



Landeshauptstadt
Mainz

Altstadtsanierung Mainz

1972 – 2013

*Abbildungen Titel:
vorne: Augustinerstraße heute
hinten: Augustinerstraße vor der Altstadtsanierung*



Landeshauptstadt
Mainz



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM
DES INNERN, FÜR SPORT
UND INFRASTRUKTUR



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Inhaltsverzeichnis

Grußworte	06
Die Mainzer Altstadt	14
Städtebauförderungsgesetz	15
Vorbereitende Untersuchungen	16
Sanierungsziele	17
Sanierungsgebiete	
„Südliche Altstadt Teil A“	18
„Rotekopfgasse“	18
„Südliche Altstadt Teil B“	20
Auswirkungen von Sanierungssatzungen	21
Ablauf eines Sanierungsverfahrens	22
Verantwortliche Dezernenten	23
Beteiligte Gremien und Institutionen	24
Von der Flächensanierung zur Objektsanierung	26
Verkehr	28
Stellplätze	29
Wettbewerbe	29
Unterstützung der Bewohner	30
Bürgerinformation	31
Staatliche Förderung	31
Ausgleichsbeträge	32
Schlussabrechnung	37
Die Altstadt, das Herz der Stadt	38
Resumée des langjährigen Sanierungsamtsleiters	39



Abbildung:
Kirschgarten



Projektübersicht	42
Räume und Plätze für Fußgänger	44
Altstadtstraßen im Wandel	48
Bau der Altstadttangente	52
Blockneuordnung mit Spielplatz und Seniorentagesstätte	56
Sozialer Wohnungsbau Kirschgarten/Hollagäßchen	60
Saniertes und restauriertes historisches Ensemble Kirschgarten	64
Sanierung und Restaurierung „Frankfurter Hof“	68
Sanierung und Restaurierung des „Palazzo“	72
Abriss und Neubau eines Wohnhauses in der Neutorstraße	76
Restaurierung und Ergänzung der ehemaligen Lampenfabrik	78
Neubau Büro- und Geschäftshaus sowie Parkhaus „Römisches Theater“	82
Freiflächengestaltung östliches Zitadellenvorfeld inklusive Albanstraße	86
Impressum	91



Grußwort Roger Lewentz, Minister des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in Rheinland-Pfalz werden seit über 40 Jahren vor allem in den Innenstädten der Ober- und Mittelzentren städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit finanzieller Hilfe des Bundes und des Landes durchgeführt. In dieser Zeit haben die Städte und Gemeinden auf dem Gebiet der Stadtentwicklung und -erneuerung viel bewegt und viel erreicht. Die Erfolge sind überall im Lande erkennbar.

Bei der Stadtentwicklung und -erneuerung geht es in erster Linie um sozialen Zusammenhalt, ökologische und ökonomische Tragfähigkeit sowie um baukulturelle Qualitäten. Die Stadtentwicklung ist also für die Bürgerinnen und Bürger da. Auch bei großen Umbrüchen, veränderten Rahmenbedingungen und neuen Herausforderungen sollen unsere Städte und Gemeinden lebendige und lebenswürdige Orte zum Leben und Arbeiten bleiben. Wesentlicher Baustein der Stadtentwicklungspolitik ist dabei die Städtebauförderung. Seit Einführung der Bund-Länder-Städtebauförderung hat das Land dafür etwa 1,8 Mrd. Euro an Fördermitteln des Landes (circa 73 Prozent) und des Bundes (circa 27 Prozent) bereit gestellt.

Im Blickpunkt der Entwicklung stehen seit Beginn der Städtebauförderung die Innenstädte. Sie sind das Gesicht einer Stadt und Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens. Nur mit einem starken Zentrum, mit dem sich die Menschen als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort identifizieren, kann sich eine Stadt im Standortwettbewerb erfolgreich positionieren. Dies ist der Landeshauptstadt Mainz auch mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln gelungen. Sie gehört zu den Fördergemeinden der „ersten Stunde“ und hat in den 41 Jahren für die Stadtsanierung Finanzhilfen des Bundes und des Landes in Höhe von insgesamt circa 47 Mio. Euro für die Fördergebiete Teil A und Teil B erhalten und erfolgreich eingesetzt.

Die in den Städten und Gemeinden sichtbaren Erfolge der Städtebauförderung sind vielfältig. Die Städtebauförderung leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität, zur Baukultur und Denkmalpflege, zur innerstädtischen Mobilität sowie zum Umwelt- und Klimaschutz. Im volkswirtschaftlichen Bereich belebt sie die Konjunktur und schafft Arbeitsplätze. Alles in allem unterstützt sie eine nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden, indem sie Strukturpolitik, Infrastrukturpolitik, Sozialpolitik und Beschäftigungspolitik in sinnvoller und räumlich koordinierter Weise verbindet.

Der Rückblick auf mehr als 40 erfolgreiche Jahre zeigt auch, dass sich die Stadterneuerungspolitik gewandelt hat. Während in den 1960er- und 1970er-Jahren erhebliche Eingriffe in die Substanz und in die Strukturen erfolgten, hat sich zunehmend der Gedanke des Erhaltens und Bewahrens durchgesetzt. Die behutsame Weiterentwicklung der Quartiere trat mehr und mehr in den Vordergrund. Über die Verbindung des Alten mit Modernem konnten Innenstädte mit unverwechselbarem „Gesicht“ geschaffen werden.

Stadterneuerung ist im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung für die Städte und Gemeinden eine Daueraufgabe, bei der sie auch zukünftig die Unterstützung des Landes und des Bundes brauchen. Die Städtebauförderung ist für das Land das zentrale Förderinstrument zur Unterstützung der Städte und Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen. Der Bund hat zwar bereits das Sanierungsprogramm beendet, das Land wird in den nächsten Jahren folgen. Bund und Länder haben aber zwischenzeitlich ein Programmbündel mit verschiedenen Handlungsfeldern und Schwerpunktthemen aufgelegt, mit dem die Stadterneuerung in den nächsten Jahren in ihrer ganzen Breite und Vielfalt weiter unterstützt werden kann. Auch für die Stadt Mainz eröffnen sich hier wieder Möglichkeiten.

Insgesamt ist es in Mainz gelungen, eine attraktive und lebenswerte Innenstadt zu schaffen, die Altes und Modernes so verknüpft, dass sich die Menschen mit ihr identifizieren können. Ich freue mich, dass das Land mit Fördermitteln zum Gelingen beitragen konnte. Mein Dank gilt auch dem Bund, der die Städtebauförderung ebenfalls maßgeblich mitfinanziert hat.

Roger Lewentz
Minister des Innern, für Sport und Infrastruktur





Grußwort Michael Ebling, Oberbürgermeister der Stadt Mainz



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

41 Jahre Altstadtsanierung in Mainz sind ein Jahrhundertprojekt - und eine Erfolgsgeschichte: In vier Jahrzehnten wurde eine nach den massiven Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg fast schon aufgegebene Altstadt im eigentlichen Sinne des Wortes wieder zum Leben erweckt.

Wer alte Fotos der Straßenzüge und Gebäude der südlichen Altstadt vor der Bombardierung und unmittelbar danach betrachtet und mit dem heutigen Eindruck vergleicht, erfährt ein kleines Wunder. Dieses Wunder zwischen Dom und Römerschiffmuseum ist das Ergebnis eines intensiven Stadtentwicklungsprozesses, der von engagierten politischen und fachlichen Diskussionen, aber auch schwierigen Auseinandersetzungen und hart erarbeiteten Kompromissen geprägt war. Die Nachkriegsgenerationen erleben nun weit mehr als eine historische – und in Teilen auch historisierende – Kulisse. Sie freuen sich über eine vitale und hoch attraktive Altstadt mit Winkeln, Plätzen und Höfen, deren Bewohnerinnen und Bewohner sich in diesem Nukleus Mainzer Lebensart ebenso wohlfühlen wie unsere Gäste aus aller Welt.

Das „alte“, liebenswerte Mainz unserer Eltern und Großeltern ist in weiten Teilen der Altstadt neu erstanden mit tatkräftiger finanzieller Unterstützung öffentlicher Mittel der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Rheinland-Pfalz, für die ich mich an dieser Stelle im Namen aller Mainzerinnen und Mainzer ganz herzlich bedanken möchte. Nicht zu vergessen der Zuschuss, den auch wir in all den Jahren immer wieder aus dem städtischen Haushalt aufgebracht haben, denn ohne diesen Eigenanteil wäre diese Städtebauförderung in der Landeshauptstadt Mainz nicht möglich gewesen.

Den größten Beitrag aber haben die Mainzerinnen und Mainzer selbst geleistet. Wir gehen davon aus, dass pro einem Euro Fördermittel ein Vielfaches an privaten Investitionssummen ausgelöst wurde: Bei insgesamt rund 83 Mio. Euro an Fördermitteln, die in die Altstadtsanierung geflossen sind, lagen somit die privaten Investitionen der Eigentümerinnen und Eigentümer in einem hohen dreistelligen Millionenbereich – auch dafür herzlichen Dank. Der Erhalt der historischen Bausubstanz und die mit der Sanierung verbundene Wertsteigerung haben ein Stadtbild geformt, in dem wir alle gerne wohnen, einkaufen oder einfach nur das Leben genießen.

Die Fördermittel selbst waren vielfach nur der erste, möglicherweise aber auch entscheidende Anreiz, um eigenes Geld in die Hand zu nehmen und aus der Altstadt das zu machen, was sie heute ist: Das liebens- und lebenswerte Herz unserer Stadt, auf das wir alle stolz sind. Ich möchte an dieser Stelle allen Beteiligten meine Anerkennung aussprechen, ganz gleich auf welcher Seite oder in welcher Funktion sie ihren Beitrag zum Gelingen dieser wichtigen Gemeinschaftsaufgabe geleistet haben.

Michael Ebling
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Mainz





Grußwort Marianne Grosse, Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur der Stadt Mainz



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir können in Mainz auf die Sanierung unserer Altstadt sehr stolz sein. Die Straßen und Gassen zwischen Dom und Bahnhof „Römisches Theater“, zwischen Rheinstraße und Zitadelle werden nicht nur gerne von Touristen, sondern auch von vielen Bürgerinnen und Bürgern der Landeshauptstadt aufgesucht. Und immer wieder stellt man fest, dass unsere Altstadt stetig an Attraktivität gewinnt.

In den zurückliegenden Jahrzehnten ist eine Menge geschehen. So wurde der öffentliche Raum in seiner Funktion neu geordnet, indem der Kraftfahrzeugverkehr und unattraktive Parkplätze aus vielen Straßen entfernt wurden. Die Altstadttangente nimmt den fließenden Verkehr auf, Parkplätze werden in großen Tiefgaragen und Parkhäusern angeboten. Außerdem wurden mit dem Einsatz von Fördermitteln auch zahlreiche Stellplätze für die Bürgerinnen und Bürger der Altstadt geschaffen. Somit konnten attraktive Fußgängerzonen hergerichtet werden, die zum Flanieren einladen und insgesamt die Aufenthaltsqualität sowie das Wohnumfeld verbessern.

Dies wiederum stärkte die Wohnfunktion der Altstadt, eines der wichtigsten Sanierungsziele. Die Sanierung vieler Privathäuser wurde im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen mit Fördermitteln unterstützt. Nicht zu vergessen sind aber auch die immensen privaten Investitionen, die eingesetzt wurden, um bezahlbaren Wohnraum gerade auch für junge Familien zu schaffen. Unter diesem Aspekt war und ist es sehr wichtig, auch Freiflächen herzurichten und genügend Spielmöglichkeiten für Kinder zu realisieren.

Damit der ehemalige Südbahnhof, jetzt Bahnhof „Römisches Theater“, nicht nur seiner Funktion gerecht wird, sondern für Bahnreisende auch als südliches Eingangstor der Landeshauptstadt wahrgenommen wird, war die Aufwertung der südlichen Altstadt eine zwingende Voraussetzung. Dazu zählten vor allem die Sichtbarmachung der Zitadelle und die Gestaltung des zum Bahnhof gerichteten Hangs, den jetzt an historischer Stelle auch wieder Rebstöcke zieren. Ein aktuell wesentlicher Schritt zur weiteren städtebaulichen Erneuerung der südlichen Altstadt ist die jetzt endlich in Angriff genommene Neubebauung und Umgestaltung des Hopfengartens.

Bei einem über Jahrzehnte dauernden Großprojekt wie der Altstadtsanierung war es von Anfang an ein besonderes Anliegen der Stadt Mainz, die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen. Schon zu Beginn des Jahres 1973 richtete die Stadt eine Bürgerberatungsstelle im Sanierungsgebiet ein. In unregelmäßigen Abständen erschien die Zeitung „Mainz und seine Altstadt“. Sie berichtete über die wichtigsten Planungen und bot Raum für die öffentliche Diskussionen. Auch die unzähligen Altstadtstammtische, die mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung durchgeführt wurden, waren Foren, in denen man sich über die Sanierung informieren sowie Anregungen und Kritik vorbringen konnte. Diese breite und vielfältige Bürgerbeteiligung war die Grundvoraussetzung für die bis heute anhaltende Akzeptanz der Altstadtsanierung durch die gesamte Mainzer Bürgerschaft.

Marianne Grosse
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur







Die Sanierung

Die Sanierung der Mainzer Altstadt begann 1972 und wird nun, zum Ende des Jahres 2013 beendet. Ziel war es, das ehemals marode Viertel in der Mitte der Stadt wieder zum Herz der Stadt zu machen. Zu einem Viertel in dem sich wieder alle Bevölkerungsgruppen wohlfühlen und das mit seinem historischen Ambiente auch Besucher begeistert.

Es war ein langer Weg mit zahlreichen Hindernissen, Verzögerungen und schweren Entscheidungen, eine Herausforderung, deren Ausmaß zu Beginn noch nicht absehbar war und deren Bewältigung von allen Beteiligten viel Engagement forderte – von der Politik und der Stadtverwaltung, ebenso wie von den Eigentümern und Bewohnern.



Die Mainzer Altstadt

Wer die Mainzer Altstadt heute betrachtet, mit ihren sanierten historischen Häusern, den kleinen Läden, Cafés und Weinstuben, ihren schmalen, verwinkelten Gassen und den zahlreichen belebten kleinen Plätzen, der wird sich kaum vorstellen können, wie es hier noch vor 40, sogar vor 30 Jahren, aussah. Bis in die 1980er-Jahre war die Mainzer Altstadt ein marodes, baufälliges Viertel mit katastrophalen Wohnverhältnissen: halb verfallene Häuser mit muffigen, dunklen Hinterhöfen, winzige Wohnungen ohne Badezimmer und Gemeinschaftstoiletten im Treppenhaus. Es gab kaum Grün und keine Gärten, dafür herrschten chaotische Verkehrsverhältnisse – der gesamte Altstadtverkehr drängte sich durch die Augustinerstraße, auf jedem freien Fleck parkten Autos.

Dass das Viertel heute so anders aussieht und für die Mainzer zu einem beliebten Treffpunkt, einem geschätzten Wohngebiet und zum Herz ihrer Stadt wurde, ist das Resultat der Altstadtsanierung. Auch immer mehr Touristen entdecken den Charme der Altstadt. Neben dem Dom und dem Gutenberg-Museum ist sie das Hauptziel von Besuchern.

Kulturhistorisch besteht die Altstadt aus einer uneinheitlichen Bebauung. Geprägt wird das Viertel durch das enge Straßennetz aus dem 16. Jahrhundert und zwei Bereiche, in denen noch mehrere Häuser aus dem Mittelalter erhalten sind: das Gebiet Leichhof/Kirschgarten/Augustinerstraße und die Bebauung rund um die Kirche St. Ignaz. In den restlichen Teilen gab es insbesondere im 18. und 19. Jahrhun-

dert immer wieder Veränderungen. In der Kapuzinerstraße und auf der Westseite der Augustinerstraße wurden beispielsweise Häuserzeilen abgerissen oder die Kartäuser- und die Schönbornstraße neu in die alte Stadtstruktur gebrochen. Häufig wurden auch die sehr schmalen Grundstücksparzellen zusammengelegt.

Das heute als Altstadt bekannte Viertel ist nur ein Teil des ursprünglichen mittelalterlichen Stadtkerns. Bis zum Zweiten Weltkrieg reichte dieser bis zum Bleichenviertel. Der nördliche Teil wurde jedoch im Krieg zu 80 Prozent zerstört. Während dort kaum noch ein Stein auf dem anderen lag, blieben beinahe alle Häuser im Bereich südlich des Doms erhalten. Nach Kriegsende wurden dann alle zur Verfügung stehenden Gelder für den Wiederaufbau benötigt: In der nördlichen Altstadt entstand ein neues, zeitgenössisches Stadtzentrum mit Kaufhäusern. Im südlichen Teil existierten dagegen weiterhin die unhygienischen Wohnverhältnisse der Jahrhundertwende. Dies führte dazu, dass jeder, der es sich leisten konnte, aus dem Viertel wegzog. Die Mieten waren niedrig, die Eigentümer investierten nicht mehr in ihre Häuser, die zusehends maroder und baufälliger wurden. Mitte der 1960er-Jahre schien sich diese Entwicklung nicht mehr stoppen zu lassen – das gesamte Viertel drohte zu verfallen.





Abbildungen:
 Links: Augustinergäßchen 6
 Mitte: Kirschgarten 18
 Rechts: Badergasse 1



Städtebauförderungsgesetz

Oberbürgermeister Jockel Fuchs und die Stadtverwaltung erkannten dies früh. Es fehlte jedoch das Geld, um einzugreifen. Die erforderlichen Maßnahmen hätten die finanziellen Möglichkeiten der Stadt weit überstiegen. Erst als das Bundeswohnungsbauministerium 1963 Finanzmittel für „Studien und Modellfälle zur Erneuerung von erhalten gebliebenen und veralteten Stadtteilen“ zur Verfügung stellte, bot sich die Chance den Verfall zu stoppen. Bereits Anfang 1964 stellte die Stadt den Antrag, die Mainzer Altstadt in das Programm aufzunehmen. Die erhoffte Zusage ließ jedoch auf sich warten, erst im Oktober 1968 kam die erlösende Nachricht.

Kaum angelaufen erfuhr das Förderprogramm einen Wandel. Aufgrund des großen Bedarfs ging es 1971 im neu geschaffenen Städtebauförderungsgesetz auf, das wiederum 1986 Teil des Baugesetzbuches (BauGB) wurde, wodurch die Finanzierung und der rechtliche Rahmen weitestgehend gesichert waren. Unabhängig von diesen juristischen Veränderungen und mehreren späteren Novellierungen, blieb das Ziel immer das gleiche: Stadtteile mit erheblichen baulichen, hygienischen und sozialen Missständen sollten aufgewertet und insbesondere zentrumsnahe Gebiete als lebendige Viertel erhalten werden.

Bis heute bildet das Baugesetzbuch die rechtliche Grundlage der Altstadtsanierung. Es regelt unter anderem den verwaltungsrechtlichen Ablauf, die Fördermodalitäten und definiert die durchzuführenden Sozialmaßnahmen. Ohne

die damit verbundene Unterstützung durch den Bund und das Land Rheinland-Pfalz wäre die Sanierung der Mainzer Altstadt nicht möglich gewesen.

