



Café Tod

für alle, die über den Tod
schwätza wellat.

1. Februar, 16-18 Uhr

Ulmer Straße 347, S-Wangen

Infos unter:

bestattungen-haefner-zuefle.de

Blättle Stuttgart-Süd



Im Viertel daheim: Infos · Tipps · Hintergründe

Bopser · Heslach · Kaltental · Karlshöhe
Lehen · Südheim · Weinsteige

Trinken und genießen.

MORLOK
Getränke

Das flüssige Sortiment

Getränke bequem einkaufen –
nutzen Sie unseren
Kofferraumservice!
Filderstraße 37

0,5 und 0,33
Jäger Spezial
Schönbuch Braumanufaktur

www.blättle-süd.de

2

Februar 2024

Wird der Gäubahn-Haltepunkt
Heslach reaktiviert? Seite **4**

Doppelhaushalt: Was finanziert
ist – und was nicht Seite **8**

Immobilien-Investoren ums Jahr
1900 im Lehenviertel Seite **10**

Mietshäuser und Investoren um 1900

Nicht nur im Lehenviertel ließen sich in der Gründerzeit Neubauten mit reichhaltigen Fassaden besser vermarkten

Heutzutage hat der Begriff »Investor« im Städtebau einen denkbar schlechten Ruf. Er steht für rein profitorientierte Bauvorhaben in monotoner Architektur. Umso erstaunlicher ist die Erkenntnis, dass die wegen ihrer Vielfalt so beliebte Gründerzeitbebauung in Süd-Quartieren wie dem Lehenviertel ihre Existenz ebenfalls weitgehend der Investortätigkeit von Architekten und Bauunternehmern verdankt.

Neu erschlossene Grundstücke haben diese »Gründer«, sprich: Unternehmer, auf eigene Rechnung mit Mietshäusern bebaut und sie anschließend als Kapitalanlage an investitionsbereite Eigentümer veräußert.

Der glückliche Fund der 1934 im Selbstverlag erschienenen Lebenserinnerungen des Stuttgarter Baumeisters Gottlob Widmann (1852 bis 1931) ermöglicht einen vertieften Einblick in den Investorenbau vor 1914. Und die dankenswerterweise von etlichen aktuellen Eigentümern bevollmächtigten Einsichtnahmen in die historischen Bauakten illustrieren zudem interessante Details im Baugeschehen.

Im 19. Jahrhundert schreitet die Industrialisierung samt der daraus erwachsenden Land-

So vermehrte sich die Bevölkerung bei den alle fünf Jahren erhobenen Einwohnerzahlen zwischen 1871 und 1919 (bereinigt um die Gebietszugewinne Cannstatt und Degerloch) von 92 000 auf 310 000 um mehr als das Dreifache. Proportional vervielfachte sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der »Hauptgebäude« von 4200 auf 12 000. Die zahlreichen Hinterhäuser waren dabei nicht mitgerechnet.

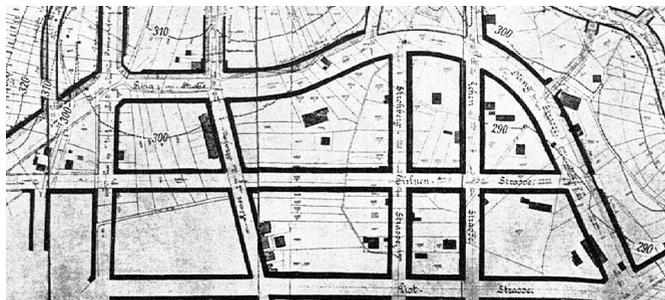
Diese Entwicklung erforderte natürlich die massive Erweiterung der Kernstadt um neue Gebiete. Nach dem ersten »Generalbauplan« des Hofbaumeisters Nikolaus von

gen Frankreich stellte die finanziellen Ressourcen für eine flächendeckende Umsetzung der Stadterweiterung zur Verfügung.

Der von 1901 bis 1908 in Stuttgart amtierende Hochschullehrer und Städtebauer Theodor Fischer überzog in seinen »Baulinienplänen« die Freigelände mit einem an die topografischen Gegebenheiten angepassten orthogonalen Straßennetz, das in den Folgejahren Schritt für Schritt realisiert wurde. Den »Situationsplänen« der diversen Baugesuche ist zu entnehmen, wie aus den privaten Grundstücken die Straßenflächen herausgeschnitten und bisherige Garten- und Gewerbeflächen für den Wohnungsbau umgewidmet wurden.

