



1912-2012



100 Jahre
GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}

INHALT

100 Jahre Gemeinnützigkeit	S. 5
Besetzung der Organe im Jubiläumsjahr 2012	S. 7
Die Zeit vor der Gründung	S. 9
Pfarrer Haus macht Nägel mit Köpfen	S. 11
Im Spiegel der Architekturgeschichte	S. 13
Das Bauen wird sachlicher	S. 15
Notzeiten und Aufbaujahre	S. 19
Jahre des Booms	S. 23
Die Arbeiterwohnsiedlung	S. 25
Wiedervereinigung und Einführung des Euro	S. 29
Modernisierung und Instandhaltung im Zeichen der Energiewende	S. 32
Der demografische Wandel	S. 38
Treue Wegbegleiter durch wechselvolle Zeiten	S. 42
Interview: Die Baugenossenschaft der Zukunft	S. 44
100 Jahre Baugenossenschaft: Namen, Daten und Fakten	S. 48

Impressum

Herausgeber

Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG
Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Telefon 06144/33 47 90
Fax 06144/3 34 79 40
Internet: www.bg-mainspitze.de
E-Mail: info@bg-mainspitze.de

Texte und Redaktion

Uli von Mengden

Quellen und Literatur

Jubiläumsschriften 50 und 75 Jahre Baugenossenschaft, Aufzeichnungen von Wilfried Glazle,
Archivmaterial und Geschäftsberichte der Genossenschaft, Demografiecheck Mainspitze
Wolfgang Fritzsche und Erich Weiler: Gustavsburg
Claus Daschmann und Otto Wenke: Chronik von Ginsheim-Gustavsburg
Lajos Kakucs: Das Leben in Ginsheim-Gustavsburg

Fotos

Archiv der Baugenossenschaft, Uli von Mengden

Satz und Layout

ideenwerkstadt leis GmbH, Wiesbaden

Druck

Druckerei Wurm, Wiesbaden



Wilhelm-Leuschner-Straße (OT Gustavsburg)

100 Jahre Gemeinnützigkeit

Das 100jährige Bestehen unserer Genossenschaft ist Anlass, ein Resümee zum Geschaffenen zu ziehen und einen Blick in die Zukunft zu wagen.

Erkennbar wird eine Wohnungsbaugenossenschaft, die ein ungewöhnliches Unternehmen darstellt.

Anders als privatwirtschaftlich orientierte Firmen, hat sie ihre baulichen Aktivitäten von Anfang an bis heute unter den Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit gestellt. Das soziale Engagement schließt ein Gewinnstreben von vornherein aus. In einer Zeit gegründet, als große Wohnungsnot herrschte, ging es der Genossenschaft um die Schaffung neuer Wohnungen, die sie ihren Mitgliedern zu niedrigen Mieten zur Verfügung stellte, wobei auch das Dauerwohnrecht vertraglich zugesichert wird.

Der Vermögens- und Wertzuwachs der Genossenschaft bleibt zweckgebunden und sichert das Leistungspotential. Das ermöglicht den Mitgliedern eine jährliche Dividende. Zudem fließen die Jahresüberschüsse in Bautätigkeit und Erhalt des Wohnungsbestandes. Energetische Modernisierung und zeitgemäße Renovierung zielen auf verbesserte und zukunftsorientierte Wohnqualität bei sinkenden Verbrauchskosten.

Es gibt nur wenige Baugenossenschaften in Deutschland, die auf eine 100jährige Geschichte zurückblicken können und sich dabei den Gedanken des sozialen Engagements für ihre Mitglieder erhalten haben.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG
Der Vorstand



Die Belegschaft im Jubiläumsjahr 2012, v.l.n.r.: Prokurist Udo Rausch, Claudia Schipper, Andrea Straus, Renate Henniges, Christiane Fassoth, Daniela Dürr, Leonie Plewa, Vorstandsmitglied Nina von Neumann, Peter Gabel, Vorstandsvorsitzender Norbert Kühn, Armin Dieckmann, Artur Paul, Lothar Reichert, Jörg Hänslers, Frank Leineweber

Besetzung der Organe im Jubiläumsjahr

Vorstand

Vorstandsvorsitzender Norbert Kühn, Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Vorstandsmitglied Nina von Neumann, Dipl.-Ing. Architektin



Aufsichtsrat

Vorsitzender Enno Siehr, Landrat a.D.

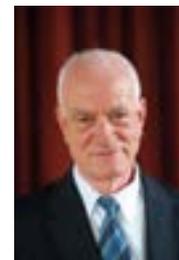
Stellvertretender Vorsitzender Jürgen Köhler, Bankdirektor

Schriftführer Karl-Heinz Vowinkel, Technischer Angestellter i.R.

Stellvertretender Schriftführer Wilfried Bungert, Mess- und Regeltechniker

Beisitzer Paul Leo Giani, Rechtsanwalt

Ehrenaufsichtsratsvorsitzender Gerhard Hang, Bankdirektor i.R.





Gustav-Adolf-Straße 6-16 (OT Gustavsburg), Baujahr 1914

Die Zeit vor der Gründung

Die Ansiedlungen in Gustavsburg vollzogen sich zwischen 1860 und 1900 in geringem Ausmaß und ohne jede Planung. 1905 zählte man 1500 Einwohner und bemerkenswerte 17 Gastwirtschaften, die ihre Kundschaft aus der Arbeiterschaft der Fabriken rekrutierten. Es fehlten aber Wohnungen.

Das änderte sich mit dem Entschluss der Firma MAN, dauerhaft „auf der Burg“ ein Werk zu betreiben.

Begleitend dazu betrieb die Nürnberger Firma Wohnungsbau, um attraktive Wohnbedingungen vor Ort für die dringend benötigten Facharbeiter zu schaffen. Im Stile einer Gartenstadt entstand die Arbeiter-Kolonie als zusammenhängendes Wohngebiet mit dem Cramer-Klett-Platz als Mittelpunkt.

Von 1898 bis 1908 wurden 136 Häuser mit 149 Wohnungen in anheimelnder Gestaltung errichtet.

Insgesamt aber nicht genug Wohnungsbau, um dem Bedarf der zunehmenden Belegschaft in den rasant wachsenden Industriebetrieben gerecht zu werden. Die Tagespresse sprach von einer katastrophalen Wohnungsnot in Gustavsburg.



Eisenbahnbrücke von Gustavsburg nach Mainz über den Rhein um 1860.



Pfarrer August Haus

1875-1940

Am 26. August 1875 in Münster geboren, kam August Haus nach seiner Priesterweihe als Kaplan nach Lampertheim. Von 1904 bis 1911 war er Benefiziat in Dieburg. In Gustavsburg wurde er am 26. April 1911 erster Pfarrkurat, nachdem die Gemeinde kurz zuvor zur Pfarrkuratie im Dekanat Mainz-Land mit den zugeteilten Gemeinden in Ginsheim und Bischofsheim aufgestiegen war. Er bezog eine Mietwohnung in der Darmstädter Landstraße. Als sozial engagierter Pfarrer widmete er sich in seiner gesamten achtjährigen Amtszeit in Gustavsburg den Nöten der Industriearbeiter. Dieses herausragende Engagement mündete am 19. November 1912 in der erfolgreichen Gründung der Baugenossenschaft. Haus erlebte aber auch die Errichtung seines katholischen Pfarrhauses im gleichen Jahr. Ihm zu Ehren trägt eine Gustavsburger Straße seinen Namen.

Weitere Pfarrstationen von August Haus waren Mühlheim am Main und Ober-Abtsteinach, ehe er 1931 nach Dieburg kam. An der dortigen Pfarrkirche und Gnadenkapelle begleitete er umfangreiche Sanierungsarbeiten. Auf seine Initiative hin, kaufte die Gemeinde eine abhanden gekommene gotische Madonna zurück. Gegenüber dem nationalsozialistischen Regime äußerte sich Haus stets kritisch. Entsetzt war er über den Ausbruch des 2. Weltkriegs. „Es wird einen mörderischen Krieg geben“, schrieb er am 17. Oktober 1939 in die Chronik der Dieburger Pfarrei.

