

Gemeinnütziges Bauen in Sinzig – schon seit rund 130 Jahren

Hardy Rehmann / Matthias Röcke

Wohnungsnot treibt die Kommunen nicht erst heute um. Bei den Recherchen für unser Buch „Architektur in Sinzig - Bauliche Entwicklung einer Kleinstadt am Mittelrhein ab 1827“ haben wir im Stadtarchiv Sinzig Belege für vielfältige Aktivitäten gefunden, mit denen in der Stadt Sinzig seit rund 110 Jahren die Wohnungsnot gelindert wird.

Während es über einen langen Zeitraum kaum Bevölkerungszuwachs in Sinzig gab, änderte sich das im 19. Jahrhundert speziell in Sinzig durch die Anbindung an die Bahnlinie, die daraus resultierende Ansiedlung der ersten Industriebetriebe, insbesondere der Mosaikfabrik (später Agrob, heute Deutsche Steinzeug) und allgemein durch eine steigende Lebenserwartung.

Traditionell wohnten die Sinziger im 19. Jahrhundert im eigenen Haus. Erste Maßnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum waren

deshalb mit der Bereitstellung von preiswerten Bauplätzen und günstigem Baumaterial für Einfamilienhäuser verbunden. Der sparsame Stadtrat versucht dabei Abhilfe zu schaffen, ohne das Stadtsäckel zu belasten. Die Idee: Reste der alten, längst baufällig gewordenen Stadtmauer entlang der heutigen Kalkturmstraße und der Grabenstraße abzureißen und die dadurch freigewordenen, stadteigenen Grundstücke inklusive der davor liegenden Flächen des Walls und des Grabens für den Bau von Einfamilienhäusern freizugeben.

Dabei wurde insbesondere in der Grabenstraße darauf geachtet, dass vorrangig Bürger ohne bisherigen Haus- und Grundbesitz auf die Grundstücke zugreifen können. Auf einem Stadtplan von 1895, nur wenige Jahre nach dem Beschluss zum Abriss der Stadtmauer erstellt, sind beide Straßen entlang der ehe-

maligen Stadtmauer eng bebaut, während die gegenüberliegende Seite zur Stadt hin mit wenigen Ausnahmen unbebaut geblieben ist. Das dürfte im Wesentlichen zwei Ursachen gehabt haben: Zum einen wurden Teile der Stadtmauer für den Hausbau genutzt und eventuell in das Bauvorhaben integriert, was den Hausbau vereinfachte und günstiger machte. In Einzelfällen dürften heute noch Mauerreste in diesen Häusern zu finden sein. Zum anderen befanden sich die Grundstücke auf der der Stadt zugewandten Seite vermutlich in Privatbesitz, während sich die Flächen der Stadtmauer und des Wallgrabens in Gemeindebesitz befanden und nun an neue Grundeigentümer verkauft wurden.

Insgesamt wurden in kurzer Zeit 27 Häuser neu gebaut. Bis in die 1960er-Jahre war es üblich und wirtschaftlich notwendig, einen Teil der Lebensmittel im eigenen Garten zu ernten. Die Grundstücke in der Kalkturmstraße lagen zwischen 220 und 400 m², in der Grabenstraße relativ einheitlich bei etwa 460 m², was neben der Wohnbebauung auch für einen Gemüsegarten nebst Kleintierhaltung Fläche bot. Leicht war seinerzeit das Projekt nicht durchzuführen, denn die Auflösung bestehender Nutzungsrechte der Almende (gemeinschaftliches Eigentum) des Walls und Grabens führte zu Problemen und Diskussionen. Gebaut wurde individuell und teilweise im alten Stil mit Fachwerk, wie an den beiden Häusern am oberen Ende der Kalkturmstraße noch heute zu erkennen ist. Am Ende des Ersten Weltkriegs war die Wohnungssituation durch die im Krieg zum Erliegen gekommenen Bauaktivitäten erneut sehr angespannt. Dazu kam die wirtschaftliche Notsituation. Die Verantwortlichen entschlossen sich deshalb bereits 1920 zum geförderten Bau von **Doppelhaushälften**, nun außerhalb der ehemaligen Stadtmauer entlang der heutigen Wallstraße. Die Häuser Wallstraße 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23 und 25 wurden von der Stadt für Kosten von jeweils 90.000 Mark zur Linderung der Wohnungsnot gebaut. Es handelt sich hierbei um Häuser mit einem quadratischen Grundriss von 6,70 m mal 6,70 m, diesmal nach einem einheitlichen Plan und – erstmals in Sinzig – in standardisierter Bauweise. Als Toilette war damals ein Plumpsklo im Hof mit gemeinsamer



Mit Doppelhaushälften gegen Wohnungsnot: Städtische Häuser in der Wallstraße aus den frühen 1920er Jahren.

