

Inhalt

Grußwort

Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG Unternehmensgruppe GmbH 12

Grußwort

Christian Specht, Oberbürgermeister der Stadt Mannheim 14

Vorwort der Herausgeber

Dr. Harald Stockert, Leiter MARCHIVUM und
Heiko Brohm, Bereichsleiter Unternehmenskommunikation, GBG Unternehmensgruppe 16

1926 – Im dritten Versuch geglückt

Die Gründung der „Gemeinnützigen Baugesellschaft m. b. H.“ ■ UN 18

1927 – „Licht, Luft und Sonne!“ für den Erlenhof

Eine neue Heimstatt im „Schnelligkeits-Rekord“ ■ UN 22

1928 – Mitunter gar komfortabel bis luxuriös

Die GBG-Bauten in Wohlgelegen und in der Oststadt ■ UN 26

1929 – Miet-Arithmetik nach Lebensalter

Wohnungen für Ältere und Kinderreiche ■ UN 30

1930 – Spielen und Lesen für alle

Der Möhlblock setzt neue Akzente ■ UN 34

1931 – Wachstumsschub in Fläche und Bestand

Die Bäckerwegsiedlung und die Übernahme der städtischen Wohnungen ■ UN 38

1932 – „Die Neubaumieter gehen zum Angriff über“

Das Ringen um faire Mieten in der Weltwirtschaftskrise ■ UN 42

1933 – „Wir leben inmitten einer Revolution“

Die GBG wird gleichgeschaltet ■ UN 46

1934 – „Im Dienst der Volksgemeinschaft.“

Die GBG wird gemeinnützig ■ UN 50

1935 – „Das Vorbild eines tüchtigen, zuverlässigen und unermüdlich tätigen Beamten“

Robert Platz und Josef Zizler als Geschäftsführer der GBG ■ UN 54

1936 – Olympia im Radio

Das neue Wohnen in der Untermühlastraße ■ UN 58

1937 – „Draussen am Rande der Stadt ...“ Siedlungsbau in den Vororten ■ UN	62
1938 – „Arisierung des Wohnraums“ Ausgrenzung und Verdrängung jüdischer Mieterinnen und Mieter ■ UN	66
1939 – Die Gemeinschaftssiedlung Schönau Ein nationalsozialistisches Prestigeprojekt ■ UN	70
1940 – „Operation Abigail Rachel“ Bomben zerstören das Haus F 7, 11 ■ UN	74
1941 – „Wie ein Schluchzen, das die Kehle zurückhält“ Vom Sterben im Lager Gurs ■ UN	78
1942 – Tödlicher Widerstand Ein GBG-Mieter stirbt unter dem Fallbeil ■ UN	82
1943 – „Mannheim steht eisern“ Reichswohnungskommissar Ley und der Bau von Behelfsheimen ■ UN	86
1944 – Der „totale Krieg“ Vom Sterben an der Front ■ UN	90
1945 – Den Zerstörungsgrad kartographiert Kriegsende und Schadensbilanz ■ UN	94
1946 – Wohnungsnot verschärft sich Beschlagnahme von Wohnraum durch die US-Militärregierung ■ ME	98
1947 – Arbeiten zwischen Trümmern Der Wiederaufbau der GBG in den ersten Nachkriegsjahren ■ VS	102
1948 – Aus der Not geboren – und ohne Alternative Belegung von Bunkern zu Wohnzwecken ■ ME	106
1949 – „Wenn du nehmen willst, so gib!“ Der Ludwig-Frank-Block in der Neckarstadt-Ost ■ JB	110
1950 – Nicht nur eine Frage des „guten Geschmacks“ Möbelausstellungen in Neubauten der GBG ■ AS	114
1951 – Aufwiegen von Nöten „Wohnraumbewirtschaftung“ in den 1950er Jahren ■ MJ	118
1952 – Ein „Wolkenkratzer“ für Mannheim Das Frauenwohnheim am Stephanienufer ■ VS	122
1953 – Robert Häusser und die Kunst der Dokumentation Ein Weltfotograf im Dienst der GBG ■ MJ	126

1954 – Raus aus dem Bunker – aber auch weg vom sozialen Rand? Die Fertigstellung der „Bunkerersatzwohnungen“ an der Ludwig-Jolly-Straße ■ VS	130
1955 – Abenteuer im Erlenhof Von einer Spielplatz-Idee bis zur Einweihung ■ AD	134
1956 – Hans Lach und Peter Urban „Wir haben uns fantastisch ergänzt.“ ■ AD	138
1957 – Ein Vorzeigeprojekt des Siedlungsbaus der Nachkriegszeit Die Aubuckel-Siedlung ■ AS	142
1958 – Neues Wohnen für alte Menschen Das Ida-Scipio-Heim ■ MK	146
1959 – Mit „Sambazug“, Tanzkapelle und Bierzeitung Betriebsausflüge der GBG ■ VS	150
1960 – „Ein Bilderbuch zum guten Wohnen“ Hausordnungen als Spiegel des Zeitgeists ■ CP	154
1961 – Überstunden, Fußball und Hausarbeitstag Unternehmenskultur bei der GBG in den 1950er und 1960er Jahren ■ VS	158
1962 – „Pflanzen als Lebensgenossen“ Gesteigerte Wohn- und Lebensqualität durch Grünanlagen ■ AD	162
1963 – „Da sehr gefährlich – nur bei echter Gefahr anwenden“ Mietzahlung im Wandel ■ JB	166
1964 – Stadtteil Schönau Ein Standbein der GBG ■ AD	170
1965 – Düstere Aussichten im „Weißen Kreis“? Das Ende der „Wohnungszwangswirtschaft“ in Mannheim ■ VS	174
1966 – „Man haust nicht mehr, man wohnt wieder“ Die „Wirtschaftswunderjahre“ ■ ME	178
1967 – Ans Tageslicht und hoch hinaus Studierendenwohnheime der GBG ■ MJ	182
1968 – Unter Polizeischutz Waldhof-Ost: „ein sehr gelungenes Wohngebiet“ ■ JB	186
1969 – Heißer. Sauberer. Günstiger? Die Umstellung auf Erdgas ■ MJ	190
1970 – Freiraum für Kinder Spielplätze der GBG ■ AD	194

