

## Die Geschichtswerkstatt Gallus berichtet

Historisches und Aktuelles

Ausgabe Oktober 2021



## Früher sozialer Wohnungsbau im Gallus

### Erster Teil

Liebe Leserinnen und Leser,

der soziale Wohnungsbau in Frankfurt am Main begann schon in der Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Gründung der „Frankfurter Gemeinnützigen Baugesellschaft“ im Juli 1860, initiiert von „wohl wollenden“ Bürgern<sup>1</sup>, getragen von 94 Aktionären. Die Baugesellschaft kaufte zunächst Häuser auf, bebaute jedoch dann schon ab 1862 ein größeres Areal an der Darmstädter Landstraße.

Die Wirtschaftskrise (Gründerkrise) von 1873 führte fast zum Konkurs, denn die Arbeiter fanden in der Stadt keine Beschäftigung mehr und strömten aufs Land, so dass nun viele Frankfurter Wohnungen leer standen<sup>1</sup>. Durch die anschließende wirtschaftliche Erholung machte sich bald wieder Optimismus breit und neu ge-

gründete Wohnungsgesellschaften begannen zu bauen, auch im Gallus.

Zwischen 1870 und 1890 hatte sich Frankfurts Bevölkerung von 90.000 auf 180.000 verdoppelt, nur zum kleinen Teil durch Eingemeindung, u.a. von Bornheim. Eine unglaubliche Herausforderung für den Wohnungsbau. Insbesondere Arbeiter:innen lebten in beengten, oft auch unhygienischen Verhältnissen. 1890 gründete



Wohnblock des „Fiskus Eisenbahn“ an der Galluswarte 1975, bald darauf abgerissen. Heute steht dort das Ärztehaus. (© ISG Renate Ullrich)

deshalb der Philanthrop Charles Hallgarten mit Unterstützung des Sozialpolitikers Karl Flesch die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (ABG), um den sozialen Wohnungsbau in Frankfurt zu fördern. 605 Frankfurter Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich am Stammkapital der Gesellschaft, die ihre ersten Bauten im Nordend erstellte.

Zu den großen Schwierigkeiten der gemeinnützigen Gesellschaften gehörte auch damals schon die Beschaffung und Finanzierung von geeignetem Baugrund. Im Gegensatz zur aktuellen Situation betrieb die Stadt zu jener Zeit den vom Oberbürgermeister Johannes von Miquel begonnenen Weg des Grunderwerbs, so dass viele Grundstücke in ihrer Hand waren. 1889 gehörte Miquel zu den Gründern der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (ABG), einer von Frankfurter Bürgern gestifteten Einrichtung zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus. Jedoch klagte diese stellvertretend für alle gemeinnützigen Gesellschaften „Wenn freilich die Stadt oder eine der öffentlichen Stiftungen Terrain ankauft und es unbenützt liegen läßt, oder als Ackerfeld verpachtet, obwohl es im

Bereich der Bebauung liegt, so treibt sie damit den Preis des Privatgeländes in die Höhe und verteuert speziell den Wohnungsbau (...)"<sup>2</sup>

Das Gallus war damals ein sich geradezu explosionsartig entwickelndes Frankfurter Neubaugebiet westlich der Galluswarte zwischen den Bahngleisen des Güterbahnhofs, heute der Bereich der Europaallee, und der südlich gelegenen Fernbahn. Frankfurt, das die „schmutzige“ Industrie viele Jahre in die Umlandgemeinden verdrängt hatte, bot hier angesichts des zukunftsreichen, beginnenden zwanzigsten Jahrhunderts erstmals im großen Maße Baugrund für neue Fabriken und Gewerbe. Ortsnah, denn damals war Pendeln über Distanzen von vielen Kilometern nicht möglich, fehlten Wohnungen für die Arbeit suchenden Menschen, die auf dem Land kein Auskommen fanden. Nur langsam begann die Bautätigkeit, die der neuen Bevölkerung Unterkunft bieten sollte.

