

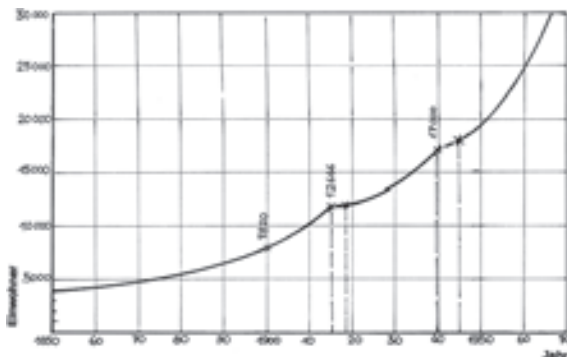
Ein Stück Villingener Stadtgeschichte am Beispiel der Baugenossenschaft Villingen e.V.

Theo Leute

Stadtentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung Villingens

Im Spätmittelalter und bis ins 18. Jahrhundert, als der Baubestand der Stadt noch innerhalb der Stadtmauern angelegt war, belief sich die Einwohnerzahl auf 2000 bis 3000 Bürger. Noch im Jahre 1820 waren es 3400 Einwohner, die innerhalb der Mauern wohnten. Diese stagnierende Entwicklung änderte sich ab 1850, als die Industrialisierung in größerem Umfang begann. Die Stadt wuchs schnell.



Grafik: Entwicklung der Einwohnerzahl Villingens.

Schon im Jahr 1900 war die Zahl der Einwohner auf ca. 8 000 angestiegen, und die Stadt platzte aus allen Nähten. Durch die Anziehungskraft der Industrie und nach der endgültigen Inbetriebnahme der Eisenbahn 1869 bzw. 1873 herrschte auf Grund von Zuzug um 1900 größte Wohnungsnot, so dass die Stadt sich für Wohnbezirke außerhalb der Mauern öffnen musste.

Betrachtet man den Grundriss der Stadt aus dem Jahre 1890, so ist ersichtlich, dass bis dahin eine Öffnung und damit Erweiterung der Stadt nur im Kaiserring zwischen Brigach und Mauer stattgefunden hatte.



Bild 1: Plan von Villingen im Jahre 1890.

Öffnung der Stadt nach Süden

In der Zeit der bittersten Wohnungsnot um 1900 hat die Baugenossenschaft Villingen einen wesentlichen Beitrag zur Beseitigung dieser Not geleistet. Die Genossenschaft wurde von dem katholischen Pfarrer Lang, der sich mit anderen der Wohnungssuchenden annahm, im Jahre 1902 nach siebenjährigem zähen Widerstand des Gemeinderates der Stadt, gegründet, und somit konnte endlich ein Bauplatz in der Mönchweiler Straße jenseits der Bahnlinie hinter dem Gasthof Lindenhof erworben werden.

Hier wurden in den nächsten zwei Jahren die ersten drei Häuser der Baugenossenschaft Villingen gebaut. Weiter stadteinwärts in der Mönchweiler

Straße zwischen Bahnlinie und Oberem Tor blieben die bevorzugten Bauplätze Villingen Bürgern vorbehalten. Ein Anfang war jedoch gemacht, aber die Warteliste der Wohnungssuchenden – im wesentlichen Uhrenarbeiter und Eisenbahner, die sich an die Baugenossenschaft Villingen gewandt hatten – war riesengroß. Die Baugenossenschaft suchte daher dringend nach weiteren Bauplätzen.

Die Stadt beschäftigte sich seit 1846 schon mit Plänen einer Wohnbezirkserweiterung nach dem Süden. Außer dem Abbruch des Niederen Tores zur Öffnung der Stadt war für die Wohnbebauung nichts geschehen. Neue Wohnquartiere im Süden der Stadt waren bis 1900 noch nicht entstanden.

