

Die 20er Jahre – Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg und Inflation

Da während des ersten Weltkrieges kaum gebaut werden konnte, kam es auch in Ellwangen aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl zu einer großen Wohnungsnot, die die Stadt allein nicht bewältigen konnte. So wurde am 21. Juni 1921 im Saal des „Wilden Mann“ auf Initiative des Mieter-Vereins die Baugenossenschaft Ellwangen gegründet: das erste Mitgliederverzeichnis umfasst 102 Mitglieder mit 303 Geschäftsanteilen. Noch im gleichen Jahr wurde mit dem Bau des ersten Mehrfamilienhauses in der heutigen Haller Straße begonnen. Die vier Mietwohnungen konnten im November 1922 bezogen werden. Kurz darauf war auch das zweite Mehrfamilienhaus bezugsfertig. Zeitgleich entstanden mehrere Erwerbshäuser im Auftrag einiger Mitglieder.



*Das erste Haus der Baugenossenschaft
in der Haller Straße
Baujahr 1921 / 1922*



Reihenhaus Grünwaldstraße, Baujahr 1926



Einfamilienhaus Haller Straße, Baujahr 1926

Trotz der beginnenden Inflation wurde mit dem Bau eines weiteren Mietshauses begonnen, der Baubeginn weitere Erwerbshäuser wurde jedoch vorerst zurückgestellt. 1923 stoppte die Inflation allerdings alle weiteren geplanten Bautätigkeiten endgültig: die Kosten für eine Mehrfamilienhaus waren mittlerweile auf astronomische 20 Billionen Mark gestiegen. Erst 1925 konnte die Bautätigkeit wieder aufgenommen werden. Es entstanden mehrere Erwerbshäuser und ein weiteres Mehrfamilienhaus auf der Wolfgangshöhe. Damit war der Ellwanger Wohnungsmarkt 1928 auch aufgrund von privaten Angeboten vorerst gesättigt, es herrschte sogar ein Überangebot an Wohnraum.

Die 30er Jahre – Wirtschaftskrise und Nationalsozialismus

Durch das Überangebot an Mietwohnungen und die allgemeine Wirtschaftskrise Anfang der 30er Jahre musste die Baugenossenschaft 1932 zum ersten Mal die Mieten um 10% senken. Um den finanziellen Schwierigkeiten begegnen zu können wurde auf der Hauptversammlung im März 1932 eine Erhöhung der Geschäftsanteile beschlossen und die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft beantragt um Steuerfreiheit und Zinsermäßigung zu erhalten. Die Gemeinnützigkeit wurde zum 2. August 1932 durch die zuständigen Behörden anerkannt.

Die Machtübernahme der Nationalsozialisten machte sich auch bei der Baugenossenschaft bemerkbar: im Juli 1933 mussten der damalige Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende Karl Ettensperger und der Oberstudienrat Gebhard zwangsweise ausscheiden. Mit ihnen verließen noch weitere Mitglieder des Aufsichtsrates die Baugenossenschaft.

Zwischen 1928 und 1936 fanden aufgrund der allgemeinen Lage keine Baumaßnahmen statt. Erst ab 1936 wurde wieder gebaut: es entstanden mehrere Wohnhäuser am Sandberg und in der Siedlung Roter Sturz. Durch den beginnenden Krieg und den Baustoffmangel konnten allerdings mehrere geplante Projekte ab 1939 nicht mehr realisiert werden.



