

## **Die Zeppelin Wohlfahrt GmbH**

Eine Vision des Grafen folgt der „Gartenstadtbewegung“ Anfang des vorangegangenen Jahrhunderts.

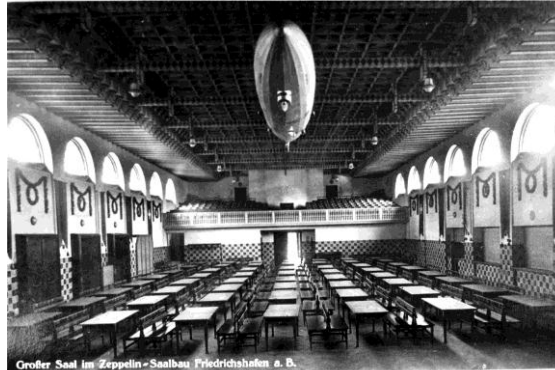
Ferdinand Graf von Zeppelin (1828 -1917) war bereits 60 Jahre alt und im Ruhestand, als er begann, seine Ideen eines „lenkbaren Luftschiffzuges“ in die Realität umzusetzen. 1900 gelangen ihm erste Fahrten mit einem Luftschiff, das er in einer auf dem Bodensee schwimmenden Halle hatte zusammenbauen lassen. Mehrere Rückschläge durch den Totalverlust dieses und weitere Schiffe hatten ihn in Deutschland so bekannt werden lassen, dass die Zerstörung seines Luftschiffs 1908 auf dem Rückweg von einer sonst erfolgreichen Deutschland-Fahrt bei Echterdingen zu einem Glücksfall wurde: Eine deutschlandweite Spendenlawine ermöglichte es ihm, mit einer beträchtlichen Summe die „Luftschiffbau Zeppelin GmbH“ zu gründen, in Friedrichshafen eine große, für den Bau und den Betrieb der Luftschiffe geeignete Grundstücksfläche zu erwerben und auch die erforderlichen Fachleute zur Mitarbeit zu verpflichten.

An der Spitze berief er den erst 30 Jahre alten Alfred Colsman, der in den folgenden 20 Jahren das Unternehmen aufbaute und zu einem einzigartigen Technologie-Konzern ausweitete.

Der Vorabend des 75. Geburtstages, den Ferdinand Graf von Zeppelin am 08. Juli 1913 begehen durfte, klang mit einem „Komers“ im „Buchhorner Hof“ in Friedrichshafen aus, zu welchem der Jubilar seine engsten Mitarbeiter eingeladen hatte. Bei dieser Zusammenkunft soll, wie Colsman in seinen Lebenserinnerungen schreibt, der Graf zum ersten Mal die Idee, seinen Arbeitern und Angestellten eine besondere soziale Einrichtung zu schaffen, geboren sein. Kommerzienrat Alfred Colsman, damaliger Generaldirektor des LZ-Konzern, wurde mit dieser Aufgabe betraut und bereits am 23. September desselben Jahres wurde mit Gründung der „Zeppelin Wohlfahrt GmbH“ (ZW), einer Tochter der Luftschiffbau Zeppelin GmbH Friedrichshafen, die Basis für künftige Aktivitäten auf diesem Gebiet gelegt.

Die Zeppelin Wohlfahrt übernahm die Funktionen des Bauherrn und Investors für das Projekt Zeppelindorf, und sorgte fortan aber auch durch eigene landwirtschaftliche Betriebe, z.B. einer Bäckerei, Metzgerei, Molkerei, Gärtnerei, eine Ziegelei, eine Kantine, durch Ladengeschäfte, Ledigenheime, mit einer öffentlichen Bücherei und Stadthalle „Saalbau“ – für fast alle denkbaren Bedürfnisse der Firmenmitarbeiter, aber auch der anderen Bürger Friedrichshafens. Mit Hilfe der ZW entstand auch eine Sportanlage – das heutige Zeppelinstadion. Auch wenn diese Einrichtungen größtenteils heute nicht mehr bestehen, so verdeutlicht die Aufzählung jedoch sehr, wie Vielschichtig das Unternehmen die Infrastruktur der Stadt mitgeprägt hat.

## Der „Saalbau“



Die Funktion der Zeppelin Wohlfahrt GmbH war für die Zeppelinwerft und ihre Tochterfirmen lebenswichtig: Friedrichshafen hat sich um die Jahrhundertwende zu einer Kurstadt entwickelt. Als königliche Sommerresidenz war sie das Ziel Wohlhabender, die hier ihren Urlaub verbringen oder als Pensionäre sesshaft werden und in Seenähe Villen bauen wollten. Dies brachte Friedrichshafen den Ruf ein, die nach Stuttgart teuerste Stadt des Königreiches zu sein. Kurgäste und Bürger bestaunten zwar gerne die spektakulären Aufstiege und Landungen der Luftschiffe, waren aber zurückhaltend, den zuzugswilligen Arbeitern Wohnungen zu überlassen.

