

PRAXISBEISPIEL: SANIERUNG NEUSTADTZENTRUM, MAINZ



Frontansicht des Neustadtzentrums

© empirica

1. Zusammenfassung (Stand 10/2020)

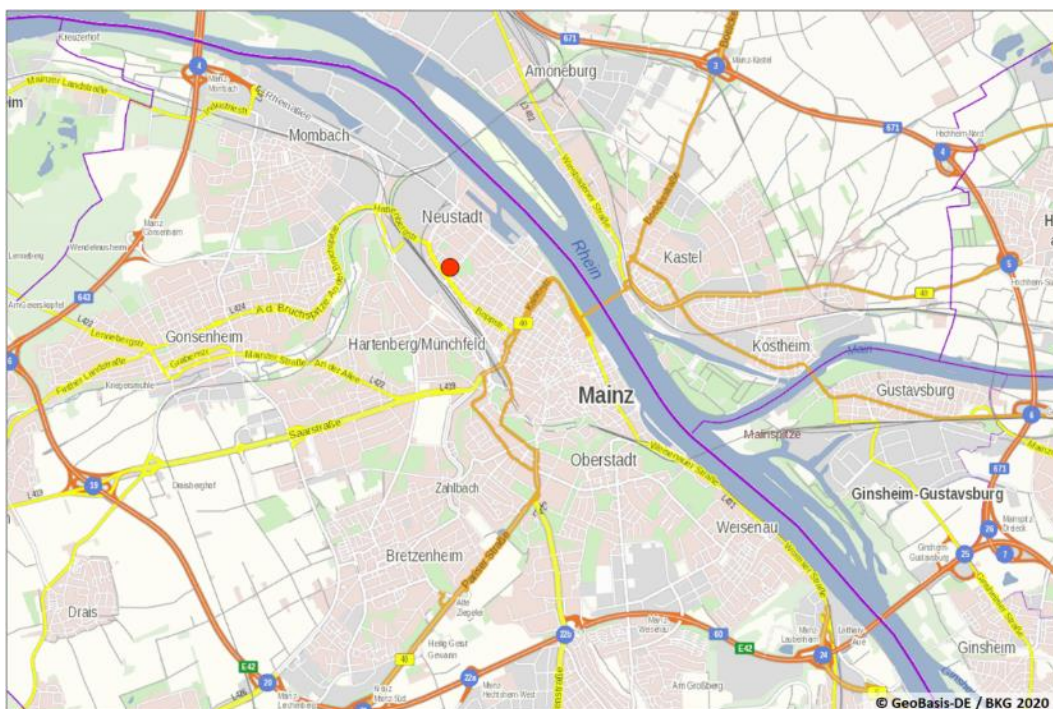
Das Neustadtzentrum in Mainz ist ein Jugendhaus, Kulturzentrum, interkulturelles Stadtteilzentrum und Begegnungsstätte. Es leistet mit einem niedrigschwelligen außerschulischen Freizeitangebot für zwölf- bis 27-jährige wichtige Stadtteilarbeit. Jedoch ist das Einzeldenkmal stark renovierungsbedürftig. Im Zuge einer Sanierung sollen auch Probleme mit dem Brandschutz behoben und Barrierefreiheit geschaffen werden. Durch weitere Arbeiten im Innenausbau soll außerdem die Nutzbarkeit der Räume verbessert werden. Die Neustadt wurde 2001 in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen (2020 wurden die Programme der Städtebauförderung, darunter auch das Programm Soziale Stadt, in eine neue Struktur mit nunmehr 3 Programmen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Lebendige Zentren“ überführt).



2. Ausgangssituation

In der dicht besiedelten Neustadt leben überdurchschnittlich viele Menschen mit Migrationshintergrund, Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und auch überdurchschnittlich viele Kinder im Transferleistungsbezug. Durch die zentrale Lage im Stadtteil ist das Neustadtzentrum als bürgerhausähnliche Einrichtung auch ein interkulturelles Stadtteilzentrum.

Abbildung 1: Lage der Maßnahme im Stadtgebiet



Quelle: GeoBasis-DE / BGK 2020, Bearbeitung **empirica**

Das Neustadtzentrum wurde 1905 als Offizierskasino errichtet. 1981 wurde das Gebäude von der Stadt gekauft und wird seitdem als Begegnungshaus für Jugendliche genutzt. Außerdem nutzen diverse Vereine die Räumlichkeiten für gelegentliche Veranstaltungen. Über die letzten Jahre hat das Haus jedoch durch die baulichen Mängel an Attraktivität und Funktionalität verloren. Zuletzt konnte das Jugendzentrum nur noch eingeschränkt genutzt werden.



