

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung



*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung



*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung



*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung



*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung



*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

75 Jahre



*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung



*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

*Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung*

Gesellschaft für Wohnungsbau
und Häuserverwaltung



75 Jahre

Stadtbau Aschaffenburg GmbH



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhalt

Grußworte	9
Nach der „Stunde Null“ – Wohnungsnot und zerstörte Substanz	13
1947	
Initialzündung im Herbst	15
1948	
Jahr der Weichenstellungen	21
1949	
Vom Geschäftsgang bis zu ersten Schlüsselübergaben	43
Die 1950er	
Jahrzehnt des Aufschwungs	55
Die 1960er	
Jahre der Konsolidierung und Sättigung	99
Die 1970er	
Höhere Standards, wenig Mittel und Denkmalschutz	117
Die 1980er	
Innenstadtsanierung und die größte Baustelle Bayerns	141
Die 1990er	
Modernisierungen, Sanierungen und Marktsättigung	167
Die 2000er	
„Die Stadtbau“ steht für Qualität. Neuer Name, neue Herausforderung „Wohnumfeldverbesserung“	175
Die 2010er	
Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen	187
Die 2020er	
Digitalisierung und nachhaltiger Klimaschutz	203
Übersicht – Leitung der Gesellschaft	216
Anmerkungen Quellen Impressum Bildnachweise	218



Seit 75 Jahren ist die Stadtbau GmbH untrennbar mit dem Sozialen Wohnungsbau in Aschaffenburg verbunden.

In der Anfangszeit nach dem Zweiten Weltkrieg, als viele Wohnungen zerstört und damit knapp waren, war das erklärte Ziel der Stadtspitze und der „Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg m.b.H“, wie die Stadtbau noch hieß, den Menschen ein Dach über dem Kopf zu bieten. In den folgenden Jahrzehnten zog dann nach und nach auch der Komfort in die Wohnungen ein. Etagenheizungen, Bäder, Balkone und Tiefgaragen wurden Standard und viele bestehende Wohnungen immer wieder saniert und modernisiert.

Heute steht längst nicht mehr nur bezahlbarer Wohnraum im Vordergrund. Klimaneutral, barrierefrei, modern und begrünt werden die Neubauten gestaltet und die Bestände saniert. Einerseits sind es die gesetzlichen Vorgaben, die die Ansprüche an den Sozialen Wohnungsbau steigen lassen. Auf der anderen Seite ist es das Anliegen aller Verantwortlichen, für die Menschen in unserer Stadt ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen. Das ist der Stadtbau in vielen Projekten gerade in den vergangenen Jahren gelungen.

In den Liebig-Höfen wurden 2019 90 attraktive Wohnungen im ersten Bauabschnitt und 2021 weitere 57 Wohnungen fertiggestellt, 124 Wohnungen werden im laufenden Jubiläumsjahr im Neubaugebiet Anwandeweg fertiggestellt. Ab 2025 entsteht im Süden Aschaffenburgs der Neubau „Gabelsberger Block“ mit 126 modernen Wohnungen. Damit liegt die Stadtbau beim Wohnungsbau-Tempo mit rund 100 Wohnungsneubauten im Jahr über dem bayerischen Durchschnitt. Auch den Bestand wertet die Stadtbau kontinuierlich auf. So wurden in den vergangenen Jahren die Gebäude in der Laurentiusstraße, in der Spessartstraße und im Tannenweg modernisiert und damit aufgewertet.

Aschaffenburg wächst weiter. Auch in Zukunft brauchen wir in unserer Stadt genügend Mietwohnungen, um den Bedarf zu decken. Die Weichen dafür stellen die Politik und die Stadtverwaltung, unter anderem mit einem gesamtstädtischen Wohnungsmarktkonzept und der Ausweisung neuer Flächen für den Wohnungsbau. Für bezahlbares, attraktives und nachhaltiges Wohnen sorgt als starke Partnerin die Stadtbau GmbH.

Ich bin dankbar, dass die Geschäftsführung bis heute den sozialen Gedanken immer mitgetragen hat und dass die Arbeit im Aufsichtsrat von einem respektvollen und konstruktiven Miteinander geprägt ist. Vor allem aber schärft die Stadtbau immer wieder das Bewusstsein dafür, dass Sozialer Wohnungsbau nicht nur Einzelne betrifft, sondern bei den steigenden Mietpreisen die breite Mitte der Gesellschaft.

Allen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtbau danke ich im Namen der Stadt dafür, dass sie den Menschen in Aschaffenburg nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause schaffen.

Viel Erfolg bei allen kommenden Projekten wünscht Ihnen

Jürgen Herzing
Oberbürgermeister



Für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen ist 2024 ein Jubiläumsjahr. Zahlreiche Mitgliedsunternehmen feiern besondere Geburtstage.

Das liegt am gravierenden Wohnungsmangel in den Jahren nach den beiden Weltkriegen, der zur Gründung dieser Unternehmen geführt hat. Eines dieser Wohnungsunternehmen, das in den folgenden Jahren Erfolgsgeschichte schreiben sollte, ist die 1949 als „Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg mbH“ gegründete Stadtbau Aschaffenburg.

Die Wohnungssituation ist im Jahr 2024 bei weitem nicht so katastrophal wie vor 75 Jahren. Doch nach wie vor ist bezahlbarer Wohnraum in vielen bayerischen Städten ein knappes Gut. Umso mehr Bedeutung kommt den kommunalen Wohnungsunternehmen für unsere Städte zu. Zum einen, weil sie ein verlässlicher und stabiler Partner der Kommunen sind und gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte den wichtigen und gesellschaftlich nötigen Ausgleich schaffen. Aber auch weil die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen für die Stadtentwicklung, für gute Nachbarschaften und das soziale Miteinander nicht hoch genug geschätzt werden kann.

Das Wort „Stadt“ wird bei der Stadtbau Aschaffenburg großgeschrieben. Neben dem Erhalt von Bestandsgebäuden durch zeitgemäße Modernisierung und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, engagiert sich die Stadtbau für die Entwicklung in den Aschaffener Quartieren und Stadtteilen. Auch beim Thema Nachhaltigkeit zeigt sich die Willensstärke des Wohnungsunternehmens. Proaktiv geht sie mit nachhaltigen Bau- und Sanierungskonzepten das herausragende Thema Nachhaltigkeit an.

Kommunale Wohnungsunternehmen werden auch in den kommenden Jahrzehnten dringend gebraucht, um bezahlbaren Wohnraum in den Städten sicherzustellen und die Klimawende im Wohnungsbestand mit ihrer Vorreiterrolle voranzutreiben. Durch ihr Engagement tragen sie dazu bei, lebenswertes Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

Die Leistungen, die in den letzten 75 Jahren von der Stadtbau Aschaffenburg erbracht wurden, lassen uns positiv in die Zukunft blicken – der Bestand von 3.200 Mietwohnungen spricht für sich.

Machen Sie weiter so! Sie werden gebraucht – heute genauso wie vor 75 Jahren.

A handwritten signature in black ink that reads "Hans Maier". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Hans Maier
Direktor Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen VdW



Auf stolze 75 Jahre blickt die Stadtbau Aschaffenburg GmbH nunmehr zurück. Seit 2020 begleite ich die Stadtbau als Alleingeschäftsführer auf einem kleinen Teil der sehr eindrucksvollen Reise.

Gegründet wurde die Stadtbau Aschaffenburg am 19.02.1949. Seit der Gründung hat sich der Kern und der Auftrag der Gesellschaft nicht verändert. Die Stadtbau errichtet und bewirtschaftet kostengünstigen, modernen, nachhaltigen und vor allem sozialen Wohnraum für alle Menschen in Aschaffenburg. Diese Kontinuität über einen so langen Zeitraum ist schon beeindruckend. Vor allem dann, wenn wir uns die hohe dynamische Veränderung seit den Nullerjahren anschauen. Heute bewirtschaftet die Gesellschaft mehr als 3.200 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. Die Stadtbau gehört damit zu den größten Wohnungsbaugesellschaften der Region. Eine Erfolgsgeschichte.

Eine Erfolgsgeschichte, die in jedem Jahrzehnt mit individuellen Herausforderungen fortgesetzt wurde. Im Kern sind und waren die Herausforderungen aber immer identisch. Sie unterschieden sich lediglich in der Akzentuierung von Teilbereichen und veränderten sich besonders mit zunehmendem und spezialisierterem Wissen. Der Blick in die Vergangenheit ist daher wichtig. Die Vergangenheit hilft uns, die Gegenwart zu verstehen und die Zukunft besonnen und mit Weitsicht zu gestalten. Genau vor diesem Hintergrund haben wir uns ein Jahr ganz intensiv mit der Geschichte der Stadtbau Aschaffenburg befasst und die Ihnen hier vorliegende Chronik erstellt.

Wichtig ist es mir, an dieser Stelle allen aktuellen und ehemaligen Mitarbeitern der Stadtbau zu danken. Nur durch den Einsatz der Mitarbeiter ist und war es möglich, diese Erfolgsgeschichte zu schreiben.

Dieser besondere Dank gilt ebenfalls den Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihr persönliches Engagement in der Gesellschaft und auch der gesamten Stadtpolitik für die breite und stets weitsichtige sowie kontinuierliche Unterstützung unserer Arbeit – heute ebenso wie in der Vergangenheit. Ebenfalls danke ich allen Geschäftspartnern für die langjährige Treue und die immer konstruktive Zusammenarbeit. Ohne die Menschen in der Stadt gäbe es keine Stadtbau. Daher auch ein besonders großes Dankeschön an die Menschen in Aschaffenburg. Wir sind stolz, ihnen ein Zuhause bieten zu dürfen.

Ich freue mich, dass Sie uns auf den kommenden Seiten begleiten und wünsche Ihnen eine spannende und informative Lektüre.

André Kazmierski
Geschäftsführer
Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Nach der „Stunde Null“

Wohnungsnot und zerstörte Substanz



Nach der „Stunde Null“ – Wohnungsnot und zerstörte Substanz

Dass die Stadtbau Aschaffenburg im vorliegenden Band auf 75 Jahre erfolgreichen Schaffens zurückblicken kann, geht in weiten Teilen auf ihre Entstehungsgeschichte in den späten 1940er Jahren zurück. Die ersten Jahre nach dem Kriegsende in Aschaffenburg waren essentiell für die Schaffung der Rahmenbedingungen und das Arbeitsfeld der späteren Gesellschaft. Angesichts der Zerstörungen nach dem Zweiten Weltkrieg und des Verlusts einer großen Menge Bausubstanz im Stadtzentrum und in einzelnen Stadtteilen wie Damm stand die Stadtverwaltung vor der großen Herausforderung wie die zügige Wiederherstellung von Wohnraum zu realisieren sei. Die überaus schwierige Ausgangslage, die den Anteil des zerstörten oder beschädigten – und folglich unbewohnbaren – Wohnraums der Stadt auf 70 % bezifferte (in Damm sogar auf 80 %), verschärfte sich noch unerwartet dramatisch mit dem massenhaften Zuzug, der durch die Flüchtlingsströme aus den sogenannten Ostgebieten verursacht wurde.

Die amerikanische Militärregierung hatte zunächst unter dem von ihnen eingesetzten Oberbürgermeister Jean Stock, den späteren Oberbürgermeister Vinzenz Schwind zum Leiter des Wiederaufbauamtes bestimmt, der mit großem Rückhalt durch die Amerikaner schon ab dem 11. Juni 1946 konzertiert mit Aufräum- und Vorbereitungsarbeiten beginnen ließ. Der prekären Wohnungs- und Unterbringungssituation versuchten die Amerikaner und das neu eingerichtete Wohnungsamt knapp zwei Monate nach Kriegsende provisorisch Herr zu werden, dass sie ein Zuzugsverbot in die Stadt Aschaffenburg mit Gültigkeit ab dem 25. Juni 1945 erließen.

Durch einen etwa einen Monat später in Kraft getretenen und bis heute in seiner Rechtmäßigkeit umstrittenen Erlass zum Arbeitseinsatz¹ eines jeden Aschaffener Bürger konnte zumindest die Verkehrsinfrastruktur schon sehr bald wieder hergestellt werden. So musste jeder, der in Aschaffenburg gemeldet und arbeitsfähig war, einen Tag pro Woche Aufräumdienst verrichten. Andernfalls wurde die Zuteilung der Lebensmittelkarten gestoppt oder zumindest deren Umfang reduziert.

Die Sanktionierung schloss auch eine etwaige Herabstufung in der Priorisierung bei der künftigen städtischen Wohnungsvergabe seitens des Wohnungsamtes mit ein. Das eingerichtete Wohnungsamt hatte zur Aufgabe, die Verwaltung von Wohnraum zu übernehmen. Spätestens mit Gründung der Gesellschaft stand ihm in Aschaffenburg eine effiziente Institution an der Seite.

Der größten Not konnte man mit der Errichtung von Barackensiedlungen, trotz des großen Materialmangels, ein Provisorium entgegenstellen, so dass zumindest für einen Teil der Bedürftigen ein erstes, wenngleich sehr bescheidenes Obdach, geschaffen war. Noch während die Räumdienste verrichtet und erste Behelfsbauten errichtet wurden, war im Wiederaufbauamt neben der Reparatur auch der Wohnungsneubau und vor allem dessen Organisation ins Blickfeld gerückt, auch wenn die Umsetzung des städtischen gemeinnützigen Wohnungsbaues noch einige Jahre auf sich warten ließ. Der Vorlauf von einigen Jahren sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Jahre direkt nach dem Krieg umgehend intensiv planerisch genutzt wurden, um schnellstmöglich Wohnraum zu schaffen.

Die erste demokratische Wahl am Sonntag, den 26. Mai 1946 erlaubte es den städtischen Organen wieder mit Mandat der Aschaffener zu arbeiten. Anfang April 1947 konnte bereits die Pflicht zur Schutträumung aufgehoben werden, da die meisten Grundstücke von Schutt befreit und das noch verwertbare Baumaterial gesichert waren. Die unterirdische Infrastruktur war weitgehend intakt geblieben. Aber schon zum 1. August 1947 stieg mit der Ankunft von Flüchtlingen die Einwohnerzahl sprunghaft um 8.000 Personen in Aschaffenburg an. Allesamt waren sie schutzbedürftig und ohne Obdach und damit in der Priorisierung für die Wohnungszuteilung ganz oben anzusiedeln. Den Verantwortlichen war evident, dass diese Situation auch eine Menge sozialen Zündstoffs beinhaltete und man schnellstmöglich gegensteuern musste. Im Laufe des Sommers 1947 muss sich herausgestellt haben, dass die Enteignungs- und Wohnungstauschmaßnahmen des Wohnungsamtes, ebenso wie die übrigen Initiativen des Flüchtlingsamtes und des Wiederaufbauamtes für eine adäquate und langfristige Unterbringung der Bedürftigen nicht ausreichen würden.

1947

Initialzündung im Herbst

Aschaffenburg, den 17. November 1947

Sozialdemokratische
Stadtratsfraktion.

An den
S t a d t r a t
Aschaffenburg

Betr.: Vorarbeiten und Planung für künftigen Wohnungsbau.

Bei Besserung des Baumaterialienmarktes wird es der privaten Initiative nicht möglich sein, den Wohnungsbau so voranzutreiben, dass mit einer Entlastung des Wohnungsmarktes gerechnet werden kann.

Es werden Gemeinden und Städte im Verein mit Baugenossenschaften in grosszügiger Weise sowohl mehrstöckige Wohnblocks, als auch Einzelsiedlungshäuser errichten müssen. Nur wenn gemeinsam alle Kräfte eingesetzt werden, um Wohnungen zu schaffen, wird es möglich sein, Erleichterung im Wohnungsmangel zu schaffen. Wir wissen, dass zur Zeit infolge des Baustoffmangels ein derartiges grösseres Bauen nicht möglich ist. Es sind aber jetzt die Vorarbeiten in Bezug auf Auswahl und Bereitstellung des Baugeländes, sowie Planung zu leisten, damit bei Besserung des Baustoffmarktes sofort mit dem Bauen begonnen werden kann.

Die Sozialdemokratische Stadtratsfraktion stellt deshalb nachstehenden Antrag:

"Das Baureferat wird beauftragt, sofort die Planungsarbeiten für einen grosszügigen Kleinwohnungsbau, sowohl mehrstöckige Wohnblocks, als auch einzelne Siedlungshäuser aufzunehmen, sowie das hierzu benötigte Baugelände auszuwählen und baureif zu machen. Besonders gefördert werden sollen dabei Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche."

Wir bitten, diesen Antrag in der nächsten Stadtratssitzung zu behandeln, in welcher wir denselben noch eingehend begründen

1947 – Initialzündung im Herbst

Allen Beteiligten dürfte ebenfalls bewusst gewesen sein, dass das Auflegen eines Wohnungsneubauprogrammes sich nicht innerhalb kürzester Zeit und auch nicht annähernd bedarfsgerecht umsetzen ließ und es einer langen Vorlaufzeit bedürfen würde. Für die Initiatoren war 1947 noch längst nicht absehbar, wie sich im neuen Deutschland politisch und währungstechnisch die Rahmenbedingungen entwickeln würden. So konnte die Finanzverwaltung beispielsweise keine präzise Kostenkalkulation erstellen, da sie sich in Sachen Preisentwicklungen für Baumaterial, Baugrund und Lohnkosten auf grobe Schätzungen und die alte Reichsmark als behelfsmäßiges Berechnungsmaß und Vergleichswährung stützen musste. Trotz dieser Widrigkeiten herrschte wohl seit Sommer 1947 politischer Konsens, dass ein schnelles Handeln der Stadt in Sachen Wohnungsneubau nach außen kommuniziert werden musste.

Und so nahm die eigentliche Entwicklung, die schließlich zur Gründung der Wohnungsbaugesellschaft führen sollte, offiziell am Montag, den 17. November 1947 ihren Anfang. An diesem Tag stellte die Aschaffener SPD-Fraktion im Stadtrat den Antrag zur Aufnahme eines Wohnungsbauprogrammes. Es lag nahe, dass die sozialdemokratische Partei dieses Projekt lancieren würde; war ihr Fraktionsvorsitzender Bernhard Junker doch ein Aschaffener Urgestein, das sich als Gewerkschaftsmitglied schon vor dem ersten Weltkrieg und insbesondere während der Weimarer Republik sehr für die sozialen Belange der Aschaffener Arbeiterschaft eingesetzt hatte.

Von 1928 bis 1933 war er bereits aktives Mitglied der SPD. Nach den Repressionen und Erniedrigungen, die er während der NS-Zeit unter anderem im Konzentrationslager Dachau zu erleiden hatte, war er im Oktober 1945 einer der Neugründer der Partei in Aschaffenburg. Mit Bernhard Junker als Fraktionsvorsitzenden nahm die SPD, aus der ersten Wahl 1946 als zweitstärkste Fraktion hervorgegangen, im Stadtrat ihre Arbeit auf. Die von ihm und seinen Parteigenossen Anfang November vorbereitete und von Bernhard Junker unterzeichnete Eingabe brachte die Form einer Baugenossenschaft ins Spiel und lautete wie folgt:



Bernhard Junker, in einer Aufnahme von 1947.

Aschaffenburg, 17.11.1947

Sozialdemokratische Stadtratsfraktion

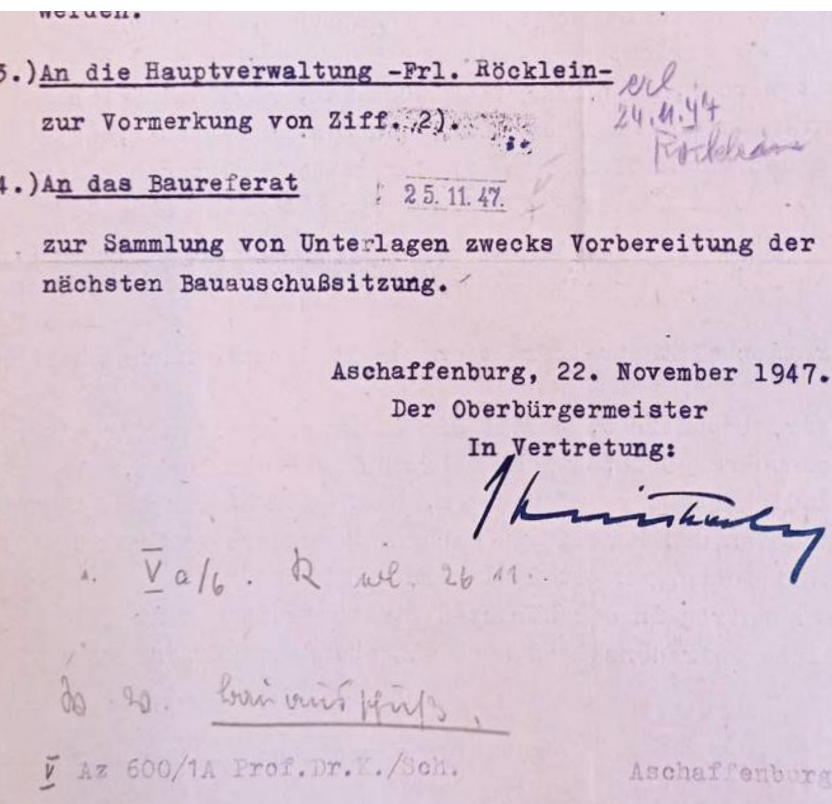
An den Stadtrat Aschaffenburg

Betreff: Vorarbeiten und Planung für künftigen Wohnungsbau.

Bei Besserung des Baumaterialienmarktes wird es der privaten Initiative nicht möglich sein, den Wohnungsbau so voranzutreiben, daß mit einer Entlastung des Wohnungsmarktes gerechnet werden kann. Es werden Gemeinde und Städte im Verein mit Baugenossenschaften in großzügiger Weise sowohl mehrstöckige Wohnblocks, als auch Einzelsiedlungshäuser errichten müssen. Nur wenn gemeinsam alle Kräfte eingesetzt werden, um Wohnungen zu schaffen, wird es möglich sein, Erleichterung im Wohnungsmangel zu schaffen. Wir wissen, daß zurzeit infolge des Baustoffmangels ein derartiges größeres Bauen nicht möglich ist. Es sind aber jetzt die Vorarbeiten in Bezug auf Auswahl und Bereitstellung des Baugeländes, sowie Planung zu leisten, damit bei Besserung des Baustoffmarktes

sofort mit dem Bauen begonnen werden kann. Die sozialdemokratische Stadtratsfraktion stellt deshalb nachstehenden Antrag: „Das Baureferat wird beauftragt, sofort die Planungsarbeiten für einen großzügigen Kleinwohnungsbau, sowohl mehrstöckige Wohnblocks, als auch einzelne Siedlungshäuser aufzunehmen, sowie das hierzu benötigte Baugelände auszuwählen und baureif zu machen. Besonders gefördert werden sollen dabei Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche.“ Wir bitten, diesen Antrag in der nächsten Stadtratssitzung zu behandeln, in welcher wir denselben noch eingehend begründen werden.

Sozialdemokratische Stadtratsfraktion
Bernhard Junker



Antwortschreiben auf die Eingabe der SPD.

Offensichtlich waren bereits vor dem offiziellen Eingang des Antrags gemeinsame Überlegungen angestellt worden. Mit Eingang liefen sofort erste Planungen und Besprechungsrunden

auf höchster Ebene an. Bürgermeister Reinthaler veranlasste bereits am Folgetag bei den verantwortlichen Gremien folgende Maßnahmen zur Informationsbeschaffung, darunter insbesondere solche zu Wohnungsbaugenossenschaften und deren Ausgestaltung, die in anderen Städten bereits tätig waren:

An die Finanzverwaltung: Unter Bezugnahme auf die Besprechung vom 18. November bitte ich, etwa 20 Städte um Überlassung von Material anzugehen. Gewünscht sind die Unterlagen über städtische oder gemischtwirtschaftliche Baugenossenschaften, Siedlungsgenossenschaften und so weiter. Es sollen etwa fünf bis sechs Städte von der Größenordnung Aschaffenburgs angeschrieben werden. Die restlichen Anschreiben sollen an größere Städte gehen. Gleichzeitig sind, wie besprochen, die Unterlagen über die in Aschaffenburg bestehenden Baugenossenschaften, Eigenheim-Gesellschaften und Siedlungsgesellschaften usw. erstellen zu lassen. [...]

Etwa zwei Wochen später sollte der Antrag in der Stadtratssitzung genauer erläutert werden. Die fachliche und gutachterliche Verantwortung des Wohnungsbauprojektes oblag dem erst im Februar 1946 auf Initiative von Vinzenz Schwind in die Dienste der Stadt Aschaffenburg eingetretenen Direktors des Wiederaufbauamtes, dem auf Stahlbetonbau spezialisierten Bauingenieur Prof. Dr. Erich Kühl, dem im August 1946 die oberste Leitung aller Bauämter übertragen worden war. Sein Name ist neben dem von Bernhard Junker als geistiger Urvater der Stadtbau Aschaffenburg zu vermerken. Erich Kühl hat die Vorplanung entscheidend mitgeprägt, verstarb aber unerwartet in Ausübung seines Dienstes am 30. August 1948 nur 46jährig, einige Monate bevor die Wohnungsbau-gesellschaft offiziell zu existieren begann. Bernhard Junker fungierte hingegen mit Gründung der GmbH einige Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender und prägte die Konsolidierungsphase entscheidend mit. Für die Aschaffener Wohnungsbau-gesellschaft trifft vollumfänglich zu, was Günther Schulz über den Sozialen Wohnungsbau schreibt: „Im Grundsatz mißtraute die Sozialdemokratie den Marktkräften und wollte, unterstützt durch eine Reihe von Gewerkschaften, gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und überwiegend großen Kommunen, vornehmlich preiswerte Mietwohnungen für die Arbeiterschaft und andere Gruppen mit geringem

Nachruf

Am 30. August verschied im Alter von 46 Jahren an den Folgen eines am gleichen Tage im Dienst erlittenen Schlaganfalles der Leiter des städtischen Baureferates

Prof. Dr. Ing. Erich Kühl

ordentlicher Professor für Baustatik an der Technischen Hochschule in Breslau. Seit Anfang 1946 hat der Verstorbene mit größter Weitsicht und unter Einsatz seiner ganzen Arbeitskraft in vorbildlicher Weise das Baureferat unserer Stadt geleitet. An der weithin anerkannten erfolgreichen Wiederaufbautätigkeit Aschaffenburgs hat er größten Anteil.

Nach Verlust von Stellung, von Hab und Gut, führten die Kriegseignisse Prof. Kühl als Flüchtling wieder nach Aschaffenburg, in dem er in den Jahren von 1928 bis 1931 bei der Stahlbaufirma Seibert tätig war. Im Sommer 1945 stand der Unermüdete bereits wieder im Dienst des Wiederaufbaues unserer Heimat. Ihm waren die statischen Arbeiten für die Brückenneubauten in Klingenberg und Obernburg übertragen. Die Stadtverwaltung beauftragte ihn in dieser Zeit mit den statischen Berechnungen für verschiedene Brückenneubauten. Im Februar 1946 wurde er von mir als Leiter des 1945 von mir eingerichteten Wiederaufbauamtes bestellt. Sein Mut und seine Unerschrockenheit befähigten ihn, allen Anfeindungen zum Trotz am Festhalten an einer für Aschaffenburg bedeutungsvollen und zukunftsweisenden, aber nicht immer als solche begriffenen Baupolitik.

Die Stadtverwaltung betrauert in dem Verstorbenen einen ihrer besten Mitarbeiter, der sein hervorragendes Wissen in aufopferungsvoller Tätigkeit in den Dienst unseres Gemeinwesens stellte.

Dr. V. Schwind
Oberbürgermeister

Nachruf auf Dr. Erich Kühl.

Einkommen errichten und den Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt aus sozialpolitischen Erwägungen regulieren und kontrollieren.“⁴² Das Wohnungsbauprogramm wurde für den 5. Dezember 1947 auf die Tagesordnung des Stadtrates gesetzt. Dazu lieferte das Wohnungsamt, das mit der Zuteilung der Bedürftigen auf bezugsfähigen Wohnraum betraut war, Herrn Alfons Goppel, dem damaligen Leiter der Rechtsabteilung der Stadt, ihre Zuteilungsstatistik, der zu entnehmen war, dass in den Monaten September bis November nur 2.225 Personen über das Wohnungsamt ein Obdach erhalten hatten. Am Vortag der Stadtratssitzung lieferte Hans Geiger in seiner Funktion als Leiter der Finanz- und Vermögensverwaltung der Stadt eine Aufstellung, die die Finanzierungsmöglichkeiten für den Kleinwohnungsbau auf Basis der städtischen Bautätigkeit zwischen 1923 und 1933 aufzeigt. Hans Geiger wurde neben seiner Tätigkeit als Stadtbeamter mit Gründung der GmbH zu einem der ersten Geschäftsführer

ernannt. Seine Überlegungen zur Finanzierung des Projektes vom 4. Dezember 1947 dürften wegweisend für die Gründung einer GmbH gewesen sein und die Zustimmung des Stadtrates am Folgetag wesentlich mit beeinflusst haben, da sie aufgrund der Erfahrungen der Vorkriegszeit zeigen, unter welchen Prämissen eine Finanzierung für die Stadt nicht günstig erschien:

Maßnahmen der Stadt zur Förderung des Kleinwohnungsbaues nach dem Ersten Weltkrieg.

Zur Belebung der Bautätigkeit und zur Förderung des Wohnungsbaues hat die Stadtgemeinde ab 1923 laufend Mittel für Baudarlehen zur Verfügung gestellt. Während ursprünglich die zur Verfügung stehenden Mittel direkt als Baudarlehen an die Darlehensnehmer hinaus gegeben wurden, wurde von 1926 an, um vor den Staatsdarlehen den Vorrang zu erhalten

und auch aus sonstigen Gründen, zum großen Teil die Darlehen über die städtische Sparkasse unter Bürgschaftsleistung der Stadt für etwaige Kapitalverluste ausgegeben. Diese Darlehen erhielten ausschließlich die Rangstelle nach den Bankhypotheken, das heißt die Beleihung der Bauobjekte erfolgte innerhalb der zweiten Werthälfte des Gebäudes. Um die Mieten nicht übermäßig hoch erstehen zu lassen, wurden diese Darlehen größtenteils zu einem Zinsfuß von zwei bis zweieinhalb Prozent ausgegeben. Das hatte zur Folge, daß die Stadt jährlich Zinszuschüsse leistet bis zum heutigen Tage und zwar deshalb, weil ein Teil der als städtische Baudarlehen ausgegebenen Mittel aus Anlehen herrühren, die von der Stadt höher zu verzinsen sind. Ebenso ist bei den über die Sparkasse ausgegebenen Darlehen die gewährte Zinsverbilligung der Sparkasse zu vergüten. [...]

Die ungünstige Rangstelle der städtischen beziehungsweise stadtverbürgten Baudarlehen als Hypotheken hat zur Folge, daß wirtschaftliche Schwierigkeiten der Schuldner sich in erster Linie bei diesen Baudarlehen auswirken. Verluste der Stadt sind deshalb seit der Ausgabe der Baudarlehen in wiederholten Fällen eingetreten, sei es durch vollständige oder teilweise Abschreibung der Forderungen oder Nichteingang der Zinsschuldigkeiten. Weiterhin hat die Stadt durch Erstellung stadteigener Bauten versucht die Bautätigkeit anzukurbeln und die Wohnungsnot zu beheben [...]

Als Beispiel der Beleihung beziehungsweise Finanzierung von Neubauten mögen die beiliegenden Grundbuchauszüge dienen, aus denen zu ersehen ist, daß in der Regel höchstens 20 % Eigenkapital vom Bauherrn aufgebracht wurden, während die schlecht fundierten Hypotheken fast ausschließlich aus öffentlichen Mitteln bestehen.

Aschaffenburg, 4.12.1947 Städtische Vermögensverwaltung: [gezeichnet Geiger]

Aufgrund dieses Blicks zurück in die Aschaffener Stadt- und Finanzierungsgeschichte dürfte den Entscheidungsträgern vor Augen geführt worden sein, dass über Bankhypotheken und Darlehen ein neues Wohnbauprojekt nicht nachhaltig abzusichern sein würde. Aus diesem Dokument wird abermals deutlich, wie wohl vorbereitet die städtischen

Überlegungen zum Wohnbauprojekt in Aschaffenburg gewesen sind. Fehler und Misserfolge aus der Vergangenheit wurden analysiert, benannt und sollten künftig vermieden werden. Am 5. Dezember 1947 schließlich wurde – unter Beisein aller später an der Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. beteiligten Personen – im Aschaffener Stadtrat dem Antrag der SPD von Bernhard Junker mit 28 Stimmen und nur einer Gegenstimme stattgegeben und zum Beschluss erhoben. Die Ämter der Stadtverwaltung wurden zugleich aufgefordert bis Ende Februar 1948 ihre Vorschläge zur Durchführung einzureichen. Besonders gefördert werden sollten, wie von der SPD gefordert, Wohnungen mit zwei Zimmern und Küche.

*Rechts: Protokoll Stadtratsbeschluss
vom 5. Dezember 1947.*

Zur Gewinnung von weiteren Anregungen soll ein beschränkter Wettbewerb ausgeschrieben werden. Teilnahmeberechtigt sind alle Aschaffener Architekten und 3 auswärtige Architekten. Die Einzelheiten werden in der nächsten Bauausschusssitzung festgelegt.

mit 28 : 1 Stimme genehmigt.

Die Ausführung des Bauvorhabens soll in zwei Abschnitten erfolgen.

Als erstes wird der sog. Verwaltungsbau errichtet, dem sich später der repräsentative Teil angeschlossen, der mit dem Sitzungssaal und dem Trauzimmer des Standesamts anschliesst.

mit 27 : 2 Stimmen genehmigt

Das Baureferat wird beauftragt, sofort die Planungsarbeiten für einen grosszügigen Kleinwohnungsbau, sowohl mehrstöckige Wohnblocks als auch einzelne Siedlungshäuser, aufzunehmen sowie das hierzu benötigte Baugelände auszuwählen und baureif zu machen. Besonders gefördert werden sollen dabei Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche.

Der Antrag wird mit 28 : 1 Stimme zum Beschluss erhoben mit der Massgabe, dass die Verwaltung bis Anfang Februar dem Stadtrat grundsätzliche Vorschläge über die Durchführung vorzulegen hat.

Zur Entgegennahme der Vorschläge der Verwaltung wollen der Finanzausschuss und der Bauausschuss zu einer gemeinsamen Sitzung einberufen werden.

Der Antrag wird mit 28 : 1 Stimme genehmigt

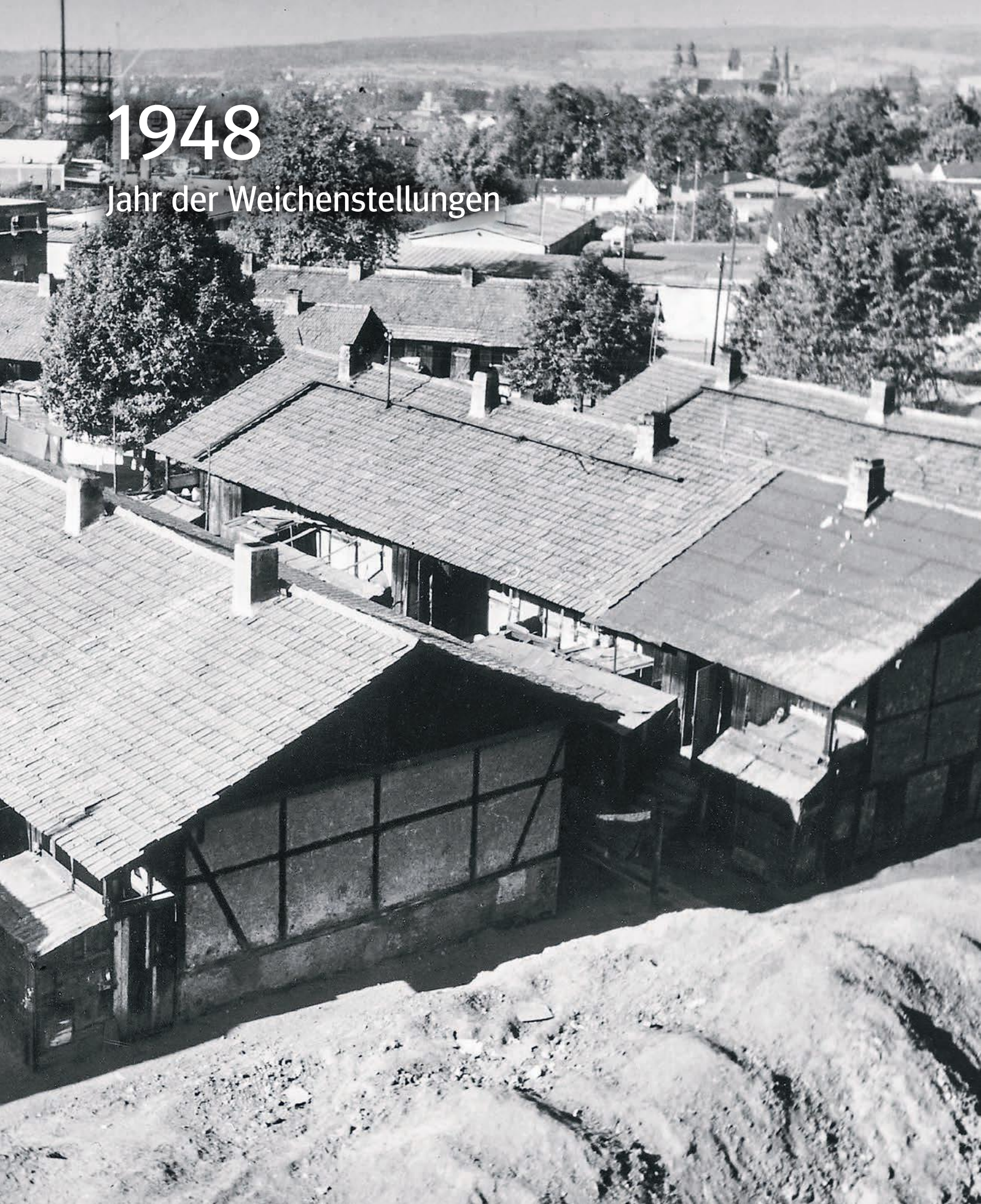
Zu Ziffer 4 des Punktes 2 der Tagesordnung liegen an Anträgen vor:

a) Antrag auf Vertiefung.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Vorarbeiten durch entsprechende Massnahmen so zu fördern, dass mit den Arbeiten an dem Verwaltungsbau im Laufe des Jahres 1948 begonnen werden kann. Zu diesen Massnahmen gehören insbesondere:

1948

Jahr der Weichenstellungen

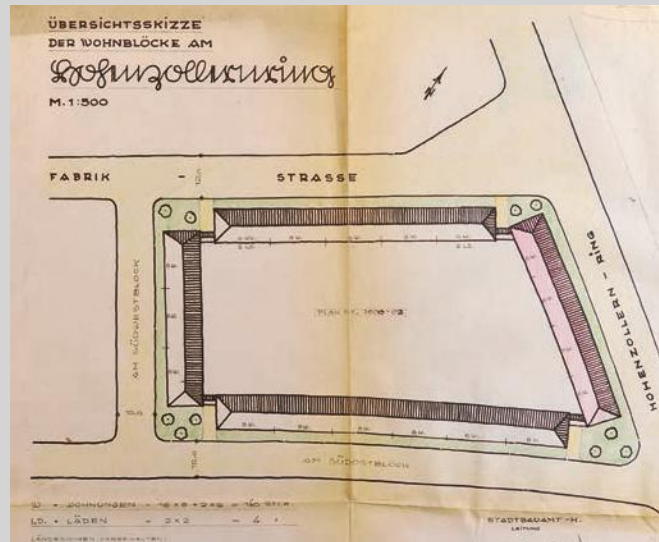


1948 – Jahr der Weichenstellungen

Noch zwischen Weihnachten und dem Jahreswechsel hatte Bürgermeister Reinthaler am 29. Dezember 1947 erneut zu einer Besprechung in sein Büro einberufen, in der er zur statistischen Datenerhebung und zu den bundesweiten Amtshilfsuchen in anderen Städten eine Frist bis zum 15. Januar gesetzt hatte. Es sollten auch Externe, wie beispielsweise die Flüchtlingsbeauftragten der Umgebung – hier insbesondere Alzenau – Statistiken und Aufstellungen über Zahl und Berufsgruppen der Geflüchteten liefern, um das Ausmaß eines potentiellen Zuzugs in die Industriestadt abschätzen und daraus wiederum den Wohnraumbedarf prognostizieren zu können. Die Daten liefen aber sehr langsam ein und lagen teils auch nicht strukturiert vor, weswegen die Frist um einen Monat verlängert werden musste. Die gesammelten Statistiken und Prognosen sollten zu einer Denkschrift zusammengefasst werden. Das Stadtplanungsamt lieferte zum 20. Januar bereits das angeforderte erste Konzept aus seinem Ressort. Hierbei bewies man Weitsicht, indem man der Forderung der SPD sogleich eine Absage erteilte, sich lediglich auf Zweizimmerwohnungen zu konzentrieren, da diese zwar akut Abhilfe bei der Wohnungsnot schaffen würden, sie aber in der Zukunft zu bescheiden und unattraktiv sein würden.

Als Baugebiete werden hier erstmalig zwei große zusammenhängende Flächen angedacht. Dies waren zum einen im Stadteil Damm der Bereich zwischen Paulus- und Antoniusstraße, wo einerseits total zerstörte Straßenzüge an bereits seit Ende der 1920er Jahre ausgewiesene, jedoch noch nicht bebaute Bauflächen grenzten. Tatsächlich wurden die ersten Baumaßnahmen der Wohnungsbaugesellschaft 1949 auf diesem Gebiet umgesetzt, lediglich in einem Block etwas weiter östlich, der von der Uhland-, Schiller- und Albrecht-, sowie der Scheffelstraße gebildet wird.

Als zweites Gebiet mit Großbaulücken hatte man das sogenannte „Herz-Jesu-Viertel“ ausgemacht, ein Karree definiert durch die Ernsthof-, Fabrik-, und Deschstraße, sowie den Hohenzollernring. Auch hier begann die Bautätigkeit der Wohnbaugesellschaft 1949 mit dem Block am Hohenzollernring 16 bis 18. Die Planungen von Ende 1947 und Anfang 1948 waren also grundlegend für die schnelle Umsetzung der ersten Baumaßnahmen



Übersichtsskizze des Bauvorhabens am Hohenzollernring und der Fabrikstraße vom August 1949. Die spätere Namensgebung der Breslauer Straße und des Breslauer Platzes war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Das Stadtbauplanungsamt begann schon 1948 mit der Fertigung der Pläne, da der Umfang des Vorhabens beträchtlich war und man bereits vor Gründung der Gesellschaft in die Planung gehen wollte.

nach Gründung der Gesellschaft. Etwas weiter nordöstlich befanden sich noch Baulücken in der Österreicher Kolonie an der Deutschen Straße und der Bayernstraße, die bereits Anfang 1948 genannt werden und wo die Gesellschaft im ersten Rumpffahr ihres Bestehens in der Deutschen Straße 3 und 5, sowie der Frankenstraße 13 ihre ersten kleineren Baumaßnahmen umsetzte und in Rekordzeit fertigstellen konnte. Man war entschlossen die Wohnsituation sozial verträglich und nachhaltig zu gestalten und nicht lediglich schnell möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Dazu sei im Folgenden einer der ersten Grundrisse und die ausführliche Beschreibung des Planungsamtes angeführt:

In ein umfassendes Wohnungsbauprogramm für Aschaffenburg muß neben der Erstellung von Neubauten auch in großem Umfange der Wiederaufbau der zerstörten Wohnhäuser eingefügt werden. Ehe man an die Erschließung von Neubauten geht, muß man unbedingt jene Gebiete voll bebauen, die seit zwanzig und mehr Jahren als Bauland ausgewiesen sind und erst zu einem Teil bebaut sind.

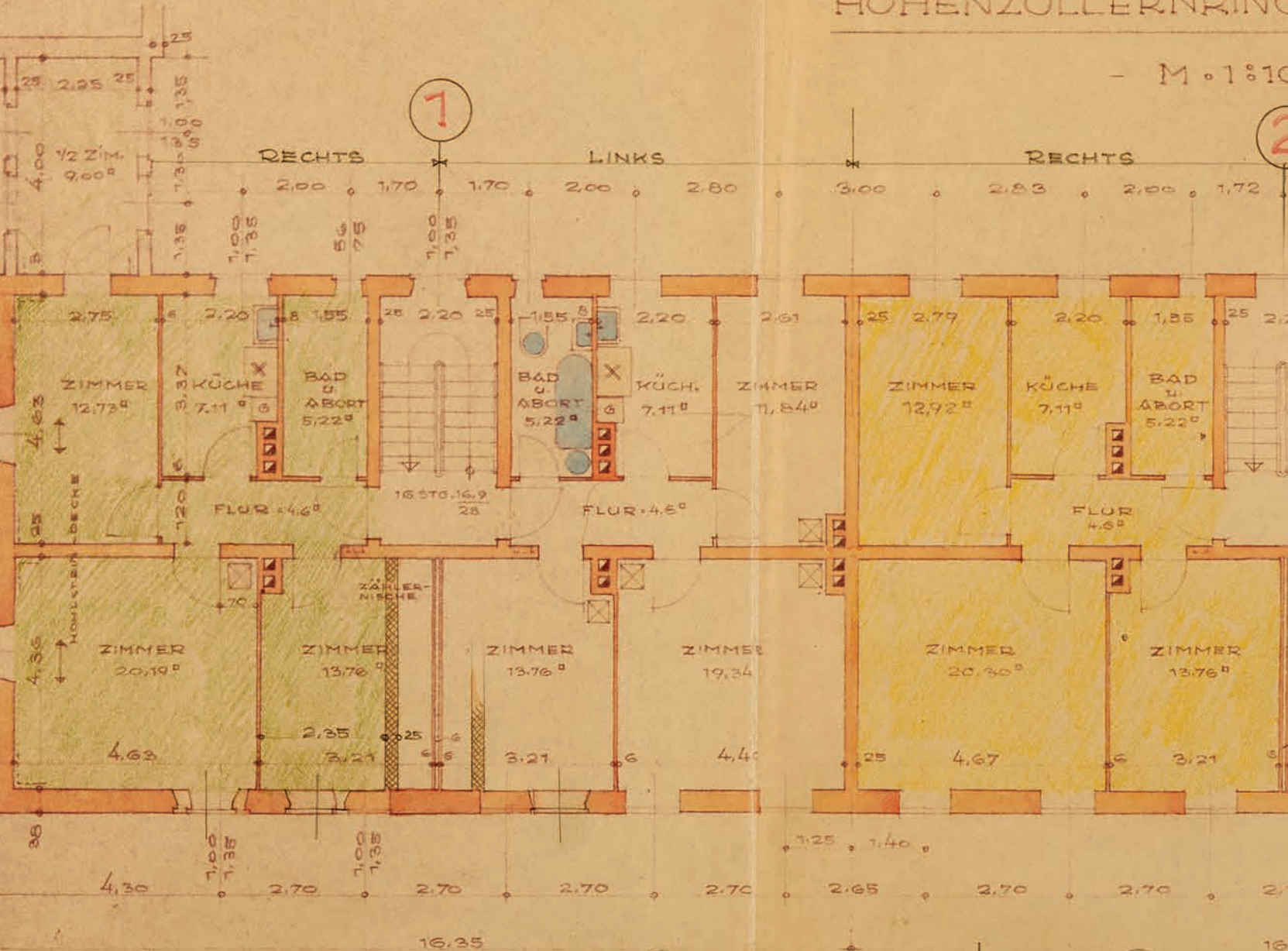
NEUBAU VON KLEIN

Handkolorierter Geschossplan zur Ausführung des Südwestblocks am Hohenzollernring (später Breslauer Platz) mit Zimmeraufteilung und Einrichtungskonzept (rechts) vom August 1949.

AM

HOHENZOLLERNRING

- M. 1:10



HAUS 1

HAUS 2

ERDGESCHOSSWHG. 51CM

IM ERDGESCHOSS	LINKS	= 55,97 qm
"	RECHTS	= 56,47 "
" 1. OBER	LINKS	= 61,87 "
" 1. "	RECHTS	= 63,61 + 9,0 = 72,61
" 2. "	LINKS	= 61,87
" 2. "	RECHTS	= 61,87 + 9,0 = 72,61
" 3. "	LINKS	= 62,99
" 3. "	RECHTS	= 65,40 + 9,0 = 74,44

ERD. LINKS	= 57,57 qm
" RECHTS	= 57,97 "
1-OB. L	= 63,45 "
1. " R	= 63,91 "
2. " L	= 63,45 "
2. " R	= 63,91 "
3. " L	= 64,59 "
3. " R	= 65,99 "

GESAMTWOHNFLÄCHE HAUS 1 = 518,73 qm

VON HAUS 2 = 500,84 qm

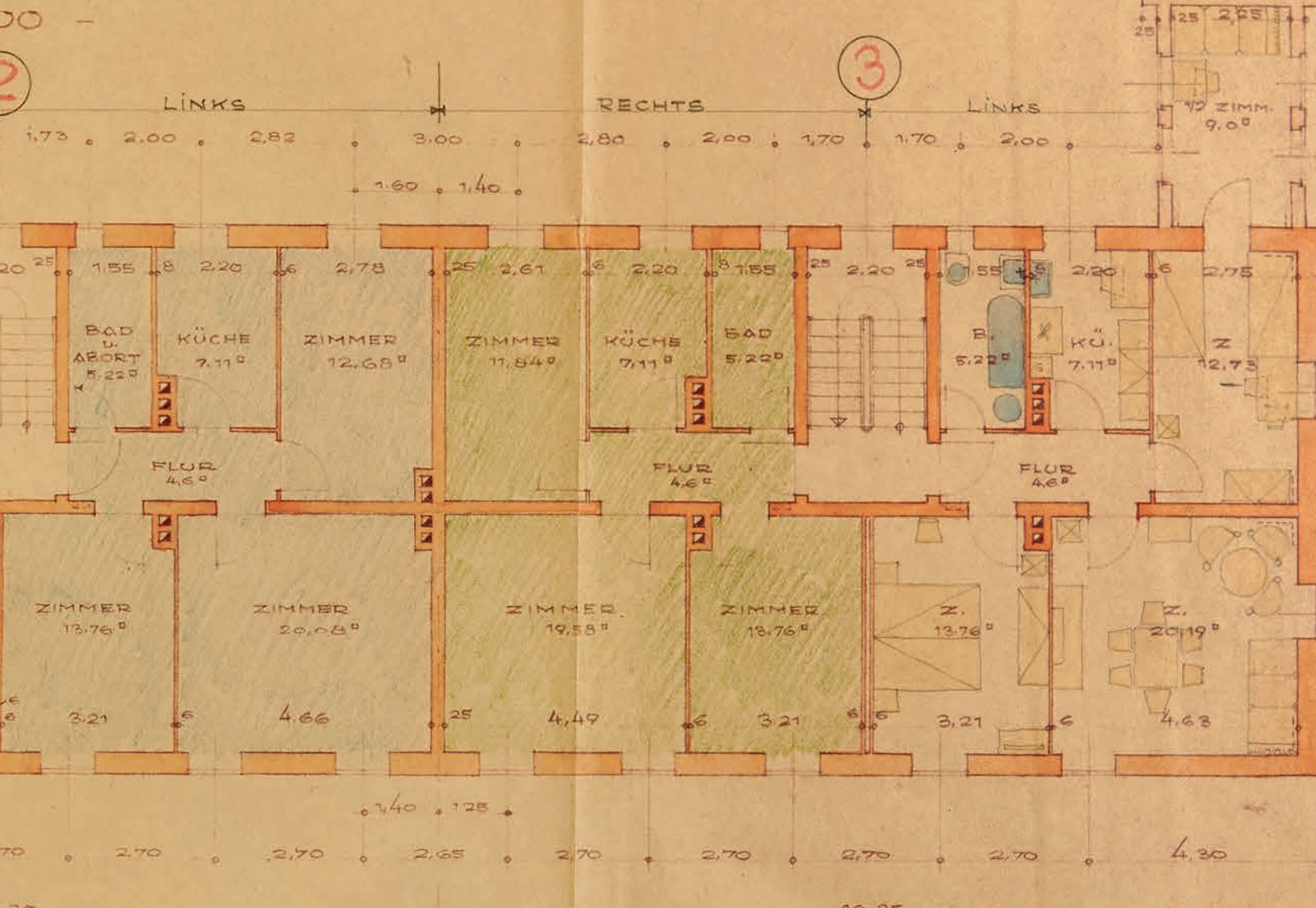
OBERGESCHOSSSE

38cm

38cm

(AUSSENWÄNDE 30CM)

SÜDWESTBLOCK



HAUS 3

MASCHAFFENBURG, DEN 10. 8. 1949

FLÄCHEN WIE IM HAUS 1

PLANFERTIGUNG:
 STADTBAUAMT - HOCHBAU
 LEITUNG:
Ku.
 STADTBAURAT

BAU
 GESELLSCHAFT
 BAU U. HÄUSE
 IM STADT

VON HAUS 3 = 518,73 qm = ZUSAMMEN = 1538,30 qm

Zur Errichtung von großen Wohnhäusern mit kleinen zwei bis drei Zimmer, Küche und Bad umfassenden Wohnungen ist in hervorragendem Maße das reine Wohngebiet in Damm zwischen Paulus- und Antoniuskirche [sic! Gemeint ist die Antoniusstraße] geeignet. In diesem Wohngebiet können innerhalb dreier Baublöcke 288 Wohnungen dieser Größenordnung untergebracht werden [...]. [Im] Gebiet rings um die Herz-Jesu-Kirche [...] können in 8 Wohneinheiten 48 Wohnungen Platz finden. In dem Gebiet zwischen Ernsthofstraße, Fabrikstraße, Hohenzollernring und Kaiser Wilhelmstraße [...] würden rund 514 Wohnungen in 82 Häusern einzurichten sein. Entlang der Bayernstraße und Deutscher Straße können nochmals 120 Wohneinheiten in etwa 20 Häusern unterkommen.

Grundlegend zu dem geplanten Programm muß gesagt werden, das die zu errichtenden Häuser wirtschaftlich und sozial einwandfrei sein müssen. Dazu gehört die Anordnung von jeweils zwei Wohnungen in jedem Stockwerk um ein Treppenhaus. Drei- und Vierspännerhäuser hat man in Großstädten wohl ausgeführt, doch erfreuen sich diese Typen keiner großen Beliebtheit bei den Mietern, wegen der leichten Entzündbarkeit der darin herrschenden Atmosphäre. Im Reihenhause können drei Wohnungen auf einer Etage nur ausgeführt werden, wenn bei der einen Wohnung auf Querlüftung verzichtet wird. Die Anordnung von vier Wohnungen um ein Treppenhaus läßt sich nur in Kopfbauten vor einer Häuserzeile ausführen, da sonst zu große Haustiefen benötigt werden und Querlüftungen immer entbehrt werden müssen. Bei der Benutzung von einem Treppenhaus durch mehr als acht Parteien wird dieses derartig stark frequentiert, daß Störungen einzelner Parteien kaum zu vermeiden sind.

In dem oben angeführten Beschluß des Stadtrates wird der alsbaldige Bau von vielen Zweizimmerwohnungen gefordert. Diese Art kleiner Wohnungen ist gegenwärtig sehr gefragt, in normalen Zeiten jedoch für eine Familie kaum benutzungsfähig. Bei Anordnung einer Wohnküche mit angeschlossener Koch- beziehungsweise Spülmaschine, wobei also bewußt auf ein Wohnzimmer verzichtet wird, muß man mindestens ein Schlafzimmer für das Elternpaar und eines für die Kinder beider Geschlechter haben. Die Wohnungen, die heute gebaut werden, sollen aber auch in normalen Zeiten mit geregelten Wohnverhältnissen noch Verwendung finden und nicht nur

Interimslösungen darstellen. Außerdem muß beim Wohnungsbau darauf hingearbeitet werden, die Schlafräume so klein wie irgend möglich zu machen. Neben dem Raum, den Betten, Geräte und einige leichte Möbel einnehmen, soll hier möglichst wenig Verkehrsraum übrig bleiben. Im Gegensatz dazu soll der Wohnraum der Familie, der gleichzeitig zum Wohnen, Essen und Arbeiten der Kinder dient, der überdies zwei Drittel des Tages benutzt wird, so groß wie irgend möglich und zweckmäßig eingeteilt sein. Die auf uns überkommene zentrale Raumeinteilung, wobei der Familientisch in der Mitte des Zimmers steht und ringsherum, wo Platz ist, die anderen Möbel aufgestellt werden, muß einer zweckmäßigeren Einteilung weichen. Fenster und Türen müssen gerade im Wohnraum so platziert sein, das für jedermann ersichtlich ist, welcher Teil dieses Raumes Wohnteil ist und welcher als Verkehrsraum dient.

Neun Tage später, am 29. Januar lieferte das Hochbauamt auf Basis der bis dahin vorliegenden Daten eine ersten Kostenkalkulation, wobei man von 4.000 Wohnungssuchenden ausging und für die man drei verschiedene Wohnungstypen entwarf, die den verschiedenen Anforderungen und Konstellationen gerecht werden sollten. Deren Beschreibung ergänzte das Anforderungsprofil des Stadtplanungsamtes um weitere Überlegungen. Auch darin ging man davon aus, dass eine schnelle Schaffung von Wohnungen wie sie im Antrag der SPD skizziert waren, nicht sinnvoll sei. Dem Text ist zu entnehmen, dass dem Schreiben ausführliche Diskussionen vorausgegangen waren und die Argumente bereits zuvor gegeneinander abgewogen worden waren:

1) 300 Wohnungen, bestehend aus einem Elternschlafzimmer, einem vollwertigen Wohnraum mit Sitz- und Schlafcouch und einer Kochküche. Die Trennung von Wohnraum und Kochküche bietet kultiviertere Benutzungsmöglichkeiten und beschränkt den Kreis der Mieter nicht auf die denkbar einfachsten Verhältnisse. In einer Kochküche kann auch Kinderwäsche und eventuell Futter für Kleintiere oder im Sommer das Einmachen ohne Belästigung des Wohnraumes besorgt werden. Sie gestattet die Benutzung des Wohnraumes auch als Schlafgelegenheit unabhängig vom Küchenbetrieb. Der Einwand, daß die Kombination aus Wohnraum und Küche heiztechnisch eine bessere Lösung darstellt, wird anerkannt. Es wird jedoch der Einwand gemacht, daß die Hausfrauen in den meisten Fällen lieber Gas

und elektrisch als Heizquelle benutzen. Außerdem wird wiederum eine Scheidewand zum Stellen von Möbeln oder Regalen gewonnen. Bei Anordnung einer Wohnküche wird die Hausfrau den im Wohnraum aufgestellten Tisch für sich in Anspruch nehmen, so daß Familienangehörige sich in der Benutzung dieses wichtigen Möbels für ihre eigenen Zwecke meistens behindert sehen werden. In dieser kleinsten Einheit können 3 Erwachsene eine ausreichende Schlafgelegenheit finden, beziehungsweise ein Elternpaar mit einem erwachsenen Kind und einem Kleinkind. Damit wären rund 900 Personen (die 300 Kleinkinder nicht gezählt) untergebracht.

2) Durch Hinzufügen einer zweibettigen Schlafkammer, die auch Platz für einen Schrank bieten müsste, wäre die zweite Type gebildet, mit einem Fassungsvermögen von fünf Schlafgelegenheiten für Erwachsene und einem Kleinkind, beziehungsweise für ein Elternpaar mit drei erwachsenen Kindern und einem Kleinkind. Von dieser Type sollte die doppelte Anzahl der Vorerwähnten kleinen Type, also 600 Wohnungseinheiten errichtet werden. Damit wären 3.000 Erwachsene untergebracht, die Kleinkinder wiederum nicht eingerechnet.

3) Für Familien bis zu vier erwachsenen Kindern und einem Kleinkind müssten Wohnungen vorgesehen werden, die außer dem Elternschlafzimmer und im Wohnraum noch zwei zweibettige Schlafkammern besitzen. Diese Wohnung sollte auch mit einem Bad ausgestattet sein. Das Fassungsvermögen dieser Type erstreckt sich auf sieben Erwachsenenschlafstellen. Bei Anordnung von 50 solcher Wohnungen könnten 350 Erwachsene ein befriedigendes Unterkommen finden. Insgesamt wäre damit ausreichender Wohnraum für 4.250 Personen geschaffen. Zur Berechnung der Kosten werden folgende Angaben gemacht:

Es handelt sich um Bauten in geschlossener Bauweise mit einem Erdgeschoss und zwei vollwertigen Obergeschossen. Das Dach wird mit einer Neigung von ungefähr 35 Grad angenommen, es soll nicht für Wohnzwecke Verwendung finden, sondern Abstellmöglichkeiten für Kisten und Anderes, und als Trockenboden dienen. Das ganze Anwesen ist als unterkellert anzunehmen mit einer Waschküche im Keller. Ein Treppenhaus dient je zwei Wohnungen in einem Geschoss. Dieser Typ des sogenannten Zweispänners garantiert die erforderliche

Querlüftung der Wohnungen und ist für die Gesundheit der Bewohner von Bedeutung. Die lichte Raumhöhe wurde mit 2 Meter 30 angenommen, die lichte Kellerhöhe mit 2 Meter. Als Baukosten wurden die Verhältnisse von 1939 mit 30 Reichsmark je Kubikmeter umbauten Raumes angenommen. Der heutige Index beträgt das 2,5-fache dieser Preise. Unter diesen allgemein geltenden Annahmen ergibt sich [...] folgende Kostenrechnung: [...]

- 1) reine Wohnbaukosten 1948: 15.550.000,- RM
- 2) Kosten für Außenanlagen 1948: 1.150.000,- RM [...].

Zur Einordnung dieser Beträge sei erwähnt, dass eine Reichsmark in der ersten Jahreshälfte 1948 einer Kaufkraft von etwa 3,5 Euro entsprochen hätte.³ Wohnraum für 4.200 Wohnungen anzunehmen war offensichtlich keineswegs zu hoch angesetzt, denn auch das Wohnungsamt selbst bekräftigte in seiner Stellungnahme am 9. Februar mit den aktuellsten Daten, den akuten Bedarf inmitten einer sehr prekären Lage. Noch immer waren diejenigen Wohnungen, die größer als der festgesetzte Mindestbedarf für deren Besitzer waren, vom Wohnungsamt unterteilt und vorübergehend an Wohnungssuchende verteilt worden. Zwar waren diese nicht in der Statistik erfasst, man strich aber heraus, dass es auch dieses Problem der übermäßigen Belegungsdichte durch ein künftiges Wohnungsbauprogramm zu lösen galt:

Die Zahl der für eine Wohnung in der Dringlichkeitsliste Vorkommenden nach dem Stande vom 1. 1. 1948 beträgt 385 Wohnungssuchende für Wohnungen der verschiedensten Größen, davon 103 Wohnungen für Familien von auswärts. In dieser Dringlichkeitsliste wurden bisher nur diejenigen Wohnungssuchenden eingetragen, die eine bezugsfertige oder mit geringsten Mitteln auszubauende Wohnung dringend benötigen, da sie infolge ihrer wirtschaftlichen Lage nicht imstande sind, sich eine Wohnung auszubauen, beziehungsweise sich am Ausbau zu beteiligen.

Seit dem 1. 1. 1948 wurden jedoch weitere 100 Wohnungssuchende in diese Dringlichkeitsliste eingetragen, die Eintragung erfolgt nunmehr auf breiterer Basis. Dem wirtschaftlich bessergestellten Personenkreis, der in der Lage ist, sich am Ausbau einer Wohnung nicht unerheblich zu beteiligen,

wurde stets erklärt, daß er auf eine behördliche Unterstützung bei der Wohnungsbeschaffung nur bedingt rechnen könne und daß er selbst bei der Beschaffung von Wohnraum tätig sein müsse. Von diesem wurden bisher nur konkrete Vorschläge angenommen.

Die Zuweisung von Wohnraum zur Rückkehr nach Aschaffenburg haben etwa 900 Familien beantragt mit je einer Wohnungseinheit und etwa 130 Einzelpersonen. Diese Angaben sind jedoch nur aufgrund der beim Wohnungsamt vorhandenen Unterlagen ermittelt, da bei dem damaligen Aufruf zur Meldung auf Rückkehr nach Aschaffenburg sich jedoch nicht alle ehemaligen Aschaffener gemeldet haben, die zurückzukehren wünschen. Sowohl die in der Dringlichkeitsliste Vorkommenden, als auch diejenigen ehemaligen Aschaffener, die ihre Rückkehr nach Aschaffenburg beantragt haben, wünschen baldigst die Zuweisung von Wohnraum der verschiedensten Größe. Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen werden benötigt:

a) Etwa 900 verschiedene Wohnungsgrößen durch Zuzug von auswärtig infolge des Beschäftigungsverhältnisses von Familienangehörigen im Stadtgebiet, beziehungsweise wegen schlechter Unterbringung dieser Evakuierten an ihrem jetzigen Aufenthaltsort. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei etwa 85 % der Aschaffener Bevölkerung die Unterbringung nicht als ideal zu bezeichnen ist. Durch die Überprüfung der gesamten Wohnungen durch die [K]ommission wurden alle den dringendsten Wohnraumbedarf überschreitenden Wohnmöglichkeiten erfasst und an Wohnungssuchende vergeben. Um eine einigermaßen bequeme Wohnmöglichkeit zu erreichen, wäre eine Auflockerung der Belegungsdichte auf breiter Basis notwendig.

b) 282 Wohnungen infolge Überbelegung, beziehungsweise Gesundheitsschädlichkeit oder Baufälligkeit von Wohnungen im Stadtgebiet. Der Personenkreis, der für diese Wohnungen in Frage kommt, ist nicht in der Lage, selbst am Ausbau einer geeigneten Wohnung mitzuhelfen.

c) Etwa 20 Wohnungen aufgrund eines Räumungsurteils, wovon tatsächlich etwa 10 Wohnungen wegen Eigenbedarfs des Klägers freigemacht werden müssen und es sich bei den

übrigen Wohnungen praktisch gesehen nur um einen Tausch handelt, da ja die zu räumenden Wohnungen dem Wohnungsamt zur anderweitigen Vergebung zur Verfügung stehen, zusätzlicher Wohnraum also nicht benötigt wird. [...]

