

40 2/672-28

60 JAHRE

1894

1954

GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT 1894
e.G.m.b.H. GIESSEN

UB GIESSEN



13 271 925

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 eGmbH. Gießen blickt in diesem Jahr auf ihr 60jähriges Bestehen zurück. Sie gehört damit in den Kreis der ältesten deutschen Wohnungsbaugenossenschaften, weil die genossenschaftliche Entwicklung auf dem Gebiet des Wohnungsbaues verhältnismäßig spät eingesetzt hat. Ein großer Genossenschaftler hat einmal gesagt, daß die Genossenschaft die größte soziale Tat des 19. Jahrhunderts sei. Er hat damit eine Würdigung der genossenschaftlichen Arbeit vollzogen, wie sie besser nicht ausgedrückt werden kann.

Die Wohnraumversorgung der minderbemittelten Volkskreise war in der Zeit der stürmischen Industrialisierung so unzulänglich geworden, daß die bewährte genossenschaftliche Selbsthilfe und Selbstverantwortung einsetzen mußte, um eine Besserung zu erzielen. Die Bedeutung der genossenschaftlichen Arbeit auch auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung ist bis heute nicht geringer geworden und wird auch stets unverändert bleiben. In der Gemeinsamkeit liegt Kraft und Stärke und wenn sie, wie bei der Jubilarin durch den idealistischen Einsatz uneigennütziger Männer betrieben wird, so kann ihr auch in der Zukunft der Erfolg nicht versagt bleiben.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und insbesondere die Wohnungsbaugenossenschaften des Südwestdeutschen Verbandes sind stolz auf die Leistungen der Jubilarin.

Frankfurt am Main, im September 1954.

Dr. Schepp

Verbandsdirektor

(Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.)

Infolge der erheblichen Zerstörungen des letzten Krieges erwuchs vor allem den Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften die besondere Aufgabe, durch Wiederaufbau bzw. Neuerrichtung von Wohnungen den vom Schicksal hart betroffenen Menschen wieder mit die Voraussetzung für ein lebenswertes Dasein zu schaffen. Dieser schweren Aufgabe hat sich die

Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 Gießen

mit bewundernswerter Hingabe und Aufgeschlossenheit gewidmet.

Wie ihr Name bereits besagt, erstrebt sie keinen Gewinn, sie will — wie es auch in dieser schönen Festschrift zum Ausdruck kommt — ein Werk des Gemeinsinns und der Selbsthilfe zur Linderung der Not der Menschen sein. Ihre Leitgedanken, die von echtem sozialem Empfinden und Verstehen getragen sind, hat die Baugenossenschaft 1894 von Anbeginn ihres jahrzehntelangen Wirkens in die Tat umzusetzen gewußt. Schwierigkeiten in der Beschaffung von Baugelände, vor allem aber die Kriegszeiten, die Rüstungsjahre, Inflation und Währungsreform schufen Verhältnisse, die sich der erfolgreichen Aufwärtsentwicklung entgegenstellten und die erstrebte Entfaltung erschwerten.

Um so bedeutsamer sind die Leistungen der Baugenossenschaft 1894, die anlässlich ihres 60jährigen Bestehens mit Stolz und Genugtuung auf ihr Werk blicken kann.

Es ist mir daher ein besonderes Anliegen, der Jubilarin hierfür Dank und Anerkennung der Stadt Gießen zu übermitteln.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 Gießen hat in der Schaffung von Wohnraum und bei der Bekämpfung der Wohnungsnot, die weiterhin unser bedeutsamstes Sozialproblem sein wird, Entscheidendes geleistet. Sie hat stets zum Wohle der Bürger unserer Stadt gewirkt, und ich bin sicher, daß die Baugenossenschaft 1894, an ihrer Spitze Männer und Frauen, die sich uneigennützig in den Dienst der Sache stellen, die erfolgreiche Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen werden.

Der Baugenossenschaft 1894 wünsche ich daher eine weitere segensreiche und glückhafte Aufwärtsentwicklung in den kommenden Jahrzehnten ihres Bestehens. Die Stadt Gießen wird stets bereit sein, in enger Zusammenarbeit sie dabei zu unterstützen.

