

50 Jahre

BAUGENOSSENSCHAFT GEISENHEIM

Wohnungsgenossenschaften sind Selbsthilfeeinrichtungen zur Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Die Notwendigkeit, Wohnungsgenossenschaften zu gründen, entstand Mitte des vorigen Jahrhunderts. Die Industrialisierung und die daraus resultierenden Verdienstmöglichkeiten zogen immer mehr Menschen in die Städte. Die Folge war eine große Wohnungsnot unter der Arbeiterschaft und den kleinen Angestellten. Der Nutzen für die Menschen, die eine Wohnung suchen, liegt bei der Genossenschaftswohnung auf der Hand. Durch das genossenschaftliche Zusammenwirken vieler Menschen mit gemeinsamem Ziel wird dem einzelnen ermöglicht, wozu er aus eigener wirtschaftlicher Kraft allein nicht in der Lage ist: sich und seiner Familie ein dauerhaftes, gesundes und sicheres Wohnen zu ermöglichen.

Welcher Vermieter garantiert schon ein lebenslanges Dauernutzungsrecht für eine Wohnung? Eine solche solide Sicherheit gibt es für Mieter ausschließlich bei Wohnungsbaugenossenschaften. Sie ist zudem auch noch für den Berechtigten günstig zu erwerben.

Bereits 1889 wurde das Genossenschaftsgesetz im Deutschen Reichstag beschlossen. Die erforderlichen gesetzlichen Regularien sind erweitert worden - so ist 1930 ein Sonderrecht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geschaffen worden - in der Erkenntnis, daß die Wohnung ein Gut besonderer Art ist.

Es gibt heute Wohnungsbaugenossenschaften, die über 100 Jahre alt sind. Viele Genossenschaften wurden in den unmittelbaren Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg, so auch in Geisenheim vor 50 Jahren, gegründet. Als Gegenstand der Unternehmung wurde festgelegt: "Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft."

Bis 1938 war die wirtschaftliche Struktur von Geisenheim im wesentlichen gekennzeichnet durch Weinbau, Landwirtschaft und Kleingewerbe. Die Wohnungsverorgung gründete sich in der Hauptsache auf Selbstversorgungswohnungsbau mit viel Eigen- und Nachbarschaftshilfe. Daneben wurde aber auch schon - wenn auch infolge der damaligen Möglichkeiten begrenzt - der Wohnungsbau durch die Maschinenfabrik Johannisberg für ihre Mitarbeiter gefördert. Vor völlig neue Probleme jedoch wurde die Wohnungsnachfrage durch den Zuwachs an Mitbürgern durch die Evaku-

ierung während des Krieges und durch den Zuzug von Neubürgern aus Ost- und Mitteldeutschland gestellt. Außerdem wurde der Wohnungsbedarf durch die wirtschaftliche Strukturveränderung Geisenheims infolge der stärkeren Industrialisierung beeinflusst, wodurch zusätzliche Fachkräfte nach Geisenheim übersiedelten. Der Anstieg der Einwohnerzahlen der Stadt aus dieser Zeit zeigt die Problematik deutlich auf:

1938	4.275 Einwohner
1945	4.728 Einwohner
1948	6.486 Einwohner

(jeweils ohne Johannisberg)

Der Wohnungsbau war somit eine der brennendsten Nachkriegsorgen von Geisenheim. Baracken, die aus dem Krieg stammten, mußten zunächst für mehr als 100 Familien von Heimatvertriebenen als Unterkunft dienen.

Die Einführung der D-Mark - sie wird in diesem Jahr 50 Jahre alt - legte im Jahre 1948 einen wesentlichen Grundstein zum Planen und Handeln in allen Lebensbereichen. Mit der harten D-Mark konnte man kaufen und somit auch bauen. Auch im nachhinein kann man von einem glücklichen Umstand sprechen, daß in diesem geschichtlichen Jahr Konrad Braden zum Bürgermeister der Stadt Geisenheim gewählt wurde. Er sah die Wohnungsnot in der Stadt und erkannte, daß die Beseitigung dieser Not die bedeutendste sozialpolitische Aufgabe war. Er fühlte sich als Bürgermeister dieser Aufgabe verpflichtet und erfüllte damit schon im voraus das 1. Wohnungsbaugesetz von 1950, das neben Bund und Ländern auch die Kommunen für die Beseitigung der Wohnungsnot verantwortlich machte. Die städtischen Körperschaften waren sehr damit einverstanden, daß die Aufgabe der

Besserung der Wohnverhältnisse durch eine gemeinnützige Baugenossenschaft besorgt werden sollte. So kam es am 17. September 1948 zur Gründung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe eGmbH.