BauGB § 136 Abs. 2:

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“



Vorbereitende Untersuchungen

Das Städtebauförderungsgesetz schreibt beispielsweise vor, dass eine Gemeinde vor Beginn einer Sanierung umfangreiche vorbereitende Untersuchungen durchführen muss. Hierbei wird die gesamte Bausubstanz begutachtet und dokumentiert, sowie alle Bewohner, Eigentümer und Pächter eingehend über ihre Wohnsituation, ihre Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche sowie ihre finanziellen Verhältnisse befragt. Die so ermittelten Daten sind die Grundlage für die Beurteilung, ob eine Sanierung erforderlich ist. Auf Basis der Daten werden zudem die Sanierungsziele definiert und sie dienen der frühzeitigen Beurteilung, möglicher, nachteiliger Auswirkungen auf Betroffene.

Sanierungsträger GEWOS

Die Sanierung der Altstadt war eine große Herausforderung, die spezielle Fachkenntnisse erforderte. Über die notwendige Anzahl an Fachleuten verfügte die Stadt Mainz jedoch nicht, und da es sich um eine zeitlich begrenzte Aufgabe handelte, beauftragte sie, wie die meisten Sanierungsstädte, ein externes Unternehmen mit der Umsetzung. Einen entsprechenden Vertrag schloss die Stadt bereits 1968 mit der Neuen Heimat Südwest. Durchgeführt wurden die Arbeiten von deren Tochterunternehmen, der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen (GEWOS).

Schon die vorbereitenden Untersuchungen wurden von der GEWOS erbracht. Die Ergebnisse lagen im November 1970 in Form eines Gutachtens vor und zeigten zahlreiche städte-

bauliche Missstände entsprechend dem Städtebauförderungsgesetz. Der konstruktive Zustand jeder zweiten Wohnung wurde als so schlecht bezeichnet, dass diese eigentlich abbruchreif seien. Besonders gravierend waren die Mängel in den Gebieten Hollagäßchen/Kirschgarten, Badergasse/Schönbornstraße und in der südlichen Augustinerstraße. Die wichtigsten Daten und das Ausmaß des Sanierungsbedarfs zeigt die folgende Tabelle.

<i>Gesamtgebiet südliche Altstadt</i>	
Größe des Sanierungsgebiets	230.000 qm
Gesamte Geschossfläche	326.000 qm
Davon für Wohnzwecke genutzt	57,00 %
Gesamtzahl der Wohnungen	2.737
Ohne WC in der Wohnung	1.406 = 51 %
Ohne Bad und Dusche	1.845 = 67 %
Ohne ausreichenden Abstand zu gegenüberliegenden Gebäuden	1.717 = 63 %
Ohne ausreichende Besonnung	1.402 = 51 %
Zahl der Einwohner	ca. 8.000
Größe der Wohnungen i. d. Regel	35–50 qm
Abbruchreife Gebäude	49 %
Anteil der Grundstücke < 200 qm Grundfläche	48 %



Abbildungen:

Links: Kartäuserstraße/Schönbornstraße

Mitte: Kirschgarten

Rechts: Augustinergäßchen 6



Sanierungsziele

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände definierte die GEWOS die folgenden Leitziele für die Altstadtsanierung:

- ausreichend belichtete Wohnungen
- ein breites Angebot an Wohnformen für unterschiedliche Ansprüche
- veraltete Wohngebäude, die sich nicht modernisieren lassen, sollen durch Neubauten ersetzt werden
- erforderliche Neubauten sollen nicht der alten Bausubstanz untergeordnet, sondern als eigenständige, moderne Bauten ausgeführt werden
- Freiflächen zur Erholung und Spielflächen für Kinder
- Erhaltung wertvoller und charakteristischer Bauten und Freilegung historischer Werte
- Ansiedlung öffentlich zugänglicher sozialer und kultureller Einrichtungen
- Sicherung der Versorgung durch ausreichend Lebensmittelläden
- funktionale Bedürfnisse der alteingesessenen Wohnbevölkerung haben Vorrang
- Erhaltung der vorhandenen Betriebe, solange diese nicht das Wohnen stören
- Neuordnung der Verkehrsführung: Im Kernbereich des Gebietes eine Fußgängerzone und am Rand ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen
- die Sanierungsmaßnahmen sollen nicht als Totalerneuerung, sondern als kontinuierlicher Prozess umgesetzt werden

» Die Altstadterneuerung ist das Problem in Mainz, das am dringendsten gelöst werden muss.«

Oberbürgermeister Jockel Fuchs 1973, in der Zeitung „Mainz und seine Altstadt“.



Abbildung:
Pfaffengasse 20

Sanierungsgebiete

„Südliche Altstadt Teil A“

1971 stimmte der Stadtrat diesen Zielen mit nur geringfügigen Änderungen zu und beschloss die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“. Die Bezirksregierung verweigerte aber zunächst die Genehmigung. Sie befürchtete, dass das Areal mit 230.000 Quadratmetern zu groß für eine erfolgreiche Sanierung sei und verlangte eine Verkleinerung.

Dem kam die Stadt nach, indem sie das Sanierungsgebiet in „Südliche Altstadt Teil A“, zwischen Dom und Holzstraße, und „Südliche Altstadt Teil B“, von der Holzstraße bis zur Dagobertstraße, aufsplittete. Die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebiets Teil A“ beschloss der Stadtrat am 29. Juni 1972; die Bezirksregierung genehmigte dies nur kurze Zeit später. Das Gebiet war noch 177.000 Quadratmeter groß und beinhaltete 1.870 Wohnungen, in denen 5.300 Einwohner lebten.

In den Jahren 1977 und 1978 wurde das Sanierungsgebiet um den Ballplatz und den Leichhof, später bis zur Zitadelle erweitert. Das Gebiet „Südliche Altstadt Teil B“ wurde erst 18 Jahre später, im Mai 1990, zum Sanierungsgebiet erklärt.

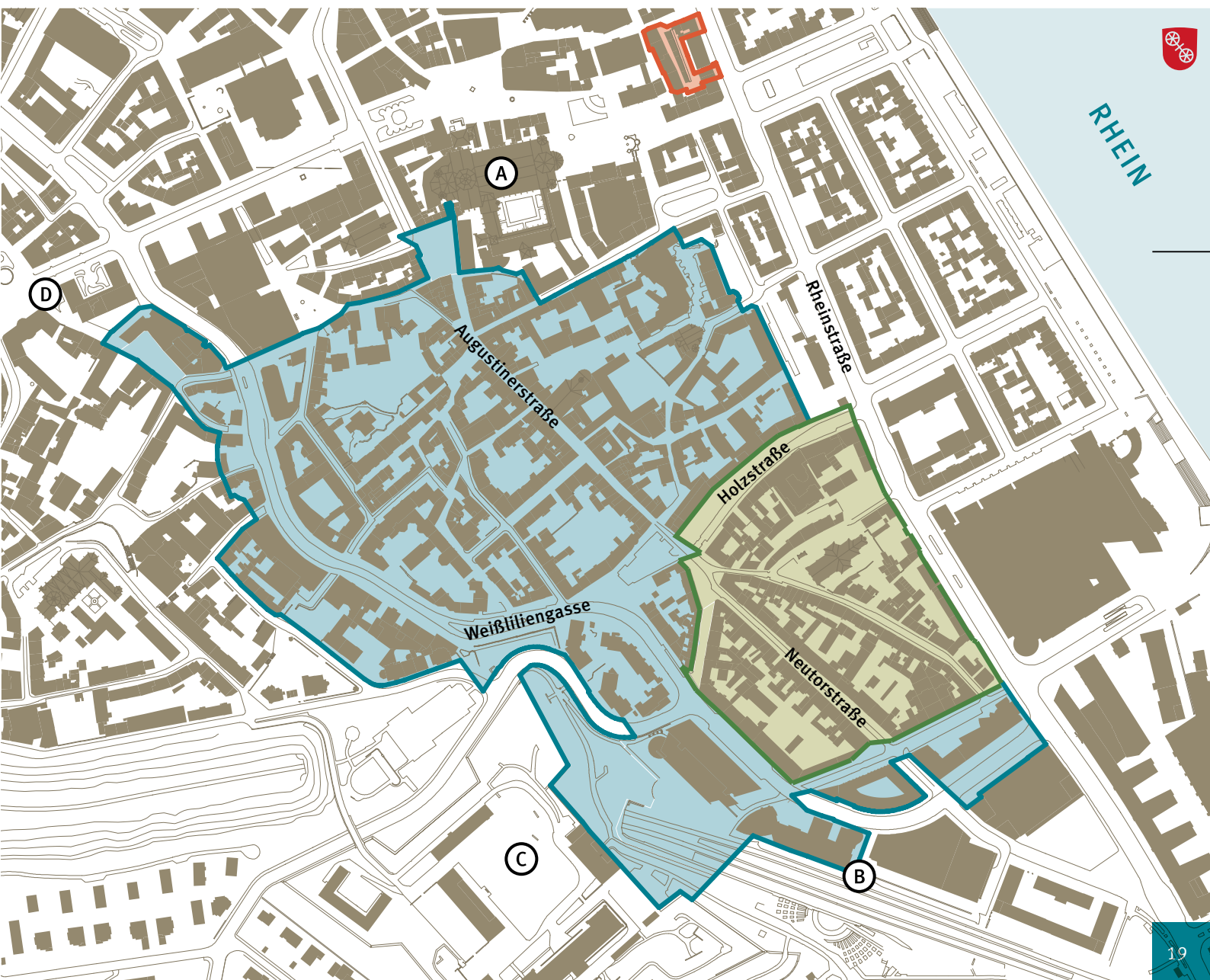
Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“

Anfang 1984 legte der Stadtrat ein zweites Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung „Rotekopfgasse“ fest. Dieses nur rund 2.800 Quadratmeter große Gebiet liegt zwischen dem Gutenberg-Museum und der Rheinstraße. Es umfasst die Rotekopf- und die Fischergasse, deren rheinseitige Wohnhäuser sich zum Teil auf die hier noch vorhandene mittelalterliche Stadtmauer stützen. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sollte der weitere Verfall der Bausubstanz verhindert, jegliche Bodenspekulation vermieden und das Gebiet in die benachbarte Fußgängerzone eingebunden werden.

Bereits 1982 waren die vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet worden. Die Ergebnisse zeigten ein ähnliches Bild wie im Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt“: Rund die Hälfte der 45 Wohnungen waren auch hier sehr klein, viele hatten kein Bad und eine Toiletten nur im Treppenhaus. In einigen Wohnungen gab es nicht einmal eine Küche.

- Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil A“
- Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“
- Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“

- (A)** Dom St. Martin
- (B)** Bahnhof „Römisches Theater“
- (C)** Zitadelle
- (D)** Schillerplatz





Abbildungen:
 Links: Kappelhof 5-7
 Mitte: Sanitäre Anlagen in der Holzhofstraße 24
 Rechts: Heringsbrunnengasse

Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“

Mit der Aufteilung des Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ in Teil A und Teil B hatte die Stadt bereits 1971 deutlich gemacht, dass sie plante, auch das zunächst ausgesparte Ignazviertel zu sanieren. Am 23. Mai 1990 beschloss der Stadtrat die entsprechende Satzung für das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“.

Das Gebiet liegt zwischen Holz-, Holzhof- und Rheinstraße. Es ist 55.000 Quadratmeter groß und umfasst 117 Häuser, von denen 15 bereits unter Denkmalschutz standen. Weitere 60 Gebäude oder Gebäudeteile waren als erhaltenswert ausgewiesen. Während die Kapuzinerstraße und ihre Nebengässchen von einer mittelalterlichen Stadt- und Bebauungsstruktur geprägt sind, war die benachbarte Neutorstraße erst im Barock angelegt und bis ins späte 19. Jahrhundert mit Neubauten ergänzt worden.

Bereits im Januar 1986 hatte der Stadtrat eine Veränderungssperre für das Sanierungsgebiet erlassen und am 25. Februar 1987 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Die Auswertung war ernüchternd. Die Wohnsituation in diesem Teil der Altstadt hatte sich seit der ersten Untersuchung 1970 kaum verbessert. Weiterhin gab es in rund 50 Prozent der Wohnungen kein Bad und keine Toilette und Freiflächen wie Spielplätze waren kaum vorhanden. Dafür waren in den vergangenen 20 Jahren weitere Missstände hinzu gekommen.

- In den 1970er- und 1980er-Jahren hatten sich in der Neutorstraße zahlreiche Bars angesiedelt.
- Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums war stark autoorientiert und wenig fußgängerfreundlich; es mangelte an Parkplätzen.
- Den Eigentümern fehlte ein Anreiz in ihre Gebäude zu investieren. Lediglich in der Kapuzinerstraße waren in den vergangenen Jahren punktuell Modernisierungen durchgeführt worden.

Die daraus abgeleiteten Sanierungsziele entsprachen annähernd denen im Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil A“, jedoch war weder der Neubau von Quartiersgaragen noch das Anlegen von neuen, öffentlichen Spielplätzen vorgesehen.



Auswirkungen von Sanierungs-satzungen

Der Erlass einer Sanierungssatzung bringt für die Eigentümer, Mieter und Pächter einige Veränderungen. Die wichtigste ist, dass ab diesem Zeitpunkt jede Baumaßnahme einer sanierungsrechtlichen Zustimmung bedarf. Die zuständige Sanierungsbehörde erteilt diese, wenn die geplanten Änderungen den Sanierungszielen nicht widersprechen. So sollen beispielsweise Luxussanierungen vermieden werden oder Anbauten, wo ein Kinderspielplatz vorgesehen ist.

Zudem wird im Grundbuch jedes betroffenen Grundstücks ein Sanierungsvermerk eingetragen. Dieser bewirkt, dass auch bei einem Verkauf, einer Teilung oder Beleihung des Grundstücks die behördliche Zustimmung erforderlich ist. Dies sichert zum einen das Vorkaufsrecht der Stadt, zum anderen werden in einem Sanierungsgebiet die angemessenen Kaufpreise von einem unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt. Dies soll spekulative Preissteigerungen verhindern und private Käufer vor überkauften Kaufpreisen schützen. Denn am Ende der Sanierung müssen die so genannten Ausgleichsbeträge vom dann aktuellen Eigentümer für die gesamte Sanierungszeit bezahlt werden. Bei einem freien Verkauf bleiben diese unberücksichtigt, in den vom Gutachterausschuss berechneten Kaufpreisen sind sie anteilig enthalten.

Auch dem Abschluss neuer, langfristiger Miet- und Pachtverträge muss die Stadt zustimmen. Dies schützt Mieter und Pächter davor, dass sie in die Einrichtung der neuen

Räume investieren, diese aber schon kurze Zeit später wieder verlassen müssen, da beispielsweise der Abriss oder eine Sanierung geplant ist.

In einem Sanierungsgebiet hat die Stadt auch die Möglichkeit Sanierungsmaßnahmen oder aus städtebaulichen Gründen notwendige Abrisse, beispielsweise zur Schaffung von Spielplätzen, festzulegen. Dies geschah in Mainz jedoch immer in Absprache und im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern und mit entsprechender Entschädigung.

Die Sanierung brachte den Eigentümern aber nicht nur Einschränkungen, sondern vor allem Vorteile und Privilegien: Für die Modernisierung ihrer Häuser erhielten sie Darlehen und/oder Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln, wenn sich die Kosten nicht mit der ortsüblichen Miete refinanzieren ließen. Grundlage hierfür war der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt, in der auch die Mieten für die nächsten Jahre festgeschrieben wurden.

Zudem profitierten die Eigentümer von der allgemeinen Aufwertung des Viertels. Denn damit verbunden war automatisch auch eine Wertsteigerung der eigenen Immobilie. Zwar muss am Ende der Stadtsanierung ein Ausgleichsbetrag gezahlt werden, aber dieser berücksichtigt nur den Wertzuwachs des Grundstücks durch die Stadtsanierung, der allgemeine Wertgewinn des Gebäudes verbleibt beim Eigentümer.



Abbildungen:
 Links: Rochusstraße 30–32
 Rechts: Kappelhofgasse 6–8

Ablauf eines Sanierungsverfahrens:

Verfahrensschritte:

Sanierungsverdacht

Anregung zur Vorbereitung einer Sanierung
 Grobanalyse

Vorbereitungsphase

Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen

Beginn der Planungen:

- Städtebauliche Planungen
- Sozialplan
- Kosten und Finanzierungsübersicht

Durchführung einzelner Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Planungsphase

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Bekanntmachung der Sanierungssatzung

Eintrag des Sanierungsvermerks im Grundbuch

Aufstellung der Planungen:

- Städtebaulicher Entwurf (Rahmenplan)
- Bauleitpläne
- Sozialplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Durchführungsphase

Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- Bodenordnung
- Grundstückserwerb
- Freilegungen
- Umzug von Betrieben und Einwohnern
- Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen
- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung und Ersatzbauten
- Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Herstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen

Fortschreibung der Planungen

ggf. Ablösevereinbarungen, Vorauszahlungen

Abschluss

Aufhebung der Sanierungssatzung

Löschung der Sanierungsvermerke im Grundbuch

Erhebung der Ausgleichsbeträge

Quelle:
 „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten – Ein Leitfaden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge“,
 Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, 1. Auflage 2009

» Wir wollen unsere Altstadt nicht einfach abreißen und neue Häuser auf die Grundstücke der alten stellen...

Wenn wir die Mainzer Altstadt sanieren, dann bedeutet das, sie lebenswerter zu machen.«

Oberbürgermeister Jockel Fuchs 1973, in der Zeitung „Mainz und seine Altstadt“.



Beteiligte Gremien und Institutionen

Der Stadtrat

beschloss die Sanierung und legte die Richtlinien für die weitere Arbeit fest.

Der Ausschuss für Fragen der Altstadtsanierung

bereitete die Beschlüsse des Stadtrats vor. Er wird vom Stadtrat im Verhältnis der vertretenen Parteien besetzt, wobei die Ausschussmitglieder nicht zwingend Mitglieder des Stadtrats sein müssen. Seit 2008 werden die Fragen der Altstadtsanierung im Bau- und Sanierungsausschuss behandelt.

Der Beirat für die Altstadtsanierung

beriet die Ausschüsse und den Stadtrat bei wichtigen Entscheidungen. Er wird vom Oberbürgermeister berufen. Mitglieder sind Fachleute und Betroffene. Einen Beirat gab es nur für das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“.

Der zuständige Dezernent

leitete und verantwortete die Altstadtsanierung.

Das Amt für Sanierungsmaßnahmen

war federführend für alle Maßnahmen zuständig, die zur Durchführung der Sanierung erforderlich waren. Es wurde 1971 gegründet, 1984 übernahm es zusätzlich die Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde und 1993 auch die des Sanierungsträgers GEWOS. 2008 wurde das Amt aufgelöst. Seit März 2008 wird die Altstadtsanierung vom Stadtplanungsamt betreut.

Der Sanierungsträger Neue Heimat Südwest

wurde 1968 vom Stadtrat mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beauftragt.

Die GEWOS (Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen)

ist eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat Südwest, die für diese die vereinbarten Leistungen erbrachte. 1987 wurde die Neue Heimat Südwest umbenannt in Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Der Vertrag lief bis zum 31. März 1992. Danach wurden die Aufgaben vom Amt für Sanierungsmaßnahmen übernommen.

