

Jubiläumsausgabe  
April 2006

# zuhause



bei der **Stadtsiedlung Heilbronn**

seit **150 Jahren**



Konto: 852. 573

Mietquittungsbuch  
für

Richard Löw  
Ingenieurstr. 20



150 Jahre



Stadtsiedlung  
Heilbronn





**Helmut Himmelsbach,**  
Oberbürgermeister  
der Stadt Heilbronn  
und Aufsichtsratsvor-  
sitzender der  
Stadtsiedlung  
Heilbronn GmbH

## Die Bedeutung der Stadtsiedlung Heilbronn

**M**it Respekt und Dankbarkeit blicken wir auf das Werk von Adolph von Rauch zurück, der vor 150 Jahren mit dem Bau von Arbeiterwohnungen ein Signal für den sozialen Wohnungsbau in Heilbronn gesetzt hat. Die Stadtsiedlung und ihre Vorgänger haben maßgeblich zum Wohnungsbau und der Entwicklung des Stadtbildes beigetragen.

Aus Sicht der Stadt Heilbronn war der städtische Einstieg als Gesellschafter in das industrieverbundene Wohnungsunternehmen ein Glücksfall. Ebenso die Verschmelzung der Heilbronner Wohnungsverein AG mit der Heilbronner Siedlungsverein AG und der Wohnungsfürsorgegenossenschaft eGmbH zur Stadtsiedlung Heilbronn AG. Damit stand der Stadt ein schlagkräftiges Instrument für den Wiederaufbau und die Linderung der großen Wohnungsnot in unserer zerstörten Stadt zur Verfügung.

Anfang der 70er-Jahre verkaufte die Stadt ihren eigenen Wohnungsbestand der Stadtsiedlung. Sie bot die Gewähr für eine sozialgerechte Verwaltung. Die Bewirtschaftung der eigenen 4.000 Wohnungen sowie die Entwicklung und Sanierung des Wohnungsbestandes sind heute Kernaufgaben des Wohnungsunternehmens. Neue Aufgaben, die für die Stadt in jüngster Zeit bewältigt wurden, sind die Konversion ehemaliger Militärfelder, der Bau und Betrieb der Innovationsfabrik Heilbronn, die Sanierung der „Wein-Villa“, der Bau eines Obdachlosen- und Übergangwohnheims sowie der Umbau des ehemaligen Hauptzollamts zu einem von städtischen Ämtern genutzten Bürogebäude. Darüber hinaus verwaltet die Stadtsiedlung annähernd 200 Wohnungen für die Stadt.

Zu Beginn des Jubiläumsjahres wurde die Stadt Heilbronn Alleingesellschafter und kann mit Stolz auf „150 Jahre erfolgreiches Wirken“ ihrer Tochter Stadtsiedlung zurückblicken.

## Geschichte der Stadtsiedlung

26. April 1856

Papierfabrikant Adolph von Rauch gründet die Gesellschaft zum Bau von Arbeiterwohnungen

1858 Stadt mit 9.000 Gulden beteiligt

1862 Aktiengesellschaft

1871 Kolonie Fabrikstraße vollendet

1884 Neue Wohngebiete im Käferflug

1933 Gemeinnützigkeit anerkannt

1941 Stadtsiedlung Heilbronn AG: Fusion Heilbronner Wohnungsverein AG von 1856 mit Siedlungsverein und Wohnungsfürsorgegenossenschaft

4.12.1944 Zerstörung von Heilbronn

1945 Beginn Wiederaufbau

1951 927 Wohnungen

1954 Stadt: 53,7 % der Aktien

1956 100 Jahre Stadtsiedlung: Ehrenschild

1963 Eigentumswohnungen

1964 Altenwohnungen

1967 Modernisierung

1969 Hochhäuser Gesundbrunnen

Verwaltungsbau Villmatstr. 33

1971 Übernahme: 899 Stadtwohnungen

1978 Studentenwohnheim

1988 Spätaussiedler

1991 Von der AG zur GmbH

1995 Herbert-Hoover-Siedlung

1997 Gütesiegel Betreutes Wohnen

Verwaltungsbau Urbanstr. 10

1999 Innovations-Fabrik

2000 Wein-Villa

2000–2006 Neckar-Terrassen

2002 Gründung REGIOWERT

2003 John-F.-Kennedy-Siedlung

2005 Obdachlosenheim

2006 Stadt Alleingesellschafter



**Der  
Pionier**

**Adolph  
von Rauch**



**Robert an der Brügge,**  
Geschäftsführer  
der Stadtsiedlung  
Heilbronn

## Die Aufgaben der Zukunft

**E**in 150-jähriges Firmenjubiläum ist auch Grund zur Standortbestimmung und zum Ausblick. Wohnungsversorgung ist scheinbar kein quantitatives Problem mehr. Differenziert stimmt das nicht. Sozialen Gruppen wie Geringverdienern, allein Erziehenden oder Rentnern mit Kleinstrenten, deren Zahl wächst, wird es künftig kaum möglich sein, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Als Nachfrager für Wohneigentum scheiden sie langfristig aus.

Die steigende Zahl älterer Menschen, Binnenwanderungen, neue Wohnbedürfnisse und Anforderungen an die Infrastruktur machen es notwendig, die nach 1945 geschaffenen Bauklassen zu prüfen. Ihr Zustand entspricht nicht den künftigen Anforderungen einer alternden Gesellschaft. Die Unterbringung in Alten- oder Pflegeheimen im großen Stil scheidet aus Kostengründen künftig sowieso aus. Die bauliche Entwicklung der Wohnquartiere wird also auch künftig den selektiven Abriss und den Wohnungsneubau für spezielle Zielgruppen umfassen. Für den Erhalt attraktiver städtischer Wohnquartiere führt daran kein Weg vorbei.

Die Stadtsiedlung stellt sich den Herausforderungen. Heilbronn hat bessere ökonomische und demografische Rahmenbedingungen als viele andere Städte. Sie müssen genutzt werden. Schwerpunkt der vom Aufsichtsrat 2003 beschlossenen Strategie ist deshalb die umfassende Entwicklung des Wohnungsbestandes durch konsequente Sanierung und Neubau.

Damit Heilbronn auch künftig lebenswerte und sozial stabile, urbane Wohnquartiere bieten kann, gehen Stadtplanung und Umbau der Wohnquartiere Hand in Hand, begleitet von einer verlässlichen Mietpolitik. Voraussetzung ist der ökonomische Erfolg in allen immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern der Stadtsiedlung.



Lutz Freitag, Präsident  
des GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunter-  
nehmen e. V.

## Der Wohnungsbau in Deutschland

Ich gratuliere – stellvertretend für die große Gemeinschaft aller Wohnungsunternehmen des GdW – der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH zu ihrem 150-jährigen Jubiläum.

Unsere 3.200 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften über 6,5 Mio. Wohnungen, in denen mehr als 16 Mio. Menschen leben. Diese Wohnungsunternehmen erbringen große ökonomische und soziale Leistungen für das Wohnen in Deutschland. Die erfolgreiche Entwicklung der Stadtsiedlung Heilbronn – als zweitältestes Unternehmen im GdW – ist Teil dieser Erfolgsgeschichte.

Unsere Mitgliedsunternehmen sind wichtige Akteure auf den Wohnungsmärkten. In ihrer langen Tradition konnten sie immer wieder mit innovativen Problemlösungen aufwarten: Bei der Bewältigung der Wohnungsnot in den verschiedenen geschichtlichen Phasen, durch den modernen Siedlungsbau in der Weimarer Zeit, im sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit, aber auch auf neuen Handlungsfeldern, wie dem alten- und familiengerechten Wohnen oder den umfassenden Dienstleistungen rund um das Wohnen.

Diese Innovationsfähigkeit kennzeichnet gerade auch die Stadtsiedlung Heilbronn, gegründet 1856 vom Unternehmer Adolph von Rauch zur Lösung der Wohnungsnot seiner Arbeiterschaft. Bis heute bekennt sich das kommunale Wohnungsunternehmen zu seiner sozialen Verantwortung. Es leistet damit nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des sozialen Friedens in Deutschland, sondern sichert der Kommune neben einer wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit auch eine ansehnliche „Stadtrendite“. Die kommunalen Wohnungsunternehmen stehen als Partner der Städte auch zukünftig bereit, gemeinschaftlich mit ihren Anteilseignern die Qualität des Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung, den sozialen Zusammenhalt von Quartieren und die zukunftsfähige Entwicklung der Städte für ihre Bürger zu sichern.

## Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

### Tätigkeitsfelder

- Vermietung und Bewirtschaftung von ca. 4.000 Bestandswohnungen
- Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen
- Erfüllung des sozialen Bauauftrags
- Vermarktung von Gebrauchtimmobilien (Maklertätigkeit)
- Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Baubetreuung/Projektsteuerung

### Gesellschafter

Stadt Heilbronn

### Bauleistungen 2005

Neubau.....	ca. 6,5 Mio. Euro
Bestand.....	ca. 9,0 Mio. Euro
Baubetreuung.....	ca. 2,8 Mio. Euro
Auftragsvolumen...	ca. 18,3 Mio. Euro

### Beteiligungen

SH Gebäudeservice GmbH.....	100 %
Innovationsfabrik Heilbronn GmbH.....	51 %
REGIOWERT GmbH.....	50 %
Cäcilienpark a. N. GbR.....	33,3 %
Heilbronn Marketing GmbH.....	5 %

### Aufsichtsratsmitglieder

OB Helmut Himmelsbach, Vorsitzender  
Anne Allinger, Stadträtin  
Helga Drauz-Oertel, Stadträtin  
Ulrich Frey, Bürgermeister  
Eugen Gall, Stadtrat  
Karl-Heinz Losch, Stadtrat  
Alban Hornung, Stadtrat  
Herbert Tabler, Stadtrat



Senator Eh. Gerhard  
A. Burkhardt,  
Präsident des vbw  
Verband baden-  
württembergischer  
Wohnungs- und  
Immobilienunter-  
nehmen e.V.

## Die Situation der Wohnungswirtschaft im Südwesten

Wo Arbeitsplätze existieren und geschaffen werden, da ist Wohnraum gefragt. Die Menschen ziehen dorthin, wo sie eine Lebensgrundlage finden. Jahr für Jahr wächst die Einwohnerschaft Baden-Württembergs um etwa 30.000 Menschen. Zuzugsraum ist beispielsweise das Wirtschaftszentrum Heilbronn. In der Wohnungsbedarfsprognose des Landes wurde für den Landkreis Heilbronn der höchste Wohnungsneubedarf bis 2020 ermittelt. Eine Herausforderung für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Region, insbesondere für den größten Wohnungsgeber – die Jubilarin Stadtsiedlung.

Das Unternehmen zählt nicht nur zu den ältesten Mitgliedern des vbw, sondern auch zu den Pionieren des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus bundesweit. Zur Haupttätigkeit, der Bereitstellung von bedarfsgerechtem und preisgünstigem Wohnraum, treten seit Jahrzehnten neue Handlungsfelder: die Bestandserhaltung, die moderne Bebauung von Konversions- und Verdichtungsflächen, die Aufwertung der Innenstädte sowie Aufgaben bei der Stadtentwicklung. Nischenprodukte gewinnen angesichts im Landesdurchschnitt ausgeglichener Wohnungsmärkte weiter an Bedeutung.

In der Stadtsiedlung Heilbronn verbinden sich Erfahrung und Innovationsgeist. Ich bin sicher, dass die Stadtsiedlung Heilbronn mit den neuen Aufgaben weiter wachsen und an zukunftsfähigen Lösungen mitwirken wird – auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Im Namen des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seiner 300 Mitgliedsunternehmen gratuliere ich herzlich zum 150-jährigen Bestehen und wünsche dem Unternehmen erfolgreiches Wirken und gesundes Wachstum.

# 4 Eine treue Mieterin



Historie des privaten Lebens: Aus der Veranda ist ein Badezimmer und aus den Obst- und Gemüsegärten eine Rasenfläche geworden.

## Gelebte Stadtsiedlung Seit 82 Jahren in der Hugo-Rümelin-Straße

Jeder zehnte Heilbronner lebt in einer Wohnung der Stadtsiedlung Heilbronn. Eine Seniorin unter ihnen ist Meta Öhring in der Hugo-Rümelin-Straße 7. Fast ihr ganzes Leben hat die 87-Jährige in dieser Wohnung der Stadtsiedlung verbracht.

Als Fünfjährige ist sie mit ihren Eltern in die Drei-Zimmer-Wohnung eingezogen und hat sie mit ihrem Ehemann und drei Kindern von den Eltern übernommen. Nach dem Auszug der Kinder und dem Tod ihres Mannes lebt sie hier mittlerweile schon viele Jahre allein. Die Tochter wohnt in der Nachbarschaft und kümmert sich täglich liebevoll um die Mutter.



Treue Mieterin: Meta Öhring

„In den 82 Jahren hat sich vieles verändert“, blickt sie im Gespräch mit Sonja Gläser-Kirmse zurück. „Aus den Obst- und Gemüsegärten wurden Rasenflächen, die Hasen- und Hühnerställe sind jetzt ein Wäschetrocknenplatz, unsere Veranda wurde ein Badezimmer, statt mit Holz und Kohle wird mit Gas geheizt. Und die Hausgemeinschaft

ist etwas anonym geworden.“ Von den alten Mietern ist niemand mehr da: „Trotzdem will ich hier nicht weg!“

Zu ihrem Bedauern ist Berta Bauer, zu der sie immer einen engen freundschaftlichen Kontakt gepflegt hat, altersbedingt vor einem Jahr zur Tochter gezogen. Die beiden Damen aus der Hauff- und der Hugo-Rümelin-Straße haben sich vorher täglich getroffen, Bücher ausgetauscht, im Duett gesungen und über dies und das geplaudert. Meta Öhring: „Eine schöne Zeit!“



Toskana? Nein, Heilbronn, Hugo-Rümelin-Straße 7

zuhaus bei der Stadtsiedlung Heilbronn

# Inhalt

<b>Anfänge der Stadtsiedlung</b>	<b>5</b>
Adolph von Rauch, Dokumente, Fabrikstraße, Sozialwohnungen	
<b>Heilbronn gestern – heute</b>	<b>8</b>
Fabrikstraße, Stadtbild, Käferflug, Sontheimer Landwehr, Kreuzgrund	
<b>Fusion zur Stadtsiedlung 1941</b>	<b>14</b>
Drei Bauträger vereinigen sich	
<b>Zerstörung – Wiederaufbau</b>	<b>15</b>
Neue Impulse durch Währungsreform	
<b>Die Macher 1945–2006</b>	<b>17</b>
Aufsichtsrat – Geschäftsführer	
<b>Es geht aufwärts</b>	<b>18</b>
Untere Neckarstraße, 100 Jahre sozialer Wohnungsbau, Götzenturmstraße, Pionier auf der Fleiner Höhe	
<b>Die 60er-Jahre</b>	<b>22</b>
Eigentum, Altenwohnungen, Sanierung	
<b>Die 70er-Jahre</b>	<b>23</b>
Gesundbrunnen, 899 Stadtwohnungen	
<b>Die 80er-Jahre</b>	<b>24</b>
Aussiedler, 2.862 suchen Wohnung, Mieterberatung, Meseno	
<b>Stadtsiedlung wird GmbH</b>	<b>25</b>
Herbert-Hoover-Siedlung, Bahnhofs-Vorstadt, Ziegeleipark, Betreute Seniorenanlagen Botwarbahnstraße, Hasengasse	
<b>Zwei besondere Projekte</b>	<b>32</b>
Innovations-Fabrik, Wein-Villa	
<b>Schöner Wohnen</b>	<b>36</b>
Robert-Bosch-Straße, Magdeburg	
<b>Stadtsiedlung geht neue Wege</b>	<b>37</b>
REGIOWERT, Das schwabengute Haus, Kennedy-Siedlung, Studentenwohnheim	
<b>Betreute Seniorenwohnanlagen</b>	<b>40</b>
Neuenstadt, Schwaigern	
<b>Unteres Industriegebiet</b>	<b>42</b>
Christophplatz, Salzgrund, Aussiedler, Obdachlose, Mietrückstände	
<b>Die „starken Vier“</b>	<b>45</b>
Immobilientage, Umbau Zollamt	
<b>Neckar-Terrassen</b>	<b>46</b>
Stadtvillen, Betreuter Cäcilienpark	
<b>Die Stadtsiedlung heute</b>	<b>48</b>
Verwaltung, Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Das Team, Kontakte mit Mietern	



Dank für die Spurensuche nach der Geschichte der Stadtsiedlung: Blumen für Meta Öhring und Berta Bauer



**D**ie Heilbronn-Idylle um 1850 auf der Farblithographie von Emminger mit dem Blick aus dem Süden verklärt die Stadt zwischen Wartberg und Neckar.

Mit 42 Fabriken und 1.200 Arbeitern ist Heilbronn um jene Zeit, als Adolph von Rauch wenig später die Keimzelle der Stadtsiedlung ins Leben ruft, vom aufkommenden Industriezeitalter geprägt.

## Heilbronn verklärt

In der verwinkelten Altstadt drängen sich immer mehr Menschen. Außerhalb der ehemaligen Stadtmauern gibt es nur Produktionsstätten, wenige Wohnhäuser und die Landvillen der Fabrikanten, die sich von der stickigen Stadtluft erholen wollen. Vorn links stehen heute die Stadtvillen der Neckar-Terrassen, rechts außerhalb wächst 1856 die Kolonie Fabrikstraße.

## Sozialer Wohnungsbau 1856

### Adolph von Rauch ergreift Initiative in Heilbronn

**D**ie Geburtsstunde des sozialen Wohnungsbaus in Württemberg schlägt 1856 in Heilbronn. Auf Initiative des Papierfabrikanten Adolph von Rauch wird am 26. April die Gesellschaft zum Bau von Arbeiterwohnungen gegründet. Bereits am 29. April bezeichnet das städtische „Bauschau-Protocoll“ den Antrag zum Bau von zwei Gebäuden mit zwölf und acht Wohnungen im Süden der Stadt.

Die Handels- und Weinstadt ist Mitte des 19. Jahrhunderts der führende Industrieort im Königreich Württemberg. Die Wohnungsnot in den engen Gassen der ehemaligen Reichsstadt ist katastrophal. Viele Arbeitskräfte haben nur eine Schlafstelle, die sich oft ein Tag- und ein Nachtarbeiter teilen müssen, oder sie sind Pendler mit täglich bis zu drei Stunden Fußweg.