Die massiven Kosten für das Anlegen, Befestigen und Kanalisieren der Straßen wurden zunächst aus dem Stadthaushalt getragen, zum Beispiel 12 500 Mark für die Anlage der Liststraße 1904. Die »angrenzenden Eigentümer« mussten sie der Stadt dann allerdings ersetzen – ein Verfahren, das heute noch üblich ist.

Zur Erschließung und Wohnbebauung der Erweiterungsgebiete gehörte auch der Aufbau der notwendigen Infrastruktur in Form von Einzelhandel (»Viktualien«, »Kolonialwaren«) und Gastronomie. Im Jahr 1873 kam auf 139 Einwohner eine Gaststätte.



Theodor Fischer entwarf in seinem Baulinienplan von 1903 die Zellerstraße (damals »Ringstraße«) so geschwungen, wie sie bis heute verläuft.

flucht fort. Überdies sinkt die Säuglingssterblichkeit rapide.

Einwohnerzuwachs und Stadterweiterung

Beide Entwicklungen führen in Stuttgart zu einem deutlichen Einwohnerzuwachs mit sichtbaren Konsequenzen für die bauliche Stadterweiterung.

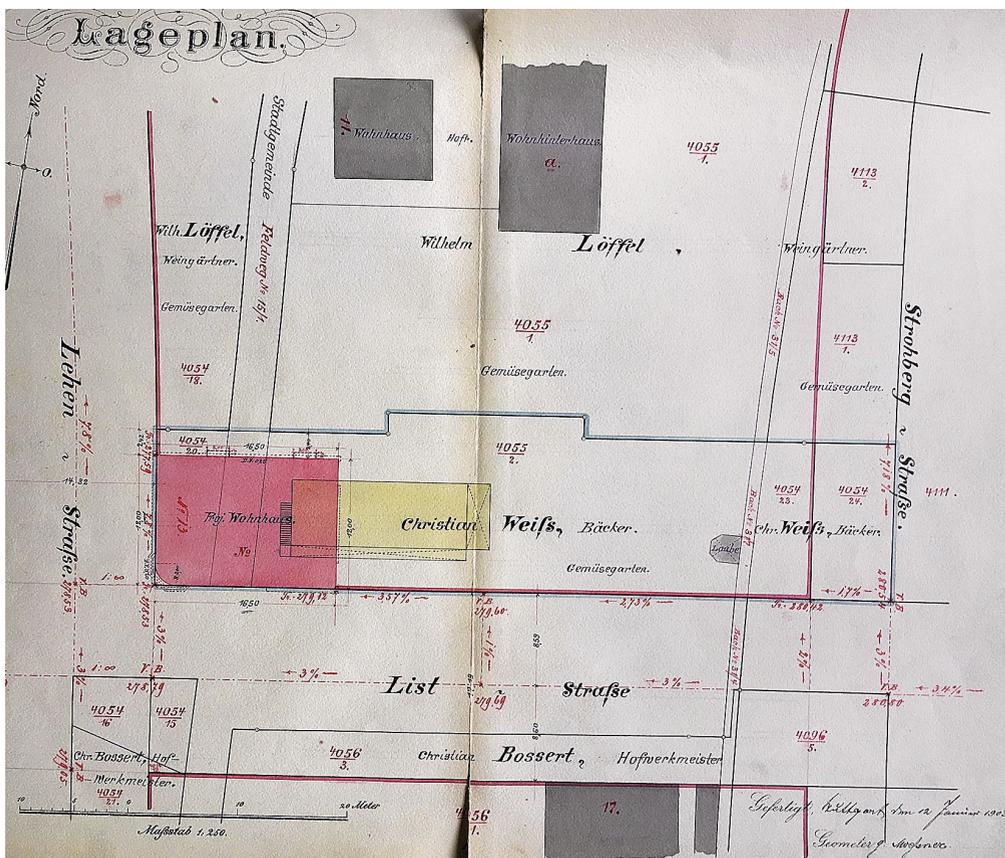
Thouret von 1818 hat man in den Folgejahren die historischen Stadtbefestigungen abgebrochen. Das bis dahin nur locker bebaute und meist landwirtschaftlich genutzte Vorfeld der Stadt wurde damit einer systematischen Erschließung zugänglich gemacht. Aber erst die »Gründerzeit« nach dem gewonnenen 1870er-Krieg ge-