Das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt

unterstützt die Stadt Mainz seit 2009 durch zwei Sanierungsbeauftragte.

Verantwortliche Dezernenten

Karl Delorme, 1972 bis 1983

Herman-Hartmut Weyel, 1983 bis 1987

Dr. Gisela Thews, 1987 bis 1995

Wolfgang Reichel, 1995 bis 2003

Bürgermeister Norbert Schüler, 2003 bis 2009

Marianne Grosse, seit 2010









Abbildung Seite 24–25:
Erbacherhofgasse

Von der Flächen- zur Objektsanierung

Zu Beginn der Sanierung war es Konsens und übliche Praxis alte, marode Straßenzüge oder ganze Viertel, die nicht mehr den damaligen Vorstellungen eines zeitgemäßen, modernen Wohnens entsprachen, großflächig abzureißen und durch Neubauten mit ausreichender Belichtung und Belüftung, mit Badezimmern, funktionalen Küchen, Balkonen und Grünflächen zu ersetzen. „Weg mit dem alten Plunder“ war die Devise.

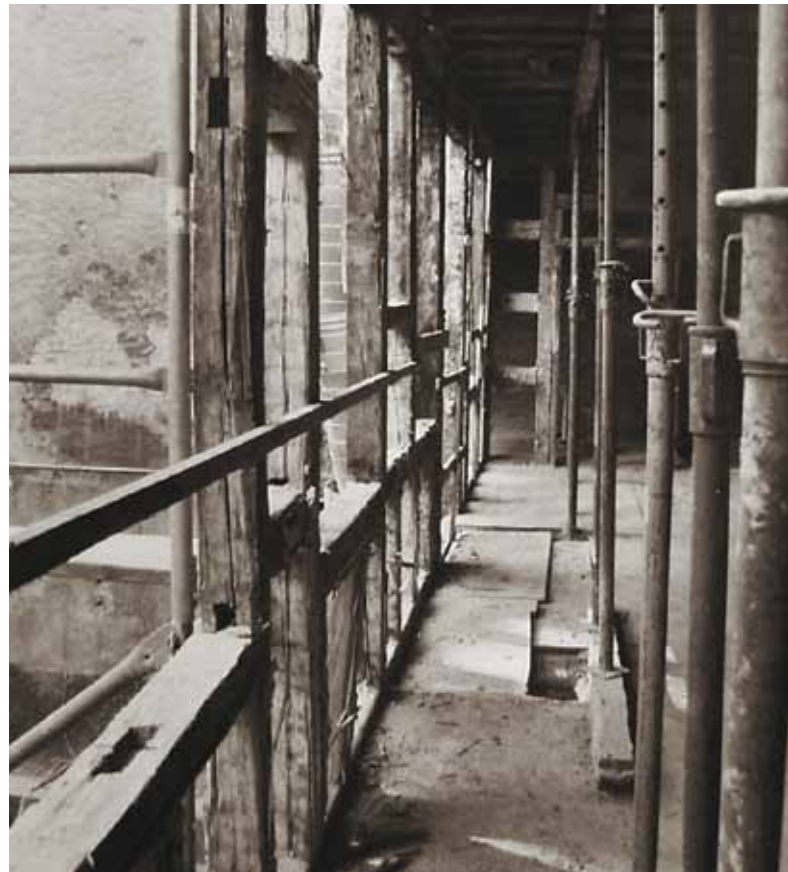
In den Leitzielen der Sanierung hatte die GEWOS zwar den Eigenwert der historischen Bausubstanz betont, in ihren ergänzenden Plänen aber doch für große Bereiche der Altstadt eben solche Flächensanierungen vorgesehen. Saniert werden sollten zunächst nur die Häuser in den beiden „historischen Inseln“: Leichhof/Kirschgarten/Augustinerstraße und rund um die Kirche St. Ignaz. Flächensanierungen waren dagegen für die Häuser auf beiden Seiten der Schönbornstraße, das Areal südlich der Augustiner- und der Kappelhofgasse sowie die Gebäude westlich der Weißlilien-gasse zwischen Willigisstraße und Fürstenbergerhofstraße geplant.

Vor der Umsetzung dieser Pläne fand – zum Glück, muss man heute sagen – ein Paradigmenwechsel statt: weg von der Flächensanierung, hin zur Objektsanierung. Ab Mitte der 1970er-Jahre wurde der Wert von Altbauten und die Bedeutung ortstypischer Bautraditionen für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt erkannt. Das gemeinsame baukulturelle Erbe wurde fortan weit mehr geschätzt.

Das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 markierte diesen Wandel. Nur noch dort, wo es unumgänglich war, sollten von da an alte Häuser durch Neubauten ersetzt werden. In der Mainzer Altstadt kam es nur noch zwischen Kirschgarten und Hollagäßchen, im Bereich Rochusstraße/Heringsbrunnengasse/Badergasse sowie entlang der Weißlilien-gasse für den Bau der Altstadttangente zu größeren zusammenhängenden Neubebauungen.

Erhalten wurden dagegen im Rahmen der Altstadtsanierung zahlreiche Denkmäler wie beispielsweise die Häuser Leichhofstraße 6–10, der klassizistische Bau Weihergarten 11, das Kulturdenkmal Frankfurter Hof und das Fachwerkensemble Kirschgarten 26–30. Darüber hinaus entstanden einige Rekonstruktionen, wie das giebelständige Fachwerkhaus Kirschgarten 13 und das Gebäude Heringsbrunnengasse Ecke Rochusstraße.

Mit dem Wandel von der Flächen- zur Objektsanierung wurde die Altstadtsanierung deutlich aufwendiger. Nun musste die Bausubstanz detailliert aufgenommen und analysiert werden und anschließend für jedes einzelne Gebäude entschieden werden, ob eine wirtschaftliche Sanierung möglich ist. Häufig erforderte eine Sanierung sehr spezifische baukonstruktive und funktionale Lösungen, und trotz sorgfältigster Vorarbeiten und Planungen kam es auf den Baustellen immer wieder zu bösen Überraschungen. Bauteile waren beispielsweise maroder, als es die Proben hatten vermuten lassen, Wände, Decken und Dächer insgesamt doch nicht mehr tragfähig. Nachbarbauten stützten sich gegenseitig oder Fundamente waren nur unzureichend



*Abbildungen:
Links: Augustinerstraße 17
Mitte: Eppichmauergasse
Rechts: Neutorstraße 9*



bemessen. Dann galt es, die Chancen einer Sanierung erneut zu bewerten und die Frage „Sanierung oder Abriss?“ neu zu beantworten.

Die Häuser zu sanieren reichte aber nicht aus, um die Wohnbedingungen flächendeckend zu verbessern und das Viertel aufzuwerten. Um alle Wohnungen ausreichend zu belichten und zu belüften, mussten in besonders dicht bebauten Innenhöfen Gebäudeteile oder ganze Gebäude abgerissen werden. Nur so konnten auch Grünflächen und Kinderspielplätze entstehen.

Dort, wo solche Entkernungen der Baublöcke geplant waren, wurde dies als Sanierungsziel im Bebauungsplan festgelegt. Für die Umsetzung kaufte die Stadt den Eigentümern die entsprechenden Grundstücke mit Fördermitteln ab. Der Kaufpreis wurde durch einen unabhängigen Gutachterausschuss errechnet um Preistreiberei zu vermeiden. Den anschließenden Abriss der Gebäude und die neue Gestaltung des Innenhofs führte ebenfalls die Stadt, als neue Eigentümerin, mit Fördergeldern durch.



Abbildungen oben:
 Links: Kirschgarten vor der Sanierung
 Rechts: Kirschgarten heute

Verkehr

Auch auf die Verkehrsplanung hatte der Ideologiewandel starken Einfluss. Durch die ursprünglich geplanten Flächensanierungen wären komplett neue Straßenverläufe entstanden und eine autogerechte Innenstadt wäre leicht zu realisieren gewesen. Das war nun nicht mehr möglich. In der gesamten Mainzer Altstadt blieb – mit zwei Ausnahmen – das kleinteilige Straßennetz erhalten. Eine Anpassung gab es lediglich auf der Südseite der Heringsbrunnengasse, wo nur noch eine nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden war. Hier wurde die Straße verbreitert, um die Wohnungen besser zu belichten. Einen deutlich größeren Eingriff in die Stadtstruktur erforderte der Bau der Altstadttangente – ein Schlüsselprojekt der gesamten Sanierung. Durch den Ausbau der Weißliliengasse auf zwei bis vier Spuren wurde der Verkehr auf diese Straße konzentriert und die restlichen Gassen deutlich entlastet. Nur so war es möglich zunächst die Augustinerstraße und den Kirschgarten, später noch weitere Gassen in Fußgängerzonen umzuwandeln.

Der genaue Verlauf der Tangente war jedoch umstritten. Für die erforderliche Straßenbreite mussten Gebäude abgerissen werden. Einem zunächst diskutierten Entwurf hätten die Häuser zwischen der Goldenbrunnengasse und der Willigisstraße, das Haus an der Ecke Holzhofstraße/Schönbornstraße und die ehemalige Lampenfabrik weichen müssen. Dagegen gab es zahlreiche Bürgerproteste. Die Stadt reagierte darauf und suchte nach weiteren Alternativen. Die Überarbeitung führte schließlich dazu, dass nur ein untergeordneter Teil der Lampenfabrik für den Stra-

ßenausbau weichen musste, die anderen Gebäude blieben vollständig erhalten. Ganz ohne Eingriffe in die vorhandene Bebauung entlang der Weißliliengasse war die Erweiterung jedoch nicht möglich. Betroffen waren hiervon nun andere Bauten, wie beispielsweise der Musikverlag Schott.

Feierliche Eröffnung des Parkhauses „Holzhof“





Stellplätze

Eine weitere Herausforderung der Sanierung war die Schaffung von Stellplätzen. Die Altstadtgassen sind so eng, dass sie kaum Platz zum Abstellen eines Autos bieten. Schon in den 1970er-Jahren war der Bedarf an Stellplätzen sehr groß. Mit fortschreitender Sanierung – aufgewerteten Wohnungen, neuen Geschäften und zunehmendem Wohlstand – nahm er in den folgenden Jahren weiter zu.

Gelöst wurde das Problem durch den Bau mehrerer Parkhäuser und Sammelgaragen entlang der Altstadttangente. Öffentliche Stellplätze entstanden beispielsweise im Karstadt- und Cinestar-Parkhaus sowie im Parkhaus „Römisches Theater“. Zusätzlich wurden private Sammelgaragen in die Wohngebäude „Holzhof“ und Weißliliengasse 13–15 integriert. Weitere private Tiefgaragen entstanden unter dem Spielplatz Badergasse und unter der neuen Bebauung Kirschgarten 1–7. Ihre Zufahrten sind so gut an das historische Stadtbild angepasst, dass sie von Passanten kaum als solche wahrgenommen werden.

Wettbewerbe

Um gute Lösungen für die oft schwierigen, umfangreichen Aufgaben und Projekte der Altstadtsanierung zu finden, wurden zahlreiche Wettbewerbe ausgelobt:

1973 Gutachterverfahren „Beiderseits der Schönbornstraße“. Zweck war es, ein städtebauliches Sanierungskonzept zu finden

1973 Gutachterverfahren „Holzhof“

1981 Städtebaulicher Wettbewerb „Umgebung des Rochusstifts“

1984 Städtebaulicher Wettbewerb „Wohn- und Garagenhaus Weißliliengasse“

1985 Konkurrierende Entwürfe zur städtebaulichen Neuordnung zwischen Dagobert- und Holzstraße

1986 Städtebaulicher Wettbewerb „Frankfurter Hof und Umgebung“

1988 Konkurrierende Entwürfe zur Neugestaltung des Bischofsplatzes

1989 Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Bau eines Fernseh museums

1996 Städtebaulicher Wettbewerb für das Gebiet zwischen Albanstraße und Holzhofstraße



» Ganz sicher ist, dass die Bürger ... mehr Mitwirkung fordern. Dem tragen wir Rechnung. Wir haben im zweiten Sanierungsgebiet einen Sanierungsbeirat, der erhebliche Mitspracherechte hat. «

Dr. Gisela Thews, verantwortliche Dezernentin für die Altstadtsanierung (1987–1995), im Dokumentarfilm „Altstadtsanierung 1972–1992“

Unterstützung der Bewohner

Die Altstadt war schon immer ein Wohngebiet und sollte es auch bleiben. Dies war eines der vorrangigen Sanierungsziele. Auch sollten die alteingesessenen Bewohner und Betriebe durch die Sanierung nicht aus der Altstadt verdrängt werden. Eine Gentrifizierung, die Vertreibung der Bevölkerung durch Sanierungsmaßnahmen, wie sie in anderen Städten zu beobachten ist, sollte in der Mainzer Altstadt vermieden werden. Ein Drahtseilakt, denn durch die verbesserten Wohn- und Lebensbedingungen stieg der Wohnwert und damit der zu erzielende Mietpreis. Um die Mietsteigerungen trotzdem zu minimieren, wurden die Eigentümer, die Städtebaufördermittel für die Modernisierung ihrer Gebäude erhielten, vertraglich verpflichtet, die Mieten in den folgenden Jahren nur innerhalb eines festgelegten Rahmens zu erhöhen. Zudem setzte die Stadt Mainz auf den Sozialen Wohnungsbau. Mehr als 400 Sozialwohnungen entstanden in der Altstadt. Beide Maßnahmen zusammen sorgen bis heute für ein soziales Gleichgewicht im Viertel.

Mietern, die von Sanierungen betroffen waren, half die Stadt bei der Suche nach einer Zwischenunterkunft oder einer neuen, vergleichbaren Wohnung. Rund die Hälfte von ihnen wollte gerne weiterhin in der Altstadt leben und fand hier eine ihren Wohnbedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten entsprechende neue Wohnung. Auch die Finanzierung und Organisation des Umzugs bezuschusste die Stadt mit Fördergeldern. Gewerblichen Mietern wurde für die Dauer der Sanierung eine Zwischenunterkunft

vermittelt oder eine angemessene Entschädigung für die zeitweise Betriebsschließung gezahlt.

1990 war die Altstadt bereits deutlich aufgewertet. Dies führte aber auch zu neuen Problemen. Immer mehr Weinstuben und Gaststätten hatten sich in der Altstadt angesiedelt. Die zentrale Lage, die pittoreske Umgebung und die Möglichkeit, in den autofreien Gassen draußen zu sitzen, sind ideale Voraussetzungen für Gastronomiebetriebe. Für die Anwohner bedeutete dies jedoch schlaflose Nächte. Bis die Zahl der Lokale und ihre Gastraumflächen durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen begrenzt und die Zeiten der Außengastronomie über die Konzessionen reglementiert wurden. Heute werden Schank-erlaubnisse für die Außengastronomie nur noch auf ein Jahr befristet vergeben. Kommt es in der Zeit aufgrund häufiger Lärmstörungen zu Nachbarschaftsbeschwerden, werden die Konzessionen nicht mehr verlängert. Das Wohnen hat nach wie vor Vorrang in der Mainzer Altstadt.



*Abbildungen:
Links: Altstadtstammtisch
Rechts: Bürgerbeteiligung*



Bürgerinformation

Die Stadt mutete ihren Bürgern mit der Altstadtsanierung viel zu, dessen war sie sich bewusst. Daher sah sie es auch als ihre Pflicht an, vor allem die betroffenen Bürger von Beginn an kontinuierlich, aktuell und umfangreich über die Ziele der Sanierung und die geplanten Einzelmaßnahmen zu informieren. Ab 1973 erschien die kostenlose Zeitung „Mainz und seine Altstadt“, in der das Sanierungsamt über die wichtigsten Planungen berichtete, in der es aber auch Platz für Gastkommentare und Diskussionen gab. Aufgrund des hohen Anteils italienisch-sprachiger Mitbürger in der Altstadt wurden Artikel auch immer in Italienisch veröffentlicht. Bis 1990 erhielten die Altstadtbürger die Zeitung mehrmals pro Jahr.

Ebenfalls 1973 eröffnete in der Altstadt das Sanierungsbüro. Betroffene Bürger hatten hier die Möglichkeit Fragen zu stellen und sich individuell beraten zu lassen. Mehrmals im Jahr fand zudem an einem Sonntagvormittag der Altstadtstammtisch statt, bei dem sich der Sanierungsdezernent oder der Leiter des Sanierungsamtes den Fragen der Bürger stellte und deren Bedenken und Anregungen aufnahm. Darüber hinaus gab es Ausstellungen, Podiumsdiskussionen, Broschüren und Foren zu besonderen Aspekten der Sanierung.

Staatliche Förderung

Über 83 Mio. Euro investierten der Bund, das Land Rheinland-Pfalz und die Stadt Mainz in die Sanierung der Mainzer Altstadt. Finanziert wurden damit Ordnungsmaßnahmen der Stadt, wie die Umwandlung der Altstadtgassen in Fußgängerzonen, das Anlegen von Grünflächen und Spielplätzen, die Entkernung von Innenhöfen inklusive der Entschädigung der Eigentümer für den Verlust ihrer Gebäude, Unterstützungen im Rahmen des Sozialplans sowie den Bau des Kindergartens St. Rochus und der Altentagesstätte in der Schönbornstraße 16.

Darüber hinaus förderte der Bund von 1977 bis 1980 sanierungsbedingte Infrastruktur- und Umgestaltungsmaßnahmen in Höhe von umgerechnet insgesamt 800.000 Euro über das Öffentliche Investitionsprogramm zur Wachstums- und umweltpolitischen Vorsorge (ZIP).

Auch für die Sanierung privater Häuser wurden unter bestimmten Voraussetzungen Städtebaufördermittel gewährt. Förderfähig waren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, wie der Einbau eines Badezimmers oder einer Toilette, der Einbau einer Zentralheizung, die Erneuerung sämtlicher Installationen, die Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes sowie die Errichtung von notwendigen, nicht öffentlichen Spiel- und Stellplätzen. In welcher Höhe die Maßnahmen gefördert wurden, hing von den Sanierungskosten und den anschließenden Mietmehreinnahmen ab: Grundsätzlich konnten nur unrentable Kosten gefördert werden. Dies bedeutete, dass neben einem Anteil an Eigen-



Abbildungen:
 Links: Kirschgarten
 Mitte: Rochusstraße
 Rechts: Rochusstraße 11

kapital die Eigentümer mindestens das mit den Mietmehreinnahmen zu erzielende Fremdkapital zur Finanzierung der Sanierung einsetzen mussten. Der Rest wurde über Städtebaufördermittel in Form eines Darlehens und/oder eines Zuschusses gefördert. Die durchzuführenden Maßnahmen, die Höhe der Fördermittel und die Höhe der Mieten in den Folgejahren wurden zwischen Stadt und Eigentümer ausführlich besprochen und in einer Modernisierungsvereinbarung festgeschrieben. So konnte die Stadt gleichzeitig Einfluss auf die Mietpreisentwicklung nehmen. Zum Teil wurden in der Modernisierungsvereinbarung auch Belegungsrechte der Stadt vereinbart.

Mit einer Sanierung verbunden war auch immer der Nachweis eines bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzes pro Wohnung. Dieser konnte auf dem eigenen Grundstück angelegt werden oder, wo dies nicht möglich war, in unmittelbarer Nähe, beispielsweise in einer Sammelgarage oder einer Tiefgarage. Für die Erstellung oder den Kauf der Stellplätze wurden im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen zum Teil auch Städtebaufördermittel gewährt.

