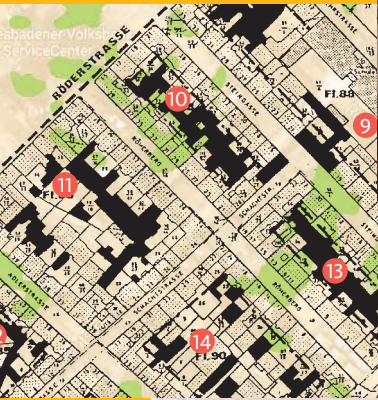




Liebenswert Lebenswert!

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



2 Inhalt

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“



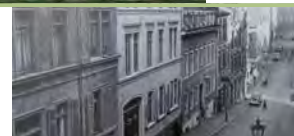
16

*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? – Wohnungsanierungen



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



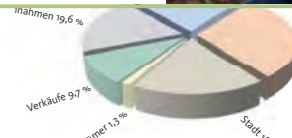
83

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*

6 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.

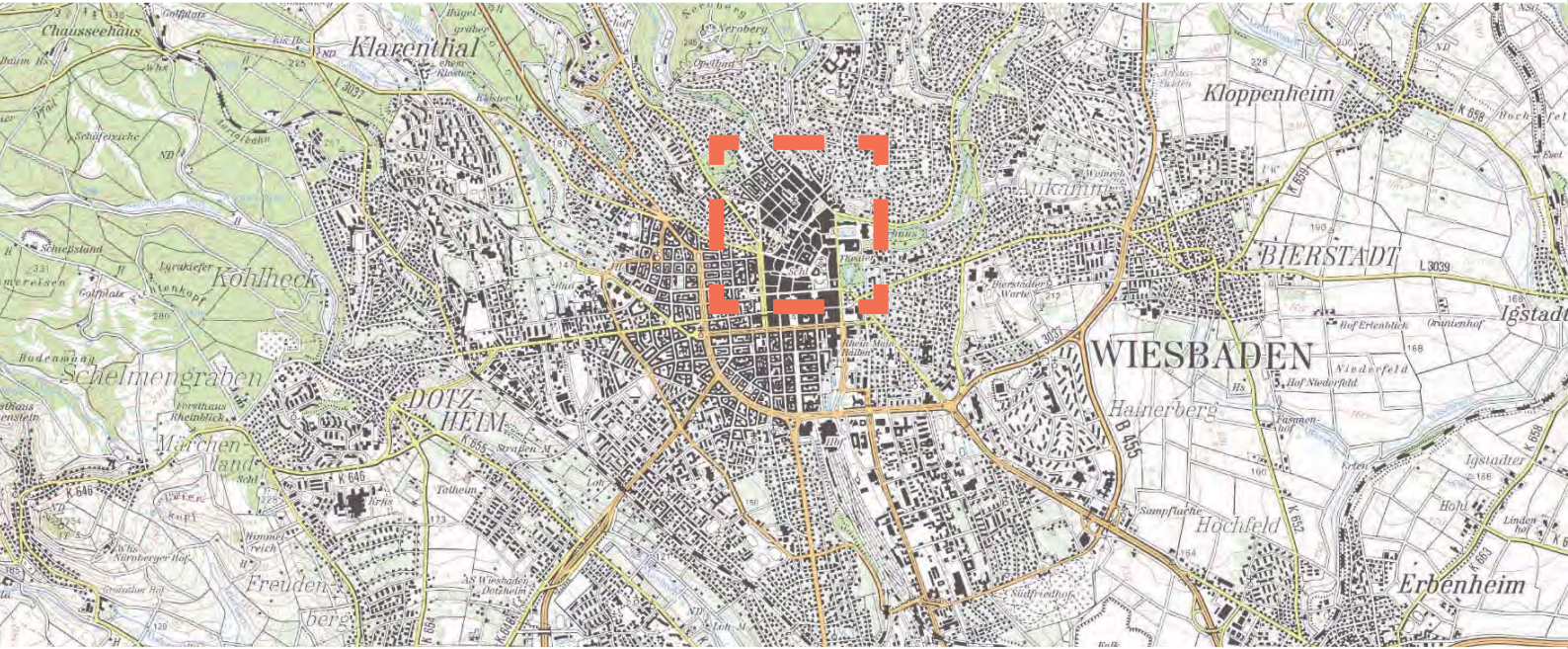
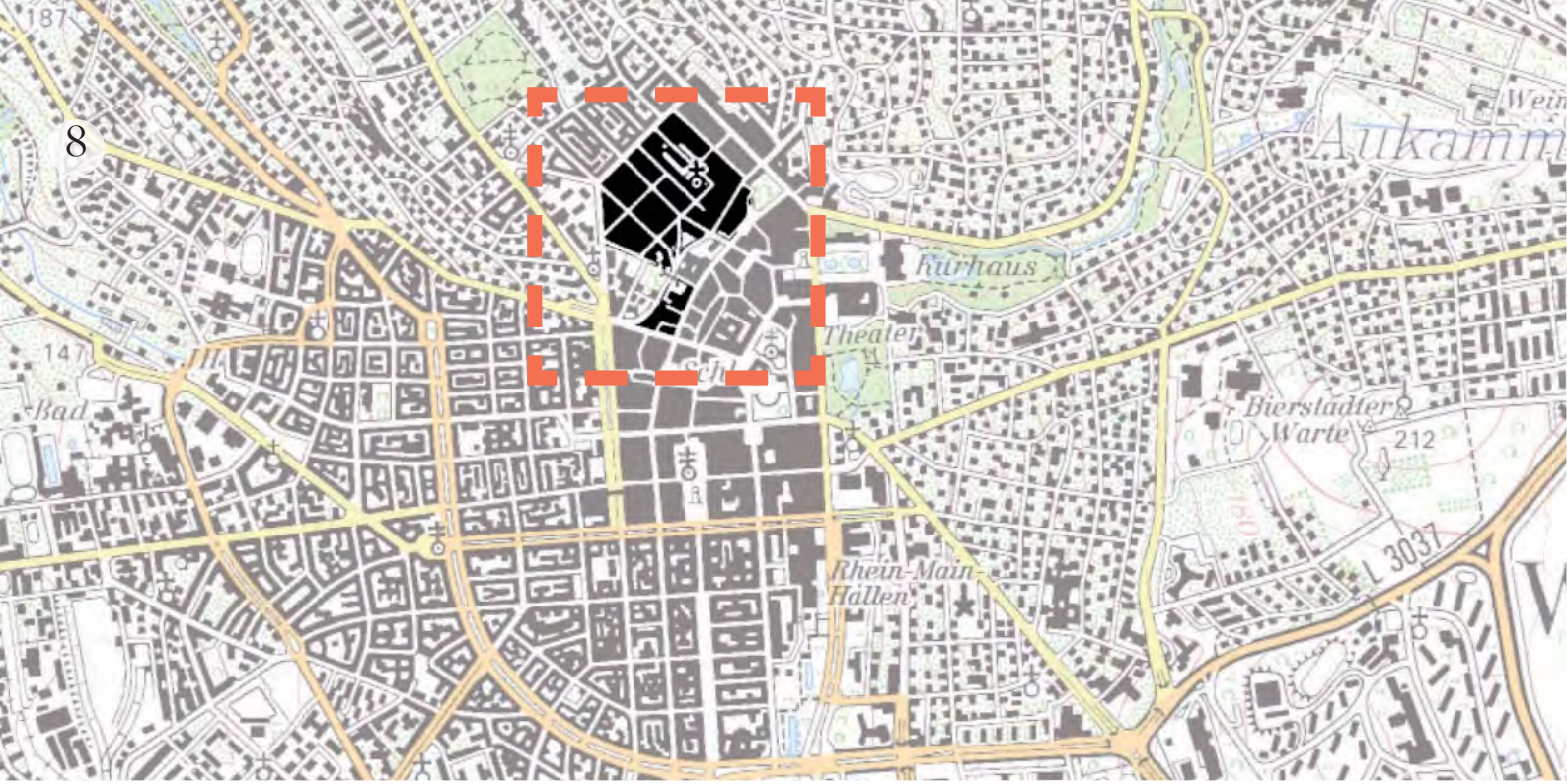
Die Herausgeber danken allen an der Dokumentation Beteiligten für ihre hilfreiche Mitarbeit. Besonderer Dank gilt dem Ortsvorsteher der Wiesbadener Innenstadt, Herrn Roland Presber, für den informativen Rundgang durch das Viertel und seiner redaktionellen Mitwirkung mit vielen wertvollen Insider-Tipps 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