Dr. Lotz
Oberbürgermeister

60 Jahre Baugenossenschaft 1894

Schon unser Jubiläum im Jahre 1929 stand im Zeichen eines verlorenen Krieges und des dadurch notwendigen finanziellen und wirtschaftlichen Wiederaufbaues. Auch unser Jubiläum des Jahres 1954 steht wieder im Zeichen eines verlorenen Krieges und der Beseitigung seiner furchtbaren Zerstörung.

Allgemein hat die durch die Kriegszerstörungen hervorgerufene große Wohnungsnot die Wohnungsunternehmen an der Bewältigung dieser Aufgaben wachsen lassen. Auch unsere Genossenschaft hat sich mit ihren Möglichkeiten und Mitteln in die Bewältigung dieser großen Aufgabe eingeschaltet. Sie hat es sich in erster Linie angelegen sein lassen, ihren zerstörten Wohnhausbesitz (der Umfang der Zerstörung wird am Schlusse dargestellt) wieder aufzubauen und so ihren ausgebombten Altmitgliedern und auch zahlreichen neuen Mitgliedern zeitgemäße Wohnräume zur Verfügung zu stellen.

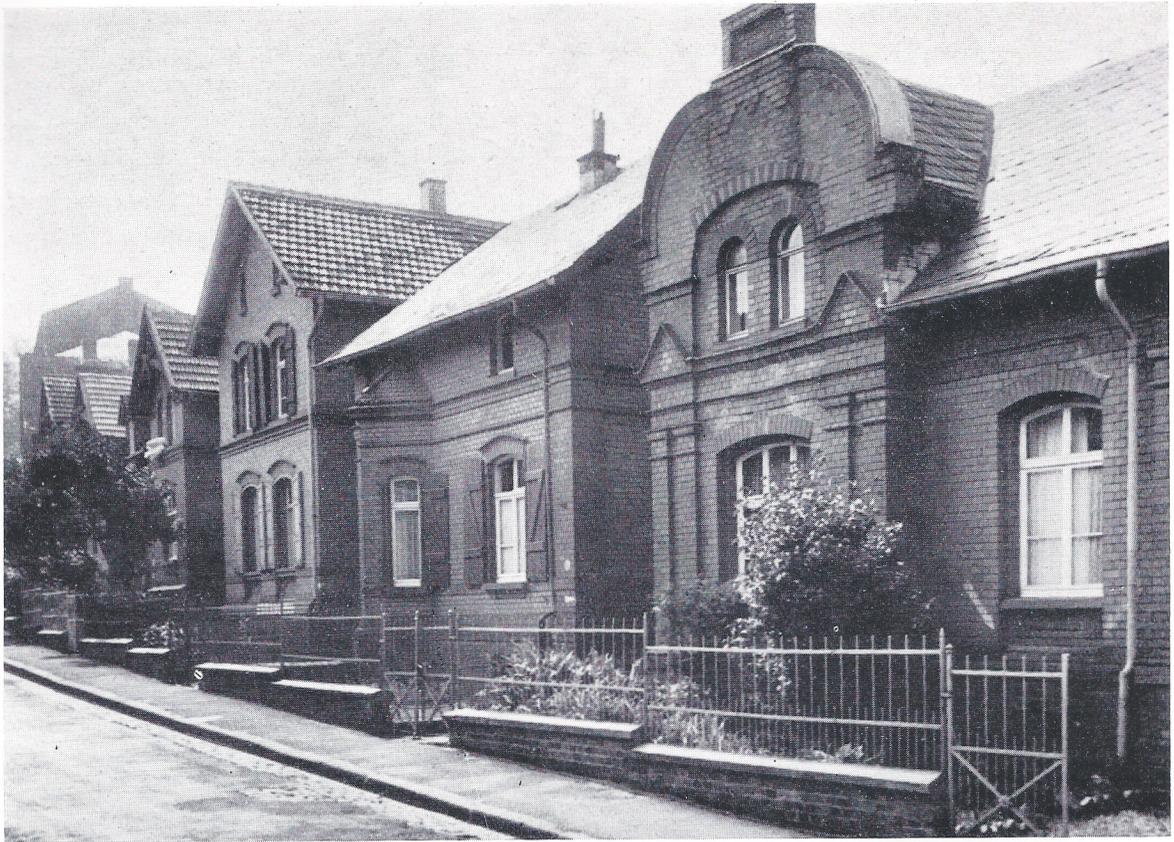
Mit Genugtuung kann festgestellt werden, daß bis zum Zeitpunkt des Jubiläums diese unter den schwierigsten Umständen durchzuführende Aufgabe fast restlos bewältigt ist.

