

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH

# gewobau

wohnen nah am menschen



Wohnen nah am Menschen.  
Seit 1957.

## Wohnen nah am Menschen

Grußwort von Hartwig Reimann, Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender	3
Grußwort von Karl Inhofer, Regierungspräsident, Regierung von Mittelfranken	4
Grußwort von Xaver Kroner, Verbandsdirektor VdW Bayern	5
Ein halbes Jahrhundert „Wohnen nah am Menschen“	6
Eine Sparaktion zur Beseitigung der Wohnungsnot	8
Eines der ersten Projekte: Wohnanlage Penzendorfer Straße	10
1957 war es so weit: die Gründung der Gewobau Schwabach	12
Damals einzigartig – heute immer noch modern: das erste „Hochhaus“ Schwabachs	16
Immer mit Blick über Schwabach: „Am Hochgericht“ – Wohnen hoch oben	18
Siedlungsgebiet Eichwasen: die „kleine Trabantenstadt“	20
Wohnen fast im Grünen – westlich der Stadt: die Wohnanlage in der Reichenbacher Straße	22
1983 – ein neuer starker Partner: Die Sparkasse beteiligt sich	24
Wandlung eines „besonderen Quartiers“: Wohnsiedlung Fichtestraße – mehr Wohnwert mit großer Energieeffizienz	26
Alte Bausubstanz verdient es, erhalten zu werden: die alten Fischerhäuser – Beispiel gelungener Revitalisierung	28
Herausforderung bei der Sanierung alter Gebäude: die „Zinkburg“ – ein Haus mit besonderer Geschichte	30
Modernisierung auf dem neuesten Stand: das Areal an der Wittelsbacher Straße	32
Die Gewobau Schwabach heute: eine immer wieder dem Gemeinwohl verpflichtete Gemeinschaft	34
Standorte der Wohnanlagen und Häuser: in Schwabach an vielen Orten	36
Stellvertretend für alle hier genannt: Menschen, die für die Gewobau Schwabach etwas bewegt haben	40
Fast schon so etwas wie eine Chronistin: Quelle vieler Erinnerungen aus der Geschichte der Gewobau	42
Gewobau Schwabach morgen: Pläne für die Zukunft	44
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH: der Aufsichtsrat 2007	46
So erreichen Sie die Gewobau Schwabach: der Kontakt zu uns	47
Impressum	47

## Grußwort von Hartwig Reimann, Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender



Hartwig Reimann,  
Oberbürgermeister der Stadt Schwabach  
und Aufsichtsratsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH

50 Jahre Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Schwabach – im Namen der Stadt Schwabach und vor allem auch persönlich gratuliere ich „unserer Tochter“ an dieser Stelle auf das herzlichste.

„Schwabach packt an“ hieß das Motto meines Vorgängers Hans Hocheder in den 1950er und 1960er Jahren, und unter diesem Motto versuchte die Stadt, die durch den Zweiten Weltkrieg entstandene Wohnungsnot zu lindern. Schwabach war trotz Bombardierungen bei Kriegsende so gut wie wieder aufgebaut. Grund für die Wohnungsnot war daher nicht die Zerstörung, sondern der Bevölkerungszuwachs. Während die Stadt vor dem Zweiten Weltkrieg lediglich rund 13.000 Einwohner zählte, stieg diese Zahl durch Evakuierte, Heimatvertriebene und Ausiedler sprunghaft an. 1950 gab es bereits 20.360 Einwohner. Der folgende Wirtschaftsboom ließ aber die Bevölkerungszahl noch einmal wachsen.

Die Schaffung von Wohnraum war also eine der dringlichsten Nachkriegsaufgaben. Das war auch Meinung der Regierung in Mittelfranken, die die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft empfahl. Doch ließ sich dieser Wunsch zunächst nicht verwirklichen.

Erst im Sommer 1957 konnte der Stadtrat einstimmig die Gründung einer „Gemeinnützigen Wohnbau GmbH“, im Volksmund Gewobau genannt, beschließen. Hatte die Stadt Jahre zuvor bei der ersten Idee zu einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft keine Mitgesellschafter gefunden, waren nun die Firmen Bergner, Drei-S-Werk und das Fränkische Überlandwerk bereit, sich an einer GmbH zu beteiligen. Während das FÜW die Gesellschaft bald wieder verließ, wurde 1983 die Sparkasse Mitgesellschafterin mit deutlichem Anteil.

Die Gewobau war bald schon eine tragende Säule in unserer Stadt und ist es bis heute geblieben. Sie bietet vor allem erschwinglichen Wohnraum für Menschen, die sich keine hochpreisigen Wohnungen auf dem freien Markt leisten können. 152 Miethäuser mit 1.245 Wohnungen, daneben gewerblich genutzte Einheiten, Garagen und Stellplätze – insgesamt 85.713,95 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche – stehen zur Verfügung. „Wohnen nah am Menschen“ ist dabei das Motto. Der Mietwohnungsbestand der Gewobau wird auch in der Zukunft für die soziale Stabilität unserer Stadt unverzichtbar sein. Der in einigen deutschen Städten in Mode gekommene Verkauf des kommunalen Wohnungsbestandes an international agierende Finanzinvestoren, um langfristig entstandene Haushaltsschiefen vermeintlich kurzfristig dauerhaft lösen zu können, war daher in Schwabach nie ein Thema und sollte auch keines werden. Neben den Bau von Mietwohnungen traten im Lauf der Zeit Eigentumswohnungen und Reihenhäuser hinzu. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in vorbildlichen Beiträgen zur Altstadtsanierung. Inzwischen werden auch Verwaltungen und Betreuungen fremder Bauvorhaben durchgeführt.

Nun bleibt es, an dieser Stelle allen zu danken, die an der Erfolgsgeschichte der Gewobau mitgewirkt haben: den Gesellschaftern, die neben der Stadt Schwabach die Gewobau tragen, den Geschäftsführern für die Einsicht und Umsicht im Planen und Vorgehen und dem Team für die anhaltend gute und wertvolle Arbeit – qualitativ und quantitativ. Ich wünsche der Gesellschaft eine erfolgreiche Zukunft, auch künftig getragen von dem Gedanken des sozialen Engagements.

Hartwig Reimann,  
Oberbürgermeister

## Grußwort des Regierungspräsidenten von Mittelfranken



Karl Inhofer,  
Regierungspräsident,  
Regierung von Mittelfranken

Zum 50-jährigen Bestehen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach gratuliere ich im Namen der Regierung von Mittelfranken und auch persönlich ganz herzlich.

50 Jahre „Wohnen“ spiegelt auch den sich in diesem Zeitraum vollziehenden gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Wandel in Deutschland wider. Vor allem in der Nachkriegszeit galt es, die aus den Kriegszerstörungen resultierende Wohnungsnot zu lindern und den Heimatvertriebenen aus den ehemals deutschen Gebieten eine neue Heimat zu geben. In den folgenden Jahrzehnten war den Aus- und Übersiedlern und auch sozial schwächeren Menschen ein erschwingliches Zuhause zu ermöglichen, gleichzeitig standen auch die Themen Konversion und Stadtsanierung auf der Agenda.

Bei der Umsetzung dieser Aufgaben zeigte sich die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH immer als ein zuverlässiger und leistungsfähiger Partner, auch für die Abwicklung staatlicher Programme und Finanzhilfen. So konnten wir gemeinsam im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in den letzten zehn Jahren über 950 Wohneinheiten sowohl modernisieren als auch neu schaffen und die Gewobau Schwabach dabei mit 15 Millionen Euro an Fördermitteln unterstützen. Aber auch für die Belange des experimentellen Wohnungsbaus hatte die Gewobau ein offenes Ohr. Dazu nenne ich zwei Modellvorhaben, den „Kostengünstigen Wohnungsbau“ im Stadtteil Eichwasen und das Wohnmodell „Lebenswerte Wohnquartiere“ in der Konrad-Adenauer-Straße, das in den nächsten Jahren zur Ausführung ansteht. Aber auch in der Städtebauförderung konnten wir erfolgreich für den Bürger mit der Gewobau Schwabach und der Stadt Schwabach arbeiten. So flossen ebenfalls in den letzten zehn Jahren fast 4,3 Millionen Euro in den Stadtkern von Schwabach für Baumaßnahmen der Gewobau. Damit konnten herausragende Objekte wie die Zinkburg, die Fischerhäuschen oder auch eine Laubhütte in der Synagogengasse wiederhergestellt und saniert werden.

Als Regierungspräsident von Mittelfranken möchte ich deshalb an dieser Stelle allen Verantwortlichen sehr herzlich für ihre große Leistungsbereitschaft, ihren Mut und ihr Engagement danken, mit denen sie zu einer positiven Entwicklung der Stadt Schwabach beigetragen haben. Gerne haben wir die Gewobau Schwabach in ihrer Arbeit für die Menschen in der Region unterstützt, gerne wollen wir das auch in Zukunft tun.

Ich wünsche der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach eine erfolgreiche Weiterentwicklung, dem Vorstand und der Geschäftsführung eine glückliche Hand, auch künftige Herausforderungen mit der Kraft und Beständigkeit eines städtischen Wohnungsunternehmens zu meistern.

Karl Inhofer,  
Regierungspräsident

## Grußwort des VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.



Xaver Kroner,  
Verbandsdirektor VdW Bayern

Als die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH 1957 zwölf Jahre nach Ende des Zweiten Weltkrieges gegründet wurde, war die Wohnungsversorgung in weiten Teilen Deutschlands nach wie vor desolat. Die damals verantwortliche Stadtspitze hat mit der Gründung auf die Herausforderung reagiert, preisgünstigen und gesunden Wohnraum zu schaffen.

Wohnen ist eines der menschlichen Grundbedürfnisse. An dieser Tatsache hat sich nichts geändert, auch wenn vor 50 Jahren die Ausgangssituation eine völlig andere war. Doch auch heute machen sich die Deutschen Sorgen um ihr Dach über dem Kopf. Drei Viertel der Bundesbürger befürchten laut einer aktuellen Befragung des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen, dass es in Ballungszentren zu wenig bezahlbaren Wohnraum geben wird. 96 Prozent halten Sozialwohnungen gar für unentbehrlich.

Einer der Auslöser dieser Ängste ist die seit einigen Jahren andauernde Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen. Bei der begleitenden Diskussion wird von Seiten der Finanzinvestoren oft auf die mangelnde Renditezielung kommunaler Wohnungsunternehmen verwiesen. Dass es sich bei deren originärem Auftrag nicht um die Erzielung einer möglichst hohen Rendite handelt, sondern um die kommunale Daseinsvorsorge, wird höflich verschwiegen. Oft in Vergessenheit gerät auch die Tatsache, dass kommunale Wohnungsunternehmen weit mehr leisten, als „nur“ die Bewirtschaftung preisgünstiger Wohnungen. Sie betreiben Stadtentwicklung, übernehmen Integrations- und Sozialarbeit. Auf einen Nenner gebracht: Sie sind starke und verlässliche Partner für die Kommunen. Die Gewobau Schwabach ist ein solches Unternehmen, ein verlässlicher Partner für ihre Stadt, der zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts beiträgt.

Der VdW Bayern, der Fach- und Prüfungsverband von fast 500 bayerischen Wohnungsunternehmen, dankt der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH für das in 50 Jahren Geleistete und wünscht denen, die diese erfolgreiche Gesellschaft tragen und führen, weiterhin Mut und Geschick für eine glückliche Zukunft.

Xaver Kroner,  
Verbandsdirektor,  
VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.

50 Jahre Gewobau Schwabach:

## ein halbes Jahrhundert „Wohnen nah am Menschen“



So wollen wir uns begreifen. Und so wollen wir auch gesehen werden. Fünf Jahrzehnte, in denen wir eine Aufgabe erfüllt haben – und auch weiterhin erfüllen werden: möglichst vielen Menschen Wohnraum zu geben. Wohnraum, in dem sie sich wohlfühlen. Sich „zuhause“ fühlen. Und ein würdiges Leben führen können. Diesen (Frei-)Raum wollen wir ihnen schaffen. Eben: Wohnen nah am Menschen.