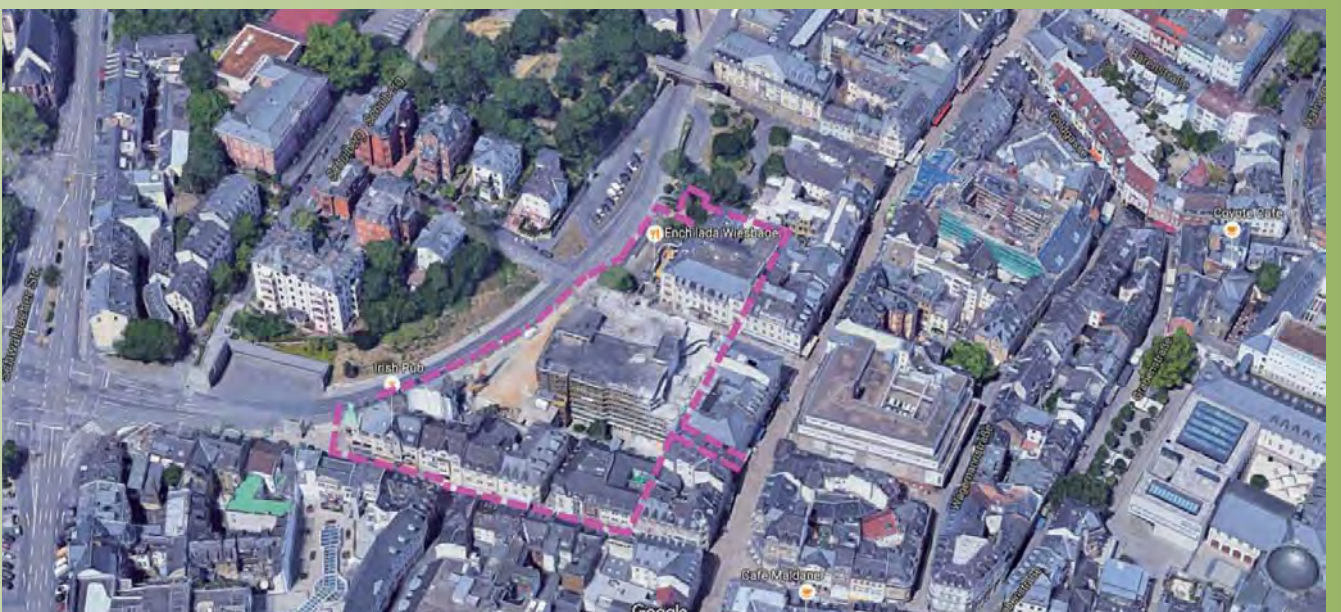
Andreas Guntrum

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





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



Sanierungsgebiet „Coulinsstraße“

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 Röder-

straße 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

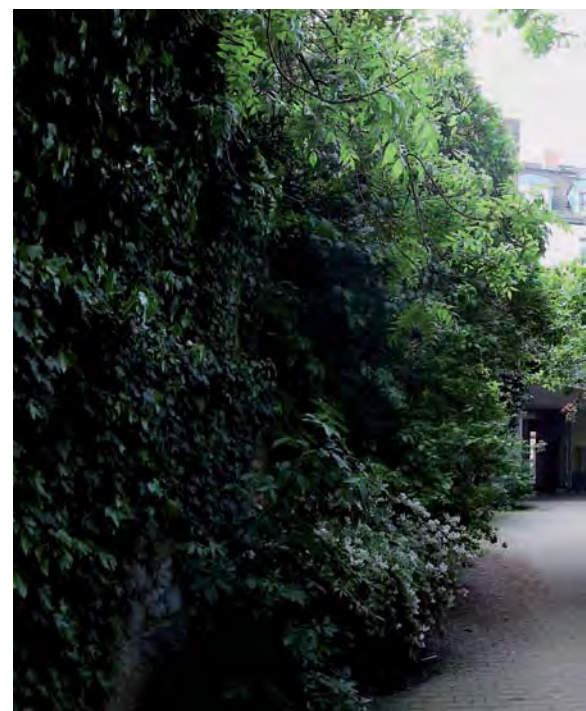
privaten Charakter und bilden ruhige, innerstädtische Oasen.

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)



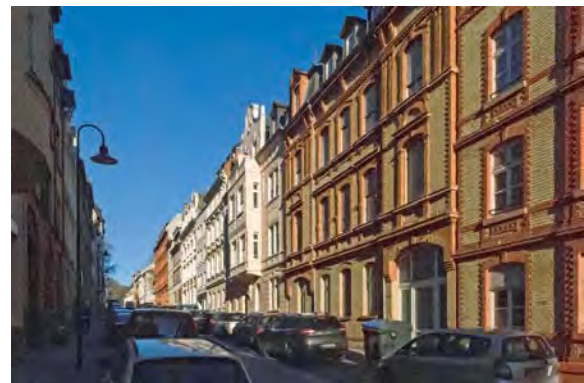
Starke Höhenentwicklung im Hirschgraben
(rechts)
Römertor (unten rechts)

13

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. ▶

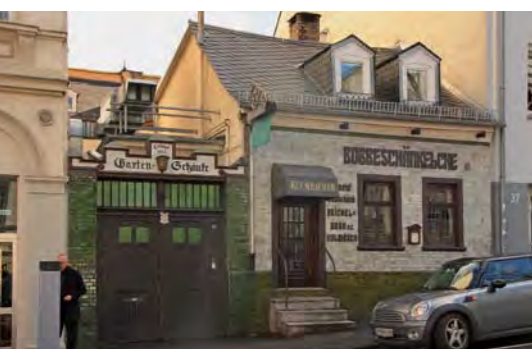




Parkplätze am Römerberg, Blick bergauf zur Rödterstraße



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 Innenstadtbereich 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 Rödterstraße, 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.

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 angenehmen 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

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 „Aqua 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. Ein-

hard, der Biograf Karls des Großen, erwähnte um 828–830 Wisibada („Bad in den Wiesen“), das ist die früheste Überlieferung des Namens Wiesbaden.

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. ▶

Gratis-Trinkkur für jedermann:
Der Kochbrunnen in seinem Pavillon



heißes Quellen



vom beschaulichen Landstädtchen

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

ZUR



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 Glücksspielkonzession 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

then

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.

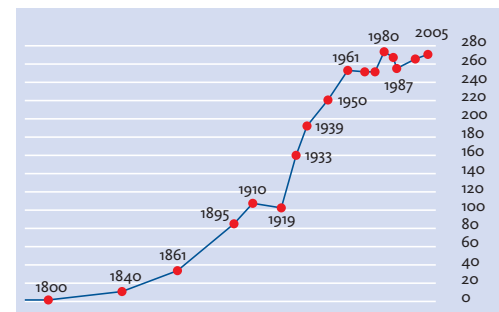
Die rechtsrheinischen Mainzer Vororte Amöneburg, Kastel und Kostheim

kamen 1945 zum Stadtkreis Wiesbaden. Am Rand der Stadt wurden Großsiedlungen errichtet, Biebrich und Dotzheim entwickelten sich zu den einwohnerstärksten Ortsteilen.