1971 – Ein Minister im Nebel	
Wohnungsbau vor neuen Herausforderungen ■ HS	198
1972 – Der Einzug des „PC-Kollegen“	
Einführung von EDV bis 1996 ■ MJ	202
1973 – „Wohnen im Grünen“	
Die Siedlung Herzogenried ■ AS	206
1974 – „Allzweckwaffe“ für Städtebaupolitik	
Die MWS (1974 – 2010) ■ HS	210
1975 – „Auf dem Weg zu einem moderneren Mannheim“	
Die Bundesgartenschau 1975 ■ AS	214
1976 – Verbesserung der Wohnverhältnisse in der „Westlichen Unterstadt“	
GBG als Sanierungsträger ■ HS	218
1977 – Von der Max-Joseph-Straße in den Ulmenweg	
Die GBG bezieht ein neues Domizil ■ AS	222
1978 – Alles in Orange – oder doch Eiche rustikal?	
Wohnen in den 1970er Jahren ■ ME	226
1979 – Mehr Demokratie wagen?	
„Mieterbeiräte“ scheitern bei der GBG ■ HS	230
1980 – Migrantische Kindheiten bei der GBG	
Bülent Ceylan und Ümit Davala ■ HS	234
1981 – In die Mangel genommen	
Der Streit um die Waschküchen ■ JB	238
1982 – „Soul – des heest Seele“	
Jugendliche helfen mit beim Bau des „Soul Men Club“ ■ JB	242
1983 – Zuerst vereint, dann getrennt	
Kurt Holler und Walter Pahl ■ HS	246
1984 – „Barackler“, Boxer und „soziale Brennpunkte“	
Projekte zur Verbesserung prekärer Wohnverhältnisse ■ JB	250
1985 – Streit um höhere Mieten	
Nachhaltiger Imageverlust für die GBG ■ HS	254
1986 – Die GBG in den Medien	
Ein Blick auf die regionale Berichterstattung ■ AD	258
1987 – Zwangsweise kleinere Brötchen	
Wohnungspolitik nach der „Wende“ ■ HS	262

1988 – „Allrounder“ mit sozialer Funktion	
Vom Hausmeister zu Kundenobjektbetreuer*innen ■ HS	266
1989 – Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank	
Neue Wege bei Wohnungssanierungen ■ JB	270
1990 – Mieten, kaufen, wohnen?	
Der Traum vom Eigenheim ■ CS	274
1991 – Der Markt soll es richten	
Die Bonner Koalition beendet die „Wohnungsgemeinnützigkeit“ ■ HB	278
1992 – Das Heft in die eigene Hand nehmen	
Die „MieterZeitung“ geht an den Start ■ CS	282
1993 – Von der „Rumpelkammer“ zum „Kreativviertel“	
Engagement im Jungbusch ■ DG	286
1994 – Wohnen mit wenig Energie	
GBG-Pilotprojekt testet innovative Haustechnik ■ CS	290
1995 – Laurentiusblock – das neue Tor zur Neckarstadt	
Ein jahrzehntelanger Streit geht zu Ende ■ HB	294
1996 – Das Ende des Aktenschanks	
Die digitale Mieterakte ■ DG	298
1997 – Willkommen im World Wide Web!	
Früher Start ins Online-Zeitalter ■ DG	302
1998 – Full-Service rund ums Wohnen	
„ServiceHaus Service-GmbH“ – eine Tochtergesellschaft von MVV und GBG ■ MB	306
1999 – Fünf für alle Fälle	
Die „Kunden-Service-Center“ öffnen ihre Pforten ■ CS	310
2000 – Auf gute Gemeinschaft!	
„Soziales Management“ für friedliches Zusammenleben ■ CS	314
2001 – Rückblick und Weichenstellungen für die Zukunft	
Jubiläum nach 75 Jahren ■ DG	318
2002 – Beim Wohnen ist der Euro kein „Teuro“	
Die neue Währung hält Einzug ■ HB	322
2003 – Wohin mit den alten Wohnungen?	
Mannheim schrumpft, der Leerstand wächst ■ HB	326
2004 – Weg mit der „Schüssel“!	
„Breitbandkabel“ bringt TV-Sender aus aller Welt ins Wohnzimmer ■ DG	330