Abwassergrube des ebenfalls im Hof gebauten Kleintierstalles vorgesehen. Im Erdgeschoss finden sich neben einer Küche zwei weitere Zimmer. Das Dachgeschoss ist mit zwei Zimmern inklusive Giebeln teilweise ausgebaut. Ein Badezimmer ist nicht vorgesehen, gewaschen wurde sich in der Küche in einer transportablen Zinkbadewanne oder einem Holzzuber. Das bedeutet auch, dass heißes Wasser nicht aus dem Hahn kam, sondern mühsam einmal in der Woche, meist samstagnachmittags, erwärmt wurde. Die Häuser sind komplett unterkellert und als Doppelhaushälften mit seitlichem Eingang realisiert. Die Fassaden sind einfach verputzt, die kleinen Fenster haben Fensterläden.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb weiter bestehen, und so wurde ein Projekt in Angriff genommen, das das Sinziger Stadtbild bis heute wesentlich prägt. Der Harbach verlief bis in die 1920er-Jahre offen durch das Stadtgebiet. An der Kreuzung der Koblenzer Straße mit der Rheinstraße befand sich eine große offene Viehtränke, die Koblenzer Straße führte hier über eine schmale Brücke über den Harbach. Das Gelände auf beiden Seiten der Rheinstraße zwischen Koblenzer Straße und Harbachstraße war sumpfig und kaum bebaut. Hier befanden sich die Rathsmühle, das Gerberhaus, die Färberrbottiche der Tucher aus der Tucherstraße sowie die Burg im Weyer, die heutige Weyerburg. Der Harbach wurde nun kanalisiert und unter die heutige Rheinstraße gelegt, die um-



Der Fortschritt: Die 1930 erbauten Doppelhäuser in der Rheinstraße haben mehr Platz und die Toilette im Haus.

liegenden Grundstücke wurden entwässert und somit nutzbar gemacht. Rheinstraße und Weyerburgstraße in ihrer heutigen Form entstanden. Der Stadtrat zeigte erneut ein hohes soziales Engagement. Die neuen Grundstücke wurden an eine Baugenossenschaft verkauft, die eine standardisierte Bebauung mit Gebäuden nach „Siedlung Haustyp 1“ vornahm. 1930 und 1931 entstanden diese, die Rheinstraße bis heute prägenden Doppelhäuser zwischen den Hausnummern 25 und 43. Alles ist auf Effizienz und preiswerte Nutzung der Grundstücke ausgelegt. Diese Häuser zeigen eine einfache Bauform ohne die sonst in den 30er-Jahren üblichen Erker und Vorsprünge. Es finden sich eher kleinere Fensterflächen, symmetrisch angeordnete Fenster zur Straßenseite und Sprossenfenster mit teilweise überbauten Hauseingängen. Im Vergleich mit den Doppelhaushälften der Wallstraße wird jedoch ein Fortschritt sichtbar: Die Häuser fallen mit zwei vollständig ausgebauten Stockwerken und einer üppigeren Grundfläche deutlich größer aus. Die Toilette ist jetzt im Erdgeschoss integriert, es ist jedoch immer noch kein Badezimmer geplant. Unverändert herrscht teilweise Selbstversorgung. Auch diese Häuser besitzen je einen Schuppen und einen Stall auf der Rückseite. Die Integration der Toilette in das Haus wurde durch die Einführung des Wasserklosetts mit Anschluss an die Kanalisation des Harbachs möglich. Die bis dahin unvermeidbare Geruchsbelästigung durch die Latrine musste nun nicht mehr gefürchtet werden. Allerdings bedeutete

ein Anschluss der Gebäude an den Harbach nicht, dass die Abwässer in irgendeiner Form aufbereitet oder geklärt wurden. Vielmehr flossen diese ungesäubert in die Ahr und dann in den Rhein. Kläranlagen und getrennte Kanalisation für Abwässer sind aus der Perspektive der 30er-Jahre unnötiger Luxus und wurden erst ab den 70er-Jahren in Deutschland zur Normalität.

Immer noch ging es ausschließlich um Einfamilienhäuser mit eigenen Grundstücken. In den 1920er- und 1930er-Jahren entstanden in Sinzig auch die ersten Siedlungshäuser, ein im ganzen Land weit verbreiteter Typ, insbesondere in Ballungsräumen. Dahinter steckte die Idee, einkommensschwachen Arbeitnehmern die eigenen vier Wände zu ermöglichen. Das Resultat waren in Siedlungen zusammengefasste kleine freistehende Häuser. Die Umgebungsfäche der Grundstücke diente zum Anbau von Gemüse und Obst im Sinne der Selbstversorgung. Mit einem spitzen Dach versehen, auf Grundlage eines nahezu quadratischen Grundrisses gebaut und durch eine optimale Nutzung des Dachgeschosses (ausgebaut oder als klassischer Dachboden) stets mit großzügig bemessenem Stauraum ausgestattet, beginnt dieser Haustyp seine Karriere. Bis in die 1960er-Jahre hinein hält er sich, qualitativ immer weiter verbessert, an vielen Stellen auch in Sinzig.

