

13. Altstadtsanierung

13.1 Der Niedergang historischer Bausubstanz

Der bauliche Niedergang historischer Altstädte setzte bereits im vergangenen Jahrhundert ein. Wohlhabende Bürger verlegten ihre Wohnsitze aus den engen Kernstädten in die neu entstehenden, großzügig angelegten Vorstädte. Ihre Häuser in der Altstadt wurden zu Mietwohnungen und Gewerbebetrieben umgebaut. Werkstätten und Hinterhäuser traten an die Stelle der alten Höfe und Gärten. Zunehmend belästigten Lärm und üble Gerüche die Mieter. Wer es sich leisten konnte, zog fort. Der Verfall schien unaufhaltsam: Kriege, Inflation und Währungsreform verhinderten die Erhaltung wertvoller Bausubstanz. Schaufenstervergrößerungen, Reklameschilder und rücksichtslose Umbauten fügten vielen Häusern irreparable Schäden zu. Nach dem Zweiten Weltkrieg spielte das mangelnde Interesse an einer vollständigen, aber behutsamen Erneuerung unzerstört gebliebener Gebäude eine entscheidende Rolle. In der Regel war es billiger, einen Neubau zu errichten. Viele ließen daher ihre historischen Bauten solange verkommen, bis der Abbruch im öffentlichen Interesse zu liegen schien.¹

Die schlimmsten Auswirkungen hatte jedoch die Verkehrsplanung der Nachkriegszeit. Die Bestrebungen, Orte durch Abbau sogenannter „Nadelöhre“ autogerechter zu machen, führte zu einem Verlust an Lebensqualität und zu einer Förderung des Verkehrs.² Zudem vernachlässigte man die Pflege des Stadtbildes. Zweckbauten, die auf die historisch gewachsenen Räume und die Nachbarhäuser keine Rücksicht nahmen, machten die Städte unattraktiv.³

Den enormen Flächen- und Verkehrsbedarf im wirtschaftlich wieder erstarkenden Deutschland konnten die alten Zentren nicht befriedigen. Neue Gewerbegebiete „auf der grünen Wiese“ wurden daher erschlossen. Dort konzentrierte sich das private und öffentliche Kapital. In Gebiete mit überalterter Bausubstanz wurde nicht mehr investiert. Das führte zur Stagnation und letztendlich zu ihrer Austrocknung.⁴ Die sich zunehmend verschlechternde Lebensqualität in den Stadtkernen, die mit der Vernachlässigung der Häuser einherging, veranlasste diejenigen, die es sich leisten konnten, ihren Traum von einem „Häuschen im Grünen“ zu verwirklichen. Das hatte die Veränderung der Sozialstruktur in den Altbauquartieren zur Folge: Junge und einkommensstarke Familien zogen weg, weniger wohlhabende Haushalte wanderten wegen der verhältnismäßig günstigen Mieten zu. Trotzdem hatten viele der neuen Bewohner kein Interesse, langfristig in Altbauten zu leben. Sobald sich für sie eine günstige Gelegenheit ergab, änderten sie ihren Wohnsitz. Die Folge war, dass selbst in den ehemals „klassischen“ bürgerlichen Vierteln in vielen Fällen nur die sozial Schwachen blieben.⁵

13.2 Die Zeit des Umdenkens

Die Errichtung von Trabantenstädten und Eigenheimen im Grünen, die Verstädterung von Vororten und Dörfern sowie die künstlich erzeugten verkehrstechnischen und sozialen Probleme führten zu immensen finanziellen Belastungen. Die weltweite Energiekrise Anfang der 70er-Jahre verschärfte die Situation. Zusätzlich verschlechterte die Verteuerung und Verknappung der Rohstoffe die wirtschaftlichen Bedingungen. Allmählich rückte die sinnvolle Erhaltung und Wieder Verwertung des noch verbliebenen Altbaubestandes in den Mittelpunkt.⁶ Auch die Bauwirtschaft betrachtete die Erneuerung bestehender Gebäude als eine gute Chance: Die Wiederaufbauphase, aber auch die Zeit der Planung und Ausführung

großangelegter Stadterweiterungen zu gewerblichen Zwecken war vorbei. Viele Firmen sahen daher in der Stadterneuerung eine Gelegenheit, ihre Auftragslage zu verbessern. Dabei hatte man in erster Linie Interesse daran, auch dann neue Gebäude zu errichten, – wenn Altbauten noch erhalten werden konnten.⁷

Der Bausektor ist mit der übrigen Wirtschaft im hohen Maße verflochten und stark von öffentlichen Aufträgen abhängig. Er ist daher ein empfindlicher Indikator für die Lage der Konjunktur. Vor allem zu dem Zeitpunkt, als die großen städtebaulichen Aufgaben der Nachkriegszeit vielerorts abgeschlossen waren, hatte der Staat ein starkes Interesse an der Belebung der stagnierenden Branche. Für die Politiker erschienen Wohnungsmodernisierungen als ein geeignetes Mittel, das bedrohte Baugewerbe zu unterstützen.⁸ Doch viel zu oft blieben bei diesen Bestrebungen die Wünsche der Mieter unbeachtet. Dies zeigt besonders das Beispiel Berlin-Wedding, das bei groß angelegten Sanierungsvorhaben eine Vorreiterstellung einnahm. Trotz des massiven Widerstandes der Bürger begann 1964 der rücksichtslose Abriss zahlreicher historischer Häuser, die durch schnörkellose Zweckbauten ersetzt wurden. Viel zu oft ignorierten die Verantwortlichen individuelle Bedürfnisse und denkmalpflegerische Belange.⁹

