

Aalener Jahrbuch 1992

Herausgegeben vom Geschichts-
und Altertumsverein Aalen e.V.

Bearbeitet von Karlheinz Bauer

Konrad Theiss Verlag
Stuttgart und Aalen

Von der Mietskaserne zur Komfortwohnung unserer Tage

Werner Hertle

Die Wohnungsversorgung in der „guten alten Zeit“

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bewegte die unübersehbare Wohnungsnot auch die Regierungen der europäischen Staaten. Sie forderten die Entwicklung und den Bau vorbildlicher Wohnhäuser. Beispielhafte Modelle aus aller Welt wurden der Öffentlichkeit vorgestellt. Damit war der Mietwohnungsbau als Betätigungsfeld für Architekten entdeckt. In der Folgezeit beschäftigten sich immer mehr von ihnen mit dem Wohnungsbau.

Im Jahre 1903 wurde der Bund Deutscher Architekten gegründet. 1907 entstand der Deutsche Werkbund. Auf der Werkbundaussstellung in Köln im Jahre 1914 wurde „das Kleinhaus“ und „das Etagenhaus“ für mittlere Einkommen vorgestellt.

Trotzdem sind die um 1900 erbauten Häuser nach Entwurf und Ausführung zu den schwachen Leistungen des neuzeitlichen Wohnungsbaus zu rechnen. Die Anordnung der Flügelbauten, die langen Flure und auch die unbefriedigende Fassadengestaltung vieler Wohnbauten der damaligen Zeit gaben Anlaß zur Kritik.

Neben den ländlichen und kleinstädtischen Siedlungen gewannen im Wohnungswesen vor allem die Mittel- und Großstädte in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zunehmend an Bedeutung.

Die Idee der liberalen Marktwirtschaft mit der Aufhebung aller zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch bestehenden Beschränkungen durch die Bauernbefreiung, die Gewerbefreiheit und den Freihandel ermöglichte einen Umbruch. Die Schattenseiten der liberalen Marktwirtschaft zeigten sich jedoch sehr bald an den – für heutige Begriffe – in Deutschland unmöglichen Wohnverhältnissen für Arbeiter.

Zugleich kam es, bedingt durch die Industrialisierung im 19. Jahrhundert, zu einem Strukturwandel im Wohnungsbau. An den bestehenden Ausfallstraßen der Städte setzte sich ein Haus an das andere; Baulücken füllten sich mit mehrstöckigen Miethäusern von pseudostädtischem Charakter neben der alten niedrigen Wohnbebauung. Höfe und Ortschaften in Außenbezirken der wachsenden Städte wurden überflutet von der ungezügelter Expansion. Wenn wir den Berliner Bebauungsplan Hobrechts aus der Mitte des 19. Jahrhunderts betrachten, dann finden wir dort ein schematisches System breiter Straßen, Sternplätze und bis an die Grenze des Erlaubten und technisch Möglichen überbaute Parzellen mit mehreren Hinterhöfen hintereinander. Die



Wohnungselend um 1900.

schlecht ausnutzbaren Restflächen im Inneren der großen Wohnhausblocks wurden mit Schulen besetzt.

Man war der Meinung, daß die Mietskaserne trotz der hygienischen und sozialen Schattenseiten die allein mögliche Form für die Unterbringung der Arbeiterbevölkerung sei.

Ein ohne Rücksicht auf die Aufstellung der Möbel entworfener Wohnungsgrundriß und eine unzureichende Ausstattung mit Wasser und sanitären Installationen der Arbeiterwohnungen war die Regel. Die Türen saßen meist unpraktisch in der Mitte der Trennwände, die Zahl und die Leistungsfähigkeit der Schornsteine genügte nicht, um alle Zimmer zu beheizen, die Wasserzapfstellen im Flur waren unzureichend, die für mehrere Familien gemeinsamen Aborte befanden sich im Hof. Die Treppen waren schmal und steil, die Flure eng, Querlüftungen fehlten oft. In den Wohnküchen spielte sich das Leben der Familien ab. Die Mißstände erhöhten sich bei den Kellerwohnungen und bei den allgemein üblichen Dachgeschoßwohnungen mit schrägen Wänden. In den Schlafzimmern ging es eng zu. Die Kinder hatten größtenteils kein eigenes Bett. Das häufige Vorkommen der Lungentuberkulose war im Zusammenhang mit den schlechten Schlafverhältnissen jener Zeit zu sehen.

Sozial eingestellte Unternehmer erkannten die Mißstände recht bald. Im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts erfuhr daher der Werkwohnungsbau seine stärkste Ausdehnung. Die Zechen des Ruhrgebietes beispielsweise verfügten damals über nahezu 100 000 Werkwohnungen. Die meisten dieser vor 1914 erbauten Wohnungen bestanden aus vier Zimmern, von denen zwei im Erdgeschoß und zwei weitere im ausgebauten Dachgeschoß lagen. Die Gesamtwohnfläche betrug 60 bis 90 m². Zu jeder Wohnung gehörte in der Regel ein Abort, ein Stall, eine Waschküche im Keller und 400 bis 600 m² Gartenland.

Erstmals beschäftigte sich gegen Ende der 1860er Jahre die württembergische Ständevertretung mit einem großen Siedlungsprojekt. Es handelte sich um das „Postdörfle“ in Stuttgart, eine Wohnanlage für „niedere Eisenbahn- und Postbedienstete“, die außerhalb der städtischen Erweiterungszone gegen Nordosten an der neuerbauten Bahnhofstraße (heute Heilbronner Straße) geplant war. Mit der Ausführung des Projekts wurde Oberbaurat Georg Morlok (1815–1896) aus Stuttgart betraut. Morlok gliederte das steile Terrain in Terrassen, in denen die Mietwohngebäude erstellt wurden. In dieser Siedlung fanden in 34 dreistöckigen Häusern mit 201 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen Unterbeamte der staatlichen Verkehrsanstalten eine neue Heimat. Künstlerisch war Georg Morlok dem romantischen Klassizismus verhaftet, ein Stil, der seit den 1840er Jahren in Württemberg Eingang gefunden hatte. Im Zweiten Weltkrieg fiel das „Postdörfle“ weitgehend den Bomben zum Opfer. Auch in unserer Gegend war Morlok kein Unbekannter. Er war an der baulichen Erweiterung des Hüttenwerks in Wasseralfingen beteiligt und hatte dort mehrere Arbeiterwohnblocks, die sogenannten „Laborantengebäude“ an der Wilhelmstraße errichtet. Auch

„Ich möchte nach dem äußeren Ebenbild des Hauses, in dem ich über 25 Jahre gewohnt, Arbeiterwohnungen errichten zur Vermietung und nach den Umständen zu späterem Eigentum treuer Familien. Ich habe im Halbdunkel im Bette die Skizzen gemacht . . . Für ein Haus mit kleinem Gärtchen ist schon ein Sechstel bis ein Achtel Morgen ausreichend. Hält man eine Ziege, so braucht man notwendig mehr. Land- und Butterwirtschaft darf nicht betrieben werden . . . Sonst muß der Mann mit der Frau im Garten arbeiten . . . und dann arbeitet er zu Hause und ruht auf der Fabrik . . . Es wäre wünschenswert, zu 1000 bis 1200 Taler etwas Solides herzustellen . . . nur kleine Gartenkultur für Haus und Ziege . . .“

Aus einem Brief von Alfred Krupp aus dem Jahre 1887

Belehrung

für die Bauunternehmer und Bauhandwerksleute.

I. Nach § 73 der Vollziehungs-Verfügung zur Bauordnung vom 30. November 1882 hat der Bauunternehmer dem Baukontrolleur von nachstehenden Stadien des Baumwesens, soweit solche im einzelnen Baufälle vorkommen, Anzeige zu machen, nemlich:

1. von der Aussteckung des Baues,
2. von der Verlegung der ersten Sockelschichte, wobei mindestens diejenigen Sockelsteine verlegt sein müssen, aus welchen die vollständige Gebäudeanlage ersichtlich ist (die ersten Sockelsteine sämtlicher Ecken des Gebäudes und etwaiger Vorsprünge),
3. wenn das Gebäude Feuerungseinrichtungen oder eine Brandmauer erhält, von der Beendigung des Rohbaues und der dazu gehörigen Feuerungsanlagen, aber noch **vor** Beginn der Gipsarbeiten,
4. von der Fertigstellung des Baues.

Bei Bauten auf Einzelwohnstätten oder sonstigen, in ähnlicher Weise von Ortschaften abgelegenen Bauten bedarf es jedoch der Anzeige Ziff. 2 nicht.