Eindrücke aus der Neustadt

© empirica



Derzeitige Räume des Jugendzentrums im Erdgeschoss und Keller

© empirica

 Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

INVESTITIONSPAKT 
**Soziale
Integration**
im Quartier

 Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



empirica

Aufgrund von knappen finanziellen Mitteln wurde in den letzten Jahrzehnten nur das Notwendigste saniert. Die Barrierefreiheit im Haus ist nur eingeschränkt gegeben und die technische Gebäudeausstattung ist veraltet. Ebenso ist die Bausubstanz mangelhaft und es gibt Schadstoffprobleme. Einige der Grundleitungen sind noch im Originalzustand seit 1905 verblieben und marode. Aufgrund von Brandschutzmängeln und Schimmel sind Teile des Hauses nicht nutzbar. Außerdem senkt sich das Gebäude aufgrund des nicht tragenden Untergrunds ab, was sich durch Risse im gesamten Haus zeigt. Eine Sanierung ist dringend notwendig.



Riss in der Gebäudehülle und Wasserschaden im Treppenhaus

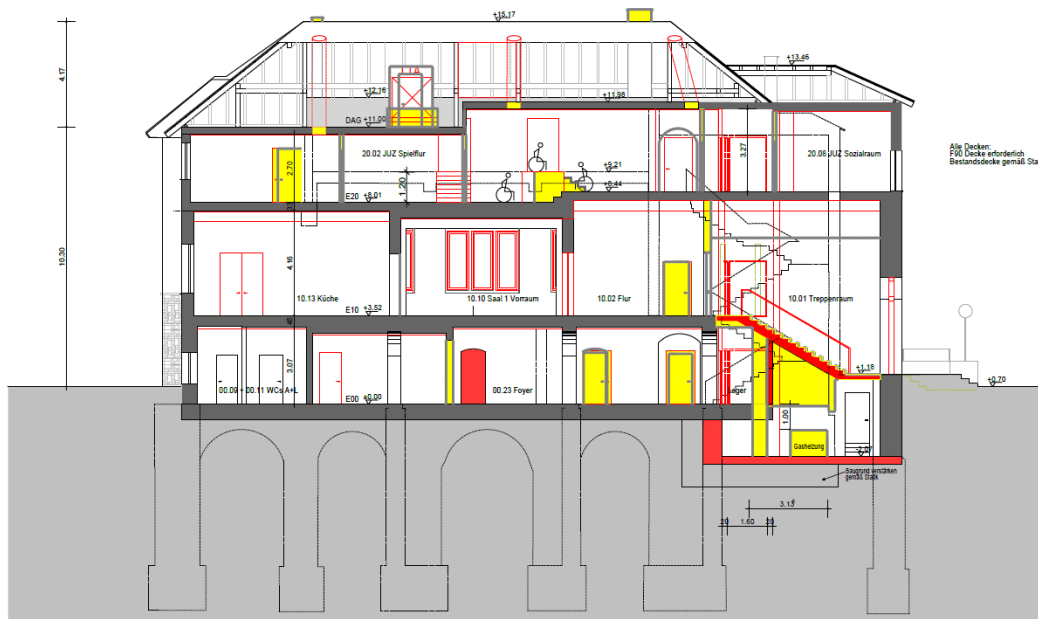
© empirica

3. Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist, das Neustadtzentrum auf einen angemessenen, modernen Stand zu heben und den Sanierungsstau abzubauen. Neue Grundrisse, neue Raumzuweisungen und neue Einrichtungsgegenstände sorgen dafür, dass das Neustadtzentrum zukünftig wieder vollumfänglich als Begegnungsort zur Verfügung stehen wird.

Das Jugendzentrum soll nach der Sanierung das gesamte zweite Obergeschoss belegen. Die hellere und größere Atmosphäre soll dabei die Wertschätzung für die Jugendarbeit zeigen und eine bessere Unterteilung der Gruppen ermöglichen. Dafür werden viele der nicht-tragenden Wände entfernt und über einen Schacht Tageslicht in den zukünftigen 100 m² großen „Spielflur“ gebracht. Des Weiteren wird es im 2. Obergeschoss Räume für Büros, Küche und Gruppenarbeiten geben. Die Fläche, die den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung steht, verdoppelt sich auf rund 380 m².

In das Parterre, in dem derzeit das Jugendzentrum untergebracht ist, werden Räumlichkeiten der Hausmeister, Lagerräume und Büros für die Vereine ziehen. Insgesamt stehen für die Arbeit des Neustadtzentrums rund 1.482 m² Nutzfläche über fünf Etagen und Zwischengeschosse zur Verfügung.