## Das Zeppelindorf



Beim berühmten Stuttgarter Architekten Paul Bonatz, wurden deshalb die Planungen für eine Arbeiterwohnsiedlung –das Zeppelin Dorf- in Auftrag gegeben. Bonatz zählt zu den Hauptvertretern der „Stuttgarter Schule“ und international gesehen zu den bedeutendsten Architekten des Traditionalismus.

Die Häuser entstanden zwischen 1914 und 1920 in verschiedenen Bauabschnitten. 76 Wohngebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser. Die Siedlung ist heute noch im Eigentum der Zeppelin Wohlfahrt GmbH, die die Häuser nach Auszug langjähriger Mieter behutsam und mit großem Engagement generalsaniert. Diesem Umstand ist es auch zu verdanken, dass die Einheitlichkeit der Architektur und Siedlungsstruktur und damit die Ursprünglichkeit des Dorfcharakters in Mitten der Stadt bewahrt werden konnte.

Nach dem ersten Weltkrieg übernahm die Zeppelin Wohlfahrt GmbH zahlreiche Mitarbeiter aus den Produktionsstätten und baute einen eigenen Baubetrieb mit ca.

80 Mitarbeitern auf, der unter der Leitung des Architekten Paul Zeller u. a. die Instandhaltung der Häuser besorgte. Das Zeppelindorf ist in seiner Architektur, seinem Bezug zur Industriegeschichte und durch seinen Erhaltungszustand einmalig. Es verdankt dies einer Reihe glücklicher Entscheidungen und günstiger Ereignisse, vor allem der Weitsicht seines Initiators Alfred Colsman.

Die Zeppelin Wohlfahrt GmbH ist von Anfang an – und damit seit nunmehr 100 Jahren – Eigentümer des Zeppelindorfs. Sie beweist, dass ein solches Ensemble am besten erhalten werden kann, wenn es als Gesamtanlage im dauerhaften Besitz einer Gesellschaft oder Organisation bleibt, die sich dem kulturellen Wert verpflichtet fühlt, das Gesamte fachkundig pflegt und verwaltet, auf die angemessene Sozialstruktur der Bewohner achtet und dafür auf maximale „Ertragsschöpfung“ verzichtet.

## Der „Dorfkrug“ früher & heute



## Eröffnung eines Museumshauses im historischen Zeppelindorf

Das im Jahr 2013 hundertjährige Bestehen der Zeppelin Wohlfahrt GmbH ist ein passender Anlass zur Eröffnung eines Museumshauses. Durch Führungen können dort sozial-, industrie-, stadt- und architekturgeschichtliche Themen vermittelt werden.

Zudem soll das Museumshaus im Rahmen des Projektes „grünes Klassenzimmer“ in einen Lehrpfad integriert werden, in dem Schülern neben der Natur, auch städtebauliche Entwicklungen und Wohnformen (autarker Versorgung) anschaulich präsentiert werden soll. Betreiber des Referenzhauses wird das Zeppelin Museum Friedrichshafen sein. Somit ist die fachlich optimale Betreuung der Besuchergruppen gewährleistet.

## Ein Zeppelindorfhaus früher & heute



## Der König-Wilhelm-Platz früher & heute



## Die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg

Nach dem zweiten Weltkrieg konzentrierte sich die Zeppelin Wohlfahrt GmbH vornehmlich auf den Geschosswohnungsbau. Ab Mitte des 20igsten Jahrhunderts durchlief das Unternehmen einen Strukturwandel. Die vormals ca. 80 Mitarbeiter in den unterschiedlichen Betrieben wurden drastisch reduziert. Einrichtungen und Betriebe wurden aufgrund Ihrer defizitären Entwicklung aufgegeben bzw. geschlossen. Das Unternehmen konzentrierte sich auf die primären Aufgaben.

„Günstige Wohnraumversorgung der Mitarbeiter der Friedrichshafener Stiftungsbetriebe“.

Im Laufe der Zeit wurden im zentralen Stadtgebiet weitere Wohnanlagen geschaffen. So verfügt die Gesellschaft heute neben dem denkmalgeschützten Bestand im Zeppelindorf über rd. 600 Stadtwohnungen aus allen Dekaden des vorangegangenen Jahrhunderts. Dadurch ist die ZW nach wie vor in der Lage, in erster Linie den Mitarbeitern der Friedrichshafener Zeppelin Stiftungsbetriebe Wohnraum in verschiedenen Preis- und Qualitätskategorien anbieten zu können.

Die letzten Jahre waren bestimmt durch umfangreiche Investitionen in den Geschosswohnungsbau. Sei es Neubau von Miet- oder Eigentumswohnungen, energieeffiziente Sanierung und Kauf von Wohnungsbeständen - das Betätigungsfeld der ZW ist vielseitig.