Unsere Gemeinnützige ist aus den Bedürfnissen unserer Vaterstadt erwachsen und von Männern gegründet worden, welche die Gießener Menschen und Verhältnisse kannten. Sie erstrebten keinerlei Gewinn, sondern ein Werk des Gemeinsinns und der Selbsthilfe als einen Beitrag zur Lösung der sozialen Frage. Auch wer kein Vermögen besaß, sollte sich eine angemessene Wohnung beschaffen, ja ein eigenes Heim erwerben können. Man schloß sich zu einer Gemeinschaft zusammen, arbeitete, sparte und machte sich durch eine gediegene Selbstverwaltung kreditwürdig bei Geldgebern; die Stadt Gießen stellte Baugelände. So war der Weg gezeigt, wie man von der Arbeit durch Selbsthilfe zum Besitz gelangen konnte. Wesentliches Merkmal der Genossenschaft war dabei, daß ihre Leitung sich nur als Beauftragte der Mitglieder fühlte und sozusagen Tür an Tür mit ihnen wohnte.

Diese Gedanken, die uns heute so einleuchtend sind, brachen sich 1894 zuerst Bahn im Evangelischen Arbeiterverein, sodann in der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft 1911“.

Die ersten Häuser, die der Evangelische Arbeiterverein in der Landmannstraße errichtet hatte, aus der sie noch heute wie das Glück aus dem Winkel in die verkehrslauten Straßen heraus schauen, sind immerfort bezeichnend geblieben für den Geist der Genossenschaft: Schlichte Gediegenheit, macht kein Aufhebens, bleibt verbunden mit der Scholle und ist auf das Persönliche, nicht auf das Massenhafte eingestellt. Denn der Gemeinschaft heißt ja nicht der Masse dienen.

Nach diesem ersten Erfolg geriet das Bauen ins Stocken und die spätere „Gemeinnützige Baugenossenschaft 1911“ kam überhaupt nicht zum Zuge. In den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg hörte der Wohnungsbau überhaupt auf, vor allem weil keine geeigneten Bauplätze zu bekommen waren. Im Kriege 1914/18 stand alles Bauen still. Die durch den 1. Weltkrieg bedingte Wohnungsnot konnte durch die im Jahre 1919 eingeführte Beschlagnahme des Wohnraums nicht beseitigt werden.