Von den im Kalenderjahr 1947 vom Wohnungsamt vergebenen Wohnungen wurden nach den Aufzeichnungen beim Wohnungsamt 87 Wohnungen mit etwa 261 Wohnräumen durch Neu-, An-, Auf- und Umbau, beziehungsweise durch größere Instandsetzungen gewonnen, wobei die Gewinnung von Wohnungseinheiten infolge Unterteilung beim Wohnungsamt nicht registriert wurde. Bei einer verhältnismäßig geringen Zahl beruht die Vergebung einer Wohnungseinheit auf Wohnungsaufgabe des bisherigen Inhabers aus den verschiedensten Gründen. Die Mehrzahl der vergebenen Wohnungen wurden durch die Initiative von Wohnungssuchenden gewonnen, die beschädigten Wohnungen durch Bereitstellung von Baumaterial ohne Inanspruchnahme des Baustoffkontingents des Wiederaufbauamtes bezugsfertig machten. Diese Möglichkeit der Instandsetzung von Wohnungen und Gewinnung von Wohnraum ist jedoch nahezu erschöpft und die in Zukunft zu erstellenden Wohnungen kommen einem Neuaufbau gleich. Ferner handelt es sich bei etwa 30 % der vergebenen Wohnungen um solche, die infolge umfangreicher Instandsetzungen usw. erst nach geraumer Zeit beziehbar werden. [Gezeichnet Retzlaff]

Dieses Dokument, das wie eine Art Brandbrief die Problematik der Unterbringung umreißt, unterstützt das Wohnungsbauprogramm in jedweder Hinsicht. Es oblag dem Leiter aller Bauämter und somit dem Verantwortlichen für die Umsetzung des geplanten Programmes, ein Gutachten seinerseits dazu zu erstellen, das er am 2. März 1948 vorlegte. Als Bauingenieur konnte Prof. Dr. Erich Kühl, wie er mehrfach betont, keinerlei Bedenken gegen die Umsetzbarkeit aus seiner fachlichen, folglich aus bautechnischer Sicht erkennen. Er lenkt den Fokus aller zu tätiger Bemühungen daher auf die Finanzierung und die Verwaltung des Programms, was jedoch beides nicht Aufgabe seines Ressorts war. Nichtsdestotrotz sind seine Vorschläge wegweisend und führten letztlich zu der Gestalt, mit der die Wohnungsbaugesellschaft kurz nach dem Tod von Erich Kühl so erfolgreich ihre Arbeit aufnahm. Kühl muss das Projekt grundsätzlich sehr befürwortet haben, schließlich war er selbst als Vertriebener 1945

nach Aschaffenburg zurückgekehrt und hatte provisorisch in Großostheim mit seiner Ehefrau Obdach gefunden. In seinem Gutachten musste er als ‚Advocatus Diaboli‘ potentielle Argumente gegen das Projekt benennen und möglichst Lösungsvorschläge zu deren Entkräftung aufzeigen. Seine Antithesen wirken teils etwas konstruiert und hypothetisch, so wie er beispielsweise annahm, dass die demographische Entwicklung der Jahrzehnte nach 1948 stagnieren würde. In der Realität hat sich tatsächlich das Gegenteil eingestellt und die Geburtenrate stieg von 1952 bis 1963 sehr stark an.

Seine zweite Antithese ist eine politische, denn er mutmaßt, dass die Aschaffener das Wohnungsbauprojekt mit dem Argument ablehnen könnten, dass man die dafür aufgewendeten Mittel besser für private Bestandserhaltung und Reparaturen verwenden solle. Soweit man dies heute der damaligen Presse entnehmen kann, gab es zu diesem Thema allerdings keine nennenswerte Diskussion. Am grundlegendsten ist dahingegen Erich Kühls Vorschlag, wie die von ihm als größte Herausforderung genannte Verwaltungsarbeit und die Finanzierung gestemmt werden könne.

Kühl geht davon aus, dass die Stadt mit ihren personellen Ressourcen alleine das Wohnungsbauprogramm nicht umsetzen können, da sein Vorgesetzter Dr. Schwind in der Tat den Fokus stark auf den Aufbau der städtischen Infrastruktur wie Schulen und alle Art von Einrichtungen gelegt hatte. So war 1947/1948 das Rathausneubauprojekt vorherrschendes Thema im Baureferat, das Kühl mit zu verantworten hatte. Seine Idee war daher eine sehr moderne und würde heute mit dem Schlagwort „Outsourcing“ wohl eine Entsprechung finden. Er brachte die Gründung einer Gesellschaft durch die Stadt zum Vorschlag, die diese Aufgaben zwar unter der Ägide und im Auftrag der Stadt ausführen, deren Arbeitslast und Ressourcen aber durch ihre privatwirtschaftliche Zusammensetzung und eigenständiges Arbeiten aber nicht weiter belasten würde. Er zog dazu die Form einer Genossenschaft vor, und zwar aus einem Grund, der zu diesem Zeitpunkt von der Stadtverwaltung noch immer als ein Hindernis angesehen wurde: Die Stadt selbst verfügte nicht über ausreichend eigenen Grund, um an den beiden angedachten Stellen mit Baulücken in Damm und dem „Herz-Jesu-Viertel“ zusammenhängend bauen zu können.

Erich Kühl vertrat die Ansicht, dass durch die Form einer Genossenschaft und folglich durch die Beteiligung der Grundbesitzer an der Wohnungsbaugenossenschaft ein Anreiz für die Überführung des Grundes in die Genossenschaft sein könnte. Dies erscheint ein starkes Argument, denn offensichtlich konnten die Grundbesitzer in den Jahrzehnten zuvor nicht zum Verkauf bewegt werden. In dieser Grundidee der Gründung einer genossenschaftlich organisierten Wohnungsbaugesellschaft, so wie sie Kühl als Ingenieur andernorts kennengelernt haben muss, liegt der Grundstein für die spätere Ausrichtung der Stadtbau Aschaffenburg:

I. Die Stadtplanung hat [...] diejenigen Flächen angegeben, die für eine Wohnhausbebauung im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms zur Schaffung einer größeren Anzahl Wohnungen in erster Linie in Betracht kommen. Es sind dies die freien Flächen im Stadtteil Damm zwischen der Pauluskirche, Behlenstraße und Schneidmühlweg. Weiter das Gebiet an der Herz-Jesu-Kirche und bei der Buntpapierfabrik Nees. Auf diesen Flächen können Wohngebäude mit etwa 1.000 Wohnungseinheiten errichtet werden. Eine Kostenübersicht für dieses Programm wurde vom Hochbauamt bereits der Finanzverwaltung zugeleitet. Die Errichtung dieser Wohnblocks bietet bautechnisch gesehen keine Aufgabe, die über den normalen Rahmen beim Bau von Wohnhäusern hinausgehen.

Die Schwierigkeiten bei einer Verwirklichung des Bauprogramms liegen abgesehen von der Finanzierungsfrage in der Beschaffung der notwendigen Grundstücke. [...] Diejenigen Anteile der Flächen, die in städtischem Besitz sich befinden, [...] stellen nur einen geringen Teil der erforderlichen Gesamtfläche dar. Der größere Teil müsste also aus privatem Besitz erworben werden. Es könnte bei der Diskussion der Einwände erhoben werden, daß die ausgewählten Flächen in dieser Hinsicht besonders ungünstig liegen, [da] innerhalb des Gebietes, dessen Bebauung aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist, die Stadt an keiner Stelle größeren zusammenhängenden Grundbesitz hat.

Die Verwirklichung eines solchen Wohnungsbauprogrammes würde die Lösung folgender Fragen vor Beginn der städtebaulich-architektonischen und bautechnischen Bearbeitung zur Voraussetzung haben:

Aufbau einer Organisation. Klärung der Finanzierung, Erwerb des Grundbesitzes. Der Hauptanteil der zu lösenden Fragen liegt damit auf dem Verwaltungs- und Finanzgebiet. Hinsichtlich der architektonischen und bautechnischen Bearbeitung ist zu beachten, daß die Stadtverwaltung selbst auf lange Jahre hinaus mit stadteigenen Bauvorhaben, wie Schulen usw. vollauf in Anspruch genommen ist. Es ist daher zu empfehlen, durch die Stadtplanung die Aufteilung des Gebietes vornehmen zu lassen, während die Bearbeitung der Bauaufgaben im Einzelnen von der zu schaffenden Gesellschaft, die die Finanzierung und den Erwerb des Grundbesitzes wie auch später die Verwaltung der Häuser durchführt, an Privatarchitekten übertragen wird. Bei der Konstituierung der Gesellschaft erscheint es erforderlich, eine solche Form zu finden, die auch den jetzigen Grundbesitzern, die bekanntlich einer Bebauung des Geländes seit Jahrzehnten schon widerstreben, die Teilnahme ermöglicht und für die Einbringung ihres Grundbesitzes einen Anreiz bietet.

II. a) Gegen die Durchführung eines Wohnungsbauprogramms in der von der Stadtplanung skizzierten Form, die sehr wahrscheinlich auch den Vorstellungen entspricht, welche sich der Stadtrat macht, ergeben sich Bedenken. Infolge der starken Zerstörungen der Stadt gibt es eine große Zahl von Anwesen, deren Wiederaufbau bis heute noch nicht in Angriff genommen werden konnte. Ihre Besitzer haben zweifellos ein Anrecht darauf, daß die Schäden vor Inangriffnahme vollkommen neuer Bauvorhaben behoben werden. Mit Eintritt einer Währungsreform wird voraussichtlich ein großer Teil dieser Besitzer nicht mehr in der Lage sein, aus eigenen Mitteln den Wiederaufbau zu finanzieren. Der Wiederaufbau wird in irgendeiner Form damit zu einer Aufgabe der öffentlichen Hand. Die Zahl dieser noch nicht erledigten Wiederaufbauvorhaben kann voraussichtlich wie folgt ermittelt werden: Gesamtzahl der Wohnungen in Aschaffenburg vor der Zerstörung: 11.389. Davon waren nach der Personenstandsaufnahme vom Dezember 1945 3.581 total zerstört und so schwerbeschädigt, daß sie unbewohnbar waren. Aufgrund der Feststellungen der Baupolizei wurden bis heute größere Wiederaufbauvorhaben tatsächlich in Angriff genommen und teilweise schon über den Rohbau hinaus fertiggestellt: 400. Werden durchschnittlich 2,5 Wohnungen je Bauvorhaben in Ansatz gebracht, ergibt sich damit, das etwa 1.000 Wohnungen im Wiederaufbau der Vollendung entgegen

gehen. Es bleiben damit noch etwa 2.500 Wohnungseinheiten, die im Wiederaufbau noch zu erstellen wären. Das Wiederaufbauprogramm umfasst also zweieinhalb mal so viel Wohnungen bei vorsichtiger Schätzung als das in Aussicht genommene Neubauprogramm. Die Durchführung dieses Programms in finanzieller und baustoffmäßiger Hinsicht verdient zweifellos vor dem Neubauprogramm den Vorrang. Ein Wohnungsbauprogramm, das die Billigung der Bevölkerung finden soll, darf an dieser Tatsache nicht vorbeigehen.

b) Innerhalb des Stadtgebietes von Aschaffenburg gibt es 8.000 laufend Meter Straßenkante an fertigen Straßenkörpern, die bisher nicht bebaut wurden. In den fertigen Straßenkörpern sind erhebliche städtische Mittel investiert. Aus städtebaulichen Gründen zur Erreichung eines geschlossenen Stadtbildes ist es notwendig, diese größeren und kleineren Baulücken zu schließen.

c) Bei der Beurteilung der Notwendigkeit zur Errichtung von Wohnungsneubauten darf nicht vergessen werden, was innerhalb des künftigen Staatsgebietes des Deutschen Reiches, beziehungsweise innerhalb des Landes Bayern eine Wanderung der Einwohner durchaus möglich und wahrscheinlich ist. Es ist anzunehmen, daß Städte erhöhter wirtschaftlicher Tätigkeit Anziehungspunkte für die schaffenden Menschen darstellen und insofern mit einem Zuzug nach Aschaffenburg gerechnet werden kann. Es darf aber auch nicht vergessen werden, daß die Gesamtmenge der Bevölkerung, sofern nicht von außerhalb der Staatsgrenzen erneut Menschen hineingepresst werden, in das jetzt noch zu Deutschland gehörende Gebiet, die Bevölkerungszahl nicht mehr wesentlich anwachsen wird. Sie wird durch eine Reihe von Umständen, die hier nicht zu untersuchen sind, zweifellos im Laufe der nächsten Jahrzehnte absinken. Insofern ist auch dem Anwachsen der Bevölkerung innerhalb bestimmter Bezirke naturgemäß eine Grenze gesetzt. Es ist weiter zu bedenken, daß auch bei Anwachsen der industriellen Tätigkeit in Aschaffenburg, wobei sowohl an die Vergrößerung des Umsatzes der bestehenden Betriebe als auch an Neuansiedlung von Betrieben gedacht ist, ein sehr großer Teil der werktätigen Menschen ihren Wohnsitz in dem Landgebiet rings um Aschaffenburg beibehalten beziehungsweise wählen werden. Aus der Aufstellung der Reichsbahn über den täglichen Kurzstreckenverkehr auf Wochenkarten ist zu

entnehmen, das zur Zeit etwa 8.000 Menschen täglich zu ihrer Arbeitsstätte in die Stadt fahren. Bei geeigneten Maßnahmen der Eisenbahn, der Post und der privaten Verkehrsträger kann diese Zahl der Werk tätigen, die außerhalb der Stadt wohnen, ganz wesentlich erhöht werden. Es können also die Betriebe beträchtlich vergrößert werden, ohne daß unbedingt die Einwohnerzahl Aschaffenburgs zugleich ansteigt. Wird einmal angenommen, daß von den wieder aufzubauenden 2.500 Wohnungseinheiten die Hälfte der Verbesserung der Wohnlage der jetzt in Aschaffenburg vorhandenen Menschen, beziehungsweise der Rückkehr der noch außerhalb weilenden Aschaffener dient, so würden immer noch 1.250 Einheiten bleiben, die mit je 4 Personen im Durchschnitt besetzt einen Zuwachs von 6.000 Einwohnern ergeben.

III. Um eine sinnvolle Erledigung der Wiederaufbauvorhaben und der Bebauung der Baulücken zu ermöglichen erscheinen zwei Dinge notwendig, die wiederum beide in den Bereich der Verwaltung fallen und mit Bautechnik nichts zu tun haben. Das eine wäre die Bildung einer Gesellschaft (unter Umständen auch einer Genossenschaft) in einer solchen Form, daß die Besitzer der zerstörten regellos auf die Stadt verteilten Anwesen ebenfalls in die Baugesellschaft mit ihrem Grundstück eintreten können. Es wäre dies eine ähnliche Lösung wie unter I. für die Besitzer des neu zu bebauenden Geländes. [...] Grob gesprochen würde der Vorschlag darauf hinauslaufen, daß sämtliche Grundstücke, auf denen die Bebauung zerstört ist, in den Besitz einer Gesellschaft überführt würden, wobei der Aufbau dann später durch die Gesellschaft zu erfolgen hätte. Dabei würde es offen bleiben, ob dieser Aufbau an der alten Stelle erfolgt oder aus städtebaulichen Gründen im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben an einer anderen Stelle. Die zweite Voraussetzung würde die Schaffung eines Gesetzes über die Baupflicht sein. Der Inhalt dieses Gesetzes müsste etwa dahin gehen, daß derjenige Besitzer eines Grundstückes, das innerhalb eines Gebietes liegt, an dessen Bebauung aus städtebaulichen Gründen die Stadt interessiert ist, dieses Grundstück an die Gesellschaft oder auch an die Stadt verkaufen muß, wenn er nicht innerhalb einer noch festzusetzenden Frist selbst in der Lage ist eine Bebauung vorzunehmen. Mit diesem Gesetz würde es möglich sein, wieder ein geschlossenes Städtebild praktisch für jeden Zustand der Bebauung zu erreichen. Bei näherer Prüfung des Fragenkomplexes zeigt sich deutlich, daß

die Hauptarbeit für die Durchführung sowohl des Wiederaufbaues, als auch eines Neubauprogramms auf verwaltungstechnischem Gebiet liegt. Abgesehen von der Aufstellung eines Flächenplans, in dem die für eine Wohnhausbebauung in Betracht kommenden Flächen ausgewiesen sind, hat die architektonische und bautechnische Erledigung der Aufgabe erst dann Sinn, wenn die anderen Fragen restlos geklärt sind.

Der Ball war damit zunächst zurückgespielt an die Verwaltung, insbesondere das Stadtplanungsamt und das Grundbuchamt, das die für den Erwerb in Frage kommenden Grundstücke und deren Besitzer identifizieren sollte. Zwischenzeitlich fiel einem der Sachbearbeiter eine positive Notiz aus der Landeshauptstadt München in die Hände, die im Amtsblatt zur Veröffentlichung kam und leitete sie an die Referate weiter:

**Auszug aus dem Bayerischen Landtagsdienst –
Berichte und Informationen aus dem Parlament
München, 4. März 1948, Nummer 116 Blatt 11**

Doktor [Willi] Anker Müller⁴ antwortet [...] Wohnraumbewirtschaftung und Flüchtlingsbetreuung werden bei der Kommunalisierung der Unterstufe zu staatlichen Auftragsangelegenheiten erklärt werden.

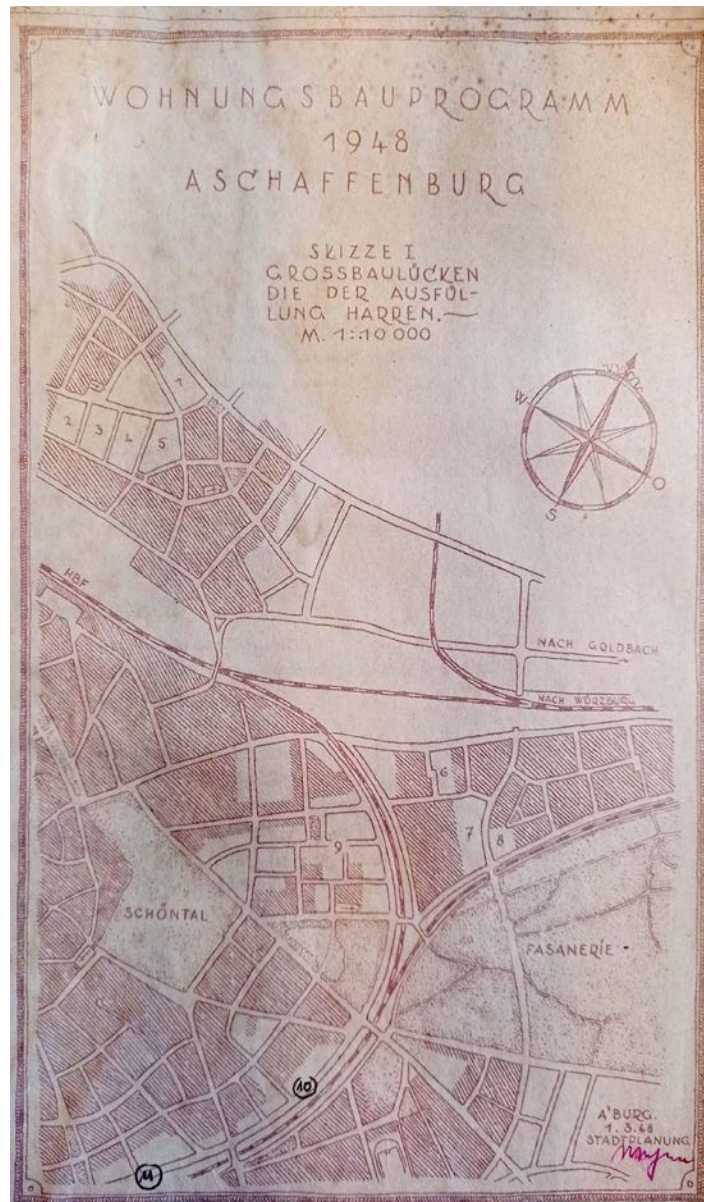
Daß der Wohnungsbau eine zentrale Aufgabe darstelle, stehe außer Zweifel und sein sozialer Charakter werde vom Innenministerium keineswegs verkannt. Er werde alles daran setzen, daß für diese Aufgabe Kräfte übernommen oder neu gewonnen werden, die von der Idee des Sozialen Wohnungsbaus erfüllt seien und sie mit aller Kraft in die Tat umsetzten. Abgeordneter Doktor [Max] Rief (WAV)⁵ betonte, der einzige Schutz der Jugend sei ein geordnetes Familienleben, das nur in ausreichenden Wohnungen denkbar sei. Der Landtag müsse endlich aus seiner Lethargie herauskommen. Die Hauptschuldigen sind wir, wenn wir nicht den Mut finden, endlich einmal im Wohnungsbau zu tun, was getan werden muß.

Das Signal aus München erreichte Aschaffenburg just im richtigen Moment, da die Aussicht auf eine wie auch immer geartete Förderung das in Vorbereitung befindliche Projekt nur weiter absichern konnte.

Tags darauf legte das Stadtplanungsamt seinen Plan samt einer Skizze vor. Im Wesentlichen sind dies auch die Gebiete, in denen 1949 die ersten Baumaßnahmen der Wohnungsbau-gesellschaft umgesetzt wurden. In folgender Beschreibung von Planungsleiter Mehne vom 5. März 1948 sind die ins Auge gefassten Flächen und ihre Nutzung detailliert beschrieben:

In Skizze I sind alle diejenigen Flächen gezeigt, die man als Großbaulücken bezeichnen kann und in solchen Stadtgebieten liegen, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet sind. Es sind dies die mit 1 bis 5 bezeichnet und Baublöcke zwischen Josefs- und Pauluskirche in Damm, die mit 6, 7 und 8 bezeichneten Teile in der Österreicher Kolonie (Holsteiner Straße, Bayernstraße, Deutsche Straße), das Stadtgebiet zwischen Fabrikstraße, Ernsthofstraße, Kaiser-Wilhelm-Straße und Hohenzollernring (9) und eine Randbebauung der Baublöcke entlang des Kurmainzer- und Wittelsbacher Rings an der Miltenberger Eisenbahn (10 und 11). Das reine Wohngebiet in Damm befindet sich südlich der Schillerstraße und soll mit dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut werden. Hier können in hervorragendem Maße kleine, zwei bis drei Zimmer, Küche und Bad umfassende Wohnungen eingerichtet werden. In diesem Gebiet können allein in den Baublöcken 1, 3 und 4, innerhalb deren die Stadt über eigenen Grundbesitz verfügt, rund 300 Wohnungen dieser

Größenordnung untergebracht werden. Dabei bleiben die früher entlang der Franz-Bopp-Straße und des Schneidmühlweges bewohnten Baublöcke unberücksichtigt. [...] Bei 6 können in 8 Hauseinheiten 48 Wohnungen Platz finden. Entlang Bayernstraße und Deutscher Straße, in der Skizze [...] mit 7 und 8 bezeichnet, können nochmals 120 Wohneinheiten in etwa 20 Häusern unterkommen. In dem Gebiet zwischen Ernsthofstraße, Fabrikstraße, Hohenzollernring und Kaiser-Wilhelm-Straße, in der Skizze [...] mit 9 bezeichnet, würden rund 520 Wohnungen in 80 Häusern einzurichten sein. Die [...] mit 10 und 11 verzeichneten Baulücken entlang des Wittelsbacher Ringes sind für ein Wohnungsbauprogramm auf genossenschaftlicher Basis weniger geeignet Die Baulücken 6, 7 und 8 befinden sich an ausgebauten Straßen, während bei 9 die Straßen nur zum Teil ausgebaut sind.



Planskizze zu den „Großbaulücken“ nach den Zerstörungen in Damm und der Österreicher Kolonie vom März 1948.

Stadt	Anzahl Mietwögnng.	Verwaltung durch	Beteiligung an Baugen.	Kreditze Bauvorhaben wird angef. von.
Aschaffenburg	756	Stadt		
Fürth	✓ -	-	nein	-
Hof	✓ 712	Stadt	ja	Baugen.
Reichen	✓ -	-	-	-
Giepen	✓ 600	Stadt	ja	Baugen.
Dürnseldorf	✓ -	-	ja	-
Landshut	✓ ?	Stadt	ja	Baugen.
Regensting	✓ ?	Stadt	ja	-
Soest	✓ -	-	ja	-
Bonn	✓ ?	Stadt	ja	-
Münchgart	✓ 6000	Stadt	-	-
Frankfurt	✓ -	-	ja	-
Kannan	✓ -	-	-	-
Friedla	✓ -	-	-	-
Bayerleith	✓ ?	Stadt	ja	-
Karlsruhe	✓ 351	Stadt	ja	Baugen.
Mainz	✓ ?	G. m. b. H.	ja	-
Korne	✓ ?	Stadt.	-	-
Wanneheim	✓ -	-	ja	-
Worms	✓ ?	Stadt	ja	Baugen.
Würgling				
Bamberg				
Amberg	✓ -	-	ja	-
Münberg				
München	✓ 8 677	Gemeinschaftl. Wohnungsverband	ja	Baugen.
Coburg	✓ 25 Kohbau	Stadt	nein	-
Gelsenkirchen				
Duisburg				
Dortmund	✓ -	-	ja	Baugen.
Wuppertal	✓ 5 200	Stadt	ja	Baugen.
Wiesbaden				
Worms	✓ ja ?	Stadt	ja	-

Städteleiste zu Wohnungsbaugenossenschaften

Mehrheitsanteil der Stadt vorgeschlagen. Kühls Idee der Beteiligung der Wohnungssuchenden und Grundeigner als Gesellschafter ist hingegen noch berücksichtigt. Interessanterweise wird hier fast schon die Personalentscheidung für die künftigen Geschäftsführer angedeutet, denn man fordert die städtischen Spitzenbeamten aus der Stadtplanung und der Finanzverwaltung als solche einzusetzen. Diese Besetzung hätte den Vorteil, dass die Gesellschaft zwar mit städtischer Unterstützung und unter seinem Dach und in ihrer Struktur arbeiten könne, dabei aber nicht den politischen Hemmnissen ausgeliefert sei, die die rein städtischen Verwaltungseinheiten in ihrer Effizienz behinderten. Offensichtlich ist man der Argumentation im Wesentlichen gefolgt und hat die Gründung in sehr ähnlicher Weise umgesetzt:

Was muß also die Stadt Aschaffenburg tun, um mindestens das Doppelte an Wohnraum einige 1.000 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren erstellen zu können? Dabei ist vollkommen die Frage außer Acht gelassen, welche Situationen entstünden, wenn der Stadt die Absicht, 2.000 oder 3.000 Wohnungen zu bauen, gelänge. Es würde nämlich dann mit der Sicherheit eines Naturgesetzes eine Abwanderung aus weniger baufreudigen Gebieten nach Aschaffenburg erfolgen und es würden gerade die Bevölkerungsteile des Regierungsbezirkes Unterfranken, ja auch des ganzen fränkischen Raumes von Würzburg bis Mainz sich zu einem Zuzug nach Aschaffenburg entschließen, die an ihren bisherigen Wohnort nicht gebunden sind, die nicht Berufstätigen, die Asozialen usw. Eine wirkliche Lösung der Wohnungsnot kann also nur vom Staate her erfolgen. Wenn Aschaffenburg aber den Weg der Schaffung von Wohnbauten vor anderen Städten gehen will, dann ergeben sich bei Durchsicht der Unterlagen folgende Gesichtspunkte:

1. Die Stadtverwaltung ist durch Wiederaufbaumaßnahmen – Aufbau von Straßen, Brücken, stadteigenen Gebäuden, Schulen sowie durch die Maßnahmen der Baulenkung, Baupolizei – so in Anspruch genommen, daß sie nicht über das Personal verfügt, um die Vorarbeiten, insbesondere die technische Planung, die Bereitstellung von Finanzmitteln für ein großes Wohnungsbauprogramm durchzuführen.

2. Die Stadt hat nicht genügend Grund und Boden um selbst großzügig bauen zu können.

3. Wenn die Stadt sich nicht wie nach dem letzten Kriege ausschließlich auf Finanzierung beschränkt, sondern unter Einsetzung eigenen Personals die Bauvorhaben als städtisch durchführen will, dann wird ein solches Bauen zu teuer. Es bleibt deswegen nur folgender Weg:

Die Stadt gründet in irgendeiner juristischen Form, am besten in Form einer GmbH eine Baugesellschaft, an der sie sich zu 51 % beteiligt. Die Aufbringung der übrigen 49 % des Kapitals soll durch andere interessierte Kreise, Baugenossenschaften, Gewerkschaften, Wohnungssuchende und so weiter erfolgen. Dabei muß Wert darauf gelegt werden, auch durch Erwerb von GmbH-Anteilen eine Anwartschaft auf Zuteilung einer Wohnung zu verschaffen und gleichzeitig der GmbH die Mittel in mindestens 50 % der Höhe der Wohnungsbaukosten einlegen.

4. Die GmbH müsste nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen arbeiten. Der Zweck müßte allerdings ein gemeinnütziger sein.

5. Die GmbH wäre durch ausgezeichnetes Städtisches Personal in der Spitze zu besetzen. Ein begabter Stadtplaner müßte durch Vergleich mit ähnlichen Bauvorhaben die nützlichsten und billigsten Bauformen finden, ein Mann der Finanzverwaltung das finanzielle Gebaren der Gesellschaft lenken. Der Erwerb von Grund und Boden müsste unverzüglich in Angriff genommen werden, Enteignungsmöglichkeiten sind sofort voll auszuschöpfen.

6. Das Baugelände fehlt in Aschaffenburg. Es ist sofort die Frage zu klären, ob eine Bebauung der Schönbuschallee bis zum Schönbusch geplant werden muß.

7. Die Stadt könnte daran denken, einen Teil der Mittelbeschaffung der Gesellschaft auf die Weise zu gewähren, daß der gesamte Wohnhausbesitz der Stadt als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht wird.

Wenn der Stadtrat sich nicht zu dieser außerordentlichen Maßnahme entschließt, dann muß befürchtet werden, daß im nächsten Jahrzehnt die gesamte Verwaltungskraft der Stadt nur durch die Probleme des Wohnungsbaues aufgezehrt werden. Jede politische Kräfteverschiebung wird sich hemmend

auf den Wohnungsbau auswirken. Um Kleinigkeiten, die in einem privatwirtschaftlichen Unternehmen selbstverständlich sind und durch persönliche Haftungen der Organe gedeckt sind, werden sich, wie die Erfahrung zeigt, grundsätzliche Streitigkeiten politischer Art ausgefochten. Diesen Schwierigkeiten kann aber der Stadtrat begegnen, wenn er ein eigenes Unternehmen gründet, wie dies auch andere Städte haben, bewährtes Personal, Kapital und Vollmachten zur Verfügung stellt, so daß dieses Unternehmen ungehemmt und frei mit seiner ganzen Macht und mit der ganzen Kraft seiner Organe und Angestellten zugunsten des Wohnungsbaues arbeiten kann.

Um Ostern 1948 herum waren also trotz aller Unwägbarkeiten die wesentlichen Weichenstellungen zur Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Aschaffenburg vorgenommen. Man arbeitete mit Hochdruck am Grundstückserwerb und der notwendigen Finanzierung, sowie der juristischen Ausarbeitung des Gesellschaftsvertrages. Nachdem seit Anfang März in den einzelnen Bundesländern selbständige Landeszentralbanken und die „Bank deutscher Länder“ (BDL) eingerichtet worden waren, war auf politischer Ebene erwartbar geworden, dass eine Währungsreform bevorstehen würde. Unter diesen Vorzeichen wartete man die Umsetzung ab und legte kurz danach folgende Denkschrift vor, die das Aschaffener Wohnungsbauprogramm detailliert beschrieb und die zusammengetragenen Statistiken und Argumentationsfäden endgültig zusammenführte. Als Quelle nutzte man die im Vorjahr bereits analysierten Denkschriften von Bürgermeister Lorenz Gräf (1935 verstorben), die im Original nicht erhalten zu sein scheinen, aber 1948 noch eine Übersicht über den städtischen Wohnungsbau in Aschaffenburg während der Weimarer Republik geboten haben. Eingeordnet in einen weltweiten Kontext wird für Aschaffenburg folgendes Konzept vorgelegt:

Das Problem des Wohnens ist ein Weltproblem, mindestens aber ein europäisches Problem, das von den zerstörten Städten der Kanalküste bis nach Stalingrad aktuell ist. Die Wohnung gehört zu den wichtigsten Kulturgütern und ist die unerlässliche Vorbedingung für jedes gesunde Familienleben und damit für alle menschliche Gesittung, für das psychische und moralische Wohl nicht nur des einzelnen, sondern der Gesellschaft.

Die Aufwendungen, die die einzelne Familie für die Wohnung machen kann, werden vom Einkommen bestimmt, so daß der Wohnungsstandard von dem Volkseinkommen abhängt. Die Höhe des deutschen Lebensstandards festzulegen, ist aber nicht Sache der Deutschen. Der Vertrag von Potsdam hat hier Grenzen gesetzt, die nur von den Alliierten erweitert werden können. Damit ist auch die Frage des deutschen Wohnungsstandards gleichzeitig eine politische Frage. Außerdem ist das Bauen abhängig von den zur Verfügung stehenden Geldmitteln. Durch die Währungsreform vom 20. Juni 1948 sind die Bewirtschaftungsbestimmungen auf dem Bausektor zum größten Teile überflüssig geworden und aufgehoben. Die Frage, wer bauen darf, ist eine Geldfrage. Um die zerstörten deutschen Städte aufzubauen, also um die hierfür notwendigen finanziellen Mittel freizustellen, bedarf es einer blühenden Wirtschaft, die alle industriellen Möglichkeiten des deutschen Landes ausschöpft. [...] In Aschaffenburg bestand vor dem Weltkrieg 1914 bis 1918 ein Wohnungsüberfluß in Höhe von 4 % aller Wohnungen. Der nach dem ersten Weltkriege eingetretene Wohnungsmangel wird durch folgende Ziffern veranschaulicht:

Die Einwohnerzahl der Stadt stieg also von 1918 bis 1928 nur um 6.500 Personen; die Zahl der Haushaltungen von 1921 bis 1927 um rund 1.000, während die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen in der gleichen Zeit nur um rund 600 bis 700 anstieg. Die Zahl der Wohnungssuchenden stieg von 1921 bis 1928 von 820 auf 1.562, worunter sich allerdings nur 910 Personen befanden, die noch keine Wohnung hatten, darunter wieder nur 719 Verheiratete.

In den 10 Jahren zwischen 1918 und 1928 wurden in Aschaffenburg insgesamt 1.300 Wohnungen gebaut, wo Ein- und Umbauten und 130 Barackenwohnungen eingeschlossen sind. Durch Abbruch, Ein- und Umbau, Überlassung für Geschäftszwecke gingen in der gleichen Zeit 118 Wohnungen verloren. Von diesen 1.385 Wohnungen wurden: 569 durch Genossenschaften, 531 durch Einzelunternehmer, 287 durch die Stadt gebaut. Aschaffenburg stand für die Zeit von 1925 bis 1928 unter den 18 großen bayerischen Städten im Wohnungsbau an erster Stelle. Auf 1.000 Einwohner trafen in dieser Zeit 24,20 neue Wohnungen. In dieser Statistik folgen Pirmasens mit 24 Wohnungen, München stand mit 16 Wohnungen, Schweinfurt mit 20,9 und Würzburg mit 12,4 Wohnungen weit hinter

Aschaffenburg. 1929 wurden in 2 Programmen 178 Wohnungen erstellt. Am 31. Dezember 1930 war die Bevölkerung auf 36.945 Personen angestiegen, die Zahl der Wohnungen von 8.189 auf 8.900, und die Haushaltungen auf 9.359. Nach der Statistik, die an diesem Tage erstellt wurde, waren 4 % der Wohnungen – nämlich 332 – überbelegt und 1,1 % – nämlich 104 – Wohnungen gesundheitsschädlich. 1930 wurden gebaut im Bauprogramm I: 64 Wohnungen, im Bauprogramm II: 126 Wohnungen. Zwischen 1918 und dem 31. Dezember 1930 sind

somit 1.757 Wohnungen erstellt worden. Diese 1.757 Wohnungen entsprechen zum 31. Dezember 1930 bei insgesamt 8.900 Wohnungen etwa 20 %. Für die Zeit vom 1. Januar 1931 bis zum Jahre 1945 liegt nur ungenügendes Material vor. Es können genaue statistische Angaben daher nicht gemacht werden. Die Hauptbautätigkeit in Aschaffenburg liegt, was Wohnungen anlangt, in der Zeit vor 1930, mindestens vor 1933. Nach 1933 wurden im Wesentlichen nur die Strietwaldsiedlung und die Kasernen gebaut.

Jahr	Einwohner	Haushaltungen	Wohnungen	Eheschließungen
1914	30.946			69
1915	31.206			130
1916	30.505			149
1917	30.633			166
1918	29.566		7.070	189
1919	32.217		7.237	308
1920	33.644		7.425	427
1921	33.840	7.693	7.445	357
1922	34.034	7.985	7.651	360
1923	34.428	8.286	7.762	301
1924	35.003	8.318	7.829	250
1925	34.852	8.386	7.950	278
1926	35.428	8.601	8.086	248
1927	36.043	8.792	8.189	257
1928	36.003			312



*Zerstörtes Damm, Blick von der Brückenstraße
in Richtung Schulhaus und Michaelskirche.*

Im April 1945 sah sich Aschaffenburg folgender Situation gegenüber:

Einwohnerzahl: unbekannt,
schätzungsweise

6.000 - 8.000

Häuser (Wohnungsgebäude):
davon waren zerstört:

4.550

vollständig:

1.000 = 22 %

schwer- oder mittelbeschädigt:

1.416 = 31 %

leicht beschädigt und unbeschädigt:

2.134 = 47 %

Von den 11.389 Wohnungen
waren zerstört:

vollständig

2.620 = 23 %

schwerbeschädigt unbewohnbar:

1.326 = 11,6 %

damit unbewohnbare Wohnungen:

3.946 = 34,6 %

mittelschwer beschädigt:

427 = 4,2 %

leicht beschädigt:

6.971 = 61,2 %

damit beschädigte aber
bewohnbare Wohnungen:

7.443 = 65,4 %

Die Lage am 1. Januar 1948
war etwa folgende:

Einwohnerzahl:

39.315

hinzu etwa: **7.000 DP**

(verschleppte Personen)

Haushaltungen

13.000

Wohnungssuchende:

1.600

(in die Kartei des Wohnungsamtes
als besonders vordringlich
eingetragen)

Die vorstehend angeführten Ziffern sind, soweit sie die Zeit vor dem März 1931 betreffen, den Denkschriften des Bürgermeisters Gräf vom Februar 1929 / 13. März 1939 und 11. März 1931 entnommen. Die wesentlichsten Grundsätze, die in diesen 3 Denkschriften entwickelt wurden, sind folgende:

a) In der Denkschrift wird grundsätzlich von dem Verhältnis der Zeit vor 1914 ausgegangen, in der eine Wohnraumbewirtschaftung ob des allgemeinen Wohnraumüberflusses nicht notwendig war und auch nicht existierte.

b) Die Wohnungsnot in Aschaffenburg wird daraus gefolgert, daß zur Zeit der Denkschrift insgesamt 910 Wohnungssuchende ohne Wohnung, darunter allerdings nur 719 Verheiratete durch Zuweisung einer Wohnung nicht befriedigt werden konnten.

c) Das Wachsen Aschaffenburgs zwischen 1914 und 1939 war natürlich und organisch. Das Wachstum war im Wesentlichen durch Zuzug von Beamten und sonstigen Arbeitnehmern erklärt, allerdings spielte auch die Entwicklung zu einem höheren Lebensstandard, die durch die gesetzliche Niederhaltung der Mieten begünstigt wurde, eine erhebliche Rolle.

d) Materialschwierigkeiten gab es nur in der Inflationszeit. Später wurden diese technischen Schwierigkeiten durch ausschließlich finanzielle Fragen abgelöst.

e) Die Bautätigkeit wurde durch Staats-, Gemeinde- und KreismitteI gefördert. Die Bereitstellung von Grund und Boden war Aufgabe der Stadt, was eine Sonderbelastung gegenüber den rein finanziellen Verpflichtungen des Staates darstellte. Die Stadt war seinerzeit zur Bodenbeschaffung in der Lage, da sie Eigentümerin erheblicher unbebauter Grundflächen war.

f) Die Wohnungsnot konnte durch die Maßnahmen der Stadt in der Zeit zwischen 1918 und 1930 oder 1933 nicht vollständig beseitigt werden. Der Fehlbetrag an Wohnungen im gesamten Reich betrug damals 600.000 Wohnungen; nach Schätzungen der Gewerkschaften 1.000.000 Wohnungen.

g) Bemerkenswert ist übrigens noch, daß die Zahl aller in dieser Zeit ohne öffentliche Darlehen errichtete Neubauwohnungen nur 120 beträgt.

h) Die Baukosten hatten sich gegenüber der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg verdoppelt, der Zinsfluss war gestiegen. Um Privatunternehmen Anreiz zum Bau von Häusern zu geben, hätten die Mieten auf 300 % der Friedensmiete ansteigen müssen. Dieses Problem, von dem Gräf erklärt, „daß es nach der Inflation neu gestellt wurde und an dem eines Tages der Wohnungsbau scheitern wird“ hätte vermieden werden müssen, indem man bei der Umstellung auf Goldmark den Lohnstandard nicht auf Altmieten, sondern auf Neumieten hätte abstellen müssen.

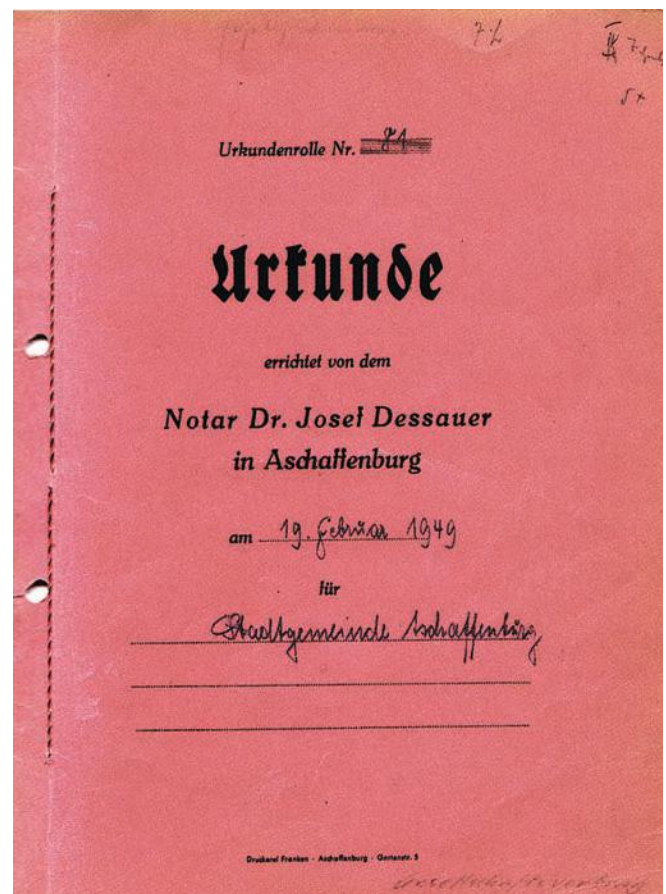
Das Ergebnis der Denkschrift Gräf wird von dem Verfasser selbst als herbe Enttäuschung bezeichnet. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt wird als ziemlich erschöpft angesehen. Es folgen die bezeichnenden Sätze:

[...] Die an sich gesündeste Form der Förderung des Wohnungsbaues, die Bereitstellung der Darlehen aus laufenden Etatmitteln, senkt die Zahl der geförderten Bauten so stark, daß die Wohnungsgestellung für die Beseitigung oder erhebliche Minderung des Wohnungsmangels nahezu bedeutungslos wird. Das Zinszuschußverfahren, also die Bereitstellung verbilligter Baudarlehen aus hochverzinslichen Anlehensmitteln, erlaubt zwar eine kurze Zeit lang die Wohnungserstellung ganz erheblich zu steigern, verursacht aber sehr bald einen Rückschlag, weil die Gemeinden nicht mehr in der Lage sind, die sich jährlich steigenden Zinszuschußlasten in ihren laufenden Etats unterzubringen. [...] So ist meines Erachtens eine Beseitigung der Wohnungsnot im Sinne eines Wohnungsmangels überhaupt nur im freien Spiel der Wirtschaft möglich, wenn anders man nicht in einer unerhörten Arbeits- und Steuerfron großer Bevölkerungsteile einen vorläufigen Ausweg sucht. Daß heute eine solche Umstellung der Neubautätigkeit auf die freie Wirtschaft mit außerordentlichen Erschütterungen verbunden sein wird, daß sie heute vielleicht unmöglich ist, steht fest. Am Problem ändern diese Tatsachen jedoch nichts.

Gegenüber der Situation, die der Verfasser der Denkschrift 1920 oder 1930 vorfand, sieht sich Aschaffenburg 1948 einem Zustand gegenüber, bei dem die für den Verfasser vor 20 Jahren bestehenden Probleme noch nicht gelöst sind, jedoch zusätzlich eine Veränderung im Staat und in unserer Stadt eingetreten ist, deren Ausmaße vor 20 Jahren unvorstellbar

waren. Wenn schon für den Bürgermeister Gräf die damalige Wohnungsnot als nicht lösbar erschien, so muß dieser Satz als Obersatz jeglicher Erörterungen vorangestellt werden. In Kenntnis der Schwierigkeit des Problems ist deswegen die Stadt Aschaffenburg bei ihrer Baupolitik vom Jahre 1945 an den Weg gegangen, daß sie keinem Baulustigen den Weg erschwerte oder gar versperrte in der Erkenntnis, daß damit gleichviel wer baut und warum gebaut wird, neuer Raum geschaffen wird, der irgendwann einmal für Wohnungen nutzbar gemacht werden kann. Die Erfolge der Stadt gehen aus der Gegenüberstellung mit der Denkschrift Gräf besonders klar hervor.

Die neue Denkschrift konstatiert letztlich, dass der Blick in die Vergangenheit nur bedingt von Nutzen für die Zukunftsplanung sein kann, da die Rahmenbedingungen gänzlich andere waren.



Deckblatt der Gründungsurkunde vom 19. Februar 1949.

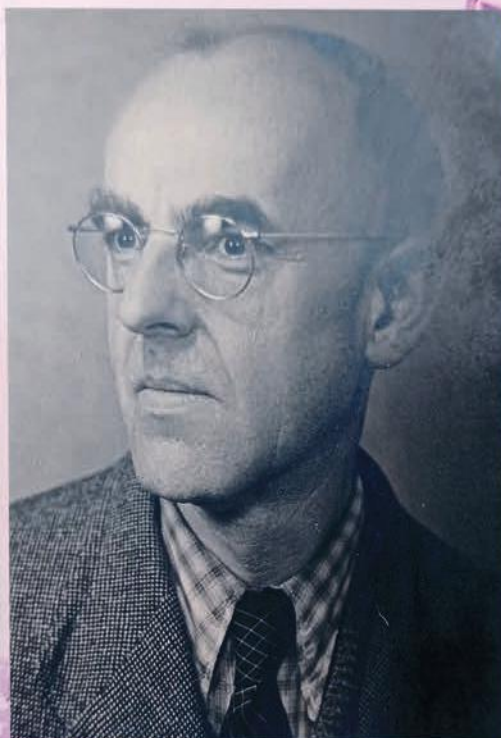
Nichtsdestotrotz wird die Währungsreform und die damit verbundene Möglichkeit einer prosperierenden wirtschaftlichen Fortentwicklung als Potential gesehen und die düstere Prognose der Vorkriegs-Denkschrift durch die bereits erzielten Erfolge in den wenigen Nachkriegsjahren widerlegt. Es dauerte weitere acht Monate Vorbereitungszeit, bis schließlich das Konzept – so wie an Ostern 1948 vorgelegt – seitens aller Beteiligten der Stadtverwaltung und der Ausschüsse realisierbar war.

Am Montag, den 14. Februar 1949 musste in der Plenumsitzung abschließend die Zustimmung des Stadtrates für die Umsetzung und Gründung der GmbH eingeholt werden. Sie sollte den Namen „Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg mbH“ führen.

Erwartungsgemäß erhielt man das einstimmig erteilte Placet, so dass bereits am darauffolgenden Samstag die beiden städtischen Rechtsräte und künftigen Mitgesellschafter Dr. Franz Hupfauer und Alfons Goppel gemeinsam mit Oberbürgermeister Dr. Vinzenz Schwind beim Aschaffener Notar Dr. Josef Dessauer den Gesellschaftsvertrag unterzeichneten und als Geschäftsführer ihre Kollegen aus dem Referat Stadtbau Erich Köhler und aus der Finanzverwaltung Hans Geiger bestellten.

In den Aufsichtsrat berief man den Initiator des Projektes, Stadtrat Bernhard Junker, den zweiten Bürgermeister Dr. Hans Reinthaler, Dr. Hermann Leeb und Dr. Fritz Koch. Aus dem Geschäftsbericht für 1949 geht hervor, dass die soeben gegründete Gesellschaft noch am gleichen Tag die erste Reihe bereits im Vorfeld vorbereiteter Kaufverträge für die unbebauten Grundstücke Ecke Bayernstraße zur Deutschen Straße und in der Fabrikstraße bei Notar Dessauer unterzeichnete. Die Trümmergrundstücke in der Albrechtstraße 17 und 19, Frankenstraße 13, Schillerstraße 13 und Uhlandstraße 14 wurden so im Zuge des ersten Notarbesuchs für die bereits projektierten Bauvorhaben rechtskräftig erworben. Noch im selben Jahr sollten dort die ersten Wohnungen bezugsfertig sein.

*Erich Köhler (oben) und
Hans Geiger in Aufnahmen von 1947.*



Die Idee, künftige Wohnungssuchende und Grundstückseigner als Teilhaber zu integrieren erwies sich wohl als zu komplex und langwierig. So hinterlegte die Stadt mit 96.000 DM den Mehrheitsanteil der 100.000 DM Stammkapital und nicht, wie angedacht, nur 51.000 DM. Um der Rechtsform gerecht zu werden brachten die beiden Rechtsräte der Stadt jeweils die übrigen 2.000 DM Stammkapital ein. Diese praktikable und schnelle Lösung wurde zwar einige Jahre später angegriffen und als „Scheingesellschaft“ kritisiert, erwies sich aber als sehr tragfähig. Dem mit Gründung in München eingereichten Antrag auf Anerkennung der Gemeinnützigkeit wurde regierungsseitig schließlich im August 1949 stattgegeben. Die Gesellschaft war somit eine Art privatrechtlich geführte Abteilung der Stadtverwaltung geworden, die ihren Sitz zunächst in der Weißenburger Straße 40 bezog.

Telefonverzeichnis der Stadtverwaltung von Aschaffenburg, 1951. Die GmbH ist ins städtische Telefonnetz integriert und wird dort wie ein eigenständiges Referat geführt.

Stellenbeschreibung	Name	Telefonnummer
Referent	Körner	209
Vorzimmer	Holzinger/v.d.Ohe	212
Finanzverwaltung, Amtsleiter	Schuck/Bachmann	211
Vermögensverwaltung, Amtsleiter	Geiger	253
Versicherung, Hypothek.	Giegerich	264
Mobilien	Kress	265
Kriegsschädenamt	Streiter	221
Flüchtlingsamt	Kreckel	274
Forstverwaltung	Zenglein	213
Friedhof	Riedner	338
Verwaltung		869
Neuer Hauptfriedhof		275
Gesellschaft f. Wohnungsbau u. Häuserverw.	Köhler	276
Geschäftsführer	Boll	277
Bauunterhalt		278
Häuserverwaltung und Mietverrechnung	Ziegler	
Buchhaltung	Rommel	
Gewerbeamt	Bauer	258
Amtsleiter	Lahnner	259
Sportamt		
Hauptverwaltung	Jung	200
Amtsleiter	Fleckenstein/Roth	201
Vorzimmer Oberbürgermeister	Wolf	210
Rechtsräte	Ostheimer	203
Adrema	Frenzel	215
Materialbeschaffung	Hör	216
Poststelle	Hock	240
Referat III, Geschäftszimmer	Hirsch	214
Registrator	Hartmann/Bausack	218
Stat- und Wahlamt	Schmelz	
Bgm. Junken		297
Dr. Rosmarz		295
Handwerker		227
Handwerker		361
Handwerker		362
Fuchsenberger		205
Baer/Grosch		320
Stoye		321
Schäfer/Ehrhardt		322
Wagenhöfer/Sassmann		323
Mehne		324
Hübner		325
Bös/Berger/Bieber		326
Dommer/Stein		327
Lorenz		328
Eder/Wettengl		329
Sablowski/Leuschner/		330
Bernius		331
Steinl/Merget		332
Härter/Hilbert		333
Geis		334
Vomberg		335
Becker		336
Heinrich		337
Blatt		245
Glass		360
Linsner		289
Hartmann		290
Retzlaff		248
Kraus		214
Schalterraum		342
Schmelz		342
Kurz		2001

Zielsetzungen der Gesellschaft

Der am 19. Februar 1949 notariell festgeschriebene Gesellschaftsvertrag sah als Hauptaufgabe zunächst die Neubaутätigkeit vor. Im Wesentlichen war die Prioritätensetzung im Namen der Gesellschaft mit „Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg m.b.H.“ klar definiert. Die Bautätigkeit der Gesellschaft war zunächst hauptsächlich darauf gerichtet, den sogenannten „minderbemittelten“ Bevölkerungskreisen Aschaffenburgs, hier wieder in erster Linie den Evakuierten, Flüchtlingen oder anderweitig notdürftig untergebrachten Wohnungssuchenden (auch Lastenausgleichsberechtigte), die beim städtischen Wohnungsamt als vordringlich gemeldet waren, bevorzugt Wohnraum zu beschaffen. Insofern war die Gesellschaft in den ersten Jahren primär ausführende, jedoch ausgelagerte, privatwirtschaftliche „Abteilung“ des Wohnungsamtes „zum Zwecke der Errichtung, Verwaltung und Instandsetzung von Kleinwohnungen (Sozialer Wohnungsbau).“ Dass dies auch Selbstverständnis der Führung der Gesellschaft war, zeigt folgende Formulierung aus dem Geschäftsbericht des Jahres 1952:

In ihrer Eigenschaft als Organ der städtischen Wohnungspolitik hat die Gesellschaft auch im Berichtsjahr 1952 den Wohnungsbau durch Errichtung von Kleinwohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) und der WGGDV als ihre Hauptpflicht angesehen.

Laut Gesellschaftsvertrag waren 1949 folgende Aufgabengebiete definiert:

- a) den Neubau, die Instandhaltung und Verwaltung von kleinen Wohnungen (Alt- und Neubauten)*
- b) die betreuungsmäßige Verwaltung einschließlich Instandhaltung der sämtlichen städtischen Mietwohngebäude*
- c) die Regelung aller damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte wie Darlehensaufnahmen, Bestellung von Hypotheken, Grundstückserwerb, Abschluss von Verträgen usw.*

Im ersten Geschäftsbericht für 1949 wird mit mehr als einhalb Jahren Abstand zur Gründung nochmals betont, dass „der Hauptzweck des Unternehmens im Neubau von



Firmierung der Gesellschaft.

Wohnungen“ liege. Dort wird zudem noch folgender Grundsatz für die Finanzierungspolitik der Wohnungsbaugesellschaft festgeschrieben, die auf die soziale Aufgabe zielt und festlegt, dass die Gesellschaft sich gegenüber etwaigen Privatinitiativen stets hintenanzustellen gedenkt. Diese Maxime dürfte auf die Initiative Bernhard Junkers zurückzuführen sein:

[J]eder andere, der Wohnungen in Aschaffenburg bauen will und kann, soll vor unseren Geld- und Finanzierungswünschen, insbesondere bei den öffentlichen Geldern des Bayerischen Staates, den Vorrang haben. Nur dann, wenn Gelder erreichbar erscheinen, zu denen private Bauherren oder andere Wohnungsunternehmen die Pläne und sonstigen Unterlagen nicht rechtzeitig einreichen können, soll die Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg m.b.H. mit fertigen Plänen in Reserve stehen, damit derartige Geldmöglichkeiten dem Aschaffener Platz nicht verlorengehen. Dies gilt insbesondere auch für Gelder, die mit Auflagen verbunden sind, welche private Bauherren nicht erfüllen können. [...]

Im Februar 1950 wird der Gesellschaftsvertrag aufgrund der noch im Vorjahr erfolgten Anerkennung der Gemeinnützigkeit dahingehend geändert, dass im Falle einer Auflösung das Restkapital „einem guten Zweck im Sinne der Gemeinnützigkeit“ zugeführt werden soll. Trotz unwesentlicher Satzungsanpassungen im Laufe der Jahre bleibt der Unternehmenszweck über die Zeit des Bestehens unverändert: Im Zentrum steht die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung in der Stadt Aschaffenburg.

1949

Vom Geschäftsgang bis zu
ersten Schlüsselübergaben



1949 – Vom Geschäftsgang bis zu ersten Schlüsselübergaben

Nach der Gründung der Gesellschaft ging bis zum nächsten offiziellen Schritt, nämlich dem Geschäftsgang, abermals mehr als ein weiterer Monat ins Land. Diese Zeit war aber notwendig, um die neu gegründete Gesellschaft, die fortan auf ein Stammkapital und ersten Baugrundbesitz aus städtischem Bestand rechnen konnte, zu einer handlungsfähigen Institution zu machen.

Die künftigen Geschäftsführer waren städtische Beamte, was zur Folge hatte, dass deren Arbeitszeit und Besoldung entsprechend ihrer neuen Tätigkeit in einer immerhin mehrheitlich von der Stadt gehaltenen GmbH, die aber unter Privatrecht agierte, zu klären. Auch die Versicherungen für die Risiken der Geschäftsführer, Gesellschafter und des Aufsichtsrates mussten abgeschlossen werden, bevor der Geschäftsgang vollzogen werden konnte. Man war offensichtlich sehr bemüht, allen bürokratischen Hürden und auch Risiken zum Trotz den Geschäftsgang baldmöglichst umzusetzen. Als er am 1. April 1949 stattfand, waren erwartungsgemäß aber noch viele Fragen ungeklärt geblieben. Die Verwaltung des zuvor stadteigenen Besitzes an Wohngebäuden ging auf das neugegründete Unternehmen über. Zu beziffern war dieser auf 185 Objekte, in denen etwa 600 Mieter gemeldet waren. Somit war ein kontinuierlicher Finanzfluss über Mieteinnahmen gesichert. Unverzüglich ging man an die Instandsetzungsarbeiten und die Beseitigung der Kriegsschäden an den städtischen Liegenschaften. Dazu berichtet die Geschäftsführung rückblickend:

Bezüglich des Bauunterhalts der städtischen Mietwohngebäude, die alle mehr oder minder stark durch Kriegsschäden oder durch die langen Jahre der nicht Instandsetzungsmöglichkeit in der Kriegs- und Nachkriegszeit in Mitleidenschaft gezogen sind, wurden durch wirkungsvolle Maßnahmen eine erhebliche Anzahl von Häusern und Wohnungen wieder instandgesetzt. An besonderen Instandsetzungsarbeiten sind zu erwähnen: Die Dachbedeckung sämtlicher noch kriegsbeschädigter städtischer Anwesen einschließlich Spengler- und Zimmerarbeiten, die mit einem Kostenaufwand von 24.000 DM durchgeführt wurden.

Ein Groschen für den Wohnungsbau

Zur weiteren Finanzierung ging man zusätzlich zu den erwähnten Maßnahmen einen für Aschaffenburg charakteristischen Sonderweg, der heute kaum mehr bekannt ist. Man begriff sich als Solidargemeinschaft und erließ in dieser Gesinnung eine Verordnung, die einen Notgroschen von jedem Bürger erhob, der zu seinem Vergnügen eine kulturelle Veranstaltung besuchte. Der Preis jeder Eintrittskarte, die die Aschaffener ab Ostermontag, den 29. April 1949 lösten, sei es für Konzerte, Kinobesuche oder Sportveranstaltungen, berechnete sich mit einem Zuschlag von einem Groschen (bzw. 10 Pfennigen) für den städtischen Wohnungsbau, die die Veranstalter an die Stadt abführten. Den Besuchern, die sich und ihren Familien und Freunden etwas Gutes tun wollten, finanzierten somit in gewissem Rahmen am Wohnungsbau der eigenen Stadt mit. Es ist bemerkenswert, dass Aschaffenburg noch vor der Währungsreform diese Maßnahme wie folgt formulierte:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die eingehenden Beträge bevorzugt zu verwenden zur Darlehensgewährung [...] an Mietparteien, die in der Dringlichkeitsliste des Wohnungsamtes geführt und welche durch die Darlehensgewährung in die Lage versetzt werden nicht bewohnbaren Raum für Wohnzwecke auszubauen, instand zu setzen oder sonst als Wohnung zu gewinnen und damit aus der Liste der Wohnungssuchenden auszuscheiden. Die Ausgabe der Darlehen soll nach Beschlussfassung des Hauptausschusses über die städtische Vermögensverwaltung erfolgen. Die Darlehensgewährung ist nicht nur nach kaufmännischen sondern insbesondere auch nach sozialen Gesichtspunkten vorzunehmen.

[...] Die Hinterziehung des Notgroschens für den Wohnungsbau wird mit Geldstrafen nach § 396 der Reichsabgabenordnung bestraft. [...] Andere Zuwiderhandlungen gegen die Satzung über die Erhebung eines Notgroschens für den Wohnungsbau unterliegen einer Geldstrafe bis zu 500 Mark oder wenn nach den obwaltenden Umständen anzunehmen ist, daß die Zuwiderhandlung nicht in der Absicht begangen wurde, die Abgabe zu hinterziehen, eine Ordnungsstrafe bis zu 150 Mark.



Oben: Sonderbriefmarken zur Förderung des Aschaffener Wohnungsbaues.

Organisation

Die Zusammensetzung der Belegschaft, sowie die für Personalkosten zur Verfügung stehenden Mittel, ebenso die weitere Finanzierung der im Hintergrund stets vorgehaltenen Baumaßnahmen in Damm und um den Breslauer Platz waren nicht abschließend definiert. Auch der Bezug des ersten Gesellschaftssitzes in der Weißenburgerstraße 40 war noch nicht abgeschlossen. Ungeachtet dessen veröffentlichte man Mitte April 1949 die Ausschreibung für die ersten beiden bis dahin fertig geplanten und kalkulierten Projekte in der Uhlandstraße 14 und der Schillerstraße 13.

Da die Belegschaft zunächst aus städtischen Beamten und Angestellten bestand, konnte man auf die bestehenden Büros und die kommunale Infrastruktur zurückgreifen. So fanden auch die notwendigen Entscheidungsgremien wie Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen dort statt. Unter dienstlich begründeter Abwesenheit des

Oberbürgermeisters Dr. Schwind fand am 11. April 1949 – nachmittags um 15 Uhr – in dessen Büro die erste Aufsichtsratssitzung statt, die hauptsächlich der Einwerbung weiterer Drittmittel zur Baufinanzierung gewidmet war. Anwesend waren die bei der Gründung aktiven Mitglieder Junker, Dr. Reinthaler, Goppel, Dr. Hupfauer und der amtierende Geschäftsführer Geiger. Da man endlich beschlussfähig war, lancierte man umgehend die Umsetzung der ersten beiden kleineren Bauvorhaben in der Uhlandstraße 14 und Schillerstraße 13.





Oben: Rückseite der Uhlandstraße 14 mit Balkonen.



Links: Die eben fertiggestellte Uhlandstraße 14 von der Straßenseite aus. Der Schnitt wurde an die vorhandene Bausubstanz angepasst. An der rechten Seite (unverputzt) konnte die Wohnungsbaugesellschaft wenig später eine weitere Baumaßnahme anschließen.



Im gleichen Karree der Neubau an der Stelle des totalzerstörten vormaligen Wohnhauses in der Schillerstraße 13. Hier konnten drei Wohnungen zu je zwei Zimmern mit Küche, Bad, Abort, Vorplatz und Balkon und vier Wohnungen mit je zwei Zimmern mit Küche, Abort und Vorplatz geschaffen werden. Auch dort richtete sich die Gestaltung nach den angrenzenden bestehenden Gebäuden.

Beauftragter für die Anfragen an potenzielle Geldgeber und öffentliche Stellen war Dr. Hupfauer, der zu diesem Anlass bereits von positiven Signalen seitens der Deutschen Post, der Reichsbahn, der Industrie- und Handelskammer und des Arbeitsministeriums berichten konnte. Auf besonders fruchtbaren Boden war die Initiative Dr. Hupfauers im Namen der Wohnungsbaugesellschaft offensichtlich bei der Oberpostdirektion in Nürnberg gefallen. Im ersten Geschäftsbericht würdigt die Geschäftsführung Hupfauers Engagement:

In der Hauptsache galt es jedoch den Neubau von kleinen Wohnungen sofort in Angriff zu nehmen. Entsprechende Vorbereitungen hinsichtlich der technischen Planung waren ja

bereits vor der Gründung der GmbH durch das Stadtbauamt getroffen.

Zunächst gestalteten sich die von Herrn Rechtsrat Doktor Hupfauer geführten Finanzierungsverhandlungen sehr schwierig, da infolge der Kreditrestriktion und dem anfänglichen Mangel an der Bereitstellung von Staatsdarlehen, sowie der beschränkten städtischen und Eigenmittel an einen regen Neubau nicht gedacht werden konnte. Im Laufe des Jahres aber konnten diese Schwierigkeiten dank der Initiative des Herrn Rechtsrats Doktor Hupfauer soweit gelöst werden, daß größere Hypotheken und Baudarlehen flüssig gemacht und das vorgesehene Wohnungsbauprogramm vollständig durchgeführt werden konnte.