Der Sinn einer jeden Erneuerung liegt in der Beseitigung städtebaulicher Missstände. Quartiere sollen attraktiver gemacht und wiederbelebt werden, indem man die Entwicklung neuer Funktionen ermöglicht oder die alten Strukturen stärkt. Wichtigstes Ziel dieser Maßnahmen ist die Wiederherstellung des Kapitalzuflusses. Dies ist nur dann erreichbar, wenn die betroffenen Stadtviertel den veränderten wirtschaftlichen Bedingungen angepasst werden.¹⁰ Diese Notwendigkeiten müssen nicht immer eine „Kahlschlagsanierung“ zur Folge haben. Längst hat man erkannt, dass eine behutsame Modernisierung alter Gebäude soziale Folgekosten ersparen kann. Außerdem ist die Sanierung arbeitsintensiver, erhält also im Falle des Konjunkturrückgangs Stellen von Fachkräften. Schon allein aus diesem Grund haben Bund und Länder ein starkes Interesse an der Förderung der Sanierung.¹¹

Ein Eigentümer wird aber keinen Pfennig in die Aufwertung oder die Instandsetzung seines Hauses investieren, wenn es in einem heruntergekommenen Quartier liegt, für das es keine Hoffnung mehr auf Verbesserungen gibt. Deswegen sind gezielte städtebauliche Maßnahmen in den vom Verfall bedrohten Gebieten erforderlich. Dies wäre zum Beispiel die Verringerung des Autoverkehrs oder im Idealfall die Schaffung von Fußgängerbereichen. Mit dem Rückgang des Verkehrs und der damit verbundenen Abnahme der Lärm- und Luftbelastungen ergibt sich automatisch eine Erhöhung des Wohnwertes. Zudem steigt auch die Attraktivität vieler Geschäfte, wenn sie sich in guten Lagen befinden. Die Aufwertung historischer Stadtteile führt daher bei den Objekten zu einem Wertzuwachs. Altstadtgebiete können also durch gezielte Lenkung und Förderung zu einem bevorzugten Wohngebiet werden. Private Geldgeber erhalten jetzt wegen der günstigen Rendite Investitionsanreize.¹² Eine Erhöhung der Lebensqualität in den Erneuerungsgebieten verursacht die Steigerung der Mieten. Schließlich macht die Modernisierung in der Regel die Räumung der Wohnung notwendig. Damit diese Veränderungen nicht die sozial Schwächeren schädigen und die Sanierung in geordnete Bahnen gelenkt wird, hat der Bund sozial verträgliche Regelungen geschaffen.¹³

13.3 Voruntersuchungen in Koblenz

13.3.1 Schicksale alter Häuser

Auch im Kern der heutigen Altstadt – also in jenem Bereich, der von Altengraben, Entenpfuhl und Kornfortstraße begrenzt wird – ist ein bedeutender Teil der historischen Bausubstanz

dem Krieg zum Opfer gefallen. Vor allem die Südseite des Altengrabens und des Plans, aber auch Altenhof, Entenpfuhl, Kornpfortstraße, der nördliche Teil des Florinsmarktes sowie die Häuser am Münzplatz wurden von den Bomben besonders stark in Mitleidenschaft gezogen.¹⁴

Bei der Wiedererrichtung der Gebäude war man gezwungen, auf die billigsten Lösungen zurückzugreifen. Daraus folgte, dass vieles nur notdürftig hergerichtet werden konnte. Der eigentliche Aufbau der Häuser erfolgte meistens in mehreren Stufen. In der Regel ließen die Hauseigentümer auf dem noch erhaltenen Keller nur das Parterre und die erste Etage errichten. Alle anderen Stockwerke wurden erst später aufgesetzt. Gelegentlich stellten die Bauunternehmen die Gebäude nur im Rohbau vollständig fertig. In diesem Falle waren zunächst lediglich die unteren Geschosse bewohnbar.¹⁵

Kaum hatten sich die wirtschaftlichen Bedingungen im Nachkriegsdeutschland verbessert, investierten viele wieder in ihr Eigentum. Das galt auch für eine ganze Reihe von Bauten in der Altstadt. Dennoch interessierte die meisten Bauherren die Erhaltung historischer Details wenig. Vor allem in den sechziger Jahren verschwanden sie hinter glatt verputzten Fassaden. Unter dieser Entwicklung hatten besonders die aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammenden Häuser zu leiden, denn lange Zeit war die Architektur aus dieser Zeit verpönt.¹⁶ Allgemein gesehen trug die günstige ökonomische Entwicklung wenig zur Bewahrung geschichtlich wertvoller Bausubstanz bei. Der Verfallsprozess einer großen Zahl von Gebäuden schien unaufhaltsam. Dies galt besonders für die Häuserblocks zwischen Moselbrücke und der Florinspaffengasse.