Landmannstraße

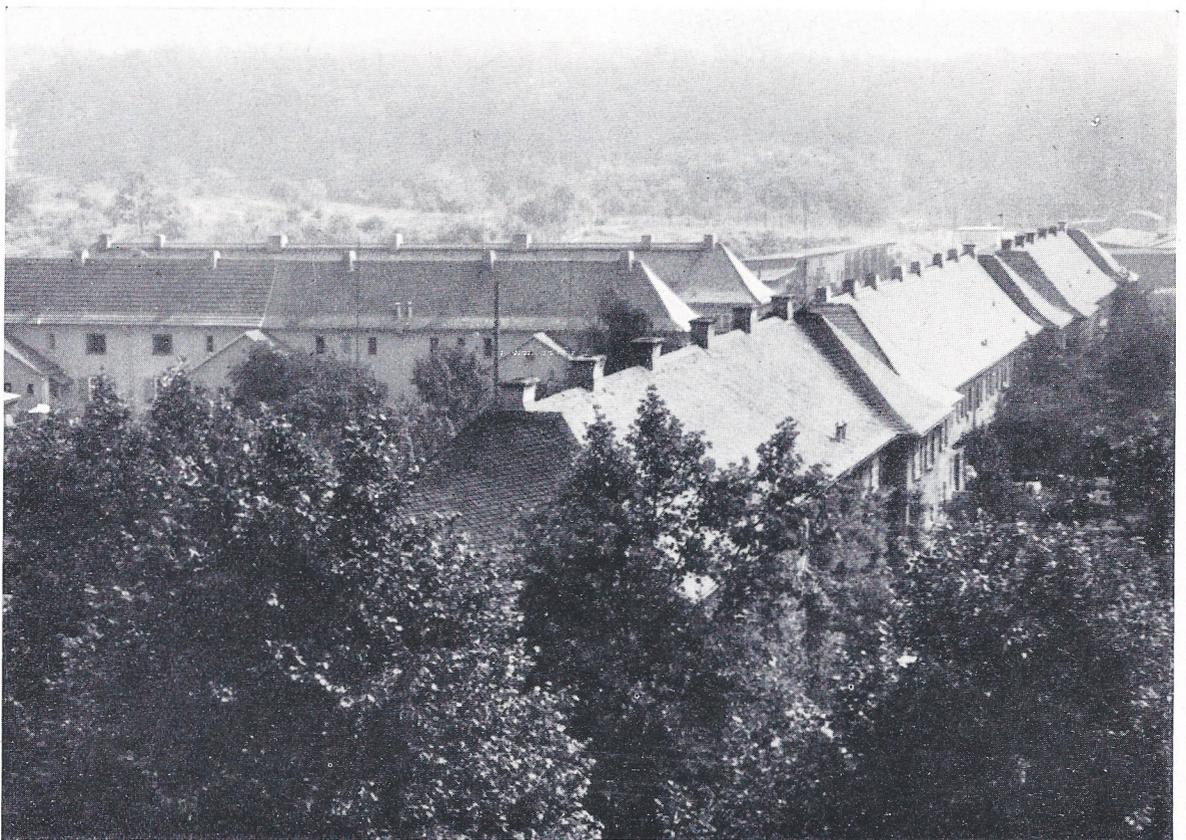


Landmannstraße

Da tat der damalige Oberbürgermeister Dr. h. c. Keller den entscheidenden Schritt vorwärts. Er erklärte, die Stadt sei bereit, das Baugelände zur Verfügung zu stellen, wenn die beiden Baugenossenschaften sich zu gemeinsamer Tat zusammenschlossen. Das geschah nach längeren Verhandlungen unter dem Namen „Baugenossenschaft 1894 e.G.m.b.H.“, die sich eine neue Leitung aus beiden Vorständen gab. Erst seit Vereinigung dieser beiden Genossenschaften beginnt der Aufschwung des gemeinnützigen Bauens.

Schon im Sommer 1919 überließ die Stadt der neuen Genossenschaft Baugelände zwischen der Fuldaer Bahn und der Licher Straße zum Preise von 2,— Mark für den Quadratmeter. Aber nun fehlte das Baumaterial, die Ziegelsteine! Aus verhältnismäßig dünnen Betonplatten fügte man die Außenhaut der Mauern zusammen, stampfte das Innere der Mauern mit Schlackenbeton aus und verhalf damit der Siedlung zu ihrem Namen „Plattenhausen“. Eisen war so rar, daß Öfen und Herde zunächst aus Backsteinen aufgemauert werden mußten. Solche Notstände waren aber 1920, als die Häuser am Anneröder Weg errichtet wurden, schon überwunden. Zwar wurde überall hier vereinfacht und genormt, aber ein klares, formschönes Bild einer Stadtrandsiedlung mit Gärten erzielt.

1922 wurde die neue Straße Am Kugelberg angelegt. Die Stadt überließ unserer Genossenschaft an dieser Straße das nordöstlich nach der Kaserne zu gelegene Gelände zur Errichtung von Wohnungsbauten. Hier wählte man im vorderen Teil zunächst das Einfamilienhaus in Reihenaufbauweise. Nach der Inflation ging man bei den weiteren Bauten aus wirtschaftlichen Gründen zum Bau von Mehrfamilienhäusern über.