2005 – Schulbauten als Sanierungsfall „Public-private-Partnership“ bietet die Lösung ■ MB	334
2006 – Von „Pionierinnen“ und Zukunftssuchenden Aus- und Weiterbildung unter einem Dach ■ RS	338
2007 – Das „Tafelsilber“ steht nicht zur Disposition Rückendeckung für die GBG ■ DG	342
2008 – Kochen, Essen und Wohnen Wie man nicht nur kulinarisch zusammenfindet ■ RS	346
2009 – Eine „Chance“, viele Möglichkeiten Soziale Dienstleistungen aus einer Hand ■ CS	350
2010 – Beliebter Treffpunkt am Rhein Neubau der Strandbad-Gaststätte ■ DG	354
2011 – Mehr als „Monnem Ahoi“ Gemeinsam bei Freizeitaktivitäten und gesellschaftlichem Engagement ■ HB	358
2012 – Wo einst Kasernen standen Das neue Unternehmen MWSP steuert die „Konversion“ ■ DG	362
2013 – „Stadt.Wand.Kunst“ Street Art an Mannheimer Fassaden ■ CS	366
2014 – Jetzt wird gebaut! Bewegung im Wohnungsmarkt nach Jahren des Stillstands ■ HB	370
2015 – Rein ins Glücksteinquartier Ein neues Technisches Rathaus für Mannheim ■ DG	374
2016 – Alles außer Fußball Neue Sportförderung mit dem „GBG-JuniorenTeam“ ■ CS	378
2017 – Mehr Platz, mehr Licht – und Yoga Das neue Domizil im Leoniweg ■ RS	382
2018 – Ein Bunker voll mit Stadtgeschichte Das MARCHIVUM in der Neckarstadt ■ DG	386
2019 – „Stoppt Gentrifizierung!“ Streit um den Neubau des Main-Kinzig-Quartiers ■ DG	390
2020 – „Bleiben Sie gesund“ Die „Covid-19-Pandemie“ verändert die Arbeitswelt ■ CS	394
2021 – „Raum für Zukunft“ Neue Unternehmensstrategie, neuer öffentlicher Auftritt ■ HB	398

2022 – Solidarität mit ukrainischen Geflüchteten	
Wohnraumvermittlung und Unterstützung beim Ankommen ■ MB	402
2023 – Die „BUGA 23“	
Stadtentwicklung im Zeichen von Klimawandel und Nachhaltigkeitsdebatten ■ CS	406
2024 – Erste Wahl aus zweiter Hand	
Übernahme und Neuaufstellung des „Markthauses“ ■ CS	410
2025 – Kontinuität und Wandel in 100 Jahren	
Wohnungsbau und soziale Aufgaben ■ HB	414
Anhang	
Organigramm der GBG Unternehmensgruppe	418
Aufsichtsratsvorsitzende und Geschäftsführer der GBG Unternehmensgruppe	420
Quellenverzeichnis	421
Literaturverzeichnis	439
Verzeichnis der Autor*innen	447

Grußwort



Seit 100 Jahren prägt die GBG die Stadt Mannheim und arbeitet im Auftrag dieser Stadt für die Mannheimerinnen und Mannheimer. Vieles von dem, was die Verantwortlichen in den 1920er Jahren angetrieben hat, als sie die GBG aus der Taufe hoben, treibt uns heute noch an. So gesehen wirkt sogar ein ganzes Jahrhundert manchmal fast wie eine kurze Zeitstrecke.

Dabei war die Welt 1926 natürlich eine andere: Die Weimarer Republik mit ihrer Aufbruchstimmung und ihren Unsicherheiten gleichermaßen prägte Mannheim kurz nach dem Ersten Weltkrieg. Die GBG war ein wichtiger Motor, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, bevor Deutschland und Europa durch Naziterror und den Zweiten Weltkrieg erneut im Chaos versanken. Es folgten Wiederaufbau, gesellschaftlicher Wandel, technologische Fortschritte, politische Veränderungen. Die Wohnung, die eigene Heimat in vier Wänden, hat dabei nie an Bedeutung für die Menschen verloren – und sie wird es mit Sicherheit auch in Zukunft nicht.

Die GBG war somit in verschiedenen Zeitabschnitten jeweils mit verschiedenen Aufgaben konfrontiert, genauso wie sie auch selbst die Zeiten immer mitgestaltet hat. Bei der Frage, wie wir eine solch lange und intensive Geschichte in einem Buch darstellen möchten, sind wir dem Ratschlag aus dem MARCHIVUM gefolgt, die 100 Jahre nicht als einen durchgehenden Chroniktext, sondern aufgeteilt in Jahreskapitel anhand einzelner Ereignisse zu erzählen.

So sind wir zu dem Buchformat „100 Jahre in 100 Geschichten“ gekommen. Jedes Jahr erzählt ein Stück Zeit- und Stadtgeschichte, jedes Kapitel ist ein Spiegel unserer Entwicklung. Es sind Geschichten von Menschen, die mit ihrem Einsatz und ihrer Leidenschaft die GBG ausmachen. Geschichten von Krisen, Neubeginn und Wandel, von Visionen und Entscheidungen, die Mannheim verändert haben.

Und natürlich hat sich auch die GBG selbst verändert in dieser Zeit. Aus dem Wohnungsunternehmen ist eine Gruppe gewachsen, die mit vielen Angeboten das Leben in Mannheim gestaltet und bereichert, ob bezahlbarer Wohnraum, nachhaltige Stadtentwicklung oder begleitende Dienstleistungen: Die GBG steht für ein Miteinander, das über Generationen trägt.

An dieser Stelle möchte ich vielen Dank sagen an alle, die an unserer Geschichte über 100 Jahre mitgewirkt haben: An unsere Mieter*innen, an die Stadt Mannheim als unsere Gründerin und Gesellschafterin bis heute. An das MARCHIVUM für die Erstellung dieses Buches. Und natürlich an alle aktuellen und ehemaligen Mitarbeiter*innen, die unsere Unternehmensgruppe prägten und prägen und die jeden Tag aufs Neue daran arbeiten, unseren Auftrag zu erfüllen: Mannheim lebenswert zu gestalten.

Ich wünsche Ihnen allen viel Freude beim Lesen.