Sofort nach erhaltener Anzeige hat der Baukontrolleur die Besichtigung des Baumwesens vorzunehmen, nach welchem mit dem Bau fortgefahren werden darf, soweit nicht wegen vorzufundener Mängel eine Einstellung desselben angeordnet wird.

Die Unterlassung der Beiziehung des Baukontrolleurs, sowie Verfehlungen gegen die baupolizeilichen Vorschriften und Abweichungen von den Plänen ziehen für die Bauunternehmer und Bauhandwerker, soweit nicht die einschlägigen Bestimmungen des Reichsstrafgesetzbuchs Anwendung finden, Geldstrafen bis zu 150 Mark oder Haft bis zu sechs Wochen nach sich.

Die betreffenden Bestimmungen des Strafgesetzbuchs lauten:

§ 330. Wer bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß hieraus für andere Gefahr entsteht, wird mit Geldstrafe bis zu neunhundert Mark oder mit Gefängnisstrafe bis zu einem Jahr bestraft.

§ 367 Ziff. 14 und 15. Mit Geldstrafe bis zu einhundertfünfzig Mark oder mit Haft wird bestraft, wer Bauten oder Ausbesserungen von Gebäuden, Brunnen, Brücken, Schleusen oder anderen Bauwerken vornimmt, ohne die von der Polizei angeordneten oder sonst erforderlichen Sicherheitsmaßregeln zu treffen; ferner wer als Bauherr, Baumeister oder Bauhandwerker einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung oder mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane ausführt oder ausführen läßt.

§ 368 Ziff. 3 und 4. Mit Geldstrafe bis zu sechszig Mark oder mit Haft bis zu 14 Tagen wird bestraft, wer ohne polizeiliche Erlaubnis eine neue Feuerstätte errichtet oder eine bereits vorhandene an einen andern Ort verlegt; ferner wer es unterläßt, dafür zu sorgen, daß die Feuerstätten in seinem Hause in baulichem und brandsicherem Zustande unterhalten, oder daß die Schornsteine zur rechten Zeit gereinigt werden.

II. Ueber die in dem Bestand des Bauplazes durch das Baumwesen stattfindende Veränderung ist nach § 21 der Verordnung vom Jahre 1849 Meßurfunde und Handriß zu fertigen und dem Ortsvorsteher vorzulegen.

Genehmigungs-Urkunde.

(Art. 89 d. B.-D.)

Dem Antrage des Gemeinderats in
der Ortsbauhau in

Cannstatt

auf Genehmigung des Gesuchs der *Königl. Eisenbahnverwaltung*
um Erlaubnis zur Erstellung *Königl. Eisenbahnhochbau section Stuttgart*

nimmt 3 1/2 Markigen maffinen Längshochbau mit
Anwendung von der Hochbauart in zwei maffinen
Wandbauarten in 2 Markigen maffinen Wandbauarten
an der Giebels-Brückseite 14,50 m. lang, 10,00 m. hoch 10,30 m.
hoch, — Klein-Strasse No. 29. —

wird hiemit unter der Bedingung der Einhaltung des amtlich beglaubigten Bauplanes, der allgemeinen im Gesetz, in den Verfügungen zu demselben und in den ~~Verordnungen~~ *Verordnungen* enthaltenen, sowie der hienach verzeichneten besonderen Vorschriften (I. S. 3) entsprochen.

Diese Genehmigung tritt außer Wirkung, wenn das Bauwesen nicht binnen 2 Jahren in Angriff genommen wird. Auf die Beachtung der nachstehenden Belehrung wird besonders aufmerksam gemacht.

Cannstatt, den *23. August* 1901.

Spiegel: *a*



Königl. Oberamt.

J. A. Amann

Gebühr an die Oberamtspflege
für Begutachtung des Gesuchs
durch den Oberamtsbaumeister

—: 10. M.

Reg. Nr. *71.* pro 1901/2.

Beilagen:

als Architekt einiger Kirchen in der Umgebung hat Georg Morlok seine vielseitige Begabung unter Beweis gestellt. Von ihm stammten die Pläne für die Pfarrkirchen in Pommertsweiler (1857), Lauchheim (1869) und Dalkingen (1871); 1868 schuf er die Marienkirche in Aalen (vgl. Karlheinz Bauer, Die Stefanskirche in Wasseralfingen, in: Aalener Jahrbuch 1988, S. 185–197).

Unter Aufsicht der Königlichen Bauinspektion entstanden in Aalen an der Bahnhofstraße, an der Braunen- und Goethestraße (jetzt Stauffenbergstraße) in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg Wohnungen für Eisenbahner. Die dauernden Versetzungen, der Zu- und Abgang von Personal rissen immer wieder Lücken in den Wohnungsbestand, die nicht vom allgemeinen Wohnungsmarkt gefüllt werden konnten.

Hinzuweisen ist auch auf die um die Jahrhundertwende erbaute Werksiedlung der Schwäbischen Hüttenwerke in Wasseralfingen. Die Siedlung im Westheim kann aufgrund ihrer sozialen Zusammensetzung nicht als Arbeitersiedlung angesprochen werden. In dieser Wohnanlage fanden in einer klar gegliederten Rangordnung Direktoren sowie auch Arbeiter ein zu Hause.

Nach der ersten Berliner Volkszählung von 1861 betrug die Bevölkerung 522 000 Einwohner. Davon wohnten rund 48 000 in Kellerwohnungen. Von 106 000 Wohnungen hatten fast 50% nur ein heizbares Zimmer. Am Ende der liberalen Epoche der Wohnungswirtschaft bestanden nach der Reichswohnungszählung im Mai 1918 im Reichsgebiet (ohne Elsaß-Lothringen) 9,007 Millionen Wohnungen, davon 15,7% Großwohnungen. Die Statistik gliedert die Kleinwohnungen wie folgt auf:

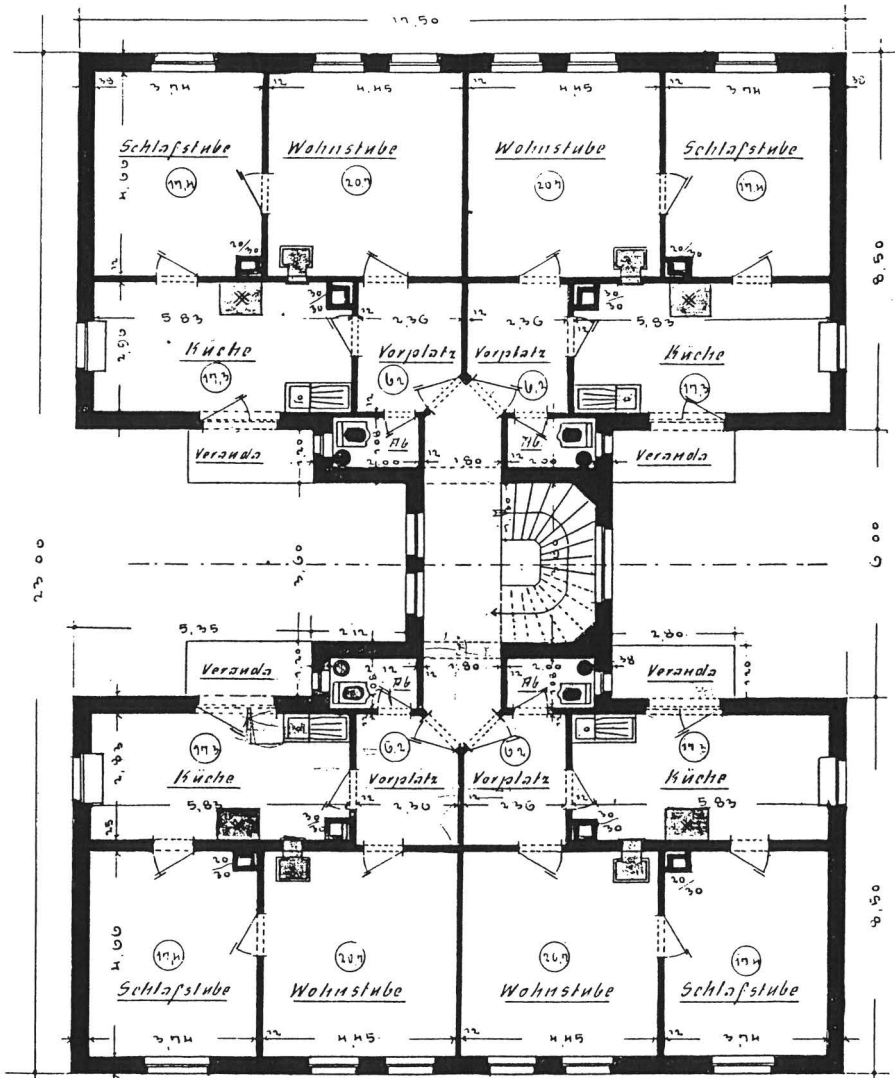
Anzahl der Wohnräume	ohne Küche	mit Küche
2,68 Millionen Ein-Raum-Wohnungen	8,4%	21,4%
5,64 Millionen Zwei-Raum-Wohnungen	11,7%	50,9%

Von den rund 9 Millionen Wohnungen im Deutschen Reich standen jedoch 188 278 Wohnungen leer, davon 124 449 = 66,3% Kleinwohnungen. Im Grunde ein unhaltbarer Zustand, bei einer weiterhin großen Wohnungsnot.

