

Beitrag zum Wiederaufbau der zerstörten Innenstadt von Giessen nach 1945

von
Heinrich Schmidt

I. Vorbemerkungen

Im Rahmen des Projektes "Zerstörung und Wiederaufbau deutscher Städte" der Professoren Dr. J. Nipper vom Geographischen Institut der Universität zu Köln und Dr. K. Hewitt von der Wilfried Laurier University von Waterloo (Ontario/Kanada) soll ein besonderer Abschnitt dem Wiederaufbau der Innenstadt der Stadt Gießen gewidmet werden. Gießen gehört in diesem Zusammenhang zu den für dieses Projekt ausgesuchten Vergleichsstädten.

Die Begriffe **Altstadt** und **Innenstadt** sind nicht deckungsgleich. Die **Altstadt** ist der Teil der Stadt Gießen, der im Plan Nr. 1 "Stadt und Festung Gießen von 1759/92" mit allen Festungsanlagen¹ dargestellt ist. Zur Verdeutlichung der Situation sind in diesem Plan die bebauten Flächen schwarz ausgetuscht und die Wege und Gassen etwas erweitert worden, um ihre Namen besser lesbar zu machen. Die Gesamtbreite der Umwallung beträgt durchschnittlich 32 Klafter. Es ist sicher zulässig zu unterstellen, daß es "Hessische Klafter"² zu 2,50 m sind. Somit hat die Umwallung eine mittlere Breite von ca. 80 m. Mit ihrer Schleifung zwischen 1805 und 1810, dem Einbeziehen ihrer noch vorhandenen Freiflächen sowie der Anlage des Anlagenringes weit außerhalb der Wälle sind größere Bauflächen zur Erweiterung der Altstadtbebauung bis zum Anlagenring neu entstanden. Auf ihnen wurden nach 1810 nur massive, meist zwei- bis dreigeschossige Bürgerhäuser an neuen, 10 - 12 m breiten und geraden Straßen als Fortsetzung der bisherigen engen und winkligen Gassen und Wege angelegt.

Die dadurch entstandene Gesamtfläche bis zum Anlagenring wird als Innenstadt bezeichnet.

Der mit 2 bezeichnete Plan ist nach einer Skizze in Blei von Wilhelm Gravert³ mit der Achse des Anlagenringes entstanden.

Die Größe der Innenstadt einschließlich der Straßen des Anlagenringes mit Südanlage, Westanlage, Nordanlage und Ostanlage betrug 1948 69,30 ha. Davon entfielen auf bebaute Flächen einschließlich der Hausgärten 48,55 ha und auf Straßen, Wege, Grünanlagen, Botanischen Garten und Schulgrundstücke 20,75 ha.

1 Bastei, auch Bastion genannt, ist ein Festungswerk, das aus der Umwallung vorspringt. Schanze ist ein stark ausgebauter Stützpunkt in einer befestigten Stellung. Kasematten sind schußsichere Unterkunftsräume in Befestigungen.

2 Klafter - fr. Längenmaß (1,7 - 3m) und Raummaß für Brennholz.

3 Gravert, Wilhelm (1890 - 1958), Baudirektor der Stadt Gießen von 1928-1945 und 1949-1958.

Die Innenstadt von Gießen wurde gegen Ende des Zweiten Weltkrieges mehrfach von schweren Luftangriffen getroffen (Hake)⁴. Auf der bebauten Fläche der Innenstadt von 48,55 ha war die Hälfte aller Gebäude so stark beschädigt, daß sie abgebrochen werden mußten. Für diese Teile war die Neuordnung des Grundes und Bodens notwendig geworden. Beim Wiederaufbau traten zudem viele Einzelprobleme auf, wie sie wohl kaum auf einer so kleinen Fläche in etwa gleich großen Städten aufgetreten waren.

Für die Stadt Gießen werden einige Entwicklungen der Innenstadt umfassender dargestellt, so daß bei anderen Städten lediglich auf allgemeine Ausführungen zur Stadt Gießen verwiesen werden kann. Der Verfasser hat versucht, alle Aufsätze, die er im Verlauf von mehr als 30 Jahren entweder in den Mitteilungen des Oberhessischen Geschichtsvereins zu Gießen⁵ oder in der Lokalpresse veröffentlicht hat, in historischer Reihenfolge zu ordnen, zu straffen, zu gewichten und zu einem Aufsatz zusammenzufassen. Dabei werden sowohl die baulichen als auch die gesellschaftlichen Entwicklungen jeweils gesondert für sich und fortlaufend behandelt. Die Pläne sind teils den obengenannten Aufsätzen entnommen, teils ergänzt oder neu gezeichnet worden.

Gießen war von seiner Gründung um 1150⁶ bis wenige Jahre nach 1800 ein befestigter Ort mit kleiner Einwohnerzahl.

Zwischen 1530 und 1533 ließ Landgraf Philipp der Großmütige Gießen zu einer starken Festung ausbauen; er verlegte dabei die Stadttore weit nach draußen und leitete die Wieseck im Osten und Süden weiträumig um die damalige Stadt⁷.

Nicht behandelt wird die Gestaltung der neuen Fassaden der Innenstadt. Ausgeklammert wird auch die Frage, welchen Einfluß die verschiedenen Baudezernenten und Baudirektoren auf das Baugeschehen hatten. Diese Frage wurde mit Prof. Dr. Nipper eingehend erörtert. Der Verfasser hält es jedoch nicht für angebracht, die Ergebnisse dieser Diskussionen selbst schriftlich darzustellen, da Prof. Dr. Nipper zusätzliche Unterlagen zur Verfügung standen.

In den als "Anlage" beigelegten Plänen sind die Grundstückszuschnitte nebst Gebäudebestand nach der Bodenordnung mit späterer Bebauung auf je einer gesonderten Zeichnung im Maßstab 1:500 und alsdann jeweils auf DIN A 4 verkleinert gegenübergestellt worden.

Gebäude, die zum Zeitpunkt der Plananfertigung des Neuen Bestandes (erst nach 1961) noch nicht vorhanden waren, wurden nachträglich **nicht** eingezeichnet.

4 Hake - Graef, Dietrich, Angriffsziel Gießen 1944/45, Sonderband des Oberhessischen Geschichtsvereins 1989.

5 Schmidt, Heinrich, Gießens Entwicklung von der mittelalterlichen Innenstadt zum modernen Geschäftszentrum; Mitteilungen des Oberhessischen Geschichtsvereins zu Gießen, 46. Band, Gießen 1962 und Wandlungen in der Innenstadt Gießens, Oberhessischer Geschichtsverein, 66. Band, Gießen 1981.

6 Knauß, Erwin, Gießen, Vergangenheit und Gegenwart, 2. Auflage, S. 37.

7 Knauß, Erwin, a.a.O., S. 39.

Wurden bestehende Gewerbe- oder Industriebetriebe erst nach vollzogener Bodenordnung - was öfter der Fall war - in die neuen Gewerbe- oder Industriegebiete am Stadtrand verlagert, so war in den meisten Fällen eine nochmalige teilweise Bodenordnung notwendig. Es wurden dann lediglich der alte Bestand und der letzte Zuschnitt dargestellt: Die Entwicklung selbst wurde in diesen Beitrag nicht durch Zwischenpläne aufgenommen. Aufgenommen wurden aber einige Pläne, die im Text nicht behandelt worden sind.

Gebäude oder Gebäudeteile, die sechs oder mehr Vollgeschosse haben, sind in den Plänen gestrichelt worden (---).

Besonderen Dank schuldet der Verfasser Herrn Gustav Mank⁸, der diesen Beitrag überprüfte und notwendige Verbesserungen oder Ergänzungen vorschlug sowie Herrn Otto Stumpf⁹, der den Beitrag nochmals durchsah und weitere Verbesserungen empfahl.

II. Zur baugeschichtlichen Entwicklung der Innenstadt nach der Schleifung der Festungsanlagen (1805-1810) bis zum Kriegsende 1945

Wegen des beschränkten Raumes werden zunächst nur einige Pläne der Innenstadt vorgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Pläne für die Darstellung der entsprechenden Entwicklung der Innenstadt ausreichend sind, zumal im anschließenden Text auf wichtige Änderungen gegenüber dem vorhergehenden Plan eingegangen wird.

1. Der Plan Nr. 3 aus dem Jahre 1830 ist aus den Unterlagen zur Erhebung der Grundsteuer aller bebauten und unbebauten Parzellen durch Hochzeichnen der Wege, Straßen, Gassen und Gräben entstanden. Zwischen diesem Plan und dem Stadtplan von 1759/92 unter Ziff. I "Vorbemerkungen" sind nur geringe Änderungen in Breite und Führung der Wege und Gassen festzustellen.
2. Der Plan Nr. 4 von 1882 zeigt gegenüber dem von 1830 erhebliche Änderungen, bedingt durch die nach 1810 einsetzende Industrialisierung sowie den Bau und Betrieb der Eisenbahnlinien, die durch Gießen führen bzw. hier beginnen oder enden. In beiden Bereichen wurden auf Dauer erhebliche Arbeitskräfte benötigt. Dies bedingte neben der Ausdehnung der Stadt außerhalb des Anlagenringes auch eine weitere Verdichtung der Bebauung in der Innenstadt.

8 Mank, Gustav, 4.11.1916. Von 1946 bis 1971 Stadtverwaltung Gießen, zuletzt für sieben Jahre Leiter des Haupt- und Ordnungsamtes, zugleich Wahrnehmung der Aufgaben eines Verwaltungsdirektors und zeitweise Hilfsdezernent des Magistrats. Von 1971-1983 Direktor des Kommunalen Gebietsrechenzentrums (KGRZ) Gießen.

9 Stumpf, Otto, 24.02.1915. Mitarbeiter und Leiter der Hypothekenabteilung der Bezirkssparkasse Gießen.

Bis 1882 sind neue Straßen in Form eines Ringes um die Innenstadt gelegt oder geplant worden. Sie verlaufen im allgemeinen deutlich außerhalb der ehemaligen Befestigungen, so daß dazwischen größere unbebaute Flächen als Grün- und Anlageflächen entstanden sind. Auf ihnen wurden später u.a. städtische Schulen und sonstige öffentliche Gebäude (Stadttheater) errichtet. Die Grünflächen dienten im 20. Jahrhundert auch weitgehend zur Verbreiterung des Anlagenringes auf vier Fahrspuren mit Abbiegespuren, so daß die vorhandene Bausubstanz vom Ende des 19. Jahrhunderts nicht angegriffen werden mußte.

Innerhalb des Anlagenringes sind bis 1882 die Schillerstraße, die Damm- und die Plockstraße, größere Teile der Bahnhofstraße sowie die Neuen Bäume zu durchweg 10 m breiten Straßen ausgebaut worden. Die enge Schulgasse wurde verbreitert und war für lange Zeit die breiteste Stadtstraße: Sie führte von da an die Bezeichnung Schulstraße.

3. Der Plan der Innenstadt von 1903 (Nr. 5) zeigt, daß fast alle in 1945 vorhandenen innerstädtischen Straßen angelegt und bebaut worden waren, wie z.B. Diezstraße, Senckenbergstraße, Landgrafenstraße und Johannesstraße.

Kurz vor bzw. nach der Jahrhundertwende wurden folgende öffentliche Gebäude in der Innenstadt errichtet oder erweitert:

- die evangelische Johanneskirche, Goethestraße 14,
- das Volksbad der Stadt Gießen, Seltersweg 58A,
- die Stadtknabenschule, Nordanlage 8,
- die Höhere und erweiterte Mädchenschule, Schillerstr. 8,
- das Stadttheater, Südanlage 1.

4. Der Stadtplan von 1944 (Nr. 6) weist weitere kleinere Durchbrüche gegenüber dem von 1903 aus. Dazu gehören die Mühlstraße, die Verbindung vom Seltersweg zur Goethestraße u.a.

In ihm sind bereits die Gassen, die mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Mai 1949 aufgehoben wurden, besonders gekennzeichnet. Es sind: Dreihäusergasse, Hundsgasse, Kaplaneigasse, Kornblumengasse, Zozelsgasse sowie mehrere sog. "Einfahrten", letztere vielfach in Privateigentum.

5. Bautechnische Entwicklungen zwischen 1919 und 1945

Bis zum Jahre 1919 wurden in der Stadt Gießen neben herrschaftlichen Villen und größeren Einfamilienhäusern nur viergeschossige Mietwohngebäude, selten zusätzliche Hinterhäuser,

errichtet¹⁰. Durch die Inflation nach dem Ersten Weltkrieg waren die in Form von Sparguthaben und Anleihen angelegten Geldvermögen des Bürgertums abgewertet worden. Die Vermögensverluste dieser Schicht waren so erheblich, daß sie für längere Zeit für den Bau von Mietwohnungen ausfiel.

Somit waren das Deutsche Reich, seine Länder und vor allem die Städte und die von ihnen gegründeten und getragenen Wohnungsbaugesellschaften verschiedener Rechtsformen erheblich stärker als vor 1914 gefordert, die Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen zu tragbaren Mieten zu versorgen.

Für die Zeit nach 1919 ist für den technischen Bereich festzustellen:

- Die Kleinwohnungen mit etwa 50 - 70 m² Nettogröße lösten in zunehmendem Maße die großen Wohnungen ab.
- An die Stelle der Geschoßhöhe von bisher 3,20 - 3,70 m trat nach 1919 die bis heute übliche lichte Höhe von 2,50 m + 0,25 m Decke, so daß statt drei nunmehr vier Wohnungen in etwa gleichem umbauten Raum unterzubringen waren.
- Das zweigeschossige Reihenhaus mit kleinem Garten für jeweils eine Familie wurde eine beliebte und vielfach angewandte Bauform.

6. Die Altstadtsanierung Teil I 1936 - 1939

Haus und Wohnung sind Wirtschaftsgüter. Sie unterliegen deshalb wie alle sonstigen Wirtschaftsgüter der Abnutzung, der Alterung und schließlich der Unmodernität und Unwirtschaftlichkeit und müssen deshalb nach einem gewissen Zeitraum abgebrochen werden. Bauquartiere aus älterer Zeit werden oft von ihren Erstbewohnern verlassen. An deren Stelle ziehen in der Regel Bewohner ein, die nur geringe Mieten zahlen können oder wollen. Die Unterkünfte verkommen allmählich, so daß sie letztlich nur noch als "Notunterkünfte" oder "Schlichtwohnungen" zu bezeichnen und irgendwann zu "sanieren" sind. Wenn solche Gebäude für ein Bewohnen nicht mehr geeignet waren, wurden sie von der Baupolizei (heutige Bezeichnung: Bauaufsichtsamt) für baufällig erklärt und geräumt. Diese Grundstücke wurden im allgemeinen von der Stadt erworben und die Gebäude abgebrochen. In der Regel blieben sie zunächst unbebaut als Baulücke liegen.

Da der Wiederaufbau der Stadt nach 1945 zugleich mit einer Sanierung verbunden sein sollte, werden nachfolgend die Ziele und Abläufe der Altstadtsanierung I von 1936-1939 im Grundsatz dargestellt.

¹⁰ Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grundes und Bodens der Stadt Gießen in den 25 Jahren zuvor behandelt die Dissertation von Joh. Aug. Meyer, Gießen 1903.

- Ankauf der alten, baufälligen und meist auch unhygienischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude durch die Stadt oder eine hiermit beauftragte Gesellschaft, Umsetzung der Bewohner durch die Stadt in bessere Wohnverhältnisse und anschließend Abbruch der alten Gebäude.
- Verbreiterung bestehender Straßen und Plätze zur Aufnahme des fließenden und ruhenden Verkehrs durch die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen und deren Übereignung an die Stadt aufgrund rechtswirksamer Bebauungspläne, insbesondere nach 1919.
- Hebung des sozialen Umfeldes des zu sanierenden Gebietes und gleichzeitige Auflockerung der Wohndichte.

Welche dieser Einzelaufgaben mit besonderem Vorrang bewertet und gelöst werden muß, ist örtlich und zeitlich verschieden.

Die beiden Zeichnungen (Plan 6) zeigen die Grundrisse vor und nach der Sanierung des Sanierungsgebietes I von 1936 - 1939. Wenige Jahre vorher waren die städtischen Gebäude Marktlaubenstraße 4 und 6 auf frei gewordenem Marktgelände errichtet worden. Für beide Gebäudegruppen lag eine einheitliche Planung vor, so daß auch eine ansprechende, harmonische Fassadengestaltung an Marktlaubenstraße, Lindenplatz und Kirchenplatz erzielt wurde.

Die bebaubaren Flächen aus der Altstadtsanierung I waren von der Stadt an die kurz vorher gegründete städtische Wohnungsbau Gießen GmbH übereignet worden. Die Baugruppe wurde alsbald begonnen und trotz mancher Schwierigkeiten im Untergrund zügig fertiggestellt.

Eine Sanierung in diesem Umfang ist nur möglich, wenn aus allgemeinen Mitteln (Steuergelder) verlorene oder verbilligte Zuschüsse zum Erwerb der Grundstücke oder für die Errichtung der neuen Gebäude gegeben werden, weil sonst die sogenannte Kostenmiete untragbar hoch wird und die Wohnungen deshalb nicht vermietbar sind.

III. Die Bombenangriffe auf Gießen in 1944/45

Den älteren Gießener Bürgern ist die Erinnerung vor allem an den ersten von mehreren Bombenangriffen am 6. Dezember 1944 noch präsent, durch den insbesondere die Innenstadt mit ihren Fachwerkhäusern in Schutt und Asche sank.

Gegen Jahresende 1989 ist vom Oberhessischen Geschichtsverein Gießen die Dokumentation "Hake" (Hecht) erschienen. Hake¹¹ war seitens der Alliierten der Tarnname für Gießen. Der Inhalt des Buches beruht im wesentlichen auf den aus den englischen Geheimarchiven

¹¹ Hake - siehe Seite 81.

freigegebenen Urkunden, Berichten und Stellungnahmen der Royal Air Force sowie den Berichten einzelner Bomberbesatzungen, ergänzt durch Erlebnisberichte Gießener Bürger.

In den einleitenden Abschnitten dieser Veröffentlichung werden die Überlegungen bzw. Stellungnahmen der maßgeblichen Stellen der Royal Air Force wiedergegeben, ob die Bombardierungen rein militärischer Art, also Angriffe auf strategische Objekte, wie z.B. Brücken, den jeweiligen "Flaschenhals"¹², größere Rüstungsbetriebe usw. sein sollten oder ob sie insbesondere gegen die Zivilbevölkerung gerichtet werden sollten. Die Entscheidung fiel zu Lasten der Zivilbevölkerung.

Im letzten Abschnitt dieser Dokumentation werden u.a. Größe, Leistung, Bewaffnung und Tragfähigkeit der angreifenden Bomber sowie ihre Angriffswege nach Gießen an Hand von Karten und Skizzen gezeigt. Ebenso werden den Aufnahmen der bombardierten Flächen die jeweiligen Ausschnitte aus den amtlichen deutschen Karten gegenübergestellt. In dieser Dokumentation werden Verluste von insgesamt 813 Menschen angegeben; davon waren

614 Gießener Bürger =	75,5 %
113 Wehrmatsangehörige =	13,9 %
70 Zivilausländer =	8,6 %
16 Kriegsgefangene =	2,0 %
----	-----
813	100,0 %

Der Umfang der Zerstörung der Innenstadt ist aus Plan 8 zu ersehen.

IV. Von der Besetzung Gießens am 27./28. März 1945 bis zur Beschlußfassung des Fluchtlinien- und Bebauungsplanes am 5. Mai 1949

Gießen wurde am 27./28. März 1945 von den amerikanischen Streitkräften besetzt. Am 8. Mai 1945 kapitulierte das Deutsche Reich bedingungslos. Es hatte somit aufgehört zu bestehen. An seine Stelle traten - auch als Gesetzgeber - die vier Besatzungsmächte.

Mit dem 8. Mai 1945 wurde der Geschäftsführer der Zigarrenfabrik Rinn & Cloos AG in Heuchelheim bei Gießen, Rechtsanwalt Dr. Karl Dönges, von der amerikanischen Militärregierung zum Oberbürgermeister der Stadt Gießen bestellt. In Hessen erfolgte die erste Kommunalwahl zur Stadtverordnetenversammlung auf zwei Jahre am 26. Mai 1946. Stärkste

12 Unter "Flaschenhals" wird die Zusammenführung aller Gleise größerer Bahnhöfe auf jeweils zwei Gleise nach den Haupttrichtungen, in Gießen z.B. nach Frankfurt/Main sowie nach Koblenz/Köln, verstanden. Sie wurden im Zweiten Weltkrieg von allen Kriegsführenden als "strategisch wichtig" eingestuft und entsprechend mit schweren Sprengbomben angegriffen.

Fraktion des Gießener Parlaments wurde die SPD; aus ihren Reihen wurde Albin Mann zum Oberbürgermeister gewählt.

Zu den ersten Aufgaben der Stadtverwaltung nach 1945 gehörten auch Aufträge für Planungsentwürfe zum Wiederaufbau der Innenstadt. An Entwürfen gingen ein:

1. Von Prof. Peter Grund von der TH Darmstadt (zwei Vorschläge)
2. Von Prof. Karl Gruber, beauftragt von der Fraktion der oppositionellen CDU
3. Von Wilhelm Gravert, Baudirektor der Stadt Gießen von 1928 - 1945 und von 1949 - 1957
4. Von einheimischen und auswärtigen Architekten und vom Regierungspräsidenten Darmstadt zusammen zwölf, also insgesamt 16 Entwürfe. Einige wurden von ihren Verfassern zurückgezogen, ehe sie beraten werden konnten.

Ihnen allen gemeinsam war die Verbreiterung bestehender Straßen und Wege. Bei der neuen Breite bestanden erhebliche Unterschiede, ebenso bei der Führung zusätzlicher neuer Straßen. Keiner der Entwürfe erhielt die ungeteilte Zustimmung des Magistrats. Daraufhin wurden am 11. Juni 1946 von der Stadt drei Gutachter und ein Obergutachter aus dem Regierungspräsidium beauftragt, der Stadt einen allseits anerkannten Entwurf zur Ausführung vorzuschlagen. Sie konnten sich bis zum Sommer 1948 auf keinen gemeinsamen Vorschlag einigen.

Inzwischen waren drei Ereignisse eingetreten, die die weitere Entwicklung in der alten Bundesrepublik und damit auch in Gießen maßgeblich bestimmten.

- Mit der **Währungsreform** vom 20./21. Juni 1948 wurden die Nominalbeträge aller Geld- und Kapitalvermögen im Verhältnis 10:1 herabgesetzt und es wurde neues Geld ausgegeben. In der Währungsreform wurde die R-Mark bei laufenden Verbindlichkeiten (Löhne, Gehälter, Mieten u.a.) im Verhältnis 1:1 abgelöst. Jede natürliche Person erhielt die sogenannte Kopfquote von 40,- DM im Verhältnis 1:1. Die Umstellungsquote bei angemeldeten privaten Altgeldguthaben betrug 100:6,5, bei Hypotheken und Schuldverschreibungen 10:1. Bestehende Schulden (Hypotheken) waren jedoch in voller Höhe erhalten geblieben, zahlbar zu 1/10 an den Gläubiger und zu 9/10 an den Staat (Umstellungsgrundschulden); dieser Betrag war in Raten innerhalb von 30 Jahren zu zahlen. Damit hatten alle Bürger erkennen müssen, daß das Deutsche Reich und seine Bewohner auch vermögensrechtlich den Krieg verloren hatten und daß nicht nur sie, sondern auch ihre Heimatstadt bitter arm geworden waren. Trotzdem wirkte die Währungsreform wie eine Initialzündung. Zigarettenwährung und Schwarzmarkt verschwanden; jeder Bürger krepelte - bildlich gesprochen - die Ärmel hoch und arbeitete bis zur Erschöpfung. Die Errichtung von Wohnungen und Arbeitsplätzen hatte Vorrang vor allen anderen Bedürfnissen. Mit der Währungsreform war auch die Bewirtschaftung aller Baustoffe aufgehoben worden, womit Neubauten ermöglicht wurden.

- Die **Kommunalwahl** am 25.04.1948 ergab eine bürgerliche Mehrheit und damit eine Koalition von FDP und CDU mit Oberbürgermeister Dr. Otto-Heinz Engler an der Spitze. Dr. Engler (FDP), früherer Mitarbeiter einer Hypothekenbank, betrieb sogleich energisch die weiteren Vorarbeiten zum Wiederaufbau. Auch die Kaufmannschaft der Innenstadt wollte gegenüber den Nachbarstädten und Konkurrenten Wetzlar und Marburg das verlorengegangene Terrain rasch wieder zurückgewinnen, das diesen wegen geringerer Bombenschäden zugefallen war.
- Das im Jahre 1946 neugebildete Land Hessen war aus Landesteilen von Hessen-Darmstadt, Kurhessen, Frankfurt/Main, Nassau und anderen kleinen Landesteilen zusammengefügt worden. Jeder dieser Teile hatte - historisch bedingt - sein besonderes Planungs- und Bodenrecht, das vielfach noch aus dem 19. Jahrhundert stammte und für jeden Landesteil weiterhin anzuwenden war.

Alle Bemühungen der Länder, sich für ihre sogenannten Aufbaugesetze auf **eine** einheitliche Fassung zu einigen, blieben erfolglos. Die übrigen Bestimmungen der Länderbaurechte behielten bis auf weiteres ihre Gültigkeit.

Am 25. Oktober 1948 wurde das **Hessische Aufbaugesetz** (HAG) verkündet, das das neue Planungs- und Bodenrecht in Kraft setzte.

Nach diesem Gesetz waren drei sogenannte Obere Bauleitpläne, der Flächennutzungsplan, der Baugebietsplan und der Generalverkehrsplan, zu erstellen. Aus diesen drei Plänen waren alsdann der Fluchtlinienplan und der Bebauungsplan zu entwickeln; nur die beiden letzteren waren für den Grundstückseigentümer verbindlich.

Außerdem war im HAG mit dem Baulandumlegungsverfahren, dem Grenzausgleich, der Enteignung und dem Institut eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Gemeinde neues Bodenrecht geschaffen worden. Alle übrigen Bestimmungen der Hess. Bauordnung von 1882 blieben bestehen.

Das Baulandumlegungsverfahren ist ein "Gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren". Zu diesem Verfahren können alle Grundstücke eines Gebietes zwangsweise zugezogen werden, sofern gewisse gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind. In diesem Verfahren werden alle zugezogenen Grundstücke einschließlich der vorhandenen öffentlichen Wege und Straßen zu einer "Masse" vereinigt und - bildlich gesprochen - in einen Topf geworfen. Von dieser Gesamtfläche werden vorweg die neuen Straßen und öffentlichen Flächen ausgeschieden und der Gemeinde übereignet. Der Rest, das Nettobauland, wird an die seitherigen Eigentümer im gleichen Verhältnis verteilt, wie deren Grundstücke bei der Einleitung des Verfahrens nach Größe, Wert und Lage zueinander standen. Es wird weiterhin gefordert:

- Die neu zu bildenden Grundstücke müssen nach Größe und Zuschnitt bebauungsfähig sein; nicht bebauungsfähige Grundstücke dürfen nicht gebildet werden.
- Zersplitterter Besitz eines Eigentümers ist nach Möglichkeit zusammenzulegen. Besser als Worte erläutern die beiden Zeichnungen (Plan 10) das Gesagte.
- Kleine Grundstücke können auch in Geld statt in Gelände abgefunden werden.
- In zerstörten Stadtteilen können bis zu 10 % der eingeworfenen Grundstücke nach Fläche oder Wert an die Gemeinde unentgeltlich übertragen werden. Diese kostenlose Landabgabe ist die Gegenleistung der Beteiligten für den verbesserten Zuschnitt der Grundstücke sowie der Straßenführung und die damit unmittelbar verbundenen Vorteile wie bessere Raumaussnutzung mit Verminderung der Baukosten sowie breitere Wohnstraßen. Auf freiwilliger Basis, ohne den hoheitlichen Eingriff der Baulandumlegung, wäre die Neuordnung der Grundstücke in der Innenstadt Gießens niemals zu erreichen gewesen¹³.