Heute wollen wir zeigen, was im ersten halben Jahrhundert der Geschichte der Gewobau Schwabach passiert ist. Was wir erreicht haben. Und am Schluss zeigen, was wir noch vorhaben. Dabei können wir nicht auf alle Gebäude und leider auch nicht auf alle Menschen, die für uns aktiv waren, im Einzelnen eingehen. Wir hoffen aber, dass die gezeigten Beispiele möglichst viele Aspekte und Erfolge unserer Arbeit zeigen – und Ihnen einen guten Ein- und Ausblick geben. Auf Gestern, Heute und Morgen.



Harald Bergmann, Geschäftsführer der Gewobau Schwabach seit 2005:  
*„Wenn wir heute auf den Erfolg von 50 Jahren Arbeit im kommunalen Umfeld blicken, macht uns das Erreichte froh. Und auch ein wenig stolz. Wir wollen weiter für die Menschen in Schwabach da sein und ihnen Wohnraum anbieten.“*



# Der erste Schritt zur Gewobau: eine Sparaktion zur Beseitigung der Wohnungsnot



So fing die Wohnsparaktion an: Bitte des Oberbürgermeisters an die Mitbürger, die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen. Groß war die Resonanz bei den lokalen Wirtschaftstreibenden. Die Tatsache, dass man schon damals gemeinnützige Spenden von der Einkommensteuer absetzen konnte, erhöhte die Bereitschaft, Darlehen für das Projekt zur Verfügung zu stellen.

In der Nachkriegszeit war eines der dringendsten Probleme die Schaffung von neuem Wohnraum. Viele Familien waren gezwungen, in großer Enge zu leben, weil es für die geringe Zahl von bezahlbaren Wohnungen viele Bewerber gab. Menschen, die im Lauf der Kriegereignisse vertrieben oder aus anderen Gründen gezwungen waren, neu anzufangen. Oder viele, deren Häuser aufgrund von Kriegsschäden unbewohnbar geworden waren. Die wirtschaftliche Situation war angespannt, so dass allein aus der privaten Hand die Aufgaben der Beschaffung von ausreichenden Geldmitteln für die Erstellung von neuem Wohnraum nicht zu bewerkstelligen war. Da die Stadt nach der Währungsreform 1948 kein nennenswertes Vermögen mehr besaß, hatte sie kein Geld für die Beseitigung der Wohnungsnot. Das war eine Aufgabe für die gesamte Gesellschaft – eben auch für die Bürger der Stadt – und ein Hauptanliegen von Oberbürgermeister Hans Hocheder. 1949 rief er in dieser Situation die Aktion „Schwabach packt an“ ins Leben. Eine Wohnsparaktion sollte Geldmittel beschaffen, die zum Bau von Wohnungen benötigt wurde – ohne Haushaltsmittel aus der klammen Stadtkasse in Anspruch zu nehmen. Das Geld wurde von Bürgern der Stadt als Darlehen gegeben. Die Bereitschaft, diese Aktion zu unterstützen, war besonders bei den Unternehmen groß, denen Arbeitskräfte fehlten. Bewerber entschieden sich damals oft dafür, eine Stelle anzutreten, wenn der baldige Bezug einer Wohnung in Aussicht stand. Aus den Mitteln der Wohnsparaktion entstanden bis zur Gründung der Gewobau etwa 200 Wohnungen.



Die Spendensammlung war ein großer Erfolg. Ein Brief von Oberbürgermeister Hans Hocheder, mit dem 1963 das Ende der Wohnsparaktion bekannt gegeben wurde: Nahezu 1,2 Millionen DM kamen für Wohnbauprojekte zusammen.



Ein Bautagebuch aus dem August 1953. Der leitende Bauingenieur erfasste täglich Angaben über geleistete Arbeiten, Aushubmengen und – ganz wichtig – das Wetter.

**Schwabach:**  
Hans Hocheder wird von der amerikanischen Militärregierung am 29. April 1945 als Bürgermeister der Stadt eingesetzt.



**Schwabach:**  
31. Januar 1946: Hans Hocheder wird vom Stadtrat zum „Ersten Bürgermeister“ Schwabachs gewählt.

1948

**Schwabach** erhält den 1940 verlorenen Status der kreisfreien Stadt zurück, steht nicht mehr unter der Aufsicht der Landkreis-Verwaltung.



1950

**Stadt Schwabach:**  
Im Stadtteil Vogelherd, am Igeldorfer Weg, werden städtische Notbehausungen gebaut.



1953

**Deutschland:** Bescheidenes Startkapital für den Neuanfang – Lastenausgleich für Vertriebene und Flüchtlinge wird im Bundestag beschlossen.

1954

**Schwabach:**  
Die Planung der ersten Gebäude der Wohnanlage Penzendorfer Straße (Nr. 43 und 43a) beginnt im Herbst 1954.

1945

**Schwabach:**  
Nach Ende des Krieges stand die Versorgung der Menschen mit Nahrungsmitteln im Vordergrund – und die Unterbringung von vielen Flüchtlingen.

1946

**Deutschland:**  
Die Währungsreform findet statt. Die alte Reichsmark wird in den westlichen Besatzungszonen durch die D-Mark ersetzt. Das Vermögen der Kommunen wird umgerechnet, abgewertet.

1949



**Deutschland:**  
Die Bundesrepublik Deutschland wird mit neun Bundesländern und Berlin als Sonderzone gegründet.

1952

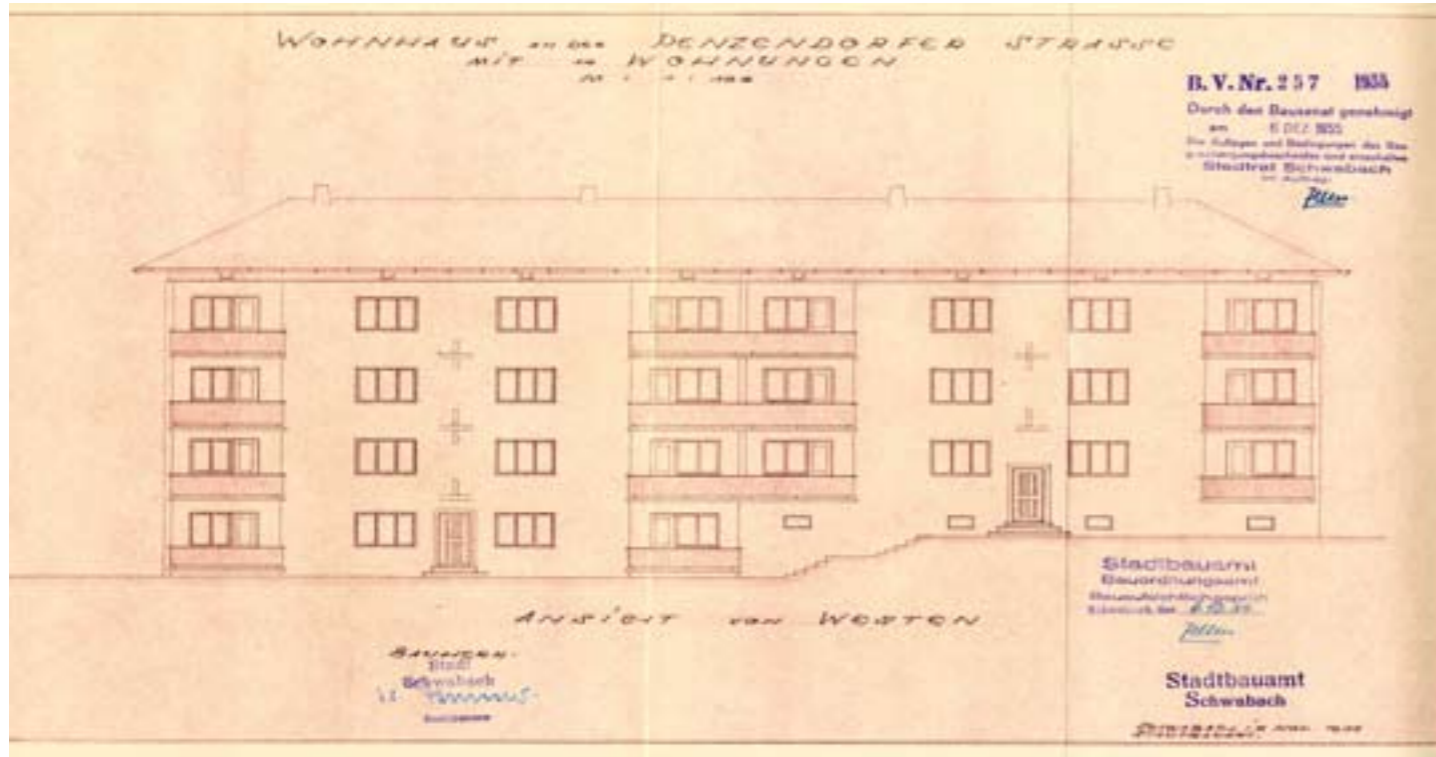
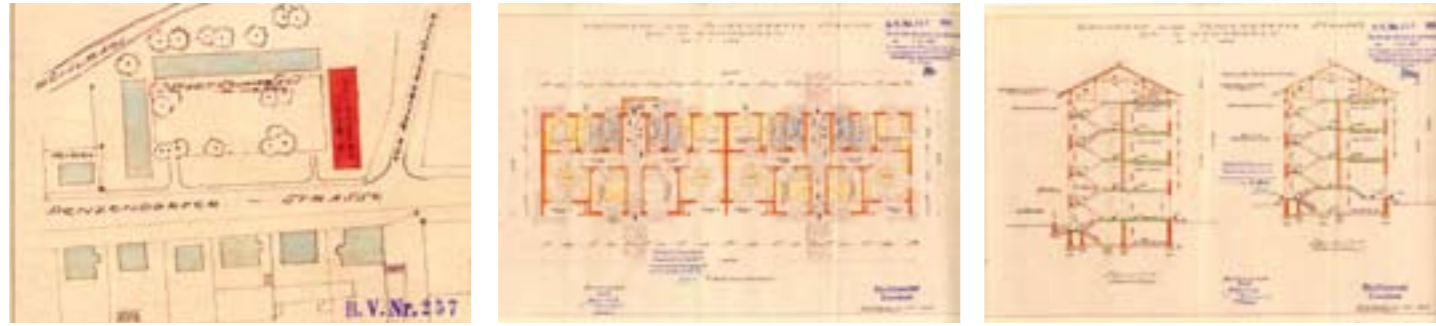
**Stadt Schwabach:**  
Die Gebäude Wallenrodstraße 9 und 9a werden aus Mitteln des Wohnbauprogramms errichtet.

**Schwabach:**  
Renovierung des Rathauses, Einrichtung des „Goldenen Saales“ mit einem Fries aus 14.000 Blatt Schwabacher Blattgold.



**Schwabach:** Neubau eines modernen städtischen Verwaltungsgebäudes in der Ludwigstraße 1 – 3, Einweihung im April 1954, später für einige Zeit Sitz der Gewobau-Verwaltung.





Ein Generalplan für viele folgende Gewobau-Wohnsiedlungen: Planungsunterlagen des Stadtbauamtes für die Wohnhäuser an der Penzendorfer Straße aus dem Jahr 1955.

