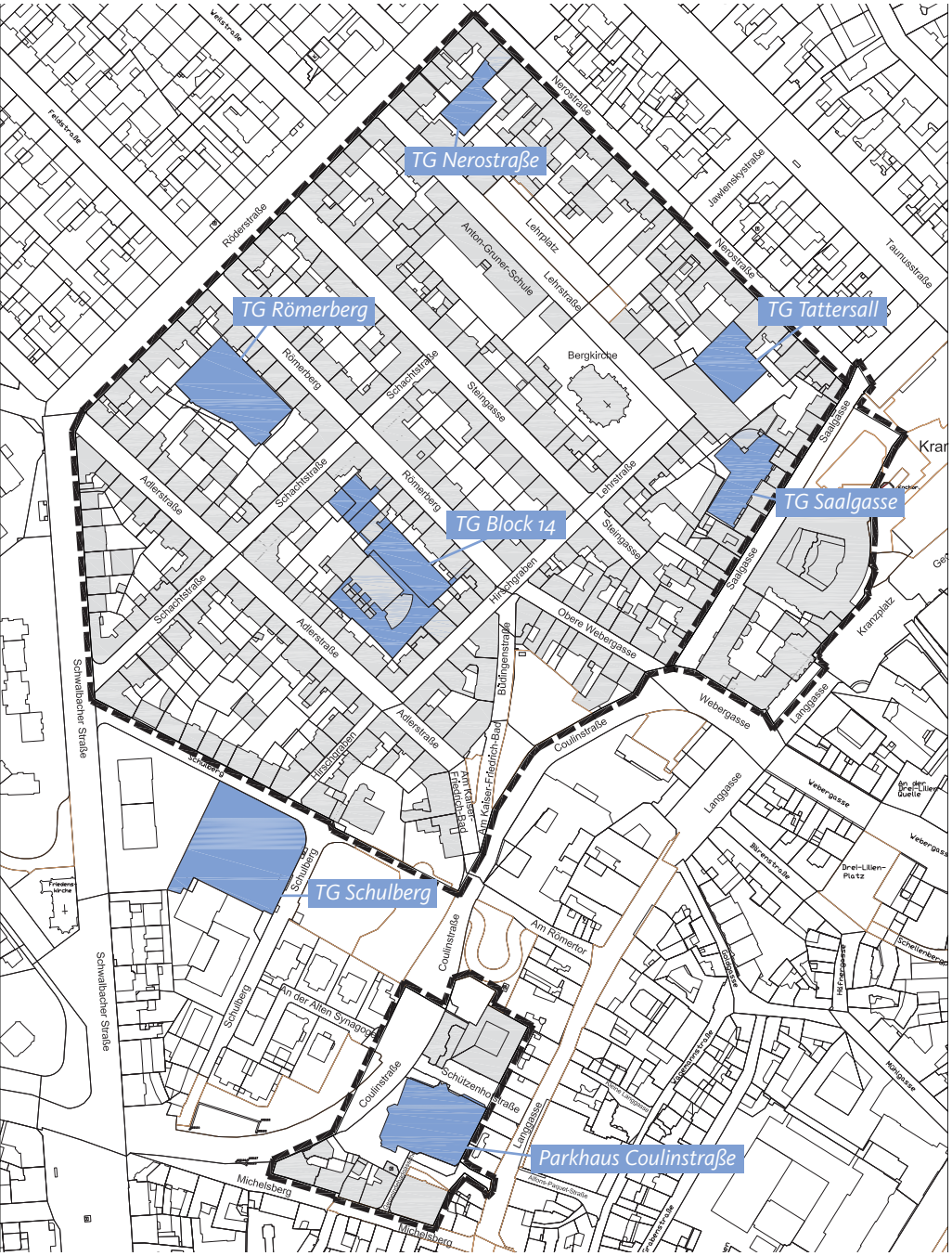

*Aus dem Bebauungsplan „Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße in Wiesbaden“ (1990)*

Teile der Schachtstraße, des Hirschgrabens und Schulbergs sind als „Wohnstraßen“, in denen die Trennung zwischen Fußgängerwegen und Fahrstraßen aufgegeben wird, festgesetzt.

Ordnende Maßnahmen, wie Fußgängerinseln auf den Hauptverkehrsstraßen und Anordnungen zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit tragen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger bei.

Im Zuge des Straßenumbaus konnten auch die Abwasseranlagen erneuert werden.

Wegen der innerstädtischen Lage sind die Bewohnerinnen und Bewohner heute nicht zwingend auf die Nutzung eines PKW angewiesen. Das Bergkirchenviertel ist an das Liniennetz des ÖPNV mit dem Haltepunkt „Adlerstraße“ am westlichen Gebietsrand und mit den Haltepunkten „Jawlenskystraße“ und „Röderstraße“ im Verlauf




*Tiefgaragen und Parkhäuser im Sanierungsgebiet (2016)*

| **Einstellplätze in Gemeinschaftsgaragen** | |
|---|---|
| Tiefgarage Römerberg | 65 |
| Tiefgarage Tattersall | 29 |
| zusätzlich für das Bürgerhaus | 40 |
| Tiefgarage Schulberg | 221 |
| Tiefgarage Nerostraße | 24 |
| Tiefgarage Saalgasse | 52 |
| Tiefgarage Block 14 | 67 |
| zusätzlich für Neubebauung | 29 |
| Tiefgarage Kellerstraße (außerhalb Sanierungsgebiet) | 52 |
| Auf privaten Grundstücken | 11 |
| **gesamt** | **524** |

*Gestaltung der Eingangssituation zum Bergkirchen-Kindergarten*

der Taunusstraße im östlichen Bereich angebunden. Der südliche Bereich ist durch die Haltestelle „Webergasse“ versorgt.

## Ruhender Verkehr

Die Sanierungsplanung musste vor allem das dringende Problem des ruhenden Verkehrs lösen. Dies geschah vornehmlich durch den Bau von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (siehe Abbildung oben). ▷

# Bergkirchen Nachrichten

14. Jahrgang, Nr. 5 WIESBADEN November 1987

## ANWOHNER-PARKRECHTE

### Eine erste Zwischenbilanz

**Am 1. August hat im Bergkirchenviertel der Großversuch „Anwohner-Parkrechte" begonnen. Dieser Versuch stellt die erste Stufe eines weitergehenden Verkehrskonzeptes dar, das in den nächsten Jahren mit dem Bau der Sammelgaragen und der Umgestaltung der Straßen realisiert werden soll. Erklärtes Ziel ist es, die Wohnqualität im Bergkirchenviertel zu erhöhen.**

Es dürfte noch in guter Erinnerung sein, wie es in den Straßen des Bergkirchenviertels vor dem Beginn des Großversuchs aussah: Tagsüber beidseitig vollgeparkte Straßenränder. Die Ergebnisse von Verkehrserhebungen, die vor Beginn des Versuches durchgeführt wurden, halten diesen Eindruck zahlenmäßig fest: Der öffentliche Straßenraum war vorher zu 100 Prozent ausgelastet. Und spät abends, so kann man sich erinnern, waren nicht nur die Straßenränder vollgeparkt, sondern auch teilweise die Gehwege, es wurde sowohl im Kreuzungsbereich der Straßen geparkt als auch im Halteverbot, so daß es stets zu befürchten galt, daß Rettungsfahrzeuge im Notfall nicht schnell genug an den Einsatzort heranfahren konnten.