Die Deutsche Post, Nachfolgebehörde der Reichspost, hatte starkes Interesse ihren Angestellten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und bot an, die Projekte der Wohnungsbau-Gesellschaft zu 95 % mitzufinanzieren, die diese seit 1947 in der Österreicher Kolonie in der Bayernstraße und der Deutschen Straße projektiert hatte. Von den angedachten 120 Wohnungen in 20 Häusern wollte die Post zunächst 16 Wohnungen in zwei Häusern finanzieren. Baubeginn sollte

dank der abgeschlossenen Vorplanung bereits Mai 1949 sein, also knapp drei Wochen nach der ersten Aufsichtsratssitzung. Der ambitionierte Plan sah einen Erstbezug schon im Herbst 1949 vor.

Somit war dies der Startschuss für die Baumaßnahme Nummer 6 in der Deutschen Straße 3 und 5. Weitere Bauten für Postbedienstete waren in Aussicht gestellt worden.

*Deutsche Straße 3 und 5
Ecke Bayernstraße.
Die erste Baumaßnahme für die
Deutsche Post in der Deutschen Straße
schuf 16 Wohneinheiten.
Links im Bild die 1951 erbauten
Gebäude in der Bayernstraße.*



*Straßenansicht der
Deutschen Straße 3 und 5
kurz nach Fertigstellung
mit Eingängen zum
Treppenhaus.*

Die Albrechtstraße 17 und 19 mit zwölf Wohnungen nach Abbau der Einrüstung. Um Weihnachten 1949 waren die Einheiten bezugsfertig.



Dr. Hupfauers Vorstoß, die Industrie- und Handelskammer als Interessengruppe für die Unternehmer, die so nach dem Modell der Post ebenfalls Wohnraum für ihre Angestellten hätten mitfinanzieren können, stieß auf Gegenwehr von Bernhard Junker (SPD). Dieser hatte wohl Bedenken, dass dies mit der genossenschaftlichen, bzw. gemeinnützigen Grundidee in Konflikt geraten könne. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass die Anerkennung der Gemeinnützigkeit der GmbH zu diesem Zeitpunkt noch ausstand und durch eine

derartige Entscheidung durchaus hätte behindert werden können. Somit wurden in dieser ersten Aufsichtsratsitzung in „kleiner Besetzung“ die Weichen gestellt, die die Jahre der planerischen Vorarbeit seit 1947 in die Praxis überführten, und dies, wie sich zeigen sollte, in einem bemerkenswerten Tempo. Etwa im Sechs-Wochen-Takt hielt man im Jahre 1949 Aufsichtsratsitzungen ab, so dass bis Jahresende dann die wichtigsten Wegpunkte für einen Regelbetrieb erreicht waren.

Den Neubau schmückt Fassadengraffito mit Darstellungen des Namensgebers der Straße Albrecht von Brandenburg, sowie Herzog Otto von Schwaben und Bayern. Man ging über das rein zweckmäßige Bauen hinaus und präsentierte stolz das neu Geschaffene unter Bezug auf regionale Kunst und Geschichte. Die Umsetzung von „Kunst am Bau“ setzte die Gesellschaft über die Jahrzehnte stets fort.



Am 9. Juni konnte dem Aufsichtsrat die Zusage des Arbeitsministeriums verkündet werden, aus dem Fonds der „Wertschaffenden Arbeitslosenfürsorge“ 350.000 DM an die Wohnungsbau-gesellschaft fließen zu lassen. Mit diesen Mitteln konnten weitere Projekte in die Umsetzung gehen. Im Karree der ersten beiden Baumaßnahmen wurde für die Albrechtstraße 17 und 19 in Damm die Ausschreibung der Bauarbeiten als „Baumaßnahme 4 und 5“ genehmigt und gleichzeitig der Beschluss zum Wiederaufbau in der Frankenstraße 13 („BM 3“) gefasst, die unweit der beiden von der Oberpostdirektion finanzierten Bau-stellen liegt.

Die Frankenstraße 13 mit sechs Wohnungen konnte zum 1. Dezember 1949 schon bezogen werden und war für ein einheitliches Straßenbild an die traditionelle, wenn auch aufwändigere Bauform mit Schopfwalm und Dachgauben angepasst worden.



Eine weitere Wiederaufbaumaßnahme sollte in der Großostheimer Straße 100 stattfinden. Diese sieben Obdachlosenwohnungen umfassende Baumaßnahme wurde über Mieteinnahmen gedeckt und war ähnlich wie die ebenfalls im Laufe des Jahres 1949 wiederaufgebauten Dachgeschosswohnungen in der Bayernstraße 13 und der Bavariastraße 1 in städtischem Besitz und war der neuen Gesellschaft zur Verwaltung übergeben worden. Der umfanglichste wiederaufgebaute Wohnraum auf Rechnung der Stadt Aschaffenburg wurde dabei in der Scheffelstraße 3 und 5 mit sechzehn neuen Wohneinheiten unter Regie der Gesellschaft geschaffen. Am 20. Juli wurden bereits die abschließenden Verputzer-, Maler- und Anstreicherarbeiten an den ersten beiden Projekten in Damm ausgeschrieben.



Die für die Stadt Aschaffenburg von der Gesellschaft wiedererrichteten Gebäude der Scheffelstraße 3 und 5 von der Straßenseite.

Dank einer zusätzlich eingeworbenen Hypothek der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank München konnte auch die Umsetzung des „Projekts 7“ lanciert werden, das mit zwei Häusern und acht Wohnungen am Hohenzollernring 16 und 18 vorgesehen war. Gemeinsam mit der Hypothek der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt konnte im Sommer auch dafür die Ausschreibung erfolgen, im Herbst folgten dank des analog angelegten Bau- und Finanzierungsmodells die Arbeiten an den beiden Nachbarhäusern Nummer 20 und 22. Bei der Ausschreibung legte eine Firma, die in der Nähe des Grundstücks ihren Sitz hatte, ein besonders vergünstigtes Angebot vor und erhielt im Gegenzug ein Vorrecht, ihre Mitarbeiter priorisiert in den neuen Mietwohnungen unterbringen zu können. So hatte die Sondermaßnahme Wirkung gezeigt.



Hofseite der Scheffelstraße 3 und 5 mit Treppenhäusern und Balkonen.

Plan rechts oben: Bauausführungsplan für die Kanalisation und das Kellergeschoss des Blocks Hohenzollernring/Fabrikstraße mit Korrekturen und Skizzen.

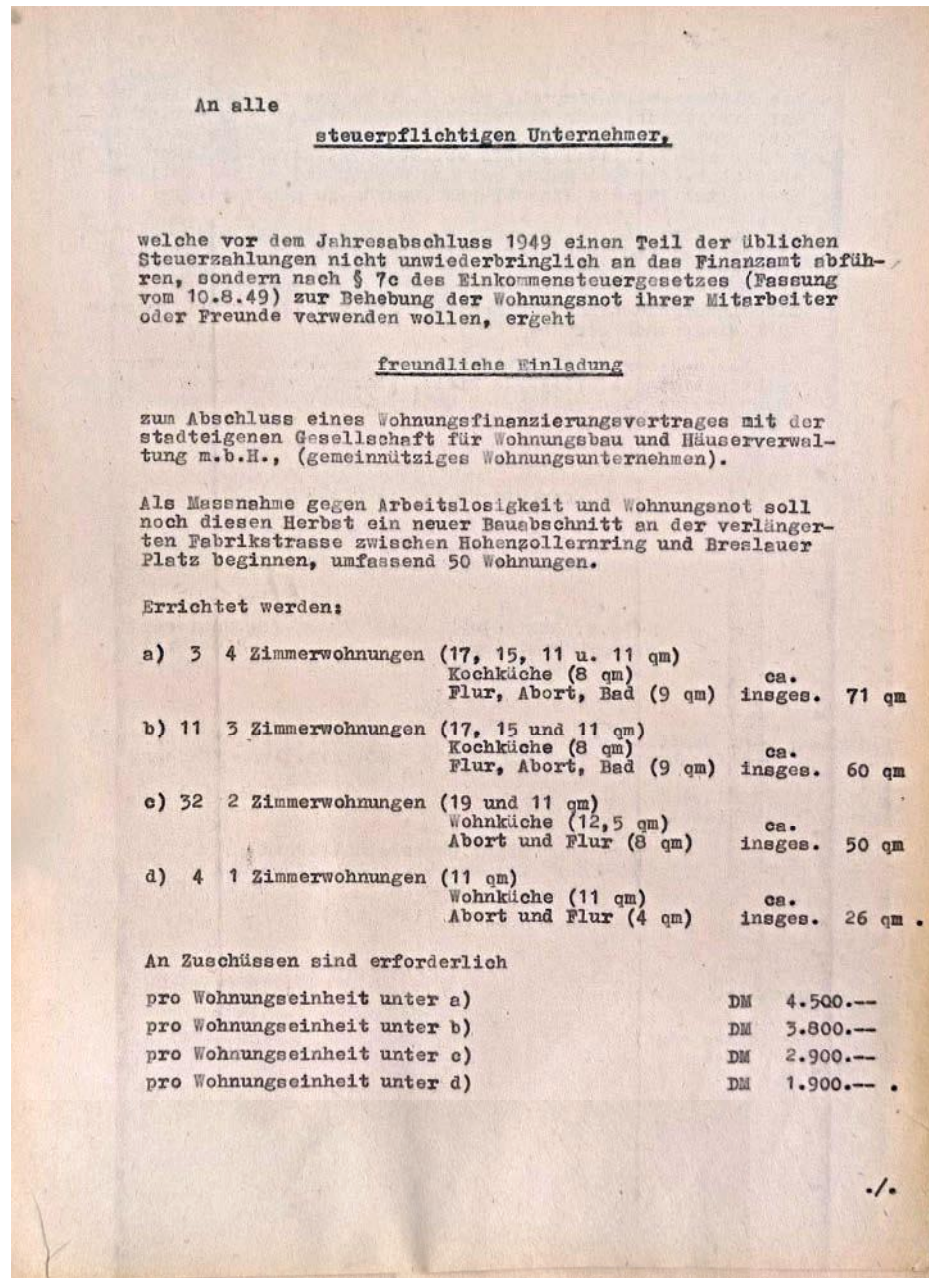
Rechts: Die Gebäude am Hohenzollernring 16 und 18 sind 1949 weitgehend fertiggestellt, während am Bildrand noch die Gerüste für die Gebäude Nummern 20 und 22 erkennbar sind.

Im August wurde der Gesellschaft für Wohnungsbau von der Regierung in München die Gemeinnützigkeit anerkannt und sie durfte fortan als solche firmieren. Am 7. September trat sie der Bayerischen Bauvereinsbank eGmbH in München bei, die damals ein Organ der staatlichen Wohnungsbaupolitik war. Noch wichtiger war jedoch die offizielle Aufnahme in den Verband Bayerische Wohnungsunternehmen e. V. München, der nicht nur wichtige Gremienarbeit betrieb, sondern auch bei der Finanzierung beriet. So konnte man beispielsweise auf die vom Verband gedruckten Formblätter zurückgreifen, die auf den Bedarf eines Wohnbauunternehmens zugeschnitten waren, wie beispielsweise die Buchhaltung, Journale und Geschäftsberichte.

Damit waren zwei wichtige Schritte getan, denn die politische Einbindung war von höchster Relevanz bei der Finanzierung neuer Bauvorhaben. 1950 zählte der Dachverband der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen GdW, denen auch der bayerische angehörte, 2.321⁶ gemeinnützige Wohnungsunternehmen bundesweit. Die von der Aschaffenburg-Gesellschaft zeitgleich unternommenen Bemühungen auf allen Ebenen Mittel einzuwerben trugen im Herbst ebenfalls Früchte, denn die Oberpostdirektion sagte eine erneute Beteiligung zu, während auch die Arbeitsverwaltung für 1950 Mittel in Aussicht stellte. Da die Finanzierung dennoch risikobehaftet blieb, übernahm die Stadt Aschaffenburg als Gesellschafterin zusätzlich eine Bürgschaft für die Wohnungsbaugesellschaft.

Ein wichtiges Signal erging seitens der Politik am 20. September 1949, indem das „Bundesministerium für Wiederaufbau“ gegründet wurde, das 1950 treffender in „Bundesministerium für Wohnungsbau“ umbenannt wurde. Dass die Thematik fortan nicht mehr Ländersache war, machte deutlich, dass dem Wohnungsbau hohe Priorität eingeräumt wurde und auch mit Finanzmitteln zu rechnen sein würde. Die anschließend als „Wohnungszwangswirtschaft“ bezeichnete Strategie

ermöglichte es dem Staat unter anderem, „den vorhandenen Wohnraum zu erfassen, Mieter einzuweisen und die Belegung zu kontrollieren sowie Kündigungen und Mieterhöhungen zu verhindern“.⁷ Im Oktober 1949 wurde noch rechtzeitig vor dem Jahresabschluss seitens der Stadt ein Anschreiben an sämtliche steuerpflichtige Unternehmer im Stadtgebiet versandt, das um den Abschluss eines zinslosen Wohnungsfinanzierungsvertrages warb. Die Unternehmen



konnten zu steuerbegünstigten Konditionen gegen Darlehensgewährung dort Mietraum für von ihnen zu benennende Wohnparteien erwerben. Die ersten Geldgeber waren das Lenkradwerk Petri und die Aschaffenburg-Zellstoffwerke. Mit diesen Mitteln und einer Hypothek der städtischen Sparkasse konnte das „Projekt Nummer neun“ am Breslauer Platz 1, 3 und 5 mit drei Häusern und 24 Wohnungen in die Realisierung gehen. Während der ersten neun Monate

ihrer Existenz hatte die Gesellschaft damit sehr effizient 14 Häuser zu errichten begonnen. Schon am 15. Oktober konnte in der Uhlandstraße 14 die erste Schlüsselübergabe im Rahmen einer kleinen Feier stattfinden. Es folgte zwei Wochen später die Schillerstraße 13, am 1. Dezember die Frankenstraße 13 und die Post-Wohnungen in der Deutschen Straße 3, wiederum zwei Wochen später die Albrechtstraße 17 und die Post-Wohnungen in der Deutschen Straße 5. So konnten bis

Weihnachten bereits 39 Wohnungen vergeben werden. Das zweite Haus in der Albrechtstraße war am 31. Dezember bezugsfertig geworden. Dank der detaillierten, mehrjährigen Vorarbeit und Projektierung noch vor Gründung der Gesellschaft, dem nach der Gründung schnell erworbenen Stamm an Baugrund sowie der effizienten Mittelbeschaffung und einer Risikobereitschaft aller Beteiligten konnte man zum Jahreswechsel auf ein sehr erfolgreiches erstes Jahr zurückblicken. Im Geschäftsbericht legte man die Motivation noch einmal deutlich dar:

Rückblickend kann festgestellt werden, daß die Geschäftsführung im ersten Rechnungsjahr des Bestehens der Gesellschaft erfüllt war von dem Willen, den Gründungszweck durch ein außerordentliches Arbeitstempo dem Ziele näher zu führen, um dadurch zur Linderung der Wohnungsnot und der Arbeitslosigkeit in Aschaffenburg beizutragen. Bekanntlich sind in Aschaffenburg bei einer Einwohnerzahl von 45.000 rund 3.000 Flüchtlinge und 2.000 Wohnungssuchende in menschenwürdige Wohnungen unterzubringen, was nur durch regen Neubau von Wohnungen einer Lösung zugeführt werden kann.

Dass diesem Anspruch entsprochen werden konnte, zeigt die Zahl an fertiggestellten Bauten. Im bundesweiten Vergleich war dieses Ergebnis überdurchschnittlich, denn 1949 „ruhte die Neubautätigkeit weitgehend noch.“⁸

Darlehensersuchen an lokale Unternehmen.

Die Miete stellt sich auf etwa 0.90 DM pro qm monatlich und ist nur erreichbar, wenn die vorgenannten Beträge als verlorene Zuschüsse gegeben werden. Diese Zuschüsse sind für den Steuerzahler als Betriebsausgaben voll beim steuerpflichtigen Gewinn absetzbar. Der Geldgeber hat das Recht, die zu begünstigende Mietpartei für die finanzierte Wohnung zu benennen.

Die Wohnungen in den bereits begonnenen Wohnungen am Hohenzolleranring und Breslauer Platz (rd.64 qm pro Wohnung) sind im wesentlichen vergeben.

Die Planungsunterlagen können bei Referat IV der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Die Not unserer ausgebombten oder vertriebenen Mitmenschen rechtfertigt die dringende Bitte, Finanzierungsangebote zu dem neuen Projekt über einen der Unterzeichner an die Wohnungsbau-Gesellschaft einzureichen.

Aschaffenburg, im Oktober 1949

Stadtverwaltung Aschaffenburg

(Dr.V.Schwind)
Oberbürgermeister

Schwind
(Dr.Hupfauer)
Rechtsrat

Industrie- u. Handelskammer
Aschaffenburg
(Euler)
Präsident

Handwerkskammer Unterfranken
Abt. Aschaffenburg
(Grammig)

Bayer.Gewerkschaftsbund
Ortsausschuss Aschaffenburg

(Altehage)

Bischöfl.Stadtdekanat
(Heckelmann)
Dekan

Evang.Luth.Dekanat
(Kaessler)
Dekan

Die 1950er

Jahrzehnt des Aufschwungs

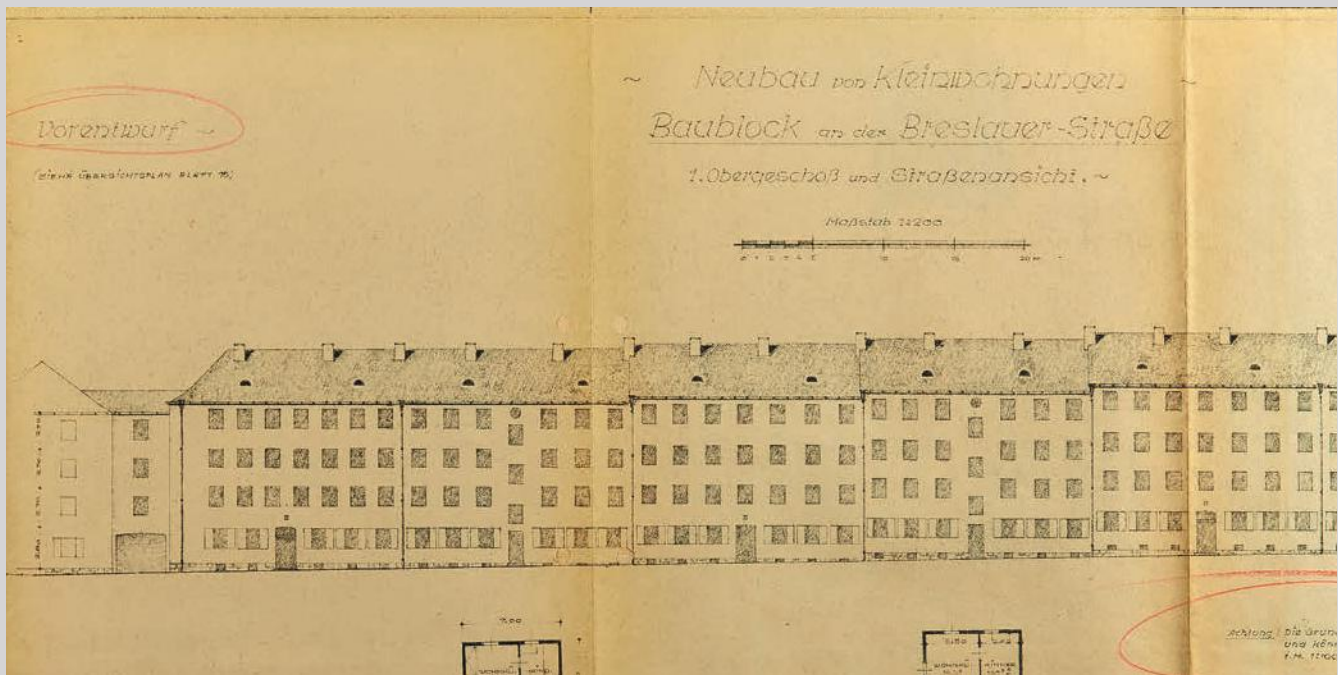


Die 1950er – Jahrzehnt des Aufschwungs

Zu Beginn der 1950er Jahre setzte wegen des gleichbleibend hohen Wohnungsbedarfs und des wirtschaftlichen Aufschwungs nach der Währungsreform ein regelrechter Bauboom ein. In Kombination mit der Verfügbarkeit staatlicher Mittel nach Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes von 1950 ermöglichte diese Konstellation ein schnelles Bauen, das überdies erschwingliche Mietpreise festlegte. Bis 1954 konnte die Wohnungsbaugesellschaft 737 Wohnungen an verschiedensten Stellen im Stadtgebiet erstellen und die günstigen Rahmenbedingungen optimal ausschöpfen. Darunter zählten neben den Wiederaufbaumaßnahmen an städtischem Wohnungsbesitz auch große Neubaumietwohnanlagen zwischen der Innenstadt und der Miltenberger Bahnlinie am Hohenzollernring und Breslauer Platz, der Fabrikstraße und am Rande der Fasanerie in der Deutschen Straße. In Nilkheim wurden 1950 am Ulmenweg Grundstücke erworben, auf denen kleinere Häuser – sogenannte Laubenganghäuser – errichtet wurden. Im Stadtteil Leider wurden die ersten Häuser 1953 bezugsfertig, wobei die Dachneigung und Traufhöhe der Häuser dem dörflichen Charakter des Stadtteils angepasst wurden.

So bildeten sich in den ersten Jahren der Bautätigkeit drei große Wohngebiete mit öffentlich geförderten Sozialwohnungen. Zwei davon waren bereits seit Ende 1947 im Stadtteil Damm und rund um die Herz-Jesu-Kirche angedacht gewesen. Hinzu kam als drittes zusammenhängendes Baugebiet jenes im Hefner-Alteneck-Viertel. Die ersten großen Wohnanlagen wurden dort 1952 bezogen. Innerhalb von zwei Jahren konnten dort im Rekordtempo rund 200 Wohnungen errichtet werden.

Für das schnellere Vorankommen zwischen den vielen teils weit auseinanderliegenden und über den ganzen Stadtbereich verteilten zu betreuenden Baustellen erwarb man im Jahr 1950 einen PKW der Marke Volkswagen, der dem Transport mehrerer Personen dienen konnte. Für die Mobilität einzelner Mitarbeiter wurde zudem ein firmeneigenes NSU Motorrad bereitgestellt. Im Büroalltag halfen fortan firmeneigene Triumph-Schreibmaschinen, sowie Badenia-Rechenmaschinen und stählerne Hängeregisterschränke die rasch zunehmende Verwaltungsarbeit effizienter zu bewältigen. Im November 1950 richtete die Stadt der Gesellschaft einen eigenen Telefonverteiler an ihrem Firmensitz ein, der in das Netz der kommunalen Verwaltung integriert war.



Das Konzept für den Hohenzollernring diente als Vorlage für städtische Wohnblockbauten. Nach diesem einfachen Muster wurden in der Folge weitere Blocks errichtet.

Anfang 1950 konnten zur Ausdehnung der Bauvorhaben weitere Grundstücke am Hohenzollernring, am Schneidmühlweg und am „Jägerhof“ in Stockstadt erworben werden. Für den ersten Block der Wohnanlage am Hohenzollernring wurden im Januar die Zuschläge für den Innenausbau vergeben, so dass mit Einsetzen der Witterung umgehend die Bauarbeiten begonnen werden konnte.

Ende Februar brachte die Stadt durch die Übertragung von Grundstücken, die an die bereits begonnenen Bauflächen am Schneidmühlweg und in Nilkheim am Ulmenweg angrenzten, neues Kapital ein, so dass sich eine Kapitalerhöhung auf 250.000 DM ergab. Stadtratsmitglied Dr. Fritz Koch verließ in diesem Jahr den Aufsichtsrat. Seine Nachfolge übernahm Ernst Kahl. Er wurde vom Rechnungsprüfungsamt schon im Oktober veranlasst, eine erste „unvermutete Kassenprüfung“ bei der Gesellschaft vorzunehmen, die –

erwartungsgemäß – keinen Anlass zur Beanstandung ergab. Anfang April begannen die Ausschreibungen für die 50 Wohnungen samt zweier Läden an der Ecke Fabrikstraße zum Hohenzollernring, dem Breslauer Platz und der Nilkheimer Siedlung (Ulmenweg). Im Zuge dessen beschloss der Aufsichtsrat am 4. April 1950 seiner sozialen Verantwortung nachzukommen, indem er bei den Ausschreibungen „neu in Aschaffenburg ansässigen Flüchtlingsbetrieben [...] zur sozialen Förderung [...] trotz höherer Angebote den Zuschlag erteilt.“ Das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950, bei dem über Parteigrenzen hinweg Konsens herrschte, dem Mangel zu begegnen, spielte der Bauplanung der Gesellschaft selbstredend in die Hände und eröffnete zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten, die sicherlich ihren Beitrag zu dem hervorragenden Ergebnis des nächsten Jahres leisteten und durch die Richtsatzmiete neue Maßstäbe setzte und den Begriff des „Sozialen Wohnungsbaus“ prägte.



Rohbau am Hohenzollernring, begonnen 1949. Aufnahme 1950. Im Februar 1950, gegen Ende der Heizsaison, beschloss der Aufsichtsrat die Sammelbestellung der Öfen und Herde für die gesamte Anlage.

*Der vierteilige Block
am Hohenzollernring nach
Erstbezug, 1950er Jahre.
Vier Wohnhäuser mit insgesamt
32 Wohneinheiten zu je drei
Zimmern mit Küche, Bad,
Abort und Vorplatz.
Bauplanung und Bauleitung:
Stadtbauamt Aschaffenburg
unter der Leitung von
Baurat Mehne ab 1947.*



*Bauarbeiten an drei Wohn-
häusern am Breslauer Platz 1,
3 und 5. Der Gerüstbau
erfolgte mit Holzkonstrukti-
onen. Als Werkzeug dienten
auch ausgediente Bahn-
schweller (im Vordergrund).
Aus den gesammelten Bruch-
steinen hauen die Steinmetze
Quader für die Sockelzone
des Nachbarblocks.
Das aufgehende Mauerwerk
wurde wie bei den meisten
Bauten mit Ziegeln
ausgeführt.*



Erdaushub und Gründung für die Neubauten am Breslauer Platz für die Verlängerung Fabrikstraße. Hier entstehen 50 Wohnungen und zwei Läden. Das handgepinselte Schild weist „Johann Krebs – Hoch- und Tiefbau – Eisenbeton“ als ausführende Firma aus, die hier offenbar gerade das Fundament gießt. In der Aufsichtsratsitzung vom 28. Januar 1950 hatte man sich dafür entschieden, die Aufträge an diejenigen Anbieter zu vergeben, die anstelle einer Ulitzka-Decke eine Remy-Decke (beides Stahlbetondeckensysteme) kalkuliert hatten. Aufnahme 1950.



Breslauer Platz, Ecke Fabrikstraße. Aufnahme 1950er Jahre. Den Laden der Fabrikstraße 50 wollte eine Metzgerei pachten und beantragte eine Planänderung zur Unterbringung einer Wurstküche, was man aber ablehnte, da der Laden lediglich als Verkaufsfiliale Platz bot.



Die am 1. Juli 1950 fertiggestellten drei Häuser in der Breslauer Straße. Die angrenzenden Blöcke rechts in der Fabrikstraße sind noch nicht verputzt. An diesem Bauteil, der den frequentierten Durchgang zum Breslauer Platz überspannt, wurde später Fassadenschmuck aufgebracht, der die Baugewerke symbolisiert.

Off.-Z. Roz. - Selbst - Arbeit

Subblatt

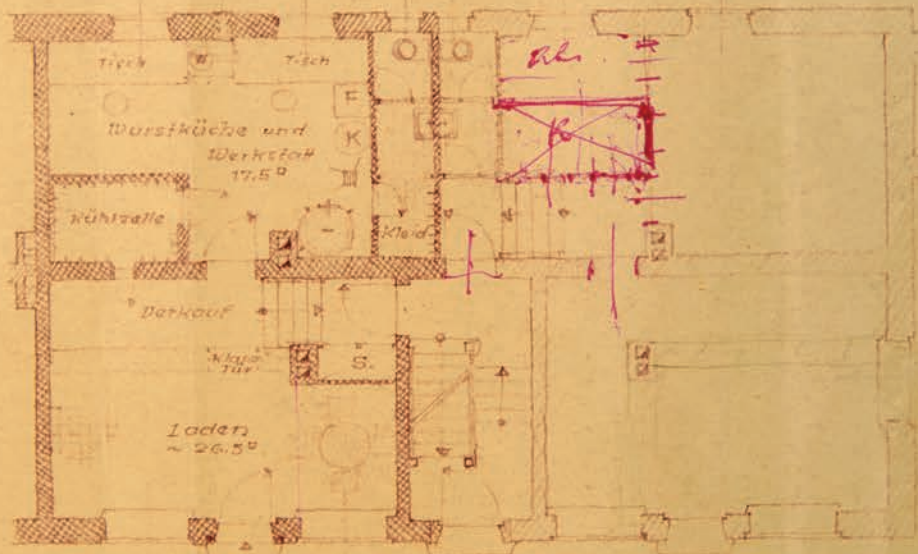
zur

Wohnungsbau

Bl. 1:100

Ventilator

Fassade unverändert



A-burg, den 20.2.1950

Stadtbaumeister H.

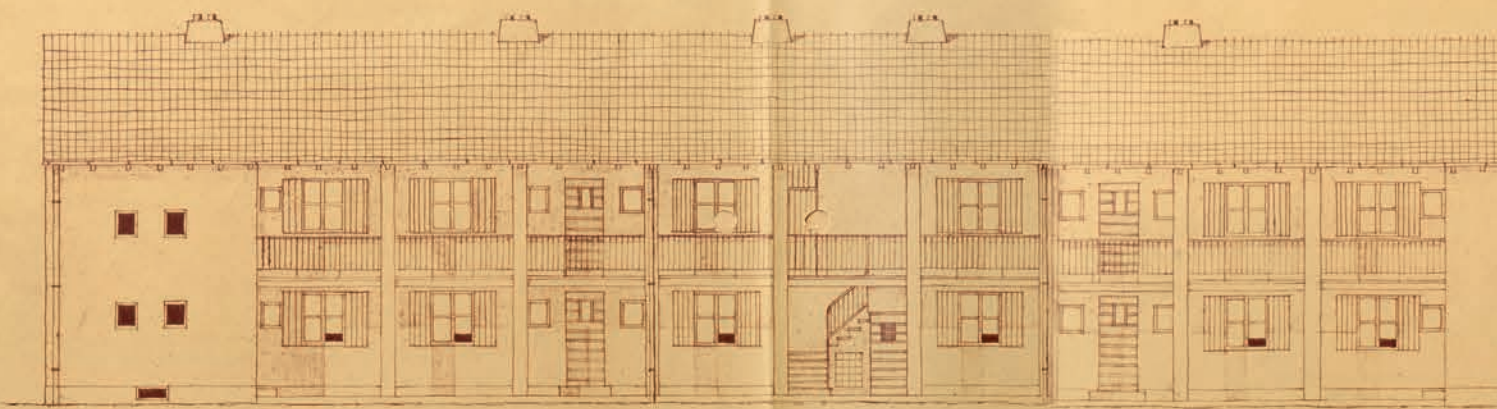


Der Ulmenweg in der „Nilkheimer Siedlung“ samt der Häuser 2 und 4 mit der dazwischen gelagerten kleinen Konditorei nach der Fertigstellung am 10. August 1950. Die Häuser wurden architektonisch an die traditionellen Bauformen der bestehenden Häuser in Nilkheim angepasst.

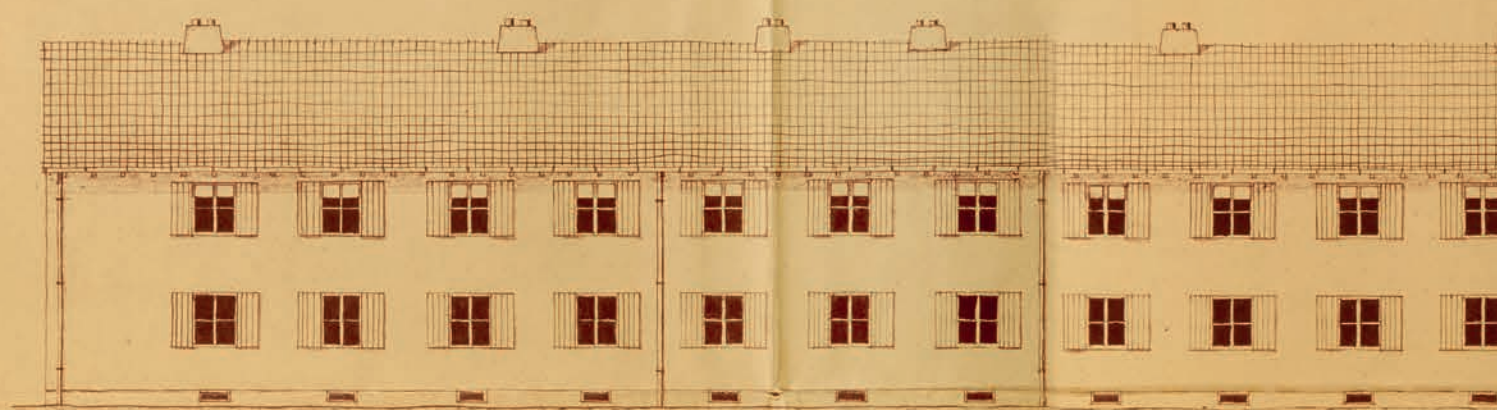
Links: Originalplan für die Räumlichkeiten der Metzgerei Heeg, datiert auf den 20. Februar 1950.

HERBERGE FÜR 16 FAMILIEN IN DER NILK

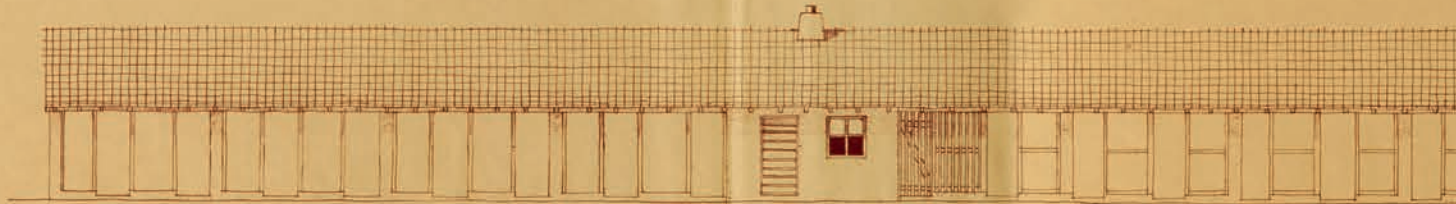
MASSTAB 1:100.



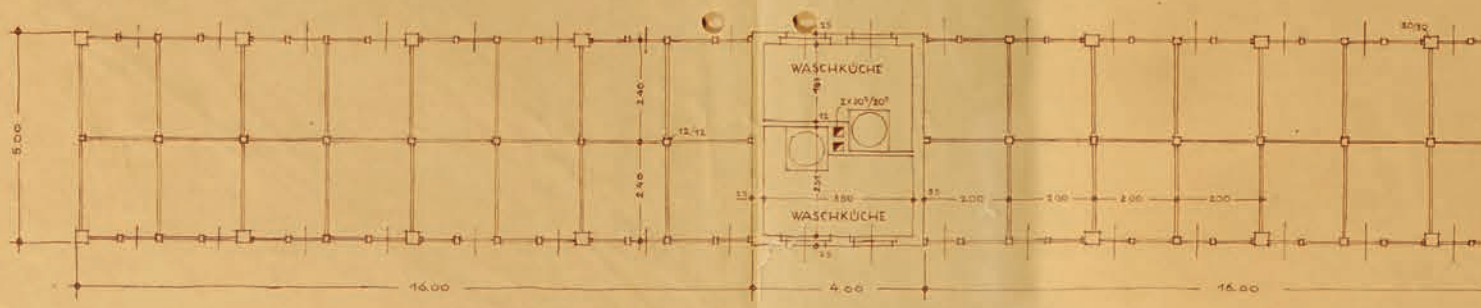
LANGSANSICHT MIT DEN EINGANGEN



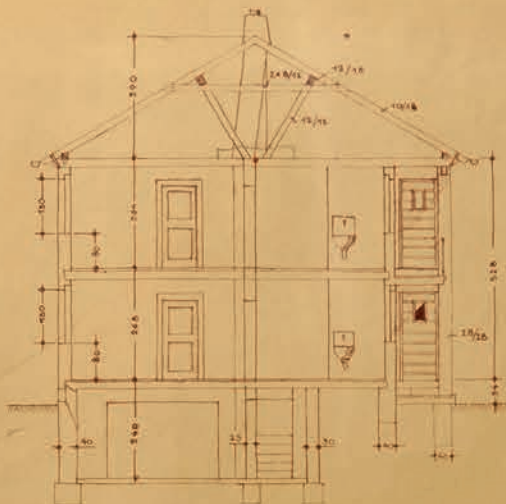
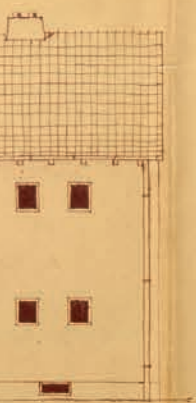
LANGSANSICHT



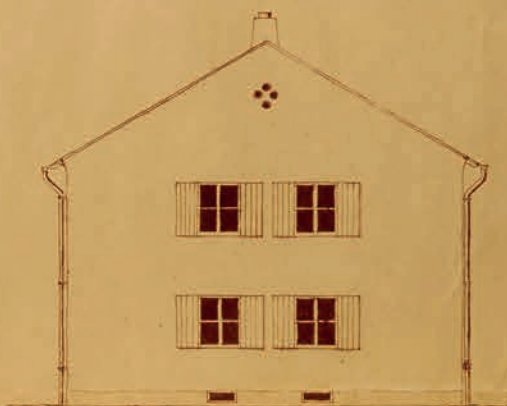
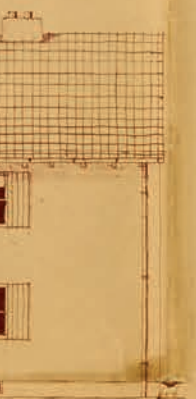
HOLZHALLE FÜR 2 HERBERGEN



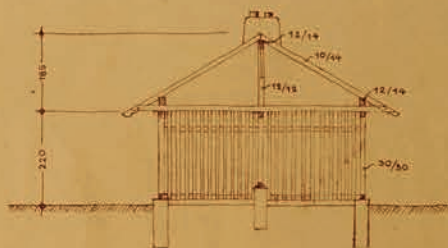
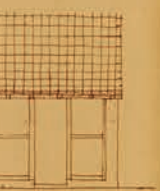
HEIMER-SIEDLUNG.



SCHNITT



GIEBELANSICHT



ASCHAFFENBURG, 22. DEZEMBER 1949.
STADTBAUAMT

BEARBEITER

Plan für eine Herberge für
sechzehn Familien in der
„Nikheimer Siedlung“.
Datiert auf den 22. Dezember 1949.
Er kann mit seinen Lauben-
ganghäusern als Beispiel für
„dörfliches“ Bauen der
Gesellschaft gelten.
Ebenfalls auf dem Plan zu
erkennen sind die hölzernen
Behelfsbaracken zur
Notunterbringung weiterer
Personen.





In der Ansicht auf den Innenhof der am 25. Juli 1950 bezugsfertigen Häuser 6 und 8 mit je 24 Wohnungen ist die spezielle Eingangssituation zu den Kleinwohnungen in den Umgängen mit neun Travéen hinter den quadratischen Pfeilern auf zwei Ebenen zu erkennen (sogenannte Laubenganghäuser). Für die Nahversorgung dient auch hier der zentrale gelegene kleine Laden, über den man zur Straße gelangen konnte.

Im Juni 1950 wurden die Zuschläge für die zwei weiteren Einheiten im Nilkheimer Ulmenweg erteilt. Der bereits in der Fertigstellung begriffene Komplex „A“ sollte um einen etwas großzügigeren Komplex „B & C“ ergänzt werden. Zudem wurde die in Aussicht gestellte Finanzierung für eine zweite Wohneinheit, bestehend aus drei Häusern mit 18 Wohnungen für Postbedienstete in der Bayernstraße sichergestellt und umgehend die Ausschreibungen und die Vergabe eingeleitet. Für ihre erfolgreiche und fordernde Tätigkeit im ersten Jahr des Bestehens der Gesellschaft ließ der Aufsichtsrat den beiden Geschäftsführern Köhler und Geiger, sowie dem mit der Mittelbeschaffung betrauten Dr. Hupfauer als Anerkennung zum 31. März 1950 eine „Abschlussvergütung“ von 200 DM zukommen.

Mit dem Einsetzen des wirtschaftlichen Prosperierens in der Industriestadt Aschaffenburg fanden sich auch zunehmend Geldgeber, die teils sogar zinslose Darlehen in kleineren Beträgen zur Verfügung stellten – und die gemeinsam mit den höheren Summen aus öffentlichen Mitteln die schnelle Bautätigkeit der frühen 1950er Jahre ermöglichten.

Man sicherte sich bei der Finanzierung gegenseitig ab. So wurde beispielsweise bei den Verhandlungen wegen Aufnahme eines Darlehens bei der Volksfürsorge Hamburg 1951 in Höhe von 200.000 DM von der Stadt Aschaffenburg zugesichert das Darlehen abzulösen, falls es der Gesellschaft nicht möglich sein sollte es während der Laufzeit umzuschulden. Mit dem Rückhalt der Stadt konnte so ohne Unterbrechungen gebaut werden.

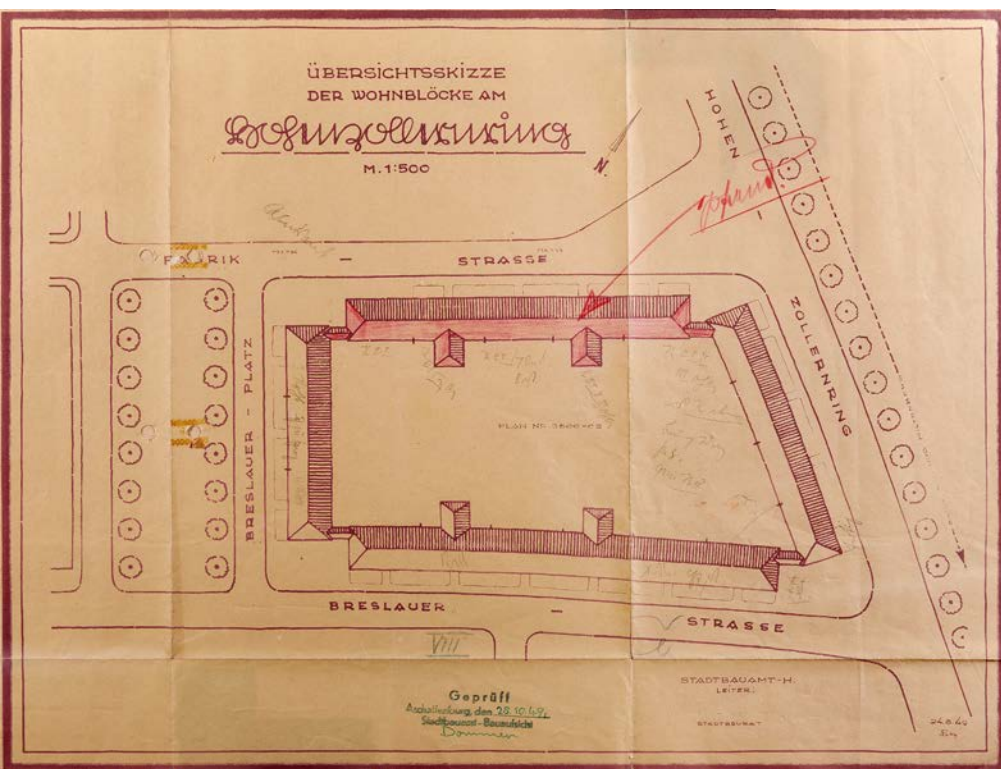
Ähnlich solidarisch verfuhr man getreu der Grundsätze der Gesellschaft, als die „Siedlergenossenschaft Aschaffenburg-Strietwald 1950 eGmbH“ gegründet wurde. Man verstand diese Initiative keinesfalls als Konkurrenz, sondern begriff sie als neue Mitstreiterin bei der Schaffung neuen Wohnraums. Als Träger der Neugründung war die 1917 gegründete „Bayerische Landessiedlung GmbH“ vorgesehen, die allerdings mit der politischen Aufgabe der Bodenreform, mit welcher Heimatvertriebenen wieder landwirtschaftliches Arbeiten auf eigenem Grund ermöglicht werden sollte, mehr als ausgelastet war. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft beschloss daher Anfang Juni 1950, dass man

die Trägerschaft übernehmen würde, falls dies der Bayerischen Landessiedlung nicht möglich sei. Diese doppelte Absicherung sollte den Wohnungsbau im Stadtgebiet Aschaffenburg ungehindert fördern. Letzten Endes konnte jedoch die „Bayerische Landessiedlung GmbH“ wie geplant die Trägerschaft übernehmen.

Im August 1950 wurde die Vergabe für das umfangreiche Projekt in Damm am Schneidmühlweg und der Schillerstraße getätigt und von einer Erbgemeinschaft weiterer Bauplatz am Schneidmühlweg erworben. Der dort zu errichtende Laden sollte an einen Lebensmittelhändler verpachtet werden. Am 25. Oktober 1950 war der Block an der Fabrikstraße 50 bis 58 fertiggestellt, so dass das Karree Hohenzollernring-Breslauer Straße-Breslauer Platz durchgehend bebaut war und als Gebäudekomplex einen geschlossenen Innenhof bildete. Zum Jahresende 1950 meldete das Baureferat der Stadt Aschaffenburg, dass es mit der Anfertigung der zahlreichen von der Gesellschaft benötigten Baupläne nicht mehr nachkommen könne. Der Aufsichtsrat beschloss daher, dass die Anfertigung fortan an private Architekten vergeben werden könne.

Im Januar 1951 stiegen der allgemein sehr regen Bautätigkeit wegen auch die Preise für Baumaterial merklich in die Höhe, sodass man sich im Aufsichtsrat beispielsweise umgehend zum vorzeitigen Einkauf von Wand-, Fußboden-, und Sockelplatten für den Neubau von 54 Wohnungen an der Schillerstraße und am Schneidmühlweg entschloss. Ebenso wurden die Ziegellieferungen für die Neubauten an dieser Stelle sehr vorzeitig bestellt. Im Rückblick hielt man fest:

Trotz der fortdauernden weltweiten Krisen [Koreakrise] in Politik und Wirtschaft und der damit verbundenen Schwierigkeiten in der Geld- und Materialbeschaffung konnte das vorgesehene Bauprogramm im Jahre 1951 erfüllt werden. Erhebliche Lohn- und Materialpreiserhöhungen veranlassten eine weitere Steigerung der Baukosten, die gegenüber dem günstigen Preis (Stand von 1950) nunmehr um rund 35 % höher liegen. [...] Das Baujahr 1951 kann als das bisher ungünstigste in der Nachkriegs-Bauwirtschaft bezeichnet werden. Wenn es trotzdem gelang, dieselbe Zahl an Wohnungen (231) zu beginnen und zu finanzieren wie im Vorjahr, so ist dieses Ergebnis ein sehr erfreuliches.



Links: Das Karree Hohenzollernring-Breslauer Straße-Breslauer Platz auf einem Übersichtsplan vom 24. August 1949.

Unten: Der Innenhof des 1949-1950 errichteten Komplexes zwischen Breslauer Platz und Hohenzollernring mit seinen vier Risaliten, die Platz für mehr Wohnraum bieten ohne den Innenhof weiter einzuengen.



Zeitgleich wurde auch das Gesellschaftskapital 1951 erneut von 250.000 DM auf 400.000 DM erhöht. Zu Neujahr 1951 konnte der große Block in der Breslauer Straße 31 bis 41 mit 62 Wohnungen in die Vermietung gehen. Die sechs in Reihe gebauten Häuser in der Breslauer Straße. Zur Rhythmisierung der langen Fassadenfront zog man bei zwei Häusern über dem Eingangsbereich dezente Risaliten ein, die mit einem Dreiecksgiebel betont wurden.

Im Sommer 1951 wurde aus sozialen Gründen die Höhe der Bauzuschüsse der Mieter des Bäckereiladens in der Fabrikstraße 50 und des Lebensmittelladens im Schneidmühlweg Ecke Schillerstraße erheblich reduziert. Die Gesellschaft konnte überdies in diesem Jahr einen Teil ihres Grundbesitzes zu einem Preis von rund 490.000 DM an die Bundesrepublik verkaufen. Hiervon erwarb man wiederum andere Grundstücke und konnte mit dem vormaligen Oberbauverwalter der Stadt und mit einem Stadtinspektor zusätzliches, bestens qualifiziertes Personal einstellen. Ein Beitritt zur Industrie- und Handelskammer wurde im November 1951 zwar kurz diskutiert, aber abgelehnt, da sich die Gesellschaft nicht als Erwerbsunternehmen, sondern dezidiert als gemeinnützig verstanden wissen wollte.

Im selben Jahr begann die Vergabe der umfangreichen Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den sogenannten „Laubenganghäusern“ der Bavariastraße. An diesem Standort, den die Gesellschaft für die Stadt Aschaffenburg verwaltete, sollten fünf Wohnblocks mit einer Kapazität von 84 Wohnungen geschaffen werden. Sie waren an „Flüchtlinge“ zu vergeben, die bislang noch nicht untergebracht werden konnten. Die Wohnungen waren auf ein Mindestmaß geschnitten und wurden als „Schlichtwohnungen“ oder „Einfachwohnungen“ bezeichnet. Das im gleichen Jahr im Staatshafen ein Kohlekraftwerk errichtende Bayernwerk gewährte der Gesellschaft im Gegenzug für die Unterbringung ihrer zukünftigen Mitarbeiter ein Arbeitgeberdarlehen.

Die durch den Bauboom verursachte Materialknappheit führte dazu, dass der Aufsichtsrat bei der Auftragsvergabe für die Installationsarbeiten in der Bavariastraße einen Nachweis forderte, dass die jeweilige Firma das benötigte Rohrmaterial tatsächlich besaß oder alternativ fristgerecht beschaffen



konnte. Die „Nilkheimer Siedlung“ konnte mit dem bislang größten „Komplex C“ im Ulmenweg 10 bis 26 in neun Häusern mit 46 Wohnungen ebenfalls fertiggestellt werden.

Sie waren etwas großzügiger ausgelegt als die im Vorjahr abgeschlossenen Gebäude des „Komplexes A“. Innerhalb von nur zwei Jahren war dank der Gesellschaft ein komplettes eigenes Viertel entstanden, das zusammenhängend 77 neue Wohnungen bot.



Links: Der an Neujahr 1951 fertiggestellte Block in der Breslauer Straße 31 bis 41.

Unten: Ein Sandkasten für die jüngsten Bewohner des Ulmenwegs 22 und 24 in den frühen Fünfzigern. In diesen Jahren war dies übrigens keine Selbstverständlichkeit im Wohnungsbau!





*Die Häuser Ulmenweg 10,
24 und 26 kurz nach
Erstbezug.*

Die an die Deutsche Straße 5 angrenzenden Gebäude der Bayernstraße 23 bis 27 komplettierten ebenfalls 1951 das Bauprojekt zur Unterbringung von Postbediensteten in der Österreicher Kolonie.

Auch in Damm konnten zwischen Schneidmühlweg, Paulusstraße und Schillerstraße sieben neu errichtete Häuser mit 53 Wohnungen an die Mieter übergeben werden.

Die Entwicklung der Bautätigkeit in den ersten drei Jahren des Bestehens der Gesellschaft lässt sich anhand der steigenden Zahl der fertiggestellten Wohnungen im eigenen Bestand (ohne die zeitgleich zusätzlich von ihr geschaffenen Wohnungen und Gebäude im städtischen Eigentum) eindrucksvoll abbilden: 1949: 63 Wohnungen, 1950 bereits die doppelte Zahl mit 121 und 1951 nochmals eine signifikante Steigerung mit 179.





Oben: Die neuen Wohnblöcke in der Paulusstraße 21 bis 29 waren vom Konzept her dem der Breslauer Straße nachempfunden und vereinfacht; um ein Geschoss reduziert und im Grundhöhenversatz der einzelnen Häuser weniger streng angeordnet. Die Risaliten waren hier noch einfacher mit verblendeten Gauben nach oben abgeschlossen und nicht mit Dreiecksgiebeln versehen. Im Vordergrund ganz rechts parkt der damalige Firmenwagen der Gesellschaft.

Links unten: Parallel zur Paulusstraße die nach gleichem Muster gebauten Häuser im Schneidmühlweg 58 bis 60, die 1951 fertiggestellt wurden. Das Foto zeigt den Zustand kurz nach dem Erstbezug, die angrenzende Nummer 62 befindet sich noch im Rohbau und wurde 1952 fertiggestellt.

Rechts: Eine Tordurchfahrt mit Übergang mit modernen Kniestockfenstern verband die zwei Gebäudekomplexe für Postbedienstete in der Deutschen Straße (rechts) und der Bayernstraße (links).



Das hervorragende Jahresergebnis für 1951 hatte die Gesellschafter und Geschäftsführer dazu bewogen, den Mitarbeitern eine Weihnachtsgratifikation für die gemeinsamen Anstrengungen auszuzahlen. Der Aufsichtsrat missbilligte diesen Schritt anschließend jedoch, und es wurde festgelegt, dass Weihnachtsbeihilfen nur gewährt werden können, wenn diese auch an die Bediensteten der Stadtverwaltung ausgezahlt werden und überdies nur im gleichen Umfang wie bei der Stadtverwaltung. Hieran wird einmal mehr deutlich, wie eng die Eingliederung der Gesellschaft in die Stadtverwaltung in diesen Jahren war.

Auch die Personalpolitik spiegelt dies wider. So übernahm man im Januar 1952 einen ehemaligen Mitarbeiter der Stadtwerke für die Instandhaltung der Gas- und Wasserinstallation. Bei der Einstellung eines Buchhalters im Juni wird die Bewerberauswahl dem Stadtrat (Hauptausschuss) überlassen. Zum Jahreswechsel 1951/1952 zählte die Gesellschaft 17 hauptamtlich beschäftigte Mitarbeiter. Neben den beiden Geschäftsführern waren dies fünf Personen als kaufmännisches Personal, darunter zwei abgeordnete Beamte der Stadt, zwei Personen technisches Personal, eine Stenotypistin, ein Kassenbote und vier hauptamtliche Hausmeister und zwei Arbeiter. Für die jeweiligen Anwesen kamen vierzehn nebenamtliche Hausmeister hinzu. Die Gehälter der Angestellten waren nach der Tarifordnung für öffentliche Angestellte geregelt, da das Wohnungsunternehmen überwiegend mit städtischem Kapital finanziert war.

Nach der Rüge des Aufsichtsrates und des Rechnungsprüfungsamtes bezüglich der Weihnachtsbeihilfen bittet in der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung vom 28. Januar 1952 der Geschäftsführer und Stadtamtmann Hans Geiger, ihn von seinem Amt als Geschäftsführer zu entbinden. An dessen Stelle wird der Stadtinspektor Hans Helm als Geschäftsführer abgeordnet und ordentlich bestellt.

Nach eingehender Prüfung, ob die ausführenden Firmen das nötige Material für die Installationsarbeiten der zwei Wohnhäuser in der Bavariastraße für Gas und Wasser und elektrische Anlagen auch tatsächlich vorliegen hatten, konnte im Januar 1952 endlich in die Realisierung gehen. Das Bauprojekt in der Bavariastraße war mit zusätzlichen acht

Wohnhäusern mit 84 „Schlichtwohnungen“ sicherlich eines der umfangreicheren. Anfang 1952 stellt in gewohnter Manier Gesellschafter Dr. Hupfauer nach dem erfolgreichen Vorjahr die Projekte vor. Deutlich weniger als 1951, nämlich insgesamt nur 114 Wohnungen – davon 36 in zwei Laubenganghäusern in der Bavariastraße, 36 an der Schillerstraße für „Altbesatzungsverdrängte“, sechs an der Bayernstraße für Angestellte der Bundespost, 16 Wohnungen an der Ecke Goethestraße und 20 Wohnungen an der Albrecht- zur Uhlandstraße in Damm neben den bereits bestehenden Gebäuden der Gesellschaft. Seit 1951 oblag der Wohnungsbaugesellschaft auch die Verwaltung des Obdachlosenasyls der Stadt Aschaffenburg an der Hefner-Alteneck-Straße mit zehn Wohnungen.



Zur gleichen Zeit konnten die 18 Wohnungen der drei nebeneinanderliegenden Gebäude in der Hefner-Alteneck-Straße 47 und der Koloseusstraße 1 bis 3 bezogen werden. Es waren die ersten im gleichnamigen Hefner-Alteneck-Viertel, das in den kommenden Jahren sukzessive von der Gesellschaft bebaut wurde. Die dort befindliche, so genannte „Barackensiedlung“ wurde direkt nach Kriegsende hauptsächlich für Heimatvertriebene aus den deutschen Ostgebieten errichtet. Bei den ersten von der Gesellschaft für Wohnungsbau dort errichteten Häusern handelte sich um die sogenannten „Feuerwehrwohnungen“, denn es sollte für die ehrenamtlich Tätigen dort Wohnraum geschaffen werden. Der Aufsichtsrat beschloss noch vor dem Erstbezug aufgrund des sozialen Engagements der künftigen Bewohner eine Mietverbilligung.



Oben: Rosemarie Ruf, heute eine der Aufsichtsrätinnen der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, aufgenommen am 1. Juli 1956 in den Laubengängen des Mitscherlichwegs im Hefner-Alteneck-Viertel.



Links im Bild die Hefner-Alteneck-Straße 47, mit einem Torbogen anschließend rechts die Häuser Koloseusstraße 1 und 3. Die Straße selbst ist noch nicht befestigt. Durch den Torbogen ist eine der in direkter Nachbarschaft befindlichen Behelfsbaracken zu erkennen, die ebenfalls von der Wohnungsbaugesellschaft betreut und instandgehalten wurden. Die architektonische Gestaltung der Neubauten ist gegenüber denen der ersten beiden Jahre noch einmal deutlich vereinfacht. Typisch wird das runde Oberlicht über der Eingangstür zum Treppenhaus für die Wohnblocks der frühen 1950er Jahre.

Ganz in der Nähe wurde kurz darauf auch die spitzdreieckige Fläche zwischen Spessartstraße und Bavariastraße zwischen Liebigplatz und dem Mitscherlichweg fertig bebaut, um einen Beitrag zum Wohnungsbauprogramm der „Innerbayerischen Umsiedlung“ zu schaffen. Die relativ zügige Auflösung der Barackenlager und die anderweitige Unterbringung der Bewohner sollte einerseits durch Umsiedlung der Flüchtlinge und Vertriebenen in andere deutsche Länder, andererseits durch den Sozialen Wohnungsbau im eigenen Land (Sonderbauprogramm) erfolgen. Die Umsiedlung wurde durch ein Bundesgesetz von 1951 (Gesetz zur Umsiedlung von Heimatvertriebenen aus den Ländern Bayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein, in: BGBl. I, 23. Mai 1951, S. 350) sowie mehrere Verordnungen geregelt. Bayern legte dazu ein eigenes Umverteilungsprogramm auf.⁹

Zuerst bezugsfähig war der Liebigplatz 3, es folgte das Nachbarhaus Nummer 1, vis-à-vis der Block Mitscherlichweg 2 bis 6

und später im Jahr der in der Bebauung von West nach Ost folgende Block Mitscherlichweg 1 bis 3. Es entstanden so innerhalb kürzester Zeit weitere 82 Wohnungen. Aufgrund der Teuerung, die sich durch den Mangel an Baumaterial ergab, überschritten die Bauten am Liebigplatz 1 und 3 sowie am Mitscherlichweg 2 und 6 die Kalkulation um rund 65.000 DM.

Gegen Jahresende folgte der nächste, im Vergleich zu den übrigen auch längste Wohnblock im Siemensweg 1 bis 7. Hier und an der unweit etwas südlich gelegenen Lindestraße 16 bis 22 konnten am Jahresende weitere 84 Wohnungen geschaffen werden. So werden 1952 allein im Hefner-Alteneck-Viertel 184 Wohnungen vom Wohnungsamt vergeben. Die dortigen Ergebnisse übertreffen somit für sich genommen schon das Gesamtergebnis des Vorjahres. Insgesamt werden im Kalenderjahr 1952 ganze 258 Wohnungen fertiggestellt, im Vergleich zum Vorjahr nochmals eine Steigerung um 80,4 %.



Die Häuser in der Lindestraße 16 bis 22 entsprachen dem Bautyp der etwas nördlich gelegenen Häuser in der Siemensstraße. Zusätzlich zu der sukzessiven, schnellen Bebauung des Hefner-Alteneck-Viertels konnten für das bundesweite „Wohnungsbauprogramm für Altbesatzungsverdrängte“, das ab 1951 in Kraft trat, auf den zuvor stückweise angekauften Grundflächen in Damm an der Schillerstraße und am Schneidmühlweg fünf Häuser mit einer Kapazität von 33 Wohnungen errichtet werden.



*Die Häuser Liebigplatz 1 und 3, die im Rahmen
des Wohnungsbauprogrammes der
„Innerbayerischen Umsiedlung“ errichtet wurden.*



Mitscherlichweg 1 und 3.



*Siemensweg 5 und 7 bei der
Fertigstellung der Außenanlagen.*



*Die Häuser am
Siemensweg 1 und 3 Ende 1952.*



*Die Straßenseite der Schillerstraße 29 und 31
kurz nach der Fertigstellung.*



*Die rückwärtige, sehr schlichte Fensterseite
(Richtung Süden) der Häuser 31 und 29 .*

Für die kommende Bausaison rückte im Spätsommer 1952 der Stadtteil Leider in den Fokus. Ein umfangreiches Neubauprojekt von zunächst 46 Wohnungen für Arbeitsausiedler (im Rahmen des „Innerbayerischen Umsiedlungsprogramms“) war um die dortige Laurentiuskirche geplant, nachdem der langwierige Grunderwerb größtenteils abgeschlossen war. Hierzu wird rückblickend geschildert:

Bei der Grundstücksbeschaffung traten zum Teil größere Schwierigkeiten auf, da der Eigentumsübergang im Grundbuch nicht immer so rechtzeitig erfolgen konnte, daß die Beleihung und die Valutierung der Hypotheken mit dem Fortgang der Bauarbeiten Schritt zu halten vermochte. Der Erwerb der Grundstücke ging im Allgemeinen nur sehr langsam voran, weil die beim Kauf eines Grundstückes eingeschalteten Ämter und Behörden (Notar, Vermessungsamt, Finanzamt, Preisbehörde und Grundbuchamt) wegen Arbeitsüberlastung und größeren Rückständen den Anforderungen nicht gerecht werden konnten.

Der Baubeginn musste aufgrund der schwierigen Finanzierung zunächst zurückgestellt werden. Die Gesamtbaukosten von 500.000 DM wurden unter anderem aus Staatsdarlehen, Soforthilfemitteln und Finanzierungshilfen von der „Wert-schaffenden Arbeitslosenfürsorge“ erbracht. Zum ersten Mal wurde ein externer Aschaffenburgischer Architekt für Planung und Bauleitung der Leiderer Neubauwohnungen unter Vertrag genommen, da das Stadtplanungsamt angesichts des Baubooms keine Kapazitäten mehr aufbieten konnte. Im Jahresabschluss 1952 wird die Baulage des Jahres folgendermaßen skizziert:

Das Fertigstellungsergebnis [...] darf nicht über die Schwierigkeiten hinwegtäuschen, die sich auch im Berichtsjahr dem Ablauf des Wohnungsbaus entgegenstellten. Die Baukosten sind durch Lohnerhöhungen weiterhin gestiegen, wenn auch bei den Materialpreisen im Allgemeinen eine leichte Stabilisierung zu verzeichnen ist. Die Tatsache, daß die besser ausgestatteten Wohnungen im Jahre 1952 auf etwa 14.000 DM und die gewöhnlich ausgestatteten Wohnungen auf rund 11.500 DM bis 13.000 DM zum stehen kamen, demgegenüber das erste Wohnungsbaugesetz bei seinen Festlegungen von der 10.000 DM-Kostengrenze ausgegangen

war, gibt die besonderen Schwierigkeiten wieder, denen sich die Wohnungswirtschaft seit 1951 durch die stets steigenden Baukosten gegenüber sieht. [...] Die eingetretene Minderung der Bewilligungsbescheide im öffentlich geförderten Wohnungsbau, ließ deshalb die Bautätigkeit nach amtlichen Feststellungen weiter erheblich zurückgehen. [...] Durch die verlorenen Bauzuschüsse konnten die unrentierlichen Werte der einzelnen Bauvorhaben größtenteils abgedeckt werden.

Die Wohnungsnachfrage übertraf weiterhin das Bauvermögen. Die Zweckbindung der meisten öffentlichen nachrangigen Baugelder lässt die Unterbringung nur gewisser begünstigter Personenkreise zu. Die Zusammenarbeit mit den Unternehmern war gut. Die Gesellschaft hat mit Rücksicht auf die zahlreichen kapitalschwachen Handwerker und Unternehmer, wie bisher, auf den schnellen Ausgleich der Rechnungen bedacht sein müssen. Teilweise aufgetretene Schwierigkeiten in der Materialbeschaffung machten es erforderlich, daß den Unternehmern Vorschüsse hierfür gewährt werden mußten. Gewisse Risiken waren dabei in Kauf zu nehmen.

Als Folge der geschilderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen versuchte das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Sparmaßnahmen vorzugeben. So wurde beispielsweise gefordert, dass bei Richtfesten der GmbH der Kreis der Eingeladenen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sei. Als die Geschäftsführung für den Maifeiertag 1953 einen Betriebsausflug (eine Omnibusfahrt) plante, wurde der Antrag auf Fahrtkostenübernahme durch die GmbH für die Mitarbeiter abgelehnt. Im Frühjahr konnten als erste Baumaßnahme des Jahres die Wohnungen für Staatsbedienstete in der Schillerstraße 33 und 35 abgeschlossen werden. Sie waren vom gleichen Bautypus wie die anliegenden Gebäude in der Schillerstraße 29, 31, 37 und 39.