# Eines der ersten Projekte: Wohnanlage Penzendorfer Straße

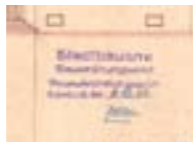
Die ersten Projekte, die aus den Erlösen der Wohnsparraktion „Schwabach packt an“ realisiert wurden, waren die Wohnhäuser an der Wallenrodstraße und an der Penzendorfer Straße. Die Wohnblöcke wurden von den Architekten Wiessner & Rogler entworfen. Alle Wohnungen haben etwa die gleiche Größe. Sie wurden auf die Bedürfnisse einer 3- bis 4-köpfigen Familie abgestimmt: ein Bad, eine Küche, ein Wohnraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer und eine Loggia. Im Keller gab es für mehrere Mietparteien gemeinsame Waschküchen und Fahrradabstellräume. Zukunftsweisend für viele ähnliche Wohnanlagen, die später von der Gewobau Schwabach errichtet wurden, war die Umbauung eines Hofareals mit viel Grün. Für die Menschen war es zu dieser Zeit eine neue Perspektive: der Enge der Altstadt entkommen und in neuen, großzügigen Wohnquartieren leben. Im November 1955 waren die Planungen abgeschlossen, im Dezember wurde das Projekt vom Bausenat der Stadt genehmigt und im darauffolgenden Frühjahr gebaut. Die ersten Mieter konnten 1956 einziehen. Heute sind die Wohnungen in der Anlage, die an das östliche Schwabachtal grenzt, noch immer bei seinen Mietern sehr beliebt: Schnell sind sie im Grünen und können doch leicht zu Fuß in die Stadt kommen.



**Stadt Schwabach:** Alfred Katheder wird Stadtkämmerer. Neben diesem Amt wird er später auch Geschäftsführer für die Gewobau Schwabach.



**Schwabach:** Im November sind die Planungen für die Gebäude an der Penzendorfer Straße durch das Bauamt genehmigt.



## 1956

**Stadt Schwabach:** Limbach und Nasbach werden eingemeindet, neue Stadtteile von Schwabach.

**Schwabach:** Im Schuljahr 1956/57 wird die Lehrerbildungsanstalt Schwabach aufgelöst. Später übernimmt das Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasium diese Aufgabe.

**Schwabach:** Wieder erfolgreiche Wirtschaft – die Schwabacher Nadelfabriken produzieren erstmals 6 Milliarden Nadeln im Jahr.

## 1955

**Schwabach:** Die Texas-Straße wird in Richard-Bergner-Straße umbenannt.

**Stadt Schwabach:** Beginn der Außenrestaurierung der Stadtkirche, die einige Jahre dauert.



**Schwabach:** Der Flurname Wunneleite wird zum Straßennamen.

**Schwabach:** Das Adam-Kraft-Gymnasium kann einen neuen Westbau einweihen, die Schülerzahl steigt.

**Schwabach:** In der Werkvolk-Siedlung werden die Aufgaben der Schwabacher Bau-genossenschaft vom Gundkar-Werk Eichstätt übernommen.



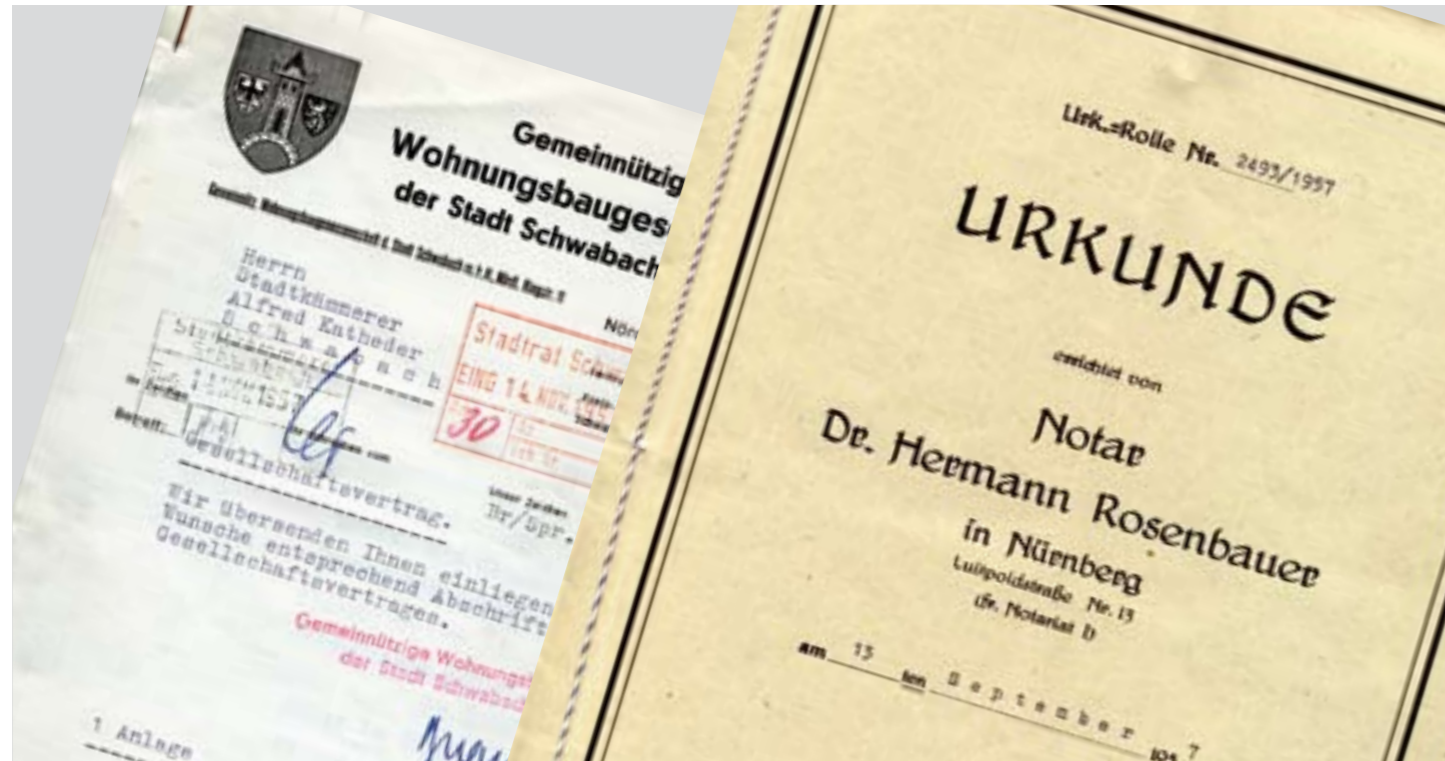
## 1957 war es so weit: die Gründung der Gewobau Schwabach

Viele Geldgeber der Wohnsparaktion haben ihren Beitrag in Form von zeitgebundenen Darlehen zur Verfügung gestellt. Mitte bis Ende der 50er Jahre waren sie zur Rückzahlung fällig und wurden von den Sparern bei der Sparkasse, die diese Gelder verwaltete, wieder abgehoben. Frei finanzierte Darlehen zur Ablösung der Wohnsparaktion hätten den Wohnraum für die Mieter teurer gemacht. Und jedes Darlehen hätte von der Regierung vom Mittelfranken genehmigt werden müssen. Verbilligte Staatsbaudarlehen wurden ohnehin nur gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung gestellt. Die steuerlichen Vorteile waren auch nicht so groß, wie man Anfangs gedacht hatte. Zwar versuchte der bayerische Staatssekretär Dr. Haas vieles, um die Aktion am Leben zu halten, doch die rechtliche Konstellation in Form einer Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft war in dieser Situation die bessere Alternative.

Auch waren die rechtlichen Risiken der Bautätigkeit zu bedenken. Die Konkurrenzsituation als Bauträger für private Investoren zu anderen Unternehmen durch die Stadt selbst war nicht gern gesehen. Die Stadt musste eine neue Lösung finden, öffentlich geförderten Wohnraum zu erstellen, ohne selbst die Ausführung zu betreiben. Wichtig ist die eigenstän-



„einer der „Gründungsväter“ der Gewobau Schwabach und ihr größter Mentor und Förderer in der Anfangsphase.“



Unterlagen, die die Gründung der Gewobau Schwabach dokumentieren: hier als Beispiel der notariell beglaubigte Gesellschaftervertrag, den der Stadtkämmerer Alfred Katheder erhielt.

1957

**Schwabach:**  
Die zweite Gewina findet statt – eine „Gewerbe- und Industrie-Ausstellung“, bei der viele Schwabacher Unternehmen ihre Waren erfolgreich präsentieren.

**Gewobau Schwabach:**  
Am 30. September 1957 wird Hans Brandstätter vom Aufsichtsrat einstimmig als alleiniger Geschäftsführer bestellt.

**Gewobau Schwabach:**  
Staatlich geförderte Wohnbauprogramme sind ein wichtiger Grund für die schnelle Errichtung der Gewobau Schwabach.



**Schwabach:**  
Eröffnung des Schwabacher Stadtmuseums in der Pfarrgasse.

**Schwabach:**  
Die Wirtschaftsschule Schwabach bekommt ein neues Gebäude.

1957

**Gewobau Schwabach:**  
Über die Höhe des Anteils am Stammkapital stellt die Stadt Schwabach ihren maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft sicher.

**Gewobau Schwabach:**  
Erster offizieller Sitz der Gesellschaft ist die Nördliche Ringstraße 11, damals auch Sitz der Stadtwerke.

**Gewobau Schwabach:**  
Die Mitgesellschafter Richard Bergner GmbH und Drei-S-Werke erhalten ein Belegungsrecht für bestimmte Wohnungen.



**Gewobau Schwabach:**  
Begehrte Standardausstattung in der Küche der Wohnungen: ein moderner kombinierter Gas-Kohle-Herd.

**Gewobau Schwabach:**  
Die gemeinnützige Gesellschaft tritt dem Verband der Bayerischen Wohnungsunternehmen e. V. bei.

**Schwabach:**  
Der vierte Bauabschnitt der Wohnsiedlung an der Penzendorfer Straße mit acht Wohneinheiten wird vom Stadtrat genehmigt.

**Schwabach:**  
1957 bis 1959 wird die Lindenstraße zu einer modernen Asphaltstraße ausgebaut.





1957 für viele Menschen noch ein Traum: eines der ersten Reihenhäuser in Limbach, die von der Gewobau Schwabach zu günstigen Konditionen angeboten wurden. Zinsgünstige Darlehen mit langfristiger Rückzahlung erleichterten den Kauf.

dige Geschäftsform auch deshalb, weil eine GmbH einfacher Darlehen aufnehmen konnte: Sie muss die Kreditaufnahmen nicht bei der Regierung Mittelfrankens begründen und genehmigen lassen.

Der Stadtrat erklärte nach einer ausführlichen Sitzung am 7. Juni 1957, dass er grundsätzlich mit der Gründung einer gemeinnützigen Wohnbau-GmbH einverstanden war. Satzung und Gesellschaftervertrag wurden daraufhin ausgearbeitet. Kontroverse Diskussionen in der Folge blieben allerdings nicht aus: So wird im Schwabacher Tagblatt von einer Sitzung im Juni 1957 berichtet, in der es „im Goldenen Saal sehr heiß herging“. Es wurde darüber debattiert, ob die Stadt in den freien Wohnungsmarkt eingreifen dürfe, ob nicht besser nur die Förderung von Wohneigentum zu bevorzugen sei, oder ob man nicht freie Träger die Wohnungsnot beseitigen lassen sollte.

Der Stadtrat beschloss am Ende doch den Gesellschaftervertrag mit deutlicher Mehrheit. Etwa drei Monate später waren die Verträge für eine städtisch geführte, rechtlich aber von der Stadt unabhängige Wohnungsbaugesellschaft unterschriftsreif.

Am 13. September 1957 wurde der Gesellschaftervertrag beim Nürnberger Notar Dr. Hermann Rosenbauer unterzeichnet. Oberbürgermeister Hans Hocheder für die Stadt Schwabach, Fabrikdirektor Fritz Dann und Prokurist Hermann Thürauf für die „Bayerische Schrauben- und Federnfabrik Richard Bergner KG“ und Fabrikbesitzer Herbert Justus Schmauser gründeten die „Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Schwabach“. Zweck war laut Gesell-

schaftervertrag die Errichtung und Bewirtschaftung von Kleinwohnungen im eigenen Namen. Die Geschäfte wurden ausdrücklich auf gemeinnützige Tätigkeiten eingeschränkt. Der Aufsichtsrat bestand nach Änderung des Gesellschaftervertrags vom 1. Oktober 1957 aus sechs Mitgliedern: Neben den vier bereits genannten wurden für die Firma Drei-S-Werke die Prokuristen Otto Lachner und Max Dornhuber nachträglich beurkundet.