Deshalb war es für die Stadtentwicklung wichtig, dass die Baugenossenschaft Villingen in den Jahren vor dem ersten Weltkrieg auf den Erwerb von Baugrundstücken drängte. Immerhin war die Einwohnerzahl der Stadt von 1900 bis 1915 von 8000 auf 12000 angewachsen (siehe Grafik).

So entstand nach 1900 nach und nach ein großes zusammenhängendes Baugebiet – die Südstadt – welche maßgebend von der Baugenossenschaft erschlossen wurde. Dazu musste das alte Wegesystem (siehe Bild 1) auf der grünen Wiese völlig verändert und neu gestaltet werden.

Das erste Haus der Baugenossenschaft in diesem Wohngebiet entstand im Jahre 1908 – das Eckhaus Warenburgstraße 18. Schnell folgten in den Jahren 1908 bis 1925 zahlreiche weitere Häuser der Baugenossenschaft. Ein Teil der Häuser wurde mit Unterstützung der damaligen Staatsbahn gebaut, um die zahlreichen Eisenbahner-Familien unterzubringen, die nach Verlegung des Eisenbahnnamtes im Jahre 1870 nach Villingen zugezogen waren. Deshalb wurde der südliche Teil der Südstadt auch „Eisenbahner-Viertel“ genannt.

Das Baugebiet der Baugenossenschaft Villingen umfasste folgende Straßen:

- Bertholdstraße
- Bleichestraße
- Langstraße
- von-Rechberg-Straße
- Warenburgstraße
- Zähringerstraße
- Schwedendammstraße

Angetan von der positiven Baudynamik in der Südstadt entdeckte auch die Stadt ihr Wohlwollen für die Baugenossenschaft und begann Mitte der 20er-Jahre deren Projekte zu unterstützen.

Stadterweiterung nach Westen

Der weitere industrielle Aufschwung brachte ein bemerkenswertes Bevölkerungswachstum mit sich. Am Vorabend des ersten Weltkrieges hatte die Zahl der Einwohner die Schwelle von 12000 schon überschritten.

Nun veränderte sich auch allmählich die alte Struktur der Industrie. Zunächst waren ältere Industrie-Zweige wie Spinnerei und Hammerwerk von der Uhrenindustrie mit ihren vielen kleinen Zulieferbetrieben abgelöst worden. Apparatebau, Feinmechanik und Elektrotechnik standen im Vordergrund. Entscheidend aber für die Stadtentwicklung war die Gründung nachfolgender Betriebe in Villingen, die sich rasch zu erfolgreichen Großbetrieben mit neuen Produkten entwickelten.

1912 Binder

1919 SABA-Werke

1923 Winkler Bäckereimaschinen

1928 Kienzle Taxameter.

Mit den Produkten dieser Firmen, die weltweite Geltung erlangten, wurde die Stadt Villingen ein Teil des internationalen Marktes, der im Vergleich zum lokalen Markt des Mittelalters sich zum Weltmarkt wandelte.

So folgte in den Jahren nach 1925 – dem Wohnungsbedarf folgend – die Erschließung der Weststadt (eigentlich Nordweststadt). Auch hier war die Baugenossenschaft maßgeblich beteiligt, indem sie in diesem neu erschlossenen Baugebiet die überwiegende Bebauung vornahm. Das erste Projekt entstand 1926 (Kirnacher Straße 9–11). Schnell folgten in den Jahren 1926 bis 1935 viele weitere Häuser in den nachstehenden Straßen:

Goethestraße

Kirnacher Straße

Scheffelstraße

Wie im Vergleich zur Südstadt auffällt, haben diese Häuserreihen einen völlig anderen architektonischen Charakter. Statt der kleinteiligen Einzel-

häuser entstanden hier mehrstöckige große Häuser, die in Reihe aneinander gesetzt waren.

Erschließung des Bickeberges

Der 2. Weltkrieg war vergangen, die Währungsreform 1948 hatte stattgefunden und der Wiederaufbau begann. Wieder herrschte in Villingen wie in ganz Deutschland – nicht zuletzt wegen der Flüchtlingsproblematik – große Wohnungsnot. Auch die Besatzungsmächte hatten viele Wohnungen beschlagnahmt.