Der Attraktivitätsverlust der Kernstadt war nicht nur auf die schlechten Lebensbedingungen in vielen Häusern zurückzuführen, sondern auch auf die zunehmenden Verkehrsbelastungen: Bei ihrem Versuch, das Koblenzer Zentrum autogerecht zu gestalten, nahmen die Stadtplaner die negativen Folgen einer solchen Neuerung für die älteren Viertel mit dem Hinweis auf eine spätere Sanierung in Kauf. Das moderne vierspurige Straßensystem in der Pfulhgasse und in der Hohenfelder Straße hatte nicht die Aufgabe, die historischen Quartiere besser zu erschließen. Vielmehr sollten diejenigen Bereiche der Innenstadt eingebunden werden, in denen das Aufblühen des Geschäftslebens zu erwarten war. Der alte Kern selbst wurde durch das neue Straßennetz eingengt und von den anderen Stadtteilen abgeschnitten.

13.3.2 Erste Bestandsaufnahmen

Bereits Ende der 60er-Jahre machten sich die Planer zunehmend mit den Gedanken an die Sanierung des Stadtkerns vertraut. Erstes Material zur Untersuchung der städtebaulichen Missstände lieferten die bundesweite Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1968 sowie die Volkszählung von 1970. Schon damals stellte man fest, dass der größte Teil der Bausubstanz in der Altstadt erneuerungsbedürftig war.¹⁷

Nach der Schaffung des Städtebauförderungsgesetzes 1971 erörterten auch die Verantwortlichen in Koblenz Möglichkeiten zur Festlegung von Sanierungsgebieten. Mit Hilfe von vorbereitenden Untersuchungen sollten sich die Bereiche herauskristallisieren, in denen eine Steuerung der Modernisierung durch Kommune und Staat erforderlich war. Die Untersuchungen führte das Binger Institut für Städtebau und Raumordnung Imlau 1972 durch. Die Erhebungen dieses Instituts berücksichtigten nicht nur den Bereich innerhalb des ehemaligen römischen Steinkastells, sondern die gesamte Altstadt. Untersucht wurde eine Fläche mit einer Größe von 21 Hektar. Dabei teilte man das betroffene Gebiet in 40 Einheiten auf. Diese Einteilung orientierte sich an den vorhandenen Baublöcken.¹⁸ Wesentlicher

Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen war eine Fragebogenaktion. Auf diese Weise erhielten die Experten die für eine statistische Auswertung notwendigen Informationen über Grundstücke oder Gebäude sowie über Wohn- und Arbeitsbedingungen.

13.3.3 Untersuchungsgebiet Altstadt

Alt- und Neubauten

Während der vorbereitenden Untersuchungen begutachteten die Mitarbeiter des Instituts Imlau in der Innenstadt 536 Häuser¹⁹ und ordneten sie verschiedenen Kategorien zu, deren Auswahl aus heutiger Sicht willkürlich erscheint, da die Bestimmung der Bausubstanz nur aufgrund oberflächlicher Schätzungen des Gebäudealters erfolgte. Demnach wurden 187 Häuser (=35 Prozent) in das 19. Jahrhundert, 104 Bauten (=20 Prozent) noch weiter zurückdatiert. Die Auswertung berücksichtigte auch diejenigen Bauwerke, die zwischen 1900 und 1948 entstanden waren.²⁰ Weil man die Altersbestimmungen ohne Detailuntersuchungen vornahm, konnten falsche Datierungen nicht ausgeschlossen werden: In einigen Fällen gab es Häuser, deren „historisches“ Aussehen über das tatsächliche Gebäudealter hinwegtäuschte.²¹ Bei der Auswertung der Bestandsaufnahmen zeigte sich eine Konzentration der historischen Bauten in folgenden Bereichen:²²

- zwischen Münzstraße und Gemüsegasse (18. und 19. Jahrhundert),
- zwischen Gemüsegasse und Mehlgasse (überwiegend 18. Jahrhundert),
- zwischen Mehlgasse und Florinspfaffengasse (18. Jahrhundert und früher),
- zwischen Florinspfaffengasse, Braugasse und dem oberen Teil der Kornportstraße (18. und 19. Jahrhundert),
- zwischen Plan und der Straße „An der Liebfrauenkirche“ (überwiegend 19. Jahrhundert),
- zwischen Altenhof und Altengraben (18. und 19. Jahrhundert),
- zwischen Münzplatz und Burgstraße (Anfang 20. Jahrhundert),
- zwischen Burgstraße, Florinsmarkt und Moselufer (18./19. Jahrhundert),
- zwischen Danne und Moselufer (18. Jahrhundert und früher),
- zwischen Firmungstraße und Görresstraße (18./19. Jahrhundert).

Eine bedeutende Rolle im Straßenbild spielten auch die 122 zwischen 1948 und 1960 erbauten Häuser (=23 Prozent). Dieser hohe Anteil zeigt die immer noch hohe Attraktivität der Altstadt in den ersten Jahren nach dem Krieg. Während der Bestandsaufnahme von 1972 gab es im Gegensatz dazu nur 40 Fälle (=7 Prozent), in denen die Bausubstanz noch jünger war.