Der erste Geschäftsführer war der kaufmännische Leiter der Stadtwerke, Hans Brandstätter.

Nach der Gründung konnte die Gewobau mit der Schaffung von Wohnraum loslegen: Vor allem in den sechziger Jahren wurden zahlreiche Projekte realisiert.

Ihre ersten Grundstücke erhielt die Gewobau Schwabach in Erbpacht von der Stadt Schwabach und von zwei Stiftungen: Teilgrundstücke der Hospitalstiftung und der Waisenhausstiftung wurden mit eingebracht.

Die erste Bautätigkeit im Jahr 1957: fünf Kaufeigenheime in der Bayernstraße in Schwabach-Limbach mit Fördermitteln aus dem Notprogramm der Regierung für TBC-Gefährdete – mit diesen Programmen versuchte die bayerische Regierung, bestimmten Gruppen von gesellschaftlich benachteiligten Menschen dabei zu helfen, zinsgünstig Wohneigentum zu erwerben.

Im ersten Jahr begann auch die Planung von 15 Kaufeigenheimen in der Laubenhaidstraße mit Geldern des 9. Sowjetzonenflüchtlingsprogramms, Baubeginn war dann aber erst im Frühjahr 1958.



Das erste eigene Bauprojekt der Gewobau Schwabach: Kaufeigenheime in Schwabach-Limbach. Das Bild zeigt einen Ausschnitt aus einer Photomappe, die Oberbürgermeister Hans Hocheder 1960 zu seinem 65. Geburtstag als verdientem Gründer und Förderer der Gewobau Schwabach überreicht wurde.

**Gewobau Schwabach:** Anspruch auf Wohnraum der Gewobau haben laut Satzung auch kinderreiche Familien und Vertriebene.

**Gewobau Schwabach:** Nach Erläuterung durch den Geschäftsführer Hans Brandstätter genehmigt der Aufsichtsrat die ersten Bauvorhaben.



**Gewobau Schwabach:** Zwei Stadträte werden als neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt: Georg Eberth und Friedrich Hensel.

**Gewobau Schwabach:** Erste Anträge auf Finanzhilfen werden bei der Regierung von Mittelfranken in Ansbach eingereicht.

**Schwabach:** Die Wirtschaftsschule Schwabach bekommt ein neues Gebäude.

**Gewobau Schwabach:** Erste Zahlungen von Bauvorbereitungskosten und Anzahlungen auf Architektenhonorare erfolgen Ende 1957.

**1958**

**Gewobau Schwabach:** Im Juni 1958 legt Geschäftsführer Brandstätter den ersten Jahresabschluss des Geschäftsjahres 1957 vor.

**1957**

**Gewobau Schwabach:** Langfristige Darlehen der bayerischen Landesboden-Kreditanstalt sichern die Finanzierung der ersten Bauvorhaben.

**Schwabach:** ein modernes Kino in der Stadt – Eröffnung des Scala-Filmtheaters in der Bahnhofstraße.



**Gewobau Schwabach:** Mitte September startet das erste Gewobau-Projekt: Baubeginn für fünf Kaufeigenheime in der Bayernstraße in Schwabach-Limbach im Rahmen des Notprogramms der Regierung für TBC-Gefährdete.



**Bayern:** Die bayerische Regierung legt zur Minderung der Wohnungsnot bei Umsiedlern aus der DDR das neunte Sowjetzonenflüchtlingsprogramm auf.



Damals einzigartig – heute immer noch modern:  
das erste „Hochhaus“ Schwabachs



Ein Projekt der Gewobau Schwabach, das 1956/57 etwas völlig Neues in der Architekturgeschichte der Stadt war: ein achtgeschossiges Haus, gebaut mit funktionalen Formen des sog. „internationalen Stils“. Mit 24,8 Metern Höhe bot es 24 luxuriös ausgestattete Wohnungen mit zentraler Ölheizung, eigenen Bädern, Balkonen nach Süden oder Westen. Handwerklich wurde bei der Erstellung traditionell gearbeitet: Ziegelmauerwerk, innen gestuckter Wandputz, Holzverschalung der Balkone. Modern waren das Massivflachdach mit Wärmedämmung, die Form des Treppenhauses, die Betonmassivtreppe mit Kunststeinbelag, der Fahrstuhl in jede Etage, eine Gemeinschaftswaschküche mit Wasch- und Trockenmaschinen, der Müllabwurf aus jedem Geschoss. Die Ausstattung der Wohnräume war wegweisend: Wohnkomfort durch einfach zu öffnende einflügelige Verbundfenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen, pflegeleichte Kunststoffbodenbeläge, doppelte Spülbecken und 4-flammige Gasherde in der Küche, Gasbadeöfen und eingebaute Badewanne. Insgesamt bot es etwa 1.512 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus war ein Symbol des aufstrebenden Schwabach, im obersten Stock wollte der Architekt selbst einziehen. Eigentlich ist es aber kein Hochhaus, da nach dem Baurecht ein Hochhaus mindestens neun Stockwerke haben muss.



1959 bezugsfertig: das damals fortschrittliche Haus mit allem Komfort.

**Schwabach:**  
Wichtig für die Ausbildung von Nachwuchs für die Wirtschaft Schwabachs: Einweihung eines neuen Berufsschulgebäudes.



**Gewobau Schwabach:**  
In der Laubenhaidstraße werden 15 Kaufeigenheime erstellt – mit Geldern aus dem 9. Sowjetzonenflüchtlingsprogramm.

1959

**Gewobau Schwabach:**  
Blick vom „Hochhaus“ Lindenstraße in Richtung Stadtpark: Das Haus stand damals weit draußen vor der Stadt.



1961

**Schwabach:**  
Architektenwettbewerb zur Bebauung des Eichwäsen: im Juli 1961 Auswahl der Pläne für eine kleine „Trabantenstadt“.



**Gewobau Schwabach:**  
Die Wohnanlage Cellastraße nimmt Gestalt an: Architekt Josef Höck erstellt die Pläne der ersten drei Häuser.



1963

**Gewobau Schwabach:**  
Die Wohngebäude Cellastraße 10 – 16 werden errichtet.

1958

**Gewobau Schwabach:**  
Bau der Wohnanlage Konrad-Adenauer-Straße als Siedlung für amerikanische Soldaten-Familien.

**Gewobau Schwabach:**  
Architekt Josef Höck konzipiert die Wohnanlage Wolfgang-Fries-Str./Nördlinger Straße mit vier Häusern (24 Wohnungen).



1960

**Gewobau Schwabach:**  
Limbacher Straße 16, Freiherr-von-Stein-Straße 33 – 37 und Wunneleite 2 – 6 und 8 – 12 werden bezugsfertig.

**Gewobau Schwabach:**  
Planung 12-Familienhaus an der Wunneleite 16 – 17 (am Kreuzstein) für Postangestellte von Architekt Friedrich Feuerlein.

**Gewobau Schwabach:**  
Karl Werkmeister plant 24 Wohnungen für Aussiedler in der Hardenbergstraße am Hochgericht.



1962

**Schwabach:**  
Das Nürnberger Architekturbüro Scharrer erhält den Auftrag, einen Generalbebauungsplan für die Stadt zu entwickeln.

**Schwabach:**  
Der Markgrafensaal, das Hotel „Schwarzer Bär“ und der städtische Ratskeller werden in der Ludwigstraße fertiggestellt: Einweihung im Oktober 1963.

Immer mit Blick über Schwabach:

## „Am Hochgericht“ – Wohnen hoch oben

Laut Generalbebauungsplan für die Stadt Schwabach von 1961 sollten „Am Hochgericht“ 1.200 Wohnungen entstehen. Davon sind rund 300 von der Gewobau Schwabach errichtet worden.

Ein erstes achtgeschossiges Wohnhaus wurde 1960/61 mit den Architekten Wiessner & Rogler auf dem höchsten Punkt der Stadt an der Hardenbergstraße gebaut. Danach folgten weitere – zum Beispiel ein elfgeschossiges Hochhaus, geplant vom Nürnberger Architekturbüro Scharrer 1963/64. Auch die Wohnanlagen in der Cellastraße sind Projekte der Gewobau Schwabach: 1964 wurden hier 42 Wohneinheiten geplant und in den folgenden Jahren sukzessive fertiggestellt. In der Freiherr-von-Stein-Straße steht ein zwölfstöckiges Wohngebäude, das bis 1969 errichtet wurde: Wohnen mit weitem, offenem Blick in die Umgebung hat die Bewohner schon beim Einzug fasziniert – und fasziniert bestimmt auch die Menschen, die heute dort wohnen.



Wohnen in „konventioneller“ Form: Im Siedlungsgebiet „Am Hochgericht“ in der Freiherr-von-Stein- und der Cellastraße entstanden auch einige der drei- bis viergeschossigen Gebäude, die der Standardwohnanlage der Gewobau Schwabach entsprechen.



Wohnen in der damals modernsten Form: elf Geschosse mit Wohnungen für viele Menschen hoch über der Stadt. Das Gewobau-Haus an der Freiherr-von-Stein-Straße 25 kurz vor der Fertigstellung.



Dasselbe Gebäude ist eines der Modernisierungsobjekte im Jubiläumsjahr der Gewobau Schwabach 2007: Das Hochhaus an der Freiherr-von-Stein-Straße wird auf Neubaustandard gebracht.

**Gewobau Schwabach:**  
In der Freiherr-v.-Stein-Straße wird das erste „echte“ Hochhaus in Schwabach von Wiessner & Rogler gebaut.



**Gewobau Schwabach:**  
An der Hardenbergstraße entstehen Wohnhochhäuser unter der Federführung des Nürnberger Architekturbüros Scharrer.

1965

**Gewobau Schwabach:**  
Die Wohnsiedlung in der Cellastraße wächst um weitere drei Häuser. Planung: Erwin Rogler, Bau: Georg Gottlieb.

1967

**Gewobau Schwabach:**  
In der Grünwaldstraße werden die Gebäude 1 – 7 bezugsfertig.

**Gewobau Schwabach:**  
Wohnblock I – III in der Wilhelm-Albrecht-Straße 1 – 5 werden vom Architekturbüro Hugo und Wilfriede Mumeson entworfen.

1969

**Gewobau Schwabach:**  
Die Wohnanlage Wolfgang-Fries-Straße wächst um ein weiteres Gebäude: Haus Nr. 44.

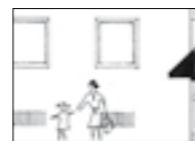
1964

**Gewobau Schwabach:**  
Unter der Leitung von Architekt Karl Werkmeister entstehen bis 1964 die ersten Wohnungen in der Cellastraße.



**Gewobau Schwabach:**  
Das Hochhaus Freiherr-von-Stein-Straße wird fertiggestellt (Bild oben rechts).

1966



**Gewobau Schwabach:**  
Schon 1966 „Wohnen nah am Menschen“: Detail aus einer Ansicht des Architekten Erwin Rogler für die Cellastraße.

**Gewobau Schwabach:**  
Ein Baugutachten des Grundbauinstituts der bayerischen Landesgewerbeanstalt Nürnberg (BLGA) räumt bestehende Bedenken an der Bebaubarkeit der Bodenflächen im Eichwasen aus: Der Grund war stabil genug für die geplanten Häuser.

1968

**Gewobau Schwabach:**  
In der Wolfgang-Fries-Straße wird die Wohnanlage durch Haus Nr. 38 erweitert. In der Wilhelm-Albrecht-Straße entstehen die Gebäude Haus Nr. 1 – 5.

