



Fotos: Markus Noichi, Stadtarchiv Wangen, Wohnen plus

Zeitgemäß wohnen, wo die Weber wirkten

Die ehemalige Textilfabrik ERBA gehört untrennbar zur Industriegeschichte der Stadt Wangen. Hier wurden in großem Stil Tuche gewoben und Baumwolle gesponnen. Die Wohngenossenschaft »Wohnen plus« will nun die früheren Arbeiterwohnungen auf dem inzwischen brachliegenden Gelände behutsam modernisieren und hier neuen Wohnraum entstehen lassen

Oben: Bauleute an der neuen ERBA-Spinnerei. Oben rechts: Theo Keller besichtigt die ehemaligen Arbeiterhäuser auf dem ERBA-Gelände in Wangen. Hier sollen Mieter künftig rücksichtsvoll renovierten Wohnraum beziehen

Geschichte erleben: Das ist in Wangen möglich wie in wenigen anderen deutschen Städten. Der mittelalterliche Kern ist greifbar erhalten. Doch das ist beileibe nicht der einzige Gruß aus der Vergangenheit. Ein Stück Industriekultur ist das Gelände der ERBA, der Baumwollspinnerei und -weberei Erlangen-Bamberg. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde hier eine »Stadt in der Stadt« errichtet. Wohlgermerkt nicht nur riesige Hallen für die Fertigung, sondern auch Wohnhäuser, Kindergarten und Altenheim. Und ein »Konsum« zum Einkaufen. Praktisch alles, was eine Siedlung ausmacht, bis auf einen Friedhof. Seit die ERBA 1992 in Konkurs ging, liegt das Gelände im Dornröschenschlaf, modert verwunschen-romantisch vor sich hin. Die Stadt erwarb es und will es mit der Landesgartenschau 2024 wieder zum Blühen bringen. Wachgeküsst werden soll das Dornröschen-Gelände erst mal mit einem bereits durchgeführten Ideen-Wettbewerb. Wir können in diesem Artikel nicht alle Projekte präsentieren, die hier auf den 57 Hektar entstehen sollen. Stellvertretend beleuchten wir die neu gegründete Wohngenossenschaft »Wohnen plus«. Die Idee: Drei Reihenhauseinheiten, frühere Arbeiterwohnungen, renovieren und hier ca. 20 Wohnungen einbauen, zwischen 45 und 120 Quadrat-

meter groß. Gemeinschaft steht im Vordergrund. Mehrere Generationen sollen zusammenleben, großteils barrierefrei. Auch einen extra Gemeinschaftsraum wird es geben. Und vor allem: Über eine Genossenschaft wird alles finanziert. Die Mitglieder erwerben keine festen Wohnungen, sondern unkündbare Wohnrechte, die über Genossenschafts-Anteile und Miete bezahlt werden. Das hat den Vorteil, dass Wohnungen leichter getauscht werden können, sozusagen mitwachsen oder -schrumpfen. Der Wangener Architekt Theo Keller ist der »Kondensationskern« von »Wohnen plus«. Als Planer mit fast 30 Jahren Berufserfahrung hat er keine romantisch-naiven Vorstellungen. Mehr als die Ziegelmauern und Dachstühle als »Rohbau« wird man nicht erhalten können. Aber dieser »Rohbau« ist weitgehend stabil. Die Vollziegel stehen fest unter blätternem Putz, wie man bei einer Besichtigung feststellen kann. Und beim Kratzen und Stochern spürt man: Hier hat der Zahn der Zeit noch nicht genagt. Aber um gewisse Umbauten wird man nicht herumkommen. Toiletten auf Treppenpodesten zwischen den Stockwerken, das geht heute nicht mehr. Da ist es ein Vorteil, dass die Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, sondern »nur« unter Ensembleschutz. Dass es möglich