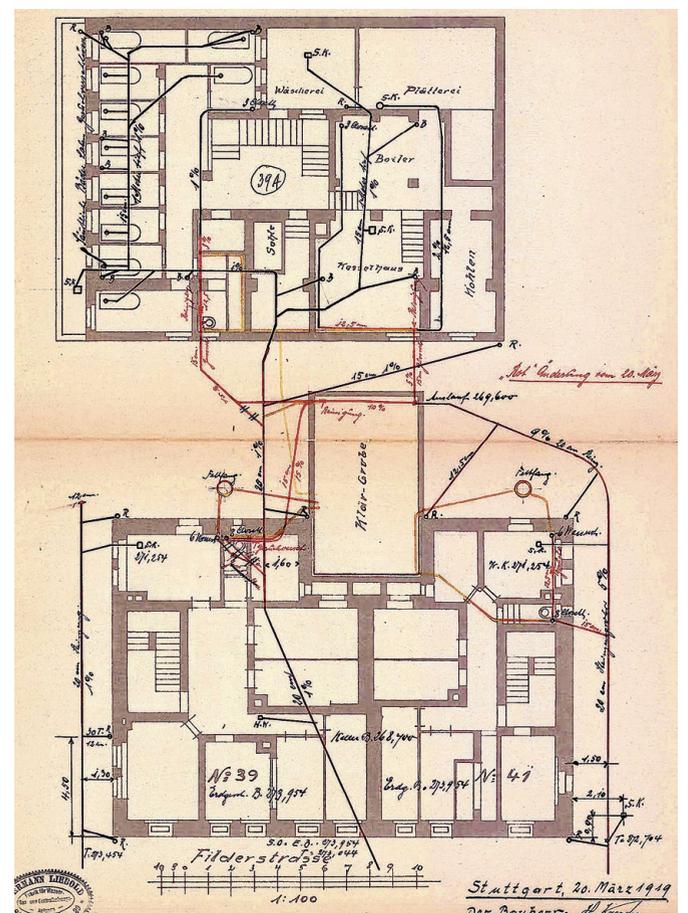
Die Fassade des »Markus-Wannenbads« mit Personal und stolzem Besitzer

Es wurden auch Einrichtungen geschaffen, die heutzutage skurril wirken: So das »Markus-Wannenbad« von Heinrich Kaercher im Hinterhof der Filderstraße 39, das als Ersatz für die in den meisten Wohnungen fehlenden Badezimmer fungieren musste. Es bestand aus zwölf Wannen, Wäscherei und Plätterei sowie einem Kesselhaus und wurde erst 1979 abgebrochen.

Der Anschluss der Wohnungen an die Schwemmwasserkanalisation (»Einleitung von menschlichen Abgängen in die Straßendohle«) erfolgte erst in



Die mit dem Lineal gezogenen Straßen im Lehenviertel wurden mitten in die bestehenden Gemüsegärten gepflastert. Diese waren ursprünglich vom »Feldweg No. 15/1«, dem alten Lehenweg, und einem Bach durchzogen. Die Front an der Liststraße zwischen Lehenstraße und Stroberg gehörte dem Bäcker Christian Weiß. Plan aus dem Baugesuch für das Haus Lehenstraße 13 (Gaststätte Lehen), 1903.



Hausentwässerungsplan aus dem Jahr 1919 für das Doppelhaus Filderstraße 39/41 mit dem »Markus-Wannenbad« im Hinterhaus Filderstraße 39a

Arch u. Bauherr:
H. Kaercher *Zimmerbau-Künigler*

In seiner Doppelfunktion als Architekt und Bauherr hat Bauwerkmeister Heinrich Kaercher 1910 das Baugesuch zum Doppelhaus Filderstraße 39/41 signiert – ein Anbau an sein Dreifachhaus Filderstraße 37/Strohberg 12/14.

den Zwanziger Jahren; bis dahin wurde das Abwasser in Fäkalengruben gesammelt und von Landwirten, ab 1873 von städtischen Pumpwagen abgeholt.

Bauherren, Eigentümer, Mieter

Das Finanzierungsmodell des Mietwohnungsbaus um die Jahrhundertwende beruhte weitgehend auf einer Trennung von Bauherr und späterem Eigentümer. Meist kaufte einer der 80 Stuttgarter Architekten beziehungsweise 70 Baumeister oder Bauunternehmer (Stand: 1900) das unbebaute Grundstück, oft auch ein ganzes Straßenkarree. Er plante als Bauherr das Gebäude, stellte den Bauantrag und organisierte die Bauarbeiten.