Am 3. Juli 1940 starb Pfarrer August Haus nach kurzer Krankheit 64jährig in Dieburg. „Besonders den Armen und Kranken galt seine vorzügliche Hirtensorge. Wegen seiner ruhigen, gütigen, stets hilfsbereiten Art, war er überall beliebt“, heißt es im Nachruf.

Am Außenaltar der Gnadenkapelle in Dieburg wurde er zu Grabe getragen.



Pfarrer August Haus



Pfarrer Haus macht Nägel mit Köpfen

Die Gründung der Baugenossenschaft

1912 beschäftigte die MAN bereits 3500 Mitarbeiter. Hinzu kamen die Belegschaften weiterer Industriebetriebe, die sich Ende des 19. Jahrhunderts in Gustavsborg angesiedelt hatten. Täglich mussten hunderte Beschäftigte beschwerliche An- und Abmarschwege in Kauf nehmen, um mit ihrer Arbeit den Lebensunterhalt für ihre Familien zu sichern. Ein Notstand, der dringender Abhilfe bedurfte.

Als Mann der Tat erwies sich ein Mann des Wortes.
Der sozial engagierte Gemeindepfarrer August Haus.

Nachhaltig unterstützt vom „Großherzoglichen Landes-Wohnungsinspektor“ Gretschel, der als Bediensteter des Ernst-Ludwig-Vereins den Genossenschaftsgedanken förderte, wurde auch die Gründung einer Baugenossenschaft in Gustavsborg vorangetrieben. Pfarrer Haus fand dank seiner Beredsamkeit und Überzeugungskraft rasch Unterstützer der Idee.

Die Geburtsstunde der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft zu Gustavsborg e.G.m.b.H.“ schlug am 19. November 1912.

Zu den 74 Gründungsmitgliedern gehörte auch die MAN. Ein Jahr später entstand eine Baugenossenschaft in Ginsheim und 1924 fanden sich Baugenossen in Bischofsheim zur Gründung zusammen. Im Juli 1943 verschmolzen die benachbarten Genossenschaften zur Baugenossenschaft Mainspitze mit Sitz in Gustavsborg.

Zur Ehren ihres Gründers Pfarrer Haus wurde eine Straße nach seinem Namen benannt. Hier, in unmittelbarer Nähe zu den ersten Häusern, die die Genossenschaft in Gustavsborg baute, hatte auch die Geschäftsstelle des Unternehmens von 1953 bis 2000 ihren Sitz.



Wohngebiet Hermann-Löns-Allee, Pfarrer-Haus-Straße 2-16 (OT Gustavsburg), Baujahr 1913

Die Baugenossenschaft im Spiegel der Architekturgeschichte

1913 bis 1920

Architektonische Stilrichtungen lassen sich durch die Bautätigkeit der Baugenossenschaft über die Jahrzehnte hinweg gut ablesen.

Zwischen 1913 und 1915 tragen die ersten Häuser der Genossenschaft im Baugebiet Pestalozzistraße, Hermann-Löns-Allee, Wilhelm-Leuschner-Straße und Gustav-Adolf-Straße die Handschrift des Architekten Prof. Dr. Wilhelm Härter. Es entstand eine Siedlung wie aus einem Guss im heimatlichen Stil.

Vor allem seine Reihenhäuser mit exponierten Eckgebäuden, Zwerchhäusern mit kreisrunden Giebelfenstern, Zwischenbauten mit torartigen, von runden Bögen überwölbten Eingangssituationen und die unaufdringliche, aber lebendige Fassadengliederung können als strahlendes Vorbild für diesen Häusertypus gesehen werden. In dieser Stilistik entstanden auch Einfamilienhäuser und der bis heute in Betrieb befindliche Kindergarten am Cramer-Klett-Platz mit seinen drei integrierten Wohnungen.

Häuser und Wohnungen waren zum sofortigen oder späteren Erwerb durch die Bewohner bestimmt. Nicht verkaufte Wohnflächen wurden zu niedrigen Kosten vermietet.

Der erste Weltkrieg stoppte die vielversprechenden Aktivitäten der jungen Genossenschaft komplett. Von 1916 bis 1920 ruhte die Bautätigkeit.

Bilanz der ersten Bauphase:

25 Ein- und 32 Zweifamilienhäuser, ein Kindergarten.

Insgesamt 65 Eigentums- und 29 Mietwohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 5100 Quadratmetern.

Baukosten von 5.700 Mark (Einfamilienhaus) bis 9.200 Mark (Zweifamilienhaus).

Baupreise zwischen 10,80 Mark und 14,30 Mark pro Kubikmeter umbauten Raum.

Grundstückspreise: 2,00 Mark je Quadratmeter (!)



Ev. Altersheim, Wilhelm-Leuschner-Straße 8 (OT Gustavsburg), Baujahr 1925-1928.
Im Hintergrund Arzthaus Darmstädter Landstraße 63

Das Bauen wird sachlicher

Die 20er Jahre

Nach Ende des 1. Weltkrieges setzt die Bautätigkeit der Genossenschaft in den 20er Jahren wieder ein. Erneut war es Architekt Wilhelm Härter, der bis zum Jahr 1938 mit seiner Formensprache das Erscheinungsbild der Gebäude prägte.

Die Siedlungsbauten in der Darmstädter Landstraße, Wilhelm-Leuschner-Straße oder Pestalozzistraße verzichteten auf schmückende Fassaden und erhielten eine betont funktionale und sachliche Optik. Freilich gingen die Entwürfe nicht so weit wie die damalige Bau-Avantgarde, die sich im Bauhaus-Stil verkörperte. Steil gestellte Walm- und Satteldächer, teilweise mit integrierten Mansardenwohnungen, zitierten immer noch die Vorkriegsstilistik, so dass sich die Erweiterung des Baugenossenschafts-Ensembles ohne größere optische Brüche vollzog.

Der weiter gestiegene Zuzug nach Gustavsburg erhöhte die Notwendigkeit, rasch Wohnraum zu schaffen. Die Geldentwertung nach der Währungsreform 1923 sorgte dafür, dass sich niemand mehr in Gustavsburg den Erwerb von Eigentum leisten konnte.

So entstanden in turbulenten Finanzzeiten, die die Kalkulation oft erschwerten, Gebäude mit bis zu acht Mietwohnungen. Eine Sonderstellung nimmt der Bau einer Arzt-Villa in der Darmstädter Landstraße und die Errichtung des evangelischen Altenheimes in der Wilhelm-Leuschner-Straße ein (Baujahre 1925-1928).

Nach dem 1925 erfolgten Anschluss an das Stromnetz war es möglich, die Wohnungen dem Standard der Zeit anzupassen, wodurch es bereits Bäder und versuchsweise Etagenheizungen gab.



Merianstraße 13 und 11 (OT Gustavsburg), Baujahr 1941

Vorkriegsjahre und 2. Weltkrieg

Bis 1942 erschloss die Genossenschaft das Baugebiet zwischen Merianstraße und Baurat-Hering-Straße.

In betont schlichtem Baustil mit einfachem Satteldach wurden jeweils Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschosswohnungen und einzelne Mansardenzimmer errichtet. Ausstattung mit Elektrizität gehörte bereits zur technischen Grundausstattung. Erstmals gab es auch Häuser mit Balkonen. Unter schwierigsten Bedingungen wurden nach Ausbruch des 2. Weltkrieges von 1940 bis 1942 nochmals Wohnungen fertig gestellt.

Verzweifelt suchten die Ausgebombten aus Mainz im Vorort Gustavsburg, der seit 1930 zu Mainz gehörte, nach Wohnraum.

Danach kam die Bautätigkeit bis zum Kriegsende 1945 völlig zum Erliegen. Weitsicht bewiesen die damals Verantwortlichen 1943 durch die Fusionierung mit den Baugenossenschaften in Ginsheim und Bischofsheim.

Damit war die Voraussetzung zu einer erhöhten Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit für die Aufbaujahre nach dem 2. Weltkrieg geschaffen.