ist, den Charme solcher Bauten zu erhalten, zeigen vorbildlich renovierte, ganz ähnliche Häuser desselben Architekten Josef Philipp Manz auf dem ehemaligen ERBA-Gelände in Erlangen. Sie werden bereits seit 1989 wieder bewohnt und sind sehr beliebt. Keller hat einen langen Atem: 2009 warb er im ersten Brief an die Stadt für seine Idee. Im August 2011 stellte »Wohnen plus« den offiziellen Antrag auf Überlassung der Immobilien. »Wir müssen erst das Ergebnis des Wettbewerbs abwarten«, war lange Zeit das Argument, warum keine Entscheidung fallen konnte. Das gilt jetzt nicht mehr. Die Würfel sind gefallen. Beide erste Preisträger des Wettbewerbs sprechen sich für den Erhalt der Reihenhäuser aus. Zwei bis drei Millionen Euro wird das Renovieren kosten. Die Kalkulation ist wie bei normalen Häuselbauern: 1/3 Selbstbeteiligung, 2/3 wird finanziert. Zusätzliche Genossenskkredite, Zuschüsse, KfW-Darlehen und mehr erleichtern die Finanzierung. Da kein sichtbares Fachwerk zu erhalten ist, kann man die Häuser von außen etwa mit Holzfaserplatten dämmen. Nach Westen kann sich Keller auch, in der Tradition dieser Gegend, einen Schild aus Brettern vorstellen. Hier würde er zusätzliche Fenster hineinbrechen und Balkone auf Ständern hinstellen. »Authentisch ja, aber nicht übertreiben«, ist sein Motto. Er weiß: Die billigste Variante ist die Renovierung nicht. Abreißen und monotone Kästen hinstellen, das könnte man wohl billiger. Aber Charme und Atmosphäre alter Zeiten wären dann für immer verloren und müssten moderner Effektivität und Rechtwinkeligkeit weichen. Um ihre ernstesten Absichten zu beweisen, packten letzten Herbst acht der 20 Genossen an und machten die Dächer winterfest. Schlossen die Löcher mit Biberschwänzen. Ein Zimmerer stellte seine Hebebühne zur Verfügung. Das größte Gestrüpp zwischen den Häusern wurde gerodet. Die Dachrinnen wurden gesäubert. Dass viele gar nicht mehr da waren, auch viele Türen und andere »Mobiliien« fehlen, weil sich hier eine Selbstbedienungsmentalität breit machte – Theo Keller bringt es folgendermaßen auf den Punkt: »S'wird ja sowieso alles weggrissa.«

Die Zeit arbeitet für »Wohnen plus«. München etwa beschloss, in Zukunft bis zu 40 Prozent der öffentlichen neu zu bebauenden Wohngrundstücke an Genossenschaften zu vergeben. Auch unter Anlegern haben diese den Ruf höchster Sicherheit. Spekulationen Einzelner sind hier nicht möglich. Alles wird in der Gemeinschaft entschieden. Das dauert länger, ist dafür aber ausgegoren. Alle zwei Wochen treffen sich die Genossen von »Wohnen plus«. 20 sind bereits Mitglieder, zehn Interessenten gehören noch dazu. Alle vier Wochen werden neue Wohnwillige informiert. Über die Gesichter alter Bauten kann sich Keller begeistern. Die 5. Fassade des Hauses seien die Dächer. Wenn noch alte bunte Ziegel aus dem Lehm ganz verschiedener Gruben und Brände auf den Dächern liegen und diese »Schuppenpanzer« durch jahrzehntelanges Nachstecken neuer Ziegel nach dem Winter immer noch nuancenreicher werden, ist die Schönheit der Dachflächen nicht zu überbieten. In Wangen gibt es noch einige solcher herrlichen Dächer. Auf die einheitlich-sterilen Dächer und Bauten von heute ist er nicht so gut zu sprechen, bemüht sich, es selbst anders zu machen. Schönheit bezahlbar zu machen. Wie Theo Keller erklärt, muss jetzt zuerst der Städtebau, die Parkierung geklärt werden. »Es müssen Grenzen um die Häuser gezeichnet werden. Da sind wir gespannt, ob der Stadtrat den Genossen die Häuser überlässt. Erbpacht ist derzeit angedacht. Es besteht aber auch noch die Möglichkeit, dass die Genossen die Häuser nicht kriegen«, sagt Keller. »Der Gemeinderat darf ja nicht einfach so eine Gruppierung bevorzugen, das heißt, die Häuser müssen ausgeschrieben, sprich: angeboten werden. Wenn dann ein potenter Bauträger aufgrund der schönen Lage und der Grundstücksknappheit in Wangen »die große Geldkarte zieht«, könnte es sein, dass der Gemeinderat für diesen stimmt.« Gespannt kann man sein, wenn die Genossen den Zuschlag bekommen: Architekt Kellers zweites Standbein sind selbst entworfene Türklinken, Beschläge, Geländer und andere Accessoires. Er dürfte der einzige Architekt mit solcherlei Auslagen im Schaufenster sein. Es ist zu erwarten, dass er sich beim Renovieren der Häuser wohl auch um solche Details kümmern wird. Markus Noichi

Oben links: Die engagierten Bürger von »Wohnen Plus« wollen aus den brachliegenden Häusern zeitgemäße Unterkünfte machen. Dabei soll die Gemeinschaft der Bewohner im Mittelpunkt stehen, mehrere Generationen sollen zusammenleben. Oben: Theo Keller mit seinen selbst entworfenen Accessoires

Kurz und wichtig
Genossenschaft Wohnen Plus EG
Zunfthausgasse 7
88239 Wangen
Tel. 07522/913376
E-Mail: eva.wonneberger@gmx.de
Tel. 07522/931458
E-Mail: tk@theokeller.de
www.wohnenplus.wangen.de