Entweder behielt der Bauherr das Haus nach Fertigstellung selbst und vermietete es, oder er verkaufte das Gebäude. Oft waren die Erwerber Handwerksmeister, die selbst in die »bel étage« einzogen, das repräsentative erste Obergeschoss, und im Hinterhaus ihre Werkstatt betrieben. Oder die neuen Eigentümer waren Privatiers (oft vermögende Witwen!), welche nicht im Haus wohnten und von den Mieteinnahmen lebten.

Gottlob Widmann

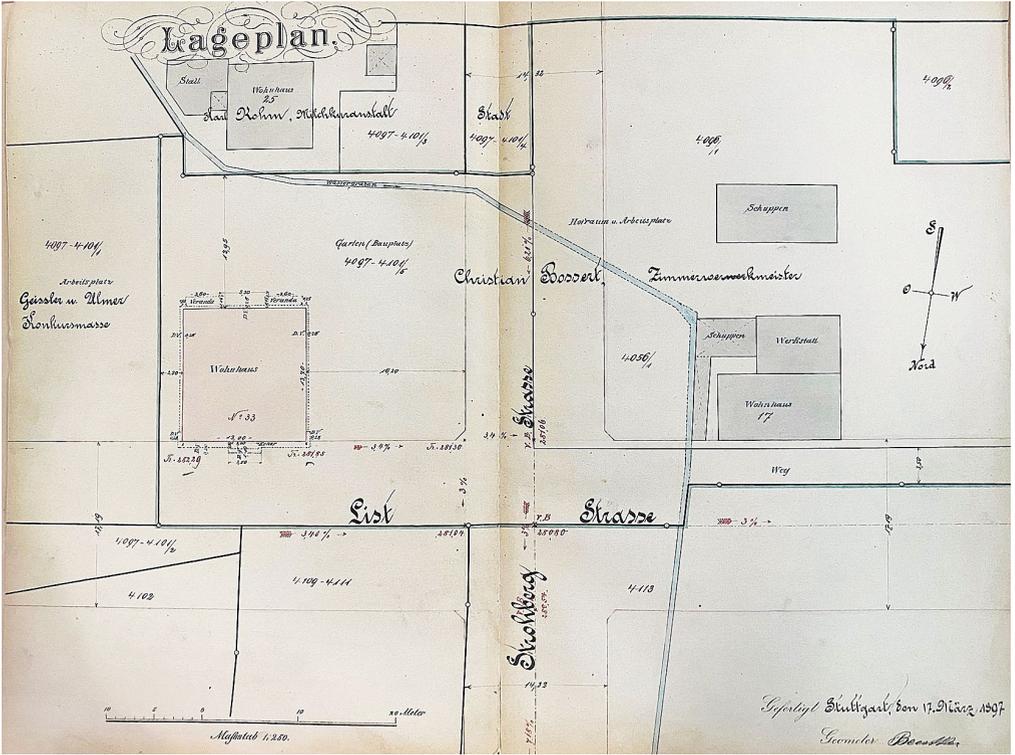
Neben den wenigen großen und heute noch bekannten Stuttgarter Architekturbüros wie etwa Karl Hengerer oder Friedrich Bihl, die mehr auf Großprojekte spezialisiert

waren, betätigten sich eher unbekanntere Namen in diesem Baugeschäft. Zu nennen wären im Lehenviertel beispielhaft: Hugo Burkhardt (Lehenstraße 11), Carl Heim & Heinz Sipple (Filderstraße 33), Wilhelm Mühlbronner (Lehenstraße 9), Karl Schmidt (Filderstraße 43), Alfred Seitz (Lehenstraße 6), Gottlob und Rudolf Stoll (Lehenstraße 10), Heinrich Storz (Lehenstraße 13). Detailliertere Kenntnisse über deren Wirken bedürfte vertiefter Recherchen, wie sie in diesem Zusammenhang nicht zu leisten sind.