Innerhalb der Stadtmauern haben 1803 nur 5.700 Einwohner gelebt. 1836 sind es 11.000.

Erst nach 1840 entstehen jenseits der abgebrochenen Stadtmauern die ersten Wohnhäuser nach dem „Stadtbauplan zum Zwecke der Anlage neuer Vorstädte“ des Stadtbaumeisters de Millas.

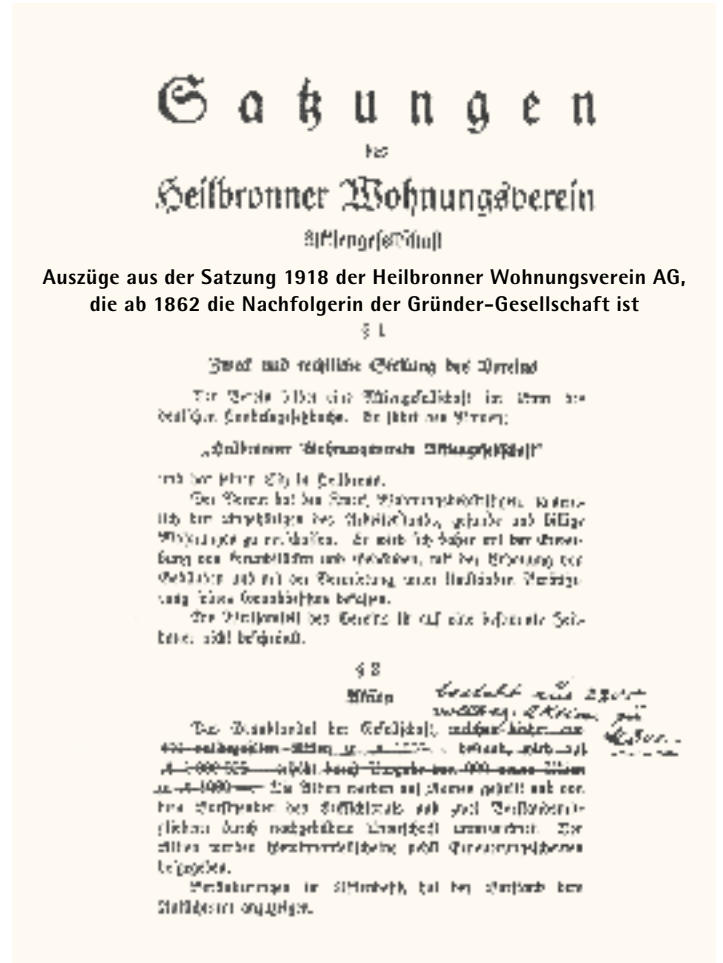
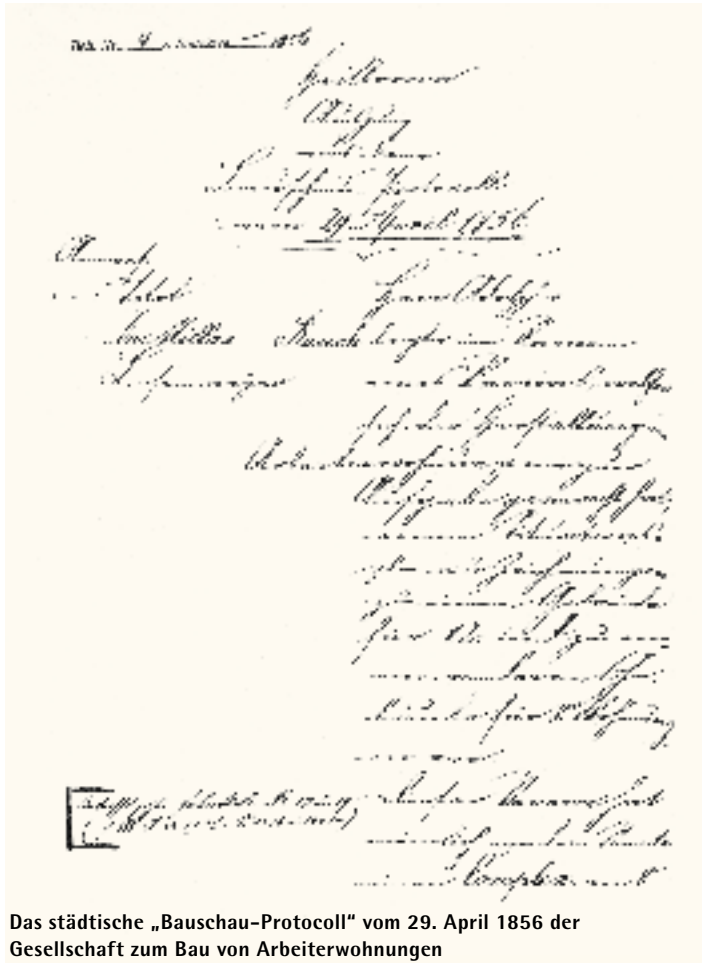
Wegweisend ruft der Heilbronner Papierfabrikant Adolph von Rauch 1856 die erste gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in Württemberg ins Leben. Nachdem er im früher industrialisierten England die Elendsquartiere der Arbeiter gesehen hat, ist ihm klar, dass rechtzeitig in Heilbronn für Abhilfe gesorgt werden muss.

Für das revolutionäre Projekt formiert sich unter seinem Vorsitz ein honorables Gremium als Gesellschaft zum Bau von Arbeiterwohnungen: Staatsrat Adolf von Goppelt, Bankier Richard Rümelin, Kommerzienrat Albert Schmidt und Gemeinderat Friedrich Heinrich. Das Einlagekapital beträgt 20.000 Gulden (17.527 Euro).

## Primitives Zuhause

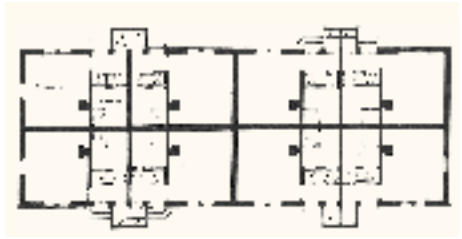
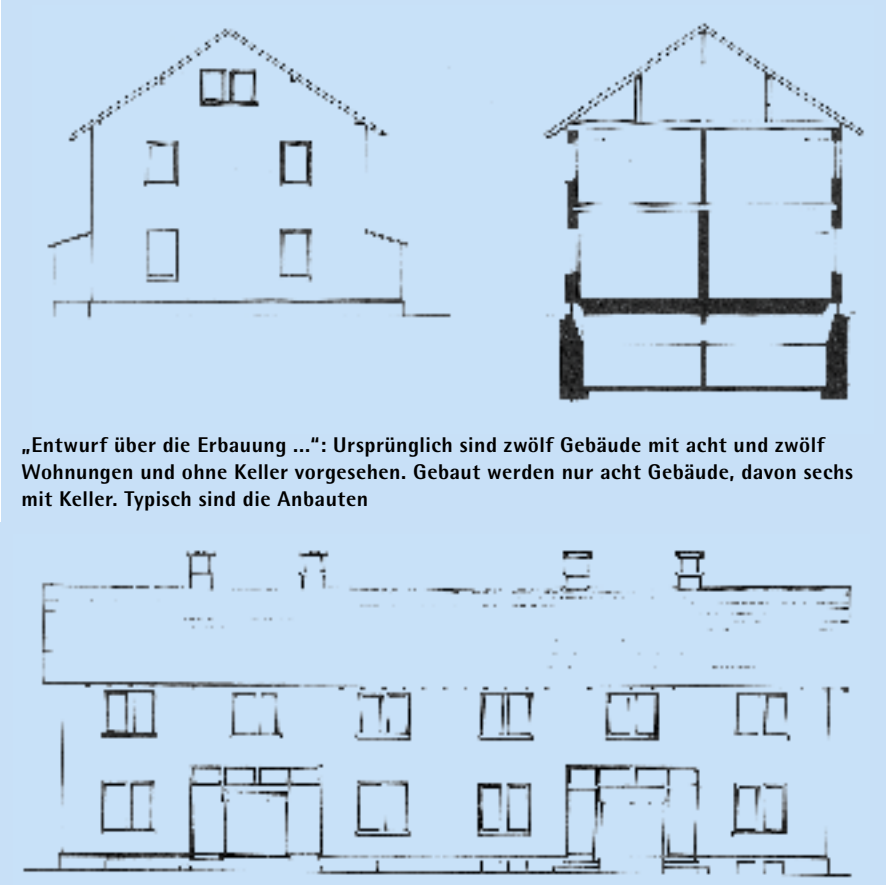
Der spätere Finanzminister Karl Riecke, 1856 Kameralbuchhalter in Heilbronn, beschreibt die Wohnungsnot der Arbeiter in Heilbronn. „Die Wohnungen der ärmeren Klasse bestehen gewöhnlich aus einem niedrigen, nicht selten schlecht verwahrten Zimmer, wozu manchmal noch eine Kammer kommt. Außerdem ist damit die Benützung eines zugleich als Küche dienenden Vorplatzes verbunden, worein sich oft mehrere Familien zu theilen haben und durch den die sonstigen Hausbewohner einen ungehinderten Durchgang haben ... Daß dieser Zustand für alle Beteiligten ein unbehaglicher seyn muß, ist einleuchtend; die Folgen des Übelbefindens sind erst Äußerungen der Unlust, bald auch Störungen des ehelichen Friedens und häuslichen Glücks, wenn nicht am Ende der Familienvater geradezu fort und in die Schenke getrieben wird, wo alsdann mit dem moralischen noch der materielle Ruin des ganzen Hausstandes sich vereinigt ...“

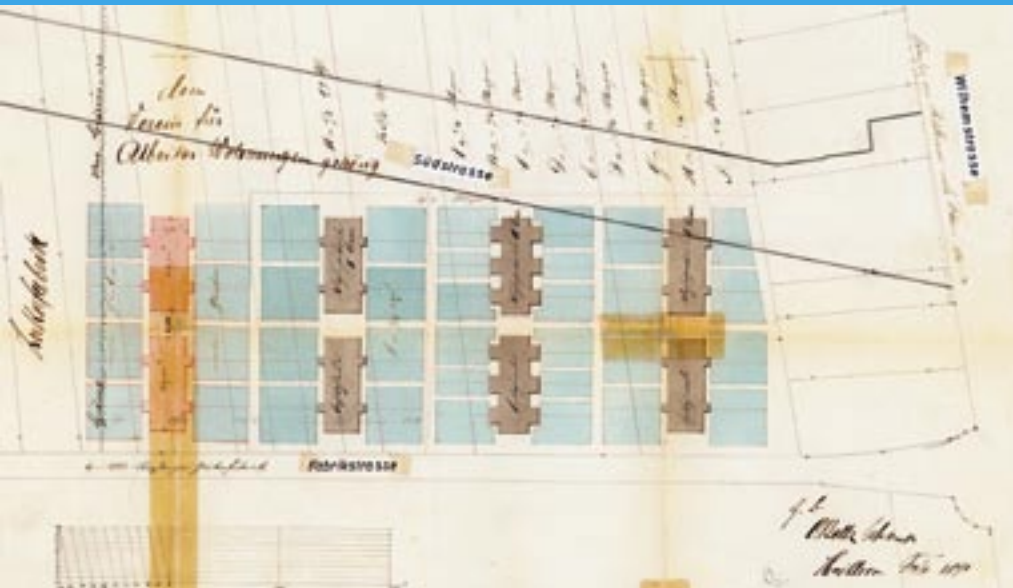
# 6 Dokumente der Anfänge



## Arbeiter-Wohnungen

Alle Wohnungen der Kolonie Fabrikstraße haben ein Gärtchen und einen eigenen Eingang durch einen Anbau für Küche und Abort, je ein Zimmer im Erdgeschoss und im 1. Stock und einen Dachraum. In den Wohnungen 1. Klasse sind die Zimmer jeweils 15 qm groß, in der 2. Klasse nur 11,7 qm. Die Wohnungen 1. Klasse haben zusätzlich eine Schlafkammer und einen Keller, der in der 2. Klasse fehlt. Die Gärtchen 1. Klasse sind 91 qm und bei der 2. Klasse nur 75 qm groß.





## Lageplan von 1871

Zu den sechs Häusern der Kolonie Fabrikstraße kommen 1871 die zwei letzten (links) dazu. Der Plan zeigt, wie die geplante Südstraße das Grundstück des Wohnungsvereins, dessen Großteil oben auf dem Plan abgeschnitten ist, in zwei Hälften teilt.

## „Kolonie Fabrikstraße“

72 Wohnungen bis 1871 – Umwandlung 1862 in AG

Als Standort für ihr erstes Projekt wählt die Wohnungsbau-Gesellschaft die Fabrikstraße zwischen der heutigen Wilhelmstraße und der 1853 erbauten Zuckerfabrik südlich der künftigen Südstraße. Auf dem 250 Ar großen Grundstück, gekauft für 6.400 Gulden (5.570 Euro), werden bereits im Dezember 1856 die ersten zwei Reihenhäuser mit 20 Wohnungen bezogen.

Die „Kolonie Fabrikstraße“ wird 1871 mit dem 7. und 8. Gebäude vollendet und hat insgesamt 24 kleinere und 48 größere Wohnungen. Zur Finanzierung der 72 Wohnungen ist die Gesellschaft 1862 in die Heilbronner Wohnungsverein AG umgewandelt worden, schon 1858 hat sich die Stadt mit 9.000 Gulden (7.830 Euro) beteiligt. Bis 1871 wird das Aktienkapital auf 89.250 Gulden (78.200 Euro) erhöht.

Nach den Plänen des Stadtbaumeisters de Millas besteht die „Kolonie“ aus zwei Gebäu-

detypen: Sechs Reihenhäuser mit jeweils acht 49,5 qm großen Wohnungen (1. Klasse) und zwei Reihenhäuser mit je zwölf 27 qm großen Wohnungen (2. Klasse). Unabhängig von der Klasse hat jede Wohnung einen eigenen Eingang und ein 55 bzw. 91 qm großes Gärtchen. Jahresmiete für die 1. Klasse: 62 Gulden (54,20 Euro), 2. Klasse: 42 Gulden (36,70 Euro).

Für eine Kinderschule nebenan am Rosenberg stiftet der Wohnungsverein 1872 das Grundstück, der Gründer Adolph von Rauch spendet dazu 4.000 Gulden. Aber die 1873 geplante Südstraße beschränkt eine Erweiterung der „Kolonie Fabrikstraße“. Da bisher nur 120 Ar überbaut sind, verkauft die AG die verbliebenen 130 Ar Gewinn bringend und startet mit dem Erlös ein neues Projekt im Norden der Stadt.

## Welchen Wert hat ein Gulden?

Interessant wäre zu wissen, welchen Wert die 62/42 Gulden Jahresmiete in der Kolonie Fabrikstraße anno 1856 im Vergleich zu heute haben. Das Umrechnen historischer Geldwährungen auf den Alltag im Euro-Land ist kompliziert und eigentlich unmöglich. Der Lebensstandard, Löhne, Gehälter und Lebenshaltungskosten sind zu unterschiedlich. Bei den Vergleichswerten dieser Dokumentation gingen wir davon aus, wie der Lokalhistoriker und Journalist Hans Franke in der Festschrift „125 Jahre Stadtsiedlung Heilbronn 1856–1981“ den Gulden bewertet hat. Ein Gulden von 1856 hatte laut Franke einen Wert von 1,71 Mark. Umgerechnet auf den heutigen Euro wäre demnach ein Gulden 0,87 Euro wert gewesen. In Kenntnis der Unberechenbarkeiten verzichten promovierte Historiker auf genaue vergleichende Wertangaben oder legen zum Beispiel einen Faktor von 1:100 an (1 Gulden = 100 Euro), ohne diesen aber als endgültigen Maßstab zu bezeichnen. Vielleicht die beste Ahnung vom Wert eines Gulden gewinnt man daraus, dass ein Arbeiter um 1884 in Heilbronn etwa 1,70 Mark an einem Tag verdient hat. Für die Jahresmiete von 62 Gulden für eine 1.-Klasse-Wohnung in der „Kolonie Fabrikstraße“ musste er also etwa 62 Tage arbeiten.

Die Papierfabrik von Rauch auf der Hefenweiler-Insel und die Schaeuffelensche Papierfabrik beim Bollwerksturm gehören um 1856 zu den größten Unternehmen in Heilbronn.



## 8 **Stadtsiedlung** gestern – heute

### „Mehr Gutes als Almosen“

#### Vorbild fürs „Vaterland“ Wohnungen sind begehrt

„Im Stillen wurde die Sache begonnen“, heißt es in den Württembergischen Jahrbüchern 1856 über die Kolonie Fabrikstraße in Heilbronn. „Ohne daß viel Aufhebens davon gemacht wird, soll sie zu Ende geführt werden. Möchte sie bald auch andernwärts in unserem industriell so rasch aufblühenden Vaterlande Nachahmung finden und so im Voraus der mit den Fabriken heranziehenden Arbeiterfrage eine günstige Lösung gegeben werden. Denn gewiß wirken derartige Taten der rettenden Nächstenliebe unendlich viel mehr Gutes, als alle auch die schönsten theoretischen Ratschläge oder die reichsten, aber gedankenlos gereichten Almosen.“

Trotz ihrer für heutige Verhältnisse einfachen Ausstattung sind die Wohnungen begehrt. Eine Umfrage 1916 zeigt, dass viele Mieter hier seit Jahrzehnten leben. Ein Mieter ist 1857 als Kind mit den Eltern eingezogen und hat die Wohnung 1882 übernommen. 1916: „Hier bleibe ich!“



Das Ende der Kolonie Fabrikstraße: 1971 werden die letzten Gebäude der Gründerzeit 1856 abgebrochen.

## Signal im Süden

Mit dem Neubau Süd-/Werderstraße 81 setzt die Stadtsiedlung 1975 auf dem Gelände der ehemaligen „Kolonie Fabrik-

straße“, deren letztes Haus 1971 abgebrochen wird, ein Signal für den Aufbruch im Südviertel. In dem bis zu elf Geschossen

hohen Gebäudekomplex, der rund zwölf Millionen Mark gekostet hat, gibt es 172 Ein-, Zwei- und Dreizimmer-Mietwohnungen. Wo die Historie der Stadtsiedlung 1856 mit Arbeiterwohnungen begonnen hat, reagiert die Stadtsiedlung frühzeitig auf Herausforderungen der neuen Zeit. Entsprechend der städtischen „Denkschrift zur Altenhilfe in Heilbronn“ wurden 91 Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments für Senioren und Singles gebaut. Zur Ausstattung gehört ein Gemeinschaftsraum mit Fernseher, Teeküche und Sitzgruppen.