Allerdings ist es hier nicht zu großflächigen, öffentlich geförderten Siedlungen gekommen wie in den Ballungszentren. Es gibt aber noch heute in der **Landskroner Straße 38-50** sieben auf den ersten Blick typische Siedlungshäuser: Spitzes Dach, relativ kleine Fenster, einfaches Satteldach ohne beziehungsweise mit sehr kleinen Gauben. Es handelt sich um einfache rechteckige Baukörper und um Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken für den eigenen Gemüsegarten. Nach Auskunft eines der Bewohner sind zumindest einzelne dieser Häuser 1938 oder 1939 von einem holländischen Architekten im Auftrag der Agrob für die Arbeiter des Werkes gebaut worden.

Während all diese Baumaßnahmen dazu dienten, Familien eine dauerhafte Heimat in Sinzig zu bieten, existierten auch Formen zur Unterbringung von Arbeitskräften ohne Fami-

lien oder als **Notunterkünfte**. Eine Besonderheit stellen die recht einfach gestalteten Häuser in der Friedrich-Ebert-Straße 3, 5, 7, 9, 11 und 13 dar. Diese Häuser wurden 1928 als Wohnheime vom Deutschen Reich gebaut und 1944 an die Stadt Sinzig verkauft. Wer und zu welchem Zweck hier untergebracht war, ist uns leider nicht bekannt. Die Mosaikwerke benötigten schon früh mehr Arbeitskräfte als Sinzig stellen konnte. Die Unterbringung von Gastarbeitern wurde teilweise durch Baracken gelöst, einfache Holzgebäude mit Schlafräumen. Reste davon gibt es noch in der Rheinallee 32.

2016 wurde die Stadt Sinzig mit den Auswirkungen der Flüchtlingswelle konfrontiert. Die 180 der Gemeinde zugewiesenen Flüchtlinge entsprachen etwa 1 % der Bevölkerung und konnten ohne größere Probleme im vorhandenen Leerstand untergebracht werden, was durch entsprechende Vermietung durchaus einen wirtschaftlichen Schub für Sinzig bedeutet. So einfach ging es jedoch nicht immer. Schon einmal war Sinzig unter sehr schwierigen Rahmenbedingungen mit einer wesentlich größeren Zahl an Flüchtlingen konfrontiert. Am Ende des Zweiten Weltkrieges und in den 1950er-Jahren stieg die Bevölkerung in Sinzig sprunghaft an. Die überwiegend protestantischen Flüchtlinge mit ihren „seltsamen“ osteuropäischen Dialekten und oft nicht mehr als einem Koffer oder Rucksack als Besitz wurden keineswegs mit offenen Armen empfangen.

Während des Krieges war es bereits zu einer leichten Bevölkerungszunahme gekommen. Hatte Sinzig 1946 noch 4396 Einwohner, so stieg diese Zahl bis 1950 um 738 Personen und bis 1961 um weitere 983 Personen auf 6117 Einwohner um mehr als 40 % an. Wie schon in den Vorkriegsjahren half erneut eine öffentliche Förderung durch günstige Darlehen den Eigentümern beim Schritt in eine bessere Zukunft. Zunächst war sie allerdings mit der Vorschrift gekoppelt, gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum für Flüchtlinge und Vertriebene zu schaffen. Das hieß konkret: So lange in den ersten Nachkriegsjahren eine Wohnraumbewirtschaftung durch die Behörde angeordnet war, hatten die neuen Hauseigentümer die Pflicht, die obere Etage an von Flucht und Vertreibung



Neue Heimat für Flüchtlinge und Vertriebene in der Eichendorffstraße aus dem Jahr 1951

Betroffene zu vermieten. Auch dafür eignete sich der Typ des Siedlungshauses, der auf diese Weise in Sinzig eine neue Blüte erlebte.