Herzliche Grüße,
Karl-Heinz Frings
Geschäftsführer der GBG Unternehmensgruppe GmbH

Grußwort



Liebe Leserinnen und Leser,

erst im Rückblick kann man Entscheidungen und ihre Auswirkungen oftmals richtig bewerten. Auf die Gründung der GBG blicken wir nun von heute, 100 Jahre später, zurück und wir können feststellen, wie wichtig und weitsichtig diese Entscheidung aus dem Jahr 1926 war. Damals hat die Stadt als Reaktion auf die wachsende Wohnungsnot selbst Handlungsfähigkeit bewiesen und eine eigene, kommunale Wohnungsgesellschaft gegründet. Ihre erste Wohnanlage, den

Erlenhof, hat die GBG dann in Rekordzeit fertig gestellt und damit den Grundstein für eine erfolgreiche Entwicklung bis heute gelegt.

Wie wichtig und richtig diese Entscheidung im Jahr 1926 war, zeigte sich in den folgenden Jahrzehnten und sie zeigt sich noch heute: Die GBG bietet über 20.000 Wohnungen in Mannheim an und ist dabei als größte Vermieterin der Stadt noch immer ein Garant für bezahlbares Wohnen. Die Kernaufgabe ist also geblieben, das Angebot von Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen. Immer wieder reagierte die GBG in ihrer Geschichte dabei auf Phasen besonderer Nachfrage, so in ihrer Gründungszeit, dann beim Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg oder in den Wachstumsphasen der Stadt in den 1970er und den 2010er Jahren.

Dabei ging und geht es nie allein um die Wohnung nur als Dach über dem Kopf. Es geht darum, Menschen ein Zuhause zu geben, Heimat zu schaffen und ein gutes Zusammenleben in unserer Stadt zu ermöglichen. In diesem Sinne war die GBG auch von Anfang an mehr als ein Wohnungsbauunternehmen, sondern auch Stadtgestalterin. Auch das zeigt sich schon beim ersten Bauprojekt Erlenhof: In der Anlage gibt es Innenhöfe und Spielplätze als Treffpunkte, sogar die Durchlüftung des Quartiers war bereits Thema. Heute sind solche Planungen bei der GBG selbstverständlich.

Jetzt, 100 Jahre danach, gehören zur GBG-Gruppe viele weitere Unternehmen, die unser Zusammenleben in Mannheim mitgestalten, so etwa die Umwandlung von Flächen in Wohnquartiere, den Schulbau, die Betreuung älterer Menschen und weitere Bereiche. Für Mannheim ist diese Unternehmensgruppe ein wichtiges Instrument, um immer wieder aufs Neue auch auf neue Herausforderungen zu reagieren.

Möglich machen das die Menschen, die diese Unternehmen gestalten und mit Leben füllen. Im Namen des Gemeinderats beglückwünsche ich darum alle Mitarbeiter*innen der GBG-Gruppe zum 100-jährigen Jubiläum. Vielen Dank für Ihren Einsatz und alles Gute für die Zukunft.

Christian Specht
Oberbürgermeister der Stadt Mannheim

Vorwort der Herausgeber



Die GBG und das MARCHIVUM verbindet eine ganz besondere Partnerschaft. Nicht nur, dass die historischen Unterlagen der 1926 gegründeten Gemeinnützigen Bau-gesellschaft Mannheim mbH im Archiv lagern – dies ist bei einem Unternehmen der Stadt durchaus üblich. Außer-gewöhnlich ist hingegen die

Tatsache, dass das Gebäude des MARCHIVUM selbst im Eigentum der GBG steht und sie damit die Vermieterin ist. Denn die GBG war es, die vor rund zehn Jahren den damaligen Ochsenpferchbunker erworben, zum Archiv ertüchtigt und zu dem architektonischen Kleinod ausgebaut hat, das wir heute so schätzen.

Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend und gleichzeitig für beide Seiten eine Freude, dass die GBG das MARCHIVUM für die Erstellung einer Festschrift zu ihrem 100. Jubiläum angefragt hat. Bereits im Jahr 2001 haben das damalige Stadtarchiv in Verbindung mit dem Mannheimer Architektur- und Bauarchiv mit der GBG auf deren 75-jährige Geschichte zurückgeblickt und ein großformatiges Werk vorgelegt. Hieran anschließen zu dürfen, ist ein besonderer Vertrauensbeweis der GBG.

Indes haben wir uns gemeinsam für die neue Jubiläumsschrift für ein alternatives Konzept entschieden. Inspiriert von dem erfolgreichen, 2023 von Ulrich Nieß und Heidrun Pimpl vorgelegten Werk „Geschichte Mannheims in 100 Objekten“, erfolgt nun ein Gang durch die Historie der GBG in 100 Geschichten. Beginnend mit 1926 und endend mit 2025 wird jedes Kalenderjahr Ausgangspunkt für ein historisches Schlaglicht. Einerseits werden so Meilensteine der Firmengeschichte von der Gründung über die Aufhebung der Gemeinnützigkeit bis hin zur Diversifikation gesetzt; andererseits können so auch Auswirkungen der großen politischen Entwicklungen wie Nazi-Terror, Krieg, bundesdeutsche Wohnungsbaupolitik oder europäische Integration betrachtet werden. Oder auch besondere stadtgeschichtliche Ereignisse – als Beispiel seien hier die beiden Bundesgartenschauen 1975 und 2023 genannt. Nicht zuletzt erschien es uns wichtig, spezifische Aspekte der Wohnungswirtschaft vorzustellen, sei es in technischer, sozialer oder kultureller Hinsicht. Dabei war es uns ein Anliegen, dies nicht nur

aus der Warte der GBG, sondern immer wieder auch aus der Sicht der Mieter*innen zu beschreiben. Und schließlich bietet dieses Schema der Einzeltexte die Möglichkeit, auch die wichtigsten handelnden Protagonisten aus der Geschichte der GBG im Porträt vorzustellen.