Neues Leben blüht in der Süd-/Werderstraße 81: 172 Wohnungen für Familien, Senioren und Singles.





Kaiserstraße und  
Kiliansplatz 1912

## Eine Stadt im Aufbruch

### Prunkvolle Geschäftshäuser

Mit dem Durchbruch der neuen Kaiserstraße 1897 nach Osten zur Allee rüstet sich Heilbronn für den Aufbruch ins 20. Jahrhundert. Entlang der Hauptstraßen und vor allem am Kiliansplatz entstehen prunkvolle Geschäftshäuser mit reichem Schmuck an den Außenfassaden. Für neue Mietwohnungen ist in der Altstadt kein Platz.

Die Oberamtsstadt hat um 1900 etwa 38.000 Einwohner. 2006 leben rund 120.000 Menschen im Oberzentrum der Region Heilbronn-Franken.

## Schwerpunkte der Mietwohnungen

### Hoffnungsträger nach 1945

Die Geschäfts- und Wohnhäuser in der Altstadt sind in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts in Privatbesitz. Die Vorgänger der Stadtsiedlung bauen außerhalb des Stadtkerns ihre Mietwohnungen vor allem im Süden, Norden und im westlichen Kreuzgrund. Der Osten wird von der Hautevolee bevorzugt. Schwerpunkte des Siedlungsbaus sind bis zum Zweiten Weltkrieg im Norden das Gebiet Käferflug und Augarten, im Süden Eyth-, List-, Hugo-Rümelin-, Hauff- und Zeppelinstraße, Kaulbachweg, Gildenstraße, Staufenberg-, Stein- und Umlandstraße sowie die Bismarckstraße.

Für den Wiederaufbau der beim Luftangriff am 4. Dezember 1944 total zerstörten Altstadt wird die Stadtsiedlung neben der Initiative der Bürger zum wichtigsten Instrument und Hoffnungsträger der Stadtplanung. Als Symbol für den Wiederaufbau schmückt die Stadtsiedlung in Erinnerung an Robert Mayer ihr neues Eckgebäude Sülmer-/Turmstraße mit dem Wandrelief „Erhaltung der Energie“ von Werner Maisack. Der Standort ist im Blick darauf gewählt worden, dass der Entdecker des Gesetzes von der Erhaltung der Energie im benachbarten Kirchhöfle gewohnt hat.



Sülmertor (heute K3)  
und Sülmerstraße um 1900



Blick vom K3 auf Sülmerstraße  
und das Wandrelief „Erhaltung der Energie“

# 10 Zwischen 1884 und 1916

## Idyllisches Wohngebiet am Fuß des Wartbergs

Der Käferflug entwickelt sich bereits Ende des 19. Jahrhunderts zu einem beliebten Wohngebiet. Einerseits hat man die Weinberge im Nordwesten vor der Haustür. Auf der anderen Seite ist der Fußweg zum Industriegebiet-Nord nicht weit. Im Vordergrund die Münzingstraße, deren Südseite noch fast unbebaut ist.



## Kleinod im Käferflug

### 22 neue Miethäuser mit 135 Wohnungen bis 1913

Für die Entwicklung der Stadt werden von den Vorgängern der Stadtsiedlung wichtige Merkmale gesetzt. Nach der „Kolonie“ im Süden konzentriert sich die Wohnungsverein AG Ende des 19. Jahrhunderts im Norden auf die Besiedlung jenes Gebiets mit dem bezaubernden Namen Käferflug am Fuß des Wartbergs.

Mit Blick auf das neue Industrieviertel Heilbronn-Nord startet der Verein 1884 mit vier Doppelhäusern in der Rauchstraße 3/5, 7/9, 11/13 und 15/17. Bis 1913 entstehen im Käferflug in der Rauch-, Feyerabend-, Münzing- und Stieler-Straße 22 Gebäude mit 135 Wohnungen. 1916 leben in den 207 Wohnungen des Vereins fast tausend Menschen, darunter 342 Kinder.

Seit 1870 werden die Geschäfte der Wohnungsverein AG von einem dreiköpfigen Vor-

stand geführt; dazu kommt ein Aufsichtsrat mit sieben Mitgliedern. Zum ersten Vorstand gehören neben Adolph von Rauch und Carl Reibel der Geschäftsführer C. F. Laemmert. Im Aufsichtsrat sitzen Fr. Cloß, A. Faist, Wilh. Happel, Gust. Hauck, Richard Schaeuffelen und Const. Stieler.

Mit Oberbürgermeister Paul Göbel taucht im Aufsichtsrat 1916 erstmals der oberste Repräsentant der Stadt Heilbronn auf. Das Aktienkapital ist schon 1898 auf 400.000 Mark erhöht worden, die sich aus 400 Anteilen à 1.000 Mark ergeben. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Kommerzienrat Hugo Rümelin. Den Vorstand bilden Georg Feyerabend, K. Schöttle und der Geschäftsführer A. Lautenschlaeger.



Die ersten Häuser der Rauchstraße. Im Hintergrund das Industriegebiet Nord.

## Alltag um 1900

Kommunale Verbundenheit und soziale Verpflichtung der künftigen Stadtsiedlung zeichnen sich im Käferflug frühzeitig ab. In der Stielerstraße 39 wird eine Kleinkinderschule eingerichtet, auf Wunsch der Stadt werden verstärkt auch Kleinwohnungen gebaut. Für den Fall eines Hausverkaufs hat die Stadt das Vorkaufsrecht.

Bei den Kleinwohnungen verpflichtet sich der Verein, diese als Mietwohnungen zu erhalten; als Miete darf neben einem „mäßigen“ Beitrag für die Unterhaltung nicht mehr verlangt werden, als dem landesüblichen Zins für den ursprünglichen Aufwand entspricht. Während des Ersten Weltkriegs ist es für die AG eine „vaterländische Pflicht“, von den Familien der Soldaten keine Miete zu kassieren.

Bei den Wohnungen entwickelt sich einmal fast ein „Einfamilienhaus“, was wegen der Kosten nicht fortgesetzt wird. Vorbild wird danach ein „Dreifamilienhaus“ in Stuttgart-Ostheim. Als sich Wohnküchen bewähren, wird dieser Trend zur Regel.

Ärger scheint es am Anfang nur zu geben, weil einige Familien eines ihrer Zimmer untervermietet haben. Nachdem die Arbeitslöhne gestiegen sind, wird 1900 die „Aftervermietung“, wie dieser Vorgang damals genannt wird, verboten.

Dass viele Mieter den Garten, der zu jeder Wohnung gehört, für das Halten von Geflügel und Kaninchen nutzen, gilt als selbstverständlich. Dagegen werden Ziegen nur in den etwas größeren Gärten der nördlichen Rauchstraße geduldet.



## Modernisierung

Was die künftige Stadsiedlung 1884 im Käferflug begonnen hat, ist 2006 ein beliebtes Wohngebiet mit Kirche, Schule, Kindergarten, Stadtbus, Lidl-Markt und viel Natur. Das Stammviertel der Stadsiedlung um Rauch- (1), Münzing- (2) und Feyerabendstraße (3) ist ein Musterbeispiel dafür, wie die Stadsiedlung Heilbronn ihre Wohnungen durch Modernisierung den gestiegenen Wünschen anpasst.

Mit der Umwandlung der Wohnungen auf der Südseite (4) der Münzingstraße in Eigentumswohnungen beschreitet die Stadsiedlung 2005 einen neuen Weg.



Rauchstraße heute



Münzingstraße heute



Jörgstraße heute



Raabeweg heute

# 12 Sontheimer Landwehr



Hugo-Rümelin-Straße heute

## Firmen sichern Wohnrechte

Anfang der 1920er-Jahre beginnt die Wohnungsverein AG mit dem Bau von Häusern im Bereich der Sontheimer Landwehr, die nach 1945 für die Stadtsiedlung verstärkt zum Tätigkeitsfeld wird. Zunächst entstehen, in der Hugo-Rümelin-, Eyht- und Hauffstraße 72 Wohnungen. 1927 bis 1931 folgen weitere 83 Wohnungen.

Dass trotz der Inflation 1922/23 gebaut werden kann, ist Firmenspenden zu verdanken. Außerdem sichern sich Unternehmen mit bestimmten Beträgen langjährige Wohnrechte

für ihre Betriebsangehörigen. Pionier ist die Firma Knorr, die 30.000 Mark für zwölf „Betriebsheimstätten“ auf die Dauer von 20 Jahren bezahlt.

Was soll angesichts der Inflation mit ihren „Millionen“-Preisen als Miete verlangt werden? Vor diesem Hintergrund wird als „Hauszins“ der Betrag verlangt, den ein 21-jähriger ungelerner Arbeiter im Vormonat in 90 Minuten verdient hat. In Notfällen hilft das städtische Fürsorgeamt.



### Inflations-Miete

Als „Hauszins“ wird jeweils verlangt, was ein Arbeiter im Vormonat in 90 Minuten verdient hat.

Hauffstraße heute



## Arbeitgeber

Interessant ist eine Statistik von 1918 über die Arbeitgeber der Mieter der Wohnungsverein AG. Beschäftigungsverhältnis der 42 Mieter in der Münzingstraße: „1 beim Heer, 5 Weipert & Söhne, 2 Ferd. Weipert, 3 Gebr. Rauch, 1 Schaeuffelen, 3 Victor, 1 Salzwerk, 1 Goppelt, 2 Schuhfabrik Weber, 1 Acetylen, 1 Knorr, 2 Elektrizitätswerk, 2 Rembold, 2 Neckar-Echo, 1 Neckar-Zeitung, 1 Baier & Schneider, 1 Fahrzeugfabrik Neckarsulm, 1 Eckert, 3 Tiefbauamt, 2 Straßenbahn, 2 Schuhmacher, 2 Militärpersonen, 1 Arbeitsloser, 1 Zimmermann.“

## Wohnungsamt

Wegen der steigenden Wohnungsnot wird 1919 erstmals ein städtisches Wohnungsamt eingerichtet. Im Inflationsjahr 1922 steigt die Zahl der Wohnungssuchenden auf 1.308. Nachdem das Wohnungsamt 1932 geschlossen wird, muss es im Zweiten Weltkrieg 1941 wieder tätig werden.

## Gemeinnützig

Weil mit der Gemeinnützigkeit gelegentlich Missbrauch getrieben wird, dürfen sich ab 1931 nur solche Unternehmen gemeinnützig nennen, denen dieser Status nach Pflichtprüfungen zuerkannt wird. Dem Antrag der Heilbronner Wohnungsverein AG von 1931 wird 1934 rückwirkend zum November 1933 entsprochen.

## Gartenvorstadt

Was im Kreuzgrund entsteht, ist ein Musterbeispiel für eine Gartenvorstadt. „Die Heimstättensiedlung stellt einen ganz neuen Ortsteil dar. Hier haben 200 Familien eine neue Heimat gefunden. Diese Siedlung ist durch ihre landschaftliche Einfügung, durch die städtebauliche Gestaltung und durch die zahlreichen vorbildlichen Haustypen besonders bemerkenswert“, schreibt 1937 Baurat Dr. Rudolf Gabel.

Nach der Eingemeindung von Böckingen 1933 in die Stadt Heilbronn wird 1935 der Plan zum Bau einer Eigenheim-Siedlung im Kreuzgrund bekannt. Zur Vorfinanzierung stellt das Salzwerk, für das Regierungsrat Schlafke im Aufsichtsrat des Siedlungsvereins sitzt, 180.000 Reichsmark zur Verfügung. Als Gegenleistung werden 40 „Siedlerstellen“ für die Mitarbeiter des Salzwerks und der Glashütte vereinbart.

Die Kosten für das „Volkwohnhaus Ensle“, das einen Grundriss 6,5 mal 7,75 Meter hat, werden mit 8.000 Reichsmark kalkuliert. Ein Quadratmeter Bauplatz kostet zwei Mark. Als Eigenleistung der Siedler werden Grab- und Putzarbeiten im Wert von 600 Mark erwartet.

Nach dem Krieg wächst bis 1952 das Wohngebiet Vorderer Kreuzgrund am Kastanienweg. Vom Kreuzgrund abgetrennt wird 1956 durch den Bau der Saarlandstraße der Bereich Florian-Geyer-Straße. In seiner Nachbarschaft entsteht das neue Wohngebiet Gesundbrunnen mit der Hochhauskette der Stadtsiedlung.



Ernst-Weinstein-Siedlung 1938

## Die Kreuzgrund-Siedlung Wohngebiet mit Wir-Gefühl – Eigenheim Marke Ensle

Kaum eine andere Siedlung im Stadtkreis Heilbronn hat bis heute ein so ausgeprägtes Eigenleben mit einem lokalen Wir-Gefühl entwickelt wie der Kreuzgrund im Norden von Böckingen. Federführend beim Bau dieser „Heimstätten“-Siedlung in den Jahren 1935–1938 ist die Heilbronner Siedlungsverein GmbH, die neben der Wohnungsverein AG zum zweiten Träger der künftigen Stadtsiedlung wird.

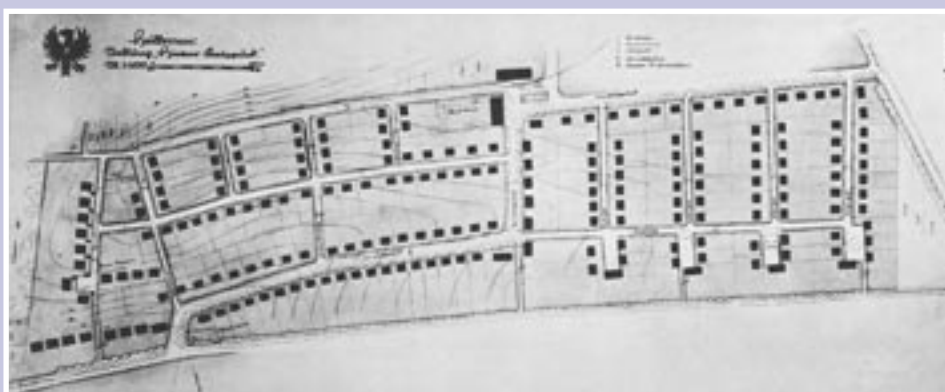
Die Siedlung heißt laut Bebauungsplan ursprünglich „Hinterer Kreuzgrund“. Bei der Einweihung des 1. Bauabschnitts am 17. Juli 1938 wird daraus die Ernst-Weinstein-Siedlung. Ihr „Prunkstück“ ist das Eigenheim

Marke „Volkwohnhaus Ensle“, das 7.500 bis 8.000 Reichsmark kostet; der Wochenlohn eines Arbeiters liegt bei 28 Mark. Nach 1945 wird wieder der Gewinn-Namen lebendig; der Volksmund sagt sowieso nur „der Kreuzgrund“.

Neben den Eigenheimen entstehen im Bereich Florian-Geyer-Straße auch Miethäuser. Die Siedlungsverein GmbH baut 8 Doppelhäuser für jeweils vier Familien. Von den insgesamt 32 Wohnungen sind inzwischen ein Teil als Eigentumswohnungen verkauft oder für Neubauten abgebrochen worden, vier Doppelhäuser sind noch im Besitz der Stadtsiedlung.



Einweihung 1938



Bebauungsplan „Hinterer Kreuzgrund“

# 14 Geburt des Namens Stadtsiedlung

## Fusion 1941: Stadtsiedlung Heilbronn AG

Für den Wohnungsbau werden im Zweiten Weltkrieg auf Anordnung des NS-Regimes die Kräfte gebündelt. In Heilbronn werden im März 1941 drei gemeinnützige Bauträger zur Stadtsiedlung Heilbronn AG verschmolzen. Federführend ist die Heilbronner Wohnungsverein AG von 1856, mit der die Heilbronner Siedlungsverein GmbH verschmolzen wird. Dritter im Bunde ist die Wohnungsfürsorgegenossenschaft eGmbH, deren Vermögen nach der Liquidation und Befriedigung der Mitglieder übernommen wird.

Für Bauprojekte im Landkreis hat sich bereits 1940 die Kreissiedlung Heilbronn eGmbH formiert. In ihr vereinigen sich vier eingetragene Genossenschaften mbH: Kreisheimstättengenossenschaft Neckarsulm, die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Heilbronn, die Baugenossenschaft Bad Friedrichshall und der Siedlungsverein Sontheim (alle eGmbH).

Für die Stadtsiedlung Heilbronn AG wird das Grundkapital des Wohnungsvereins auf 220.000 Reichsmark gesenkt und durch neue Aktien wieder auf 660.000 RM und nach kurzer Zeit auf eine Million RM erhöht. Die Gesellschafter des Siedlungsvereins werden für ihr Kapital von 114 000 RM mit 100-RM-Aktien für ihre 200 RM-Aktien entschädigt. Mit der Stadt, die mit Aktien für 150.000 RM einsteigt, sind 279 Aktionäre an der Stadtsiedlung AG beteiligt.



Die Stadtsiedlung Heilbronn AG startet 1941 mit 626 Wohnungen und zwei Ladengeschäften. 540 Wohnungen davon stammen allein aus dem Besitz des Wohnungsvereins. Abgerundet wird dieser Bestand durch die 32 Wohnungen des Siedlungsvereins im Kreuzgrund und sie-

## 626 Wohnungen

ben Mietshäuser mit 54 Wohnungen der Wohnungsfürsorgegenossenschaft in der Gildenstraße. Im Jahr 1941 bleibt die Bau-tätigkeit der Stadtsiedlung auf die begon-

nenen Bauvorhaben am Kaulbachweg mit 28 Drei- und 16 Vier-Zimmer-Wohnungen beschränkt. Bis zum Jahr 1944 kommen nur noch 27 weitere Wohnungen hinzu. Am Tag des Luftangriffs am 4. Dezember 1944 hat die Stadtsiedlung 697 Wohnungen in 124 Wohngebäuden.