Über die Städtebauförderung hinaus konnten Eigentümer öffentliche Baudarlehen in Anspruch nehmen, wenn sie Sozialwohnungen erstellten. Dies war auch bei Neubauten möglich, die generell nicht mit Sanierungsmitteln gefördert wurden. Für viele Eigentümer war es zudem finanziell interessant, dass sie die Sanierungskosten steuerlich abschreiben konnten.

Ausgleichsbeträge

Inzwischen sind die Ziele der Sanierung weitgehend erreicht, die Altstadt ist sichtlich aufgewertet und die Wohnverhältnisse haben sich deutlich verbessert. Entsprechend wird die Sanierung nun abgeschlossen und die Grundstücke werden aus der Sanierung entlassen. Formal geschieht dies durch einen Stadtratsbeschluss, der die Sanierungssatzung aufhebt. Die Bürger werden darüber üblicherweise in der lokalen Tageszeitung informiert. Bei der noch ausstehenden Entlassung von rund 140 Grundstücken aus den Sanierungsgebieten „Südliche Altstadt Teil A“ und „Südliche Altstadt Teil B“ ist neben der ortsüblichen Bekanntmachung eine zusätzliche Öffentlichkeitsarbeit geplant.

Mit der Aufhebung der Satzung unterliegen die betroffenen Grundstücke nicht mehr den Vorschriften des Sanierungsrechts: Der Sanierungsvermerk wird aus dem Grundbuch gelöscht und die Grundstücke können wieder ohne sanierungsrechtliche Zustimmung verkauft, beliehen oder verändert werden. Städtebaufördermittel stehen damit aber auch nicht mehr zur Verfügung.

41 Jahre lang wurde die Altstadtsanierung vom Bund, dem Land und der Stadt finanziert. Zur teilweisen Refinanzierung wird am Ende der Sanierung von allen Eigentümern im Sanierungsgebiet ein Sanierungsausgleichsbetrag erhoben. Dieser entspricht der Wertsteigerung des jeweiligen Grundstücks durch die allgemeine Aufwertung des Viertels. Die Beträge sind unabhängig von den tatsächlichen Sanierungskosten, die bedeutend höher waren. Die Berechnung der





Ausgleichsbeträge ist in § 154 (2) Baugesetzbuch geregelt: „Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).“ Die genaue Höhe errechnet der Gutachterausschuss.

Bei der Berechnung wird nur die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berücksichtigt, die Wertsteigerung des Gebäudes, durch die allgemeine Aufwertung des Viertels, bleibt unberücksichtigt. Die Höhe des zu zahlenden Sanierungsausgleichsbetrags, seine Berechnung sowie eventuelle Minderungsmöglichkeiten werden jedem Eigentümer in einem Erörterungsgespräch erklärt. Weitere Erschließungskosten oder wiederkehrende Beiträge werden für die Stadt-sanierung nicht erhoben.

Einige Grundstücke wurden schon aus der Sanierungssatzung entlassen. Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, bereits vor dem Abschluss einer Sanierung einzelne Grundstücke oder Teile des Gebietes aus der Sanierung zu entlassen, wenn für diese die Sanierungsziele erreicht sind. Bei der Altstadtsanierung war dies 1990 und 2007 der Fall. In beiden Jahren betraf dies jeweils rund 120 Grundstücke.

Bei der Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge für die im Jahre 1990 aus der Sanierung entlassenen Grundstücke

gewährte die Stadt pauschale Abschläge von 35 Prozent (im Regelfall) beziehungsweise 45 Prozent (bei denkmalgeschützten Häusern). Grundlage hierfür war ein Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 1994. Diese Praxis wurde vom Landesrechnungshof am 12. Februar 2007 jedoch gerügt. Der Rechnungshof teilte mit, dass die Gewährung pauschaler Abschläge rechtswidrig sei und das Baugesetzbuch diesbezüglich keine Ermächtigungsgrundlage biete. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und das Innenministerium schlossen sich dieser Einschätzung an. Die Stadt musste sich daraufhin verpflichten, zukünftig auf die Gewährung pauschaler Abschläge zu verzichten.

Dies hatte zur Folge, dass bei der Entlassung 2007 den Eigentümern diese Abschläge nicht mehr gewährt werden durften. Die betroffenen Eigentümer werteten dies als Ungleichbehandlung. Nicht zuletzt deshalb gab es zahlreiche Widersprüche gegen die Sanierungsausgleichsbescheide. Weitere Kernpunkte der Einwände betrafen die zugrunde gelegten Wertgutachten, ihre Methodik sowie die Höhe der errechneten Ausgleichsbeträge.

Da sich die eingelegten Widersprüche zum großen Teil auf wenige, vergleichbare Sachverhalte beziehen, hat die Stadt den betroffenen Eigentümern angeboten, diese zunächst exemplarisch in Musterverfahren juristisch klären zu lassen. Den betroffenen Bürgern bleiben auf diese Weise Kosten für die rechtliche Auseinandersetzung erspart und der Verwaltungsaufwand der Stadt sowie der Gerichte wird ebenfalls reduziert. Die richterlichen Entscheidungen stehen derzeit noch aus. Liegen diese vor, kann jeder betroffene



*Abbildungen:
Links: Heringsbrunnengasse
Mitte: Badergasse/Kartäuserstraße, Innenhof
Rechts: Kirschgarten*

Eigentümer für sich entscheiden, ob diese auf seinen Fall übertragen werden sollen.

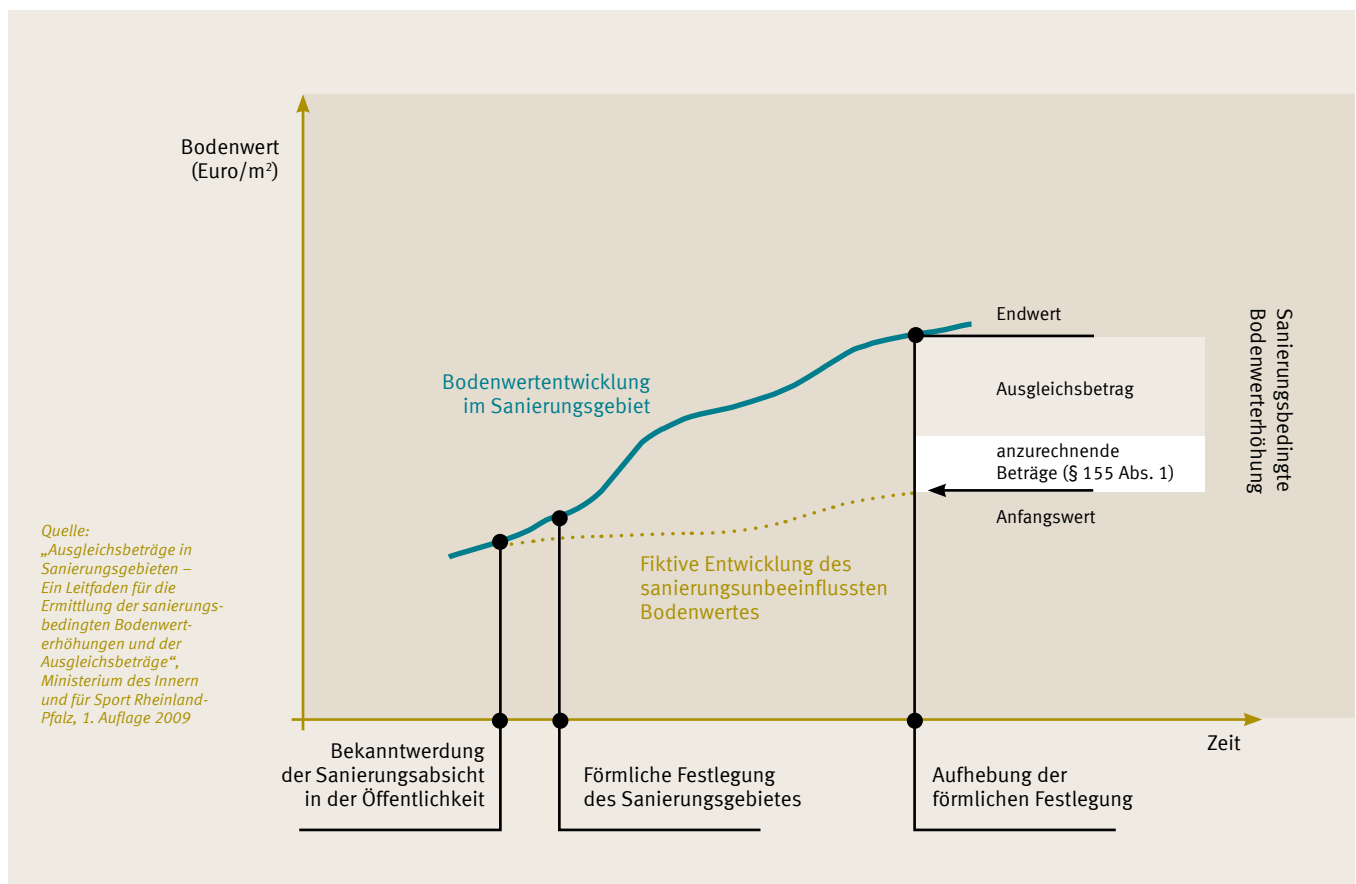
Unabhängig von den eingelegten Widersprüchen müssen die Ausgleichsbeträge jedoch zunächst bezahlt werden, da die Widersprüche keine aufschiebende Wirkung haben. Um den Zahlungspflichtigen auch hier entgegen zu kommen und soziale Härten zu vermeiden, hat die Stadt Mainz den Vollzug aller Ausgleichsbeträge vorerst zu 50 Prozent ausgesetzt.

Dort, wo Sozialwohnungen errichtet wurden, hatte die Stadt schon zuvor, von sich aus, die Umwandlung der Ausgleichsbeträge in zinsfreie Tilgungsdarlehen angeboten. Da die Ausgleichsbeträge auf die Miete umgelegt werden können hätten die Mieterhöhungen sehr wahrscheinlich zu zusätzlichen Sozialleistungsempfängern geführt. Ein kontraproduktiver Vorgang, der vermieden werden sollte. Die Sanierungsbehörde hat daher zusammen mit dem Amt für soziale Leistungen die Darlehensverträge und speziell die Laufzeiten der Tilgung in jedem Einzelfall so festgesetzt, dass eine sozialverträgliche Mieterhöhung gewährleistet werden kann. Die Möglichkeit, die Ausgleichsbeträge in zinsfreie Tilgungsdarlehen umzuwandeln, besteht unter bestimmten Voraussetzungen für alle Zahlungspflichtigen, wenn diese beispielsweise die Ausgleichsbeträge weder aus eigenen Mitteln noch durch einen Bankkredit bezahlen können.

Eigentümer in einem Sanierungsgebiet müssen aber nicht auf die von der Stadt initiierten Entlassungen warten. Sie können die vorzeitige Entlassung ihres Grundstücks auch auf eigenen Wunsch mit einer Sanierungsabschlusserklärung beantragen, wenn das Grundstück bereits bebaut oder das vorhandene Gebäude modernisiert oder saniert wurde. Der Ausgleichsbetrag wird dann direkt gutachterlich ermittelt und fällig. Rund 60 Eigentümer haben diese Möglichkeit im Laufe der Sanierung genutzt.



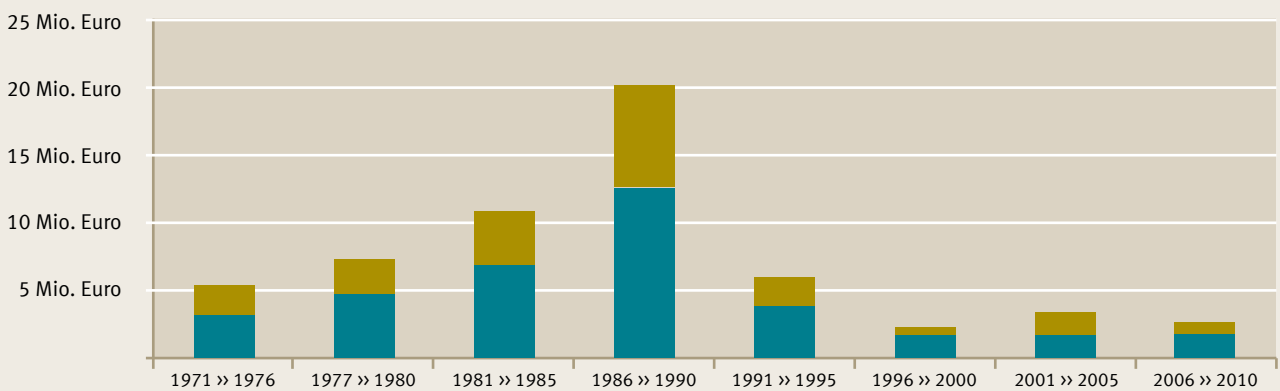
Darstellung der Bodenwertentwicklung in Sanierungsgebieten





Abbildungen:
 Links: Augustinerstraße/Grebenstraße
 Mitte: Kappelhofgasse 8
 Rechts: Weintorstraße 1–3

Stadtsanierung Mainz
Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil A“ und „Rotekopfgasse“
Übersicht über den Einsatz von Fördermitteln



Stadtsanierung Mainz
Sanierungsgebiet Südliche Altstadt Teil B
Übersicht über den Einsatz von Fördermitteln



■ städtischer Anteil ■ Zuwendung Bund und Land



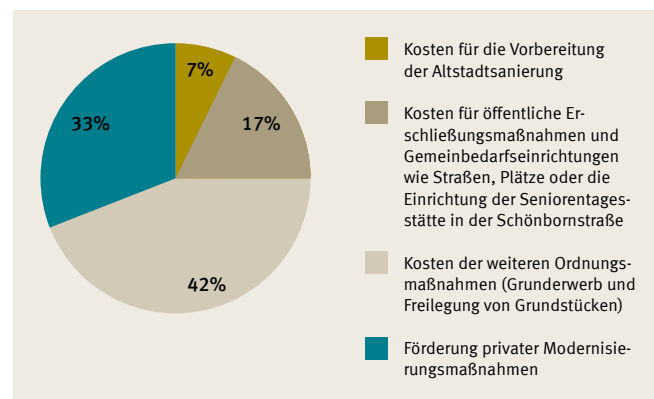
Schlussabrechnung

Nach 41 Jahren Altstadtsanierung erfolgt nun die Schlussabrechnung. 2009 hatte die Landesregierung die rheinland-pfälzischen Kommunen aufgefordert, die laufenden Sanierungsgebiete abzuschließen und abzurechnen. Die Schlusstermine richten sich nach den Zeitpunkten der förmlichen Festsetzung. Für die Sanierungsgebiete der Mainzer Altstadt ergab sich daraus der Stichtag 30. Juni 2013.

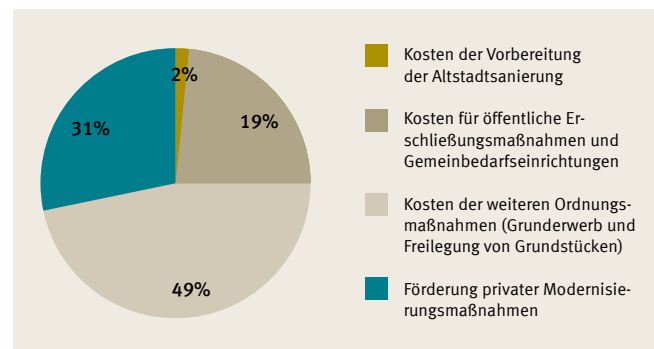
Insgesamt wurden in die Sanierung der Mainzer Altstadt 83 Mio. Euro investiert. Rund 22 Mio. Euro Städtebaufördermittel stellte der Bund zur Verfügung, 25 Mio. Euro das Land Rheinland-Pfalz. Die restlichen Kosten trug die Stadt Mainz.

Mit dem Geld wurden 72 Gebäude modernisiert, drei Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen, die erforderlichen Stellplätze erstellt, zahlreiche Innenhöfe entkernt und begrünt, fünf öffentliche Plätze angelegt, mehrere Spielplätze eingerichtet und zahlreiche Altstadtgassen zur Fußgängerzone umgestaltet.

**Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil A“ und „Rotekopfgasse“
Gesamtausgaben 1971 bis 2013 in Höhe von 77 Millionen Euro**



**Sanierungsgebiet Südliche Altstadt Teil B
Gesamtausgaben 1992 bis 2013 in Höhe von 6 Millionen Euro**





Abbildungen:
 Links: Schönbornstraße/Badergasse
 Rechts: Kirschgarten 13

Die Altstadt, das Herz der Stadt

Mit der Altstadtsanierung hatte sich die Stadt Mainz keine leichte Aufgabe gestellt. Zudem war sie aus Mangel an vergleichbaren Projekten in ihrem finanziellen, personellen und zeitlichen Aufwand zu Beginn kaum abzuschätzen. Glaubte man am Anfang noch, dass die Sanierung bis Anfang der 1990er-Jahre abgeschlossen sei, dauerte die Umsetzung schließlich bis heute. Dies lag zum einen am Städtebauförderungsgesetz und den mit seiner Einführung verbundenen zusätzlichen Befragungen, Analysen und Dokumentationen, zum anderen am Wandel von der Flächen- zur Objektsanierung. Entscheidend waren neben dem Faktor Zeit auch die Kosten. Die Altstadtsanierung erforderte Summen, die die Stadt Mainz, ihren jeweiligen Eigenanteil betreffend, nicht in wenigen Jahren bereitstellen konnte. Auch so brachten die erforderlichen Summen die Stadt in manchen Jahren an den Rand ihrer finanziellen Möglichkeiten. Trotzdem hielten die politischen Vertreter all die Jahre an den Sanierungszielen fest, auch als der Bund nach der Wiedervereinigung seine Städtebaufördermittel für die westdeutschen Städte und Gemeinden massiv kürzte, 1993 und 1996 sogar komplett aussetzte.

Inzwischen sind die Ziele der Sanierung überwiegend umgesetzt. Die Altstadt ist heute das lebendige Herz der Stadt, das sich die Initiatoren zu Beginn der Sanierung wünschten. Allein mit den eingesetzten Städtebaufördergeldern wäre dies jedoch nicht möglich gewesen – ohne sie allerdings auch nicht. Zwar wurden durch kommunale Maßnahmen viele Mängel beseitigt, für den Erfolg der

Altstadtsanierung war aber viel entscheidender, dass die Verbesserungen des Umfeldes zusammen mit den gewährten Zuschüssen zusätzliche private Investitionen auslösten. Zusammen genommen überstiegen diese die eingesetzten Fördermittel um ein Vielfaches. Mit der Modernisierung ihrer Häuser haben die privaten Eigentümer entscheidend zum Gelingen der Altstadtsanierung beigetragen und selbst dabei gewonnen. Das Ergebnis lässt sich sehen: Wer heute die Mainzer Altstadt betrachtet und sie mit den Bildern vor der Sanierung vergleicht, wird feststellen – die Sanierung war ein voller Erfolg.