Großer Wert wurde dabei auf eine umfangreiche und ansprechende Bebilderung der einzelnen Beiträge gelegt. Die Schlaglichter sollen somit – im wahrsten Sinne des Wortes – auch sichtbar werden. Die Texte bauen auf dem aktuellen Forschungsstand und eigenen Recherchen auf, ohne freilich selbst tiefere wissenschaftliche Betrachtungen anstellen zu können oder Anspruch auf Vollständigkeit zu haben. Gleichwohl bieten die Beiträge Ansatzpunkte für weitere Forschungen.

Insgesamt 15 Autor*innen haben mit eigenen Beiträgen am Zustandekommen des Werks mitgewirkt – ihnen gebührt der größte Dank. Unter der Leitung von Verena Schenk zu Schweinsberg hat ein Redaktionsteam mit Melissa Bangert, Heiko Brohm, Ulrich Nieß und Harald Stockert das Konzept entwickelt, die Themen der Schlaglichter definiert und die entstandenen Texte miteinander abgeglichen. Verena Schenk zu Schweinsberg unternahm die mühevollen Kleinarbeit des Literaturverzeichnisses, der Abbildungsredaktion sowie der Anhänge. Michael Caroli hat die Endkorrektur übernommen. Michael Jendrek hat zahlreiche Abbildungen recherchiert, Angelika Dreißigacker bei der Erstellung der Anhänge mitgewirkt und das Team des Digitalisierungszentrums im MARCHIVUM hat – oft kurzfristig – die hochwertigen Digitalisate erstellt. Auf Seiten der GBG hat Bernhard Bummel, der das dortige Archiv betreut, tatkräftig unterstützt. Ihnen allen sind wir zu Dank verpflichtet.

Schließlich sei auf die wie immer hervorragende Zusammenarbeit mit dem Verlag Regionalkultur hingewiesen, bei dem Jochen Baumgärtner in bewährter Manier ein ausgesprochen ansprechendes Layout entwickelte und umsetzte.

Eine Festschrift zum 100. Geburtstag – bestehend aus 100 Einzeltexten: Wir sind uns sicher, dass dies unter Wohnungsbaugesellschaften bislang einzigartig ist. Damit hat die GBG wieder einmal ihre Offenheit für innovative Ideen gezeigt, wie so häufig in ihrer Geschichte. Und wir sind überzeugt, dass auch dies in Zukunft der Fall sein wird.

Mannheim, im Mai 2026

Dr. Harald Stockert
Leiter MARCHIVUM

Heiko Brohm
Bereichsleiter Unternehmenskommunikation,
GBG Unternehmensgruppe GmbH

1926

Im dritten Versuch geglückt

Die Gründung der „Gemeinnützigen Baugesellschaft m. b. H.“

8. „Gemeinnützige Baugesellschaft Mannheim mit beschränkter Haftung“, Mannheim. Der Gesellschaftsvertrag ist am 2. Juni und 30. Juli 1926 festgestellt. Gegenstand des Unternehmens ist: Der Bau und die Verwaltung von Wohnungen und sonstigen Bauten in Mannheim zu gemeinnützigen Zwecken und alle hiermit zusammenhängenden Geschäfte. Das Stammkapital beträgt 100 000 RM. Robert Blas, Direktor des Wohnungsamtes in Mannheim ist Geschäftsführer. Wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, so wird die Gesellschaft durch mindestens zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten. Verwaltungsdirektor Otto Gehring, Mannheim und Bauamtmann Johann Kolb, Mannheim sind zu Gesamtprokuristen bestellt. Als nicht einzutragen wird veröffentlicht: Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur durch den Deutschen Reichsanzeiger. Geschäftslokal R 5. 1. Zimmer 141.

Die Gründung der GBG Mannheim m. b. H. wird im Handelsregister veröffentlicht (links), nachdem zuvor der Stadtrat sie am 11. März 1926 (unten) genehmigt und die fünf Aufsichtsratsmitglieder bestellt hat. Neue Mannheimer Zeitung 27. August 1926, Nr. 394, S. 7.

Knapper ist der Eintrag im Ratsprotokoll vom 11. März 1926, der dafür aber unter Nr. 1075 die fünf Aufsichtsratsmitglieder nennt. MARCHIVUM, Ratsprotokolle, Zug. 1/1900 Nr. 283.

Nr. 1075-07.40
2

Genehmigung der Gemeinnützigen Baugesellschaft
der Gründung einer Gemeinnützigen Baugesellschaft wurde genehmigt. 11. März 1926.
Mit dem Bauamt zusammen. Vorsitzender: L. Haller,
Abw. Rat: Levi, Vorsitz: Leibel im Bauamt.