Bauphase 1920 bis 1942

220 Mietwohnungen mit knapp 12.000 Quadratmetern Wohnfläche
16 Eigentumswohnungen mit 955 Quadratmetern Wohnfläche
Arzt-Villa und Altenheim

Wegen der instabilen Währungsverhältnisse sind Kostenangaben schwierig.

In Stabilitätsphasen kostete die Dreizimmerwohnung 8.800 Reichsmark.
Baukosten schwankten zwischen 10,75 Reichsmark und 26,40 Reichsmark
pro Kubikmeter umbauten Raum.

Grundstückspreise pendelten zwischen 1,50 Reichsmark und 4,50 Reichsmark.



Hermann-Löns-Allee (OT Gustavsburg)

Notzeiten und Aufbaujahre

1945 bis 1962

Die Baugenossenschaft hatte das Glück, dass ihr Wohnungsbestand die Kriegsergebnisse nahezu unbeschadet überstand. Die Nachkriegsordnung trieb jedoch Flüchtlinge, Evakuierte und Vertriebene in die Mainspitzgemeinden. Tausende Menschen lebten notdürftig in Behelfsheimen und Notlagern. Die Währungsreform von 1948 ließ zwar zunächst die Geldvermögen schrumpfen, sorgte aber fortan für stabile Verhältnisse.

Die Bautätigkeit der Genossenschaft zur Abmilderung der enormen Wohnungsnot setzte 1949 ein.

Durch die Verschmelzung mit den Genossenschaften aus Ginsheim und Bischofsheim ergaben sich zwar neue Bauflächen, doch konnten keine größeren Gebiete mehr zusammenhängend bebaut werden. Die Grundstücksverknappung sorgte für Einzelbebauung. Auf reduzierter Fläche mussten folglich mehr Wohnungen entstehen, was die Verantwortlichen zur Aufstockung der Gebäude veranlasste. Dabei wurde die Maßgabe, den Gemeinden „Vorortcharakter“ zu geben, nicht durch Hochhausbauten aufgegeben. Jetzt waren drei und vier Vollgeschosse zugelassen.

Es entstanden schmucklose, funktionale Mietshäuser mit Satteldächern etwa in der Schillerstraße Ginsheim (1951), Im Attich Bischofsheim (1954) oder Im Mittelfeld Gustavsburg (1954). Lediglich durch Fensteranordnung, Klappläden, Balkone oder Loggien, sowie gestaffelte Bauweise der einzelnen Wohnhäuser, fand ein äußerer Gestaltungswille Anwendung.

Auf einen Dachausbau für Wohnzwecke verzichtete man aufgrund der Kriegserfahrungen mit den noch in frischer Erinnerung gebliebenen Bombardierungen.

Die Planung und Bauleitung lag in dieser Bauphase hauptsächlich beim Bischofsheimer Architekten Heinrich Seng.

So sehr sich das äußere Erscheinungsbild der reinen Funktion der Gebäude als Wohnraum anpasste, nahm der Komfort der Bewohner zu. Statt Holzdielen lagen jetzt pflegeleichte Linoleumböden in den Wohnungen. Küchen und Bäder erhielten Wandbeläge. Die neuen Mieter schlepten sich nicht mehr beschwerlich mit Kohle und Briketts ab, sondern holten ihr Heizmaterial mit der Ölkanne aus dem Keller.



Goethestraße 1 und 3 (OT Ginsheim), Bezug: 01.07.1956



Anstelle von Mietergärten umsäumten die Gebäude nun Grünanlagen. Parkplätze und Garagen wurden für die zunehmende Zahl der Autos gebaut, die bald das Sinnbild des Wirtschaftswunders und des zunehmenden Wohlstandes waren.

Eine Besonderheit dieser Bauphase bestand in der Betreuung zur Schaffung von frei stehenden Eigenheimen beispielsweise in der Schillerstraße Bischofsheim. Bis zum Jahr 1962, dem 50jährigen Bestehen der Genossenschaft, erfüllte sich so in der Mainspitze für zahlreiche Bewohner der Traum von den eigenen vier Wänden. 1953 bezog die Baugenossenschaft ihr neues Bürogebäude in der Pfarrer-Haus-Straße.

Baubilanz 1949 bis 1962

67 Häuser davon 18 Eigenheime
330 Mietwohnungen
59 Eigentumswohnungen

Kosten einer Dreizimmerwohnung:

1949: 12.000 DM

1962: 25.000 DM

Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raum:

1949: 47,56 DM

1962: 71,86 DM

Grundstückspreise:

1949: 2,00 DM

1962: 7,50 DM



An der Schleuse 18 (OT Gustavsburg), vor und nach der Renovierung 2002



Jahre des Booms

1963 bis 1987

Durch die Erschließung neuer Baugebiete war die Genossenschaft wieder in der Lage, in größerem Stil zu bauen. Es entstanden erneut reine Genossenschafts-Viertel. Über 500 Miet- und Eigentumswohnungen wurden in diesen 25 goldenen Jahren des Wohnungsbaus für den Erstbezug fertig gestellt. Beispielhaft für die Architektur der 70er Jahre seien die Wohnanlagen Unter der Ruth in Ginsheim oder Albrecht-Dürer-Straße in Gustavsburg genannt. Flachdächer und zurückgesetzte Balkone, die kaum über den Baukorpus hinaus ragten, ließen die Häuser noch nüchterner und funktionaler als in den Jahren zuvor erscheinen. Im Innenbereich machte die Technik zur Verbesserung des Wohnkomforts große Sprünge. Die Zentralheizung war ab Mitte der 60er Jahre anfangs mit Öl, seit 1971 auch mit Erdgas eine Selbstverständlichkeit.

Seit 1971 trägt das Unternehmen den Namen „Gemeinnützige Baugenossenschaft Main Spitze eG“, womit dem Umstand Rechnung getragen wird, dass sich die Bau- und Vermietungstätigkeit auf Gustavsburg, Ginsheim und Bischofsheim ausdehnt, wofür mit dem Verschmelzungsverfahren bereits 1943 die Voraussetzung geschaffen war. 1974 baute die Genossenschaft erstmals ein Haus mit Aufzug. 1978 hielten die langlebigen und wenig pflegebedürftigen Kunststofffenster Einzug. Nachträglich eingebaute Thermostatventile steuerten ab Mitte der 80er Jahre die Heizkörper.

Schritt für Schritt fanden auch alte Gebäude Anschluss ans Kanalnetz. Für das neuzeitliche Bauen mit geänderten Materialien und reformierten gestalterischen Vorstellungen war seit 1974 der bei der Genossenschaft angestellte Architekt Horst Euler verantwortlich.

Ab 1982 ruhte die reine Bautätigkeit für einige Jahre und es setzte sich verstärkt ein bis heute andauerndes umfangreiches Sanierungs- und Modernisierungsprogramm für den in die Jahre gekommenen Gebäudebestand fort.

Als Meilenstein in der Geschichte der Baugenossenschaft ist der Erwerb der gesamten Arbeiterwohnsiedlung der MAN zu bezeichnen. 1979 gingen 136 Häuser mit 149 Wohnungen in das Eigentum der Genossenschaft über. Die denkmalgerechte Sanierung sollte sich über 12 Jahre hinziehen und wird im folgenden Kapitel gesondert dargestellt.

Baubilanz zum 75jährigen Bestehen 1987

Inklusive der seit 1943 eingegliederten Genossenschaften in Ginsheim und Bischofsheim: 556 Häuser mit 1612 Wohnungen. Dazu gehörig 75 Garagen und 389 Kfz-Abstellplätze. Vier Gewerbeobjekte (zwei in Selbstnutzung). Auf knapp 13 Hektar Grundstücksfläche rund 67.200 Quadratmeter Wohn- und Nutzräume.