### **Ab 1884 Wohnungsbau des Preußischen Staates: Fiskus Eisenbahn**

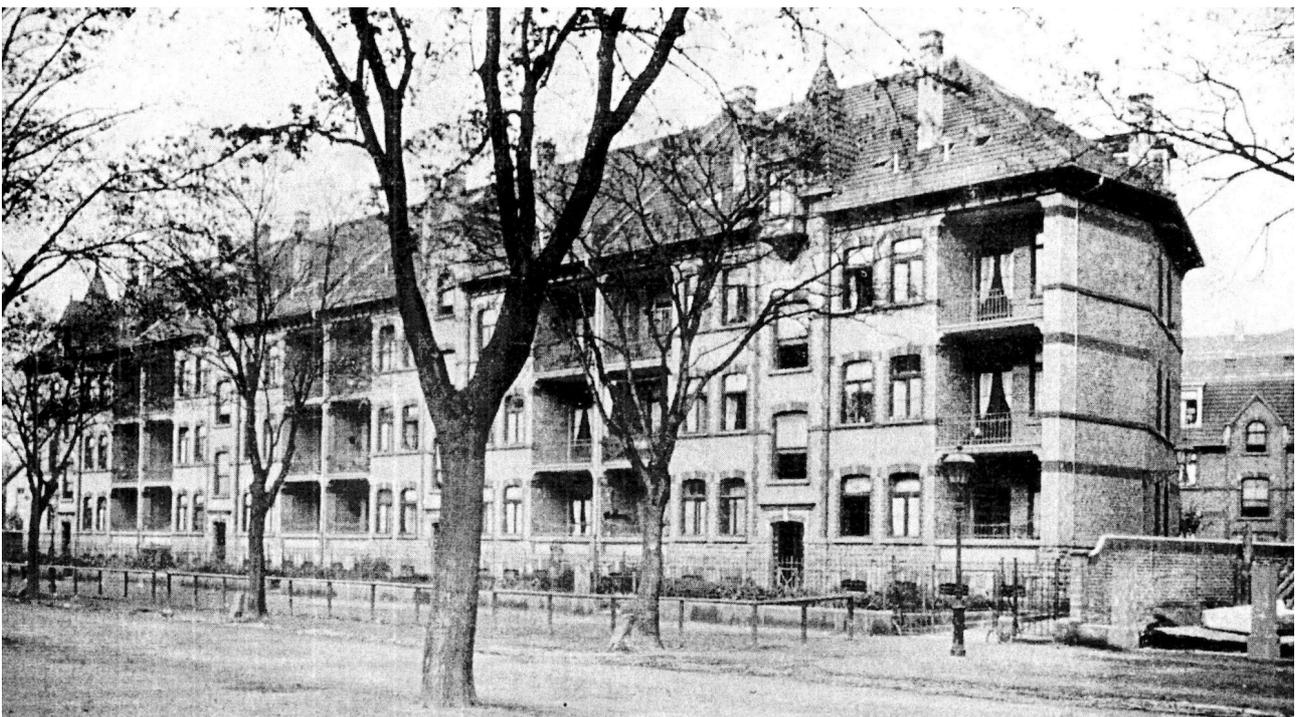
Die Frankfurter Wohnungsnot des auslaufenden 19. Jahrhunderts traf die Beschäftigten der Bahn wie alle anderen. So entstanden, von der Staatseisenbahn finanziert, im Gallus bereits zwischen 1884 und 1892 für ihre Bediensteten an der Weilburger Straße 6 Häuser mit insgesamt 18 Dreizimmer-Wohnungen. Die Bombennächte des zweiten Weltkriegs haben sie zum Teil verschont, mehrere stehen noch heute, Nr. 7, 13, 15a, 15 sowie hinter der Gleisbrücke Nr. 19 und 21.

Der 1904 vom Fiskus Eisenbahn, eine Tochter der Hessischen Staatseisenbahn, erbaute langgezogene Block, der an diese anschloss (Foto Titelseite), existiert heute nicht mehr. Er begann südlich der Galluswarte am Bahndamm der Mainzer Landstraße und zog sich um's Eck bis in die Weilburger Straße hinein, 7 Häuser mit 56 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen über drei Etagen plus Dachgeschoss. Im Krieg wurde der östliche Teil zerstört. Heute steht hier ein Hotel und das Ärztehaus.

Die Staatseisenbahn baute vor dem ersten Weltkrieg weiter, auf eigenen Grundstücken entstanden für ihre Beschäftigten rund 40 Häuser entlang der Ostseite der Hufnagelstraße bis nördlich der Idsteiner Straße mit über 300 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Viele Gebäude gibt es noch heute, verändert durch Wiederaufbau und Sanierung. Nach der Privatisierung der Deutschen Bundesbahn wurden die Häuser in den 90er Jahren an die Deutsche Annington veräußert, heute die Vonovia.

### **1899 Galluswarteblock**

Das erste größere soziale Wohnungsbauprojekt im aufblühenden Gallus wurde 1899 an der Hufnagelstraße 7-9 und Mainzer Landstraße 240-248 von der ABG errichtet, die Gebäude stehen noch heute. Es entstanden 11 Häuser mit 99 Wohnungen, eine 1 Zimmer-, 40 2 Zimmer- und 59 3 Zimmerwohnungen<sup>1</sup>.