Die Villingener Industrie war erfolgreich und zog eine große Anzahl von Beschäftigten an, die alle ein Dach über dem Kopf haben mussten. In dieser Zeit der Nachkriegsjahre 1951 bis 1960 erforderte der hohe Wohnraumbedarf schnelles Handeln. Villingen war im Jahre 1960 bereits auf 25000 Einwohner angewachsen. Der damalige Villingener Bürgermeister Kern tat im Jahr 1952 den Anspruch: „Es ist leichter, im Toto zu gewinnen, als in Villingen eine Wohnung zu erhalten.“

Die Wohnhäuser mussten wegen der akuten Wohnungsnot aus dem Boden gestampft werden. Die Funktionalität und die Grundbedürfnisse des Wohnens waren für den Schnitt der Wohnungen ausschlaggebend. Komfort rückte in den Hintergrund. In dieser Situation gab es in Deutschland eine Wohnungsbauförderung des Staates (Marshall-Plan). Der Wiederaufbau begann – das „Wirtschaftswunder“ nahm seinen Lauf.

In Villingen setzte – der Wohnungsnot folgend – um 1951 zunächst zögernd dann intensiv ein Bauboom ein.

Die Umbauung der Stadt nach Süden (Südstadt) und Westen (Weststadt) hatte schon stattgefunden. Im stadtnahen Norden hatten sich die Firmen Kienzle und Binder etabliert. So blieb schließlich nur noch die Stadterweiterung im Nordosten jenseits der Bahnlinie – ein Gelände, das bis dahin weitgehend, obwohl stadtnah, unberührt geblieben war. Im Jahre 1951 erschloss die Stadt dort das neue Baugebiet, den vorderen Bickeberg.

Die Baugenossenschaft Villingen war der erste Bauherr, der das neue Baugebiet mit zwei großen dreigeschossigen Häusern in der Schelmengass zu bebauen begann und in den nächsten 7 Jahren ihr

größtes Bauprogramm in diesem Gebiet durchführte. Es entstanden dort etwa 200 Wohnungen in folgenden Straßen:

An der Schelmengäß

Alemannenstraße

Hochstraße

Zwar war die Baugenossenschaft auch in diesem neu erschlossenen Baugebiet federführend, jedoch reichte ihre Finanzkraft bei weitem nicht aus, um die Villingener Wohnlücken zu schließen.

So folgten auch andere Bauträger mit großer Intensität, so dass in den 50er-Jahren schnell ein geschlossenes Baugebiet entstand.

Nach der Bebauung des Bickebergs in den 50er-Jahren waren die citynahen Bauplätze erschöpft.

Der Wohnungsmangel war aber noch vorhanden, denn 1972 – im Jahr des Zusammenschlusses von Villingen und Schwenningen, zählte die Stadt Villingen 39000 Einwohner. So wick man in den Folgejahren – den 60er-, 70er- und 80er-Jahren – auch auf stadtfernere Bezirke aus. Es entstanden jeweils mehrere dreigeschossige Gebäude in

Rietheimer Straße (1960–1962)

Falkenring (1964–1965)

Fasanenstraße (1967–1968)

Adlerring (1970–1972)

Nachdem aber auch diese noch nicht stadtfernen Gebiete erschlossen waren, entstand ein neuer, jedoch abgelegener Stadtteil – die Wöschhalde. Hier baute die Baugenossenschaft in den Jahren 1975 bis 1980 noch ca. 120 Wohneinheiten.

In den späten 80er-Jahren hatte die Neubautätigkeit den Bedarf an Wohnungen weitgehend gedeckt. Auch die Baugenossenschaft hatte ihre wesentlichen Ziele erreicht.