Das Anlagevermögen hat zum 31.12.1986 einen Buchwert von 35.712.258,30 DM



Cramer-Klett-Platz, Arbeiterwohnsiedlung „AWS“ (OT Gustavsburg)



Die Arbeiterwohnsiedlung

Sanierung von 1980 bis 1992

Als sich die Genossenschaft 1979 mit Vorstand Egon Ludwig und dem Aufsichtsratsvorsitzenden Helmut Metzenroth an der Spitze dazu entschloss, die Siedlung rund um den Cramer Klett-Platz für 1,8 Millionen Mark komplett zu erwerben, war dies eine Rückkehr zu den Anfängen des Siedlungsbaus in Gustavsburg.

Was die MAN 1896 begann, sollte über 80 Jahre später von der Genossenschaft fortgesetzt werden.

Die als Gartenstadt von Oberbaurat Prof. Karl Hofmann konzipierte Siedlung bot ideale Voraussetzungen, um den Genossenschaftsgedanken, günstigen Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen, weiter zu pflegen. Allerdings hatte an den 136 Häusern, alle umsäumt von Gärten, gehörig der Zahn der Zeit genagt. Es spricht für die Verantwortlichen, dass dennoch der städtebauliche Wert dieses in sich geschlossenen Architektur-Ensembles erkannt wurde.

Abwechslungsreiche Dachlandschaften, Erker, Gauben, Ecktürme, Fachwerk, Zwerchhäuser, hölzerne Treppengänge, verzierende Holzschindeln oder kleine Arkaden – der Baumeister des 19. Jahrhunderts wusste virtuos auf der

Klaviatur architektonischer Stilmittel zu spielen. Eine putzige, heimelige Häuseransammlung, die sich stilistisch an Vorbilder belgischer oder englischer Reihenhaussiedlungen anlehnte. Die Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung war stets hoch. Das Gefühl „My home is my Castle“ wurde zudem durch bauliche Zitate großer Schlossanlagen gefördert. Die Wohnflächen der Zwei- bis Vierzimmerhäuser waren mit 40 bis 90 Quadratmetern für heutige Verhältnisse recht knapp bemessen.

Ein entscheidender Schritt für das Gelingen der 12jährigen Generalsanierung der Siedlung war die Aufnahme in das Denkmalschutzbuch des Landes Hessen. Aufgrund der sozial- und baugeschichtlichen Bedeutung erhielt das Gesamtensemble Denkmalschutz. Das ermöglichte wiederum eine umfangreiche Förderung der Sanierungskosten durch das Land. Zahlreichen örtlichen und regional ansässigen Handwerksbetrieben wurde die sensibel zu handhabende Sanierung und Modernisierung des alten Häuserbestandes anvertraut. Die Renovierung der Bausubstanz, der Einbau von Bädern und Heizungen sowie die Installation von zeitgemäßer Haustechnik war somit auch ein regionales Beschäftigungsprogramm.



Cramer-Klett-Platz 2-16, Arbeiterwohnsiedlung „AWS“ (OT Gustavsburg)



20,3 Millionen Mark, davon 14,5 Millionen Mark Landesbaudarlehen und 200.000 Mark Kommunalzuschuss wurden bis 1992 in die Hand genommen, um die schlafende Prinzessin „Cramer-Klett-Siedlung“ wieder wach zu küssen.

Mit großem Erfolg, denn die Bewohner fühlen sich überaus wohl in ihrer frisch herausgeputzten Siedlung, die immer wieder auch Zielpunkt von Architektur-Exkursionen aus aller Welt ist. Es gibt einige Bewohner, die in den 20er Jahren schon ihre Kindheit hier verbracht haben. Deren Kinder und Kindeskiner zählen inzwischen auch zu den Siedlungsbewohnern. Von der Genossenschaft eine Wohnung in der Königswarter-, Dr. -Kitz- oder Werderstraße, benannt nach herausragenden Persönlichkeiten der MAN-Werks-geschichte, angeboten zu bekommen, ist ein ersehnter Glücksfall.

Im Juli 2007 begann die Genossenschaft damit, den Mietern die Häuser zum Kauf anzubieten.

Wie bereits bei anderen Objekten räumt die Genossenschaft ihren Mietern und Mitgliedern die Möglichkeit ein, Wohnungseigentum zu erwerben. Damit ist unterbunden, dass die Gebäude zu Spekulationsobjekte werden.

Nicht veräußerte Objekte wird die Genossenschaft bei Bedarf sanieren und ihren Mitgliedern weiterhin zur Anmietung und zum Kauf offerieren.



Objekt 16 WE, Feldbergstraße 7 (OT Ginsheim), Bezug: 01.08.1993

Wiedervereinigung und Einführung des Euro

1987 bis 2002

Die seit 1982 ruhende Bautätigkeit wird 1987 wieder aufgenommen und setzt sich über die wirtschaftliche Boomzeit der 90er Jahre nach dem Wegfall der innerdeutschen Grenze fort.

Im Zuge der Wiedervereinigung kooperierte die Baugenossenschaft Mainspitze mit der Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf in Thüringen auf allen relevanten Tätigkeitsebenen. Vorstandsvorsitzender Wilfried Glazle wird in den Aufsichtsrat der Thüringer Genossenschaft berufen.

In der Mainspitze entstehen neue Wohnkomplexe beispielsweise in der Hermann-Löns-Allee und Beethovenstraße in Gustavsburg, Feldbergstraße in Ginsheim oder Rheinstraße in Bischofsheim mit insgesamt 58 Wohneinheiten.

Das Großprojekt Bebauung Mairdamm in Gustavsburg, wo sechs Doppelhäuser und 28 Reihenhäuser entstehen, war nicht unwesentlich durch eine Steuerreform beeinflusst. 1989 fiel die fast 70 Jahre bestehende Gemeinnützigkeit der Genossenschaft weg, wodurch sie als Bauträgerin für ein derartiges Vorhaben nicht mehr in Frage kam.

Es schlug die Geburtsstunde der Wohnbau Mainspitze GmbH, einer Gesellschaft, die sich vorrangig dem Bau und Verkauf von Gebäuden widmet. 1989 gründeten sie die beiden Gesellschafter Baugenossenschaft Mainspitze und Volksbank Mainspitze. 1991 stieß die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg als weitere Gesellschafterin hinzu.

Per Satzungsänderung wurde die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft 1992 wiedererlangt, die fortan als „Vermietungsgenossenschaft“ firmiert.

Anfang der 90er Jahre erschloss die Gemeinde das 18,5 Hektar große Neubaugebiet Ginsheim-Nord. Mit umfangreicher Bautätigkeit beteiligte sich auch die Genossenschaft. Zur Anhebung der Eigenkapitalausstattung für diese zukunftsweisende Investition wurde der gesamte Wohnungsbestand in Bischofsheim verkauft. 1994 wechselten 131 Wohneinheiten den Eigentümer und gingen in den Bestand der Baugenossenschaft Ried, Groß-Gerau, über. In Gustavsburg wurden ebenfalls Objekte, beispielsweise in der Wilhelm-Leuschner-Straße, Gustav-Adolf-Straße oder die Büroflächen in der Pfarrer-Haus-Straße verkauft.



Landfrauenstraße (OT Ginsheim, Nord)



Mit der Absicht, in den nächsten Jahren 100 Wohneinheiten für die Mitglieder zu bauen, erwarb die Genossenschaft unter dem Vorstandsvorsitzenden Wilfried Glazle und Gerhard Hang als Vorsitzendem des Aufsichtsrates 1994 knapp 8.800 Quadratmeter Grundstücksfläche in Ginsheim-Nord zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. In den Folgejahren sollten die Bauten in der Bouguenais Allee oder Landfrauenstraße, allesamt vom Genossenschafts-Architekten Horst Euler entworfen, das Gesicht des Neubaugebietes mitbestimmen.

Im Jahr 2000 zog die Geschäftsstelle der Genossenschaft von der Pfarrer-Haus-Straße, wo sie 47 Jahre ihre Büros hatte, in die neuen Geschäftsräume in der Bouguenais-Allee 8 um, die vom Bauträger Wohnbau Mainspitze erworben wurden. Dort befinden sich auch die Verwaltungen der Kommunalen Wohnungsgesellschaft (KWG), gegründet 1991, und der Wohnbau Mainspitze GmbH, die gemeinsam ein Zentrum der örtlichen Wohnungswirtschaft bilden.