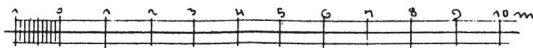
Noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden jährlich 200 000 Wohnungen gebaut. Ab 1914 sank die Neubauquote zunächst auf etwa 110 000 Wohnungen, dann – kriegsbedingt – Jahr für Jahr um mehr als die Hälfte auf nur noch 2 800 Wohnungen im Jahre 1918.

Die Zeit des Ersten Weltkrieges, der Inflation und der nachfolgenden schweren Wirtschaftskrise ließ eine weitere Entfaltung der industriellen Kapazitäten nicht zu. Die Folge war eine Stagnation der Bevölkerungszahlen. Trotzdem herrschte auch in unserem Raum ein Wohnungsmangel, der vor allem bei Arbeiterfamilien zu sozialen Problemen führte.

II Stock



I Stock



$M = 1:100$

Grundriß des Dienstwohngebäudes Nr. 2 für Bahnbedienstete an der Braunenstraße in Aalen, 1909.

Der Begriff „Wohnungsnot“ entstand. Mancher Junggeselle war als Schlafgänger auf Untervermietung bzw. Bettvermietung angewiesen. So wie ein Arbeiter nach dem anderen am selben Arbeitsplatz arbeitete, so mußte auch einer nach dem anderen im selben Bett schlafen.

In den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg wurden von dem Aalener Baumeister Wilhelm Seifferer ganze Straßenzüge gebaut. Er hat dadurch erheblich an der Reduzierung des Wohnungsmangels in Aalen mitgewirkt.

Typisch für die damalige Zeit sind die von ihm entworfenen Wohnhäuser an der Bischof-Fischer-Straße, an der Friedrich- und Friedhofstraße. Die Gebäude wurden größtenteils in Klinkerbauweise bzw. aus den sogenannten „Dopfersteinen“ (in der Wasserafinger Firma Dopfer gefertigte Schlackensandsteine) erstellt. Städtebauliche



Gebäude Ulmer Straße 38.



Gebäude Bahnhofstraße 28.

Akzente setzte Seifferer mit dem in der Zwischenzeit leider abgebrochenen Bau der alten Apotheke Völter (Marktplatz 8) im Stil des Historismus.

Besonders aktiv wurde Wilhelm Seifferer in der Umgebung seines Firmensitzes, im Bereich des damals noch kaum erschlossenen Bahnhofsplatzes. Das Haus Buchhandlung Wirth (Bahnhofstraße 28) ist von ihm geplant und gebaut. Ebenfalls das Gebäude Reisebüro Diemer (Bahnhofstraße 36), die Bahnhofsapotheke und die Nachbarhäuser bis zum Gebäude Fahrrad Bauer (Bahnhofstraße 29–33). Das Haus Ulmer Straße 38 (ehemaliges Kreisjugendamt) bei der Marienkirche ist auch heute noch, trotz seines Alters, ein erhaltenswertes, stattliches Gebäude. Eines der letzten Höhepunkte aus Aalens Jugendstilepoche war ohne Zweifel die Villa Seifferer (Curfeßstraße 14) mit dem vorgelagerten Jugendstilgarten, der für das „Haus des Handwerks“ wieder mustergültig angelegt wurde.

Die Weimarer Republik

Durch Gebietsverluste und Zerstörungen kam es ab 1919 zu einer erneuten Wohnungsverknappung. Für den Wohnungsbau nach dem Kriege schuf – noch vor Kriegs-



Gebäude Curfeßstraße 14 („Villa Seifferer“).

ende – das Preußische Wohnungsgesetz die wesentlichen Voraussetzungen. Nach dem fast völligen Erliegen des Wohnungsbaus in der Zeit des Ersten Weltkrieges schaltete sich damit der Staat erstmals wieder in die Wohnungswirtschaft ein. Das Wohnungswesen wurde Gegenstand einer weitverzweigten Gesetzgebung. Die Folge der Wohnungsnot bekam die gesamte Bevölkerung mittelbar oder unmittelbar zu spüren.

1918 fehlten im Reichsgebiet 800 000 Wohnungen. 1925 ermittelte das Statistische Reichsamt einen Überschuß der Haushaltungen über die Zahl der vorhandenen Wohnungen von annähernd einer Million. Man machte den Versuch, durch Beschlagnahme nicht voll belegten Wohnraums, durch den Um- und Ausbau von Lagern, Schuppen, Durchfahrten und ähnlichen Notlösungen den Wohnungsmangel zu mildern. Wie groß damals nicht nur die Wohnungsnot, sondern auch die Lebensmittelknappheit war, geht aus einer 1918 in einer Berliner Zeitung erschienenen Anzeige hervor: „Biete für den Nachweis einer Zwei-Zimmer-Wohnung 20 Mark Bargeld und – ein ganzes Brot.“

Infolge der Inflation in den Jahren 1918 bis 1923 kam der Wohnungsbau nur zögernd in Gang. In diesen Jahren schaffte man vorwiegend Kleinstwohnungen mit einer Gesamtgrundfläche von unter 40 m². Diese Wohnungen bestanden aus zwei Zimmern, Abstellraum, Flur und Toilette. Der Kostenaufwand betrug 10 000 Mark. In der Fol-

gezeit kam es jedoch bei den Baupreisen zu einer bedenklichen Entwicklung. Allein von 1913 bis 1919 waren Steigerungen von 270% zu verzeichnen.

Nach der Stabilisierung der Währung im Jahre 1924 kam auch der Wohnungsbau wieder in Schwung; u.a. wurde mit Hauszinssteuermitteln die Bauwirtschaft angeregt. Staat und Politik drangen damit immer tiefer in die Wohnungswirtschaft ein, viel tiefer als dies in der Vergangenheit der Fall war. Wohnungszwangswirtschaft und Mietstop galten jedoch bereits seit 1917.

Grundlage der Hauszinssteuer war die durch das Reichsmietengesetz von 1922 eingeführte „Friedensmiete“ von 1914. Obwohl die Hauszinssteuer durch die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 reichsrechtlich geregelt war, oblag ihre Ausformung und Erhebung doch den Ländern. Zugute kommen sollten die Erträge einmal dem Wohnungsbau, dann aber auch allgemeinen Finanzzwecken von Reich, Ländern und Gemeinden. Die Höhe der Hauszinssteuer war insoweit festgelegt, als im Jahre 1924 mindestens 10%, 1925/26 mindestens 15% und von 1927 an mindestens 20% der Friedensmiete dem Wohnungsneubau zugute kommen mußte. Erst die Notverordnung vom 9. März 1932 hob die Zweckbindung für den Wohnungsbau wieder auf.

Mitte der zwanziger Jahre fehlten im Reich immer noch eine Million Wohnungen, obwohl in der Zwischenzeit das Vorkriegsniveau im Wohnungsbau wieder erreicht war. In groß angelegten Bauprogrammen suchte man der Not Herr zu werden. Vor den Stadtgrenzen entstanden zumeist ein- bis zweigeschossige Siedlungen. Als Bauträger traten größtenteils gemeinnützige Bauvereine und Baugesellschaften auf. Wo diese fehlten, bauten die neu gegründeten Wohnungsfürsorgegesellschaften. Auch das Reich und die Gemeinden versuchten – durch „Hilfe zur Selbsthilfe“ – die Not zu lindern. Die Genossenschaftsidee wurde zu neuem Leben erweckt.