Grundstücke und Wohnungen

Die Untersuchungen des Instituts Imlau ermöglichten die Kartierung von Altstadtquartieren nach verschiedenen Gesichtspunkten. Bei der Ermittlung von Nutzungen einzelner Häuserblocks fanden die Experten heraus, dass sie nur selten reinen Wohnzwecken dienten. Der Regelfall waren Mischgebiete, in denen die Gebäude mit den dazugehörigen Grundstücken nicht ausschließlich zum Wohnen, sondern auch von Handwerk und Gewerbe genutzt wurden. Ein Nebeneinander von Wohnungen, Büros, Läden oder Werkstätten war somit die Regel.²³

Zur statistischen Auswertung gehörte ferner die Feststellung der Grundstücksgrößen. Es stellte sich heraus, dass die Dichte der Grundstücke mit einer geringeren Größe (200

Quadratmeter und darunter) im Bereich zwischen Florinspaffengasse und Gemüsegasse besonders hoch war. Ähnliche Verhältnisse waren zwischen Münzplatz und Altengraben, südlich der Marktstraße, östlich der Kornpfortstraße und in der Eltzerhofstraße anzutreffen.²⁴

Ein differenzierteres Bild ergab sich bei der Feststellung des Überbauungsgrades, eines Quotienten aus überbauter und gesamter Grundfläche. An diesen Werten konnte abgelesen werden, wie es um Belüftung, Belichtung und Besonnung in den Wohn- und Arbeitsbereichen stand.²⁵ Gerade in Altstädten ist dieser Wert schlechter als in Neubaugebieten, denn die in engen Straßen gelegenen Grundstücke sind im Laufe der Jahrhunderte mit Neben- und Hintergebäuden oder Werkstätten ausgefüllt worden. Diese Aussage bestätigten auch die Erhebungen für die historische Kernstadt. Besonders dicht bebaut waren hier vor allem die Nordseite des Florinsmarktes, der von „Paradies“ und Münzstraße eingeschlossene Bereich sowie die Häuserblöcke Münzstraße/Gemüsegasse, Mehlgasse/Gemüsegasse, Münzplatz/Altenhof, Altenhof/Altengraben, An der Liebfrauenkirche/Am Plan oder die Ecke Entenpfuhl/Firmungstraße. Dort überstieg der Quotient stellenweise den Wert von 0,9, was einer fast vollständigen Überbauung entsprach. Darüber hinaus gab es noch eine Reihe von Bereichen, in denen die Grundflächenzahlen mit Werten zwischen 0,7 und 0,9 nicht wesentlich günstiger ausfielen. Betroffen waren vor allem die Häuser auf der Nordseite der Burgstraße, die Bereiche südlich von Altengraben und Plan sowie die Gebäude im Entenpfuhl, in der Kornpfort-, Eltzerhof- und Firmungstraße, außerdem auch die Westseite des Görresplatzes. Insgesamt waren im Untersuchungsgebiet 72 Prozent aller Blockflächen überbaut.²⁶ Der Eindruck von vielen ineinandergeschachtelten Provisorien in vielen Teilen der Altstadt erhärtete sich vor allem bei der Überprüfung der sanitären Verhältnisse. Diese waren in den meisten Fällen genau in den Gebieten besonders schlecht, in denen sich die Altbauten konzentrierten. Hier gab es folgende Ausstattungsvarianten, die den modernen Erfordernissen nicht mehr entsprachen:

- Wohnungen mit Bad oder Dusche, aber ohne eigene Toilette,
- Wohnungen ohne Bad oder Dusche, aber mit eigener Toilette,
- Wohnungen ohne eigenes Bad oder Dusche und mit Gemeinschaftstoilette beziehungsweise mit Trockenabort.

Die schlechten Bedingungen wurden auch beim Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet deutlich. Hatte man 1968 herausgefunden, dass in Koblenz durchschnittlich 15 Prozent der Wohnungen ohne Bad und Toilette ausgestattet waren, lag dieser Wert im Bereich der Kernstadt wesentlich höher. Dort fehlten die sanitären Einrichtungen in 56 Prozent aller Wohnungen. Zwischen Gemüsegasse und Florinspaffengasse hatten sogar über 60 Prozent keine hinreichende sanitäre Ausstattung. Ebenso schlecht sah es bei der Beheizung der Häuser aus. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung von 1968 stellte sich heraus, dass 57 Prozent der Wohnungen im Altstadtzentrum von Kohle- oder Holzöfen beheizt wurden. Sammelheizungen gehörten nur in 15 Prozent der Wohnungen zum Standard. Im gesamten Stadtgebiet lag der Vergleichswert bei 39 Prozent.²⁷

Wichtig für die Bewertung der Bausubstanz war vor allem die Errechnung der Wohndichte. 1971 lebten in der „statistischen Durchschnittswohnung“ im Herzen der Altstadt auf 51,3 Quadratmetern 2,6 Personen. Jedem Bewohner standen theoretisch also 20,6 Quadratmeter zur Verfügung. Dieses Ergebnis fiel im Vergleich zu dem für die ganze Stadt ermittelten Wert von 24,4 Quadratmetern ungünstig aus.²⁸