## Zerstörte Stadt

Mehr als 11.000 Tote, 84 Prozent zerstörte oder beschädigte Gebäude und ein Trümmerfeld in der historischen Altstadt. Das ist die Heilbronner Bilanz 1945 nach dem Zweiten Weltkrieg. Das Foto zeigt die Altstadt 1950 um Marktplatz und Kiliansturm. Die ersten Neubauten ragen aus dem Ruinenfeld.

## Wohnungsnot

Die 75-jährige Zeitzeugin Emilie K., Mieterin in der Rauchstraße, berichtet 1981 über Zerstörung und Wiederaufbau:

„Beim Luftangriff am 4. Dezember 1944 verloren wir unsere ganze Wohnungseinrichtung. Die Rauchstraße war ganz zerstört, nur in der Münzingstraße blieben einige Häuser verschont. Die Wohnungsnot war sehr groß, wir konnten keine Ersatzwohnung finden. Da waren wir gezwungen, den Keller notdürftig als Wohnraum zu richten. Von 1944 bis 1948 wohnten wir im Keller unter menschenunwürdigen Verhältnissen. Der Keller war stets feucht und muffig; bei starkem Regen mussten wir extra Tücher aufspannen, denn die Kellerdecke war nicht dicht. Das war die schlimmste Zeit unseres Lebens. Am Wiederaufbau beteiligten wir uns mit 480 Stunden unentgeltlicher Arbeit. Die Amerikaner wollten uns im Keller filmen und für den Wiederaufbau in Amerika Reklame machen. Das haben wir aus Scham vor unserer Armut und aus Ängstlichkeit abgelehnt.“

## Neuer Anfang in Ruinen

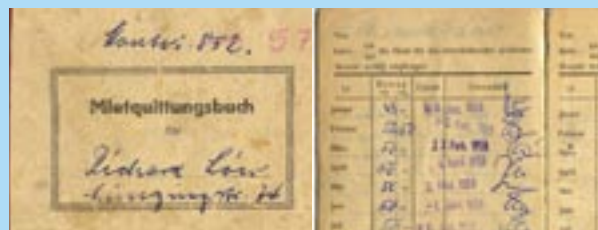
Heute ein glücklicher Lebensabend im Raabeweg

Die Stadsiedlung verliert im Zweiten Weltkrieg 398 ihrer 697 Wohnungen, von denen 266 nur noch Ruinen und 132 schwer beschädigt sind. Wie viele andere Heilbronner steht das Ehepaar Hannelore und Richard Löw 1945 vor der Ruine in der Münzingstraße, in der sie als Mieter der Stadsiedlung gewohnt haben. Richard Löw ist nebenan in der Feyerabendstraße aufgewachsen und nach der Hochzeit mit seiner Frau in die Münzingstraße gezogen.

Nach der Zerstörung richteten sie sich zunächst in der Ruine provisorisch ein und helfen beim Wiederaufbau. Während 1978 in der Münzingstraße modernisiert wird,

ziehen sie in eine andere Wohnung der Stadsiedlung im Raabeweg. „Wir genießen die ruhige Lage und die großzügigen Grünflächen“, schwärmen beide. Besonders gefällt ihnen die „gute Gemeinschaft“ im Wohngebiet rund um den Raabeweg.

Obwohl der 87-jährige Ehemann mehr und mehr unter den Folgen seiner Kriegsverletzungen leidet, freuen sie sich über einen glücklichen Lebensabend in ihrer grünen Oase im Käferflug. Treibende Kraft ist die 79-jährige Hannelore Löw, die den Haushalt führt, einkauft und mit Hingabe den Garten hegt und pflegt. Beide strahlen: „Hier wollen wir nie wieder weg!“



Unser Daheim: Hannelore Löw 1950 vor der Ruine Münzingstraße und 2006 mit Ehemann Richard Löw im Raabeweg. In der Mitte: Auszug aus dem Mietquittungsbuch 1959



## 16 **Neue Impulse** durch Währungsreform

**B**auschadens-Gebiet. Vor dem Betreten wird gewarnt", heißt es 1945 auf Schildern an den Zugängen zur Heilbronner Innenstadt. Was an Ruinenwänden noch steht, droht einzustürzen. Gleichzeitig wird ein Baustopp für die Altstadt angeordnet.

Die Stadt will die katastrophalen Folgen des Krieges wenigstens als Chance nutzen, die verwinkelte Altstadt zu entwirren. Zu diesem Zweck beschließt der Gemeinderat 1948, dass die 889 Besitzer der 1.086 Flurstücke in der 27 Hektar und 70 Ar großen Altstadt für die Verbreiterung der Straßen zehn Prozent ihres Grundbesitzes unentgeltlich und fünf Prozent gegen eine Entschädigung abgeben müssen.

### Baustopp in der Altstadt

Die Stadtsiedlung konzentriert sich in den ersten Nachkriegsjahren unter der Leitung von Richard Stieglitz zunächst auf die Instandsetzung und den Wiederaufbau ihrer Häuser in den Außenbezirken. Dabei erzielt sie erstaunliche Erfolge, obwohl es schwierig ist, die notwendigen Baumaterialien zu beschaffen.



## **D-Mark löst gewaltigen Bauboom aus** Stadtsiedlung wichtigster Helfer beim Wiederaufbau 1951 fast tausend Wohnungen

**D**er amerikanische Journalist Egon Jameson kommentiert nach der Währungsreform 1948 bei einem Vortrag im Amerika-Haus die Baulust der Heilbronner humorvoll: „In Heilbronn muss man vorsichtig sein. Wenn man hier längere Zeit auf einem Fleck stehen bleibt, besteht die Gefahr, dass man eingemauert wird.“

Die Umstellung von der Reichsmark auf die D-Mark und die damit verbundene Aufhebung der Baustoff-Bewirtschaftung lösen in der Bau- und Wohnungsbranche einen Auftrieb aus, dessen Dynamik selbst Optimisten nicht erwartet haben. Unternehmer und Handwerker bemühen sich im Wettbewerb um Aufträge, überall rücken Bagger und Bulldozer an, Gerüste wachsen in die Höhe, die Maurer werfen sich wieder im Eiltempo die Ziegel zu.

Die Stadtsiedlung Heilbronn AG schließt am 20. Juni 1948 mit einer Million RM Grundkapital, die DM-Eröffnungsbilanz am 21. Juni 1948 weist 500.000 DM aus. Der Abwertungsverlust hält sich mit 294.000 Mark in Grenzen, da den 1,7 Millionen Mark Verlust auf der Aktivseite ein Abwertungsgewinn auf der Passivseite von 1,4 Millionen Mark gegenüber steht, der sich vor allem aus den 1:10 abgewerteten Hypothekenschulden ergibt.

Mit 340.000 DM Rückstellungen für Instandsetzungen ihrer Wohnungen startet die Stadtsiedlung nach der Währungsreform eine umfangreiche Offensive, gefördert durch

Darlehen der Landeskreditanstalt und der Öffentlichen Bausparkasse. Bereits 1949 können 75 Wohnungen des Projekts „Käferflug I“ den Mietern übergeben werden. Dazu kommen je acht Wohnungen in der Stein- und Innsbrucker Straße. Weitere Projekte sind im Bau: „Käferflug II“ (48 Wohnungen), in Neckargartach (60 Wohnungen), in Böckingen (24 Wohnungen) sowie in der Pestalozzi- und Kleiststraße (54 Wohnungen).

Die Stadtsiedlung wird zum unentbehrlichen Bauträger bei der Versorgung der Heilbronner Bevölkerung mit Wohnraum. Die lebhafteste Bautätigkeit stößt jedoch 1950 an

die Kapazitätsgrenzen der Lieferfirmen. Eisen, Holz und Ziegel werden knapp, die Preise steigen, die Stadtsiedlung ist bei der Finanzierung ihres umfangreichen Bauprogramms bis an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ausgelastet.

Nachdem Gustav Schempf 1951 den Vorsitz des Vorstandes übernommen hat, verfügt die Stadtsiedlung Ende des Jahres 1951 mit fast tausend Wohnungen über genau 300 Wohnungen mehr als vor der Zerstörung am 4. Dezember 1944. Gleichzeitig sind die Hypothekenschulden auf 4,47 Millionen Mark gestiegen. Unabhängig davon gibt es im Stadtkern noch viel zu bauen.





## Vorsitzende des Aufsichtsrats



1945–1948  
**Eduard Hilger**  
IHK-Präsident



1948–1967  
**Paul Meyle**  
Oberbürgermeister



1967–1983  
**Dr. Hans Hoffmann**  
Oberbürgermeister



1983–1999  
**Dr. Manfred Weinmann**  
Oberbürgermeister



Seit 1999  
**Helmut Himmelsbach**  
Oberbürgermeister

## Vorsitzer des Vorstandes/Geschäftsführer

1944–1945  
**Gottlieb Pfeffer**



1945–1951  
**Richard Stieglitz**



1951–1955  
**Gustav Schempf**

1956–1971  
**Dr. Karl Nägele**



1957–1990  
**Reinhold Wilhelm**



1990–2000  
**Peter Dürr**



Seit 2000  
**Robert an der Brügge**

## Die Macher



**Adolf von Rauch**,  
Pionier des sozialen  
Wohnungsbaus in  
Heilbronn und  
„Urvater“ der  
Stadtsiedlung  
Heilbronn GmbH

Tatkräftige Männer und die Stadt haben die Pioniertat 1856 des Adolph von Rauch fortgesetzt. Die Stadt ist schon 1858 mit 9.000 Gulden beteiligt. Nach der Fusion zur Stadtsiedlung AG 1941 zeichnet die Stadt bereits 150.000 RM des auf eine Million RM erhöhten Aktienkapitals. Seit 1954 ist die Stadt Mehrheitsaktionär, steigert ihren Einfluss im Lauf der Zeit immer mehr und ist seit 2006 Alleingesellschafter.

Beim Wiederaufbau des zerstörten Heilbronn wird die Stadtsiedlung zum entscheidenden kommunalen Bauträger. Bezeichnend ist, dass nach dem IHK-Präsidenten Eduard Hilger der „Baumeister des neuen Heilbronn“, OB Meyle, 1948 persönlich den Vorsitz im Aufsichtsrat übernimmt. Fortan betrachten alle Oberbürgermeister diese wichtige Position als einen persönlichen Auftrag: 1967 Dr. Hans Hoffmann, 1983 Dr. Manfred Weinmann und seit 1999 Helmut Himmelsbach.

Nach den ersten Geschäftsführern der Nachkriegszeit, Gottlieb Pfeffer, Richard Stieglitz und Gustav Schempf, folgt 1957 Reinhold Wilhelm, der 24 Jahre lang das Image der Stadtsiedlung prägt. Vorteilhaft ist, dass er bis 1971 in dem Vorsitz des Vorstandes und 1. BM Dr. Karl Nägele einen engagierten Partner zur Seite hat.

Zeitgleich finden 1990 die Pensionierung von Wilhelm und die Aufhebung der Gemeinnützigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen statt. Mit Peter Dürr, der 1991 die Umwandlung von der AG in eine GmbH vollzieht, und seit 2000 mit Geschäftsführer Robert an der Brügge steuert eine neue Generation die Stadtsiedlung. Verantwortungsbewusst begleitet der Aufsichtsrat die „Tochter“ der Stadt.

# 18 Untere Neckarstraße



## Mieterin der ersten Stunde

Die fast 90 Jahre sieht man ihr 2006 nicht an. Margarethe Mattlehner, gepflegt, gebildet und vielseitig interessiert, ist 1955 eine der ersten Mieterinnen in der Unteren Neckarstraße. Nach dem frühen Tod ihres Mannes ist sie mit ihren zwei Kindern damals in das neue Wohngebäude eingezogen. Leicht ist es nicht gewesen, die begehrte Wohnung zu bekommen. Aber die 2.000 DM Baukostenzuschuss hat sie später wieder zurückbekommen.

Ein halbes Jahrhundert danach fühlt sie sich immer noch „sehr wohl“ in ihrem Zuhause: „Ich genieße die traumhafte Lage in der Innenstadt gleich neben dem Neckar.“ Dazu schätzt sie die „gute Gemeinschaft zwischen den Mietern der ersten Stunde“. Wehmütig denkt sie an Altheilbronn vor dem Krieg zurück.

Aufgeschlossen liest sie nicht nur historische Romane und Literatur zur Weltgeschichte und Religion, sondern verfolgt auch die Ereignisse der Jetztzeit. Die Tageszeitung und die kalte Dusche zur Stärkung der Abwehrkräfte gehören zum Tagesablauf. Was wie Werbung klingt, ist ihre ehrliche Überzeugung: „Ich bin hier glücklich und zufrieden und von der Stadtsiedlung immer bestens bedient worden.“

## Wohnen in der Altstadt

### Rekord 1955: 405 Wohnungen fertig, im Rohbau oder geplant

Nachdem der Wiederaufbauplan für die zerstörte ehemalige Altstadt steht, kann die Stadtsiedlung 1954 zum ersten Mal im Stadtkern mit dem sozialen Wohnungsbau beginnen. Um die Stadtsiedlung für diese Aufgabe zu rüsten, wird das Eigenkapital auf eine Million DM verdoppelt. Da die Stadt das neue Aktienpaket fast vollständig übernimmt, besitzt sie erstmals die Mehrheit der Aktien (53,7 Prozent).

Die Nachbarschaft zum Neckar lädt zum Wohnungsbau ein. In der Unteren Neckarstraße sowie in der Götzenturmstraße und in der Schöntaler Gasse können 1955 die ersten Mieter einziehen. Mit einem Programm von insgesamt 405 Wohnungen im Stadtkern und in den Außenbezirken wird 1955 für die Stadtsiedlung Heilbronn AG zum Rekordjahr des Wiederaufbaus.

Vollendet werden 1955 insgesamt 185 neue Wohnungen. Weitere 124 Wohnungen, für die zusätzliche städtische Sondermittel bewilligt werden, stehen im Rohbau. In Planung sind 96 weitere Wohnungen. Dass die Hypothekenschulden von 4,85 Mio. DM (1954)

über 7,5 Mio DM (1955) im 100. Jahr des Bestehens 1956 auf 8,8 Mio. DM klettern, liegt nahe. Gleichzeitig überschreitet jedoch das Anlagevermögen der Gesellschaft durch 124 vollendete Wohnungen 1956 erstmals die 10-Millionen-Grenze und steigt auf 11 Mio. DM.



Neckarufer 1956. Am rechten Neckarufer stehen die ersten Wohnhäuser der Stadtsiedlung (Mitte). Auf der Hefenweiler-Insel hat die Familie Mayer mit dem Bau ihres Hotels begonnen.

## Verzicht auf 100-Jahr-Feier

„Wir feiern erst, wenn es in Heilbronn keine Wohnungsnot mehr gibt!“ Mit dieser Erklärung verzichteten 1956 Vorstand und Aufsichtsrat der Stadtsiedlung Heilbronn AG auf eine 100-Jahr-Feier. Zu einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen passe es nicht, „kostenträchtige Feiern zu veranstalten, so lange noch zahlreiche Familien auf eine angemessene Wohnung warten müssen“. Das „Ehrenschild“ des Gesamtverbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum 100-jährigen Bestehen wird der Stadtsiedlung nachträglich 1960 beim Verbandstag Württembergischer Wohnungsunternehmen in Heilbronn übergeben. Auf dem Foto nimmt OB Paul Meyle (links) als Vorsitzender des Aufsichtsrates die Auszeichnung in Form einer Tonplatte entgegen.



## Jubiläumsjahr: Auftakt für mehr Qualität

Neu im sozialen Wohnungsbau – Paul Meyle, Dr. Karl Nägele und Reinhold Wilhelm

Im 100. Jahr des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Heilbronn setzt die Stadtsiedlung 1956 als Nachfolgerin der Pioniere von 1856 ein neues Merkzeichen. Einerseits hat sie inzwischen 1.284 bezogene Wohnungen. Gleichzeitig nutzt die Stadtsiedlung das Jubiläumsjahr zum Auftakt dafür, künftig „nicht mit Quantität, sondern mit Qualität“ zu überzeugen. Das gilt sowohl für die neuen Wohnungen als auch für die Modernisierung der Altbauten.

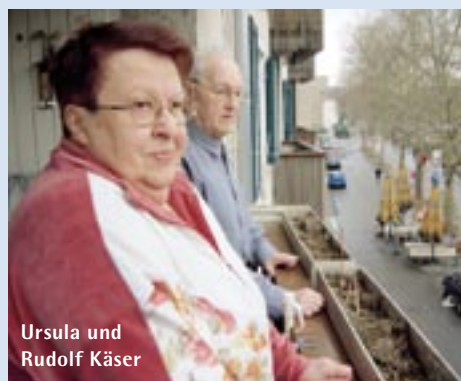
Die ab 1956 gebauten Sozialwohnungen sind von Anfang an zumindest mit Bädern sowie Schall- und Wärmeisolierung ausgestattet. Was 2006 als selbstverständlich gilt, ist 1956 angesichts der Wohnungsnot eine Pioniertat im sozialen Wohnungsbau, die bis dahin den Geruch des „einfachen Wohnungsbaus“ hat.

Als Väter der neuen Qualität gilt ein Trio: Oberbürgermeister Paul Meyle, der zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der Stadtsied-

lung ist, 1. Bürgermeister Dr. Karl Nägele, Vorsitzender des Vorstandes, und Diplom-Volkswirt Reinhold Wilhelm, der im Juli 1955 zum stellvertretenden und 1957 zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied ernannt wird und die Geschicke der Stadtsiedlung bis 1990 leitet.

## Erlebte Natur

An der üppigen Bepflanzung des Neckarufers erleben sie die vier Jahreszeiten hautnah vor der Haustür. „Zahlreiche Vögel und



Ursula und Rudolf Käser

Eichhörnchen leben auf den Bäumen vor unserem Balkon. Einfach herrlich!“ schwärmt Ursula Käser geb. Vettel. Mit Ehemann Rudolf Käser und der Schwester Ruth Vettel wohnt sie in der Unteren Neckarstraße. Die Schwestern sind 1955 mit ihren Eltern in die Drei-Zimmer-Wohnung mit einem Mansardenzimmer eingezogen. Nach der Heirat 1958 wohnt das Ehepaar Käser in der Kreuzenstraße. 1961 kehren sie in die Untere Neckarstraße in die Wohnung zurück, die Schwester Ruth Vettel nach dem Tod der Eltern übernommen hat.