Galluswarteblock, der an der Mainzer Landstraße gelegene Teil, 1910 fotografiert. © ISG S7A 1998-12158

1902 betrug der Durchschnitts-Taglohn einer Arbeiterin oder Arbeiters 2,50 Mark. Was konnte man für eine angemessene wöchentliche Miete von 3-5 Mark an diesem Ort bauen? Für jede Mietpartei gab es drei Zimmer mit an die Wohnung angrenzendem Abort (WC), eine Dachbodenkammer für Gerümpel und einen abgeschlossenen Kellerraum. Wie die Armen es damals gewohnt waren, musste in einem Zimmer gekocht werden, eine Küche gab es nicht. Hier stellte die Wohnungsbaugesellschaft einen Gas-Automaten. An der Haustür gab es für jede Partei Brief- und Brötchenkästen. Das Bad im Keller und die Waschküche konnte jede Mietpartei an einem Tag der Woche nutzen.

Es hatte sich bewährt, die Mieter:innen an der Verwaltung zu beteiligen, vor allem, um Konflikte zu lösen. Hierzu wurden „Obmänner“ gewählt. Die „Obmänner“ eines Baublocks bildeten zusammen mit dem Verwalter die Mieter-Ausschüsse. Die Gesellschaft schuf zudem Konsum-Vereinigungen zum Einkauf der Kohlen und Kartoffeln. Im Sommer und Herbst „engros“ eingekauft, zahlte jede Mietpartei zunächst 30 % an, der Rest wurde dann von der Gesellschaft monatlich eingezogen, ohne dass verzinst wurde. Der 1902 eingeführte Kartoffeleinkauf wurde allerdings aus Gründen der „Zweckmäßigkeit“ 1910 schon wieder eingestellt. Aus einem auf Spenden aufgebauten Wohlfahrtsfonds wurden von der Baugesellschaft kleine Leihbibliotheken aufgebaut<sup>3</sup>. In den großen Blocks des Nordends hatte die Gesellschaft für soziale Einrichtungen gesorgt, die in den kleineren, weit vom Stadtzentrum entfernten Baublocks im „wilden Westen“ bzw. „Neu-Kamerun“<sup>3</sup> fehlten. An der eher kleinen Liegenschaft Hufnagelstraße/Mainzer Landstraße hatte der Verein „Frauenhilfe“ immerhin eine kleine „Kinder-Verwahranstalt“ aufgebaut<sup>3</sup>.

### **Erbbaurecht ab 1900: Durchbruch für den Sozialen Wohnungsbau**

Jahrelang hinkte die Fertigstellung kostengünstiger Arbeiterwohnungen mangels angemessenen Baugrunds dem Bedarf hinterher. Den Durchbruch für sozialen Wohnungsbau brachte 1900 die Verankerung des Erbbaus, also das Pachten von Baugrundstücken im Bürgerlichen Gesetzbuch, der den Baugesellschaften günstigen Baugrund ermöglichte. Die Stadt Frankfurt förderte seit 1900 durch die Vergabe von Erbbaurechten den Bau preisgünstiger Wohnungen. Das Erbbaurecht ist das Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Der Erbbauberechtigte wird für die Dauer der Vertragslaufzeit Eigentümer des Gebäudes, aber nicht Eigentümer des Grundstücks. Der Erbbauberechtigte zahlt keinen Kaufpreis für das Grundstück, sondern einen jährlichen Erbbauzins für die Dauer seiner Nutzung<sup>4</sup>. Der 1909 fertiggestellte „Erbbaublock“ an der Mainzer Landstraße westlich des Taunusdamms war die erste deutsche Siedlung, die nach diesem Recht erstellt wurde<sup>2</sup>. Doch dazu später im zweiten Teil.

### **1902-1904 Erste Hellerhofsiedlung**

Die Aktiengesellschaft „Hellerhof“ wurde 1901 mit einem Kapital von 900.000 Mark gegründet. Hiervon übernahm die Stadt Frankfurt 100.000 Mark an Aktien<sup>1</sup>. Nördlich der Mainzer Landstraße

erbaute die Hellerhof AG 75 Doppelhäuser mit 762 Wohnungen. Davon 106 Einzimmer-Wohnungen und 106 Zweizimmer-Wohnungen ohne Küche, 344 Zweizimmer-Wohnungen und 206 Dreizimmer-Wohnungen jeweils mit Küche. Die Wohnungen mit Küche verfügten über ein eigenes Bad, alle Wohnungen hatten ein WC und Dachboden- und Kellerabteile. Eine architektonische Neuheit, aber nicht unbedingt eine Verbesserung, waren die Lichthöfe mit eingebautem „Luftkanal“. Die Wohnungen hatten Steinböden, was wegen der Kälte oft bemängelt wurde. Den Mietparteien der größeren Wohnungen wurde ein Gartenan-



Erste Hellerhofsiedlung, Schloßborner Str.; Foto: © Golz

teil zur Verfügung gestellt und jeweils 3-5 Wohnungen teilten sich eine Waschküche. Die Stadt ließ Kanal- Wasser- und Gasleitungen legen und die Straßenbahnlinie wurde von der Galluswarte bis zur Rebstöcker Straße verlängert<sup>1</sup>. Siehe auch im Buch: Hanne Emrich: „Was das Gallus bewegte“.