In Stuttgart entwarfen Architekten wie Mies van der Rohe, Walter Gropius, Le Corbusier und Bruno Taut gemeinsam die „Weißenhofsiedlung“. Anlässlich der Werkbundausstellung 1927 wurden neuartige Konstruktionen und Konzeptionen der Öffentlichkeit vorgestellt. Allen Architekten war volle Freiheit in der Gestaltung ihrer Wohnhäuser gegeben unter der einzigen Bedingung, daß sie Flachdächer erhalten sollten. Das von Le Corbusier geprägte Wort von der „Wohnmaschine“ wurde von vielen Gegnern der modernen Architektur scharf kritisiert. In Wirklichkeit sollte es aber nichts anderes zum Ausdruck bringen, als daß ein Wohnungsprogramm genauso exakt bearbeitet werden müsse wie das Programm für den Bau einer Maschine. In der Folgezeit verringerte sich gegenüber der Zeit vor 1914 die Geschoszahl, die durchschnittliche Wohnfläche und die Geschosshöhe. Die Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung wurden in einer Anzahl von Typen nach einheitlichen Grundsätzen festgelegt. Durchweg war ein großer Wohnraum von 18 bis 25 m² mit anschließender kleiner Küche von 6 bis 7 m² vorgesehen. Die Küche wurde meist vollständig eingerichtet, so daß der Mieter hierfür keinerlei Möbel oder Einrichtungsgegenstände mitbringen mußte.

[Neu.] **Bef. über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel.** Vom
23. September 1918. (RGBl. 1143.)*)

[BM.] § 1. Macht sich im Bezirk einer Gemeindebehörde, in dem ein Einigungsamt errichtet ist, nach dem Ermessen der Landeszentralbehörde ein besonders starker Mangel an Wohnungen geltend, so kann die Landeszentralbehörde die Gemeindebehörde zu den in den §§ 2 bis 5 bezeichneten Anordnungen ermächtigen.

Das gleiche gilt für Bezirke, in denen Befugnisse aus den §§ 2 bis 5 der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter gemäß § 11 Abs. 1 dieser Bekanntmachung einer anderen Stelle übertragen sind.

§ 2. Die Gemeindebehörde kann unterlagen, daß ohne ihre vorhergehende Zustimmung

- a) Gebäude oder Teile von Gebäuden abgebrochen,
- b) Räume, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume verwendet werden.

Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn das Einigungsamt sich mit der Verweigerung einverstanden erklärt hat.

§ 3. Die Gemeindebehörde kann anordnen, daß der Verfügungsberechtigte

- a) unverzüglich Anzeige zu erstatten hat, sobald eine Wohnung oder Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst-, Geschäftsräume oder sonstige Räume unbenutzt sind,
- b) ihrem Beauftragten über die unbenutzten Wohnungen und Räume sowie über deren Vermietung Auskunft zu erteilen und ihm die Besichtigung zu gestatten hat.

Als unbenutzt gelten Wohnungen und Räume der bezeichneten Art, wenn sie völlig leerstehen oder nur zur Aufbewahrung von Sachen dienen, sofern dem Verfügungsberechtigten eine andere Aufbewahrung ohne Härte zugemutet werden kann, oder wenn der Verfügungsberechtigte seinen Wohnsitz dauernd oder zeitweilig in das feindliche Ausland verlegt hat.

§ 4. Hat die Gemeindebehörde dem Verfügungsberechtigten für eine unbenutzte Wohnung oder für andere unbenutzte Räume, die zu Wohnzwecken geeignet sind, einen Wohnungsuchenden bezeichnet und kommt zwischen ihnen ein Mietvertrag nicht zustande, so setzt auf Anrufen der Gemeindebehörde das Einigungsamt, falls für den Verfügungsberechtigten kein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist, einen Mietvertrag fest. Der Vertrag gilt als geschlossen, wenn der Wohnungsuchende nicht innerhalb einer vom Einigungsamte zu bestimmenden Frist bei diesem Widerspruch erhebt.

Das Einigungsamt kann dabei anordnen, daß die Gemeinde an Stelle des Wohnungsuchenden als Mieter gilt und berechtigt ist, die Mieträume dem Wohnungsuchenden weiterzuvermieten.

§ 5. Auf Anfordern der Gemeindebehörde hat der Verfügungsberechtigte der Gemeinde unbenutzte Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst-, Geschäftsräume oder sonstige Räume zur Herrichtung als Wohnräume gegen Vergütung zu überlassen. Das Einigungsamt bestimmt die Höhe der Vergütung und die Zahlungsbedingungen, wenn eine Einigung hierüber nicht zustande kommt. Die Gemeindebehörde ist berechtigt, den Gebrauch der hergerichteten Räume einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie zu vermieten.

Nach Fortfall der der Gemeindebehörde erteilten Ermächtigung (§ 1) sind dem Verfügungsberechtigten die Räume in angemessener Frist zurückzugewähren. Die Frist bestimmt, wenn eine Einigung nicht zustande kommt, das Einigungsamt. Auf Verlangen des Berechtigten hat die Gemeinde den der früheren Zweckbestimmung und Ausstattung entsprechenden Zustand der Räume wieder herzustellen.

§ 6. Das Einigungsamt entscheidet nach billigem Ermessen. Seine Entscheidungen sind unanfechtbar.

§ 7. Auf das Verfahren vor dem Einigungsamte (§§ 2, 4, 5) finden die Vorschriften der Verordnung, betreffend Einigungsämter, vom 15. Dezember 1914 (RGBl. 511) keine Anwendung. Das Verfahren ist gebührenfrei; das Einigungsamt bestimmt, wer die baren Auslagen des Verfahrens zu tragen hat. Im übrigen wird das Verfahren durch den Reichskanzler geregelt.

§ 8. Die Landeszentralbehörden können Ausführungsbestimmungen zu dieser Verordnung erlassen.

§ 9. Machen sich im Bezirk einer Gemeindebehörde nach dem Ermessen der Landeszentralbehörde infolge besonders starken Mangels an Wohnungen außergewöhnliche Mißstände geltend, so kann die Landeszentralbehörde mit Zustimmung des Reichskanzlers die Gemeindebehörde auch zu anderen als den in den §§ 2 bis 5 bezeichneten Anordnungen ermächtigen.

§ 10. Mit Geldstrafe bis zu eintausend Mark wird bestraft,

1. wer einem von der Gemeindebehörde gemäß § 2 erlassenen Verbote zuwiderhandelt,
2. wer einer von der Gemeindebehörde gemäß § 3 erlassenen Anordnung zuwider vorfälschlich eine Anzeige oder eine Auskunft nicht oder nicht rechtzeitig erstattet oder wißentlich unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder eine Verschüttung nicht gestattet,
3. wer einer Anordnung zuwiderhandelt, die von einer Gemeindebehörde auf Grund der ihr gemäß § 9 erteilten Ermächtigung erlassen worden ist.

§ 11. Diese Verordnung tritt mit dem Tage der Verkündung [24. 9] in Kraft. Der Reichskanzler bestimmt den Zeitpunkt des Außerkrafttretens.

*) Zu beachten ist die W. zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot v. 15. Januar 1919 (RGBl. 69).

Verband Württ. Bauvereine.

Satzung

der

**Landes-Bau-Genossenschaft
württembergischer Verkehrs-
Beamter und -Arbeiter**

eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

Gegründet im Januar 1921.

Sitz: Stuttgart.

Druck der Stuttgarter Vereinsbuchdruckerei.
1921.

Entschließung.

Der Verbandstag des Verbands der gemeinnützigen Bauvereine Württembergs e. V. am 6./7. Februar 1926 in Neckarfulm hat folgende Entschließung einstimmig gefaßt:

1. Die Erfahrungen im Jahre 1925 zeigen mit erschreckender Deutlichkeit, daß die gemeinnützige Bautätigkeit ihrem baldigen Ende entgegensteht, wenn nicht die Wohnungsbaupolitik der württembergischen Regierung eine gründliche Wandlung erfährt. Sie hat in einem Ausmaße versagt, wie kaum in einem anderen Lande Deutschlands.

2. Die uns — und auch dem Wohnungsbau allgemein — drohende Gefahr des Erliegens und die Verarmung des Wohnungselends kann nur abgemindert werden, wenn die Regierung:

- a) sofort ein festes Wohnungsbauprogramm auf längere Sicht aufstellt, das den Bau von jährlich mindestens 6000 Wohnungen mit öffentlichem Zuschuß vorsieht,
- b) das Darlehen für gemeinnützige Baugenossenschaften auf ca. 60% der Baukosten für eine bescheidene Wohnung, also auf mindestens 7000 Mark pro Wohnung bemißt,
- c) Zinsfuß und Tilgung dieses Darlehens so bestimmt, daß die Mieten nicht mehr betragen müssen als ein Fünftel vom Einkommen des Mieters. Diese Voraussetzung läßt eine höhere Belastung als 2% nicht zu, wovon 1% als Tilgung zu betrachten wäre. Damit käme Württemberg endlich den Verhältnissen in Preußen, Bayern usw. näher,
- d) alsbald Maßnahmen trifft, um dem Wohnungsbau erstfällige Hypotheken zu angemessenem Zinsfue in Höhe von etwa 25 bis 30% der Baukosten zu verschaffen, ähnlich wie das für Landwirtschaft, Handwerk usw. geschieht ist,
- e) dafür sorgt, daß stets genügende Mittel zur Bezahlung der öffentlichen Zuschüe vorhanden sind,
- f) die Gebäude-Entschuldungssteuer im zulässigen Höchstsa der Friedensmiete ihrem Zwecke, dem Wohnungsbau, zuführt,
- g) auf Herabsetzung der Baukosten hinwirkt und zu diesem Zweck rücksichtslos die schärfsten Mittel anwendet, um insbesondere die ungerechtfertigt hohen Preise für Baumaterialien, namentlich für Zement und Ziegelwaren, wie sie kaum in einem andern Lande bestehen, herabzusetzen,
- h) ebenso rücksichtslos gegen das jede Konkurrenz ausschließende Gebahren der Kartelle und Snnungen vorgeht.