Planungen von Ernst 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 Gebietsreform 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 so-

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 Blockinnerbereichen 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-Grüner-Schule) und der Evangelischen Bergkirche (1850 geplant) bot die Voraussetzungen 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



HERZLICH WILLKOMMEN
im Katzeloch

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

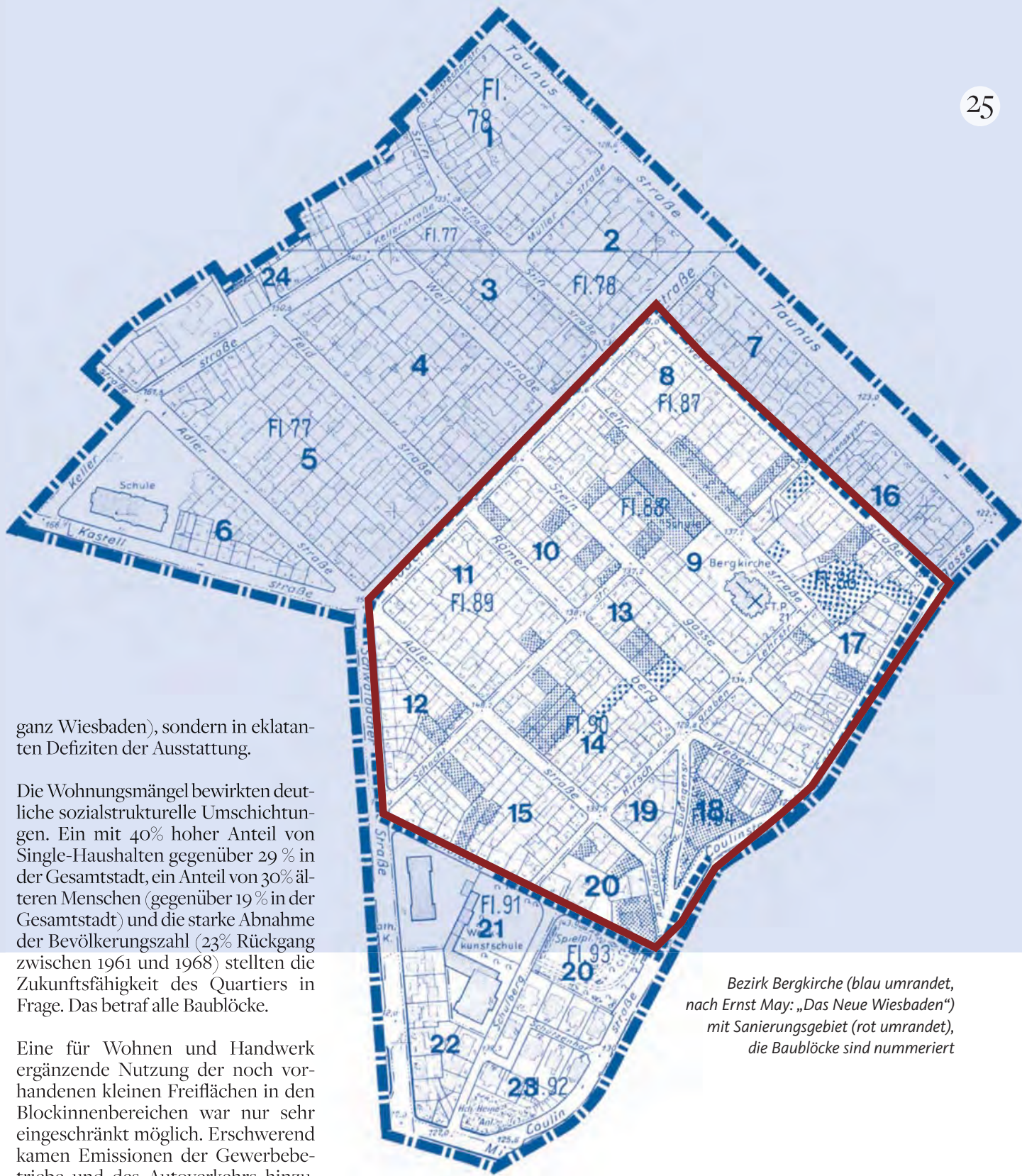
Fehlende oder sehr geringe Hausabstände und kaum nutzbare Freiflächen hatten sowohl für die Bewohner als auch für die Gewerbetreibenden gleichermaßen ungünstige Wirkungen. Die Erschließung der kleinformigen Grundstückspartellen, besonders im Hinterhofbereich, erfüllte nicht mehr die brandschutztechnischen 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 Abstandsängel auf. Die Problemlage der Wohnraumsituation bestand weniger in dem zur Verfügung stehenden Platz mit durchschnittlich 22 qm Wohnfläche pro Person (gegenüber 26 qm in



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 ver-

bunden. 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. ▶

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



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

Gewerbe

► 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 selbstständig und ohne Begleitung Erwachsener einkaufen konnten. Neben gebietsinternen Geschäften wurde auch die nahe City für Einkäufe genutzt.

