

Der Erlenhof

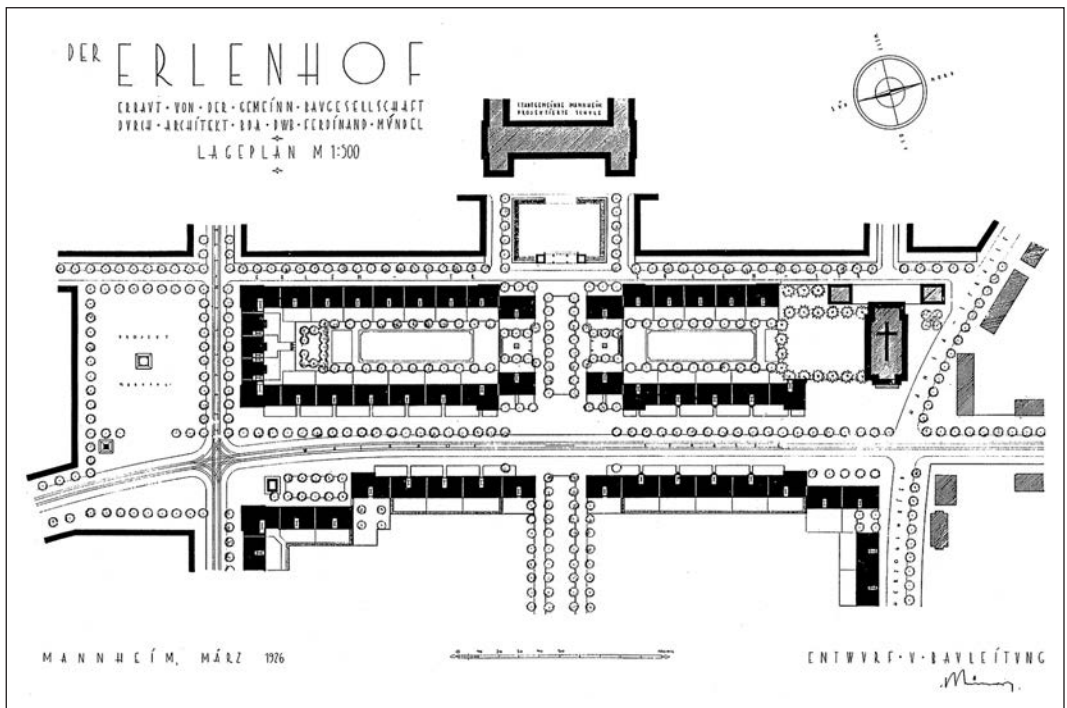
DIE HISTORIE

Anfang des Jahres 1926 hatten die Stadtväter Mannheims ihrer neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft den Auftrag erteilt, möglichst schnell den akuten Mangel an kostengünstigen Wohnungen zu beseitigen. Am 17. März 1926 tagte der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim das erste Mal. Kurz darauf, am 10. Mai 1926, wurde auf dem am nördlichen Rand der Neckarstadt gelegenen 25 386 m² großen Areal mit dem Bau der Wohnanlage Erlenhof begonnen.

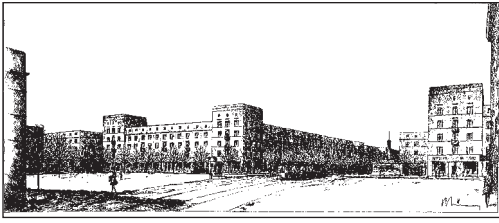
Nach knapp einem Jahr Bauzeit konnten die 51 drei- und viergeschossigen Häuser bezogen werden. Neben 393 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen waren neun der Ver-

sorgung der Bewohner dienende Gewerbeeinheiten untergebracht. Die Wohnungen selbst waren modern geschnitten, sie waren fortschrittlich mit Wasser, Strom und Gasanschluss ausgestattet. Die großzügigen Innenhöfe beherbergten Sitzgruppen für Erwachsene und Kinderspielplätze.