**Aktuelle Informationen zum Parkversuch**

In einer öffentlichen Sondersitzung des Sanierungsbeirates gemeinsam mit dem Ortsbeirat Wiesbaden 1 Mitte am

**Mittwoch, 25. November, 19 Uhr im**

**Die vorher durchgeführten Erhebungen belegen zahlenmäßig das von der Anschauung her bekannte Bild: Die Auslastung des öffentlichen Straßenraumes spät abends betrug 120 Prozent, dies heißt mit anderen Worten, daß 20 Prozent der Fahrzeuge abends im Bergkirchenviertel illegal geparkt wurden.**

Wie sieht es nun nach Einführung der Anwohnerparkrechte in den Straßen des Bergkirchenviertel aus? Es ist für jeden leicht erkennbar, daß sich die Reihen der parkenden Fahrzeuge in den meisten Straßen des Gebietes tagsüber gelichtet haben. Diese Beobachtung wird durch die ersten Ergebnisse der „Nachher-Untersuchungen" nach Maß und Zahl bestätigt:

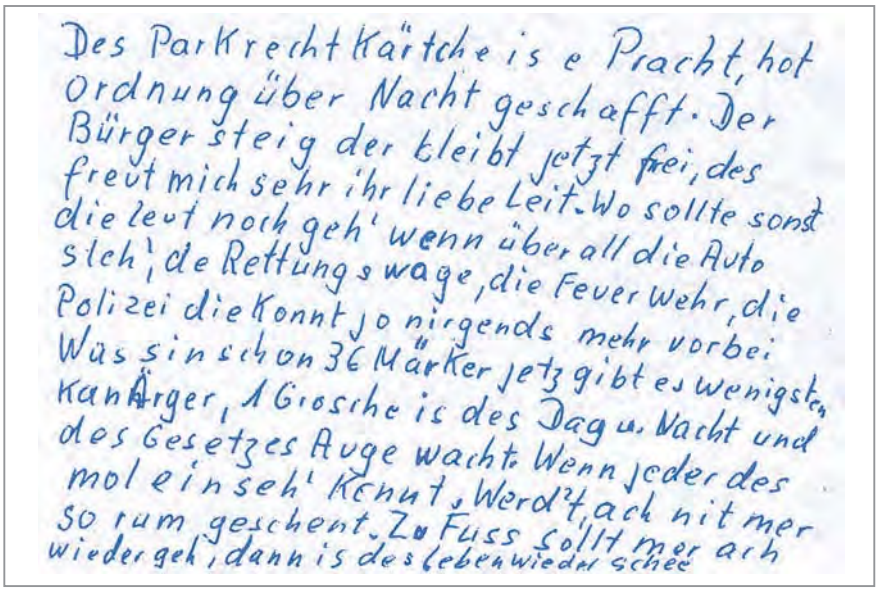
**Der Auslastungsgrad in den Anwohnerparkzonen beträgt tagsüber nur noch knapp 70 Prozent und am späten Abend erreicht er 100 Prozent. Es deutet sich also an, daß die Auslastung des Straßenraumes um 20 bis 30 Prozent durch die Einführung der Parkbevorrechtigung für Anwohner zurückgegangen ist.**

Dies bedeutet praktisch, daß es einer-

**Noch vor einem halben Jahr wäre ein solches Bild undenkbar gewesen. Damals gab es im gesamten Berkirchenviertel kein Durchkommen mehr. Parkende Autos versperrten Straßen und Bürgersteige. Unser Foto entstand vier Wochen nach Beginn des Parkversuches in der Adlerstraße.**

▷ Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes wurde eine besondere Stellplatzsatzung beschlossen, die eine nachträgliche Herstellungspflicht von Stellplätzen ermöglichte. Die erforderlichen Stellplätze mussten nicht auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden, sondern konnten in den für diesen Zweck errichteten Gemeinschaftsgaragen im Bergkirchenviertel untergebracht werden.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wurden sieben Gemeinschaftsgaragen mit insgesamt 524 Einstellplätzen gebaut, in denen Parkmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden konnten. Im benachbarten Parkhaus Coulinstraße standen 221 Einstellplätze zur Verfügung. Aktuell wird es durch einen Neubau ersetzt.



Des Parkrecht Kärtche is e Pracht, hot
Ordnung über Nacht geschafft. Der
Bürgersteig der bleibt jetzt frei, des
freut mich sehr ihr liebe Leit. Wo sollte sonst
die Leut noch geh' wenn überall die Auto
steh', de Rettungswage, die Feuerwehr, die
Polizei die Konnt jo nirgends mehr vorbei
Was sin schon 36 Märker jetz gibt es wenigsten
kan Ärger, 1 Grosche is des Dag u. Nacht und
des Gesetzes Auge wacht. Wenn jeder des
mol ein seh' Kennt, Werd't ach nit mer
so rum geschent. Zu Fuss sollt mer ach
wieder geh, dann is des Leben wieder schee

*Oben: Beispiel für den heutigen Umgang mit „Anwohnerparken". In der Steingasse gibt es Parkplätze für Bewohner mit Parkausweis, hier dürfen Ortsfremde ihre Autos nur zeitlich begrenzt abstellen.*

*Aus der Bildunterschrift der Bergkirchen-Nachrichten 5/1987 (Mitte links): „Noch vor einem halben Jahr wäre ein solches Bild undenkbar gewesen. Damals gab es im gesamten Bergkirchenviertel kein Durchkommen mehr. Parkende Autos versperrten Straßen und Bürgersteige."*

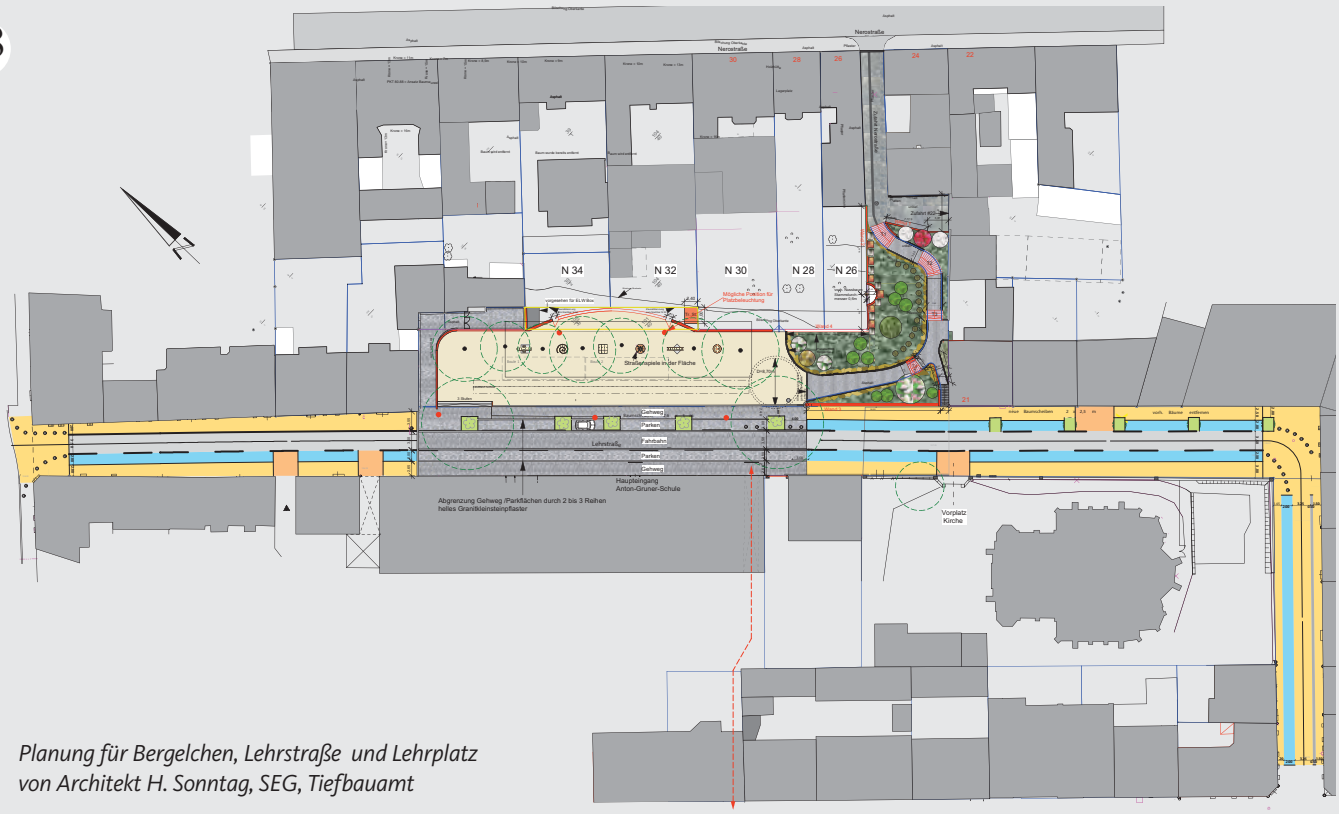
*Ein Gedicht des Anwohners E. Dietrich fand Oberbürgermeister Achim Exner 1987 in seinem Briefkasten (links)*

*Straßengestaltung mit Verkehrsberuhigung und Anwohnerparken: Ecke Hirschgraben und Römerberg, Pflasterung am Römerberg, Gestaltung der Steingasse mit Findlingen und Bepflanzung (von oben nach unten)*

Von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers werden auch die mäßigen Garagenmietpreise als hoch empfunden; dennoch sind alle Plätze vermietet und die Nachfrage von Mietern aus benachbarten Quartieren ist hoch.