**Schwabach:**  
Fritz Winter wird Direktor der damaligen Kreis- und Stadtparkasse Schwabach.



## Siedlungsgebiet Eichwasen: die „kleine Trabantenstadt“

1961 wurde ein Architektenwettbewerb zur Bebauung des Eichwasen durchgeführt: Im Juli 1961 fand die Auswahl der Pläne für eine kleine „Trabantenstadt“ aus 36 eingereichten Entwürfen statt. Eine schnelle Realisierung scheiterte zunächst aus finanziellen Gründen. Erst als 1972 im Zuge der Gebietsreform in Bayern der Landkreis Schwabach aufgelöst wurde und die Stadt auch ihren Status als „kreisfreie“ Stadt verlieren sollte, war die Bebauung des neuen Stadtteils wichtig: Schwabach drohte in den Landkreis eingegliedert zu werden, wenn eine Einwohnerzahl von 25.000 nicht erreicht wurde. Möglichst viele Menschen sollten im Eichwasen angesiedelt werden.

Zwei Wohnareale hat die Gewobau Schwabach im Eichwasen gebaut: vier viergeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 144 Wohnungen in der Wilhelm-Albrecht-Straße 1 – 23 und drei Hochhäuser (Hausnummer 32 – 36) mit 126 Wohnungen. Die viergeschossige Wohnanlage wurde von Erwin Rogler 1967 geplant, die Hochhäuser von der Architektengemeinschaft Rogler und Appeltauer im Jahr 1972, bezugsfertig wurden sie 1973 und 1974. Schwabach kam am nördlichen Stadtrand zu einer Skyline mit Häusern, die zumindest in den oberen Stockwerken ihren Bewohnern einen weiten, „welt-offenen“ Blick bieten.



Die „Villa Eichwasen“ im Jahr 1915: früher beliebte Ausflugsgaststätte. In den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts in schlechtem Zustand. Sie wurde Objekt einer Feuerwehrrüfung, brannte aus und wurde abgerissen.

Darunter: Luftbild des Eichwasen ca. 1980, rechts oben die Gewobau-Wohnanlage Wilhelm-Albrecht-Straße 1 – 23.

**Schwabach:**  
OB Hans Hocheder geht in den Ruhestand. Zum Abschied erhält er den Titel „Ehrenbürger der Stadt Schwabach“.



1971

**Schwabach:**  
Die Stadt feiert ihr 600-jähriges Jubiläum.



**Schwabach:**  
Erste Erfassung der Baudenkmale in der Schwabacher Altstadt durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (bis 1973).

1973

**Gewobau Schwabach:**  
Die ersten beiden Hochhäuser im Eichwasen werden fertiggestellt, durch die Mieter bezogen.

**Schwabach:**  
Startschuss für den Bau der zentralen Tiefgarage unter dem Königsplatz – mit der Fußgängerzone.

1970

**Schwabach:**  
Hartwig Reimann wird mit nur 31 Jahren zum neuen Oberbürgermeister in Schwabach gewählt.

**Gewobau Schwabach:**  
April 1971 – im Eichwasengebiet kann die 500. Wohnung der Gewobau an die Mieter übergeben werden.



1972

**Schwabach:**  
Durch die Gebietsreform mit ihren Eingemeindungen wird Schwabach zur kleinsten kreisfreien Stadt Bayerns.

**Gewobau Schwabach:**  
OB Reimann lädt im November zum Richtspruch der ersten beiden Hochhäuser im Eichwasen ein.

**Gewobau Schwabach:**  
Die Planung der Grünwaldstraße 6 wird vom Architekten Günter Gottlieb abgeschlossen.

1974

**Deutschland:** Durch die erste Energiekrise wird der Wert von Erdöl und anderen Energieträgern zum Thema: Erste ernsthafte Anstrengungen zum Energiesparen werden unternommen.

1975

**Schwabach:**  
Nach langen Verhandlungen wird im Stadtrat eine Liste der schützenswerten Baudenkmäler verabschiedet: Einige werden später von der Gewobau instandgesetzt.

Wohnen fast im Grünen – westlich der Stadt:

## die Wohnanlage in der Reichenbacher Straße



1930 noch ganz weit draußen vor der Stadt: die Reichenbacher Straße. Darunter eine Aufnahme der Wohnanlage Reichenbacher-/Grünwaldstraße etwa um das Jahr 1968.

Anfang der sechziger Jahre des vorigen Jahrhunderts wurden von der Stadt Schwabach Grundstücke von einem Bauern aus Unterreichenbach im Erbbaurecht gegen Zahlung einer monatlichen Rente gekauft. Geplant und realisiert wurde eine Wohnanlage mit drei Wohnblocks, in denen 48 Wohnungen für die Mieter zur Verfügung standen. Insgesamt wurden im ersten Bauabschnitt 1965/66 mit dem Architekten Josef Höck 3.333 m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut.

Im zweiten Bauabschnitt entstanden nach 1966 die Wohnblocks IV und V – diesmal vom Architekten Soltan Sipos geplant. Die Wohnungen waren modern: mit Wannensäubern, Ölzentralheizung, Standort am Stadtrand, viel Licht und Luft für die Bewohner. Zur Zeit der Planung wurde der Bedarf an Autostellplätzen unterschätzt: Auf der Freifläche vor den Gebäuden mussten Garagenanlagen errichtet werden.

Mittlerweile wurde die gesamte Wohnanlage modernisiert – Wärmeschutz und Ausstattung wurden auf die aktuellen Standards gebracht. Geschäftsführer Günter Bieringer war 1993 seiner Zeit weit voraus, als er für die Gewobau Schwabach den Grundsatz einführte, alle Modernisierungen der Wohnanlagen konsequent nach energetischen Gesichtspunkten durchzuführen – beispielsweise durch Gas-Brennwert-Heizanlagen und Solaranlagen zur Warmwasserversorgung.



**Schwabach:** Eines der Häuser in der Altstadt wird aufwendig saniert – hier der Gasthof Porlein mit noch nicht wieder freigelegtem Fachwerk.



1977

**Schwabach:** Das erste Schwabacher Bürgerfest wird gefeiert, auch um die Tiefgarage und die Fußgängerzone einzuweihen.



**Stadt Schwabach:** Herbert Justus Schmauser wird Ehrenbürger der Stadt Schwabach.

1979

**Gewobau Schwabach:** Das Anwesen Rohersmühle wird übernommen und in späteren Jahren restauriert – hier eine Abbildung von ca. 1915.



**Schwabach:** Inbetriebnahme der Rettungsleitstelle Schwabach des Roten Kreuzes.

1981

1976



**Schwabach:** Eröffnung der Tiefgarage unter dem Königplatz – die Autos bestimmen nun nicht mehr das Bild des Königplatzes.

1978

**Gewobau Schwabach:** Im Aufsichtsrat tritt Erik M. Schmauser für die Drei-S-Werke die Nachfolge des ausscheidenden Herbert J. Schmauser an.

**Schwabach:** Als einzige deutsche Stadt erhält Schwabach die „Europa Nostra“-Medaille für beispielhafte denkmalpflegerische Leistungen.

1980

**Schwabach:** Fritz Dann, Direktor der Firma Bergner und einer der Gründer der Gewobau Schwabach, stirbt.

1983 – ein neuer starker Partner:

## Die Sparkasse beteiligt sich



Anfang der achtziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts beschloss die Sparkasse Schwabach, sich auch als Gesellschafter für die Gewobau Schwabach zu engagieren. Nach ausführlicher Beratung im Stadtrat der Stadt Schwabach wurde im September 1983 die Beteiligung beschlossen: Das Eigenkapital der Gewobau Schwabach wurde mit Mitteln der Sparkasse Schwabach von 400.000 DM auf 500.000 DM erhöht, was die Verhandlungen für zukünftige Darlehen für den gemeinnützigen Wohnungsbau erleichterte. Gleichzeitig wurde der Aufsichtsrat der Gewobau Schwabach um einen Sitz erweitert: Direktor Fritz Winter, der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse, stellte der Gewobau seine „Erkenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Wohnungsbaufinanzierung in erhöhtem Maße zur Verfügung“ (aus einem Schreiben der Sparkasse Schwabach an den Oberbürgermeister Reimann).



Initiator der Beteiligung der Sparkasse Schwabach am städtischen Wohnungsbaunehmen: Direktor Fritz Winter.

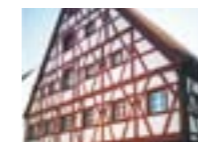
### Gewobau Schwabach:

25-jähriges Bestehen der Gewobau Schwabach – aus diesem Anlass findet am 16. September 1982 eine Feier beim Richtspruch der Wohnanlage zur Unterbringung von Aussiedlern und Zuwanderern in der Kreuzwegstraße statt.

1983

### Stadt Schwabach:

Beginn der Sanierung des Bürgerhauses II am Apothekergarten. Hier wird der Sitzungssaal des Stadtrates eingerichtet.



1985

1987

1982

**Gewobau Schwabach:**  
Bericht im Schwabacher Tagblatt – in 25 Jahren hat die Gewobau Schwabach rund 700 Wohnungen für die Schwabacher Bürger geschaffen.

**Schwabach:**  
Eröffnung der Galerie des Künstlerbundes im Bürgerhaus.

1984

**Schwabach:**  
Einweihung des Bürgerhauses I – dort sind unter anderem die Stadtbibliothek und das Stadtarchiv der Stadt Schwabach untergebracht.

1986

**Schwabach:**  
Neue Form für das Wohnen im Alter – Baubeginn für die Seniorenwohnanlage der Arbeiterwohlfahrt in der Hördlertorstraße 14.

**Schwabach:**  
Der Verkehrsverbund Großraum Erlangen-Nürnberg-Fürth-Schwabach wird gegründet.

**Schwabach:**  
Der städtische Kindergarten Penzendorfer Straße 8 wird an die Arbeiterwohlfahrt übergeben.



## Wandlung eines „besonderen Quartiers“: Wohnsiedlung Fichtestraße – mehr Wohnwert mit großer Energieeffizienz

Ursprünglich bestand die Wohnsiedlung an der Fichte- und Königsbergstraße aus städtischen „Einfachwohnungen“. Wohnungen, die mit einfachstem Standard zu sehr geringen Mietkosten vergeben wurden. 1999 kaufte die Gewobau Schwabach die Anlage von der Stadt. Der Bedarf an diesen Wohnungen war fast nicht mehr vorhanden, da wesentlich weniger Aussiedler aus dem ehemaligen Ostblock kamen und die Zahl der Sozialhilfeempfänger in der Stadt stark sank. Der Wohnwert des Quartiers wurde durch die Modernisierung aller Wohnungen auf Neubaustandard und neue, attraktive Außenanlagen gehoben.

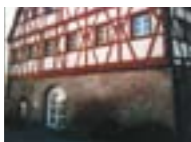
Das Haus Fichtestraße 14–16 wurde im Rahmen des EnSan-Projektes mit Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des bayerischen Modernisierungsprogramms gemeinsam der Schwabacher Abfallwirtschafts GmbH (hier federführend: Dr. Harald Baedeker), dem Fraunhofer-Institut für Bauphysik und weiteren Partnern aus der Baumaterialbranche als experimentelles Energiehaus konzipiert. Es war mit einer Hybridtransparenten Wärmedämmung zur Warmwassergewinnung auf Fassadenteilen und einer dezentralen Wohnraumentlüftung ausgestattet. Später wurde das Haus nochmals überarbeitet, da einige der innovativen Technologien im Alltagsgebrauch zu Problemen führten: Der beabsichtigte „3-Liter-Standard“ konnte so erreicht werden.