3. Der Verband legt entschieden Verwahrung ein gegen die Mißachtung, welche die Regierung seinen Bestrebungen durch Nichtentsendung von maßgebenden Ministerialberichten erfatteten zum Verbandstag angebeihen ließ.

Ein nach außen entlüftbarer Speiseschrank war eingebaut. Sämtliche Wohnungen waren mit Bad ausgestattet. Die Fülle der Aufgaben und Leistungen der Architektur bewies, wie fruchtbar diese kurze Zeitspanne von 1918 bis 1933 war und wie sich nach und nach eine reife Formgestaltung entwickelte, von der die heutige Architektur noch zehrt.

Im Jahre 1932 gab es im Deutschen Reich rund 7 Millionen Arbeitslose bei etwa 17 Millionen Beschäftigten. Die Menschen konnten sich ihre Wohnbedürfnisse wegen der gesunkenen Kaufkraft nicht mehr angemessen befriedigen. Obwohl es etwa eine Million Haushaltungen mehr gab als Wohnungen, standen in diesen Jahren Hunderttausende von Wohnungen leer.

Im Jahre 1925 waren in Aalen 12 171 Einwohner gemeldet. Um der Wohnungsnot Herr zu werden, wurden den Bauwilligen von der Gemeinde Land und Baupläne, vom Reich ein Darlehen von 2 500 RM für die Erstellung von Kleinsiedlungshäusern zur Verfügung gestellt.

Das „Dritte Reich“

Als am 30. Januar 1933 Hitler durch den Reichspräsidenten Hindenburg zum Reichskanzler ernannt wurde, zerbrach endgültig die Weimarer Demokratie. Die letzten demokratisch durchgeführten Wahlen vom 5. März 1933 veränderten entscheidend die Mehrheitsverhältnisse im Reichstag und gaben den Nationalsozialisten die Möglichkeit, das sogenannte „Ermächtigungsgesetz“ zu verabschieden, das praktisch die Weimarer Verfassung außer Kraft setzte. Reichsgesetze konnten nunmehr durch die nationalsozialistisch geführte Reichsregierung ohne Mitwirkung des Reichstages verabschiedet werden. Die Weimarer Verfassung wurde zwar formell niemals aufgehoben, jedoch hatten ihre Normen keine Verfassungskraft mehr. Die von der Reichsregierung erlassenen Gesetze konnten jederzeit von der Weimarer Verfassung abweichen. Damit war der Weg zur Diktatur freigegeben. Es begann der verhängnisvolle Abschnitt der deutschen Geschichte, der im Jahre 1945 mit der totalen Katastrophe für das deutsche Volk endete.

Auf dem Gebiet des Wohnungswesens machte sich sehr bald der politische Umschwung bemerkbar. Die Förderung des Wohnungsbaus erhielt eine neue Zielrichtung. Sie wurde zunächst zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit in das Arbeitsbeschaffungsprogramm eingegliedert. In zahlreichen Anordnungen, die nach der „Machtergreifung“ erlassen wurden, überwog der planerische Einfluß des Staates.

1935 prägte man den Begriff der Volkswohnung, deren Bau großzügig gefördert wurde. Rechtsgrundlage war der Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 27. Juli 1935. Mit Hilfe staatlicher Mittel wurde die Errichtung billiger Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gefördert, die der Unterbringung der ärmsten Schichten der

Bevölkerung dienen sollte, also vor allem von Familien, die bisher in Baracken, Wohnlauben, Kellerwohnungen und anderen Elendsquartieren gewohnt haben. Die Reichsdarlehen wurden nur an Gemeinden und Gemeindeverbände gewährt, die sie an gemeinnützige Wohnungsunternehmen weitergeben konnten. Die Mieten sollten 20% der durchschnittlichen Einkommen dieser Bevölkerungsschichten nicht übersteigen. Als Miethöchstgrenze wurden monatlich 25 RM, in besonders teuren Städten 28 RM festgesetzt. Die Wohnfläche sollte nicht mehr als 34 m², bei Wohnungen für Kinderreiche nicht mehr als 42 m² betragen.

Wohnungsgröße der 1938 und 1939 fertiggestellten Wohnungen:

Wohnfläche m ²	1938 %	1939 %
bis 40	32,6	26,3
40 bis 50	36,0	35,7
50 bis 75	27,3	33,1
über 75	4,1	4,9

Raumzahl	1938 %	1939 %
2	10,3	7,0
3	55,2	52,7
4	24,8	29,1
5 und mehr	9,7	11,2

Monatliche Belastung der Mieter im Arbeiterwohnstättenbau in den Jahren 1938 und 1939:

Belastungshöhe RM	1938 %	1939 %
bis 25	23,2	16,6
25 bis 30	24,6	24,7
30 bis 40	32,7	36,6
40 bis 50	11,7	11,3
50 bis 60	4,5	5,4
über 60	3,3	5,4

Zu- und Abgang an Wohnungen in den Jahren 1919—1938.
 B.R. 1938 und Vierteljahrshefte zur Statistik des Deutschen Reichs 2. Heft 1939).

Jahr	Zugang an Wohnungen					Abgang an Wohnungen	Reinzugang an Wohnungen
	insgesamt	durch					
		Neubau		Umbau			
		Zahl	% des Gesamt- zugangs	Zahl	% des Gesamt- zugangs		
1919	60 861	35 596	58,5	25 265	41,5	4 147	56 714
1920	108 307	75 928	70,1	32 379	29,9	5 215	103 092
1921	141 498	108 596	76,7	32 902	23,3	7 275	134 223
1922	154 970	124 273	80,2	30 697	19,8	8 355	146 615
1923	125 940	100 401	79,7	25 539	20,3	7 607	118 333
1924	115 376	94 807	82,2	20 569	17,8	8 874	106 502
1925	191 812	164 437	85,7	27 375	14,3	12 882	178 930
1926	220 529	199 084	90,3	21 445	9,7	14 736	205 793
1927	306 834	284 444	92,7	22 390	7,3	18 199	288 635
1928	330 442	306 825	92,9	23 617	7,1	20 680	309 762
1929	338 802	315 703	93,2	23 099	6,8	21 120	317 682
1930	330 260	307 933	93,2	22 327	6,8	19 289	310 971
1931	251 701	231 342	91,9	20 359	8,1	18 053	233 648
1932	159 121	131 160	82,4	27 961	17,6	17 856	141 265
1933	202 113	132 870	65,7	69 243	34,3	24 075	178 038
1934	319 439	190 257	59,6	129 182	40,4	35 444	283 995
1935	263 810	213 227	80,8	50 583	19,2	22 778	241 032
1936	332 370	282 466	85,0	49 904	15,0	21 880	310 490
1937	340 392	308 945	90,8	31 447	9,2	20 335	320 057
1938	305 526	276 276	90,4	29 250	9,6	20 257	* 285 269
1919—1938	4 600 103	3 884 570	84,4	715 533	15,6	329 057	4 271 046

Der Wohnungsneubau, Wohnungsumbau und Nichtwohnungsbau im Deutschen Reich 1932—1938.

(Vierteljahrshefte zur Statistik des Deutschen Reichs, 2. Heft 1939.)

Jahr	Wohnungsbau					Nicht- woh- nungsbau	Messfiguren (1932 = 100)			
	Fertig- gestellte Woh- nungen ins- gesamt	davon durch					Wohnungsbau			Nicht- woh- nungs- bau
		Neubau		Umbau			im ganzen	Neubau	Umbau	
		Zahl	%	Zahl	%					
1932	159 121	131 160	82,4	27 961	17,6	36 563	100	100	100	100
1933	202 113	132 870	65,7	69 243	34,3	34 343	127	101	248	94
1934	319 439	190 257	59,6	129 182	40,4	39 169	201	145	462	107
1935 ¹⁾ ...	263 810	213 227	80,8	50 583	19,2	56 835	166	163	181	155
1936	332 370	282 466	85,0	49 904	15,0	72 413	209	215	179	198
1937	340 392	308 945	90,8	31 447	9,2	76 509	214	236	113	209
1938	305 526	276 276	90,4	29 250	9,6	77 060	192	211	105	211

¹⁾ Hier und in den folgenden Übersichten enthalten die Zahlen seit 1935 auch die Ergebnisse für das Saarland. Der Anteil des Saarlands an der gesamten Bautätigkeit des Reichs beträgt rd. 1 %.