Die Gemeinnützige Baugesellschaft Mannheim hatte das Gelände in Erbpacht erworben und die bereits vorhandene Planung im Wesentlichen übernommen. Mit den weiteren Architektenleistungen wurde der Architekt, Herr Ferdinand Mündel (1885–1964) bestellt. Der gebürtige Mannheimer hatte bis zu diesem Zeitpunkt bereits umfassende Vorarbeiten für einen anderen Auftraggeber geleistet. Die



Erlenhof – Lageplan 1926



Erlenhof Platzanlage von Süden 1926



Ansicht

Gestaltung des Erlenhofes setzte in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht neue Maßstäbe. Die Architektur entsprach einer dem Expressionismus angelehnten, in den zwanziger Jahren als „Neues Bauen“ oder „Neue Sachlichkeit“ bezeichneten Baustil.

Die Wohnanlage besteht aus zwei großen Wohnblocks in Blockrandbebauung westlich der Waldhofstraße, zwei Wohnblocks östlich der Waldhofstraße und einem kleineren Gebäude im Winkel an der Herzogenriedstraße. Die Wohnblocks an der Waldhofstraße sind viergeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss und flach geneigtem Dach. Sie sind als Putzbauten mit Sandsteingliederungselementen ausgebildet. Monumentale Akzente werden durch die höheren turmartigen Eckrisalite an der Südseite des westlichen Blocks Ecke Waldhof-, / Zeppelin-, / Erlenstraße / Mühlaugrün gesetzt, die durch ein fünftes Wohngeschoss mit Rundfenstern und Brüstungsaufsatz darüber charakterisiert sind. Eine dritte turmartige Eckbetonung mit Querriegel am südlichen Ende der östlichen Seite der Waldhofstraße wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört. Weitere bauliche Akzente übernehmen an beiden Straßenseiten Eckrisalite in der Höhe der Wohnblocks, an die –

unterschiedlich eingesetzt – zurückliegende Flügel angebunden sind.

Die Baublöcke an der Waldhofstraße sind durch die Lindenallee des Mühlaugrüns voneinander getrennt. Der westliche Teil des Mühlaugrüns geht nach Norden und Süden in die begrünten Innenhöfe über, die jeweils hinter einer Mauer und einem monumentalen Gittertor liegen. Unmittelbar hinter den Gittertoren stehen auf einem Plateau zwei Springbrunnen, südlich der Majolika-Brunnen des Bildhauers Otto Schneider aus Karlsruhe, nördlich der Muschelkalk-Brunnen des Bildhauers Franz Gelb aus Mannheim, beide mit expressionistischem Dekor. Dahinter liegt abgesenkt die Grünfläche des Innenhofs, die früher mit Pergolen, Bänken und Spielplätzen zur Erholung der Bewohner ausgestattet war. Die Mieter waren in der Mehrheit Beamte und Angestellte und nur in der Minderheit Arbeiter und andere Berufstätige – ein Tatbestand, der dem Ziel, Wohnraum für Minderbemittelte zu schaffen, wohl nicht ganz genügte.

Bemerkenswert an der Siedlung Erlenhof ist die monumentale moderne Form der Siedlung, die aus großen lagernden kubischen Formen besteht, die in sich stadträumlich differenziert gegliedert sind. Lediglich an der Erlenstraße und Zeppelinstraße wurden halbe Mansardendächer bzw. ein ganzes Mansardendach zwecks Anpassung an die umgebende Bebauung aufgesetzt. Die Grünflächen vor den Häusern und in den Innenhöfen sowie das unterteilende Mühlaugrün sind integrativer Bestandteil der Siedlung. Die Siedlung ist optimal auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten und nach den modernsten hygienischen Gesichtspunkten geplant und ausgeführt. Für eine Kirche mit Pfarrhaus wurde ein Platz nordwestlich der Siedlung freigehalten. Die katholische Kirche St. Nikolaus mit Pfarrhaus wurde 1930–1932 nach Plänen des Architekten Hermann Otto Künkel als nördlicher Abschluss der Siedlung errichtet.