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 Einwohner-



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

zahlen 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. ◀





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“ beinhaltet 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:

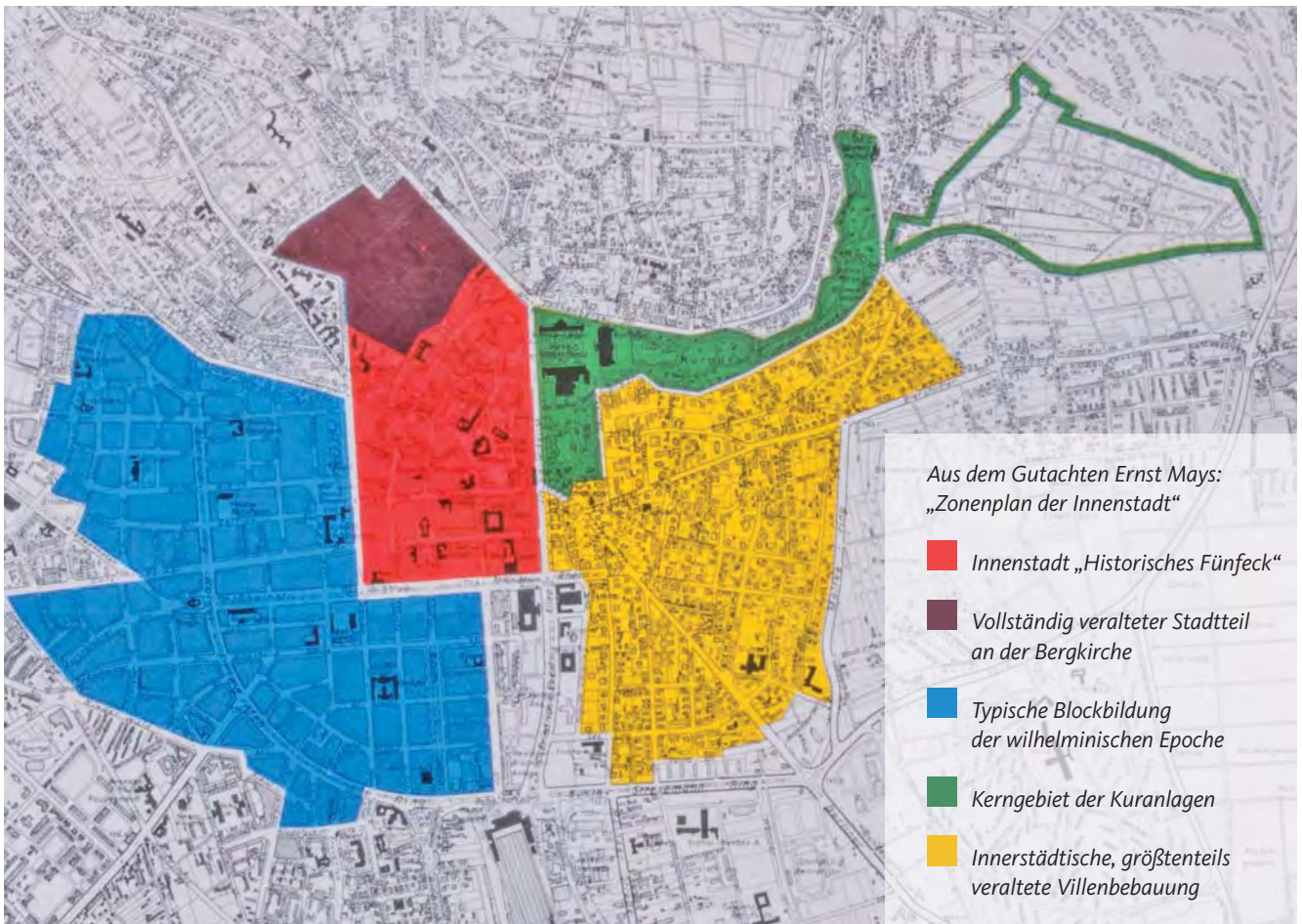
„(Es) wurde daher geplant, das Gebiet östlich der Achse Wilhelmstraße und Friedrich-Ebert-Allee, ein im allgemeinen veraltetes Wohngebiet, systematisch wirtschaftlicher Nutzung zuzuführen. Ein besonderer Vorteil dieser Maßnahme liegt in der geringen räumlichen Entfernung vom gegenwärtigen Brennpunkt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

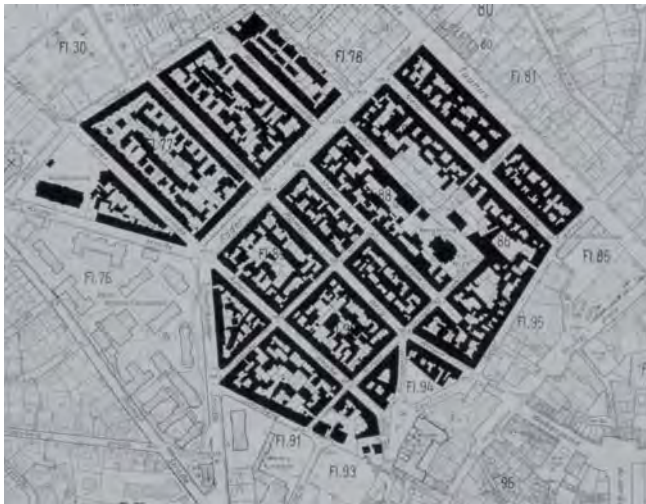
Über zukünftigen Wohnungsbau:

„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 achtgeschossigen 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 bau-

lichen 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, Infrastruktureinrichtungen 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 Erkenntnisprozess konstituierte sich auf Weisung des Magistrats am 5.5.1970 ein „Sanierungsbeirat“, in dem die Interessenver-

tretung 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 Bauungsplänen 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 Maßnahmevorschläge 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 Stadtautobahnssystem.