## Anwohnerparken

Die Ausweisung weiterer Stellplätze im Straßenraum sollte durch das sogenannte Anwohnerparken ermöglicht werden. Das flächendeckende Anwohnerparken musste aber aufgrund eines Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 21.02.1994 aufgegeben werden. Es wurde abgelöst von einem variablen Mischkonzept aus kleinen Parzellen, „Korridoren“ mit Parkscheinautomaten und Übergangszonen mit zeitlichen Fenstern, in denen vorwiegend zeitlich begrenztes Anwohnerparken (von 8-18 Uhr) galt, aber auch Fremdparken erlaubt war. Dies trug zwar dem Gerichtsurteil Rechnung, verknappte aber wiederum den Parkraum für Anwohnerinnen und Anwohner, weil nur noch „in unmittelbarer Nähe“ der Wohnung geparkt werden durfte und in den Korridoren die bis dahin vorhandenen Anwohnerparkplätze weggefallen sind (zwei Anwohner-Parkzonen). Heute sind Bereiche für Anwohnende mit Parkausweis vorgesehen. ▷



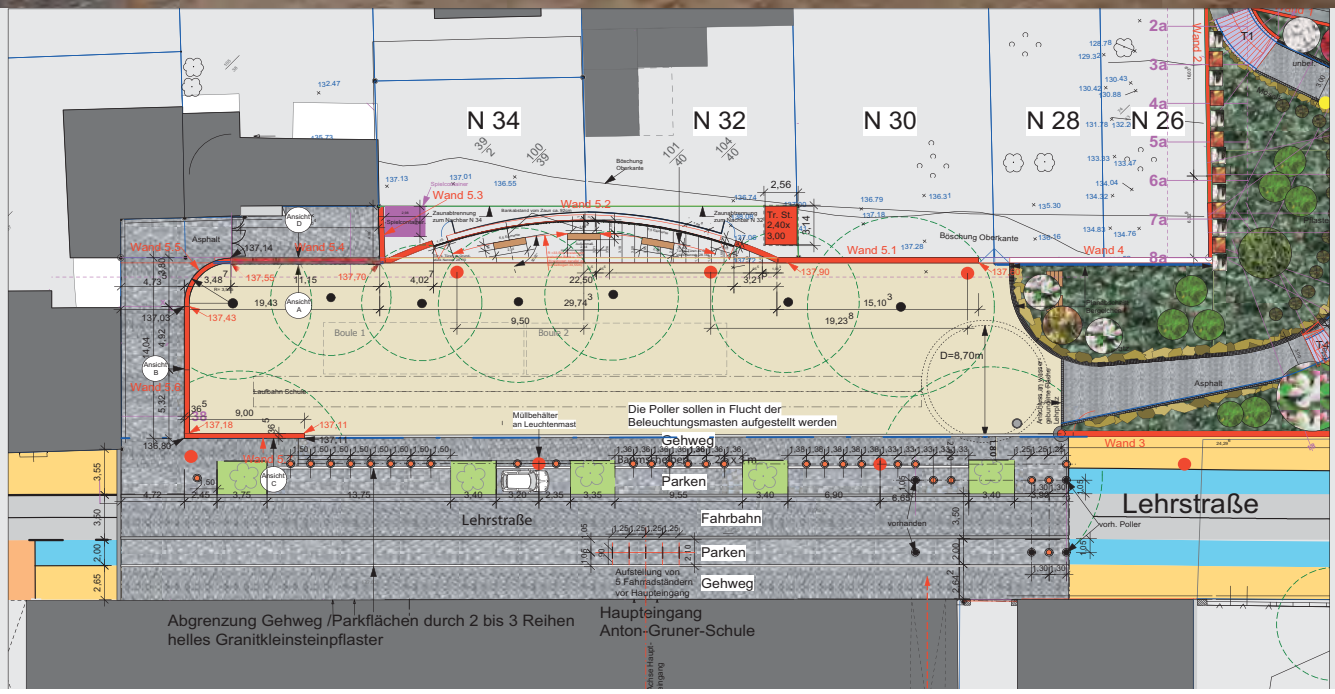

*Planung für Bergelchen, Lehrstraße und Lehrplatz von Architekt H. Sonntag, SEG, Tiefbauamt*

## *Straßen- und Platzgestaltung – öffentlicher Raum*

Wie oben dargestellt, gehörte die Umgestaltung von Straßenräumen und Plätzen zu den wichtigen wohnumfeldbezogenen Maßnahmen, zur Entschleunigung des PKW-Verkehrs und der Nutzbarmachung des öffentlichen Raums für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Platzgestaltung und Straßenumbau wurden in den meisten Fällen auch mit der Denkmalpflege abgestimmt. Dabei wurden sowohl die Straßenoberflächen als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert. Bei den umfassenden Umgestaltungen wurde auf eine Verkehrsberuhigung und Herstellung der Barrierefreiheit zur Steigerung der Aufenthaltsqualität großen Wert gelegt. Neben Oberflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wurden auch gestalterische Elemente, Grünflächen und Straßenbegleitgrün sowie Straßenmobiliar er-

*Das „Bergelchen", die fußläufige Anbindung von der Nerostraße zur Lehrstraße und auf den Lehrplatz, wurde unter Beibehaltung der vorhandenen Wegeführung neu ausgebaut. Eine besondere Herausforderung war die denkmalgerechte Wiederherstellung der Treppenanlage, der gepflasterten Wegeflächen, der Grünanlage und des historischen Geländers an der Lehrstraße*




*Auf Grundlage eines Beteiligungsverfahrens wurde die Fläche des Lehrplatzes als Quartiersplatz mit Grün-, Frei- und Spielflächen ausgebaut (Entwurfszeichnung von Architekt H. Sonntag, SEG, 2015)*

neuert. Fuß- und Radverkehr wurde, auch durch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen, stimuliert und attraktive Aufenthaltsbereiche zum Verweilen geschaffen. Ferner wurden kleine Platzbereiche und fußläufige Querungsmöglichkeiten innerhalb des Sanierungsgebietes eingerichtet oder gestalterisch aufgewertet. Dazu zählen u. a. der Platz im Kreuzungsbereich Römerberg/Hirschgraben, sowie der Verbindungsweg „Bergelchen“ zwischen Lehrstraße und Nerostraße. Der Lehrplatz, neben den Spielplätzen Schulberg und Büdingenstraße, die einzige größere Freifläche im Sanierungsgebiet, wurde neu gestaltet und als Quartiersplatz ausgebaut.

Bei allen Erschließungsmaßnahmen wurden die Planungen unter Beteiligung der Versorgungsträger durch beauftragte Ingenieur- und Architekturbüros erstellt. Die Anlieger, Haus- und Grundeigentümer wurden in Versammlungen und Sitzungen des Sanierungsbeirates über die Planungen informiert und angehört. Die Anlieger erhielten Informationen über die Straßenumgestaltungen, die Rechtsgrundlagen zur Abrechnung der Hausanschlusskosten und die Beteiligten bei der Durchführung der Ausbaumaßnahmen. ◁

# „Es ist ein interessantes Wohngebiet“

*Wolfgang Hessenauer, ehemaliger Stadtverordneter und Sozialdezernent*

*Was ist aus Ihrer Sicht das Wichtigste, das mit der Sanierung des Bergkirchenviertels erreicht wurde?*

*Es wurde ein stadtnahes Wohngebiet für Leute erhalten, die nicht unbedingt jede Miete zahlen können. Wäre das beim Sanierungsvorhaben nicht förmlich festgehalten worden, wäre das ganze Gebiet ein Spekulationsobjekt geworden. Durch seine stadtnahe Lage hätte es der klassische Fall von Gentrifizierung werden können.*

*Waren Sie schon beteiligt in den 1960er/1970er Jahren, als die Planung von Ernst May gekippt worden ist?*

*1972 bin ich ins Stadtparlament gekommen und war im ersten Sanierungsbeirat Vertreter des Mieterbundes. Am Kippen der May'schen Planung war ich nicht alleine beteiligt, das war die 1968er Juso-Generation, zu der ich auch gehörte.*

*Also bei Ernst May möchte ich ein bisschen vorsichtig sein. Sie sitzen hier (am Wohnort von Wolfgang Hessenauer in Klarenthal) in einer der letzten May'schen Planungen und wir sind mit dem, wie es geplant ist, hochzufrieden. Klarenthal hat er stadtplanerisch entworfen und das ist von der Infrastruktur, von den Abständen, den Grünflächen, den Wegebeziehungen und von der Nahversorgung wirklich gut.*

*Können Sie etwas zu den Bürgerprotesten sagen, die es nach der Planung Mays (für das Bergkirchenviertel) gegeben haben soll und die dann dazu geführt haben, dass die Stadt das Vorhaben gekippt hat?*