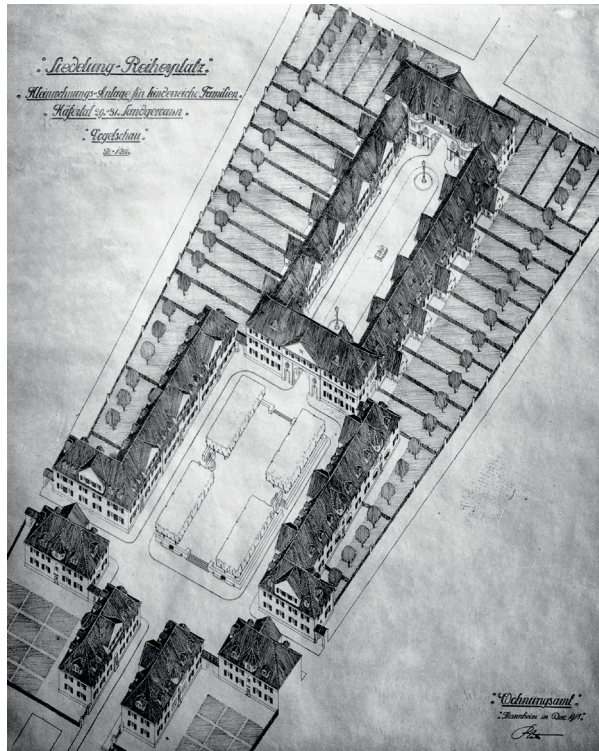
Die Einträge im Ratsprotokoll wie im Handelsregister sind kurz und bündig. Das Handelsregister veröffentlicht in der Abendausgabe der „Neuen Mannheimer Zeitung“ am 27. August 1926 unter Punkt 8: *„Der Gesellschaftsvertrag ist am 2. Juni und 30. Juli 1926 festgestellt. Gegenstand des Unternehmens ist: Der Bau und die Verwaltung von Wohnungen und sonstigen Bauten in Mannheim zu gemeinnützigen Zwecken und alle hiermit zusammenhängenden Geschäfte.“*

Während der Weimarer Republik engagieren sich die Stadt Mannheim und die neu gegründeten gemeinnützigen Baugesellschaften und -genossenschaften verstärkt im öffentlichen Wohnungsbau. Es gilt, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Zuvor, in der heißen Phase der Industrialisierung ab den 1870er Jahren, sahen einige Unternehmen die Errichtung von Werksiedlungen als ihre Aufgabe an und banden damit die Arbeiter an sich. In den herausfordernden Jahren nach dem verlorenen Ersten Weltkrieg indes fehlt es den Unternehmen an ausreichend Kapital, um neue Wohnungen oder Häuser für ihre Arbeiterschaft zu bauen. Zudem strömen nicht wenige Vertriebene, etwa aus dem Elsass, in die Quadratestadt.

Obwohl die Stadtverwaltung schon im 19. Jahrhundert den Mangel an preiswerten Kleinwohnungen erkennt, setzen sich städtische gemeinnützige Baugesellschaften aufgrund von Widerständen in der Lokalpolitik nicht durch. So scheitert 1857 ein erster Versuch der von Vertretern der Armenkommission, der Handelskammer und der Industrie gegründeten „Gesellschaft zur Beschaffung wohlfeiler Wohnungen“ an der mangelnden Unterstützung der Unternehmer. Auch der ersten „Gemeinnützigen Baugesellschaft“, die immerhin von 1866 bis 1898 bestand, fehlt die Unterstützung von einflussreichen Mitgliedern im Stadtrat.

Erfolgreicher ist der 1895 gegründete „Spar- und Bauverein“, der aber auf einem genossenschaftlichen Modell und dem Sparen seiner Mitglieder basiert. Für einkommensschwache Familien, die nichts zurücklegen können, kann dieser Ansatz nicht funktionieren. Daher bleiben für diese nur der private Wohnungsmarkt mit seinen oft extrem beengten, von Hinterhoftristesse geprägten Mietskasernen übrig.

Nach dem Ende des Ersten Weltkriegs erhöhte sich die Dringlichkeit für die Stadt Mannheim, sich im Wohnungsbau weitaus stärker zu engagieren. Ein Treiber ist dabei das 1918 verabschiedete Preußische Wohnungsgesetz. Nun konnten Baugebiete ausgewiesen und entwickelt sowie die Wohnungsaufsicht auf die Kommune übertragen werden. Bis 1920 wird die noch heute bestehende Siedlung am Reiherplatz in Käfertal mit 98 Wohneinheiten für kinderreiche Familien nach Entwurf von Baurat Gustav Platz von der Stadt errichtet und finanziert. Es folgt die Hochufersiedlung in der östlichen Neckarstadt auf dem heutigen Turley-Areal, der vormaligen Kaiser-Wilhelm-Kaserne. Hier wird an sozial schwache

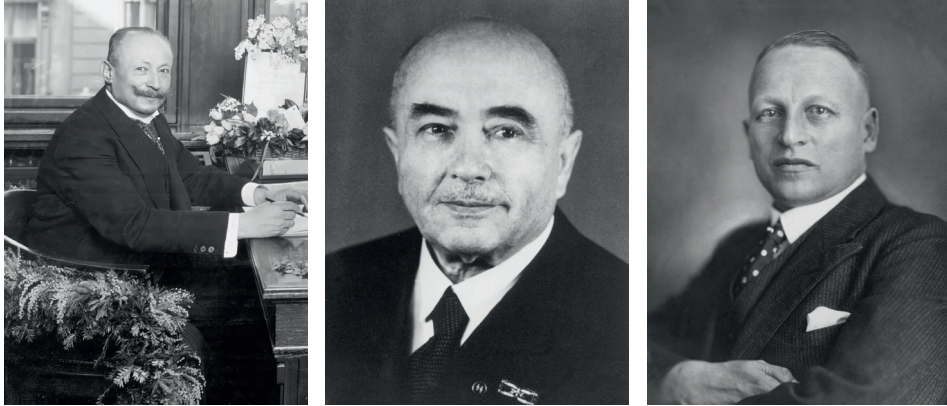


Der projektierte Reihplatz: Wohnungen für kinderreiche Familien. Vogelschauplan vom Dezember 1918. MARCHIVUM, Bildsammlung, GP00035-041a.