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 Villenabriss in der „City Ost“ aus. Es gab eine Bürgerinitiative und andere Proteste. Denen dankten 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 Stadt-

planungsamt 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 Stadtentwicklungs-konzeption 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.

» für Heydock war das Bergkirchenviertel ein Slum «

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.

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 durchgeführt. 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 be-

sucht, 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 dreistöckig 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 veräußert. Heute ist das schwieriger, unter dem Paradigma der „Ellenbogengesellschaft“, die wir heute haben.

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,

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

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

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.** ◀



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 Mieter-schutzverein, die Industrie- und Handelskammer, die Kreishandwerk-erschaft, 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 Kerbe-gesellschaft Feldstraße, Vertreter der Parteien SPD, CDU und FDP, der Wiesbadener Bundestagsabgeordnete Horst Krockert (SPD), der Sanierungs-träger Neue Heimat Südwest und die Schutzgemeinschaft Bergkirche.

Nachdem die betroffenen Bewohne-rinnen 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 ge-wählt werden sollte.

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

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

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 %

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.



Jzlo, 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.



Stein, Helmut,
Schachtstraße 28,
Student (Rechtswissenschaft),
23 Jahre alt,
seit einem Monat
im Bergkirchengebiet.



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



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

WAHLBEZIRK 5:



Fröhle, 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 Ghies, Kurt,
Hirschgraben 24,
Hauptbezirksleiter,
50 Jahre alt,
wohnt seit Geburt
im Bergkirchengebiet.

WAHLBEZIRK 8:



Barlé, 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,
Industrie Kaufmann,
58 Jahre alt,
wohnt seit 1919
im Bergkirchengebiet.



Warncke, Eberhard,
Adlerstraße 26,
Studienreferendar,
29 Jahre alt,
seit 2 1/2 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.

Bergkirchen-Nachrichten
1974 bis 1993

Stadtsanierung

Magistrat,
Stadtverordneten-
versammlung

Sanierungsbüro
vor Ort

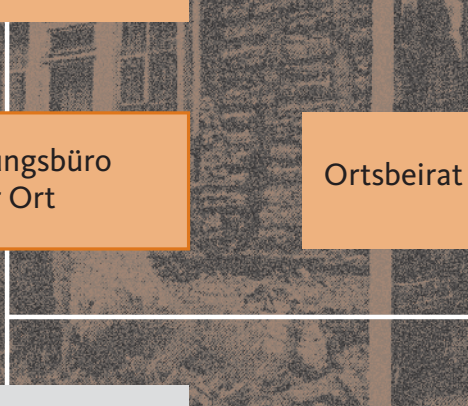
Ortsbeirat Mitte

Tagespresse

Bürgerschaft,
Sanierungs-betroffene

Sanierungsbeirat
1975 bis 1993

Mietersammlung
Haus:
sanierungsbedingter Umzug
Block:
Bebauungsplan, Gemeinschaftsanlagen



Das Ka...
Uhr, D...
nervte...
die Lastwagen im aufheulenden ersten Gang durch enge Straßen und um zugesparkte Kurven, dann werden die Speis-Mischmaschinen angeworfen, um fortan unruhig drehend schon fast wieder einschläfernd zu wirken, dann zwischen Schweißbrenner, schlagende Autotüren, quietschen die Kräne. Die Instrumente sind zahlreich, die Töne verraten Disharmonien. Und dennoch: es ist eine Einheit, die da lämt. Eine Einheit, die mit der Zeit abstumpfend wirkt, vielleicht sogar nicht einmal mehr lästig für den, der Tag für Tag die gleiche Platte vorgespielt bekommt.

Stadtviertel verändert

in Ende der Uhr...
ein Weilcher...
er Adler-Sch...
berg oder am Hirschgraben wohnen. Denn noch immer zieren dicke Vorhängeschlösser und Ketten die Haustüren mancher Häuser, noch immer gähnen Fensteröffnungen wie schwarze Löcher, noch immer stehen Stockwerke leer, noch immer sind Hinterwälder wüstenhaft. Die Mieter sind immer noch immer für ihre Tür nur dem auch der



Die, die im Wiesbadener Bergkirchengebiet wohnen und leben, haben vor ihrer Umwelt noch nicht resigniert, sie tolerieren sie nur. Das aber jetzt schon seit einem halben Dutzend Jahren. Für sie klingt die tägliche Musik der Bauarbeiter und Handwerker wie Gedudel aus dem Radio. Auch wenn man dabei manchmal sein eigenes Wort nicht mehr verstehen kann. Darin stellt man sich halt aus Finesse oder auf dem Balkon und genießt den Durchwehler auf-tisch. Es wird...