*Ja, da gab es die schöne Beschimpfung von Edgar Heydock, dem damaligen Stadtplanungsamtsleiter, der von einem Slum gesprochen hatte. Ich mag ihn, das ist ein netter Mann, aber er ist ein Bauhausmensch bezüglich seiner Architektur. Der stand hinter dem May'schen Plan fürs Bergkirchenviertel, auf der grünen Wiese wäre das auch eine tolle Planung gewesen. Dann hat er gesagt, dass das ein Slum würde und das fanden die Anwohner nicht sehr lustig. Anschließend hat es in den Zeitungen heftige Diskussionen gegeben, auch im Ortsbeirat.*

*Gab es auch von Bürgerseite Proteste?*

*Ja, es war eine der ersten Bürgerinitiativen in Wiesbaden gegen die Planung. Die war nicht groß organisiert, so wie das heute wäre. Es gab auch Zusammenschlüsse von Hauseigentümern, die sich gegen die Planung der Stadt gewandt haben. Ein Problem dieses Gebietes war ja der kleinteilige Hausbesitz. Fast jedes Haus gehörte jemand anderem, bis zu den Aufkäufen im Rahmen der Sanierungsvereinbarung. Die Alternative für die Hauseigentümer war, sich zu verschulden oder zu verkaufen. Für viele hat es sich nicht rentiert, sich zu verschulden, denn sie haben von dem Haus gelebt. In dem Augenblick, wo es umgebaut oder modernisiert worden wäre, wären die Einnahmen zunächst weggefallen, die im Grunde Altersversorgungen für kleine Handwerker waren. Deswegen haben viele dann auch verkauft. Aus der Sicht der Eigentümer war es egal, an wen sie verkaufen, denn der Preis war ja gedeckelt. So kamen die Gesellschaften ins Spiel, die die Objekte gekauft haben und es dadurch mit Sanierung und Modernisierung einfacher hatten. Nach dem Beschluss, die Blockstruktur zu erhalten musste ja jeder verkaufen. Ein freihändiger Verkauf war wegen des Sanierungsvermerks nicht mehr möglich.*

*In der Wahlperiode 1972-1976 wurde der Beschluss gefasst den Abriss zu verhindern. Die Bedingungen waren, dass die Randbebauung bestehen bleibt und die dazu fähigen Häuser modernisiert werden. Für uns vom Wohnungsamt gab es das Problem, inwieweit bei den Wohnungsgrundrissen Kompromisse eingegangen werden konnten. Die Wohnqualität sollte ja verbessert werden und es entstanden Fragen bezüglich der Zusammenlegung von Wohnungen, vergrößerten Zimmern und Vermeidung gefangener Zimmer. Trotz Entkernung sollte*

*ja der Wohnraum nicht viel geringer werden. Das war schon wie die Quadratur des Kreises.*

*Es wurde auch Kritik laut, dass alles so lang dauerte.*

*Je besser die Vorarbeiten waren, die manchmal länger dauerten, desto schneller ging es in der eigentlichen Bauphase. Damals sind 250 Millionen DM verbaut worden, wenn ich das recht weiß, bei einem der größten Sanierungsgebiete der Bundesrepublik. Es dauerte auch lange, weil es die Bedingung gab, bei bis zu 125 Prozent der geschätzten Neubaukosten im Altbestand zu sanieren und nicht abzureißen.*

*Es gab eine Bewertungskommission, die jedes Haus begangen hat, um zu untersuchen, ob es neu gebaut oder modernisiert werden sollte. Bei diesen Begehungen waren Mitglieder des Sanierungsbeirats beteiligt. Nach „Feierabend" sind die ehrenamtlichen Mitglieder des Sanierungsbeirats durch die Häuser gestiefelt und haben darüber beratschlagt, ob abgerissen wird oder nicht. Das war auch einer der Gründe, warum es so lange gedauert hat.*

*Nun gab es auch in den Innenhöfen Häuser. Da wurde diskutiert, ob die stehen bleiben sollen, weil sie zum Teil technisch relativ gut waren, aber andererseits dem Ziel der Entkernung entgegenstanden. Im Prinzip sollte ja entkernt werden und trotzdem sollte die Zahl der Wohnungen nicht übermäßig kleiner werden. Das ist auch einigermaßen gelungen, weil an manchen Stellen verdichteter gebaut werden konnte. Es war schon eine sehr kleinteilige Arbeit mit langen Planungszeiten.*

*Wenn ein Block fertig geplant war, konnte die Sanierungsvereinbarung mit den Eigentümern in Angriff genommen werden. Da hat man natürlich noch keinen Backstein in Bewegung gesehen. Deswegen hat manches, oberflächlich betrachtet, sehr lange gedauert, obwohl ununterbrochen daran gearbeitet worden ist. Die privaten Eigentümer waren auch nicht immer einfach, also wenn ich an die Leute aus der Nerostraße denke – da war einer, der sich nur in den Sanierungsbeirat wählen ließ, um Dinge zu verhindern. Es gab auch eine kleine Hauseigentümermafia, die sehr aktiv war, also es war nicht immer lustig und man wurde auch hin und wieder beschimpft.*

*Wir hatten in Wiesbaden eine spezielle Konstruktion der Verwaltung, im Prinzip war das Wohnungsamt für die Sanierung zuständig und die Bauämter waren eher Hilfsorganisationen. Die Federführung hatte das Wohnungsamt. Das Wohnungsamt war vorher nur für Neubaufinanzierung und Wohnungsvergabe zuständig, es wurde also eine eigene Abteilung für Sanierung aufgebaut. Der letzte Amtsleiter war Hans Vollmar.*

*Uns ist aufgefallen, dass sich die neuen Häuser gestalterisch sehr gut ins Ortsbild einfügen.*

*Ja, das war auch eine der Bedingungen. Da ist vom Wohnungsamt und den Gesellschaften ganz ordentlich gearbeitet worden.*

*Das Bergkirchenviertel kenne ich noch von früher, weil ich ein Besucher vom Jazzhaus in der Nerostraße war, das war eine legendäre In-Kneipe der jungen Leute in den 1960er bis 1980er Jahren. Damals wohnte ich in der Adelheidstraße, da ist man dorthin zu Fuß gegangen. Alles, was in der Frankfurter Jazzszene Rang und Namen hatte, spielte im Hinterhaus vom Jazzhaus. Das war musikkulturell interessant. Das Jazzhaus ist auch saniert worden, da ging es darum, die hinteren Räume zu erhalten.*

*Die aktuellen Probleme der Gastronomie haben eher mit dem Kneipenverhalten der heutigen Jugend zu tun. Wir mussten zuhause sein, wenn die heute losgehen und das hat natürlich für die Nachbarn die entsprechenden Konsequenzen gehabt. Das Jazzhaus war immer laut, es hat immer Beschwerden gegeben, aber um ein Uhr war Zapfenstreich.*

*Die Planungen und Neubauten wurden in den Bergkirchennachrichten sehr kontinuierlich vorgestellt. Gab es denn ständig etwas Neues?*

*Weil Block für Block abgearbeitet worden ist, manchmal überschneidend, aber es konnte mit den Arbeiten erst angefangen werden, wenn die Planung stand. Natürlich gab es auch immer wieder private Eigentümer, die sagten, wir wollen jetzt anfangen. Wenn das den Planungen nicht widersprochen hat, dann wurde das auch gemacht. Letztendlich hat aber alles seine Zeit gedauert und es hätte von den 40 Jahren vielleicht auch nur 35 dauern können. Ob es deswegen besser geworden wäre, ist die Frage. Da man Block für Block vorgegangen ist, hatten die anderen Blöcke solange Ruhe, das muss man auch sehen. Wenn man überall anfängt zu zündeln, steigt die Unzufriedenheit. Es war ein Ziel, dass diejenigen, die in die modernisierten Wohnungen eingezogen sind, Zufriedenheit verbreiten sollten. Den anderen sollte mitgeteilt werden: es lohnt sich. Der Dreck lohnt sich. Es lohnt sich auch, dass man ein Jahr lang in schwierigen Verhältnissen gelebt hat. Ich glaube, es hat sich hier rumgesprochen, dass es zwar manchmal mühselig ist, am Ende aber etwas Vernünftiges für die Betroffenen herauskommt.*

*Wir haben das nicht als eine städtebauliche, sondern als eine soziale Maßnahme gesehen. Deswegen ist ja in Wiesbaden das Wohnungsamt, anders als in anderen Städten, beim Sozialdezernat. Das heißt, für uns waren die Backsteine und Betonmauern nur Ausfluss von Sozialarbeit. Das hat dem Ganzen eine Richtung gegeben. Wenn das sozialpolitisch für die Klientel, die dort wohnt, richtig ist, dann war die Priorität das Soziale. Und zwar sowohl bezüglich der Infrastruktur, als auch für den Wohnbau.*