Resumée des langjährigen Sanierungsamtsleiters

Das Mainzer Jahrhundertprojekt Altstadtsanierung lief schon seit zehn Jahren, als es dem Autor vergönnt war, 1982 die Leitung des Sanierungsamtes zu übernehmen. Zu jener Zeit hatten sich die Akteure längst von der anfänglich gepriesenen Flächensanierung verabschiedet. Nicht zuletzt als Folge des Europäischen Denkmalschutzjahres 1975 wusste man nun das bauhistorische Erbe als Träger städtischer Identität zu schätzen. Durchaus zielführend war es deshalb, 1984 dem Sanierungsamt zusätzlich die Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde zu übertragen. Trotzdem: Die Durchsetzung des denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsgebots gestaltete sich im Rahmen der Altstadtsanierung anfangs keineswegs als Selbstläufer. Dankbar war man deshalb oft für die publizistische Hilfestellung, die baugeschichtsinteressierte Studenten am Kunstgeschichtlichen Institut der Mainzer Universität leisteten. Ihr Engagement trug mit dazu bei, dass das klassizistische Eckhaus Weihergarten 11 gerettet wurde. Heute hätte es dieses außerordentlichen Engagements sicher nicht mehr bedurft.

Allerdings gab es in der Fachöffentlichkeit manchmal durchaus gegensätzliche Meinungen. So war die Rekonstruktion des mittelalterlichen Wohnturms „Haus zum Stein“ keineswegs unumstritten. Auch bei der Neugestaltung öffentlicher Flächen stießen sich manchmal unterschiedliche Vorstellungen. Je mehr Biomasse, um so besser, meinten die einen. Die anderen wiesen darauf hin, dass wohlverstandene Urbanität manchmal auch Verzicht auf Grün verlangt. Erst recht

in einem historischen Stadtraum. Eine gewisse Hartnäckigkeit durfte sich die Verwaltung auf ihre Fahnen schreiben, wenn es galt, die Belange von Kindern und Jugendlichen als Sanierungsziel anzuerkennen. Das war nämlich keineswegs immer selbstverständlich. Manchmal wurde die aktuell kinderarme Situation zum Anlass genommen, die Notwendigkeit von Spielflächen überhaupt infrage zu stellen.

Das Unwort von der drohenden Luxussanierung machte immer mal wieder die Runde. Um so größer war der Ehrgeiz des Amtes, sanierungswillige Eigentümer davon zu überzeugen, mit der Stadt Mainz eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen. Oder sogar ergänzend öffentliche Baudarlehen in Anspruch zu nehmen. Beides versprach moderate Mieten. Ganz besonders war dem Amt daran gelegen, dass Sanierungsbetroffene nach der Modernisierung in ihre frühere Wohnung zurückkehren konnten, wenn sie dies wollten.

Dem sozialen Anspruch stand der baukulturelle Anspruch gegenüber. Bezogen auf die Fläche gab es in keinem anderen Mainzer Quartier so viele Wettbewerbe und Gutachterverfahren wie im Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil A“. Städtebaulich-architektonische Qualität bedeutet auch Nachhaltigkeit. Wenn sich diese Qualität nicht einstellte, kam es auch schon mal vor, dass die Stadt nach einer Grundstücksveräußerung von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch machte.

Hartmut Fischer



Die Sanierungsprojekte

Bei der Sanierung der Mainzer Altstadt gab es große Projekte und kleine, einfache und schwierige, eindeutige und umstrittene, private wie städtische. Sie alle zusammen haben zum Gelingen beigetragen.

Auf den folgenden Seiten werden exemplarisch 14 Projekte vorgestellt, die die Vielfalt der Maßnahmen, der Probleme und Lösungen zeigen.



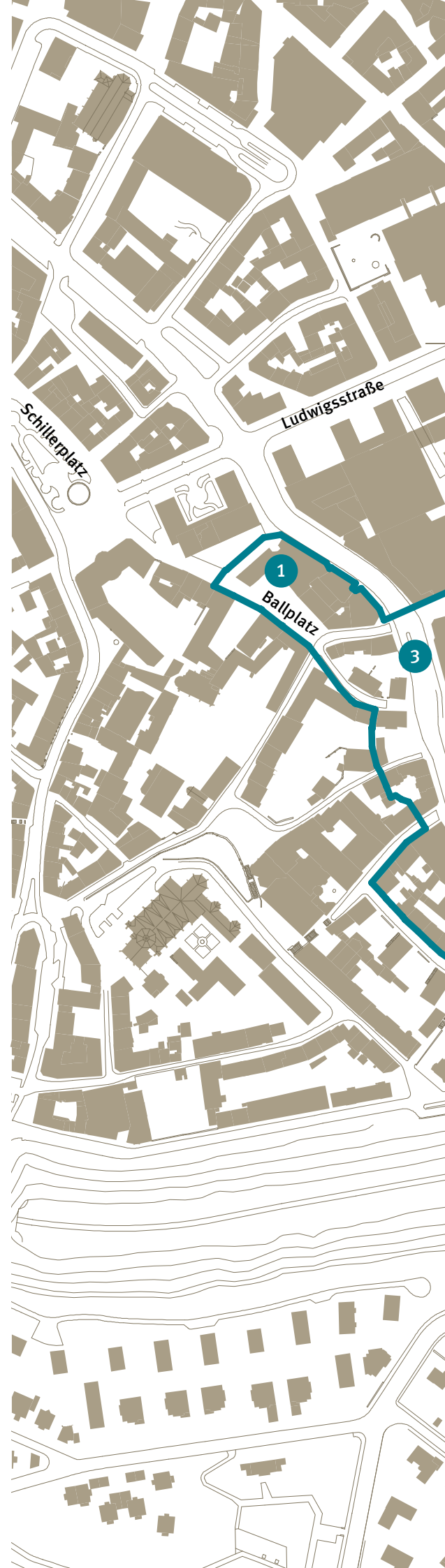
optik medien

POTPO
POLSKA

GILDE

- 1 Räume und Plätze für Fußgänger
Seite 44–47
- 2 Altstadtstraßen im Wandel
Seite 48–51
- 3 Bau der Altstadttangente
Seite 52–55
- 4 Blockneuordnung mit Spielplatz und
Seniorentagesstätte
Seite 56–59
- 5 Sozialer Wohnungsbau Kirschgarten/
Hollagäßchen
Seite 60–63
- 6 Saniertes und restauriertes historisches
Ensemble Kirschgarten
Seite 64–67
- 7 Sanierung und Restaurierung „Frankfurter Hof“
Seite 68–71
- 8 Sanierung und Restaurierung des „Palazzo“
Seite 72–75
- 9 Abriss und Neubau eines Wohnhauses
in der Neutorstraße
Seite 76–77
- 10 Restaurierung und Ergänzung der
ehemalige Lampenfabrik
Seite 78–81
- 11 Neubau Büro- und Geschäftshaus sowie
Parkhaus „Römisches Theater“
Seite 82–85
- 12 Freiflächengestaltung östliches Zitadellenvorfeld
inklusive Albanstraße
Seite 86–89

- Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil A“
- Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“
- Sanierungsgebiet „Rotekopfgasse“





RHEIN

Marktplatz

DOM

Gutenbergplatz

Leichhof

1

Leichhofstr.

Grebenstraße

6

5

Hollagärchen

Kirchgarten

2

7

Badergasse

4

Augustinerstraße

Schönbornstraße

8

Weißliliegasse

3

Hopfengarten

Holzhofstraße

2

9

Neutorstraße

Kapuzinerstraße

Dagobertstraße

Holzhofstraße

10

3

11

Bahnhof „Römisches Theater“

Zitadelle

12

11





Räume und Plätze für Fußgänger

1

Adresse: Leichhof

Planung: Infra Gesellschaft für Architektur und gebaute Umwelt mbH, Architekt Dipl.-Ing. Wolfram Becker

Bauzeit: 1978 bis 1981

Entscheidend zur Aufenthalts- und Lebensqualität in der Altstadt tragen die im gesamten Viertel verteilten kleinen Plätze bei. Entsprechend der mittelalterlichen Stadtstruktur sind sie zumeist unregelmäßig geformt und frei ins Straßengefüge eingeflochten. Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden alle neu gestaltet und die meisten von ihnen für den Autoverkehr gesperrt. Heute bilden sie Oasen in der Stadt, die zum Verweilen einladen. An vielen haben Cafés eröffnet, deren Gäste die Plätze zusätzlich beleben.

Exemplarisch wird an dieser Stelle der Wandel des Ballplatzes und des Leichhofs vorgestellt.

Abbildungen:
Links: Leichhof
Rechts: Der Leichhof vor der Umgestaltung



Leichhof

In seiner Geschichte war der Leichhof zunächst Domfriedhof, später Marktplatz und nach dem Zweiten Weltkrieg die Hauptachse für den gesamten Altstadtverkehr. Alle Autos, die von der Ludwigsstraße und dem Höfchen kamen und über die Augustinerstraße zum südlichen Stadtausgang wollten, fuhren über den Platz. Auch die Straßenbahn ratterte bis in die 1950er-Jahre hier entlang. Durch den Bau der Altstadttangente verbesserte sich die Situation deutlich und der Leichhof konnte zusammen mit der Augustinerstraße zur Fußgängerzone umgewandelt werden.

Mit der Neugestaltung erhielt der Platz wieder seine Aufenthaltsqualität. Ein im Zentrum platzierter Brunnen verleiht ihm einen optischen Mittelpunkt, auf den auch die Bodengestaltung ausgerichtet ist. Wie eine Blüte entfaltet sich das verlegte Ornament aus hellen Pflastersteinen um den Brunnen und bildet einen deutlichen Kontrast zum übrigen dunklen Basaltkleinpflaster, das auch in der angrenzenden Augustinerstraße verlegt wurde. Platz und Straße gehen so optisch ineinander über und bilden eine einheitliche Fußgängerzone. Gusskandelaber als Straßenbeleuchtung betonen zusätzlich den historischen Charakter des Leichhofs, Bäume und Sitzmöglichkeiten komplettieren die Platzgestaltung.

Den Brunnen hat der Mainzer Künstler Professor Müller-Olm gestaltet. Er besteht aus fünf Figuren, die die 2000-jährige Mainzer Geschichte symbolisieren: Ein römischer Legionär macht den Anfang, dann folgt die Figur eines Bischofs für das frühmittelalterliche Mainz. Die nachbarocke Stadtgeschichte wird durch einen Bürger und einen Kurfürsten dargestellt. Die letzte Figur zeigt die Neuzeit. Zu ihren Füßen sind neben Trümmern der Dom und das neue Rathaus als Wahrzeichen für das zerstörte und wiederaufgebaute Mainz zu sehen.



Ballplatz

Der Ballplatz liegt an der nordwestlichen Grenze des Sanierungsgebietes, dort, wo sich die erhaltene Altstadt und die nach dem Zweiten Weltkrieg neu aufgebaute Innenstadt berühren. Begrenzt wird der Platz von historischen Gebäuden: Der Ältere Dalberger Hof und der Fechenbacher Hof stehen an seiner Westseite, beide werden heute von der Maria-Ward-Schule genutzt. Ihnen gegenüber liegt der Kölnische Hof aus der Kurmainzer Zeit. Alle drei Gebäude haben den Krieg weitgehend unzerstört überstanden. Getroffen wurde jedoch das Gebäude an der Nordseite des Platzes.

Um dem Ballplatz seinen ursprünglichen ruhigen, introvertierten Charakter wiederzugeben, wurde er im Rahmen der Altstadtsanierung für den Verkehr gesperrt und seine Nordseite durch einen historisierenden Neubau wieder geschlossen. Dieser ist dem früheren, im Krieg zerstörten Kopfbau des Kölnischen Hofs nachempfunden, der sich jedoch auf der östlichen Seite des Gebäudes befand, dort, wo heute die Altstadttangente verläuft. In die Fassade des Neubaus wurde das neobarocke Portal des ehemaligen Sozialamtes integriert.



Abbildungen:

Links oben: Leichhof Richtung Augustinerstraße

Links unten: Brunnen am Ballplatz

Rechts oben und unten: Ballplatz

Rechts Mitte: Der Ballplatz vor der Neugestaltung



Der Platz wurde ebenfalls neu gestaltet. Die Grundstruktur bildet ein rötlicher Belag aus Porphyrsteinen, in den Kreise und Streifen aus Großbasalt eingelegt sind. Die wichtigsten Hauseingänge werden zusätzlich durch kreisförmige Pflasterungen betont. Der Standort der Linde auf dem Platz blieb erhalten, unter ihrer Krone befinden sich heute Sitzmöglichkeiten. Als Pendant zum Baum entstand weiter östlich auf dem Platz ein Brunnen mit drei bronzenen Mädchen, über deren aufgespannte Regenschirme das Wasser plätschert.

Heute bildet der Ballplatz mit seiner Geschlossenheit, den historischen Gebäuden und der großen Linde einen Ruhepunkt in der Stadt. Dass er geschätzt wird, zeigt auch die Beliebtheit der beiden angrenzenden Cafés. Bei gutem Wetter ist hier nur mit viel Glück ein Platz zu bekommen.



1

Adresse: Ballplatz

Planung: Stadtverwaltung Mainz

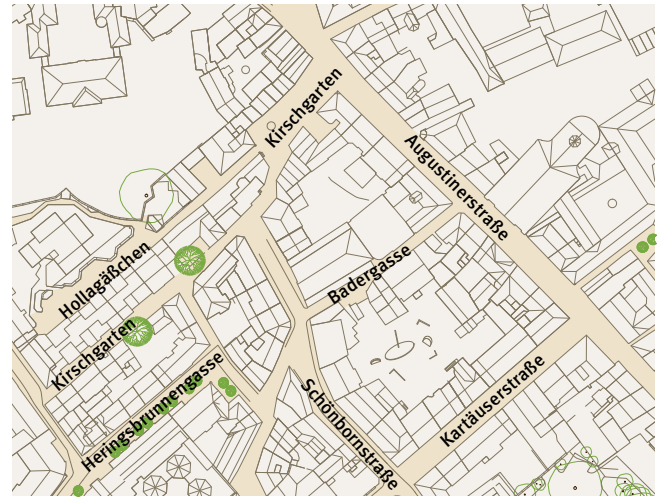
Bauzeit: 1977 bis 1978



W
W
T
REISE
LADEN

freshmar.

Abbildungen:
Links: Hollagäßchen
Rechts: Kirschgarten



Altstadtstraßen im Wandel

2 2

Adresse: Sanierungsgebiete „Südliche Altstadt Teil A“
und „Südliche Altstadt Teil B“



Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden viele Häuser saniert und herausgeputzt, entscheidend zur Aufwertung des Viertels trug aber auch die Neugestaltung der Gassen bei. Wer heute durch den Kirschgarten, die Augustinerstraße oder eine der anderen Altstadtgassen spaziert, wird kaum glauben, dass sich hier bis Mitte der 1980er-Jahre noch die Autos drängelten. Auch die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze reichte bei weitem nicht aus viele Menschen parkten ihr Auto illegal. Der gesamten Altstadt drohte der Verkehrsinfarkt.

Das hat sich durch den Bau der Altstadttangente grundlegend geändert: Die übrigen Straßen wurden auf diese Weise weitgehend vom Verkehr befreit und durch den Bau großer Sammelgaragen gehören auch die zugeparkten Straßenränder inzwischen der Vergangenheit an. Verkehrslärm und Autoabgase gibt es heute in großen Teilen der Altstadt nicht mehr.





Abbildungen:
Oben links: Heringsbrunnengasse
Oben Mitte: Rochusstraße
Oben rechts: Rochusstraße vor der Sanierung





Nach der Entlastung vom Verkehr wandelte die Stadtverwaltung zunächst die Augustinerstraße, den Leichhof und den Kirschgarten in Fußgängerzonen um, dann folgten weitere Gassen und Plätze. Die meisten wurden mit dunklen Basalt-Kopfsteinen gepflastert und in die Flächen Ornamente aus helleren Steinen eingelegt. Ebenfalls an frühere Zeiten erinnern die wieder aufgestellten historischen Gusskandelaber für die Straßenbeleuchtung.

Aber auch die nicht für den Autoverkehr gesperrten Straßen wurden aufgewertet und fußgänger-, sowie kinderwagen- und rollstuhlfreundlich umgestaltet: In die vorhandenen Beläge wurden beispielsweise ebene Flächen integriert oder schmale Bürgersteige an das Niveau der angrenzenden Fahrbahn angeglichen.



Abbildungen:
 Unten links: Leichhofstraße/Heiliggrabgasse
 Unten rechts: Schönbornstraße



*Abbildungen:
Oben: Weißliliegasse mit dem neuen Wohn- und
Garagenhaus im Hintergrund
Unten: Weißliliegasse mit den neuen Gebäuden des
Musikverlags Schott im Vordergrund*





Bau der Altstadttangente

3

Adresse: Weißliliegasse, Holzhofstraße
 Planung: Sanierungsamt, Stadt Mainz
 Bauzeit: 1975 bis 1985

Der Bau der Altstadttangente war ein Schlüsselprojekt der Sanierung und ein grundlegendes Sanierungsziel, das bereits zu Beginn von der GEWOS definiert wurde. Die Umsetzung war jedoch alles andere als einfach, da dies mit massiven Eingriffen in die Stadtstruktur verbunden war.

In der Mainzer Innenstadt gab es, anders als in den meisten Städten, bis weit in die Neuzeit keine durchgehenden Hauptstraßen; die Gassen orientierten sich zu den Schiffslandeplätzen am Rhein. Erst relativ spät entstand das sogenannte Mainzer Viereck aus Großer Bleiche, Rheinstraße, der von Napoleon veranlassten Rue Napoleon – die heutige Ludwigsstraße – und der historischen Schillerstraße. Nach Norden in Richtung Neustadt und Gonsenheim schlossen daran vergleichbare Straßen an, nach Süden fehlte jedoch die Fortsetzung.

Nach dem Zweiten Weltkrieg gewann das Auto stark an Bedeutung. Quer durch das Trümmerfeld wurde parallel zur Schillerstraße die Große Langgasse erst zwei-, dann vierspurig gebaut und die Ludwigsstraße sowie die Große Bleiche verbreitert. Der Anschluss nach Süden, durch die unzerstörte Altstadt, fehlte zunächst weiterhin. Ein rigoro-

ser „Altstadtdurchbruch“ wurde Anfang der 1960er-Jahre diskutiert, als die Stadtplanung vor allem Verkehrsplanung bedeutete. Beginnend an der Hinteren Präsenzgasse sollte eine Straße quer durch die unzerstörte Altstadt bis zur Holzhofstraße führen und mit einer großzügigen Auffahrtsschleife an die Oberstadt angebunden werden. Diese Pläne wurden jedoch nicht umgesetzt. Ende der 1960er-Jahre fand ein Umdenken zugunsten eines humaneren Städtebaus statt. Die Bedürfnisse von Fußgängern wurden wieder stärker berücksichtigt. Anstatt der Achse entstand im Rahmen der Altstadtsanierung schließlich eine Tangente, die die Altstadt nur am Rande berührt.

Ziel war es, die Erreichbarkeit der Altstadt zu verbessern, den Altstadtverkehr zu bündeln und die restlichen Gassen zu entlasten, um sie in Fußgängerzonen umwandeln zu können. Dies bedingte auch die Konzentration der erforderlichen Parkhäuser entlang der Tangente. Zudem bot eine neue breite Straße deutlich bessere Möglichkeiten das Viertel an den Öffentlichen Personennahverkehr anzubinden, da die vorhandenen Gassen für Busse zu eng waren.