Auf das 100jährige Know-how der Baugenossenschaft beim Wohnungsbau wird bei der Durchführung der Geschäfte vertraut. Die KWG hat der Genossenschaft per Geschäftsbesorgungsauftrag die Betriebsleitung überlassen. Die Geschäftsführung der Wohnbau rekrutiert sich aus dem Vorstand der Genossenschaft.

Die Umstellung auf die neue Währung, den Euro, vollzieht sich für die Genossenschaft im Jahr 2000. 2001 werden erstmals die Zahlen des Geschäftsberichtes in Euro ausgewiesen.

Erste Euro-Bilanz beim Jahresabschluss 2000

Bilanzsumme 35,6 Millionen Euro

Jahresgewinn 58.200 Euro

Randnotiz: Von 1998 bis 2001 sitzt die Mainzer Sozialdezernentin Malu Dreyer im Aufsichtsrat. 2012 ist sie als neue Ministerpräsidentin von Rheinland-Pfalz im Gespräch.



Objekt Bouguenais Allee 3-11 (OT Ginsheim)

Modernisierung und Instandhaltung im Zeichen der Energiewende

Von den Anfängen bis ins Jubiläumsjahr 2012

Seit den 70er Jahren legt die Genossenschaft verstärkt Wert auf Instandsetzung und Modernisierung und somit der Werterhaltung ihrer Gebäude und Steigerung des Wohnkomforts für die Mieter. Allein in der Dekade von 1977 bis 1986 wurden dafür rund 9,1 Millionen Mark in den Gebäudebestand investiert. In den Folgejahren variierte der Finanzrahmen für die zeitgemäße Instandhaltung und steigerte sich schrittweise. 1992/93 flossen beispielsweise in die Gesamtmaßnahme Im Mittelfeld in Gustavsburg rund 1,6 Millionen Mark.

1998 betrug die Investitionen in die Komplettmodernisierung von 30 Wohneinheiten in der Goethestraße in Ginsheim rund 1,5 Millionen Mark. Für Generalsanierungen in der Merianstraße, Stresemannstraße, Zeppelinstraße und Pfarrer-Haus-Straße mit insgesamt 88 Wohneinheiten waren für die Jahre 2006/07 bereits knapp 6 Millionen Euro vorgesehen. Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm ist ein fortlaufendes Projekt und richtet sich nach den zur Verfügung stehenden Geldmitteln.

Neue Fenster und Türen, Komplettaustausch der Versorgungsleitungen, Erneuerung der Fußbodenbeläge, sowie moderne Haustechnik und zeitgemäße Ausstattungsmerkmale in Küche und Bad gehören zum Standardprogramm. Sanierung im Bestand heißt auch immer eine hohe Belastung der Mieterschaft durch Dreck und Lärm. Die Genossenschaft bietet neben Tauschwohnungen während der mehrmonatigen Arbeiten noch weitere Hilfestellungen zur Milderung dieser Belastungen an. Dass viele Mieter auch während der Baustellenphase in ihren vier Wänden bleiben, kann als Indiz für die Zufriedenheit mit ihrer Genossenschaftswohnung gewertet werden.

Mit der Einführung der neuen Energiesparverordnung, die das Bundeskabinett 2002 verabschiedete, wurde auch für das umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der Genossenschaft ein ganz neues Kapitel aufgeschlagen. Der Gesetzgeber reagierte mit der neuen Verordnung, die bis zum Jahr 2009 bereits mehrfach novelliert



Objekt 16 WE, Stresemannstraße 4 + 6 und Baurat-Hering-Straße 3 (OT Gustavsburg)



wurde und 2012 erneut eine Verschärfung der Anforderungen erfährt, auf die Begrenztheit der Rohstoffvorräte der Erde und die Klimaveränderungen durch zu hohen CO₂ Ausstoß in den Industrieländern. Gefordert ist nunmehr sowohl effiziente Heiztechnik nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen wie auch die Gebäude so gut zu dämmen, dass der Verbrauch an Heizenergie drastisch reduziert wird.

Dies verlangte bei allen Sanierungen den Einbau modernster Heizungstechnik und Dämmungsmaßnahmen an Dach, Fassade sowie Kellerdecken. Bei Gebäuden, wo ein derart hoher Modernisierungsaufwand wirtschaftlich nicht vertretbar ist, hat sich die Genossenschaft für einen Abriss und den Neubau nach neuestem Energie-Standard entschieden. Das war beispielsweise in Ginsheim in der Mainzer Straße oder in Gustavsburg in der Baurat-Hering-Straße und Stresemannstraße der Fall.

Es gehört zu den Geschäftsgepflogenheiten der Genossenschaft, den Mietern ausreichend Zeit bis zum Auszug zu bieten, Ersatzwohnungen anzubieten und beim Umzug behilflich zu sein.

Da ein erheblicher Gebäudebestand unter Denkmalschutz steht, bedeutet das besondere Herausforderungen. Am Beispiel der Objekte Darmstädter Landstraße 57 bis 61 sei ein solches Projekt exemplarisch vorgestellt: Es handelt sich um drei baugleiche Gebäude, die 1925/26 Architekt Wilhelm

Härter in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss realisierte. Leicht zurückgesetzte Treppenhäuser mit runden Torbögen als Eingangssituationen, teilweise mit Dreiecks-Ornament, geben den Häusern eine konturierte Symmetrieachse. Die Dachlandschaft ist im heimatlichen Stil einfach gehalten. Architektur aus einer Zeit, in der möglichst sachlich gebaut wurde. 1925 erhielt Gustavsburg Stromanschluss, weshalb diese Häuser damals bei der Ausstattung als zukunftsweisend galten. 1982 wurde das dann 2002 unter Denkmalschutz gestellte Ensemble bereits umfangreich renoviert.

2009/10 realisierte sich eine Komplett-Modernisierung der 17 Wohneinheiten. Es musste die Aufgabe gelöst werden, das alte Erscheinungsbild und einzelne Baudetails zu erhalten und gleichzeitig den Anforderungen der neuesten Fassung der Energieschutzverordnung gerecht zu werden. Dabei legte die Genossenschaft Wert darauf, den architektonischen Zeitzeugen mit dem notwendigen Respekt zu begegnen und sie behutsam in die heutige Zeit zu transportieren.

Erhalten geblieben ist die Proportionierung bei der Gliederung der Häuser. Baudetails wie Fensterbänke, Eingangsportale, Rücksprünge, hoher Sockel oder Dachgesims zeigen sich in alter Materialität und Optik. Zierornamente sind gerettet und für die kommenden Jahre konserviert. Mit dem Austausch der Fenster kommt das ursprüngliche Material Holz wieder zum Einsatz. Format und Teilung der Fenster lehnen sich an alte



Darmstädter Landstraße 57, 59 und 61 (OT Gustavsburg)



Rückansicht Darmstädter Landstraße 57, 59 und 61: Balkone für alle Wohnungen und direkter Gartenzugang im EG

erhalten eine denkmalgerechte Aufarbeitung. Die Holztreppehäuser sind von PVC-Belägen befreit, komplett aufgearbeitet, lackiert und weitestgehend in ihren Ursprungszustand mit natürlichem Charakter versetzt.

Die Grundrisse der Wohnungen optimieren sich entsprechend heutiger Wohnwünsche. Dafür sind Wände entfernt, Gauben eingebaut oder Dachflächenfenster ergänzt worden. Neue Bäder und die Anpassung der elektrischen Versorgung an

heutige Bedürfnisse, sorgen für modernen Wohnkomfort. Alle Wohnungen erhalten nun Balkone, die es früher nicht gab. Im Erdgeschoss ermöglichen zusätzlich Treppen den direkten Zugang zu den Gärten, die von der Mieterschaft intensiv genutzt werden.

Das gesamte Gebäude hat nun eine Dämmung, was die Verbrauchswerte deutlich senkt. Das Dach ist neu gedeckt. Mittels einer Nahwärmeleitung, die alle drei Häuser miteinander verbindet, erhalten die Mieter erstmals eine Zentralheizung.