*Vieles ist hier auch im bewohnten Zustand gemacht worden und dann ist natürlich schon die Frage, spielt das Bauen die erste Geige oder die Umwandlung eines Gebietes unter sozialen Aspekten. Das war hier eindeutig. Deswegen war es auch gut, dass das Sozialdezernat dafür zuständig war, das hat viele Dinge erleichtert, bezüglich Kindergärten, Jugendzentren, Einrichtungen, Seniorengeschichten und so weiter, das war alles im selben Dezernat. Ich musste außer „Schule und Kultur" und die Bautechnik niemanden fragen.*

*Das Dezernat konnte alles alleine machen, deswegen ist auch die Baptistengemeinde in der Adlerstraße zum Bürgerzentrum geworden. Die ursprüngliche Baptistengemeinde hat die Stadt gekauft, das Zentrum dort ist Teil der Sanierung. Es war eines der ersten Dinge, für das bürgerliche Engagement eine Gemeinschaftseinrichtung zu bauen. Das zweite war der Tattersall. Der Tattersall war früher ein Reitstall, dessen Abriss schon beschlossen war. Es sollte an seiner Stelle im Rahmen der Sanierung eine Altenwohnanlage gebaut werden. Dann kam aber der Denkmalschutz und auch Gesamtüberlegungen über das Sanierungsgebiet. Im Tattersall wurde schließlich ein Jugend- und Gemeinschaftszentrum eingerichtet.*

*Der große Saal war ja der Reitsaal. Die Reiter mussten aus ihren Boxen die Saalgasse runter, um ins Nerotal zu reiten. Ich habe den Tattersall noch in Betrieb erlebt, also mit Pferdestall und der großen Halle, die mit Sägespänen ausgestattet war und die Reiter sind dann die Taunusstraße hoch ins Nerotal. Diese Rampe steht unter Denkmalschutz, weil es eine der ersten derartiger Rampen war, um 1900 gebaut.* ▷

*▷ Sind Sanierungsberatungen im Bürgerzentrum Adlerstraße 19 durchgeführt worden?*

*Ja, am Anfang, dort gibt es einen großen Saal und oben noch zwei kleinere Räume. Es wurde auch ein Mittagstisch für die Bürgerinnen und Bürger eingerichtet, als das Bürgerzentrum zur Verfügung stand. Wir hatten gesagt – das ist auch Sozialpolitik – wir liefern nicht Essen auf Rädern. Bewohnerinnen und Bewohner, die noch gehen können, sollten aus dem Haus gehen. Die sollten unter Leute gehen. Wenn Essen auf Rädern in die Wohnungen geliefert wird, fördert das nur die Vereinzelung der Menschen. Das war auch im Einvernehmen mit den Wohlfahrtsverbänden. Dort wurde auch Altenarbeit gemacht, viele Leute haben da Skat gespielt oder ähnliches. Auf jeden Fall sollten sie ihre Wohnungen verlassen, denn das bedeutet: Anziehen, Rausgehen und unter Leute gehen.*

*Mit welchen positiven Begriffen würden Sie das Bergkirchenviertel charakterisieren?*

*Das ist schwierig zu sagen, das, was das Bergkirchenviertel ursprünglich ausmachte, ist es natürlich nicht mehr. Einfach, weil die Bewohnerschaft vollkommen ausgetauscht ist. Weil zu überwiegend öffentlich gefördertem Wohnungsbau gewisse Eintrittsvoraussetzungen gehören. Bewohnerschaft und Struktur haben sich verändert, weil die Alten gestorben sind und ihre Kinder nicht immer berechtigt waren, auch eine Wohnung dort zu beziehen. Und zum Teil auch nicht wollten. Es gab ja die Garantie, dass jeder, der bleiben wollte, auch bleiben konnte, notfalls auch mit Ausnahmen. Aber die, die weggezogen sind, sind in der Regel nicht zurückgekommen. Die, die innerhalb des Gebiets umgezogen sind, sind meistens auch nur einmal umgezogen. Später wieder in die ursprüngliche Wohnung zurückzuziehen, das hat so gut wie keiner gemacht.*

*Im Prinzip unterlagen alle Häuser der Bindung, von ganz wenigen Ausnahmen und Privatbesitzern abgesehen. Die meisten Häuser gehörten kommunalen oder staatlichen Gesellschaften. Das hatte auch den Vorteil, dass man dann die Belegung steuern konnte.*

*Wie sieht das heute aus? Sind die Bindungen ausgelaufen?*

*Die Bindung der Sanierung ist gestrichen, aber die Neubauten sind fast alle öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit dreißigjähriger Bindung. Sie gehören überwiegend städtischen Gesellschaften und unterliegen einer Art Selbstbindung, dass sie jedenfalls die Mietspiegelwerte nicht überschreiten. Bei städtischen und öffentlichen Gesellschaften ist es höchstens der Mittelwert des Mietspiegels. Aber es ist natürlich klar, bei privaten Eigentümern und wenn die Bindung ausgelaufen ist, kann nur noch die Mietpreisbremse greifen. Im Übrigen sind das freifinanzierte Wohnungen, die nach Angebot und Nachfrage vermietet werden. Man kann, wenn man dort wohnt, auf das Auto verzichten. Abgesehen davon, dass man sonst einen Tiefgaragenparkplatz mieten müsste. Aber es ist eine innenstadtnahe Lage, da braucht man kein Auto.*

*Können Sie zum Thema Wohn- und Lebensqualität im Bergkirchenviertel etwas sagen?*

*Die Kneipenkultur im Bergkirchenviertel hat nachgelassen, aber das ist ganz normal und hat mit dem Sanierungsgebiet nichts zu tun. Das ist in anderen Stadtteilen auch so. Aber wenn Sie aus dem Haus gehen, sind Sie bergabfallend mitten in der Stadt. Und wenn Sie bergauf gehen, sind Sie schnell im Wald. Ein Erholungsgebiet erreichen Sie am Alten Friedhof, der auch Teil des Sanierungsprojekts war und Sie sind relativ schnell in den Außenbereichen der Stadt. Also ist von der Wohnqualität ein hochinteressantes Gebiet. Natürlich ziemlich eng bebaut, aber ein Sanierungsziel war ja die Innenentkernung. Es gab zum Teil drei Häuser hintereinander mit kleinen Handwerksbetrieben und Ähnlichem. Allein aufgrund der Stellplatzsatzung war die Entkernung notwendig. Licht und Sonne wurde über die Innenhöfe erzielt, weil die Blockrandbebauung so bleiben sollte.*

*Es ist also ein interessantes Wohngebiet, in Frankfurt wäre es schon gestürmt worden von denjenigen, die zahlen können. Die Wohnungen sehen nach dem Stand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht schlecht aus, aber es sind eben keine Luxuswohnungen, insofern gibt es Grenzen. Es sind Standardwohnungen, drei Zimmer, 75 qm. Da hilft auch ein dickes Portemonnaie nichts, die Wohnungen werden nicht größer. Die Gefahr besteht natürlich immer, dass solche Gebiete irgendwann kippen. Solange die Gesellschaften aber nicht verkaufen, wird es weitgehend so bleiben wie es ist. Und das ist auch gut so.*

*Welche Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Viertels würden Sie sich wünschen?*

*Es ist schwierig bei einem Gebiet, das gerade neu saniert wurde, über die Zukunft zu reden. Im Prinzip sollte es so bleiben, wie es im Augenblick ist. Roland (Presber) wird wahrscheinlich mit der Bewohnerstruktur nicht so ganz zufrieden sein, weil bei der Neubelegung freiwerdender Wohnungen die Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus gegriffen haben.*

*Bisher waren, abgesehen von der FDP, alle im Stadtparlament vertretenen Parteien dafür, keine Wohnbau-Gesellschaften und keine Wohnungen zu verkaufen. Wenn das so bleibt, werden unter kommunalem oder Landeseinfluss die Wohnungen in öffentlichem Besitz sein, was eine übermäßige Gentrifizierung ausschließt. Wenn aber das Land Hessen der GWH sagt, verkauft die Wohnungen im Bergkirchengebiet, dann verkaufen sie. Davor ist man nicht bewahrt. Also mehr, als wir gemacht haben, dass wir dafür sorgten, dass die Wohnungen bei Gesellschaften öffentlich gebunden sind, kann man im Augenblick nicht machen. In Wiesbaden hat sich die Politik bisher gegen Verkäufe entschieden. Wenn das bleibt, auch wenn die Bindungen weg sind, dann ist ein Schutzschirm da. Der allererste war ja nun die Bindung an den Sanierungsvermerk, der ist aber in vielen Bereichen weg. Wenn das Sanierungsziel erreicht ist, die Objekte abgerechnet sind, also insbesondere die Garagen im Innenbereich, dann gibt es für einen Sanierungsvermerk keinen Grund mehr und dann könnte ein privater Eigentümer klagen.*