So war es nur ein folgerichtiger Schlusspunkt dieser Nachkriegsphase, dass der Staat im Jahre 1989 die Gemeinnützigkeit der Baugenossenschaft Villingen wie auch anderer Bauträger aufhob. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Baugenossenschaft ca. 1100 Wohnungen gebaut, wovon die meisten in stadtnahen Gebieten lagen. Alle diese Wohnungen waren und sind bis heute ausschließlich Mietwohnungen.

So ist die Baugenossenschaft Villingen eG bis heute eine reine Vermietungsgesellschaft geblieben,

die eine breite Palette von Wohnungen anbietet, welche sowohl einfachen als auch gehobenen Ansprüchen gerecht werden und die in der Mehrzahl stadtnah liegen.

Inzwischen war es aber längst an der Zeit, die in den langen Jahren entstandenen Wohnungen zu modernisieren, soweit dies nicht schon geschehen war.

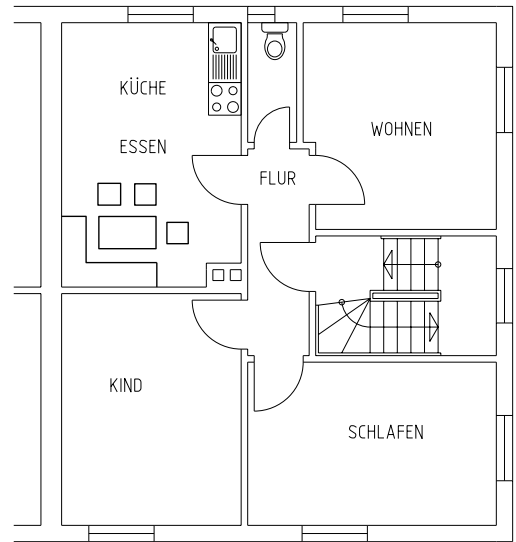
Wohnen im Wandel der Zeit

Die Ansprüche an eine Wohnung haben sich im Laufe der Jahrzehnte stark gewandelt. Dem haben sich die Architekten in Zuschnitt und Ausführung angepasst. Allein das sich ändernde Hygieneverhalten hat zu einer gravierenden Veränderung unserer Wohnansprüche geführt.

Küche als Mittelpunkt (Bild 2)

In der „guten alten Zeit“ – nämlich um 1900 herum – war die Küche der wichtigste Raum der Wohnung. Die Küche war nicht nur Kochplatz, sie war zugleich Ess- und Wohnzimmer. Infolgedessen war sie als Wohnküche relativ groß. In ihr musste auch der Esstisch mit den dazu gehörigen Sitzgelegenheiten Platz haben. Abends nach Feierabend saß man in der Küche, auch mit Besuch. Die Kinder erledigten ihre Hausaufgaben am Küchentisch. Ja, die Küche war am Wochenende auch Badestube. Eine aufgestellte Zinkwanne mit heißem Wasser vom Herd musste für die Wochenendreinigung der ganzen Familie herhalten. Vor allem aber im Winter genoss man die vom Herd ausgestrahlte Wärme, wenn sich die Familie um den Küchentisch scharte – war doch die Küche oft der einzig beheizte Raum in der Wohnung. Das Wohnzimmer – „die gute Stube“ – wurde nur zu besonderen Anlässen genutzt und auch nur dann beheizt.

Es gab eine Toilette, aber ein Bad war in der Regel nicht vorhanden. Die Schlafzimmer hatten oft nicht einmal einen Ofen. Wenn man dies mit den Ansprüchen und der Wohnqualität von heute vergleicht, so wurden damals als Standard nur die Grundbedürfnisse abgedeckt.



HERDSTR. 1-3, BAUJAHR 1920

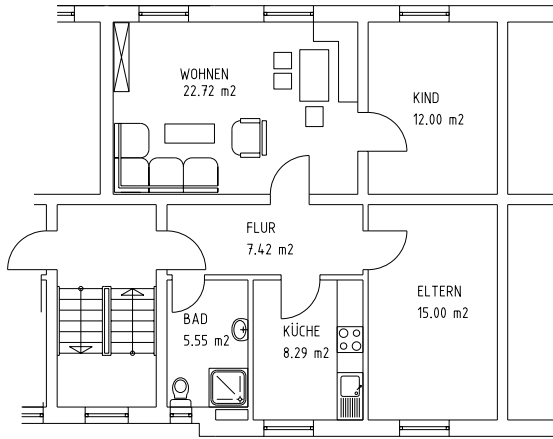
Bild 2 zeigt einen typischen Grundriss einer solchen Wohnung in der Herdstraße 1-3.