Was eine so umfangreiche Sanierung aber in ihrem äußeren Erscheinungsbild erst gelingen lässt, ist ein Farbkonzept, das die Genossenschaft von Anfang an im Blick hatte.

Dabei wurde wie bei allen Neubauten und Sanierungen mit einem auf Architekturfarbe spezialisierten Büro zusammengearbeitet. Bei der Bauausführung wird das ursprüngliche Konzept stets den Anforderungen angepasst und von den Technikern vor Ort umgesetzt.

Kosten und Miete

2,255 Millionen Euro investierte die Genossenschaft in die denkmalgerechte Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung der Anwesen Darmstädter Landstraße 57 bis 61.

Die Kaltmiete stieg durch die Maßnahmen von 4 Euro auf 6,30 Euro pro Quadratmeter.



Der demografische Wandel

Wohnungsbau in Erwartung gesellschaftlicher Veränderungen

Alle Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung sagen voraus, dass der Anteil der älteren Menschen deutlich zunehmen wird. Da ist Ginsheim-Gustavsburg keine Ausnahme. Der vom Kreis Groß-Gerau und den Mainspitz-Gemeinden 2008 durchgeführte Demografie-Check belegt das eindrucksvoll.

Leben in Ginsheim-Gustavsburg 2012 knapp 3300 Menschen über 65 Jahre, sollen es 2022 bereits fast 3500 sein und 2032 werden nach dieser Vorausschau beinahe 4200 Senioren in Ginsheim-Gustavsburg ihr Zuhause haben. Davon sind mehr als 1000 Menschen über 80 Jahre alt. Damit wächst diese Altersgruppe um annähernd 30 Prozent. Da die Einwohnerzahl nach Meinung der Statistiker auf rund 14.000 Menschen zurückgehen wird, ist dann fast jeder Dritte Bewohner der Mainspitzgemeinde über 65 Jahre alt. Die Altersstruktur der Genossenschaft weist schon heute knapp 40 Prozent der Mitglieder mit einem Alter über 61 Jahre aus.

Es ist davon auszugehen, dass die Menschen, die in 10 oder 20 Jahren zu den älteren Semestern zählen, auch andere Ansprüche an das Wohnen richten und ein verändertes Freizeitverhalten zeigen. Möglichst lange das Leben eigenständig meistern und dabei die Mobilität aufrecht erhalten sind Trends, die schon jetzt erkennbar sind.

Auch wird die traditionelle Lebensform in Familien oder als Ehepaar immer mehr in Frage gestellt. Das hat Folgen für den Wohnungsbau.

Die Zunahme des durchschnittlichen Lebensalters bedingt eine längere Lebensspanne mit Mobilitätseinschränkungen. Die Baugenossenschaft reagiert bereits darauf, dass ihre Neubauten, beispielsweise in der Bouguenais-Allee, über Tiefgaragen und Aufzüge verfügen. Die Wohnungen selbst sind barrierefrei und mit behindertenfreundlichen Bädern ausgestattet, bieten also Bewegungsfreiheit für Menschen mit körperlichen Handicaps. Verstärkt leben die Menschen im Alter auch alleine, was die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ansteigen lassen wird.

Viele Menschen leben vielleicht in Zukunft alleine in ihren Wohnungen, aber sie wollen dabei keinesfalls vereinsamen und auf die Unterstützung von Fremden oder professionellen Hilfsdiensten angewiesen sein. In der Mainspitze hat sich bereits ein Generationenhilfverein gegründet, der die früher selbstverständlichen Hilfestellungen innerhalb intakter Familien oder funktionierender Nachbarschaft und Hausgemeinschaft übernimmt.

Wohnkomfort mit Aufzug und Tiefgarage in Ginsheim



Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG errichtet und vermietet gemeinsam mit dem Verein LebensAlter e. V. ein Neubauprojekt mit 20 komfortablen 2-, 3- und 4-Zimmer Mietwohnungen in der „Schillerstraße / Ecke Mainzer Straße“ in Ginsheim. Die Wohnungen sind über drei Gebäudeteile, die über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind, erschlossen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 48 qm und 116 qm je nach Wohnungstyp und Lage.

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 1.640 qm. Alle Wohnungen sind barrierefrei mit einem Aufzug vom Erdgeschoss bzw. der Tiefgarage erreichbar. Für Aktivitäten des Vereins wird eine Wohnung zur Nutzung als Vereinsraum inklusive eines Gästeappartements zur Verfügung gestellt. Die Gesamtkosten werden mit 3,6 Mio. EUR kalkuliert. Bezugfertigstellung ist für Sommer 2013 geplant.



In den Städten sprießen Hausgemeinschaften aus dem Boden, wo mehrere Generationen mit der Maßgabe, sich gegenseitig zu stützen und zu unterstützen, zusammen leben.

Auch die Genossenschaft geht ein solches Projekt an. In der Schillerstraße 2 bis 4 in Ginsheim entstehen 2012/13 Mehrfamilienhäuser mit 19 behindertenfreundlichen Wohnungen, einem Vereinsraum und integrierter Gästewohnung. Dabei kooperiert die Genossenschaft mit dem Verein LebensAlter e.V., der das Vorhaben angestoßen hat.

Die Idee dabei ist, ein eigenständiges Leben innerhalb der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zu ermöglichen, aber gleichzeitig auch den Gemeinschaftsgedanken aktiv zu fördern. Deshalb gibt es einen Versammlungsraum, Gästewohnung oder auch das Konzept, sich mit mehreren Mietparteien ein Auto zu teilen. Die Gestaltung der Außenanlagen und der Mietergärten will sich die Hausgemeinschaft ebenfalls zur Aufgabe machen.

In den Grundsätzen von LebensAlter e.V. heißt es unter anderem: *„Die Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen Verantwortung füreinander in der gegenseitigen praktischen Unterstützung im Alltag. Die Gemeinschaft soll einer Vereinzelung entgegenwirken, neue Impulse geben und ein erfülltes Leben ermöglichen. Gleichzeitig wird der Raum für die selbstbestimmte Lebensgestaltung der einzelnen Bewohner respektiert. Wir wollen einen Ort schaffen, an dem ältere Menschen so selbstständig und aktiv leben können, wie sie es selber wünschen und wie es ihre Kräfte zulassen.*

Die Gemeinschaft unterstützt dieses Anliegen nach ihren Kräften. Wünschenswert wäre für uns das Miteinander von jungen und alten Menschen im Wohnprojekt. So könnten die unterschiedlichen Lebenslagen, Fähigkeiten und Erfahrungen für die Gemeinschaft genutzt werden.“

Neben der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ist die Mitgliedschaft im Verein LebensAlter und die Identifikation mit seinen Zielen eine Voraussetzung, um an diesem Wohnprojekt teilnehmen zu können. Die einzelnen Mieter schließen mit der Genossenschaft einen Dauernutzungsvertrag ab.

Schon lange vor der Fertigstellung waren sämtliche Wohnungen vermietet, was eine Bestätigung für dieses zukunftsweisende Wohnprojekt ist.

Die Baukosten addieren sich auf rund 3,6 Millionen Euro. Die Warmmiete in dem ohne öffentliche Mittel finanzierten Neubau, inklusive eines Anteils an den gemeinschaftlich genutzten Räumen, beläuft sich auf rund 10,50 Euro pro Quadratmeter.

Neue Gesichter im Vorstand

Im Vorstand setzt ein Verjüngungsprozess ein. Norbert Kühn (41) hat 2005 die Position von Wilfried Glazle übernommen, der von 1989 bis 2005 Vorstandsvorsitzender war und insgesamt 40 Berufsjahre bei der Genossenschaft verbrachte. Norbert Kühn begann 1991 seine berufliche Laufbahn bei der Genossenschaft mit der Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

2011 hat Architektin Nina von Neumann (36) ihren Berufskollegen Horst Euler im Vorstand abgelöst, der 37 Jahre der Baumeister der Genossenschaft war und davon 22 Jahre im Vorstand arbeitete.