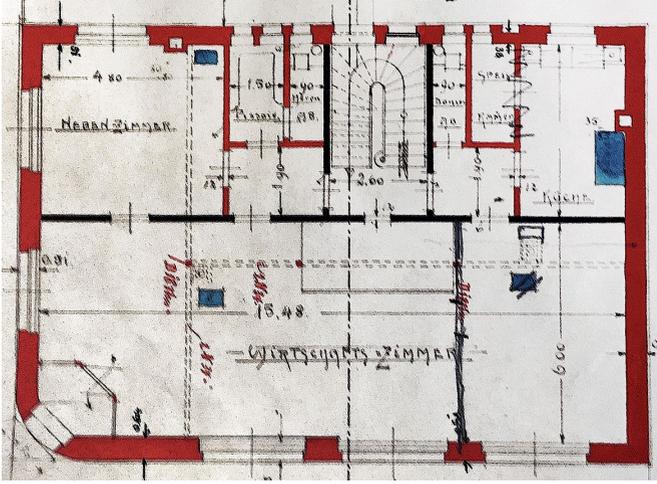
Eine besondere Rolle spielten die Architekten, die ein komplettes Straßenkarree in ihrem Besitz hatten und nach und nach in eigener Regie bebauten. Das Quartier Filder-, Römer-, Liststraße und Strohhberg wurde von Wilhelm Walz als »Lagerplatz« genutzt und ab 1903 mit Wohnhäusern beplant. Auf seinem Grundstück lag auch die heutige Pelargusstraße, die damals noch als »Privatstraße« firmierte.

Herr des Karrees zwischen Filder-, Lehen-, Liststraße und Stohberg war Werkbaumeister Heinrich Kaercher, der besonders beiderseits im Strohhberg durch seine Doppel- (Strohberg 15/17) und Dreifachhäuser (Strohberg 12/14 und Filderstraße 37) auffällt.

Die älteste Blockbebauung begann der Zimmerwerkmeister Christian Bossert ab 1897 oberhalb der Liststraße und die noch nicht ausgebaute »Strohberg-Strasse« überbrückend. Das Ausufer des Grundstücks



Das Gelände von Zimmerwerkmeister Bossert entlang der Liststraße mit »Wassergraben« und Milchkuranstalt



Grundriss der Gaststätte »Lehen« in der Lehenstraße 13 (Ecke Liststraße), wie er im Großen und Ganzen heute noch besteht.

in die freie Landschaft zeigt sich an dem durchlaufenden »Wassergraben« sowie an der Existenz einer »Milchkuranstalt« mit Stall. Das Bauunternehmen Bossert errang bis zu seiner Schließung in den 1970er-Jahren eine dominierende Stellung im Lehenviertel, welche eine ausführlichere Behandlung in einem späteren

Beitrag nahelegt. Der überlieferten Autobiografie von Gottlob Widmann (1852–1931) – der allerdings nicht direkt im Lehenviertel aktiv war – lassen sich viele Details des urbanen Bauwesens um die Jahrhundertwende entnehmen.

Er entstammte einer alten Weingärtnerfamilie, die über erheblichen verstreuten Grundstücksbesitz verfügte. Nach einer Steinhauer-Lehre bei Werkmeister Paul Lauser

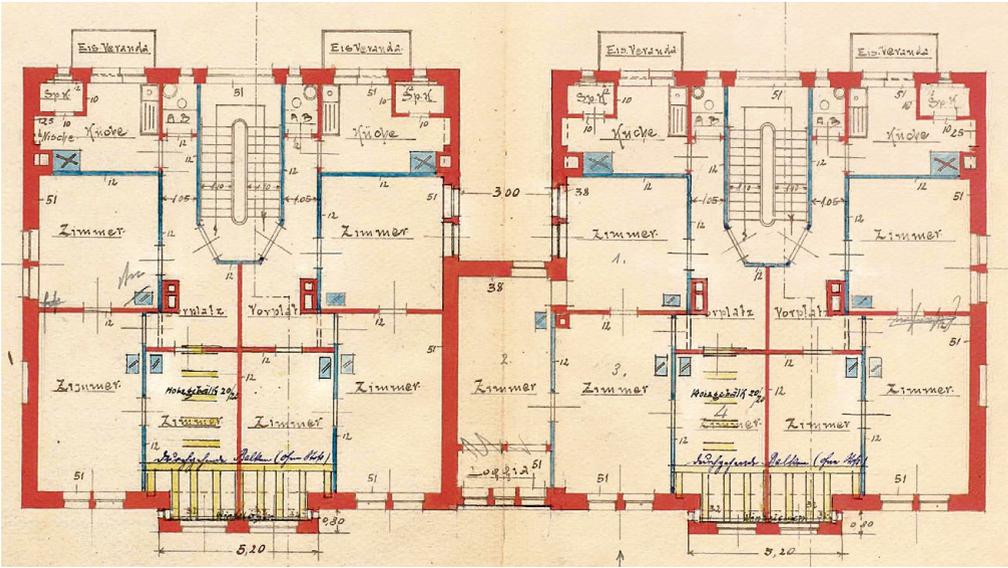
und winterlichem Besuch der vierjährigen Baugewerkeschule wurde Gottlob Widmann 1870 bei Gottlieb Hofacker als Polier eingestellt. Eine für die Gründerzeit typische bewegte Lebensgeschichte führte ihn