Ruth Vettel

## 20 Berliner Platz – Götzenturm

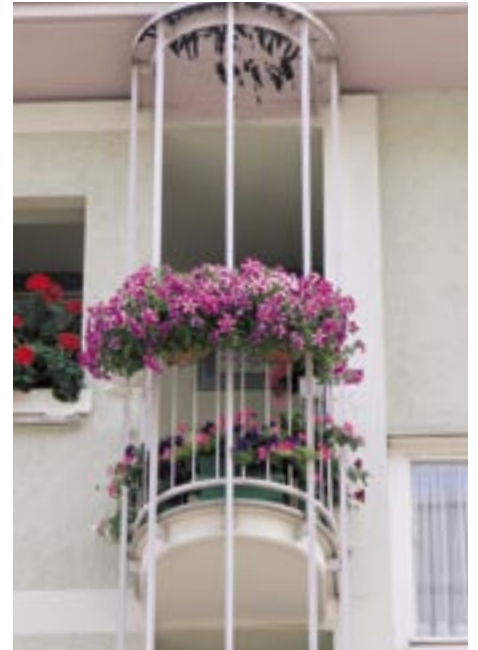


Berliner Platz 2006: Der Theaterbrunnen (1983) mit zauberhaften Gestalten



Berliner Platz 1965: Im Bereich des Berliner-Bär-Brunnens steht heute das K3.

## „Logen“ am Berliner Platz



**K**lein, aber fein. Die filigranen Balkone der 1957 gebauten und mehrfach modernisierten Stadtsiedlungshäuser am Berliner Platz Nr. 3, 8, 9 und 10 sehen aus wie „Logen“ über dem Theaterbrunnen. Der Neubau des Stadttheaters und die Verlegung der Verbindung von der Allee zur Weinsberger Straße hat aus der ehemaligen Lage an einer belebten Autostraße eine Fußgängerzone gemacht. An der Ecke Sülmerstraße präsentiert die Stadtsiedlung schon 1958 mit dem Energie-Relief (Robert Mayer) frühe Kunst am Bau.



## Götzenturm-Viertel

Zu den begehrten Wohngebieten in der Innenstadt gehört das Viertel um den Götzenturm. Schon 1955 baut die Stadtsiedlung in der Schöntaler Gasse (links) und in der Götzenturmstraße (rechts) beliebte Wohnungen am Rand der Altstadt.





## Hochhaus 1962

Mit elf Geschossen ist die Sontheimer Landwehr 56 das erste Hochhaus in Heilbronn. Die Stadtsiedlung hat die 42 Drei-Zimmer-Wohnungen durch ein Einrohrsystem an die Heizzentrale für das gesamte Stadtsiedlungs-Areal angeschlossen. Mittelpunkt jeder Wohnung ist die „Installationszelle“ mit Küche, Bad, WC.



## „Reinster Luxus!“

Die Drei-Zimmer-Wohnung mit Bad, Balkon und Heizung sei „damals der reinste Luxus“ gewesen, erinnert sich Irma Veigel 2006 an die Anfänge im Hochhaus Sontheimer Landwehr 56. Mit ihrem 2005 verstorbenen Ehemann Helmut Veigel ist sie 1962 in die sechste Etage eingezogen. Dass sie damals als kinderloses Ehepaar die Wohnung bekommen, liegt daran, dass er als Mitglied der Feuerwehr in der Nähe der Feuerwache in der Beethovenstraße wohnen muss. Veigel ist im Elternhaus in der Hauffstraße aufgewachsen und hat sich wie sein Bruder Alfred Veigel und Nachbar Hermann Hofmann frühzeitig bei der Feuerwehr engagiert; das Trio ist als „die drei Feuerwehrmänner von der Hauffstraße“ bekannt. Seit dem Tod ihres Mannes ist Irma Veigel noch mehr als vorher froh „über den harmonischen Kontakt unter den Hausbewohnern“, von denen viele Erstmieter von 1962 sind.

## Rationelles Bauen im Team

### Neues Wohngebiet Fleiner Höhe mit dem ersten Hochhaus

Als einer der ersten gemeinnützigen Wohnungsbau-träger in Süddeutschland praktiziert die Stadtsiedlung Anfang der 60er-Jahre die Erkenntnisse des rationellen Bauens im Team. Die überhitzte Konjunktur, sprunghafte Steigerung der Preise, die wachsenden Grundstückspreise und die Erschließungskosten zwingen dazu.

Das neue Wohngebiet Fleiner Höhe an der Sontheimer Landwehr wird zum Musterbeispiel für die neue Baumethode. Hier entstehen 1960–1963 das erste elfgeschossige Heilbronner Hochhaus und fünf vier- und dreigeschossige Wohnblocks mit insgesamt

164 Wohnungen. Jede Wohnung hat Küche, Bad, WC, einen Balkon in Form einer Loggia und ist an die Heizzentrale des Hochhauses angeschlossen.

Beim Bau haben sich Bauherr, Architekt, Statiker, Rationalisierungs-Ingenieur und Bauunternehmer zum modernen Baumanagement vereint. Planung, Konstruktion und Ablauf werden technisch einwandfrei aufeinander abgestimmt, damit mit dem geringsten Einsatz an Material und Arbeitskräften der denkbar größte Erfolg erzielt wird. Das Ergebnis sind Wohnungen, die auch nach Jahren der Kritik standhalten und ihren Wohnwert behalten.



## Fleiner Höhe

Zu dem neuen Wohngebiet 1962 gehören neben dem Hochhaus 122 Wohnungen in sechs Wohnblocks.



Klein-Helmut mit den Eltern Veigel um 1920 in der Hauffstraße



### Die ersten Eigentumswohnungen

Start in der Rauchstraße. Im Hintergrund das Hochhaus Schickhardtstraße.

## Schaffe, schaffe, Häusle bauen

### Eigentum im Hochhaus Erstmals Wohnungen für Senioren

**B**uchstäblicher Höhepunkt des Wohnungsbaus in Heilbronn in den 60er-Jahren sind Hochhäuser. Der Sontheimer Landwehr 56 folgen 1965 die Schickhardtstraße 68 und 1969/70 die Hochhauskette Gesundbrunnen. Zugleich gewinnen Eigentumswohnungen nach dem abgewandelten schwäbischen Motto „Schaffe, schaffe Häusle bauen“ neben der Modernisierung von Altbauten und Wohnungen für Senioren eine wachsende Bedeutung.

Die ersten von der Stadtsiedlung gebauten 15 Eigentumswohnungen werden 1964 in der Rauchstraße bezogen. In der Nachbarschaft folgt 1965 das 13-geschossige Hochhaus Schickhardtstraße 56 mit 33 Eigentumswohnungen. Erfolgreich verfolgt die Stadtsiedlung damit das Ziel, einen preisdämpfenden Einfluss auf die steigenden Marktpreise für Eigentumswohnungen im Heilbronner Raum auszuüben.

Interessant ist die Geschichte der ersten Altenwohnungen in der Wackstraße, die

1965 bezogen werden. Nachdem die wegen Lakra-Mitteln vorgeschriebene Bindung als Altenwohnungen abgelaufen ist, werden die Wohnungen auch von anderen Personenkreisen gemietet. 2002 werden sie von der REGIO-WERT, an der die Stadtsiedlung mit 50 Prozent beteiligt ist, bevorzugt an die Mieter als Eigentum verkauft.

Dass 1964 die 2000. Wohnung übergeben werden kann, hat mit der neuen Sachsenäcker-Siedlung in Neckargartach-Süd zu tun; hier ziehen 1964 die ersten Mieter in einen von sieben Wohnblocks ein. Am Rand der Innenstadt entsteht 1966 mit dem „Langen Stall“ in der Neckarsulmer Straße 7 ein markantes Bauwerk.

Die Stadtsiedlung selbst zieht 1969 in ihren neuen Verwaltungsbau Villmatstraße 33. Ihr gehören inzwischen 2.244 Wohnungen, 18 Gewerberäume, 268 Garagen und 119 Abstellplätze. Das Eigenkapital ist 1964 auf 3,5 Mio. DM erhöht worden, von denen die Stadt 90 Prozent besitzt.



### Das höchste Haus

**R**ichtfest 1964 auf dem Dach des Hochhauses Schickhardtstraße 68 am Fuß des Wartbergs (von links): Direktor Reinhold Wilhelm und Architekt Ernst Schaal lauschen hoch über den Dächern von Heilbronn den Klängen einer Kapelle. Mit 13 Geschossen ist das Gebäude das zu diesem Zeitpunkt höchste Wohnhaus.

### Kein „Fehlbestand“

**„D**ie seit Kriegsende in unserer Stadt anhaltende rege Wohnungsbautätigkeit hat sich auf den Wohnungsmarkt spürbar ausgewirkt: Ein absoluter Fehlbestand an Wohnungen liegt nach unseren Beobachtungen nicht mehr vor“, erklärt die Stadtsiedlung 1967. Das städtische Wohnungsamt ist schon 1961 nach der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung in Heilbronn geschlossen worden. Die Stadtsiedlung wird zur ersten Adresse für alle Wohnungssuchenden. 1965 wird beim städtischen Liegenschaftsamt wieder eine Wohnberatungsstelle eingerichtet.



### „Langer Stall“

Wohn- und Geschäftshaus am Sülmertorbahnhof mit 21 Wohnungen und drei Einheiten für das Gewerbe

## DAS GRÖSSTE „WOHNHAUS“

Im Gesundbrunnen wird der letzte elfgeschossige Block der Hochhauskette an der Hanselmannstraße bezogen. Zu den 112 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, in denen 450 Menschen leben, gehören 48 Garagen und 74 Abstellplätze.

## WENIGER ALS 100 DM

Die Hälfte der Mieter der 3.335 Wohnungen der Stadtsiedlung zahlt 1971 weniger als 100 DM Miete im Monat, weniger als zehn Prozent der Mieter müssen mehr als 200 DM aufwenden. Allerdings sind zwei Drittel aller Wohnungen kleiner als 60 qm.

## „AUSWÄRTS“

Erstmals baut die Stadtsiedlung ab 1971 auch „auswärts“ und sogar über die Landesgrenzen hinaus Eigentumswohnungen und Reiheneigenheime in Bad Friedrichshall, Eppingen, Lauffen Backnang, Bad Dürkheim, Mainz und Wiesbaden. Heute konzentriert sich die Stadtsiedlung auf Heilbronn, baut aber auch im Landkreis.

## INDUSTRIEGEBIET

Mit der Sanierung von 92 Wohnungen im Industriegebiet wird 1973 begonnen. Möglich ist diese Maßnahme durch die Aufnahme in das Landesförderprogramm. Für die Wohnungen in der Christophstraße, die 1971 aus dem städtischen Besitz erworben worden sind, müssen jeweils etwa 20.000 DM aufgewendet werden. Im Rahmen der Stadtsanierung werden die Häuser im benachbarten Augarten abgebrochen. Für die 24 Mieter müssen neue Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

## STUDENTENWOHNHEIM

In der Nähe der Fachhochschule wird in Sontheim-Ost 1978 ein Studentenwohnheim mit 225 Apartments eingeweiht; besonders geschätzt werden die Balkone, Dachterrassen und Gemeinschaftsräume. Mietpreis: 130 DM.



## 172 Wohnungen

Auf dem Gelände der ehemaligen „Kolonie Fabrikstraße“, deren letztes Haus 1971 abgebrochen wird, entsteht 1975 die Wohnanlage Süd-/Werderstraße. Zu ihr gehören 172 Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, davon 91 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen für Senioren und Singles.

# 899 städtische Wohnungen

## Von der Stadt erworben – Modernisieren im Vordergrund

Die Übernahme von 899 städtischen Wohnungen macht die Stadtsiedlung 1971 mit 3.300 Mietwohnungen zu einem der großen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen im Land. Mit 3,5 Millionen DM und einem zins-

losen Darlehen ist der Preis deshalb so günstig, weil die Stadt fast alle Aktien besitzt und alle Häuser renoviert werden müssen. Modernisieren ist längst eine der unendlichen Hauptaufgaben. Zwischen 1970 und 1980 werden dafür rund 40 Millionen Mark eingesetzt, also pro Wohnung rund 11.000 DM.

Als „Musterbeispiel für die Sanierung von Altbauten“ lobt Innenminister Guntram Palm 1977 beim Besuch der Landespressekonferenz einen umgebauten Wohnblock in der Linkstraße. Heilbronn sorge „vorbildlich für die Verbesserung der Wohnverhältnisse für die Bezieher kleinerer Einkommen und die Erhaltung der Vermietbarkeit von älteren Wohngebäuden“. Zur Modernisierung gehören Doppelfenster, Edelstahlspülen, Herde und zentrale Warmwasserbereitung, Bäder, Erneuerung von Fußböden, Türen und Installationen und pflegeleichte Steinemalbebeläge in den Treppenhäusern. Anfangs werden bewohnte Wohnungen modernisiert. Aber wegen der Belastung für die Mieter wird im Laufe der Zeit versucht, während der Umbauzeit eine Ersatzwohnung anzubieten.



Landespressekonferenz 1977 in der Linkstraße: Lob von Minister Palm (2. v. r.)



Lebenswertes Sontheim 1984: Das historische Gebäude Görresstraße 4 mit herrlichem Fachwerk wird von der Stadtsiedlung saniert. Im Sanierungsgebiet Wolko entstehen Einfamilien-Reihen-häuser an der Hofgartenstraße. Dafür gibt's den 1. Preis beim Ideenwettbewerb der Stadt.

## Positiv

Zum Jahresende der 125-Jahr-Feier 1981 kann Direktor Reinhold Wilhelm eine stolze Bilanz vortragen. Erstmals hat die Bilanzsumme mit 101,4 Mio. DM die 100-Millionen-Grenze überschritten. Bestand: 3.511 Wohnungen. Rücklagen: 10 Mio. DM. Das Bauherren-Modell kommt auf; durch Steuersubventionen halbieren sich für Privatinvestoren die Kosten einer Wohnung. Die Stadtsiedlung beteiligt sich 1981 mit 101 Eigentumswohnungen in Sontheim-Ost an einem Pilot-Projekt der Landeskreditanstalt. Die „Böckinger Renaissance“ wird 1983 mit dem Wohn- und Geschäftshaus Ecke Schuchmann-/Klingenberger Straße eingeläutet.

## 2.862 Wohnungssuchende

### Neue Projekte für Aussiedler – Aktive Mieterberatungsstelle

Der Rückzug des Staates aus der Förderung des sozialen Mietwohnbaus reduziert in den frühen 80ern die Möglichkeit für Neubauten. Sanierung ist gefragt. Laut einer Studie der Stadt 1988 werde die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen steigen. Tatsächlich sind 1989 genau 2.862 Wohnungssuchende gemeldet.

Als Ursache werden die Arbeitslosigkeit, mit ihren sozialen Auswirkungen, die Zahl der Ausländer und der Zustrom von Aussiedlern und Asylanten gesehen. Daraus ergeben sich für die Stadtsiedlung drei Schwerpunkte: Wohnungen für Zuwanderer und Aussiedler

sowie sozial schwache Familien, Weiterführung der Stadterneuerung und zugleich Deckung des Bedarfs an Neubauten für andere Personengruppen.

Als Konsequenz beginnt die Stadtsiedlung 1989 mit den Projekten Blumhardtstraße, Quer-/Klingenberger Straße und Sontheimer Landwehr mit insgesamt 103 Wohnungen für Aussiedler. Außerdem richtet die Stadtsiedlung eine Mieterberatung ein. In Gesprächen mit säumigen Mietern werden die Gründe für die Zahlungsprobleme erforscht und geprüft, ob alle Hilfsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.



## Hilfswerk Meseno

Das Heilbronner Hilfswerk Meseno hat seit 1987 seine Zentrale in dem Gebäude Zeppelinstraße 24 der Stadtsiedlung. Die von Elsa Sitter („Mutter Courage“) gegründete soziale Bürgerinitiative kümmert sich tatkräftig um die Betreuung von Kindern und in Not geratenen Menschen. Farbenfroh ist die „Kindervilla Schlehzwackl“ geschmückt. Und die Stadtsiedlung gibt jedes Jahr statt Weihnachtsgaben eine Spende.





## Baumeister der Stadtsiedlung

**D**irektor Reinhold Wilhelm, seit 1956 Geschäftsführer und „Baumeister der Stadtsiedlung“, tritt Mitte Juni 1990 in den Ruhestand. Unter der Regie des aus Stuttgart gebürtigen Diplom-Volkswirts hat die Stadtsiedlung tatkräftig zum Wiederaufbau von Heilbronn beigetragen und danach neue Baugebiete auf der Fleiner Höhe, in den Sachsenäckern, beim Gesundbrunnen und in Sontheim-Ost erschlossen. Fürsorglich hat er als verlängerter Arm der Stadt für neuen Wohnraum für Senioren, Behinderte und Studenten gesorgt. Der Pionier des sozialen Wohnungsbaus nach dem Krieg hat frühzeitig die Bedeutung der Modernisierung von Altbauten erkannt und die Erneuerung der Stadt gefördert, deren Geschicke er von 1965 bis 1984 als Stadtrat mitbestimmt hat. Für seine Verdienste ist er mit der Goldenen Münze der Stadt und der Ehrenmedaille der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft geehrt worden.



## Sanierung

„Willkommen“ im schmucken Altbau nach der Modernisierung: Gildenstraße

## Neue Chancen für sozialen Auftrag

Gemeinnützigkeit entfällt – Von der AG zur GmbH – Betreute Seniorenwohnanlagen

**D**ie Forderung, neuen sozialen Wohnraum für die wachsende Zahl der Interessenten zu schaffen, steht im – erfolgreichen – Blickpunkt der 90er-Jahre. Zunächst finden jedoch entscheidende Veränderungen für die Geschäftsform und die Geschäftsführung statt. Trotz des Wegfalls der offiziellen Gemeinnützigkeit zum 1. Januar 1990 steht die Stadtsiedlung als kommunales Wohnungsunternehmen unverändert im Dienst der kommunalen Wohnungs- und Sozialpolitik von Heilbronn.