Altes Verwaltungsgebäude MAN. Heutiges tigz, Technologie-, Innovations- und Gründerzentrum.

Treue Wegbegleiter durch wechselvolle Zeiten

Die fruchtbare und kooperative Zusammenarbeit zwischen der Genossenschaft und der MAN hat sich viele Jahrzehnte gehalten. Die Firma gehörte bereits zu den Gründungsmitgliedern der Baugenossenschaft. Bis heute ist der Weltkonzern, der sein Werk in Gustavsburg inzwischen verkauft hat, noch durch Geschäftsanteile an der Genossenschaft beteiligt.

100 Jahre Mitgliedschaft, das ist schon ein ganz besonderes Jubiläum.

In den Anfangsjahren leistete die MAN durch Überlassung von Baugelände, kostenlose Ausarbeitung von Bauplänen oder Überwachung der Bauausführung unschätzbare Hilfe. Selbst nach dem 1. Weltkrieg konnte das knapper gewordene Baugelände noch immer preisgünstig von der MAN erworben werden. Bis zum Bezug der Geschäftsstelle im Jahr 1953, führte die Genossenschaft auch ihr Büro auf dem Werksgelände. 1979 ermöglichte es die MAN der Genossenschaft durch den Komplettverkauf der Arbeiterwohnsiedlung, ein sozial- und baugeschichtlich bedeutsames Gesamtensemble zu erhalten.

Bewährt und zuverlässig ist ebenso das Verhältnis zu den Gemeinden Ginsheim-Gustavsburg und Bischofsheim. Ohne deren tatkräftige Unterstützung in Form von Kommunal-

darlehen hätte insbesondere die Bauleistung nach 1945 nie erbracht werden können. Ergänzend sei erwähnt, dass erst die kommunalen Zuschüsse Mittel aus den Fördertöpfen des Landes Hessen ermöglichen.

Ein wichtiger Baustein in der Erfolgsgeschichte der Genossenschaft ist die überdurchschnittlich hohe Zahlungsmoral bei Mietern und Mitgliedern. Mietrückstände sind jedes Jahr sehr gering. Dank gilt auch den regional verankerten Banken und zahlreichen Handwerksbetrieb, die zum Teil schon seit Jahrzehnten verlässliche Partner sind.

Die Bautätigkeit der Genossenschaft vollzog sich stets im Wechselspiel der politischen und wirtschaftlichen Strömungen. Zeiten der Hochkonjunktur waren positiv zu spüren. Die beiden Weltkriege, denen Inflationen und Währungsreformen folgten, nahmen negativen Einfluss. Während in den beiden Weltkriegen die Bautätigkeiten zum Erliegen kamen, profitierte die Baugenossenschaft durch den Aufschwung im Zuge des so genannten Wirtschaftswunders.



Interview: Die Baugenossenschaft der Zukunft

100 Jahre Baugenossenschaft im Geiste der sozialen Ideen der Gründer um Pfarrer August Haus sind eine große Hypothek. Im 21. Jahrhundert werden die Verantwortlichen daran gemessen werden, ob es weiterhin möglich ist, architektonisch und ökologisch zeitgemäße Gebäude zu erstellen und zu günstigen Mietkonditionen den Mitgliedern zur Verfügung zu stellen.



Der Vorstand der Genossenschaft im Jahr 2012 stellt sich den Zukunftsfragen. Es antworten die Vorstandsmitglieder Norbert Kühn (41), Vorstandsvorsitzender, Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Nina von Neumann (36), Dipl. Ing. Architektin.

Das Rhein-Main-Gebiet zählt auch weiterhin zu den prosperierenden Regionen, wo steigende Bevölkerungsraten und schwankende Immobilienpreise erwartet werden. Was bedeutet das für die Baugenossenschaft?

Norbert Kühn: Die Genossenschaft wird ihre Wohnungen hoffentlich weiterhin zu Mietkonditionen unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten können. Gemäß dem gemeinnützigen Zweck unserer Satzung, soll den Mitgliedern auch in der Zukunft eine gute, sichere und sozial

verantwortbare Wohnungsversorgung zur Verfügung stehen. Hierbei gilt es, die Steigerung der Betriebskosten, inzwischen schon zweite Miete genannt, in angemessener Höhe zu halten. Das geschieht durch Sanierungen und Modernisierungen unseres Wohnungsbestandes. Wenn die Prognosen sich bewahrheiten, werden wir keine Leerstände haben.

Wachsender Wohlstand geht gerade in unserer Region einher mit zunehmendem Lärm. Welche Antworten hat der Wohnungsbau?

Nina von Neumann: Wohnen ist zunächst einmal ein Grundbedürfnis und hat deshalb nichts mit Wohlstand zu tun. Dem steigenden Lärmaufkommen können wir in Bezug auf die Bausubstanzen nur zum Teil entgegen treten. Statt der üblichen Holzbalkendachstühle sollten vermehrt Betondächer geplant werden, dort wo dies auch städtebaulich vertretbar ist. Wir setzen auf dreifach verglaste Schallschutzfenster mit Lüftungsanlagen, so dass die Mieter zumindest innerhalb Ihrer Wohnungen vor Schallemissionen geschützt sein sollten. Jedoch stoßen wir auch auf Grenzen, denn wir können unsere Mieter beim Aufenthalt auf den Terrassen und Balkonen oder in den Gärten nicht vor Lärm schützen.

Demografische Untersuchungen prognostizieren einen starken Zuwachs der älteren Bevölkerungsgruppen. Wie muss sich ein Wohnungsbauunternehmen auf diesen Umstand vorbereiten?

Nina von Neumann: Der Wohnungsbau muss sich genau diesen Herausforderungen stellen. Bei der Planung von Neubauten ist unbedingt für „Barrierefreiheit“ zu sorgen. Das bedeutet beispielsweise den Einbau von Fahrstühlen sowie ebenerdiger Duschen. Dies ist derzeit unsere

Selbstverpflichtung beim Neubaustandard, um unseren Mietern ein möglichst dauerhaftes Verbleiben in ihren Wohnungen, gerade auch im Alter, zu ermöglichen. Aber auch bei Sanierungen versuchen wir weitestgehende Barrierefreiheit zu erreichen, z.B. bei der Neugestaltung der Zugangswege, dem Einbau barrierefreier Duschen, zumindest in den Erdgeschossen, oder dem Errichten von Fahrrad- und Rollatorenabstellplätzen in den Außenanlagen. Beim seniorengerechten Wohnen müssen aber auch die „Schnittstellen“ im Umfeld, wie Einkaufsdienste, Ärzte, kulturelle Veranstaltungen, soziale und pflegende Dienst oder eine gesunde Nachbarschaft stimmen. Hierauf haben wir in Ginsheim-Gustavsburg kaum Einflussmöglichkeiten.

Norbert Kühn: Durch die Prognosen der letzten Jahre, Informationen unseres Verbandes und auch durch den Demographie-Check in der Main Spitze, haben wir uns bei Neubauten in dem von meiner Vorstandskollegin beschriebenen Umfang festgelegt. Vor diesem Hintergrund befürworten wir auch den Abriss von wirtschaftlich nicht zu sanierenden Objekten und werden dies auch nach fachlicher Prüfung weiter in Erwägung ziehen, damit neue, barrierefreie Wohnungen entstehen können. Die Größen und Miethöhen der Wohnungen werden ebenfalls zukünftig eine wichtige Rolle spielen.

An den Neubaugebieten Am Alten Sportplatz in Ginsheim ist die Baugenossenschaft über ihre Gesellschafteranteile an der Wohnbau Main Spitze GmbH beteiligt. Mit neuen Baugebieten ist auf absehbare Zeit nicht mehr zu rechnen. Welche Schwerpunkte legt die Genossenschaft für die Geschäftspolitik der nächsten Jahre?