*Es gibt auch private Eigentümer, bei denen der Sanierungsvermerk gelöscht worden ist, nachdem die Verbindlichkeiten bezahlt wurden (Anmerkung der Redaktion: Die Löschungen beim Grundbuchamt sind alle veranlasst). Ich denke, wenn die Eigentumsverhältnisse so bleiben, wird es immer eine Belegung durch die Mittelklasse bis zur unteren Mittelklasse geben. Das ist auch in Ordnung so. Es gibt keinen Grund, die Bewohner ins Umland zu vertreiben, sie haben genauso einen Anspruch in der Innenstadt zu wohnen.*

*Das sind wahrscheinlich sogar eher Leute, die darauf angewiesen sind, in der Nähe zu wohnen, die öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte usw. nutzen.*

*Es kommt darauf an, wo sie arbeiten. Es ist ja nicht mehr so, dass im Bergkirchengebiet die Arbeitnehmer wohnen, die im Kurgebiet arbeiten, die Kur gibt es wie früher nicht mehr. Dort wohnten damals diejenigen, die in den Hotels und Badebetrieben gearbeitet haben. Für sie sind die Häuser gebaut worden. Das ist vorbei, inzwischen wohnen da ganz normale Leute.* ◁

# Förderung- gut angelegt

## Finanzierung, Herkunft der Mittel, Verwendung

*Voraussetzung für eine öffentliche Förderung war die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes.*

*Sie erfolgte durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juli 1972 und wurde am 14. Juli 1972 vom Hessischen Minister des Inneren genehmigt.*

Das Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ wurde damit in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Hessen aufgenommen. Die Sanierungsmaßnahme wurde als förmliches (klassisches) Sanierungsverfahren durchgeführt; § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) fand in vollem Umfang Anwendung.

Ein erheblicher Teil der öffentlichen und privaten Investitionen wurde von kleinen und mittleren Unternehmen und Handwerksbetrieben aus der Stadt und der Region erbracht. So leistete die Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes, des Landes Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden einen bedeutenden Beitrag zur heimischen Wirtschaftsförderung. ▷

*Sanierungsgebiet „Bergkirche“*

**ca. 11 ha** *Fläche*

**3.646** *Einwohner/-innen**
*(1974 = 4.507 Personen)*

**1.912** *Haushalte**

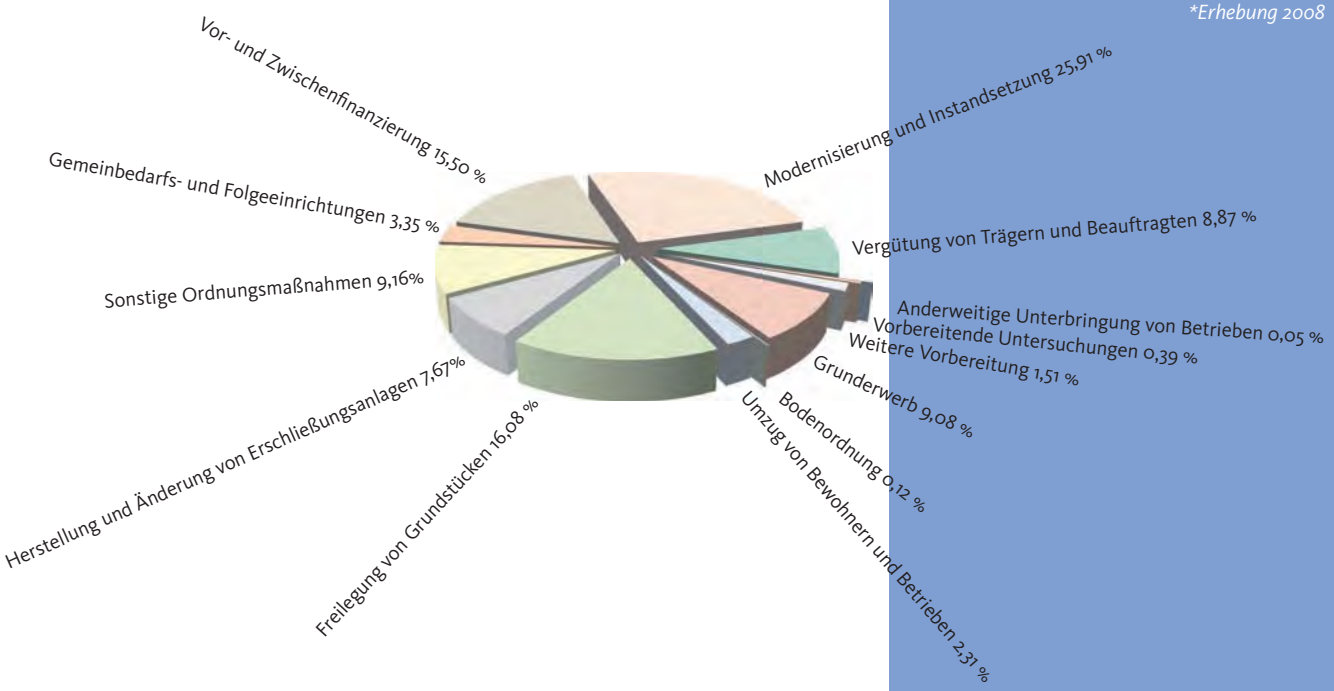
**226** *Wohngebäude**

**1.626** *Wohnungen**
*( 70 Eigentumswohnungen 1987)*

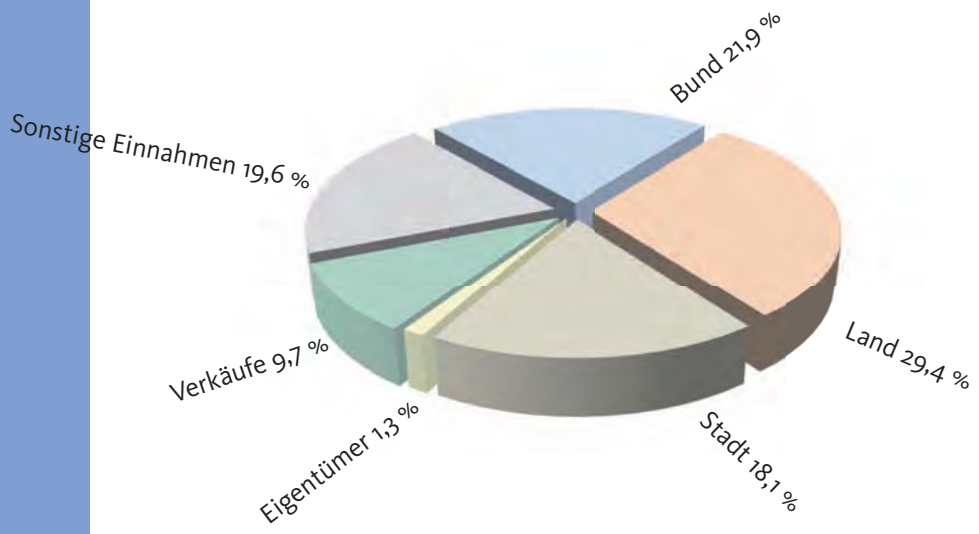
**2,3** *Personen je Wohnung**

**61,5 qm** *Wohnungsgröße im Schnitt* (Gesamtstadt 78 qm)*

**Erhebung 2008*




*Ausgaben nach Kostengruppen:*
*Die Gesamtausgaben der Förderung betrugen zum Abrechnungszeitpunkt 2016 inklusive der Verbindlichkeiten 66.399.956 Euro. Die prozentuale Verteilung auf die einzelnen Kostengruppen wird in der Grafik veranschaulicht.*




*Herkunft der Städtebauförderungsmittel:*
*Die geförderten Kosten von 67.998.000 wurden vom Bund mit 14.732.875 Euro und dem Land Hessen mit 19.766.748 Euro getragen. Der städtische Mindestanteil an den geförderten Kosten (Komplementärmittel) beträgt 12.204.093 Euro, die prozentuale Aufteilung der eingesetzten Finanzierungsmittel ist der Grafik zu entnehmen.*

*Herkunft der Mittel insgesamt:*
*Weitere Einnahmen entstanden aus Verkäufen (6.509.947 Euro) und sonstigen Erlösen (14.924.931 Euro), hauptsächlich Rückflüsse aus Sanierungsförderungsdarlehen und Beteiligungen von Eigentümern an Gemeinschaftsanlagen. Die Gesamtbetrachtung der Einnahmen aus Finanzierungsmitteln und Einnahmen aus dem Verfahren ist in der Grafik dargestellt.*