Mit Beginn des Wirtschaftsjahres 1991 endet die bisherige Steuerbefreiung für die Stadtsiedlung, die jetzt wie die freien Wohnungsunternehmen gestellt ist. Als Reak-

tion auf die neuen Bedingungen wird die Stadtsiedlung von einer privatrechtlichen Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt. Ohnehin hat die AG seit 1964, als das Aktienkapital der Stadt auf 90 Prozent geklettert ist, nur noch einen Papierstatus.

Unter der neuen Geschäftsführung von Peter Dürr, bisher Leiter des Heilbronner Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, erfüllt die Stadtsiedlung weiterhin Aufgaben der Stadt. Dazu gehört die Versorgung mit Sozialwohnungen und Wohnraum für bestimmte Personenkreise wie Aus- und Übersiedler, allein erziehende Frauen, Ausländer und Behinderte.

Das Ende der Gemeinnützigkeit eröffnet die Chance, sich auf dem Markt freier zu bewegen. Schon vor der Privatisierungsdiskussion hat sich die Stadtsiedlung dazu bekannt, betriebswirtschaftliches Denken und den Sozialauftrag als zwei Seiten der gleichen Medaille zu betrachten.

Die Förderung von betreuten Seniorenwohnungen wird zur Heilbronner Spezialität. Für 55 Mietwohnungen in der Robert-Bosch-Straße wird ein Konzept entwickelt, das künftig für alle betreuten Seniorenanlagen gilt. Die Anlage Mühlbachstraße 1 wird 1997 mit dem ersten „Qualitätssiegel Betreutes Seniorenwohnen Baden-Württemberg“ ausgezeichnet.

## 26 Herbert-Hoover-Siedlung



### Hoover-Siedlung

Ein attraktiver neuer Stadtteil am Fuß der Weinberge. Die angebauten filigranen Balkone, die farbenfrohen Gebäude und die großzügigen Grünflächen sind ein freundliches Ambiente.

# Neue Siedlungen auf bisherigem US-Areal

Idyllische Hoover-Siedlung: 288 mal Eigentum – „J. F. Kennedy“: 270 Mietwohnungen

Der Abzug der US Army 1992 und die Initiativen der Stadtsiedlung werden zum „Glücksfall“ (OB Weinmann) für die Versorgung mit Wohnraum in Heilbronn. Die Stadtsiedlung pachtet zunächst vom Bund 15 Gebäude mit 270 ehemaligen Soldatenwohnungen der bisherigen John-F.-Kennedy-Siedlung, die sie renoviert, als Sozialwohnungen vermietet und 1997 kauft. Hier werden 2003 neue Weichen gestellt

Die benachbarte Herbert-Hoover-Siedlung wird zum Musterbeispiel für die erste Umwandlung eines US-Wohngebiets in Deutsch-

land. Die Stadtsiedlung hat 1993/94 dreizehn Gebäude mit 288 Wohnungen gekauft. Ihr Ziel, die Wohnungen unter dem Motto „Kaufen statt Mieten“ anzubieten, führt zum großen Erfolg. Auf eine Testanzeige im April 1993 in der „Heilbronner Stimme“ melden sich 600 Interessenten, Ende 1993 sind 189 und 1995 alle Eigentumswohnungen verkauft.

Mit der idyllischen Lage am Fuß der Weinberge ist die Hoover-Siedlung ein attraktives Wohngebiet. Dafür investiert die Stadtsiedlung über 60 Millionen Mark in den Kauf und die umfangreiche Modernisierung. Der Preis

für die Käufer, bei denen die bisherigen Mieter bevorzugt werden, ist günstig: Um 245.000 DM für eine Drei-Zimmer-Wohnung (100 qm) und etwa 285.000 DM für eine Vier-Zimmer-Wohnung (126 qm), jeweils mit neuem Balkon.

Zur neuen Hoover-Siedlung gehören großzügige Grünflächen, die Ludwig-Pfau-Schule, zwei Kindergärten, ein Spielplatz vor jedem Haus, ein multifunktionaler Sportplatz und ein Betreuungs-Netzwerk; ein Einkaufszentrum liegt in der Nähe.



Fröhliche Kinder: Spielplatz vor jedem Haus



Die große Schleife: Harmonisch gruppieren sich die 13 Wohnblocks inmitten von Grün.



## Töpfer lobt Hoover-Siedlung

Das „Heilbronner Pilotprojekt ist ein vorbildlicher Weg, wie auf kommunalem Weg in Deutschland neues Wohneigentum geschaffen werden kann“, lobt 1996 Bundesbauminister Klaus Töpfer bei einer Pressekonferenz in Heilbronn die Herbert-Hoover-Siedlung. Die „Konversion“ (Umwandlung) dieses Wohngebietes, der ehemaligen US-Kaserne Wharton-Barracks in einen deutschen Stadtteil, sei beispielhaft. Mit 50 Journalisten aus Deutschland entwickelt sich um den Auftritt von Töpfer in der Turnhalle der Ludwig-Pfau-Schule einer der größten Heilbronner Medienrummel.



## Kinderfreundlich

Beim landesweiten Wettbewerb „Wohnen mit Kindern“ wird die Hoover-Siedlung 2003 in der Kategorie „Haus und Wohnumfeld“ mit dem 3. Preis ausgezeichnet. Die Jury würdigt damit die kinderfreundliche Gestaltung des Wohngebiets und das Bemühen, für Familien mit Kindern preiswerten Wohnraum zu bieten.



Idyllen in der Herbert-Hoover-Siedlung.

# 28 Im Zeichen der Ökologie

## Aufwertung der Bahnhofs-Vorstadt

Am Aufschwung der Lebensqualität und des Stadtbildes in der Bahnhofs-Vorstadt ist die Stadtsiedlung maßgeblich beteiligt. Ihr Herzstück der 1995/96 vollendeten 59 Mietwohnungen ist die Anlage Olga-/Roßkampffstraße. Zu der nach ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Wohnanlage gehören der grüne Innenhof, teilweise Begrünung der Fassaden, Mietergärten vor dem Erdgeschoss, Sonnenkollektoren für Warmwasser, eine spezielle Heizungsanlage, überdurchschnittliche Wärmedämmung und Wärmeschutzverglasung, Regenwasser-Zisternen für die Toilettenspülung.



## Szene-Lokale

Zu den Mietern der Stadtsiedlung gehören auch zwei Szene-Lokale: Das Hartman's im Holzweg in der Bahnhofs-Vorstadt (Fotos) und das Caipirinha beim K3.



Ein Stück Heimat.  
Zur Erinnerung an die Ostsee stellte ein Bewohner eine Möwe in den Garten.

## Wohnen im Grünen

Der Ziegeleipark in Böckingen mit seinem großen See in der Mitte ist ein Schmuckstück für Spaziergänger, Kinder und Bewohner geworden. Die Stadsiedlung baut 1999 im Eingangsbereich auf einem Hektar zwei Häuser und 2004 ein drittes Haus mit insgesamt 36 Eigentumswohnungen. Der Mix von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen eignet sich vom Single bis zur Familie. Die Grundrisse sind funktional und lassen „so viel Natur wie möglich ins Haus“. Die Obergeschosse bieten Penthouse-Komfort.



## Ein Viertel im Wandel

„Die Böllinger Straße ist bürgerlicher als ihr Ruf“, schreibt die „Heilbronner Stimme“ 1999. Die Stadsiedlung hat die vier 1958/60 gebauten Wohnblocks in Neckargartach-Nord saniert. Und die „HSt“ notiert: „Einst war die Polizei hier Dauergast, jetzt sind die Mieter solide geworden.“ Dafür hat sich eine „Sozialkonferenz“ mit Bürgern, Einrichtungen und Stadsiedlung engagiert.

[Zuhause](#) bei der Stadsiedlung Heilbronn

## 30 Betreutes Wohnen



### „Barrierefrei“ in Sontheim

Die 1997 eingeweihte Wohnanlage mit 70 Eigentumswohnungen in der Bottwarbahnstraße ist eines von vielen Beispielen, wie sich die Stadtsiedlung mustergültig um Betreutes Wohnen für Senioren kümmert. Das „barrierefreie Wohnen“ beginnt mit ebenerdigen Eingang und Aufzug, ebenerdig gefliesten Duschen, breiten Türen und endet mit der Sprechereinrichtung im Flur jeder Wohnung und einem Zusatzschalter im Bad. Dazu kommen ein Traum von einem grünen Innenhof, Balkone und Gemeinschaftseinrichtungen wie Clubraum, Teeküche, Gymnastik- und Therapieraum, Werkstatt und Cafeteria.



Hasengasse 3

## Wohnen in der Stadt

**K**aum zu glauben: Mitten in der großstädtischen Umgebung der Heilbronner Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten hat die Stadsiedlung 1998 in der Hasen-/Gemmingergasse eine Oase für Senioren geschaffen. Von den 20 Seniorenwohnungen mit 31 bis 65 qm Wohnfläche sind elf verkauft und neun vermietet. Das umfangreiche Betreuungsangebot gliedert sich in Grund- und Zusatzversorgung.



Idyllisches Grün im Hinterhof. Aber gleich um die Ecke sind die Senioren der Hasengasse schon in der Heilbronner Fußgängerzone der gastfreundlichen Sülmercity.



Im Erdgeschoss links die Einfahrt zur Tiefgarage in der Hasengasse und daneben eine Cafeteria. Ein Geschäft mit griechischen Spezialitäten hat sich ebenfalls etabliert.



## 32 Innovationsfabrik Heilbronn



### „Vitamin“ für die Wirtschaft IFH bietet Büros und Erfahrung für 60 Jungunternehmer

Als Keimzelle für junge innovative Unternehmer wird 1999 die Innovationsfabrik Heilbronn GmbH (IFH) in der ehemaligen Weipert-Maschinenfabrik im Industriegebiet eingeweiht. Stellvertretend für die Stadt ist die Stadsiedlung als ihre „Tochter“ mit 51 Prozent Hauptgesellschafter. 2006 ist die IFH eines der erfolgreichsten deutschen Gründerzentren.

Neben der aktiven Förderung der Wirtschaft sind für die Stadsiedlung drei Gesichtspunkte entscheidend. Mit dem historischen Fabrikgebäude wird ein bedeutendes Industriedenkmal erhalten und positiv genutzt. Der Mischmasch von Einrichtungen, die vorher das Areal zum gesellschaftlichen „Brennpunkt“ gemacht haben, wird entschärft. Dazu bekommt die städtebauliche Entwicklung im Industriegebiet ein herausragendes Merkzeichen.

Nach den Anfängen 1995 mit einem Gründer- und Technologiezentrum wird 1997 die IFH gegründet. Gesellschafter sind neben der Stadsiedlung die KSK (20 %), IHK (10 %), Heilbronn (8 %) und Voba (5 %) sowie Handwerkskammer, Landkreis und Neckarsulm mit jeweils 3 %. An den Umbaukosten von 24 Millionen DM beteiligen sich Land, Stadt und Stadsiedlung.

Das Innovationszentrum sei „ein Musterbeispiel für die offensive, aber solide Wirtschaftsförderung durch die Stadt“ und „eine Vitaminspritze für Forschung und Entwicklung in der Region“, betont 1. BM Werner Grau bei der Einweihung am 14. Januar 1999. Wirtschaftsminister Walter Döhring: „Informations- und Kommunikationstechnolo-



Eine Cafeteria gehört dazu



Besucherecke: Ambiente für Ideen

gien werden künftig zum Hauptmotor für das Wachstum.“

Zum Programm der IFH gehört der Zusatz „Gründerzentrum des Wirtschaftsraums Heilbronn für Umwelttechnologie, Software und Logistik“. Ziel der IFH ist, Menschen zu begleiten und zu fördern, die eine neue innovative Geschäftsidee haben und diese Idee entwickeln und realisieren wollen. Neben der großen Halle werden dafür auf einer Fläche von 4.200 qm Büros ab 20 qm auf drei Etagen angeboten.

Das Interesse ist groß. Schon nach kurzer Zeit ist die Hälfte der Bürofläche an 25 Jungunternehmer vermietet.





Die große Halle: Um sie gruppieren sich die Büros der Jungunternehmer. In der Mitte thront die Aluminium-Karosserie eines Oberklasse-Audi. Sie symbolisiert die Partnerschaft mit Audi, die gesamte Auto-Region Heilbronn und natürlich auch Innovation. Einer der Höhepunkte der Veranstaltungen ist die „FIT“-Zukunftsmesse: Forum für Innovation und Technologie.

Mit 58 Firmen ist die Innovationsfabrik Heilbronn im Frühjahr 2006 voll ausgelastet. 320 Menschen haben hier einen Arbeitsplatz, davon die Hälfte als Vollzeitkräfte. Auf der Warteliste stehen sieben Firmen. Geschäftsführer Thomas Villinger: „So viele Neuzugänge hatten wir seit Jahren nicht mehr.“ Rechnet man die Unternehmen dazu, die in den vergangenen Jahren flüchtig geworden sind, aus der IFH ausgezogen sind und sich zum Großteil im Raum Heilbronn niedergelassen haben, addiert sich die Be-

## 58 Firmen

schäftigtenzahl auf etwa 750. Ein gutes Viertel der IFH-Mieter 2006 sind im Beratungsbereich und jede fünfte Firma im IT-Umfeld aktiv. An dritter Stelle folgt bereits die Bau-, Architektur- und Design-Branche. Drei der IFH-Mieter haben 2005 einen Umsatz von mehr als drei Millionen Euro erwirtschaftet, 70 Prozent der Firmen haben zwischen 100.000 und einer Million verbucht. Den

Sprung ins kalte Wasser haben 86 bisherige IFH-Mieter gewagt; nur einer sei pleite gegangen, acht hätten aufgegeben. Zur Zukunft sagt Villinger: „Ein Gründerzentrum ist kein Selbstläufer. Unseren Erfolg macht aus, dass wir über Venture Forum und den regionalen Zukunftsfonds auch Kapital anbieten können.“ Inzwischen sei die IFH als Standort auch für Firmen außerhalb der Region interessant geworden: „Wir haben gerade ein bis zwei Anfragen pro Woche.“



Auch mit dem Drahtesel kann man in die IFH radeln.



Hier werden Ideen geboren: Blick in eines der 58 Büros.

## 34 Renaissance der Villa Faißt



### Schönste Heilbronner Villa

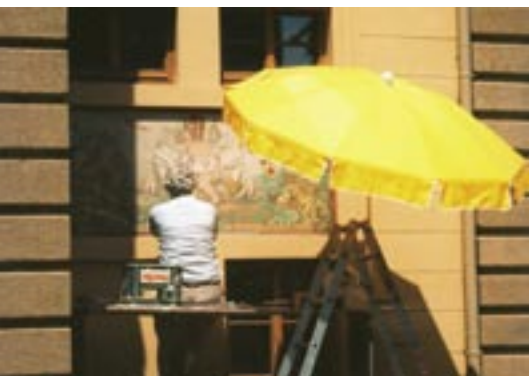
Stadtsiedlung rettet Baudenkmal – Liebevolle Restauration

Mit der Sanierung der Gründerzeit-Villa Faißt in der Cäcilienstraße 66 sorgt die Stadtsiedlung für die Renaissance eines der wenigen herausragenden historischen Bauwerke, die in Heilbronn den Krieg überstanden haben. Das 1896 erbaute Stadtpalais des Zuckerfabrikanten Andreas Faißt, das für viele als „die schönste Heilbronner Villa“ gilt, ist seit 2000 als Wein-Villa ein Aushängeschild für Kultur rund um den berühmtesten Heilbronner Genuss. Als die Stadtsiedlung 1995 die Villa Faißt von der Stadt erwirbt, geht es zunächst nur um die Bewahrung dieses wertvollen Baudenkmals.



Die glückliche Idee zur Wein-Villa krönt später die Rettungsaktion. Aber vorher wird in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt gründlich restauriert.

Schwerpunkt der Sanierung ist neben den Installations- und Steinmetzarbeiten die Restauration der Wand- und Deckenmalerei. An den Wänden stößt Restaurator Norbert Eckert zum Beispiel unter der einfarbigen Schicht auf sieben Übermalungen. Heute strahlt alles im neuen Glanz. Als Anerkennung gibt's beim bundesweiten Wettbewerb „ Fassaden gestalten – Baukultur erhalten“ für die werkgetreue Restauration eine Auszeichnung.



Prachtvolle Wandgemälde wie „Die vier Jahreszeiten“ holt der Restaurator aus der Versenkung.



## Kontraste – Harmonie

Die historische Wein-Villa mit ihrem Figurenschmuck und der Verwaltungsbau der Stadtsiedlung mit moderner Glasfront paaren sich zu einem der schönsten Kontraste in der Stadt Heilbronn.

## Treffpunkt Wein-Villa

100 erlesene Weine und Sekte, Gastronomie und Kultur

Für die Genießer von Wein und Kultur in Heilbronn ist die Wein-Villa ein beliebter Treffpunkt mit Niveau geworden. Der Baedeker und das Buch zur TV-Serie „Wein-Lust“ empfehlen sie außerdem den Touristen. Fast könnte man sagen, das „Heilbronner Haus des Weins“ trägt dieses Prädikat inzwischen für das gesamte Weinbaugebiet Württemberg. Gastgeber der Wein-Villa sind 16 Weingüter und die Genossenschaftskellerei Heilbronn-Erlenbach-Weinsberg, die 2000 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet haben. Von den Trauben ihrer 267 Hektar Rebflächen



bieten sie im „Haus des Weins“ mehr als 100 erlesene Weine und Sekte zum Verkosten und Kaufen an. Der Olymp des Heilbronner Weins ist die Degustationstheke im Südflügel.

Im stilvollen Ambiente einer Ausstellung über den Heilbronner Weinbau

gibt's zum Genuss des Rebensaftes ein gastronomisches Angebot und ein vielseitiges Kulturprogramm. Sprecher der Hausherren sind Martin Haag, Richard Drautz, Martin Heinrich und Karl Seiter. Für Gäste ist die Wein-Villa von 11 bis 22 Uhr geöffnet, Sonntag und Montag sind Ruhetage.



## Lauschiges Plätzchen

Neben dem Restaurant in der Wein-Villa lädt im Sommer das lauschige Plätzchen vor der Orangerie am Rand der City zum Treffen ein.



## Palazzo-Fassade

Der reiche Schmuck an Figuren und Wandgemälden der Wein-Villa an der Cäcilienstraße erinnert an die glorreichen Zeit des stolzen Bürgertums in Altheilbronn.