Im Zeitraum von 1948 bis 1989 ist die Baugesetzgebung mehrfach grundlegend geändert worden. Dies wirkte sich auch unmittelbar auf den Wiederaufbau der Innenstadt aus. Deshalb werden in diesem Beitrag zunächst die jeweils gültigen Baugesetze in Kurzform dargelegt und dann wird die darauf folgende bauliche Entwicklung beschrieben.

V. Die Planung vom 5. Mai 1949 zum Wiederaufbau

Im Falle der Innenstadt Gießens kam dem Fluchtlinienplan die größere Bedeutung zu. Ehe der Fluchtlinienplan, der die geplante verbindliche Führung, Höhe und Breite aller innerstädtischen Straßen auswies, in der Stadtverordnetenversammlung bzw. ihren Ausschüssen beraten wurde und zur Abstimmung kam, hatte Oberbürgermeister Dr. Engler, der auch Baudezernent war, dem Verfasser dieses Aufsatzes aufgetragen, den Mitgliedern des Bauausschusses, getrennt nach Fraktionen und Gruppen, den Fluchtlinienplan, die geplante Bebauung sowie die Baulandumlegung eingehend zu erläutern. Auch in Vorträgen beim BdA (Bund deutscher Architekten) und dem BDB (Bund Deutscher Baumeister) konnten sie vom Verfasser vor der Abstimmung in der Stadtverordnetenversammlung erläutert werden.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Mai 1949 wurde dem Fluchtlinienplan und dem Bebauungsplan für die gesamte Innenstadt **einstimmig** zugestimmt. Damit war eine vertrauensvolle Grundlage zu ihrer Realisierung geschaffen worden. Die wichtigsten Festsetzungen beider Pläne waren:

¹³ Vgl. Pläne Nr. 11 bis 21.

- Die beiden Hauptstraßenzüge der Innenstadt, Walltorstraße - Seltersweg und Neuen Bäu - Neustadt, die sich am Marktplatz kreuzen, erhalten eine Breite von 16,50 m und viergeschossige Bebauung. Der Marktplatz wird auf 35 m Breite und 85 m Länge aufgeweitet.
- Nebenstraßen wie Sonnenstraße, Neuenweg, Kaplansgasse u.a. werden auf 12,50 m verbreitert. Für diese Straßen wird die dreigeschossige Bebauung festgesetzt.
- Straßen von untergeordneter Bedeutung und Versorgungsstraßen werden je nach ihrer Bedeutung mit 8-10 m Breite festgesetzt; ihre zulässige Bebauung wird auf zwei Geschosse begrenzt. Im gesamten Aufbaugebiet ist die geschlossene Bebauung zulässig.
- Zur Entlastung des oberen Seltersweges, dessen massive Gebäude weitgehend erhalten geblieben waren und der deshalb nicht verbreitert werden konnte, wird eine Parallelstraße im Abstand von etwa 60 m zum Seltersweg ausgewiesen. Sie führt heute den Namen Katharinengasse zur Erinnerung an die inzwischen überbaute Gasse gleichen Namens zwischen Kaplansgasse und Löwengasse.
- Für die Verbreiterung bestehender und die Anlage neuer Straßen werden ca. 24.000 m² benötigt. Diese Fläche entspricht etwa dem 100-fachen eines mittleren Grundstücks am Marktplatz.
- Die Mindestgröße eines Grundstücks wird auf 120 m² festgesetzt, seine Mindestbreite soll 8 m nicht unterschreiten.
- Die Straßen des Anlagenringes sollen in einem gesonderten Verfahren verbreitert werden, weil zum Zeitpunkt des Beschlusses am 5. Mai 1949¹⁴ die Bundesrepublik Deutschland verfassungsmäßig noch nicht bestand. Das Grundgesetz trat erst mit Ablauf des 23. Mai 1949 in Kraft. Infolgedessen konnten für die Abschnitte des Ringes, die bis dahin Teile ehemaliger Reichsstraßen waren (gesamte Süd- und Ostanlage), noch keine Verträge bezüglich Ausbau und Kostenteilung abgeschlossen werden.
- Die vor dem Zweiten Weltkrieg eingeleiteten Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt sollen verstärkt fortgesetzt werden.

Diese und andere Festsetzungen, die wegen geringerer Bedeutung nicht aufgeführt werden, gestatten die zusammenfassende Feststellung:

Der Wiederaufbau der Innenstadt der Stadt Gießen, wie er 1949 beschlossen und auch weitgehend verwirklicht wurde, liegt etwa in der Mitte zwischen

¹⁴ Das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland wurde am 23. Mai 1949 vom Parlamentarischen Rat verabschiedet. Die erste Bundestagswahl war am 14. August 1949, die Bildung der ersten Bundesregierung fand am 7. September 1949 statt.

- der Beibehaltung des alten Stadtgrundrisses mit den engen Gassen und der ursprünglichen Struktur und Bebauung als historischer Stadt,
- der Anlage eines neuen Straßennetzes als Grundlage einer völlig neuen baulichen und damit auch gesellschaftlichen Struktur des zerstörten Stadtteils, insbesondere der Innenstadt.

Von den Baulandumlegungs- und Sanierungsmaßnahmen waren rund 600 Eigentümer betroffen.

Die beschlossene Straßenerweiterung bzw. die Führung neuer Straßen ist aus Plan 9 zu ersehen.

VI. Die Realisierung der Planung vom 5. Mai 1949

Mit der Verabschiedung des Fluchtlinienplanes am 5. Mai 1949 war zugleich für das gesamte Gebiet der Innenstadt ein Baulandumlegungsverfahren - dieses wiederum einstimmig - beschlossen worden. Es konnte auch in Abschnitten ausgeführt werden, ohne daß nochmals ein Stadtverordnetenbeschluß herbeigeführt werden mußte. Es war zudem möglich, anstelle eines Baulandumlegungsverfahrens einen Grenzausgleich, heutige Bezeichnung nach dem BauGB "Grenzregelungsverfahren", vorzunehmen oder auch einen Kaufvertrag abzuschließen, wenn dies angebracht erschien.

1. Die Baulandumlegungsverfahren in der Innenstadt

Dem Stadtvermessungsamt war aufgrund seiner Ortskenntnis weitgehend bekannt, welche Kleinbesitzer voraussichtlich nicht wieder aufbauen konnten. Gründe hierfür konnten das fortgeschrittene Alter der Eigentümer, das Fehlen geeigneter Nachfolger oder zu geringe Eigenmittel sein. Mit gutem Ergebnis wurde auch versucht, aufbauwillige Eigentümer zu veranlassen, benachbarte Kleinparzellen vor der Einleitung des Verfahrens zur Vergrößerung ihres Besitzes aufzukaufen. Die Stadt ihrerseits versuchte, im Umlegungsverfahren weitere Kleinparzellen zu erwerben und diese im gleichen Verfahren mit weiterem städtischen Besitz zu größeren Parzellen zu vereinigen. Diese wurden dann meist an die städtische Wiederaufbau AG übereignet, die auf ihnen aufbaute, sobald benötigte öffentliche Mittel hierfür bereitgestellt waren.

Als Beispiel für die Baulandumlegung bzw. die Bodenordnung sind folgende Pläne beigefügt:

Plan 11: Bereich Neustadt/Sandgasse; geordnet nach dem Muster der Altstadtsanierung I von 1936/39 (Kaufverträge)

- Plan 12: Bereich Marktplatz/Waagengasse (Baulandumlegung)
- Plan 13: Teilabschnitt Marktplatz/Marktstraße (Baulandumlegung)
- Plan 14: Bereich Walltorstraße/Asterweg (Baulandumlegung)
- Plan 15: Teilumlegungsgebiet Kreuzplatz (Baulandumlegung)

Neben den allgemeinen Schwierigkeiten mit einzelnen Eigentümern wegen des Zuschnittes ihres neuen Grundstücks oder der Höhe von Entschädigungen gab es zeitbedingt besondere Probleme, wie z.B.:

- Nicht alle Rückerstattungsverfahren¹⁵ der Innenstadt waren bereits abgeschlossen. Für noch nicht abgeschlossene Verfahren mußten zusätzliche Verhandlungen mit der "JRSO"¹⁶ geführt werden.
- Aus verschiedenen Gründen dauerte es öfters länger, bis die rechtlichen Erben eines Besitzers ermittelt waren bzw., in ungeklärten Fällen, für sie ein Abwesenheitspfleger bestellt werden konnte.
- In der Deutschen Demokratischen Republik waren alle Banken enteignet worden. Hatten sie vor 1945 Grundstücke im Bereich der Bundesrepublik Deutschland beliehen, was öfters zutraf, wurden die Hypotheken von der Deutschen Reichsbank in Leipzig verwaltet. Sie erkannte die Umstellungsgesetze der Bundesrepublik Deutschland vom 20. Juni 1948 als nicht rechtens an und forderte eine Umstellung von 1:1 in DM. Bis hierüber ein höchstrichterliches Urteil vorlag, verging geraume Zeit. Erst nach Vorliegen des Urteils des BGH hinterlegte die Umlegungsstelle die auf 1/10 abgewertete Summe beim Amtsgericht Gießen mit dem ausdrücklichen Verzicht auf Rückforderung; sie erhielt alsdann die erforderliche Löschungsbewilligung, ohne die eine Berichtigung des Grundbuches nicht erfolgen durfte.

15 Rückerstattung - Mit dem Militärregierungsgesetz Nr. 59 vom 10.11.1947 sollten Schäden an Leben, Gesundheit, Freiheit und Eigentum, die Personen aufgrund rassistischer, religiöser oder politischer Verfolgung in ursächlichem Zusammenhang mit Zwangsmaßnahmen des Nationalsozialismus erlitten hatten, wiedergutmacht werden. Soweit hierbei Vermögensgegenstände, insbesondere Immobilien, in der Zeit zwischen dem 20.01.1933 und dem 8.05.1945 an Private oder an juristische Personen zwangsweise übertragen oder zugunsten des Deutschen Reiches enteignet worden waren, waren diese an die ehemaligen Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger zurückzugeben oder Nachzahlungen zu leisten. Es gab Wiedergutmachtungsbehörden und eine Wiedergutmachtungsgerichtsbarkeit.

16 JRSO - Jewish Restitution Successor Organisation = Jüdische Nachfolge-Organisation. Sie vertrat die Ansprüche derjenigen Juden, die in Konzentrationslagern ermordet wurden oder verstorben und deren Rechtsnachfolger unbekannt waren.

- Zu beachten war auch das Londoner Schuldenabkommen vom 27. Februar 1953, soweit es sich um Ansprüche von Ausländern auf deutschen Besitz handelte¹⁷.

2. Zwischenergebnis des Wiederaufbaues zwischen 1949 und 1961

Bis 1961 waren etwa 75 - 80 % der Flächen, die im Bereich der Innenstadt erneut zu bebauen waren, durch die Bodenordnungsmaßnahmen in neue Baugrundstücke eingeteilt worden. Der Aufbauwille hinsichtlich der restlichen 20 - 25 % war gering. Infolgedessen erschien die Fortführung der innerstädtischen Maßnahmen nicht dringend zu sein, besonders auch deshalb nicht, weil die Stadt ihre finanziellen Anstrengungen nunmehr zunehmend auf große Projekte wie die Errichtung der Kongreßhalle und der neuen Gebäude der Stadtverwaltung - beide am Berliner Platz gelegen -, auf neue Bürgerhäuser, Schulen sowie die Erschließung neuer, größerer Wohn- und Gewerbeflächen konzentrierte.

Mithin kann der Zeitabschnitt 1949 - 1961 nicht nur von seinen Rechtsgrundlagen, sondern auch von der hierauf basierenden Entwicklung her als die erste Phase des Wiederaufbaus bezeichnet werden:

- Die am 5. Mai 1949 beschlossene Führung und Breite der Straßen ist eingehalten worden. Die bis 1961 vorgenommenen Änderungen sind unbedeutend; sie erfolgten stets unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.
- Der Erwerb des notwendigen Straßengeländes ist durch Bodenordnungsmaßnahmen weitgehend erfolgt. Selbst in den Bereichen, in denen die Baulandumlegungsverfahren noch nicht eingeleitet waren, wurden nicht wenige Ankäufe durchgeführt, was spätere Regelungen erleichterte.
- Der Straßenausbau hatte 1961 diesen Stand noch nicht ganz erreicht, da zuvor oft noch Erneuerungen von Ver- und Versorgungsleitungen vorgenommen werden mußten.
- Der im Herbst 1949 einsetzende Wiederaufbau war insofern zunächst unbefriedigend, als nicht wenige Bauherren nur ihren Laden oder diesen und im ersten Stockwerk noch eine Wohnung für eigene Zwecke errichteten. Dieser erste Bauabschnitt diente somit nur persönlichen Bedürfnissen. Inzwischen sind jedoch fast alle Gebäude auf die vorgegebene Höhe aufgestockt worden.

17 Londoner Schuldenabkommen - Das Londoner Schuldenabkommen regelte die deutschen Vorkriegsschulden, die sich aus Waren- und Dienstleistungen ergaben und die im Inland entsprechend abgesichert waren. Seine Bestimmungen galten nur in den Staaten, die das Gesetz ratifiziert hatten (z.B. nicht in der Schweiz).

- Nicht wenige Bauherren gingen mit Zustimmung der Bauaufsicht ab Mitte der 50er Jahre dazu über, statt der zulässigen vier nunmehr fünf oder statt drei nunmehr vier Geschosse zu errichten, um ihre Rendite zu steigern. Nach dem alten Hess. Baurecht war erst ab dem sechsten Geschoß der Einbau eines Personenaufzuges erforderlich, so daß diese Aufstockung ohne weiteres zu verwirklichen war. In späteren Jahren wurden - vor allem in gewerblich genutzten Gebäuden - Aufzüge nachträglich eingebaut.

VII. Weitere gesetzliche Entwicklungen

1. Das Bundesbaugesetz und die Baunutzungsverordnung

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960, in Kraft getreten am 1. Juli 1960, kann als die Vereinheitlichung und Fortentwicklung der bis dahin bestehenden Baugesetzgebung der Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten, die meist als "Aufbaugesetze" erlassen worden waren. Die wichtigsten Abschnitte des BBauG sind:

- die Bauleitplanung; Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- die Sicherung der Bauleitplanung mit Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen
- die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung
- die Bodenordnung mit Baulandumlegung; Grenzregelung und Enteignung
- die Erschließung
- Ermittlung von Grundstückswerten
- Verwaltungsverfahren bei Mängeln in der Planung und bei Ordnungswidrigkeiten.

Im BBauG wurde somit einheitliches Planungs-, Boden- und Erschließungsrecht geschaffen.

Das BBauG kennt nur zwei städtebauliche Pläne, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan. Ersterer umfaßt das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan bindet nur die Behörden in ihren Entscheidungen; er ist jedoch für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht verbindlich. Aus ihm kann der Eigentümer für sich keine Rechte ableiten.

Aus dem Flächennutzungsplan ist der verbindliche Bebauungsplan zu entwickeln. Er bindet den jeweiligen Grundstückseigentümer bezüglich der Verwendung seines Grund und Bodens.

Baulandumlegung und Grenzregelung können ebenfalls als Weiterentwicklung der bis dahin gültigen Aufbaugesetze angesehen werden. Deshalb kann auf ihre nähere Darstellung weitgehend verzichtet werden.

Das BBauG regelt auch die Erschließung. Sie ist Aufgabe der Gemeinde; diese kann sie durch Vertrag auf einen Dritten übertragen. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich auch weiterhin nach Landesrecht.

Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen setzt einen Bebauungsplan voraus. Liegt keiner vor, so darf die Erschließung nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde geschehen. Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres Aufwands Erschließungsgebühren.

Unberührt von diesen Bestimmungen zu den Erschließungsanlagen bleibt die Verteilung der Kosten von Anlagen zur Ver- bzw. Entsorgung von Wasser, Strom, Wärme oder Gas sowie die Abwasserbeseitigung. Sie können sowohl von der Gemeinde als auch von einer Gesellschaft hergestellt und/oder betrieben werden. Näheres regelt eine Ortssatzung.

Die Aufgaben der selbständigen Gutachterausschüsse, die den Wert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie von Rechten an diesen zu ermitteln haben, sind ebenfalls ein wichtiger Abschnitt im BBauG. Die Gutachterausschüsse haben aus den Kaufpreissammlungen die "Richtwertkarten" zu erstellen; letztere werden in zunehmendem Maße den Entscheidungen von Behörden und der Wirtschaft zugrunde gelegt. In Gießen ist der Gutachterausschuß dem Stadtvermessungsamt angegliedert.

Am 26. Juni 1962, also nur ein Jahr später, erließ die Bundesregierung die Baunutzungsverordnung. Danach sind im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nachzuweisen, unterteilt in Wohnflächen, gemischte Flächen, gewerbliche Flächen und Sonderbauflächen. Außerdem wurde in dieser Verordnung das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, unterschieden nach Grund- und Geschoßflächenzahl.

2. Bauliche Entwicklung in der Innenstadt ab der Gültigkeit des BBauG

Seit dem Inkrafttreten des BBauG mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 sind in der Innenstadt Gießens einige bauliche Entwicklungen - Bau von Hochhäusern - eingetreten, die bereits Ende der 50er Jahre erkennbar wurden, z.B. die Errichtung des 8-geschossigen Verwaltungsgebäudes des Deutschen Gewerkschaftsbundes Ecke Walltorstraße/Asterweg und des Geschäftshauses Kreuzplatz 1 (Pläne 14 u. 15)¹⁸. Innenstädte werden in der Regel nach der Baunutzungsverordnung als "Kernstadt" ausgewiesen oder angesehen. Für eine solche beträgt die Grundflächenzahl stets 1,0 und die Geschoßflächenzahl ab dem 6. Geschoß 2,4.

¹⁸ Hinweis: Beide 8-geschossigen Gebäude haben kaum freie Flächen zum Parken der Fahrzeuge der Mitarbeiter und Besucher.

Besondere Entwicklungen

- Etwa ab 1962 wurden in Gießen auf vielfach zu kleinen Flächen größere Gebäudekomplexe errichtet, die erheblich von der ursprünglichen Planung abweichen. Es fehlen öfters die nötigen Freiflächen bzw. die erforderlichen Abstellplätze. Die vollständige Bebauung der vorhandenen Flurstücke war jedoch gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen möglich. Die Ablösung in Geld ist keine Lösung, wenn nicht entsprechend Parkhäuser errichtet werden. Es wird auf "Bereich zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße - eine nicht realisierte Planung" S. 105 verwiesen.
- Mit zunehmendem Abstand vom Kriegsende - etwa ab 1960 - wurden die Sozialwohnungen größer als dies in den 50er Jahren zulässig war. Sie durften nunmehr auch bauseits mit Zentralheizungen ausgestattet werden; dies wurde in der Regel auch wahrgenommen.

Als besonderes Beispiel der Wandlungen nach 1961 wird der Bereich Neuen Bäume NW aufgeführt; dazu wird auf Plan 17 verwiesen. Mit dem Beginn des Neubaus des Stadtpostamtes Neuen Bäume 2 wurde dieser Teil der Sonnenstraße zur Wiederbebauung interessant. Die Grundstücke Sonnenstraße 3 - 15 (nur ungerade Zahlen) wurden zum Teil von der Wiederaufbau AG erworben oder von ihr als Betreuungsunternehmen der seitherigen Eigentümer bebaut.

Besonders interessant wurde die Eckfläche Neuen Bäume/Diezstraße mit einer Größe von ca. 4.400 qm, auf der die meist zweigeschossigen Gebäude im Krieg erhalten geblieben waren. Nachdem ein dort ansässiger mittlerer Gewerbebetrieb an den Stadtrand verlagert worden war, bot sich diese Fläche wegen der Nähe zum neuen Stadtpostamt zur Bebauung mit Läden, Praxen und Stadtwohnungen an. Die unmittelbare Nachbarschaft dieses arrondierten Besitzes zum Botanischen Garten in Größe von ca. 29.000 qm mit seinem schönen und alten Baumbestand war ein zusätzlicher Grund zur Errichtung von Stadtwohnungen.

Die im Krieg erhalten gebliebene Bausubstanz dieser Fläche besaß keinen besonderen Wert, so daß vom Grund und Boden aus eine relativ gute Ausgangslage bestand. Die Gießener Stadtverwaltung hatte - dem allgemeinen Trend der 60/70er Jahre folgend - ebenfalls großes Interesse, an dieser Stelle ein Hochhaus entstehen zu lassen. Der Bauträgergesellschaft gelang es, die Fläche von etwa 4.400 qm mit Unterstützung der Stadt anzukaufen. Die folgenden Verhandlungen der Bauträgergesellschaft mit Behörden und Nachbarn waren schwierig, zeitraubend und verursachten manchen Ärger für alle Beteiligten.

Das Bauwerk Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7 ist gegliedert in:

- einen 6-geschossigen Baukörper, Neuen Bäume 11, mit Läden, Praxen und Wohnungen mit Zugang von der Straße Neuen Bäume,

- einen von der Straße Neuen Bäume zurückversetzten zweigeschossigen Mittelteil mit Läden und Praxen, Neuen Bäume 13 und
- den 15-geschossigen Haupttrakt, Diezstraße 7, mit Wohnungen, einigen Praxen und einer Tiefgarage (46 Einstellplätze) mit Zugang von der Diezstraße.

Die Bauträgergesellschaft hat nach Fertigstellung dieses Baukörpers Wohnungs- und Teileigentum begründet. Aufgrund der Teilungsgenehmigung wurden 155 rechtliche Einheiten gebildet, davon 147 Eigentumswohnungen mit einer mittleren Nettowohnfläche von 69,2 qm. Die weiteren acht Einheiten sind Teileigentum (Läden und Praxen); ihre mittlere Nettofläche beträgt rund 157 qm pro Einheit.

Da die größeren Wohnungen nur schwer verkäuflich waren, wurden einige von der Bauträgergesellschaft nachträglich in kleinere Einheiten unterteilt; sie sind in der Zahl von 155 nicht enthalten.

3. Das Städtebauförderungsgesetz

Im Deutschen Städtetag und auch in Fachkreisen bestand Einigkeit darüber, daß dem BBauG von 1960 ein weiteres Gesetz folgen müsse. Es sollte über die Sanierung einzelner Gebäude und Wohnungen hinausgehen und größere Flächen umfassen. Stadtsanierung sei nicht nur die Wiederbebauung eines Gebietes, sondern müsse auch die sozialen Besitzstände der Mieter, Pächter und anderer Berechtigter berücksichtigen und alle Aspekte der Umstrukturierung beachten; ihnen seien auch alle entstehenden Kosten zuzurechnen.

Die Beratungen über dieses Gesetz beanspruchten einen Zeitraum von ca. zehn Jahren. Am 27. Juli 1971 wurde das "Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden", kurz "Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)" genannt, veröffentlicht; es trat am 1. August 1971 in Kraft. Es umfaßte auch die Dorferneuerung. Von diesem Gesetz wurde eine besondere Förderung des Städtebaus erwartet.

Stadterneuerung ist keine neue oder einmalige Aufgabe. In der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts hatte es in einigen europäischen Ländern eine große Erneuerungswelle gegeben, in der ganze Bauquartiere abgebrochen und privat neu bebaut wurden¹⁹. Den Gemeinden oblag damals im wesentlichen nur die Planung des Straßennetzes.

Die wichtigsten Inhalte, Bestimmungen und Vorschriften des StBauFG²⁰ sind:

¹⁹ Hierbei ist besonders Paris zu erwähnen. Auf den Flächen der ehemaligen Festungswälle entstanden Ringstraßen.
²⁰ Der nachfolgenden Zusammenstellung ist im wesentlichen der Kommentar Gaentzsch, Städtebauförderungsgesetz 2. Auflage, Verlag Reckinger & Co. Siegburg, zugrunde gelegt.

- Das StBauFG ist ein räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht. Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes endet auch die Anwendung des Sonderrechts des StBauFG.
- Die Gemeinde bezeichnet durch Beschluß den Teil des Gemeindegebietes, der nach ihrer Auffassung sanierungsbedürftig ist. Sie hat vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.
- Maßnahmen, die nicht nur von örtlicher Bedeutung für die Gemeinde, sondern auch für die Landes- bzw. die Regionalentwicklung von Bedeutung sind, müssen durch Rechtsverordnung der Landesregierung zu solchen bestimmt werden.
- Der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen haben umfangreiche vorbereitende Untersuchungen vorauszugehen. Dazu gehören u.a. die Aufzählung der städtebaulichen Mängel sowie die Darstellung der sozialen und strukturellen Verhältnisse.
- Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes wird durch Gemeindebeschluß herbeigeführt.
- Außerhalb des Sanierungsgebietes können Flächen als Ersatz- bzw. Ergänzungsflächen festgelegt werden.
- Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes begründet eine Genehmigungspflicht für Rechtsgeschäfte an Grundstücken. Sie ist auch die Voraussetzung für die Anwendung besonderer rechtlicher Instrumente wie Vorkaufsrecht und Aufhebung von Miet- und Pachtrechten.
- Die Genehmigung nach § 15 umfaßt auch eine Preiskontrolle und die Möglichkeit, Rechtsgeschäfte nicht zu genehmigen.
- Für die Durchführung einer städtebaulichen Genehmigung wird zwischen Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen unterschieden.
- Erforderliche Ordnungsmaßnahmen im Grunderwerb sind zügig herbeizuführen.
- Maßnahmen der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung können von der Gemeinde auch einem Beauftragten durch Vertrag übertragen werden.
- Die wesentlichen Durchführungsmaßnahmen können nur an einen von der Landesbehörde anerkannten Sanierungsträger übertragen werden. Der Sanierungsträger wird - je nach Vertragsgestaltung als Treuhänder der Gemeinde oder in eigenem Namen - auf eigene Rechnung tätig.

- Für Entwicklungsmaßnahmen gelten weitgehend die Vorschriften wie bei der Sanierung.
- Das StBauFG läßt erstmals zu, daß durch öffentliche Maßnahmen (Bauleitplanung, öffentliche Infrastruktur) eingetretene Bodenwertsteigerungen bei der Entschädigung *nicht* berücksichtigt werden oder bei Abschluß der städtebaulichen Maßnahmen abgeschöpft werden. Dies war eine alte Forderung des Bundes Deutscher Bodenreformer²¹.
- Bei Maßnahmen nach dem StBauFG hat sich der Bund durch Zuschüsse zu beteiligen.

3.1. Bereich zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße

Die vollständige Wiederbebauung und Sanierung dieses Bereiches hat rund 30 Jahre beansprucht. In ihm wurden Neuplanungen vorgenommen und später verworfen, die darzustellen sind; sie werden in geographischer Reihenfolge beschrieben.

Zur besseren Darstellung der Grundstücksverhältnisse zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße hat der Verfasser diese Fläche wegen ihrer Länge von ca. 430 m in drei Abschnitte aufgeteilt. Als natürliche Quergrenzen boten sich die Kaplansgasse, die Löwengasse (Gasse der Lohgerber), die Wolkengasse (Gasse der Walker oder Blauwalker, beides ältere Bezeichnungen) sowie die Westanlage ab ihrem Anfang am Selterstor bis zur Bahnhofstraße an.

3.1.1. Bereich Seltersweg/Bahnhofstraße - Teil I

Teil I dieses Bereiches wird in den Lageplänen Nr. 18 und 19 dargestellt. Dieser Bereich ist nach Gravert zwischen 1400 und 1500 gebaut worden. Seine mittelalterliche Struktur und der ältere Gebäudebestand des 16. bis 18. Jahrhunderts blieben bis 1944/45 weitgehend erhalten. Lediglich die Gebäude entlang des Seltersweges (Seltersweg 2 bis 36, nur gerade Zahlen) waren bereits zwischen 1870 und 1935 durch moderne massive Gebäude ersetzt worden.