Erster Schritt nach der Übernahme der in den Jahren 1961 bis 1968 von der Stadt Schwabach in Eigenregie gebauten Häuser durch die Gewobau Schwabach 1999 war die Erstellung einer Machbarkeitsstudie vom Schwabacher Architekturbüro Engelhardt.

Drei Jahre wurde die Modernisierung eines Wohnblocks der Fichtestraße wissenschaftlich begleitet. Neue Technologien zur Wärmegewinnung, neue Materialien und Montagetechniken wurden ausführlich getestet, um das Ziel „3-Liter-Haus“ zu erreichen.

**Schwabach:**  
Das Bürgerhaus II wird eingeweiht. Ein multifunktionales Konzept lässt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu.



1989

**Deutschland:**  
Im November fällt die Mauer. Die DDR öffnet ihre Grenzen, viele Menschen kommen auch nach Schwabach.

1991

**Schwabach:**  
Die amerikanischen Soldaten ziehen ab. Die amerikanische Garnison in Schwabach wird aufgelöst.

1993

1988

**Schwabach:**  
Einweihung des Goldschlägerbrunnens auf dem Sablaiser Platz.

1990

**Deutschland:**  
Die Wiedervereinigung findet im Oktober statt. Die DDR wird aufgelöst. Die Bundesländer der BRD leisten Finanzhilfe für den Aufbau der neuen Bundesländer in Form des Solidarpaktes. Auch die Kommunen unterstützen diese Aufbauhilfe.



**Schwabach:**  
Der Architekt Soltan Sipos stirbt. Er hat viele Neubauprojekte für die Gewobau entworfen und realisiert.

1992

**Gewobau Schwabach:**  
Modernisierung der Wohnanlage Penzendorfer Straße (Baujahr 1955) – beginnend mit den Gebäuden 43 und 43a.



Alte Bausubstanz verdient es, erhalten zu werden:

## die alten Fischerhäuser – Beispiel gelungener Revitalisierung

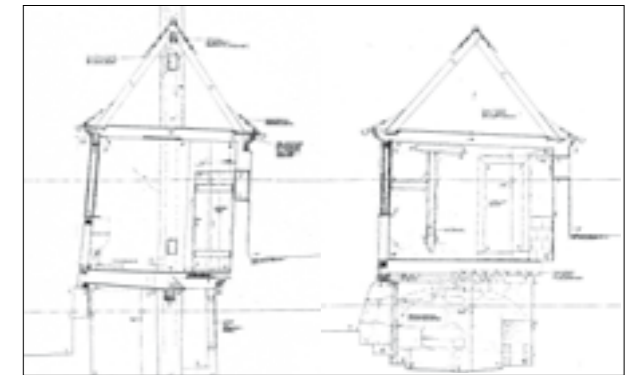


Schon um 1980 begann die Gewobau Schwabach erste Objekte in der Altstadt zu sanieren: Ein Anstoß war die kommunalpolitische Aufgabe der Altstadtsanierung, weil damals der Wert der alten Häuser erkannt wurde. Schließlich verfügte Schwabach auch nach dem Krieg 1945 noch über eine nahezu intakte Altstadt mit historischer Bausubstanz, die einmalig und deshalb auch erhaltenswert ist. Die Gewobau Schwabach ist hier der Partner für die Stadt, wenn es um Objekte geht, deren Sanierung von privater Hand nicht geleistet werden kann. Es ging am Anfang vor allem darum, die Abwanderung der Bevölkerung aus der Altstadt zu stoppen und den Verfall des Stadtkerns aufzuhalten.

Auch heute können Sanierungen mit den Wünschen und Auflagen des Denkmalschutzes sinnvoll durchgeführt werden. Durch die Denkmalförderung kann der Mehraufwand ausgeglichen werden.

Eines der Beispiele für gelungene Wiederbelebung alter Bausubstanz: die Fischerhäuser in der Fischgrubengasse, die die Gewobau Schwabach vor dem endgültigen Verfall gerettet hat. Als sie 1996 saniert werden sollten, war ihr Zustand bedenklich: Wasser stand im Keller, Salzausblühungen durch die dauerhaft hohe Luftfeuchtigkeit im Keller, viele Bauschäden, Schädlings- und Pilzbefall hatten der alten Bausubstanz stark zugesetzt.

Viele kleine und große Probleme mussten gelöst werden, bevor nach einem Jahr Sanierung zwei einzigartige Altstadtwohnungen von ihren Mietern bezogen werden konnten. Unter den Gebäuden der Gewobau Schwabach finden sich noch viele mit Liebe zum Detail restaurierte und von ihren Bewohnern heute sehr gerne bewohnte Häuser.



Abbildungen aus der Bestandsaufnahme: In genauen Planzeichnungen haben die Gutachter die Bauschäden dokumentiert. Darauf basierend wurden die Ausführung der Sanierung und die folgenden Schritte bestimmt.

**Gewobau Schwabach:**  
In der Wilhelm-Albrecht-Straße im Eichwasen erleichtert ein Wertstoffhof das Recycling von Hausmüll.



**Schwabach:**  
Abschluss der Renaturierung des Schwabachbettes im Stadtgebiet.

**Gewobau Schwabach:**  
42 Wohnungen in der ehemaligen US-Siedlung an der Konrad-Adenauer-Straße werden erworben.

1996

**Schwabach:**  
In der Cellastraße wird ein von Künstler Clemens Heini zusammen mit Kindern gestalteter Spielplatz eingeweiht, der auf herkömmliche Spielgeräte verzichtet und so die Kreativität der Kinder fördern soll.

**Schwabach:**  
Das aufwendig sanierte Schwabacher Parkbad wird wiedereröffnet.



**Gewobau Schwabach:**  
Fischgrubengasse 1/3/5: die Generalsanierung der völlig maroden ehemaligen Fischerhäuser beginnt.

1994

**Gewobau Schwabach:**  
Neuland regenerative Energieerzeugung: Die Cellastraße erhält eine Solaranlage für Warmwasserversorgung.

1995

**Gewobau Schwabach:**  
Die Gebäude Nr. 43b, c, d und 45, 45a der Wohnanlage Penzendorfer Straße aus dem Jahr 1955/56 werden modernisiert.



**Schwabach:**  
Ausgezeichnet bei der Denkmalprämierung des Bezirks Mittelfranken: das Wasserschloss in Wolkersdorf und der Annenaltar in der Stadtkirche.

**Schwabach:**  
Der Vorstandsvorsitzende der Vereinigten Sparkassen Roth-Schwabach, Fritz Winter, wird in den Ruhestand verabschiedet. Er erhält die goldene Bürgermedaille der Stadt Schwabach.

1997

**Schwabach:**  
Erster Bürgerentscheid in Schwabach zum Bau der Bahnhoferunterführung in der Rother Straße.

**Schwabach:**  
Grundsteinlegung für das Existenzgründerzentrum „Schwung“ im ehemaligen Kasernengelände.

Herausforderung bei der Sanierung alter Gebäude:

## die „Zinkburg“ – ein Haus mit besonderer Geschichte



Versuch der Rekonstruktion durch den Restaurator: So hat die Nordfassade der Zinkburg wahrscheinlich um 1481 ausgesehen. Unten das Lager mit dem massiven Sockel des Vorgängergebäudes, oben links ein heizbarer Wohnbereich mit einer Bohlenwand mit Lehmverstrich und verkürztem Fenstererker, rechts ein mit Holzplanken verschalter Werkstattbereich.

Das Gebäude, das heute in restauriertem Zustand zwischen dem Ende Boxlohe und der Fischgrubengasse steht, ist eines der ältesten Häuser Schwabachs, gebaut ist es wahrscheinlich 1481. Ursprünglich war es ein Kontor- oder Speichergebäude, das als Besonderheit einen liegenden Dachstuhl aufweist. Im Untergeschoss gibt es innen keine Stützen, was die Nutzung als Lagerhaus erleichterte. Starke Außenwände im Keller hielten das Haus kühl und ließen auch die Lagerung verderblicher Waren zu. Im Obergeschoss befand sich eine „Bohlenkammer“, ein unbeheiztes Zimmer für die Abwicklung der Geschäftsverhandlungen. 1698/99 und 1750/51 wurde es vom Blasebalgmacher Johann Peter Minck umgebaut, an der Südseite erweitert und zum Wohnhaus mit neuer Raumeinteilung umgenutzt. 1890 baute der Namensgeber der Zinkburg, der Silberschlägermeister Konrad Zink, auch das Dachgeschoss für Wohnungszwecke um. Die Bauausführung der Erweiterungen und der neueren Fachwerkfassadenteile wurde vom Restaurator als konstruktiv bedenklich bezeichnet, sie hat einen großen Anteil am schlechten Zustand zum Zeitpunkt der Übernahme durch die Gewobau Schwabach: Die „Zinkburg“ war auch durch frühere Sanierungsversuche stark in Mitleidenschaft gezogen: Doch wurde das Baudenkmal vom Restaurator Holger Wilke als „wert, es wieder zum Leben

zu erwecken“ bezeichnet, die „altherwürdige Persönlichkeit des Hauses war in allen Wandlungen vom gotischen Steinbau zum Handwerkerwohnhaus nicht verloren gegangen“. Wichtig für das Konzept der Sanierung war die Nutzung: Als Lagerhaus war keine sinnvolle Zukunft in Aussicht, da für heutige Verhältnisse die notwendige Anbindung an die Verkehrswege am Standort Boxlohe unmöglich wäre. Es wird von der Gewobau Schwabach behutsam als Wohnhaus restauriert, das vier individuellen Wohnungen Raum bietet. Viele Überraschungen ergab die Bestandsaufnahme zu Baubeginn: Mit Feuchtigkeit im Mauerwerk, marodem Dachstuhl, durchgefalten Fachwerkbalken, fehlenden oder unvollständigen Regenrinnen waren alle möglichen Bauschäden vorhanden. Material und handwerkliche Ausführung müssen behutsam auf die alte Substanz angepasst werden. Sinnvolle Ergänzungen der vorhandenen Struktur und Einbauten nach modernen Standards sind notwendig, um die Nutzung der Zinkburg als Wohnraum möglich zu machen. Ende September wird die „Zinkburg“ offiziell eingeweiht – ein Schmuckstück, in dem die Mieter ab Anfang Oktober 2007 sicher gerne wohnen und sich wohlfühlen werden.



So sieht die Zinkburg heute aus: oben der Bauzustand Ende August 2007 mit bereits aufgebrachtem Terrakottaputz, darunter eine frühere Aufnahme aus dem Februar 2007 mit den noch unverputzten Fachwerkbalkenergänzungen.

**Gewobau Schwabach:** Das Haus Boxlohe 12 wird saniert. Seine Geschichte ist bis 1739 nachweisbar. 1928 wurde es in der heutige Form gebaut.



1999



**Gewobau Schwabach:** Von der Stadt Schwabach wird die Siedlung Fichte-straße/Königsbergstraße übernommen und ökologisch vorbildlich saniert.

2000

**Gewobau Schwabach:** Glückliche Mieter nach der Restaurierung in der Friedrichstraße 25 – eine Mieterin äußert: „Ich ziehe hier nie mehr aus ...“



2001

**Gewobau Schwabach:** Überraschung bei der Restaurierung der Häuser in der Synagogengasse: In einem befindet sich eine jüdische Laubhütte.



1998

**Schwabach:** Gründung des Vereins „Synagogengasse 6“ mit der Zielsetzung, in der ehemaligen Synagoge ein Haus der Begegnung zu errichten.

**Schwabach:** Kemer in der Republik Türkei und Schwabach schließen eine Städtepartnerschaft.

**Schwabach:** Neues Schlagwort „Quartiersmanagement“ – das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ fördert soziale Projekte und bauliche Sanierung im Altstadtbereich.



**Gewobau Schwabach:** Die ehemalige alte Bäckerei an der Benken-dorfer Straße 9 wird nach jahrelangem Leerstand saniert. Vier Wohnungen entstehen.