Familien vermietet. Die Pläne stammen vom Leiter des Hochbauamts Karl Roth. Sein Nachfolger Josef Zizler verwirklicht wenig später mit der Siedlung Schafweide fortschrittliche Wohnungsbaupolitik in Notzeiten. Um größere Projekte zu stemmen, kooperiert die Stadt auch mit der 1910 gegründeten „Gartenvorstadt-Genossenschaft“ beim Bau der Siedlungen Almenhof und am Kalmitplatz. Trotzdem gelingt es nur punktuell, den hohen Bedarf zu decken und das Wohnungselend zu beseitigen. Viele Wohnungen sind überbelegt und neue Barackensiedlungen entstehen. Auch eine mit privatem Kapital gegründete zweite „Gemeinnützige Baugesellschaft“, finanziert durch

Firmen und Banken im März 1921, löst sich infolge der Hyperinflation bereits 1924 wieder auf.

Die Instandhaltung wie Verwaltung von Wohnungen für Private allein durch das städtische Hochbauamt kollidiert aber zunehmend mit dessen eigentlicher Hauptaufgabe, öffentliche Gebäude wie Schulen, Verwaltungsbauten oder Kindergärten zu errichten und zu unterhalten. Daher ist eine neue Betriebsform nötig, wozu Otto Walli, der zuständige Bürgermeister, zu Besprechungen mit auswärtigen Experten am 4. März 1926 einlädt. Einer der Teilnehmer ist der Bauunternehmer und Berliner Stadtverordnete Georg Haberland, zugleich Vorstand der „Berlinischen Bodengesellschaft“ sowie der „Berliner Bodenkredit AG“. Ursprünglich gelernter Textilkaufmann und Sohn des Gründers der „Berlinischen Bodengesellschaft“ Salomon Haberland, ist er mit allen technischen, aber auch kaufmännischen wie rechtlichen Aspekten gemeinnütziger Baugesellschaften bestens vertraut. Nur einen Tag nach der Expertenrunde, am Freitag, den 6. März, lädt Walli in den Turmsaal des Rathauses in N 1 ein. Ein kleiner Kreis von Mitgliedern der Stadtverwaltung und des Stadtrats beschließt die



Drei Persönlichkeiten, die maßgebend an der Gründung der GBG mitwirken: V.l.n.r.: Georg Haberland (1861–1933), Otto Walli (1878–1945) und Fritz Cahn-Garnier (1889–1949). Archiv der Bilfinger SE; MARCHIVUM, Bildsammlung, KF039880 und KF011918.

Gründung einer „Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH“. Den Gesellschaftervertrag erstellt Stadtsyndikus Fritz Cahn-Garnier. Für die Rechtsform einer GmbH war die Beteiligung der städtischen Sparkasse erforderlich. Sie zeichnet 10.000 RM, die Stadt Mannheim 90.000 RM. Der Stadtrat stimmt der Gründung nur fünf Tage später zu. Der Gesellschaftervertrag sieht auch die Bestellung eines machtvollen Aufsichtsrats von mindestens fünf Personen vor, der neben dem zuständigen Bürgermeister aus Vertretern der Parteien im Stadtrat besteht. Dieser setzt beispielsweise den Geschäftsführer sowie die Prokuristen ein und hat u. a. bei einem Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken oder langjährigen Mieten und Pachten zuzustimmen. Am 17. März 1926, in der ersten Aufsichtsratssitzung, werden der Direktor des Wohnungsamts Robert Platz zum Geschäftsführer, Direktor Otto Gehring und Bauamtmann Johann Kolb zu Prokuristen und Verwaltungsinspektor Maurer zum Rechnungsprüfer bestellt. Die dritte Gründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft in Mannheim ist unter Dach und Fach, die neue Mannschaft ist formiert und kann loslegen. ■ UN

1927

„Licht, Luft und Sonne!“ für den Erlenhof

**Eine neue Heimstatt
im „Schnelligkeits-Rekord“**



Der Erlenhof, 1930. Im Vordergrund der 1929 erstellte Wohnblock der Berliner „GAGFAH“. MARCHIVUM, Bildsammlung, AB01698-4-151.

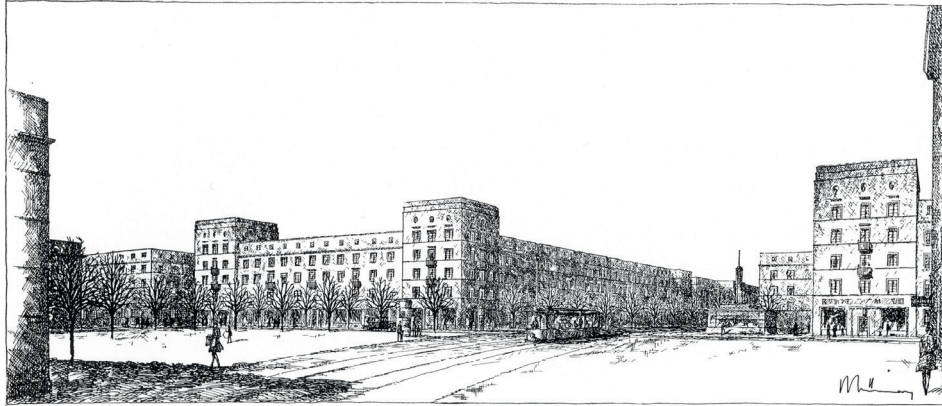
Das erste große Bauvorhaben der GBG ist die Errichtung der noch heute bestehenden Wohnanlage Erlenhof in der Neckarstadt. Die Stadt überlässt das Gelände beidseits der Waldhofstraße der Baugesellschaft mittels Erbbaurecht. Bereits in der ersten Aufsichtsratssitzung am 17. März 1926 erfolgt die Beauftragung zum Bau der Anlage an den in Mannheim-Neckarstadt aufgewachsenen Architekten Ferdinand Mündel. Sein Entwurf legt den Schwerpunkt bei der Wohnbebauung an die Westseite der Waldhofstraße, wobei südlich eine U-förmige Anlage mit einem nach einer Seite offenen Hof vorgesehen ist.