Die Höhe der Mieten kann den Zustand einzelner Quartiere widerspiegeln. Dies muss aber nicht immer so sein, denn es gibt auch genügend prägende äußere Faktoren. Neben der

Qualität der Bauten und ihrer Ausstattung sind ebenfalls die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sowie der Ruf eines Viertels mitentscheidend. Ein unproblematisches Bild ließ sich demnach bei der Gebäudezählung für die östliche Altstadt feststellen. In diesem Bereich, den die Ingenieure nach den schweren Kriegszerstörungen fast vollständig neu konzipierten, stellte sich zwangsläufig eine Steigerung des Wohnwertes ein, die auch an der Höhe der durchschnittlichen Quadratmetermieten abgelesen werden konnte. Ergab sich 1971 für ganz Koblenz ein Wert von 2,31 Mark, überstiegen die Preise in der östlichen Altstadt mit 2,59 Mark diesen Preis deutlich. Dagegen gehörte der historische Kernbereich zu den billigeren Wohngebieten. Hier lagen die Quadratmetermieten im Mittel bei 2,07 Mark. In diesem Bereich war auch der Anteil der Altbauten mit 88 Prozent am höchsten.²⁹

In dem durch Altengraben, Entenpfuhl und Kornpfortstraße begrenzten Kerngebiet waren die Kosten für die Erneuerung der älteren Bausubstanz am höchsten. Dies stellte sich 1972 bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorgenommenen Feststellung der Erneuerungskosten heraus. Die größten Finanzmittel waren demnach für die Häuserblöcke zwischen Kornpfort- und Münzstraße sowie für die Nordseite des Altengrabens erforderlich. Die Kosten erreichten hier mit Beträgen von 400.000 bis über 500.000 Mark pro Ar die absoluten Höchstwerte.³⁰

Die Bevölkerung in der Altstadt

Ein wesentlicher Grund, warum in historisch gewachsene Kernstädte nicht mehr investiert wird, ist die Störung der Sozialstruktur in einzelnen Quartieren. Deswegen legte man bei der statistischen Erfassung der Koblenzer Altstadt ihren Arbeitsschwerpunkt auf die Bewertung der Bevölkerungszusammensetzung.

Im gesamten Untersuchungsgebiet war die Dominanz der Ein- oder Zweipersonenhaushalte auffallend. In vielen Bereichen lag die Quote bei über 60 Prozent. In einigen Baublöcken – so auch zwischen Gemüsegasse und Münzstraße – wurde dieser Wert sogar weit übertroffen. Im gesamten Altstadtgebiet ergab sich ein Mittel von 65,4 Prozent gegenüber 52,2 Prozent im Koblenzer Durchschnitt. Hier lebten wesentlich mehr Menschen mit einem Alter von über 60 Jahren als in anderen Stadtteilen. 18,3 Prozent (zwischen Florinspfaffen- und Gemüsegasse sogar 20,6 Prozent) der Bewohner hatten das Rentenalter erreicht – im Stadtgebiet betrug das Mittel nur 12,5 Prozent. Dieser Negativtrend setzte sich bei den Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren fort: Mit nur 16,3 Prozent war ihre Quote im gesamtstädtischen Vergleich (22,3 Prozent) spürbar geringer. Der niedrigere Anteil der Erwerbstätigen verdeutlichte die Überalterung der Bevölkerung in der Altstadt. Die Baublöcke zwischen Florinspfaffengasse und Gemüsegasse stellten bei der Volkszählung von 1970 mit einem überdurchschnittlichen Kinderanteil Ausnahmeregionen dar. Dennoch gab es in diesem als Arbeiterviertel gekennzeichneten Gebiet deutlich weniger Berufstätige (40,4 Prozent) als im Koblenzer Schnitt (64,8 Prozent). Zurückzuführen war diese Tatsache darauf, dass in diesem Abschnitt der Innenstadt besonders viele Arbeitslose, Schüler, Studenten oder Auszubildende lebten. Außerdem übte hier ein bedeutender Teil der Frauen keinen Beruf aus.³¹

Die Bewertung der Sozialstruktur in der Altstadt brachte für die meisten Untersuchungsbereiche die für sanierungsbedürftige Viertel typischen Ergebnisse: In der Kernstadt ging der zunehmende Verfall der Bausubstanz mit einem Wandel der Zusammensetzung der Bewohner Hand in Hand. Diejenigen, die sich aufgrund ihres Einkommens Wohnungen in „besseren“ Lagen leisten konnten, wanderten ab; zurück blieben in erster Linie Rentner und Arbeitnehmer (darunter auch Ausländer) mit geringen Einkünften.