Gründungsmitglieder waren die Herren:

Konrad Braden, Josef Ewald, Gustav Geiger, Fritz Geromont, Heinrich Gundlach, Fritz Guske, Erich Güttel, Georg Hardt, Franz Junghanss, Hans Kohmann, Dr. Karl Larsen, Christian Schmidt, Theo Soherr, Willi Treffert, Martin Wandrey und Otto Wirbelauer.

Den ersten Vorstand bildeten:

Konrad Braden
Siegfried Erbslöh
Dr. Karl Larsen.

Dem ersten Aufsichtsrat gehörten an:

Gustav Geiger
Fritz Geromont
Heinrich Gundlach
Fritz Guske
Georg Hardt
Christian Schmidt.

Auch die Verwaltung dieser neu gegründeten Genossenschaft mußte erkennen, daß aller Anfang schwer ist. Außer dem guten Willen zum Helfen war zunächst nichts da. Aber die ersten Mitglieder konnten schnell gewonnen werden, besonders in den Kreisen, die eine ausreichende Wohnung hatten und sich sozial verpflichtet fühlten. Entscheidend aber war für den Anfang die Hilfe der Stadt in Form von Zuschüssen, Darlehen und Sachleistungen.

Die Mitarbeit in der Baugenossenschaft erfolgte ehrenamtlich und nebenberuflich. Eine geliehene Schreibmaschine und einige Bogen Papier waren das Startkapital, bis Siegfried Erbslöh der Baugenossenschaft richtige Briefbogen mit Firmeneindruck schenkte, so daß die Baugenossenschaft auch repräsentativ in Erscheinung treten konnte.

Erst 1953 wurde Frau Braden eingestellt, die bis 1986 für die Genossenschaft gearbeitet hat. Rückblickend ist festzustellen, daß damals die

Wohnungsbeschaffung vom Gesetzgeber leider - allerdings verständlich - in erster Linie als eine Frage der Zahl der zu erstellenden Wohnungen angesehen wurde. Mit möglichst wenig Mitteln sollten möglichst viele Wohnungen gebaut werden. Neben der Lösung der technischen Probleme war deshalb die Finanzierung der ersten Bauten das Hauptproblem.



Winkeler Straße 1967



Winkeler Straße 1998



Blumenstraße 1972

Die Baugenossenschaft Selbsthilfe Geisenheim eG - so firmiert die Genossenschaft nach Wegfall der Gemeinnützigkeit seit dem 01.01.1990 - hat in den ersten 25 Jahren ihres Bestehens 862 Wohnungen erstellt. Dies bedeutet, daß bei den damaligen Einwohnern etwa ein Drittel der Bevölkerung (ohne Johannisberg) in Wohnungen lebte, die von der Baugenossenschaft erstellt worden sind.

Zur Beschaffung von Wohnungen wurde mit dem Erwerbshausbau begonnen. Als Bauflächen bot sich das nahe der Stadtgrenze auf der östlichen Seite der Heidestraße gelegene Gelände an, das bis dahin garten- und landwirtschaftlich genutzt wurde. Der erste Bauabschnitt umfaßte 93 Häuser. Die ersten Häuser der sogenannten Mittelwegsiedlung kosteten je Haus (jeweils zwei Zweizimmerwohnungen) 17.500,- DM. Im zweiten Bauabschnitt auf der westlichen Seite der Heidestraße wurden 18 Häuser mit 36 Wohnungen erstellt. Im Jahr 1952 begann der Mietwohnungsbau. Insgesamt wurden im Freyberg- und Brentanogelände 107 Wohnungen errichtet. In einem weiteren Bauabschnitt konnte die Brennofensiedlung mit 76 Wohnungen gebaut werden. Daneben wurden Einzelhäuser in der Bahnstraße, im Kosakenberg und der Steinheimer Straße erstellt. Es folgte der Bau von 14 Häusern mit 108 Wohnungen in der Winkeler Straße. Anschließend wurden in der Siedlung Waldeck 60 Wohnungen geschaffen. Diese Wohnungen erhielten bereits eine einheitliche Zentralheizung - ein bedeutender Fortschritt im Sozialen Wohnungsbau. Im Jahre 1970 begann der Bau von Sozialwohnungen in Marienthal. Die 112 Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen in viergeschossigen, südausgerichteten Häusern, mit zum Teil schönem Weitblick, fanden besonders großes Interesse.