*Einfamilienhäuser, Siedlung Roter Sturz
Baujahr 1937 / 1938*



*Zweifamilienhäuser Mittelhof
Alfing-Siedlung, Baujahr 1939 / 1940*

Die 40er Jahre – Krieg und Neuanfang



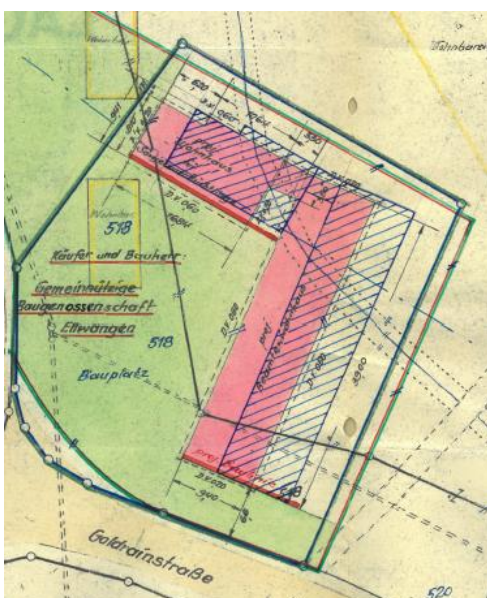
*Einfamilienhaus Mittelhof
Alfing-Siedlung Baujahr 1943*



*Mehrfamilienhäuser Mittelhof
Baujahr 1949 / 1950*



*Mehrfamilienhäuser „für Beamte und
Sowjetzonenflüchtlinge“ im Goldrain
Baujahr 1956 / 1957*



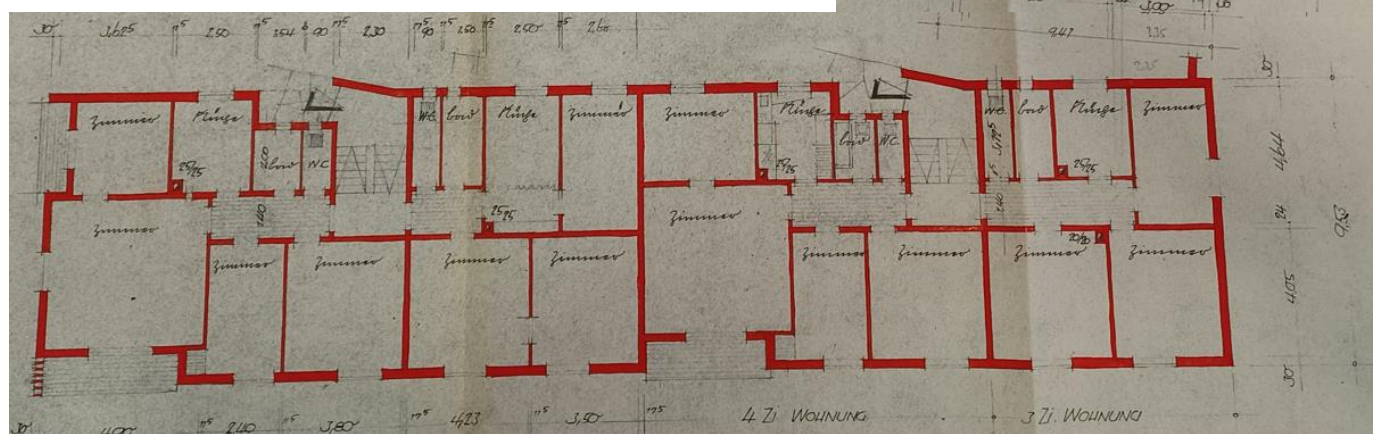
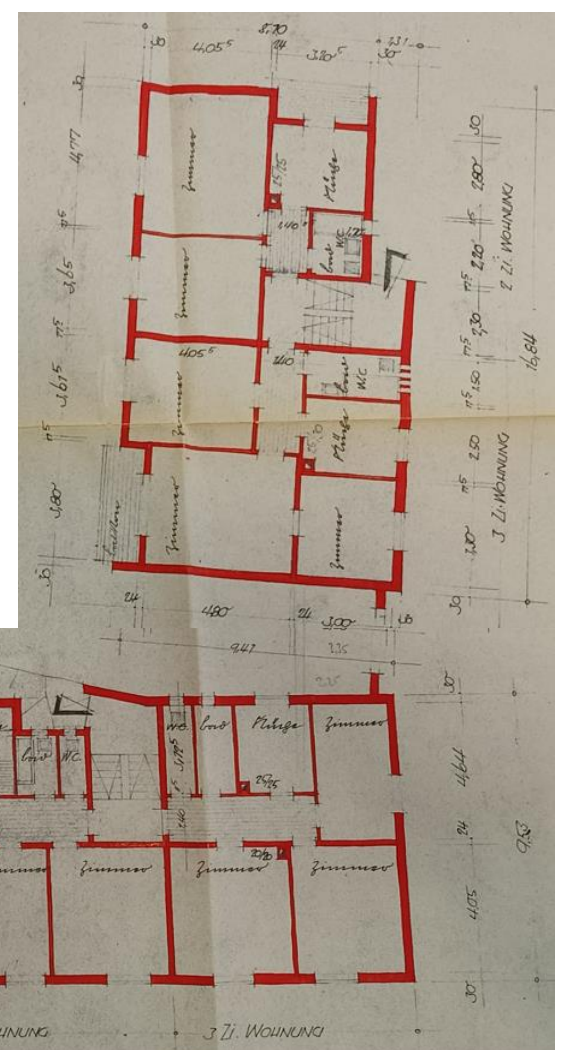
1939 war noch mit dem Bau einer Werksiedlung für die Alfing-Werke im Wohngebiet Mittelhof begonnen worden. Von den 80 in Auftrag gegebenen Wohneinheiten konnten während des Krieges allerdings nicht mehr alle realisiert werden, die Bautätigkeit kam zum Erliegen.