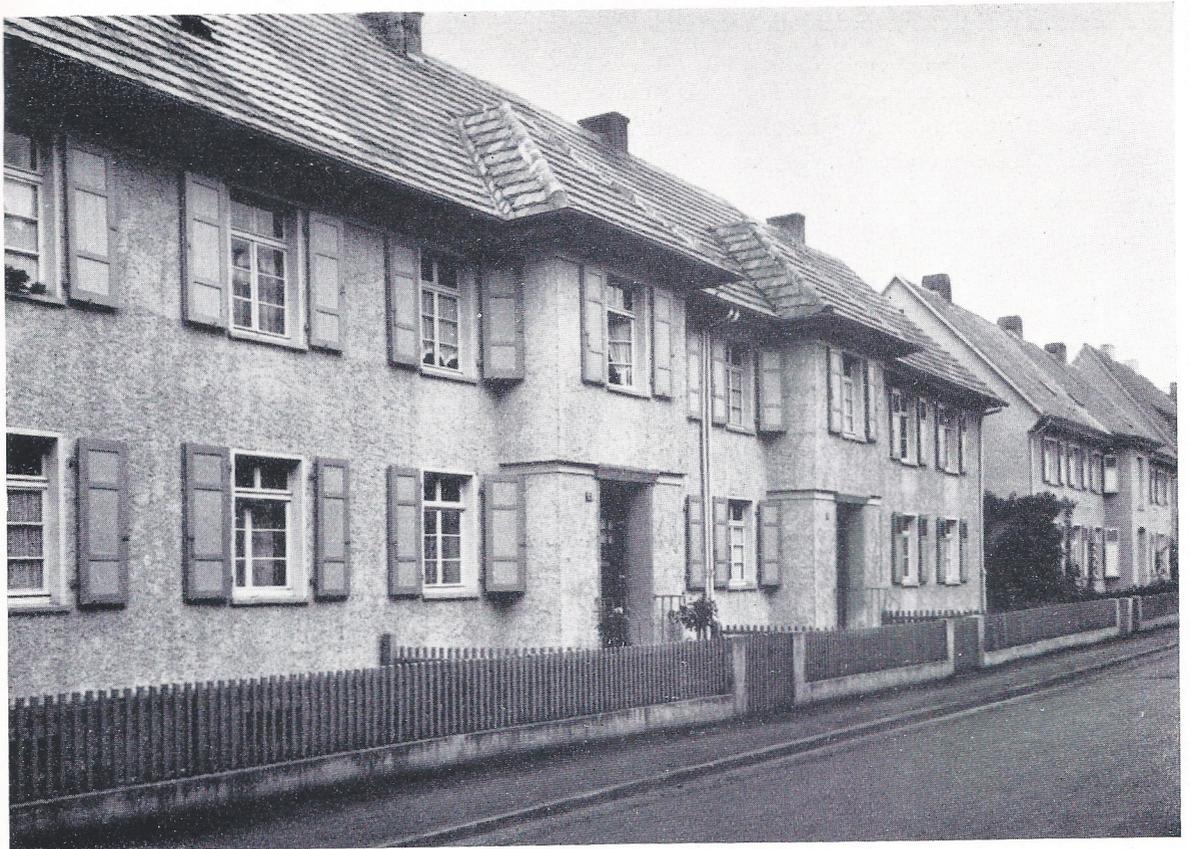
Plattenhausen

Diese neuen Häuser präsentieren sich anders als ihre älteren Schwestern in der Landmannstraße aus dem Jahre 1894. Sie sind nach außen behäbiger geworden, aber auch im Innern bereichert. Die Baderäume am Kugelberg wurden allerdings damals von manchem als unangemessener Luxus kritisiert. Die älteren Häuser in der Landmann-, Hillebrand-, Crednerstraße und Mittelweg waren inzwischen alle in das Eigentum ihrer zufriedenen Bewohner (Kaufanwärter) übergegangen. Unsere Genossenschaft war also zugleich