Auch der verhältnismäßig hohe Anteil von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern zeigte den Abstieg von einst „gutbürgerlichen“ Vierteln zu sozialen Problembereichen.³²

13.4 Neuordnung des Verkehrs

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen legte das Institut Imlau 1974 einen umfassenden Bericht vor. Unter anderem wurde darin ein erstes Konzept für die künftige Gestaltung der Problembereiche in der Altstadt veröffentlicht. Diese ersten Überlegungen waren für die weiteren Planungen nicht verbindlich; sie hatten lediglich den Charakter von Leitgedanken. Eine besondere Rolle spielte dabei die Beseitigung der Schwierigkeiten mit dem Verkehr. Ausgangspunkt war ein im Auftrage des Koblenzer Planungsamtes verfasstes Gutachten sowie die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erstellten Bestandsaufnahmen. Vor allem das Gutachten zeigte, dass die Straßen im Untersuchungsgebiet in den Spitzenzeiten nicht mehr in der Lage waren, den Autoverkehr zu bewältigen. Zur Verbesserung der Situation schlugen die Stadtplaner die Trennung von Fahr- und Fußgängerbereichen vor. Darüber hinaus betonte man die Wichtigkeit der Schaffung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr.³³

Die autogerechten Lösungen, die bei der Neuordnung von weiten Teilen der Innenstadt verwirklicht worden waren, sollten jetzt auch im historischen Stadtkern zur Beseitigung der Verkehrsprobleme beitragen. Zur Bewältigung des Fahrzeugaufkommens eigneten sich vor allem diejenigen Straßen, die auch heute noch den römisch/mittelalterlichen Teil von Koblenz einschließen, also die Trassen:

- Wöllershof – An der Moselbrücke,
- Kastorpfaffenstraße – Karmeliterstraße,
- Clemensstraße – Pfulhgasse.

In der Altstadt selbst eignete sich die Achse Burgstraße – Florinsmarkt – Danne – Am Alten Hospital besonders gut zur Aufnahme des Durchgangs- und Andienungsverkehrs. Dem Straßenbau brauchte – mit Ausnahme einiger Häuser in der Eltzerhofstraße (Durchbruch Danne ab 1975) – keine historische Bausubstanz geopfert werden – Auch das alte Straßennetz sollte keine weiteren einschneidenden Veränderungen erfahren.³⁴

Wohin mit dem ruhenden Verkehr? Dies ist wohl die schwierigste Frage, mit der sich Stadtplaner bei der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen befassen müssen. So war und ist es auch in Koblenz. Deshalb forderte man neben der Befreiung des Florinsmarktes vom ruhenden Verkehr auch die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten. Dazu gehörte eine Tiefgarage unter dem Münzplatz mit 300 Stellplätzen sowie die Schaffung von 400 Parkmöglichkeiten in der Nachbarschaft zum Jesuitenplatz und eine Unterflurgarage unter dem Görresplatz, die weiteren 500 Fahrzeugen Platz bieten sollte.³⁵

Wie in anderen Städten hatte die Einrichtung von Fußgängerbereichen mit gleichzeitiger Funktion als Anlieger- und Andienungszonen eine vorrangige Bedeutung. Ziel musste es sein, zu verhindern, dass der Durchgangsverkehr die Altstadt erdrückte und die Fußgänger verdrängte.³⁶ Bereits bei den ersten Planungen wurde deutlich, dass sich die engeren Straßen im mittelalterlich-frühneuzeitlichen Teil von Koblenz für die Umsetzung dieser Vorsätze besonders gut eigneten. Neue Funktionen sollten die Plätze in der Altstadt erhalten. Der Münzplatz spielte bei den Überlegungen eine besondere Rolle. Hier sahen die Planer eine Chance, im Stadtkern einen „kommunikativen Schwerpunkt“ einzurichten. Das hieß im

Klartext: Reaktivierung des Wochenmarktes und darüber hinaus die Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten.³⁷

Bereits kurz nach Abschluss der Voruntersuchungen machte sich die Bauverwaltung der Stadt daran, die Umsetzung der wesentlichsten Forderungen zur Neuordnung der Verkehrsführung einzuleiten. Außerdem begann man mit der Generalsanierung einiger historisch hervorragender Gebäude. In der gesamten Altstadt wurden bislang folgende Zielsetzungen in die Tat umgesetzt:³⁸

- Restaurierung und Neugestaltung der Alten Moselbrücke aus dem 14. Jahrhundert (1969–1975),
- Neugestaltung des Plans (1975),
- Neugestaltung des Konrad-Adenauer-Ufers (1974–1975),
- Wiederaufbau des ehemaligen Metternicher Hofes am Münzplatz zur Galerie und
- Jugendbegegnungsstätte sowie des Dreikönigen-Hauses in der Kornpfortstraße für die Stadtbibliothek (1976),
- Neugestaltung des Kastorhofes (1976–1977),
- weiterer Ausbau der Fußgängerzone und die Neugestaltung des Altengrabens (1978),
- Ausbau der Marktstraße und der Stichstraße am Entenpfuhl-Brunnen (1979),
- Neugestaltung des Görresplatzes und Generalsanierung des ehemaligen Jesuitenkollegs (1985).³⁹
- Neugestaltung des Jesuitenplatzes und Erneuerung des Bereiches um den Schängelbrunnen (1986).⁴⁰