Der untere Seltersweg galt bis zur Zerstörung der Innenstadt als der Teil mit den höchsten Bodenwerten. Hier war der Aufbauwille auch deutlich ausgeprägt.

Um ihn zu realisieren, wurde zunächst lediglich der Teilabschnitt zwischen Seltersweg und der neuen Parallelstraße durch eine Baulandumlegung und durch Grenzausgleiche zu bebauungsfähigen Grundstücken geordnet. Der Wiederaufbau der Gebäude Seltersweg 2 - 28 (neue Numerierung) war Mitte der 50er Jahre beendet. Dieser Teilabschnitt bereitete, im Gegensatz zu

²¹ Bund deutscher Bodenreformer, gegründet 1898 durch den dt. Volkswirt Adolf Damaschke, 1865-1935; er forderte die Besteuerung der bei der Stadtplanung entstandenen Bodengewinne.

fast allen übrigen Bodenordnungsmaßnahmen in der Innenstadt, nicht unerhebliche rechtliche Schwierigkeiten. Dieser Abschnitt wurde - weil bereits geordnet und bebaut - nicht in die Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz einbezogen.

Die Parallelstraße zum Seltersweg zwischen Kaplangasse und Löwengasse trug die historische Bezeichnung Teufelslustgärtchen²², sie wurde später umbenannt und führt nunmehr den ebenfalls historischen Namen Katharinengasse.

3.1.2. Eine nicht realisierte Planung

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehene Fläche an der ehemaligen Katharinengasse erwies sich bald als unzureichend. Deshalb wurde eine angrenzende Teilfläche hierfür nachträglich ausgewiesen. Als auch diese Fläche nicht ausreichte, wurde der Bau eines mehrgeschossigen Parkhauses von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Nach Angaben der Industrie- und Handelskammer Gießen waren z.Zt. dieser Planung etwa 6.000 Personen in der Innenstadt tätig, die vielfach von auswärts kamen.

Gründe für diese Lage waren (Plan 18):

- der Grund und Boden war nicht teuer im Vergleich zu den Bodenwerten im Seltersweg und in der Bahnhofstraße.
- Die noch aufstehenden Gebäude waren abbruchreif.
- In unmittelbarer Nähe befanden sich die damals umsatzstärksten Geschäfte mit zahlreichen Mitarbeitern.

Gegen Ende der 60er Jahre bildete sich auf Anregung der Industrie- und Handelskammer Gießen eine Bürgerinitiative mit dem Ziel, dieses Parkhaus auf eigene Rechnung und Gefahr zu bauen und zu betreiben.

Die damals verantwortlichen Kommunalpolitiker der Stadt Gießen haben diese Initiative aufgegriffen und gefördert. Das benötigte Gelände, das zum größten Teil von der Stadt bereits erworben war, sollte der "Parkhausgesellschaft GmbH & Co. KG Gießen Mitte" im Erbbaurecht überlassen werden. Ihr gehörten 52 Gießener Geschäftsleute an, fast alle aus dem Innenstadtbereich. Das geplante Parkhaus wies 626 Plätze aus. Der Baubeginn war für Mitte 1971 vorgesehen. Alle erforderlichen Unterlagen für eine Baugenehmigung lagen vor; sie waren auch

²² Teufelslustgärtchen, genannt nach einem Besitztum der im 17. und 18. Jahrhundert vielfach erwähnten Familie Deubel.

schon geprüft, so daß das Baugesuch genehmigt werden konnte. Auch die Baustelle war bereits eingerichtet worden.

Der Bauantrag wurde - sehr zur Überraschung aller Beteiligten - plötzlich nicht genehmigt. In der damaligen Mehrheitskoalition von SPD und FDP, die bis dahin das Parkhausprojekt einstimmig mitgetragen hatte, setzte sich plötzlich der Gedanke durch, den gesamten Individualverkehr aus dem Innenstadtbereich herauszunehmen; von der Koalition wurde deshalb der bis dahin rechtswirksame Bebauungsplan für das Parkhaus aufgehoben.

Folgen dieses Beschlusses waren:

- Ein erheblicher, tiefsitzender und langanhaltender Vertrauensschwund gegenüber Magistrat und Stadtverordnetenversammlung trat ein.
- Ein großer Teil des eingezahlten Gesellschafterkapitals der Parkhaus GmbH & Co. KG war für Vorbereitungs- und Planungsarbeiten verbraucht worden.
- Die Parkhausgesellschaft lehnte spätere Angebote der Stadt Gießen für einen anderen Standort ab und löste sich dann auf.

Wenige Jahre später wurde an gleicher Stelle auf einer erheblich vergrößerten Fläche das Kaufhaus Horten Aktiengesellschaft im Sanierungsgebiet nach dem StBauFG erbaut; es wurde am 15. Oktober 1976 eröffnet (Plan 19).

3.1.3. Bereich Seltersweg/Bahnhofstraße - Teil II

Die Grundstücke des Teils II (Plan Nr. 20), die unmittelbar auf den Seltersweg oder die Bahnhofstraße aufstoßen, sind im wesentlichen erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts neu gebildet und bebaut worden.

Sie hatten für die vom Seltersweg bzw. von der Bahnhofstraße aus erschlossenen Besitzungen eine für die Innenstadt beachtliche Größe. Im Gegensatz hierzu standen die von der Löwengasse bzw. von der Wolkengasse aus erschlossenen Grundstücke. Sie hatten noch den mittelalterlichen Zuschnitt, einen überalterten Gebäudebestand und einen geringen Flächeninhalt.

Fast alle Wohn- und Geschäftsgebäude im Seltersweg und in der Bahnhofstraße waren im Zweiten Weltkrieg nicht oder nur geringfügig beschädigt worden. Der Fluchtlinienplan trug dem Rechnung, indem er von einer Verbreiterung beider Straßen absah und dafür eine Parallelstraße zum Seltersweg mit 16,50 m Breite ab Löwengasse zur Westanlage auswies, die einige Jahre später auf 23,0 m erweitert wurde. Für die Löwengasse und die Wolkengasse zwischen der

neuen Straße und der Bahnhofstraße waren zunächst keine besonderen Änderungen in Führung und Breite vorgesehen.

Anfang der 60er Jahre wurde das renommierte Hotel "Prinz Carl" (Seltersweg 40) aufgegeben. Sein Grundbesitz wurde teilweise von der "Bilka GmbH" übernommen und nach Abbruch aller Gebäude wurde auf einem Teil dieser Fläche ein zweigeschossiges Kaufhaus errichtet; es wurde zum 31. März 1990 geschlossen²³. Weitere Flächen des ehemaligen Hotels wurden für die Parallelstraße benötigt und zu Beginn der 60er Jahre von der Stadt erworben.

Der Abschnitt entlang des Seltersweges zwischen Löwengasse und Wolkengasse sowie der neuen Katharinengasse konnte, obwohl die alten Gebäude erhalten geblieben waren, nach dem HAG so geordnet werden, daß wirtschaftliche Grundstücke zwischen dem Seltersweg und der Parallelstraße (Katharinengasse) entstanden sind.

3.1.4. Bereich Seltersweg/Bahnhofstraße - Teil III

Die Grundstücke in den entsprechenden Abschnitten des Seltersweges, der Westanlage und der Bahnhofstraße sind erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts neu und rechtwinklig zugeschnitten und alsdann mit meist drei- bis viergeschossigen massiven Wohn- und Geschäftshäusern bebaut worden (Lageplan Nr. 21). Sie waren für Gießener Verhältnisse vielfach als "stattlich" zu bezeichnen. Lediglich die Zuschnitte der Grundstücke Wolkengasse 7 bis 23 (nur ungerade Nummern) gingen auf die Verhältnisse des 16. und 17. Jahrhunderts zurück. Ihre Gebäude galten bereits Mitte der 30er Jahre als abbruchreif; sie waren im Krieg erhalten geblieben. Lediglich die Anwesen Seltersweg 66, 68 und 70 waren erheblich beschädigt worden.

Im Teil III lag als einzige öffentliche Einrichtung innerhalb des gesamten Gebietes zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße das im Jahre 1898 erbaute städtische Volksbad Seltersweg 56 A. Es wurde im Jahre 1968 wegen Überalterung seiner Einrichtungen abgebrochen, nachdem neben dem neuen Freibad in der Ringallee auch ein neues Hallenbad errichtet worden war.

Als einzige kulturelle Einrichtung im Bereich zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße bestand das "Gloria-Lichtspielhaus" Seltersweg 54; es wurde Anfang 1975 geschlossen. In seinen Räumen befinden sich nunmehr zwei Läden.

Im Teilabschnitt Oberer Seltersweg waren lediglich die beiden Eckgebäude am Ende des Seltersweges so beschädigt, daß hier auf jeweils 18 m Länge eine Zurücknahme der Baufluchtlinie um ca. 4 m möglich war. Beide Eckgebäude sollten, von der Frankfurter Straße

²³ Dieses Grundstück ist inzwischen an die Fa. Peek & Cloppenburg veräußert worden.

her gesehen, einen städtebaulichen Akzent bilden. Dies war bis 1944/45 durch zwei stattliche Eckgebäude mit je einem Turm erreicht worden. Die heutigen beiden Eckgebäude lassen jegliche Symmetrie vermissen.

Die mittlere Besitzgröße betrug für den gesamten Abschnitt III 1.137 qm; der Vergleich mit den Besitzgrößen von 216 qm im restlichen Teil beweist, daß Ende des 19. Jahrhunderts ein großzügiger Grundstückszuschnitt möglich war.

Die baulichen Änderungen in diesem Abschnitt sind zu einem erheblichen Teil durch die Firma Karstadt AG ausgelöst worden. Sie betrieb bis zu den Bombenangriffen auf Gießen auf dem Anwesen Seltersweg 28 eine "Karzentrafiliale". Nach dem Zweiten Weltkrieg war eine Vergrößerung dieses Besitzes nicht möglich. Die Karstadt AG konnte 1952 das Anwesen Seltersweg 64 in einer Größe von 2.679 qm erwerben, die Gebäude niederlegen und ihren Neubau bereits 1953 beziehen. Sie hat später mehrfach benachbarte Anwesen wie z.B. Seltersweg 58, 60, 62, 66, 68, 70 und auch rückwärtige Teile aus dem ehemaligen Volksbad sowie Westanlage 6 erwerben und sich in mehreren Abschnitten erweitern können.

Der Neubau Karstadt bewirkte einen starken Zuwachs von Kunden aus dem weiten Umland von Gießen. Nachdem die Stadt in 1967 auch das Anwesen Westanlage 20 erwerben konnte, stand eine genügend große Fläche zur Errichtung eines Parkhauses durch die "Gießener Parkhausgesellschaft mbH in Düsseldorf" zur Verfügung. In 1989 ist dieses Parkhaus nochmals erweitert worden. Es gehört nunmehr der Karstadt AG und ist mit dem Kaufhaus Seltersweg 64 durch drei Fußgängerbrücken in verschiedenen Stockwerken verbunden.

Zwischen 1961 und 1971 sind, abgesehen von der Karstadt AG, keine größeren Neubauten im gesamten Bereich zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße errichtet worden. Dies änderte sich sehr schnell nach der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) in 1971.

4. Die Errichtung des City-Centers

In Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes hatte die Stadtverordnetenversammlung am 30. September 1971 beschlossen, wesentliche Teile des Bereichs zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße mit insgesamt 85 Flurstücken als Sanierungsgebiet auszuweisen. Ziel der Sanierung sollte sein, den Bereich zwischen beiden Straßen sowohl für geschäftliche Unternehmen als auch für das Bewohnen besser als seither nutzbar zu machen. Die dadurch bedingten Wandlungen sind am stärksten im Teilbereich II (zwischen Löwengasse und Wolkengasse) und zugleich etwas über diese Quergasse hinaus eingetreten (Plan 20).

In diesem Teilbereich mußten die mit dem damals üblichen Komfort ausgestatteten massiven drei- bis viergeschossigen Geschäftshäuser Bahnhofstraße 23, 27, 29, 31 und 33, die meist zweigeschossigen geringerwertigen Gebäude Löwengasse 11, 15, 17, 23 und 25 sowie Wolkengasse 10, 12, 16, 20, 22, 24 und 26 abgebrochen werden. Weitere Gebäude dieses Bereichs waren gleich nach dem Erwerb der Grundstücke durch die Stadt abgebrochen worden.

Zum Sanierungsträger war die "Treukredit Aktiengesellschaft für Stadt- und Gemeindeentwicklung" in Bonn bestimmt worden. Ihr oblag im wesentlichen der Ankauf der Grundstücke im Sanierungsgebiet, soweit sie noch nicht von der Stadt erworben waren. Die Verhandlungen über den Wert der abzurechnenden Wohn- und Geschäftshäuser waren schwierig und zeitraubend.

Bauträger wurde die "Neue Heimat Süd-West" in Frankfurt/Main, die bereits mehrfach ähnliche Aufgaben gelöst hatte. Sie wurde auch Eigentümerin der zu sanierenden Grundstücke.

Für den gesamten Bereich wurden die Bebauungspläne Nr. 56 und 57a entwickelt. Bei der Ausführung der Neubebauung wurde im Bereich zwischen der Löwengasse und der Wolken-gasse (Plan 20) die bis zu sechs Geschosse hohe und dichte Gebäudegruppe Bahnhofstraße 15, 17, 19 mit Reichensand 3, 5, 7, 9 und 11 sowie Katharinengasse 12, 14 mit Tiefgarage errichtet, die sich etwas über die ehemalige Wolkengasse hinaus erstreckt. Dieser Komplex enthält 83 Eigentumswohnungen, 80 Teileigentumseinheiten (Einstellplätze in der Tiefgarage) und 47 Teileigentumseinheiten (Läden, Büros und Praxen). Im Laufe der Zeit wurden in einzelnen Straßen mehrfach Umnúmerierungen von Gebäuden vorgenommen.

Nicht alle Eigentümer sind mit ihrer Entscheidung, sich im City-Center einzukaufen, zufrieden.

(Der Plan zum Abschluß des Sanierungsverfahrens ist als Verkleinerung - Plan 22 - beigelegt.)

5. Von Industrie- und Gewerbeflächen zu Misch- und Wohnbauflächen

Ziel der Sanierung der Innenstadt von Gießen war auch eine Entmischung von Nutzungen, die unvermittelt aneinandergrenzten und untereinander unverträglich waren. Einige seit vielen Jahrzehnten in der Innenstadt bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe, die mit dem Wiederaufbau noch gewachsen waren, störten ihre Nachbarschaft durch Lärm, Geruch und Behinderung der Zu- und Abfahrten. Außerdem fehlte ihnen die Möglichkeit zur weiteren Ausdehnung. Sie wurden deshalb nach 1961 in neu ausgewiesene Industriegebiete - vielfach auf städtisches Eigentum - umgesiedelt. Ihre seitherigen Betriebsgrundstücke gingen im Wege von Tauschverträgen auf die Stadt über. Erst nach Bildung der Stadt Lahn²⁴ und ihrer Auflösung wurden sie an

²⁴ Am 1.01.1977 wurden Gießen, Wetzlar und weitere 14 umliegende Gemeinden aufgrund des Hess. Gesetzes vom 13. Mai 1974 zur kreisfreien Stadt Lahn mit 155.261 Einwohnern zusammengeschlossen. Dieser Zusam-

private Investoren mit der Auflage verkauft, sie nach dem Abbruch der aufstehenden Gebäude alsbald wieder zu bebauen, wobei im Erdgeschoß Läden oder Praxen von Rechtsanwälten, Ärzten und sonstigen Freiberuflern oder Verwaltungen im Sinne der §§ 4 oder 7 der Baunutzungsverordnung sein konnten.

5.1. Das Anwesen Schanzenstraße 12/Mühlstraße 11 in Größe von 5.473 qm war Eigentum der Fa. Schaffstaedt. Sie hatte sich auf Inneneinrichtungen von Schwimmbädern, Apparatebau und Heizungen spezialisiert. Das benachbarte Grundstück Schanzenstraße 16 in Größe von 3.124 qm, das ebenfalls bis zur Mühlstraße reichte, war Eigentum des "Konsumvereins Gießen und Umgegend e.G.m.b.H."; auf ihm befanden sich sein Zentrallager, die eigene Bäckerei und sonstige Einrichtungen für rund 35 Filialen im Raum Gießen. Diese Genossenschaft konnte in den 50er Jahren noch 1.620 qm hinzuerwerben. Somit besaßen beide Firmen eine Fläche von zusammen rund 11.000 qm. Fast alle Gebäude zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße waren in 1944/45 nicht oder kaum beschädigt worden.

Ende der 60er Jahre wurde die Fa. Schaffstaedt GmbH in das Industrie- und Gewerbegebiet am Rande des Stadtteils Wieseck umgesiedelt; dabei wurde ihr seitheriger Besitz Schanzenstraße/Mühlstraße von der Stadt erworben, die alsbald die Betriebsgebäude abbrach (Plan 23).

Etwa zur gleichen Zeit fanden im mittelhessischen Raum innerhalb der Konsumgenossenschaften größere Umstrukturierungen statt. Dadurch wurde der Besitz Schanzenstraße 16 frei und ebenfalls von der Stadt erworben; seine Lagerhallen wurden alsbald abgebrochen. In der ersten Hälfte der 70er Jahre konnte die Stadt auch die Anwesen Westanlage 44 und 46 erwerben, die unmittelbar an die ehemaligen Besitzungen Schaffstaedt angrenzten und die die unmittelbare Verbindung der ca. 11.000 qm zur Westanlage herstellten.

Der Besitz einer fast unbebauten Fläche von ca. 11.000 qm im Innenstadtbereich reizte zu einer neuzeitlichen Bebauung. Die Planung von 1977 sah vor, auf dieser Freifläche ein unterirdisches Parkhaus mit mehreren Stockwerken, im Erdgeschoß nicht störende Gewerbebetriebe und in den oberen Geschossen Wohnungen zu erstellen.

menschluß wurde von der betroffenen Bevölkerung weitgehend abgelehnt. In der am 20.03.1977 stattgefundenen Kommunalwahl wirkte sich dies in einem "Erdrutsch" zuungunsten der bis dahin führenden SPD aus. An ihrer Stelle wurde die in der Opposition stehende CDU mit Mehrheit gewählt, die zuerst allein, dann in Koalition mit der FDP die Geschicke der Stadt Gießen für rund ein Jahrzehnt leitete.

Die Stadt Gießen verlor bei der Auflösung der Stadt Lahn am 1. August 1978 ihre bis zum 1. Januar 1977 bestehende Kreisfreiheit; sie wurde kreisangehörig.

Die neuen Baugrundstücke wurden im Erbbaurecht vergeben. Das unterirdische Parkhaus mit Ein- bzw. Ausfahrt Westanlage hat rund 600 Einstellplätze mit einem teilweise überdeckten Gewerbeteil von 1.000 qm. Die Baumaßnahme wurde im Jahre 1980 begonnen und Ende 1981 ohne den Teil mit den Eigentumswohnungen fertiggestellt; letzterer wurde bald danach ebenfalls errichtet. Es entstanden insgesamt 96 Wohnungen, davon 20 Eigentumswohnungen.

Die Gestehungskosten von unterirdischem Parkraum betragen rund das Doppelte von denen eines oberirdischen Parkraumes. Erschwerend kam hinzu, daß der Boden des untersten Parkgeschosses unter dem Wasserspiegel der in geringem Abstand vorbeifließenden Lahn und damit im Grundwasserstrom der Innenstadt lag, so daß besondere Vorkehrungen bei der Errichtung zu treffen waren. Die Kosten waren nicht unbeträglich.

Aufgrund einer eigenwilligen und daher aufwendigen Bebauung, die eine Angleichung an die historische Bebauung der Innenstadt suchte, lagen deren Kosten deutlich über denen im sozialen Wohnungsbau. Beide Mehrkosten wurden durch die Gewährung eines Zinszuschusses der Stadt aufgefangen, der stark über den allgemeinen städtischen Rahmen hinausging. Daneben erfolgte die übliche Förderung durch das Land Hessen bei Refinanzierung mit Bundesmitteln (Wohnungsbaudarlehen).

Um die Wohnqualität im Bereich der Mühlstraße weiter zu steigern, wurde sie für jeden Durchgangsverkehr gesperrt²⁵.

- 5.2. Das Anwesen des Brühl'schen Verlages bestand vor 1945 aus den Grundstücken Schulstraße 7/9, den Betriebsgrundstücken Kanzleiweg 9, Schloßgasse 16 und Kaplaneigasse 7 in Größe von zusammen 2.490 qm und dem nur ca. 50 m entfernten Anwesen Sonnenstraße 3/5 mit 1.130 qm, auf dem die Lagerhalle für Papier und sonstige Hilfsstoffe sowie eine Autohalle zur Unterstellung von Auslieferungsfahrzeugen des "Gießener Anzeigers" standen.

Der "Gießener Anzeiger" (GA) durfte ab 2. Januar 1943 nicht mehr erscheinen, während die Parteizeitung "Oberhessische Tageszeitung" weiterhin erschien. Die Betriebsgebäude des "Gießener Anzeigers" waren 1944/45 so stark beschädigt worden, daß sie neu aufgebaut werden mußten. Der "Gießener Anzeiger" erschien erstmals wieder am 24. August 1949.

Bei der Baulandumlegung des Bereiches Marktlaubenstraße/ Schloßgasse/Schulstraße verblieben von den Grundstücken des "Gießener Anzeigers" 2.068 qm; eine Ausdehnung

²⁵ In Plan 23 ist das Haus Westanlage 44 noch als bestehend eingetragen; es ist inzwischen abgebrochen worden.

war nicht möglich. Die Grundstücke in der Sonnenstraße waren nach 1945 anderweitig verwendet worden. Da der "Gießener Anzeiger" - wie die meisten Tageszeitungen in der Bundesrepublik Deutschland - nachts gedruckt und sofort ausgeliefert wird, wurden die Bewohner der benachbarten Wohnstraßen in erheblichem Maße gestört. Dies sowie die Enge des Anwesens ohne Erweiterungsflächen waren der Anlaß zur Verlagerung des Brühl'schen Verlages (Brühl'sche Universitätsdruckerei) und Verlages des "Gießener Anzeigers" in das neu erschlossene Industriegebiet im Stadtteil Wieseck, Am Urnenfeld 12. Sein bisheriges Anwesen wurde von der Stadt übernommen; es wurde vorübergehend für Zwecke der Stadt Lahn verwendet.

Nach der Auflösung der Stadt Lahn wurde es an einen privaten Investor veräußert, der auf ihm moderne Gebäude mit Eigentumswohnungen und einigen Praxen im Erdgeschoß mit insgesamt 24 rechtlichen Einheiten, meist Wohnungen, errichtete (Plan 24).

5.3. Der Neubau des Arbeitsamtes

Wegen der Enge der Kreuzung Nordanlage/Ostanlage mit Walltorstraße/Marburger Straße wurden die außerhalb des Anlagenringes liegenden Grundstücke Nordanlage 61 und 63 sowie Marburger Straße 5 nachträglich in den Wiederaufbau der Innenstadt einbezogen, um eine verkehrsgerechte Lösung zu ermöglichen (heutige Bezeichnung Kennedyplatz, Plan 25). Die Stadt erwarb bereits 1951/52 aus dem ehemaligen Besitz der Familie Bock (Zigarrenfabrik, Marburger Straße 5) bzw. deren Rechtsnachfolger eine größere Fläche, so daß diese in Verbindung mit den von der Stadt Ende der 30er Jahre erworbenen Grundstücken Nordanlage 61 und 63 eine Fläche von 4.743 qm besaß, von denen 2.736 qm für die Aufweitung der Kreuzung verbraucht wurden. Von der Restfläche von 2.007 qm erhielt die städtische Wiederaufbau AG 1.499 qm, auf denen sie die fünfgeschossigen Wohngebäude Nordanlage 55, 57 und 59 mit Marburger Straße 1 als nördlicher Begrenzung des neugeschaffenen Platzes errichtete.

Die Stadt Gießen erklärte 1971 die gesamte Innenstadt als "sanierungsbedürftig" im Sinne des StBauFG. Hiernach wurde die Sanierung des Betriebsgeländes des Gießener Brauhauses mit einer Fläche von rund 8.000 qm teilweise als Substanzsanierung (Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und teilweise als Struktursanierung (Beseitigung von Funktionsmängeln durch Neustrukturierung eines Gebietes) als dringlich angesehen.

In Abstimmung mit der Stadt erwarb die Brauerei ein Grundstück im Industriegebiet im Stadtteil Wieseck, das nur wenige Bauten aufwies und zur Disposition gestellt worden war. Die Stadt übernahm das Brauereigelände, obwohl bei Vertragsabschluß keine Pläne über die zukünftige Verwendung dieses Betriebsgeländes bestanden.

Die Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg hatte nach dem Neubau des Landratsamtes Gießen in der Ostanlage dessen bisheriges Anwesen Landgraf-Philipp-Platz 3 erworben. In den folgenden Jahren wurde zusätzlich das benachbarte Anwesen Landgraf-Philipp-Platz 5 und 7 (ehemalige Zigarrenfabrik) von den Egly-Erben angekauft. Nach dem Abbruch der alten Gebäude wurden die neuen 4-geschossigen Bürogebäude Landgraf-Philipp-Platz 3, 5 und 7 (Plan 26) errichtet.

Der Arbeitsverwaltung sind vom Gesetzgeber im Laufe der Zeit weitere Aufgaben übertragen worden. Die hierfür benötigten Mitarbeiter waren in sechs verschiedenen angemieteten Gebäuden in Gießen untergebracht, die weit auseinander lagen; dies erschwerte den Arbeitsablauf ungemein.

Um diesem Mißstand abzuhelpfen, hat die Bundesanstalt für Arbeit das ehemalige Gelände des Gießener Brauhauses von der Stadt und zusätzlich einige benachbarte Flächen von Privaten zur Abrundung angekauft, um ein neues Arbeitsamt bauen zu können und gewisse Reserven für evtl. Erweiterungen zu haben. Voraussetzung zur Bebauung war ein Bebauungsplan nach § 9 BBauG; er wurde erstellt und am 7. September 1981 rechtswirksam.

Sein wesentlicher Inhalt ist:

- Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen.
- Für das Grundstück der Arbeitsverwaltung wird eine fünf- bis achtgeschossige Bauweise vorgeschrieben.
- Für die Pkw ihrer Mitarbeiter ist eine Tiefgarage zu schaffen.
- Die noch vorhandenen, derzeit unsichtbaren Mauern und Kasematten²⁶ der Festung Gießen aus dem 16. Jahrhundert genießen Denkmalschutz und sind zu erhalten.
- Etwa 40 % des Baugrundstücks sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu 25 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zwischen Marburger Straße und Asterweg ist herbeizuführen.

Die Entwicklung im einzelnen ist aus Plan 25 zu ersehen.

Die bisherigen Verwaltungsgebäude Landgraf-Philipp-Platz 3, 5 und 7 stehen nach Umbau und Renovierung dem Regierungspräsidium zur Verfügung.

26 Kasematten sind schußsichere Unterkunftsräume in Befestigungen.

6. Verlagerung von Teilen der Universität zwischen 1946 und 1957 in die Innenstadt (Schloßbereich)

Bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts lagen alle Universitätsgebäude im sogenannten Schloßbereich der Altstadt, mithin am Brandplatz, in der heutigen Senckenbergstraße und am Landgraf-Philipp-Platz.

Nach 1871 waren wesentliche Teile der Universität mit dem Vorlesungsgebäude, dem Institut für Physik und Chemie sowie die Universitätsbibliothek und die Aula in den Ludwigstraßenbereich verlegt worden.