Mit Ende des zweiten Weltkrieges wurden alle Verwaltungsorgane der Baugenossenschaft ihrer Ämter enthoben. Bis 1947 gab es nur eine kommissarische Leitung und keinerlei Bautätigkeiten. Im November 1947 konnte ein neuer Vorstand und Aufsichtsrat ernannt werden. Danach begannen unverzüglich die Planungen für neue Baumaßnahmen. Die Schwierigkeit der Finanzierung konnte durch die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Ellwangen gelöst werden. Bereits im Sommer 1949 wurde mit dem Bau von drei Mehrfamilienhäusern in der Wohnsiedlung Mittelhof begonnen.

Die 50er Jahre – Der Wettlauf gegen die Wohnungsnot

Durch Krieg, Vertreibung und Flucht stieg die Einwohnerzahl Ellwangens bis 1961 auf über 12.500 – vor dem Krieg lag sie noch bei knapp 7.000. Wohnraum war knapp und vor allem Mietwohnungen wurden dringend benötigt. Die Baugenossenschaft begann in nahezu allen Stadtteilen mit umfangreichen Baumaßnahmen und prägte so das heutige Stadtbild entscheidend mit. Allein in den 50er Jahren entstanden in Ellwangen und den umliegenden Gemeinden über 570 Häuser mit rund 1.370 Wohnungen. Neben Eigentümshäusern wurden vor allem in den Siedlungen Goldrain, Mittelhof und Klosterfeld II große Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und großzügigen Grünanlagen gebaut, wie auch die beiden Wohnhäuser an der Ecke Goldrainstraße / Dalkinger Straße – laut Baugesuch „für Beamte und Sowjetzonenflüchtlinge“.

Die 50er Jahre waren das Jahrzehnt mit der größten Bauleistung der Baugenossenschaft Ellwangen.

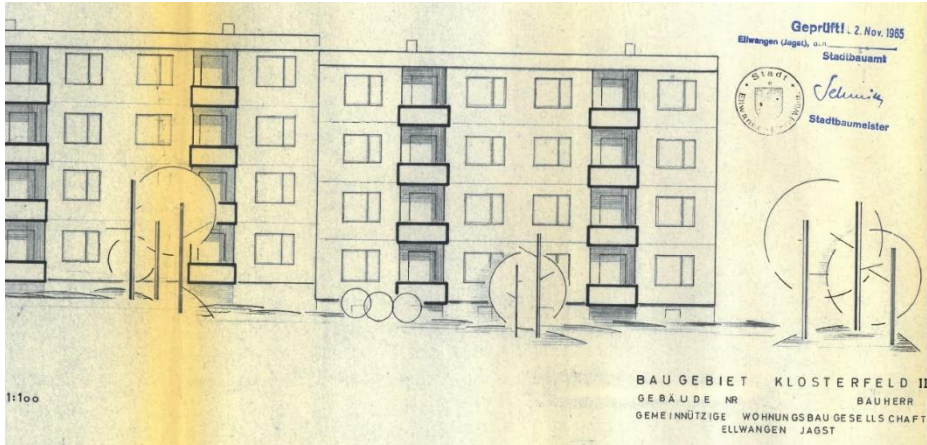


*Lageplan und Grundriss zweier Mehrfamilienhäuser „für Beamte und Sowjetzonenflüchtlinge“
im Wohngebiet Goldrain, aus dem Baugesuch von 1956*