Wohnen nach dem 2. Weltkrieg

Der nächste Schritt in der Entwicklung der Wohnbedürfnisse vollzog sich nach der Währungsreform 1948 als die Bautätigkeit wieder möglich war. In den 50er-Jahren, als die Wohnungsnot groß war, entwickelte man einen neuen Wohnstil, in dem Funktionalität und Grundbedürfnisse ihren Schwerpunkt fanden. Die Küche – einst der wichtigste Raum im Haus – verlor an Bedeutung und auch an Quadratmetern. Mit der Einbauküche – kompakt und funktionell – wurde für das Kochen nur wenig Platz gebraucht.

Das Wohnzimmer wurde der Mittelpunkt des Zusammenlebens, es wurde ständig genutzt als Ort der Kommunikation.

Jetzt gab es auch ein Badezimmer. Zwar war es klein und zweckmäßig, aber ein Tribut an das aufkommende Gesundheits- und Hygienebewusstsein. Insgesamt – einschließlich Schlafzimmer – waren die Wohnungen zwar knapp bemessen, aber man war damals froh, überhaupt eine solche Wohnung zu bekommen. Die 50er- und frühen 60er-Jahre war die Zeit der Kohle- und Ölöfen, die erst in den 70er-Jahren verschwanden und durch Zentralheizungen ersetzt wurden.



PONTARLIERSTR. 16, BAUJAHR 1949

Bild 3 zeigt einen typischen Villingener Wohnungsgrundriss aus dieser Zeit in der Pontarlierstraße 16.

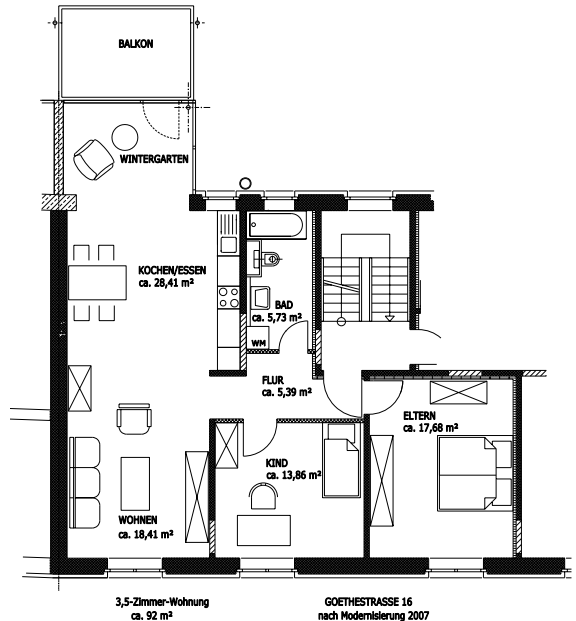
Wohnen heute

Mit wachsendem Wohlstand wuchsen auch die Ansprüche. Auf der Suche nach einem Gegenpol zu den steigenden Leistungsanforderungen im Beruf und passend zu einem ausgeprägten Körper- und Gesundheitsbewusstsein unserer Gesellschaft ist heute das Zuhause gleichzeitig Ort der Kommunikation und des Rückzuges. So hat sich der Zuschnitt der Wohnungen entsprechend verändert.

Der Trend geht weg von abgetrennten Zimmern im Wohnbereich hin zu fließenden Übergängen bei Küche, Ess- und Wohnzimmer. Die Küche – bestückt mit einem Tisch oder einer Theke – öffnet sich hin zum Ess- und Wohnzimmer als Arbeits-, Ess- und Kommunikationszentrum und rückt in den Mittelpunkt des als Einheit genutzten Wohn- und Essbereiches. Die Hausfrau ist nicht mehr isoliert, wenn sie in der Küche tätig ist.