In den Jahren 1983 bis 1986 wurden als vorläufig letzte Neubaumaßnahme in der Beinstraße 18 Wohnungen in drei Häusern errichtet. Es stellte sich bald heraus, daß die in den ersten 20 Jahren seit der Gründung der Genossenschaft geschaffenen Gebäude in manchen baulichen Bereichen nicht mehr modernen wohnungswirtschaftlichen Anforderungen entsprachen. Die Verwaltungsorgane faßten daher vor einigen Jahren den Beschluß, von weiteren Neubauten abzusehen und ein umfassendes Modernisierungsprogramm zu starten.

So erhielten zunächst in den beiden Häusern im



Blumenstraße 1998

Kosakenberg 1 und 3 vierzehn von fünfzehn Wohnungen eine Gas-Etagenheizung.

In den Gebäuden der Winkeler Straße wurden wärmedämmende und schalldämpfende Fenster und Gas-Zentralheizungen eingebaut. Außerdem wurden die umweltbeeinträchtigten Balkone der Gebäude auf der Westseite instandgesetzt und die Westseite mit einem neuen Anstrich versehen. Auf der putz- und rissegeschädigten Nordwand wurde ein wärmedämmendes Putzsystem aufgebracht.

Die Modernisierungsarbeiten im Brennofengebiet und in der Steinheimer Straße umfassen in neun Gebäuden mit 82 Wohnungen, die Balkonsanierung mit komplettem Außenanstrich, den Einbau von Zentralheizungen in moderner Niedertemperatur- bzw. Brennwerttechnik, den Austausch baufälliger durch wärmedämmende und schalldämpfende Fenster, den Ersatz der mehr oder weniger verkrusteten Wasserversorgungsleitungen und teilweise verstopften Abwasserleitungen sowie in zwei Gebäuden im Dachgeschoß wärmedämmende Maßnahmen.

In Marienthal wurden an 13 Gebäuden mit 104 Wohnungen die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten mit der erforderlichen Balkonsanierung eingeleitet, mit der Erneuerung und Umstellung der Heizanlage auf Gas fortgesetzt und mit dem Einbau wärmedämmender Fenster und Dachbodendämmung abgeschlossen. Einen längeren Zeitraum nahm die Modernisierung der Freybergsiedlung in Anspruch. In der Siedlung Brentanostraße und Freybergstraße mit zwölf Gebäuden und 105 Wohnungen mußten die vorgenannten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten über zwei Jahre gestreckt werden, weil die Balkonplatten aus statischen Gründen teilweise neu betoniert werden mußten. Die Gebäudeflächen wurden bis auf zwei Gebäude mit einem neuen Anstrich versehen. Mit der Modernisierung des Gebäudes Bahnstraße 14

wurden die umfangreichen Heizungsbauarbeiten mit den Instandsetzungen der Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen abgeschlossen. Innerhalb eines knappen Jahrzehnts sind damit alle Wohnungen der Baugenossenschaft Geisenheim eG mit Etagen- bzw. zentralen Heizungsanlagen und Warmwasserversorgung ausgestattet worden. Gleichzeitig erhielten alle diese Wohnungen auch Wasserzähler, um eine gerechtere Wasserverbrauchsabrechnung zu ermöglichen.

Nicht zuletzt wird auf die positiven Auswirkungen der Modernisierungsarbeiten hingewiesen, die zu einer beachtlichen Reduzierung des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes führen. Alle Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in 419 Wohnungen wurden bei fortwährendem Verbleib der Mieter in

den Wohnungen durchgeführt.