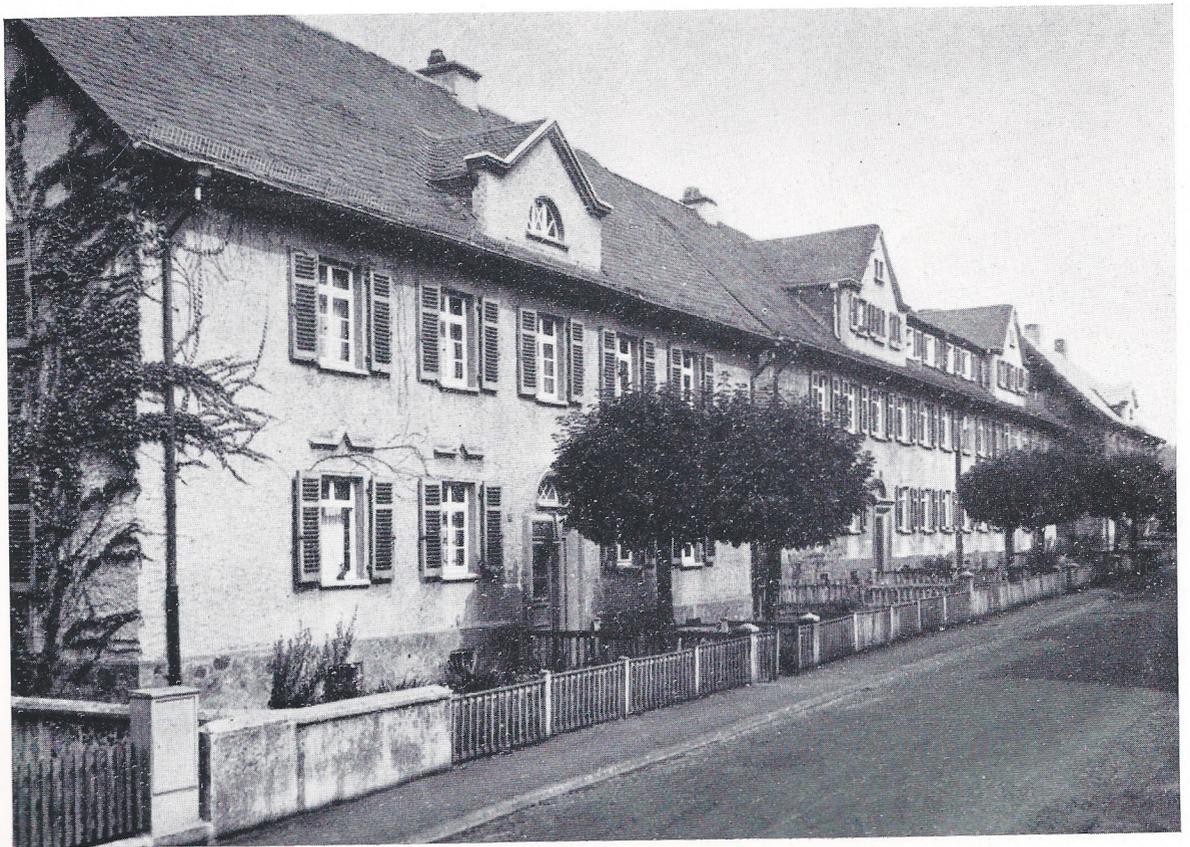
irte,
sich
nen
seit

laer
Bau-
der
ied-
nen
Weg
res,

an
ngs-
der
ien-



Am Kugelberg



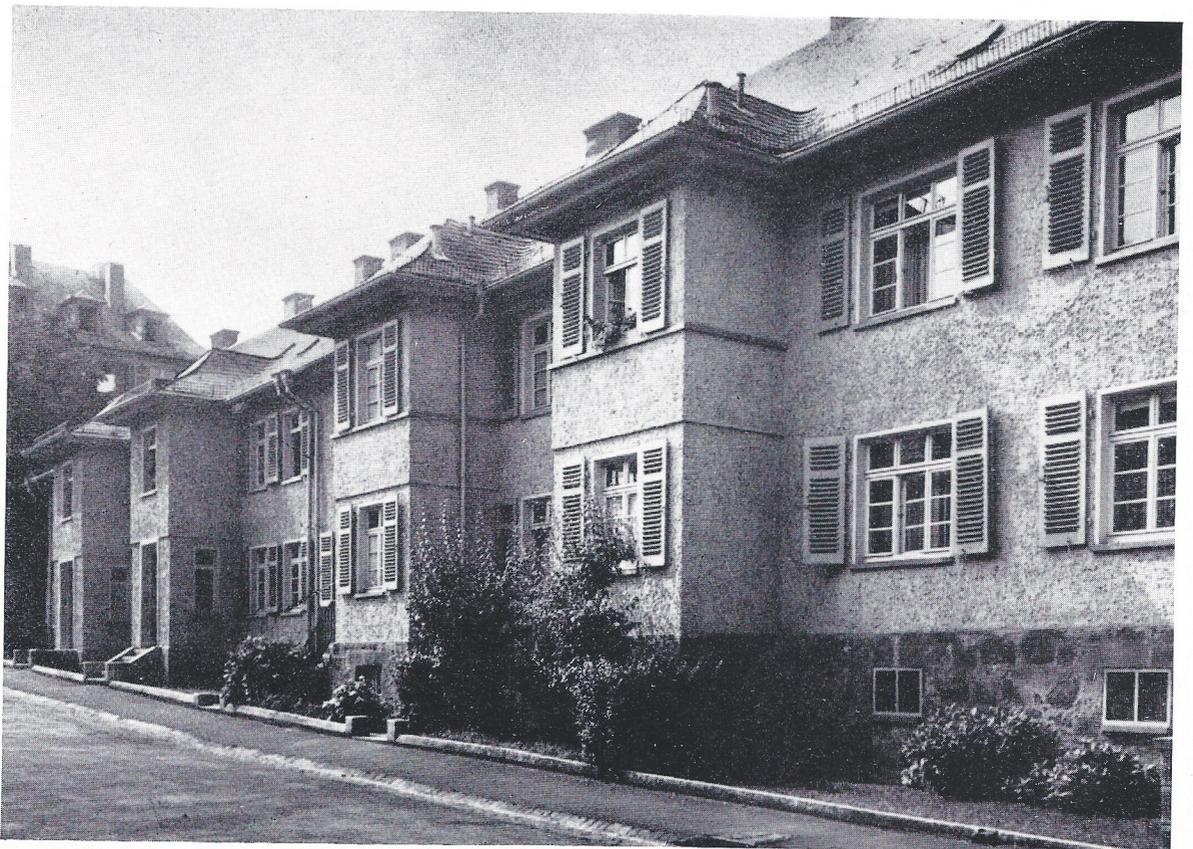
Am Kugelberg

dem
ame
eren
gen-
reich

eine Art Bausparkasse geworden, die den besonderen Vorzug hatte, daß ihre Mitglieder, noch bevor sie ein Kapital angesammelt hatten, ihr Haus bereits bewohnen konnten. Der Baugenossenschaft lag jegliches Gewinnstreben fern. Sie hat den Spekulationsgewinn beim Kaufen und Bauen, der die Mieten verteuert, bekämpft und beseitigen helfen. Natürlich muß die Geschäftsführung wirtschaftlich arbeiten. Obwohl sie Millionenwerte betreut, hat sie einen großen Teil der Arbeit ehrenamtlich geleistet und die Verwaltungskosten sehr niedrig gehalten.

Ihre ersten großen Leistungen hat die Genossenschaft vollbracht trotz Inflation, Materialknappheit und steigenden Kosten. Die Mittel für ihr Bauen beschaffte sie sich durch Hypotheken von der Landesversicherungsanstalt, deren Vorsitzender Dr. h. c. Neumann ein Freund des genossenschaftlichen Bauens war. Außerdem halfen auch die Bezirkssparkasse Gießen, die Lebensversicherungsgesellschaft Volksfürsorge in Hamburg und das Land Hessen, das verlorene Bauzuschüsse bereitstellte. Auf dem Höhepunkt der Inflation 1923 schien freilich das Weiterbauen unmöglich. Da erschloß die Sondergebäudesteuer eine neue Quelle, aus deren Ertrag auch uns Darlehen bewilligt wurden. Unser bei der Umstellung auf die Goldmarkbilanz gering belastetes Plattenhausen konnte eine stärkere hypothekarische Belastung zum Wohle der Genossenschaft ertragen. So beschafften wir uns Gelder zum Bau der schönen Wohnhausgruppe in der Carl-Vogt-Straße. Sie ist ein Spiegelbild zunehmenden Wohlstandes der Jahre 1927—1928, aber es ergab sich, daß dieser Typ des Einfamilienhauses für die Genossenschaft unzweckmäßig war; er wurde seitdem aufgegeben.