Der Bau von Klein-, Mittel- und Großwohnungen im Jahre 1938.

(Vierteljahrshefte zur Statistik des Deutschen Reichs, 2. Heft 1939.)

Größe der Neubauwohnungen Gemeinden mit ... Einwohnern	Neubau- woh- nungen ¹⁾ insgesamt	darunter Wohnungen mit ... Wohnräumen ²⁾					
		1—3	4—6	7 und mehr	1—3	4—6	7 und mehr
		Zahl			%		
				1938			
unter 2 000	56 020	23 582	30 558	1 880	42,1	54,5	3,4
2 000 " 5 000	30 202	12 177	16 984	1 041	40,3	56,2	3,5
5 000 " 10 000	23 154	10 300	12 150	704	44,5	52,5	3,0
10 000 " 20 000	23 311	10 881	11 854	576	46,7	50,8	2,5
20 000 " 50 000	30 425	15 091	14 704	630	49,6	48,3	2,1
50 000 " 100 000	16 599	8 241	8 009	349	49,6	48,3	2,1
100 000 und mehr	96 565	56 924	37 423	2 218	58,9	38,8	2,3
Insgesamt 1938	276 276	137 196	131 682	7 398	49,6	47,7	2,7
				1937 ³⁾			
unter 2 000	56 366	24 614	29 566	2 186	43,7	52,4	3,9
2 000 bis 5 000	33 697	13 597	18 888	1 212	40,3	56,1	3,6
5 000 " 10 000	26 010	11 708	13 397	905	45,0	51,5	3,5
10 000 " 20 000	26 640	11 629	14 243	768	43,6	53,5	2,9
20 000 " 50 000	33 783	15 748	16 971	1 064	46,6	50,2	3,2
50 000 " 100 000	21 341	10 721	10 018	602	50,2	47,0	2,8
100 000 und mehr	111 108	54 025	52 551	4 532	48,6	47,3	4,1
Insgesamt 1937	308 945	142 042	155 634	11 269	46,0	50,4	3,6

¹⁾ Ohne Umbauten.

²⁾ Küche als Wohnraum gerechnet.

³⁾ Umgerechnet auf den Gebietsstand der einzelnen Gemeinden von Ende 1938.

Anteil der Bauherren an dem im Jahre 1938 neuerrichteten Wohnungen nach Gemeindegrößenklassen.

(Wirtschaft und Statistik 1939, Heft 11).

Gemeinden mit ... Einwohnern	Wohnungen in Wohngebäuden errichtet von					
	öffentlichen Körperschaften		gemeinnützigen Woh- nungsunternehmen		privaten Bauherren	
	insgesamt	darunter Kleinwoh- nungen ¹⁾ in %	insgesamt	darunter Kleinwoh- nungen ¹⁾ in %	insgesamt	darunter Kleinwoh- nungen ¹⁾ in %
unter 2 000	4 946	36,9	8 673	44,7	42 067	42,1
2 000 bis 5 000	2 208	37,5	7 020	48,4	20 828	37,9
5 000 " 10 000	1 621	42,7	7 620	58,8	13 840	36,9
10 000 " 20 000	937	58,0	9 707	57,4	12 594	37,6
20 000 " 50 000	1 382	49,3	14 817	61,2	14 053	37,6
50 000 " 100 000	477	41,3	9 129	58,0	6 907	39,4
100 000 und mehr	3 277	62,5	40 007	71,5	52 962	49,4
Deutsches Reich 1938	14 848	45,9	96 973	62,2	163 251	42,6
1937	14 629	57,0	91 253	60,0	201 672	38,9

¹⁾ Wohnungen mit 1 bis 3 Wohnräumen (einschl. Küche).

Der durchschnittliche Kostensatz je Wohnung betrug im Jahre 1938 bei den einzelnen Maßnahmen:

Kleinsiedlung, amtliche Maßnahme	7 178 RM
Sonstige Kleinsiedlung	7 210 RM
Volkswohnungen	5 689 RM
Sonstige Kleinwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	10 290 RM
Sonstige Mietwohnungen	8 004 RM

Bereits in den Krisenjahren 1931 und 1932 wurde der Kleinwohnungsbau durch Reichsbürgschaften gefördert. Die Wohnungen mußten für die minderbemittelte Bevölkerung bestimmt sein. Bei den Geschloßwohnungen sollte die nutzbare Wohnfläche 75 m², äußerstenfalls 90 m², bei Einfamilienhäusern 100 m², äußerstenfalls 120 m², nicht übersteigen. Die Mieten und Lasten mußten auf die Dauer wirtschaftlich tragbar sein.

Die im Jahre 1931 ins Leben gerufene Kleinsiedlungsmaßnahme war eine ausgesprochene Wohlfahrts- und Fürsorgemaßnahme zugunsten von Erwerbslosen und später auch von Kurzarbeitern. In der nationalsozialistischen Ära erfolgte ein grundsätzlicher Wandel. Durch diese Maßnahme sollten nunmehr solche Bewerber angesiedelt werden, die sich in einem stetigen Arbeitsverhältnis befanden und denen durch die Bewirtschaftung ihrer Siedlerstelle und den damit verbundenen Wirtschaftsertrag zu einer Ergänzung ihres Einkommens verholfen werden sollte. Die Kleinsiedlung sollte den Arbeiter krisenfest machen. Als Siedlungsanwärter waren zugelassen „alle ehrbaren minderbemittelten Volksgenossen, die ebenfalls wie ihre Ehefrauen deutsche Reichsangehörige, deutschen oder artverwandten Blutes, politisch zuverlässig und erbgesund sind“. Nach einer dreijährigen Probezeit, während der die Siedlerstelle nur pachtweise überlassen war, sollte im Falle der Bewährung die Übereignung des Grundstücks an den Siedler bzw. die Bestellung eines Erbbaurechts auf die Dauer von mindestens 60 Jahren erfolgen. Zwingend vorgeschrieben war ebenfalls in der Regel die Selbst- und Nachbarhilfe beim Bau der Kleinsiedlung.

Seit 1937 wurde auch die Schaffung einwandfreier Wohnungen für ländliche Handwerker gefördert. Die Finanzierung erfolgte im wesentlichen durch Darlehen der Preußischen Landesrentenbank.

Mit dem Beginn des Zweiten Weltkrieges kam die Wohnungsbautätigkeit infolge fehlender Arbeitskräfte und Baustoffe weitgehend zum Erliegen. Formell wurde dann vom Generalbevollmächtigten für die Regelung der Bauwirtschaft durch Erlaß vom 16. Februar 1940 ein Bauverbot ausgesprochen. Nur als utopisch kann man es bezeichnen, wenn der Erlaß des Führers zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaus vom 15. November 1940 nach dem Kriege mitunter als die „Magna Charta“ des Wohnungsbaus bezeichnet wurde. Die Präambel des Erlasses macht die Zielsetzung deutlich: „Der erfolgreiche Ausgang dieses Krieges wird das Deutsche Reich vor Auf-

gaben stellen, die es nur durch eine Steigerung seiner Bevölkerungszahl zu erfüllen vermag. Es ist daher notwendig, daß durch Geburtenzuwachs die Lücken geschlossen werden, die der Krieg dem Volkskörper geschlagen hat. Deshalb muß der neue deutsche Wohnungsbau in der Zukunft den Voraussetzungen für ein gesundes Leben kinderreicher Familien entsprechen. Um die sofortige Inangriffnahme eines dieser Grundsätze entsprechenden Wohnungsbauprogramms nach dem Krieg zu gewährleisten, sind schon jetzt vorbereitende Maßnahmen zu treffen.“ Der Erlaß blieb ohne Auswirkungen und erledigte sich mit dem Ende des Zweiten Weltkrieges von selbst.