Im Schloßbereich waren verblieben:

- Im "Kollegiengebäude" Brandplatz 4 die Verwaltung des Botanischen Gartens, Teile des Botanischen Instituts, das Geodätische Institut²⁷ und das Meteorologische Institut.
- Im Anwesen Brandplatz 3 das Reitinstitut.
- Im Anwesen Senckenbergstraße 6 das Botanische Institut und in Nr. 7 die Abteilung Pflanzenkrankheiten der Landesuniversität; der größere Teil dieses Gebäudes diente anderen Zwecken.
- Im Anwesen Braugasse 7 - ehemaliges Lazarett, das im Jahre 1925 durch die Stadt Gießen vom Land Hessen erworben worden war - das Agrikulturchemische Institut, das Forstinstitut sowie das Geologische und Paläontologische Institut; die Gebäude dieses Anwesens waren im Zweiten Weltkrieg im wesentlichen erhalten geblieben.

Das Kollegiengebäude Brandplatz 4 war im letzten Krieg stark beschädigt worden. Aus städtebaulichen Gründen wurde es zur Erweiterung des Brandplatzes abgebrochen (Plan 27).

Das Grundstück mit dem Reitinstitut nebst Stallung und Scheune auf der gegenüberliegenden Seite war bald nach 1949 in das Eigentum der Stadt Gießen übergegangen. Es wurde zu Beginn der 80er Jahre mit weiteren von der Stadt inzwischen angekauften Grundstücken vereinigt und neu bebaut (Plan 27).

Nach Ende des Zweiten Weltkrieges wurde das erhalten gebliebene Neue Schloß nunmehr für Zwecke der Universität eingerichtet. Auch das benachbarte dreigeschossige Zeughaus mit einer bebauten Fläche von ca. 1.900 qm wurde Ende der 50er Jahre instandgesetzt. Dabei wurden im hohen Giebeldach zusätzliche Böden eingezogen, um damit weitere Nutzflächen zu erhalten.

²⁷ Bis Mitte der 30er Jahre konnte an der Landesuniversität Gießen auch Forstwissenschaft studiert werden. Die Forstleute wurden deshalb in der Geodäsie (Vermessungskunde) soweit ausgebildet, daß sie für forstwirtschaftliche Messungen zur Laufendhaltung oder zur Anfertigung von Forstkarten befähigt waren.

Der zusammenhängende Besitz des Landes Hessen mit Zeughaus und Neuem Schloß beträgt rund 26.750 qm. Auf ihm waren nach 1920 die mehrgeschossigen Wohnbauten für Landesbedienstete Senckenbergstraße 5, 17, 19 und 21 errichtet worden. Der Rest dient jetzt der Universität (Plan 26).

Außerdem hat das Land Hessen in der Innenstadt für Zwecke der Universität noch erworben:

- Das Anwesen Diezstraße 15 in Größe von 1.305 qm, in dem früher die "Kinderbewahranstalt" der evang. Gesamtgemeinde Gießen untergebracht war. Seine Gebäude waren sehr stark beschädigt worden und mußten abgebrochen werden. Auf seinem Gelände errichtete der "Verein für Jugendfürsorge und Jugendpflege eV" ein Kinderheim, das nach der Verlegung der Kinder auf die Leppermühle bei Großen-Buseck an das Land Hessen übereignet wurde.
- Schließlich hat das Land Hessen das mehrgeschossige Anwesen Brandplatz 1 in Größe von 498 qm (früher Tapetenhaus Hochstätter) für die Universität erworben.

Die nunmehr in der Innenstadt vorhandenen Räumlichkeiten sind im Umfang mit denen des Ludwigstraßenbereiches (ohne Bibliothek) durchaus vergleichbar, auch wenn dort nach 1957 weitere benachbarte Grundstücke für die Universität angekauft wurden.

7. Sanierungsgebiet "Am Burggraben" mit dem Ergänzungsgebiet "Zu den Mühlen"

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat am 10. Dezember 1987 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Am Burggraben" mit dem Ergänzungsgebiet "Zu den Mühlen" in Gießen beschlossen. Es ist nach dem City-Center die zweite Sanierungsmaßnahme, die in Gießen als gesonderte Maßnahme durchgeführt werden soll (Pläne 28 und 29).

Dieses Gebiet umfaßt Teile der Altstadt, für die der Aufbauwille bis 1989 sehr gering war. Der überalterte Gebäudebestand in der Wetzsteinstraße wurde in seinem bisherigen Zustand belassen. Es war jedoch möglich, alle Grundstücke, die zur Verbreiterung der nördlichen Seite des Kirchenplatzes benötigt wurden, sowie die benötigten Teilflächen in der Wetzsteinstraße zu ihrer Begradigung vor 1961 zu erwerben, so daß der Kirchenplatz und die Wetzsteinstraße auf die in 1949 beschlossene Breite ausgebaut werden konnten (Pläne 28 und 29).

Die mit der Sanierung laut Beschluß vom 10.12.1987 beauftragten Stellen erwarten Investitionen von rund 100 Mio. DM. Mitte April 1990 hat das Land Hessen über den Regierungspräsidenten mittelhessischen Städten rund 30 Mio. DM für Sanierungszwecke ihrer Innenstädte zugewiesen. Dabei entfielen auf Gießen 1,8 Mio. DM. Der Regierungspräsident hat dazu ausgeführt:

"Mit diesen Förderungsmitteln solle der Lebensraum in den Innenstädten erhalten, weiter ausgebaut und damit erreicht werden, daß die Stadtentwicklung sich sowohl im Inneren als auch nach außen in neuen Baugebieten gleichmäßig vollziehe ..." ²⁸

Wenn die Sanierung des Gebietes "Am Burggraben" beendet sein wird, ist sowohl der Wiederaufbau der Innenstadt als auch deren Sanierung als abgeschlossen zu bezeichnen. Größere bauliche Änderungen dürften aus heutiger Sicht alsdann in der Innenstadt nicht notwendig werden. Einzelne punktuelle spätere Vorhaben werden das Gesamtergebnis nicht beeinflussen.

VIII. Museumsneubauten

1. Unterkünfte des Oberhessischen Museums bis zum 6. Dezember 1944

Bis zum Angriff am 6. Dezember 1944 waren an Räumlichkeiten für das Oberhessische Museum und die Gail'schen Sammlungen ²⁹ vorhanden:

- Brandplatz 2 (Altes Schloß), Eigentum der Stadt Gießen, mit der Museumsverwaltung und der Abteilung Altertummuseum;
- Landgraf-Philipp-Platz 2 (Neues Schloß), Eigentum des Landes Hessen, mit den Abteilungen Völkerkunde und Kriegsmuseum sowie den Kunstsammlungen der Gustav-Bock-Stiftung;
- Brandplatz 3 (Turmhaus am Brand), Eigentum der Stadt Gießen, mit den Ausstellungsräumen des Oberhessischen Kunstvereins. Der überwiegende Teil des Gebäudes diente jedoch anderen Zwecken.

Während des Zweiten Weltkrieges wurden die wertvollsten Teile des Oberhessischen Museums und der Gail'schen Sammlungen in das Hungener Schloß ausgelagert. Das Alte Schloß und das Turmhaus am Brand brannten am 6. Dezember 1944 vollständig aus. Damit wurden alle in den beiden Gebäuden verbliebenen Gegenstände vernichtet. Das landeseigene Neue Schloß stand nach 1945 dem Museum nicht mehr zur Verfügung.

Erst um die Wende der 70er zu den 80er Jahren konnten für das Museum sachgerechte Räume erbaut werden. Bis dahin waren seine Bestände behelfsmäßig im Dachgeschoß der Liebigschule

²⁸ Mittelhessische Anzeigen-Zeitung Gießen, Ausgabe 16 vom 18. April 1990, S. 1 (Land fördert Sanierung).

²⁹ Dr. h.c. Gail, Wilhelm, 17.03.1854 - 25.02.1925. Inhaber und Vorstandsvorsitzender der Zigarrenfabrik Georg Philipp Gail AG (gegr. 1812) sowie Begründer und Eigentümer der Firma "Wilhelm Gail'sche Dampfziegelei und Thonwaarenfabrik" (heutiger Name: Gail AG).

und ab 1962 teilweise auch im Haus Asterweg 9 untergebracht. Letzteres diente bis dahin als Unterkunft für das Stadtbauamt und das Vermessungs- und Grundstücksamt.

2. Wiederaufbau des Alten Schlosses

Das Alte Schloß, dessen Ruinen in 1977 einschließlich der Fundamente abgebrochen worden waren, wurde mit den gleichen Außenansichten wie vor der Zerstörung wiederaufgebaut; der Innenausbau erfolgte nach den Bedürfnissen des Museums. In ihm sind seit dem 1. Juni 1980 die Abteilung für Kunst und Kunsthandwerk sowie die Museumsverwaltung untergebracht. Es weist auch einen geräumigen und ansprechenden Festsaal (Netanja-Saal) für etwa 200 Personen auf.

3. Ankauf des Leib'schen Hauses, Kirchstraße 2

Im Jahre 1975 hatte die Stadt das Leib'sche Haus (Burgmannenhaus, Georg-Schlosser-Straße 2, früher Kirchstraße 2), eines der ältesten Fachwerkhäuser der Bundesrepublik Deutschland, angekauft. Sie brach alsbald dieses Haus ab; es wurde nach den früheren Maßen als Fachwerkhaus wieder aufgebaut. Im Innern ist es für die Bedürfnisse eines Museums eingerichtet worden. In ihm ist seit 1977/78 ein Teil des Museums mit den Abteilungen Stadtgeschichte, Bürgerkultur, Volkskunde und Wirtschaftsgeschichte untergebracht.

4. Ankauf des Hauses Wallenfels

Schließlich hat die Stadt im Jahre 1979 auch das benachbarte Haus Wallenfels (Kirchplatz 21, jetzt 6) aufgekauft, abgebrochen und nach seinen ehemaligen Außenmaßen wieder aufgebaut; im Innern ist es sachgemäß eingerichtet worden. In ihm sind die Museumsabteilungen Erdgeschichte, Frühgeschichte bis zur Merowingerzeit, Klassische Archäologie und Völkerkunde untergebracht.

5. Der Stadtkirchturm

In unmittelbarer Nähe der beiden letztgenannten Gebäude stand die Stadtkirche mit dem etwas abseits stehenden Turm. Dieser war bis zur Jahrhundertwende Eigentum der Stadt, während die dazugehörige Kirche stets Eigentum der Kirchengemeinde war. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war der Kirchturm ebenfalls Eigentum der evang. Kirchengemeinde geworden. Die Kirche -

erbaut von dem bekannten Baumeister Moller aus Darmstadt³⁰ - war im Zweiten Weltkrieg so stark beschädigt worden, daß sie abgebrochen werden mußte. An ihrer Stelle wurde in unmittelbarer Nähe die Pankratiuskapelle als Notkirche errichtet (Plan 30).

Die welsche Haube des Stadtkirchenturms diente bis etwa 1900 als Wohnung des Türmers. Er hatte Brände anzuzeigen. Die Haube brannte im letzten Krieg vollständig ab. Sie wurde Ende der 70er Jahre mit erheblicher finanzieller Unterstützung der Stadt maßstabgerecht wieder aufgebaut.

Bereits vor diesem Wiederaufbau war im Erdgeschoß des Stadtkirchturms eine Taufkapelle eingerichtet worden. In ihr liegen Bücher aus, in denen die Namen der Gefallenen der Stadt Gießen und der Gefallenen der nach dem letzten Weltkrieg zugezogenen Flüchtlinge verzeichnet sind.

Somit ist neben dem nahegelegenen Schloßbezirk am Kirchenplatz ein kleineres kulturelles Zentrum entstanden.

IX. Verkehrspolitische Maßnahmen

Für die Entwicklung einer Stadt ist neben ihrer Boden- und Siedlungspolitik eine zweckmäßige und kontinuierliche Verkehrspolitik von entscheidender Bedeutung.

1. Der Ausbau des Anlagenringes

In Kap. II Ziff. 1 bis 4 wird auf S. 83/84 die Entstehung des Anlagenringes dargestellt. Der um die Jahrhundertwende fertiggestellte Anlagenring hatte zwei Fahrspuren und verhältnismäßig breite Bürgersteige, vielfach mit Bäumen bestanden.

Ab 1935 war es notwendig geworden, in einzelnen Abschnitten Verbreiterungen vorzunehmen. Sie bestanden aus:

- Verbreiterung der Fahrbahn der Westanlage zwischen Bahnhofstraße und Seltersweg durch Inanspruchnahme von Vorgärten auf beiden Straßenseiten; dabei wurden auch Radfahrwege angelegt.

³⁰ Georg Moller (1784-1852), ein Baumeister des Klassizismus, erbaute in Darmstadt u.a. das Landestheater und die Ludwigskirche.

- Abbruch der im Jahre 1810 erbauten Oktroihäuschen am Selterstor mit Neugestaltung des Platzes.
- Verbreiterung der Fahrbahn der gesamten Südanlage durch die Einbeziehung von Anlagengelände und Wegnahme einer Baumreihe. Im Gegensatz zu fast allen anderen Teilen des Anlagenringes hatten die Anwesen der Südanlage keine Vorgärten.

Mit Beginn der 50er Jahre setzte eine starke Zunahme des Autoverkehrs - insbesondere des Fernverkehrs - ein. Noch erinnerlich sind den Anliegern des Straßenzuges Marburger Straße - Ostanlage - Moltkestraße - Licher Straße die schweren Lastzüge aus Westfalen, die ab Steinbach die Autobahn E 4 nach Süden benutzten. Erst mit dem Bau des Teilstückes des Gießener Ringes A 485 ist für diese Anlieger eine gewisse Entlastung eingetreten.

Der ständig zunehmende Autoverkehr machte den Ausbau des gesamten Anlagenringes auf vier Spuren mit Fahrbahnteiler und Abbiegespuren notwendig. Hierbei wurden größere Flächen des Grünzuges entlang des inneren Ringes beansprucht. Zur Verbreiterung der Westanlage und kleinerer Teile der Nordanlage und zur Schaffung einer verkehrsgerechten Kreuzung am Oswaldsgarten wurden, soweit diese unmittelbar an die Eisenbahnlinie Gießen - Kassel angrenzten, nach Errichtung einer Stützmauer Teile der ehemaligen Böschung des Bahnkörpers in das Straßengelände der West- und Nordanlage einbezogen; zugleich wurde die benachbarte Eisenbahnbrücke erheblich verbreitert. Außerdem waren weitere Vorgärten zu erwerben. Bei diesem Ausbau wurden nur wenige ältere Wohngebäude abgebrochen. Soweit Eckgrundstücke an der äußeren Straßenseite ausgebombt waren, mußten deren Neubauten zurückversetzt werden, um die notwendigen Flächen für Abbiege- und Einfädelungsspuren freizuhalten, obwohl deren Ausmaß noch nicht in allen Fällen bekannt war. Dieser Grunderwerb machte größere Anstrengungen notwendig.

Bei diesen Straßenbauarbeiten wurden alle noch erhaltenen Oktroihäuschen abgebrochen. Eine Versetzung wurde leider nicht ernsthaft erwogen.

Es erwies sich bald als notwendig, zusätzlich einen vierspurigen Außenring zu bauen. Er besteht aus Teilen der

- BAB A 485 (Gießen-Marburg)
- BAB A 480 (Wetzlar-Reiskirchen)
- B 429 (Westtangente) und
- B 49 (Gießen-Wetzlar-Limburg)

Mit dem Schlußstück am Gießener Nordkreuz wurde dieser für Gießen außerordentlich wichtige Ring Ende 1983 vollendet.

Nach Fertigstellung des äußeren ca. 22,5 km langen Gießener Ringes wurden die B3 und die B 49, soweit sie Teil des Anlagenringes waren, zur Landesstraße L 3475 herabgestuft (Plan 31).

Die Westanlage vom Seltersweg bis zum Abzweig der Gabelsberger- straße und diese selbst sind Teil der Landesstraße L 3047 geworden, während der restliche Teil der Westanlage als Kreisstraße K 28 ausgewiesen wurde.

Die Nordanlage ist Stadtstraße geblieben. Nähere Einzelheiten sind dem Plan Gießen-Innenstadt, Straßenführung 1989 (Plan 30) zu entnehmen.

2. Das Parkproblem

Wie in vielen Städten der Bundesrepublik Deutschland ist auch in der Innenstadt von Gießen das Parkproblem bis jetzt nicht zufriedenstellend gelöst worden. Versuche, vom Beginn des Wiederaufbaus ab 1949 bis Ende der 80er Jahre eine befriedigende Lösung zu finden, reichten nicht aus. Ursachen dieses Zustandes sind:

- In der Innenstadt sind seit Jahren etwa 6.000 Beschäftigte tätig. Soweit sie in Umlandgemeinden oder auch in weiter entfernten Stadtteilen wohnen, benutzen sie in der Regel ihren Pkw, um an die Arbeitsplätze zu gelangen.

Außerdem wohnen in der Innenstadt rund 5.200 Einwohner, die z.T. öffentliche Parkflächen in Anspruch nehmen, weil es auf ihren Grundstücken an Einstellplätzen mangelt und das geplante Parkhaus zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße nicht gebaut wurde. Für fehlende Einstellplätze hatten die Grundstückseigentümer Ablösesummen gezahlt, ohne daß seitens der Stadt ausreichende Parkflächen zur Verfügung gestellt wurden.

- Während die Zahl der Beschäftigten im allgemeinen durch Rationalisierung abnimmt, ist durch die Zunahme neuer bzw. die Erweiterung bestehender Dienstleistungsunternehmen die Zahl von rund 6.000 Beschäftigten bis 1989 konstant geblieben.
- Die Stadt hat ihre frühere Funktion, Einkaufszentrum der Mittelhessischen Region zu sein, zurückgewonnen. Infolgedessen hat die Zahl der Einkäufer sowie der Besucher der verschiedenen Dienstleistungszweige gegenüber der ersten Phase des Wiederaufbaus erheblich zugenommen. Die Besucher wollen möglichst in der Nähe ihrer Einkäufe oder Vorsprachen bei Dienstleistungsbetrieben in der Innenstadt parken. Das an langen Samstagen praktizierte "Park + Ride-System" war bis jetzt wenig erfolgreich.
- Im März 1946 war die Schließung der ehemaligen Hessen-Darmstädtischen Landesuniversität (Ludoviciana) verfügt worden. Am 16. Mai 1946 wurde die Landesuniversität in eine

Hochschule für Bodenkultur und Veterinärmedizin umstrukturiert; sie hatte deshalb nur wenige Studierende. Nachdem diese Hochschule im Jahre 1957 wieder Volluniversität (Justus-Liebig-Universität) geworden war, stieg die Zahl der Studierenden einschließlich der der später gegründeten Fachhochschule auf mehr als 20.000 an. Viele von ihnen wohnen in Umlandgemeinden; sie benutzen in der Regel einen Pkw zur Fahrt nach Gießen. Bürger und Studierende, die am Stadtrand wohnen, verhalten sich gleichermaßen.

Nach der Reichsgaragenordnung von 1939 ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, entsprechend den vorhandenen Wohnungen für die Beschäftigten und die voraussichtlichen Besucher Einstellplätze anzulegen; dies erfolgte öfters nicht. Stattdessen wurden Ablösesummen an die Stadt gezahlt, ohne daß diese echten Parkraum schuf. Andererseits entstanden in der Innenstadt Parkhäuser zur Vermietung, die von Privaten oder Gesellschaften errichtet wurden, wie z.B.

- Parkhaus der Karstadt AG, Reichensand 10	878 Plätze
- Fina-Parkhaus, Südanlage 32	220 Plätze
- Parkhaus Westanlage 44	<u>600 Plätze</u>
	1.698 Plätze

An öffentlichen Parkflächen, meist mit Parkuhren ausgestattet, sind u.a. vorhanden

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Teile des Oswaldsgartens | 125 Plätze |
| - Kanzleiberg mit Brandplatz,
Landgraf-Philipp-Platz
und Lindenplatz ³¹ | 160 Plätze |
| - Parkplatz zwischen Diezstraße
und Neuen Bäue ³² | <u>20 Plätze</u>
305 Plätze |
- Für die Zeit nach 15.30 Uhr sowie an Samstagen stehen die unmittelbar am Anlagenring gelegenen Parkplätze der Stadtverwaltung, der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes und anderer Behörden der Allgemeinheit zur Verfügung.
 - In den Straßen, die nicht Teil der Fußgängerzone sind, ist das Parken mit Parkuhren möglich. Es ist beabsichtigt, weitere Straßen für den Autoverkehr zu sperren.

31 Es ist zu beachten, daß auf dem Brandplatz in den Monaten Juni bis Oktober dreimal, in den übrigen Monaten zweimal in der Woche für je einen halben Tag Wochenmarkt ist, wodurch in dieser Zeit etwa 70 Plätze nicht benutzbar sind. Versuchsweise findet in 1991 auch im Sommer nur 2 mal wöchentlich Wochenmarkt statt.

32 Der größere Teil der früheren Parkfläche ist 1988/89 in eine Grünfläche umgewandelt worden.

3. Die Fußgängerzone

Mitte der 60er Jahre gingen viele Städte dazu über, ihre Alt- oder Innenstädte in Fußgängerzonen umzugestalten, um dadurch ein urbanes Leben zu ermöglichen. Kennzeichen einer Fußgängerzone sind u.a.:

- Herausnahme des Durchgangsverkehrs,
- eine einheitliche Straßenfläche statt Trennung in Fahrbahn und Bürgersteige,
- die Anlage von Brunnen, die Anpflanzung von Bäumen, das Aufstellen von Sitzgelegenheiten für Gespräche oder zum Kaffeetrinken u.a. und
- Gelegenheit für Parteien und sonstige Gruppen der Bevölkerung, ihre Anliegen öffentlich zu vertreten.

Fußgängerzonen sind inzwischen zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt geworden.

Auch die Stadt Gießen schloß sich Ende der 60er Jahre dem allgemeinen Trend an, weil der ständig zunehmende Autoverkehr in den Innenstadtstraßen - insbesondere im Seltersweg - die Fußgänger stark behinderte. Der Ausbau eines Teils der Innenstadt zur Fußgängerzone ist in Abschnitten durchgeführt worden. Der Zustand in 1989 ist aus Plan 30 zu ersehen. Wesentliche Änderungen sind nicht mehr zu erwarten.

Die Fußgängerzone in Gießen ist keine echte Fußgängerzone; sie ist ihrem Wesen nach nur eine verkehrsberuhigte Zone. Fast alle Grundstücke in den Straßen, die nach und nach zu Fußgängerzonen umgebaut werden, müssen von eben diesen Straßen angedient werden. Der notwendige Güterverkehr in der Fußgängerzone ist deshalb nur während festgelegter Zeiten möglich. Selbst die neue Rittergasse und die neue Katharinengasse, die ursprünglich als Durchbruchs- und Andienungsstraßen zur Mäusburg, zum Kreuzplatz und zum Seltersweg geplant und ausgebaut waren, sind nachträglich in die Fußgängerzone einbezogen worden. Einige dieser Straßen sind inzwischen mit Bäumen bepflanzt worden, wie der Neuenweg, die Sonnenstraße (teilweise) und vor allem die Plockstraße.

Es bestehen, soweit bekannt ist, weitere Überlegungen zur Erweiterung ergänzender verkehrsberuhigter Zonen. Die tatsächliche Entwicklung bleibt abzuwarten.

X. Das Baugesetzbuch

Am 1. Juli 1987 trat das Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft; es trat an die Stelle des bisherigen BBauG und des Städtebauförderungsgesetzes. Hierbei wurden zahlreiche Vorschriften des StBauFG neugefaßt oder in größerem Umfang geändert. Zahlreiche Vorschriften des bisherigen Rechtes entfielen. Da der Wiederaufbau der Innenstadt - abgesehen vom Sanierungsgebiet "Am Burggraben" - zu diesem Zeitpunkt praktisch abgeschlossen war, war das BauBG für den Wiederaufbau der Innenstadt ohne Bedeutung.

Zum Zeitpunkt 1. Juli 1987 betrug

die Zahl der Gebäude	475
die Zahl der Arbeitsstätten	931
die Zahl der Beschäftigten	5.190

XI. Gesellschaftliche Wandlungen

Im folgenden werden nur die wichtigsten gesellschaftlichen Wandlungen dargestellt. Zu ihnen gehören insbesondere:

1. Wandlungen im Eigentum

Aufgrund der Planungen und verbindlichen Vorgaben aus den Wiederaufbauplänen von 1949 ergab sich, daß für den größten Teil der zerstörten Altstadt mit etwa 600 Grundeigentümern rund 400 nicht wieder mit Grund und Boden abgefunden werden konnten. Sie wurden mit Geld entschädigt. Die Entschädigungen für aufstehende Mauern waren gering, weil diese infolge Alters, des Ausglühens und aus Gründen der Festigkeit kaum noch verwendungsfähig waren. Rechtsverfahren wurden hierdurch nicht ausgelöst.

Mit dem Gesetz über das Wohnungseigentum vom 15. März 1951 wurde die Möglichkeit eröffnet, bei Wohngebäuden Wohnungseigentum und bei gewerblicher Nutzung Teileigentum zu begründen. Mit dem Wohnungs- bzw. dem Teileigentum am Bauwerk ist jeweils ein ideeller Anteil am Grund und Boden verbunden.

Das Institut des Wohnungs- bzw. des Teileigentums ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, erst ab Mitte der 60er Jahre in Gießen in größerem Umfang angewendet worden. Als Beispiele wurden z.T. bereits genannt:

- das Grundstück Neuen Bäume 27 mit	6 rechtl. Einheiten
- der Komplex Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7 mit	155 rechtl. Einheiten
- City-Center (ohne Einstellplätze) mit	130 rechtl. Einheiten
- Katharinengasse 13 mit	13 rechtl. Einheiten
- Mühlstraßenkomplex	20 rechtl. Einheiten
- Teilung sonstiger Objekte	15 rechtl. Einheiten
- Ecke Kanzleiberg 7 mit Schloßgasse 4, 6 sowie Brandgasse 6, 10, 12 mit	64 rechtl. Einheiten
	<hr/>
	413 rechtl. Einheiten

Hinzu kommen weitere Aufteilungen von Mietwohngebäuden, die an die Mieter verkauft worden sind; aus Gründen des Datenschutzes waren sie im einzelnen nicht zu ermitteln.

Vorteile der Eigentumswohnung (ETW) bzw. des Teileigentums sind:

- Wesentlich mehr Bürger können nunmehr Eigentümer von Grund und Boden mit Teilen von Gebäuden werden gegenüber den bis dahin üblichen Verfahren durch Kauf von Einzelobjekten.
- Die Unterhaltung der Gebäude ist weitgehend dem Verwalter des Grundstücks verantwortlich übertragen. Somit kann unterstellt werden, daß die Anwesen mit ETW regelmäßig und ordnungsgemäß unterhalten und - falls erforderlich - auch modernisiert werden; dies war bei manchen Eigentümern, vor allem bei Erbengemeinschaften in der ersten bzw. der zweiten Generation nicht immer möglich.
- Der Eigentümer einer ETW ist selbständig und nicht von einem Vermieter abhängig.
- Eine ETW stellt auch einen beachtlichen Vermögenswert dar.

Wohnbaugesellschaften jedweder Rechtsform können sich durch die Bildung und den Verkauf von ETW in bestehenden Mietwohngebäuden zusätzliches Eigenkapital für Neubauten oder die Modernisierung älteren Wohnbesitzes schaffen.

2. Entvölkerung der Innenstadt

Es wird des öfteren behauptet, daß sich die Innenstadt von Gießen zunehmend entvölkere. Dies sei nicht zuletzt eine unmittelbare Folge des Ankaufs bebauter Grundstücke durch Gesell-

schaften oder kapitalstarke Einzelne mit nachfolgendem Abbruch der Wohngebäude durch die Käufer. Sie würden alsdann hochrentierliche Geschäftshäuser oder Bürogebäude errichten. Die dadurch zunehmende Entvölkerung müsse mit allen Mitteln unterbunden werden.