13.5 Festlegung der Sanierungsgebiete

Nachdem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorlagen, begann man in Koblenz damit, die Voraussetzungen für die Erneuerung zu schaffen. Um die Planungen zu erleichtern, wurde die Altstadt in den 70er und 80er Jahren in vier Bereiche unterteilt. Den Anfang machte der Abschnitt A, der dem Block zwischen Altengraben, Löhrstraße, Wöllershof und Hohenfelder Straße entsprach. Die förmliche Festlegung dieses Sanierungsgebietes erfolgte im Dezember 1973. In der Begründung für diese Entscheidung wiesen die Verantwortlichen auf die überalterten Bau- und Grundstücksstrukturen hin, die dringend einer Modernisierung bedurften. Da die meisten Wohn- und Geschäftsgebäude bereits wiederhergestellt waren, beschränkten sich die nachfolgenden Veränderungen auf die Neuordnung der Parzellen und die Beseitigung einfacher, beim Wiederaufbau notdürftig hergestellter Zweckbauten.⁴¹

Mehrfache Erweiterungen erfuhr der Sanierungsabschnitt B. Das „Kerngebiet“ war ursprünglich im Norden durch die Moseluferanlage, im Osten durch die Eltzerhofstraße (einschließlich der Gebäude 14 bis 26), im Süden durch die Görresstraße und im Westen durch die Kornpfortstraße begrenzt. Die förmliche Festlegung dieses Bereiches mit einem Flächeninhalt von 1,6 Hektar war ebenfalls im Dezember 1973 abgeschlossen.⁴² Die planerischen Ziele konzentrierten sich in diesem Sektor auf die Verbesserung der Verkehrsführung. Mit dem Durchbruch Danne sollten wesentliche Teile der Altstadt mit dem übrigen innerstädtischen Verkehrsnetz verbunden werden. Zur Verwirklichung des Zieles mussten später die Häuser Eltzerhofstraße 16 bis 26 abgebrochen werden.⁴³

Im Februar 1977 beschloss der Stadtrat die Ausdehnung des Sanierungsabschnittes. Das zwei Hektar große Erweiterungsgebiet wird von folgenden Straßen begrenzt:

- im Norden von Florinsmarkt und Danne,
- im Osten vom Entenpfuhl und Kornfortstraße,
- im Süden von der Straße „An der Liebfrauenkirche“ und der Braugasse,
- im Westen von der Gemüsegasse.

Die Notwendigkeit einer Steigerung der Sanierungsaktivitäten hatten bereits die vorbereitenden Untersuchungen gezeigt, denn in diesem Abschnitt der Altstadt befanden sich viele alte Koblenzer Bürgerhäuser in einem bedenklichen Zustand. Ebenfalls schlecht waren die Bedingungen zwischen Gemüsegasse und Münzstraße. Deshalb schien es ratsam, den Abschnitt B noch einmal zu vergrößern. Im April 1986 entschied man sich -auch wegen der dringend erforderlichen Neugestaltung des Münzplatzes – für die Ausweisung eines 2,1 Hektar großen Erweiterungsgebietes. Die Grenzen dieses Bereiches waren:

- im Norden die Burgstraße,
- im Osten die Gemüsegasse,
- im Süden die Straßen „Altenhof“ und „An der Liebfrauenkirche“,
- im Westen die Straße „An der Moselbrücke“.

Die Gestaltung von Straßen und Plätzen in der Koblenzer Altstadt machte die Festlegung der Sanierungsabschnitte C und D erforderlich. Zum Bereich C gehörte die Fläche zwischen Rheinzoll- und Kastorpfaffenstraße, während das Gebiet D Jesuitenplatz, Jesuitengasse und die Gymnasialstraße sowie den westlichen Teil der Firmungstraße einschloss.⁴⁴

Grundsätze der Neugestaltung

Mit dem Entstehen der öffentlichen Förderprogramme hat auch bei den Stadtplanern ein Umdenkungsprozess begonnen. Sie nahmen allmählich von der Flächensanierung Abstand. Fortan machte man sich mehr Gedanken über die verträgliche Nutzung und Ergänzung von Altbauten. Diese Entwicklung hatte aber stellenweise auch ein falsches Verständnis historischer Bauformen zur Folge. So war es nicht ungewöhnlich, dass Eigentümer die Fachwerkkonstruktion ihrer barocken und biedermeierzeitlichen Häuser freilegen ließen, obwohl diese immer als Putzbauten gedacht waren. Selbst der Ersatz abbruchreifer Häuser durch vorbildlose historisierende Neubauten war keine Besonderheit.⁴⁵

Ziel der Erneuerung in Koblenz war die Schaffung von Wohnungen und die Umsetzung des Wunsches nach modernen Lebensbedingungen. Da die Verantwortlichen den hohen Überbauungsgrad der Grundstücke als größtes Hindernis für die Verwirklichung gesunder Wohnverhältnisse betrachteten, hielten sie Neuordnungsmaßnahmen für unabwendbar. Diese bedeuteten quasi die Entkernung der verbesserungsbedürftigen Häuserblocks. Obwohl einschneidende Eingriffe an einigen Stellen notwendig schienen, wollte man das noch verbliebene historische Stadtbild erhalten. Soweit möglich, sollten deshalb die Fassaden gerettet oder Bauten errichtet werden, die sich harmonisch in die bestehenden Ensembles einfügten. Allerdings schoben die Sanierungssatzungen dem Bau von – aus denkmalpflegerischer Sicht abzulehnenden – historisierenden Neubauten keinen Riegel vor.