100 Jahre Baugenossenschaft Ellwangen eG

60er und 70er Jahre

Die 60er Jahre – Weitere umfangreiche Baumaßnahmen



*Ausschnitt aus dem Bauplan von 1965
Mehrfamilienhäuser Klosterfeld II, Berliner Straße*

Trotz des Baubooms in den 50er Jahren war die Wohnungsknappheit weiterhin ein großes Problem in der Stadt. Daher setzte die Baugenossenschaft ihre Bautätigkeit weiterhin fort: im Klosterfeld II entstanden entlang der Dresdener-, Berliner- und Magdeburger Straße mehrere Wohnhäuser mit insgesamt 90 Mietwohnungen. Auch das Wohngebiet Goldrain wurde entlang der Dalkinger Straße, dem Kolpingsweg und der Königsberger Straße erweitert: hier entstanden 93 Mietwohnungen und auch ein großer Kinderspielplatz wurde neu angelegt.



*Mehrfamilienhäuser Klosterfeld II,
Berliner Straße, Bild von 2011*

In unmittelbarer Nähe zur Kaserne wurden zusätzlich in der Siedlung Klingenwiesen Ein- und Zweifamilienhäuser für Angehörige der Bundeswehr gebaut.



*Mehrfamilienhaus Goldrain, Dalkinger Straße
In den 60er Jahren gebaut*

Die 70er Jahre – 50 Jahre Baugenossenschaft, Rückgang des Mietwohnungsbaus

1971 konnte die Baugenossenschaft ihr 50jähriges Jubiläum feiern. Zu diesem Zeitpunkt hatte sie bereits über 950 Häuser mit rund 2.180 Wohnungen errichtet, darunter auch viele Eigentumswohnungen und -häuser. In den 70er Jahren entstanden unter anderem entlang der Dalkinger Straße weitere Eigentumswohnungen in drei Mehrfamilienhäusern und sechs Reihenhäuser in der Einsteinstraße. Der Mietwohnungsbau kam allerdings ab 1977 völlig zum Erliegen. Gründe hierfür waren neben den hohen Bauplatz- bzw. Baupreisen und hohen Kreditzinsen auch die mangelnde öffentliche Förderung.

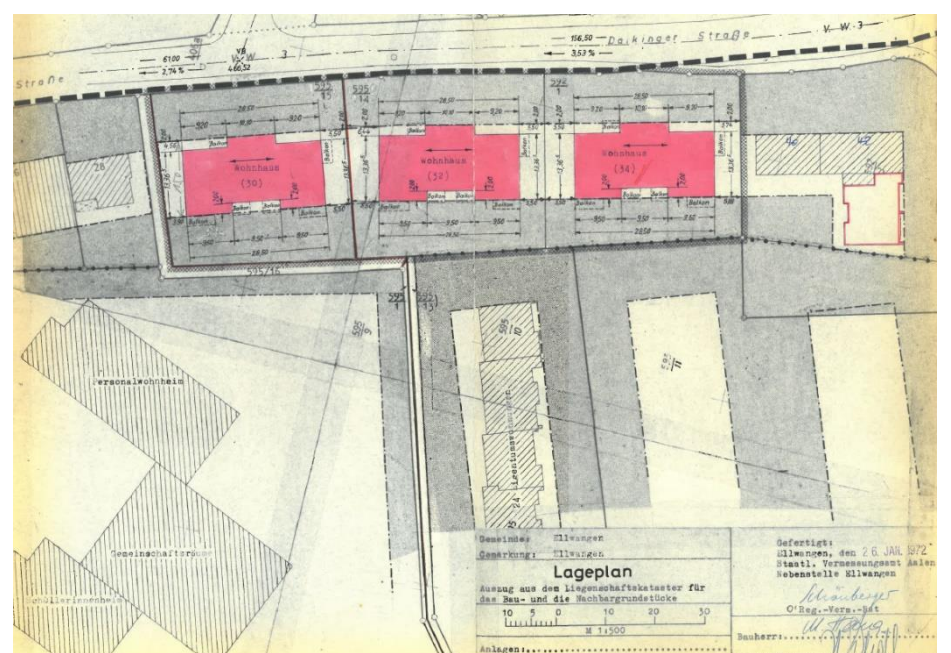


*Mehrfamilienhäuser
mit Eigentums-
wohnungen,
Goldrain,
Dalkinger Straße,
Baujahr
1975 – 1978*