Die Annahme der Entvölkerung ist unzutreffend. Es ist unbestritten, daß durch

- die notwendige Verbreiterung bestehender und die Anlage neuer Straßen beim Wiederaufbau nach 1949,
- die Einbeziehung von Grundstücken mit bisherigen Wohngebäuden in öffentliche Grundstücke (z.B. in Schul- oder Behördenparzellen) und
- den Neubau von größeren Geschäftshäusern (z.B. Karstadt, Kerber, Horten, Bezirkssparkasse usw.)

die mit Wohngebäuden bebaute Fläche der Innenstadt seit 1949 spürbar kleiner geworden ist. Mit der Ballung von Dienstleistungen in der Innenstadt sind Straßen oder Straßenteile, die bis 1945 ausschließlich dem Wohnen dienten, zunehmend für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben interessant und annehmbar geworden.

In Städten und größeren Umlandgemeinden ist es vielfach üblich geworden, daß die Kinder die elterliche Wohnung verlassen, ehe ihre Berufsausbildung abgeschlossen ist; sie bevorzugen andere Wohn- und Lebensformen. Die vorstehenden Beobachtungen werden durch die amtlichen Zahlen der jährlichen Statistischen Berichte der Stadt Gießen erhärtet.

Danach betragen

Jahr	Person pro Wohnung	Räume pro Person
1959	3,65	1,08
1969	3,04	1,33
1979	2,55	1,60
1988	2,14	1,80

Hinweis:

Die Werte für 1989 lagen bei Abfassung dieses Beitrages noch nicht vor.

Dem Verlust an Wohnraum stehen auch beträchtliche Gewinne gegenüber:

- Es wurden sehr oft ein, mitunter sogar zwei Geschosse mehr gebaut, als in 1949 beschlossen worden war; dies gilt sowohl für die 16,5 m als auch für die 12,5 m breiten Straßen.

- Die Gewinne an Wohnflächen sind besonders groß auf Sanierungsflächen, wie z.B. Neustadt/Sandgasse (Plan 11) und zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße (City-Center, Pläne 19 - 21).
- Auf ehemals gewerblich genutzten Flächen, z.B. in der Mühlstraße (Plan 23) und Teilgebiet Brandplatz (Plan 27).

Aufgrund eingehender Vergleiche ergab sich in 1981 für die Stadt Gießen ohne Innenstadt und eingemeindete Stadtteile eine Wohndichte von 71,2, für die Innenstadt selbst von 142,7 Personen/ha bebauter Fläche. Es gibt keinen anderen Bereich in der Stadt, der eine solche Wohndichte aufweist. Schon von dieser Seite her kann nicht von einer Entvölkerung der Innenstadt gesprochen werden. Es wird Aufgabe aller verantwortlichen Stellen sein, die Aktivitäten im Wohnungsbau für die Innenstadt weiterhin zu fördern.

Der Anteil der Ausländer beträgt für die gesamte Stadt 10 %, für die Innenstadt 16 % gem. statistischem Jahresbericht für 1988.

3. Umsetzung von Betrieben

Außer den in Kap. VII Ziff. 2 genannten größeren Firmen Schaffstaedt mit Konsumverein, Brühl'sche Druckerei sowie Brauerei Denninghoff sind einige jener Firmen zu nennen, die ihre Betriebe aus der Innenstadt in eine der Gießener Industrie- oder Gewerbeflächen am Stadtrand verlagerten, wie z.B.

- Karosserie-Lackierbetrieb Bellof von Löbers Hof 6/8 in die Rodheimer Straße 100,
- Sattlerei Völsing von der Westanlage 46 in den Watzenborner Weg 16,
- Schlosserei Dewald von der Georg-Schlosser-Straße 6 in den Kiesweg im Stadtteil Wieseck.

In den Kreis dieser Umsiedlungen sind auch jene Handelsbetriebe einzubeziehen, die wegen der Enge ihres Anwesens oder der Ausdehnung der von ihnen angebotenen Palette ihre Lagerhaltung oder ihre Großhandelsabteilungen an den Stadtrand oder in eine der Nachbargemeinden von Gießen verlagerten, wie z.B.

- die Firma Ernst Weimer von der Bahnhofstraße 40 in den Ohlebergweg 13 und Siemensstraße 17,
- das Lager der Karstadt AG vom Seltersweg 64 in das Industriegebiet von Fernwald-Annerod,

- die Großhandelsabteilung der Firma Edgar Borrmann von der Neustadt 5-9 in das Industriegebiet von Fernwald-Annerod,
- die Nudelfabrik Grieb von der Neustadt 32 nach auswärts.

Aufgrund aller Umsiedlungen, die seit 1949 allein aus der Innenstadt in Nachbargemeinden erfolgt sind, sind auch ca. 800 Arbeitsplätze, meist handwerklicher Natur, verlagert worden. Sie haben die Struktur der Innenstadt insofern beeinflußt, daß nunmehr die ausgesprochenen Dienstleistungsbetriebe (Verwaltungen, Banken, Versicherungen, Beraterberufe usw.) dominieren. Die dadurch bewirkte Entmischung ist beachtlich.

Soweit Umsetzungen der vorgenannten Art in heute noch selbständige Gemeinden erfolgte, sind der Stadt Gießen sowohl Arbeitsplätze als auch Steuereinnahmen verlorengegangen.

4. Änderungen in den Wertverhältnissen des Grund und Bodens

Vorweg ist festzustellen, daß die Bodenwerte der Innenstadt, aber auch in den sonstigen Bereichen der Stadt und im Umland seit 1961 in erheblichem Maße gestiegen sind. Ursachen dieser Steigerungen sind u.a.

- der ständige Kaufkraftschwund der DM und
- die nicht ausreichenden Bereitstellungen baureifen Geländes im Stadtgebiet, vor allem nach 1970.

Infolge der langanhaltenden Rezession Ende der 1920er/Anfang der 30er Jahre waren die Einkommen fast aller Bevölkerungsschichten, verstärkt durch die Brüning'schen Notverordnungen³³, nach und nach um insgesamt ca. 20 % zurückgegangen. Bei den Immobilien waren die Preise durch zahlreiche Notverkäufe oder Insolvenzen ebenfalls stark zurückgegangen.

Mit dem Bau der Autobahnen ab 1933 und der Wiederaufrüstung ab 1935 entstand ein erhöhter Landbedarf, der eine spürbare Preiserhöhung bei Grundstücken zur Folge hatte. Daraufhin erließ die Reichsregierung 1935 einen Preisstop für bebaute und unbebaute Grundstücke, der 1956 für bebaute und erst 1960 für unbebaute Grundstücke aufgehoben wurde. Ab diesem Zeitpunkt gingen die Baulandpreise schnell und erheblich in die Höhe. Hierbei ist zu beachten, daß der Preisindex für Bauleistungen in 1913 = 100, in 1936 = 131,4 und in 1961 = 424,4 betrug, so daß

33 Dr. Heinrich Brüning (1885-1970), Reichskanzler (1930-1932). Durch die Brüning'schen Notverordnungen wurden die Beamten- und Angestelltegehälter im öffentlichen Dienst in vier Etappen um insgesamt 20 % zur Entlastung der Reichs- und Länderfinanzen gekürzt. Dies wirkte sich auch auf die Löhne und Gehälter der Wirtschaft mit einer Kürzung aus. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen betrug zu dieser Zeit rund 6 Mio. bei etwa 65 Mio. Einwohnern im Reichsgebiet.

zwischen 1936 und 1961 eine Preissteigerung um das 3,2-fache gegenüber 1936 eingetreten war, während die Bodenpreise für bebaute Grundstücke bis 1956 und für unbebaute bis 1960 zwangsweise stabil gehalten wurden. Das schnelle Steigen ab 1960 war somit z.T. nur eine Angleichung an die übrigen Preise im Bausektor.

Der Preisindex für Bauleistungen beträgt zum 1. April 1990 = 1665. Wird bedacht, daß der Bodenwert in den besten Lagen im Seltersweg bereits 1907 bei der neuen Bewertung für die Grundsteuern 100 M/qm betrug, so ist der heutige Wert (Mitte 1990) nicht stärker gestiegen als die Preise für die Bauleistungen.

4.1. Wertekarten der Innenstadt für 1949

Parallel mit den Vorarbeiten zur Aufstellung des Fluchtlinien- und Bebauungsplans der Innenstadt war für ihren gesamten Bereich in gemeinsamen Sitzungen der Verantwortlichen der Stadt für den Wiederaufbau Karle³⁴, Gravert und Schmidt eine "Wertekarte" erstellt worden. Sie sollte sowohl für alle Kaufverträge als auch für Entschädigungen bei Mehr- oder Minderzuweisungen von Grund und Boden bei den kommenden Baulandumlegungen angewandt werden.

Da die Besatzungsmächte nach 1945 den in 1935 verhängten Preisstop der Reichsregierung für bebaute und unbebaute Grundstücke nicht aufgehoben hatten, war von den Werten aus dem Jahre 1935 auszugehen. Wichtigste Grundlage für diese Wertekarte war die vom Grundstücks- und Vermessungsamt der Stadt Gießen laufend gehaltene "Kaufpreisansammlung", die bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückreicht.

Diese Wertekarte wurde in 1950 gemeinsam mit der Bewertungsabteilung des Finanzamtes Gießen auf die gesamte Gemarkung für bebaute und unbebaute Grundstücke - jedoch ohne Waldgrundstücke - als Besteuerungsgrundlage erweitert. Hierbei wurden die Werte der Innenstadt auch vom Finanzamt als zutreffend bezeichnet und angehalten.

Da die einzelnen Grundstücke in der Regel senkrecht oder fast senkrecht auf die Straßen auftreffen, sind die Bodenwerte ebenfalls senkrecht zu diesen eingetragen worden.

34 Julius Karle (1880 - 1961), Amtsvorstand des Grundstücks- und Vermessungsamtes der Stadt Gießen von 1912 - 1945; Vorsteher des Ortsgerichtes bis 1950.

4.2. Wertekarte der Innenstadt für 1964

Das Jahr 1964 wurde statt 1959 - wie ursprünglich vorgesehen - deshalb gewählt, weil zum 1. Januar 1964, erstmalig seit 1935, neue Einheitswerte aller Grundstücke zur Besteuerung des Grund und Bodens zu ermitteln waren. Gemäß einer Übereinkunft zwischen dem Finanzamt und der Stadt Gießen wurden diese in einer kleinen, paritätisch besetzten Kommission von jeweils zwei Mitarbeitern beider Behörden ermittelt. Seitens der Stadt Gießen war dies der Vorsitzende und ein weiteres Mitglied des Gutachterausschusses³⁵. Auch gegen die neu ermittelten Werte, die bei den folgenden Baulandumlegungen angewandt wurden, wurden - wie auch bei den Steuerzahlern zur Einheitsbewertung - keine Widersprüche eingelegt.

4.3. Wertekarte der Innenstadt für 1987

Bei der Abfassung dieses Beitrages wurde die Wertekarte von 1987 verwendet, weil die für 1989 noch nicht vorlag. In ihr ist vom Gutachterausschuß eine stärkere Generalisierung vorgenommen worden, was wegen des fast abgeschlossenen Wiederaufbaus zulässig erscheint.

Im Straßenzug Kreuzplatz - Seltersweg werden die höchsten Mieten für Läden und sonstige Geschäftsräume gezahlt. Mithin hat hier der Bodenwert sowohl für die gesamte Innenstadt als auch für die übrige Stadt seinen bislang höchsten Stand erreicht; das gilt vor allem für den oberen Seltersweg.

Die starke Erhöhung der gewerblichen Mieten im Seltersweg wirkt sich dahin aus, daß statt der zahlreichen früheren Geschäfte für Dinge des täglichen und jährlichen Bedarfs mehr und mehr Läden für sonstige Dinge und Dienste entstanden sind. Sie bewirkte auch eine überproportionale Erhöhung der Mieten für Wohnräume in den besseren Wohnlagen der Stadt.

XII. Das Baudezernat

In diesem Abschnitt wird die Besetzung des Baudezernats in Kurzfassung dargestellt; den Dezernenten waren im allgemeinen noch weitere Aufgaben übertragen.

³⁵ Gutachterausschuß gemäß §§ 136 - 144 BBauG. Er besteht aus einem Vorsitzenden, der in Hessen vielfach ein Beamter des höheren Vermessungsdienstes ist und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Sie werden vom Regierungspräsidenten jeweils auf vier Jahre berufen.

1. Rückblick

Am 1. April 1939 wurden die Dörfer Klein-Linden mit 2.250 und Wieseck mit 4.060 Einwohnern in die kurz zuvor kreisfrei gewordene Stadt Gießen eingemeindet, so daß sie nunmehr rund 42.000 Einwohner hatte.

Oberbürgermeister (OB) der Stadt Gießen war Dr. Karl Keller³⁶, der 1925 nicht nur einstimmig zum OB auf weitere 12 Jahre wiedergewählt worden war, sondern in der gleichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung auch mit großer Mehrheit als OB auf Lebenszeit berufen wurde. Er schied am 1. April 1934, erst 54 Jahre alt, aus. In der Bevölkerung wurde allgemein unterstellt, daß dieses Ausscheiden auf Druck der NSDAP erfolgte.

Baudezernat ab 1925 war Prof. Dr. Ing. Ernst Hamm³⁷, Absolvent der TH Karlsruhe, zunächst als Beigeordneter, dann als Bürgermeister. Er war ein engagierter Befürworter des Erbbaurechts; er unterstützte - wie auch OB Dr. Keller - die Bestrebungen der deutschen Bodenreformer³⁸ sowie eine vorausschauende Bodenpolitik. Beide förderten auch die Tätigkeit der Baugenossenschaften, von denen die Baugenossenschaft 1894 Gießen e.G.m.B.H., heute e.G., bis etwa 1935/36³⁹ sehr oft Bauprogramme der Stadt realisierte und als einzige noch nach 1991 besteht. Nach seinem Ausscheiden aus den Diensten der Stadt Gießen wurde bis 1945 kein Baudezernat mehr bestellt; OB Heinrich Ritter übernahm diese Position.

Nach dem 8. Mai 1945 bis August 1946 bestand kein selbständiges Baudezernat. Anfallende Aufgaben wurden durch Baudirektor Gravert und Vermessungsrat i.R. Karle jeweils für ihre früheren Arbeitsgebiete wahrgenommen.

Nach der Kommunalwahl 1946 übernahm OB Albin Mann bis zu seinem Ausscheiden im Juni 1948 zusätzlich das Baudezernat. Ab der Kommunalwahl 1948 war es bis Juni 1966 üblich, daß der jeweilige OB auch das jeweilige Baudezernat übernahm. Da die OB Dr. Engler und Osswald

36 Dr. h.c. Karl Keller, geb. 5.05.1889 in Mainz. Von 1907 - 1914 Beigeordneter der Stadt Gießen, ab 1914 OB, in 1925 wiedergewählt. Ehrenbürger der Stadt. Am 13.07.1951 in Groß-Umstadt verstorben.

37 Dr. Ing. Ernst Hamm, Prof., geb. 16.05.1886, verst. 1952. Beigeordneter, später Bürgermeister und zugleich Baudezernat bis 15.04.1939. Anschließend Ministerialrat im Reichsinnenministerium. Ab 1950 bis zu seinem Tode Leiter des Referats Raumordnung im Bundesinnenministerium in Bonn.

Verschiedene höhere Beamte, die Schwierigkeiten mit der örtlichen NSDAP oder mit Dienststellen des "Reichsstatthalters" hatten, konnten in jenen Jahren - falls sie wirkliche Kapazitäten waren - in das Reichsinnenministerium wechseln.

38 Bodenreform war ursprünglich die Bestrebung zur Schaffung eines neuen Bodenrechts, durch die die anfallenden hohen Gewinne, die bei der Umwandlung von bis dahin land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in Bauland anfielen, weggesteuert werden sollten. Mit diesen Beträgen sollten die Erschließungskosten gesenkt und der Ausnutzung des Bodens durch den Bau von Hinter- und Seitengebäuden und dem Entstehen eines Proletariats entgegengewirkt werden. Führender Kopf dieser Bestrebungen war der dt. Volkswirt Adolf Damaschke (1865-1935), der auch den Deutschen Bund der Bodenreformer gründete.

39 Im Jahre 1935 gründete die Stadt die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, an der sie zunächst mit 90 % beteiligt war. Seit Anfang der 50er Jahre ist sie Alleingesellschafterin. Wohnungsbestand in 1989 über 7.000 Wohnungen.

auch gleichzeitig Kämmerer waren, war es für den Verfasser dieses Beitrages bei seinen Vorlagen für Baulandumlegungen, sonstigen Bodenordnungsmaßnahmen und Kaufverträgen nicht schwer, sowohl in der Innenstadt als auch außerhalb des Anlagenrings die erforderlichen Mittel zu erhalten.

2. Verzeichnis der Dezenten für die Bauverwaltung von 1945-1989

		erlernter Beruf
1945 - August 1946	Kein Dezent, Geschäfte führte Stadtbaurat Gravert (Hoch- und Tiefbau) sowie Vermessungsrat Karle (Vermessungsamt, Grundstücksverwaltung, Feldpolizei, Hausverwaltung)	
August 1946 - Juni 1948	Dezent OB Albin Mann, bis 1933	Gewerkschaftsbeamter
Juli 1948 - März 1949	Dezent: Beigeordneter Philipp Nicolaus	Architekt (BDA)
März 1949 - Juni 1954 (Ende Dienstzeit)	Dezentat: Bgm. bzw. OB Albert Osswald	Kaufmann
Dabei ab Januar 1961	Hilfsdezent Dezentat I OB Osswald ⁴⁰ Stadtbaudirektor Becker Dipl.Ing.	Architekt
Oktober 1963 - Juni 1966	Dezent: OB Bernd Schneider	Jurist

40 Hilfsdezent waren städtische Beamte, die für ihr Arbeitsgebiet vortragsberechtigtes, aber nicht stimmberechtigtes Mitglied des Magistrats waren. Im Bausektor wurde diese Stelle seit 1966 nicht mehr besetzt.

Juli 1966 - Juni 1968	Dezernent: Stadtrat Dr. Gerhard Eickmeier	Jurist
Juni 1968 - November 1970	kein Dezernent; Aufgaben des Dezernats nahm OB Bernd Schneider wahr	
November 1970 - Mai 1975	Dezernent: Stadtbaurat Erich Bartsch	Dipl.Ing.
Juni 1975 - Dezember 1976	Dezernent: OB Bernd Schneider	Jurist
Januar 1977 - Mai 1977	Dezernent: Stadtrat Walter Froneberg	Journalist
Juni 1977	Dezernent: OB Wilhelm Runtsch	Jurist
Oktober 1977 - März 1982	Dezernent: Stadtbaurat Manfred Bergmann	Dipl.Ing.
Mai 1982 - August 1985	Dezernent: Stadtbaurat Johann A. Wolf	Dipl.Ing.
August 1985; am 16.9.91 auf wei- tere 6 Jahre gewählt	Dezernent für Umwelt, Stadtentwicklung und Bauwesen Ekkehard Friedrich Dammann	Dipl.Ing.

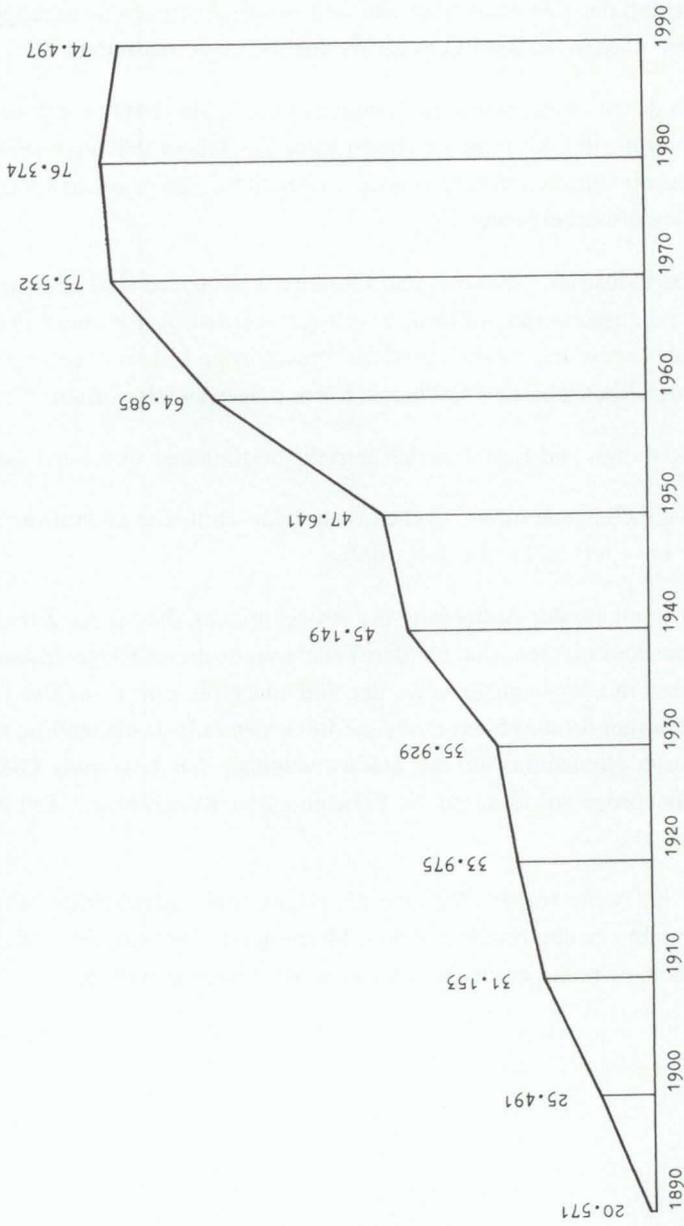
XIII. Zusammenfassende Betrachtungen

Nach Abschluß der z.Zt. laufenden und weit fortgeschrittenen Sanierungsmaßnahmen "Am Burggraben" nach § 142 BauBG ist für die Innenstadt festzustellen:

- Der von der Stadtverordnetenversammlung am 5. Mai 1949 beschlossene Wiederaufbau mit Sanierung der Altstadtbereiche ist Ende des Jahres 1989 abgeschlossen worden. Die beschlossene Straßenführung wurde eingehalten; öfters wurden Gebäude mit 8 und mehr Geschossen errichtet.
- Störende Industrie-, Gewerbe- und Großhandelsbetriebe sind an neue Standorte in entsprechend ausgewiesenen Flächen verlagert worden. Auf ihrem freigewordenen Grund und Boden entstanden vorwiegend mehrgeschossige Mietwohngebäude. Lagerhallen der Großhandelsbetriebe sind vielfach in Büros umgewandelt worden.
- Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bestimmen weitgehend das Stadtbild.
- Sowohl die Gebäude für kulturelle als auch für schulische und universitäre Belange sind spürbar erweitert und verbessert worden.
- Die Anwesen auf der Außenseite des Anlagenringes, die bis zur Zerstörung weitgehend Wohnzwecken dienten, sind für den Teilabschnitt dieses Ringes zwischen der Bahnhofstraße und der Westanlage sowie der Südanlage bis zum Ende der Ostanlage (Beginn der Marburger Straße) für vorhandene Behörden (z.B. Justizbehörden in der Ostanlage) oder durch Neubauten für die Stadtverwaltung, den Landkreis Gießen und sonstige Landesbehörden sowie durch die Errichtung der Kongreßhalle Teil der Innenstadt geworden.
- Gießen hat seine frühere Stellung als größte und bedeutendste Stadt im mittelhessischen Raum vor den Nachbarstädten Marburg und Wetzlar, die weniger zerstört waren als Gießen, nicht nur zurückgewonnen, sondern noch ausgebaut.

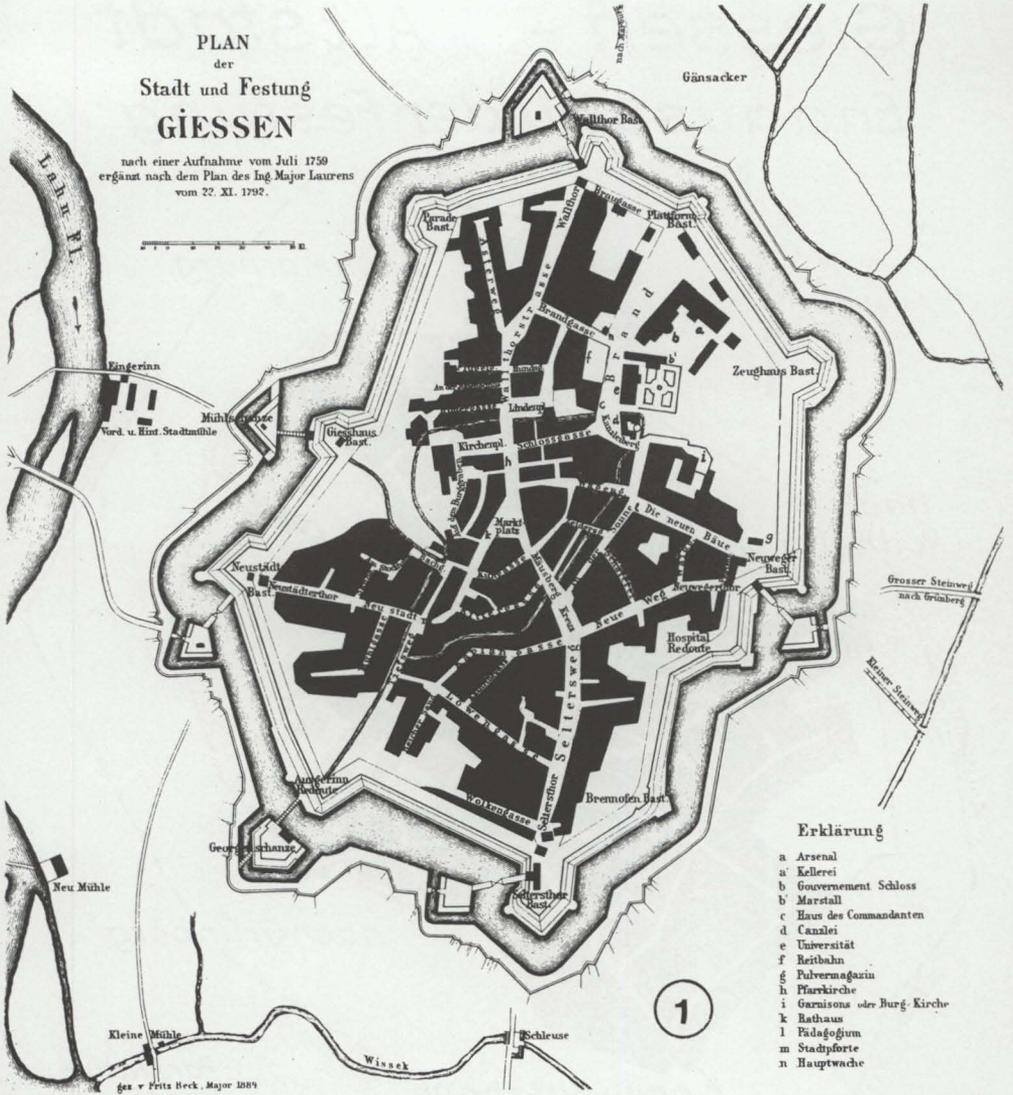
XIV. Anhang

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gießen seit 1890



PLAN
der
Stadt und Festung
GIESSEN

nach einer Aufnahme vom Juli 1759
ergänzt nach dem Plan des Ing Major Laurens
vom 22. XI. 1792.