Bestandteil der Planungen war auch die Anlage familiengerechter Wohnungen und die Wiederbelebung der neu geschaffenen und bestehenden Hofräume durch Bepflanzung oder durch die Installation von Spielgeräten. Außerdem sollte die allmähliche Verlagerung des fließenden und ruhenden Verkehrs die Belastungen für die Anwohner in den sanierten Gebieten erheblich verringern.⁴⁶ Die folgenden Ausführungen sollen zeigen, wie der Plan

einer schrittweisen Verbesserung der Wohnbedingungen in den Problembereichen in die Tat umgesetzt wurde.

Anmerkungen:

1 Wildeman, Erneuerung, S. 6/7.

2 Knoflacher, Neue Erkenntnisse, S. 205/206.

3 Vgl. Lepprand, Verhältnis, S. 131.

4 Degen, Stadterneuerung, S. 70.

5 Bastisch, Wirkungsanalysen, S. 4/5.

6 Kummer, Denkmalschutzrecht, S. 13; Mislin, Aspekte, S. 156–158.

7 Bastisch, Wirkungsanalysen, S. 14.

8 Bastisch, Wirkungsanalysen, S. 15.

9 Geist/Kürvers, Berliner Mietshaus, Bd. 3, S. 592–599.

10 Degen, Stadterneuerung, S. 73.

11 Kummer, Denkmalschutzrecht, S. 13.

12 Vgl. Mielke/Brügelmann, Denkmalpflege, S. 299.

13 Rechtliche und finanzielle Grundlagen für die Sanierung werden ausführlich erörtert in: Erneuerung der Koblenzer Altstadt, Kapitel 3.

14 Die Akten der Bauaufsicht ermöglichen in den meisten Fällen eine genaue Rekonstruktion des Zerstörungsgrades einzelner Gebäude, vgl. Akten der Bauaufsicht.

15 Vgl. Akte der Bauaufsicht.

16 Beispiele hierfür sind die Häuser Altengraben 11, Entenpfuhl 1, Entenpfuhl 13, Firmungstraße 26.

17 Rüber, Sanierungsgebiet, S. 30/31.

18 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen (ohne Seitenzählung), 1.0.

19 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, 6.04: 75 Prozent aller Gebäude waren unterkellert. Darüber hinaus hatten 53 Prozent der Häuser ein ausgebautes Dachgeschoss.

20 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, 8.1.

- 21 So können zum Beispiel die Häuser Altengraben 48 und Kornpfortstraße 4 zu Fehldatierungen verleiten. In beiden Fällen handelt es sich jedoch um Nachkriegsbauten!
- 22 Vgl. Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, 8.1 und Tabelle 4.
- 23 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, 6.03.
- 24 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, Karte 1.
- 25 Vgl. Rüber, Sanierungsgebiet, S. 32.
- 26 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen 6.02 und Karte 2.
- 27 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, 5.3.12 und Karte 7; Rüber, Sanierungsgebiet, S. 34/35.
- 28 Eine tabellarische Gegenüberstellung bringt: Rüber, Sanierungsgebiet, S. 36.
- 29 Rüber, Sanierungsgebiet, S. 37.
- 30 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, Karte 5.
- 31 Koblenz, Vorbereitende Untersuchungen, Karte 11–13; Rüber Sanierungsgebiet, S. 38–42.
- 32 Vgl. Heise/Rosemann, Bedingungen, S. 7.
- 33 Sanierung Altstadt Koblenz, S. 3/4.
- 34 Sanierung Altstadt Koblenz, S. 5; vgl. 11.6.1.
- 35 Sanierung Altstadt Koblenz, S. 9.
- 36 Vgl. Paczkowski/Lindloff, Wertheim; Rahmenplan Altstadtsanierung Tübingen.
- 37 Sanierung Altstadt Koblenz, S. 13.
- 38 Alle Daten sind aufgeführt in: Koblenz von a-z, S. 61/62. Eine Beschreibung der Sanierungsaktivitäten bis 1976 ist zu finden in: Koblenz. Historische Altstadt.
- 39 Einen Bericht über die Generalsanierung gibt: Historisches Rathaus.
- 40 Die Aktivitäten zwischen Kornpfortstraße und An der Moselbrücke werden gesondert behandelt.
- 41 Hausakten der Sanierungsstelle: Förmliche Festlegung. Der betroffene Bereich hatte einen Flächeninhalt von 0,6 Hektar.
- 42 Die östliche Grenze dieses Sanierungsabschnittes wurde in der Eltzerhofstraße im Sommer 1977 geringfügig verändert.

43 Bereits mit der Neuordnung des Kastorviertels Ende der 50er Jahre war die Straße „Am Alten Hospital“ neu eingerichtet worden; eine Fortführung der Trasse in Richtung Florinsmarkt/Burgstraße unterblieb jedoch.

44 Hausakten der Sanierungsstelle: Die förmliche Festlegung der 2,8 und 0,6 Hektar großen Gebiete erfolgte im Mai 1977 beziehungsweise im April 1986.

45 Vgl. Neumann, Neu zwischen Alt, S. 71.

46 Vgl. Rüber, Sanierungsgebiet, S. 59/60.