Noch in den letzten Tagen des Krieges (17. April 1945) erfolgte ein Großangriff der Amerikaner auf das Stadtgebiet von Aalen. In einer ersten Welle gegen 18.30 Uhr wurde das Gelände von der Mühlstraße (heute Julius-Bausch-Straße) bis zum Zeugamt an der Oberen Bahnstraße getroffen. Vollständig zerstört wurde das Geschäftshaus von W.M. Maier, die landwirtschaftlichen Anwesen von Fuchs, Seibold, Birkhold und Vaas, die Wohnhäuser von Brendle, Rettenmaier, Enßle, Kurfeß, Wiedmann und Sannwald, die Gärtnerei Zeller, die Seilerei Hiermaier und das Heereszeugamt. Schwer beschädigt war der Kreuzkeller. In der benachbarten Brunnenstraße war das landwirtschaftliche Anwesen von Streicher sowie die umliegenden Häuser Opfer des Angriffs.

Um 18.48 Uhr erfolgte ein zweiter Angriff. Die Wirkung war katastrophal. In der Bahnhofstraße, in der Kocherstraße (heute Oesterleinstraße) und in der Gerberstraße waren Wohngebäude betroffen. Schwer beschädigt war ein Laborantenbau, der „Walfisch“, der „Wilde Mann“ und das alte Wohnhaus von Gottfried Simon Söhne. Schwere Schäden hatten auch die Häuser um den Güterbahnhof erlitten. Besonders schwer mitgenommen war das Bahnhofsgebäude. Das Kino, die Buchhandlung Henne und das Hotel „Zum Kronprinz“ waren völlig, die Metzgerei Meidert teilweise zerstört, die Nachbarhäuser mehr oder weniger schwer beschädigt. In der Olgastraße (heute Wilhelm-Zapf-Straße) lagen der Saal des evangelischen Vereinshauses und die Gärtnerei Schwarz in Trümmer.

Bei dem Angriff am 17. April 1945 waren 33 Menschenopfer zu beklagen. Über die Hälfte davon kamen durch Verschüttungen ums Leben (vgl. Hugo Theurer, Aalen im Zweiten Weltkrieg, Aalen 1951). Die infolge des Angriffs Obdachlosen mußten bei Freunden und Verwandten Unterschlupf suchen. Zugleich verstärkte der Zuzug von Evakuierten und Ausgebombten aus den Großstädten die Wohnungsnot noch.

Die Nachkriegszeit

Die Wohnungsnachfrage war nach dem Zweiten Weltkrieg jahrelang die soziale Frage Nummer eins. Tatsächlich übertraf das Übermaß an Wohnungselend qualitativer und

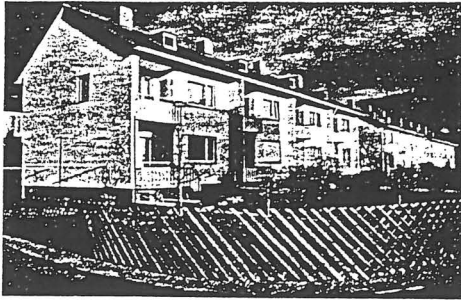
quantitativer Art die schlimmsten Befürchtungen. Von den 18,4 Millionen Wohnungen im Reichsgebiet von 1940 – in den Grenzen von 1937 – gingen 6 Millionen durch Zerstörung und Räumung der Gebiete östlich der Oder-Neiße-Linie 1945 verloren. Durch den Flüchtlingsstrom der Ostvertriebenen verschärfte sich die Situation wesentlich. Der Wohnungsfehlbestand betrug 1949 auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland 4,5 Millionen Wohnungen. Der Zweite Weltkrieg ließ einen heruntergewirtschafteten und zu erheblichem Teil zerstörten Wohnungsbestand zurück. Der in den ersten Jahren nach 1945 nur langsam anlaufende Wiederaufbau erfolgte ohne umfassende Gesamtplanung auf den alten Fundamenten unter Ausnutzung der verbliebenen Hausruinen. Es galt, möglichst vielen möglichst rasch ein Dach über dem Kopf zu beschaffen. Millionen mehr oder weniger schwer beschädigter oder zerstörter Wohnhäuser mußten mit unzureichenden Baustoffen wieder notdürftig benutzbar gemacht werden.

Bis zum Jahre 1947 ging die Einwohnerzahl der Stadt Aalen durch den Strom der Flüchtlinge und Heimatvertriebenen aus den deutschen Ostgebieten sprunghaft in die Höhe. Beinahe 25 000 Einwohner wurden in diesem Jahr gezählt. Eine große Wohnungsnot, ja ein Wohnungselend war die Folge. Die Menschen lebten zusammengepfercht auf engstem Raum. Die Remonte, Schulen und Turnhallen wurden zu Notquartieren umfunktioniert. Oft bewohnte eine mehrköpfige Familie ein einziges Zimmer. Mutige Männer ergriffen in dieser Zeit die Initiative. Man war sich einig, der Wohnungsbau war die einzige Rettung.

Am 25. April 1949 wurde die Heimstätten-Genossenschaft gegründet. Den Bauwilligen fehlte es jedoch an Geld und Material. „Zuerst bauen, dann sparen“, hieß die Devise, und für die Bauherren folgte eine harte Zeit des Entbehrens. Erste Bedingung war die Beschränkung auf das Nötigste. Die Knappheit des Geldes zwang zu einfachen Siedlerhäusern. Die Zielsetzung hieß: Mit wenig Geld viele Wohnungen bauen. Mit einem ungebrochenen Willen gingen die Mitglieder der Genossenschaft ans Werk. Die Hilfe zur Selbsthilfe war bewunderswert. Ohne Einsatz von Maschinen konnte bereits vier Monate nach Gründung der Genossenschaft bei den ersten 17 Häusern Richtfest gefeiert werden.

Den Grund und Boden stellte die Stadt Aalen in der Anfangszeit zu einem Quadratmeter-Preis von 2,50 DM zur Verfügung. Ein Siedlerhaus kostete 22 000 DM, was für die Bauherren, die oftmals ohne wesentliche Ersparnisse dastanden, eine Menge Geld darstellte. Im Pelzwasen baute die Heimstätten-Genossenschaft zwischen 1949 und 1955 allein 126 Häuser. Zugleich war die Genossenschaft auch in anderen Stadtgebieten tätig. Im Hüttfeld, am Kälblesrain und auf der Heide entstanden in den Folgejahren mustergültige Wohnanlagen. Auch heute noch sind die Siedlungen als Musterbeispiele im Lande anzusehen.

Der erhebliche wirtschaftliche Aufschwung – insbesondere nach 1948 – war die Ursache, daß es im Stadtgebiet zu einem verstärkten Zuzug von Arbeitskräften kam. Für



Wohnungsbau Aalen GmbH.

Aalen/Württ. · Rathaus

GEGRÜNDET 1935

Bau
von Mietwohnungen und Eigenheimen

Gegründet 1935

Kreisbaugenossenschaft Aalen / Württ. eGmbH., Sitz Wasseralfingen

BAULEISTUNG:

Vor dem Krieg:	302 Erwerbshäuser mit	421 WE
Nach dem Krieg:	1095 Erwerbshäuser mit	2084 WE
	<u>148</u> Mietshäuser mit	<u>779</u> WE
zus.	<u>1545</u> Häuser mit	<u>3284</u> WE

2139 Mitglieder mit 2561 Anteilen

Heimstätten-Genossenschaft Aalen eGmbH. Aalen/Württ.



Gerokstraße 26 · Telefon 1569

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
erstrebt in erster Linie den Bau
von Eigenheimen.



Eigenheim in Aalen-Hüttfeld Bauherr: Heimstätten-Genossenschaft
Aalen eGmbH. Aalen/Würtbg. Baujahr 1952 Architekt: Emil Apprich, Aalen

A u f s t e l l u n g

über die

Selbst- u. Nachbarschaftshilfe die vom Bauherrn übernommen wird.