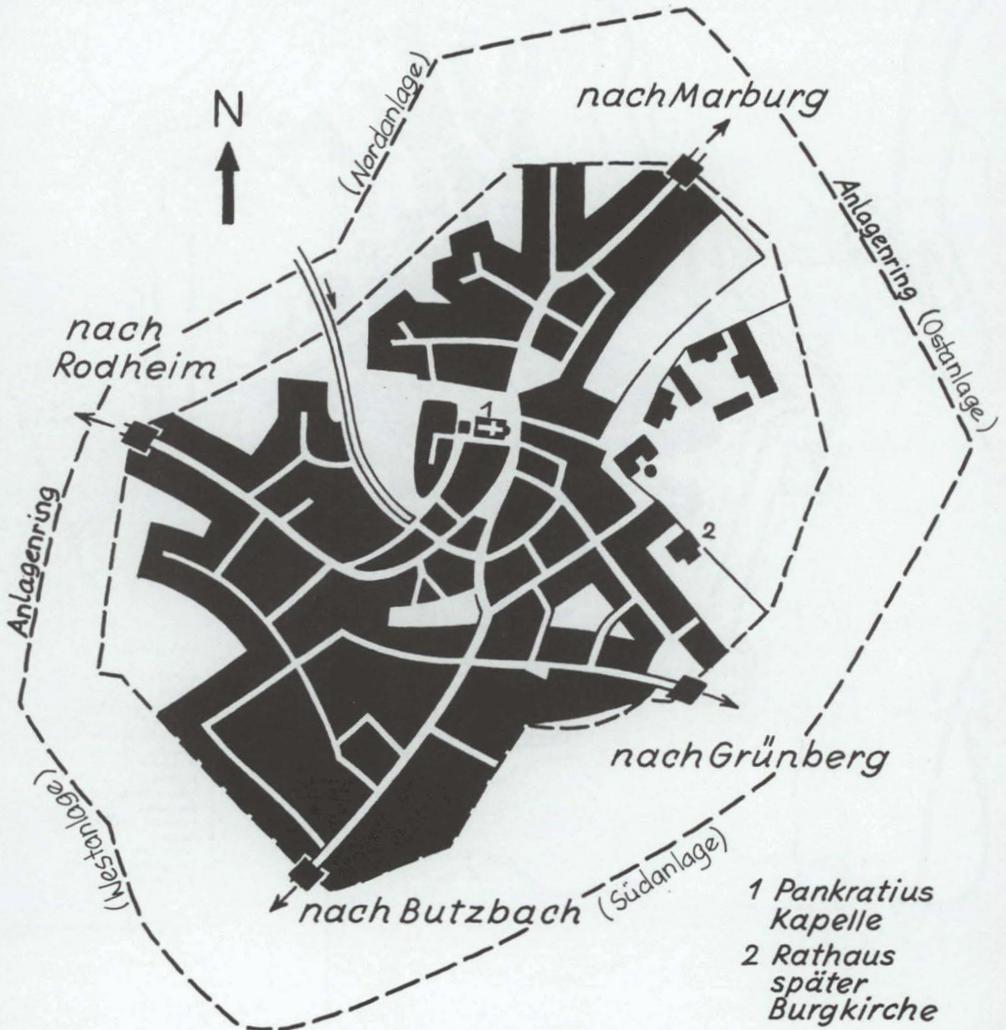
Erklärung

- a Arsenal
- a' Kellerei
- b Gouvernment Schloss
- b' Marstall
- c Haus des Commandanten
- d Canzlei
- e Universität
- f Reitbahn
- g Pulvernagazin
- h Pfarckirche
- i Garnison oder Burg-Kirche
- k Rathaus
- l Pädagogium
- m Stadtpforte
- n Hauptwache

Lith. geogr. Anst. v. C. Weibacher, Darmstadt.

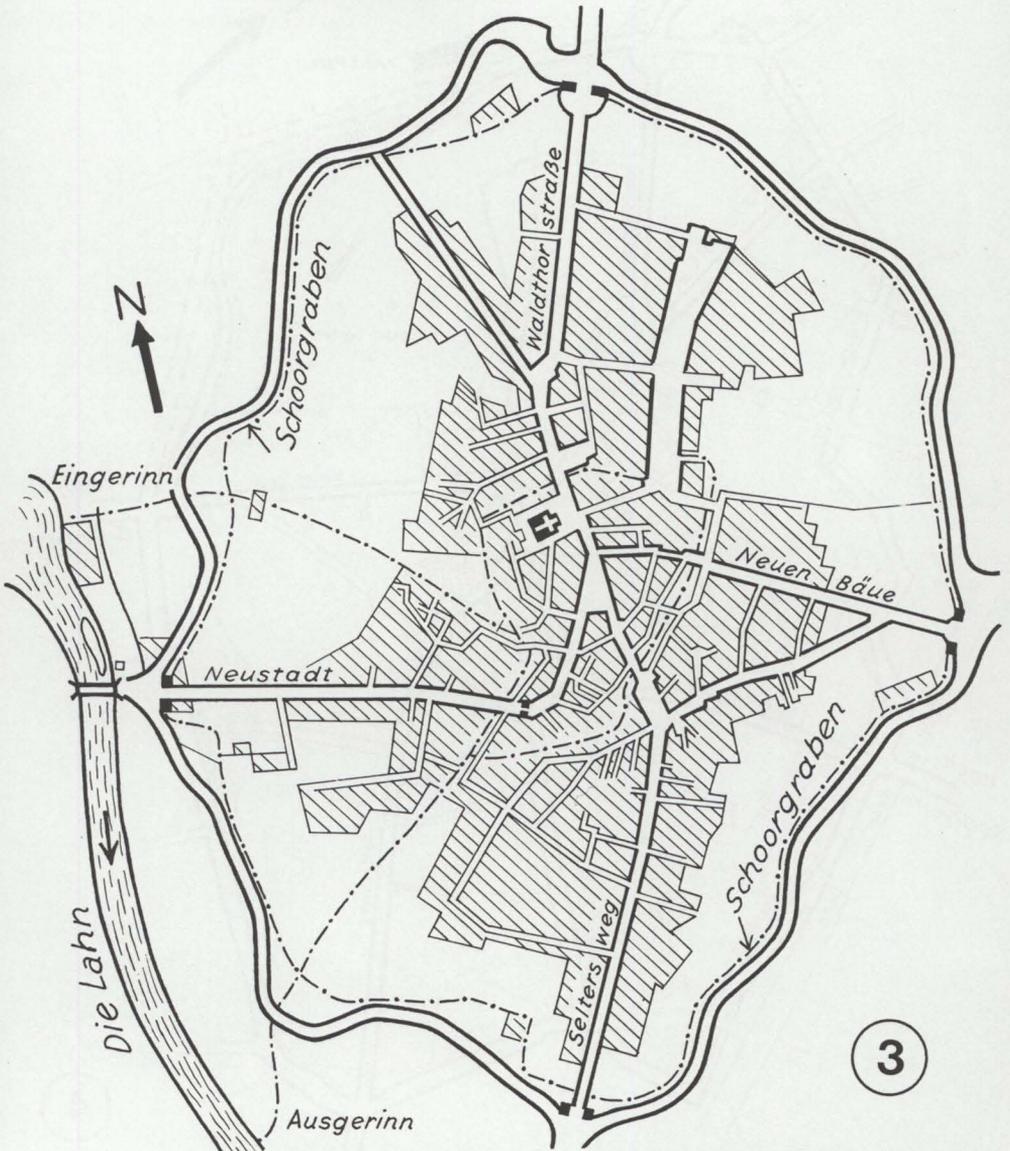
Giessen - Altstadt

Endausbau der Festung



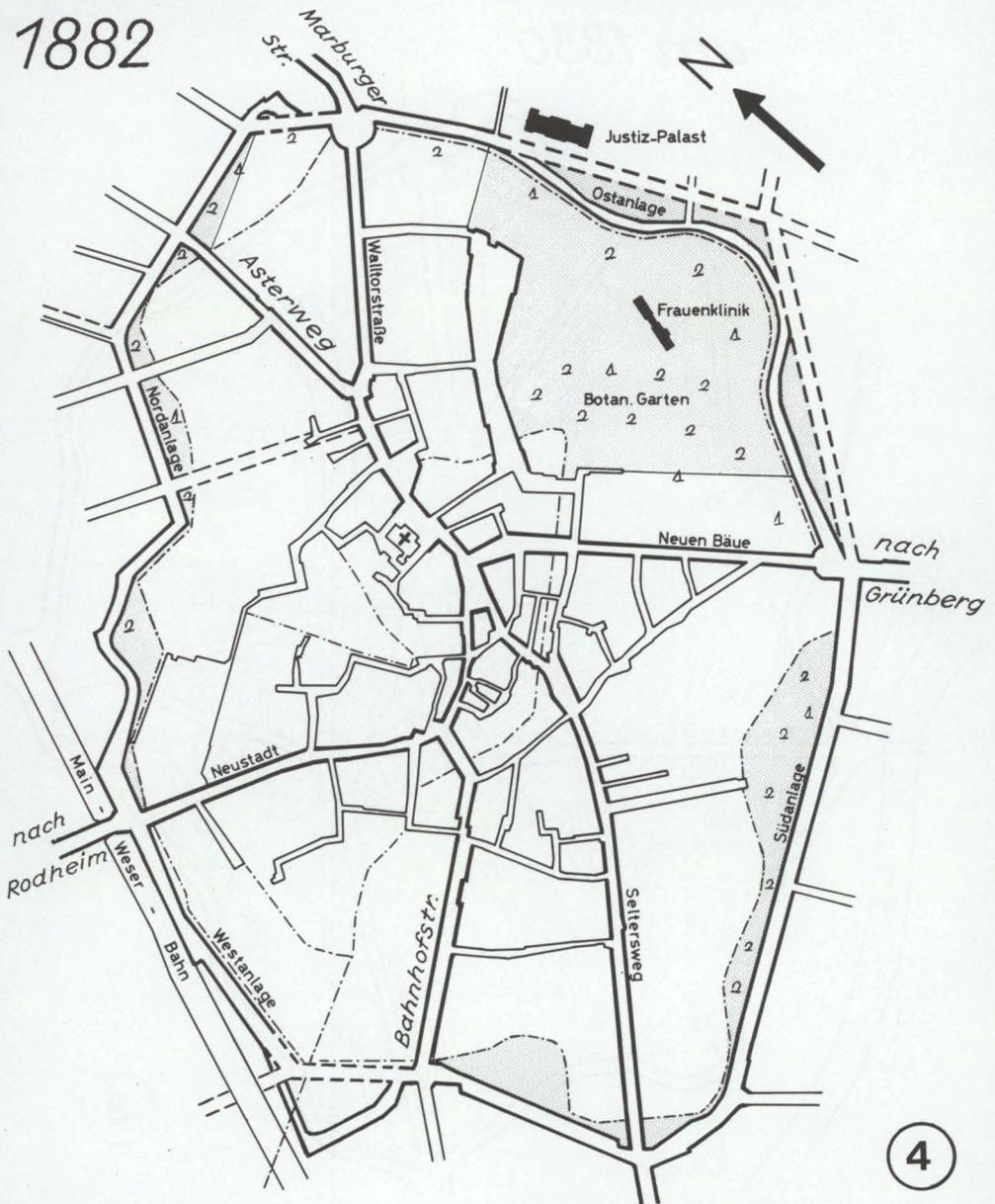
100 50 0 100 200 300 400 500m

Giessen - Innenstadt um 1830



- offene Wasserläufe
- ▨ bebaute Fläche
- Wichtige Straßen und Plätze

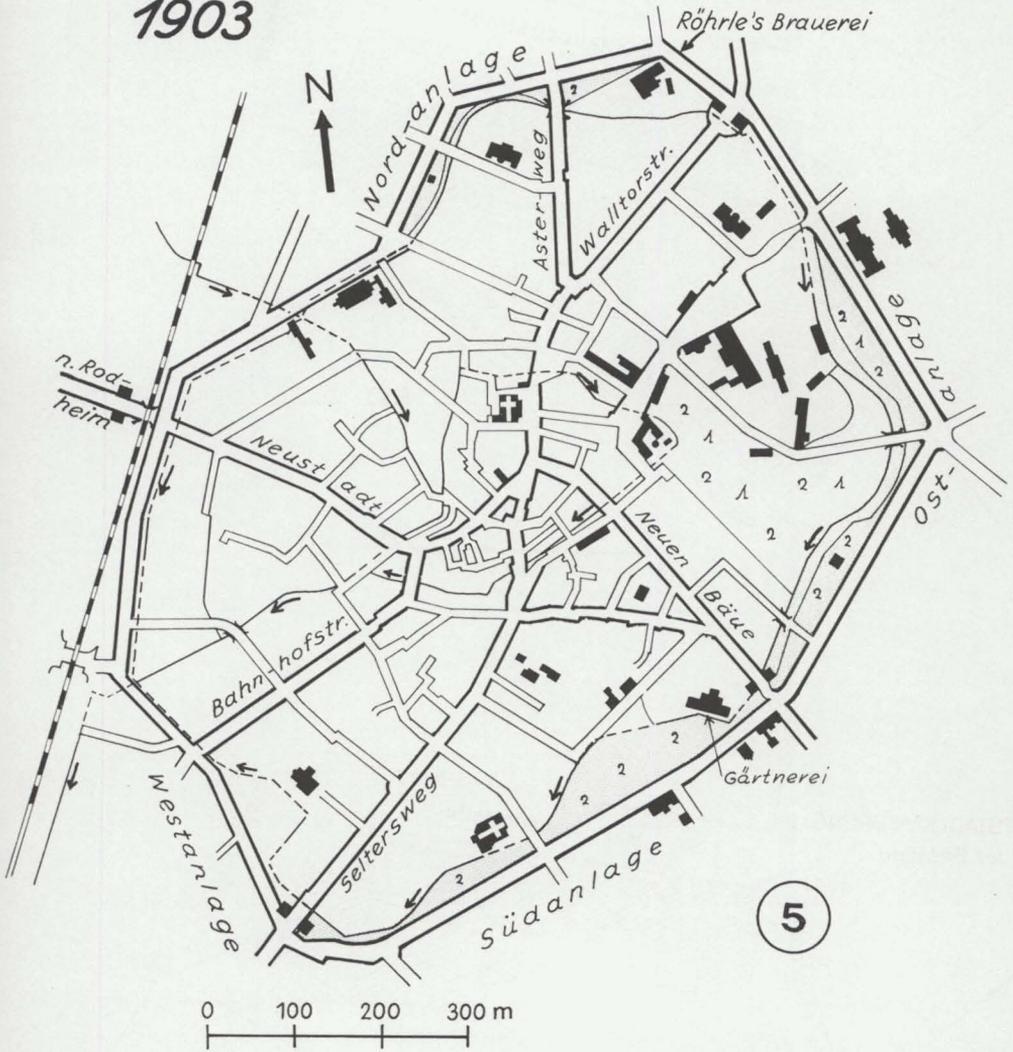
Giessen-Innenstadt 1882



0 100 200 m

- Proj. Straßen
- Offene Wassergräben
- Wichtige Straßen u. Plätze
- Grünflächen

Giessen - Innenstadt 1903



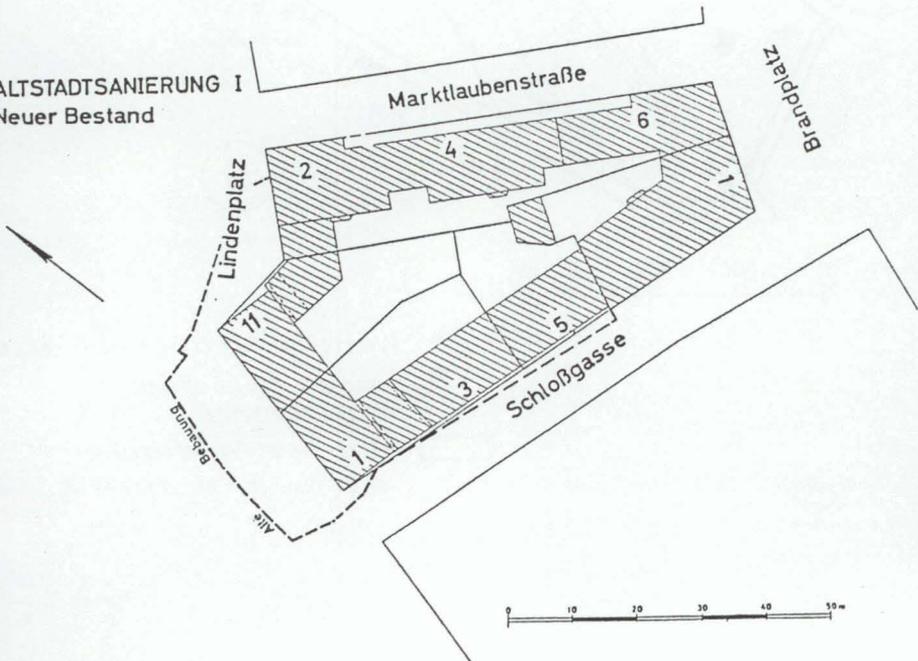
-  Wichtige Straßen u. Plätze
-  Gräben, teils offen,
teils verrohrt.
-  Grün- bez. Parkflächen

ALTSTADTSANIERUNG
1.TEIL (1936-1939)

Alter Bestand

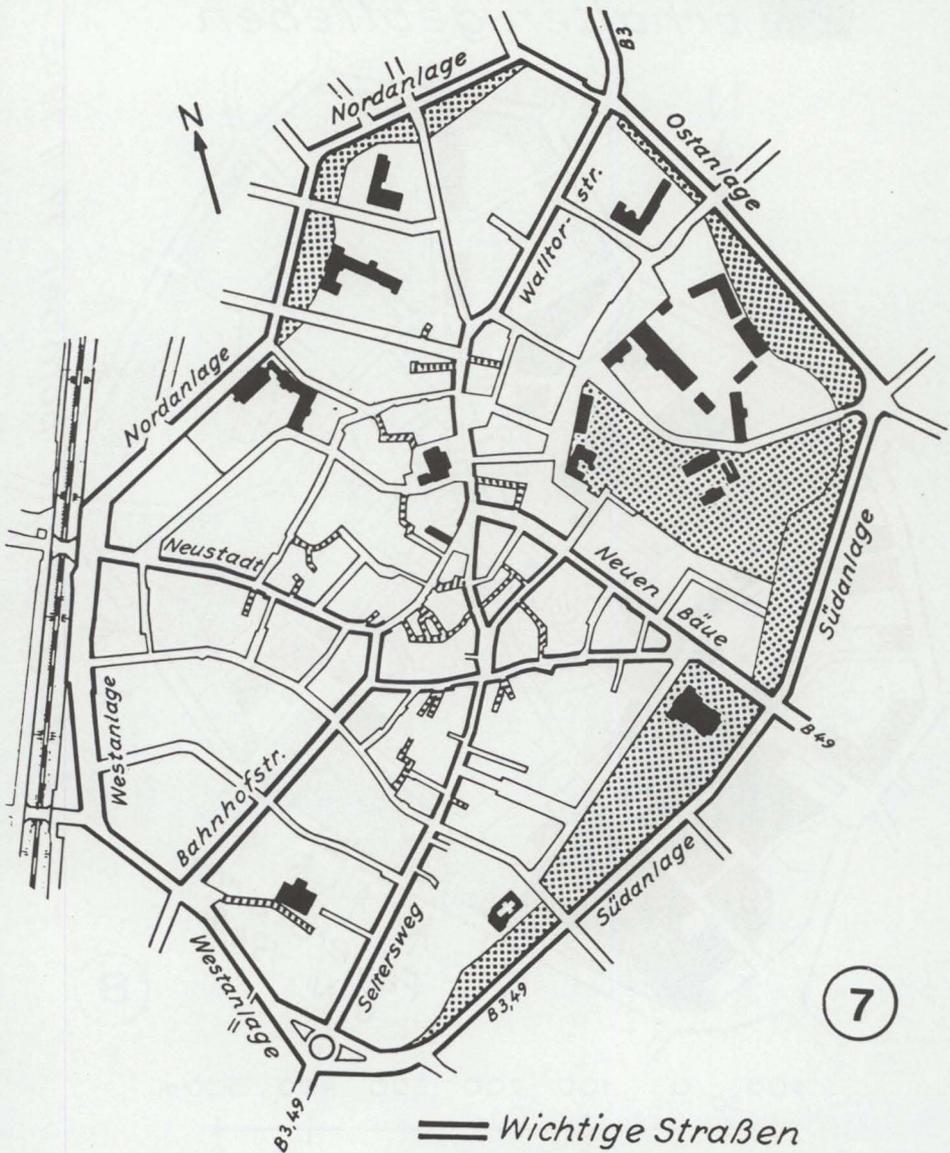


ALTSTADTSANIERUNG I
Neuer Bestand



Giessen - Innenstadt

Alte Straßenführung 1944



=== Wichtige Straßen

— Nebenstraßen

■ öffentl. Gebäude

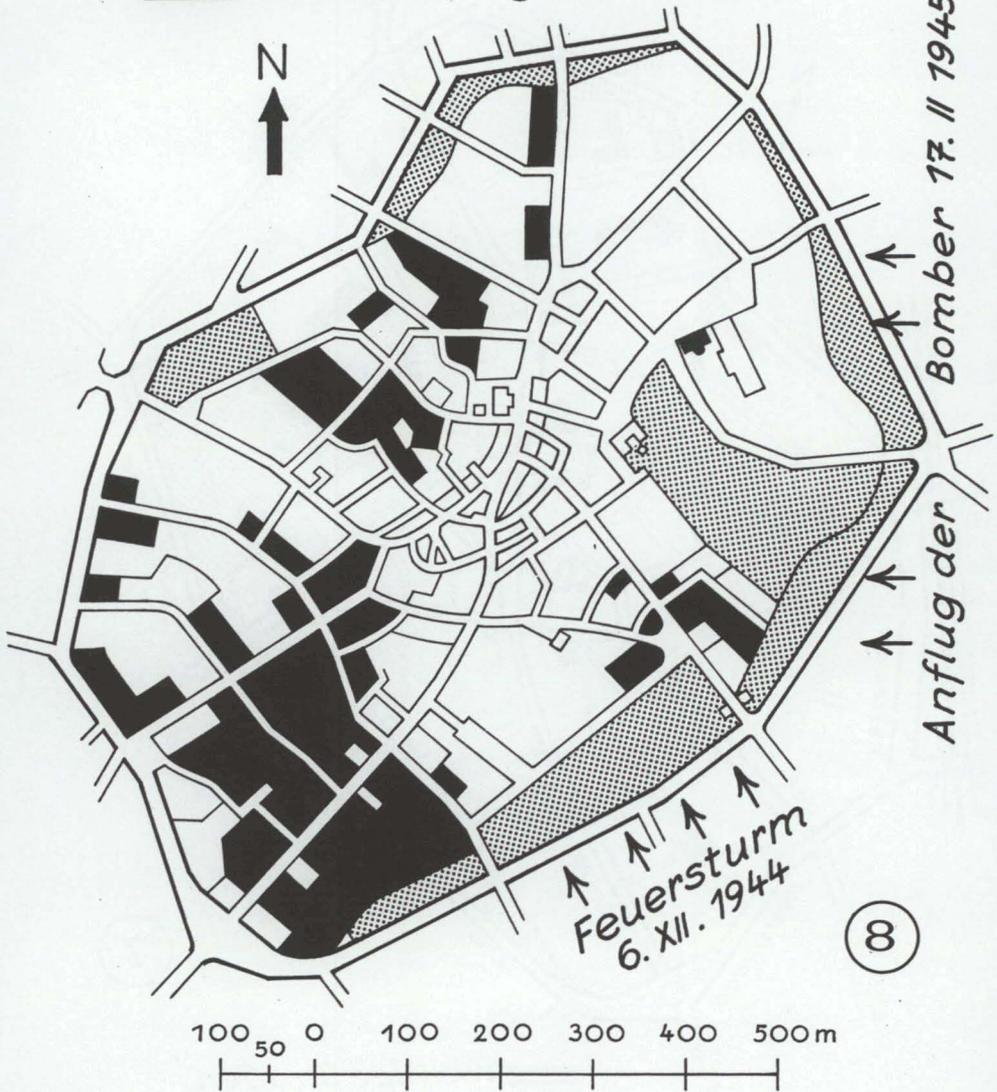
▤ Mit Beschluß vom 5.5.1949 aufgehobene Wegflächen

0 100 200 300 m

Giessen-Innenstadt

Umfang der Zerstörung

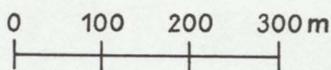
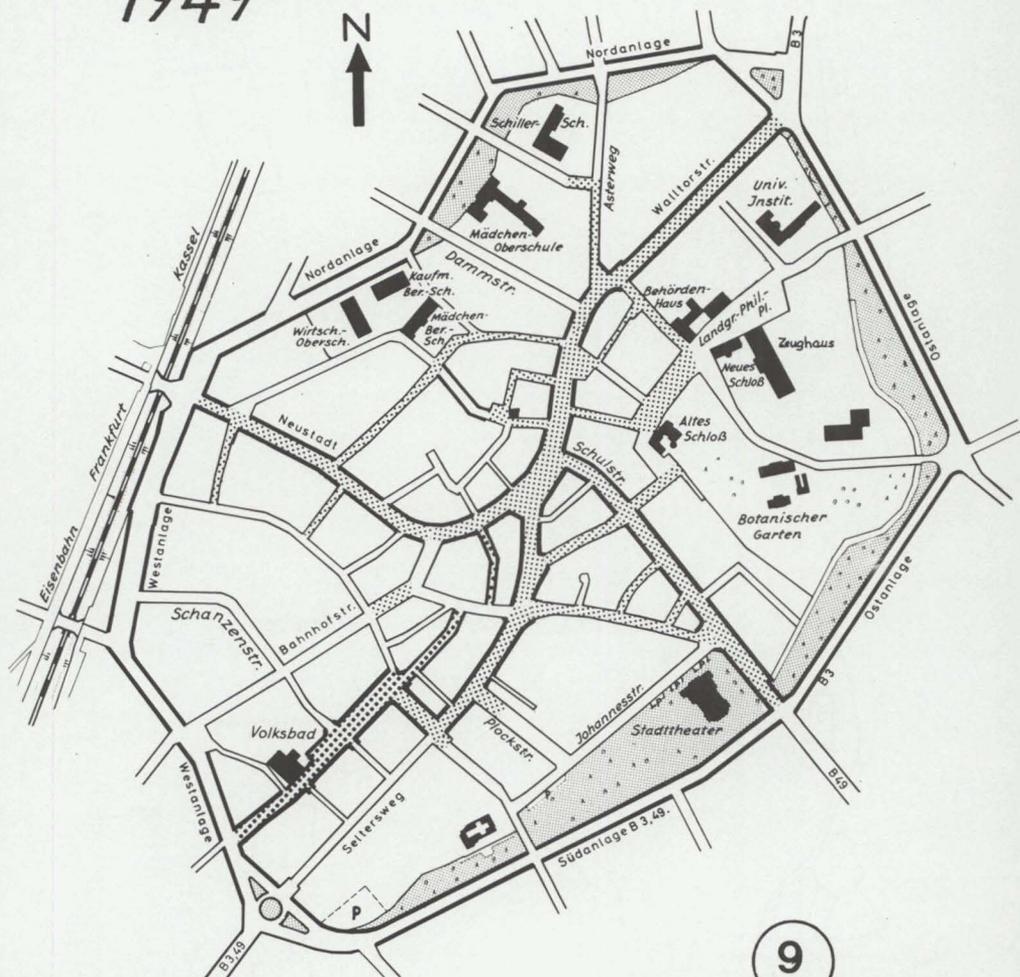
■ Erhalten geblieben



Giessen-Innenstadt

Gepl. Straßenführung

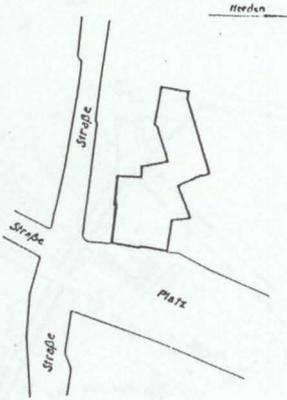
1949



-  **Wichtige Straßen**
-  **Nebenstraßen**
-  **öffentl. Gebäude**
-  **gepl. Straßen**
-  **vorhandene Straßen zu verbreitern**