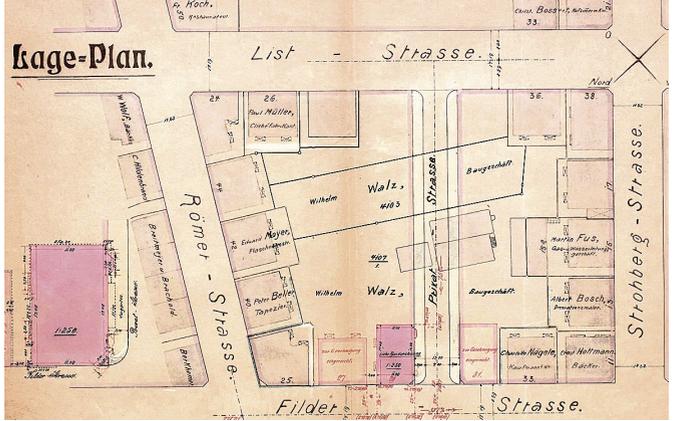
Werkmeister Gottlob Widmann (1852–1931) im Jahr 1888

als Angestellten zu diversen Baufirmen, auch zu einer Beschäftigung nach Calw.

Nach seinem Examen als Baumeister eröffnete er 1881 ein eigenes Baugeschäft, mit



Die Wohnungsgrundrisse der Mietshäuser – hier das Doppelhaus Strohhberg 15/17 – waren standardisiert.



Das Karree Filder-/Römer-/Liststraße/Strohberg gehörte ursprünglich samt und sonders dem Bauunternehmer Wilhelm Walz.

dem er bis nach dem Ersten Weltkrieg »Bautätigkeit auf eigene Rechnung«, aber auch diverse »Fremdbauten« ausführte. Sein ökonomisches Geschäftsleben umfasste Grundstücksgeschäfte aller Art, Ankäufe, Verkäufe, Tausch, auch verbunden mit Streitigkeiten (zum Beispiel mit dem oben genannten Wilhelm Walz); immer wieder hatte er Finanzierungsprobleme zu bewältigen.

Fassaden als Marketinginstrumente im Standardwohnungsbau

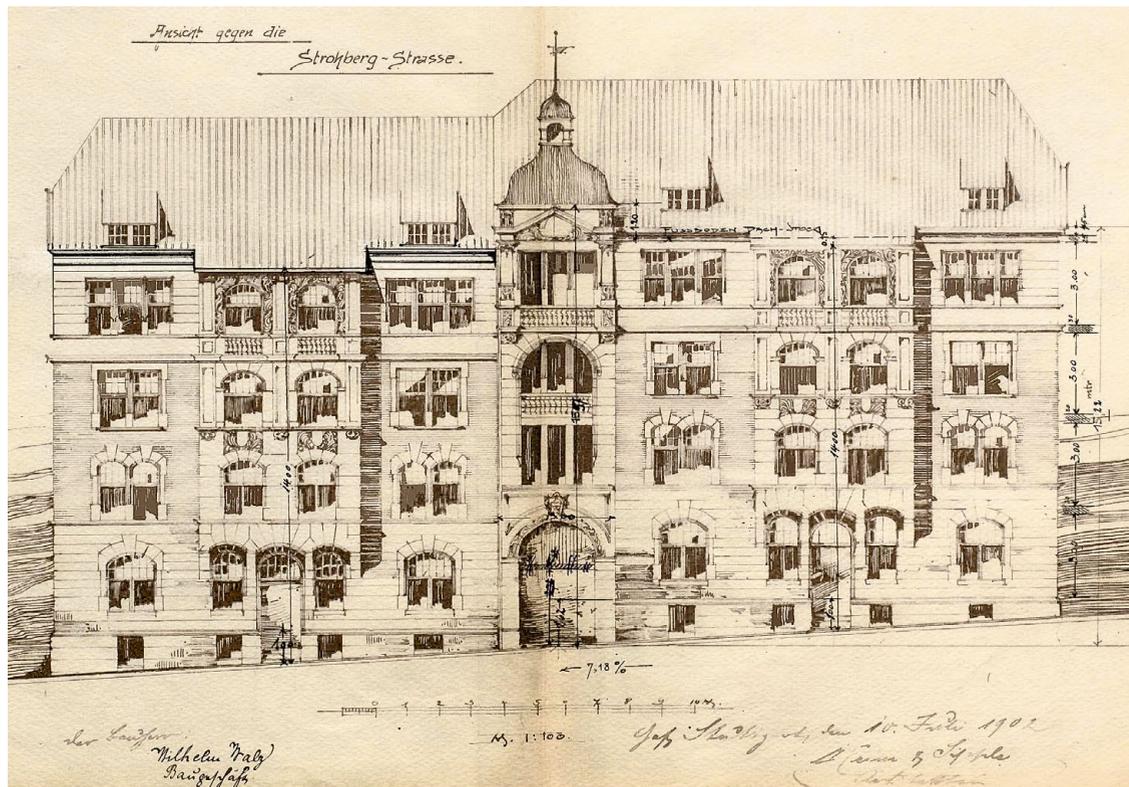
Aus heutiger Perspektive fallen an den Investorenbauten der Jahrhundertwende die reich-