nissen, Lötur...
sen auf staub...
brauchen wir...
sicht. Kräne...
genem Terrain zu bewegen, immer neue Verbotsschilder für die Autofahrer schließen wie Pilze aus dem Boden. Die Erd- und Schutthäufen an allen Ecken und Enden werden höher. Auf den...
Beton werden Farbtopfe und Pinsel...
schwenkt. Alte Beuten sinken zu einem Durch...
zerbrochenen Steinen und gebor...
statten Holzstapeln zusammen. Tauben, die un...
stern, werden von Ratten gejagt...
wenn sie sich Freißbarem suchen. Bauarbeiter...
dort nur sein. Und Scherbenhaufen, die schon...
Schuppen schlagbereit, um ih...
Und selten...
ihrer Hand...
zum Jahre...
1983. Stra...
Und mittendrin in diesem Viertel leben 3500

vielleicht...
anierung...
Fremden...
seine Fla...
udein und...
ner wü...
parker...
ch immer...
tz für ihre...
nur dem...
auch der...
Selbst für fünf Mark am Kloak kauft. Er führt seinen Hund wie früher aus, biebt am Schuka- sten mit Nachrichten der Bürgergemeinde Katze-chen stehen. Er wendet kein staubbedecktes...
abrscheinbar über...
mus sich daran gewöhnen, daß sein Umfeld täg- lich neue Formen annimmt, daß das Dorf von da- mals international geworden ist. Und: Vielleicht hört er dann und wann - wenn der Dirigent des Konzerts der Baumaschinen einmal den Takt- stock aus der Hand legt - wieder das Konzert der Vögel.



Die Grafik zeigt die mehrschichtige Öffentlichkeitsarbeit in der gesamten Durchführungsphase der Sanierung Bergkirchenviertel zwischen dem steuernden Fachamt, der Stadtsanierung und den sanierungs-betroffenen Bürgerinnen und Bürgern.

Ihr Lied klingt fröhlicher...
GERT STEPHAN

Hinterhol...
Steingasse



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.



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 viel 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 vorgeschlagen, um sich über den Abriss von Häusern, Räumung der Wohnungen, Wohngepländersprüche, über Möglichkeiten von Schönheitsreparaturen und Kostenersatzung, über Winterbrandbestellung und So-

zialhilfe 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 und 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 Finan-

zierung. 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 betätigten Ämtern über die laufenden Maßnahmen unterrichtet wird, um seinerseits die Betroffenen richtig informieren zu können.

Beratungstunden 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-

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. ►



ZUKUNFTSVISIONEN für die Umgestaltung des Kiezprojekts... (von rechts nach links)



Stadtrat Jörg Giesecke, Architekt Stefan Michaelis und Professor Günther von TH TH Darmstadt... (Die Palast-Hotel...)

Das Palast-Hotel wird zum Wohn-Palast

Fürstliche Domizile für die künftigen Mieter / Einzug im Spätherbst geplant

Zu einem wahren Wohnpalast entsteht das Palast-Hotel. Der Umbau geht gut voran, und schon jetzt ist zu sehen, daß die zukünftigen Mieter zu bescheiden sind. Sie erwarten wahrhaft fürstliche Domizile. Die ersten sollen schon in einem guten Vierteljahr einziehen, bis dann sollen 30 Wohnungen im Obergeschloß fertig sein. Wer sich aber nun schnell eine Idealwohnung sichern will, muß enttäuscht werden: absoluten Vorrang haben die „Absatzrangsvertriebenen“ aus dem Bergkirchenviertel. Aus „Wiederbesiedlung“ in der ersten Etage...
Dahinter steht die soziale Zielsetzung der Stadt, aber auch die umgestaltete Fünfundzwanzig. Von den rund 7,5 Millionen DM Baukosten trägt die Stadt...
Das 1899 erbaute Hotel hat eine wehrwürdige Baugeschichte hinter sich. Feudalbau, dem Jüdischen Hof, wurde übergeben...
In den nächsten Wochen wird auch die äußere Schönheit in Angriff genommen.

Die Fassade wird renoviert. Architekt Jacob hat zwar 1908 sehr guten Eindruck...
Die Modernisierungsbau – also die Nordflügel – soll bis Ende November abgeschlossen sein, damit die Läden in die beiden Untergeschosse noch die Weihnachtszeit mitbekommen...
Die Modernisierungsbau – also die Nordflügel – soll bis Ende November abgeschlossen sein, damit die Läden in die beiden Untergeschosse noch die Weihnachtszeit mitbekommen...
Die Modernisierungsbau – also die Nordflügel – soll bis Ende November abgeschlossen sein, damit die Läden in die beiden Untergeschosse noch die Weihnachtszeit mitbekommen...



MIT LOGGIA UND BÜCK ÜBERS BERGKIRCHENGEBIET: Die künftige Dachwohnung des Hauses Adenstraße 18 wird ihre spezielle Platz haben...
Bild: Scheffler

Bergkirchen-Sanierung nimmt Formen an

Gestern Richtfest für sieben Ersatzwohnungen in der Adenstraße / Für ältere Bürger

IS - Nach Jahrelanger Diskussion um die Sanierung des Bergkirchengebietes ist gestern im Rathaus ein Richtfest gefeiert...
Hinterher wird speziell auf die Bedürfnisse der älteren Generation...
Die Sanierung des Bergkirchengebietes ist ein Projekt für die Zukunft...
Die Sanierung des Bergkirchengebietes ist ein Projekt für die Zukunft...
Die Sanierung des Bergkirchengebietes ist ein Projekt für die Zukunft...