Die Bautätigkeit konzentrierte sich 1953 auf den Neubau von größeren Wohnblöcken, die mit ihrer weiträumigen Gestaltung und den Grünanlagen einzelnen Stadtbezirken ein neues Gepräge geben sollen, neu hierbei der Stadtteil Leider. Dort konnte die Gesellschaft Bauplatz im Herz des Stadtteils nördlich der Laurentiuskirche bebauen. An den Rahmenbedingungen für das Bauen im Allgemeinen änderte sich in der Summe kaum etwas. Zwar fielen die Baumaterialpreise 1953

geringfügig, dem hingegen trat anfangs des Jahres allerdings eine weitere Bauarbeiter-Lohnerhöhung ein und glich die Preissenkung wieder aus.



Oben: Rückwärtige Seite der Häuser Schneidmühlweg 54 bis 56 in den 1950er Jahren. Diese Reihe wurde vom Wohnungsamt mit „Evakuierten“ belegt, das Nachbarhaus 50 bis 52 mit „Altbesatzungsverdrängten“.

Unten: Die Bauten im Siemensweg 2 und 4 kurz nach den Außenputzarbeiten. Man hat gerade begonnen, die Fensterläden einzuhängen.



Oben: Als Vorlage für die neu erbaute Reihe im Schneidmühlweg dienten die Pläne aus der ebenfalls dreigeschossigen Paulusstraße 21 bis 29, deren Konzept einheitlich zum bereits fertiggestellten Schneidmühlweg 58 bis 60 war.



Im April 1953 hatte eine Unachtsamkeit eines Angestellten des ersten extern beauftragten Architekten für die Bautätigkeit in Leider große Auswirkungen. Es mußte rückgebaut und versetzt werden :

Durch ein Versehen der Erfüllungsgehilfen des Architekturbüros wurde ein Block so eingemessen, daß der in den bauaufsichtlich geprüften und genehmigten Plänen vorgesehene drei Meter breite Vorgarten entfällt und noch ein schmaler Streifen fremden Geländes überbaut wurde. Der Eigentümer dieses Nachbargrundstückes ist nicht bereit den Geländestreifen abzugeben. Aus städtebaulichen Gründen kann auf den Vorgarten nicht verzichtet werden. Obwohl die Bauaufsicht mit Rücksicht auf die Sachlage den Bau einstellte, wurde die Kellerdecke aufgebracht und dann mit dem Aufmauern der Erdgeschosswände begonnen. Der Aufsichtsrat stimmt der Geschäftsführung zu, wenn diese fordert, daß die planwidrig erstellten Gebäudeteile entfernt und das Bauwerk die in den Plänen vorgesehene Lage erhält.

Bildstrecke v. l. n. r. : Aufgrund der falschen Position wurde am heutigen Friedrich-Krane Platz 8 eine Reihe „Beweisfotos“ erstellt, bevor alles ordnungsgemäß versetzt wurde. Im Hintergrund ist das Dach des Chores von Sankt Laurentius zu erkennen.

Ortstermin und Begehung nach dem Baustopp an der überbauten Grundstücksgrenze.

Die an falscher Position aufgebrachte Kellerdecke und die begonnene Aufmauerung der Erdgeschosswände mussten wieder entfernt werden. Hier zu sehen die Ostecke des Gebäudes. Das im Hintergrund zu sehende Walmdach gehört zum heutigen Leiderer Stadtweg 72, Ecke Seidelstraße.



Die Baustelle Friedrich-Krane-Platz 8 mit der begonnenen Erdgeschossmauer im Mai 1953. Da das Gelände noch nicht ersehen ließ, wo später die Straßengrenze verlaufen sollte, macht dies das „Versehen“ etwas nachvollziehbarer.





Links: Das fertiggestellte Wohngebäude am Friedrich-Krane-Platz 8 in Leider. Die Fenstergestaltung und die Konzeption lässt unmittelbar erkennen, dass sie von anderer Hand stammt als dem Baureferat der Stadt. Der drei Meter breite Vorgarten ist plangerecht wiederhergestellt und mit einem Zaun versehen.



Links: Das ebenfalls unter Regie eines externen Architekten geplante Gebäude am Leiderer Stadtweg 59 kurz nach der Fertigstellung 1953.

Unten: Die Häuserreihe Laurentiusstraße 1 bis 11 fluchtet auf den Haupteingang der St. Laurentiuskirche im Hintergrund. Die uniforme Fassadengestaltung ist auf Zweckmäßigkeit ausgelegt. Das Foto entstand während der abschließenden Bauarbeiten. Der Bauwagen des Malermeisters Franz Staudt ist im Vordergrund gut zu erkennen.



Da die Gesellschaft zwischenzeitlich eine sehr große Zahl an Objekten verwaltete oder besaß, wurde im Juni 1953 die Einstellung eines Maurers für die Ausführung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten beschlossen. Neue Finanzierungsquellen ergaben sich über Darlehen von der Bayerischen Aktienbierbrauerei in Aschaffenburg (BABA) und der Schwanenbrauerei Gebrüder Hock Großostheim. Zudem vergab die Städtische Sparkasse Aschaffenburg ein Aufbaudarlehen für das nächste Neubauvorhaben am Leiderer Stadtweg, bzw. der Laurentiusstraße.

Ende 1953 werden noch drei Häuser zu je sieben Wohnungen für Postbedienstete im „Cluster“ der Gesellschaft in Damm, nämlich in der Scheffelstraße 1, der Uhlandstraße 12 und der Albrechtstraße 13 und 15 bezugsfertig.



Oben: Ein weiterer Lückenschluss erfolgte an gleicher Stelle zur Albrechtstraße 17 und 19, die durch ihren Fassadenschmuck (Sgraffito) auf der rechten Seite im beschatteten Bereich gut wiederzuerkennen sind. Die Bebauung in Damm vervollständigt sich somit stetig.



Oben: Die beiden Postbedienstetenhäuser in der Albrechtstraße 13 und der Uhlandstraße 12.

Im Hinblick auf die Planungen des Jahres war das Darlehensangebot der Bayerischen Aktienbierbrauerei Aschaffenburg für ein konkretes Neubauprojekt mit 47 Wohnungen und einer Gaststätte an der Königsberger Straße 5 bis 9 zentral. Die Schwierigkeiten in der Geldbeschaffung führten zu der Entscheidung, das Bauvorhaben an der Königsberger Straße auf diese Weise frei zu finanzieren. Der Mangel an staatlichen Förderungsmitteln legte der Bautätigkeit in diesem Jahr erstmals gewisse Grenzen auf. Die freie Finanzierung bot jedoch den Vorteil, dass damit ein bei den Zweckbestimmungen der geförderten Bauten bislang unberücksichtigter Personenkreis mit Wohnungen versorgt werden konnte. In Planung und Finanzierung ging zeitgleich der Neubau von 22 Wohnungen am Sälzerweg 18 bis 24. Seit der Gründung oblag der Gesellschaft die Verwaltung und Instandhaltung des Obdachlosenwohnheims im ehemaligen Schlackenwerk (der Firma Fleckenstein) in Nilkheim an der Großostheimer Straße 200. Ihrer Aufgabe kam die Gesellschaft nach, indem sie vor dem Winter den Ausbau von sechs Wohnräumen für Obdachlose mit einem Kostenaufwand von rund 8.500 DM übernahm.

Rechts: Das Reihenendhaus in der Scheffelstraße 1 wurde ebenfalls für Postbedienstete errichtet und 1953 fertiggestellt.

Unten: Auf engstem Raum waren im ehemaligen Schlackenwerk in Nilkheim an der Großostheimer Straße Obdachlose notdürftig untergebracht.



Am 10. November 1953 kam es erneut zu einem Geschäftsführerwechsel. Der bisherige Geschäftsführer Hans Helm sollte in die Stadtverwaltung zurückkehren. Im Gegenzug ordnete die Stadt Oberinspektor Otto Scherg zur Gesellschaft ab. Der Austausch der Herren Helm und Scherg sollte diesmal allerdings erst nach entsprechender Einarbeitung des Herrn Scherg erfolgen. Somit war Otto Scherg seit dem 16. November 1953 bereits für die Gesellschaft tätig, jedoch erst ab dem 12. März 1954 eingetragener Geschäftsführer.

Der Mitgliederversammlung am Samstag, den 24. Oktober 1953 sollte eine Stadtrundfahrt für die Mitglieder des Stadtrates mit Besichtigung der im Bau befindlichen und der bereits abgewickelten Großbaustellen vorausgehen. Die Gesellschaft konnte schließlich bereits nach wenigen Jahren auf eine beachtliche Bautätigkeit zurückblicken. Im Jahresabschluss 1953 veranschaulicht man die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit folgendermaßen:

Mit 292 Wohnhäusern, 1.487 Wohnungseinheiten, neun Läden und zwei Gastwirtschaften und drei gewerblichen Einheiten [...] entspricht die Zahl von Wohngebäuden und Wohnungen der Größe einer mittleren Kleinstadt.

1954 waren wiederum einige Neubauten geplant, darunter zehn weitere Wohnhäuser in einer Reihe vis-à-vis der bereits bestehenden „Westblock“ genannten Häuser in der Laurentiusstraße. Die 54 Wohnungen waren für die Vergebung durch das Wohnungsamt an Berechtigte der „Innerbayerischen Umsiedlung“ vorgesehen. Hinzu kamen drei Wohnhäuser mit fünfzehn Wohnungen an der Schillerstraße - Ecke Paulusstraße für Postbedienstete, drei Wohnhäuser mit achtzehn Wohnungen an der Uhland- und Paulusstraße, ebenfalls für das Programm der „Innerbayerischen Umsiedlung“, drei Wohnhäuser mit sechzehn Wohnungen an der Ecke Brücken- und Haidstraße, auch diese für eine Vergebung durch das Wohnungsamt und schließlich ein Wohnhaus mit acht Wohnungen an der Goethestraße für Staatsbedienstete. Eine wichtige Weichenstellung war die Entscheidung, künftig hauptsächlich große, zusammenhängende Baublocks zu erstellen, die „zweckmäßiger“ seien und auch die Bildung neuer urbaner Siedlungseinheiten ermöglichten. Die weniger ansprechende Optik der Großbauanlagen solle durch Bauschmuck und Bepflanzung aufgelockert werden:

[Es]war [...] zweckmäßig, den Bau von größeren, beziehungsweise mittelgroßen und weiträumigen Wohnblöcken zu bevorzugen. Wohltuende Grünanlagen und künstlerischer Sgraffitoschmuck zieren die Neubauten, so daß wiederum imposante Wohnanlagen entstanden sind. Die Streuung der Wohnbauten erstreckt sich auf alle Stadtteile (Altstadt, Leider, Schweinheim und Damm).

Die für diese Projekte erforderlichen Eigenmittel wurden erbracht, indem das Stammkapital um weitere 300.000 DM von Seiten der Stadt Aschaffenburg auf ein neues Gesamtkapital von 700.000 DM erhöht wurde.



Das bald nach Fertigstellung veräußerte Anwesen Goethestraße 35.

Während das Jahr über der Block in der Leiderer Laurentiusstraße im Bau befindlich war, wurden die Projekte im Stadtteil Schweinheim am Sälzerweg und der Rotwasserstraße, sowie der Königsberger Straße abgeschlossen.

Beim Bauprojekt im Stadtteil Schweinheim bebaute man die Ecke Rotwasserstraße – Sälzerweg mit fünf Häusern zu 22 Wohnungen, wobei am südlichen Ende der Rotwasserstraße mit der Nummer 44 nur ein Wohnhaus entstand. Daran grenzten entlang des Sälzerwegs Richtung Osten die Häuser 18 bis 24. Die Reihe schloss ab mit der Gastwirtschaft „Sälzer Eck“, die von der Schwanenbräu Großostheim für einen längeren Zeitraum gepachtet wurde.



Im Herz-Jesu-Viertel entstand an ähnlich zentraler Position wie in Leider der Wohnblock in der Königsberger Straße, die auf den Eingang der Herz-Jesu-Kirche zuführt, die im Hintergrund zu sehen ist. Die Aufnahme dürfte aus den 1960er Jahren stammen. Die im Spätsommer 1954 fertiggestellten Häuser sind die drei im Vordergrund. Die mit Kniestockfenstern betonten Treppenhau zones wurden von Alois Bergmann-Franken mit Sgraffiti in Form von Bordüren und Wappen ostpreußischer Städte versehen.

1955 musste die Gesellschaft nach dem Auslaufen der staatlichen Baudarlehenprogramme auf alternative Finanzierungsmöglichkeiten umsteuern. Außer dem vor Ende der Förderprogramme begonnenen Projekt am Leiderer Stadtweg konnten durch den benötigten Vorlauf in der Finanzierung in diesem Jahr hauptsächlich drei kleinere Wohnanlagen zu je drei Häusern und in der Lindestraße acht Häusern fertiggestellt werden.

Die Geschäftsführung erstattete folgenden Bericht zum Baujahr 1955:

Urteilung der Baulage: [...] Der Umstand, daß Neubauten von Mehrfamilienhäusern nach den seit 1954 geltenden staatlichen Förderbestimmungen nicht mehr durch nachrangige staatliche Baudarlehen finanziell gefördert werden können, sondern nur noch Wiederaufbau und Eigentumswohnungen, Eigenheime und Kleinsiedlungen, sowie Sonderbauprogramme, ferner Aufbaudarlehensmittel nicht mehr zur Verfügung stehen, hatte zur Folge, daß diese nachrangigen Mittel durch solche der Stadt Aschaffenburg ersetzt werden mußten. Das Hauptgewicht lag hiernach auf dem Bau von frei finanzierten (das heißt mit nachrangigen städtischen Mitteln finanzierte Wohnungen), bei denen keinerlei staatliche Zweckbestimmungen zu beachten waren. Sämtliche Wohnungen konnten deshalb (mit Ausnahme der Sonderbauprogramme für Postbedienstete) dem städtischen Wohnungsamt zur Bereinigung der vordringlichsten Fälle zur Vergabe zur Verfügung gestellt werden. [...] Verschiedene Baumaterialien (zum Beispiel Mauersteine, Dachziegel, Installationsmaterial und anderes) waren wieder Preiserhöhungen unterworfen.

Im April 1955 trat auch eine weitere Bauarbeiter-Lohnerhöhung ein. Die Grundstückspreise haben gegenüber den Vorjahren ebenfalls wesentlich angezogen. All diese Tatsachen wirken sich selbstverständlich auf die Gesamtherstellungskosten der Neubauten verteuern aus.

Der sogenannte „Bauüberhang“ des Jahres 1954 wurde entsprechend erst im Folgejahr bezugsfertig. Die zehn Häuser mit respektablen 54 Wohnungen am Leiderer Stadtweg 61 bis 65 und der einmündigen Laurentiusstraße 2 bis 14 konnten an die Mieter aus dem Programm der „Innerbayerischen Umsiedlung“ übergeben werden, zu dessen Zweck die Bautätigkeit staatlich gefördert wurde. Diese Finanzquellen versiegten jedoch für das Baujahr 1955.





Die Reihenhäuser der Laurentiusstraße 2 bis 14 vom Laurentiusplatz aus gesehen. Die Aufnahme entstand während des Abschlusses der Bauarbeiten. Die Fassadenflächen der Reihenhäuser wurden mit Sgraffiti versehen.



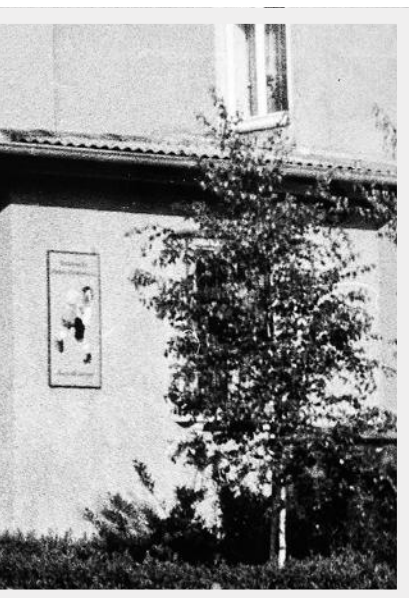
Wie bereits des Öfteren umgesetzt, schloss über Eck ein Torbogen die Verbindung zur Häuserreihe zwischen der Laurentiusstraße und den Gebäuden am Leiderer Stadtweg 61 bis 65.



Die Paulusstraße 48 nach ihrer Fertigstellung 1955. Die Wohnungszuweisung für die Innerbayerische Umsiedlung mit Evakuierten und Heimatvertriebenen erfolgte ab Ende März.



Ebenfalls noch Kapazitäten für das Programm der „Innerbayerischen Umsiedlung“ schufen die beiden Wohnhäuser in der Uhlandstraße 31 und 33.



Am Ende der Häuserreihe zum Kirchplatz hin entstand an der Königsberger Straße 1 das Gaststättengebäude, das über die Aktienbierbrauerei mitfinanziert wurde. Zum Zeitpunkt der Aufnahme noch „Königsberger Hof“ mit Werbeschildern der BABA, später umbenannt in „Goldfisch“.



An der Schillerstraße 23, 25 und 27 entsteht 1955 ein weiteres Wohngebäude für Postbedienstete.



An der Lindestraße 15 bis 29 werden 48 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach der Reise Konrad Adenauers nach Moskau im September 1955 war die Heimkehr der letzten rund 9.000 Kriegsgefangenen beschlossen. Der Aufsichtsrat entschied gemeinsam mit dem Wohnungsamt, hier umgehend neun Wohnungen für „Spätestheimkehrer“ freizuhalten (Die Abbildung zeigt ein Cliché, eine zeitgenössische Druckvorlage für Zeitungs- oder Werbeanzeigen).

An der Gabelung von der Brückenstraße zur Haidstraße in Damm werden auf zwei Trümmergrundstücken drei Häuser mit einer Kapazität von je sechs Wohnungen wiederaufgebaut. Hier die Häuser an der Brückenstraße 2 und 4. Im Hintergrund links der sogenannte „Dämmer Wolkenkratzer“.



Wie üblich bei einer Übereckbebauung durch die Gesellschaft verbindet ein Torbogen die Gebäude der Brückenstraße mit dem der Haidstraße 12. Im Hintergrund rechts der Turm der St. Michaelskirche und zwischen den Gebäuden das Dach der Schillerschule.

Die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten stagniert ab 1954 deutlich im Vergleich zu den Spitzenjahren 1951 (mit 179 Wohnungen) und 1952 (mit 217 Wohnungen), in denen noch vollumfänglich von den staatlichen Förderprogrammen profitiert werden konnte, da im Vorfeld Grundstücke erworben wurden und Projektpläne bereitlagen. Der Zweijahresschnitt lag fortan bei etwa einhundert Wohnungen bis 1959. Im Jahr 1956 stand die Bautätigkeit der Gesellschaft hauptsächlich unter der Finanzierung durch die Bayerische Staatsregierung, aus dessen Mitteln über das „Bayern-Programm“ 19 Wohnhäuser mit 122 Neubauwohnungen für „Minderbemittelte“ zwischen Paulusstraße und Bernhardstraße begonnen werden konnten. Aus den noch vorhandenen Sondermitteln der Bayerischen

Staatsregierung konnten abermals zehn Wohnungen für das noch immer nicht abgeschlossene Projekt der „Innerbayerischen Umsiedlung“ in Angriff genommen werden.

Die öffentlichen Fördergelder für den Sozialen Wohnungsbau wurden gekürzt. Das zweite Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 unterstützte anstelle dessen den Bau von Familienheimen, Eigentumswohnungen und den privaten Wiederaufbau. Der Neubau von Häusern mit Mietwohnungen, Mehrfamilienhäusern oder Sozialwohnungen stand nicht mehr im Fokus der staatlichen Wohnungsbauförderung. Man reagierte regierungsseitig mit dem erwähnten „Bayern-Programm“, um die Folgen dieser Entscheidung abzumildern.

In Aschaffenburg war jedoch die Liste des Wohnungsamtes für Wohnungssuchende noch bei Weitem nicht abgearbeitet. Daher beschloss man am 18. April 1956 in der Sitzung des Hauptausschusses des Stadtrates, das Eigenkapital der Gesellschaft abermals um 400.000 DM aus Mitteln der Stadt zu erhöhen. Der Geschäftsbericht vermerkt zur Lage:

Nachdem im Jahre 1956 staatliche Förderungsmittel aus dem Normalprogramm für solche Zwecke nicht zur Verfügung standen, war die Gesellschaft mehr oder minder gezwungen, zur Fortsetzung der Bautätigkeit Mittel aus Sonderbauprogrammen der Regierung zu erlangen. Das von der bayerischen Regierung gestartete Bayern-Programm half dann auch die entstandenen Schwierigkeiten in der Finanzierung des Bauprogrammes der Gesellschaft für 1956 zu überwinden.

Neben den Schwierigkeiten bei der Finanzierung ergaben sich weitere Komplikationen:

Fundamentierungsschwierigkeiten beim Projekt zwischen Paulus- und Bernhardstraße und außerordentlich ungünstige Witterungsverhältnisse (Wolkenbrüche, Dauerregenfälle) verzögerten nicht nur den Baubeginn 1956, sondern auch den laufenden Baufortschritt. So war es nicht möglich sämtliche begonnenen 132 Wohneinheiten zum Ende des Geschäftsjahres bezugsfertig zu stellen. Die schlechte Bodenbeschaffenheit des Baugeländes brachte auch eine Kostenüberschreitung gegenüber dem ursprünglichen Finanzierungsplan, die aber durch weitere Zuschüsse und Darlehen der Stadt Aschaffenburg ausgeglichen werden konnte. [...] Größere Schwierigkeiten bereitete die Baulandumlegung und die Neuvermessung des 1956 in Frage kommenden Baugeländes zwischen Paulusstraße und Bernhardstraße. Verzögerungen bei den maßgeblichen Behörden, die mit der Bearbeitung der Grundstückskäufe und -tausche, Vermessungen usw. zu tun hatten, hemmten teilweise den Abruf von Finanzierungsmitteln. [...] Verschiedene Baumaterialien waren wieder Preiserhöhungen unterworfen. Eine im April 1956 eingetretene Lohnerhöhung für Bauarbeiter trug ebenfalls zur aufsteigenden Tendenz der Baukosten bei.

Den zwischenzeitlich 21 Mitarbeitern der Gesellschaft gelang es dennoch, eine Reihe neuer Projekte in die Wege zu leiten. Man konnte sich dank der Eigenkapitalerhöhung im

Oktober 1956 einen Kleinlieferwagen (Volkswagen-Transporter mit 30 PS) anschaffen, mit dem der Unterhalt der bestehenden Bausubstanz erleichtert und beschleunigt werden sollte.

Im Hefner-Alteneck-Viertel konnte man mit der Eckbebauung an der Koloseusstraße 2 und 4 und der Liebigstraße 13 um 20 Wohnungen erweitern. Vis-à-vis der St. Pauluskirche in Damm konnte für die zur Bebauung vorgesehene und erworbene Fläche zwischen Paulus-, Bernhard- und Boppstraße die Zeile Paulusstraße 12 bis 18 bezugsfertig gemacht werden.



Oben: Die Paulusstraße 12 westlich der Pauluskirche in Damm in den 1960er Jahren. Gestalterisch geht man mit dem Zeitgeist, die Fenster werden zwecks besserer Belichtung größer. Dachneigung und Zuschnitt bleiben unverändert.

Das Sgraffito des Heiligen Paulus an der durch diese Konstellation betonten Giebelfassadenfläche wurde von den Künstlern Albert und Blum gestaltet.

Die genannten Komplikationen führten dazu, dass lediglich 65 neue Wohnungen bis Ende des Kalenderjahres fertiggestellt werden konnten. Die über das Jahr begonnenen Gebäude im neuen Dämmer Paulusviertel südlich der Kirche sollten bis Mitte 1958 für stetigen Zuwachs an Wohnraum in diesem Bereich sorgen. Damit auch 1957 eine kontinuierliche sozial ausgerichtete Bautätigkeit abgesichert war, erhöhte die Stadt das Gesellschaftskapital erneut um 600.000 DM auf 1.300.000 DM.



Oben: Paulusstraße 12, im Jahr 2024 wurde zur Erhaltung dieses Kunstwerks im Zuge der energetischen Fassadensanierung der gestaltete Bereich außen ausgespart und anstelle dessen unter hohem Aufwand innerseitig gedämmt.

Rechts: Im September 1955 hatte man mit den Abbrucharbeiten des Vorgängerbaus an der Friesenstraße 19 begonnen. Etwas mehr als ein Jahr später konnten schon die neuen drei Wohnungen für Staatsbedienstete bezogen werden. Der schlichte Bau fügte sich dezent in der Mitte der Staffelung der angrenzenden Nachbargebäude ein.



Oben: Östlich der Pauluskirche in Damm die beiden Wohnhäuser am Schneidmühlweg 39 und 41. Diese Gebäude waren noch nach den alten Plänen des Baureferates erbaut, die schon bei der früheren Bebauung des Schneidmühlweges Anwendung fanden. So wurde ein einheitliches Gesamtbild gewahrt. Hier schuf man für 18 Wohnungen Platz, die Heimatvertriebenen vorbehalten waren und im Oktober bezogen werden konnten.



**Ein Veteran der Arbeit
Bürgermeister Junker 70 Jahre alt**



Am 31. März vollendet Bürgermeister Bernhard Junker, Aschaffenburg, sein 70. Lebensjahr. Seine politische und gewerkschaftliche Tätigkeit ist eng verbunden mit der Aufwärtsentwicklung der Arbeiterbewegung im Untermaingebiet. Seit fast 50 Jahren gehört er der Gewerkschaft und der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands an. In diesen Jahren stand er immer in vorderster Linie im Kampfe um das Recht der schaffenden Menschen. In seinem Leben ist ihm nichts erspart geblieben. Er ist für seine Gesinnung ins Gefängnis gegangen und hat die Schrecken des Konzentrationslagers Dachau kennengelernt. Immer aber hat er von neuem seine Kraft eingesetzt. Auch heute ist Bernhard Junker trotz seiner 70 Jahre noch aktiv in der Arbeiterbewegung tätig und zur Zeit Bürgermeister der Stadt Aschaffenburg.

*Volksblatt vom 30.3.57
Nr. 75*

Im Alter von 70 Jahren bat der Wegbereiter und Mitbegründer der Gesellschaft Bernhard Junker um sein Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat. Er legte 1957 aus gesundheitlichen Gründen auch seine anderen Ämter nieder.

Der Aufsichtsrat bestand nach der Neuwahl vom 8. April 1957 und nach dem Ausscheiden von Bernhard Junker und August Vordemfelde aus Dr. Vinzenz Schwind, Josef Bleistein, Ernst Fechtner, Franz Hupfauer und Karl-Heinz Vogt. Die Finanzierung blieb schwierig, konnte aber über verschiedene Darlehensaufnahmen dennoch gesichert werden, obwohl zeitgleich Baumaterial- und Lohnkosten weiterhin einer stetigen Teuerung unterworfen waren. Dies hatte zur Folge, dass auch die Miethöhe angepasst werden musste. Die Lage wird im Geschäftsbericht eindrucklich geschildert:

Der bisherige Mietrichtsatz von 1 DM und 5 Pfennigen je Quadratmeter Wohnfläche konnte zur Abdeckung der Wirtschaftlichkeitsberechnung nur noch bei einem Bauvorhaben für Schwerbeschädigte an der Boppstraße eingehalten werden. Die übrigen Bauvorhaben 1957 erzielten Durchschnittsmieten von 1 DM 16 Pfennige bis 1 DM 40 Pfennige je Quadratmeter Wohnfläche, weil sich die höheren Zinssätze für erststellige Hypotheken und die leistungsgerechten höheren Zinssätze bei den Betriebs-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten preissteigernd auswirken. Hinzu kam auch der weitere Anstieg der Baukosten, sowohl durch Erhöhungen einzelner Materialpreise, als auch von Bauarbeiterlöhnen. Die Steigerung der Baukosten bedingte auch mehr Mittel für die Finanzierung, deren Verzinsung und Tilgung die Wirtschaftlichkeitsberechnung ebenfalls entsprechend höher belastete.

Die Baulandbeschaffung wurde 1957 eingestellt und keine neuen Grundstücke mehr erworben (mit Ausnahme einer Übertragung der Fischergasse 22). Die Bautätigkeit des Vorjahres in Damm hatte zur Folge, dass im Laufe des Kalenderjahres mehr als doppelt so viele Wohnungen bezugsfertig wurden als im Vorjahr.

*Würdigung des Engagements
von Bernhard Junker in der Presse.*



Die fünfstöckigen Wohnblocks an der Bernhardstraße 33 und 35 folgten einem neuen, moderneren Bautypus mit zurückversetzten Balkonen, die die Wohnungen im Vergleich zu den bisherigen ausstattungsmäßig attraktiver machten.



Die Paulusstraße 26 war baugleich mit den im gleichen Jahr fertiggestellten Hausnummern Paulusstraße 32 und 40. Im Hintergrund der Giebel der im rechten Winkel dazu stehenden dreigeschossigen Paulusstraße 28. Diese Häuser waren vereinfacht, jedoch wird das auf die Deckenhöhe der Wohnungen versetzte Treppenhausfenster für die Bauform dieser Jahre zum Standard. Hinten befinden sich leicht vorkragende Balkone (nicht zu sehen). Im Vordergrund erneut der Firmenwagen der Gesellschaft.



Die westlich der fünfstöckigen Blocks der Bernhardstraße 33 und 35 entstandenen nur dreistöckig ausgeführten Häuser 27 und 29, von deren Typus fünf Häuser in Nord-Südrichtung realisiert wurden. Querrechteckige große Fenster und hohe Kniestockfenster an der Giebelseite sorgen fortan für einen großzügigeren Tageslichteinfall.



In der Paulusstraße 28, 30 und 32 wurden leicht auskragende Balkone mit den Kniestockfenstern auf drei Geschossen modulartig kombiniert.



Schon bald können vor der Paulusstraße 22 und 24 die jüngsten Bewohner im für den Autoverkehr gesperrten Bereich Roller und Fahrrad fahren. Von diesem Typ entstehen weitere zwei Häuser in der Boppstraße 10 und 12. Dort wird im September 1957 der Antrag einer Mieterin, einen Flaschenbierhandel in der Nummer 10 eröffnen zu dürfen, vom Aufsichtsrat „aus Konsequenzgründen“ abgelehnt.

Die nahegelegenen Anwesen Bernhardstraße 23 und 25 werden ebenfalls noch 1957 bezugsfertig, so dass 1957 mit 177 neu erstellten Wohnungen wieder eine bemerkenswerte Leistung erbracht wurde, insbesondere in Anbetracht der wenig günstigen Rahmenbedingungen. Einen weiteren erfreulichen Anlass bot 1957 die Fertigstellung der tausendsten Wohnung. Am 8. November 1957 berief Dr. Hupfauer eine Eilsitzung des Aufsichtsrates ein, denn aufgrund der Frist für die Gewährung eines Sonderbauprogramms des Bayerischen Staates und eines Betreuungsvertrags mit der Landeswohnungsfürsorge musste schnell ein Beschluss über die Einreichung gefasst werden. Die Gelegenheit sechs Gebäude mit 36 Wohnungseinheiten an der Spessartstraße 63 bis 73 über das sogenannte „Zins- und Tilgungsbeihilfeprogramm“ zu errichten wird umgehend ergriffen und die beiden Häuser 1959 fertiggestellt. Die Bewilligung des Darlehens hatte den Baubeginn jedoch unerwartet lange verzögert.

1958 konnte der restliche Teil der Bauprojekte über das neu aufgelegte „Wohnungs- und Notstandsprogramm des Landes



In Damm wird so 1957 ein gänzlich neues Viertel belebt. Heimatvertriebene erhalten über ein Jahrzehnt nach dem Verlust wieder ihre eigenen – bei der Gesellschaft für Wohnungsbau stets mehr als vier – Wände. Der Familienplanung scheint diese neue Sicherheit offenbar zuträglich gewesen zu sein.

Bayern“ finanziert werden und parallel zur Durchführung der Bautätigkeit das Programm für 1959 konzipiert werden, das sich fast ausschließlich auf Mittel des Wohnungsnotstandsprogramms stützte. Gerade aufgrund der fehlenden Streuung erhöhte die Stadt aus eigenen Mitteln das Stammkapital um weitere 500.000 DM auf 1.800.000 DM, um im Falle des Ausfalles die Handlungsfähigkeit sicherzustellen. Der Geschäftsbericht hält fest:

[...] die Kapitalmarktlage hat sich im Berichtsjahr so günstig entwickelt, daß die Erlangung von erststelligen Hypotheken zu tragbaren Zinssätzen keine Schwierigkeiten bereitete.

Auch im Hinblick auf die Kostenentwicklung war 1958 ein Jahr der Konsolidierung, denn die Baukosten stiegen nur unwesentlich an. Zudem konnte die Gesellschaft den Erwerb weiterer Grundstücke wieder aufnehmen. Durch die gute Konjunktur und die für die Bevölkerung günstigen Rahmenbedingungen wuchs die Zahl der Automobilbesitzer stetig an. Im Sommer 1958 wurden daher die Bauaufträge für die

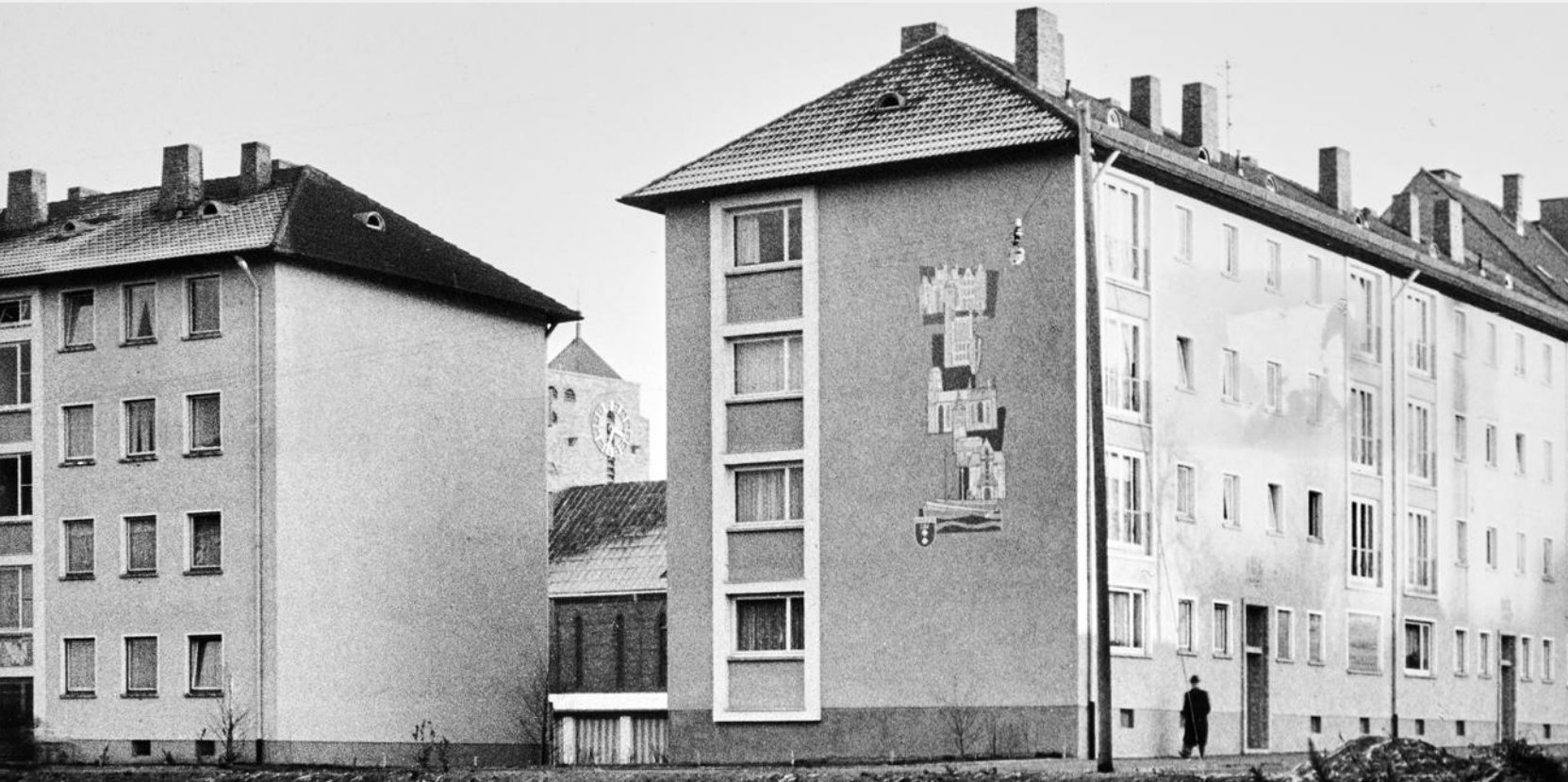


Oben: Nach anfänglichen Fundamentierungsschwierigkeiten und einer anschließenden Brunnengründung im Laufe des Jahres 1957 konnten die vier Austauschwohnungen des ehemaligen „Volkshauses“ im Fischerviertel 1958 übergeben werden. Die Fassade der Fischergasse 22 ziert ein Sgraffito eines erfolgreichen Fischers – gestaltet und ausgeführt von Alois Bergmann-Franken. Für die architektonische Gestaltung standen nun schon etwas komplexere Baukörper wie vorgesetzte, etwas großzügigere Balkone zur Verfügung.

Errichtung von 16 Garagen an der Breslauer Straße und der Danziger Straße vergeben, die anschließend Mieteinnahmen generierten. Im Frühjahr wurden die neuen Häuser entlang der Boppstraße fertiggestellt, die für das „Innerbayerische Umsiedlungsprogramm“ vorgesehen waren, hier allerdings für „Schwerbeschädigte“. Die Vergabe erfolgte daher ausnahmsweise nicht über das Wohnungsamt, sondern über das Landesarbeitsamt. In der Danziger Straße 10 und 12, sowie der Breslauer Straße 30 bis 34 entstanden fünf Häuser mit 44 Wohnungen, darunter waren 16 Wohnungen für „Lagerauflösungen“ und „örtliche Notstände“ vorgesehen, die übrigen sollten der „Innerbayerischen Umsiedlung“ zur Verfügung stehen. Vorgefertigte Bauelemente wie die Balkone fanden in der Fischergasse sowie auch bei den zwei Häusern in der Bernhardstraße in Damm (Nummer 19 und 21) auf der Rückseite Verwendung. Innerhalb von nur elf Monaten ab Baugenehmigung konnte auch die Häuserzeile Bernhardstraße 41 bis 45 bezugsfertig gemacht werden, die speziell für ein Wartekontingent von „Sowjetzonenflüchtlingen“ vorgesehen war.

Unten: Die drei Wohnhäuser in der Breslauer Straße 30 bis 34 kurz nach dem Erstbezug, der im Winter 1958 erfolgte. Zum Zeitpunkt der Aufnahme ist bereits der erste Schnee gefallen. Die Gestaltung ist schlicht gehalten.





Oben: Die Türstürze der drei Gebäude zierten jeweils stilisierte Abbildungen der Breslauer Altstadt, wie das Speichergebäude, mutmaßlich St. Adalbert in der Katharinenstraße, oder die typischen Patrizierhäuser mit Volutengiebel. Man war bemüht, den Heimatvertriebenen die neue Wohnumgebung angenehm zu gestalten.

Unten: Die Danziger Straße 10 und 12 rechts im Bild. Im Hintergrund die Herz-Jesu-Kirche. Das Sgraffito zeigte hier die Sehenswürdigkeiten der namensgebenden Stadt Danzig, im Zentrum die Marienkirche und umliegende Patrizierhäuser.

Die Bautätigkeit der Gesellschaft wurde auch 1959 trotz erheblicher Schwierigkeiten, hauptsächlich in der Baulandbeschaffung, fortgesetzt. Die Gesellschaft hielt seit der Gründung stets eine Reihe Alternativprojekte vor, die für den Fall einer nicht realisierbaren Finanzierung eines anderen Projektes zum Zuge hätte kommen können. In diesem Jahr aber scheiterten die Kaufverhandlungen für das Baugelände am Südring und der Fischerhohle, auf dem 48 Wohnungen hätten Platz finden sollen. Man stand bereits kurz vor der Auftragsvergabe. Die Stadt war auf solche Situationen ebenfalls vorbereitet und hielt Ersatzbaugelände für den Sozialen Wohnungsbau vor. So erhielt die Gesellschaft Gelände für die Alternativprojekte für 45 Wohnungen in der Beckerstraße 1 bis 4 und der Kihnstraße 4 bis 10. Allerdings zog sich die Grundstücksübertragung so lange hin, dass man erst Ende 1959 mit dem Bau beginnen konnte.

Neben der Baulandbeschaffung erschwerte sich auch die Situation in der Kapitalbeschaffung. Es wird vermerkt:

Die Kapitalmarktlage spitzte sich bei steigendem Zinstrend bis zur endgültigen Finanzierung der einzelnen Bauvorhaben so zu, daß mit höheren Konditionen zu rechnen war. Es gelang jedoch durch frühzeitigeres und rasches Zugreifen der Geschäftsführung noch zinsgünstige Hypotheken für das geplante Bauprogramm 1959 zu sichern.

Die Ertragslage, so informiert man im Mai den Aufsichtsrat, habe sich trotz der „Gebäudezugänge“ nicht gebessert, zumal auch die Betriebskosten stärker angestiegen seien. Auch deckten die Erträge aus der Verwaltung des städtischen Hausbesitzes nicht den damit verbundenen Verwaltungsaufwand.

Trotz der erschwerten Bedingungen wegen der Übersättigung des Baumarktes wurden über das Jahr 14 Wohnhäuser mit 84 Wohneinheiten bezugsfertig, davon der Großteil auf den Flächen der Gesellschaft in der Spessartstraße und der Bavariastraße. In der Bavariastraße 29 bis 35 entstand eine weitere Häuserreihe mit 24 Wohnungen, die dem gleichen Bauplan wie in der Spessartstraße 57 bis 61 folgte. Weitere sechs Wohnungen konnten über das Wohnungsnotstandsprogramm in der Boppstraße 13 in Vervollständigung des Viertels um die Pauluskirche in Damm geschaffen werden.



Oben: Eine der beiden Häuserreihen in der Spessartstraße, hier die Nummern 69, 71 und 72 von Süden her aufgenommen – mit Blick auf das damalige Kolosseuswerk. Weit auskragende Balkone gehören mittlerweile zum Wohnstandard. Ebenso befindet sich für die Kinder der Mieter ein Sandkasten auf dem Freigelände vor den Gebäuden. Im Hintergrund rechts die zweite, ebenfalls im Januar fertiggestellte Häuserreihe (Nummern 63, 65 und 67).



Oben: Die östlich gelegene parallel angelegte Häuserreihe Spessartstraße 63 bis 67 kurz nach der Fertigstellung im Frühjahr 1959. Beide Bauprojekte konnten über das staatliche Zins- und Tilgungsbeihilfeprogramm finanziert werden.

Unten: Im Juni konnte auch Block drei der Reihenhäuser in der Spessartstraße 57 bis 61 bezogen werden, der über das Wohnungsnotstandsprogramm finanziert worden war.





An der Boppstraße 13 sind die gestiegenen Ansprüche an Wohnraum auch von außen zu erkennen. Jede der sechs Wohnungen verfügt nun über zwei Balkone. Auch am abstrakt gehaltenen Fassadendekor des Künstlers Blum ist ein Wandel in der Gestaltung zu erkennen. Heute ist die Fassadenmalerei von der Wärmedämmung überdeckt.

Ende 1959 kündigte der Gesellschafter Stadtrechtsrat Dr. Franz Hupfauer an, seine Gesellschafteranteile abgeben zu wollen. Der Aufsichtsrat schlägt dem Stadtrat vor, diesen Gesellschafteranteil durch die Stadt zu übernehmen. Die Umsetzung sollte sich aufgrund steuerlicher Probleme aber noch über Jahre verzögern.

Erneut konnte man über das staatliche Zins- und Tilgungsbeihilfeprogramm als nächste Bauprojekte vier Wohnhäuser mit 16 Wohneinheiten in der Leinreiterstraße 1 bis 7 und über weitere staatliche Baudarlehen noch drei Wohnhäuser mit 18 Wohneinheiten in der Spessartstraße 53 und 55 Ecke Blütenstraße 51 finanzieren und mit dem Bau beginnen.

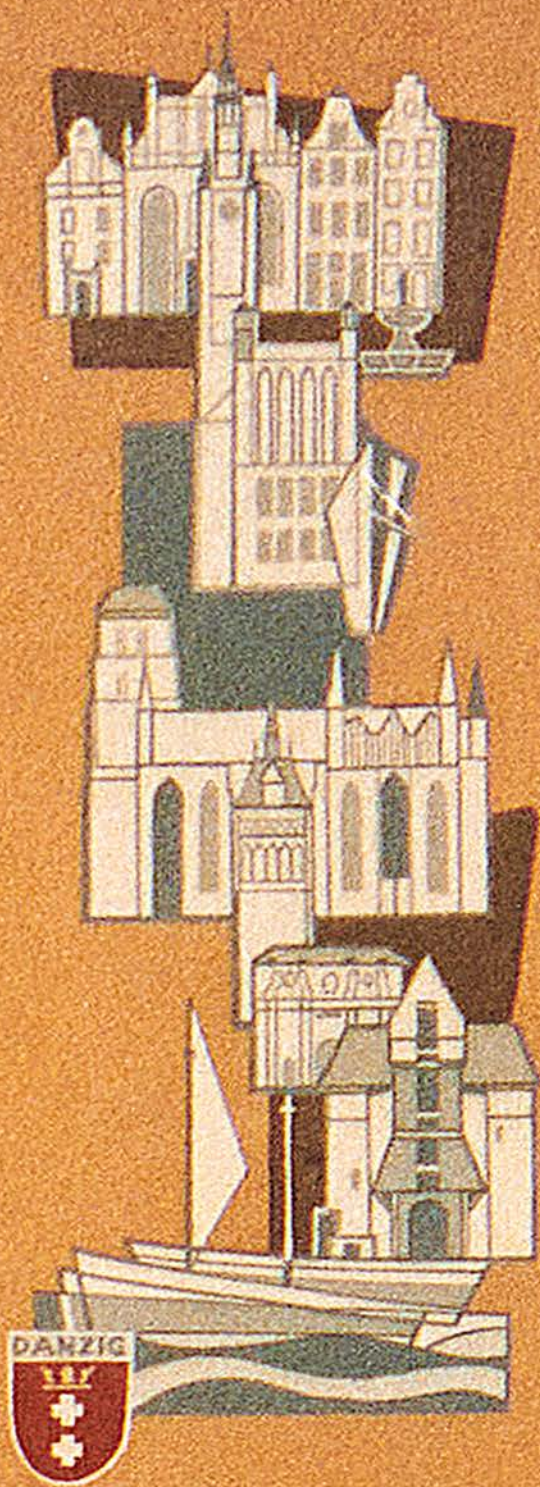
Schon vor Gründung der Gesellschaft bestand bei großen öffentlichen Bauprojekten die Verpflichtung auch Künstler am Baugeschehen zu beteiligen. Für die sogenannte „Kunst am Bau“ musste ein bestimmter Prozentsatz der Bausumme ausgegeben werden. Die Grundrissgestaltung beim Sozialen Wohnungsbau führte oft an den Giebelseiten zu geschlossenen Wandflächen. Es bot sich daher an, dort ansprechende Elemente zu platzieren. Andere Gestaltungsflächen boten sich auf den äußerlich sichtbaren Teilen der Treppenhäuser an. Die Kunstprojekte wurden in der Regel über einen vorgelagerten Künstlerwettbewerb vorbereitet. Die Stadtbau hingegen beauftragte meist

direkt lokale Kunstschafter mit der Ausführung. Im Zuge der energetischen Sanierung der Fassaden sind diese großflächigen Kunstwerke in jüngster Zeit zur bautechnischen Herausforderung geworden. Die Stadtbau hat daher beispielsweise in der Paulusstraße die Darstellung des heiligen Paulus gegenüber der Pauluskirche von der äußeren Fassadendämmung ausgespart und erfolgreich für die Zukunft erhalten. Die Energieeffizienz des Gebäudes wurde auf dieser Fläche durch eine Innendämmung sichergestellt.

*Rechte Seite im Uhrzeigersinn:
Der heilige Paulus an der Paulusstraße 12 (Die Darstellung wurde aufwändig von der Wärmedämmung ausgespart).*

*Motive der Stadt Danzig an der Fassade
Danziger Straße 12, Ecke Breslauer Straße 30
(heute überdeckt).*

Treppenhäuser in der Königsberger Straße 5 bis 9.



Die 1960er

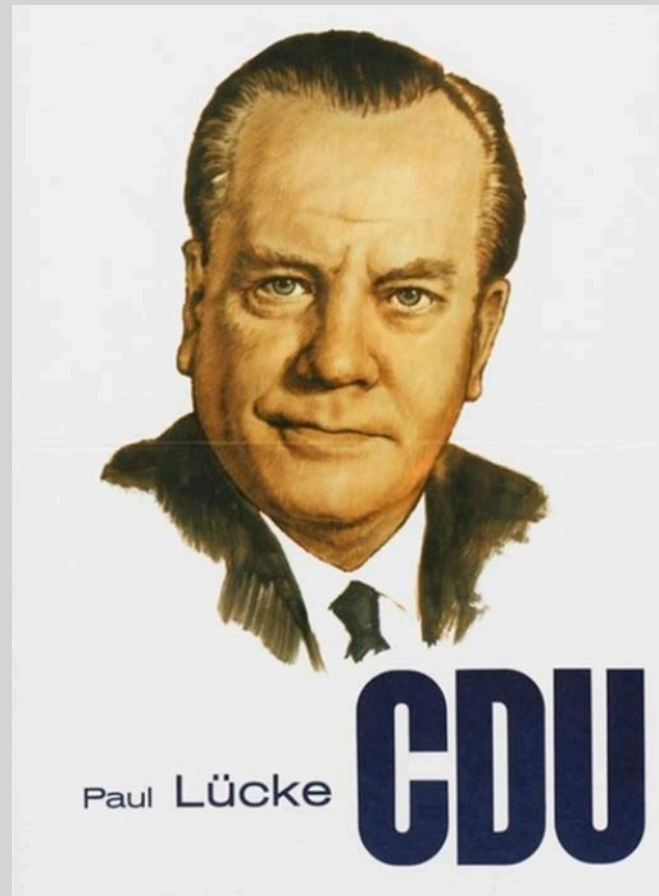
Jahre der Konsolidierung und Sättigung



Die 1960er – Jahre der Konsolidierung und Sättigung

Der von der akuten Wohnungsnot befeuerte Wiederaufbau endete bundesweit gesehen um 1960.¹⁰ Die Kernaufgabe der Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg m.b.H., nämlich die Errichtung von Wohnraum, verlor damit sukzessive an finanziellem Rückhalt. Mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht¹¹ vom 23. Juni 1960 wurde es überdies fortan den Ländern freigestellt, die Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum für bestimmte Landkreise und kreisfreie Städte aufzuheben. Eine Ausnahme der Liberalisierung wurde jedoch bei den Konditionen für die Vergabe von Sozialwohnungen beibehalten. Nur bis zu einer definierten Einkommensgrenze durften diese vergeben werden. Politisch wehte regierungsseitig fortan ein anderer Wind. Nach der wirtschaftlichen Konsolidierung strebte man eine „Verbürgerlichung“ an und gab dem Wunsch der Bevölkerung nach einem Eigen- und Familienheim den Vorrang gegenüber der fortdauernden Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und des Mietwohnungsbaus. In Aschaffenburg war man allerdings noch auf absehbar längere Zeit mit der Umsetzung des „Barackenauflösungsprogramms“ beschäftigt und neuer Wohnraum konnte durch Sanierungen nicht geschaffen werden. Es mussten weiterhin Wohnungsneubauten umgesetzt werden.

Günther Schulz hat als treibende Kraft gegen den Gemeinnützigen Wohnungsbau den Bundestagsabgeordneten und Vorsitzenden des „Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen“ Paul Lücke identifiziert, der mit seinem „Sturmloch“¹² auf Bundesebene gegen kommunale Wohnungsbaugesellschaften vorzugehen suchte. Seine Devise fasste Lücke folgendermaßen zusammen: „Nur der Mensch und nur die Familie, die ein Eigentum besitzt, ist gegen Radikalisierung gefeit, weil das Bewusstsein, Eigentümer zu sein, verpflichtet und vor Radikalisierung schützt.“¹³ Lücke wurde 1957 Bundesbauminister und hatte das Amt bis 1963 inne. Die Rahmenbedingungen wurden auch in Aschaffenburg dadurch für Mietwohnungen deutlich ungünstiger und der Neubau von Wohnungen durch die Gesellschaft nahm im Vergleich zu der Anzahl während der 1950er Jahre signifikant ab. Die Entwicklung bewog die Geschäftsführung, am 7. Januar 1960



Wahlplakat von Paul Lücke von 1961.

einen Brief an den Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzenden Vinzenz Schwind zu richten, in dem man die Überführung der Mietwohnhäuser in die Gesellschaft vorschlug, um auf alternativem Wege an Finanzierungsmittel für weitere Neubautätigkeit zu gelangen. Die Argumentation legte die Vorteile folgendermaßen dar:

[Der städtische Hausbesitz], der einen Verkehrswert von mehreren Millionen DM darstellt, liegt [...] wirtschaftlich gesehen brach. Nach der Übereignung könnten die Grundstücke mit Hypotheken belastet werden, und damit werden Finanzierungsmittel für weitere Neubauten gewonnen, ohne daß der städtische Haushalt belastet wird. Die von der städtischen Sparkasse zugesagte Beleihung [...] gibt der GmbH die Möglichkeit bei staatlicher Förderung zirka 400 Wohneinheiten zu erstellen. Bei der vom Wohnungsreferenten geforderten Zahl

von jährlich 100 Wohneinheiten würde der städtische Haushalt für 4 Jahre entlastet. Die Beleihung bietet natürlich auch die Möglichkeit jährlich mehr als 100 Wohneinheiten zu erstellen, wenn von Seiten des Staates die Möglichkeit der Förderung gegeben ist oder wenn dringende Wohnungsnotstände behoben werden sollen. Die GmbH wäre wirtschaftlich elastischer und könnte von der finanziellen Seite her leicht Möglichkeiten ausnutzen, ohne den städtischen Etat zu beanspruchen [...]. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Bereitstellung von Grundstücken seitens der Stadt. Auch das ewige Hin und Her wegen der Verwaltungskosten der städtischen Mietwohngebäude wäre endgültig beseitigt und organisatorisch wären Möglichkeiten der Verwaltungsvereinfachung gegeben.

Der Vorschlag verfiel, und man konnte im Jahr darauf im Januar 1961 den städtischen Althausbesitz in das Eigentum der GmbH überführen. Darunter befanden sich 110 Wohnhäuser mit 374 Wohneinheiten.

Im Jahr 1960 wurden die 1959 begonnenen sieben Häuser mit 34 Wohnungen fertiggestellt. In der Leinreiterstraße 1, 3, 5 und 7 in Leider entstanden 16 Wohnungen, die an die von der Gesellschaft errichteten Gebäude am Leiderer Stadtweg Richtung Norden anschließen, sowie 18 weitere im Hefner-Alteneck-Viertel. Entschlossen, trotz der neuen politischen Lage weitere Neubauten zu errichten, vermerkt man: Die Bautätigkeit der Gesellschaft wurde auch für 1961 trotz erheblicher Schwierigkeiten durch die übersteigerte Konjunktur und die offizielle Diskont- und Restriktionspolitik mit Erfolg fortgesetzt.

*Die Häuserreihe Leinreiterstraße 3, 5 und 7
in einer jüngeren Aufnahme.*



Auch bei diesem Bauprojekt wurde Alois Bergmann Franken mit einem Sgraffito zum Thema der namensgebenden Straße beauftragt. Zu sehen ist ein Treidler, auch „Leinreiter“ genannt, der einen Mainkahn im Schlepptau hat.





Die beiden Häuser in der Spessartstraße 53 und 55 vervollständigten das Cluster der im Vorjahr fertiggestellten Häuserreihen im Hefner-Alteneck-Viertel Richtung Osten. Im gleichen Karree wurde die Blütenstraße 51 Ende 1960 fertiggestellt. Insgesamt konnten so weitere 18 Wohnungen in die Vermietung gehen.

1960 wurde eine alles andere als geringe Zahl an Projekten ausgearbeitet, die allesamt erneut über das staatliche Zins- und Tilgungsbeihilfeprogramm finanziert waren. Der Baubeginn von 17 Mehrfamilienwohnhäusern war außergewöhnlich und sicherlich eine Reaktion auf die neue politische Ausrichtung. Es galt, schnellstmöglich noch in die Realisierung zu gehen, bevor die Rahmenbedingungen noch ungünstiger werden würden. So begann man mit dem Bau von 8 Wohnhäusern mit 45 Wohneinheiten auf verfügbarem Grund parallel zur Würzburger Straße in der Beckerstraße, Kihnstraße und am Röderweg, wo an einem neuen Standort 69 Wohnungen entstehen sollten. In Schweinheim begann man 3 Wohnhäuser mit 12 Wohneinheiten in der Freundstraße 4. Zur allgemeinen Situation berichtete man:

Die angespannte Lage auf dem Arbeitsmarkt verzögerte die Fertigstellung des Bauüberhangs 1959 und den Fortschritt

der im Berichtsjahr angefangenen Bauten ganz erheblich. die Unternehmer waren durch den bekannten Mangel an Arbeitskräften nicht in der Lage, die Arbeiten rechtzeitig und planmäßig zu beenden. So wurden die Wohnungen des Bauvorhabens Spessart- und Blütenstraße verhältnismäßig spät bezugsfertig. Die Verzögerung im Fortschritt der 1960 begonnenen Bauten bewirkt, daß die Wohnungen erst im Sommer 1961 bezugsfertig werden. Die Baulandbeschaffung konnte nur durch die Hilfe der Stadt Aschaffenburg 1960 gerade noch gelöst werden.

Zusätzlich wurde die Bebauung des Hefner-Alteneck-Viertels in der Lindestraße um 4 Wohnhäuser mit 32 Wohneinheiten fortgesetzt, um den ersten Bauabschnitt der geplanten Barackenauflösung fertigzustellen. Da es sich um eine kommunale Sondermaßnahme handelte, wurde der Mietpreis durch eine hohe Beihilfe des Staates und durch Bereitstellung eines günstigen städtischen Darlehens sowie durch

Verzicht auf eine volle Eigenkapitalverzinsung künstlich auf DM 1,35 pro Quadratmeter gehalten. Die Finanzierung musste schnell vertraglich niedergelegt werden, denn eine baldige Verteuerung war zu erwarten:

[Die] Bauvorhaben konnten noch verhältnismäßig zins- und auszahlungsgünstig durchgeführt werden, wenn auch eine Erhöhung der Miete gegenüber dem Jahre 1959 nicht zu vermeiden war. Die vorläufigen Mieten für diese Bauvorhaben bewegen sich mit der Ausnahme Lindestraße zwischen 1,40 DM pro Quadratmeter bis 1,58 DM pro Quadratmeter.

Emil Köhler, der seit Frühjahr 1949 die Geschicke der Gesellschaft geleitet hatte, übergab zum 3. Dezember 1960 die Geschäftsführung dem Stadtoberinspektor Georg Haselbeck.

1961 verzögerte sich das Bauprojekt in der Lindestraße 8 und 10 über das gesamte Jahr, da der Abbruch der dort befindlichen Baracken nicht begonnen werden konnte, denn es traten Schwierigkeiten bei den Zwangsvollstreckungen auf. Zahlungsunwillige Mieter wollten ihre Wohnungen in den Neubauten nicht räumen und es konnte auch keine anderweitige Unterbringung als diejenige in den begrenzten Kapazitäten der Großstheimer Straße erfolgen. Somit blieben die auf dem Baugrund befindlichen Baracken weiterhin als Wohnraum unabdingbar.

Neu begonnen wurden 1961 an der Spessartstraße 80 und 82 zwei weitere Häuser mit 16 Wohneinheiten im Rahmen des zweiten Bauabschnitts der Barackenauflösung. Für den dritten Bauabschnitt der Barackenauflösung wurde in Leiden im Juni nordwestlich des Hafenbahnhofs erworbener Grund mit drei Häusern mit 28 Wohneinheiten an der Hafenbahnhofstraße, dem Millerweg und der Hertzstraße begonnen. In Damm wurde zum Herbst das Bauvorhaben an der Bopp- und Schillerstraße mit 24 Wohneinheiten in die Wege geleitet, das sich allerdings bis 1964 hinzog. Im Laufe des Kalenderjahrs 1961 waren somit 101 neue Wohnungen erstellt worden, was das Barackenauflösungsprogramm ein großes Stück vorantreiben konnte.

Erhebliche Schwierigkeiten für die Bautätigkeit ergaben sich 1962 insbesondere durch die – wie man es damals ausdrückte – „übersteigerte Konjunktur“ und eine lange Dauerfrostphase gegen Ende des Jahres. Durch letztere gingen acht Wochen Bauzeit verloren. Im Baugewerbe ergaben sich durch den Arbeitskräftemangel, der teils bedingt war durch den Weggang der Arbeitskräfte in den Frankfurter Raum, weitere Verzögerungen, so dass eine Terminplanung kaum mehr möglich war. Nichtsdestotrotz erarbeitete man weitere Bauprojekte und trieb die Fertigstellung mit allen Mitteln voran. Zum 29. März erfolgte erneut ein Geschäftsführerwechsel. Die Aufgaben übernahm fortan der Stadtoberamtmann Alfred Staab.



Rechts: An der Beckerstraße 2 gestaltete abermals Alois Bergmann-Franken die Giebelseite mit einem Mosaik, das den Aschaffener Lyriker und Dramatiker Julius Maria Becker darstellt.

Links unten: 1961 wurden die Arbeiten an den acht Wohnhäusern an der zur Innenstadt gehörigen Beckerstraße 1, 2, 3 und 4, sowie der Kihnstraße 4, 6, 8 und 10 abgeschlossen. Hier die Beckerstraße 2 und 4 links im Bild und die Kihnstraße 4 und 6 rechts in einer jüngeren Aufnahme.

Unten rechts: Vis-à-vis die Häuser Kihnstraße 8 und 10 (links) und Beckerstraße 1, 3, 7 und 9.



Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg m.b.H.



Lindestraße 12/14 - Vorderansicht - 1961

Die Lindestraße 12 und 14 in der Vorderansicht kurz nach Abschluss der Bauarbeiten 1961. Das Sonderförderprogramm zur Barackenauflösung im Hefner-Alteneck-Viertel sah eine spezielle Förderung zur Niedrighaltung der Mietkosten vor. Die Gebäude der Lindestraße 4 und 6 waren in gleicher Weise ausgeführt.

Näher an der Stadtmitte schloss man im April auch die Arbeiten am Röderweg 14 und 16 ab, wo man mit Balkonen zur Hofseite dem neuen Anspruch an den Wohnstandard entsprach. Im Dezember folgte im neuen Baugebiet der Röderweg 30 mit 34 und die Hartmannstraße 24. Im Oktober lancierte man den Bau der für eigene Zwecke vorgesehenen

Lagerräume und der acht zur Vermietung bestimmten Garagen an der Paulusstraße in Damm. Das Jahr 1962 läutete trotz der Bemühungen, zugunsten der Neubautätigkeit möglichst wenig Kosten in die Instandhaltung zu investieren, einen Wandel ein. Die 1949 unter den ersten Bauprojekten fertiggestellten Häuser der Scheffelstraße 3 und 5 mit 16 Wohnungen

wurden erstmalig saniert. Dies kann als ein Wendepunkt angesehen werden, denn die Neubautätigkeit verringerte sich fortan – wenn auch zunächst sehr langsam – in ähnlichem Maße wie die Zahl der Sanierungsmaßnahmen anwuchs.

Unten: In Schweinheim wurde im Januar 1962 trotz schwieriger Witterungsbedingungen die Dreierreihe in der Freundstraße 4, 4 a und 4 b bezugsfertig. Hier weist die architektonische Gestaltung bereits sehr reduzierte Formen auf.



Im Hefner-Alteneck-Viertel folgten im März fünf Wohnhäuser mit 38 Wohneinheiten in der Lindestraße 8 und 10 und der Hefner-Alteneck-Straße 27. Hier die Lindestraße 8 und 10 kurz nach der Fertigstellung. Es handelt sich um sehr schlichte Gebäude ohne Balkone oder Kniestockfenster. Dieser Umstand erklärt sich durch die Notwendigkeit, die Kosten für das Sonderprogramm der Barackenauflösung so gering wie möglich zu halten.

Von gleichem Schnitt die nördlich gelegene Hefner-Alteneck-Straße 27.

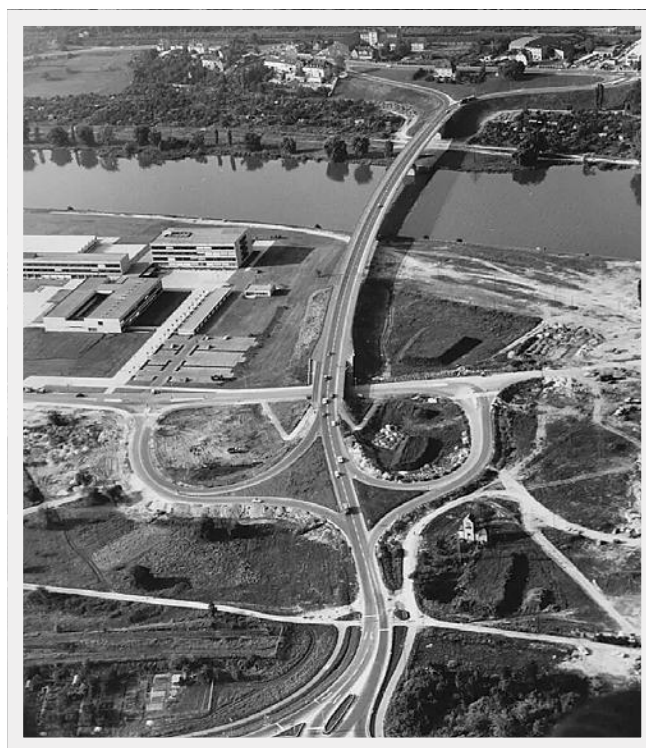


Links im Bild die Hartmannstraße 20, 22 und 24 als Häuserreihe und rechts die freistehenden Häuser im Röderweg 30, 32 und 34 in einer jüngeren Aufnahme der 1970er Jahre. Im Hintergrund die erst im Folgejahr fertiggestellte Beckerstraße 39.