*Unten:
Lageplan der
Mehrfamilienhäuser*



*Reihenhäuser in der Einsteinstraße
Baujahr 1977 / 1978*



100 Jahre Baugenossenschaft Ellwangen eG

80er und 90er Jahre

Die 80er Jahre – Baulanderschließung, Sanierung und Rückgang der Neubautätigkeit



*Grundriss Eigentumswohnungen
Dewaldsweg aus dem Bauantrag von 1984*

Nachdem schon Ende der 70er Jahre der Mietwohnungsbau aufgrund hoher Baukosten und mangelnder Förderung zum Erliegen kam, ging auch in den 80er Jahren der Neubau von Eigentumswohnungen stark zurück. Insgesamt wurden in diesem Jahrzehnt nur zwölf Gebäude im Stadtgebiet neu errichtet, unter anderem ein Mehrfamilienhaus im Dewaldsweg mit zwölf Eigentumswohnungen.

Auch aufgrund des Rückgangs der Neubautätigkeit konzentrierte sich die Baugenossenschaft in den folgenden Jahren auf die Sanierung und Modernisierung ihrer Mietwohngebäude vor allem in den Siedlungen Mittelhof, Goldrain und Wolfgangshöhe.

Ein weiteres Betätigungsfeld der Baugenossenschaft war die Erschließung von Baugrundstücken und Baugebieten in den umliegenden Gemeinden.



*Baulanderschließung in Wört
55 Bauplätze*

Im Zuge dieser Erschließungen konnten insgesamt über 350 Grundstücksplätze unter anderem in Wört, Rosenberg und Adelmansfelden an die Bauherren übergeben werden.

Die 90er Jahre – Fortsetzung der Sanierungen und Neubau in der Innenstadt



In den 90er Jahren gingen die Gebäudesanierungen weiter. Zum einen mussten die Wohnhäuser auf den technisch aktuellen Stand gebracht werden, zum anderen reagierte die Baugenossenschaft damit auch auf die sich veränderten Bedürfnisse und Wohnwünsche der Mieter.

Ende der 90er Jahre wurde ein großes, innerstädtisches Bauvorhaben realisiert: das Rathausareal erhielt ein neues Erscheinungsbild. Im Frühjahr 1998 wurden in der Badgasse mehrere Gebäude abgebrochen. Hier errichtete die Baugenossenschaft einen mehrteilig gegliederten Gebäudekomplex mit Tiefgarage. Im Erdgeschoss wurden auf 1.040 m² Gewerbeflächen integriert: heute befinden sich hier das Kundenservicecenter der „Schwäbischen Post“ und „Tonis Ladencafé“. In den oberen Stockwerken entstanden auf rund 1.660 m² insgesamt 24 Eigentumswohnungen. Mit diesem Bauvorhaben war der Erhalt des alten Amtshauses in der Spitalstraße verbunden. Das äußere Erscheinungsbild blieb dabei unverändert, im Innern wurde das Haus mit dem Neubau Badgasse 1 verbunden. Diese zentral gelegene Bürofläche nutzt die Baugenossenschaft seit Juli 2003 als Geschäftsstelle.