Bergkirchenviertel als Modell

Aus dem Großbereich Anwohnerparkrechte wird Dauereinrichtung

Die Berke. Als aktives, künftiges Berlin, hat die städtische Innenstadt in Angriff genommen. Die städtische Innenstadt in Angriff genommen...
Die Berke. Als aktives, künftiges Berlin, hat die städtische Innenstadt in Angriff genommen...
Die Berke. Als aktives, künftiges Berlin, hat die städtische Innenstadt in Angriff genommen...

Saalgaue entscheidend für Schicksal des Bergkirchengebietes

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

Die Saalgaue entscheidend für Schicksal des Bergkirchengebietes. Jordan stellt Politiker vor die Alternative: Autogerechte Nord-Süd-Achse oder wohnliche Stadt...
Die Saalgaue entscheidend für Schicksal des Bergkirchengebietes. Jordan stellt Politiker vor die Alternative: Autogerechte Nord-Süd-Achse oder wohnliche Stadt...
Die Saalgaue entscheidend für Schicksal des Bergkirchengebietes. Jordan stellt Politiker vor die Alternative: Autogerechte Nord-Süd-Achse oder wohnliche Stadt...

Neue Ausweise

Die Anwohner im Bergkirchenviertel bekommen neue Parkausweise. Die Anwohner im Bergkirchenviertel bekommen neue Parkausweise...
Die Anwohner im Bergkirchenviertel bekommen neue Parkausweise. Die Anwohner im Bergkirchenviertel bekommen neue Parkausweise...
Die Anwohner im Bergkirchenviertel bekommen neue Parkausweise. Die Anwohner im Bergkirchenviertel bekommen neue Parkausweise...

Wiederbelebung des Bergkirchengebietes

Die Wiederbelebung des Bergkirchengebietes hat den Stadtrat...
Die Wiederbelebung des Bergkirchengebietes hat den Stadtrat...
Die Wiederbelebung des Bergkirchengebietes hat den Stadtrat...

Sonderprogramm mit 300 neuen Wohnungen?

Sanierungsgebiet Bergkirche im Aufwärtstrend

Investitionschub sorgt für zahlreiche Baustellen / Im Block 11 HHH nur noch das Grün...
Investitionschub sorgt für zahlreiche Baustellen / Im Block 11 HHH nur noch das Grün...
Investitionschub sorgt für zahlreiche Baustellen / Im Block 11 HHH nur noch das Grün...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...



Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Aufgabe für eine Generation

Information über Sanierungspläne

Erste Beratung des „Bergkirchen-Arbeitskreises“ im Rathaus...
Erste Beratung des „Bergkirchen-Arbeitskreises“ im Rathaus...
Erste Beratung des „Bergkirchen-Arbeitskreises“ im Rathaus...

Spätestens im Juli wird das GEWOS-Gutachten mit Strukturanalyse und Befragungsarbeiten im Bergkirchenviertel vorliegen. Dies erklärte Oberbürgermeister Rudi Schmidt...
Die Erstellung der Sanierungspläne ist ein Projekt für die Zukunft...
Die Erstellung der Sanierungspläne ist ein Projekt für die Zukunft...
Die Erstellung der Sanierungspläne ist ein Projekt für die Zukunft...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

Die Bergkirche als Modell

Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...
Die Bergkirche als Modell für die städtische Innenstadt...

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



„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.

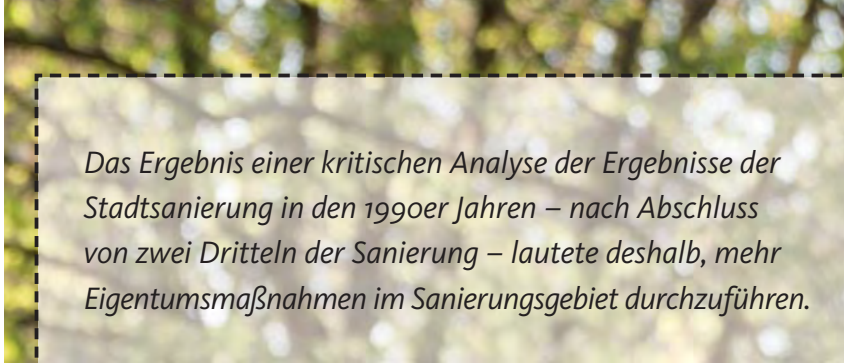
Im Bergkirchenviertel lebten zu Beginn der Stadtsanierung in den 1970er Jahren ganz überwiegend einfache Leute. Die Mieten waren günstig, aber die baulichen Verhältnisse stammten noch aus dem 19. Jahrhundert, mit einer dichten, beengten Bebauung, mit vielen Hinterhäusern und

Hinterhöfen und der Toilette häufig noch auf dem Treppenabsatz. Diese Zustände sollten verbessert, das günstige Mietpreinsniveau 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 Bewohner 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 Ein-

familienhaus 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 gezogen 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 Gesetzmäßigkeiten 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.



- Was geschah während der Sanierung des Wiesbadener Bergkirchenviertels?
- Wie sah das Leben im Viertel früher aus?
- Wie konnten die Katzellöcher 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!