bis zum Klassizismus, standardisierter figürlicher Schmuck, vor allem Masken, aber auch anspruchsvolle thematische und erzählende Plastik.

Der Gestaltungsaufwand war zur Erbauungszeit als Kostenfaktor nicht unumstritten. So äußerte sich Gottlob Widmann immer wieder kritisch über die »viel zu üppige Fassade für ein Dreizimmerhaus«, wie sie sein Gestalter Professor Hermann Rheinhardt gerne in die Bauvorhaben einbrachte: »Ich hatte Kämpfe und Mühe, diese Projekte auf reale Grundlagen zu bringen ... Erst im Jahr 1901 oder 1902 ging man dazu über, die Hausteine [nicht mehr aufwändig auf der Baustelle, sondern] im Steinbruch bearbeiten zu lassen und also fertig zu beziehen.«

Die für den Investorenbau typische Spannung zwischen Vermarktung durch dekorative Repräsentation und wirtschaftlicher Rentabilität lässt sich deutlich wahrnehmen an dem teilweise rabiaten Kontrast zwischen den aufwendigen Schauseiten und den billigsten in unverputzter Ziegelbauweise ausgeführten Rück- und Seitenfronten.

Wesentliches Merkmal dieses Mietwohnbaus für



Aufriss des Hauses Stroberg 15/17, Bauherr: »Wilhelm Walz, Baugeschäft«, Architekten: Carl Heim und Heinz Sipple

den Mittelstand war auch die Standardisierung der Wohnungsgrundrisse. Mit Ausnahme von schwierigen Grundstücksschnitten und Ecklagen bestanden die meisten Häuser aus jeweils zwei Dreizimmerwohnungen pro Stockwerk mit Küche, Speisekammer, Küchenveranda und WC.

Nur die selteneren Vierzimmer-Wohnungen verfügten über eingebaute Bäder. Die Erdgeschosse waren oft durch Ladenlokale belegt. Im Dachgeschoss unterm »Stuttgarter Dach«, dem fiktiven Satteldach mit Blechplattform, fanden sich meist »Kammern« ohne Sanitäranlagen. Sie waren den einzelnen Wohnungen zugeordnet. Hier logierten wohl hauptsächlich die älteren Kinder der mehrköpfigen Mietparteien.

Die Wirtschaftlichkeit wurde noch weiter gesteigert durch die optimale Ausnutzung der Grundflächen mittels zahlreicher Hinterhäuser, die als Werkstätten für die gewerblichen Mieter, aber auch zu Wohnzwecken errichtet wurden. Die Entwicklung der Mobilität seit der Erbauungszeit lässt sich im Umbau mancher Hintergebäude (zum Beispiel Stroberg 17a) von Pferdeställen in Garagen verfolgen.

Die vorgestellten Mietwohnungsbauten sind über hundert Jahre alt und stehen größtenteils unter Denkmalschutz. Auch wenn sie nicht

den aktuellen Dämmvorschriften entsprechen, ist ihr ökologischer Fußabdruck durch die langjährige Erhaltung der Bausubstanz überaus positiv.

Denkmalschutz und Nachhaltigkeit

In ihrer Nachhaltigkeit stellen sie jeden aktuellen Betonbau in den Schatten, dessen Zustand in hundert Jahren man sich kaum vorstellen mag. Und schließlich bieten die dekorativen Details der Fassaden dem Auge, das ästhetischen Halt sucht, jede Menge Abwechslung, Freude und Genuss. Den Fußgängern im Viertel sei deshalb empfohlen, immer wieder einen Blick nach oben zu werfen. Es lohnt sich.