Norbert Kühn: Im Baugebiet „A“ (Am Alten Sportplatz) sind gemäß des Bebauungsplans Grundstücke für den Mietwohnungsbau in Mehrfamilien-

häusern vorgesehen. Bauen werden die örtlichen Wohnungsunternehmen, Gemeinnützige Baugenossenschaft Main Spitze eG und Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg (KWG). Die Genossenschaft wird außerdem in den nächsten Jahren weiterhin ihren Wohnungsbestand sanieren. Hierfür ist ein Zeitraum von 15 Jahren und ein Investitionsvolumen von rund 15 Millionen Euro vorgesehen.

Nina von Neumann: Zum einen Bestandsoptimierung, aber auch sinnvolle Ergänzung des Bestandes, gegebenenfalls mit Leerzug und Abriss unwirtschaftlicher Objekte, wobei die Mieter hier auf unsere Unterstützung zählen können. Zum anderen Neubau, unter den entsprechenden, oben genannten Bedingungen, an geeigneten Standorten.

Niemand weiß, wie sich die Energiepreise entwickeln. Gibt es eine Tendenz bei der Baugenossenschaft, sich unabhängig von Gas und Öl zu machen?

Nina von Neumann: Immer wieder gibt es hier Versuche, neue Wege zu gehen. Gerade in diesem Jahr haben wir zwei Anlagen mit Pelletheizungen geplant und bereits teilweise in Betrieb genommen. Vor jeder Sanierung und jedem Neubau wird ein Energiekonzept erstellt und eine „Kosten-Nutzen-Abwägung“ getroffen. Bei vielen Ansätzen ist die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Auch alternative Energieversorgung, beispielsweise durch die Sonne, kommt immer mal wieder zum Einsatz, doch sind wir hier von einer „optimalen“ Ausrichtung der Gebäude abhängig.

Es ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass sich die Baugenossenschaft vermehrt denkmalpflegerischen Aufgaben stellt und mit einem Farbkonzept am architektonischen Erscheinungsbild ihrer Gebäude städtebauliche Akzente setzt. Kann man unter der

Vorgabe, günstigen Wohnraum erstellen zu wollen, Architekturpreise gewinnen?

Norbert Kühn: Dieses Ziel müssen wir uns nicht stellen. Die Neubauten der letzten Jahre und auch die sanierten Objekte, mit teilweiser Optimierung der Grundrisse, sind alle sehr gut vermietet. Die Genossenschaft hat keine Leerstände zu verzeichnen. Dies ist für uns ein wichtiges Kriterium. Weiterhin fügen sich unsere Objekte gut in die Umgebung ein. Unsere Mitglieder entscheiden über eine gelungene Architektur unserer Projekte.

Nina von Neumann: Unser Ansinnen ist es nicht, Architekturpreise zu gewinnen. Als hier ansässige Baugenossenschaft fühlen wir uns der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg verbunden und möchten nicht zuletzt deshalb unseren Beitrag zum Bild der Kommune beisteuern. Unsere Gebäude sollen ein „Gesicht“ erhalten, eine eigenen Identität, mit der sich dann auch unsere Mieter identifizieren können. Was in früheren Epochen Schmuck und Dekor, ist heute die Farbe. Sie hat den wirtschaftlichen Vorteil, dass ein gut durchdachtes Farbkonzept nicht mehr kostet.

Welche Ausstattung hat eine Wohnung, die zukunftssicher ist?

Nina von Neumann: Das hängt sehr stark von den Menschen ab, die die Wohnungen bewohnen. Barrierefreiheit und technische Details vereinfachen das Wohnen, doch der Raum selbst wird durch die Bewohner mit Leben erfüllt. Da hat jeder so seine eigenen Vorstellungen.

Mieter der Baugenossenschaft sind stabile Mieten gewohnt. Die Mitglieder erhalten seit Jahren eine Dividende. Lassen sich dazu seriöse Prognosen für die nächsten Jahre aufstellen.

Norbert Kühn: Mit unserer durchschnittlichen Grundmiete von unter 5,00 Euro pro Quadratmeter im Monat liegen wir noch deutlich unter der

ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Anpassung der Mieten ist notwendig, damit Sanierungen im bekannten Umfang möglich sind. Diese Anpassung soll wie in den Vorjahren moderat ausfallen. Leider können wir die Betriebskosten nur indirekt oder überhaupt nicht beeinflussen. Wie in den letzten Jahren möchte die Genossenschaft Dividenden an die Mitglieder auszahlen. Die Geschäftsanteile unserer Mitglieder bilden anteilig das Eigenkapital der Genossenschaft und stellen einen wichtigen Beitrag zur Stabilität des Unternehmens dar.

Die Honorierung durch eine Dividendenzahlung ist sinnvoll. Da unsere Mieter gleichzeitig alle Mitglieder der Genossenschaft sind, profitieren sie von dieser Dividende. Indirekt reduziert sich dadurch ihre Mietzahlung

Die Fragen stellte Uli von Mengden

Daten und Fakten der Jahresabschlussbilanz 2011

1046 Wohnungen, Gesamtfläche 69.219 Quadratmeter

Vier Gewerbliche Einheiten, Gesamtnutzfläche 609 Quadratmeter

150 Garagen und 555 Kfz-Einstellplätze

48 Neubauwohnungen im Jahr 2011

Gesamtanlagevermögen: 66.163.014,73 Euro

Anteil an der Wohnbau Main Spitze GmbH: 46,99 Prozent, Kapitalanteil 401.500 Euro

2017 Genossenschaftsmitglieder mit 11.245 Geschäftsanteilen

12,25 Vollzeitstellen bei der Belegschaft

Durchschnittlich 1,0 Auszubildende

Umsatzerlöse 2011: 5.635.027, 68 Euro

Jahresüberschuss: 755.056,49 Euro

Dividendenauszahlung: 66.965,70 Euro

Instandhaltungskosten: 1,58 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat

Durchschnittliche Wohnungs-Kaltmiete: 4,79 Euro pro Quadratmeter im Monat

100 Jahre Baugenossenschaft

Die Mitglieder des Vorstandes

Johannes Volz	Bauführer	1912 - 1921
Alois Neliba	Ingenieur	1912 - 1916 und 1921 - 1943
Johannes Cromen	Lohnbuchhalter	1912 - 1916
Johannes Hübner	kfm. Angestellter	1916 - 1939
Fritz Flohn	Ingenieur	1916 - 1943
Dr. Alfred Rumpf	Prokurist	1940 - 1945
Gustav Bock	Geschäftsführer	1943 - 1945 und 1950 - 1961
Ferdinand Conradt	kfm. Angestellter	1943 - 1945 und 1951 - 1957
Johann Stahl	Bau-Oberinspektor	1946 - 1960
Philipp Rauch	Oberingenieur	1946 - 1961
Ernst Flechs	Werkmeister	1947 - 1950
Franz Prizelius	Dipl.-Volkswirt	1957 - 1976
Adam Barthel	Bauingenieur	1960 - 1976
Egon Ludwig	Direktor	1960 - 1988
Gottlieb Brunner	Bürgermeister	1971 - 1988
Friedrich Bork	Oberamtsrat	1971 - 1976
Wilfried Glazle	Kaufmann	1989 - 2005
Horst Euler	Architekt	1989 - 2011
Norbert Kühn	Fachwirt Wohnungswirtschaft	seit 2005
Nina von Neumann	Architektin	seit 2011

100 Jahre Baugenossenschaft

Die Vorsitzenden des Aufsichtsrates

Baurat Heinrich Hering	Vorstand MAN	1912 - 1915
Dr. Hans Herrmann	Vorstand MAN	1915 - 1924
Prof. Dr. Wilhelm Härter	Architekt	1924 - 1936
Dr. Fritz Eberhard	Direktor	1936 - 1939
Dr. Richard Reinhardt	Vorstand MAN	1939 - 1945
Josef Weber	Direktor	1946 - 1952
Hans Roth	Direktor	1952 - 1969
Gustav Brunner	Bürgermeister	1969 - 1977
Helmut Metzenroth	Steuerberater	1977 - 1988
Gerhard Hang	Bankdirektor	1988 - 2011
Enno Siehr	Landrat a. D.	seit 2011