## 36 Schöner wohnen – Magdeburg



### Wohngebiet Sontheim-Ost

An der Entwicklung des neuen Wohngebiets Sontheim-Ost ist die Stadsiedlung mit Miet- und Eigentumswohnungen maßgeblich beteiligt. Die Fotos zeigen Szenen in der Robert-Bosch-Straße.

## Magdeburg

Auf den Spuren der Wiedervereinigung will sich die Stadsiedlung Heilbronn am Aufschwung Ost beteiligen. 1998 kauft sie mit der Heilbronner Immobiliengesellschaft Alt + Kelber in Magdeburg im Stadtteil Leipziger Straße 233 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der lokalen Wohnungsgenossenschaft 1893. Ziel ist es, die überwiegend denkmalgeschützten Wohnungen zu sanieren, durch vergrößerte Grundrisse auf 172 zu reduzieren und dann zu verkaufen. Trotz hoher Qualität bei der Sanierung bleibt die



Nachfrage aus. Um den Bestand zu sichern, übernimmt die Stadsiedlung die Anteile von Alt + Kelber und vermietet ab Ende 2000 die sanierten 71 Wohnungen. In zwei weiteren Bauabschnitten werden bis 2005 weitere 42 Wohnungen saniert. Inzwischen sind alle 113

modernisierten Wohnungen vermietet. 41 Wohnungen müssen noch saniert werden. Als Gründe für ihre Wahl einer Mietwohnung der Stadsiedlung nennt Mieterin Steffi Magdowski 2004 das Preis-/Leistungsverhältnis: „Das gibt es nirgendwo in Magdeburg.“

### Südstadthöfe

Schmucke Giebel und Fassaden prägen das Bild der Südstadthöfe der Stadsiedlung in Magdeburg.



## Gesundbrunnen

Die erste Privatisierung von Mietwohnungen der Stadsiedlung durch die SüdWERT wird Ende 2000 in der Hanselmannstraße 2–8 gestartet. 2002 gründen SüdWERT und Stadsiedlung gemeinsam die neue REGIOWERT.

## Gründung der REGIOWERT

Erstmals werden Mietwohnungen privatisiert. Kurz nach dem Jahrhundertwechsel wird Diplom-Volkswirt Robert an der Brücke als Nachfolger von Peter Dürr, der in den Ruhestand geht, im Juli 2000 neuer Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn GmbH. Vorher ist der Immobilienspezialist zuletzt Geschäftsführer und Vorsitzender der Selbsthilfe Vermietungsgenossenschaft eG in Stuttgart gewesen.

Mit dem Ziel, das Unternehmen für seine Aufgaben zu stabilisieren, werden Ende 2000 erstmals in der Geschichte der Stadsiedlung Mietwohnungen privatisiert. In Übereinstimmung zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung werden 112 Wohnungen

der Hochhauskette Hanselmannstraße 2–8 an die SüdWert verkauft. Nach einer Generalsanierung verkauft das Tochterunternehmen der LBBW und der Bietigheimer Wohnbau GmbH bevorzugt an die bisherigen Mieter.

Aus dieser ersten Aktion entwickelt sich eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen Stadsiedlung und SüdWert, die dazu führt, das beide eine neue Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH 2002 für den Raum Heilbronn gründen: REGIOWERT. Beide sind jeweils mit 50 Prozent beteiligt, stellen jeweils einen Geschäftsführer und teilen sich die Aufgaben. Der Firmensitz ist bei der Stadsiedlung angesiedelt, die für die Sanierung und Verwaltung der neuen Eigentumswohnungen zuständig ist, während die SüdWert den Vertrieb und das Rechnungswesen betreut.

Entscheidend ist für Robert an der Brücke, dass die Wohnungen zur Privatisierung bevorzugt den bisherigen Mietern angeboten werden. Wer trotzdem nicht kaufen will, bekommt eine über den gesetzlichen Mieterschutz hinausgehende Absicherung.

Zum Angebot der REGIOWERT gehören zunächst 125 Wohnungen in der Franz-Renner-, Wack- und Olgastraße, 2003 kommen 33 Wohnungen im Hochhaus Amselweg in Neuenstadt dazu, 2005 folgen 84 Wohnungen in der Münzing-, Friedrich-Dürr- und Sontheimer Straße. Von den insgesamt 242 Wohnungen sind bisher 102 verkauft.



Sie stellen die REGIOWERT in einer Pressekonferenz vor (von rechts): Robert an der Brücke, OB Helmut Himmelsbach, Manfred List, Rainer Konopka, Wolfgang Heckeler und Dieter Schwahn.



Franz-Renner-Straße



Wackstraße

# 38 Das „schwabengute Haus“



In Schwaigern-Stetten haben sich zehn Familien ihren Wunsch nach einem Eigenheim in einem „schwabenguten Haus“ der Stadtsiedlung erfüllt.

## Eine Erfolgsgeschichte

**Fertigbauteile machen Traum vom Eigenheim kostengünstig**

Zu einer Spezialität der Heilbronner Stadt-siedlung hat sich das „schwabengute Haus“ entwickelt, das sich preisgünstig vor allem für Familien mit Kindern zur Erfüllung des Traums von den eigenen vier Wänden anbietet. Nach den Anfängen 1997 in der Wilhelm-Schäffer-Straße in Neckargartach mit fünf „Futurhäusern“, wie die zukunftsweisenden Reihenhäuser auch genannt werden, ist daraus inzwischen eine regelrechte Erfolgsgeschichte geworden.

In Heilbronn und seinem Umland stehen inzwischen mehr als 100 „schwabengute Häuser“. In der Bottwarbahnstraße in Sontheim und im Böckinger Haselter freuen sich jeweils 22 und in der Florian-Geyer-Straße zwölf Familien über ihr „schwabengutes Haus“. Jeweils zehn Häuser dieser Bauart findet man in der Max-Planck-Straße in Sontheim-Ost, im Frankenbacher Ortskern, in Weinsberg und in Schwaigern-Stetten.

Aufgrund seiner Bauweise mit Fertigteil-Wandelementen ist das „schwabengute Haus“ kostengünstig. Die Fertigteile erfüllen gleich mehrere Anforderungen. Das Eigenheim lässt sich schnell erbauen, ist aber trotzdem massiv gebaut. Die Wandelemente werden individuell geschalt; alle notwendigen Öffnungen, Durchbrüche und Schlitze sind bereits im Werk geplant.

Sogar Versorgungsleitungen und Leerrohre lassen sich vorher eingießen. Das erspart nicht nur Arbeit und Zeit, sondern auch den Materialeinsatz. Durch die estrichlose Bauweise, den Verzicht auf Innenputz, so dass die Innenwände gleich tapeziert werden können, lassen sich weitere Kosten senken.



Neue Hausbesitzer in Schwaigern-Stetten (von links): Oxana und Viktor Kolb, Wolfgang und Else Hennig und Haiyan Lacher.



„Schwabengute Reihenhäuser“ in der Bottwarbahnstraße



Durch den Anbau der Balkone werden die langgestreckten Wohnblocks reizvoll aufgelockert. Und die Kinder haben schnell die Grünflächen und die Zufahrtswege „unserer Kennedy-Siedlung“ erobert.

## Wohnungen, Studenten und Schule

Neues Leben pulsiert im Heilbronner Süden – Ein Wohnviertel mit Qualität

Zu einem lebendigen und vielseitigen Stadtviertel hat sich die John-F.-Kennedy-Siedlung im Heilbronner Süden entwickelt. Die Generalsanierung der jeweils vier Wohnblocks der Stadtsiedlung, die davon ein Gebäude als Studentenwohnheim vermietet hat, und der GWG ist abgeschlossen. Vorn an der Stuttgarter Straße entsteht die Freie Katholische Schule.

Nachdem die Stadtsiedlung 1992 die 15 Gebäude mit 270 ehemaligen US-Wohnungen zunächst nur gemietet hat, kauft sie 1997 auf Wunsch der Stadt für 12 Millionen DM das gesamte Areal mit 270 Sozialwohnungen. Nach verschiedenen Überlegungen, das Gelände zumindest teilweise als Gewerbegebiet zu nutzen, zeichnet sich ab 2003 das künftige Konzept für die heutige John-F.-Kennedy-Siedlung ab.

Schwerpunkte sind die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung und ein Bildungszentrum. Voraussetzung für die neue Konzeption des Areals ist der Abbruch von sieben der 15 Gebäuden. Die betroffenen Mieter werden bei der Suche nach einer anderen Wohnung unterstützt und bekommen eine Umzugsprämie.

Platz geschaffen werden muss vor allem für das Schulzentrum, für das 2,5 Hektar und damit fast die Hälfte an die Stiftung Freie Katholische Schule der Diözese Rottenburg verkauft werden. Dafür müssen die sieben Gebäude abgebrochen werden.

Die Stadtsiedlung selbst behält vier Gebäude, die sie gründlich saniert und 54 Mietwohnungen in drei Gebäuden anbietet. Der vierte Wohnblock wird als Studentenwohnheim an das Studentenwerk Heidelberg ver-

mietet. Etwa 70 Studenten der Hochschule Heilbronn finden hier in unmittelbarer Nähe zu ihrem Studienplatz einen willkommenen Wohnraum.

Vier Gebäude mit 72 Mietwohnungen an der Kauffmannstraße werden an die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg verkauft. Diese GWG hat ihre Wurzeln in Heilbronn und ist mit rund tausend Mietwohnungen nach der Stadtsiedlung der zweitgrößte Hausbesitzer in Heilbronn.



Etwa 70 Studenten aus aller Welt leben in dem Studentenwohnheim der Kennedy-Siedlung in der Nähe ihrer Hochschule.

# 40 Betreut in Schwaigern



## Seniorenresidenz in Schwaigern

Mit seiner idealen Lage in der Gemminger Straße ist es sowohl ins Zentrum von Schwaigern als auch in die Leintalaue nicht weit.

## Seniorenresidenz „Am Brunnenberg“

Nur wenige Gehminuten sind es bis zum Zentrum von Schwaigern, aber gleich nebenan grünen die Schrebergärten, dazu lädt die Leintalaue zum Spaziergang ein.

Die Lage der ersten Betreuten Seniorenwohnanlage der Stadsiedlung Heilbronn im Landkreis ist geradezu ideal. Die 2001 bezo-

gene Seniorenresidenz „Am Brunnenberg“ in der Gemminger Straße 35 hat 31 Eigentumswohnungen mit 75 qm für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Zum vielfältigen Angebot gehören auch attraktive Dachgeschosswohnungen mit einer herrlichen Aussicht „über die Dächer von Schwaigern“. Alle Ein-

richtungen in der Wohnanlage sind entsprechend des Mottos „So viel Selbstständigkeit wie möglich – so viel Betreuung wie nötig“ ausgerichtet. Partner ist die Diakoniestation Leintal, mit der alle Wünsche geregelt werden können.

## „Wo Senioren wie im Himmel leben können“

Für ihre Betreute Wohnanlage in der Mühlbachstraße in Heilbronn-Neckargartach ist die Stadsiedlung bereits 1997 mit dem ersten „Qualitätssiegel Betreutes Seniorenwohnen Baden-Württemberg“ ausgezeichnet worden. Den Bericht über die Verleihung hat die „Stuttgarter Zeitung“ ebenso poetisch wie griffig betitelt: „Wo Senioren wie im Himmel leben können.“ Im Zusammenhang mit der preisgekrönten Wohnanlage hat die Stadsiedlung ein 91-seitiges Handbuch zusammengestellt, das alle Anforderungen an Architektur und Betreuung regelt. Die Seniorenresidenz „Am Brunnenberg“ ist die sechste der zwischen 1997 bis 2001 gebauten Seniorenwohnanlagen. Dazwischen liegen vier Heilbronner Senioren-Anlagen in der Bottwarbahn-, Stromberg-/Hofstatt-, Robert-Bosch-Straße und Hasengasse.



## Gemeinschaft

Geselligkeit wird auch in der Seniorenanlage in Schwaigern gepflegt. Die Möglichkeiten reichen vom Basteln über Kartenspiele bis zum Diskutieren.







Betreutes Wohnen in historischer Umgebung. Wer Lust hat, trifft sich abends zum Basteln.



In reizvoller Nachbarschaft zu den Resten der historischen Stadtmauer in Neuenstadt hat die Stadsiedlung 2004 die Betreute Seniorenwohnanlage „Helmbundhöhe“ gebaut. Alle 26 Wohnungen sind mit 50 bis 100 qm für eine oder zwei Personen gedacht und haben einen Balkon oder eine Terrasse. Trotz des neuesten technischen Standards steht Behaglichkeit im Vordergrund. Gleichzeitig mit dem Kauf- oder Mietvertrag wird ein Vertrag mit der Diakoniestation Neuenstadt abgeschlossen, in dem alle gewünschten Versorgungsleistungen geregelt werden.

Die historische Umgebung und der Neubau ergänzen sich trefflich. Beim Blick auf die Stadtmauer oder die Giebelwand der ehemaligen Zehntscheuer kann man im Innenhof oder beim Blick vom Balkon herrlich träumen. Gleich nebenan hat das Dekanat im ehemaligen Pflegehof von 1488 des Klosters Schöntals seinen Sitz.

## „Wir leben gerne hier“ Wohlbehagen in historischer Umgebung

### SIE IST VFB-FAN

Ihren Balkon, den sie mit Blumen und Tomaten in ein idyllisches kleines Gärtchen verwandelt hat, genießt die 78-jährige Erna Uhrig in ihrer 65 qm großen Dachgeschosswohnung. Hier hat sie auch den herrlichen Ausblick auf die Anhöhe Deistler, der neben der seniorengerechten Ausstattung wie eine begehbare Dusche der Hauptgrund gewesen ist, ihren Alterssitz in der „Helmbundhöhe“ zu wählen. Fast täglich besucht sie die hauseigene Cafeteria, genießt einen leckeren Kuchen und macht ein Schwätzchen mit den Mitbewohnern. Auf das Mittagsschläfchen verzichtet sie, liest lieber Zeitung, hört klassische Musik oder sieht fern. Vor allem Politik und Sport interessieren sie: „Ich bin VfB-Fan!“

### TYPISCH 50 PLUS

Die 73-jährige Edeltraut Kelm ist ein Musterbeispiel für die Generation der heutigen, aktiven Senioren. Wegen der historischen Lage und des herrlichen Ausblicks hat sie sich für die „Helmbundhöhe“ entschieden. Zu den Kegelabenden geht sie zu Fuß, zum Schwimmen in Bad Rappenau fährt sie mit ihrem Pkw. Meistens steht das Auto jedoch in der Tiefgarage, weil sie in Neuenstadt alles zu Fuß erledigen kann. Daheim versorgt sie sich selbst, kocht, bäckt, putzt, strickt, bepflanzt ihren Balkon und pflegt ihre Orchideen. Und nach der Hausarbeit trifft sie sich mit Bewohnerinnen zum Spielen oder Basteln im Leseraum.



# 42 Sanierung Unteres Industriegebiet



## Christophstraße

Nach Abschluss 2004 der Sanierung (rechts) der alten Gebäude (oben) der Christophstraße gibt es für die ehemalige spöttische Bezeichnung dieses Wohngebiets als „Hawaii“ keinen Grund mehr.



Robert an der Brügge und BM Ulrich Frey übergeben den neuen Spielplatz.

## Neuer Spielplatz

Große Freude herrscht bei den Kindern rund um den Christophplatz, als sie im Juni 2005 erstmals ihren neuen alten Spielplatz Ellwanger Straße erobern dürfen. Mit Unterstützung des Arbeitskreises Freizeit und Kultur der Lokalen Agenda und Anwohnern hat das Grünflächenamt den abgenutzten Spielplatz zu einer attraktiven Freizeitstätte mit vielen Möglichkeiten vom multifunktionalen Spielgerät bis zum Drehpilz zum Spielen umgestaltet.

## Soziales Signal

Mit dem Neubau eines Obdachlosen- und Übergangwohnheimes in der Salzgrundstraße für 2,6 Mio. Euro setzt die Stadtsiedlung 2005 in Erfüllung ihres Auftrags ein soziales Signal. Die vier dreigeschossigen Gebäude in einfacher, aber funktionaler Bauweise werden von der Stadt je nach Anzahl der obdachlosen Personen und Familien sowie der Übersiedler flexibel belegt. Die Treppenhäuser sind hell und überschaubar; sie erschließen je zwei Wohneinheiten für zwei bis vier Personen. In den Gemeinschaftsküchen gibt es Spülen und Kochplatten. Betreut werden die Heime von der Diakonie und dem Jugendgemeinschaftswerk.

Vor dem neuen Heim hat die Stadt seit 1966 mit einem Generalvertrag 222 Wohnungen der Stadtsiedlung für Obdachlose gemietet.



## Mietrückstände

Für die Mietrückstands-Bearbeitung ist Julia Fuchs bei der Stadtsiedlung die Sachbearbeiterin. Gemeinsam mit den säumigen Mietern bemüht sie sich, praktikable Lösungen für beide Seiten zu finden.

Oberstes Ziel ist, den Mietern, die oft durch unverschuldete Lebensumstände in eine Notlage geraten sind, die Wohnung zu erhalten. Kein Mieter, der vorübergehend in Zahlungsnot gerät, sollte sich vor einer Kontaktaufnahme scheuen. Bei der Beratung wird auf mögliche Hilfen hingewiesen wie Schuldnerberatung, Wohngeld, Sozialhilfe oder Pflegegeld. Viele wissen nur unzureichend Bescheid über ihre Ansprüche.



Die vorgebauten Balkone haben die Attraktivität der Wohnungen rund um den Christophplatz wesentlich gesteigert. Aber auch in den Wohnungen wurde viel saniert.

## Altes Viertel im neuen Glanz

Wahre Wunder hat die Sanierung der Häuser und Wohnungen rund um den Christophplatz vollbracht. Das angejahrte Wohnviertel strahlt in einem ungewohnten Glanz. Die Stadtsiedlung hat seit 1999 in sechs Bauabschnitten 13 Gebäude mit 91 Wohnungen und 6.600 qm Wohnfläche gründlich saniert. Zur Sanierung gehören moderne Bäder, Heizungsanlagen, Wärme- und Schallschutz, vergrößerte Grundrisse für Familien mit Kindern, vorgebaute Balkone und ein neues Wohnumfeld. Für ihr Ziel, die Wohnqualität im Unteren Industriegebiet aufzuwerten, hat die Stadtsiedlung einen maßgeblichen Beitrag geleistet. Ihr ist jedoch klar, dass im Unteren Industriegebiet in Sachen Sanierung von Wohnhäusern noch viel zu tun ist.