Wolfgang Jaworek

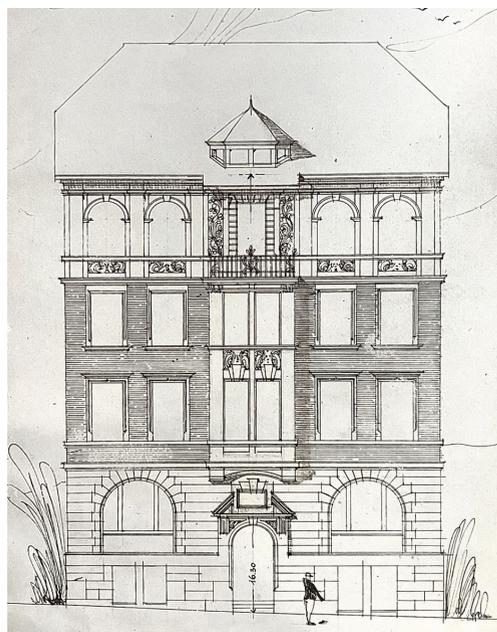
Die Geschichtswerkstatt Stuttgart-Süd e. V. ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Stadtgeschichte Stuttgart (www.stuttgart-stadtgeschichte.de). Auf ihrer Website www.geschichtswerkstatt-stuttgart-sued.de finden sich auch Quellen- und Literaturangaben zum vorliegenden Artikel.

Der Autor ist Historiker, stellvertretender Vorsitzender der Geschichtswerkstatt und lebt seit mehr als 40 Jahren im Lehenviertel.

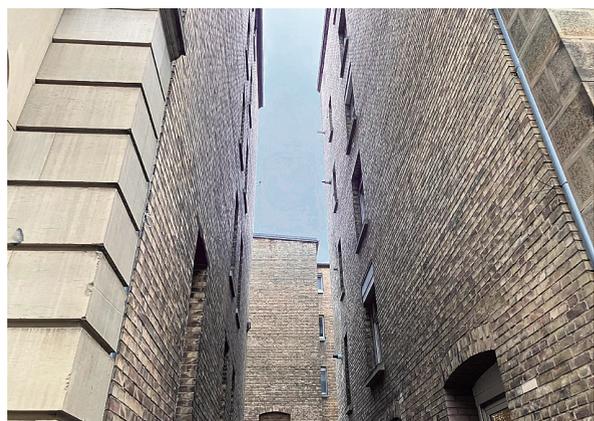
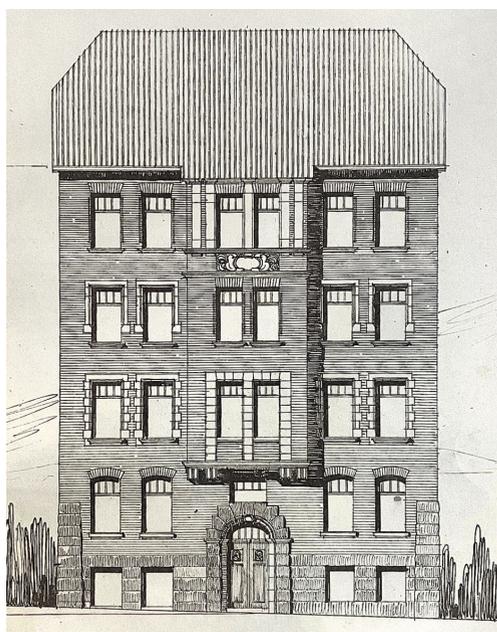


geschichtswerkstatt
stuttgart-süd

haltigen und vielfältigen Fassaden auf. Sie begründen die Beliebtheit und Wertigkeit der Gründerzeitviertel auf dem aktuellen Immobilienmarkt. Als gängige Elemente wurden verwendet: Ornamentik der jeweils dominierenden historischen Stilepoche von der Romanik



Liststraße 33: üppiger Fassaden-Entwurf aus dem ersten Bauantrag von 1897 und vereinfachte Fassade von 1899



Zur Straße Prachtfassaden, an den Seiten und Hinterhäusern dagegen unverputzte Ziegel



Fassadenvariationen am Haus Filderstraße 29: Erker, Werkstein, Putz, Blendfachwerk



Standardfassadenschmuck: Masken und historische Ornamente, hier am Haus Filderstraße 33