Das Haus stammt nach dendrochronologischen Untersuchungen des verbauten Holzes aus den Jahren 1474/1475.

**Gewobau Schwabach:** Die vorbildliche Arbeit des Architekten Helmut Rester, des Statikers Robert Rester und des Restaurators Wilke bei der Sanierung der Häuser an der Benken-dorfer Straße 9 wird bei der Denkmalprämierung des Bezirks Mittelfranken gewürdigt.



Modernisierung auf dem neuesten Stand:

## das Areal an der Wittelsbacher Straße



Die Gebäude an der Wittelsbacher Straße gehören zu den ersten größeren kommunalen Wohnungsbauten in Schwabach. Sie wurden 1942 nach einem britischen Bombenangriff auf Schwabach, bei dem das Haus der benachbarten Metzgerei in der Straße beschädigt wurde, von der damaligen nationalsozialistischen Stadtführung als „Propaganda“-Bau errichtet. Schnell geplant und gebaut mit einfachen Mitteln bot es Anfangs zwar Wohnraum, aber wenig Komfort für die Mieter. Da die Häuser nicht verputzt waren, war es schwer, sie zu heizen. Die Badeinbauten mussten sich die Mieter selbst beschaffen und einbauen. Später stieg der Standard mit neuen, besseren Fenstern, Kohlebadöfen und Etagenheizungen für einen Teil der Wohnungen.

Die letzte Modernisierung dieser Häuser durch das Architektur-Team von Appeltauer und Brandl brachte neueste Technologien in die Wohnhäuser: Solarkollektoren für die Warmwasserversorgung, eine dem Neubaustandard entsprechende Wärmedämmung und – ganz neu – eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. An der stark frequentierten Straßenkreuzung wird eine deutliche Wohnwertsteigerung durch den Einbau von Fenstern der hohen Schallschutzklasse 4 erreicht. Die Mieter können sich jetzt auch an den rückwärtig angebrachten Balkonen und der neuen Gartenanlage mit Spielplatz erfreuen.



Wohnwertsteigerung durch ein neues Nutzungskonzept des Hofes: die Wittelsbacher Straße mit neuem Spielplatzbereich, attraktiven Balkonen und einladenden Parkanlagen.

**Schwabach:**  
Oberbürgermeister Hartwig Reimann stellt sich zum letzten Mal zur Wahl. Er wird für weitere sechs Jahre im Amt bestätigt.

**Schwabach:**  
Der Neubau des Stadtkrankenhauses wird eingeweiht.

2003

**Schwabach:**  
Zwei verdiente Bürger sterben: der ehemalige Stadtkämmerer Alfred Katheder und Bürgermeister Kurt Kestler.

**Schwabach:**  
Die alte Synagoge wird restauriert – ein Projekt, das von der Gewobau Schwabach als Bauträger realisiert wurde.

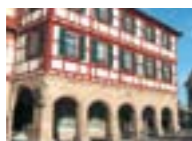


**Schwabach:**  
Bei der Denkmalprämiierung des Bezirks Mittelfranken wird auch die ehemalige Synagoge ausgezeichnet.

2005

**Schwabach:**  
Die Sondernüllanlage Schwabach wird endgültig stillgelegt.

2002



**Schwabach:**  
Die 1999 begonnene Generalsanierung des Rathauses wird abgeschlossen.

**Gewobau Schwabach:**  
Denkmalprämiierung des Bezirks Mittelfranken – es wird u. a. die Sanierung an der Laubhütte in der Synagogengasse 10 ausgezeichnet.

**Schwabach:**  
Ein neues Angebot bietet das Projekt „Soziale Stadt“, Familienzentrum Altstadt: das „Sonnen-eck“ mit Kinder- und Tagesmütter-Vermittlung, Hilfen für Schüler in der Wittelsbacher Straße.

2004

**Schwabach:**  
Die Sparkasse Roth-Schwabach fusioniert mit der Sparkasse Weißenburg zur Sparkasse Mittelfranken Süd.

**Stadt Schwabach:**  
Hartwig Reimann feiert sein 35-jähriges Jubiläum als Oberbürgermeister von Schwabach. Er ist damit der dienstälteste Oberbürgermeister in Deutschland.



## Die Gewobau Schwabach heute: eine immer wieder dem Gemeinwohl verpflichtete Gemeinschaft



Für das sozial ausgewogene Miteinander in einer Stadt ist es besonders wichtig, dass das wertvolle Gut „Wohnen“ auch Menschen zur Verfügung steht, die weniger Mittel für die Miete einer Wohnung haben. Die Stadt Schwabach sieht die Verpflichtung, Wohnraum zu angemessenen Preisen zu bieten, als sozialpolitisches Instrument. Von insgesamt 40.502 Bürgerinnen oder Bürgern der Stadt Schwabach wohnen etwa 3.000 bei der Gewobau.

Die Verantwortlichen in der Stadt Schwabach sind sich dieser Verantwortung bewusst. Es wurden deshalb auch noch keine Gedanken daran verschwendet, dieses „Tafelsilber“ zu verkaufen, um kurzfristig Gewinne zu realisieren, die langfristig viel höhere Kosten für die Allgemeinheit nach sich ziehen. Auch die zukünftige Stadtführung wird sich hoffentlich diese Weitsicht bewahren.

Die Gewobau Schwabach – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH – steht auch weiter für „Wohnen nah am Menschen“.



1987 das erste der Altstadtsanierungsobjekt für die Gewobau Schwabach: das Alte Spital hinter der Spitalkirche. Heute beherbergt es mehrere Wohnungen. Darunter ein 2003 saniertes Wohngebäude: die Friedrichstraße 25.

**Gewobau Schwabach:**  
Bei der Denkmalprämierung des Bezirks Mittelfranken in Hilpoltstein wird die Rohrmühle ausgezeichnet.



**Gewobau Schwabach:**  
Die „Zinkburg“ wird von Restauratoren begutachtet: Sie ist eines der ältesten Häuser Schwabachs (wahrscheinlich gebaut 1481).



2007



**Gewobau Schwabach:**  
In der Cellastraße wird eine effiziente Photovoltaikanlage zur solaren Stromerzeugung eingerichtet.



**Gewobau Schwabach:**  
Im Oktober können die ersten Mieter in die Boxlohe 18 einziehen – neues Leben in der sogenannten „Zinkburg“.

2006

**Schwabach:**  
Aufgrund ihres Werbekonzeptes „Schwabach ist goldrichtig“ erhält die Stadt aus den Händen des bayerischen Wirtschaftsministers Erwin Huber den bayerischen Stadtmarketingpreis.

**Schwabach:**  
Baubeginn am Hüttlinger-Areal in der Rathausgasse.

**Schwabach:**  
Im Februar wird die dritte Kindernest-Gruppe des Altstadt Familienzentrums „Sonneneck“ an der Kappadocia 9 eröffnet – eine Tagesbetreuung für Kleinkinder im Gewobau-Gebäude.



**Gewobau Schwabach:**  
Im September feiert die Gewobau Schwabach ihr 50-jähriges Jubiläum im Bürgerhaus der Stadt Schwabach.

# Standorte der Wohnanlagen und Häuser: in Schwabach an vielen Orten



In 50 Jahren haben wir viel erreicht: rund 150 Miethäuser mit 1.245 Wohnungen in Schwabach, daneben gewerblich genutzte Einheiten, Garagen und Stellplätze – insgesamt stehen 85.713,95 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Hier zeigen wir die Standorte der Wohnanlagen und Häuser der Gewobau Schwabach im Überblick:

- |   |  |
|---|--|
| <b>1</b> Alexanderstr. 11                   | <b>38</b> Kreuzwegstr. 26 - 30               |
| <b>2</b> Benkendorfer Str. 9                | <b>39</b> Kreuzwegstr. 33 - 37               |
| <b>3</b> Bismarckstr. 3 (Hindenburgstr. 9b) | <b>40</b> Limbacher Str. 14                  |
| <b>4</b> Boxlohe 12                         | <b>41</b> Limbacher Str. 28, 28a, 30         |
| <b>5</b> Boxlohe 18                         | <b>42</b> Lindenstr. 21                      |
| <b>6</b> Boxlohe 5                          | <b>43</b> Lindenstr. 2a                      |
| <b>7</b> Cellastr. 1,5                      | <b>44</b> Neutorstr. 9                       |
| <b>8</b> Cellastr. 10-16                    | <b>45</b> Penzendorfer Str. 43, 43a, b, c, d |
| <b>9</b> Cellastr. 3                        | <b>46</b> Penzendorfer Str. 43 b, c, d       |
| <b>10</b> Cellastr. 7 - 11                  | <b>47</b> Penzendorfer Str. 45, 45a          |
| <b>11</b> Fichtestr. 10                     | <b>48</b> Pinzenberg 18 und 20               |
| <b>12</b> Fichtestr. 12                     | <b>49</b> Reichenbacher Str. 25 - 31         |
| <b>13</b> Fichtestr. 14 - 16                | <b>50</b> Reichenbacher Str. 33 - 35         |
| <b>14</b> Fischgrubengasse 1/Poujolsberg 4  | <b>51</b> Rohrsesmühlstr. 16                 |
| <b>15</b> Freiherr-von-Stein-Str. 25        | <b>52</b> Rohrsesmühlstr. 16a                |
| <b>16</b> Freiherr-von-Stein-Str. 29 - 31   | <b>53</b> Rohrsesmühlstr. 16b                |
| <b>17</b> Freiherr-von-Stein-Str. 33 - 37   | <b>54</b> Rohrsesmühlstr. 21                 |
| <b>18</b> Freiherr-von-Stein-Str. 36 - 38   | <b>55</b> Schwalbenweg 2 - 8                 |
| <b>19</b> Freiherr-von-Stein-Str. 40        | <b>56</b> Spitalberg 11                      |
| <b>20</b> Friedrichstr. 25                  | <b>57</b> Synagogengasse 10                  |
| <b>21</b> Fürther Str. 31 - 33              | <b>58</b> Synagogengasse 8                   |
| <b>22</b> Grünwaldstr. 1 - 7                | <b>59</b> Wallenrodstr. 11, 11a              |
| <b>23</b> Hardenbergstr. 31 - 37            | <b>60</b> Wallenrodstr. 13, 13a              |
| <b>24</b> Hardenberstr. 47                  | <b>61</b> Wallenrodstr. 15                   |
| <b>25</b> Hindenburgstr. 7                  | <b>62</b> Wallenrodstr. 9, 9a                |
| <b>26</b> Holbeinstr. 2 - 8                 | <b>63</b> Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 23       |
| <b>27</b> Igelsdorfer Weg 21, 21a           | <b>64</b> Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36      |
| <b>28</b> Igelsdorfer Weg 23, 23a           | <b>65</b> Wilhelm-Dümmeler-Str. 27           |
| <b>29</b> Igelsdorfer Weg 25, 25a           | <b>66</b> Wittelsbacherstr. 11               |
| <b>30</b> Kappadocia 9                      | <b>67</b> Wittelsbacherstr. 13               |
| <b>31</b> Königsbergstr. 13 - 15            | <b>68</b> Wittelsbacherstr. 15               |
| <b>32</b> Königsbergstr. 17 - 19            | <b>69</b> Wittelsbacherstr. 17               |
| <b>33</b> Königsbergstr. 5 - 7              | <b>70</b> Wolfgang-Fries-Str. 38             |
| <b>34</b> Königsbergstr. 9 - 11             | <b>71</b> Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48        |
| <b>35</b> Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b     | <b>72</b> Wolfgang-Fries-Str. 44             |
| <b>36</b> Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a     | <b>73</b> Wunneleite 14 - 16                 |
| <b>37</b> Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a     | <b>74</b> Wunneleite 2 - 6/8 - 12            |



Stellvertretend für alle hier genannt:

## Menschen, die für die Gewobau Schwabach etwas bewegt haben



Oberbürgermeister Hans Hocheder, einer der Motoren der Gründung der Gewobau Schwabach.