Die von der Stadt Mannheim gegründete Gemeinnützige Baugesellschaft verwirklichte in dieser Siedlung den Prototyp einer modernen gemeinnützigen Großsiedlung. Sie ist im deutschsprachigen Raum eines der frühesten Beispiele dieses Typus. Vergleichbar wären im deutschsprachigen Raum z. B. der Blaue Hof in



Ansicht alt



Ansicht neu

Köln-Buchforst, der 1929 fertiggestellt wurde und weniger fortschrittlich in der Ausstattung war, oder der im Jahre 1930 fertiggestellte Karl-Marx-Hof in Wien. Der Erlenhof ist als gemeinnützige Großsiedlung von hohem gestalterischen und funktionalen Anspruch.

An der Erhaltung der Großsiedlung Erlenhof besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse insbesondere aufgrund ihrer sozial- und architekturgeschichtlichen Bedeutung. Sie ist ein herausragendes Beispiel des modernen sozialen Siedlungsbaus und ein wichtiger Meilenstein in der Stadtbauentwicklung von Mannheim. Für das Schaffen des Architekten Ferdinand Mündel stellt sie ein bedeutendes Werk dar.

Der Erlenhof wurde im Zweiten Weltkrieg teilweise stark zerstört. 11 Häuser werden im Schadenskataster mit einem Zerstörungsgrad von 80%–100%, weitere sechs Häuser mit einem Zerstörungsgrad von 50%–80% geführt. Für fünf Häuser ist ein Zerstörungsgrad von 30%–50% dokumentiert, 28 Häuser wiesen Zerstörungen bis 30% auf.

Die Häuser Waldhofstraße 110, 112 und 114 wurden nicht authentisch wiederaufgebaut, was sich leicht durch die veränderte Fassadenfläche erkennen lässt.

Der Wiederaufbau war 1953 abgeschlossen. In den siebziger Jahren wurden die letzten zusammenhängenden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Leider sind diesen Maßnahmen sowohl die dreieckigen Treppenhäustürme als auch die Sprossenfenster zum Opfer gefallen.

Schon lange war den Verantwortlichen der GBG und der Kommune klar, dass diese Wohnanlage einer allumfassenden Modernisierungsmaßnahme zugeführt werden muss. Die Fassadenflächen präsentierten sich in den neunziger Jahren in einem überaus tristen Grau – von Farbe war nichts mehr zu sehen. Eine große Anzahl von Parabolspiegeln tat ein Übriges zum unansehnlichen Gesamtbild der Wohnanlage. Auch das Innenleben der Häuser war, was die gesamte Haustechnik und die Ausstattung anging, nicht mehr zeitgemäß, wobei Brennstoffe wie Gas, Öl sowie alle Arten von Festbrennstoffen zum Einsatz kamen. Die Warmwasserbereitung erfolgte über Gas- oder Elektrodurchlauferhitzer, teilweise waren sogar noch Kohlebadöfen im Einsatz.

DIE SANIERUNGSMASSNAHME

Ende der neunziger Jahre wurde intensiv über eine Sanierung des Erlenhofes nachgedacht. Erstaunlicherweise waren die Wohnungen trotz der bescheidenen technischen Ausstattung und des baulichen Zustandes voll vermietet. Neben einer großen Zahl ausländischer Mieter wird die Wohnanlage auch von vielen älteren Mieterinnen und Mietern (etliche Mietverträge sind 30 Jahre alt und älter) geschätzt.

Der vorhandene Straßenbahnanschluss, die Nähe zur Innenstadt und vor allem die Liebe zur Neckarstadt und zur Wohnanlage selbst führen die Mieter als Argumente an, wenn man sie fragt, was den Wert der Wohnanlage für sie ausmacht. Vor der Sanierungs-



Haustür



Türkisches Geschäft

maßnahme lag die durchschnittliche Grundmiete bei 4,04 €/m² Wohnfläche.

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg hat den Erlenhof im Jahr 2000 nach § 2 DSchG aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen zum Kulturdenkmal erhoben.

Die im folgenden durchgeführte Planung der Sanierungsmaßnahme erfolgte in enger Kooperation mit dem Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalschutzbehörde.