Auch das Badezimmer hat eine Wandlung erfahren: von der zweckgebundenen kleinen Nasszelle zum Wohlfühlort der Entspannung bei der Körperhygiene. Die sanitären Einrichtungen sind für den Wohnkomfort immer wichtiger geworden.

Ein weiterer Ausdruck gestiegener Wohnansprüche ist auch der Balkon. Er kann nicht groß genug sein und ist heute eine Grundforderung an den Wohnkomfort.



3,5-Zimmer-Wohnung
ca. 92 m²

GOETHESTRASSE 16
nach Modernisierung 2007

Bild 4 zeigt einen typischen Grundriss einer modernisierten Wohnung in der Goethestraße 16.

Die Realisierung des modernen Wohnens in alten Häusern

Heute sind moderne Mietwohnungen keine Mangelware mehr. Deshalb zählt neben einer qualitativ guten Wohnung auch der Standort bei der Wohnungswahl. Gerade hierbei ist ein veränderter Trend festzustellen.

Hat man noch vor etlichen Jahren die meist stadtferne Lage „auf der grünen Wiese“ bevorzugt, so ist heute der Wunsch erkennbar, in die Innenstädte zurück zu ziehen, weil dort gute Infrastruktur und kurze Wege das tägliche Leben erleichtern.

Die Baugenossenschaft Villingen besitzt fast 80 % ihrer Häuser in citynahen Bezirken. Das sind die bevorzugten Gebiete:

- Südstadt
- Weststadt
(Goethestraße, Scheffelstraße)
- Bickeberg
(an der Schelmengaß, Alemannenstraße)

Da es sich in diesen Lagen um alte Häuser handelte, lautete die Herausforderung der letzten Jahre, die heutigen Wohnansprüche und die geforderten energetischen Maßnahmen mit diesen alten Beständen zu realisieren.



Bild 5: Goethestraße 12–22 vor der rückseitigen Sanierung (oben) ...

Bild 6: ... und danach (unten).



Das ist keine einfache Aufgabe. Um so mehr ist es zu schätzen, dass es in den letzten fünf Jahren gelungen ist, in kurzer Bauzeit von jeweils etwa einem Jahr ca. 220 anspruchsvolle Wohnungen zu schaffen, die neubauähnlichen Charakter haben. Diese Wohneinheiten entstanden in vier Groß-Sanierungs-Projekten:

am Goetheplatz,
in der Goethestraße,
am Bickeberg
(mit Schelmengäß und Alemannenstraße).

Da die Goethestraße dem Denkmal- bzw. Ensembleschutz unterliegt, war es nicht immer einfach, modernes Wohnen und Denkmalschutz zu vereinbaren, denn in allen Fällen mussten die Häuser entkernt und innen neu aufgebaut werden. Merkmale dieser Häuser sind:

- Grundrissanpassung an moderne Wohnstandards
- Wärmedämmung der Fassaden, Dächer und Fenster
- Zentralheizung mit Brennwerttechnik im Verbund mit Sonnenkollektoren (so weit vom Denkmalschutz zugelassen)
- großzügige Balkone, teilweise kombiniert mit Wintergärten.

Nach Abschluss dieser Baumaßnahmen ist das Ergebnis erfreulich, weil es in allen vier Groß-Projekten gelungen ist, in altem Häuserbestand attraktive Wohnungen für fast jeden Bedarf zu schaffen. Völlig neu ist der Zuschnitt der Wohnungen und die anspruchsvolle Qualität der Innenausstattung. Modernen Wohnbedürfnissen ist Rechnung getragen, z.B. durch komfortable Bäder mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen, die im Stellenwert gegenüber früher an Bedeutung gewonnen haben, genau so wie die neu geschaffenen Balkone, die ein Muss bei anspruchsvollerem Wohnen sind. Auch Selbstverständlichkeiten wie energetisch sparsamer Heizungsverbrauch wurden realisiert und durch Messungen bestätigt.