## Grüne Idylle zwischen der Industrie

Auf den ersten Blick wirken die Gebäude der Häuserreihe Salzgrundstraße 54–78 nicht gerade einladend. Veralterte Bausubstanz, hier und da defekte Dachziegel oder ein verrostetes Regenrohr. Doch der Blick täuscht. Hinter und gegenüber der Häuserreihe zieht sich eine Grünzone entlang, die man in dieser Größe und Qualität in einem Industriegebiet nur selten findet.

Die Mietergärten der Salzgrundstraße, die mit viel Liebe und Arbeit gepflegt werden, geben dem gesamten Wohngebiet einen besonderen Charme. Die Häuser sind 1891 für Arbeiter des benachbarten Salzwerks gebaut worden. 1991 hat die Stadsiedlung die Wohnanlage erworben und die alten Mietverträge übernommen.

Marita Müller bewohnt mit Ehemann Ottmar und dem 13-jährigen Sohn Kevin seit vielen Jahren eine Drei-Zimmer-Wohnung in der Salzgrundstraße 76. Wie in einem Schmuckkästchen kommt man sich vor, wenn man die gemütliche Küche mit dem Holzofen und das Wohnzimmer betritt. Eine Holzterrasse führt zu den zwei Schlafzimmern im Obergeschoss und zum Speicher. Die Dusche ist hinter der Garderobe versteckt.



Das vierte, größte und am meisten genutzte „Zimmer“ ist der Garten mit Gartenhaus, Grillplatz, Schwimmbekken, Kaninchenställen und vielfältigen Pflanzen. „Ein Mehr an Lebensqualität kann mir keine Neubauwohnung bieten“, sagt Frau Müller und fügt hinzu: „Von hier gehe ich nicht weg. Selbst wenn der Bagger kommt!“

### Kevin im Glück

Auch Sohn Kevin, der Kaninchen züchtet, genießt sein Zuhause: „Ich war schon immer tierlieb und liebe die Natur. Das alles habe ich hier.“ Dass andere in seinem Alter ihre Freizeit am Computer verbringen, versteht er nicht. Kevin und sein Freund Dominique haben mit ihren Kaninchen schon viele Preise gewonnen.



### Seit 40 Jahren im Salzgrund

Die Nachbarinnen Ursula Barsuhn und Anna Rohr kommen zu der Gesprächsrunde bei den Müllers. 43,78 DM Monatsmiete haben sie bezahlt, als sie 1966 eingezogen sind. Die Gärten hat's mietfrei als Dreingabe gegeben mit dem Hinweis, dass der Mieter beim Auszug keine Entschädigung für Anpflanzungen verlangen darf. Inzwischen ist die Miete angepasst worden, die Pflanzen im Garten blühen üppiger als zuvor. Ausziehen will keine: „Der Salzgrund ist unser Leben.“



## Immobilien-Tage der „starken Vier“

Zusammen haben sie das größte Bauträgerprogramm in der Region Heilbronn

Erstmals gemeinsam präsentieren sich vier ehemalige gemeinnützige regionale Wohnungsunternehmen 2003 bei der KSK-Immobilienbörse und beim Immobilitätag im Bürogebäude der Stadtsiedlung Heilbronn in der Urbanstraße als die „starken Vier“: Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG, GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG und die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. Zusammen bieten die „starken Vier“ das

größte Bauträgerprogramm in der Region Heilbronn.

Die Info-Stände und die Beratung durch die „starken Vier“ sind 2006 längst eine gefragte Adresse bei den KSK-Immobilienbörsen und den Immobilitätstagen der Stadtsiedlung und der HSt. Sicherheit, Substanz, die Tradition von zusammen fast 400 Jahren Bauerfahrung und Qualität sind die tragenden Säulen ihres Erfolgs. Als ehemalige gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben

sie den direkten Draht zum Bürger, eine Stärke, von der sowohl Käufer als auch Mieter profitieren.

Bei der Miet- und Wohnungsverwaltung orientieren sich die „starken Vier“ an den Wünschen der Menschen. Die Gebäude und Wohnungen des Bestandes werden regelmäßig renoviert und modernisiert. Der Erhalt von Substanz und Wohnwert der eigenen Wohnanlagen gehört zum Selbstverständnis.

### Modernes Farbspiel

Die Harmonie der Farben des Designers Thomas Stolz macht das ehemalige Hauptzollamt am Kurt-Schumacher-Platz zu einem freundlichen Merkzeichen im Stadtbild.



### Erfrischendes Merkzeichen

Das ehemalige „graue Hauptzollamt“ in der Heilbronner Bahnhofstraße ist seit 2005 mit dem erfrischenden Farbdesign seiner Fassade ein neues Merkzeichen gegenüber dem Neckarturm. Die Stadtsiedlung hat das Gebäude erworben und für drei städtische Ämter entsprechend ihren Aufgaben umgebaut und saniert: Städtisches Gesundheitsamt, Beratungsstelle für Familie und Erziehung des Amtes für Familien, Jugend und Senioren sowie die Abteilung Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung des Ordnungsamtes.

## 46 Neckar-Terrassen Heilbronn



### Attraktive Stadtvillen am Neckarufer

Neun Stadtvillen mit 177 Eigentumswohnungen – Fluss, City, Tiefgarage und Komfort

An einer der schönsten Stellen des Neckars entsteht das attraktive Wohnviertel Neckar-Terrassen. Neun Stadtvillen, von denen 2006 sechs gebaut sind, und die Cäcilienpark-Anlage für Senioren gruppieren sich auf zwei Hektar um den autofreien Franziska-Schmidt-Weg. In der Tiefgarage des Viertels gibt es 180 Parkplätze.

Die 1A-Lage ist perfekt. Unterhalb der Neckar-Terrassen, nur durch die grüne Ufer-

promenade getrennt, fließt der „Strom der Schwaben“ vorbei. Wenige Gehminuten führen in die City, aus der in der Nähe der Götzenturm grüßt, weiter südlich lädt der Wertwiesenpark zu Spaziergängen ein. Die Stadtvillen sind komfortabel und zweckmäßig ausgestattet, jedes Gebäude hat einen direkten Zugang zur Tiefgarage.

Mit dem Bau der ersten Stadtvilla der 1997 gegründeten Cäcilienpark GbR ist im

Mai 2000 auf dem Gelände der ehemaligen Cluss-Brauerei am Rosenberg begonnen worden. Gesellschafter sind die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, die zugleich geschäftsführend ist, die Cluss Wulle AG und die BW-Immobilien GmbH.

Das faszinierende Projekt wird auf der Grundlage des bei einem Wettbewerb preisgekrönten Entwurfs von Professor Otto Steidle, München, von dem Stuttgarter Architekturbüro ARP realisiert. Die sechs Stadtvillen über der Uferpromenade, von denen auch die sechste jetzt bezogen wird, haben 111 komfortable Wohnungen bis zum Penthouse. Drei weitere Stadtvillen mit je 22 Wohnungen sind geplant.

Zu den Neckar-Terrassen gehört außerdem die Seniorenwohnanlage Cäcilienpark mit 38 betreuten Wohnungen. In der Cluss-Villa richtet der Paritätische Wohlfahrtsverband sein „Mönchseehaus“ ein, an der Rosenbergstraße hat ein anderer Investor ein Seniorenpflegeheim gebaut.

#### Spatenstich

Für die sechste Villa 2004 (von links): Architekt Karl Eisenmann, Robert an der Brücke, OB Helmut Himmelsbach, Rudolf Hofmann (Züblin), Ex-Cluss-Vorstand Dr. Hans W. Dietel, Jürgen Ringer (BW Immobilien).





## Betreutes Wohnen im Cäcilienpark

Neckar-Terrassen: 38 Seniorenwohnungen – Frühzeitig Planung für das Alter

Die Betreute Seniorenwohnanlage Cäcilienpark in der Cäcilienstraße 1 gehört ebenfalls zu den Neckar-Terrassen. Die 38 Wohnungen sind sowohl Kaufeigentum als auch vermietet. Von der altersgerechten Gestaltung der Wohnungen über den Hausmeister und die Cafeteria bis zur Betreuung durch die Richard-Drautz-Stiftung gibt es ein umfassendes Konzept.

Die Stadtsiedlung sieht die wachsende Zahl älterer Mitbürger als die größte Herausforderung der Zukunft. Für Geschäftsführer Robert an der Brügge sind dabei zwei Gesichtspunkte entscheidend. Einerseits sollte von Anfang an jede Wohnung mit den Bequemlichkeiten von Seniorenwohnungen wie barrierefreiem Wohnen oder breiteren Türen ausgestattet werden, damit im Alter nicht umgezogen werden muss. Gleichzeitig muss an altersgerechte Wohnungen für jene gedacht werden, die nur eine geringe Rente bekommen.



### Altersgerecht

Die Betreute Seniorenwohnanlage Cäcilienpark (rechts) und die Stadtvillen (im Hintergrund) sind Nachbarn in den Neckar-Terrassen. Zur altersgerechten Ausstattung gehören behindertengerechte Bäder, Aufzug, helle Flure, integrierte Notrufsysteme, eine Cafeteria (rechts) und die Betreuung durch die Richard-Drautz-Stiftung.

### Farbleitsystem

Die 180 Parkplätze in der Tiefgarage sind farblich den Gebäuden zugeordnet.



# 48 Das „Herz“ der Stadtsiedlung

## Verwaltungsbau Urbanstraße 10

Mit ihrem modernen Verwaltungsbau 1997 und der Restaurierung des benachbarten Faßt-Stadtpalais' zur Wein-Villa schuf die Stadtsiedlung an der Ecke Urban-/Cäcilienstraße eine faszinierende Harmonie von „Architektur gestern – heute“. Nach 1945 fing die Stadtsiedlung in der Sülmerstraße wieder an und zog 1969 in den Neubau Villmatstraße 33, dessen obere Stockwerke als Mietwohnungen dienen. Mit den wachsenden Aufgaben der Stadtsiedlung GmbH wurde Ende der 90er der Neubau Urbanstraße 10 notwendig.



## Für die Kunden

Das Reich der Kunden im Bürogebäude der Stadtsiedlung ist die dank der Glasfronten lichtdurchflutete Empfangshalle im Erdgeschoss. Ebenerdig kommt man zu den Kundenbetreuern. In den oberen Geschossen sind die Büros der Verwaltung, ein Konferenzzimmer und eine Kantine, die Tiefgarage hat 27 Stellplätze.

Die beim Bau verwendeten Materialien Glas, Stahl und Holz wecken eine warme Funktionalität. Unterstützt wird sie durch das Kunst-am-Bau-Projekt „Live space and Simulation“ von Georg Mühleck, der in Fenstern, Fluren und Räumen farbige Akzente setzt.

150 Jahre



**Stadtsiedlung  
Heilbronn**

## Impressum:

**Herausgeber:** Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

**Redaktion:** Sonja Gläser-Kirmse, Uwe Jacobi

**Fotos:** Thomas Hammer, Richard Monning, Olga Sanchez, Madrid, Rabea Sattar, Fotosammlung Stadtarchiv Heilbronn, Archiv Heilbronner Stimme, Privatbesitz, Ringfoto Hacker, Neckarsulm

**Gestaltung und Herstellung:**

Hammonia Werbeagentur, Hamburg



Verwaltung 1969–1997: Drei Geschosse in der der Villmatstraße 33





Helmut Himmelsbach  
Oberbürgermeister,  
Vorsitzender  
des Aufsichtsrates

## Aufsichtsrat und Geschäftsführung 2006



Robert an der Brügge  
Geschäftsführer

Name und Sitz der Gesellschaft  
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH  
Heilbronn, Urbanstraße 10

Gesellschafter  
Stadt Heilbronn



Anne Allinger  
Stadträtin



Helga Drauz-Oertel  
Stadträtin



Ulrich Frey  
Bürgermeister



Eugen Gall  
Stadtrat

## Mitglieder des Aufsichtsrats 2006



Karl-Heinz Losch  
Stadtrat



Alban Hornung  
Stadtrat



Herbert Tabler  
Stadtrat

## „Für breite Schichten der Bevölkerung“

Auszug (§ 2) aus der Satzung des Gesellschaftsvertrags der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH:

### II. Gegenstand des Unternehmens: § 2

(1) Gegenstand des Unternehmens (Gesellschaftszweck) ist es, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung schwerpunktmäßig in Heilbronn durch Wohnungsbau und Bestandspflege einen Beitrag zur Wohnungsverversorgung zu leisten, vorrangig für breite Schichten der Bevölkerung Wohnräume zu sozial vertretbaren Bedingungen zu schaffen und bereitzustellen.

(2) Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks in Abs. 1 kann das Unternehmen Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Es kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Es kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesell-

schaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft kann ferner Vermittlungsgeschäfte und sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

(3) Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, das heißt, eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

# 50 Das Team der Stadtsiedlung



## Von der Allee bis zur Zeppelinstraße

Mehr als 4.000 Mietwohnungen in 120 Straßen in Heilbronn werden betreut

Das Team der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH betreut mehr als 4.000 Mietwohnungen in 125 Straßen, davon 120 in Heilbronn, drei in Magdeburg und jeweils eine Straße in Eppingen und Schwaigern. Die Straßennamen reichen alphabetisch von der Allee bis zur Zeppelinstraße in Heilbronn.

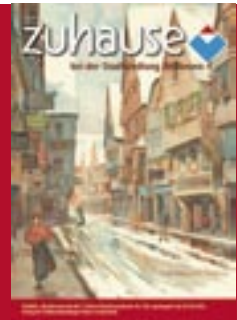
Allee – Am Hohrain – Arndtstraße – Badenerstraße – Bahnhofstraße – Bismarckstraße – Blumhardtstraße – Böllinger Straße – Bolzstraße – Brahmsstraße – Breslauer Straße – Brucknerstraße – Brünnlesstraße – Cäcilienstraße – Christophplatz – Christophstraße – Defreggerstraße – Dodenhofer Straße (Magdeburg) – Elbinger Straße – Ellwanger Straße – Eythstraße – Feyerabendstraße – Florian-Geyer-Straße – Friedenstraße – Fritz-Haber-Straße – Frundsbergstraße – Geibelstraße – Gemminger Straße (Schwaigern) – Gerberstraße – Gildenstraße

– Götzenturmstraße – Grimmstraße – Großgartacher Straße – Güldensteinstraße – Haufenstraße – Haagstraße – Hans-Seyfer-Straße – Hasengasse – Hauffstraße – Heckenstraße – Heidelberger Straße – Helmholtzstraße (Magdeburg) – Heuchelbergstraße – Hofgartenstraße – Hofstattstraße – Hofwiesenstraße – Holzstraße – Hugo-Rümelin-Straße – Im Jockele – Imlinstraße – Innsbrucker Straße – Jörgstraße – John-F.-Kennedy-Straße – Karl-Marbach-Straße – Kaulbachweg – Kirchbergstraße – Kirchsteige – Kleiststraße – Klingenbergstraße – Kocherstraße – Kolpingstraße – Kolpingstraße (Eppingen) – Kutzstraße (Magdeburg) – Längelterstraße – Lammgasse – Leiblstraße – Leinbachstraße – Leintalstraße – Lenaustraße – Lessingstraße – Linkstraße – Liststraße – Ludwig-Pfau-Straße – Ludwigsburger Straße – Luisenstraße – Lutzstraße – Mittelstraße

– Mönchseestraße – Mühlbachstraße – Münzerstraße – Münzingstraße – Neckarsulmer Straße – Nördlinger Straße – Nordstraße – Olgastraße – Parkstraße – Querstraße – Raabeweg – Rauchstraße – Reinhold-Fyrnys-Straße – Robert-Bosch-Straße – Roßkampfsstraße – Sachsenackerstraße – Salzgrundstraße – Salzstraße – Schaeuffelenstraße – Schafberg – Schellingstraße – Schöntaler Gasse – Schuchmannstraße – Schwabstraße – Sinsheimer Straße – Sontheimer Landwehr – Sontheimer Straße – Spitzwegstraße – Steinackerstraße – Steinstraße – Stielerstraße – Stockheimer Straße – Stockportstraße – Strombergstraße – Südstraße – Sülmerstraße – Umlandstraße – Untere Neckarstraße – Urbanstraße – Villmatstraße – Waiblingerstraße – Werderstraße – Weststraße – Widmannstal – Widmannstraße – Wimpfener Straße – Zabergäustraße – Zeppelinstraße.

## „zuhaus“

Die seit 2002 erscheinende Hauszeitung der Stadsiedlung findet bei Mietern und Geschäftspartnern ein positives Echo. Das von Sonja Glaeser-Kirmse betreute Magazin informiert über Historie und aktuelle Ereignisse und Angebote der Stadsiedlung.



## Mieterfeste

Durch die Mieterfeste will die Stadsiedlung ihre Kontakte mit den Menschen in ihren Wohnungen und das Gemeinschaftsgefühl unter den Mietern stärken. Nach der Premiere 2003 im Wohnquartier Grimm-/Jörgstraße/Raabeweg wird diese Idee auch in vielen anderen Wohnquartieren inzwischen begeistert aufgegriffen.

## Malen für UNICEF

Wertvolle Anregungen bekommen 13 „Mieterkinder“ der Stadsiedlung bei einem Malkurs 2005 der Künstlergruppe um Bernhard Karlowitz im Hagenbucher. Anschließend werden die Werke der kleinen Künstler im Foyer der Stadsiedlung gezeigt. Über Spenden der kleinen und großen Künstler und natürlich der Stadsiedlung in Höhe von insgesamt 700 Euro freut sich UNICEF.



## Blumenschmuck

Von farbenfrohen Balkonkästen über abwechslungsreich gestaltete Vorgärten bis zu gepflegten Hängen blüht die Natur bei vielen Mietern. Der Blumenschmuckwettbewerb ist seit 2003 ein kleines Dankeschön und Ansporn für die Naturfreunde.



Gewinner 2005:  
Meta-Luise Wolf,  
Renate Lehmeier und  
Klaus Cena zwischen  
Gärtnermeister  
Michael Döttling  
und Prokurist  
Joachim Beuchert



150 Jahre



**Stadtsiedlung  
Heilbronn**