*Sanierungsgebiet „Bergkirche“*

**1001** *neugebaute bzw. modernisierte Wohnungen*

**ca. 130** *Gewerbeeinheiten*

**65,1 %** *Sozialwohnungen**

**7** *neugebaute Tiefgaragen*

**560** *neue Stellplätze*

**Erhebung 2008*

**ca. 68 Mio €**
*Städtebauförderungsmittel*

**ca. 35 Mio €**
*davon Bund + Land Hessen*

**ca. 13 Mio €**
*davon Stadt Wiesbaden*

**ca. 4,6 Mio €**
*sonstige Fördermittel (ZIP)*

**ca. 60 Mio €**
*Wohnbauförderungsmittel*

## Sanierungsgebiet Kranzplatz/Coulinstraße

Diese Teilsanierungsgebiete kamen 1975 in das Städtebauförderungsprogramm. Hier wurden 131 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, rund 3.600 qm gewerbliche Fläche und 63 Tiefgaragenplätze geschaffen. Dabei entstanden Gesamtkosten in Höhe von 32,4 Mio. DM, die u. a. durch Wohnungsbaufördermittel von Bund und Land in Höhe von 10,7 Mio. DM und aus Sanierungsförderungsmitteln in Höhe von 4,8 Mio. DM finanziert wurden.

Außerdem wurde im Bereich Coulinstraße ein Parkhaus mit 418 Einstellplätzen errichtet, welches sowohl für den innerstädtischen Parkbedarf als auch für die stellplatzpflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer des Sanierungsgebiets zur Verfügung stehen sollte. Dafür wurde in die ursprüngliche Finanzplanung ein Zuschussbedarf aus Sanierungsförderungsmitteln eingestellt.

## Ende der Förderung

Nach Beendigung der Sanierung wurde die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Kranzplatz/Coulinstraße durch die Stadtverordnetenversammlung Wiesbadens zum 12.11.1997 aufgehoben.

Mit dem letzten Zuwendungsbescheid vom 22. Februar 1993 wurde die Förderung des Sanierungsgebietes „An der Bergkirche“ abgeschlossen.

Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 17. Dezember 2015 wurde die Satzung zur Durchführung der Sanierung aufgehoben (Bekanntmachung und Inkrafttreten am 21. Dezember 2015). ◁

# Fazit und Ausblick

Die zu Beginn der Dokumentation an die Projektbeteiligten gerichteten Fragen zum bisherigen Sanierungsgeschehen wurden um drei weitere zur zukünftigen Quartiersentwicklung ergänzt:

- Welche Maßnahmen halten Sie für die zukünftige Entwicklung des Bergkirchenviertels für sinnvoll?
- In welche Bereiche sollte von Seiten der Stadt eingegriffen werden?
- Was würden sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Bergkirchenviertels Ihrer Meinung nach am meisten wünschen?

*Die Antworten zum Abschluss der Dokumentation zeigen Wege auf, wie die städtebaulichen und sozialen Qualitäten des Bergkirchenviertels erhalten und verbessert werden können:*

Für die zukünftige bauliche und städtebauliche Entwicklung sollte darauf geachtet werden, dass der Bestand im Bereich der Wohnbebauung als auch der Infrastruktur erhalten bleibt. Die Belegungssteuerung der öffentlich geförderten Wohnungen sollte verbessert werden.

Die soziale Nutzung des öffentlichen Raums und der Blockinnenbereiche könnte beispielsweise durch Gartenprojekte oder „Urban Gardening“ gefördert werden. Das Übernehmen von Verantwortung für diese öffentlichen Bereiche würde dazu beitragen, die Sauberkeit im Gebiet zu verbessern.

Veranstaltungen mit Kindern und Jugendlichen werden vorgeschlagen, Tagestreffs für ältere Migranten – eine stetige Anpassung der sozialen Infrastruktur an die jeweilige Bewohnerschaft.

Der Erlass einer Milieuschutzsatzung durch die Stadt könnte Ausverkauf, Spekulation und Luxussanierungen verhindern und ggfs. durch das Vorkaufsrecht der Stadt dazu beitragen, das Mietniveau gering zu halten.

Es sollten Fördermittel für Modernisierungen bereitgestellt werden und Beratungen für Eigentümerinnen und Eigentümer unter der Prämisse von Mietpreisbegrenzungen angeboten werden. Bei Auslaufen der Bindungsfrist für Sozialwohnungen sollten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet werden, einen Teil der Bindungen zu verlängern.

Es wird angeregt, durch Infotafeln oder Schaukästen zur Quartiersgeschichte die Entwicklung des Gebiets ins öffentliche Bewusstsein zu bringen.

Als Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner konnten sich die Befragten vorstellen, dass Sauberkeit und Ruhe im Gebiet die zentralen Anliegen sind, sicherlich aber auch der Erhalt des Mietniveaus.

Von Seiten eines seit Kurzem im Gebiet wohnenden, langjährigen Sanierungsbeteiligten wird der Wunsch nach „mehr kleinen Läden und Vierteln, weniger doofen Graffitis, weniger rücksichtslos liegengelassenem Hundekot und weniger hingeworfenem Sperrmüll“ geäußert.

Inhalte und Texte beruhen zu weiten Teilen auf folgenden Publikationen:


Abschlussbericht Sanierungsgebiet Kranzplatz – Coulinstraße in Wiesbaden
Olaf Rosenow; Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH; Wiesbaden 03.01.2014

Abschlussbericht zum Schlussverwendungsnachweis „An der Bergkirche“, Wiesbaden
Carsten Uhl, HA Hessen Agentur GmbH, 17.12.2015

Atlas der Stadt Wiesbaden
von Dr. C. Spielmann und F. Krake; Verlag von Karl Ruppert, Frankfurt am Main, 1912

„Bebauungspläne Bergkirchenviertel“ Dokumentation, Stand: September 2010; Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH,
Dipl.-Ing. Oliver Bieber, Stadtplaner, Wiesbaden 2010

Bergkirchen Nachrichten
1. Jahrgang Nr. 1 (März 1974) bis 17. Jahrgang, Nr. 4 (Juli 1991), Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden 1974-1981

Das Bergkirchenviertel und der Alltag seiner Bewohner,
Ein Rückblick für die Zukunft,
Die Broschüre zur Ausstellung
Landeshauptstadt Wiesbaden, 1991

Das neue Wiesbaden
Prof. Dr. Ing. e.h., Dr. phil. h.c. Ernst May, Dr. K. Leibbrandt, Dipl.-Ing Rolf W. Schaaff, Prof. Dr. Werner Bosch, Dr. Gerd Ulrich;
Herausgeber: Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden 1963

Der Bagger,
Informationen zur Sanierung
Herausgegeben von den Jungsozialisten in der SPD; Wiesbaden April 1975 und März 1980

Dr. Bernd Neese, Wiesbaden,
zur „Anonymen Aktien-Gesellschaft zum Betriebe der Cur-Etablissements in Ems und Wiesbaden“, Stand 2012

http://frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2912&_ffmpar[_id_inhalt]=7524 (zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frankfurt am Main)

Materialien zum Stadtentwicklungsprogramm 86, Heft 2, S. 50

Melderegister, MigraPro
(zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Offenbach am Main),
http://www.staedtestatistik.de

Sachbericht zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „An der Bergkirche“ Wiesbaden
HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden; Juni 2016

Sanierung im Bergkirchenviertel,
Zwischenbilanz und Perspektiven für die Abschlussphase
Clemens Altschiller, Bernd Kohl, Dietrich Schwarz, Karl-Heinz Simon, Hans Vollmar;
Herausgeber Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung
sowie Wohnungsamt;
Wiesbaden Januar 1997

Sanierungsgebiet Kranzplatz – Coulinstraße in Wiesbaden
Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme;
Olaf Rosenow; Stadtentwicklungsgesellchaft Wiesbaden mbH;
Wiesbaden 03.01.2014

Stadtgestalt und Denkmalschutz im Städtebau,
Beitrag der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Wettbewerb des Landes Hessen und der Bundesrepublik Deutschland;
Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtentwicklungsdezernent Jörg Jordan;
Wiesbaden 1978

Statistisches Jahrbuch 2016 Wiesbaden,
Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik
Wiesbaden

Steckbrief
Sanierungsgebiet „Bergkirche“
Plandaten/Informationen zum Programmgebiet;
Olaf Rosenow;
Stadtentwicklungsgesellchaft Wiesbaden mbH;
Wiesbaden 19.06.2012