Schnitt durch das Gebäude; Quelle: Stadt Mainz, Gebäudewirtschaft Mainz, Entwurfsplanung, 13.03.2020

Mit den neuen Grundrissen und Raumzuweisungen werden sämtliche Leitungen und die noch nicht sanierten Toiletten erneuert. Zudem wird eine neue Veranstaltungstechnik installiert und die beiden Säle erhalten eine moderne Lüftungsanlage. Es werden in Abstimmung mit den denkmalschutzrechtlichen Auflagen energetische Optimierungen vorgenommen. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird der Baugrund an einigen Stellen verstärkt, um weiteres Absacken und Rissbildungen in und am Gebäude zu verhindern.



Ansichten vom Innern des Gebäudes: Von oben links nach unten rechts: Haupteingang, Küche des großen Saals, großer Saal, Werkraum der Hausmeister



4. Umsetzung und Zeitplan

Der Sanierungstau im Neustadtzentrum war bereits seit langem bekannt, als 2015 eine umfassende Bestandsaufnahme durch die Stadt Mainz erfolgte. Die Bestandsaufnahme bildet eine wichtige Planungsgrundlage und zeigt den Handlungsbedarf auf. Im Rahmen des Planungsprozesses arbeiteten das Jugendamt, die Gebäudewirtschaft Mainz und die Planungsämter eng zusammen.

Im Oktober 2017 wurde der Förderantrag für den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier durch die Gebäudewirtschaft Mainz und den Wirtschaftsbetrieb Mainz erarbeitet und durch das Jugendamt eingereicht. Im Dezember 2017 erfolgte die vorläufige Zusage. Im Anschluss wurden baufachliche Prüfungen in Auftrag gegeben, die im April 2020 angenommen wurden. Dabei wurden weitere notwendige Maßnahmen festgestellt, die eine Kostensteigerung nach sich zogen. Auch durch den verspäteten Baubeginn Anfang 2021 erhöhten sich die Kosten im Vergleich zur Antragstellung. Die Stadt Mainz hat zugesagt, das Finanzierungsdefizit von rd. 1,3 Millionen Euro zu tragen. Im Programmjahr 2020 erhielt die Stadt Mainz weitere Gelder aus dem Investitionspakt.

Das Gebäude wurde bis Ende 2020 in Vorbereitung auf die Baumaßnahmen entmietet. Es konnten für alle sozialen Einrichtungen geeignete Ersatzräume für die Bauphase gefunden werden.

Insgesamt sollen die Bauarbeiten ca. 18 Monate andauern, mit einer Fertigstellung wird im Spätsommer 2022 gerechnet.



Weitere Ansichten von innen: unsanierte Toiletten, Räume der Hausaufgabenhilfe, verbauter Korridor im 2. OG © empirica

5. Informationen zur Maßnahme im Kurzüberblick

- Investitionspakt soziale Integration im Quartier: Sanierung Neustadtzentrum
- Goethestraße 7, 55118 Mainz, Rheinland-Pfalz
- Großstadt; 218.578 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2019, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)
- Städtebauförderung: Aufnahme in das Programm Soziale Stadt 2001 / Maßnahme „Mainz-Neustadt“
- Lage in der Stadt: Zentral, nordwestlich der Altstadt
- Gebietstyp nach Baualter: Reste aus Gründerzeit, überwiegend Nachkriegsbauten
- Gebietstyp nach Nutzung: Mischnutzung, überwiegend Wohnnutzung
- Programmjahr: 2017 und 2020
- Durchführungszeitraum: Oktober 2017 – Sommer 2022
- Kosten und Finanzierung: rund 5,1 Mio. €; davon insgesamt: 4.020.000 € Bundesanteil Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
- Projektträger: Landeshauptstadt Mainz vertreten durch die Gebäudewirtschaft Mainz
- Ansprechpartner: Antonius Böhm (Leiter Neustadtzentrum, Stadt Mainz) und Melanie Urstöger (Geschäftsbereich Planung und Neubau, Gebäudewirtschaft Mainz)

6. Weiterführende Informationen / Links

- [Webseite des Neustadtzentrums](#)
- Überblick über [Kinder- und Jugendzentren in Mainz](#)
- [Sozialraumanalyse 2017](#) für das Mainzer Stadtgebiet
- [Konzeption der Kinder- und Jugendarbeit in Mainz](#)
- [Pressemitteilung](#): Übergabe Förderbescheid des Landes Rheinland-Pfalz zur Sanierung des Neustadtzentrums vom 8.12.2020

7. Impressum

Ansprechpartnerinnen

Julia Kemper, Meike Heckenroth, Luise Troeder
empirica, Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
<https://www.investitionspakt-integration.de/>