Einrichten der Baustelle, Zufahrtswege, Wasseranschluss, Bauabort

	80	Std.
Aushub der Baugrube mittlerer Boden ca 180 cbm	450	"
Aushub der Zu- u. Abwassergräben ca 35 cbm	150	"
Nach Fertigstellung, Wiedereinfüllen des Arbeitsraumes u. der Rohrgräben, samt Aufbringen v. Mutterboden ca 70 cbm	240	"
Anbringen des Schnurgerüstes	20	"
Transport u. Abladen von Baustoffen ca 180 cbm	160	"
Fundamentbeton 1:12 ca 10 cbm	70	"
Aufgehender Wandbeton 1:10 ca 8 cbm	80	"
Mauerwerk im Untergeschoss für Umfassungs- u. mittlere Tragwand aus Kalksplitt-Hohlblock 49/30/23 ⁸ ca 21 cbm	190	"
dito für Zwischenwände 17 ⁵ stk ca 10 cbm	70	"
Verlegen u. Betonieren der Beton-Balkendecke ca 85 cbm	220	"
Mauerwerk der Umfassungswände im Erd- u. Dachgeschoss aus Bimssteine 49/24/23 ⁸ samt Anbringen eines Giebelgesims	270	"
dito für Zwischenwände 11 ⁵ cm stk aus Bimssteine ca 135	175	"
Eindecken des Daches mit Doppelfalzziegel ca 140 qm	130	"
Einspeisen der Firstziegel u. des Giebelanschlusses	30	"
Verlegen der Isolierpappe ca 40 qm	5	"
Innertolanstrich der Außenwände gegen Grund ca 60 qm	25	"
Verlegen der Sickerröhren Ø 8 ca 40 m	15	"
Einbringen der Steinbeigung ringsum ca 60 qm 15 stk	55	"
Versetzen der Kaminsteine 25/25 ca 10,75 stgm	40	"
Anbringen von 2 Lagen Bauplatten mit Percalorunterlage an den inneren Dachschrägen ca 35 qm	45	"
Ausmauern zwischen den Sparren im Abort (Dachgeschoss) samt Einsetzen der Dachfenster ca 3 qm	15	"
Aufnageln der Decken im Erd- u. Dachgeschoss mit 18 mm Bretter ca 124 qm	60	"
Anbringen der Rohr- u. Balkenmatten ca 130 qm	50	"
Ausstreichen der Balkenfächer mit Lehm auf Strohunterl	35	"
Ausfüllen der Balkenfächer mit Schlacke ca 8 cbm	30	"
Einschalen, Betonieren u. Verputzen der Abort-Klärgrube samt einsetzen d. Ein- u. Überlaufrohre u. d. Grubendeckel	90	"
dito Sammelschacht 80/80 i. L.	30	"
Verlegen der Abwasserrohre im Untergesch. von Waschküche Küchen- u. Badabfluss zum Sammelschacht samt Aushub u. Wiedereinfüllen	38	"
Setzen von 2 Senkkästen	10	"
Einbringen einer 12 cm starken Vorlage im Untergeschoss	90	"

Ü b e r t r a g :	2968 Std
Einbringen des Betons für Böden im Untergeschoss 10 cm stk. ca 75 qm	140 "
Aufbringen des Zementglattstriches 75 qm	50 "
Ausgießen der Mauerschlitze u. Deckeneinbrüche der Installationsrohre	35 "
Versetzen von 5 Kellerstufen außen samt Fundament u. Backenmauerwerk	35 "
Innere Eisenbetontreppe zum Keller ca 4,5 qm samt Einschalen, Armieren u. Betonieren	70 "
Kunststeintreppe am Hauseingang ca 7,20 m samt Beton- ieren des Podestes u. Aufmauern der Widerlager	60 "
Verlegen des Bühnenbodens ca 55 qm	20 "
Verlegen der Zimmerböden ca 130 qm	65 "
Grundieren u. Streichen der Türen, Fenster u. Dachladen- verschalung	120 "
Anlegen von Wegen, Einplanieren des Geländes, Erstellen von Garteneinfriedigungen	145 "

Zusammen: 3708 Std
=====

3708 Std. a DM 3,20 = 11 800.-- DM

Heimstätten-Genossenschaft
Aalen
e.G.m.b.H.

Heger



Typisches „Heimstätten-Haus“, Baujahr 1960/61.

die Stadt Aalen ergaben sich dadurch riesige Aufgaben. Weiträumige Wohnsiedlungen entstanden u.a. im Hüttfeld, am Röttenberg und an der Friedrichstraße. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen mußten durchgeführt werden. Aufgabe der Stadtverwaltung war es, die Infrastruktur den geänderten Verhältnissen anzupassen.

Auf Initiative der Firma Spießhofer und Braun entstand unterhalb des Langert die Triumphsiedlung. Ein weiteres Wohngebiet wurde in den sechziger Jahren auf dem Gelände des ehemaligen „Grauleshofes“ errichtet.

Durch den Zuzug von Arbeitskräften, und zwar nicht nur aus allen Teilen des Landes, sondern auch in verstärktem Maße durch den Einsatz ausländischer Gastarbeiter war die Wohnungsnachfrage auch in den siebziger Jahren unverändert groß.

1970 erfolgte im Zusammenhang mit der Verwaltungs- und Gebietsreform der Anschluß von Waldhausen an die Kernstadt. Bis zum Jahre 1975 wurden die Gemeinden Ebnat (1972), Dewangen (1973), Fachsenfeld (1973), Unterkochen (1973), Wasseralfingen (1975) und Hofen (1975) der Stadt Aalen angegliedert. Damit stieg die Einwohnerzahl in den Jahren 1970 bis 1990 um über 70 % auf 63 920. In den Teilgemeinden entstanden mustergültige Wohnsiedlungen.

Trotz eines riesigen Bauvolumens in den 1960er und 1970er Jahren sprach man Anfang der 1980er Jahre wieder von einem Wohnungshochbedarf. Mehrere Faktoren waren dafür verantwortlich: Die Ansprüche nach Wohnraum waren weiter gestiegen. Nachdem das bloße „Dach über dem Kopf“ erreicht war, bestand nun zunehmendes Interesse an einer Verbesserung der Wohnsituation im engeren (Größe, Ausstattung und Gliederung) und im weiteren (Lage, Sozialstruktur, Verkehrsverbindung und Arbeitsplatznähe) Sinne.

Der Grund und Boden in Ballungsräumen wurde knapper und teurer, so daß qualitativ besserer Wohnraum in nennenswertem Umfang nur durch Modernisierung oder Sanierung geschaffen werden konnte.

Zugleich änderte sich die Gesellschaftsstruktur. Als Sozialwohnung galt lange Zeit eine Wohnung mit drei Zimmern für ein Ehepaar mit einem oder zwei Kindern als ausreichend. 1980 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohnung jedoch nur noch 2,5 Personen. Zugleich stieg die Zahl der Rentnerhaushalte stetig an. Ähnlich verhielt es sich mit den Heranwachsenden. Ihr Streben gilt in der Zwischenzeit mehr und mehr der Selbständigkeit, d.h. den eigenen vier Wänden. Des weiteren gewannen andere Formen des Zusammenlebens gegenüber der Kernfamilie an Boden.

Mitte der 1980er Jahre machten – vor allem im norddeutschen Raum – Wohnungsleerstände Schlagzeilen. Schon nach kurzer Zeit hatte sich der Wind jedoch wieder gedreht. Für Presse, Funk und Fernsehen ist die Wohnungsversorgung damit wieder zum beliebten Thema geworden. Leerstände, wie noch vor geraumer Zeit vorhanden, gibt es nicht mehr. Wachsende Nachfrage trifft auf ein nicht ausreichendes Angebot.

Tausende, vor allem aus dem Gebiet der ehemaligen DDR kamen in den Jahren 1989/90 in die Bundesrepublik. Sie brauchten nicht nur Arbeit, Nahrung und Kleidung; sie alle mußten mit Wohnraum versorgt werden. Wieder wurden Notunterkünfte in Turnhallen und Schulen eingerichtet. Familien mußten in Hotels und Gasthöfe behelfsmäßig untergebracht werden.

In Aalen wurde die Turnhalle im Weidenfeld für längere Zeit „Wohnung“ für Übersiedler. Die Stadtverwaltung erkannte sehr rasch den Handlungsbedarf. An der Steinertgasse in Unterrombach wurden Sozialwohnungen für Wohnungssuchende erstellt.

Durch die Zusammenballung von Angebotsverknappung und Nachfrageverstärkung wird es jedoch auch in Zukunft in Aalen und in den umliegenden Gemeinden für eine große Zahl von Menschen erhebliche Schwierigkeiten geben, eine angemessene Wohnung zu finden. Die individuellen Schicksale und Notlagen dürfen daher nicht unbeachtet bleiben.

Schlußbemerkung

Der Verfasser hat mit diesem Aufsatz und der Veröffentlichung „Von der Höhle zur Mietskaserne“ (vgl. Aalener Jahrbuch 1990, S. 137–151) den Versuch unternommen, einen Abriss über 30 000 Jahre Geschichte an Hand der jeweiligen Wohnsituation darzustellen. Dem Leser sollte bewußt werden, wie eng die politischen Verhältnisse mit der Wohnungsversorgung im Zusammenhang zu sehen sind.

Auch die kommenden Jahre stellen die Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen, die anklingen an die Situation um 1949. Denn die Bundesrepublik geht nicht nur mit einem Wohnungsdefizit von einer Million Wohnungen in die nächsten Jahre, vielmehr wird – bedingt durch demographische und ökonomische Entwicklungen – auch in den kommenden Jahren die Wohnungsnachfrage weiter steigen.