Veränderungen der Wohnverhältnisse im Sanierungsgebiet „An der Bergkirche“ 1968 - 2015
blickpunkt.stadtforschung
Wiesbaden 09/2017;
Max Czymai, Karl-Heinz Simon;
Wiesbaden, März 2017

Wiesbaden-Report 1972, Seite 34

Oliver Abels
Wikipedia: Pavillon des historischen Kochbrunnens
(Seite 17 kleines Bild)

Atlas der Stadt Wiesbaden von Dr. C. Spielmann und F. Krake; Verlag von Karl Ruppert, Frankfurt am Main, 1912
(Seiten 20-21 unten)

Bergkirchen Nachrichten
1. Jahrgang Nr. 1 (März 1974) bis 17. Jahrgang, Nr. 3 (Mai 1991), Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden 1974-1981
(Seiten 35, 37 rechts, 38, 50 Mitte und unten, 54, 56 Mitte und unten, 57 unten, 59, 60 rechts, 61 links und Mitte, 62 rechts, 63 oben links und unten, 64 unten, 65 unten rechts, 66 unten, 67 oben, 86 Mitte und unten)

Das neue Wiesbaden
Prof. Dr. Ing. e.h., Dr. phil. h.c. Ernst May, Dr. K. Leibbrandt, Dipl.-Ing Rolf W. Schaaff, Prof. Dr. Werner Bosch, Dr. Gerd Ulrich;
Herausgeber: Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden 1963
(Seiten 28, 29, 30, U4 links Mitte)

Der Bagger, Informationen zur Sanierung; Herausgegeben von den Jungsozialisten in der SPD; Wiesbaden April 1975 und März 1980
(Seite 37 links)

Wolfgang Eckhardt (Seiten 34, 43)

Ergänzender Bebauungsplan Verkehrsberuhigung u. ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten „Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße“ in Wiesbaden, 1985
(Ausschnitt Seite 65, 84)

Google Kartendaten © 2009, 2016,
(Seiten 9 Bearbeitung I. Lehn, 52ff Bearbeitung U. Reuss)

Georg Habs, Stadtarchiv Wiesbaden
(Seiten U1 links und rechts oben, rechts Mitte, rechts unten, 1, 10 Mitte unten, 12 rechts oben und unten, 14 links oben, 18 Mitte Stahlstich von E. Grünwald, 19 unten Neue Photogr. Gesellschaft Berlin-Steglitz, 20 oben, 21 oben, 22 oben,
22 links unten J. Nöhring,
22 rechts unten August Müller,
23 oben und links sowie rechts unten,
23 unten Mitte Joachim Weber,
24, 26, 27 oben Ludwig Herbst,
27 Mitte und unten, 45 oben, 53, 57 oben, 79 Mitte, 80 unten, 81 oben, 83 Mitte, 87 oben, 87, 88 oben und unten, 89 Mitte, 89 oben,
U4 links unten)

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Top 50 - Amtliche topographische Karten Hessen, Version 5,
Stand zwischen 2004 und 2008
(Seite 8)

Ursula Killmann (Seite 76, U4 rechts Mitte unten)

Klaus Koschwitz (Seiten 11 oben, 13 rechts oben, 14 rechts, 56 oben, 78, 79 oben, 88 Mitte, U4 rechts oben und Mitte oben)

Meyers Konversations Lexikon,
4. Auflage, Leipzig:
Historisches Fünfeck um 1888
(Seite 18 unten)

Irmgard Lehn (Seiten 10 Mitte unten, 11 unten, 12 links oben, 14 links Mitte, 15 oben, 49, 60 links, 63 oben rechts, 67 unten, 68, 69, 70, 83 unten, 85, 86 oben, U4 Mitte und rechts unten)

Mannheimer Morgen (Seite 40 Mitte)

Frank-Ivo Lube
Wikipedia: WiesbadenPalasthotel.jpg
(Seite 48)

Wolfgang Pehlemann
Wikipedia: Luftbild Landeshauptstadt Wiesbaden, oben: Neroberg, Opelbad, Griechische Kapelle,
Mitte von links: Dern'sches Gelände mit Rathaus, Landtag Hessen nach Umbau, Marktkirche, Wilhelmstraße, Kurhaus
Foto Wiesbaden IMG_0182.jpg
(Seite 44)

Ulrich Reuss (Seiten U1 Mitte, U2, 10 oben, 13 rechts unten, 14 unten, 15 unten, 16, 31, 41, 46, 47, 50 links oben, 51, 55 unten, 58, 61 oben rechts, 62 links, 64 oben, 65 oben, 66 oben, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 80 oben, 81 unten, 82, 83 oben, 90, U3, U4 links oben)

Sachbericht zum Abschluss der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „An der Bergkirche“ Wiesbaden; HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden;
Juni 2016
(Seiten 93, 94)

Sanierung im Bergkirchenviertel, Zwischenbilanz und Perspektiven für die Abschlussphase
Clemens Altschiller, Bernd Kohl, Dietrich Schwarz, Karl-Heinz Simon, Hans Vollmar; Herausgeber Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wahlen, Statistik und Stadtforschung und Wohnungsamt;
Wiesbaden Januar 1997
(Seiten 25, 52, U1 links Mitte. Bearbeitung U. Reuss)

Biggi Trost (Seiten U1 großes Bild unten, 95)

Matthäus Merian der Jüngere: Auszug aus der Topographia Hassiae von 1655
(Seiten 18-19 oben)

Hans Vollmar (Seite 55 oben)

Wiesbadener Kurier, auch online
(Seiten 36, 39, 40)

Wiesbadener Tagblatt online
(Seite 40)

*Liebenswert lebenswert!*

*Die Sanierung des Bergkirchenviertels in Wiesbaden 1972-2015*

*Herausgeber*

*SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH*
*Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden für die Bereiche Stadterneuerung und Wohnbauförderung*

*Beteiligte*

*Georg Habs, Stadtarchiv Wiesbaden*

*Irmgard Lehn, Diesing + Lehn Stadtplanung SRL, Darmstadt*

*Roland Presber, Ortsvorsteher des Ortsbezirkes Wiesbaden Mitte*

*Ulrich Reuss, U3 marketing unlimited, Darmstadt*

*Olaf Rosenow, SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH,*

*Nicole Schüppenhauer, SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH*

*Karl-Heinz Simon, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik,*
*Abteilung Stadtforschung, Wiesbaden*

*Hans Vollmar, SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH*

*Stefanie Will, SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH*

*Redaktion*

*Georg Habs, Irmgard Lehn, Angela Nodorf, Roland Presber, Ulrich Reuss, Olaf Rosenow, Nicole Schüppenhauer,*
*Hans Vollmar*

*Konzept und Textbearbeitung*

*Irmgard Lehn und Ulrich Reuss*

*Gestaltung*

*U3 marketing unlimited, Darmstadt*

*Druck*

*Frotscher Druck, Mörfelden-Walldorf*

*Copyright*

*© Copyright Juni 2017 by SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH,*
*die Rechte der verwendeten Abbildungen liegen bei den Autoren*

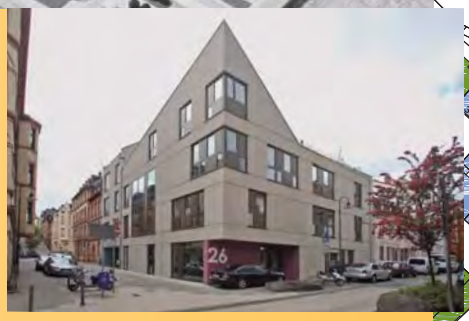
*Nachdruck, auch auszugsweise, und Veröffentlichung im Internet oder in anderen Medien*
*nur mit Zustimmung des Herausgebers*

*Zu beziehen*

*über die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH*

*Konrad-Adenauer-Ring 11*
*65187 Wiesbaden*

*Telefon +49 611 77808-50*
*www.seg-wiesbaden.de*

- *Was geschah während der Sanierung des Wiesbadener Bergkirchenviertels?*
- *Wie sah das Leben im Viertel früher aus?*
- *Wie konnten die Katzelöcher den Abriss verhindern?*
- *Sozialwohnungen im Grand Hotel?*
- *Wo sind die Gewerbebetriebe?*
- *Grüne Gärten statt dunkle Innenhöfe?*
- *Wohin mit dem Verkehr?*
- *Was wurde für die Bewohnerinnen und Bewohner getan?*
- *Wie beurteilen die Akteure der Sanierung das Bergkirchenviertel heute?*
- *Was sagen die Betroffenen dazu?*
- *Wie wurde die Sanierung finanziert?*
- *Wie soll es mit dem Viertel weitergehen?*

*Antworten in diesem Band!*