*Abbildungen:
Oben: Abrissarbeiten für den Bau der Altstadttangente im Bereich Pfaffengasse/Weihergartenstraße vor der Sanierung
Unten: Weißliliengasse, Blick Richtung Süden*

Damit die Tangente diese Aufgaben langfristig erfüllen kann, wurde sie vierspurig geplant. Dies bedingte eine Breite von 21 Metern: 13 Meter für die Fahrbahn und jeweils vier Meter für die Bürgersteige mit Radwegen und Bäumen. Realisiert wurde die Straße zunächst mit nur einer Fahrspur in jede Richtung, ergänzt um Abbiegespuren an den zahlreichen Kreuzungs- und Einmündungspunkten sowie Parkbuchten an den Rändern. Sie kann so kurzfristig und ohne große Baumaßnahmen auf vier Fahrspuren ausgebaut werden. Dies war eine Voraussetzung für die umfassende Förderung des Landes. Bei den Planungen Anfang der 1970er-Jahre gingen die Prognosen noch von einem weiterhin stark zunehmenden Verkehr aus, bislang erwies sich der jetzige Zustand jedoch als ausreichend.

Durch die notwendige Breite waren umfangreiche Veränderungen entlang der Trasse erforderlich. Entsprechend viele Eigentümer und Interessen waren davon betroffen und entsprechend vielfältige Einwände und nachdrückliche Änderungswünsche gab es. Besonders umstritten war der geplante Abriss von drei Jugendstilhäusern sowie der ehemaligen Lampenfabrik. Um dem breiten Interesse gerecht zu werden, informierte die Stadt in zahlreichen Veranstaltungen und Veröffentlichungen über die Planungen und übernahm dort, wo es möglich war, die Anregungen der Bürger.

Relativ unproblematisch war der Bau der Tangente im Abschnitt Ludwigsstraße/Eppichmauergasse, da der Kreuzungsbereich mit der Ludwigsstraße nach dem Krieg freigehalten worden war. Im weiteren Verlauf zwischen der Eppichmauer und der Pfaffengasse mussten jedoch Teile eines Baublocks abgerissen werden. Der folgende Abschnitt der früheren Pfaffengasse, der heute zur Weißliliengasse gehört, war sehr schmal und verwinkelt. Die Tangente sollte hier zunächst nur auf der Westseite, wo es seit dem Krieg Baulücken gab und die Straßenflucht uneinheitlich war, verbreitert werden. Auf den heutigen Grundstücken 19, 21 und 23 standen jedoch die drei Jugendstilhäuser, für deren Erhaltung sich viele Mainzer einsetzten. Die anschließende Verschiebung der Tangente nach Osten betraf die Gebäude des Musikverlags Schott. Sie wurden zum Teil abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Der idyllische Innenhof, in dem auch sommerliche Serenaden stattfinden, konnte aber erhalten werden.



Die Grundstücke zwischen der Goldenbrunnengasse und der Fürstenbergerhofstraße kaufte die Stadt. Nach dem Bau der Tangente wollte die Wohnbau Mainz als neue Eigentümerin hier ein Wohn- und Garagenhaus mit 300 Stellplätzen für Altstadtbewohner errichten. Nach Einwänden der Anwohner wurden die Stellplätze auf 180 begrenzt und durch eine geschlossene Bauweise die Lärm- und Abgasemissionen minimiert. Den 1984 ausgelobten Wettbewerb gewann der Darmstädter Architekt Reinhold Kargel. Er plante ein mehrgeschossiges Gebäude mit 43 Wohnungen in den oberen Etagen, welches die entstandene Baulücke an der Weißliliegasse wieder schloss. Die Parkebenen in den unteren Etagen schieben sich rückwärtig in den Berghang. Das darüber liegende, begrünte Flachdach wirkt so wie eine großflächige Erweiterung der Höfe an der Goldenluftgasse. Durch die Reduzierung der Stellplätze konnte auch das frühere Atelierhaus des Mainzer Bildhauers Heinrich Barth, im Hinterhof des Anwesens Goldenbrunnengasse 10, erhalten werden.

Für den anschließenden Straßenabschnitt zwischen der Heringsbrunnengasse und der Rochusstraße musste das frühere Sozialamt abgerissen werden. Das zunächst ebenfalls zur Disposition stehende Eckhaus Holzhofstraße 32 konnte jedoch durch die Verengung des Kurvenradius erhalten bleiben. Nicht möglich war dies wiederum bei der gegenüberliegenden, 1871 erbauten Stützmauer und ihrer Treppenanlage zur Windmühlenstraße. Für den Straßenausbau musste sie zurückversetzt werden, zudem erforderte die Absenkung der Straße um rund drei Meter in diesem Bereich eine neue Konstruktion. Die etwa 220 Meter lange Mauer wurde jedoch ihrem historischen Charakter entsprechend wieder aufgebaut.

Auch der letzte Abschnitt der Tangente war zunächst umstritten. In der ursprünglichen Planung führte die Trasse durch die Dagobertstraße, diesem Straßenverlauf hätte die historische Lampenfabrik weichen müssen. Nach vielfachen Protesten wurde die Trassenführung auch hier



nochmals angepasst und die Holzhofstraße in einem Bogen über ein Gewerbegrundstück bis zur Rheinstraße verlängert. Auf dem verbliebenen Restgrundstück, zwischen der Dagobert- und dem neuen Abschnitt der Holzhofstraße, entstanden Wohn- und Bürogebäude sowie ein Hotel.

Entlang der gesamten Tangente existiert heute, zum Abschluss der Sanierung, wieder eine geschlossene Randbebauung.

Abbildung:
Weißliliegasse mit Palazzo links







Blockneuordnung mit Spielplatz und Seniorentagesstätte

4

Adresse Spielplatz: Im Blockinneren Badergasse/Augustinerstraße/Kartäuserstraße/Schönbornstraße
Freiflächengestaltung: Birgit Kratzheller, Darmstadt/Berlin
Spielplatzgestaltung: 2000 bis 2001

Der Baublock zwischen Badergasse, Augustiner-, Kartäuser- und Schönbornstraße war einer der am dichtesten bebauten in der Mainzer Altstadt. Zahlreiche Gebäude standen hier im Hinterhof. Freiraum für die Bewohner gab es kaum, ebenso wenig wie Sonne in den Wohnungen. Die Häuser verschatteten sich gegenseitig. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Altstadtsanierung der Innenhof entkernt und auf der neuen Freifläche ein Spielplatz errichtet. Darunter entstand eine Tiefgarage für die Anwohner.

Für die Umsetzung der Maßnahmen wurden zunächst die angestrebten Sanierungsziele im Bebauungsplan festgelegt. Dann erwarb die Stadt die neuzuordnenden Grundstücke mit Fördermitteln. Die Seiten- und Hinterhäuser wurden anschließend abgerissen, lediglich entlang der Augustinerstraße blieben einige erhalten, wurden aber in ihrer Höhe deutlich reduziert. Alle Anwohner können nun auf die neu angelegte Freifläche blicken. Anschließend vereinigte die Stadt die Einzelgrundstücke, bereinigte durch Grundstückstausch die Splitterparzellen im Randbereich und verkaufte abschließend die für die Innenhofgestaltung nicht benötigten Grundstücke wieder. Mit der Gestaltung der so neu ent-

standenen Freifläche wurde die Künstlerin Birgit Kratzheller beauftragt.

Wie der Name der Gasse schon verrät, lebten hier im Mittelalter die Bader und Barbier. Darauf bezog sich die Künstlerin bei der Gestaltung des Spielplatzes: Sie entwickelte eine abstrakte Wellenlandschaft, in der Holzzuber treiben. Die gepflasterten Wellentäler sind zum Teil mit Sand gefüllt. Dazwischen gibt es eine Wasserpumpe, Rinnen, große, runde Steine und die überdimensionierten Holzzuber, die zum Erkunden, Klettern, Balancieren, Verstecken, Turnen und Springen einladen und den Hintergrund für fantastische Kindergeschichten bilden. Entstanden ist so ein unverwechselbarer Platz, der sich deutlich von den üblichen Spielplätzen unterscheidet und spielerisch an die Mainzer Stadtgeschichte erinnert. Über einen Weg von der Badergasse ist er öffentlich zugänglich.





Abbildungen:
Oben: Baublock Badergasse/Schönbornstraße/Kartäuserstraße/
Augustinerstraße vor der Sanierung
Unten: Spielplatz Badergasse





Abbildung:
Neue Eckbebauung, Schönbornstraße 16

4

Adresse Neubau: Schönbornstraße 16
Planung: Funk & Schröder Architekten BDA,
Darmstadt
Bauzeit: 1996 bis 1997



Schließung des Blockrandes an der Badergasse

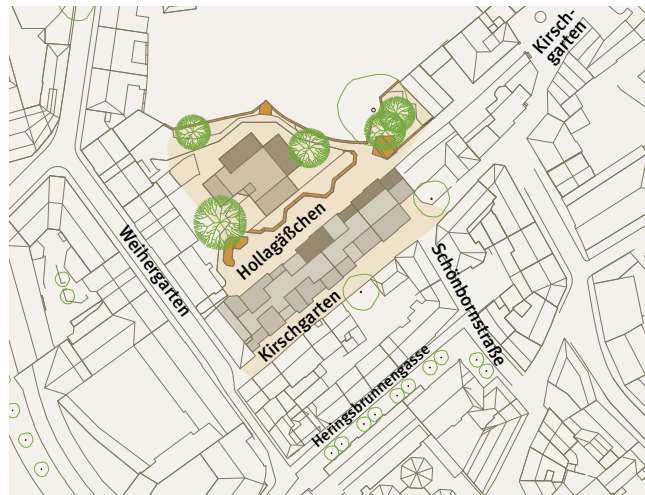
Bei der Neuordnung des Baublocks wurden nicht nur Gebäude abgerissen, sondern auch neue gebaut. Auf dem Eckgrundstück Badergasse/Schönbornstraße stand bis zum Zweiten Weltkrieg das aus dem frühen Mittelalter stammende ehemalige Zunfthaus der Bader. Nach dessen Zerstörung blieb das Grundstück beinahe 50 Jahre lang unbebaut – eine Brachfläche in der Mitte der Altstadt, auf der Autos abgestellt wurden. Die Häuser Badergasse 18–20 waren ebenfalls von Bomben getroffen worden. Nach dem Krieg entstand an ihrer Stelle eine Lagerhalle, die auch wieder durch ein Wohnhaus ersetzt werden sollte. Diese beiden Neubauten, wie die gesamte Blockneuordnung, waren Bestandteile des 1985 ausgelobten Wettbewerbs zur Sanierung des Frankfurter Hofs, den Funk & Schröder Architekten gewannen.

Im Neubau Badergasse/Schönbornstraße entstand die Seniorentagesstätte, die ursprünglich im Frankfurter Hof vorgesehen war. Das Gebäude wurde von der Wohnbau Mainz gebaut und die Seniorentagesstätte im Erdgeschoss vom Deutschen Roten Kreuz (DRK) behindertengerecht ausgestattet. Der Treffpunkt umfasst zwei Aufenthaltsräume, eine Küche und ein Büro.

Das DRK bietet hier Computer-, Internet- und Sprachkurse, ebenso wie Gehirnjogging, Seniorentanz und -gymnastik an. Zudem gibt es ein Café als allgemeinen Treffpunkt. In den Etagen über der Tagesstätte entstanden zehn Wohnungen, davon sieben 1-Personen-Wohnungen für ältere Menschen.

Bei den Bauarbeiten gab es zunächst eine Überraschung. In der Baugrube entdeckten die Arbeiter rund ein Viertel eines ursprünglich etwa sechs Mal sechs Meter großen Fußbodenmosaiks. Es zeigt Orpheus mit einer Leier und eine springende Hirschkuh. Die Archäologen vermuteten, dass die Bildfelder des in der Antike höchst kostbaren Fußbodenbelags in einer zentralen Werkstatt des Römischen Reichs gefertigt und erst anschließend nach Mainz transportiert worden waren. Das Mosaik wurde vor dem Bau von Restauratoren des Landesmuseums Trier geborgen.





Sozialer Wohnungsbau Kirschgarten/Hollagäßchen

5

Adresse: Kirschgarten 1–7
Hollagäßchen 1

Planung: Dipl.-Ing. Architekt Reinhold Kargel,
Darmstadt

Bauzeit: 1974 bis 1979

Im Gegensatz zu den Gebäuden am Platz Kirschgarten waren die jahrhundertealten Häuser in der Straße Kirschgarten und dem rückwärtigen Hollagäßchen zu Beginn der Altstadt-sanierung in einem sehr schlechten Zustand. Die Bauzeile bestand aus zehn kleinteiligen Parzellen, auf denen schmale, verwinkelte Häuser standen. Zeitgemäßen Wohnanforderungen entsprachen diese schon länger nicht mehr. Im Bauaufnahmebericht von 1972 wurde über das Haus Kirschgarten 7 notiert: „bewohnt von 17 Personen, die alle zwei WC's im Innenhof benutzen, welche im Winter einfrieren. Decken und Wände sind größtenteils schief, im Hinterhaus zum Teil Raumhöhen unter zwei Meter, undichte Ausgüsse und undichtes Dach haben Dachsparren, Decken und Wände verfaulen lassen. Die Treppen sind steil, eng und dunkel. Es stinkt.“

Kaum besser sah es wahrscheinlich in den Gebäuden Hollagäßchen 4, 6 und 8 aus. Sie waren so baufällig, dass sie Anfang der 1970er-Jahre geräumt werden mussten. Wachsende Risse in den Mauern und der abgesackte Sockel des Hauses Nr. 6 veranlassten das städtische Bauaufsichtsamt im Juli 1973, das Gebäude aus Sicherheitsgründen abreißen zu lassen. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits Decken eingebrochen und das Haus wurde nur noch notdürftig von Balken abgestützt. Aufgrund der verschachtelten Bauweise der Häuserzeile und der insgesamt maroden Bausubstanz bestand jedoch die Gefahr, dass durch den Abbruch auch die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude beeinträchtigt werden könnte. Eine Befürchtung, die sich bestätigte, so dass das Bauaufsichtsamt schließlich baupolizeiliche Abbruchverfügungen für annähernd die gesamte Häuserzeile erlassen musste. Die Stadt unterstützte die Bewohner bei der Suche nach einer neuen Wohnung, die Umzüge wurden mit Fördergeldern bezahlt.



Dass die Grundstücke im Anschluss wieder neu bebaut werden sollten, war unstrittig. Kontrovers diskutierten der Sanierungsausschuss, die zuständigen Beiräte und die Verwaltung jedoch die Frage: Rekonstruktion oder moderner Neubau? Die Entscheidung fiel schließlich zugunsten einer zeitgenössischen Neubebauung: Zum einen waren die Gebäude nach Einschätzung von Fachleuten bauhistorisch unbedeutend, zum anderen die Parzellen so klein, dass auf ihnen kaum funktionale Wohnungen entstehen konnten. Die ursprünglichen Geschosshöhen waren zudem so unterschiedlich, dass eine Zusammenlegung der Wohnungen hinter den historischen Fassaden ebenfalls nicht möglich gewesen wäre. Darüber hinaus sprach für eine neue Gebäudeform der Wunsch, in den Erdgeschossen Läden einzurichten und unter dem Gebäude eine Tiefgarage für die Bewohner zu bauen.

Besonderer Wert wurde beim neuen Gebäude darauf gelegt, dass es sich in die gewachsene Stadtstruktur einfügt und eine ähnliche Kleinteiligkeit und Lebendigkeit hat, wie sie für die umgebende, historische Bebauung charakteristisch ist. Die im Auftrag der Wohnbau Mainz zunächst vorgelegten Entwürfe fanden nicht auf Anhieb die Zustimmung des Sanierungsausschusses, so dass sechs weitere Vorentwürfe ausgearbeitet wurden. Schließlich einigte man sich auf einen, bei dem die Fassaden durch vielfältige Vor- und Rücksprünge gegliedert sind und das Dach durch Gauben und Loggien differenziert wird. In dem Neubau entstanden 23 Sozialwohnungen mit Balkonen und mehrere Läden im Erdgeschoss.



*Abbildungen:
Oben: Alte Bebauung Hollagäßchen/Kirschgarten vor der Sanierung
Unten: Neubau Ansicht vom Hollagäßchen*





Abbildungen:
 Oben: Neubau Hollagäßchen
 Mitte: Alte Bebauung Kirschgarten 6–8 vor der Sanierung
 Unten: Neubau Kirschgarten



Nördlich des Hollagäßchens wurde zudem ein Solitär mit zwölf Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen für ältere Bürger gebaut. Das Haus liegt direkt neben dem Park des Bischöflichen Ordinariats, in dessen Grün die Bewohner blicken. Bauherr dieses Gebäudes waren die Bürgerlichen Hospizen. Die Häuserzeile am Kirschgarten errichtete die Wohnbau Mainz.





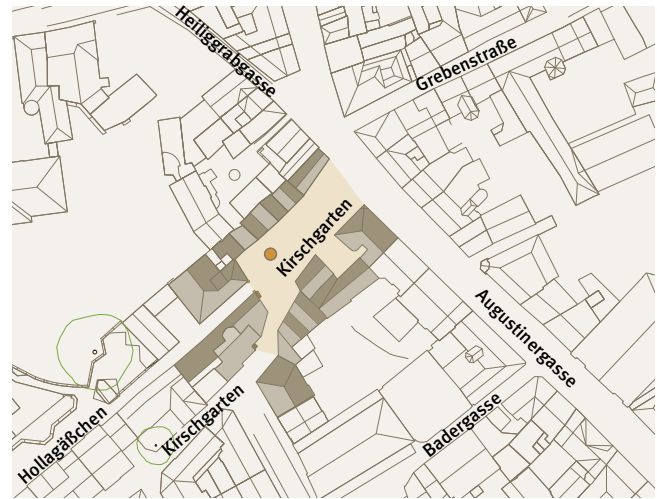
La Place Saint
St. Odilien

schu

Abbildungen:

Links: Historisches Ensemble am Kirschgarten

Rechts: Brunnenstatue Jungfrau Maria von Harxheim



Saniertes und restauriertes historisches Ensemble Kirschgarten

6

Adresse: Kirschgarten 21–30
Sanierungszeit: 1976 bis 1983

Der Kirschgarten ist einer der schönsten Plätze in der Mainzer Altstadt. Mit seiner pittoresken Atmosphäre, den dicht gedrängten Fachwerkhäusern aus dem 15. bis 18. Jahrhundert und ihren zum Teil kunstvoll verzierten Fassaden, begeistert er nicht nur die Mainzer sondern jedes Jahr auch Tausende Touristen. Den Bürgern bietet er zudem, direkt neben der geschäftigen Augustinerstraße, ein ruhiges Plätzchen. Im Krieg war der Kirschgarten nahezu unbeschädigt geblieben, lediglich in die Nordzeile schlug eine Luftmine ein und zerstörte das Haus Nr. 27 sowie den Westteil des Hauses Nr. 29. Auch das Eckhaus Augustinerstraße 71 mit seiner zuvor prachtvoll bemalten Fassade lag am Ende des Krieges in Trümmern.