Zweckmäßige Gestaltung von Baugrundstücken

Vor der Umlegung

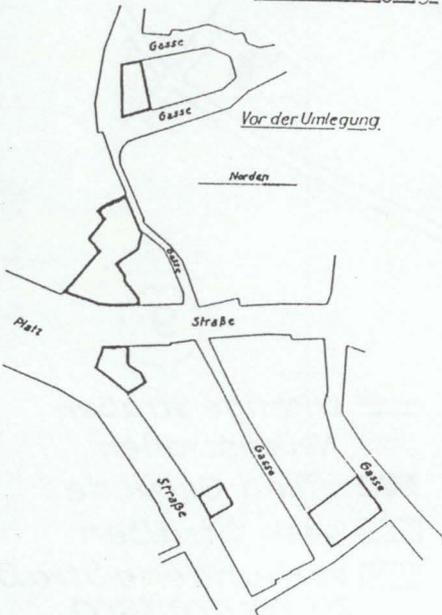


Nach der Umlegung

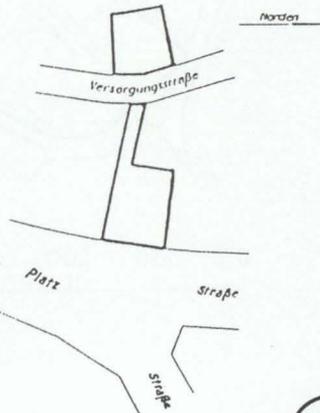


Zusammenlegung zersplitterten Grundbesitzes

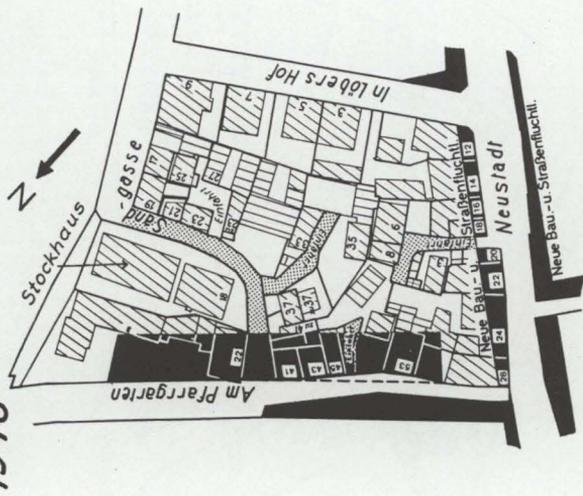
Vor der Umlegung



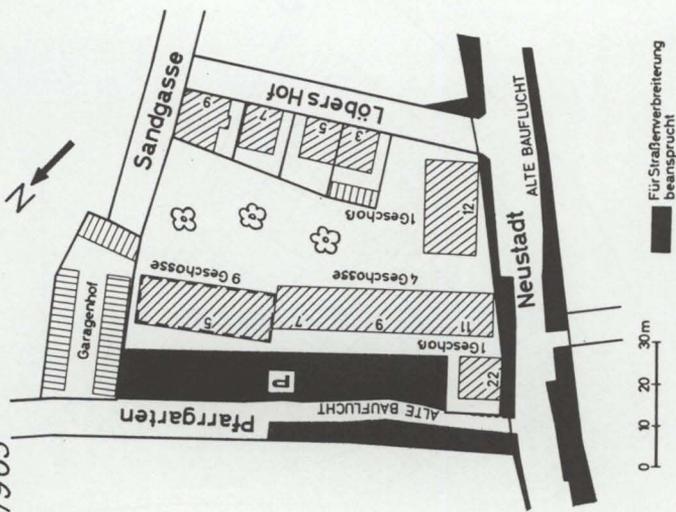
Nach der Umlegung



Bereich:
Neustadt-Sandgasse
 Alter Grundstückszuschnitt
 1948

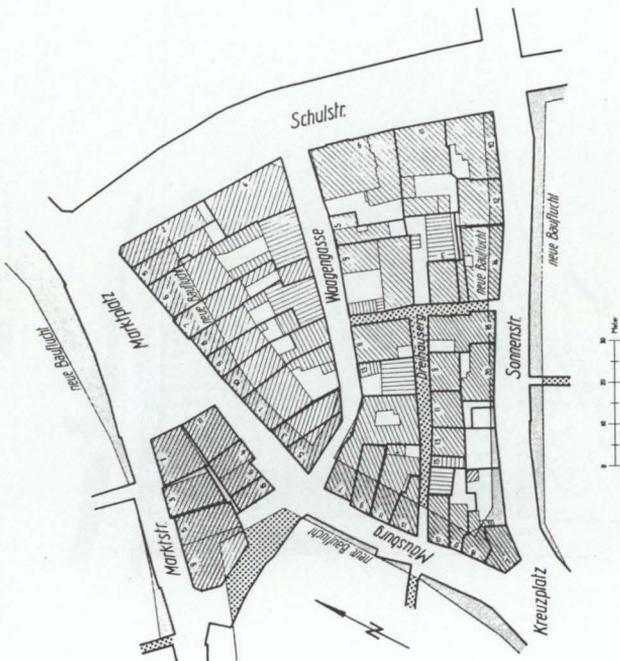


Bereich:
Neustadt-Sandgasse
 Neuer Grundstückszuschnitt
 1965



Alter Zustand 1948

Bereich: Marktplatz-Waagengasse-Sonnenstraße

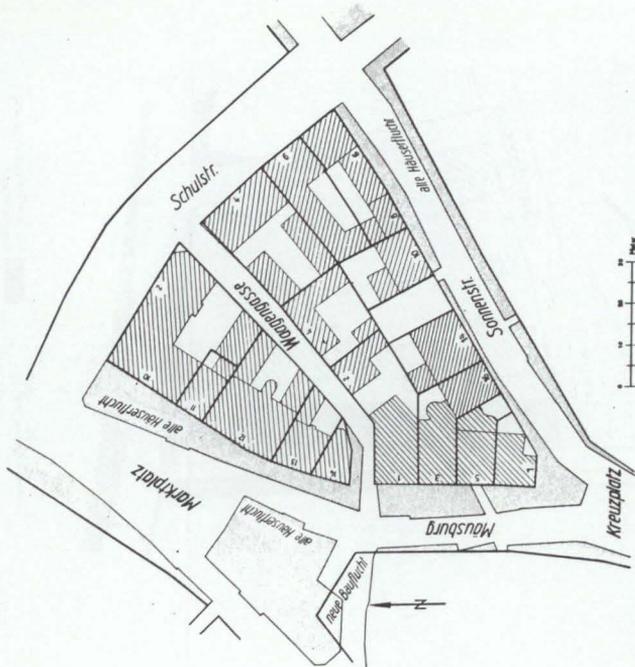


- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- für Straßenverbreiterung benötigt
- Aufzuhebende Straßenflächen
- Freiflächen = 14,7%
- 42 Flurstücke, mittl. Größe = 127 qm
- 30 Eigentümer, mittl. Besitzgr. = 778 qm

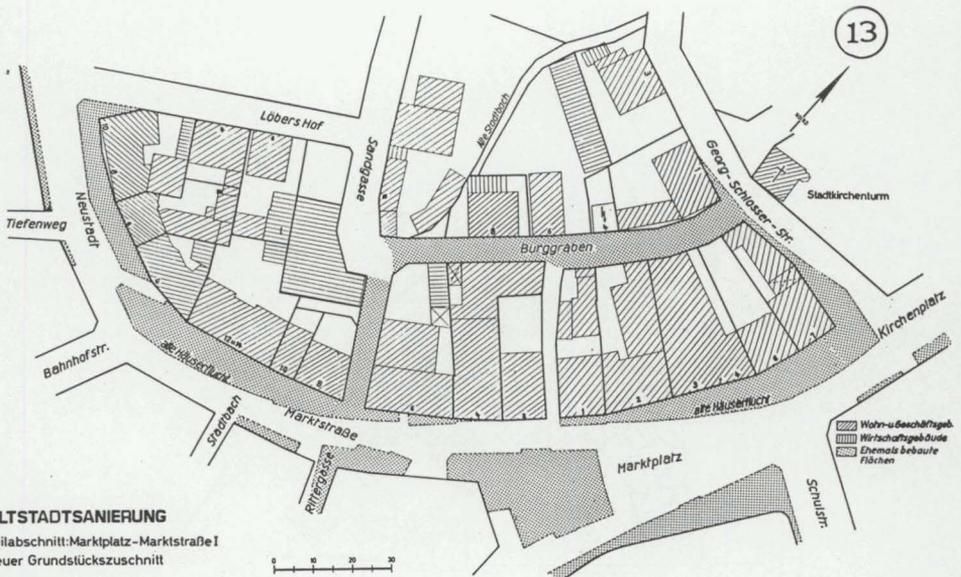
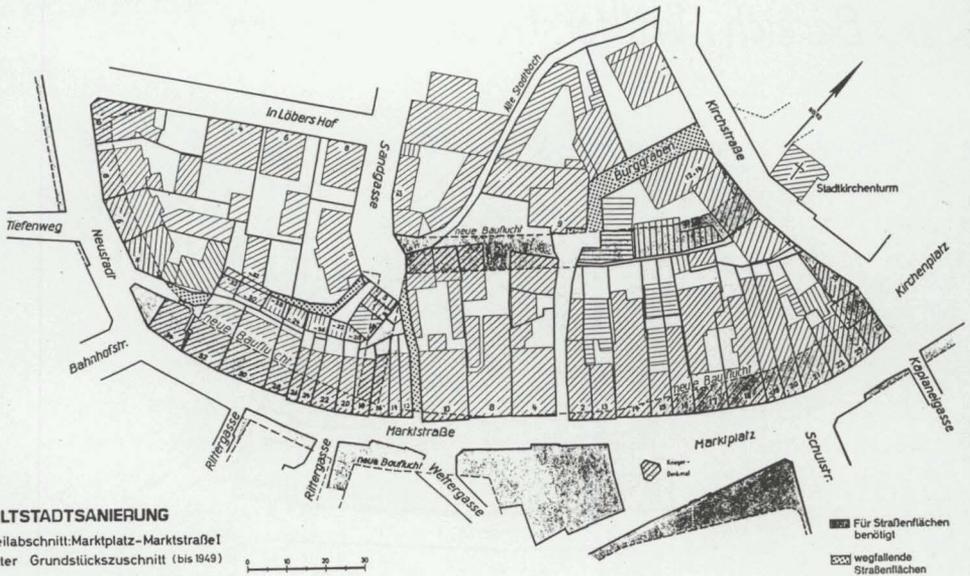
12

Neuer Zustand 1960

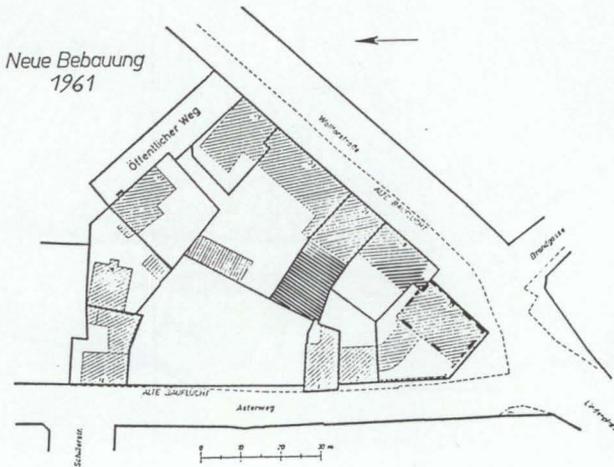
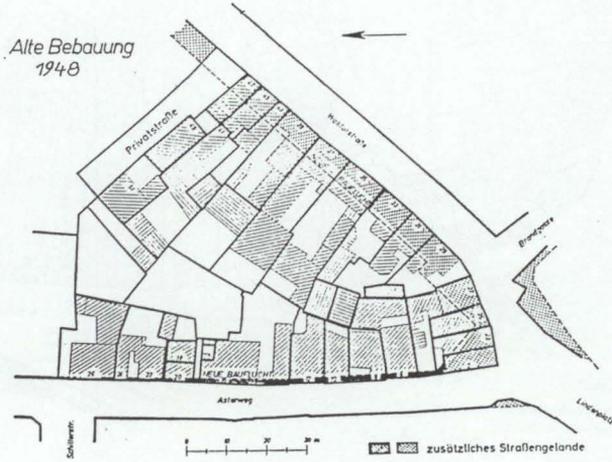
Bereich: Marktplatz-Waagengasse-Sonnenstraße



- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- für Straßenverbreiterung benötigt
- Freiflächen = 22,9%
- 16 Flurstücke, mittl. Größe = 295 qm
- 15 Eigentümer, mittl. Besitzgr. = 307 qm

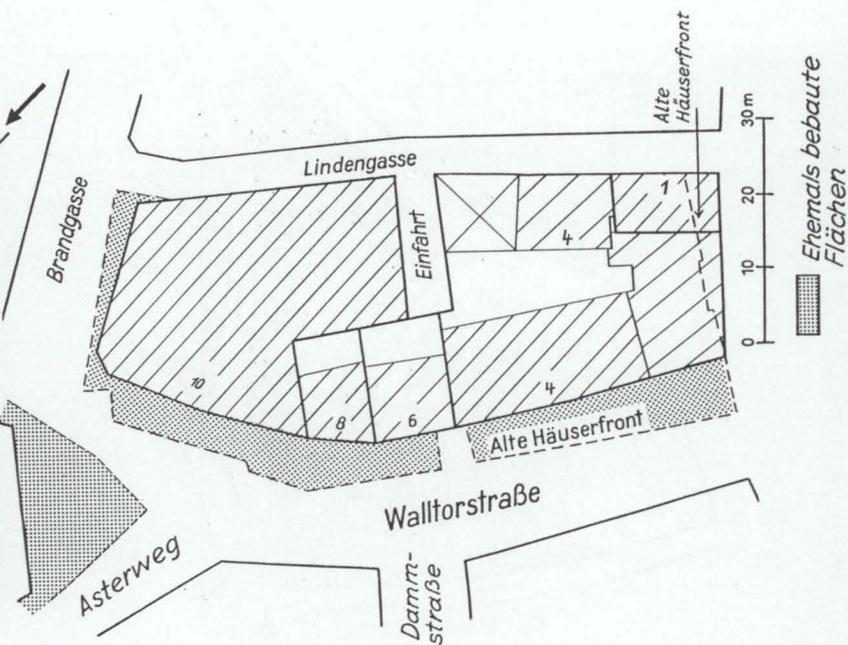


Bereich Walltorstraße - Asterweg



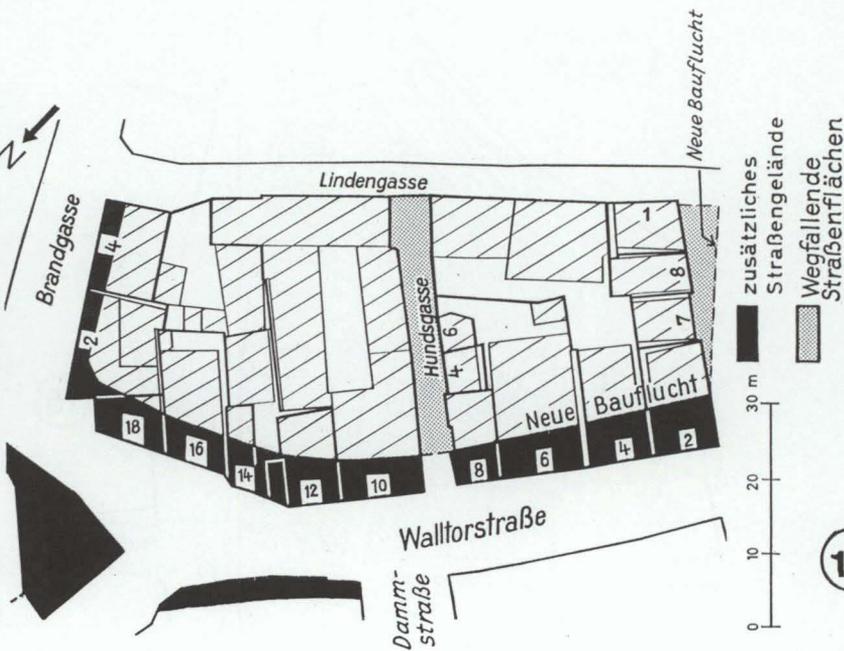
Neuer Bestand 1960

Teilumlegungsgebiet „Brandgasse“
 5 Eigentümer-durchschn. Größe d. Besitzes 493 qm
 dazu 383 qm zusätzl. Straßengelände

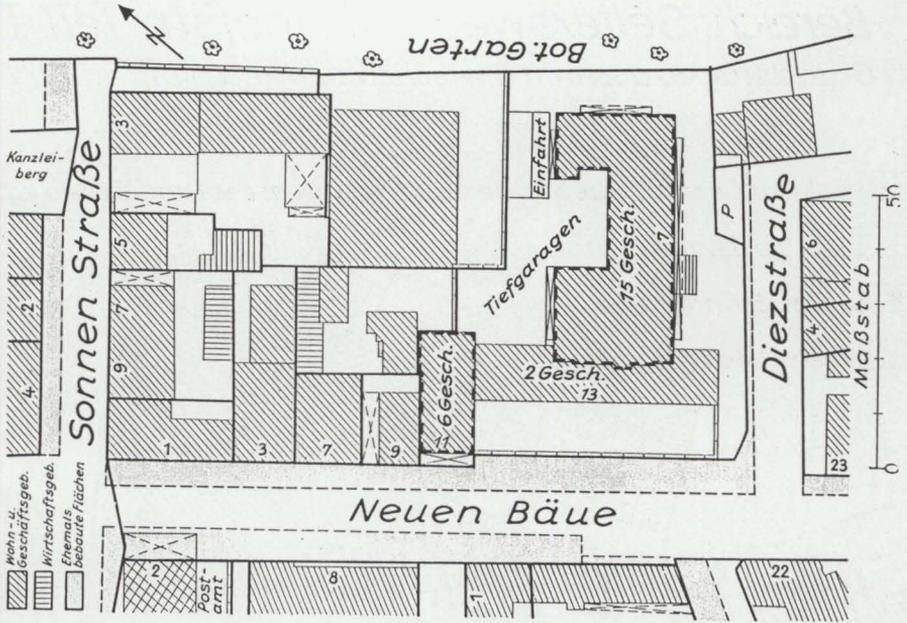


Alter Bestand 1949

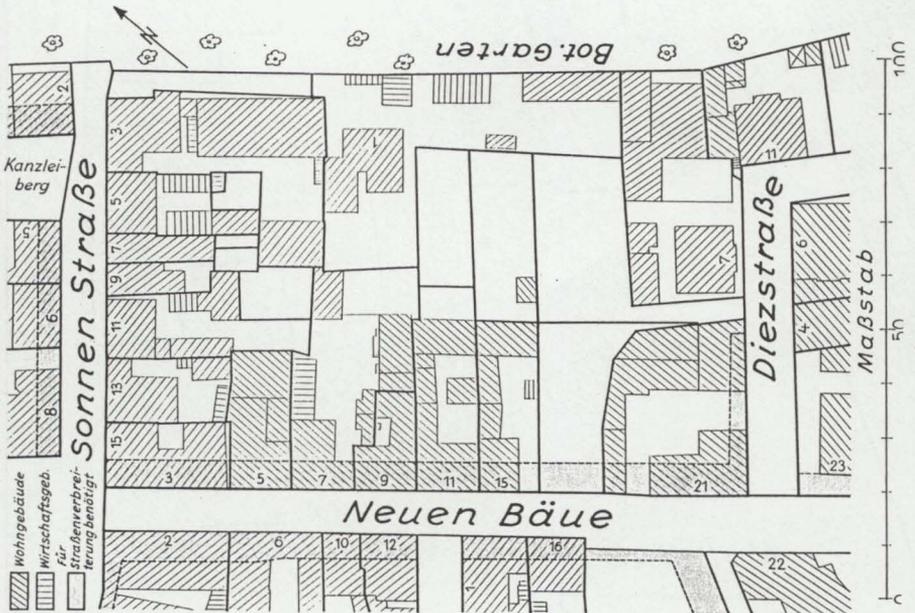
Teilumlegungsgebiet „Brandgasse“
 15 Eigentümer-durchschnittl. Größe d. Besitzes 190 qm



Bereich: Neuen Bäume NW
Neuer Bestand 1975



Bereich: Neuen Bäume NW
Alter Bestand 1948

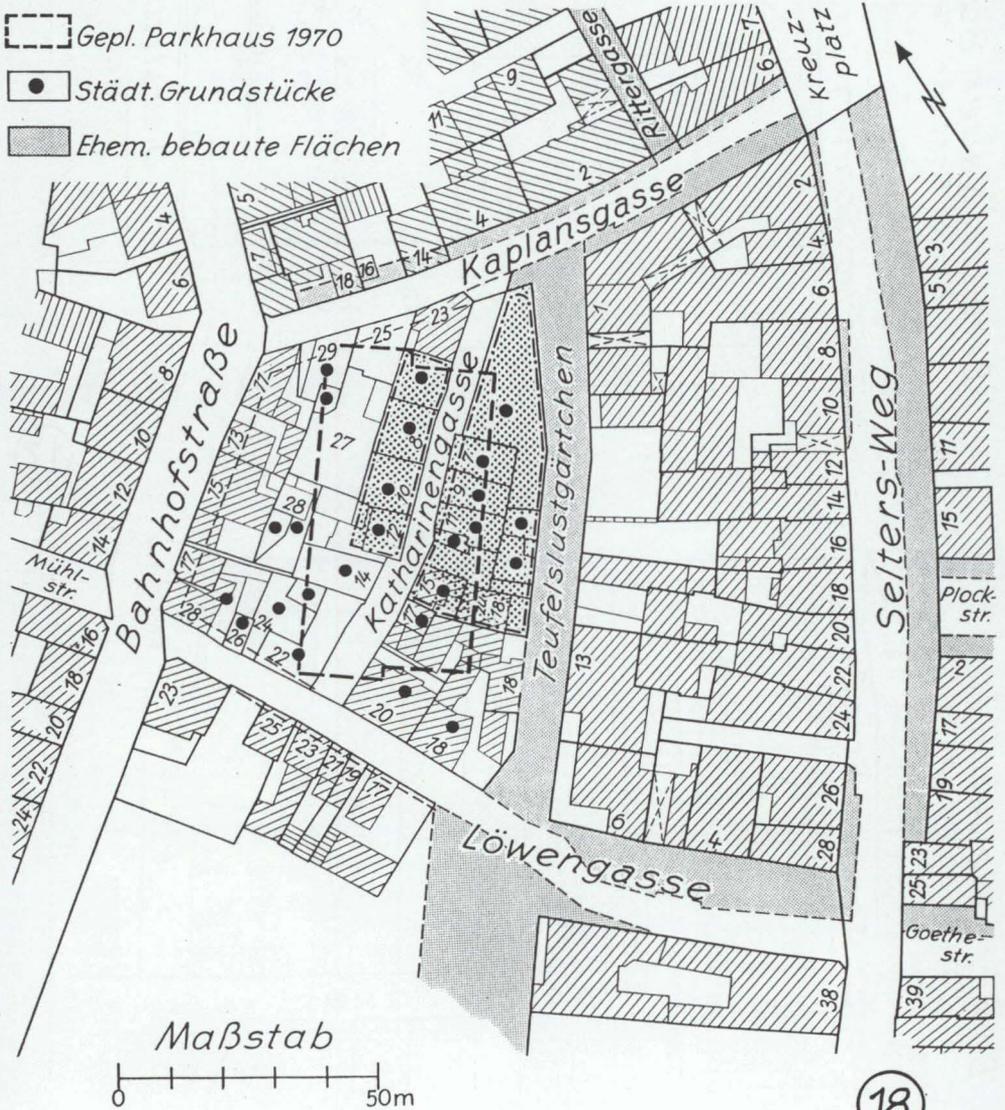


17

Bereich: Seltersweg Bahnhofstr. Teil I

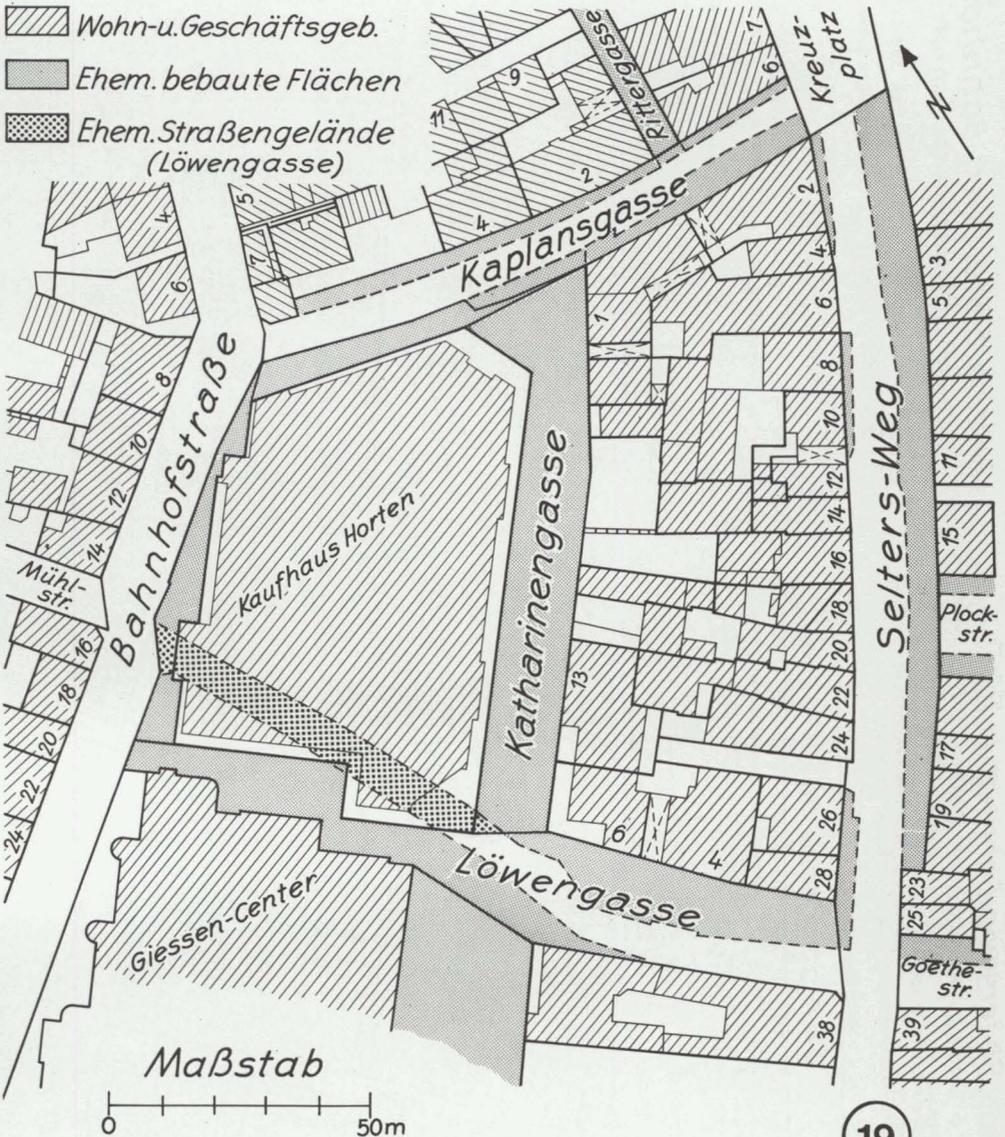
Grundstückszuschnitt (Zwischenzustand) Anfang 1971

-  Wohn- u. Geschäftsgebäude
-  Ausgewiesene Parkflächen v. 1955
-  Gepl. Parkhaus 1970
-  Städt. Grundstücke
-  Ehem. bebaute Flächen



Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil I.