Aktuell befindet sich das Neubauvorhaben „Wohnen am Stadtwald“ südlich des städtischen Riedlewaldes mit rund 23 familienfreundlichen Einheiten im Innenausbau. Wohnen im Grünen gewinnt wieder zunehmend an Bedeutung. Naturnah leben mit optimaler Anbindung an die städtische Infrastruktur sind wichtige Aspekte bei der Wohnungsfindung vor allem für Familien mit Kindern, Berufstätige und auch ältere Menschen. In Anlehnung an die Idee des Zeppelindorfes mit dessen Nähe zu den Industriebetrieben, der Stadt und der hervorragenden ÖPNV-Anbindung ist dies für das Neubauprojekt ebenfalls bestens gelungen. Neben den Wohneinheiten werden dort zusätzlich auch diverse Sozialeinrichtungen der Stadt Friedrichshafen eine neue Heimat finden.

## **Visualisierung des Projektes „Wohnen am Stadtwald“**



Ganz im Sinne der Initiierer der Zeppelin Wohlfahrt GmbH ist das Jahr 2013 gleichzeitig auch der Startschuss zum Bau von 18 Sozialmietwohnungen als Aufstockungseinheiten auf eine Bestandwohnanlage. Hier sollen wichtige Themen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft Berücksichtigung finden. Mit der Aufstockung wird der „innerstädtischen Verdichtung“ besonders Rechnung getragen. Es wird zusätzlich Wohnraum geschaffen, ohne Grünflächen zu versiegeln. Durch Anbringung von Aufzügen, soll auch älteren Mietern das längere Verbleiben in vertrauter Umgebung ermöglicht werden. Die Bestandseinheiten werden energetische saniert und bereits im Jahr 2012 wurden die veralteten Ölheizungen durch den Anschluss an das ökologische Nahwärmenetz des örtlichen Versorgers ersetzt.

## Visualisierung der Aufstockungsmaßnahme



Das Argument „Gutes Wohnen“ als weicher Standortfaktor für die Wahl des Arbeitsplatzes und damit der Begegnung des Fachkräftemangels gewinnt stetig an Bedeutung. Das gilt insbesondere und selbstverständlich auch nach wie vor für die Friedrichshafener Industriebetriebe. Ein Team von rd. 10 Mitarbeitern ist neben dem Bestand der Zeppelin Wohlfahrt GmbH auch für den beträchtlichen, gewerblichen Immobilienbestand der Muttergesellschaft Luftschiffbau Zeppelin GmbH in Friedrichshafen und der Zeppelin Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH in Zeppelinheim bei Frankfurt, verantwortlich.

## 100 Jahre Zeppelin Wohlfahrt

„Am 07. und 08. September 2013 feiert die Zeppelin Wohlfahrt GmbH Ihr 100jähriges Jubiläum. Selbstverständlich im Herzen des Zeppelindorfes. Es soll ein bodenständiges Fest für unsere Kunden sein. Immerhin generieren wir i. d. R. mit einer Unterschrift meist über Jahrzehnte hinweg beträchtliche Umsätze. Wir sind daher unseren Kunden/Mietern zu besonderem Dank verpflichtet. Herzlich Willkommen sind selbstverständlich auch Interessierte des Denkmalschutzes und Stadtplanung, da am

Sonntag den 08.09.2013 bekanntlich auch der „Tag des Denkmals“ in verschiedenen Kommunen landesweit stattfinden wird. Mit einem Rundgang durch das Zeppelinldorf möchten wir neben der sicher wichtigen und hoch interessanten Historie – auch den Blick für unsere aktuellen und zukünftigen Projekte schärfen.“ so Geschäftsführer Jörg Bischof.

## **Unternehmensdaten der Zeppelin Wohlfahrt GmbH**

### **Sitz:**

Zeppelin Wohlfahrt GmbH  
Leutholdstraße 30  
88045 Friedrichshafen  
Tel. 07541 202 07  
Fax: 07541 202 665  
info@zeppelin-lz.de  
www.zeppelin-wohlfahrt.de

**Gründung:** 23.09.1913

### **Gesellschafter:**

Luftschiffbau Zeppelin GmbH (100%)

### **Aufgabenfelder:**

Objektmanagement Eigenbestand, denkmalgeschützte Sanierungen, energetische Sanierungen, Wohnungsverwaltung für Dritte, Projektentwicklung, Bauträgergeschäft

### **Kennzahlen:**

Wohnfläche:	59.716 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	566.009 m <sup>2</sup>
Einheiten Zeppelindorf:	189 (davon 124 denkmalgeschützt)
Geschosswohnungsbestand:	571 Stadtwohnungen

## Literatur:

Paul J. Fundel: Das Zeppelindorf in Friedrichshafen – Geschichte, Bestand und Weiterentwicklung. In: Schwäbische Heimat, Zeitschrift für Regionalgeschichte, württembergische Landeskultur, Naturschutz und Denkmalpflege, 2007/2, ISSN 0342-7595

Heike Vogel: Suche Zimmer im Zeppelindorf – Die Zeppelin-Wohlfahrt und der Wohnungsbau in Friedrichshafen, 1997 Zeppelin-Museum, ISBN 3-88812-177-9

Fotos: Archiv der Luftschiffbau Zeppelin GmbH