Abbildungen:
 Oben: Der Kirschgarten heute
 Unten: Kirschgarten vor der Sanierung

Direkt zu Beginn der Altstadtanierung ergriff die Familie Schué als Eigentümerin der Häuser „Zum Aschaffenburg“ (Nr. 26/28) und „Zur wilden Gans“ (Nr. 30) die Initiative und sanierte die beiden wohl ältesten Fachwerkgebäude der Stadt: Behutsam wurde das Holztragwerk freigelegt und die originale Farbgebung wieder hergestellt. Für ihr Engagement erhielt die Familie 1984 den Europa-Nostra-Preis, der für herausragende Leistungen zur Erhaltung des Kulturerbes vergeben wird.

Das Fachwerkhaus „Zum Beimburg“ (Nr. 19), der markante Kopfbau im Westen des Platzes zwischen dem Hollagäßchen und der Gasse Kirschgarten, wurde in den 1970er-Jahren ebenfalls saniert. Und auch die zerstörte Fassade des Fachwerkhauses „Zur Blauen Klingel“ (Nr. 29) wurde sorgsam wieder hergestellt.

Zur unverwechselbaren Atmosphäre des Kirschgartens trägt zudem der Brunnen im Stil des Barock bei, dessen Säule von einer Statue der Jungfrau Maria von Harxheim geschmückt wird. Mainzer Bürger hatten ihn 1932 gestiftet, und als der rote Sandstein des Beckens und die Mariensäule zusehends verwitterten, spendeten die Mainzer 1977 erneut. Der Brunnen wurde renoviert und die Madonna durch eine Kopie ersetzt. Das Original steht heute im Landesmuseum.

Seine idyllische Atmosphäre verdankt der Kirschgarten aber auch seiner Umwandlung in eine Fußgängerzone. Noch bis Mitte der 1970er-Jahre war der Platz asphaltiert und die Autos parkten Stoßstange an Stoßstange, wo heute die Mainzer in Ruhe einen Schoppen trinken.





Abbildungen:
Oben links: Brunnen mit Madonna
Oben rechts: Vor der Sanierung
Unten: Historisches Ensemble





Abbildung links:
Der neue Konzertsaal des Frankfurter Hof



Sanierung und Restaurierung „Frankfurter Hof“

7

Adresse: Augustinerstraße 55
Planung: Funk & Schröder Architekten BDA,
Darmstadt
Sanierungszeit: 1986 bis 1991

Im 19. Jahrhundert war der Frankfurter Hof einer der Mittelpunkte des sozialen, politischen und kulturellen Lebens in Mainz. Wer ein großes Fest oder eine Versammlung abhalten wollte, tat dies hier. Das ursprüngliche Gebäude war bereits im 15. Jahrhundert errichtet worden und gehörte über 200 Jahre dem St. Bartholomäusstift in Frankfurt, was seinen Namen prägte. Seine Bedeutung erhielt der Frankfurter Hof aber erst durch den Anbau eines Saals 1841. Bis zur Fertigstellung der Stadthalle 40 Jahre später war er die größte Versammlungsstätte in der Stadt. Hier trafen sich 1848 die Mainzer Bürger im Rahmen der demokratischen Revolution, bei der auch Ferdinand Lasalle eine seiner wegweisenden Reden hielt, die Sitzungen des Mainzer Carneval Vereins MCV fanden hier statt ebenso wie 1884 der erste Katholikentag. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Saal zum Kino umgebaut, welches aber bereits 1961 wieder schloss. Anschließend nutzte eine Druckerei den Bau, bis er ab 1970 leer stand. 1972 kaufte die Stadt schließlich das Anwesen.

Doch was tun mit dem historisch bedeutsamen, aber stark sanierungsbedürftigen Gebäude? Erste Planungen sahen den Abriss vor. Anfang der 1970er-Jahre waren Flächensanierungen noch üblich. An der Stelle des Frankfurter Hofes sollte ein neues Bürgerhaus mit Saal, Gaststätte, Jugendcafé, Disko, Altentagesstätte, Bücherei, Club- und Sitzungsräumen entstehen – ein Treffpunkt für Jung und Alt. Die Pläne umfassten den gesamten Baublock bis zum Kirschgarten, einige der alten Fachwerkhäuser dort hätten dafür weichen müssen. Die Überlegungen scheiterten jedoch an der Finanzierung ebenso wie am Widerstand der Immobilienbesitzer und dem Protest vieler Mainzer, die gegen den Abriss des Frankfurter Hofes waren.



In den darauf folgenden Jahren wurden unterschiedlichste Nutzungen diskutiert: Ein Stadtmuseum war ebenso im Gespräch wie der Umbau zu Sozialwohnungen. Ebenfalls unklar war zunächst auch der genaue Zustand der Bau- substanz. Erst ein 1979 von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten brachte darüber Klarheit. Das Fazit: Der Saal lässt sich baukonstruktiv erhalten. Er war zu dem Zeitpunkt aber in einem so schlechten Zustand, dass er ohne umfassende Sanierungsarbeiten nicht mehr genutzt werden konnte. Die Kosten für die Instandsetzung wurden auf drei bis fünf Mio. DM geschätzt, je nach späterer Funktion. Während noch nach einer Lösung gesucht wurde, über- schlugen sich 1983 schließlich die Ereignisse: Ein weiteres Gutachten belegte, dass der Frankfurter Hof akut einsturz- gefährdet war. Um eine Katastrophe zu verhindern, verfügte Oberbürgermeister Jockel Fuchs den Abriss.

Dagegen formierten sich in kürzester Zeit so viele Proteste, dass sich das Schicksal des Frankfurter Hofes noch einmal wendete: Der Stadtrat beschloss den Erhalt und stellte Gelder für Stabilisierungsmaßnahmen zur Verfügung. Im folgenden Jahr entwickelte eine Arbeitsgruppe zusammen mit dem Sanierungsamt ein Nutzungskonzept. Dies sah vor, dass der Frankfurter Hof weiterhin als Veranstaltungsort genutzt und der Saal einschließlich Empore in seinen histo- rischen Dimensionen wieder hergestellt werden sollte.



Im 1895 neu errichteten Vorderhaus an der Augustinerstraße waren weiterhin ein Lebensmittelmarkt und Wohnungen vorgesehen. Nur der zwischen Saal und Wohnhaus liegen- de Mittelbau sollte durch einen Neubau mit einem Foyer, Vereins- und Versammlungsräumen ersetzt werden.

Auf Grundlage dieses Konzepts wurde 1985 ein Architekten- wettbewerb ausgelobt. Die Aufgabenstellung umfasste neben den Planungen für den Frankfurter Hof auch die Neuordnung des benachbarten Baublocks zwischen der Badergasse und der Kartäuserstraße.



Abbildungen:
 Oben: Der Frankfurter Hof vor der Sanierung
 Mitte: Ansicht von der Augustinerstraße
 Unten: Entrée im Erdgeschoss
 Rechts: Foyer mit Galerie



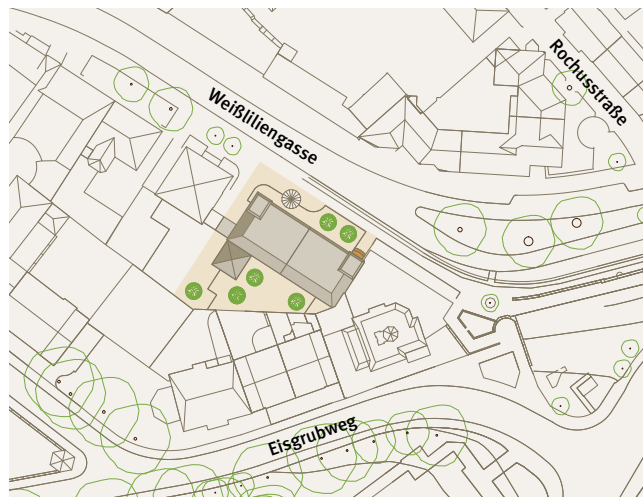


Mit dem 1. Preis wurde der Entwurf des Architekturbüros Funk und Schröder aus Darmstadt ausgezeichnet, das in den folgenden Jahren die Planungen umsetzte: Das Wohnhaus wurde saniert und der Mittelbau, wie vorgesehen, durch einen Neubau ersetzt. Vor dem Saal entstand ein repräsentatives, zweigeschossiges Foyer mit Galerien, das über ein großes Glasdach belichtet wird.

Bei der Restaurierung des Saals bereitete den Architekten die Abstützung des Saalbaus große Sorgen. Die tragenden Deckenbalken waren so vermodert und verfault, dass die gesamte Decke durch eine Betondecke ersetzt werden musste. Untersuchungen der Emporen ergeben ein ähnlich marodes Bild, auch sie mussten erneuert werden. Bei allen Maßnahmen orientierten sich die Architekten an der ursprünglichen Gestaltung, interpretierten diese jedoch neu. So behielten sie die Gliederung des Saals bei und stellten den Baldachin und die Galerie in Anlehnung an das historische Vorbild, jedoch in zeitgemäßer Formensprache, wieder her. Auf historisierende Dekorationselemente verzichteten sie bewusst.



Abbildung links:
Ansicht von der Weißliliegasse



Sanierung und Restaurierung des „Palazzo“

8

Adresse: Weißliliegasse 1–3
Planung: Architekten Elisabeth Baier-Emmanouilidis
und Erdmann Baier
Sanierungszeit: 1981 bis 1985

Charakteristisch für die Mainzer Altstadt ist ihre kleinteilige, mittelalterliche Struktur. Große repräsentative Gebäude gibt es hier kaum. Eine Ausnahme bildet die Weißliliegasse, an der Ende des 19. Jahrhunderts großzügige Miethäuser entstanden. Das wohl repräsentativste von ihnen ist das umgangssprachlich „Palazzo“ genannte Gebäude mit der Hausnummer 1–3. Es wurde 1874 als Doppelhaus mit Seitenflügel und Hinterhaus im Stil der italienischen Neorenaissance errichtet.

Zu Beginn der Altstadtsanierung war das Gebäude stark verwahrlost. Investoren hatten es 1970 erworben, um es abzureißen und auf dem Grundstück ein neues 7- bis 8-geschossiges Hochhaus zu errichten. Die Stadt genehmigte die Planungen jedoch nicht.

In den folgenden Jahren wurden die ehemals großzügigen Wohnungen von den Eigentümern mehrfach unterteilt. In den nun winzigen und nur provisorisch ausgestatteten Appartements war vom ehemaligen Luxus nichts mehr zu sehen: Der Stuck bröckelte von den Decken und die Leitungen hingen aus den Wänden. Bis zu 200 Menschen lebten Mitte der 1970er-Jahre im Palazzo. Nachdem 1974 ein Brand das Hinterhaus und zum Teil die Obergeschosse des Vorderhauses zerstört hatte, stand es erneut zum Verkauf.

Die Stadt erwog, das Gebäude selbst zu erwerben, um es zu erhalten. Dafür sprach, dass der Palazzo seine Umgebung sowie die gesamte Weißliliegasse entscheidend prägt. Auf der anderen Seite war die Bausubstanz, auch in den nicht vom Brand betroffenen Bereichen, äußerst marode: Die Decken und Wände waren feucht, die Konstruktion zum Teil schon verfault. Der ehemalige Glanz des Palazzo war, wenn überhaupt, nur noch von außen zu erkennen.





jedoch erneuert werden, wodurch sich auch die Möglichkeit bot, Stellplätze zu schaffen. Zusätzlich verteuerte sich die aufwendige Sanierung durch Sicherungsmaßnahmen gegen den Hangdruck, die durch den Abriss des Neben- und Hinterhauses notwendig wurden.

Seit Abschluss der Sanierung präsentiert sich der Palazzo in neuen intensiven Fassadenfarben und mit einem geänderten Dach. Das ursprüngliche, flach geneigte Walmdach wurde durch eine einem Mansarddach ähnliche Konstruktion ersetzt und mit turmartigen Aufbauten an den Ecken ergänzt. Auf diese Weise entstand Platz für zusätzliche Wohnungen, die in dieser Höhe gut belichtet sind. In den Etagen darunter zogen überwiegend Büros ein.



Eine Alternative schien zunächst das Vorhaben einer Investorengruppe zu sein. Diese plante den Abriss des Palazzo und den Neubau einer Wohnanlage. Dafür sollten jedoch auch die erhaltenswerten Häuser Weißliliegasse 5 und 7 abgerissen werden, was die Stadt ablehnte. Im Juli 1974 kaufte die Stadt Mainz schließlich mit Städtebauförderungsmitteln den Palazzo. Der Ausschuss für Fragen der Altstadt-sanierung empfahl das Vorderhaus zu sanieren und den Seitentrakt sowie das Hinterhaus abzureißen. Anschließend sollte das Vorderhaus aufgrund der weiterhin eingeschränkten Belichtung und der Raumhöhen von 4,50 Meter gewerblich genutzt werden.

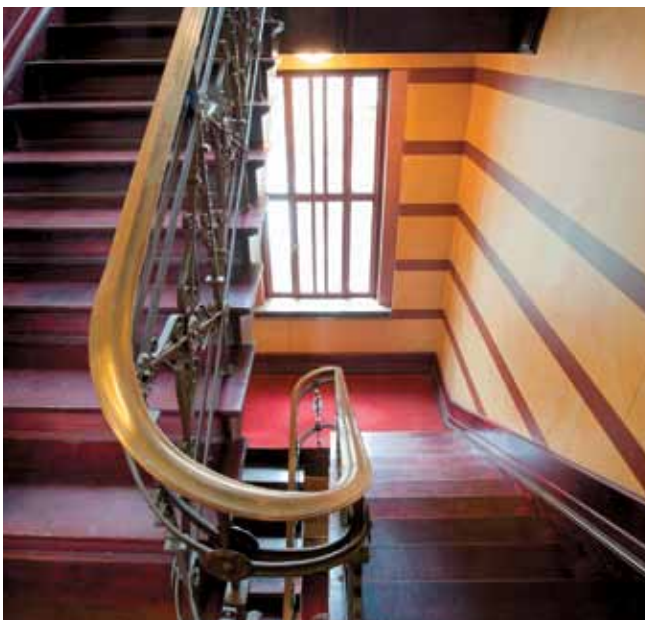
Es fand sich dann aber doch noch ein privater Investor: Eine Architekteneigentümergeinschaft erwarb 1981 das Gebäude und verpflichtete sich zur Sanierung. Bei der von ihnen anschließend durchgeführten Bestandsanalyse zeigte sich erst das ganze Ausmaß des Verfalls: Die Bausubstanz war nicht nur durchfeuchtet, sondern in vielen Bereichen vom echten Hausschwamm befallen, 50 Prozent der Decken drohten einzustürzen. Mit Hilfe der Städtebauförderung gelang es dennoch, die Fassaden und die wichtigsten historischen Bauteile im Inneren, wie die Eingangshallen, das Treppenhaus, alte Portale, Innentüren, Geländer, Beschläge und einen Teil der Bodenbeläge sowie die alten Kellergewölbe zu erhalten. Der Rest der Innenkonstruktion musste



Abbildungen:
Oben: Der Palazzo mit neuem Dach
Unten: Vor der Sanierung

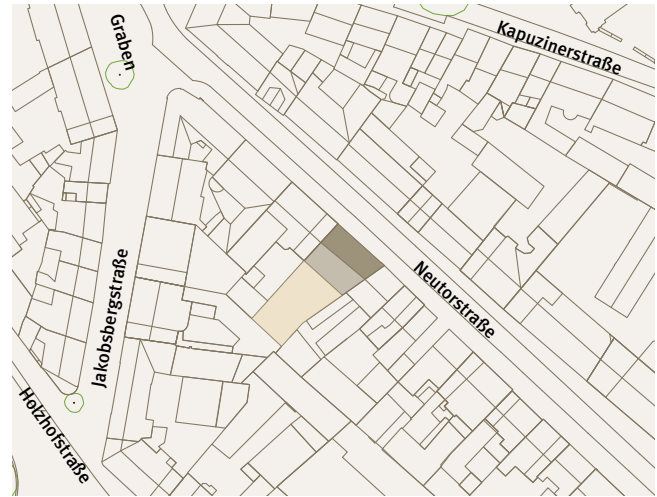


Abbildungen:
Oben: Hinterhof des Palazzo vor der Sanierung
Unten: Treppenhaus und Entrée





Abbildungen:
Links: Der Neubau
Rechts: Das alte Gebäude vor der Sanierung



Abriss und Neubau eines Wohnhauses in der Neutorstraße

9

Adresse: Neutorstraße 33
Planung: smp Architekten Ingenieure Sachverständige, Mühlhause, Freimuth & Partner, Oestrich-Winkel
Sanierungszeit: 2008 bis 2011

Bis vor wenigen Jahren stand auf dem Grundstück Neutorstraße 33 noch ein wenig gepflegtes, nur zweigeschossiges Vorderhaus. Nachlässig waren die Schaufenster nachträglich eingebaut worden, Leitungen lagen auf der Fassade und die Umrisse einer alten Reklame zeichneten sich noch auf der Front ab. Zu beiden Seiten ragten die Brandmauern der Nachbargebäude in die Höhe. Im Hinterhof nahm ein vermutlich provisorisch ergänztes eingeschossiges Gebäude nahezu die gesamte Restfläche des Grundstücks ein, nur ein schmaler Zwischenraum führte zum Eingang.

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden beide Gebäude mit Städtebaufördermitteln abgerissen. An Stelle des Vorderhauses entstand ein Neubau mit Ladenflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den drei Obergeschossen und im steilen Dach. Die Gestaltung passten die Architekten an die benachbarten Gründerzeitbauten an: Die Fassaden sind durch hochformatige Fensterreihen gegliedert, die Fenster durch Sprossen unterteilt und mit Gewänden geschmückt.

Das Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt Teil B“ existiert seit 1990. In der Zeit wurden neben der genannten Ordnungsmaßnahme sieben private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, insgesamt sechs in der Neutorstraße. Zusammen mit der neuen Straßengestaltung wurde die Neutorstraße auf diese Weise deutlich aufgewertet.





FWK

P

Industriestrasse

P

NO PARKING

NO PARKING

Abbildung links:
Die Lampenfabrik nach der Sanierung



Restaurierung und Ergänzung der ehemaligen Lampenfabrik

10

Adresse: Dagobertstraße 2, Neutorstraße 1B,
Holzhofstraße 4

Planung: Architekt Dr. Sever Severain, Wiesbaden
Sanierungs-
und Bauzeit: 1999 bis 2001

Auf einem tortenförmigen Eckgrundstück, gegenüber vom Südbahnhof, zwischen Holzhof-, Dagobert- und Neutorstraße steht die ehemalige Lampenfabrik. Durch einen Tunnel unter der Dagobertstraße war der Rotklinkerbau früher mit dem Stammhaus in der Neutorstraße 3 verbunden. In den Fabriksälen fertigten die Arbeiter Beleuchtungskörper aus Bronze, Rauchrequisiten, Garderobenständer, Heizkörperverkleidungen, Lüftungs- und Ventilationsgitter. Zu den bekanntesten Produkten der Gießerei gehörten Straßenbahn-Oberleitungsmasten und Gaskandelaber, die vor allem an Hauptstraßen in Großstädten aufgestellt wurden. Die Beleuchtung des Reichstages und des Berliner Hotels „Adlon“ stammen ebenfalls aus dem Mainzer Werk. Im Ersten Weltkrieg änderte sich die Produktion: Zunächst wurden Munitionszünder hergestellt, nach Kriegsende zogen eine Möbelschreinerei, eine Beleuchtungsfirma und eine Holzdreherei in die Räume, ab 1977 zahlreiche Künstler.