Auch das Umfeld der Wohnungen ist gekennzeichnet durch

- Wohnungsnahe Garagen oder Stellplätze
- kindergerechte Grünflächen im unmittelbaren Hausbereich

- Entbindung von den bisher üblichen Pflichtleistungen wie Treppenhausreinigung und Winterdienst, die von der Baugenossenschaft organisiert werden.

Die gemachten Erfahrungen zeigen hohe Akzeptanz der verschiedenen Mietergruppen, die sowohl aus Familien mit Kindern bestehen als auch der älteren Generation, die ihren Lebensabend so lange wie möglich zu Hause verbringen möchte. Allen kommt die stadtnahe Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs ohne Auto und die Nähe zu Kultur- und Freizeitveranstaltungen zu Gute.

Nicht zuletzt ermöglicht eine Mietwohnung eine hohe berufliche Flexibilität ohne Bindung an ein Eigenheim.

Einige Bildbeispiele aus den Projekten Goethestraße und von der Anlage „An der Schelmengass“ (*Bild 10 und 11*) mögen stellvertretend für alle vier Projekte stehen.

Bild 5 und 6 zeigen die Rückseite der Goethestraße 12–22 sowohl bei den Bauarbeiten als auch nach Fertigstellung. Die alte Rückwand wurde zum großen Teil heraus gebrochen, um für die neuen Wohnungen einen verglasten Wintergarten und auch einen Balkon anzufügen. Im Erdgeschoss erkennt man über den Auto-Unterstellplätzen die neue Großterrasse.

Bild 7: Die Vorderfront hat nach außen hin ihr Gesicht behalten (Auflage des Denkmalamtes wegen Ensemble-Schutz), sie wurde jedoch thermisch isoliert und modernisiert, wie auch die gesamte Dachkonstruktion.

Der Schnitt der Wohnungen wurde komplett verändert. Dazu mussten viele Wände versetzt werden. So sind moderne komfortable Wohnungen entstanden, die neubaugleich genannt werden können. Selbst einige zweigeschossige Maisonette-Wohnungen konnten realisiert werden (*Bild 8*).

Zusammenfassend kann man sagen, dass in allen stadtnahen Wohnhäusern der Baugenossenschaft Villingen trotz teilweise nicht nachvollziehbarer Auflagen durch das Amt für Denkmalschutz modernes Wohnen realisiert werden konnte mit dem Komfort, den viele Mieter wünschen und auch schätzen.



Bild 7: Vorderfront Goethestraße 12–22 (oben).

Bild 8: Wintergarten mit Balkon (unten).





Die schnelle, problemlose Vermietung und auch die Wohnzufriedenheit der Mieter zeigt, dass dieses Konzept dem Bedarf entspricht. Daneben bietet die Baugenossenschaft auch Wohnungen, die nur teilweise modernisiert werden konnten und deshalb entsprechenden Ansprüchen ein zufriedenstellendes Zuhause bieten.

Ein abschließender Blick noch in die vorgesehenen Aktivitäten der Baugenossenschaft:

Bereits in Planung ist ein weiteres Groß-Projekt im hinteren Teil der Goethestraße. Dort wird als nächstes ein altersgerechter barrierefreier Neubau erstellt. Da hier kein Denkmalschutz besteht, kann der alte Gebäudekomplex zum größten Teil abgerissen und durch Neubau ersetzt werden. Auch hier werden selbstverständlich die Aspekte modernen und verstärkt auch bequemen Wohnens realisiert. Die Baugenossenschaft Villingen eG ist damit auch für die Zukunft gerüstet.

Bild 9a und 9b: Badezimmer früher und heute.





Bild 10: Schelmengäß alt (oben).

Bild 11: Schelmengäß neu (unten).