Der langanhaltende Frost sorgte im ersten Quartal 1963 zu erheblichen Schäden wie zum Beispiel Wasserrohrbrüche und verursachte ebenfalls eine Verzögerung der Bautätigkeit.

Der langjährige zweite Geschäftsführer Otto Scherg wurde in die Stadtverwaltung versetzt und war ab Mitte September 1963 nur noch nebenamtlich als Geschäftsführer tätig. In der Projektierung war man über das Jahr mit dem Abschluss des Barackenaufhebungsprogrammes im Hefner-Alteneck-Viertel befasst und plante an einem weiteren Umsiedlungsprojekt im Strietwald. Im dortigen Finken- und Starenweg war ein Bauvorhaben bereits fertig geplant und in der Finanzierung genehmigt.

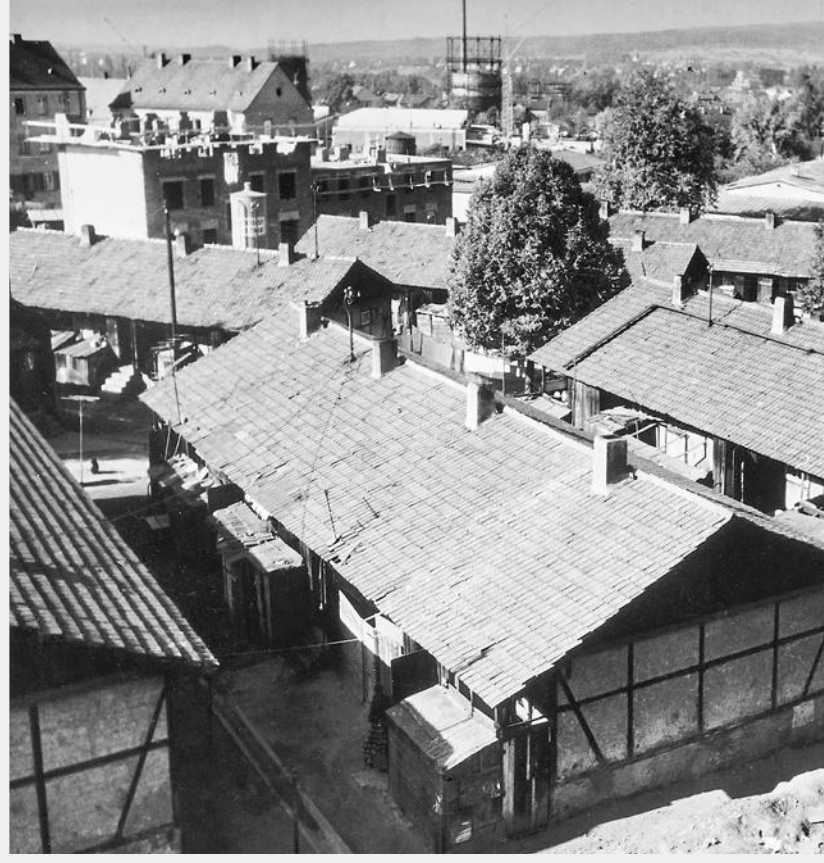
Es handelte sich um zwei Wohnhäuser mit zwölf Wohneinheiten für die so genannten „Brückenauffahrtverdrängten“ der Hanauer Straße. Der Grunderwerb für den Neubau der Auffahrt zur neu zu errichtenden Ebertbrücke zur Verkehrs-entlastung der Innenstadt hatte dazu geführt, dass man im Gegenzug den vormaligen Bewohnern der 1961 rückgebauten Gebäude der Hanauer Straße 47, 47 a und 47 b und des Gasthauses „Zum Felsenkeller“ neue Wohnungen zur Verfügung stellen wollte. Für den geplanten Bau der neuen Wohnungen am Finken- und Starenweg musste jedoch zunächst eine Hochspannungsleitung verlegt werden, bevor man mit den Arbeiten beginnen konnte.



Die Auffahrt der 1965 eröffneten Ebertbrücke. Auch die Gesellschaft für Wohnungsbau besaß hier Grundstücke, die zum Bau der rechtsseitigen Auffahrt an die Bundesrepublik verkauft wurden.

Angrenzend an den im Vorjahr abgeschlossenen Bau im Röderweg 30 folgten die sehr ähnlich konzipierten Doppelhäuser mit Balkonen an der Beckerstraße 29 und 31, 33 und 35, sowie 37 und 39. Damit war zu Beginn der 1960er Jahre durch die Tätigkeit der Gesellschaft in Innenstadtnähe ein weiteres Wohncluster entstanden.

In Leider konnte das Gelände zwischen Hafenbahnhof-, Hertz- und Millerstraße fertig bebaut werden, das – anders als die übrigen Projekte in diesem Jahr – einem freischaffenden Architekten in der Bauleitung übertragen worden war. 1964 konnte das „Barackenumsiedlungsprogramm“ im Hefner-Alteneck-Viertel in die dritte und damit letzte Bauphase gehen, die mit der Fertigstellung der Häuser in der Hefner-Alteneck-Straße 39 bis 45 im Juni bis August als letzte Ersatzbauten des Programms abgeschlossen war. Nach Fertigstellung des städtischen Kindergartens an der Hefner-Alteneck-Straße und nach Abbruch der letzten Baracke, in der der Kindergarten untergebracht war, konnten im gesamten Neubaugebiet zwischen Hefner-Alteneck-Straße, Linde- und Spessartstraße die Außenanlagen und die nötigen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden.



Die letzten Baracken an der Stelle, wo die Gesellschaft 1963 / 64 die vier Häuser der Hefner-Alteneck-Straße 39 bis 45 errichtete. Im Hintergrund die alten Gasometer der Stadtwerke.



Links: Die Reihenendhäuser waren – wie üblich – an den Giebelseiten mit Bauschmuck versehen. Hier die Kunstwerke der Nummern 45 und 39 der Spessartstraße.

Unten links: Im Hefner-Alteneck-Viertel wurden schließlich im November die zwei Häuser mit 16 Wohnungen in der Spessartstraße 86 und 88 an die Mieter übergeben.

Unten rechts: Der Schnitt der Spessartstraße 86 und 88 war sehr schlicht und folgte der Konzeption der 1950er Jahre.





Die Häuser der im Juli bezogenen Boppstraße 31, 33 und 35 von der Schillerstraße aus aufgenommen (vermutlich 1970er Jahre). Die Rückseite war zum Hof hin mit weit vorkragenden Balkonen ausgestattet worden.

1964 neu begonnen wurden die Häuser im Neubaugebiet entlang des Finken- und Starenwegs für die „Brückenauffahrtverdrängen“. In diesem Jahr endete die ganz akute Nachkriegsnot in Aschaffenburg mit dem Abriss der letzten Notbaracken, die ein vierzigjähriges Provisorium gewesen waren. Der zunehmenden Automatisierung der wertschöpfenden Bevölkerung versuchte man zu entsprechen, indem erneut Garagen auf dem Grund der Gesellschaft, dieses Mal in der Bernhardstraße in Damm, errichtet wurden. Die Gesellschaft half somit, Aschaffenburg zu einer „autogerechten“ – seinerzeit synonym zu „modernen“ Stadt zu machen.

1965 wurde die Bautätigkeit trotz erheblicher Schwierigkeiten in der termingerechten Bauabwicklung fortgesetzt. So wurde in diesem Jahr nur eines der Projekte im Eigentum der Gesellschaft fertiggestellt.

Eine erfreuliche Tendenz kündigte sich an. Die Mietausfälle betragen nurmehr 0,043 %. Die Tatsache, dass der Rückstandsbeitrag gegenüber den Vorjahren viel niedriger ausfiel, deutet auf eine deutliche Verbesserung der finanziellen Lage der Mieter in diesem Zeitraum in Aschaffenburg hin. Das 1965 in Kraft getretene Wohngeldgesetz war ein weiteres Signal, dass die staatliche Finanzierung künftig an die Bezugsberechtigten und nicht in die Objektförderung fließen würde.



Eine der zweigeschossigen Häuserreihen im Finkenweg. Jede Wohnung hat einen Balkon. Die Aufnahme entstand wohl in den 1990er Jahren.

*Die Gebäude am Starenweg
Ecke Adlerstraße in einer
Aufnahme aus den
1980er Jahren.*



*Im Juli 1965 waren die drei
von der eigenen technischen
Abteilung geplanten
Wohnhäuser in der östlichen
Strietwaldsiedlung mit zwölf
Wohneinheiten in der
Habichtstraße 11, 13 und 15
(hier links im Bild) fertig-
gestellt. Der Standard der
Wohnungen in diesem Jahr
beinhaltete eine Ausstattung
mit Balkonen, Öfen und
Warmwassererhitzern, sowie
neuerdings Gemeinships-
antennen für den Fernseh-
empfang.*

*Die Gebäude an der Habicht-
straße Ecke Finkenweg in
einer Luftaufnahme
von 2023.*



1966 wurden die Gebäude mit 60 Wohnungen am Finkenweg sukzessive bezogen. Einen Anfang machten die Gebäude 1, 3, 5, 25, 27 und 29 schon im Mai, die Nummern 7, 9, 11 und 19, 21 und 23 folgten im September, und vor Abschluss des Baujahres schließlich die 13, 15 und 17 im November.

Bei diesen Bauvorhaben war die Aufstellung von „Müllschränken“ Innovation, die die Mülleimer in einer Konstruktion aus Waschbetonplatten mit Metalltüren zugunsten eines ansprechenderen Erscheinungsbilds der Wohnanlage kaschierte. Der neue Anspruch an Mietwohnstandards sorgte auch für einen Anstieg der Mietpreise.



Die Elsavastraße 3 einige Zeit nach dem Erstbezug 1967. Im Hintergrund Richtung Osten zu sehen die baugleich angelegte Nummer 5, mit der im Mai 1968 die zweitausendste Wohnung der Gesellschaft fertiggestellt wurde. Jede Wohneinheit erhielt einen kleinen Balkon. Die dachbegrönende Fernsehantenne sorgte für Empfang in jeder einzelnen Wohnung. Zum Zeitpunkt des Erstbezugs im November 1967 boten die Gebäude einen höchst modernen Ausstattungsstandard, insbesondere nach Einführung des Farbfernsehens, die von Willy Brandt am 25. August 1967 in einer Zeremonie vollzogen wurde.

Die Mieten der Gesellschaft betrugen in diesem Jahr zwischen DM 2,22 und DM 2,31 pro Quadratmeter Wohnfläche, hingegen zwei Jahre zuvor noch zwischen DM 1,68 und DM 1,90. Dennoch sanken die Mietausfälle weiter auf 0,015 %, was verdeutlicht, dass ungeachtet der Erhöhung der Mietpreise offensichtlich keine Schwierigkeiten bestanden, die Kosten aufzubringen.

1967 wurde nur ein Neubau fertiggestellt. Eine Trendwende war nun deutlich zu spüren. Die in den frühen 1950er Jahren frei finanzierten Gebäude in der Bayernstraße aus dem Baujahr 1951 und der Königsberger Straße 1 und 3 (Aktienbierbrauerei BABA) Baujahr 1954 wurden verkauft.

Man hatte nach erheblichen Verzögerungen in der Genehmigungsphase durch Einspruch der Anlieger allerdings das Bauvorhaben an der Kinzig- und Elsavastraße im östlichen Damm am 16. Januar 1967 begonnen. Bei der Fundamentierung traten infolge der geologischen Gegebenheiten Probleme durch die Nähe zur Aschaff auf. Durch den angelagerten braunen Lösslehm mussten die Fundamentmauern verstärkt und teils armiert werden. Im November 1967 wurde das erste Wohnhaus mit zwölf Wohneinheiten an der Elsavastraße 3 bezugsfertig.

Für ein umfangreiches Bauvorhaben im Konnex mit den bereits bestehenden Miethäusern der Gesellschaft in Damm wurde ihr von der Stadt und der Hospitalstiftung weitläufiges Gelände an der Schillerstraße überlassen. Die Planung war abgeschlossen, Genehmigungen lagen parat. Der Baubeginn hing von der Gewährung des beantragten Staatsbaudarlehens ab, die über das erste Konjunkturprogramm des Bundes schließlich erfolgte und zum sofortigen Baubeginn führte.

Nichtsdestotrotz war der im Eigentum der Gesellschaft befindliche Vorrat an Baugelände mit Beginn des Programmes an der Schillerstraße aufgebraucht. Auch hieran zeigt sich, dass die Bautätigkeit stagnierte. Eine derartige Situation wäre noch in den späten 1950er Jahren undenkbar gewesen. Das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ (Abbaugesetz) von 1960 und die Eigenheimpolitik der Union zeigte Wirkung.

1968 konnte die Gesellschaft mit der Fertigstellung des zweiten Wohnhauses an der Elsavestraße 5 im Mai dennoch einen numerischen Meilenstein feiern: Die Zahl der von der Gesellschaft errichteten Wohneinheiten seit der Gründung überstieg damit die Marke von 2.000. Der Sitz der Gesellschaft wurde in die Grünewaldstraße 1 gegenüber der Orangerie des Hofgartens im Schöntal verlagert.



Von der Schillerstraße 1968 aus aufgenommen: Die im Rohbau fertiggestellten Häuser 59 und 61 bereits mit Dach und im Hintergrund ebenfalls die 63 und 65.

Ein erheblicher Verwaltungsaufwand wurde verursacht durch eine zweimalige Mieterhöhung. Zum Jahresende betragen sie je nach Bauprogramm zwischen 2,38 DM 2,44 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit stiegen die Mietpreise der Gesellschaft nur leicht an.

Die von der Regierung von Unterfranken im bayerischen Konjunkturförderungsprogramm 1968 genehmigten Bauvorhaben mit vier Häusern an der Schillerstraße 95, 97, 99 und 101 wurden sukzessive über das Jahr fertiggestellt. Im Jahr darauf folgten die gegenüberliegenden Häuser 59, 61, 63 und 65, da die Fundamentierung erschwert war durch lehmigen Boden und die kostspielige Beseitigung und Räumung von Bauschutt in den dort befindlichen Bombentrümmern.

Ebenso konnte die Gesellschaft im westlichen Teil von Damm 1968 die Mühlstraße 36 a und 36 b im Mai, im Juni die Mühlstraße 36 c und im August die Mühlstraße 36 d bezugsfertig machen.



Ansicht der Grünewaldstraße 1 im Jahr 1946, die ab 1951 mit reduziertem Bauschmuck wiederaufgebaut wurde. Ab 1968 wurde das Anwesen für einige Jahre Firmensitz.



Links: Die Hofseite der Schillerstraße während der Bauphase im Sommer 1968.

Unten links: 1969 wurde die Schillerstraße 59, 61, 63 und 65 fertiggestellt. Der Raum für Balkone wurde großzügiger und Kinderspielgeräte gehörten im Rahmen der Außenanlagengestaltung längst zum Standard. Ebenso entstanden bereits beim Bau sieben Garagen für die Mieter. Die Aufnahme entstand im Mai 1971.



Dies waren somit nach der Beseitigung von Kriegsschäden im Auftrag der Stadt in den ersten Jahren nach der Gründung die ersten Bauprojekte in der Aschaffener Altstadt, die vom Feld des Sozialen Wohnungsbaus abrückten. Der Bedarf war Ende der 1960er Jahre weitestgehend gedeckt.

Das für 1969 vorgesehene Neubauprogramm war vornehmlich in Damm verortet und umfasste 16 weitere Wohneinheiten zwischen Burchardt- und Mühlstraße und abermals 16 Wohneinheiten an der Ecke Elsava- und Kinzigstraße, die allerdings erst 1971 fertiggestellt werden konnten. 1969 konnte mit dem anspruchsvollen Wiederaufbau der Anwesen Sackgasse 5 und Stiftsgasse 9 begonnen werden. Die beschädigten historischen Gebäude stellten selbstredend abweichende Anforderungen an die Bautätigkeit als die bisherigen Neubauprogramme.

Das in diesem Jahr ins Leben gerufene „Altstadtsanierungsprogramm“ bot der Gesellschaft eine Intensivierung auf dem Betätigungsfeld der Wiederherstellung von Gebäuden, das sie zwar seit 1949 permanent mit bediente, aber nicht in dem Umfang betrieb wie es nun in Aussicht stand. Durch die beantragten Fördermittel war der Wiederaufbau der Anwesen Stiftsgasse 9 und der nahegelegenen Sackgasse 5 vorgesehen.

Rechts: Die Stiftsgasse samt Ruine des Salm'schen Palais (dem heutigen Sitz der Gesellschaft) im Februar 1955 vom Turm der Stiftskirche aus gesehen. 1953 hatte Franz-Karl Prinz zu Salm-Salm (1917 - 2011) die Ruine an die Stadt Aschaffenburg veräußert.

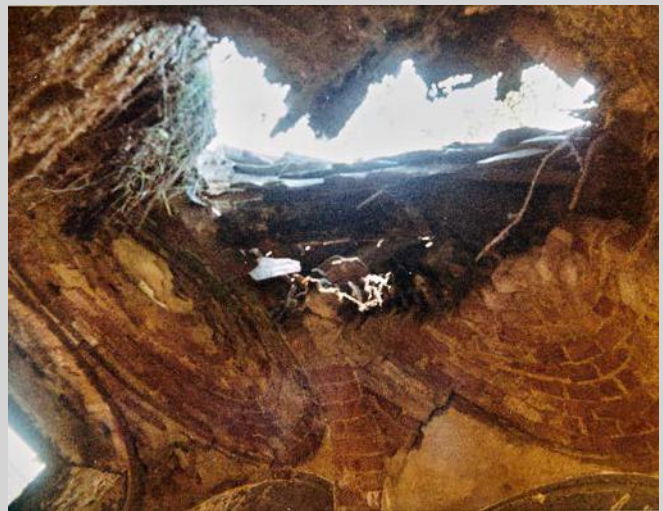




Bis zum Frühsommer 1969 hatte sich der Zustand der Ruine nach bereits 14 Jahren Vernachlässigung weiter verschlechtert. Es galt, den Bestand zu erhalten und das Gebäude modernen Anforderungen gemäß behutsam einzupassen ohne das historische Aussehen zu verändern.



Innenansicht des Gebäudes vor Beginn der Bauarbeiten.



Die letzten überwölbten Bauteile des Treppenhauses.

In die Planung gingen 1969 auch zwei Neubaumaßnahmen in Nilkheim. Hier sollte ein sogenanntes modernes „Terrassenhaus“ mit 24 Wohneinheiten am Kastanienweg entstehen. Für das Vorhaben wurde jedoch in der Folge in Abweichung zur ursprünglichen Planung Baugrund am Tannenweg genutzt.

Die seit 1933 / 34 bestehenden barackenähnlichen Notunterkünfte an der Großostheimer Straße sollten – auch auf Druck der Nilkheimer Bevölkerung – aufgelöst werden. Für das in Anlehnung an die früheren Programme ähnlicher Art „Barackenauflösung“ genannte Projekt wurden 1969 für zwölf Wohneinheiten öffentliche Baudarlehen beantragt und bewilligt. 1970 begann man mit dem Bau von 12 Wohneinheiten im Ulmenweg 2 a und 2 b.

Zeitgleich führte die Gesellschaft den Umbau und den Teilabbruch des Obdachlosenasyls in der Großostheimer Straße durch. Eine besondere Schwierigkeit bedeutete der Umstand, dass die Unterkunft währenddessen fast vollständig belegt war.

Unten: Der notgesicherte Eingang mit dem gesprengten Giebelfeld von der Stiftsgasse aus aufgenommen.



Die 1970er

Höhere Standards, wenig Mittel
und Denkmalschutz



Die 1970er – Höhere Standards, wenig Mittel und Denkmalschutz

Die 1960er Jahre hatten von der geringer werdenden Wohnungsnot zu einer Verlagerung der Aktivität der Gesellschaft geführt, die städtebaupolitisch mit der immer drängenderen Stadtsanierung betraut wurde. Mit Beginn der 1970er Jahre geriet politisch die Stadt- und Dorferneuerung und ein modernes Wohnumfeld in alten Bauten in den Fokus, der mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1972 einen rechtlichen Rahmen erhielt.

Zuvor war die „autogerechte Stadt“ bereits geflügeltes Wort in der Stadtplanung geworden. Auch die Gesellschaft zog mit dem Bau von Garagen tatkräftig mit, indem schon früh mit dem Bau von nachträglich in Nähe der Wohnanlagen gelegenen Garagen begonnen wurde. Der Block in der Schillerstraße 59 bis 65 hatte 1968 bereits in der Planung sieben Garagen vorgesehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaues blieb in Aschaffenburg auch in den 1970ern bestehen, ungeachtet des durch einen erheblich höheren Anspruch an die Wohnqualität bedingten Anstiegs der Baupreise und folglich der Mieten. Die hohen Kosten für Ausstattungen wie Zentralheizung und Tiefgarage versuchte man unter anderem über den Einsatz von im Bau kostengünstigeren Flachdächern zu kompensieren. Mit dem Rückhalt der Stadt Aschaffenburg gelang es der Gesellschaft auch in einem Jahrzehnt mit sehr wenigen zur Verfügung stehenden Fördermaßnahmen eine respektable Anzahl neuer Sozialwohnungen zu errichten und gleichzeitig dem Trend der Innenstadtsanierung und des denkmalgerechten städtischen Wiederaufbaus zu folgen.

1970 wurde für die Gesellschaft zum Jahr der personellen Veränderung, was stets mit Hemmnissen einhergeht. Alfred Staab und Otto Scherg, die seit 1962 die Geschäftsführung innehatten, wurden zum 20. April 1970 von Bruno Stieler und Helmut Eckert abgelöst. Gleichzeitig wurde auch Dr. Vinzenz Schwind, der seit 1949 die Gesellschaft als Aufsichtsratsvorsitzender begleitet hatte, nicht mehr zum Oberbürgermeister der Stadt wiedergewählt und schied zum 30. Mai aus dem Amt.

Sein Nachfolger wurde Dr. Willi Reiland, der am 24. Mai auch Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft wurde.

Stieler und Eckert sahen sich mit einem neuen Anspruchsdenken seitens der Mieter konfrontiert und man tat alles nur Mögliche, um dem Willen „individuell zu wohnen durch rationelles Bauen gerecht zu werden“ und in noch höherem Maße als bisher familiengerechte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. In ihrem ersten gemeinsam erarbeiteten Geschäftsbericht legen sie ihr Programm für die zukünftige Bautätigkeit folgendermaßen dar:

Während [...] noch im Jahre 1955 die durchschnittlichen Wohnungsgrößen für neugebaute Wohnungen der GmbH bei rund 50 Quadratmetern lagen, ist die Wohnungsgröße bei den im Jahre 1970 bezogenen Wohnungen auf rund 80 Quadratmeter pro Wohnung gestiegen. Darüber hinaus sind erstmals die beiden Bauvorhaben Elsavestraße 4 und 6 und Schillerstraße 91 und 93 mit Gasetagen- beziehungsweise Gasofenheizung ausgestattet. Schließlich sind heute isolierverglaste Fenster und besondere Isoliermaßnahmen an der Außenwand selbstverständlich und unsere Neubauten ohne eingerichtetes Bad, wie dies noch teilweise 1955 der Fall war, undenkbar.

Um auch die Bestandswohnungen attraktiver zu machen, wurden ab 1970 verstärkt Verbesserungen an den Außenanlagen und Spielplätzen durchgeführt. Sämtliche Wohngebäude wurden mit Fernseh-Gemeinschaftsantennen nach den seinerzeit neuesten technischen Gesichtspunkten ausgestattet. Die einzeln und teils in Eigenregie angebrachten Antennen stießen auf Kritik, denn sie störten die Außenwirkung der Gebäude in erheblichem Maß. Die GmbH erreichte durch ihre Generalmaßnahme unter Aufwendung erheblicher Kosten somit eine „Verbesserung des Stadtbildes“.

Während die Bauarbeiten an der Elsavestraße 4 und 6 und an der Schillerstraße 93 und 91 durch den Personalmangel im Baugewerbe über das Jahr andauerten, so konnte im Dezember 1970 der denkmalschutzgerechte Wiederaufbau des an exponierter Stelle unweit der Baustelle in der Stiftsgasse gelegenen Anwesens in der Sackgasse 5 mit vier Wohneinheiten in zeitlich sehr kurzem Rahmen zügig und effizient fertiggestellt werden.

Ebenfalls noch im Dezember konnten die letzten Wohnbaracken der Stadt an der Großostheimer Straße (eigentlich Einfachreihenhäuser) abgebrochen werden. Damit war ein auf Jahrzehnte angelegtes Großprojekt der Gesellschaft abgeschlossen. Das sogenannte „Barackenaufhebungsprogramm“ war eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Anstelle der Baracken aus den frühen 1930er Jahren wurde – wie noch von den vorherigen Geschäftsführern in die Wege geleitet – unverzüglich mit dem Bau eines Wohnhauses begonnen (späterer Ulmenweg 2).

Man stellte fest, dass die „Wohnungswünsche einzelner Mieter bezüglich des Zuschnitts der Wohnungen (größere Kinderzimmer, Wohnzimmer und Anderes) nicht voll befriedigt werden konnten, „weil in der herkömmlichen Bauweise die Flexibilität des Grundrisses fehlt.“ Man musste sich eingestehen, dass die Konzeption der frühen 1950er Jahre für eine effiziente Vermietung ungünstig geworden war. Diese Entwicklung war jedoch schon 1948 von den späteren Mitarbeitern der Gesellschaft Fuchsberger und Geiger angemahnt worden.



Richtfest im Tannenweg, rechts im Bild in der Mitte der damalige Oberbürgermeister Willi Reiland.

Die angespannte Situation auf dem Baumarkt und die immer schwieriger werdenden Finanzierungen verlangsamten die Umsetzung der Bauvorhaben 1971 erheblich. Dies äußerte sich auch darin, dass das begonnene moderne „Terrassenhaus“ am Tannenweg in Nilkheim nicht wie ursprünglich vorgesehen bis zum Spätherbst 1971 fertiggestellt werden konnte. Immerhin konnte dort aber bereits Richtfest gefeiert werden. Ebenso konnte das Großreparatur-Programm nicht voll umgesetzt werden, da einerseits die Baufirmen keine Termine frei hatten, und andererseits da nicht mehr genügend Mittel zur Verfügung standen. Während die Rahmenbedingungen der Bautätigkeit sich derart ungünstig entwickelten, stieg zeitgleich der Anspruch an Wohnraum erheblich an und verschärfte die Situation zusätzlich.

So hieß es im damaligen Argumentationsleitfaden:

[Auf] Beschluss des Stadtrates wird der alsbaldige Bau von vielen Zweizimmerwohnungen gefordert. Diese Art kleiner Wohnungen ist gegenwärtig sehr gefragt, in normalen Zeiten jedoch für eine Familie kaum benutzungsfähig.

Man hatte zwar einen etwas großzügigeren Schnitt realisiert, dennoch waren die 50-Quadratmeter-Wohnungen der 1950er mittlerweile nicht mehr vermietbar. Man war bereits dazu übergegangen, nebeneinanderliegende Wohnungen zusammenzulegen, so dass sie einem modernen Anspruch genügten. Dies war jedoch nur da möglich, wo keine tragenden Wände der Umstrukturierung Grenzen setzten und

terminlich nur dann, wenn gleichzeitig alle betreffenden Wohnungen unbelegt waren. Um diese Problematik nicht wieder angehen zu müssen, überlegte man 1971 „inwieweit durch flexible Gestaltung unserer Wohnungen unseren Mietern eine variable Wohnmöglichkeit geboten werden kann.“ Diese „Flexibilität“ bestand in versetzbaren, nicht tragenden Wänden zur Separierung der Wohnungen, so dass die Grundfläche der Wohnungen prinzipiell variabel sein würde.

Die Mietwohnung als klassische bürgerliche Wohnform stand aufgrund der politischen Weichenstellungen des Jahrzehnts zuvor ebenfalls zur Debatte. Der Trend ging noch stärker als je zuvor zum „Eigenheim“. Die Gesellschaft stand vor der Aufgabe sich angesichts dieser Anforderungen neu auszurichten. Die Idee, sogenannte „Kaufeigenheime“ zu errichten (wie sie später in der Strietwaldsiedlung realisiert wurden) geht auf diese Zeit zurück.

Drei Baumaßnahmen konnten 1971 nach einiger Verzögerung abgeschlossen und vermietet werden. Ende April bis Anfang Mai wurde erstmalig ein mit Zentralheizung ausgestatteter Wohnblock an der Elsavastraße 4 und 6 mit 16 Wohneinheiten vermietet. An dieser Baumaßnahme hatte man während der Bautätigkeit erstmalig moderne technische Hilfsmittel wie Heizaggregate und Luftentfeuchter zur schnelleren Trocknung des Betons eingesetzt, um nicht so wie in den letzten Jahren Verzögerungen in der Bauphase einzufahren und über die Wintermonate ebenfalls bauen zu können.

Alle 16 Wohnungen der Elsavastraße 4 und 6 waren mit Gasetagenheizung ausgestattet.

Um die Gaskosten möglichst niedrig zu halten, wurden die Außenwände mit einer zusätzlichen Wärmedämmung versehen (die Lamellen der Blenden der Zwangsentlüftung der Außenwanddämmung sind rechts und links der Glasbausteinbelichtung des Treppenhauses gut erkennbar) und man setzte Isolierglasfenster (Thermopen) ein.

Die Vierzimmerwohnungen waren mit rund 87 Quadratmetern ebenso großzügig geschnitten wie die Zweizimmerwohnungen mit 57 Quadratmetern.



In diesen Wohnblock mit 16 Wohnungen an der Elsavastraße in Damm sollen bereits Mitte April die Mieter einzeln können. Die Gesellschaft für Wohnungsbau ist bestrebt, hier den Wünschen der Mieter nach mehr Wohnkomfort gegenzukommen.

Der Wohnblock an der Elsavastraße 4 und 6 kurz vor der Fertigstellung. In der Zeitung verwies man darauf, dass „die Gesellschaft für Wohnungsbau [...] bestrebt [sei], hier den Wünschen der Mieter nach mehr Wohnkomfort entgegenzukommen.“ Verstärkt band man die Zeitung für Berichterstattungen ein, die den neuen Wohnkomfort thematisierten und bekannt machten.





Oben: Während die neuen Häuser der Gesellschaft gerade bezogen wurden, wurde am 17. Dezember 1971 in einer Feierstunde unter Anwesenheit der Nilkheimer die letzte „Baracke“ abgerissen. Die Schulkinder erhielten alle eine Brezel und posierten für den Fotografen. Im Hintergrund, rechte obere Ecke, ist Dr. Reiland zu erkennen.



Links: Die noch bewohnten Einfachreihenhäuser in der Großostheimer Straße 96, 98, 100 und 102. Die Bewohner konnten in den Neubau der Gesellschaft umziehen.

Rechts oben: Das fertiggestellte Terrassenhaus am Tannenweg. Die massiven Pflanzkübel entsprachen dem architektonischen Zeitgeist. Gut zu erkennen ist auch die Tiefgarageneinfahrt zu 20 KFZ-Stellplätzen, ein weiterer Zugewinn an Wohnkomfort für die Mieter, die – noch vor der Ölkrise 1973 – zunehmend mobil wurden. Rechts unten das Gebäude am Tannenweg in einer Aufnahme von 2023.

Die Durchführung der geplanten Großreparaturen erwies sich abermals als schwierig. Man begann daher, die Maßnahmen in drei Dringlichkeitsstufen zu priorisieren. Ende Januar 1972 konnte das seit längerem im Bau befindliche Terrassenhaus im Tannenweg 11, 13 und 15 mit 24 Wohneinheiten

in die Vermietung gehen. Es handelte sich um einen vierstöckigen Dreierblock mit rückwärtig angesetzten Balkonen, die gestaffelt unten am geräumigsten und nach oben hin immer weiter zurückversetzt waren, so dass sich die Optik einer Terrasse ergab.





Straßenansicht des renovierten Portikus der „alten Münze“ zum Ehrenhof, aufgenommen im Mai 1973.

Ebenfalls im Februar 1972 stand ein Umzug an: Die Gesellschaft konnte von ihren Räumlichkeiten in der Grünwaldstraße in das – nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten originalgetreu wieder aufgebaute – Salm’schen Palais umziehen. Die Arbeiten hatten 1969 begonnen und erwiesen sich als schlecht

planbar, so dass der Umzug in das neue Verwaltungsgebäude mehrfach verschoben werden musste. Das Ergebnis war jedoch ein voller Erfolg. Das repräsentative Gebäude erstrahlte in altem Glanz und wurde Ausdruck der Vielseitigkeit der Bautätigkeit der Gesellschaft für Wohnungsbau.



Oben: Der Baukomplex des ehemaligen Adelssitzes mit Corps de logis und seinen beiden Nebengebäuden von der Stiftsgasse aus.

Links: Ansicht der Richtung Löhrgraben gerichteten Fassade. Das aufgehende Mauerwerk war bis 1969 der Witterung ausgesetzt und wurde durch eine optisch identische Rekonstruktion ersetzt.

1972 kam das im Sommer 1971 im Deutschen Bundestag unter dem Kabinett von Willy Brandt verabschiedete Städtebauförderungsgesetz mit seinen Auswirkungen zum Tragen. Brandt maß in seiner Regierungserklärung vom 28. Oktober 1969 der Raumordnung und dem Städtebau besondere Bedeutung bei:

Umwelt und Lebensverhältnisse werden sich in den 70er Jahren immer rascher verändern. Besonders auf den Gebieten der Raumordnung, des Städtebaus und des Wohnungsbaus werden daher systematische Vorausschau und Planung immer wichtiger.

Die Ankündigung war so global gehalten, dass sie für jedwede Periode Geltung haben dürfte. De facto bedeutete der gefundene Kompromiss jedoch in Teilen eine Umsetzung der von Paul Lücke geforderten Maßnahmen. Vor allem hatte auch für die Politik, ähnlich wie schon durch das Mieterverhalten in Aschaffenburg spürbar geworden war, nicht

mehr die Versorgung mit Wohnraum Priorität, sondern die Verbesserung und Gestaltung der Wohn- und Lebensbereiche. Im Vorjahr hatte der Deutsche Städtetag unter dem Motto „Rettet unsere Städte jetzt!“ stattgefunden. Für den Wohnungsbauminister Dr. Lauritz Lauritzen bedeutete das Städtebauförderungsgesetz eine Chance zur Umsetzung der als überfällig erachteten Stadtsanierung.

In Aschaffenburg war man mit der Gesellschaft auf diesem Sektor, wie deutlich wurde, bereits seit den späten 1960ern sehr aktiv tätig. Man hielt besorgt fest, dass kaum mehr Baugrundreserven gebildet werden konnten. Die zunehmende Bodenspekulation in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten war auch ins Visier der Politik geraten, und daher sollte das Städtebauförderungsgesetz dem Einhalt gebieten, wengleich ohne die umfassende Privatisierung – wie von der CDU / CSU und Paul Lücke gefordert – zu behindern.

Dr. Karl Ahrens (SPD) fasste zusammen:

Dieses Gesetz beruht [...] auf der Regelung, dass sich die Gemeinden zur rechten Zeit und zu einem angemessenen und von Spekulationserwartungen freien Preis das Eigentum an dem benötigten Grund und Boden verschaffen können, um es dann wieder, soweit sie es nicht für ihre eigenen Zwecke benötigen, zu reprivatisieren oder – in den Entwicklungsbereichen – gar zu privatisieren.¹⁴

Nach den Aufbaugesetzen nach 1945 und dem Bundesbaugesetz 1960 regelte das Städtebauförderungsgesetz des Bundes 1971 den Teilbereich der Sanierung. Bundesbau- und Städtebauförderungsgesetz wurden 1986 im Baugesetzbuch zusammengeführt. Eine zweite Neuerung mit weitreichenden Konsequenzen für die Gesellschaft war die Einführung der Bürgerbeteiligung in der Stadtplanung. Die in den Sanierungsgebieten betroffenen Bevölkerungsgruppen erhielten einklagbare Informations-, Schutz- und Mitwirkungsrechte. Dies führte zu einem Mehraufwand in der Planungsphase der geförderten Sanierungsmaßnahmen.

Während des Jahres verzögerten sich die Arbeiten am Demonstrativbauvorhaben am Fichtenweg und Ginsterweg in Nilkheim. Für den ersten Bauabschnitt des über das Strukturverbesserungsprogramm finanzierten Vorzeigeprojekts am Fichtenweg 16, 18 und 20 war ursprünglich die Errichtung von 16 Wohneinheiten mit drei Zimmern, Küche und Bad und ebenfalls 16 Wohneinheiten mit vier Zimmern,

Unten links: Die ursprünglich geplanten modernen familiengerechten Wohnungen am Nilkheimer Fichtenweg waren während ihrer Errichtung 1972 nicht mehr gefragt. Kurz vor Weihnachten 1972 beschloss man auch dort die Aufteilung des Baues umzugestalten.

Küche und Bad vorgesehen. Für die neue Wohnanlage warb man auch über die Zeitung und auf den üblichen Wegen um Mieter. Man musste allerdings feststellen, dass die Nachfrage nach Vierzimmerwohnungen nicht mehr so groß war wie angenommen und dafür keine Bewerbungen eingingen. Daraufhin begann man mit Recherchen bei anderen Städten, deren Wohnungsbaugesellschaften und der Regierung und musste dabei feststellen, dass die plötzlich sinkende Nachfrage auf die zuvor heißbegehrten größeren „familiengerechten“ Wohnungen auch andernorts zu verzeichnen war.

Primär war dies wohl eine Reaktion auf die allorts erheblich gestiegenen Mieten. Sie waren eine Folge der ständig steigenden Baupreise. Die Gesellschaft für Wohnungsbau hatte eine eigene Statistik erstellt und hatte von Ende 1970 bis zum Frühjahr 1973 einen Anstieg von 25,8 % in den Baukosten zu verzeichnen. Die um ein Viertel höheren Ausgaben mussten sich zwangsläufig in der Miethöhenkalkulation niederschlagen. Die Wohnungssuchenden entschieden sich 1972 infolge der Inflation, die von 3,6 Prozent 1970 exponentiell auf 7,1 Prozent Anfang 1973 auf ihr neues Rekordhoch seit 1951 gestiegen war, sich aus Kostengründen und den unsicheren Zukunftsperspektiven lieber etwas in ihrem Wohnraum zu beschränken. Dies spiegelte sich auch in verzeichneten Mietrückständen wider. Sie erhöhten sich 1972 erheblich auf 3,64 % von nur 2,56 % im Vorjahr. Die Rahmenbedingungen für das Bauen und Planen hatten sich abermals unvorhersehbar gewendet. Man bewies Flexibilität und plante während des Baues um und schnitt die Wohnungen bedarfsgerecht kleiner zu.

Unten rechts: Dasselbe Gebäude während der Sanierung im Jahr 2024.





Oben links:
Der schnelle Bauerfolg der Gesellschaft in der Leiderer Seidelstraße wurde in der Zeitung gemeinsam mit den beteiligten Baufirmen gewürdigt.

Oben Mitte: *Die innovierende Aschaffenburger Firma warb mit dem Bau in Leider.*

Oben rechts: *Rückwärtige Seite der Seidelstraße 11, 13 und 15. Wenn man auch im Vergleich der Vorjahre Abstriche im Zuschnitt machen musste, so gehörten Balkone und Gemeinschaftsantenne weiterhin zum Standard.*

Das in der Planungsphase befindliche Bauvorhaben an der Seidelstraße 11, 13 und 15 in Leider konnte entsprechend mit den neuen Bedingungen durchgeplant werden. Es sollten dort ebenso neun Wohneinheiten mit drei Zimmern, Küche und Bad, sowie sechs Wohneinheiten mit zwei Zimmern, Küche und Bad und drei Einzimmerappartements entstehen. Vierzimmerwohnungen waren nicht mehr im Programm.

So konnten erst 1973 die entsprechend modifizierten Bauvorhaben am Fichtenweg und am Ulmenweg in Nilkheim abgeschlossen werden. Bezogen wurden im Februar bis April der Ulmenweg 2 c und 2 d mit 12 Wohneinheiten, der Fichtenweg 16, 18 und 20 im Januar bis Mai mit 31 Wohneinheiten und der Fichtenweg 22, 24, 26 und 28 mit 32 Wohneinheiten im August bis September und schließlich die Seidelstraße 11, 13 und 15 mit 18 Wohneinheiten im November bis Dezember. Dieses Bauprojekt in Leider konnte hingegen vom Einsatz moderner Bautechnik profitieren.

Durch die Verwendung von Fertigteilen in Ziegelmontagebauweise betrug die Bauzeit für die 18 Wohneinheiten an der Seidelstraße nur knappe acht Monate. Somit konnten einige Wohnungen sogar vor dem gesetzten Termin im November 1973 fertiggestellt und bezogen werden.

Die Nachfrage nach kleineren erschwinglicheren Wohnungen hatte aber auch einen positiven Effekt. Die Bestandswohnungen wurden wieder attraktiver als noch einige Jahre zuvor. Somit konzentrierte man sich fortan auf Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Durch die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen und den Einbau von Bädern konnten Wohneinheiten geschaffen werden, die leicht zu vermieten waren. 1973 wurde beispielsweise der gesamte Breslauer Block neu verputzt und durch den Einbau von zirka 800 Kunststofffenstern modernisiert und damit die Wärme- und Schallverhältnisse für die Wohnungen in dem Gebäude wesentlich verbessert.

Die Modernisierung hielt 1973 auch in der Verwaltung der Stadtbau Einzug. Die Miet- und Darlehensbuchhaltung wurde an ein leistungsfähiges Rechenzentrum angeschlossen, um die immerfort steigende Verwaltungsarbeit zu rationalisieren. Auch die Gesamtbuchhaltung und damit der Jahresabschluss wurden auf den neuen Kontenrahmen umgestellt, was in diesem Jahr eine nicht zu vernachlässigende Mehrarbeit zur Folge hatte.

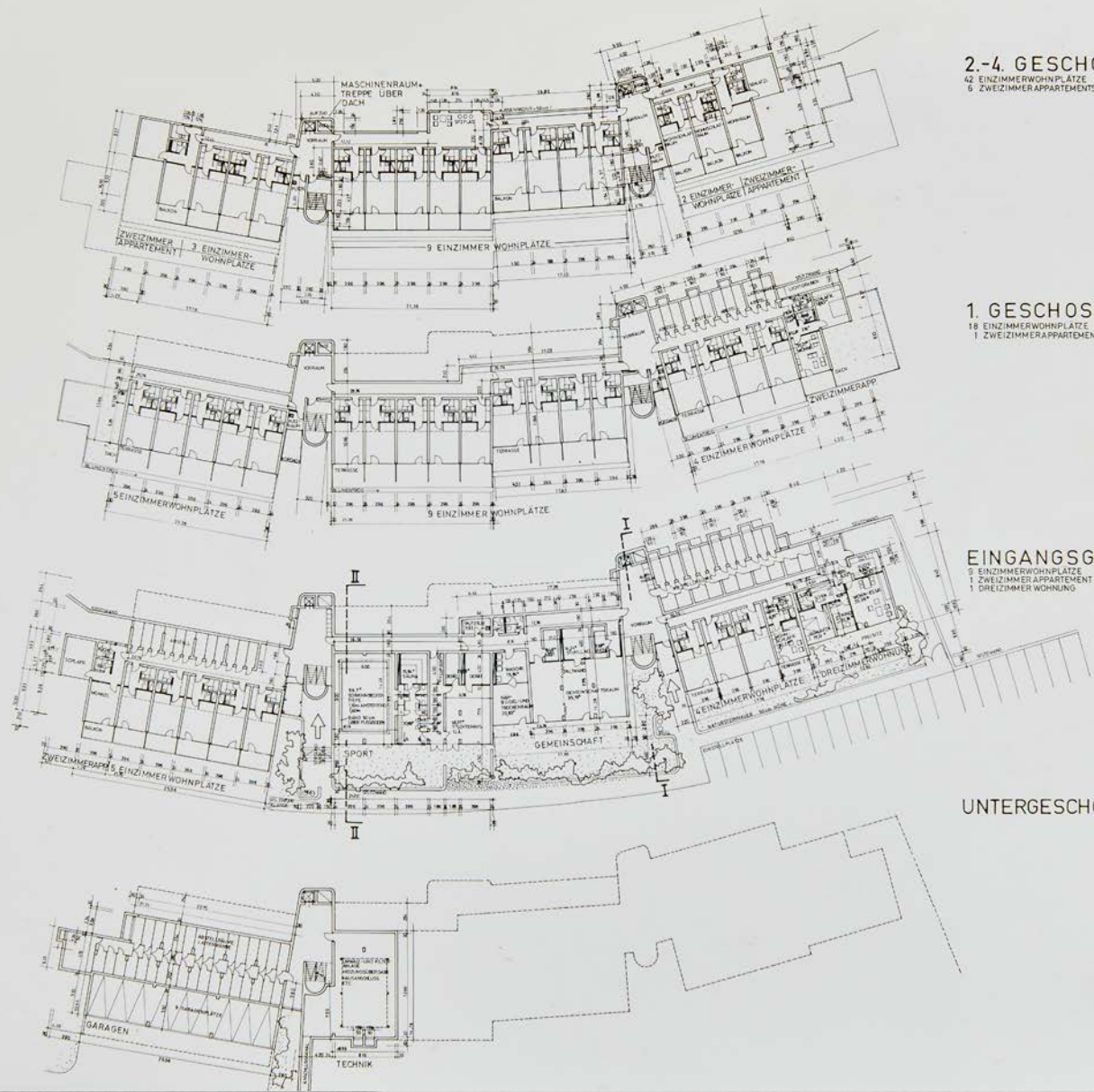
Eine wichtige Weichenstellung erfolgte im Mai. Der Stadtrat beschloss die Erbauung eines Personalwohnheimes für die städtischen Krankenanstalten Am Hasenkopf, für die die Planung und Bauleitung der Gesellschaft für Wohnungsbau übertragen wurde. Damit sollte der Bedarf an Schwesternwohnungen gedeckt und überdies verhindert werden, dass die in Aschaffenburg ausgebildeten Krankenschwestern wegen Mangels an modernen Wohnungen in andere Gebiete – besonders in den Raum Darmstadt-Frankfurt – abwanderten. Das Jahr über war man mit der Planung und Finanzierung für das Schwesternwohnheim vollauf beschäftigt und konnte bis Ende des Jahres schon zur Auftragsvergabe übergehen. Es sollten 85 Schwesternwohnungen und eine Dreizimmerwohnung Platz finden, zudem ein Gemeinschaftsraum, Schwimmbad und sogar eine Sauna. Die Gesamtbaukosten wurden mit 5,7 Millionen DM veranschlagt. Die Bauzeit für das moderne Wohnheim war auf ein Jahr angelegt und die Bezugfertigkeit für Mai 1975 vorgesehen.

Eine positive Entwicklung ließ die Durchführung realistisch erscheinen: Im zweiten Halbjahr war eine Entspannung auf dem Baumarkt eingetreten, verbunden mit einer vermehrten Nachfrage nach Bauarbeiten.

Rechts: Bauplan für das Projekt Am Hasenkopf. Ein gestufter Baukörper sollte sich in das abschüssige Gelände einfügen.

Unten: Für die Planung des Komplexes ließ man Architekturmodelle anfertigen. Hier eine Ansicht des Modells, bei dem neben dem Schwesternwohnheim am Waldrand auch ein Erweiterungsbau im Bild rechts neben der bereits bestehenden Kinderklinik geplant war.



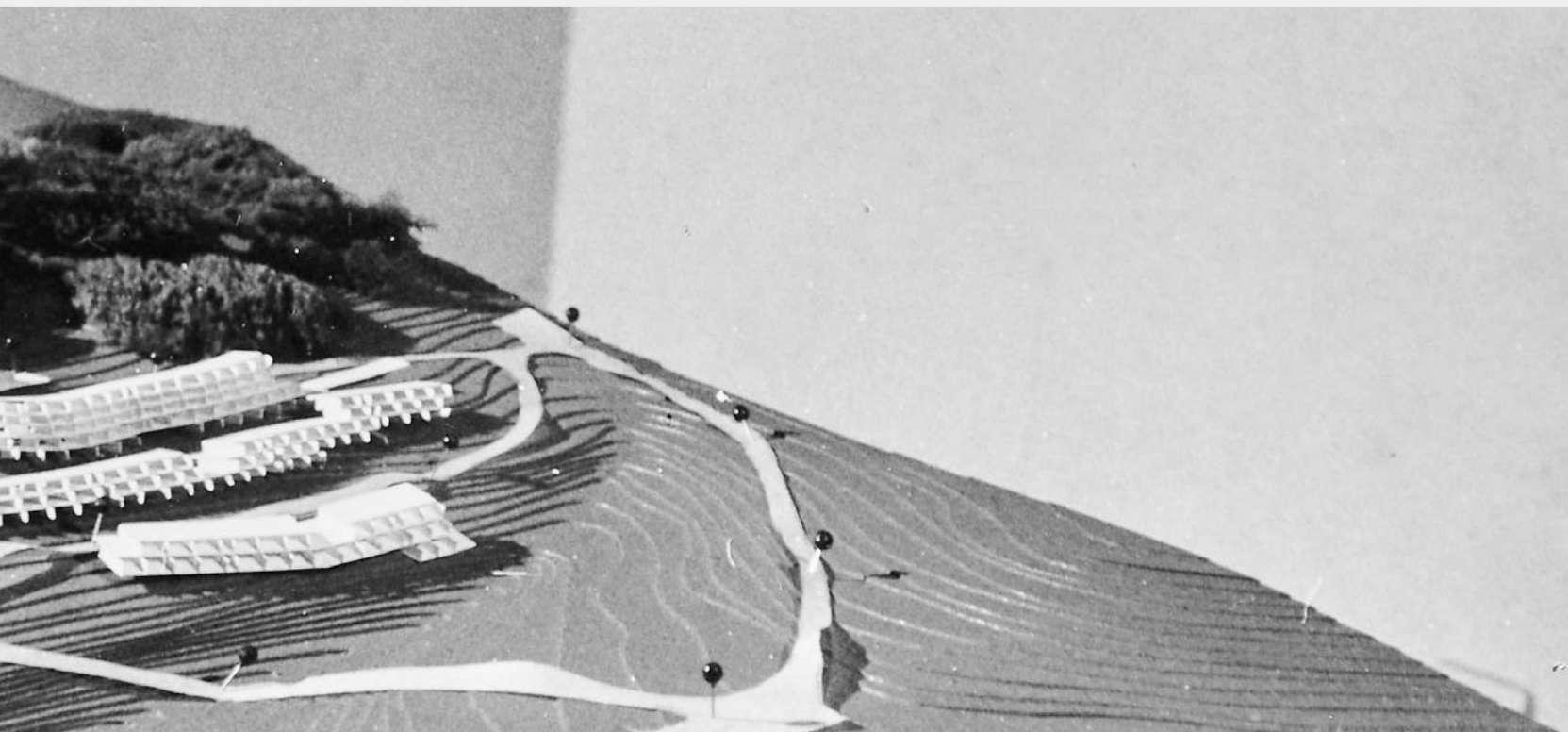


2.-4. GESCHOSS M. 1:200
 42 EINZIMMERWOHNPLATZ
 9 ZWEIZIMMERAPPARTEMENTS

1. GESCHOSS M. 1:200
 18 EINZIMMERWOHNPLATZ
 1 ZWEIZIMMERAPPARTEMENT

EINGANGSGESCHOSS 1:200
 9 EINZIMMERWOHNPLATZ
 1 ZWEIZIMMERAPPARTEMENT
 1 DREIZIMMERWOHNUNG

UNTERGESCHOSS M. 1:200



Aufgrund der Verbesserung der Lage am Baumarkt lancierte man auch die Fortsetzung der Bebauung des Clusters am Nilkheimer Fichtenweg, nun entlang des Ginsterwegs, wo ab 1974 weitere vier Wohnhäuser mit 40 Wohneinheiten samt Tiefgarage mit 30 Abstellplätzen für PKW entstehen sollten. Zusätzlich zu der umfangreichen Neubautätigkeit begann man mit den Vorplanungen zum Wiederaufbau eines kriegszerstörten Wohnhauses in der Leinwanderstraße 2 b als Erweiterungsbau zu der im Nachbarhaus von der Stadt Aschaffenburg unterhaltenen Obdachlosenunterkunft für Durchreisende. Im neu zu errichtenden Gebäude waren auf Wunsch des Sozialhilfeamtes der Stadt Räume zur Betreuung alter Menschen und Durchreisender vorgesehen, außerdem sollte im Erdgeschoss eine Hausmeisterwohnung und in den Obergeschossen acht kleinere Appartements entstehen. Öffentliche Förderungsmittel schienen nicht in Sicht, weshalb man davon ausging nicht vor 1975 mit der Umsetzung beginnen zu können. Mit dem neuen Projekt Am Hasenkopf war man zudem zunächst ausgelastet.

Im Februar 1974 konnte die Gesellschaft ihr 25jähriges Bestehen feiern. Man lud im April zu einem Podiumsgespräch, in dem „die Probleme des Sozialen Wohnungsbaus“ einem größeren Kreis von Interessenten nähergebracht wurden. Man empfand die Gegenwart als sehr herausfordernd, zumal die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zwar ungebrochen, dieser aber nicht bezahlbar zu schaffen und zu erstellen war. Im Geschäftsbericht werden dafür die „gestiegenen Bewirtschaftungskosten für besonders in den letzten Jahren erstellte Wohnungen“ angeführt, sowie „wegfallende Zinssubventionen und Aufwendungszuschüsse“. In seinem Vorwort zur schlicht gehaltenen Festschrift anlässlich des Jubiläums ließ Bürgermeister Dr. Willi Reiland – eher pessimistisch gestimmt – deutlich werden, dass die Gesellschaft in naher Zukunft daher vornehmlich in der Sanierung aktiv sein werde, und wohl kaum Neubauten erstellen könne:

Es wird Aufgabe der kommenden Jahre sein, überall wo es möglich ist, den Versuch zu unternehmen, ein Minimum an Komfort zu gewährleisten, wobei in erster Linie an den Einbau von Duschen und Bädern gedacht ist. Auch eine Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der städtischen Wohnhäuser sowie notwendige Renovierungsarbeiten in den Fluren werden

uns in der bevorstehenden Zeit noch viel Geduld und Arbeitskraft kosten. [...] beim Bau von neuen Wohnungen wird sich die Gesellschaft in der kommenden Zeit eine gewisse Beschränkung auferlegen müssen, wenn es nicht gelingt, die Baukosten in einem Umfang zu senken, dass es möglich ist, die Mieten in tragbarer Höhe zu halten. [...] Wir können nur hoffen daß auch seitens des Staates die Probleme in ihrem vollen Umfang erkannt und einigermassen befriedigend gelöst werden.

Das Jubiläumsjahr 1974 stand leider auch sonst unter keinem sonderlich guten Stern. Nach schwerer Krankheit verstarb am 5. August 1974 der seit vier Jahren als Geschäftsführer tätige Oberamtsrat Bruno Stieler. Bis zum 1. Dezember leitete Geschäftsführer Helmut Eckert die Gesellschaft weiter, die aber durch die noch nicht erfolgte Nachbesetzung nicht beschlussfähig war. Dadurch wurden auch Planungen verzögert, die Stielers Nachfolger Helmut Kirbach in den Wochen vor Weihnachten zügig aufarbeiten musste. So konnten im Jubiläumsjahr keine Neubauten fertiggestellt und übergeben werden. Zum Jahresende verfügte die Gesellschaft zudem über keine „Grundstücksvorräte“ mehr, auf denen neue Wohneinheiten hätten geplant werden können.

Man begann jedoch den Bau der 40 Wohneinheiten am Ginsterweg und im April 1974 mit dem Schwesternwohnheim Am Hasenkopf. Das in exponierter Lage im Gebiet des geplanten Klinikums liegende Wohnheim sollte in jedem der Appartements mit Bad, Einbauküche, Flur mit Einbauschränk und Balkon ausgestattet sein. Neben den Gemeinschaftsräumen, einem Schwimmbad mit Sauna sollten auch Wasch- und Trockenräume zur Verfügung stehen. Das Grundstück mit 10.238 Quadratmetern wurde der Gesellschaft zum Bau von der Stadt Aschaffenburg günstig überlassen. Auch zur Finanzierung leistete die Stadt einen beachtlichen Beitrag, da staatliche oder andere Mittel nicht zur Verfügung standen.

Die Sanierungstätigkeit lief unterdessen planmäßig und in erheblichem Umfang unter hohem Kostenaufwand weiter. Schwerpunkte der Maßnahmen waren 1974 die Einrichtung einer größeren Anzahl Bäder in der Lindestraße und die weitere Zusammenlegung von Wohnungen am Mitscherlichweg, die sogleich mit dem Einbau von Bädern verbunden wurde. Man hatte für die konzertierte Umsetzung von Sanierungen

sogenannte „Modernisierungszonen“ definiert, die prioritär angegangen wurden. Der Aufsichtsrat und der neue Geschäftsführer Kirbach gingen das Jahr 1975 mit der Prämisse an, dass weiterhin kein großer Bedarf mehr an teuren Neubauwohnungen vorhanden sei. Man konzentrierte die Tätigkeit der Gesellschaft daher auf die Fortsetzung von Modernisierungen und der Bestandspflege, beispielsweise wurden weiterhin die sogenannten „Schlichtwohnungen“ neu aufgeteilt und vergrößert. Ebenso attraktivitätssteigernd waren Stellplätze für PKW, daher wurden 1975 insgesamt 26 Fertiggaragen für die Wohnungen der Schillerstraße 59 bis 65, der Breslauer Straße 30 bis 34 und der Kienstraße 10 errichtet. Fortan wurde zunächst bei den Mietern

der Bedarf ermittelt und anschließend, wo möglich, Stellplätze und Garagen geschaffen. Diese Vorgehensweise bewährte sich, denn man konstatierte, dass ein modernisiertes Haus bessere Chancen hat vermietet zu werden, da es trotz des Einsatzes erheblicher finanzieller Mittel im Mietpreisgefüge unter der Kostenmiete bleiben konnte. Ein vergleichbar attraktives Angebot wäre mit Neubauwohnungen in diesen Jahren unerreichbar gewesen. Im Sommer 1975 konnte dennoch der Bau der 40 Wohnungen in Nilkheim am Ginsterweg nach 15 Monaten Bauzeit abgeschlossen werden. Die Wohnungen waren wegen der schönen Lage des Grundstückes in unmittelbarer Nachbarschaft des Parks Schönbusch in kürzester Zeit vermietet.

Der Innenhof der Wohnhäuser am Ginsterweg 2, 4, 6, und 8. Zeitgemäß mit Balkonen und Kinderspielplatz ausgestattet richtete sich der Bau an am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte und Mietergruppen wie insbesondere kinderreiche Familien, ausländische Arbeitnehmer und Rentner. Beim Bau musste rigoros auf Kostendeckelung Wert gelegt werden, um die ohnehin schon weitgehend durch Subventionen gering gehaltenen Mieten gewährleisten zu können.



Dem Geschäftsbericht zufolge läutete die Fertigstellung des Komplexes am Ginsterweg auf unbestimmte Zeit die Einstellung der Neubautätigkeit der Gesellschaft ein:

Das [...] Vorhaben [...] war von der Größenordnung her betrachtet wahrscheinlich für die nächste Zeit die letzte Baumaßnahme, weil als Folge der hohen Baukosten Mieten verlangt werden müssten, die mit Sicherheit in Aschaffenburg nicht erzielt werden können. Leider haben weder der Aufsichtsrat noch die Geschäftsführer auf die enorm hohen Baukosten einen Einflusspunkt.

Neben diesem mit Sicherheit bitteren Entschluss konnte die Gesellschaft die stark gestiegenen Bewirtschaftungskosten 1975 nicht auf die Mieter umlegen, die vor allem durch den

Wegfall von Zinsbeihilfen und Aufwendungszuschüssen aus den in den frühen 1970er Jahren errichteten Wohnungen generiert wurden. Rücksichtnehmend auf die betroffenen Mieter entschied man, dass in diesem Jahr die Gesellschaft die Mehrkosten selbst tragen sollte.

Im Sommer 1975 konnte auch das Schwesternwohnheim Am Hasenkopf fertiggestellt und das gesamte Anwesen schon am 1. Juli 1975 an die städtischen Krankenanstalten vermietet werden. Bemerkenswert war angesichts der Größe des Projektes die erfreuliche Tatsache, dass der Bau lediglich mit einer sehr geringen Baukostenüberschreitung von 0,3 % verbunden war. Dieser Erfolg war angesichts der unkontrolliert steigenden Kosten am Bau in diesen Jahren eine herausragende Planungsleistung.



Der Bau Am Hasenkopf war modern und sehr ansprechend gestaltet und konnte die Attraktivität des Standortes Aschaffenburg für hier ausgebildete Pflegekräfte deutlich heben.



Mit Schwimmbad und Saunabereich bot der Wohnort einen schwer zu übertreffenden Komfort.

Für Bauvorhaben bot der Bayerische Staat einen Investitionszuschuss von 7,5 %, sofern fristgerecht noch 1975 eingereicht wurde. Die Gesellschaft beantragte daher für zwei kleinere, weniger risikobehaftete Projekte eine Baugenehmigung, die baldmöglichst erteilt wurde. So konnten die öffentlichen Mittel anschließend bei der Bewilligungsstelle in Würzburg beantragt werden, die ebenfalls zum Jahresende bewilligt wurden.

Dabei handelte es sich zum einen um ein Projekt in der Hensbachstraße 2 im damaligen Schweinheimer Sanierungsgebiet mit vier Wohnungen mit ca. 55 Quadratmetern und zwei Garagen. Hier sollten kleinere Familien, hauptsächlich ältere Personen, die aus dem Sanierungsgebiet stammten, unterkommen. Das Baugrundstück wurde von der Stadt Aschaffenburg im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt und ging nicht ins Eigentum der Gesellschaft über.

Als ein weiteres Vorhaben wurden die acht wieder zu errichtenden Wohnungen an der Leinwanderstraße 2 b im Anschluss an das städtische Obdachlosenasyl eingereicht, die bereits im Vorjahr fertig geplant waren und nur auf eine Fördermöglichkeit warteten. Der Grund verblieb im Eigentum der Stadt Aschaffenburg, die auch die Baukosten aufzubringen hatte.

Weitere Vorplanungen gingen in die Richtung, ob die Gesellschaft während der ungünstigen Lage am Baumarkt für die Stadt Aschaffenburg innerhalb des innerstädtischen Sanierungsgebietes freigemachte Grundstücke bebauen könne. So plante man 1976 Wohnungen und Läden in nächster Nähe



Die Apartments boten den Mieterinnen mit Einbauküche, Flur mit Schrank und Bad ebenfalls einen komfortablen Standard.

der Fußgängerzone mit 15 Wohneinheiten an der Dalbergstraße 4 und 6, einem Café mit Ladengeschäft, eine Backstube und zwei weitere Ladengeschäfte.



Die bauliche Situation vor Beginn der Maßnahme 1976. Das hinter dem Ruinen-Eckgrundstück befindliche Gebäude samt Café war denkmalgeschützt.

Da zum Neubau ein unter Denkmalschutz stehendes Haus in der Dalbergstraße 4 abgerissen werden musste, waren lange Verhandlungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege wegen deren Mitspracherecht bezüglich der Gestaltung der Fassade für die hier vorgesehene Bebauung erforderlich. Die ursprünglichen Entwürfe waren den Denkmalschützern zu modern und zu wenig an die Bausubstanz und den Charakter der umliegenden Häuser angepasst. Die Pläne wurden deshalb geändert und der Baubeginn auf Juli 1977 festgesetzt. Die günstige Geschäftslage an der Nahtstelle zwischen der Altstadt und dem Einkaufszentrum mit der Fußgängerzone hatte zur Folge, dass alle Inhaber der Geschäfte und der Pächter des Cafés bereits Vorverträge wegen Anmietung der gewerblichen Flächen mit der Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung abgeschlossen hatten. Die Maßnahme wurde aus Mitteln des Sonderprogramms des Bundes für Aussiedler (SBZ-Programm) und zum Teil aus dem Städtebaufinanzierungsgesetz öffentlich gefördert.



Das Café in der Dalbergstraße 1976. Während der Baumaßnahme siedelte die Gesellschaft Backstube und Café um.

Weitere Planungen sahen ebenfalls Potenzial in den Häusern der Dalbergstraße 45 und 47, der Stiftsgasse 14 und Neben der großen Metzgergasse 3 und 5, teils in denkmalgeschützten Gebäuden. In diesem Komplex sollten 39 Seniorenwohnungen entstehen und auch die Fachwerkhäuser somit einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zeitgleich nahm der durch die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten hervorgerufene Arbeitsaufwand stetig zu. 1976 ging man dazu über, diese neue Kernaufgabe der Gesellschaft zu optimieren und dies mittels eines „Maßnahmenkatalog“ genannten Finanz- und Wirtschaftsplanes zu strukturieren. Hierbei versuchte man (neben der Dringlichkeit der Sanierung auch) der geänderten Nachfrage durch den Umbau der Einheiten zu entsprechen. Das Vorgehen erläuterten die Geschäftsführer detailliert in folgender Weise:

Bei den [...] Arbeiten handelt es sich insbesondere um Umbaumaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen, Renovierungsarbeiten, Herrichten der Außenanlagen und schließlich Instandsetzungsmaßnahmen. Bei den Umbaumaßnahmen werden kleinere Wohnungen zusammengelegt und die Grundrisse geändert. Hierdurch wird dem Wohnungsbedarf kinderreicher Familien entsprochen. [...] Jede Wohnung erhält ein Bad und die Anschlüsse für eine Gasheizung werden vorgesehen. Hier ist es auch notwendig, sämtliche sanitären Anlagen sowie die Gasleitungen neu zu installieren, neben den elektrischen Leitungen, [...] weil die Leitungsquerschnitte in den meisten Fällen nicht mehr funktionsgerecht ausreichen infolge zusätzlicher Brennstellen und einer Vielzahl elektrischer Geräte der Mieter. [...] Mit den Renovierungsarbeiten werden gleichzeitig an den Fassaden der Anwesen und in den Wohnungen neue Anstriche angebracht, Fußböden erneuert und alles Notwendige getan, was zu einer Schönheitsreparatur gehört. [...] Die Mieter haben größtenteils noch mitgeholfen, wenn es galt den Schmutz zu beseitigen und waren nach Beendigung der Arbeiten dankbar für die neue Anlage.

Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt neben dem Einsatz erheblicher Eigenmittel auch mit Fremdmitteln. Die Zinszuschüsse aus dem Modernisierungsprogramm von Bund und Ländern werden beansprucht.



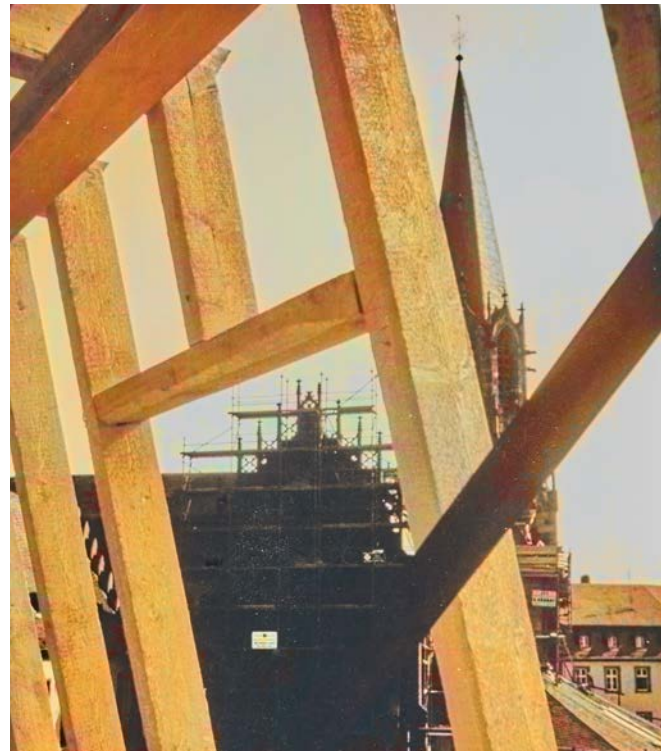
Die Bauarbeiten an der Dalbergstraße 4 und 6 sind bis zu den Arkaden fortgeschritten.



Rohbau der neuen Arkadengebäude an der Dalbergstraße 4 und 6.



Ein Blick auf die Baugrube an der Dalberstraße 4 und 6 zu Jahresbeginn 1977.



Blick vom neuen Dachstuhl der Dalbergstraße 6 auf die eingerüstete Fassade der Stiftskirche am Richtfest.

Ansprache von Bürgermeister und Aufsichtsratsmitglied Günter Dehn zum Richtfest auf dem Stiftsplatz.



Die beiden Projekte in der Schweinheimer Hensbachstraße 2 und der Leinwanderstraße 2 b konnten nach nur neunmonatiger Bauzeit zum 1. Dezember 1976 abgeschlossen werden.

Nachdem zwischenzeitlich die Mieten durch das EDV-Einzugsverfahren eingingen, konnten schneller Statistiken zum Zahlungsverhalten und der regionalen Konjunktur als Indikatoren erstellt werden. 1976 gerieten auf dieser Datenbasis merklich mehr Mieter in Zahlungsschwierigkeiten und die Fälle, in denen Stundungen und Ratenzahlungen eingekürzt werden mussten, häuften sich.

Grund genug, auch im Folgejahr keine Neubauprojekte zu lancieren, für die keine zahlungsfähigen Mieter hätten gefunden werden können und für die die Kosten nicht kalkulierbar gewesen wären. 1977 arbeitete man weiter an der Sanierung der in der unmittelbaren Nachkriegszeit schnell errichteten Gebäude.

Die Mitarbeit der Mieter belohnte die Gesellschaft bei dieser Gemeinschaftsanstrengung, indem jeder Nachmieter, der die Wohnung auf eigene Kosten herrichtete, tapezierte und anstrich, einen Zuschuss von 3 DM pro Quadratmeter Wohnfläche erhielt. Dieses Angebot wurde sehr gut angenommen.

An der Baumaßnahme am Stiftsplatz (Dalbergstraße 4 und 6) wurde 1977 intensiv gearbeitet. Für die Dauer der Bauarbeiten wurde unter Regie der Gesellschaft eine gesamte Bäckerei zeitweise umgesetzt. Damit der Backbetrieb aufrechterhalten werden konnte, wurde dafür eine ebenfalls zum Abbruch bestimmte alte Mühle im Stadtteil Schweinheim für diesen Zweck hergerichtet. Das Baugrundstück an der Dalbergstraße wurde der Gesellschaft für Wohnungsbau von der Stadt Aschaffenburg durch Erhöhung der Stammeinlage übereignet und die fehlenden Eigenmittel von der Stadt Aschaffenburg eingezahlt. Eine positive politische Entscheidung war die Ausweitung der steuerlichen Eigentumsförderung auf den Bestand nach § 7b EStG.

Die Geschäftsführung befasste sich verstärkt mit Verbandsarbeit und erarbeitete auf der Tagung Bayerischer Wohnungsunternehmen im Jahr 1978 in Regensburg ihre Forderungen und Empfehlungen an die Bayerische Staatsregierung sowie an

die gesetzgebenden Körperschaften in Bayern, die den Wohnungsbaugesellschaften wieder eine Planungssicherheit geben sollten und den Sozialen Wohnungsbau stärken sollte.

Die Diskrepanz zwischen Mangel an Fördermöglichkeiten einerseits und der steigenden Zahl an Anträgen für Zuweisungen von Sozialwohnungen wurde immer größer. 1977 lagen in Aschaffenburg 500 Anträge vor, die nicht berücksichtigt werden konnten. Bis 1979 hatte sich diese Zahl verdreifacht. Während der Jahre 1977 und 1978 wurden dennoch keine neuen Bauten fertiggestellt.

1978 wurden hingegen 216 Wohneinheiten modernisiert oder saniert, während sich für die Bautätigkeit an der Dalbergstraße die Kosten um 15 % allein durch die allgemeine Teuerung mehrten. Auch am Projekt des Seniorenwohnheims an der Dalbergstraße / Stiftsgasse / Neben der großen Metzgergasse wurde in Abstimmung mit dem Denkmalamt intensiv gearbeitet. Die Erhaltung – respektive die Rekonstruktion – der beiden Fachwerkhäuser in der Dalbergstraße war mit sehr hohem technischen Aufwand verbunden. Für eine besondere Mietergruppe, nämlich kinderreiche Großfamilien aus Vietnam, die in Aschaffenburg ansässig geworden waren, wurde seitens der Stadt eine Unterbringungslösung gesucht. Da diese Familien mit zum Teil zehn und mehr Personen ihrer Kultur gemäß in Gemeinschaft Obdach finden sollten, war eine Wohnungsgröße nötig, die der Wohnungsmarkt



*Ortsbegehung im Dachstuhl
der Dalbergstraße 47.*

nicht bot. An der Schurzstraße 22 und 24 sollten 30 Wohnungen entstehen. Darunter befanden sich sechs auf die speziellen Bedürfnisse abgestimmte Vierzimmerwohnungen mit 111 Quadratmetern nebst 24 Wohneinheiten mit klassischem Zuschnitt für die übliche Vergabe.

Nachdem man 1971 bereits den Bau sogenannter „Kaufeigenheime“ in Betracht gezogen hatte, ging man diesbezüglich 1978 in die konkrete Planung. Zum einen konnte damit der politischen Vorgabe der Förderung des Eigenheims entsprochen werden, und zum anderen mussten sich die Baukosten nicht über nicht über langfristig gedeckelte Mieten amortisieren. Das Konzept der von der Gesellschaft

erstellten und veräußerten Kaufeigenheime trug zur Überbrückung der schwierigen Jahre bei. In Sanierungsgebiet Schweinheim sollten – wiederum an der Hensbachstraße – vier Kaufeigenheime entstehen. Auch diese Bauten waren in erster Linie für Sanierungsbetroffene aus dem Stadtteil Schweinheim zum Kauf bestimmt. Die so im Sanierungsgebiet freierwerdenden, abbruchreifen Anwesen sollte in der Folge die Gesellschaft erwerben, um so sukzessive das Sanierungsprogramm vorantreiben zu können. Dieser für alle Beteiligten zufriedenstellende Maßnahmenplan wurde gut angenommen und die Kaufeigenheime waren bereits vor Baubeginn vergeben. Dies zeigt die effiziente Planung, mit der es ermöglicht wurde keinen Leerstand zu generieren.



Der teilweise zurückgebaute Dachstuhl der Dalbergstraße 45.



Die Dalbergstraße 47 nach dem vollständigen Rückbau der angrenzenden Dalbergstraße 45.



Zu sichernde Fachwerkelemente des Giebels vor dem Rückbau der Dalbergstraße 45.



Die neue zu rekonstruierende Dalbergstraße 45 wächst langsam an ihrem erhaltenen Nachbarhaus empor.



Baugrund am Meisenweg 1978.

Auch im Strietwald brachte man 1978 die Planung für die Errichtung von weiteren fünfzehn Kaufeigenheimen zwischen Meisen-, Drossel-, Falkenweg und der Habichtstraße auf den Weg. Wegen des Einspruchs dreier Nachbarn verzögerte sich der Baubeginn jedoch erheblich.

Durch die stark steigende Nachfrage an Mietwohnungen und den Erfahrungen der letzten Jahre, in denen die Stadt Aschaffenburg der Gesellschaft mit Grundübereignungen

und Baukostenübernahmen die Bautätigkeit weiterhin sehr erfolgreich ermöglicht hatte, zog man 1979 wieder mehr als zuvor die Wiederaufnahme der Neubautätigkeit in Betracht. Die Geschäftsführer hielten fest:

Wenn notwendig gibt uns die Stadt Aschaffenburg die Grundstücke und fehlende Eigenmittel als Kapitalanlage und beteiligt sich durch günstige Darlehen an der Finanzierung. In den überwiegenden Fällen ist es nur mit Zinszuschüssen der Stadt Aschaffenburg möglich, die Wirtschaftlichkeitsberechnung auszugleichen.

Mit dieser starken Rückendeckung widmete man sich weiterhin der Innenstadtsanierung. Das Ausmaß des Fortgangs der Arbeiten an den beiden Fachwerkhäusern an der Dalbergstraße 45 und 47 verursachte 1979 eine Kostenmehrung von etwa 800.000 DM. Es mussten zusätzliche Gründungs- und Abbrucharbeiten getätigt werden und ein entsprechend umfangreicher Wiederaufbau gestemmt werden. Die Förderung wurde über das Landesamt für Denkmalpflege von der Regierung von Unterfranken bewilligt.

Zustand vor der Sanierung 1976.



Das Ensemble am nahegelegenen Stiftsplatz wurde mit dem Abschluss der Bauarbeiten im Rahmen der Innenstadtsanierung an der Dalbergstraße 4 und 6 um 15 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten vervollständigt. Das Café und die Bäckerei konnten am alten Standort wiedereröffnen. Die Gesellschaft hatte damit die Innenstadt um den Stiftsberg in den vergangenen 10 Jahren entscheidend mitgestaltet und komplettiert.

1979 war zudem ein externes Projekt von einem Architekturbüro in der zentral gelegenen Landingstraße geplant und aufgegeben worden. Das Architekturbüro wollte das Bauvorhaben selbst als Bauherr durchführen, scheiterte aber an der schwierigen Finanzierung. Vorgesehen war, an der Landingstraße die drei Häuser mit den späteren Nummern 9, 11 und 13 mit 22 Wohneinheiten, fünf Läden und Büroräumen neu zu errichten. Die Gesellschaft übernahm das Projekt und plante zunächst um und kalkulierte neu. Mitte April 1980 wurde dann im Aufsichtsrat die Realisierung beschlossen, nachdem eine Finanzierung gefunden war. Ehe mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen werden konnte, musste eine kostenintensive Hangsicherung an der Grenze zu

den höhergelegenen Nachbargrundstücken vorgenommen werden. Die Stadt Aschaffenburg hatte diese übernommen und übereignete zudem das Grundstück an die Gesellschaft. Die neue Planung sah zehn Zweizimmerwohnungen zu 55 Quadratmetern nebst zwölf Dreizimmerwohnungen mit 73 Quadratmetern vor. Erneut erwies sich die Gesellschaft als fester Pfeiler des städtischen Wohnungsbaus. Begonnen wurde das im Vorjahr genehmigte Bauvorhaben in der Schurzstraße, das unter anderem für Großfamilien aus Vietnam Wohnraum schaffen sollte, ebenso wie ein Wohnhaus in Schweinheim mit sechs Dreizimmerwohnungen an der Schweinheimer Straße / Molkenbornstraße.

Die öffentlichen Mittel wurden über das mehrjährig angelegte Investitionsprogramm zum Wachstum und zur Umweltverbesserung (Programm für Zukunftsinvestitionen) zur Verfügung gestellt. Die Bauarbeiten an den vier Kaufeigenheimen in der Hensbachstraße wurden 1979 ebenfalls noch vergeben. Man kam den Kaufinteressenten überein, diese im Rohbau abzugeben, damit den Käufern die Möglichkeit zur Selbsthilfe gegeben war.

Das sanierte Ensemble in einer Aufnahme nach 1998.



Auch im Strietwald zwischen Meisen-, Drossel-, Falkenweg und Habichtstraße begann man mit den Bauarbeiten für die 14 Kaufeigenheime, von denen zwölf zu Festpreisen bereits verkauft waren. Die konjunkturelle Lage schien sich zum Jahreswechsel 1979 / 1980 etwas entspannt zu haben, denn die Mietrückstände sanken wieder.

Ein Jahrzehnt, das für die Gesellschaft mit großen Schwierigkeiten und Widerständen verbunden war hatte jedoch einen beachtlichen Beitrag zur Innenstadtsanierung Aschaffenburgs geleistet. Es wurden in den 1970er Jahren viele der jahrzehntelang vorhandenen Lücken im Stadtbild geschlossen

und man bewies durch Sanierungsprojekte an denkmalgeschützten Bauten eine sehr große Flexibilität und Bandbreite an Bautätigkeiten. Zudem war es der Gesellschaft gelungen, den Mietpreis trotz der fortwährenden Teuerungen im Rahmen des Erträglichen zu halten und ihrer sozialen Aufgabe gerecht zu werden. Nicht zu vergessen ist die Tatsache, dass in den 1970er Jahren eine erste unter erheblichem Kostenaufwand durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungskampagne erfolgreich umgesetzt wurde, auch wenn sie in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit bisweilen nur im Hintergrund stattfand.

Die Situation im Jahr 1979 an der Landingstraße 9, 11 und 13 an der Stelle der ehemaligen Markthalle.





*Vorsichtige
Hangsondierung.*



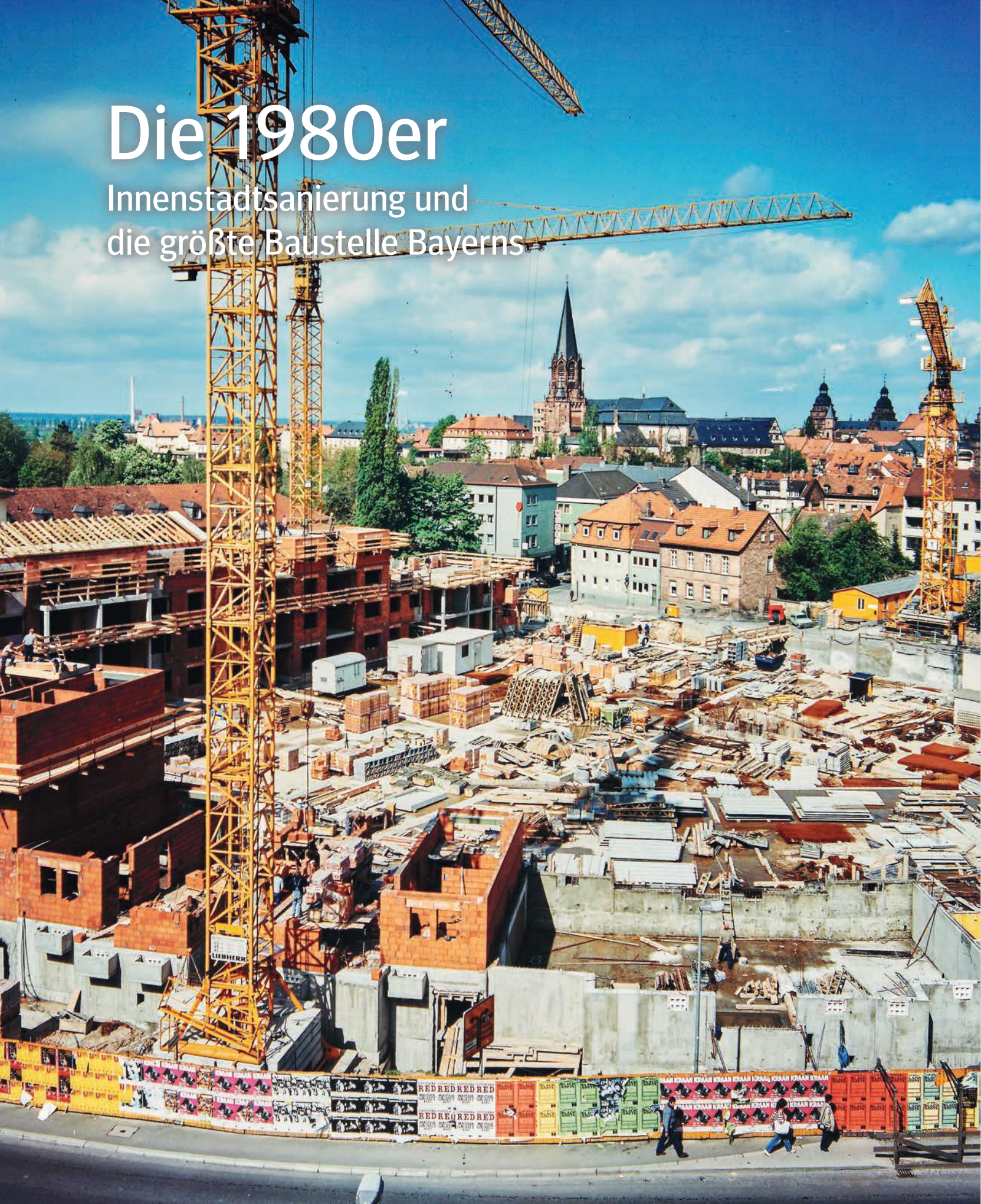
*Diese für das Stadtbild unvorteilhafte Lücke inmitten des
Zentrums sollte endlich geschlossen werden.*



Beginn der Hangsicherung an der Landingstraße.

Die 1980er

Innenstadtsanierung und
die größte Baustelle Bayerns



Die 1980er – Innenstadtsanierung und die größte Baustelle Bayerns

Die 1980er Jahre standen bundesweit wie auch in Aschaffenburg weiterhin im Zeichen des Denkmalschutzes und der Innenstadtsanierung. Zunehmend an Bedeutung gewann das ökologische Bauen, das auch in Aschaffenburg relevant wurde. Die in der Innenstadt von der Gesellschaft durchgeführte Bautätigkeit für mehrere Interessensparteien mit einer auf drei Tiefgaragengeschoßen für 431 PKW aufsitzenen Wohnanlage zwischen Alexandrastraße, Betgasse und Wermbachstraße wurde zeitweilig zur größten Baustelle Bayerns. Nach der Zerstörung des Vorgängerbaues im zweiten Weltkrieg entstanden dort 15 Häuser mit 110 Sozialwohnungen, davon zehn behindertengerecht. Ab 1986 erschütterte der sogenannte „Neue Heimat-Skandal“ das Image der Wohnungswirtschaft und dies wurde neben anderen Beweggründen gegen Ende der 1980er zum Anlass genommen die Gemeinnützigkeit der Wohnungsbaununternehmen gesetzlich abzuschaffen. Dies führte zu erheblichen Umstrukturierungen, die ungünstig zusammentrafen mit der „Wende“ und den damit zusammenhängenden Migrationsbewegungen von Ost nach West.

Für das Jahresprogramm 1980 wurde der Sanierung aufgrund des dazu nötigen, aber mangelnden Eigenkapitals wieder eine geringere Priorität eingeräumt. Der Neubau von Sozialwohnungen war wieder dringlicher geworden, die Anträge mehrten sich. Die Modernisierung und Sanierung allein konnte diesem Bedarf keine Abhilfe schaffen. Angesichts dieser Entwicklungen signalisierte auch die Stadt Aschaffenburg wieder ihre Bereitschaft bei Neubauvorhaben zu unterstützen. Die durch den Verkauf der vierzehn „Kaufeigenheime“ im Strietwald zwischen Meisen-, Drossel-, Falkenweg und der Habichtstraße und der vier im Rohbau verkauften Häuser an der Hensbachstraße zurückfließenden Gelder waren immerhin ein Beitrag zu den für Neubauvorhaben zu stemmenden Kostenaufwand. Zu Beginn des Jahrzehnts einigte man sich auf einen Mietpreis, der auf 5,20 DM pro Quadratmeter begrenzt war. Im Juni 1980 konnten die sechs neu errichteten Wohnungen übergeben werden, die im Rahmen des „Programms für Zukunftsinvestitionen“ in der Schweinheimer Straße 145 hatten finanziert werden können.

Nichtsdestotrotz betragen die Mehrkosten nach Abrechnung aufgrund der anhaltenden Teuerung 26 %. Der ursprünglich vereinbarte Grundstückspreis wurde zudem später auf das Doppelte erhöht.



Rohbau der Kaufeigenheime am Falken-, Meisenweg und der Habichtstraße 1980.



Fertiggestellte Kaufeigenheime am Meisen- und Falkenweg 1980.



Fertiggestellte Kaufeigenheime an der Habichtstraße 1980.



Auch für dieses Ensemble wurde für ein angenehmes Wohnumfeld ein Spielplatz angelegt.

Im Dezember 1980 wurde auch das Neubauprojekt in der Schurzstraße bezugsfertig. Diese einzige neue Schaffung von Wohnraum, bei der insbesondere auf die Errichtung größerer Wohnungen für Großfamilien aus Vietnam Wert gelegt worden war, nahmen die Geschäftsführer Helmut Kirbach und Helmut Eckert zum Anlass in Berichterstattungen zum Bau die ungünstige und unbefriedigende Lage für den Sozialen Wohnungsbau zum Jahreswechsel 1980 / 1981 in die Öffentlichkeit zu tragen und offensiv für bessere Bedingungen zu werben. Denn es galt, mehr Aufmerksamkeit für die Gesellschaft als Erbauerin neuer Wohnungen zu erregen. Schließlich war der Neubau wieder ein greifbares Ziel geworden und die 30 Wohnungen mit zwölf Garagen in der Schurzstraße immerhin ein erster Schritt, der diese Trendwende symbolisierte.

Die Schurzstraße 22 und 24. Ein Bau, der unter schwierigsten finanziellen Vorzeichen dennoch auf den Weg gebracht worden war. Um der den Umständen geschuldeten Pragmatik des Baues eine ansprechendere Optik zu verleihen wurden die Treppenhausaußenwände von Siegfried Rischar mit Pflanzenornamenten verziert.





Das Gebäude in der Schweinheimer Straße 145 Ecke Molkenbornstraße konnte 1979 bis 1980 neu errichtet werden und bot sechs Dreizimmerwohnungen mit zwei Garagen. Zwei Wohnungen im Erdgeschoss waren für Behinderte vorgesehen.

Jahrgang 1981 / Nr. 1

Aschaffener Zeitung Beobachter am Main

Der Herr . . .
 . . . der jeden Tag kurz vor 6.30 Uhr auf der rechten Seiglenstraße die Darmstädter Straße stadtauswärts läuft, wird nach der Wahrscheinlichkeitsrechnung keines natürlichen Todes sterben. **Alten Bummel**, der zweimal in der Woche um die gleiche Zeit mit seinem Wagen die Strecke passiert, konnte das Sonntags im letzten Sekundenbruchteil herumreißen und damit verhindern, daß er den Fußgänger überfährt. Dem zu allem Leichtsinus trägt der Mann auch noch dunkle Kleidung. **Bummel**

Bellagen-Hinweis
 Unserer heutigen Ausgabe liegt ein Projekt der Firma Kaufhof, Aschaffenburg, City Galerie, bei, auf den wir unsere Leser aufmerksam machen.

Zum Jahresende wurden diese 30 Wohnungen in der Scharzstraße bezogen, die die Gesellschaft für Wohnungsbau errichtete. Je sieben dieser Wohnungen wurden an Flüchtlinge aus Vietnam und an Aussiedler vergeben, die restlichen 16 standen zur Befriedigung der allgemeinen Nachfrage zur Verfügung.

Weil Bauen ständig teurer wird, bleibt Wohnraum auch im Jahr 1981 Mangelware

Wohnungsbau-Gesellschaft kann ihre Aufgabe nur noch mit finanzieller Hilfe der Stadt erfüllen

Die Situation der Familien, die in Aschaffenburg eine Wohnung suchen, wird im neuen Jahr nicht besser werden, als sie im alten Jahr war. 1450 Anträge von Wohnungssuchenden lagen der Gesellschaft für Wohnungsbau und Hausverwaltung, deren alleinige Gesellschafterin die Stadt Aschaffenburg ist, am 31. Dezember 1980 vor. Für dieses Heer von Wohnungssuchenden, deren Zahl sich innerhalb der letzten beiden Jahre verdreifachte, sind die 63 städtischen Wohnungen, die im abgelaufenen Jahr fertiggestellt wurden, nur ein Tropfen auf den sprichwörtlichen heißen Stein. Würde in diesem Tempo weitergebaut und bedienten städtische Wohnungen für Wohnungssuchende die einzige Möglichkeit, ein Dach über dem Kopf zu finden, so würden 23 Jahre ins Land gehen, ehe alle Anträge berücksichtigt und alle Wünsche erfüllt wären. Helmut Kirbach, der zusammen mit Helmut Eckert die Geschäfte der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft führt, kann Familien, die auf eine Wohnung warten, auch für die nächste Zukunft wenig Hoffnung machen. Ständig steigende Baupreise und hohe Zinsen, die die Wohnungsbaufinanzierung laufend verteuern, erfordern einen immer höheren Kapitalaufwand für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Gleichzeitig sind die Mittel, die Bund und Land für diese Aufgabe zur Verfügung stellen, nicht aufgestockt worden. Die Folge: mit dem vorhandenen Geld aus öffentlichen Quellen können immer weniger Wohnungen gebaut werden. Noch schwieriger wird die Situation, weil der frei finanzierte private Wohnungsbau schon seit langem stagniert. Ursachen: die hohen Bankzinsen und die immensen Aufwendungen für die Finanzierung würden zu Mieten führen, die trotz der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt niemand zahlen könnte oder wollte.

Fehlbelegte sind Wohnungen vor allem dort, wo junge Familien im Land der Jahre höhere Einkommen erreichen, wo Kinder wegen Ausbildung oder Heirat ausziehen oder die Zahl der Verdener (Berufstätigkeit der Ehefrau, Verdienst heranwachsender Kinder) steigt. Nun denkt niemand daran - wenigstens sind solche Bestrebungen beim Gesetzgeber bisher nicht erkennbar - Familien mit zu hohem Einkommen aus ihrer fehlbelegten Wohnung zu verdrängen. Sie sollen aber - und das erscheint angesichts der hohen Zahl von Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen und fehlender öffentlicher Mittel für den Wohnungsbauförderung nicht mehr als recht und billig - eine ihrem Einkommen angemessene Miete zahlen. In vielen Sozialwohnungen ist die Miete nämlich nur deshalb trotz hoher Kosten niedrig und damit für die unter die Bestimmungen des Wohnungsbaugesetzes fallenden Mieter noch erschwinglich, weil sie durch staatliche Aufwandszuschüsse subventioniert wird. Nicht einzusehen ist allerdings, daß auch nach wachsender Familien-

fungsbau für dieses Projekt investieren. Zum Vergleich: für 477 neue Wohnungen - 23 Prozent des Bestandes der Gesellschaft -, die nach dem Krieg im Bereich Helmer-Altenneck-Straße geschaffen wurden, investierte die Gesellschaft vor knapp 30 Jahren runde neun Millionen Mark!

Ohne die finanzielle Unterstützung der Stadt Aschaffenburg wäre die Gesellschaft für Wohnungsbau nicht in der Lage, Vorhaben wie die neuen Wohnhäuser an der Landungsstraße zu finanzieren. Die Stadt half durch Bereitstellung der Grundstücke als Kapitaleinlage, durch Zuschüsse und durch Abdeckung der Spundanzahlung. Daß es der Gesellschaft für Wohnungsbau heute weitgehend am nötigen Eigenkapital zur Finanzierung neuer Wohnprojekte fehlt, ist in erster Linie auf das intensive Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm zurückzuführen, das in den letzten drei Jahren fast alle verfügbaren Mittel der GmbH gebunden hat. Rund 15 Millionen Mark wurden in den letzten sechs Jahren in die Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes investiert, im abgelaufenen Jahr allein drei Millionen Mark. Bei der Geschäftsjahresabgrenzung ist man sich einig darüber, daß dieses Programm im bisherigen Tempo nicht weitergeführt werden kann, weil die enorme gezielte Nachfrage nach Wohnraum die Notwendigkeit zum Bau neuer Wohnungen wieder in den Vordergrund rückt.

Schwerpunkt im Sanierungsgebiet

Die Neubaustärke der Gesellschaft hat bisher immer gewisse Schwerpunkte gehabt.

Die Berichterstattung zum Bezug der Scharzstraße war vielmehr ein Appell an die Öffentlichkeit, den Sozialen Wohnungsbau wieder verstärkt ins Blickfeld zu nehmen.



So wurden mit Beginn des neuen Jahrzehnts auch wieder vermehrt Projekte ausgearbeitet. Diese waren dank der geringeren Volatilität am Bauplatz auch wieder etwas besser kalkulierbar. Im April 1980 konnte so zunächst der Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten mit drei Garagen in Damm an der Boppstraße in die Wege geleitet werden. Mit Planung und Bauleitung wurde ein Architekturbüro beauftragt. Es sollten drei Dreizimmerwohnungen à 71 Quadratmeter und zwei Einzimmerwohnungen à 35 Quadratmeter entstehen. Die Stadt Aschaffenburg übereignete das Grundstück wieder in Form einer Erhöhung der Kapitaleinlage in die Gesellschaft. Erstmals kam man überein, dass zum Ausgleich der jährlichen Aufwendungen die Stadt Aschaffenburg wegen der verbindlich vorgeschriebenen Kostenmiete jährlich einen verlorenen Zinszuschuss zu zahlen hatte. Auch in der Schweinheimer Freundstraße besaß die Stadt Aschaffenburg ein Grundstück, das sie ebenfalls der GmbH zur Bebauung übereignete, so dass im November 1980 ein weiteres, ebenfalls unter der Regie eines Architekturbüros zu realisierendes Projekt mit zwei Häusern und zehn Wohneinheiten sowie vier Garagen verabschiedet werden konnte. Dem Bedarf entsprechend waren hauptsächlich Dreizimmerwohnungen mit leicht unterschiedlicher Größe vorgesehen, sowie eine Einzimmerwohnung. Mit dem Bau konnte umgehend im

nächsten Frühjahr begonnen werden. Im Dezember 1981 konnten im Rahmen der Stadtsanierung noch drei Baumaßnahmen in Planung gehen, bei dem zunächst ein weiteres Ruinengrundstück an der Ecke Dalbergstraße zur Werbachstraße mit Tiefgarage, Geschäftsräumen und darüber liegenden Wohnräumen neu bebaut werden sollte. Im Verbund mit der Stadt versuchte man eine Finanzierung und Pläne aufzustellen, die es ermöglichen sollten das Projekt zur externen Realisierung zu verkaufen. Falls der Verkauf nicht zustande gekommen wäre, hätte die Gesellschaft selbst die Realisierung übernommen. Im Januar 1981 stellte man eine analog konzipierte Planung für das unweit gelegene Grundstück Werbachstraße / Löherstraße mit sechs Wohnungen und zwei Läden auf, ebenso ein Wiederaufbauprojekt unter Denkmalschutzauflagen für das zuvor abgebrochene baufällig gewordene Haus in der Stiegengasse 2. Mit diesen drei Baumaßnahmen 116, 117 und 118 konnte man sich auf eine Weise absichern, wie es noch in den späten 1970ern nicht möglich gewesen wäre. Die Projekte konnten entweder, so wie auch eingetreten, über den Verkauf Eigenkapital für weitere Baumaßnahmen einbringen oder wären andernfalls durch die Gesellschaft umgesetzt worden. Die Baumaßnahmen der frühen 1980er waren damit hauptsächlich auf den Innenstadtbereich zwischen Altstadt und Fußgängerzone konzentriert.

Rechts: Unterdessen gingen die Arbeiten an der Landingstraße 9, 11 und 13 gut voran. Das Richtfest konnte gefeiert werden.

*Gegenüberliegende Seite oben:
Hier der Rohbauzustand 1981.*

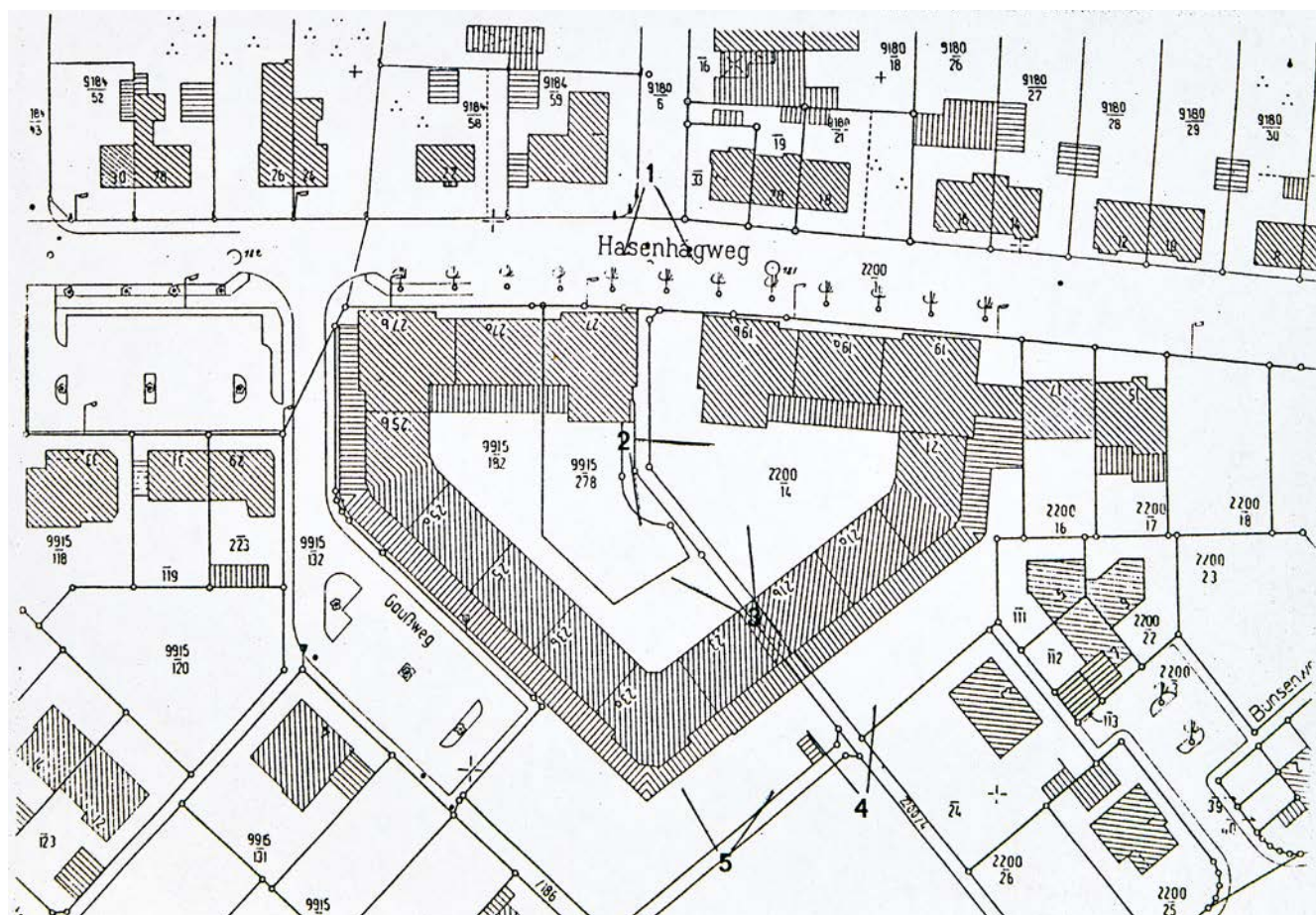
*Gegenüberliegende Seite unten:
Der in Keilform angelegte Wohnkomplex am Hasenhägweg. Zunächst sollte die hier links abgebildete westliche Hälfte mit 59 Wohnungen errichtet werden. Veranschlagt waren dafür Kosten in Höhe von 12 Millionen DM.*



Parallel wurde 1981 im Auftrag der Gesellschaft in einem Bonner Architekturbüro auch an einem neuen Baukomplex geplant, denn im Strietwald südlich des Hasenhägweges stand eine große zusammenhängende Fläche aus städtischem Grundbesitz zur Bebauung zur Verfügung. Zum ersten Mal seit den 1960ern war ein derart großer Umfang an Wohnungen in einem eigenen Komplex vorgesehen. Mit etwa 280 bis 320 Wohnungen war dies eines der größten bis dahin geplanten Projekte, das sukzessive in vier Einzelphasen realisiert werden sollte, sofern der Bedarf gleichbleibend hoch sein würde (er stieg bis Ende 1981 kontinuierlich auf 1.900 Anträge) und es die Finanzlage erlaubte. Anfang Juni 1981 gab der Aufsichtsrat seine Zustimmung für den ersten Bauabschnitt.

Die Gebäude am Hasenhägweg sollten zunächst als Eigentumsmaßnahmen nach dem Wohnungseigentumsgesetz errichtet werden. Bei der Finanzierung orientierte man sich am Modell der Boppstraße, bei dem die Stadt Aschaffenburg die Finanzierung größtenteils sicherstellte. Die Baugrundstücke wurden der GmbH von der Stadt Aschaffenburg übereignet und sie stellte das fehlende Eigenkapital für die Realisierung zur Verfügung. Überdies zahlte sie zum Ausgleich der Aufwendungen und Erträge einen jährlichen Zinszuschuss, da

die Umsetzung des Vorhabens auch in diesem Fall anderweitig nicht zu finanzieren war. Ende 1982 konnte durch die breite Rückendeckung der Stadt mit dem Bau begonnen werden. Die Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit wurde zwar noch intensiv weiter betrieben, jedoch zeichnete sich ab, dass aufgrund der angespannten finanziellen Lage die Maßnahmen künftig schwer zu finanzieren sein würden.



In dieser Phase der ungünstigen Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau kam Anfang Februar 1982 in einem Bericht des Spiegel auf Hinweis des entlassenen Pressesprechers der „Neuen Heimat“ die Misswirtschaft des größten Gewerkschaftsunternehmens der Bundesrepublik an die breite Öffentlichkeit. Der Fall erwies sich schnell als Skandal von immenser moralischer und finanzieller Tragweite. Mehrere Vorstandsmitglieder unter der Führung von Albert Vietor hatten sich offenbar aus niederen Motiven persönlich an dem gemeinnützigen Unternehmen bereichert. Sie hatten über Strohmannen eigene Unternehmen gegründet, die wiederum überbezahlte Aufträge an die gemeinnützige „Neue Heimat“ erteilten. Zwar kündigte der Aufsichtsrat unter dem DGB-Vorsitzenden Heinz Oskar Vetter den Beschuldigten fristlos, dennoch entstand der Finanzierung der sozialen Wohnungswirtschaft nicht nur ein zusätzlicher beträchtlicher finanzieller Schaden, der die allgemeine Lage noch verschärfte, sondern auch ein großer Imageschaden, der mit einem zunehmenden Vertrauensverlust in die Gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen weitere Kreise zog.

Nach knapp drei Jahren Planung und Bauzeit konnte währenddessen in Aschaffenburg im Mai 1982 auch der Bau der drei Häuser an der Landingstraße 9, 11 und 13 mit sechs Läden und 22 Wohnungen fertiggestellt werden. Da die Bautätigkeit neben der vielbefahrenen Bundesstraße erfolgte, wurde ein „Berliner Verbau“ (eine Trägerbohlwand) eingesetzt.

Die Kosten erhöhten sich durch die Sicherung und Gestaltung des hinter der Gebäudereihe liegenden Terrassengartens, in welchem auch eine Hangsicherung durchgeführt werden musste. Der Gehsteig vor den Gebäuden wurde in hochwertigem Porphyrpflaster ausgeführt.

Einige Wohnungen wurden behindertengerecht ausgestattet. Mehrkosten hatte auch ein künstlerischer Wettbewerb für die Fassadengestaltung verursacht, die alle Anwesen auf der Westseite der Landingstraße miteinzubeziehen hatte. Dies war neben anderem eine Auflage des Landesamtes

für Denkmalschutz und Denkmalpflege, die erfüllt werden musste. Schon im Frühjahr 1981 war mit der Errichtung von vier Garagen und zehn Wohneinheiten an der Freundstraße 6 und 6 a neben den ebenfalls von der Gesellschaft erbauten Häusern Nummer 4, 4 a und 4 b begonnen worden. Am 1. Juli 1982 konnten vier Wohnungen und die übrigen sechs am 1. August 1982 bezogen werden. Bis Ende des Jahres waren auch die Außenanlagen fertiggestellt. In Damm wurde an der Boppstraße kurz darauf der Neubau des zeitgleich mit der Freundstraße begonnenen Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten und drei Garagen am 20. August 1982 bezogen. Vor dem Hintergrund des „Neue Heimat-Skandals“ wird der Kontrast deutlich. Während man in Aschaf-

fenburg und andernorts – wenn überhaupt – nur Projekte entwerfen konnte, die man externen Bauträgern zum Verkauf anbot oder eher bescheidenere Projekte nur unter Mitfinanzierung der Kommunen umsetzen konnte, hatten einige Verantwortliche des gewerkschaftseigenen Unternehmens dieses zu ihren Gunsten so rücksichtslos ausgebeutet, dass das Unternehmen im Dezember 1982 ein Defizit von 183 Millionen DM in der Bilanz offenlegen musste.

An der Dalbergstraße erhöhten sich die Baukosten unterdessen an den beiden denkmalgeschützten Fachwerkhäusern Nummer 45 und 47 beträchtlich von bis dahin rund 2,9 Millionen DM um weitere 800.000 DM, was umfangreiche Umplanungen zur Folge hatte. Dennoch konnten sie termingerecht im November 1982 bezogen werden konnten.



Der Bericht des Spiegel Nr. 7 vom 14. Februar 1982.



Die Freundstraße 6 und 6 a im Rohbau.



Die Freundstraße 6 und 6 a nach Fertigstellung und Bezug.



Außenanlage mit Kinderspielplatz in der Freundstraße.



Die Baustelle an der Landingstraße.



Die Rückansicht der Gebäude an der Landingstraße 9, 11 und 13 zum Hang an der Landingstraße hin, an dem ein Terrassengarten angelegt wurde.

Die fertiggestellten Gebäude 1982 von der Landingstraße aus gesehen.





Rohbau der Boppstraße 7 im Winter 1981 / 1982.

Ein Projekt, mit dem die Gesellschaft sechs Jahre beschäftigt war, kam damit zu seinem Abschluss und war ein Musterbeispiel für die Kombination aus Sanierung, Wiederaufbau und Neubau geworden. Die historischen Häuser erhielten ihr ursprüngliches Gesicht zurück, so dass das Ensemble der Dalbergstraße erhalten blieb. Dahinter entstand in ruhiger Lage ein auf die künftigen Mieter abgestimmtes Wohnkarree, das architektonisch im Kontrast zu den Altbauten sehr modern ausgestaltet war. Aufwändig wurden die winkligen Zugangswege gepflastert und mit Kunstwerken des Aschaffenburgers Andreas Sobek ausgestattet. Damit war ein lebenswertes Ambiente geschaffen worden, das als „Schmuckstück für das Altstadtquartier“¹⁵ bezeichnet wurde. Mit seinen Sitzmöglichkeiten und Innenhöfchen, die sich um den von Sobek gestalteten Brunnen und den Uhrturm ausbreiteten, lud er zum Verweilen in den Außenanlagen ein. Eine Besonderheit war der kleine Gemüsegarten, der den Bewohnern zum „Gärtnern“ in kleinem Rahmen zur Verfügung stand und damalige Konzepte für ökologisches Bauen für alle Bürger sichtbar in die Innenstadt brachte.



Die Boppstraße 7 ist ein gelungener „Lückenschluss“.

Die Innenstadtsanierung der 1970er Jahre hatte mit diesem anspruchsvollen Projekt einen vorerst sehr gelungen Abschluss gefunden, bei dem in fünf Häusern 33 neue Wohnungen geschaffen wurden.



*Linke Seite, Mitte:
Die neuen alten Häuser in
der Dalbergstraße 45 und 47.*

*Linke Seite, unten:
Das Altstadtensemble
erhielt sein ehemaliges
Erscheinungsbild zurück.*



*Oben: Zur Stiftsgasse hin
entstand der modern
gehaltene Wohnbereich.*



*Links: In einem kleinen
Gemüsegarten konnten Be-
wohner Nutzpflanzen ziehen.*

*Unten: Der sogenannte
„Uhrturm“ von Andreas Sobek
im Innenhof der Stiftsgasse 2.*



Zum Geschäftsjahr 1983 hatte sich durch die sukzessiven Einlagen der jeweiligen Grundstücke das Stammkapital auf 10.900.000 DM erhöht. Sorgen bereiteten die Entwicklungen, die sich aus der steigenden Anzahl der Mietausfälle und die zunehmende Zahl von Räumungsfällen ergaben, nachdem, bzw. obgleich gegen jedwede wirtschaftliche Räson die Quadratmetermiete auf 6 DM gedeckelt war. Es zeichnete sich ab, dass für einige Bewohner bereits „die Schallmauer für entsprechend dem Einkommen zu zahlende Monatsmiete durchbrochen“ war. Erschwerend hätte zu diesem Zeitpunkt der in den Medien präsenste „Neue Heimat-Skandal“ akzeptanzmindernd auf eine erneute Mieterhöhung gewirkt.

Die Sanierungsbedürftigkeit des Wohnungsbestandes stieg unterdessen an, so dass dadurch mehr Kosten anfielen, als zuvor in den Maßnahmenkatalogen eingeplant war. Die Zuteilung der Gelder für Sanierung war zuvor zugunsten der Finanzierung von Neubauten reduziert worden. Nun schienen jedoch die Stahlbetonteile der bauintensiven 1950er Jahre nach dreißig Jahren am Ende ihrer Standfestigkeit angekommen zu sein. Man berichtet dazu wie folgt:

An der Baumaßnahme Albrechtstraße mußten zum Teil Balkons abgebrochen und neu errichtet werden, weil sie infolge von Betonschäden nicht mehr tragfähig und einsturzgefährdet waren. Für Betonsanierung werden nach den bis jetzt ermittelten Schäden in nächster Zeit circa 800.000 DM aufgewendet werden müssen. Die Ursache für diese Schäden ist nach Meinung von Sachverständigen der saure Regen und andere Schadstoffe, die in zunehmendem Maße unsere Bauwerke angreifen. Stahlbeton, der in früherer Zeit als unverwüßlich galt und deshalb keines besonderen Schutzes bedurfte, stellte sich

im Laufe der Jahre als ein Baustoff heraus, der eine spezielle Pflege – beziehungsweise Wartung – erfordert. Stahlbeton ist mit Sicherheit nach den neuesten Erkenntnissen nicht mehr der sogenannte „Baustoff des Jahrhunderts“. [...] Wir trösten uns aber damit, daß nicht nur unser Unternehmen von dieser Erkenntnis betroffen ist, sondern auch andere Unternehmen in den sauren Apfel des besonderen Bauunterhalts „Betonsanierung“ beißen müssen.¹⁶



Oben v. l. : Der neue Baukomplex am Hasenhägweg war 1983 Lichtblick. Die Bauarbeiten gingen zügig voran. Im Sommer konnte der Rohbau fertiggestellt werden.

In diesem Teil des Rohbaus sollte später die Apotheke einziehen.

Unter Anwesenheit des Bürgermeisters Günter Dehn konnte am 13. Oktober 1983 Richtfest gefeiert werden.

Ein Prosit auf die künftige Wohnanlage!

Trotz der sich intensivierenden Sanierungsarbeiten und einer sich zu Ungunsten wandelnden Haltung gegenüber den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aufgrund der „Neuen Heimat“ wurde intensiv an dem im Dezember 1982 begonnenen Neubau der Wohnungen sowie einer Apotheke im Strietwald am Hasenhägweg weitergearbeitet. 1983 sollte jedoch das Jahr einer Trendwende werden, die der erst zu Beginn des Jahrzehntes beschlossenen Kürzung der Ausgaben für Instandhaltungen ein Ende setzte. Die Aufwendungen dafür stiegen fortan stark und überstiegen bis 1987 den bisherigen Ausgabenrekord.



Betonsanierung in der Schillerstraße (April 1984).

So wurden 1984 rund 508.000 DM für die Modernisierung und rund 231.000 DM für modernisierungsbedingte Instandsetzung der älteren Wohnungen aufgewendet. In der Hauptsache mussten weiter einsturzgefährdete Balkone an Wohnhäusern dringend saniert werden. Auch die Instandsetzung der in Stahlbeton ausgeführten Stützpfiler der Laubengangwohnungen der 1950er Jahre konnte nicht mehr länger hinausgeschoben werden und wurde umgehend in Angriff genommen. So wurden sukzessive die Betonbauteile in der Albrechtstraße 15 bis 19, dem Ginsterweg 2 bis 8, der Scheffelstraße 3 bis 5, der Schillerstraße 9 bis 21, der

Ruhlandstraße 14 bis 20, dem Siemensweg 2 bis 4, der Hartmannstraße 20 bis 24 und im Röderweg 34 instandgesetzt. Trotz der stetig durchgeführten Maßnahmen zeigte sich nun im gleich schnellen Takt wie dem der Erbauung der Sanierungsbedarf. In manchen Fällen hatte auch der Umgang der Mieter die Alterungs- und Korrosionsprozesse beschleunigt.



Oben v. l. : Außenputz am Mitscherlichweg 3 vor der Sanierung 1984.

Die Häuser im Mitscherlichweg waren besonders stark sanierungsbedürftig, so dass man zur Dokumentation einen Fotografen schickte.

Der Block am Mitscherlichweg wurde bald nach der Aufnahme 1984 geräumt und generalsaniert.

Rechts: Die gleichen Gebäude nach der Sanierung (1987).



Unten: Der Baukomplex Hasenhägweg kurz nach der Fertigstellung zum Gaußweg hin.





Schon bald konnten die Bewohner die Flächen begrünen.



Der Strietwald war fortan mit einer Apotheke versorgt.



Der vom Baukomplex gebildete Innenhof wurde begrünt und bot auch einen Kinderspielplatz.

Nach etwas mehr als anderthalb Jahren Bauzeit konnten am 1. August 1984 die ersten 42 von 220 geplanten Wohnungen im neuen Baukomplex am Hasenhägweg im Strietwald bezogen werden. Mit 43 Tiefgaragenstellplätzen hatte hier nun jede Wohneinheit einen Stellplatz, zusätzlich gab es weitere Parkplätze im Innenhof. Eine Apotheke konnte ebenfalls im Neubau eröffnet werden, ein Gewinn für die Nahversorgung der Strietwaldsiedlung. Kurz darauf wurde der zweite Bauabschnitt über öffentliche Baudarlehen bewilligt und ging zügig schon am 14. November in die Ausführung. Es sollten weitere 51 Wohneinheiten samt Tiefgaragen und eine gewerbliche Einheit entstehen. Je nach Bedarf und Finanzierungsmöglichkeit konnte nun sukzessive das Bauvorhaben komplettiert werden. Für das Bauprogramm der zwei Folgejahre wurde im Juni 1984 im Aufsichtsrat nach zwei Sitzungen ein wichtiger Beschluss gefasst. Auf Anregung der Stadt sollten auf dem Gelände des neben der Sandkirche gelegenen Parkplatzes zwischen Wermbachstraße, Alexandrastraße und Betgasse etwa 100 neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Das Grundstück lag innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebiets und war ein unbebautes Ruinengrundstück aus dem letzten Weltkrieg, vor welchem sich dort die ehemalige Oberrealschule befunden hatte.

Der Baukomplex sollte aufgrund seiner Lage am Innenstadtbereich auch einige gewerbliche Einheiten beherbergen.



Der nördliche Teil des Baugrundes als Parkplatz 1984 vom Dach des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg aus aufgenommen. Rechts im Bild die Sandkirche.

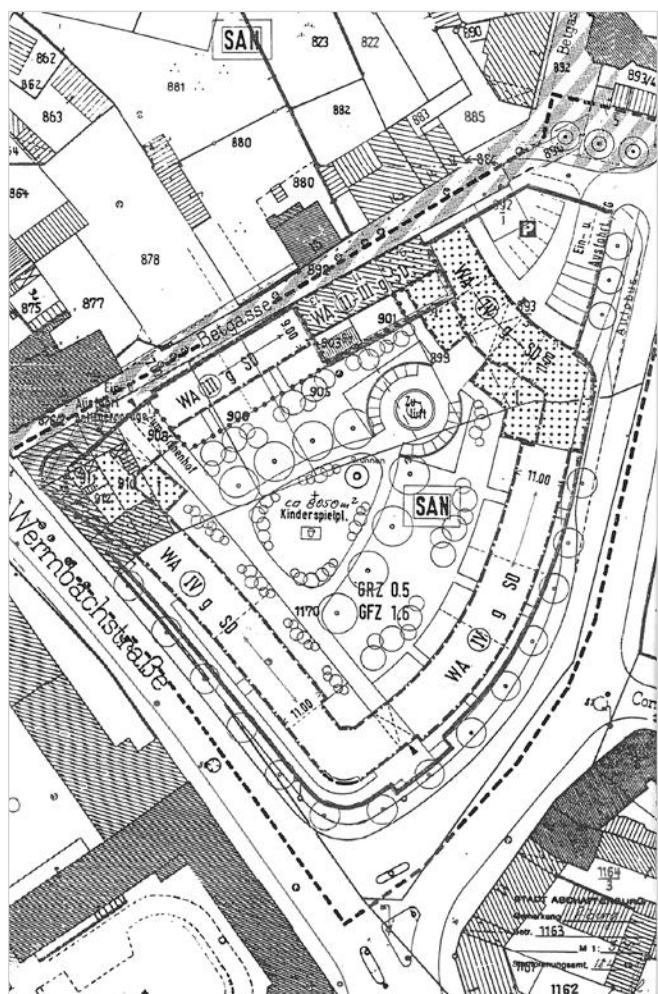
Die Fläche sollte dennoch als Parkmöglichkeit nicht verloren gehen, weshalb unterhalb der Wohn- und Geschäftsgebäude eine zweistöckige Tiefgarage errichtet werden sollte, die die Parkkapazität im Vergleich zu der bestehenden Fläche noch steigern sollte. Als Richtwert sollten 300 öffentliche PKW-Stellplätze geschaffen werden. Man einigte sich schließlich darauf, dass die Tiefbauten durch die Stadt und die Hochbauten durch die Gesellschaft ausgeführt werden sollten. Hintergrund war, dass der Bau der öffentlichen Tiefgarage aus Mitteln des Städtebauförderungsgesetzes im Zuge der Stadtsanierung erfolgte. Die Betreuung der Tiefbauarbeiten wurde von der Stadt Aschaffenburg allerdings ebenfalls auf die Gesellschaft übertragen.

Die Planung für das Gesamtprojekt lief in der zweiten Jahreshälfte 1984 bereits auf Hochtouren. Ein derart groß angelegtes Projekt mit einem vorläufigen Kostenvolumen (für den öffentlich geförderten Teil) von geschätzten 25 Millionen DM war – nach den vorangegangenen Jahren – eine Herausforderung für die gleichbleibende Mitarbeiterzahl von 40 Personen und eine echte Chance. Die Vorbereitungen und Planungen waren derart umfangreich, dass man mit knapp zwei Jahren



Der südliche Teil wurde von der Werbachstraße mit dem alten Krankenhaus im Hintergrund und der Alexandrastraße im Vordergrund umgrenzt.

Vorlauf bis zum Baubeginn kalkulierte, der für Mai 1986 anvisiert war. Das Jahr 1985 band für die weiteren Planungen einen Großteil der Kräfte. Die Baumaßnahme wurde sukzessive größer angelegt, anstelle mehrerer Geschäfte beschränkte man sich auf nur eines, damit 110 Wohneinheiten anstelle von 100 durch die Gesellschaft errichtet werden konnten. Der Bedarf an Wohnungen bestand weiterhin. Anstelle von zunächst 300 plante man für 431 PKW-Abstellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage, davon 115 Abstellplätze für die Gesellschaft, bzw. deren künftige Mieter in den zu errichteten Wohnungen. An Komplexität gewann das Projekt durch die Errichtung eines durch die erhöhte Bedrohungslage auf dem Höhepunkt des Kalten Krieges durchaus gerechtfertigten zivilen Schutzraumes, der in einem dritten Untergeschoss der Tiefgarage erstehen sollte. Hier sollte auf etwas über 8.000 Quadratmetern für 1.800 Zivilpersonen Platz geschaffen werden, was einen erheblichen Mehraufwand auf allen Ebenen bedeutete. Ein weiterer Akteur war künftig mit dem Bund bei diesem Vorhaben dabei. Er plante die Bunkeretage und alles musste aufwändig abgesprochen werden. Angesichts dieser Dimensionen wurde das Projekt 1985 zur größten geplanten Baustelle im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus in Bayern.



Lageplan des Projekts Alexandrastraße 1985.



Tiefgarageneinteilung im zweiten Untergeschoss, Stand 1985.

Die Planungen der Vorjahre kamen 1985 mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts am Hasenhägweg zu einem Abschluss. Nach nur neun Monaten Bauzeit unter Berücksichtigung einer Winterzwangspause von drei Monaten konnte am 30. Juli 1985 erneut Richtfest gefeiert werden und ein Teil der Wohnungen noch in diesem Jahr bezogen werden. Die Finanzierung dieser Maßnahme war hauptsächlich von der Stadt Aschaffenburg sichergestellt worden. Nach Abschluss der Bauarbeiten konnten 110 Wohnungen in Vermietung gehen und neben der Apotheke auch eine Sparkassenfiliale eröffnet werden. Ein Teil der Wohnungen war barrierefrei angelegt und wurde für Antragsteller mit Behinderung reserviert.



Gründungsarbeiten für den zweiten Bauabschnitt am Hasenhägweg.



Oben: Erste Zimmererarbeiten am Hasenhägweg nach Abschluss der Maurerarbeiten 1985.



Oben rechts: Anschluss des zweiten Bauabschnittes im Rohbau im Frühsommer 1985.



30. Juli 1985: Wieder kann am Hasenhägweg Richtfest gefeiert werden.

Neben der Neubautätigkeit erforderte der Zustand der älteren und ältesten Wohnungen eine abermalige Intensivierung der Bestandspflege. Vermehrt wurden unaufschiebbare Instandsetzungsarbeiten notwendig. So wurden 1985 eine Reihe Arbeiten durchgeführt, während man in den im Vorjahr sanierten Gebäuden feststellen musste, dass nach durchgeführter Modernisierung das Problem der Feuchtigkeitsschäden in Wohnungen zunahm und ein erneutes Eingreifen notwendig machte.

Die Ursache führte man in den meisten Fällen auf ein Fehlverhalten der Wohnungsnutzer zurück, die ihren Gewohnheiten folgend diese Schäden herbeigeführt hatten. Im Zuge der Modernisierung wurden aus Gründen der Isolierung und Energiekostenreduktion dicht schließende Fenster eingebaut. Die bei alten Fenstern vorhandene Zwangsentlüftung, so wie sie die Mieter kannten, war entfallen. Die dadurch notwendig gewordene zusätzliche Be- und Entlüftung der Wohnung wurde nicht durchgeführt und somit verblieb die verbrauchte und feuchte Luft in den Wohnräumen und schlug sich als Kondenswasser an Fenstern und Wänden nieder. Man entschloss sich zu einer intensiven Aufklärungskampagne über

richtiges Heizen und Lüften in der Wohnung. Ein Merkblatt dazu wurde Bestandteil künftiger Mietverträge.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage hatte eine Verdopplung der Mietrückstände für 1985 zur Folge, es mussten sogar neun Zwangsräumungen durchgesetzt werden. Dem gegenüber stand eine weiterhin hohe Nachfrage nach Unterkünften, zum Jahreswechsel lagen dem Wohnungsamt 900 Zuweisungsanträge vor.

Die etwas mehr als hundert neuen Wohnungen, die an der Alexandrastraße in Planung waren, erschienen dem gegenüber immerhin perspektivisch ein Teil der Antwort zu sein. Da die bisherigen Planungen allesamt modifiziert werden mussten, um den aus Mitteln des Bundes in Zusammenarbeit mit der Oberfinanzdirektion Nürnberg und dem Finanzbauamt Würzburg finanzierten zivilen Schutzraum zu integrieren, wurde im Januar 1986 ein neuer Gesamtplan fertiggestellt. Auch die Zuständigkeitsaufteilung der drei Nutzer des auf dem Grund der Gesellschaft errichteten Gebäudes erwies sich als komplex, konnte aber durch eine Reihe von Vereinbarungen und Verträgen auch Anfang 1986 in Grundzügen

festgelegt werden. Um keine weiteren Verzögerungen zu riskieren, ließ man sich die Erlaubnis zum vorzeitigen Erdaushub erteilen. Die Erdarbeiten für das Gesamtprojekt begannen so im August 1986 und bezifferten sich auf ein respektables Gesamtvolumen von rund 60.000 Kubikmetern, die ausgehoben und abtransportiert werden mussten. Infolge des Großbaus und dessen Finanzierung wuchs auch das Stammkapital der Gesellschaft beträchtlich an und bezifferte sich schließlich auf 13.932.500 DM.

Die Finanzierungssituation drohte sich jedoch zeitgleich in eine unerwünschte Richtung zu entwickeln. 1986 fand unter großer öffentlicher Aufmerksamkeit der erste parlamentarische Untersuchungsausschuss zur „Neuen Heimat“ statt, der durch die Dimension des Fehlverhaltens die Gemeinnützigkeit des Wohnungsbaues an sich politisch in Frage zu stellen drohte. Man formulierte daher auf dem 71. Bayerischen Verbandstag Ende Mai eine gemeinsame Erklärung. Unter folgenden Prämissen wollte man eine Reform des WGG unterstützen:

[...] Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Bayerns bekennen sich zur Sozialen Marktwirtschaft. In sie fügt sich diese Wohnungsgemeinnützigkeit als eines der Elemente bewusster sozialer Steuerung, wie sie von den Gründervätern der Sozialen Marktwirtschaft Professor Müller-Armack und Professor Ludwig Erhard gefordert wurde, nahtlos ein. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Bayerns erklären ihre uneingeschränkte Bereitschaft bei der für die laufende Legislaturperiode des Deutschen Bundestages angekündigten Reform des Rechts über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen konstruktiv mitzuwirken. Dabei bekennen sie sich zum Standort und zu den Grundsätzen ihrer künftigen Arbeit wie sie im Positionspapier „Der lange Weg“ formuliert sind.

Der dritte Untersuchungsausschuss „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages hat seine Arbeit mit 18 einstimmig beschlossenen Empfehlungen zu Regelungen betreffend gemeinnützige Wohnungsunternehmen, deren Geschäftskreis, deren Gesellschafter, Organe und Mitarbeiter abgeschlossen. Die Delegierten des 71. Verbandstages begrüßen diese Empfehlungen als eine Grundlage für die Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Sie machen sich die Stellungnahme ihres Spitzenverbandes

hierzu zu eigen und appellieren an die parlamentarischen Gremien danach zu verfahren. [...] Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Bayerns, Genossenschaften wie Gesellschaften, bekennen sich noch einmal ausdrücklich zu einem einheitlichen genossenschaftlich-gemeinnützigkeitsrechtlichen Prüfungsverband mit seinen unteilbaren Aufgaben: Prüfung, Beratung und Interessenwahrung.

Während das Terrain auf bundespolitischer Ebene Umwälzungen vorausahnen ließ, begann man in der Alexandrastraße und Wernbachstraße das Erdreich für die Großbaustelle trocken-zulegen. Für den durch die drei geplanten Etagen notwendig gewordenen Tiefbau hatte eine Absenkung des Grundwasserspiegels im Baugebiet erfordert. Seit Juni 1986 wurden daher rund um die Uhr stündlich etwa 28 Kubikmeter Wasser abgepumpt.

Die Absenkung musste wegen des ansonsten zu starken Auftriebes über die kommenden Monate bis zur Fertigstellung der Decke über dem zweiten Untergeschoss der Tiefgarage konstant und unterbrechungslos fortgeführt werden (Wasserhaltung). Das gesamte dritte Untergeschoss, in welchem sich der Schutzraum befinden sollte, wurde daher in einer sogenannten „weißen Wanne“ mit einer 50 Zentimeter dicken Betonplatte errichtet. Sämtliche Betonarbeiten mussten dazu in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt werden. Die Gesamtbaukosten schätzte man 1986 daher mittlerweile auf 43.850.000 DM.¹⁸

Vis-à-vis des Verwaltungssitzes der Gesellschaft wurde 1986 in der Stiftsgasse 10 a mit umfassenden Sanierungs- und Umbauarbeiten begonnen. Das um 1900 erbaute Anwesen befand sich im Eigentum der Stadt Aschaffenburg und wurde von der Gesellschaft mitverwaltet.