Nachdem verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme geprüft waren, konnte schließlich zu Beginn des Jahres 2004 der Auftrag zur Sanierung des Erlenhofes als Generalunternehmerleistung an die Arbeitsgemeinschaft Bilfinger Berger AG / Züblin AG erteilt werden.

Die Maßnahme umfasst die ganzheitliche Sanierung der 50 Häuser und wurde in 6 Bauabschnitte unterteilt. Die Dacheindeckung der flach geneigten Dächer wurde insgesamt erneuert, die Dachdeckung der Mansarden-

dachanteile wurde überarbeitet, wobei sämtliche nicht mehr benötigten Kamine rückgebaut wurden. Alle Naturstein- und Kunststeinbauteile der Fassaden wurden aufgearbeitet bzw. in Teilbereichen erneuert. Sämtliche Fenster der Wohnanlage wurden durch wärmeschutzverglaste Holzfenster ersetzt, wobei zumindest straßenseitig die historische Sprossenteilung nachgebildet wurde. Auch die Haus- und Hoftüren wurden nach historischem Vorbild in Holz erneuert. Wohnungseingangstüren und Zimmertüren wurden – wo immer handwerklich möglich – aufgearbeitet.

Alle Wohnungen wurden mit einer fernwärmeverorgten Zentralheizung ausgestattet, die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert. Zeitgemäß ausgestattete Bäder wurden eingebaut, wobei die gesamte Sanitärinstallation erneuert wurde. In den Bädern wurde der Fernwärmedurchlauferhitzer „Taurus 20“ angeordnet. Hierbei wird das warme Wasser nahe den Zapfstellen bereit und die Mieter können über den Wärmemengen- und Kaltwasser-



Erlenhof, Luftbild 1927



Erlenhof, Fastnacht 1928

zähler ihren Verbrauch an Heizung, Warmwasser und Kaltwasser selbst kontrollieren. Die Abrechnung des Verbrauchs erfolgt ebenfalls mit diesen Zählerdaten.

Aufgrund der auch heutigen Anforderungen gerecht werdenden Zimmergrößen mussten keine Grundrissveränderungen größeren Ausmaßes vorgenommen werden. Von Fall zu Fall wurde das Badezimmer zu Lasten der Küche vergrößert.

Allumfassende Malerarbeiten sowie ein neuer Bodenbelag runden die Maßnahme ab, so dass die Wohnungen nach der Sanierung durchaus Neubausstandard entsprechen. Die gesamten Aufwendungen der GBG für die Sanierung des Erlenhofes belaufen sich auf 25,4 Mio. €.

In Mieterversammlungen wurden die Mieter über die bevorstehenden Arbeiten unterrichtet. Bereits im Vorfeld war den Projektverantwortlichen klar, dass die Mieter während der Bauzeit des jeweiligen Bauabschnittes nicht in den angestammten Wohnungen verbleiben können. In drei Häusern wurden die Wohnungen möbliert und den Mietern des jeweiligen Bauabschnittes als Ausweichquartiere über die Bauzeit von ca. neun Wochen zur Verfügung gestellt. Dabei mussten die Mieter nur mit dem Nötigsten umziehen, das eigene Mobiliar wurde von Umzugsfirmen abtransportiert, professionell eingelagert und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder am angestammten Platz aufgebaut, so dass die Mieter in die fertig renovierten und fertig eingerichteten Wohnungen zurückziehen konnten.

So wurde die Maßnahme in weniger als drei Jahren und rechtzeitig zum 400-jährigen Jubiläum der Stadt Mannheim fertiggestellt. Das Ende der Bauarbeiten wurde am 21. November 2006 im großen Gemeindesaal der benachbarten Paul-Gerhardt-Gemeinde mit einem Festakt begangen.

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH bedankt sich bei allen, die zum Gelingen der Maßnahme beigetragen haben. Ein ganz besonderer Dank ergeht an unsere Mieterinnen und Mieter, die durch ihre Kooperationsbereitschaft einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben.

Quelle _____

75 Jahre GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH 1926–2001



Anschrift des Autors:
Theodor Schneider
GBG Mannheimer
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ulmenweg 7
68167 Mannheim