Für diesen bemerkenswerten Beitrag mit dem nicht zu umgehenden Baulärm und den Staubbelastigungen für die Mieter, die teilweise seit Beginn der Gebäudeherstellung die Wohnungen gemietet haben, sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Bis Ende 1997 wurden für diese Maßnahmen 7,8 Millionen DM benötigt. Hierfür war die Aufnahme von Bankkredit notwendig. Daneben erfolgten im gleichen Zeitraum Reparaturen im Umfang von 8,2 Millionen DM.

Der Mieterkreis hat sich im Laufe der Zeit erheblich verändert. So sind heute 70 ausländische Mitbürger bzw. Familienmitglieder in der Genossenschaft. In dieser Zahl sind auch zahlreiche Übersiedler enthalten.

Im Jubiläumsjahr gehören der Genossenschaft 64 Häuser mit 497 Wohnungen mit insgesamt 32.243,60 Quadratmetern Wohnfläche, dazu 119 Garagen und Stellplätze.

Den Vorstand bilden die Herren Dr. Andreas, Stadtrat Henkel und Diplom-Ingenieur Schmidt-Rotke. Dem Aufsichtsrat gehören an die Herren H. Bartsch (Vorsitzender), Görk, Möller, Schenk, Schlepper und Wäger.

Die Genossenschaft beschäftigt zwei Vollzeit- und eine Halbtagskraft, außerdem einen Hausmeister. Die Verwaltungsangestellten haben die Mehrarbeit infolge der Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Bravour geleistet.

Der Genossenschaft gehören derzeit 709 Mitglieder mit 794 Anteilen an. Die Geschäftsguthaben betragen 411.200,- DM, die Rücklagen 9.809.449,50 DM. Dem Anlagevermögen von 24 Millionen stehen 12 Millionen Bankverbindlichkeiten gegenüber. Geprüft wird die Genossenschaft jährlich vom Prüfungsverband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt, dem in Hessen und Rheinland-Pfalz 204 Mitglieder angehören.



- Fassadengestaltung
- Vollwärmeschutz
- Dachgeschoßausbauten
- Holz- und Bautenschutz



- Lackierarbeiten
- Lasurarbeiten



- Tapezierarbeiten

- Verkauf von Farben, Tapeten, Lacken und Bodenbelägen



- Trockenbau
- Trockenestrich
- Trennwände
- Gerüstbau
- Verlegung von Bodenbelägen aller Art

JETZT NEU:
 Fachliche Beratung für Ausführungen in Eigenleistungen

Wir beraten Sie gerne:

**BAUDEKORATION FREIN
 MEISTERBETRIEB**

Ausführung sämtlicher Malerarbeiten
 Putz • Trockenbau • Vollwärmeschutz

Pfarrer-Hesse-Straße 8 • 65366 Geisenheim
 Tel. + Fax: 0 67 22 / 6 46 35 oder 0177 / 2 83 07 05

Wir gratulieren zum



und danken für die langjährige, gute Zusammenarbeit.

REINHARD KOPPEN
Sanitärinstallation GmbH

Geisenheim
 Rothenbergstraße 1
 Whg.: Rüdesheim
 Geisenheimer Straße 72
 Tel.: 06722/910773
 Fax: 06722/910774



WIR FÜHREN AUS:

- SANITÄRE ANLAGEN
- HEIZUNGSBAU
- WARTUNG VON HEIZUNGSANLAGEN
- SPENGLERARBEITEN
- NOTDIENST

50 Jahre BAUGENOSSENSCHAFT GEISENHEIM

- Ich habe gedacht
- Du hast gedacht
- Wir haben gedacht
- und ...



HEIL
 Bedachungs GmbH

- hat's gemacht!

Alles mit Dach - HEIL Bedachungs GmbH
 Fürstbischof-Rudolf-Straße 14 • 65385 Rüdesheim am Rhein • Tel.: 0 67 22 / 90 55 0



*Die
 Meister
 und
 Gesellen
 gratulieren
 herzlich*

ADAM OSWALD

Chauvignystraße 8
 65366 Geisenheim/Rh.
 Telefon: 0 67 22 / 82 34
 Telefax: 0 67 22 / 7 18 98

PUTZ-ANSTRICH
 TROCKENPUTZ
 TAPEZIERARBEITEN
 BETONSANIERUNG
 GERÜSTBAU