*Die alten Gebäude in der
Badgasse,
Bild unten: kurz vor dem Abriss
1998*

*Der fertige Neubau im Jahr 2000,
Bild oben: seit Juli 2003 nutzt die
Baugenossenschaft einen Teil des
Gebäudes als Geschäftsstelle*

00er Jahre – Umfangreiche Sanierungsarbeiten und Neubauten

In den 00er Jahren fanden umfangreiche Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden der Baugenossenschaft statt. Wo eine Sanierung aus bautechnischen Gründen nicht mehr realisierbar war, wurden Gebäude auch abgerissen und neu gebaut. So auch an der Ecke Dalkinger Straße / Goldrainstraße: hier wurden 2006 / 2007 zwei alte Laubenganghäuser abgerissen und vier neue Mehrfamilienhäuser mit 30 modernen Wohnungen neu errichtet.

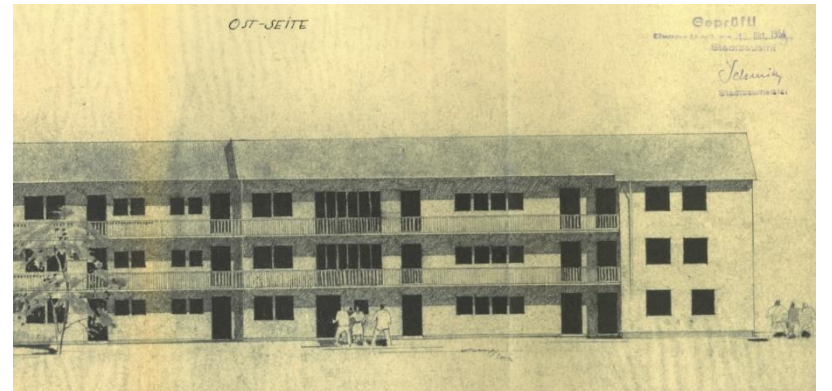
Auch in der Innenstadt wurde die Baugenossenschaft wieder tätig:



direkt im Zentrum der Fußgängerzone am Fuchseck wurden der leerstehende Gasthof „Weißer Ochse“ und das Haus „Metzger“ im Herbst 2008 abgebrochen. An dieser Stelle entstand ein modernes Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage. Die Gewerbeflächen werden heute von „Tedi“ und „Quick Schuh“ genutzt.



*Oben: der alte Gasthof „Weißer Ochse“
und das Haus „Metzger“
Unten: der fertige Neubau 2009 / 2010*



Bauplan Goldrainstr. 2 + 4 von 1954



*Goldrainstr. 2 + 4 heute
Abbruch und Neubau 2006 / 2007*

10er Jahre und Ausblick in die Zukunft – Sanierungen und Neubauten mit hoher Energieeffizienz

In den letzten zehn Jahren hat die Baugenossenschaft Ellwangen zahlreiche Wohnhäuser in ihrem Bestand entweder grundlegend saniert und modernisiert oder abgebrochen und neu gebaut. Schwerpunkte waren dabei die beiden Wohnsiedlungen Mittelhof und Goldrain: hier stehen die ältesten Mehrfamilienhäuser, die bereits in den 50er Jahren errichtet wurden.



*Mehrfamilienhaus Lessingstraße
Abbruch und Neubau 2012 / 2013*

Sowohl bei den Neubauten als auch bei den Sanierungen legt die Baugenossenschaft großen Wert auf moderne Standards: eine möglichst hohe Energieeffizienz, moderne Heizungsanlagen und der Einsatz von erneuerbaren Energien gehören hier dazu.



*Mehrfamilienhaus Königsberger Straße
Nach der Sanierung 2016 / 2017*



*Mehrfamilienhäuser Schillerstraße / Abt-Kuno-Straße
Abbruch und Neubau 2019 / 2020*

In den vergangenen 100 Jahren hatte die Baugenossenschaft viele Herausforderungen zu bewältigen. Auch in Zukunft werden diese nicht kleiner: nach wie vor gibt es einen großen Mangel an bezahlbaren Wohnungen und auch beim umwelt- und klimafreundlichen Wohnen verfolgt die Baugenossenschaft ambitionierte Ziele. Aktuell entstehen in der Wohnsiedlung Mittelhof vier neue Mehrfamilienhäuser mit 34 Wohnungen und auch im Gebiet Goldrain schreitet die Modernisierung der Bestandswohnungen in der Königsberger Straße voran. Die nächsten Projekte sind bereits in Planung, damit es auch in Zukunft attraktiven Wohnraum in Ellwangen gibt.