Kurt Kestler, Bürgermeister, lange Zeit einer der Vertreter des Stadtrates bei der Gewobau Schwabach.

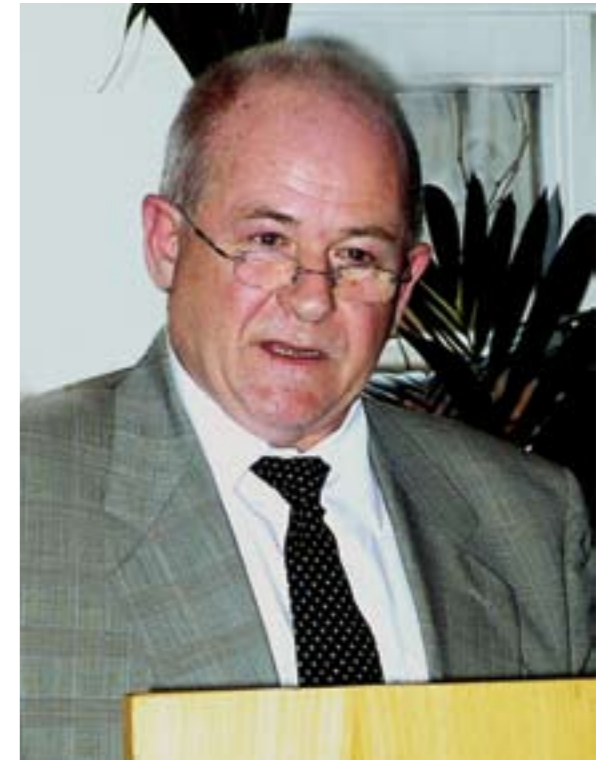


Alfred Katheder, Stadtkämmerer, viele Jahre Geschäftsführer der Gewobau Schwabach.

In 50 Jahren kommen viele Namen zusammen, wenn die Frage danach gestellt wird, wer etwas für die Gewobau Schwabach bewegt hat. Für uns haben sich wichtige Menschen aus der Schwabacher Wirtschaft, viele Bürger und aus der Verwaltung der Stadt eingesetzt. Auch unsere Mitarbeiter haben mit viel Engagement zu unserem Erfolg beigetragen. Allen, die für uns eingestanden sind, an dieser Stelle herzlichen Dank. Stellvertretend für alle, die an der bisherigen Geschichte beteiligt waren, nennen wir hier unsere Geschäftsführer: Der erste war Hans Brandstätter, er war gleichzeitig auch technischer Leiter der Stadtwerke. Später übernahm der Stadtkämmerer Alfred Katheder, der die Gewobau Schwabach erst nebenamtlich und nach seinem Ruhestand als Stadtkämmerer lange Zeit hauptamtlich führte. Von 1993 bis 2005 übernahm Günter Bieringer den Posten, er war unter anderem maßgeblich an vielen Altstadtsanierungsprojekten beteiligt und hat die Modernisierung des Wohnungsbestandes vorangetrieben.

Im Aufsichtsrat führt Oberbürgermeister Hartwig Reimann den Vorsitz, seitdem Hans Hocheder 1970 zurücktrat. Mitglieder des Aufsichtsrates waren neben den Vertretern der Gründungsmitglieder – Fritz Dann für die Firma Richard Bergner und Herbert Justus Schmauser für die Drei-S-Werke – Direktor Fritz Winter für die Sparkasse, die Stadtbauräte Meier und Janowiak und für den Stadtrat Hans Potzler und der Bürgermeister Kurt Kestler.

Die zur Zeit bestehende Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist auf Seite 46 ausführlich dargestellt.



Günter Bieringer, Geschäftsführer der Gewobau Schwabach, der in zwölf Jahren viel für die Altstadtsanierung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes getan hat.



Fast schon so etwas wie eine Chronistin:

## Quelle vieler Erinnerungen aus der Geschichte der Gewobau

Unsere mittlerweile in den Ruhestand verabschiedete Mitarbeiterin Gunda Tschurl ist so etwas wie ein wandelndes Lexikon der Gewobau Schwabach: Sie gab viele hilfreiche Informationen zur Geschichte der Wohnungsbaugesellschaft, die sie besonders gut kennt: Schon 1964 wohnte sie mit ihren Eltern in einer Wohnung der Gewobau Schwabach am Hochgericht. Von 1971 bis 1989 war Frau Tschurl beim städtischen Liegenschaftsamt tätig. Dort war sie für die Verwaltung der städtischen Wohnungen, für Vergabe, Abrechnung, Abnahme der Wohnungen zuständig. Von 1989 bis 2006 war sie von der Stadt Schwabach abgeordnet, seit 1995 bei uns tätig als Stellvertreterin des Geschäftsführers.

Viele Ereignisse kennt sie noch aus erster Quelle: So die Wohnungsvergabepaxis des Oberbürgermeisters Hocheder, der bei allen Wohnungsvergaben jeden Bewerber persönlich „unter die Lupe“ nahm. Oder die Geschichte des Mieters in der Fichtestraße, der einen Esel und ein Pony in der sogenannten Einfachstwohnung hielt. Oder von den Mietern des Schlosses in Unterreichenbach, die nach dem Abbruch des Hauses in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts großteils bei der Gewobau Schwabach unterkamen.

Für ihre Mitarbeit sagen wir an dieser Stelle: herzlichen Dank.



Gunda Tschurl, Stellvertreterin der Geschäftsführung, bei ihrer Verabschiedung in den Ruhestand im Oktober 2006 mit Oberbürgermeister Hartwig Reimann.



Bild oben: Eines der Gebäude des Wohnkomplexes Konrad-Adenauer-Straße, dessen Modernisierung bereits begonnen hat.

Bild unten: Das Gebäude der ehemaligen Vogelbacher-Drogerie, Kappadocia 9, für das ein neues Nutzungskonzept entwickelt wird.

Historische Aufnahme um 1914: das Haus Boxlohe 5 mit der noch tätigen Seifensiederei, die über mehrere Besitzer-Familien an diesem Standort bewirtschaftet wurde. Den aktuellen Zustand im August 2007 zeigt das Bild darüber.

## Gewobau Schwabach morgen: Pläne für die Zukunft

Eine dem Gemeinwohl verpflichtete Gesellschaft wollen wir auch in Zukunft bleiben: unabhängig von Trägern, die Rendite vor die sozialen Ziele setzen, unabhängig von Investoren, die Wohnraum nur als Geschäft sehen. Wohnen nah am Menschen ist unser Grundsatz, nach ihm werden wir auch weiterhin vorgehen.

Für die nähere Zukunft geplant und teilweise schon in Angriff genommen: die Sanierung des Anwesens Boxlohe 5, eines historischen Seifensiederhauses, die Sanierung der Häuser Pinzenberg 18 - 20 im nördlichen Teil der Altstadt, besser bekannt als Gaststätte Lösel. Für die Gebäude an der Kappadocia 9, der ehemaligen Vogelbacher-Drogerie, wird ein neues Nutzungskonzept entwickelt.

Ein weiteres Projekt ist die Generalmodernisierung am Standort Konrad-Adenauer-Straße. Hier werden durch Grundrissänderung und Anbau an bestehende Gebäude zu den bereits vorhandenen 40 Wohnungen etwa 30 neue Wohneinheiten geschaffen und ein komplett neues Außenanlagenarchitekturkonzept verwirklicht. Die Wohnqualität steigt durch Balkone und Terrassen, die Siedlung wird auch energietechnisch so überarbeitet, dass die Wohnungen dem Neubaustandard entsprechen. „LWQ – lebendiges Wohnquartier für Jung und Alt“ heißt das Modellvorhaben der Bayerischen Obersten Baubehörde, es wird auch durch die Regierung von Mittelfranken unterstützt.

Auch Neubauprojekte sind bereits wieder angedacht. Viel wurde in 50 Jahren geschafft. Vieles ist noch zu tun. Gerne stellen wir uns diesen Aufgaben.

*Harald Bergmann,  
Geschäftsführer der Gewobau Schwabach*

## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH:

# der Aufsichtsrat 2007

Der Aufsichtsrat der Gewobau Schwabach überwacht die Tätigkeit der Gesellschaft und schafft die rechtliche Grundlage für Geschäftsentscheidungen.

Zurzeit besteht er aus:

- Stadtoberhaupt Oberbürgermeister Hartwig Reimann als Aufsichtsratsvorsitzender
- Direktor Matthias Nester für die Sparkasse Mittelfranken-Süd als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Heinz Dann für die Richard Bergner Holding GmbH & Co. KG
- Erik M. Schmauser für die Drei-S-Werk Präzisionswerkzeuge GmbH & Co. Fertigungs KG
- Stadtbaurat Volker Arnold
- Stadträtin Monika Heinemann für die CSU-Fraktion
- Stadtrat Dr. Heinz Karg für die SPD-Fraktion.

Die aktuellen Anteile der Gesellschafter betragen:

- |  |        |
|--|--------|
| ■ Stadt Schwabach  | 76,0 % |
| ■ Sparkasse Mittelfranken-Süd                              | 20,0 % |
| ■ Richard Bergner Holding GmbH & Co. KG                    | 2,0 %  |
| ■ Drei-S-Werk Präzisionswerkzeuge GmbH & Co. Fertigungs KG | 2,0 %  |

## So erreichen Sie die Gewobau Schwabach:

# der Kontakt zu uns

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
der Stadt Schwabach GmbH  
Postfach 91104  
91126 Schwabach

Büro: Konrad-Adenauer-Straße 53,  
91126 Schwabach  
Telefon: 0 91 22/92 59-0  
Telefax: 0 91 22/15 11 8  
E-Mail: [gewobau@gewobau-schwabach.de](mailto:gewobau@gewobau-schwabach.de)

Eintragung: Registergericht Nürnberg, HRB 324  
Aufsichtsratsvorsitzender:  
Oberbürgermeister Hartwig Reimann, Schwabach  
Geschäftsführung: Harald Bergmann, Schwabach

Die Aufsicht hinsichtlich unserer Bauträgertätigkeit  
übt das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Schwabach,  
Friedrich-Ebert-Straße 23, 91126 Schwabach, aus.

## Impressum

**Idee:** Harald Bergmann, Gewobau Schwabach · **Konzept, Text, Design:** Herr Wendisch Kommunikation, Schwabach · **Photos:** Burghard Milotta, Gewobau Schwabach (alle außer historische Aufnahmen: Archiv Griebhammer/Schmidt und Stadtarchiv Schwabach (Dank an Herrn Dippert), Grußwort-Abbildungen S. 4, 5, 6, Photos S. 24, 31: Boris Wendisch) · **Kartographie:** Ing.-Büro Spachmüller, Schwabach · **Produktion:** Herr Wendisch Kommunikation, Schwabach · **Lektorat:** Wieners+Wieners, Ahrensburg · **Druck:** Druckerei Martini, Schwabach

Stand: 09/2007 © Gewobau Schwabach 2007 · Nachdruck, Aufnahme in Datenbanken etc. auch von Teilen dieser Broschüre nur mit ausdrücklicher Genehmigung

**Kontaktadresse Autor:** Boris Wendisch, c/o Herr Wendisch Kommunikation, Rennmühlweg 20, 91126 Schwabach, Tel. 09122/6318201, [wendisch@herrwendisch.de](mailto:wendisch@herrwendisch.de)

**Hinweis:** Alle Informationen wurden sorgfältig aus dem Archiv der Gewobau Schwabach, aus Interviews, aus öffentlich zugänglichen Quellen und dem Stadtarchiv zusammengetragen. Diese Festschrift beschreibt die Geschichte der Gewobau Schwabach aus heutiger Sicht, sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder sachliche Richtigkeit. Fehler und unrichtige Darstellungen können nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten daher um Verständnis und, falls etwas falsch sein sollte, schon heute um Entschuldigung.



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schwabach GmbH

gewobau  
wohnen nah am menschen