1981 mussten für den Bau der Altstadttangente die flachen Lagergebäude entlang der Holzhofstraße abgerissen werden. Auch die Fabrik selbst stand damals zur Disposition. Bürgerproteste führten jedoch dazu, dass sie erhalten blieb. 1987 erwarb die GEWOS als Sanierungsträger schließlich das Gebäude und stellte es unter Denkmalschutz. In den folgenden zehn Jahren änderte sich kaum etwas, bis die Zusatzversorgungskasse des Maler- und Lackierhandwerks VVaG zusammen mit der Handwerkskammer Rheinhessen das Grundstück kaufte. Die neuen Eigentümer sanierten die ehemalige Fabrik, bauten sie um und ergänzten sie durch Neubauten und eine Tiefgarage.





Abbildung:
Investitions- und Strukturbank

Der beauftragte Architekt Dr. Sever Severain plante einen geschwungenen, hellgrau verputzten Büroneubau, der den Straßenraum zur Holzhof- und zur Neutorstraße wieder fasst und den Baublock schließt. Eine auffällige gläserne Gebäudespitze entstand an der Ecke Dagobert-/Holzhofstraße. Im Erdgeschoss befindet sich hier ein Durchgang als Abkürzung zwischen Bahnhof und Dagobertstraße sowie der Haupteingang zum „Haus des Handwerks“. Dieser führt direkt in den von einem filigranen Glasdach überspannten, repräsentativen Innenhof. Dominiert wird dieser von der Rückfassade der Lampenfabrik, die im Rahmen der Umnutzung durch Laubengänge ergänzt wurde. Als weitere Reminiszenz an die historische Bebauung wurden Sandsteinfragmente des abgerissenen Gebäudes Neutorstraße 1B an einer Wand angebracht.

Die denkmalgeschützte Lampenfabrik selbst wurde behutsam saniert und belastetes Abbruchmaterial, wie die baufälligen Balkone und die schadstoffhaltigen Deckenfelder, entsorgt. Die historischen Metallrahmen der Fenster blieben erhalten, ebenso wie die Maueranker in der Fassade, die Leuchtkörper symbolisieren und seinerzeit als Werbeträger dienten. Auch der Eckturm erhielt wieder sein prägnantes Kegeldach, welches 1932 abgebrannt war. Heute befinden sich in der ehemaligen Lampenfabrik und ihren neuen Anbauten die Geschäftsräume der Investitions- und Strukturbank, der Handwerkskammer Rheinhessen und weiterer kleiner Firmen.



Abbildungen:
Oben: Eckbebauung „Haus des Handwerks“
Mitte: Dagobertstraße vor der Sanierung
Unten: Innenhof





Abbildung links:
Die Fassade des historischen Bahnhofsgebäudes
im neuen Gebäudekomplex



Neubau Büro- und Geschäftshaus sowie Parkhaus „Römisches Theater“

11

Adresse: Holzhofstraße 3–7
Planung: Architekt Dr. Severain, Wiesbaden
Bauzeit: 2007 bis 2009

Eine der letzten großen Brachflächen der Altstadt befand sich auf dem Grundstück zwischen der Alban- und der Holzhofstraße, direkt neben dem ehemaligen Südbahnhof. Eine Bebauung war jahrelang zurückgestellt worden, da die Deutsche Bahn erwog, ihre Trasse um ein zusätzliches Gleispaar zu erweitern. Über die Jahre war so ein Unort entstanden, eine verwahrloste Restfläche, auf der zwischen vermüllten Hecken und Sträuchern Autos parkten. In den 1990er-Jahren verwarf die Deutsche Bahn jedoch ihre Pläne und die Eigentümerin des Grundstücks, die Wohnbau Mainz, beschloss auf dem Areal ein Wohn- und Geschäftshaus inklusive Parkgarage zu errichten. Die angrenzenden, maroden Mietshäuser an der Albanstraße sollten erhalten bleiben und in die neue Bebauung integriert werden. 1996 wurde ein entsprechender städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, den der Mainzer Architekt Professor Heribert Gies gewann.

Die nahe Bahntrasse erschwerte jedoch die Umsetzung. Rund 320 Züge rattern jeden Tag am Grundstück vorbei. Der dadurch entstehende Lärm erforderte umfangreiche Schutzmaßnahmen. Eine Überdeckung der Gleise, von

der Tunnelöffnung bis zu den Bahnsteigen, wäre die eleganteste Lösung gewesen. Die Stadtansicht wäre unverändert geblieben und die Umgebung trotzdem großräumig vom Bahnlärm befreit worden. Lange wurde diese Lösung favorisiert. Letztendlich scheiterte sie jedoch an den Brandschutzanforderungen der Bahn, die den Bau immens verteuert hätten: Rund fünf Mio. Euro sollte die Errichtung der etwa 200 Meter langen Überdeckung die Stadt kosten.

Eine Schallschutzwand wäre ebenfalls geeignet gewesen den Bahnlärm auf dem Grundstück deutlich zu reduzieren. Sie hätte jedoch unmittelbar vor der Südfassade der Wohnungen stehen müssen, so dass auch diese Option verworfen wurde. Als Alternative prüfte die Wohnbau Mainz anschließend den Bau eines Hotels: Die zentrale Lage, die Nähe zum Rhein und die gute Nahverkehrsanbindung an alle Städte der Rhein-Main-Region sind ideale Voraussetzungen. Letztendlich scheiterte aber auch diese Nutzung an den Lärmemissionen der Züge.



Büro- und Geschäftshaus „Römisches Theater“

In der Zwischenzeit hatte die Wohnbau Mainz auch das benachbarte ehemalige Bahnstreckengrundstück gekauft. Auch dies war über Jahre nicht gepflegt worden und entsprach in keinsten Weise seiner Funktion als Bahnhof der Landeshauptstadt. Mehrere 10.000 Reisende und Pendler stiegen hier täglich ein und aus, sie alle mussten über das verwilderte Grundstück, vorbei an einem Imbisswagen und dem 1960 gebauten, aber zuletzt geschlossenen ehemaligen Empfangsgebäude der Bahn. Ein dunkler, verdreckter Tunnel führte schließlich zu den Bahnsteigen. Erhaltenswert war jedoch das 1884 erbaute, denkmalgeschützte dreigeschossige Backsteingebäude der früheren Bahnstreckungsverwaltung, das ebenfalls auf dem Grundstück stand.

Da sich nun beide Grundstücke im Besitz der Wohnbau befanden, konnte eine Bebauung direkt am Bahnhof realisiert werden. Ein Büro- und Geschäftshaus mit einer neuen Passage als Zugang zu den Bahnsteigen bot sich an.

Städtebaulich war die Sichtverbindung zwischen Altstadt und Zitadelle wichtig, diese sollte verbessert werden. Der beauftragte Architekt Dr. Sever Severain schlug daher vor, die Albanstraße so zu verschieben, dass sie die Verlängerung der Dagobertstraße bildet. Die zweite bauliche Notwendigkeit war die Erhaltung des denkmalgeschützten alten Bahnstreckengebäudes. Die Mainzer Spielbank wollte zunächst in die großzügigen Räume ziehen, entschied sich dann aber für das Hilton Hotel als neues Domizil. Fortan bereitete die Nutzung und Integration des historischen Gebäudes Schwierigkeiten – für Büros oder Arztpraxen ließ es sich nur schwer umnutzen. Die Wohnbau Mainz wünschte sich daher den Abriss. Im Interessenkonflikt mit der Denkmalschutzbehörde entschied schließlich die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD), dass zumindest die Westfassade des alten Bahnstreckengebäudes bestehen bleiben muss, um den optischen Eindruck des historischen Bahnhofs, von dem auch noch die Bahnstreckendächer existieren, zu erhalten.



Während der weiteren Planungen beschlossen der Architekt und die Eigentümerin darüber hinaus auch die gegenüberliegende Fassade zur Holzhofstraße zu erhalten. Sie wurde Stein für Stein abgetragen, jeder einzelne nummeriert, und anschließend wieder aufgebaut. Zwischen den beiden alten Fassaden wurde ein neuer Glasbaukörper eingefügt, die Form des Daches darüber entspricht wieder der ursprünglichen. Für Passanten sieht es heute so aus, als ob das alte Bahnstreckengebäude komplett erhalten worden wäre.

Neben dem „alten Bahnstreckengebäude“ wurden drei weitere, miteinander verbundene Baukörper mit insgesamt 9.000 Quadratmeter Nutzfläche errichtet. In den Obergeschossen zogen Büros und Arztpraxen ein und in den Erdgeschossen kleine Läden und Restaurants. Besonders begehrt waren die Büros in den oberen Staffelgeschossen, von deren Dachterrassen man einen weiten Blick über die Altstadt oder auf die Zitadelle hat. Ebenfalls direkt vergeben war die Fläche in dem auffallend herausgedrehten Kegelstumpf. Hier zog noch vor Fertigstellung des Gesamtkomplexes eine Apotheke ein. Daneben führt eine glasgedeckte Passage mit Back-Shop, Café, Kiosk und kleinen Restaurants zu den Bahnsteigen. Zusammen mit dem Neubau wurde ein Aufzug zum Bahnsteig 1 realisiert, seit 2012 sind auch die Bahnsteige 2 und 3 barrierefrei zu erreichen. Die Bahnsteigunterführung wurde nicht verändert, sie ist weiterhin im Besitz der Deutschen Bahn.





*Abbildungen:
Links oben: Eingang Bahnhof „Römisches Theater“
Links unten: Ansicht Büro- und Geschäftshaus von der Holzhofstraße
Rechts oben: Parkhaus „Römisches Theater“
Rechts Mitte: Wo heute das Parkhaus steht, gab es jahrelang eine Brachfläche vor der Sanierung*

10

Adresse: Holzhofstraße 9
Planung: Architekt Dr. Sever Severain, Wiesbaden
Baizeit: 2008 bis 2010



Parkhaus „Römisches Theater“

Auf dem Grundstück nördlich der verlegten Albanstraße entstand ein Parkhaus mit 436 Stellplätzen auf sechs Ebenen. 120 von ihnen sind als öffentliche Stellplätze frei zugänglich, die restlichen gehören Altstadtbewohnern, bzw. sind den benachbarten Arztpraxen und Büros sowie dem gegenüber liegenden „Haus des Handwerks“ zugeordnet. Im Erdgeschoss zog ein Supermarkt ein. Da Lebensmittelgeschäfte aufgrund der hohen Mieten in Innenstädten generell selten sind, war dies ein Gewinn für die Altstadtbewohner. Der Frischemarkt konnte die eher dürftige Versorgung der Altstadtbewohner deutlich verbessern und somit auch einen Beitrag zur Stärkung des Wohnens in der Altstadt leisten.

Geplant wurde das Parkhaus ebenfalls von Architekt Dr. Sever Severain. Bei der Gestaltung bezog er sich auf die dahinter liegende Zitadelle. Das Festungsmotiv übertrug er in moderner Form auf die Fassadengestaltung. Anfangs wurde die Architektur kritisiert, mittlerweile wird das Gebäude jedoch akzeptiert.

2006 wurde der ehemalige Südbahnhof auf Anregung der Stadt in „Bahnhof Römisches Theater“ umbenannt. Das Büro- und Geschäftshaus sowie das Parkhaus haben diesen Namen übernommen.





Abbildung links:
Freier Blick auf die Zitadelle



Freiflächengestaltung östliches Zitadellenvorfeld inklusive Albanstraße

12

Adresse: Östliches Zitadellenvorfeld
Planung: Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten,
Mainz
Bauzeit: 2000 bis 2012 in 4 Bauabschnitten

Die historische Zitadelle, als Teil der ehemaligen Festungsanlage, steht topografisch erhöht auf dem Jakobsberg am Rande der Altstadt. Trotzdem war sie Ende des 20. Jahrhunderts nahezu aus den Blicken der Mainzer verschwunden – zahllose hohe Bäume und Sträucher versperrten die Sicht.

Die Möglichkeit diese Situation zu ändern, bot sich nach dem Bau des zweiten Bahntunnels. Ein großer Teil der Bäume war für die Bauarbeiten gerodet worden und die Stadt entschloss sich, die Ersatzbäume nicht wieder auf dem östlichen Zitadellenvorfeld, sondern in der Altstadt, der Oberstadt und in Bretzenheim, anzupflanzen. Die Gestaltung des Hangs vor der Zitadelle entspricht dadurch wieder der historischen Situation: Jahrhundertlang war die Böschung frei gehalten worden oder höchstens mit Weinreben bepflanzt, da man zur Abwehr von Feinden ein freies Sichtfeld benötigte. Zudem rückte die denkmalgeschützte Zitadelle aus dem 17. Jahrhundert wieder stärker in den Mittelpunkt der Stadt und der allgemeinen Wahrnehmung. Zusammen mit der Altstadt und dem Römischen Theater am Fuß des Jakobsbergs sind nun drei wichtige bauliche Zeugnisse der Jahrtausendealten Mainzer Stadtgeschichte auf einen Blick sichtbar.



Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten gestalteten das östliche Zitadellenvorfeld neu. Sie modellierten das Gelände um und legten eine offene, weitläufige Grünfläche mit kombinierten Fußgänger- und Radwegen an. Auch ein kleiner Weinberg wurde als Reminiszenz an die Geschichte wieder angepflanzt. Für den Autoverkehr ist das östliche Vorfeld heute gesperrt. Die Zitadelle kann nur noch vom Eisgrubweg aus angefahren werden, die Brücke über die Windmühlenstraße wurde entsprechend für den Lkw-Verkehr konstruktiv verstärkt.

Damit die Zitadelle in ihrer historischen Form und Funktion wieder deutlich zu erkennen ist, stellte die Stadt auch den ehemaligen Graben wieder her und legte die Wehrmauer frei. Direkt vor dem Kommandantenbau wurden dabei Teile der Gegenmauer aus dem 19. Jahrhundert, der so genannten Contrescarpemauer, entdeckt. Sie wurde mit Steinen aus der einstigen Nikolausschanze, die bei Bauarbeiten im Winterhafen geborgen wurden, vervollständigt und ist heute ebenfalls sichtbar. Über den freigelegten Graben führt nun wieder eine Brücke zum barocken Hauptportal der Zitadelle.



Abbildungen:

Oben und Mitte: Zitadellenvorfeld vor der Umgestaltung

Unten: Heute hat man von der Zitadelle einen freien Blick auf die Stadt





6

Adresse: Albanstraße
 Planung: Adler & Olesch Landschaftsarchitekten BDLA,
 Stadtplaner SRL und Ingenieure, Mainz
 Sanierungszeit: 2000 bis 2013

Abbildungen:
 Oben: Zitadelle mit Weinreben
 Unten: Funktionale Umgestaltung der Albanstraße




Umgestaltung Albanstraße

Die Fläche am unteren Ende des Zitadellenvorfeldes, zwischen dem neuen Parkhaus „Römisches Theater“ und den Gleisen der Deutschen Bahn, hat eine besondere Funktion. Im Fall eines Unfalls im Bahntunnel stellen Feuerwehr und Rettungskräfte hier, in unmittelbarer Nähe zum Tunnelende, ihre Einsatzfahrzeuge ab. Auch die Zelte zur Erstversorgung werden auf dieser Fläche aufgebaut. Aufgrund dieser Anforderungen plante das Landschaftsarchitekturbüro Adler & Olesch eine funktionale, robuste Grünfläche mit Schotterrasen, die durch eingelassene Stahlbänder, einen Baum und lineare Heckenpflanzungen akzentuiert ist.

Die Zufahrt der Rettungskräfte erfolgt über die Albanstraße, die ab der Einfahrt ins Parkhaus für den privaten Autoverkehr gesperrt ist. Der Transport zur Klinik führt im Notfall über die Windmühlenstraße. Der dorthin führende Fußweg ist mit Schotterrasenstreifen entsprechend verbreitert und vom Unterbau her für diese Belastungen ausgelegt.





» Das gemeinsame Engagement von Bund, Land, Stadt und privaten Hausbesitzern hat aus einem Nachkriegs-Sanierungsgebiet einen lebenswerten und besonders attraktiven Stadtteil werden lassen, der wieder das schlagende Herz der Stadt Mainz geworden ist. «

Ulla Brede-Hoffmann, MdL
Ortsvorsteherin Mainz-Altstadt

Impressum

Landeshauptstadt Mainz

Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur
61-Stadtplanungsamt

Kontakt:

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Zitadelle, Bau A, Postfach 3820, 55131 Mainz
Telefon: 06131/12-30 30 Telefax: 06131/12-2671
E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

Redaktion und Texte:

Kerstin Mindermann, Dipl. Ing. (FH), M.A.
Freie Journalistin und Autorin
www.kerstin-mindermann.de

Layout und Grafiken:

Kerstin Mindermann,
Dipl. Kommunikationsdesignerin (FH)
www.design-am-rhein.de

Druckvorstufe:

Frank Mauer, UNIVERS GmbH, Mainz

Druck:

Druckzentrum Lang,
www.druckzentrum-lang.de

Schutzgebühr:

5 Euro

Internet:

www.mainz.de/stadtplanungsamt



Mainz, Juni 2013

Fotografie:

Aktuelle Bilder:

- › Martina Pipprich, Fotografin, www.martina-pipprich.de
- › Hartmut Fischer, ehrenamtl. Mitarbeiter,
Bauamt, Abt. Denkmalpflege, Mainz
Seite: 56

Historische Bilder:

- › Klaus Benz, Fotograf, Mainz
Umschlag Rückseite, Seiten 12, 15 rechts, 21, 22, 24/25,
26/27 Mitte, 36 links, 36/37 Mitte, 47, 54, 70, 75
- › Prof. Dipl.-Ing Dieter Bronisch, Darmstadt
Seite: 20 links
- › Hartmut Fischer, ehrenamtl. Mitarbeiter,
Bauamt, Abt. Denkmalpflege, Mainz
Seiten: 27 rechts, 77, 85, 88 oben
- › fs-architekten, Paul Schröder Architekt BDA, Darmstadt
Seiten: 60, 61, 62, 63
- › Gerhard Henkes, Architekt, Mainz
Seiten: 16 rechts, 34 links
- › Konrad Kappesser, ehem. städt. Mitarbeiter, Mainz
Seiten: 14/15 Mitte, 45, 67
- › Landesbildstelle Rheinland-Pfalz
Seite: 58
- › Landesmuseum Mainz
Seite: 23
- › Hans-Horst Möbes, Grafikdesigner, Mainz
Seiten: 14 links, 38
- › Willy Müller, ehem. städt. Mitarbeiter, Mainz
Seite: 39
- › Ludwig Richter, Mainz
Seite: 63
- › Klaus Schäfer, Mainz
Seite: 37 rechts
- › Stadtarchiv der Stadt Mainz
Seiten: 16 links, 17, 18, 20 rechts, 28 unten, 30, 31, 32, 33,
34/35 Mitte, 35 rechts, 51, 62, 74, 81
- › Werbefoto Evers, Mainz
Seiten: 28 oben, 66
- › Reiner Wierick, Fotograf, Mainz
Seite: 26 links



Landeshauptstadt
Mainz