Größere gut eingerichtete Mehrfamilienhäuser entstanden in der Friedensstraße und in der Liebigstraße. Neben ihnen ist der Wohnhof auf dem ehemaligen Gartenland der Fa. Heyligenstaedt die stattlichste, auch architektonisch interessanteste Gruppe, die den Gedanken der guten Nachbarschaft trefflich zum Ausdruck bringt.



Carl-Vogt-Straße 18 und 20, wiederaufgebaut 1950 durch Architekt B. D. A. Ernst Schmidt



Aulweg Wohnhof, Architekt G. Hamann, Baujahr 1928

Dann erzwang die große Weltwirtschaftskrise mit ihrer steigenden Arbeitslosigkeit eine Pause. Als aber die Stadt auf den Ausbau des Ostviertels ihr Augenmerk richtete, begann unsere Genossenschaft noch im Jahre 1932 an der Danziger Straße und dem Alten Steinbacher Weg die Errichtung von zehn Einfamilienhäusern, die inzwischen alle in das Eigentum ihrer Bewohner übergegangen sind. In der Folgezeit ergaben sich immer wieder Schwierigkeiten bei der Beschaffung des Baugeländes. Größere Geländeflächen wurden rar oder zu teuer; die Genossenschaft hat daher, wenn ein passender Bauplatz sich bot, außer ihren Gruppenbauten gelegentlich auch einzelstehende Häuser gebaut. Während die Genossenschaft im Ostviertel baute, kam der politische Umschwung des Jahres 1933 und mit ihm eine neue Verwaltung. Zunächst konnten keine neuen Aufgaben in Angriff genommen werden, doch lief 1934 die Instandsetzung an, die durch Maßnahmen der Regierung gefördert wurde.