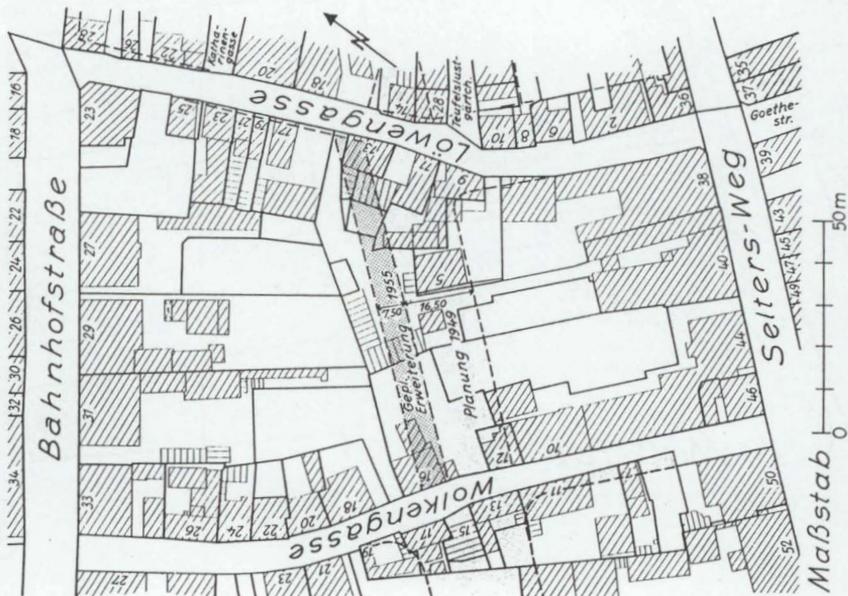
Grundstückszuschnitt Anfang 1980



Bereich: Seitersweg-Bahnhofstr. Teil II

Alter Grundstückszuschnitt 1948

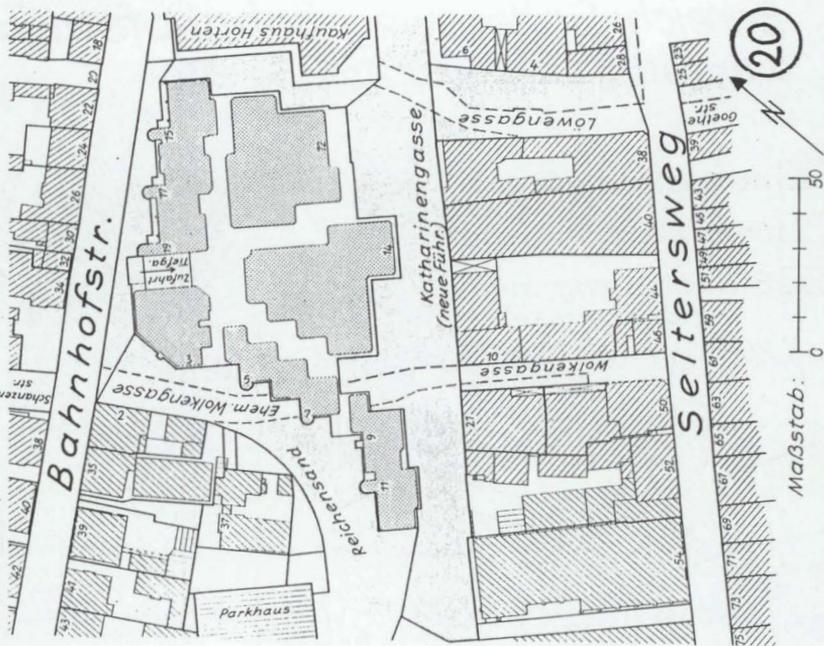
-  Wohn- und Geschäftsgrundstücke
-  für Straßenverbreiterung (in 1949) (bzw. neue Straßen) vorgesehen
-  Wirtschaftsgebäude
-  Straßenverbreiterung



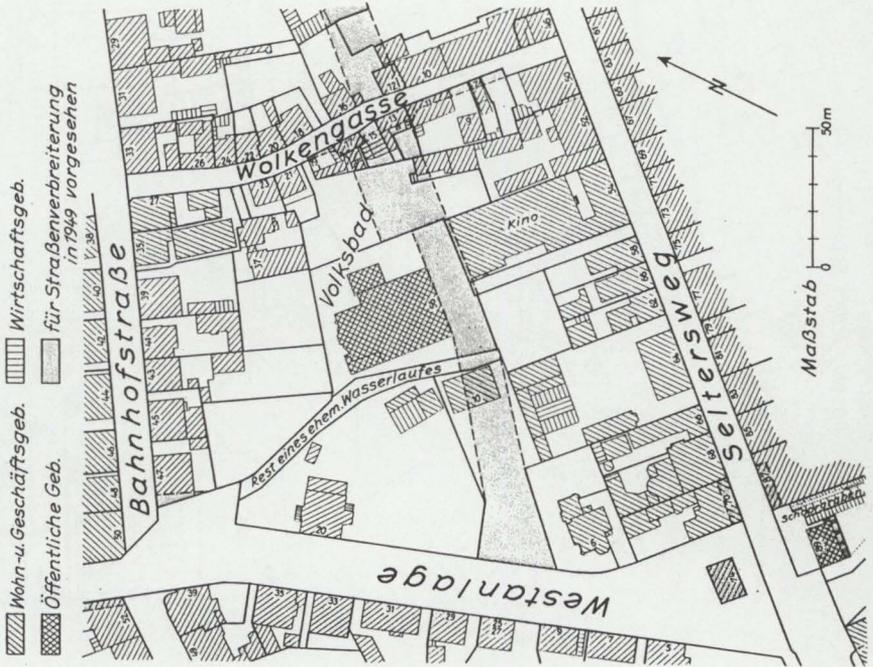
Bereich: Seitersweg-Bahnhofstr. Teil II

Neuer Grundstückszuschnitt 1980

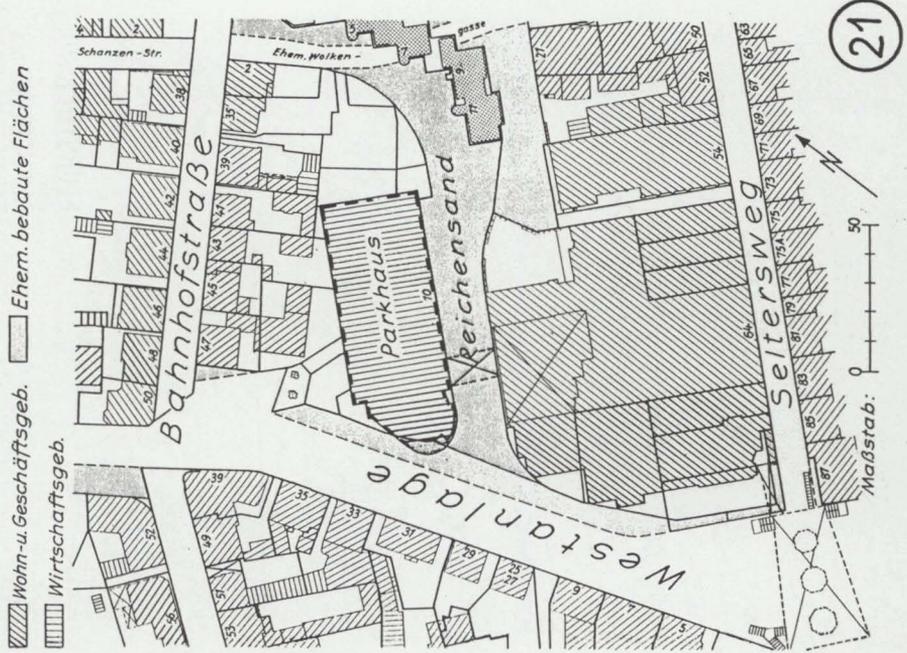
-  Wohn- u. Geschäftsgeb.
-  Geb. des City-Centers
-  Wirtschaftsgeb.
-  Ehem. bebaute Flächen

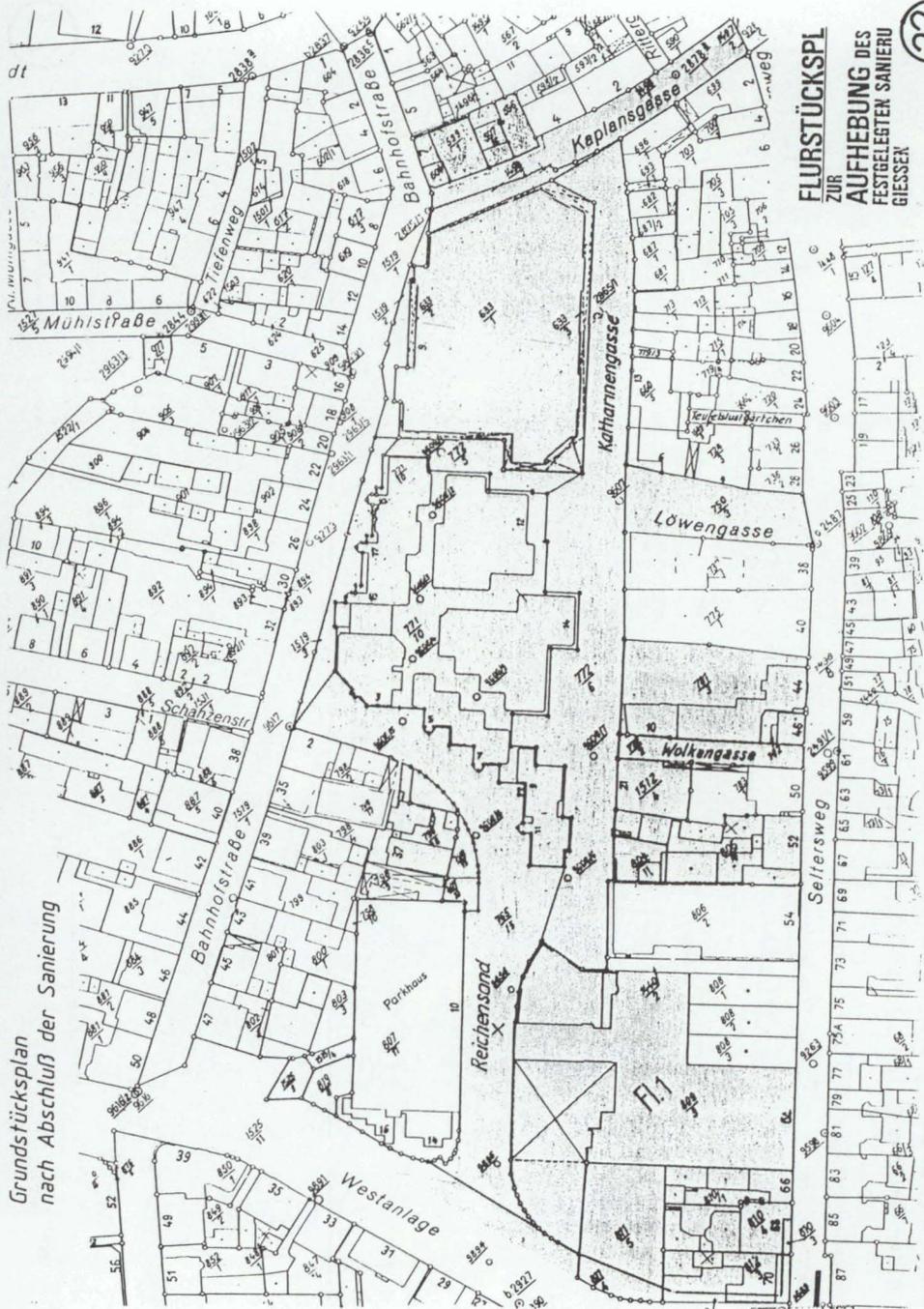


Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil III
 Alter Grundstückszuschnitt 1948



Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil III
 Neuer Grundstückszuschnitt 1980/190





Grundstücksplan
nach Abschluß der Sanierung

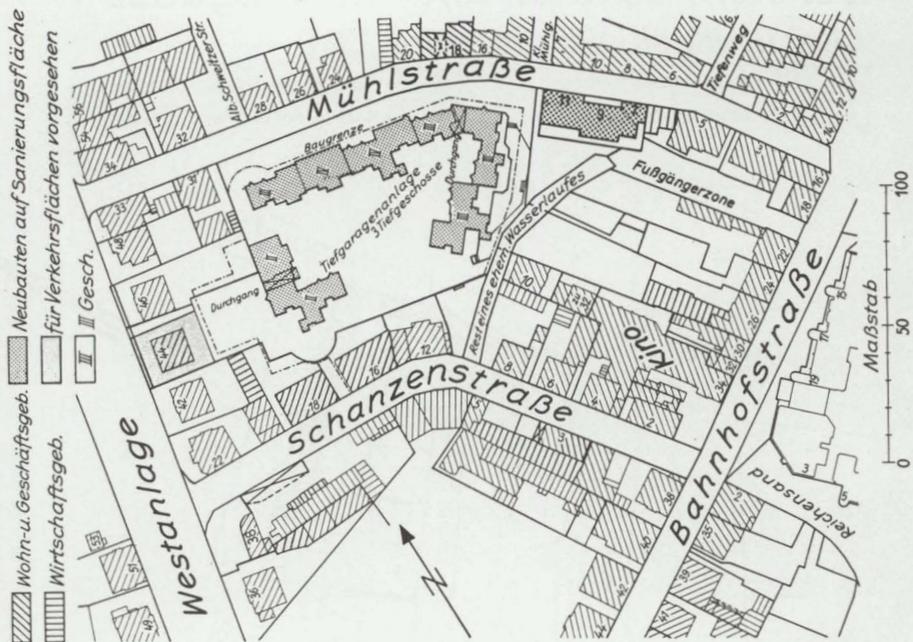
FLURSTÜCKSP
L
ZUR
AUFHEBUNG DES
FESTGELEGTE
SANIERUN
GIESEN

22

Bereich: Mühlstraße-Schanzenstraße
 Alter Grundstückszuschnitt 1948



Bereich: Mühlstraße-Schanzenstraße
 Grundstückszuschnitt 1980/90



23

Bereich: Schulstraße-Schloßgasse

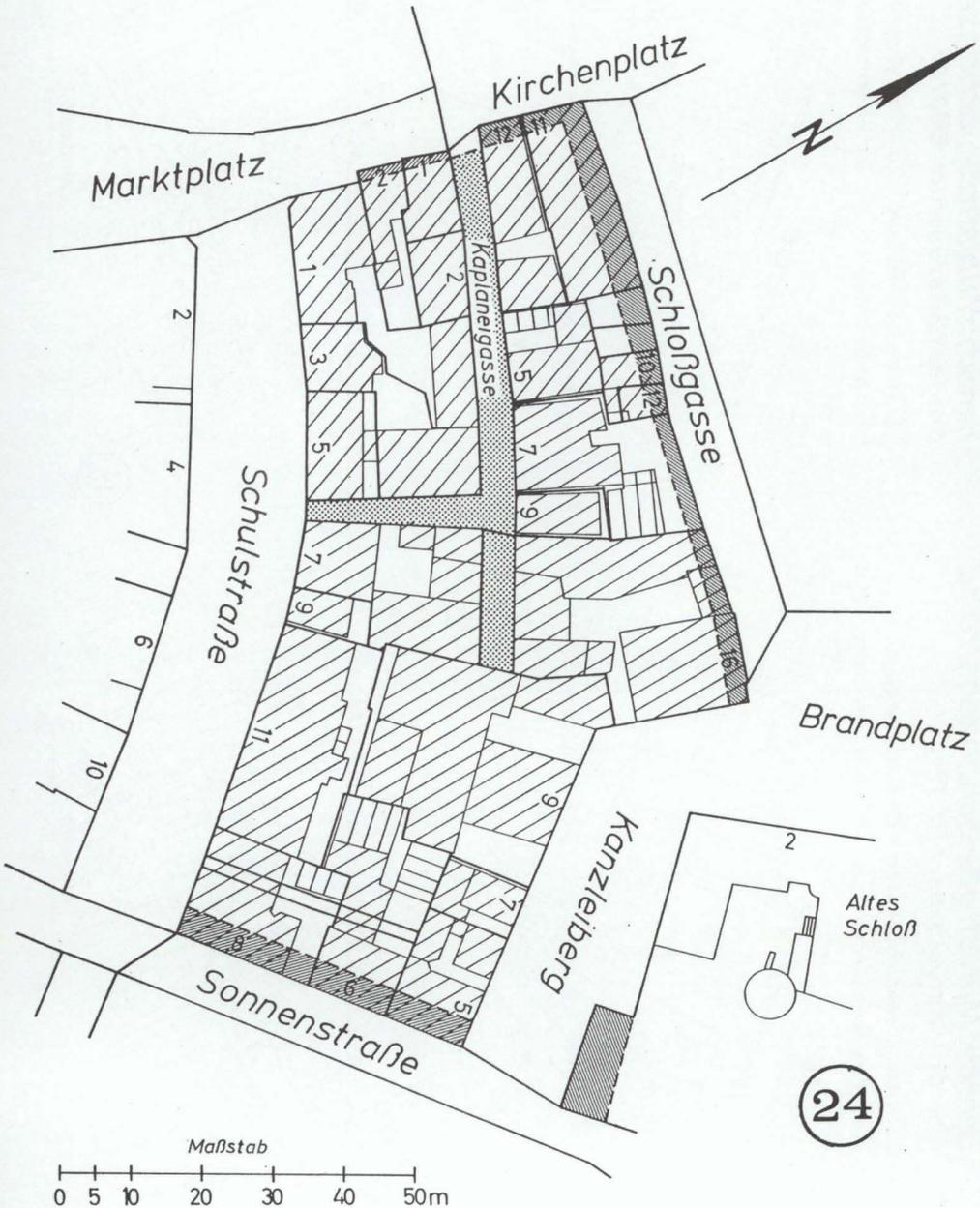
Alter Grundstückszuschnitt 1948

 Wohn.-u. Geschäftsgeb.

 Für Straßenverbr. vorgesehen

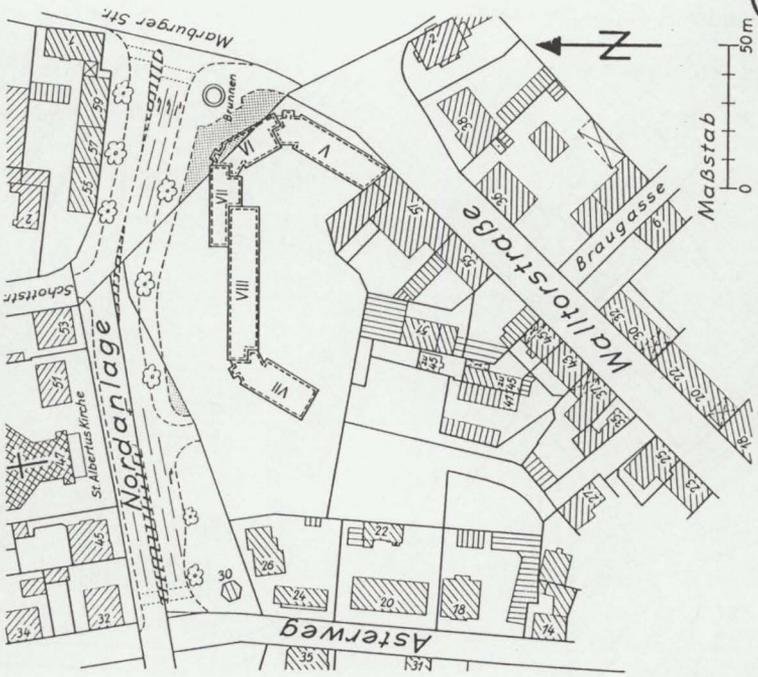
 Wirtschaftsgebäude

 Aufzuehrende Wegflächen



Bereich: Walltorstraße-Asterweg Teil II
 Bebauungsplan von 1981 (vereinfachte Darstellung)

-  Wohn- u. Geschäftsgeb.  Wirtschaftsgeb.  5 Geschosse
-  Gepl. Gebäude des Arbeitsamtes  Seither: Sira-Bengelände
-  Zur Erweiterung d. Nordanlage vorgesehen

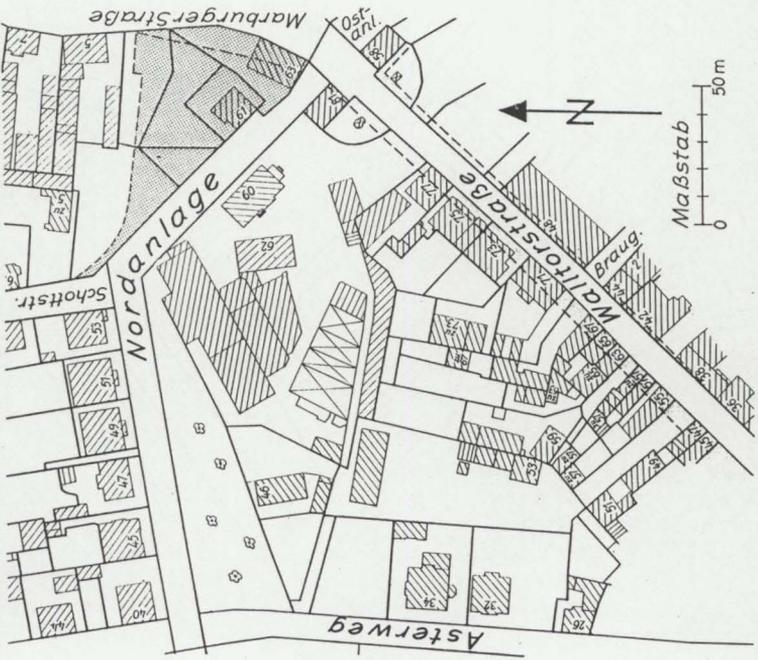


25

Bereich: Walltorstraße-Asterweg Teil II

Alter Grundstückszuschnitt 1948/49

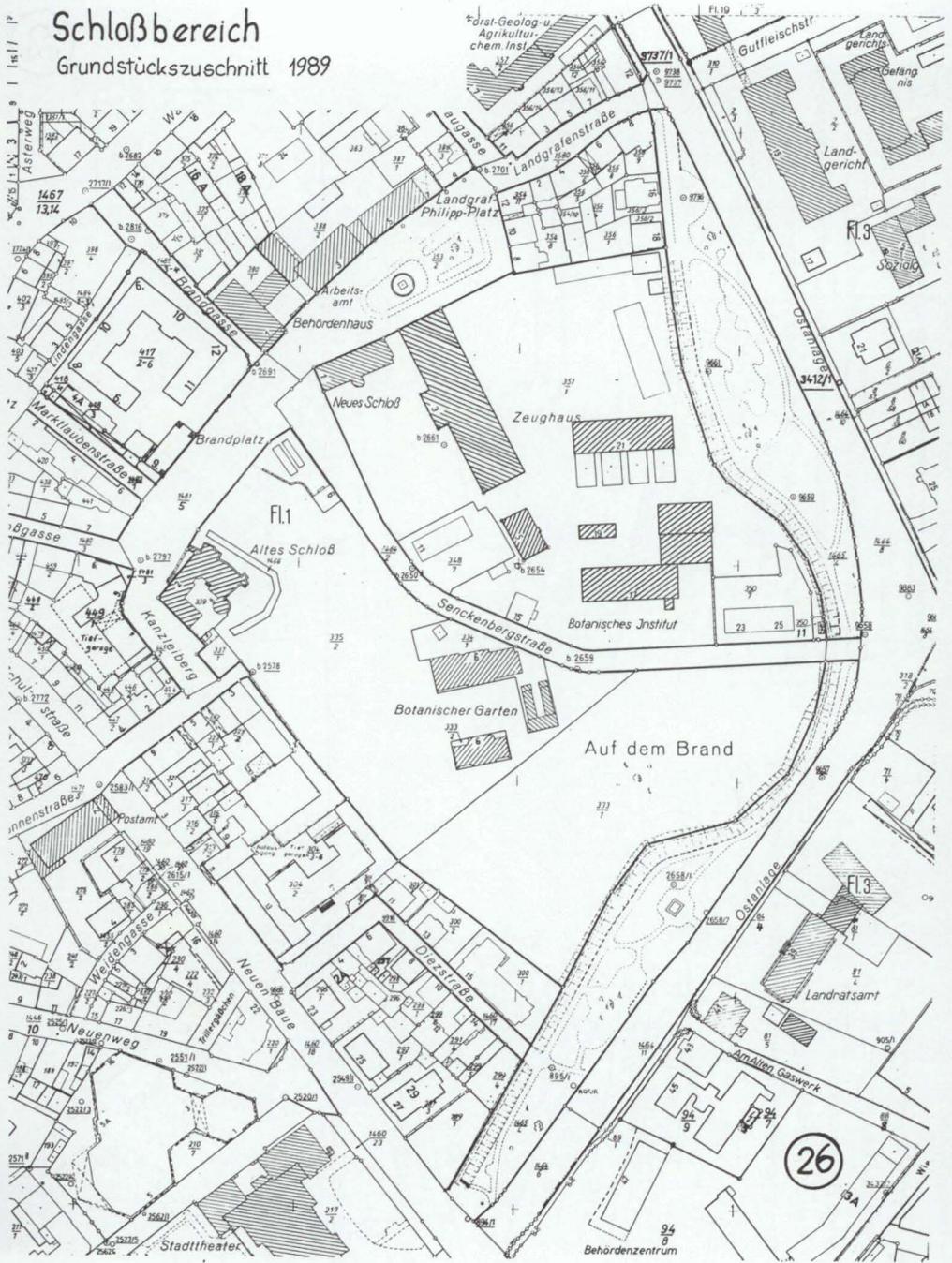
-  Wohn- u. Geschäftsgeb.  Wirtschaftsgeb.
-  Für Straßenverbreiterungen benötigt (nach Plan 1949)
-  Für Straßenverbreiterungen (außerhalb des Anlagenringes)



Maßstab
 0 50m

Schloßbereich

Grundstückszuschnitt 1989





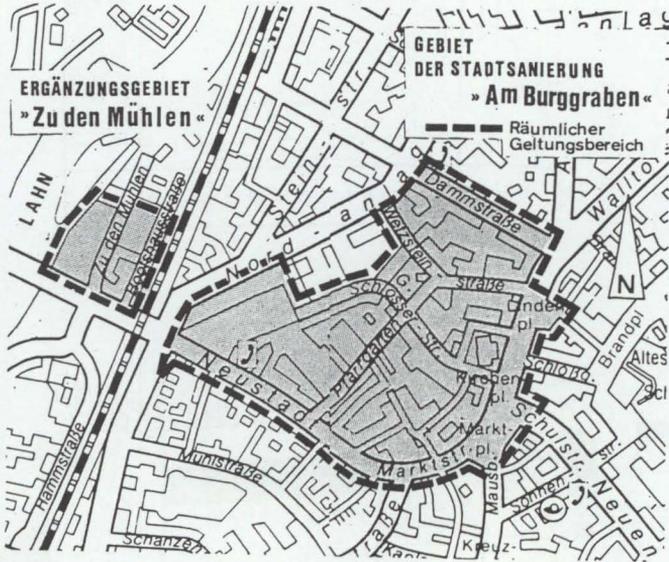
Ausschnitt

Giessener Anzeiger

vom 7. MAI 1988 Nr. 19

Universitätsstadt Giessen
Amtliche Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Giessen hat am 10. 12. 1987 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Burggraben“ mit dem Ergänzungsgebiet „Zu den Mühlen“ in Giessen beschlossen.



Sanierungsatzung
Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 2253) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Giessen die folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „AM BURGRABEN“ mit dem Ergänzungsgebiet „ZU DEN MUHLEN“ in Giessen:

Umlauf / Verbleib

Table with 5 columns and 2 rows for tracking document circulation.

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original wird hiermit bestätigt.

6300 Giessen, den 09. MAI 1988

Blg. - Z. Vorgang -



28

(Unterschrift)



Gießen - Innenstadt

Sanierungsgebiet „Am Burggraben“