Diese Form der Förderung von Einfamilienhäusern reichte jedoch nicht aus, um genügend Wohnraum zu schaffen. In Sinzig entstanden nun erstmals **Mehrfamilienhäuser**. Das gemeinnützige Bauen durch Genossenschaften gab es schon seit 1918, es entwickelt sich gut in der Weimarer Republik, erfuhr aber erst in der jungen Bundesrepublik einen enormen Aufschwung. Auch Sinzig bietet einige Beispiele für solche Mehrfamilienhäuser. Als Großprojekt angelegt, baut die Siedlungsgemeinschaft „Neue Heimat“ ab 1951 in der Eichendorffstraße sechs Einfamilienhäuser. 1952 errichtet die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ahrweiler in der Rheinallee fünf Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen. Sie verwendete ebenfalls den Begriff „Neue Heimat“, ein Sinnbild für den vorrangigen Zweck des Bauvorhabens. Denn an erster Stelle sollten der Stadt zugewiesene Heimatvertriebene mit



Bauobjekt in der Straße im Wiesengrund: Von 1957 bis 1962 entstehen hier 71 Wohnungen.

Wohnraum versorgt werden. Landkreis und die Stadt selbst beteiligen sich an den Kosten. Diese Häuser erinnern in ihrer Form an die typischen Siedlungshäuser im XXL-Format. Sechs Jahre später folgte in der Straße *Im Wiesengrund* ein Projekt der Heimstätte Rheinland-Pfalz, die dort sieben Häuser mit ebenfalls je sechs Wohnungen baute, 1962 ergänzt um vier Häuser mit 29 Wohnungen. Um Platz zu schaffen, wurde unter der Hausnummer 1 ein Arbeiterbehelfswohnheim abgerissen.

Von 1948 bis 1961 werden in Sinzig 349 Wohnhäuser gebaut. Da hierbei im Wiesengrund und in der Rheinallee auch mehrere Mehrfamilienhäuser entstehen, gelingt es, in diesem Zeitraum für im Schnitt je 4,3 neue Einwohner eine Wohnung zu schaffen.

Auch **genossenschaftliche Selbsthilfe** hat es in Sinzig gegeben. In der *Vogelsangstraße*, abzweigend vom Assessorenweg, vereinigte die Siedlungsgemeinschaft St. Martin Oberlahnstein/Worms 30 Bau- und Arbeitswillige und führte ein gemeinsames Projekt durch: Jeder hilft jedem solange, bis alle fertig sind. Die Siedlungsgemeinschaft als Firma übernahm die Bauträgerschaft und die Beschaffung der Materialien sowie die Abrechnung. Die Entwürfe zweier Grundtypen von Einfamilienhäusern standen zur Verfügung: Typ F 1 ist noch heute erkennbar in den Häusern 33, 35 und 37. Typ F 3 in den gegenüberliegenden Häusern. Hier finden sich moderne Häuser, typisch für die 1960er-Jahre, die sich deutlich von den vorhergehenden Siedlungshäusern absetzen.

Durch die gestiegene Mobilität und das Wirtschaftswachstum klettert die Bevölkerungszahl weiter und hält die Nachfrage nach preiswertem



Nicht öffentlich gefördert, aber gemeinschaftlich gebaut: Haustyp I in der Vogelsangstraße



Mehrfamilienhaus in der Hohenstaufenstraße aus den frühen 1970er Jahren

Wohnraum hoch. 1970 entstand in der *Kölner Straße 20* ein Mehrfamilienhaus mit 27 Einheiten, wie es in dieser Größe für die Zeit typisch war. Allerdings hat es ein Satteldach statt des damals weit verbreiteten Flachdachs. Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Mosselland ist in Sinzig sehr aktiv und baut 1973 in der *Hohenstaufenstraße 52, 54, 56, 58* vier Mehrfamilienhäuser. Diese Gesellschaft wurde 1974 als Investor in der *Mühlenbachstraße 21* und 23 tätig und baute das Gebäude, in dem sich lange Zeit die Woolworth-Filiale befand bzw. heute die NKD-Filiale befindet.

Längst gestaltet sich die Wohnraumförderung anders als noch um 1890 zu Zeiten der Stadtmauer-Reste. Grundstücke stellen Kommunen in der Regel nicht mehr zur Verfügung, und dass sie als Bauträger auftreten, ist zwar möglich, aber eher selten. Dreh- und Angelpunkt ist die Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz (ISB). Sie gibt Investoren - Privatleuten, Kommunen oder Wohnungsbaugesellschaften - Darlehen und Tilgungszuschüsse, wenn diese Wohnungen für einkommensschwache Mieter bei gedeckeltem Mietzins errichten. Auch für Familien mit relativ geringen Einkommen, die bauen wollen, gibt es solche Programme. In der Skala der Förderdringlichkeit von eins bis sechs ist Sinzig übrigens unter der Ziffer drei im Mittelfeld eingruppiert – das bedeutet zwar keine akute Wohnungsnot, aber immer noch Handlungsbedarf für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Quellen:

- Hardy Rehmann/Matthias Röcke: *Architektur in Sinzig. Bauliche Entwicklung einer Kleinstadt am Mittelrhein*. Sinzig 2016.