## 1904 Kölner Straße 18-24

Die größte der Frankfurter Wohnungsgenossenschaften, der Volks- Bau- und Sparverein (VBS) wurde 1901 hauptsächlich von organisierten Arbeiter:innen gegründet. Die Gründung war durch eine Kommission des Mietervereins angeregt und vorbereitet worden. „Minderbemittelten“ Familien und Personen sollten gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigen Preisen beschafft



Kölner Straße 18-24, fotografiert 1930. Die in den Bombennächten beschädigten Häuser wurden 1950 mit verändertem Dach, sowie ohne Risalit im Mittelteil, wieder aufgebaut. Foto © ISG S7A 1998/12153

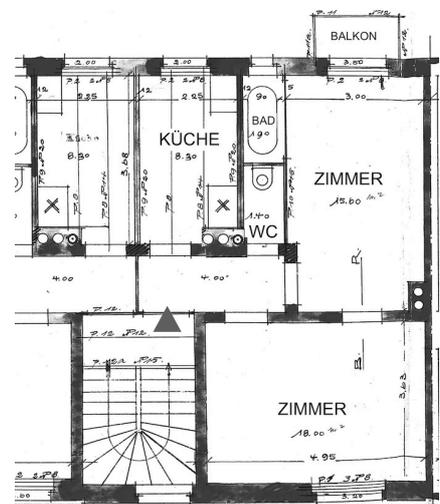
werden. Die Genossenschaft wuchs schnell, da sie die Häuser auf nach dem neuen Erbbaurecht günstig erworbenen Grundstücken errichten konnte. 1903 wurde der Erbbauvertrag über die Kölner Straße geschlossen. Hier entstanden vier dreistöckige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss und 32 Wohnungen zum Teil mit eigenem Bad, zum Teil mit Bademöglichkeit<sup>5</sup>.

Fortsetzung folgt im zweiten und dritten Teil

Lutz Mohnhaupt

Quellen:

- 1 Franz Adler: Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a.M., 1904, S. 91 ff
- 2 Wilfried Ehrlich: Bauen für ein neues Leben, 100 Jahre Aktienbaugesellschaft, 1990, S 37 ff
- 3 Wilfried Ehrlich: Bauen für ein neues Leben, S. 53, 55
- 4 waisenhaus-frankfurt.de, abgerufen 19.8.2021
- 5 Henriette Kramer: Anfänge des sozialen Wohnungsbaus in Frankfurt a.M., 1978



Historischer Grundriss, Kölner Straße 18-24. Zwei Zimmer, Küche, WC und „Frankfurter Bad“, mit Vorhang vom Zimmer getrennt. © VBS

**HISTORISCHER GALLUS KALENDER 2022 A3 Format**  
Jetzt erhältlich über [GWGallus@gmail.com](mailto:GWGallus@gmail.com)

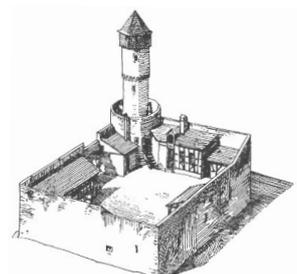
**400 SEITEN GALLUS-GESCHICHTE IN EINEM BAND**

Die Geschichtswerkstatt Gallus berichtet  
Sammelband mit den Info-Ausgaben 1 bis 100 im Format A4  
Erscheint am 5. Dezember. Vorbestellen: [GWGallus@gmail.com](mailto:GWGallus@gmail.com)

Herausgeber: Geschichtswerkstatt Gallus, Frankenallee 166, 60326 Frankfurt am Main  
V.i.S.d.P. sind die jeweiligen Verfasser der namentlich gezeichneten Artikel.

Leser- u. Leserinnenanfragen: E-Mail: [GWGallus@gmail.com](mailto:GWGallus@gmail.com)

Der Druck des „INFOS“ wird vom Caritas Quartiersmanagement im Programm „Aktive Nachbarschaft“, der Druckerei Werbeservice Wolf und Herrn Uhl/Autohaus Gruber unterstützt.



**Geschichtswerkstatt  
Gallus**