Mitte Oktober 1986 hatte man mit dem Aushub begonnen, die Baugrube musste allerdings noch sehr viel tiefer werden.

Links: Beim Erdaushub stieß man auch auf Relikte aus Aschaffenburgs Vergangenheit.



Einen Monat später konnte bereits bei Erreichen der Sole mit dem sogenannten „Berliner Verbau“ begonnen werden.



Außenansicht der Stiftsgasse 10 a vor Beginn der Maßnahmen.

Aufgrund der Erfahrungen mit den nicht kalkulierbaren Kosten bei Altbauten war dieses Objekt bislang nicht in den Fokus geraten. Die Mieter hatte man sukzessive auf andere Wohnungen verteilt. 1986 war es dann erst möglich, über eine Sanierung nachzudenken. Man beschrieb den Status quo folgendermaßen:

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Bauzustand, die Wohnverhältnisse können als katastrophal bezeichnet werden. Es waren zwölf Wohnungen vorhanden, ohne Bad, ohne Heizung und mit sehr schlechten sanitären Verhältnissen. Nach dem Umbau und der Sanierung verbleiben noch elf Wohnungen. Die Mieter wurden nach langwierigen Verhandlungen in andere Wohnungen umgesetzt. Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme wurden auf 1.652.000 DM geschätzt. Es ist schwierig für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen eine Kostenschätzung zu erstellen. Selbst wenn eine gründliche Voruntersuchung stattgefunden hat kann nur von einer Kosteneingrenzung die Rede sein. Vor Überraschungen ist man nie sicher. Eine Auftragsvergabe nach Regieleistung würde unweigerlich zu einem finanziellen Abenteuer ausarten. Allerdings sind bei derartigen Baumaßnahmen Regiearbeiten nie auszuschließen. Eine genaue Leistungsbeschreibung ist erforderlich. [...]



Von oben links im Uhrzeigersinn:

Blick durch die entkernten oberen beiden Geschosse zum Dachstuhl Mitte August 1987.

Blick zur Stiftskirche durch den offenen Dachstuhl.

Man begann mit der Entkernung des Innenraumes Mitte bis Ende August 1987.

*Der Dachstuhl musste schließlich ebenfalls größtenteils erneuert
und neu eingedeckt werden.*

Der Zustand erwies sich als sprichwörtlich „bodenlos“.

Im Jahr 1987 wurden zwar keine weiteren Wohneinheiten fertiggestellt, dafür konnten jedoch 107 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von rund 632.400 DM modernisiert werden. Die Großbaustelle an der Alexandrastraße sowie die Renovierungsarbeiten bestimmten die Tätigkeitsfelder und banden alle Kräfte. Bis Oktober wurde an den drei Geschossen der Tiefgarage gebaut, so dass am 23. Oktober der Grundstein feierlich gelegt werden konnte. Bei diesem Projekt musste eine Arbeitsgemeinschaft koordiniert werden, zu der die Firmen Dreßler & Sohn (Aschaffenburg), Bilfinger und Berger (Würzburg) sowie Philipp Holzmann (Frankfurt) gehörten.

Die Fertigstellung der obersten Decke der Tiefgarage war zugleich der Startschuss für das Bauvorhaben, das der Gesellschaft oblag. Durch die längere Bauzeit etwas verspätet, aber doch in eindrucksvoller Weise wurde die Grundsteinlegung begangen. In einer Kupferkassette wurden für die Nachwelt im Grundstein Zeugnisse des Jahres 1987, sowie eine eigens verfasste Pergamenturkunde eingelassen.

Auch das Stammkapital der Gesellschaft wurde zur Absicherung des Bauvorhabens oberhalb der Tiefgarage im Dezember 1987 auf 15.445.500 DM erhöht.



Links: Ungünstige Startbedingungen für das Baujahr 1987 Mitte Januar.

Unten links: Erst im Mai 1987 war alles bereit für den Beginn der Rohbauarbeiten, die offiziell am 22. Mai begonnen wurden. Hier eine Aufnahme von Mitte Mai.

Unten rechts: Ende September war die obere Decke der dreigeschossigen Tiefgarage fertiggestellt.





Ein weiteres Betätigungsfeld, das durch die Gesellschaft bedient werden musste, war der Mieterservice. Es wurde deutlich, dass Planung und Erstellung sowie Vermietung von Wohnraum und Instandhaltung samt Modernisierung allein nicht mehr ausreichen würden, wenn diese nicht mit einer serviceorientierten Betreuung der Mietparteien einherginge. Dies war ohne zusätzliches Personal und Finanzierung jedoch nur bedingt umsetzbar. In seinen Geschäftsbericht integrierte Helmut Kirbach daher folgendes Plädoyer:

Um die Zukunft unseres Unternehmens richtig zu gestalten, erfordert dies eine höhere Sensibilität im Umgang mit unseren Mietern. Aufgrund des Wandels [...] und wegen der veränderten Wohnungsnachfrage steigen die Anforderungen an unsere Mitarbeiter. Die Ausgewogenheit der Leistungsprogramme Vermietung, Bestandspflege, Modernisierung, Wohnumfeldverbesserung, Neubau von Mietwohnungen, die Bau- und Verwaltungsbetreuung und alle damit verbundenen Serviceleistungen werden letzten Endes die Zukunft unseres Unternehmens entscheidend beeinflussen.

Von oben links im Uhrzeigersinn:

Der eben verschlossene Grundstein des Wohnkomplexes Alexandrastraße.

Festrede zur Grundsteinlegung an der Baustelle Alexandrastraße.

Feierstunde im Anschluss an die Grundsteinlegung mit Oberbürgermeister Dr. Willi Reiland im eigens errichteten Festzelt.

Die Gailbacher Blaskmusik sorgte für musikalische Untermalung.

Um die vielfältigen Aufgaben erfüllen zu können, bitten wir den Aufsichtsrat und die Stadtverwaltung uns dafür auch weiterhin die notwendigen Bedingungen zu schaffen. Dann können wir auch wie bisher selbstverantwortlich, auf der Basis von Wirtschaftlichkeit, soziale Eigenverantwortung zuverlässig für die Bürger unserer Stadt arbeiten.

Tatsächlich verschärfte sich die Lage am Wohnungsmarkt in Aschaffenburg im Laufe des Jahres 1988 weiter. Beim Amt für Sozialen Wohnungsbau der Stadt Aschaffenburg waren nun 1.596 Wohnungssuchende registriert, davon 300 vordringlich zu behandelnde Fälle. Allein 450 Personen waren 1988 als Spätaussiedler aus den damaligen „Ostblockstaaten“ nach Aschaffenburg gekommen, wovon eine nicht geringe Anzahl nach ihrer Ankunft Anträge auf Wohnraum gestellt hatte. Die im Folgejahr fertigzustellenden Wohnungen an der Alexandrastraße deckten nicht einmal zur Hälfte den dringlichsten Bedarf. Dies war ein deutliches Signal, möglichst wieder den Neubau von Mietwohnungen zu forcieren.

In der Stiftsgasse 10 a konnten nach Baufertigstellung des im Auftrag der Stadt Aschaffenburg umgebauten und sanierten Anwesens im Dezember 1988 immerhin elf Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 671 Quadratmetern vergeben werden.



Stiftsgasse 10 a Zustand nach der Sanierung 1988.

Die Modernisierungsmaßnahmen an 59 Wohnungen im Bestand mit einem Kostenaufwand von knapp einer halben Million DM blockierten während ihrer Dauer ebenfalls Kapazitäten, die aber umgehend wieder belegt werden konnten.

Die umfangreiche Neubaumaßnahme an der Alexandrastraße ging unterdessen wie geplant voran, band aber Arbeitskapazitäten für weitere Neubauprojekte. Ein großer Hemmschuh für die effiziente Planung war die wohnungswirtschaftliche Gesetzgebung, die mit Bekanntwerden am 8. Juli 1988 die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts im Rahmen eines Steuerreformgesetzes vorsah, das zu Beginn des Jahres 1990 in Kraft treten sollte. Als Anlass und Rechtfertigung für diese Maßnahme hatte die Politik den „Neue Heimat-Skandal“ angeführt, dessen Aufarbeitung über parlamentarische Untersuchungsausschüsse sich bis zu diesem Zeitpunkt fortgesetzt hatte.¹⁹

Das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz und auch ihre Durchführungsverordnung verloren ihre Gültigkeit. Für die Aschaffener Gesellschaft bedeutete dies ebenfalls massive Umstrukturierungen und einen erheblichen Mehraufwand. Denn die bisherige Befreiung des Wohnungsunternehmens von der Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer wurde unwirksam. Mit dem Eintritt in die Steuerpflicht begann eine verwaltungs- und buchhalterische Ära, die die Abläufe, wie sie seit 1949 eingespielt waren, grundlegend veränderte. Auch war eine neue Satzung zu erstellen, da die Gemeinnützigkeit fortan ausgeschlossen war. Zwar waren Überleitungsbestimmungen vorgesehen, die den Beginn der Steuerpflicht auf den 1. Januar 1991 aufschieben konnten, jedoch war ab dem Sommer 1988 der nahende Einschnitt ein erheblicher, so dass die Neubautätigkeit durch diese grundlegende Veränderung der Rahmenbedingungen fast zum Erliegen kam. An der fertig geplanten und durchfinanzierten Alexandrastraße konnte jedoch ohne Einschränkungen weitergearbeitet werden.



Im März 1988 begannen die Maurerarbeiten an der Ecke Werbachstraße / Alexandrastraße, während zeitgleich der Ausbau der Tiefgaragen vorstättenging.



Nur zwei Monate später war bereits die erste Häuserreihe entlang der Werbachstraße aufgemauert.

Unten: Weitere zwei Monate später rückte das Richtfest bereits in greifbare Nähe. Hier eine Aufnahme vom 22. Juli 1988.



Am Samstag, den 22. Oktober konnte fast nach genau einem Jahr Bauzeit nach der Grundsteinlegung für die Wohngebäude in einem weiteren Festakt mit 150 geladenen Gästen die Tiefgarage in Betrieb genommen werden. Die Parkplatzknappheit während der Bauzeit war beendet und es standen fortan mehr Plätze zur Verfügung als zuvor. In den ersten drei Wochen nach der Eröffnung war die Tiefgaragennutzung kostenlos, anschließend belief sich die Gebühr auf 1 DM pro Stunde. Die Inbetriebnahme der Tiefgarage wurde in Verbund mit dem Richtfest für die darüberliegenden 110 Wohnungen der Gesellschaft gefeiert. Für die Stadt war es ein Erfolg in zweierlei Hinsicht, denn es wurden so neue

Ein neuer Gesellschaftervertrag wurde erlassen, in welchem man sich verpflichtete auch „weiterhin nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit zu handeln“. Zweck der Gesellschaft blieb unter anderem vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung Aschaffenburgs. Diese Entscheidung erleichterte auch die Inanspruchnahme der Übergangsfrist für 1990, nach der die Gesellschaft erst 1991 steuerpflichtig wurde. Bedingung hierfür war, dass sie „im Jahr 1990 ausschließlich Geschäfte betreibt, die nach den bisherigen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zulässig waren.“ Das Finanzamt genehmigte demnach den Antrag auf Aufschub.



Knappe zwei Wochen nach dem Richtfest im November 1988.

Wohnraum- und Parkkapazitäten erschlossen. Die soziale Ausrichtung der Wohnungswirtschaft ging mit 1989 in ihr letztes Jahr des Bestehens. In Aschaffenburg arbeitete man an der Umstellung auf die Steuerpflicht der Gesellschaft und an einer Satzung, die ungeachtet der Gesetzesänderung den Sozialen Wohnungsbau im Sinne der Gründer fortführen sollte, ohne auf Erleichterungen durch die Gemeinnützigkeitsanerkennung hoffen zu können.

Mit dieser Perspektive waren wieder Planungen möglich, die man sofort weiterführte. In der Keplerstraße im Strietwald wurde 1989 von der Gesellschaft neben der bereits umgesetzten Anlage am Hasenhägweg eine komplette Wohnanlage mit 69 Wohneinheiten in zehn Häusern und einer Tiefgarage konzipiert, die anschließend die Baugenehmigung erhielt. Auch konnte die Finanzierung über die Bewilligung öffentlicher Baudarlehen auf den bekannten Wegen sichergestellt werden. Voraussichtlicher Baubeginn sollte aufgrund des Stichtages der Gesetzesänderung aber erst Frühjahr 1991 sein, damit die Maßnahme in Gänze unter den neuen Konditionen abgerechnet werden konnte.

Ein weiteres Projekt war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in 2 Häusern und einer Tiefgarage an der Bavariastraße. Auch hier schloss man noch 1989 alles Notwendige wie Planung und Finanzierung unter den Bestimmungen des WGG ab, sah aufgrund des Übergangsjahres jedoch auch für diese Baumaßnahme die Umsetzung ab Herbst 1991 vor. Die Modernisierung lief in gewohntem Umfang weiter, wiederum konnten 48 Wohnungen unter Aufwendung von etwa einer halben Million DM auf den modernsten Stand gebracht werden. Am 22. Oktober 1989 konnte dann auch erfolgreich und termingerecht der Bau an der Alexandrastraße abgeschlossen werden, so dass Ende 1989 alle 110 Wohnungen vermietet und bezogen waren. Nur etwa zwei Wochen später fiel die Berliner Mauer, die politische Gemengelage verkomplizierte sich durch die Entwicklungen in der Folge weiter; ebenso begann eine neue Dimension des Zuzugs in die BRD, der nicht vorhersehbar gewesen war. Die Knappheit am Wohnungsmarkt sollte weiter ansteigen.



Oben: Mitte Juni begannen die Außenputzarbeiten. Kurz darauf wird das Ende der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen offiziell.

Mitte: Der fertiggestellte Innenhof der Wohnanlage.

Rechts: Die Konzeption entspricht gänzlich dem Geist der späten 1980er Jahre, der auf farbige Akzente setzt, so wie an diesem Projekt die Stahlelemente konsequent blau beschichtet sind.

Die 1990er

Modernisierungen,
Sanierungen und Marktsättigung



Die 1990er – Modernisierungen, Sanierungen und Marktsättigung

Die 1990er Jahre waren davon geprägt, dass man den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit dem Steuerreformgesetz von 1990 die Gemeinnützigkeit entzogen hatte. Eine Umorganisation war also unumgänglich und aufgrund der annähernd gesättigten Situation am Wohnungsmarkt glücklicherweise auch möglich. Hinzu kam begünstigend, dass in Aschaffenburg sowie bundesweit die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und den Wohnungsunternehmen hervorragend funktionierte. Nachdem schon in den Siebzigern seitens der Politik die Subventionierung eingestellt wurde und mit der Abschreibungs politik neue Rahmenbedingungen gesetzt worden waren, war die Neubautätigkeit wesentlich zurückgegangen. Vom eigentlichen Sozialen Wohnungsbau kann in den 1990ern im althergebrachten Sinne nicht mehr die Rede sein. Vielmehr ging man dazu über die ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen zur Planung und Erschließung neuer Stadtteile einzusetzen, denn nur sie hatten für diese komplexe Aufgabe die notwendige Kompetenz erworben:

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte seit 1945 ist also dahin gelangt, daß der Staat sich im Wohnungssektor auf die essenziellen Funktionen konzentrieren kann: auf Armutsvermeidung, zum Beispiel durch Wohngeld, und auf Strukturpolitik zur Vermeidung von Ghettobildung und Nestern sozialen Mißstands.“²⁰

Auch für die Aschaffener Gesellschaft wurden diese „essenziellen Funktionen“ zur zentralen Aufgabe. So wurden in den Neunzigern unter anderem in der Keplerstraße und durch die Übernahme der zahlreichen US-Wohnungen ganze Stadtteilcluster geprägt und umgestaltet. Verstärkt folgte man der Devise Qualitatives statt Quantitatives bauen, so dass der Bestand weiterhin modernisiert und qualitativ verbessert wurde und nur sehr wenige Neubauten erstellt wurden. ‚Qualitativ‘ bedeutete nun auch möglichst die soziale Ausgrenzung durch die Konzeption zu überwinden und den spezifischen Interessenlagen der sehr heterogenen Bevölkerungs- bzw. Mietergruppen schon prospektiv Rechnung zu tragen. Nicht mehr der Neubau prägte die 1990er Jahre, sondern die bewusste Verschiebung des Fokus‘ auf Nachhaltigkeit, Qualität und das soziale Wohnumfeld.

Nach 50 Jahren der Gemeinnützigkeit begann das neue Jahrzehnt entsprechend unter ganz neuen Rahmenbedingungen. Zum 31. Januar 1990 schied der zweite Geschäftsführer Helmut Eckert aus dem neuen Unternehmen aus, das mit einem Stammkapital von 19.987.100 DM und Helmut Kirbach als alleinigem Geschäftsführer nun unter anderen Vorzeichen die gleichen Ziele weiterverfolgte.

1990 wurden Modernisierungsarbeiten in der Pestalozzistraße 32 und 36 sowie der Gabelsbergerstraße 17 bis 29 umgesetzt. Der Einbau von Bädern dort bezifferte sich auf rund 94.000 DM. Zum 31. Dezember 1990 ging die Gesellschaft so mit insgesamt 416 Häusern mit 2.738 Wohnungen, zehn gewerblichen Einheiten und 533 Garagen aus der Gemeinnützigkeit in eine steuerpflichtige GmbH über.



*Detail am Gebäude des „Gabelsberger Blocks“
aus der Bauzeit (1920er Jahre).
Kragstein mit Hausnummer (Foto 1990).*

Die im Vorjahr fertig geplante Neubaumaßnahme in der Keplerstraße ging in die Ausschreibung. Von den rund 15 Millionen der geschätzten Kosten erbrachte die Gesellschaft ein Drittel aus Eigenmitteln. Im März 1991 konnte begonnen werden, da die Witterung dies erst dann zuließ. Ansonsten wurde in diesem Jahr hauptsächlich die Modernisierung von Bädern und der Einbau von isolierverglasten Kunststoffens tern in Angriff genommen. Erstmals wurde in den Anwesen

am Leiderer Stadtweg 61 bis 65, die in den frühen 1950er Jahren erbaut worden waren, eine Zentralheizung nachgerüstet. Auch in der Paulusstraße 12 bis 18 und der Schillerstraße 29 wurde 1991 umfangreich saniert.

Der Baubeginn für die Errichtung von zwei Häusern mit 14 Wohnungen und einer Tiefgarage an der Bavariastraße wurde auf Frühjahr 1992 festgelegt.

Bis Ende 1992 wurde am Neubaukomplex an der Keplerstraße mit zehn Häusern und 69 Mietwohnungen und 69 zugehörigen Tiefgaragenstellplätzen weitergebaut, bis am 1. Dezember 1992 die drei ersten Häuser mit 24 Wohnungen fertiggestellt und bezogen waren.

Rechts: Die hölzernen vorgelagerten Balkone entsprachen dem modernen Anspruch an ökologisches Bauen, das seit Ende der 1980er Jahre an Bedeutung zunahm. Zuvor waren Holzkonstruktionen bei Neubauten im Außenbereich eher die Ausnahme.

Unten und unten rechts: Richtfest 1992 in der Keplerstraße. Die Gäste hatten sich um Bürgermeister Reiland eingefunden.



Oben: Die Bautafel für das seit 1989 genehmigte Projekt in der Keplerstraße im Frühjahr 1992.

Rechts: Baubeginn in der Keplerstraße. Im Hintergrund die südwestliche Häuserreihe des Baukomplexes am Hasenhäweg, der Mitte der 1980er Jahre von der Gesellschaft errichtet worden war. Ein neues „Cluster“ entsteht.



Unten: Im Dezember 1992 sind die ersten drei Häuser mit 24 der geplanten 69 Wohnungen in der Keplerstraße bereits bezogen. Die Außenanlagen wurden im Frühjahr fertiggestellt.



Als „Kunst am Bau“ wurde in der Keplerstraße eine Skulptur vom Gewinner des Wettbewerbs Wolfgang Aulbach erworben und aufgestellt. Sie stellte – wie gewöhnlich – den Namensgeber der Straße dar: Johannes Kepler. Titel des Werkes: „Sonnenmann Johannes“.



Zusätzlich zur Skulptur schmückten vier Windspiele die Außenanlagen, die von Marianne Knebel-Schiele geschaffen wurden.



Die Keplerstraße wurde ebenfalls den modernsten Ansprüchen an das Wohnen gerecht.



Die Farbakzente der späten 1980er Jahre waren in der Keplerstraße bereits mit den moderneren Holzverkleidungen kombiniert, was aus den Häusern ein mustergültiges Beispiel für das ökologische Bauen der frühen 1990er Jahre machte.

Im April 1992 wurde zusätzlich auch – wie geplant – der Bau von zwei Wohnhäusern mit 14 Wohnungen und 13 Tiefgaragenstellplätzen an der Hefner-Alteneck-Straße begonnen. Die Modernisierungsmaßnahmen konnten dank der regierungsseitigen Förderung in kontinuierlichem Maß weitergeführt werden. Nach den Umstrukturierungen durch den Wegfall der Gemeinnützigkeit hatte die Gesellschaft 1992 wieder zu ihrer früheren Aktivität zurückgefunden. Eine sehr günstige Chance für den Sozialen Wohnungsbau ergab sich aus den politischen Entwicklungen und dem Ende der Bedrohungslage des Kalten Krieges, aufgrund welcher noch wenige Jahre zuvor ein kostenintensiver, großer Schutzraum in der Alexandrastraße angelegt worden war.



Die Wohnanlage Travis Park 1980.

Durch den Abzug der US-Streitkräfte aus Aschaffenburg bis Ende 1992 wurden vom Bundesvermögensamt unter anderem sieben Wohnblocks mit 102 Wohnungen in der späteren Medicusstraße freigegeben. Schnell war man sich einig, dass die Gesellschaft sämtliche sieben Wohnblocks mit Grundstück erwerben sollte. Durch Umbaumaßnahmen plante man eine Kapazitätserweiterung der Gebäude auf insgesamt 168 Wohnungen. Durch diesen Umstand erhielt der soziale Wohnungsbau in Aschaffenburg einen erheblichen Schub.

Die Umbaumaßnahme wurde einschließlich des Kaufpreises auf rund 23.100.000 DM geschätzt. Die Finanzierung konnte recht zügig mit Darlehen am Kapitalmarkt, öffentlichen Darlehen und Förderzuschüssen gesichert werden.

Die Stadt Aschaffenburg stellte die notwendigen Eigenmittel in Form einer Kapitaleinlage mit 3.800.000 DM zur Verfügung.

Im April 1993 waren in der Keplerstraße im Strietwald sämtliche Wohnungen bewohnt. Für den kompletten Neubau der 69 Wohnungen entstanden Baukosten in Höhe von 16.237.500 DM. In Relation zu den erwarteten Kosten von 23.100.000 DM an der Medicusstraße im ehemaligen „Travis Park“ für 186 Wohnungen wird deutlich, welche Chance dieses Umbauprojekt bot. Der Kaufvertrag mit der Bundesvermögensverwaltung konnte noch am 27. April 1993 abgeschlossen werden und schon wenige Tage später konnten am 3. Mai 1993 die Bauarbeiten beginnen, so dass die ersten 24 Wohnungen schon ab Dezember 1993 bezogen werden konnten. In die Wohnungen mussten jeweils Einzelbäder eingebaut werden, was den hauptsächlichsten Aufwand der Maßnahme bedeutete. Zusätzlich wurden Müllplatzüberdachungen, Vordächer und Jägerzäune erstellt.



Spielplatz vor der Wohnanlage Travis Park.

14 weitere Wohnungen mit 13 Tiefgaragenstellplätzen wurden im Herbst 1993 an Hefner-Alteneck-Straße 71 und 73 fertiggestellt und im September und November bezogen.



Straßenansicht der Hefner-Alteneck-Straße 71 und 73. Die Satteldachkonstruktion mit Walm und Gauben war recht aufwändig angelegt.

Bei den Modernisierungsmaßnahmen wurden fortan wie in diesem Jahr am Leiderer Friedrich-Krane-Platz und dem Leiderer Stadtweg neben den Isolierungsmaßnahmen zunehmend auch Zentralheizungen nachgerüstet. Die Finanzierung dazu war von der Regierung von Unterfranken mit zinsvergünstigten Kapitalmarktdarlehen sowie neunjährigen Modernisierungszuschüssen gefördert.

Ab 1. Januar 1994 übernahm die Gesellschaft für Wohnungsbau im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages die buchhalterische und mietrechtliche Abwicklung der Geschäfte der „Baugenossenschaft der Verkehrsangehörigen e.G. Aschaffenburg“ mit 268 Wohneinheiten. Durch die weiteren Einlagen war das Stammkapital auf 20.987.100 DM angewachsen. Im Frühjahr 1994 wurde beschlossen, dass nach dem Ausscheiden des Geschäftsführers Helmut Kirbach am 31. Oktober Elmar Schüssler als sein Nachfolger bestellt werden sollte.

Im ehemaligen „Travis Park“ waren im letzten Monat der Tätigkeit Helmut Kirbachs die übrigen 144 der 168 Wohnungen an der Medicusstraße bezogen worden.

In nur einem Jahr war der seit 1992 geplante Umbau erfolgreich umgesetzt und mit einer Fassadenrenovierung und einer Umgestaltung der Außenanlage 1995 abgeschlossen worden. Noch 1994 wurden die übrigen Gebäude in der Paulusstraße ebenfalls einer umfassenden Modernisierung unterzogen, so dass auch dort 40 moderne Wohnungen entstanden.

Eine relevante Veränderung im Mieterverhalten erreichte nach den Jahren der bundesweiten Rezession ab 1993 gegen Mitte der 1990er Jahre auch in Aschaffenburg die Aufmerksamkeit. Die Zahl von Wohnungswechseln stieg stark, so dass 1995 ungefähr 300 Wohnungen getauscht oder gewechselt wurden, was mit einem erheblichen Aufwand in Verwaltung und Planung verbunden war. Dieses Phänomen beruhte auf den steigenden Ansprüchen und einem vermehrt realisierten Wunsch nach Flexibilität und Optimierung. Dieses „Fluktuation“ genannte Verhalten wurde in den nächsten Jahren genau in den Blick genommen, da in Kombination mit den geplanten Umzügen im Rahmen der Sanierungen mehr Leerstände und folglich Mietausfälle drohten.

Da der Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt war und der Sanierungsbedarf unvermindert weiterbestand, entschied man die Neubautätigkeit ab 1995 weitgehend bis ganz ruhen zu lassen. So waren die notwendigen Modernisierungen zu finanzieren und weiterhin über Mieteinnahmen gesichert. Tatsächlich wurden über ein Jahrzehnt keine gesellschafts-eigenen Bauten mehr erstellt.

An Tätigkeiten und Maßnahmen mangelte es hingegen keinesfalls, denn der umfangreiche Wohnungsbestand erforderte durch die modernen Ansprüche und Rahmenbedingungen allorts Optimierungen. Insbesondere Fassadenrenovierungen fielen in diese Zeit. Verstärkt lag der Fokus auf einer noch ansprechenderen Gestaltung des „Wohnumfelds“, sprich der umgebenden Außenanlagen. Sie waren für die Attraktivität der Wohnungen ausschlaggebend. Daher wurden sie sukzessive neu gestaltet, noch größere und moderner ausgestattete Spielplätze errichtet. Dem allgemeinen Trend folgend wurden Gehwege nicht mehr geteert, sondern nach Möglichkeit gepflastert und zur Verfügung stehende Freiflächen bepflanzt. Bewährt hatte sich seit den 1980er Jahren die Einrichtung von sogenannten Mietergärten, die eine behagliche

Wohnatmosphäre schufen. Diese Maßnahmen wurden von der Regierung von Unterfranken mit zinsgünstigen Kapitalmarktdarlehen und neunjährigen Modernisierungszuschüssen gefördert. Auch die Mieten stiegen, was ebenfalls zu einer partiellen Kompensation der Modernisierungskosten beitrug. Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung stiegen ab 1995 (hier betragen sie 5,8 Millionen DM) kontinuierlich an.

1996 verschlechterte sich die Arbeitsmarktsituation im Land wie auch in Aschaffenburg. Dies hatte direkte Auswirkungen auf die Mieter, so dass Mietrückstände und Mietausfälle wieder vermehrt zu verzeichnen waren. Kosten für Gerichtsverfahren und Räumungen verstärkten diese Situation. Die Ansprüche der Mieter sanken in der Folge und es waren folglich niedrigpreisige Mietwohnungen sehr begehrt.

Bei der Modernisierung versuchte man wo möglich eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung und Einzelmessgeräten zu installieren. Die Eingangsbereiche erhielten standardmäßig neue Vordächer und es wurden moderne Gegensprechanlagen eingebaut. Ein Fall von Vandalismus in einer Tiefgarage machte 1996 den zusätzlichen Einbau von Toren notwendig. In der Folge war man für derartige Fälle sensibilisiert.

1997 zeichnete sich ab, dass die Gesellschaft weitere, frei gewordene US-Wohnungen erwerben könnte. Diese Aussicht lieferte einen Grund mehr, keine eigenen Neubauten zu planen. Nachdem – wenn auch generell in geringerem Umfang – vor allem kleine und mittlere Wohnungen mit preisgünstigen Mieten und gutem Qualitätsstandard gesucht wurden, konnte die Sanierung der US-Wohnungen hier das Angebot verbessern. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre hatte die Migrationsbewegung der „Spätaussiedler“, vornehmlich aus Russland und den Nachfolgestaaten der Sowjetunion – hervorgerufen durch die Tschetschenienkriege – auch Einfluss auf den Aschaffener Wohnungsmarkt und eine kurze Nachfragesteigerung, denn die meist als Familien übersiedelten Personen benötigten große Wohnungen, die im Bestand der Gesellschaft vorhanden waren. Dies verstärkte allerdings die bereits hohe Fluktuation der Mieter noch, die von 145 Wechseln im Vorjahr auf 344 im Jahr 1997 um mehr

als das Doppelte anstieg. Dauermietverhältnisse, so wie sie lange Jahre üblich waren, waren fortan immer weniger gefragt.

Um die Kosten und den Aufwand für notwendige Reparaturen nach kürzester Mietdauer einzudämmen wurde ab 1997 bei Neuverträgen eine Mietkaution von 3 Monatsmieten erhoben.

Von den 2.979 gesellschaftseigenen Wohnungen waren zwischenzeitlich mehr als die Hälfte, nämlich 1.541 in diesem Jahr nicht mehr öffentlich gefördert, so dass diesbezüglich auch eine Änderung der Verhältnisse eintrat. Da Neuförderungen ausblieben war zu erwarten, dass der Anteil der für den freien Mietmarkt zur Verfügung stehenden Mietwohnungen stetig steigen würde. Dieser große preisgünstige Wohnungsbestand war für den Standort Aschaffenburg ein großes Plus und steigerte die Attraktivität, denn die Mieten blieben damit sozialverträglich – eines der grundlegenden Ziele bei der Gründung 1949. Fast 50 Jahre später war der Wohnungsmarkt allerdings in Aschaffenburg gesättigt, es bestand kaum mehr Nachfrage nach Mietwohnungen.

Diese Rahmenbedingung führte mit dazu, dass man den geplanten Kauf von 216 US-Wohnungen 1998 nicht mehr in Erwägung zog, obwohl bereits Bauvorbereitungskosten angefallen waren. Zusätzlich zum hohen Kaufpreis war bekannt geworden, dass die Gebäude sowie das Grundwasser schadstoffbelastet sein könnten. Ende März 1999 lehnte der Aufsichtsrat den Kauf endgültig ab. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Bestand finanzierte man verstärkt über Haus- und Grundstücksverkäufe. Eine Änderung der Situation war nicht abzusehen, jedoch hielten sich die Mehreinnahmen durch die nicht mehr der Preisbindung unterliegenden Wohnungen in einem Rahmen, der die Sanierungsprogramme ermöglichte.

Zum 50jährigen Jubiläum 1999 befand sich die Gesellschaft in einer Situation, die nicht kontrastreicher zu der von 1949 hätte sein können. Die Bautätigkeit war eingestellt, der Wohnungsmarkt gesättigt und man konnte über die Mieteinnahmen und Verkäufe die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen finanzieren. Die Wohnungsnot war behoben,



Rückansicht der Schlichthäuser mit den Hauseingängen am Lindenweg zur Hofseite.

Aschaffenburg verfügte dank der Gesellschaft über ausreichend sozialen Wohnraum. So vermerkt Geschäftsführer Schüssler über das Jubiläumsjahr in seinem Bericht, dass es „relativ unspektakulär verlaufen“ sei. Die nicht nur Aschaffenburg betreffende Umkehr vom Vermieter- zum Mietermarkt beschreibt er folgendermaßen:

Das Angebot frei finanzierter Wohnungen ist groß, die Nachfrage nach Mietwohnungen ist rückläufig. Gefragt sind preisgünstige Wohnungen mit guter Ausstattung und gutem Mieterpotential. [...] Die Bewerber sind kritisch, sie suchen Wohnungen mit guter Ausstattung in ruhigen Wohngebieten und kleinen Einheiten.



Zwei der Häuser am Lindenweg.
Im Hintergrund St. Kilian.

Der Leerstand von Wohnungen der Gesellschaft war so hoch wie nie, verursacht durch die bereits erwähnte Fluktuation der Mieter und auch die Sanierungsmaßnahmen. Durch sorgfältige Planung der Umzüge tat man das Mögliche, um den Leerstand gering zu halten. Um die Situation zu entspannen lancierte man Werbekampagnen in der Tageszeitung, bei den Unternehmen und an staatlichen Stellen.

Bei der Modernisierung konzentrierte man sich fortan auf Modernisierungen im Außenbereich, nicht zuletzt um keine Mieter umzuziehen und die Fluktuation damit zusätzlich zu verstärken.

Man begann mit Planungen zum Bau und anschließendem Verkauf von 8 Reihenhäusern im Lindenweg 6, 8, 10 und 12 sowie vis-à-vis die 9, 11, 13 und 15. Auf dem Grundstück befanden sich sogenannte „Schlichthäuser“ aus dem Baujahr 1937. Vier davon sollten abgerissen werden. Enger bebaut sollte so Platz für mehr Wohnraum entstehen.



Die Stadt verkaufte im endenden alten Jahrtausend der Gesellschaft das Anwesen in der Stiftsgasse 10 a, das sie 1988 saniert hatte und erhielt damit elf zusätzliche Wohnungen im Bestand.

Links: Abriss der Schlichthäuser am Lindenweg.

Die 2000er

„Die Stadtbau“ steht für Qualität.
Neuer Name, neue Herausforderung
„Wohnumfeldverbesserung“



Die 2000er – „Die Stadtbau“ steht für Qualität. Neuer Name, neue Herausforderung „Wohnumfeldverbesserung“

Während der 1990er Jahre hatte man die ehemals gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in ein modernes Unternehmen überführt. So wurden die für die freie Wirtschaft seit Langem selbstverständlichen Bestandteile der klassischen Unternehmensorganisation wie beispielsweise eine strategische Unternehmensplanung, Controlling, Produktentwicklung, Vertrieb, Marketing, Unternehmenskommunikation und Personalentwicklung implementiert. Optimal gerüstet für das nächste Jahrzehnt konnten so neue Herausforderungen angenommen werden wie zum Beispiel die Individualisierung und Diversifikation der Lebensstile der Mieterschaft, die längst nicht mehr als Standardfamilie in den deutschen „Standardgrundriss“ einer Mietwohnung passte. Es galt flexiblere wohnsoziologische Lösungen zu finden, die die Änderungen im Wohn- und Konsumverhalten mitmachen konnten. Dies sollte möglich werden durch Grundrisse, die für eine Möblierung flexibel nutzbar waren, sowie anpassbare Grundrisse bei denen Wandscheiben herausgenommen oder eingesetzt werden konnten und nach wie vor durch Modernisierung und ökologische Zielsetzung. Auch für Aschaffenburg wurde das sogenannte ‚Portfoliomanagement‘ als eine Art Bestandspflege unter Wertgesichtspunkten wichtiger als zuvor, da man dazu übergang vermehrt Gebäude aus dem Bestand zu verkaufen, um Modernisierungen zu finanzieren oder neue Grundstücke zu erwerben.

Immer mehr wurde auch für die Aschaffener Gesellschaft eine immer wichtigere Aufgabe das soziale Management. Hierzu zählten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes wie auch die Komplettierung der Infrastruktur, zum Beispiel die Einrichtung von Cafés oder Jugendtreffpunkten, Kindertagesstätten und Ähnliches mit eingegliederten sozialpädagogischen Projekten wie auch eine intensivere Kundenbetreuung. Es ergab sich in diesem Jahrzehnt erneut eine Verschiebung des Kerngeschäftes hin zu wohnbegleitenden Dienstleistungen und Services. Die Wohnungspolitik wurde in dem Projekt „Soziale Stadt“ mit integriert, so dass es Aufgabe der Gesellschaft wurde integrative Maßnahmen zur Stärkung benachteiligter städtischer Wohnquartiere zu ergreifen und zu planen. Intensiv wurde auf mehreren Ebenen an ausgewogenen

Bewohnerstrukturen in den betroffenen Siedlungsbereichen gearbeitet. Es handelte sich um einen integrativen Gesamtansatz, der Städtebauförderung, Wohnungspolitik, Arbeitsmarktpolitik und Sozialpolitik miteinander verbinden konnte. In Aschaffenburg gelang dies vorbildhaft und wurde über die nächsten Jahrzehnte weitergeführt.

Das „Millennium“ wurde in der Bevölkerung als Wendepunkt wahrgenommen, den man zum Anlass für unzählige Neuerungen nahm. So wurde auch aus der die Kernaufgaben von 1949 widerspiegelnden Bezeichnung „Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg“ die prägnantere und kürzere Firmierung „Stadtbau Aschaffenburg GmbH“. Diese Umbenennung war logisch und konsequent, denn der Wohnungsneubau stand schon seit Langem nicht mehr an erster Stelle. Die Umorganisation zu einem modernen Unternehmen gegen Ende des alten Jahrtausends hatte die Vorgänge wie auch die Zielsetzung verändert, so dass der allgemeinere und andernorts ebenfalls gebräuchliche Begriff „Stadtbau“ sehr viel universeller und somit angemessener erschien.

Im ersten Geschäftsbericht im neuen Jahrtausend erläuterte Geschäftsführer Schüßler die zugrundeliegende „Philosophie“:

Qualität wird von uns allen vielfach zur Beurteilung von Dienstleistungen und Produkten herangezogen. Sie ist auch das Ziel der Stadtbau Aschaffenburg GmbH. Wie Sie sehen, haben wir uns einen moderneren Namen gegeben. Unter Qualität verstehen wir aber vielmehr auch die Inhalte, die dahinter stehen: Moderne und preiswerte Wohnungen in freundlichem Wohnumfeld. Hierauf haben wir im Jahr 2000 unsere Priorität gelegt und werden diese Unternehmensphilosophie auch in Zukunft verfolgen.

Fortan bot die Stadtbau freie Bauplätze sowie aus dem Bestand freigewordene Reihenhäuser vorrangig ihren Mietern und Familien mit Kindern zum Kauf an. Der Bestand wurde somit fortwährend optimiert und an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes angepasst. Durch Verkäufe – wie im Jahr 2000 der eines Reihenhauses – konnten Käufe getätigt werden, wie beispielsweise das 1988 sanierte Anwesen in der Stiftsgasse 10 mit elf Wohnungen.

Neubauten waren zu Beginn des Jahrtausends nicht in Planung oder Umsetzung, da man unter großem finanziellem Aufwand 96 Wohnungen in der Boppstraße 31, 33 und 35, der Leiderer Hafenbahnhofstraße 36 und 38 sowie die Appartements Am Hasenkopf umfassend modernisiert hatte und ebenfalls dort eine Hebammenpraxis eingerichtet hatte.



Hier wurden bei der Sanierung im Jahr 2000 erstmalig moderne Energiespartechnologien angewandt.

Man setzte in Sachen Nachhaltigkeit und Qualität auf „spezielle ökologisch innovative Energiesparmaßnahmen“ – so bezeichnete man seinerzeit Energieeffizienz. An den drei Häusern der Boppstraße wurde erstmals ein Außenputz mit Wärmedämmung angebracht. In Kombination mit neuester Brennwertechnik und einer separaten Einzelraumtemperaturregelung konnte tatsächlich eine signifikante Wärmeenergieeinsparung erwartet werden. Diese ersten Vorstöße gingen einher mit der „Lokalen Agenda21“, die 1995 von der Stadt Aschaffenburg in Kooperation mit Organisationen, Bürgern und insbesondere mit dem „Nord-Süd-Forum Aschaffenburg“ ins Leben gerufen worden war und Nachhaltigkeitsthemen auf lokaler Ebene durch verschiedene „Runde Tische“ und Projekte behandelte. Die Stadtbau beteiligte sich rege und setzte die Ziele in ihren Modernisierungsmaßnahmen in die Tat um.

2001 war das Jahr der Einführung des Euro. Daher musste auch bei der Stadtbau das gesamte Rechnungswesen umgestellt werden. Man ging dabei so vor, dass man im Ferienmonat August rückwirkend ab 1. Januar auf Euro wechselte.

Der Wohnungsmarkt in Aschaffenburg blieb weitgehend gesättigt und das Angebot an Kaufimmobilien zu finanzierbaren Preisen und modernisierten Mietwohnungen war groß. Im Stadtgebiet selbst gab es sogar Wohnungsüberhänge, die nicht vermietet oder verkauft werden konnten. Für die Stadtbau wurde es dadurch zwar schwieriger Mieter zu finden, aber da sie nach wie vor eine sozial benachteiligte Zielgruppe bediente, die ansonsten auf dem Wohnungsmarkt nicht zum Zuge kam, blieb die Nachfrage an sich vorhanden. Aus- und Übersiedler mit großem Familiengefüge suchten weiterhin groß bemessene Wohnungen, die am Markt nur knapp vorhanden waren. Gesucht wurden ansonsten vor allem preisgünstige Wohnungen mit gehobenem Standard. Dieses Suchprofil versuchte man zum einen weiterhin durch intensive Modernisierungsmaßnahmen am Bestand zu bedienen.

Zum anderen sollte die Wohnqualität die Attraktivität der Bestandswohnungen weiter steigern. Das Wohnumfeld sollte gezielt verbessert werden. Es lag auf der Hand, dass Kinder in einem behüteten Bereich nahe der Wohnung spielen können sollten und dass Wohnanlagen mit viel Grünflächen in der Umgebung, sowie gepflegte und saubere Anlagen zum Wohlbefinden beitragen. Dies hatte die Gesellschaft spätestens seit den 1970ern in ihre Planungen integriert. Nichtsdestotrotz wurden 2001 veraltete Spielgeräte durch modernere ersetzt und komplett neue Spielplätze angelegt. In den Fokus der Kritik gelangten – auch durch die „Agenda 2021“ die versiegelten Flächen. Die Stadtbau reagierte auf ihrem Grund schnell und ließ sie zurückbauen, Zugangswege wurden anstatt geteert zu werden gepflastert und die Bepflanzung erneuert. Für die Optik wurden – wo trotz der seit den 1970er Jahren laufenden Modernisierungsmaßnahmen noch immer vorhanden – offene Mülltonnenplätze mit überdachten Müllhäusern umbaut.

Ein zweites – ebenfalls von der Stadt Aschaffenburg initiiertes Programm – wurde mit den Maßnahmen der Gesellschaft rege unterstützt. Die „Soziale Stadt“ sollte insbesondere die

sogenannte Quartiersentwicklung im städtebaulichen und sozialen Bereich fördern. Als Pilotprojekt war dazu 2001 in Damm aufgrund der Ergebnisse von seit 2000 laufenden Voruntersuchungen als erstes „Quartier“ ein Wohnumfeld von 168 Wohnungen zwischen Boppstraße und Bernhardstraße in Damm an den Start gegangen, das anschließend eine umfassende städtebauliche Entwicklung des Quartiers zum Ziel hatte. Mit der Umsetzung eines „Integrierten Handlungskonzepts (IHK) Damm-Mitte“ sollte eine wesentliche Verbesserung des Stadtteilimages gelingen.

Verbessern wollte man das Wohnumfeld zusätzlich durch die Schaffung eines angenehmen sozialen Miteinanders der Mietparteien. Intensiviert wurde daher der Kontakt mit Mietern über die Hauswarte und die Mitarbeiter, um den Kundenwünschen schnell und flexibel entsprechen zu können. Es wurden zur Schlichtung von Meinungsverschiedenheiten unter den Mietern fortan Ortstermine vereinbart oder diplomatische Gespräche am Runden Tisch in der Stiftsgasse organisiert. Ihrer sozialen Selbstverpflichtung wurde die Gesellschaft so auf noch direktere Weise abermals gerecht.

Im Jahr 2002 wurde zur Optimierung der Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern ein rund um die Uhr erreichbarer technischer Notdienst eingerichtet. Ein eigens dafür geschaffenes Netzwerk mit den Stadtwerken Aschaffenburg und den für die Gesellschaft tätigen lokalen Handwerksunternehmen konnte so gemeinsam eine permanente Ansprechbarkeit gewährleisten und technische Probleme sollten schneller und ebenso professionell wie bisher über dieses neue Beschwerdemanagementsystem gelöst werden können.

Zusätzlich wurde von der Gesellschaft ein eigens geschulter Mitarbeiter damit betraut, Mieter, die altersbedingt, wegen Alkohol oder sozialem Abstieg in Not geraten sind, zu beraten und eng zu betreuen, sie auf Ihre Pflichten hinzuweisen und für sie Kontakt zu den städtischen Ämtern zu halten. Die Gesellschaft webte so stetig an ihrem eigenen sozialen Netz für ihre Kunden.

Zwei erfreuliche Trends in den Parametern zeichneten sich im gleichen Jahr ebenfalls ab: Zum einen sank die Fluktuationsrate

stetig seit 1999 und der Leerstand konnte mit nur 5 Wohnungen 2002 inzwischen als fast vernachlässigbar bezeichnet werden. Diese fast vollständige Auslastung des Wohnungsbestandes brachte den Kauf weiterer leer stehender ehemaliger Wohnungen der US-Armee am ehemaligen Travis Park wieder ins Spiel, die wiederum saniert und modernisiert werden sollten. In verschiedenen Wohnungen wurden daher im Jahr 2002 Staubproben entnommen und auf gesundheitsschädliche PAK-Anteile (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht. Da die vom Umweltbundesamt vorgegebenen Richtwerte unterschritten wurden, erschien eine umfassende Schadstoffsanierung dort nicht erforderlich.

Zusätzlich plante man den Erwerb von der Stadt und die anschließende Sanierung eines Hochhauses im Stadtgebiet an der Lamprechtstraße 4 mit Ausblick auf die Grünflächen des Altstadtfriedhofs. Es sollte nach den 2002 vorbereiteten Plänen zu einem Wohngebäude mit 144 altersgerechten Appartements mit Küchenzeile zwischen 37 Quadratmetern und 57 Quadratmetern mit gehobener Ausstattung, Balkon und Einbauküche umgebaut werden, die bequem über einen Aufzug zu erreichen sein sollten. Im Erdgeschoss sollten drei rollstuhlgerechte Wohneinheiten eingerichtet werden.

Die Schaffung neuen Wohnraumes trotz des gesättigten und reichhaltigen Mietmarktes an sich geriet verstärkt in den Blick, da infolge des zunehmenden Abbaus von Sozialwohnungen nach Ablauf der Bindungsfristen von privaten Vermietern auch das Angebot von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten absehbar immer geringer werden sollte. Eine steigende Nachfrage nach günstigen Wohnungen von bestimmten Zielgruppen war demnach zu erwarten. Da aber die vorhandenen Kapazitäten diese Nachfrage nicht würden befriedigen können, plante die Gesellschaft wie gewohnt proaktiv. Die gesamtdeutsche Volkswirtschaft stagnierte bereits seit 2001, so dass sich 2003 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,1 reale Prozent abschwächte. Dies hatte jedoch auf die kreditwirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen durchaus positiven Effekt.



Die Lamprechtstraße 4 nach der Sanierung im Jahr 2007.

Denn sie waren so günstig geworden wie in den vorangegangenen 20 Jahren nicht, so dass der Erwerb neuer Objekte wieder besser zu finanzieren war. Die Gesellschaft setzte planmäßig ihre Modernisierungsmaßnahmen fort und erreichte 2003 einen wichtigen Etappensieg: Die Hälfte des Wohnungsbestandes war zu diesem Zeitpunkt mit einer modernen Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Sieben Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren wurden umfassend modernisiert, im Einzelnen der Röderweg 32 und 34 von 1963, die Hartmannstraße 20



*Der modernisierte
Röderweg 34.*



*Hartmann-
straße 20.*



Elsavastraße 5.

von 1963, der Millerweg 2 und 4 von 1963 sowie die Elsavastraße 5 von 1968. Bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes ergaben sich durch die Prognosen des Statistischen Bundesamtes neue Anforderungen. Die demografischen Veränderungen ließen erkennen, dass der Anteil der Senioren an der Bevölkerung steigen würde. Demzufolge musste sich auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verändern hin zu mehr „seniorenrechtlichen“ Zuschnitten. Die Planungskonzepte – wie beispielsweise die des ehemaligen Schwesternwohnheimes in der Lamprechtstraße – wurden fortan darauf abgestimmt, damit zukünftig mehr barrierefreie und altersgerechte Wohnungen angeboten werden können.

Das Jahr 2004 brachte für die Stadtbau eine Reihe personeller Veränderungen mit sich. Durch die Oberbürgermeisterwahl schied nach 34 Jahren Willi Reiland auch aus dem Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden und wurde durch seinen Amtsnachfolger Klaus Herzog abgelöst. Eine Änderung im Gesellschaftsvertrag wurde zudem verabschiedet, der nun zwei Aufsichtsratsmitglieder mehr vorsah als bisher, und fortan aus neun Mitgliedern bestand.

Auch die Geschäftsführung wechselte, da Elmar Schüssler aus Altersgründen ausschied. Seine Arbeit setzte ab Mai 2004 Gerhard Kraus fort.

Die wirtschaftliche Situation spiegelte sich auch in zunehmenden Abschreibungen auf Mietforderungen und die Kosten für die Eintreibung rückständiger Mieten wider, wengleich sich die Wirtschaft im Laufe des Jahres 2004 wieder positiv entwickelte und eine Trendwende des jahrelangen Abschwungs andeutete. So konnte man unter guten Vorzeichen wie geplant das Hochhaus des ehemaligen Schwesternwohnheimes von der Stadt erwerben sowie ein weiteres Anwesen in der Bahnhofstraße 76 mit acht Wohnungen und ein unbewohntes Gebäude in der Betgasse 9.

Nach umfangreicheren Betonsanierungen und Treppenhausinstandsetzungen konnten 58 Wohnungen in den Anwesen Elsavastraße 3, Schillerstraße 91 und 93, dem Ulmenweg 2 c und 2 d planmäßig modernisiert werden, die über das „Bayerische Modernisierungsprogramm“ oder mit zinsgünstigen KfW-Darlehen finanziert wurden.



Die Schillerstraße 91 und 93 vor der Sanierung...

Der Wertewandel auf dem Immobilienmarkt hin zu mehr Qualität und Service, dem die Stadtbau Aschaffenburg schon seit Längerem offensiv zu entsprechen suchte, wurde 2005 bundesweit spürbar. Der Wettbewerb und die Wertermittlung innerhalb des Immobilienmarktes wurde zunehmend von den Kriterien ‚Standort‘ und dem ‚näheren Wohnumfeld‘ einer Immobilie bestimmt. Die Stadtbau justierte ihre Portfoliostrategien und Quartierskonzepte entsprechend kontinuierlich nach. Man erwarb durch Gesellschafterbeschluss eigene Anteile in Höhe von 2,193 % des Stammkapitals.

Um auch im Bereich der Serviceleistungen an der Spitze zu bleiben schloss man einen Betreuungsvertrag mit einem sozialen Träger ab, der diverse Dienstleistungen für ältere oder hilfsbedürftige Mieterinnen und Mieter in deren Wohnung anbot.

2005 war auch das Jahr einer seit zwei Jahren geplanten Wende: Nach Kauf der zwei von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworbenen Wohnblocks in der Mattstraße fungierte die Stadtbau nach einigen Jahren Pause wieder als Bauträgerin. Es sollten durch Umbau 22 – selbstredend „barrierefreie“ – Wohnungen entstehen und sodann im Teileigentum sukzessive veräußert werden. Die Mitarbeitenden wurden für die aktuellen Organisationsstrukturen intensiv und kostenintensiv geschult und es wurden vielfältige Weiterbildungsmaßnahmen im Bereich Portfolio-, Risiko- und



...und nach der Sanierung.

Förderungsmanagement sowie Seminare zum Mietrecht und EDV-Schulungen organisiert.

Der noch im alten Jahrtausend deutlich spürbare Anstieg der Wohnungsmieten hatte sich bis 2005 weiter abgeschwächt. Gestiegen waren dagegen in relevantem Maß die Wohnnebenkosten – insbesondere die Energiekosten für Gas und Strom. Heizen mit Öl hatte sich um 44,2 % verteuert. Diese Preisentwicklung war ein weiterer Faktor das „3-Liter-Haus“ in Anlehnung an den Automobilmarkt als das Haus der Zukunft anzusehen.

Die Stadt Aschaffenburg galt als attraktiver Wohnstandort und hatte entgegen dem bundesweiten Trend weiterhin einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen und durfte sich damit unter den Top Ten der 114 kreisfreien Städte in Deutschland einreihen. Entsprechend rechnete man zur Mitte des ersten Jahrzehntes im neuen Jahrtausend mit weiterhin vorhandener Nachfrage nach Mietwohnraum.

Das ehemalige Schwesternwohnheim in der Lamprechtstraße mit seinen acht Geschossen wurde vollkommen entkernt und man begann mit der Einrichtung von je fünf barrierefreien Wohnungen auf jeder Etage. Im Blick auf das Ideal des 3-Liter-Hauses wurde eine zusätzliche Außendämmung angebracht. Um den Wohnstandard zu erhöhen wurden unter beachtlichem Aufwand zusätzliche Balkone angesetzt.

Anfang Dezember begann man mit dem vornehmlich aus Eigenmitteln finanzierten Umbau des ersten ehemaligen US-Armee-Wohnblocks in der Mattstraße, um dort 22 Eigentumswohnungen zum Verkauf einzurichten. Davon waren bis zum Jahresende bereits vier Wohnungen verkauft.

2005 wurden neben weiteren Betonsanierungen und Treppenhauseinstandsetzungen die Fachwerkfassaden der beiden denkmalgeschützten und von der Gesellschaft sanierten Gebäude der Dalbergstraße 45 und 47 renoviert.

Organisatorisch hatte man im Laufe des Jahres ein sogenanntes Risikofrühwarnsystem eingerichtet, so dass Risiken des Marktes mit Potenzial zur Bestandsgefährdung rechtzeitig analysiert werden sollten.

So hatte Geschäftsführer Gerhard Kraus kurz vor seiner Pensionierung noch ein paar bedeutende Projekte zur Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt in die Wege geleitet. Er blieb bis 30. April 2006 im Amt und übergab an Jürgen Steinbach, der als sein Nachfolger ab dem 1. April 2006 ins Unternehmen eintrat. Er führte die Portfoliostrategie mit dem Fokus auf eine Modernisierung des Bestandes fort, die darauf abzielte die Attraktivität der Wohnungen weiter zu steigern – und die Mieten nach wie vor niedrigpreisig zu halten. Schließlich befand man sich weiterhin in der Phase eines Mietermarktes. 2006 war das Jahr eines numerischen Meilensteines: Die Stadtbau erreichte die Anzahl von 3.000 Bestandswohnungen.

Verabschiedung von Gerhard Kraus.



Jürgen Steinbach.

Die Betriebskosten waren trotz des erfreulichen Wirtschaftswachstums im Land die Stellschraube, an der 2006 – wo immer möglich – gedreht werden musste. 30 Wohnungen konnten in diesem Jahr auf einen energieeffizienteren Stand gebracht werden. Durch die Prognosen und den daraus entwickelten und medial sehr präsenten Begriff des „demographischen Wandels“ wurden die Bemühungen um Barrierefreiheit im Wohnungsbau weiter intensiviert. Auch deutlich wurde eine kulturelle Veränderung, die eine Abkehr von klassischen Familienstrukturen, die in gemeinsamen Wohnungen zusammenleben, erahnen ließ. Die Bauarbeiten an der Mattstraße und am Hochhaus in der Lamprechtstraße liefen weiter.

Modernisierungsarbeiten wurden am Schneidmühlweg 39 und 41, dem Hohenzollernring 18, 20 und 22 durchgeführt. Am Ulmenweg 2, 4, 6 und 8 wurden das Dach renoviert, die Fassade neu verkleidet, die Kamine erneuert und Betonsanierungen an den Laubengängen vorgenommen. In den Anwesen Seidelstraße 11, 13 und 15 wurde zur Energieeffizienzsteigerung eine Wärmedämmung an der Fassade und im Dachgeschoss nachgerüstet und zugleich die Heizung modernisiert.

Im Januar 2007 war das Verkaufsobjekt in der Mattstraße 1 bis 3 mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten fertiggestellt. Die Hälfte der Wohnungen war veräußert und wurde umgehend an die Eigentümer übergeben.



Die Eigentumswohnungen in der Mattstraße nach ihrer Fertigstellung 2006.

Im August wurde auch der zweite Wohnblock mit 22 Eigentumswohnungen in der Mattstraße 5 bis 7 zur Übergabe an die Käufer bereit.

An der Pfarrer-Scherpf Straße und am Lindenweg in Nilkheim hatte die Gesellschaft noch drei baufällige Häuser im Besitz, die sie zurückbauen zu fünf Grundstückspartellen veräußern wollte. Die Nachfrage war zunächst aber sehr zurückhaltend.

Im Laufe des Jahres 2007 gelang es aufgrund der Erfahrungen des Projekts „Soziale Stadt“ in Damm und dem daraus entwickelten Quartiersmanagement auf Veranlassung der Gesellschaft, das Hefner-Alteneck-Viertel, in dem sie einen großen Bestand hatte, ebenfalls ab 2008 als Programmgebiet der „Sozialen Stadt“ aufnehmen zu lassen. Nach den ersten Jahren intensiver Mieterbetreuung ließ die Gesellschaft eine ausführliche Mieterbefragung durchführen, die Aufschluss über Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit

ihrer Wohnung und der Objektbetreuung durch die Stadtbau sowie dem Wohnumfeld geben konnte. Mit inzwischen sechs Hausmeistern wurde die Bestandsbetreuung ausgeweitet.

Nachdem die Mehrwertsteuererhöhung von 16 % auf 19 % zum Jahresbeginn 2007 in Kraft trat, hatten die Verbraucher ihre Investitionen vorgezogen, was zu einer Konjunkturdelle führte. Gleichzeitig wurde auch die sogenannte „Eigenheimzulage“ abgeschafft, was zwar generell die Bautätigkeit im Land merklich dämpfte, jedoch die Nachfrage nach Mietwohnungen positiv beeinflusste, die ohnehin besonders im niedrigpreisigen Segment schon stark gewesen war. Für die weitere Zukunft wurde eine Zuwanderung in bayerischen Wachstumsregionen wie Aschaffenburg prognostiziert, was zu einer abermals erhöhten Nachfrage am Mietwohnungsmarkt führen würde.

Unten: Die sanierte Fischergasse 22 im Jahr 2007, bei der besonders auf den Erhalt des Fassadenschmucks von 1958 geachtet wurde.



Umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt in der Fischergasse 22 von 1958, in der Hartmannstraße 22 von 1961 sowie in der Kienstraße 8 und 10 von 1963. Dadurch musste eine Reihe von Bestandsmietern umziehen, was die ansonsten niedrige Fluktuationsrate für 2007 merklich erhöhte.

Unter den Mitarbeitern wurde 2007 die moderne Teamorganisation im Immobilienmanagement eingeführt und weiterhin zahlreiche Personalentwicklungsmaßnahmen angeboten. Ab 2008 waren laut der sogenannten Energieeinsparverordnung (EnEV) für sämtliche Wohngebäude Energiepässe zu erstellen. Der damit für die Gesellschaft verbundene Aufwand wurde abgedeckt, indem man Externe mit der Ausfertigung beauftragte. Dies brachte jedoch auch einen – wenn auch einmaligen – hohen Kostenaufwand mit sich.

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise wirkte sich im Laufe des Jahres 2008 vor allem durch stark gestiegene Rohstoffpreise auf die finanzielle Situation der Mieterinnen und Mieter aus und in der Folge auch direkt auf die Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der Stadtbau, die sich in der zweiten Jahreshälfte vor allem durch den erhöhten Fremdfinanzierungszins verschlechterten. Nun zahlte sich die in den Vorjahren eingerichtete und eingespielte unternehmerische Organisationsstruktur aus, die durch die interne Reorganisation darauf ausgerichtet war, auf aktuelle Veränderungen schnell reagieren zu können, und jederzeit auf eine Vielzahl an kurzfristigen Entwicklungen vorbereitet zu sein. Durch den 2008 aufgestellten Fünfjahresplan 2009 bis 2013 legte man fest, weiterhin den Fokus auf die Durchführung von energieoptimierenden Modernisierungen und Instandhaltungen zu legen. Als Innovation in diesem Bereich wurde 2008 die erste Pelletzentralheizung eingebaut. Die Neubautätigkeit von Mietwohnungen sollte in geringem Umfang wieder aufgenommen werden. Grundlage hierfür war die Prognose, dass für Aschaffenburg ein Bevölkerungszuwachs von 2,1 % bis zum Jahr 2025 erwartet würde. Konkret plante man dazu Neubauten auf den Grundstücken an der Hensbachstraße, Spessartstraße und Bernhardstraße sowie am Schneidmühlweg. Modernisiert wurden die Breslauer Straße 30 und 34 (Baujahr 1958), die Danziger Straße 10 und 12 (Baujahr 1958) sowie die Elsavastraße 4 und 6 (Baujahr 1971).



Oben: Richtfest in der Hensbachstraße 4 in Schweinheim.

Unten: Beim Richtspruch, unter den Zuschauern Klaus Herzog, Günter Dehn und Jürgen Steinbach.



Im wirtschaftlich ebenfalls schwierigen Jahr 2009 konnte die Stadtbau auf 60 Jahre Firmengeschichte zurückschauen. Man feierte dieses Jubiläum mit einer Mieterhöhung, bei der eine Mieterin ausgezeichnet wurde, die seit Gründung der Gesellschaft dem Unternehmen treu geblieben war.

Zwar hatte zum Ende der ersten Jahreshälfte eine allmähliche konjunkturelle Erholung eingesetzt, jedoch stieg die Arbeitslosenquote an. Es war daher damit zu rechnen, dass auch in Aschaffenburg die Nachfrage nach Sozialwohnungen und preisbegünstigten Mietwohnungen steigen würde.

Die Aufstockung des Bestandes war bereits in die Wege geleitet und die Bauarbeiten in der Hensbachstraße, Spessartstraße sowie am Schneidmühlweg waren in vollem Gange während Instandhaltung und Modernisierung zur energetischen Verbesserung bei der Gebäudesubstanz weiterhin Schwerpunkt der Tätigkeit blieben. In diesem Jahr wurden die Laurentiusstraße 2 bis 14 in Leider (Baujahr 1958), die Uhlandstraße 31 und 33 (Baujahr 1955) sowie die Bernhardstraße 27 und 29 (Baujahr 1957) auf einen modernen energetischen Standard gebracht.



Oben: Mieterhöhung anlässlich des Jubiläums der Stadtbau Aschaffenburg mit Oberbürgermeister Klaus Herzog und Jürgen Steinbach in der Stadthalle.

Unten: Der 2009 neu eingerichtete Garagenhof in der Bernhardstraße.





2022
Geschäfts-
bericht



Geschäftsbericht
2019

70 Jahre



Geschäftsbericht
2012



Geschäftsbericht
2011



Geschäftsbericht
2010



Geschäftsbericht
2009



Geschäftsbericht
2008



Geschäftsbericht
2007



Die 2010er

Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen



Die 2010er – Klimagerechtes und nachhaltiges Bauen

Die Gesellschaft hatte in den letzten Jahren des ersten Jahrzehnts im neuen Jahrtausend die wirtschaftlichen und finanziellen Turbulenzen an den Märkten und die allgemeine Rezession unbeschadet überstanden. Die Tatsache, dass die Stadtbau sich seit Gründung dazu verpflichtet hatte ihren Bestand ausschließlich unter „wohnungswirtschaftlichen, nicht unter kurz- oder mittelfristigen Renditegesichtspunkten“ zu bewirtschaften wies sie als per se „nachhaltig“ aus. Nicht nur in geschäftlicher Hinsicht kam man dieser hauptsächlich sprachlich neuen Maxime seit Langem nach, sondern fortan auch im Hinblick auf den Klimaschutz und die CO₂-Einsparungen setzte man bereits auf Sanierungsprozesse, die diese Nachhaltigkeit sichern sollten. Seitens der bundesdeutschen Politik wurde das Klimaschutzziel durch die Verschärfung der Energiesparverordnung zum 1. Oktober 2010 intensiviert. Die Anforderungen dieser Verordnung, die sich auch für die Stadtbau ergaben, erhöhten den Kostenaufwand für den Wohnungsneubau als auch für die Sanierung von Bestandsimmobilien deutlich. Es wurde damit ungleich schwieriger, diese Ziele und Anforderungen

so miteinander zu vereinbaren, dass das Mietniveau von Einkommensschwächeren dadurch nicht anstieg und neben nachhaltiger Energieeffizienz auch die Mietpreise nachhaltig blieben. Ebenfalls 2010 wurden jedoch die von der staatlichen Förderbank KfW zur Verfügung gestellten Mittel für energetische Sanierungen um die Hälfte gekürzt, so dass sowohl Kern- wie auch Nebenaufgabe des Unternehmens unter den neuen Rahmenbedingungen zu leiden hatten. Die Bundesregierung hatte jedoch Konjunkturpakete aufgelegt,



Das Null-Emissionshaus (KfW-Effizienzhaus 55) am Schneidmühlweg 58 bis 60 kurz vor dem Bezug.

die spätestens ab 2010 auch zunächst für den öffentlichen Hochbau fördernd wirkten. Für die Stadtbau zahlten sich in diesem Jahr die noch vor der Wirtschaftskrise begonnenen Projekte aus. Die letzten sanierten Eigentumswohnungen in der Mattstraße 17 wie auch die restlichen dort errichteten Carports und Garagen konnten veräußert werden. Am Schneidmühlweg in Damm konnte das in Sachen Energieeffizienz moderne Null-Emissionshaus (KfW-Effizienzhaus 55) in die Errichtung gehen und die letzte der künftigen 31

Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenstellplatz schon 2010 verkauft werden. Zusätzlich begannen die Bauplanungen für eine weitere Doppelhaushälfte am Lindenweg. Ein weiteres, sogenanntes „Energiesparhaus“ (KfW Energiesparhaus 40) wurde in der Hensbachstraße 4 mit acht Wohnungen und knapp 600 Quadratmetern Wohnfläche fertiggestellt. Das Gebäude wurde auf einem Erbpachtgrundstück errichtet, so dass aus dem Grundstück und dem Erbbau-recht weiterhin Einnahmen zu erzielen waren. Alle acht Wohnungen konnten auch im Hinblick auf das vorherrschende Thema des demographischen Wandels als „barrierefrei“ errichtet werden. Aus Gründen der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit für beide Seiten bestellte man auch für den Arbeiter-Samariter-

Bund (ASB) für das im Grundbesitz der Gesellschaft befindliche knapp 1.500 Quadratmeter messende Grundstück Am Hasenkopf ein Erbbaurecht, so dass dort aufgrund der entfallenden Grunderwerbskosten mit geringerem finanziellen Aufwand eine Kinderkrippe samt Parkmöglichkeiten erbaut werden konnte. Durch diese soziale Einrichtung können seit 2011 direkt neben dem Klinikum, bei den „Klinikstrolchen“, Kinder von zwei Monaten bis drei Jahren vornehmlich von Klinikumsmitarbeitern, aber auch von extern, betreut werden.