Schon zwei Monate später beginnt das ehrgeizige Projekt mit 51 Häusern und insgesamt 393 Wohnungen, Fahrt aufzunehmen. Rund 400 Unternehmer und Handwerksmeister der Region geben ihr Bestes. Bereits am 15. Januar 1927 können die ersten Mieter*innen einziehen. Am 1. April 1927 wird die rund 4,4 Mio. RM teure Anlage eingeweiht. 1.442 Menschen finden eine neue Heimstatt. Noch sind die Mieter*innen weitgehend unter sich: Auf den frühen Luftbildern jener Anfangsjahre wirkt der Erlenhof wie ein einsamer Solitär – auch wenn die Erweiterung der Neckarstadt nach Norden schon länger geplant ist.

Die erstaunliche Schnelligkeit dieses Baus verdankt sich u.a. dem Umstand, dass genaue Architektenpläne schon bei der Sitzung am 17. März 1926 vorliegen. Mündel hatte sie für einen anderen, bis heute namentlich nicht bekannten Bauinteressenten gefertigt. Dass der Architekt aber bereits in der Sitzung den alleinigen Zuschlag ohne Ausschreibung und Wettbewerb erhält und keine weiteren Berufskollegen mitwirken dürfen, stößt der Mannheimer Ortsgruppe des „Bunds Deutscher Architekten“ übel auf. Öffentlichkeitswirksam inseriert die Ortsgruppe sogar am 29. April 1926 in der „Neuen Mannheimer Zeitung“ einen Zweispalter und moniert diesen „Schnelligkeits-Rekord“ als „gegen die guten Sitten verstoßend.“



Ferdinand Mündel, um 1952.
MARCHIVUM, Bildsammlung, KF032474.



Zeichnung von Ferdinand Mündel, 1927. MARCHIVUM, Bildsammlung, AB01698-3-148.

Mündel ist Mitglied im „Deutschen Werkbund“, der sich für eine qualitätsvolle Baukultur besonders auch für breite Bevölkerungsschichten ausspricht. Der Name Erlenhof ist dem damaligen Stadtarchivar und Schlossmuseumsdirektor Friedrich Walter zu verdanken. Er signalisiert mit seiner Namensgebung eine fortschrittliche Konzeption für eine hofartige, durchgrünte Anlage.

Vom „Deutschen Werkbund“ maßgeblich geprägte Stilmittel der Architektur der „Neuen Sachlichkeit“ oder des „Neuen Bauens“ sind die kubischen Formen der Baublöcke mit ihren Flachdächern. Stadteinwärts sollen erhöhte Eckbauten vom modernen Mannheim der 1920er Jahre zeugen und „zitieren“ damit gleichzeitig architektonische Formen des Schlosses. Über den vier Etagen erheben sich gut durchlüftete Speichergeschosse mit kreisförmigen Luken. Horizontal verlaufende Gesimse betonen die klaren, einfachen Linien des Entwurfs. Die Fassaden sind durch vertikale Treppenhausvorsprünge gegliedert, die beim Wiederaufbau nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und bei späteren Renovierungen in den 1970er Jahren nicht mehr berücksichtigt werden.

Balkone und zwei große Innenhöfe mit Grünflächen und Brunnen werten die Wohnqualität ebenso auf wie Spielplätze und neun Ladengeschäfte. Eine gute Durchlüftung und Sonnenlicht sollen für ein gesundes Wohnklima sorgen, ein zentrales Ziel des „Neuen Bauens“. „Licht, Luft und Sonne!“, lautet das Credo. Damit wendet sich das Konzept, zusammen mit einer sachlich-schlichten Innenausstattung, konsequent vom Wohnen in den engen, dunklen Mietskasernen der Vorkriegszeit ab.

Im Zweiten Weltkrieg wird der Erlenhof in Teilen schwer zerstört. Bis 1953 gelingt der Wiederaufbau. Und auch später werden immer wieder Sanierungen und Modernisierungen folgen. Dabei orientiert man sich beim Außenputz an der originalen Farbgebung in freundlichen Grün- und Gelbtönen.



Fastnachtzug am Erlenhof, 1928. MARCHIVUM, Bildsammlung, KF016684.

Die unterschiedlich ausgestatteten Wohnungen in verschiedenen Größen sollen eigentlich für eine soziale Durchmischung in der Mieterschaft sorgen. Doch werden anfänglich zwei Drittel der Wohnungen, die teils Küchen und Bäder sowie elektrisches Licht besitzen, zudem Gasanschlüsse vorweisen können, an Beamte und Angestellte vermietet. Und so entdeckt man auf frühen Bildern, etwa beim Fastnachtzug am Erlenhof 1928, allenthalben gut gekleidete Personen – die Herren tragen sogar zum Teil Zylinder. Die Kritik, die Höhe der Mieten mit bis zu 109 RM für eine Vierzimmerwohnung seien für „Minderbemittelte“ unerschwinglich, mussten sich die Planer in der Tat gefallen lassen. Schnelles Bauen ist eben noch kein Garant für preisgünstiges Wohnen. ■ UN