Das fertiggestellte KfW Effizienzhaus 40 in der Hensbachstraße 4 in Schweinheim.



Das Grundstück der Kinderkrippe „Klinikstrolche“ liegt sehr schön am Waldrand.

Im Jahr 2010 konnte eine ganze Reihe Anwesen umfangreich modernisiert werden. Darunter 42 Wohnungen in der Laurentiusstraße 2 bis 14 in Leider (Baujahr 1958), das angrenzende Haus am Friedrich-Krane-Platz 8 (Baujahr 1953), Sälzerweg 20 und 24 (Baujahr 1954), Rotwasserstraße 44 (Baujahr 1954) und Koloseusstraße 2 und 4 (Baujahr 1956). Der Prognose entsprechend blieb die Nachfrage am Aschaffener Wohnungsmarkt auch 2011 sehr hoch. Der wirtschaftliche Aufschwung nahm während des Jahres mit seinen positiven Effekten Fahrt auf, so dass man erstmals wieder auf Vorkrisenniveau gelangte. Die Arbeitslosenquote in Aschaffenburg sank um signifikante 22,7 %, so dass auch



Der Friedrich-Krane-Platz 8 vor der Sanierung...

diesbezüglich eine Entspannung eintrat. Auch wirtschaftlich war der Aschaffener Raum zu diesem Zeitpunkt überaus attraktiv.

Mit der Serviceoffensive der 2000er Jahre war der Personalstamm der Stadtbau sukzessive von den rund 40 Mitarbeitern seit der Gründung auf 59 Mitarbeiter angewachsen, wobei das Gros (34) in der Verwaltung tätig war und die im Regiebetrieb und in den Objekten tätigen Kräfte auf 25 angestiegen waren.

Der Gartenhof im Schneidmühlweg.



...und nach der Sanierung 2010.

Im August 2011 wurde der moderne Komplex im Schneidmühlweg 58 und 60 fertiggestellt. Mit 31 energieeffizienten Neubauwohnungen Tiefgaragenstellplätzen und einem ansprechend gestalteten Gartenhof konnte ein äußerst attraktives Wohnumfeld in die Vermietung gehen. Weitere 26 in der Spessartstraße 17 und 19 fertiggestellte Wohnungen konnten der Nachfrage nach modernem und nachhaltigem Wohnraum zusätzlich entsprechen, zudem waren die Bauarbeiten an der Doppelhaushälfte am Lindenweg in vollem Gange. Der Beginn des zweiten Jahrzehnts des neuen Jahrtausends wies damit eine Bautätigkeit auf, wie sie die Gesellschaft seit knapp zwanzig Jahren nicht mehr hatte ausführen können.



Links: Mit den Laubengängen am Schneidmühlweg hatte man auf ein traditionelles architektonisches Element zurückgegriffen, das man erstmals 1950 am Ulmenweg eingesetzt hatte. Auch gestalterisch bot die Stadtbau sichtbar Kontinuität.

Unten: Die fertiggestellte Spessartstraße 17 und 19.

Über KfW-Förderprogramme konnten wiederum Modernisierungs-, Sanierungs-, und Instandhaltungsarbeiten 42 Wohnungen auf den neuesten Stand der Energieeffizienz bringen. 2011 wurden die zu Beginn der 1950er Jahre erbauten Gebäude der Koloseusstraße 1 und 3, der Hefner-Alteneck-Straße 47 und der Schillerstraße 37 bis 39 durchsaniiert.

Während 2012 von der „Eurokrise“ geprägt war und die von der Herabstufung der Kreditwürdigkeit betroffenen Länder

Griechenland, Spanien und Italien gegen die Krisenpolitik der Europäischen Union angingen, schloss die Stadtbau an die vorangegangenen Erfolgjahre an. Die inzwischen breite Mischung des Portfolios aus Alt- und Neubauten, sowie sanierten attraktiven alten, günstigen Wohnungen auf modernem Standard schaffte eine überaus solide Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung. Die Einnahmen aus dem Bestand konnten einen Teil der Sanierungsprojekte somit aus Eigenmitteln mitfinanzieren.





Die Koloseusstraße 1 und 3 vor der Sanierung....

Noch stärker rückte der aktive Klimaschutz in den Fokus der Gesellschaft. Die Stadtbau hatte seit Jahren an einer Verbesserung der energetischen Ausstattung gearbeitet und massiv investiert. Neuerdings sollten diese Bemühungen um den Einsatz von Solar- und Photovoltaik-Technik und noch weitergehende ressourcenschonendere Optimierung der Anlagentechnik erweitert werden. Bei den Betriebskosten, die für die Mieter weiterhin Preistreiber Nummer eins blieben, versuchte die Stadtbau durch Benchmarkanalysen – sprich einer Vergleichsmarktanalyse mit anderen Wohnungsunternehmen und deren Leistungen – möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken.

Man arbeitete weiter intensiv an der sozialen Entwicklung der beiden Stadtquartier-Projekte in Damm und im Hefner-Alteneck. Bestärkt wurde die Zielsetzung der „sozialen Stadt“ durch die in diesen Jahren während der Laufzeit zunehmende soziale Spreizung der städtischen Gesellschaft. Man sprach seit den 1990ern von einer „Erosion der Mittelschicht“ oder landläufig der „sozialen Schere“. Mit einem inzwischen weit vernetzten und sozialpädagogisch untermauerten Beratungsangebot für Senioren und Familien konnten Bewohnerinnen und Bewohner erfolgreich in ihr Stadtquartier integriert werden. Diese Herausforderung, die disparat zum klassischen Aufgabenfeld des Wohnungsbaues und des Kaufmännischen angesiedelt war, nahm die Stadtbau dennoch weiterhin als Herausforderung an, da die Synergien dieser „ganzheitlichen Betrachtungsweise“ für



...und in neuem Gewand von 2011.

eine lebenswerte Stadt nach einigen Jahren Laufzeit mehr als vielversprechend waren. Gemeinsam mit der Stadt Aschaffenburg begann man daher 2012 im Hefner-Alteneck-Projektgebiet mit der Errichtung eines Quartierszentrums.

Im Stadtteil Nilkheim wurde am Lindenweg 10 eine Doppelhaushälfte mit 264 Quadratmetern Grundstücksfläche fertiggestellt und an den neuen Eigentümer übergeben. Im gleichen Jahr konnte im Stadtteil Obernau ein unbewohntes Anwesen mit 890 Quadratmetern Grundstücksfläche und acht Wohnungen veräußert werden. Die umfangreichen Modernisierungen von 22 Wohnungen in Nilkheim im Ulmenweg 10 bis 16 (Baujahr 1951) wurde weitgehend fertiggestellt, ebenso die im Fichtenweg 16 bis 20 (Baujahr 1973). Direkt angrenzend an die Neubauten im Dämmer Schneidmühlweg wurden in den Altbauten Nummer 50 bis 56 die dort befindlichen 24 Wohnungen vollständig saniert und zudem durch eine Aufstockung sechs zusätzliche Wohnungen geschaffen. Diese Art der Kapazitätserhöhung sollte in den kommenden Jahren noch des Öfteren angewendet werden. 2013 waren die sanierten Wohnungen im Quartier Damm schließlich bezugsfertig. Das umfangreiche Neubauprogramm war damit zunächst abgeschlossen. Der Wohnungsbestand war durch Sanierungen gewachsen oder zumindest bedeutend aufgewertet worden. Finanziell war die Stadtbau weiterhin dank der Gewinne durch die Mieteinnahmen in der Lage ihre zahlreichen Modernisierungs- und Sanierungspläne unter Inanspruchnahme von KfW-Krediten durchzuführen.



Schneidmühlweg 52 bis 56 vor der Sanierung...

In diesem Jahr waren Kreditaufnahmen zudem besonders günstig, denn die Europäische Zentralbank senkte den Leit-zins im Mai von 0,75 % auf 0,50 % und im November weiter auf 0,25 %. Die Finanzkrise hatte jedoch das Vertrauen in die Währung des Euro geschwächt, weswegen es zunehmend beliebter wurde in Immobilien zu investieren, die als „sicher“ galten. Daher stiegen nach Verkäufen auf dem freien Markt vielfach die Mieten stark an, was zu erneut höherer Nachfrage im günstigen Mietpreissegment der Stadtbau generierte. Dem zu entsprechen galt es ab 2013 mit der Schaffung neuen Wohnraumes – der aber erschwinglich für die benachteiligten Bevölkerungsschichten sein musste. Dies, obwohl die Stadtbau mit etwas unter 3.000 Wohneinheiten ohnehin schon mit etwa 12 % des Aschaffenburger Wohnungsbestands die größte Vermieterin der Stadt war.

Das Quartierszentrum im Hefner-Alteneck-Viertel konnte fertiggestellt werden. Zur weiteren Verbesserung des sozialen Gefüges wurden Planungen für weitere 90 Neubauwohnungen im Hefner-Alteneck-Viertel aufgenommen.

Intern wurde eine Reihe von Organisationsveränderungen vorgenommen. Aufgrund des deutschen SEPA-Begleitgesetzes vom 3. April 2013 musste der Zahlungsverkehr bis November auf SEPA umgestellt werden. In das öffentliche Bewusstsein war das Thema „Compliance“ gedrungen, so dass auch die Stadtbau ihre eigenen Compliance-Richtlinien erstellte.



...und in neuem Gewand von 2011.

Für die Verwaltungsarbeit wurde ein technisches Portfolio für Bestandsmanagement „analysSuite“ implementiert. Über eine Zusammenführung von Prozess- und Budgetverantwortung sollten einzelne Mitarbeiter größere Spielräume bei ihrer Tätigkeit erhalten.

Gegen Jahresende konnte ein unbebautes Grundstück erworben werden, auf dem in den nächsten drei Jahren ein weiterer Neubau mit 30 Wohnungen entstehen sollte.

2014 war weltpolitisch geprägt von der Eskalationsspirale des seit 2011 schwelenden Konfliktes um Syrien. Als die Kämpfe um

Aleppo und Homs immer brutaler und rücksichtsloser geführt wurden begann eine Massenflucht, die ihren Höhepunkt im nächsten Jahr erreichen sollte. Um die Unterbringung der Asylsuchenden zu gewährleisten ging die Stadtbau im September 2014 eine neue Kooperation mit der Stadt Aschaffenburg ein und stellte umgehend ein eigenes Anwesen in der Paulusstraße zur Verfügung. Für die weiteren Abläufe wurde eine Organisationsstruktur aufgestellt, nach der die Gesellschaft als zentrale Anmieterin für siebzehn weitere private und städtische Mietobjekte fungierte, was einen zusätzlichen Aufwand darstellte.

Das Kerngeschäft wurde mit inzwischen 74 Mitarbeitern (davon 21 % in Teilzeit) weitergeführt. Im Hefner-Alteneck-Quartier sollte auf einem Bestandsgrundstück ein Neubau mit 90 Wohneinheiten errichtet werden. Dazu wurden im Dezember die Gebäude aus den 1950er Jahren abgerissen, damit im März 2015 mit dem Neubau begonnen werden konnte. Ein weiterer Neubau mit 33 Wohnungen in der Paulusstraße ging in die Planungsphase. Die „Soziale Stadt Damm“ konnte nach einer zwölfjährigen Laufzeit erfolgreich abgeschlossen werden. Die Erfahrungen aus dem Projekt kamen dem im Hefner-Alteneck zugute.

An weiteren Gebäuden im Bestand wurden 2014 die Modernisierungsmaßnahmen vorangetrieben, insbesondere an den Gebäuden am Hohenzollernring 16 bis 22 (Baujahr 1950), an der Bayernstraße 23 bis 27 (Baujahr 1951) und weiterhin am Fichtenweg 22 bis 28 (Baujahr 1973) und an der Schurzstraße 22 und 24 (Baujahr 1980). Mit der Mieterin Helga Brückner konnte ein besonderes Ereignis begangen werden. Mit ihrem Mann Karl und zwei Kindern war sie 1954 in eine neue Wohnung der Stadtbau in der Laurentiusstraße in Leider eingezogen und war dort kontinuierlich seit über 60 Jahren treue Mieterin.

Das Fünfjahresprogramm bis 2019 sah aufgrund der Nachfragesituation ein umfangreiches Neubauprogramm für 288 Wohneinheiten und ein Modernisierungsprogramm in einer Größenordnung von 235 Wohnungen vor.

2015 mussten die im Vorjahr eingerichteten Abläufe zur Unterbringung von Asylbewerbern weiter optimiert werden, denn die medial sehr präsente „Flüchtlingskrise“ brachte

bundesweit manche Kommunen an die Grenzen ihrer Unterbringungskapazitäten und die Zahl der Unterzubringenden stieg stark an. Dies brachte allerdings einen in der Öffentlichkeit wenig beachteten Effekt für die deutsche Wirtschaft: Der Staatskonsum stieg durch die Hilfeleistungen für Asylbewerber stark, wodurch die deutsche Wirtschaft ihr Wachstum fortsetzen konnte. In Aschaffenburg konnte die Stadtbau bis Ende des Jahres die Zahl der angemieteten Objekte auf 43 erhöhen, so dass durch ihr Betreiben und das der Stadt, die zur Kostendeckung Tagessatzpauschalen zahlte, schließlich 500 Asylbewerber im Stadtgebiet leben konnten.

Eine Ende 2015 bei den Mieterinnen und Mietern durchgeführte Kundenzufriedenheitsanalyse erbrachte „höchst erfreuliche Ergebnisse“, sowohl was das Wohnungsangebot als auch die Servicebereitschaft des Stadtbau-Teams betraf und es darin bestärkte, weiterhin an der Kundenzufriedenheit und der Kundenbindung durch weitere Serviceangebote zu arbeiten.

Im Hefner-Alteneck-Quartier begannen nach den Abrissarbeiten im März wie geplant die Bauarbeiten an 90 neuen Wohneinheiten. Eine Reihe weiterer Neubauprojekte war weiterhin in Planung oder ging 2015 in die Planung. In der Lautenschlägerstraße wurde ein Grundstück mit 2.435 Quadratmetern von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben, für das eine Bebauung mit 24 Wohneinheiten in Planung befindlich war. Ebenfalls in der Planungsphase befindlich war ein zwei Jahre zuvor erworbenes, ähnlich großes Grundstück in der Beckerstraße, hier sollten nochmals 28 Wohnungen mit Tiefgarage entstehen. Auf Grundstücken aus dem Bestand, befindlich in der Paulusstraße in Damm und der Reigersbergstraße parallel zum Südring gingen weitere Neubauprojekte zu 37 und zu 30 Wohnungen in Planung. Durch die zeitgleich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen konnte eine respektable Anzahl von 143 modernisierten Wohnungen wieder vermietet werden. Auf modernem Stand waren anschließend der Breslauer Block in der Breslauer Straße 33 bis 41 aus dem Baujahr 1950 und der 1973 errichtete Fichtenweg 22 bis 28. Wieder konnten durch Aufstockungen im Strietwald, nämlich am Finkenweg 1 bis 5 und der nahegelegenen Habichtstraße 11 bis 15 im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auch zwölf neue Wohnungen geschaffen werden.



Bauarbeiten für die Aufstockungen am Finkenweg.

Die umfassenden Modernisierungen der Appartementanlage Am Hasenkopf sowie der übrigen Anwesen des Breslauer Blocks wurden 2015 begonnen. Die Zahl der Maßnahmen und Planungen war in diesem Jahr im Vergleich zu den Vorjahren sehr hoch. Der dadurch bedingte Arbeitsanfall wurde durch personelle Verstärkung abgedeckt. So erhöhte sich in diesem Jahr die Mitarbeiterzahl von 74 auf 89 Personen. Hinzu zählten auch die Ausbildungsplätze im kaufmännischen Bereich, die auch weiterhin zur Sicherung der langfristigen Personalplanung der Stadtbau beitragen sollte.

Nach einer Bevölkerungsprognose sollte Aschaffenburg von 2016 bis 2018 aufgrund seiner Attraktivität und Lage auch weiter wachsen. Die 2016 laufende Neubautätigkeit mit 278 Wohneinheiten erfuhr so auch von Seiten der Statistik Rückendeckung. Die Zahl der Wohnungsbewerber sprach mit 900 Haushalten ebenfalls eine deutliche Sprache. Der Fokus wurde daher über das Jahr hinweg auf die Vorbereitung und Durchführung von Wohnungsneubauten gelegt. Die Kernaufgabe hatte sich somit endgültig erneut von der Bestandspflege auf die Neubautätigkeit verschoben, so wie dies in dieser Intensität zuletzt in den 1990er Jahren der Fall

gewesen war. Die Unterbringung von Asylbewerbern als neues Aufgabengebiet wurde weiterhin von der Stadtbau mitorganisiert, denn der Bedarf war weiterhin groß – wenn auch die bundesweite „Nettozuwanderung“ um 34 % gesunken war, war die Zahl der Untergebrachten in Aschaffenburg auf 559 gestiegen. Die Finanzierung der Neubautätigkeit war intern durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Vollvermietung und eine Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,76 € auf 4,93 € pro Quadratmeter begünstigt, sowie extern durch ein deutschlandweites konjunkturelles Wachstum und das historisch niedrige Zinsniveau für Kreditaufnahmen. Die Situation ähnelte durch die große Nachfrage der der Gründungsjahre. Die Stadtbau war mit dem eigenen Wachstum und den Neubauprojekten ausgelastet, dennoch fehlte in großem Umfang Wohnraum. Weitere ehemalige, noch nicht sanierte Wohngebäude der US-Armee in der Mattstraße und Spessartstraße, die noch im Besitz der Bundesvermögensverwaltung waren, sollten Linderung schaffen. Die SPD machte sich für die Generierung preisgünstigen Wohnraums und von Sozialwohnungen stark und plädierte dafür notfalls eine Verschuldung in Kauf zu nehmen. 2016 bot das Förderprogramm des Freistaates Bayern mit dem Namen „Wohnungspakt Bayern“

Gelder für Kommunen an, nicht aber für Wohnungsbauunternehmen wie die Stadtbau. Da der Bedarf bei weitem nicht durch die Stadtbauaktivitäten gedeckt werden konnte, erwog man SPD-seitig sogar die Gründung einer „Stadtentwicklungsgesellschaft“, die sich der Problematik unter Einbeziehung aller Akteure annehmen sollte. Die Stadtbau versuchte ihrerseits die Situation durch ein weiteres Engagement zu entschärfen. Ab Ende 2016 bot die Stadtbau das Konzept an, für privat agierende Vermieter bei Leerständen ihrer Mietwohnungen als Zwischenvermieterin zu fungieren, um die Leerstandsintervalle ebenfalls zu nutzen und solange mit einer reduzierten Miete dennoch Einnahmen zu generieren. Im Juni 2016 konnte die Stadtbau wie geplant im Baugebiet „Spessartgärten“ (auf dem ehemaligen Gelände der US-Armee) in der Lautenschlägerstraße mit den Bauarbeiten für 24 Wohneinheiten beginnen.

Im September 2016 erfolgte auch auf dem Grundstück Beckerstraße 47 der Spatenstich für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnungen und Tiefgarage, während in der Paulusstraße und der Reigersbergstraße die Bauarbeiten planmäßig voranschritten. Ebenso konnten die geplanten energetischen Maßnahmen und Sanierungen am Breslauer Block, am Ginsterweg 2 bis 4 in Nilkheim und am Appartementbau am Klinikum Aschaffenburg Am Hasenkopf 2 bis 4 weiter vorangetrieben werden.



Oben: In der Lautenschlägerstraße konnte im Februar Richtfest gefeiert werden. Am Rednerpult Oberbürgermeister Klaus Herzog.

Die Geschäftspolitik blieb auch während des Jahres 2017 unverändert. Geschäftsführer Steinbach fasste sie griffig und nach Priorität geordnet zusammen: „Wir bauen, erhalten, entwickeln und engagieren uns in sozialen Bereichen.“ Dank einer Vollvermietung der 3.084 Wohnungen, einem konjunkturell günstigen Jahr und der anhaltenden Niedrigzinsphase konnten die Investitionen für den Neubau und die Instandhaltung nochmals erhöht werden und die Mieten ebenfalls weiterhin sozialverträglich gehalten werden.



Nebeneinander von Alt und Neu: Die Feierlichkeiten zum Richtfest fanden neben den noch verbliebenen US-Wohnungen statt, welche im Hintergrund zu sehen sind.

Die Bautätigkeit an den fünf Neubauvorhaben an den Liebig-Höfen mit 90 Wohnungseinheiten und an der Lautenschlägerstraße mit 24 Wohnungseinheiten wurde abgeschlossen und im Oktober 2017 an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Die Neubauprojekte waren mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung finanziert und standen daher Bewerberinnen und Bewerbern in den Einkommensgruppen 1 bis 3 zur Verfügung. Alle neuen Wohnungen wurden nach den Maßstäben der Barrierefreiheit geschnitten, 17 davon waren sogar rollstuhlgerecht. Die Bauarbeiten am nächsten Bauabschnitt konnten direkt im Anschluss planmäßig aufgenommen werden. In der Reigersbergstraße im ehemaligen US-Travis Park wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 27 Wohnungen begonnen, ebenso an der Paulusstraße im Stadtteil Damm, wo 37 weitere

Wohnungen entstehen sollten. Zeitgleich wurde weiter an den 28 Wohnungen samt Tiefgarage auf dem ehemaligen Gelände der Jugendherberge an der Beckerstraße 47 gearbeitet.

Ab diesem Jahr trat ein neuer Standard der Energiesparverordnung ENEC in Kraft, der die Rahmenbedingungen für das Bauen änderte. Ende des Jahres betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber für öffentlich geförderte Wohnungen trotz der zahlreichen Fertigstellungen während des Jahres noch immer 900 Haushalte. Somit behielt der bedarfsgerechte Neubau in der Geschäftspolitik Priorität Nummer eins. Das Geschäftsziel der „Entwicklung“ war in diesem Jahr dominiert von neuen Digitalisierungsprozessen, die die Dienstleistungen und den Service mittels Implementierung eines neuen Enterprise-Resource-Planning-Programms weiter vereinfachen



Oben: Planungsvorhaben für die Beckerstraße 47.



Oben rechts: Musterwohnung im Neubau Beckerstraße 47, Wohnzimmer.



Rechts: Musterwohnung im Neubau Beckerstraße 47, Kinderzimmer.

und zugleich verbessern konnten. Diese Transformationen der Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitalisierung schafften mehr Spielraum für die Schaffung zusätzlicher Qualität in der Quartiersentwicklung.

Modernisierungsmaßnahmen fanden in der Fabrikstraße 50 bis 58 (Baujahr 1950) statt. Nach dreijähriger Sanierungstätigkeit konnten damit die Modernisierungen am Breslauer Block, einem der ersten Großprojekte der Gesellschaft, ebenfalls abgeschlossen werden.

Umfänglich saniert wurde auch am Ginsterweg 2 bis 8 (Baujahr 1975) und Am Hasenkopf 2 bis 4 (Baujahr 1975). Weitere Aufstockungen wurden am Finkenweg 7 bis 11 und 19 bis 23 (Baujahr 1965 und 1966) vorgenommen.



Oben: Ginsterweg 2 bis 8 vor der Sanierung.

Unten: Die sanierten Gebäude am Ginsterweg 2 bis 8. Das Wohnumfeld wurde mit Blühwiesen optimiert.



Die Benchmark-Analyse für das Jahr 2018 erbrachte erneut überdurchschnittlich hohe Investitionen in den Neubau. Allerdings begann der Niedrigzins und die entsprechend rege allgemeine Bautätigkeit zu einer überhitzten Baukonjunktur zu führen, wodurch auch die Neubautätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigt wurde. Ungeachtet der Schwierigkeiten wurden die drei Objekte in der Beckerstraße, der Reigersbergstraße und der Paulusstraße Ende des Jahres fertiggestellt und vermietet.

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten stieg untermessen weiter sehr stark an. Die Anzahl der Wohnungsbewerber verdoppelte sich fast von 900 im Vorjahr auf rund 1.700 Haushalte. Viele davon schienen laut Meldedaten in das nahe Umland Aschaffenburgs abzuwandern. Eine signifikante Veränderung des Bedarfes, die den Fokus noch mehr als zuvor auf die Neubautätigkeit legte.

Seit längerem waren die Planungen der Stadt sukzessive vorangeschritten ein neues Baugebiet im Stadtteil Nilkheim zu erschließen. Seit 1987 war die Gemarkungsfläche „Am Anwandeweg“ im Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg als potenzielles Baugebiet ausgewiesen.

Seit Beginn der 2000er arbeitete die sogenannte „Planungswerkstatt Nilkheim“ an der Definition der städtebaulichen Ziele und an Leitlinien für die Siedlungserweiterung, die zum Bebauungsplan von 2014 führten. 2018 entschied man jedoch schon, dass die Stadtbau dort eine Grundstücksfläche von 9.128 Quadratmetern von der Stadt Aschaffenburg erwerben und mit etwa 150 Wohnungen neu bebauen wird.

Anfang November begann die Stadt daraufhin mit den Rondungsarbeiten. Ein weiteres Projekt, das – so schien es – mit 150 Wohnungen angesichts der 1.700 Anfragen allerdings nur einen kleinen Teil der Nachfrage würde befriedigen können.

Für die Modernisierungsmaßnahmen wurde fortan etwas weniger Budget eingeplant. Dennoch gingen die Arbeiten an den im Vorjahr oder den Vorjahren begonnenen Anwesen wie geplant voran. Durch den Verkauf eines Reihenhauses im Strietwald konnte weiteres Kapital für die Projekte erlöst werden. Die Zahl der untergebrachten Asylbewerber sank, was zu einer leichten Entspannung bei den Aufgaben der damit in Verbindung stehenden Verwaltungsaufgaben der Stadtbau führte, aber auch die damit verbundenen Einnahmen verknappte.

Die Neubauten Liebig-Höfe am Mitscherlichweg und Siemensweg.





Die fertiggestellten Gebäude in der Reigersbergstraße im Jahr 2018.

Auch die ansprechende Architektur im Schneidmühlweg 52 bis 56 hat mit ihren Farbakzenten Wiedererkennungswert.





70 Jahre Stadtbau: Jürgen Steinbach bei seiner Festrede.



Traditionsgemäß wurde das 70jährige Firmenjubiläum mit einer Feier in der Stadthalle begangen, bei der auch wieder eine Mieterhöhung stattfand.

Unten: Die Mitarbeiter der Stadtbau im Jubiläumsjahr 2019.





Oben: Als Event zum Abschied wurde eine aufwändige Illumination der zu ersetzenden Altbauten der Liebig-Höfe II organisiert. Die Lichtinszenierung folgte den Klängen der 9. Sinfonie in d-Moll von Ludwig van Beethoven.

Die Aktivität war konzentriert auf das Neubauvorhaben des zweiten Bauabschnitts im Hefner-Alteneck-Quartier, hier stand zunächst der Abriss der alten Bestandsgebäude am Liebigplatz und Mitscherlichweg auf der Agenda sowie den Planungsvorbereitungen für den Neubau von nunmehr nur circa 130 Wohnungen am Anwandeweg in der Schopenhauerstraße. In diesem Jahr verlor die gesamtdeutsche Wirtschaft an Fahrt, nachdem das Bruttoinlandsprodukt zwei Quartale in Folge zu sinken drohte. Dennoch rechnete man für 2020 weiterhin mit einer hohen Zuwanderung in die Ballungsgebiete und einer ungebrochen hohen Wohnungsnachfrage.

Rechts: Seit Anfang 2015 informiert die Gesellschaft mit einer eigenen modern gestalteten Zeitschrift mit dem Titel „Der neue Blick“ über innovative Projekte sowie Ereignisse im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Hefner-Alteneck-Viertel“. Die architektonischen, gesellschaftlichen und strukturellen Veränderungen in diesem Viertel werden in der Zeitschrift thematisiert.



Die 2020er

Digitalisierung und nachhaltiger Klimaschutz



Die 2020er – Digitalisierung und nachhaltiger Klimaschutz

Die bisher vergangenen Jahre der „2020er“ standen unter Vorzeichen, die die ganze Bandbreite von „kurzfristigen Irritationen“ sowie „tiefgreifenden Veränderungen“ abzudecken und sich zudem auf wenige Jahre zu konzentrieren scheinen. Keine leichte Aufgabe in dieser Gemengelage zu prognostizieren, was im Hinblick auf die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau angesichts von Ereignissen wie der Covid19-Pandemie, des Ukrainekrieges und seiner Folgen sowie zahlreicher gesetzlicher neuer wiederholt überarbeiteter Vorgaben zur Energieeffizienz von Beständigkeit sein und was Episode bleiben wird. Die Stadtbau hat die Jahre der weltpolitischen Krisen und Irritationen und insbesondere ihre lokalen Auswirkungen sehr gut bewältigen können. Dies ist dem Bestreben nach größtmöglicher Kontinuität zu verdanken, dem die Stadtbau sich in den letzten 75 Jahren immer verschrieben hat. Nachhaltigkeit ist dabei für die Gesellschaft kein neues Konzept, allenfalls ein neuerdings im aktuellen Sprachgebrauch häufiger genutzter Begriff für eine beständig bei ihrem Tun mitgedachte Maxime. Die Möglichkeiten, die sich aus den Klimaschutzzielen und der Digitalisierung auch für den Wohnungsbau und die Häuserverwaltung heute ergeben, dürften den Gründervätern der Gesellschaft als ein ungemein effizientes Werkzeug für nachhaltiges Bauen, Verwalten und Wirtschaften erscheinen, die sie ebenso wie die aktuelle Belegschaft der Stadtbau zum Nutzen ihrer Mieter und der Stadt einzusetzen gewusst hätten. Mit ihrem Anspruch nachhaltig und klimafreundlich zu bauen und mittels der stetig vielfältiger werdenden digitalen Möglichkeiten ist die Stadtbau auch künftig gerüstet etwaigen Krisen entgegenzutreten.

Klimaschutz-Maßnahmen der Stadtbau

Durch Verordnungen wie die Taxonomieverordnung oder aber das Konzept des European Green Deal, war bereits 2020 über die europäische Gesetzgebung klar, dass sich der Begriff der Nachhaltigkeit und Klimaschutz deutlicher und anders als zuvor in den Vordergrund des wirtschaftlichen Lebens stellen wird. Mit der Änderung der Klimaschutzgesetze hat dann die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben zu

Beginn der 2020er Jahre deutlich verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Aschaffenburg begann im Spätsommer 2020 sich strategisch mit dem Themenkomplex zu befassen.

Es wurde sehr schnell klar, dass das sehr wichtige strategische Ziel der Klimaneutralität nicht isoliert betrachtet werden kann. Hauptsächlich weil festzustellen war, dass sich Klimaneutralität zunehmend in einem Spannungsfeld zu anderen sozialen und ökologischen Zielen der Gesellschaft befand. Im größeren Kontext war es also erforderlich, diesen Aspekt unter der Überschrift der „Nachhaltigkeit“ und im Spannungsfeld zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielen zu betrachten.

Um die Bedeutung der Nachhaltigkeit hervorzuheben und Arbeitsschwerpunkte zu definieren, wurde im Jahr 2021 eine Stabsstelle etabliert, die sich ausschließlich diesem Themenkomplex widmet und diesen Bereich innovativ, unternehmensübergreifend, kontinuierlich und professionell vorantreibt.

CO₂-Bilanzierung

Abseits davon war es für die Treibhausgasneutralität wichtig sich in einem ersten Schritt um die sogenannte IST-Bestimmung in Form einer CO₂-Bilanzierung zu bemühen. Ein komplett neues Themengebiet und ein Paradigmenwechsel in der Branche. Wohingegen in den Vorjahren sehr intensiv auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie abgezielt wurde, wurde die Betrachtung nunmehr um den Energieträger ergänzt. Auch die Förderbestimmungen der KfW begannen sich zunehmend hieran auszurichten.

Die Stadtbau trat der Initiative Wohnen 2050 bei, ein Netzwerkbündnis von Wohnungsunternehmen. Durch den Wissenstransfer dieses Bündnisses und mit den zur Verfügung gestellten IT-Tools, war die Gesellschaft in der Lage, die erste CO₂-Bilanz aufzustellen, die gemeinsam mit dem VdW-Bayern erarbeitet wurde. Das Ergebnis zeigte, dass die weitsichtige Arbeit der Jahrzehnte zuvor Wirkung entfaltete. Die CO₂-Bilanz der Stadtbau Aschaffenburg lag bei 18,0 kg / CO₂-Ausstoß

pro Quadratmeter Fläche und im Ergebnis rund 33 Prozent unter den durchschnittlichen Werten aller im GdW (Gesamtverband der Wohnungsunternehmen) organisierten Unternehmen. Dies entspricht einer Reduktion von 53 % zu 1990.

Das war durchaus ein erwähnenswert gutes Ergebnis, verdeutlicht die Nachhaltigkeit der vergangenen 75 Jahre und macht zeitgleich die enormen Herausforderungen der gesetzlichen Klimaziele deutlich. Diese CO₂-Bilanz bildete die Basis für die Klimastrategie, mit dem Ziel den Weg zur Treibhausgasneutralität aufzuzeigen, die im Geschäftsjahr 2023 erstellt wurde. Hierbei wurde klar, dass der Weg bis zur Klimaneutralität die kommenden Jahrzehnte prägen wird und Klimaneutralität eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe sein wird.

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Das Geschäftsmodell kommunaler Wohnungsbauunternehmen wie der Stadtbau ist ein grundsätzlich nachhaltiges. Ebenso ist dies der geschäftliche Alltag und das Engagement in Sachen Klimaschutz – das war in den vergangenen Jahrzehnten in der Stadtbau immer so. Die systematische Erhebung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten war hingegen neu und sollte, nach dem Willen der europäischen Union und der Bundesregierung, zukünftig die finanzielle Berichterstattung (Jahresabschlüsse) ergänzen.

2022 wurde parallel zur Klimastrategie systematisch und detailliert das Thema Nachhaltigkeit bei der Stadtbau Aschaffenburg GmbH bewertet. Dabei war ein branchenübergreifender Transparenzstandard für die Berichterstattung unternehmerischer Nachhaltigkeitsleistungen wichtig. Die Stadtbau entschied sich für den Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK). Die Berichterstattung sowie die Abgabe der sogenannten DNK Entsprechenserklärung war freiwillig.

Klimaschutz - Eine Chance für die Unternehmensentwicklung?

Energiekrise, zunehmende Regulatorik, Lieferkettenprobleme um nur einige Herausforderungen der Jahre 2022 und 2023 zu nennen kamen auf die Branche in einer unglaublichen

dynamischen Gleichzeitigkeit zu. Durch die in der Vergangenheit geschaffene Organisation und die Beständigkeit des Unternehmens, konnten alle Herausforderungen gut bewältigt werden.

Auch etablierte Strukturen können bei dieser zunehmenden Dynamik aber an ihre Grenzen gelangen – vor allem dann, wenn die Krisensituationen zum Normalfall werden.

Die vielen neuen Herausforderungen, zeigten sehr konkret auf, wo sich die Stadtbau noch entwickeln musste. Diesen Entwicklungen stellte sich das Unternehmen mit der Zukunftswerkstatt, die Ende 2022 initiiert wurde. Die Zukunftswerkstatt der Stadtbau Aschaffenburg GmbH war ein auf Mitarbeiterpartizipation ausgerichtetes Format der Unternehmensentwicklung, in dem auch Elemente der Aufbau- und Ablauforganisation weiterentwickelt werden. Zudem wurden Bereiche von New Work, Digitalisierung und Kommunikation in interdisziplinären Teams des Unternehmens er- und bearbeitet. In diesem Projekt begann das Unternehmen Prozesse zu verändern – sozusagen als Reaktion auf die dynamische Gleichzeitigkeit und die Veränderung des Umfelds.

Nachdem die Entwicklung begann, wurde festgestellt, dass sie sehr nah bei Themen wie Personalentwicklung und der Unternehmenskultur sind, die man ebenfalls ganzheitlich und im Prozess betrachten musste. Der Auftakt einer kontinuierlichen Weiterentwicklung auf organisatorischer und prozessualer Ebene.

In der allgemeinen Entwicklung im neuen Jahrzehnt waren die Prognosen für 2020 spätestens nach Weihnachten 2019 schon obsolet als sich zunehmend abzeichnete, dass die Coronapandemie bisher ungeahnte Ausmaße annehmen könnte. Auch stand für 2020 ein Wechsel in der Geschäftsführung an, nachdem Jürgen Steinbach nach 15 Jahren im Amt Ende Juli in den Ruhestand wechseln sollte.

Zudem wurde der Wechsel des Aufsichtsratsvorsitzenden Oberbürgermeisters von Klaus Herzog auf Jürgen Herzing mit dem 1. Mai 2020 vollzogen. Ein synchroner personeller Wechsel in einer überaus herausfordernden Zeit, die für das für die Stadtbau



Übergabe der Geschäftsführung von Jürgen Steinbach an André Kazmierski im Sommer 2020 im Ehrenhof der Stiftsgasse 9.

charakteristische vorausschauende und langfristige Plänen keine günstigen Bedingungen schuf. Es ist bemerkenswert, dass es dennoch gelang trotz der Kontaktbeschränkungen und Erschwernisse in der Baubranche ein sehr erfolgreiches Jahr einzufahren und zudem kaum Verzögerungen bei der Neubautätigkeit in Kauf nehmen zu müssen. Im Mai 2020 konnte auch die abschließende Evaluation für die zehnjährige Laufzeit des

Projektes „Soziale Stadt Aschaffenburg“ im Hefner-Alteneck-Viertel vorgestellt werden. In einem daran anschließenden Pilotprojekt wurde im Herbst 2020 während der Einschränkungen durch die Pandemie der Bau einer Kindertagesstätte im Hefner-Alteneck begonnen, der erstmalig in Holzhybridbauweise ausgeführt wurde. Man setzte fortan auf die Begrünung von Dachflächen und wo möglich die Nutzung von Photovoltaik.



Richtfest an den Liebig-Höfen II am 22. Juli 2020. Zu diesem Etappenerfolg fanden sich zwei Geschäftsführer ein, offenbar bereits in bestem Gleichklang.



Auch Oberbürgermeister und Vorsitzender des Aufsichtsrats, Herr Jürgen Herzing, und der ehemalige Vorsitzende des Aufsichtsrats und Oberbürgermeister a. D., Herr Klaus Herzog (Aufsichtsrat) sowie Herr Bürgermeister Eric Leiderer gaben sich zu diesem Anlass die Ehre.



Die begrünten Dachflächen machen die Liebig-Höfe II aus der Luft bestens erkennbar. Damit wurde ein wichtiger Beitrag zur Renaturierung der Stadt geleistet.

Das Neubauprojekt Liebig-Höfe (zweiter Bauabschnitt) mit 57 neuen Wohnungen konnte im Laufe des Jahres 2021 abgeschlossen werden und sogar noch in die Vermietung gehen. Im Hefner-Alteneck-Viertel waren sechs Angestellte für Beratung und Service im sogenannten „Quartiers- und Concierge Büro“ beratend und gemeinschaftsbildend tätig. Das vielfältige Angebot von Veranstaltungen wie gemeinsame Feste, Mieterkochen und Jugendtreffs sollte kontinuierlich die sozialen Strukturen im Quartier stärken und einen optimalen Mieterservice in der Wohnanlage Liebig-Höfe sicherstellen. Auch die Modernisierungsmaßnahmen an der Reigersbergstraße 15 und 17 konnten abgeschlossen werden und das Anwesen wieder vermietet werden. Am Finkenweg 25 bis 29 konnte die Aufstockung um weitere sechs Wohneinheiten auf das Gebäude aus dem Baujahr 1966 ebenfalls dazu

beitragen, dass eine beachtliche Anzahl neuer Wohnungen angeboten werden konnte.

Für eine Grundsanierung von 24 Wohnungen im Nilkheimer Tannenweg 11 bis 15 wurden Vorbereitungen getroffen. Ebenfalls für Nilkheim konkretisierten sich die Planungen für die Neubauvorhaben am Anwandeweg. 124 barrierefreie Wohnungen waren dort geplant, acht sogar rollstuhlgerecht. Für diese Projekte legte man größten Wert auf den Klimaschutz und die Projekte waren im Hinblick auf Nachhaltigkeit erneut so konzipiert, dass sie die 2020 / 21 gesetzlich geforderten energetischen Standards übertrafen, um möglichst lange klimafreundlich zu bleiben. Zuvor war dies bereits mit dem ersten „KfW-Energieeffizienzhaus 55“ am Schneidmühlweg gelungen. Trotz des ersten „Lockdown“ setzte man

ungeachtet der massiven Irritationen auf Kontinuität und erwarb am Anwandweg wie geplant weitere rund 7.000 Quadratmeter Grundstücksflächen für den nächsten Bauabschnitt mit weiteren 161 Wohnungen (Stadtviellen). Der Klimaschutz rückte wie eingangs ausgeführt noch stärker in den Fokus als zuvor. 2017 hatte die Stadtbau bereits begonnen im Sinne einer beginnenden „Renaturierung“ auf ihren Außenflächen klimagerechte Baumarten zu pflanzen. Da sie in der Summe beträchtliche Flächen an Außenanlagen besaß, lancierte man im Frühjahr während des Shutdowns mit der Teilnahme beim „Aktionsbündnis Aschaffenburg summt“ das Projekt „Blühwiesen“.

Dafür wurden 6.000 Quadratmeter Ökowiesen für Bienen und als Refugium für Insekten angelegt, um die Biodiversität im Stadtgebiet wieder zu steigern. Durch dieses ökologische Engagement begann die Stadtbau als Nebeneffekt Bienenstöcke eines lokalen Imkers auf diesen Flächen auf Pollenfang auszusenden, weswegen die Stadtbau in kleinem Rahmen seither Honig schleudern lässt. Zudem war davon auszugehen, dass die natürliche Bepflanzung und die Blüte der Wiesenpflanzen das Wohnumfeld positiv beeinflussen würden.

Durch diese Maßnahme konnte so eine ganze Reihe von positiven und nachhaltigen Effekten erzielt werden.



Die von der Stadtbau gemieteten Bienenstöcke im Juli 2023.

Der modern ausgestattete und lichtdurchflutete Quartierssaal des Hefner-Alteneck-Quartiers.





Oben: Pflanzung von regionalen Obstbäumen auf der Fläche der Stadtbau (Am Hasenkopf).

2020 waren durch die kontinuierlichen Maßnahmen der vorangegangenen Jahrzehnte etwa 40 % des Wohnungsbestandes energetisch saniert worden. Erstmals wurde unter einigem Aufwand ermittelt, was dies für die Energieeinsparung

konkret bedeutete und es konnte festgehalten werden, dass dank der Maßnahmen der Stromverbrauch deutlich, und zwar auf nur ein Drittel gesunken war. Zum Vergleich in Kohlendioxidvolumen umgerechnet entsprach das 1.122 t CO₂ pro Jahr.

Unten links: Der fertige Neubau für die Kindertagesstätte Sankt Martin in der Hefner-Alteneck-Straße 35, ausgeführt in moderner Holzhybridbauweise. Diese Holzmodulbauweise hatte zum Vorteil, dass alle sechs Teile an einem Tag geliefert, positioniert und verbunden werden konnten.

Unten rechts: Auch bei der Innengestaltung wurde Fichtenholz als Gestaltungselement eingebunden.



Die CO₂-Bilanzierung wurde damit zum neuen Parameter für die Unternehmensstatistik.

Nachdem zum Jahresende 2020 die Anzahl der Wohnungsbewerber mit rund 1.100 Haushalte beständig auf einem hohen Niveau blieb, war die Dringlichkeit öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen weiterhin gegeben. Dem stellten sich als erste spürbare Auswirkung der Pandemie steigende Baukosten um 9,1 %, unter anderem durch Liefer- und Materialengpässe, entgegen. Die Inflationsrate war mit 5,8 % gegen Jahresende auf einen historischen Höchststand gestiegen, ebenso setzte bei den Verbraucherpreisen eine signifikante Teuerung ein.

Im Mai 2021 konnte schließlich die neue Kindertagesstätte Sankt Martin im Hefner-Alteneck-Quartier an die Mieter übergeben und in Betrieb genommen werden. Ein weiterer Meilenstein für die Festigung der sozialen Struktur des Viertels.

Daneben waren erneut vielfältige Sanierungsarbeiten im Gange. Die sanierungsbedürftige Ebene U₃ der Tiefgarage an der Alexandrastraße konnte 2021 abgeschlossen werden. An den Mietobjekten wurden über das Jahr 88 Wohnungen grundsaniert, insbesondere weiterhin an der Laurentiusstraße 1 bis 11 und im Leiderer Stadtweg, ebenso am Nilkheimer Tannenweg 11 bis 15 und an der Spessartstraße 10 und 12. Dort herrschte über das ganze Jahr 2021 rege Bautätigkeit.

Den Planungen nach sollten die im Nilkheimer neu erschlossenen Siedlungsgebiet „Am Anwandeweg“ zu errichtenden Anlagen eines der größten zusammenhängenden Bauprojektes der letzten Jahrzehnte für die Stadtbau werden. Wie in der Vergangenheit sollte wieder ein komplettes Viertel entstehen. Der Spatenstich für die Schopenhauerstraße 1 bis 11 war am 11. November 2021; der Auftakt für eine Wiederaufnahme der Neubautätigkeit und somit ein wichtiger Wegpunkt.

Unten: Gemeinsam ausgeführter Spatenstich an der Schopenhauerstraße.



Um der zunehmenden Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Stadtbau gerecht zu werden, wurde 2021 in Zusammenarbeit mit der AVG Aschaffenburg ein sogenanntes „Mieterstrommodell“ initiiert, das auch eine moderne Lösung für e-Mobilität anbot und den Energiewandel unterstützt.

Als wichtiges Werkzeug hin zu mehr Nachhaltigkeit galt die Digitalisierung, die man insbesondere im Hinblick auf einen besseren Mieterservice und des Dienstleistungsangebots einsetzte. Um trotz der zweiten Coronawelle und des einschränkenden „Maßnahmenpakets“ nicht die Ansprechbarkeit für die Mieter zu verlieren, ging 2021 ein Kundenportal online, dem alle wesentlichen Informationen zu den Mietverhältnissen zu entnehmen sind.

Das Portal „My Stadtbau“ und die zeitgleich gestartete Mieter App ermöglichen es dem Mieter ebenfalls seine Heizverbräuche monatlich einzusehen. Damit erfüllt die Stadtbau

auch eine im Jahr 2022 eingeführte gesetzliche Verpflichtung. Durch die höhere Transparenz, soll der Mieter angehalten werden, sein Verbrauchsverhalten zu bewerten.

Der gesamte Themenkomplex der Nachhaltigkeit ist zu Beginn der 2020er Jahre sehr innovativ und teilweise experimentell. Die Stadtbau hat 2023 begonnen die Heizungskeller mit digitalen Heizungssteuergeräten auszustatten, die auf Basis von künstlicher Intelligenz Optimierungen in den Heizungseinstellungen einsteuern. Dies jedoch ohne Verlust von Komfort für die Mieter. Das Projekt soll nach erfolgreicher Probephase ausgeweitet werden.

Noch bevor Mitte März 2022 ein „Änderungsgesetz“ viele der bundesweit angeordneten Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie beendete, und damit auch die wirtschaftlichen Abläufe zu einer Konsolidierung führen sollte, begann am 24. Februar 2022 Russland mit seinem



Mitte 2023 wurden die Dienstfahrzeuge der Hausmeister der Stadtbau Aschaffenburg GmbH durch zeitgemäße und umweltfreundliche E-Fahrzeuge ersetzt. Die Hausmeister sind sichtlich begeistert von ihrem neuen, modernen Fuhrpark.

Angriffskrieg gegen die Ukraine. War die Pandemie bereits eine einschneidende Erfahrung für die Bürger des Landes gewesen, so war ein Krieg am Rande Europas zurecht mit einer „Zeitenwende in der Geschichte Europas“ zu betiteln. Als Reaktion war mit geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Für die Stadtbau ging damit eine weitere Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage und weniger favorable Finanzierungsbedingungen einher. Die Europäische Zentralbank hob im Juli 2022 zum ersten Mal seit der über zehnjährigen „Niedrigzinsphase“ den Leitzins an und musste dies bis Dezember wiederholt tun, so dass er zu Jahresende bei 2,5 % lag. Auch die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Wohnraumbedarfs wurden mit Kriegsbeginn in der Ukraine jäh verändert, denn infolge dessen waren intensive Fluchtbewegungen nach Deutschland zu erwarten. Die Stadt Aschaffenburg und die Stadtbau konnten hier effizient handeln, da

die kooperative Vorgehensweise und ihre Abläufe aus den Jahren 2014 und 2015 schnell und pragmatisch reaktiviert wurden. So konnten in der ersten Hälfte von 2022 dank der Stadtbau und einer personellen Aufstockung in Aschaffenburg viele Menschen aus den Kriegsgebieten aufgenommen werden. Als umsetzendes Organ der Stadt improvisierte die Stadtbau im April 2022 in kürzester Zeit für 70 Ukraine-Flüchtlinge eine Unterkunft auf dem ehemaligen Impress-Gelände.

Die zeitgleiche Umsetzung der neuen Regulatorien der Bundesregierung die Energieeffizienz und -sicherheit betreffend mit der Bezeichnung „Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung“ EnSikiMaV und EnSimiMaV, die auch durch das Umdenken im Hinblick auf die Gasknappheit durch den russischen Lieferstopp motiviert waren, band ein hohes Maß an Arbeitskraft sowie Arbeitszeit der Gesellschaft, der es nichtsdestotrotz gelang ihren Zeitplan zu halten.



Rohbau der Schopenhauerstraße 1 bis 11 im Oktober 2022. Seit dem Spatenstich war noch kein Jahr vergangen und die Arbeiten blieben im Zeitplan.

Währenddessen stieg die Inflationsrate in Deutschland stark an und erreichte mit 8,6 % den höchsten Wert seit der Gründung der Stadt. Für die Bürger verteuerten sich erwartungsgemäß die Verbraucherpreise um 7,9 % gegenüber dem Jahr zuvor. Das Jahr 2022 war entsprechend ein Jahr der schnellen und flexiblen Reaktionen, wobei dabei nichtsdestotrotz nie die langfristigen Auswirkungen aus dem Blickfeld geraten durften. Daher ging man 2022 dazu über Zehnjahrespläne zu erstellen.

Entsprechend gingen im Mai 2022 nebst den bereits im Vorjahr laufenden Neubauarbeiten die geplanten Modernisierungsarbeiten am Fichtenweg 30 und 32 in die Umsetzung. Es begann eine Reihe von Planungsarbeiten, unter anderem für eine Betonsanierung der Tiefgarage im Hasenhägweg 23

bis 27 und eine energetische Sanierung der Paulusstraße 12, 16 und 18 sowie der Spessartstraße 14 und 16. Des Weiteren sollte, nachdem sich das Prinzip der Aufstockung zur „Nachverdichtung“ – sprich Schaffung neuen Wohnraumes ohne die Nutzung neuer Flächen – am Finkenweg als gangbar erwiesen hatte, auch am Leiderer Stadtweg neben einer Grundsanierung eine Dachgeschossaufstockung mit Platz für sechs neue Wohnungen. Im Laufe des Jahres konnte die Sanierung am Tannenweg abgeschlossen werden.

Mitte des Jahres 2022 lancierte man ebenfalls die konkreten Planungen eines Neubauprojektes anstelle des nicht mehr sanierungsfähigen „Gabelsberger Blocks“, ein seit einigen Jahren angedachtes Projekt. An der namensgebenden Gabelsbergerstraße 17 bis 29, der Gutenbergstraße 2 und 4, der



Projektskizze Gabelsberger Block.

Pestalozzistraße 30 bis 38 und der Dunzerstraße 21 bis 23 sollen dort die Gebäude, die aus den 1920er Jahren stammen, durch einen Neubau ersetzt werden. Dort sollen 116 Wohnungen einschließlich Tiefgarage entstehen.

Während sich die äußeren Rahmenbedingungen in vielfacher Hinsicht verschlechterten, wurde dennoch übergreifend langfristig und nachhaltig in die Zukunft geplant.

Ein weiterer Weg Richtung nachhaltiger Klimaneutralität des Bestandes der Stadtbau als Idealziel wurde 2022 mit dem ab 2023 richtungsweisenden Projekt „Klimapfad“ geebnet. Es wurde dazu unter anderem extern eine CO₂-Bilanz erstellt, um bis 2045 den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes gemäß die Emissionen zu minimieren. Erfreulicherweise rangiert

nurmehr ein kleiner Teil des Bestandes in den kritischen Energieeffizienzklassen F, G und H.

Das digitale Angebot für die Mieter wurde um einen Chat und ein Voicebot erweitert, um mit der neuen Technologie des sozialen Bots noch schnellere Reaktionszeiten für standardisierte Anfragetypen zu bieten. Um die Kontinuität, die seit jeher ein Erfolgsfaktor der Stadtbau gewesen ist, weiterhin sicherzustellen, wurde Ende 2022 intern die partizipativ angelegte sogenannte „Zukunftswerkstatt“ eingerichtet. In einer Situation, in der Deutschland an der Schwelle zur Rezession stand und in Aschaffenburg die Anzahl der Wohnungsbewerber mit 1.585 Haushalten wieder drastisch zu steigen begann, eine ebenso dringliche und zugleich weit-sichtige Maßnahme.



Baufortschritt an der Schopenhauerstraße Ende März 2024.

Wie prognostiziert schrumpfte die bundesdeutsche Wirtschaftsleistung 2023. Das Bruttoinlandsprodukt sank um 0,3 %. Im März hob auch die EZB die Leitzinsen um 0,5 % erneut an. Dennoch setzte sich die Inflation weiter fort und die Konditionen für den Wohnungsbau verschlechterten sich drastisch. Die Bayerische Staatsregierung schuf 2023 daher ein neues Förderprogramm – den sogenannten „Wohnbau Booster Bayern“, über welchen rund eine Milliarde Euro zur Verfügung stand. Die Stadtbau sah sich in diesem Jahr vor der schwierigen Aufgabe zugleich klimaeffizient bis klimaneutral und dennoch mietpreisfreundlich zu bauen und zu sanieren.

Mitte November 2023 urteilte das Verfassungsgericht, dass die Mittel, die der Bund im Jahr 2021 ursprünglich zur Bekämpfung der Corona-Krise bereitgestellt hatte, nicht für den Verwendungszweck Klimaschutz genutzt werden dürfen. Dies schaffte eine zusätzliche Verunsicherung im Hinblick auf die Fördermöglichkeiten und die Finanzierung von klimafreundlichem und klimaneutralem Bauen.

Vornehmlich wurde unterdessen am Neubauprojekt an der Schopenhauerstraße weitergebaut. Mit Photovoltaikanlagen, Pelletheizung und Mieterstromanlagen für E-Mobilität soll dort eine moderne und klimaeffiziente Wohnanlage entstehen.

Im Jubiläumsjahr 2024 scheint der Auftrag, den die Stadtbau seit ihrer Gründung erfüllt nach wie vor aktuell und dringlich. Die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum ist gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten die Basis für Kontinuität und Nachhaltigkeit. Sie ist die Basis einer ganzen Kette sozialer Fragen. Nur wer sozial eingebunden ist und eine Wohnung beziehen kann, kann sich auch sinnvoll gesellschaftlich einbringen und zu neuem Wachstum beitragen.

Umso erfreulicher ist der Umstand, dass Ende Februar das „Rüstfest“ in der Schopenhauerstraße Block 1 und 2 gefeiert werden konnte und der Bezug neuen Wohnraumes damit in greifbare Nähe rückt.



V. l. : André Kazmierski, OB Jürgen Herzing und Andreas Pritschet (Verbandsdirektor des VdW Bayern, Resort Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung) auf dem Balkon einer Wohnung im OG in der Schopenhauerstraße im Stadtteil Nilkheim. Im Hintergrund der Blick auf das Schloss Johannisburg.

Im Jahr 2024 und nach der Fertigstellung der Objekte am Anwandeweg, ist die Stadtbau auf mehr als 3.300 Wohnungen und 105 Mitarbeiter angewachsen. Mit einer Bilanzsumme von über 230 Mio. Euro und einem jährlichen Investitionsvolumen in den Bestand und Neubau von rund 20 Mio. Euro sowie einem Umsatzvolumen von nahezu 25 Mio. Euro ist die Stadtbau auch wirtschaftlich nicht mehr das kleine bestandshaltende Wohnungsverwaltungsunternehmen der Gründungszeit. Vielmehr hat sich die Stadtbau zu einem modernen Immobilienunternehmen mit einer regionalen- und überregionalen Vorreiterrolle entwickelt. Nach 75 Jahren hat die Stadtbau ebenfalls kontinuierlich mit am architektonischen Erscheinungsbild ganzer Teile der Stadt gewirkt und darüber hinaus mit Projekten wie im Hefner-Alteneck-Viertel mit Langmut, Weitsicht und Engagement Stein um Stein auch in das soziale Gefüge gesetzt. Dies ist eine sichtbare sowie spürbare Leistung für das soziale Miteinander Aschaffenburgs, die es mit dieser Chronik zu würdigen gilt.



Andreas Pritschet (VdW Bayern) übergibt eine Plakette zum Jubiläum der Stadtbau Aschaffenburg GmbH.



Oberbürgermeister Jürgen Herzing bei seiner Ansprache zum „Rüstfest“ in der Schopenhauerstraße.

Übersicht – Leitung der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft wechselte im Laufe der vergangenen 75 Jahre mit jeder kommunalpolitischen Veränderung automatisch mit – teils mehrfach im Kalenderjahr – so dass eine ausführliche Übersicht den Rahmen dieser Chronik sprengen würde.

Zu erwähnen ist, dass mit Aufgabe der Gemeinnützigkeit die Zahl der Geschäftsführer auf einen reduziert wurde und bald darauf die des Aufsichtsratsgremiums von sieben auf neun Mitglieder erhöht wurde.

Aktueller Aufsichtsrat (Stand Mai 2024):

- Jürgen Herzing (Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender)
- Brigitte Gans
- Wolfgang Giegerich
- Klaus Herzog
- Karsten Klein
- Moritz Mütze
- Rosemarie Ruf
- Peter Schweickard
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- Marcus Weber

Übersicht der Geschäftsführer seit der Gründung:

01. 04. 1949: Emil Köhler | Hans Geiger
15. 02. 1952: Emil Köhler | Hans Helm
12. 11. 1953: Emil Köhler | Otto Scherg
03. 12. 1960: Georg Haselbeck | Otto Scherg
29. 03. 1962: Alfred Staab | Otto Scherg
20. 04. 1970: Bruno Stieler | Helmut Eckert
01. 12. 1974: Helmut Kirbach | Helmut Eckert
31. 01. 1990: Helmut Kirbach
31. 10. 1994: Elmar Schüßler
01. 05. 2004: Gerhard Kraus
01. 04. 2006: Jürgen Steinbach
01. 07. 2020: André Kazmierski



Anmerkungen | Quellen

- 1) Vgl. Pollnick, Chronologie der Ereignisse, S. 14.
- 2) Schulz, Günther: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945.
In: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft – Emanzipation einer Branche. Frankfurt: Knapp, 2000, S. 65
- 3) <https://www.bundesbank.de/resource/blob/615162/5a2ab631c106f9a643889932321ec31/mL/kaufkraeftaequivalente-historischer-betraege-in-deutschen-waehrungen-data.pdf>
- 4) <https://www.bayern.landtag.de/abgeordnete/abgeordnete-von-a-z/profil/willi-ankermueller>
- 5) <https://www.bayern.landtag.de/abgeordnete/abgeordnete-von-a-z/profil/max-rief/>
- 6) Schulz, Günther: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945. In: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft – Emanzipation einer Branche. Frankfurt: Knapp, 2000, S. 73.
- 7) Schulz, Günther: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945.
In: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft – Emanzipation einer Branche. Frankfurt: Knapp, 2000, S. 65
- 8) Ebd.
- 9) <https://www.bayerischer-ministerrat.de/?vol=ehr32&doc=ehr32p127#ehr32p127t05>
- 10) Schulz, Günther: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945.
In: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft – Emanzipation einer Branche. Frankfurt: Knapp, 2000, S. 75
- 11) https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl160so389.pdf#_bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl160so389.pdf%27%5D__1694097371292
- 12) Schulz, Günther: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft seit 1945.
In: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft – Emanzipation einer Branche. Frankfurt: Knapp, 2000, S. 75
- 13) Zit. nach: Marx, Stefan: Paul Lücke, Biographie, in: Website der Konrad Adenauer Stiftung,
<https://www.kas.de/de/web/geschichte-der-cdu/personen/biogramm-detail/-/content/paul-luecke>
- 14) <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2021/kw28-kalenderblatt-staedtebaufoerderungsgesetz-851586>
(aufgerufen am 24. Oktober 2023)
- 15) Main-Echo 1983, Nr. 166, „Gelungenes Altenwohnheim mit künstlerischem Pfiff“
- 16) Geschäftsbericht 1983.
- 17) Vgl. Pollnick, Chronologie der Ereignisse, S. 14, 18, Geschäftsbericht 1986.
- 19) <https://www.bundestag.de/resource/blob/796542/914e75b2bb443e978a4884b51762a45c/Stellungnahme-Kuhnert-data.pdf>
- 20) Börsch-Supan, Axel: die Entwicklung der Wohnungsmärkte seit dem Zweiten Weltkrieg im internationalen Vergleich.
In: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft – Emanzipation einer Branche. Frankfurt: Knapp, 2000, S. 37



Quellen | Archive

Archiv der Stadtbau Aschaffenburg: Aus den chronologisch abgelegten Geschäftsberichten, Aufsichtsratssitzungsprotokollen, Gesellschafterversammlungsprotokollen und den Plänen sowie den fotografischen Abbildungen setzt sich der wesentliche Teil der vorliegenden Chronik zusammen. Diese Unterlagen sind nicht erschlossen und daher nicht zitierbar. Eine rasche Wiederauffindbarkeit sollte für wissenschaftliche Zwecke durch die chronologische Ablagestruktur aber jederzeit gegeben sein.

Stadt- und Stiftsarchiv Aschaffenburg: Hier befinden sich die städtischen Unterlagen insbesondere zur Gründung der Stadtbau in den späten 1940er Jahren. Insbesondere unter den Signaturen SBZ II 279 „Förderung des Wohnungsbaus bzw. der Wohnrauminstandsetzung“ und SBZ II 295 „Beteiligung an der Gesellschaft für Wohnungsbau“ stehen dort die Originalunterlagen zur Gründung zur Verfügung.

Literatur

Volker Eichener und Dietmar Petzina: Die unternehmerische Wohnungswirtschaft – Emanzipation einer Branche. Frankfurt: Knapp, 2000

Bruno Geißel | Bernd Keßler | Thomas Ratzka:
Stadt Kunst. Fassaden, Brunnen und Objekte in
Aschaffenburg. Aschaffenburg: Pfeifer, 2023

Aschaffenburg, Friede – Zerstörung – Aufbau.
Ein Dokumentarbuch, Verlag Main-Echo 1950-1951

Nilkheim, von der Ursiedlung zum Stadtteil,
Hans-Bernhard Spies (Hrsg.), 1997

Impressum

Herausgegeben von der Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stiftsgasse 9
63739 Aschaffenburg

V. i. S. d. P. : André Kazmierski, Geschäftsführer
Recherchen, Konzept & Texterstellung: Dr. Julius Goldmann
Graphisches Konzept & Layout: Thomas Göttemann
Jahr 2024

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Herausgeberin.

Bildnachweis

Bis auf wenige Ausnahmen stammen die verwendeten Bilder aus dem Bildarchiv der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, ein kleiner Teil kommt aus privaten Archiven. Sollte es trotz gründlicher Recherche nicht gelungen sein, sämtliche Inhaber von Bildrechten zu ermitteln, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

- Aschaffenburg, Friede – Zerstörung – Aufbau.
Ein Dokumentarbuch, Verlag Main-Echo 1950-1951:
S. 12, 36
- Nilkheim, von der Ursiedlung zum Stadtteil,
Hans-Bernhard Spies (Hrsg.), 1997: S. 54, 81 (u.), 120
- Stadt- und Stiftsarchiv Aschaffenburg,
Fotosammlung: S. 106, 107
- Forster Architekten, S. 212
- Michael Swoope, S. 170, links

Fotografen

Atelier Alfén
Josef Diepold
Thomas Göttemann
Alexander Heinrichs
Atelier Ottmann

Druck

Fromm + Rasch GmbH & Co. KG
Breiter Gang 10-16
49074 Osnabrück