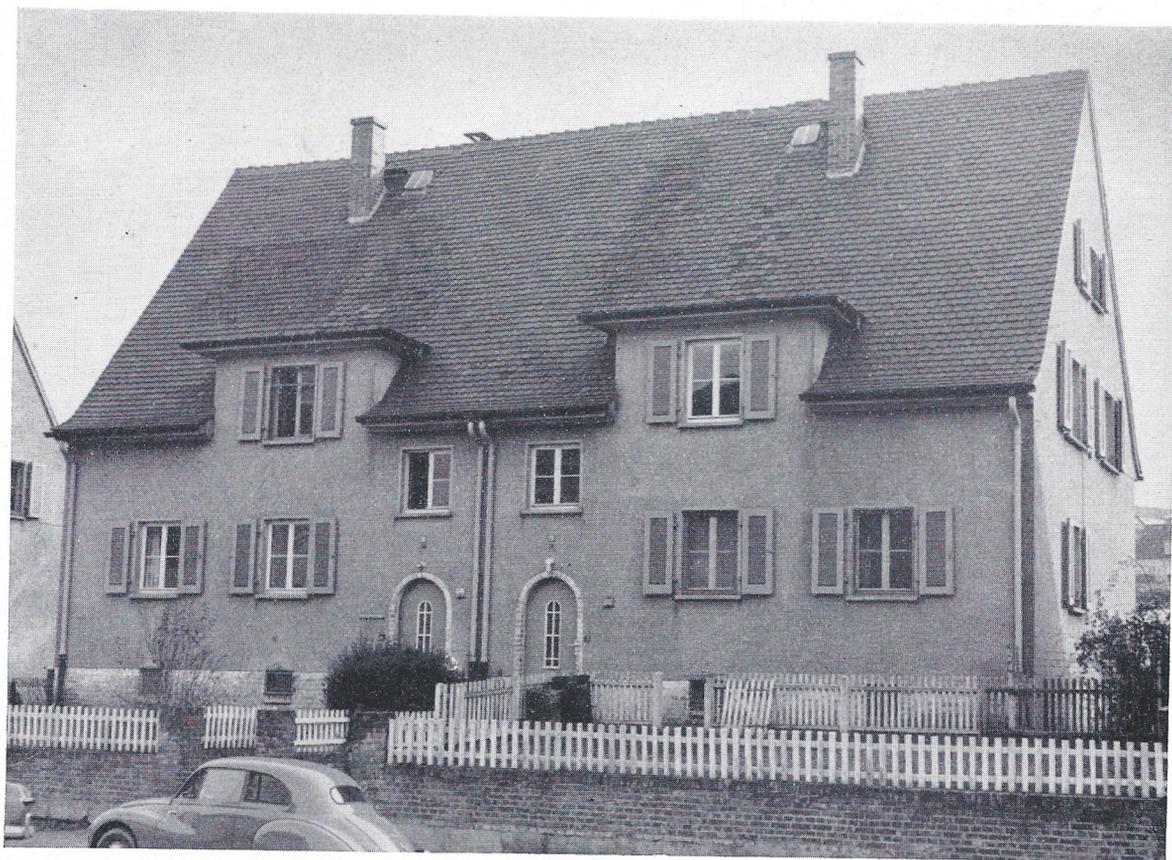
Nachdem im Nord-Osten der Stadt das Eichgärtengebiet nach einem großzügigen Plan erschlossen wurde, war auch hier die Genossenschaft zur Stelle. Angepaßt an die aufgelockerte Bauweise dieses Gartenviertels, wurden in den Jahren 1936—1938 13 Einzel- und Doppelwohnhäuser an der Jahnstraße und dem Tannenweg gebaut. Sie passen sich harmonisch in diese bevorzugte Wohngegend ein. Diese Häuser wurden allerdings bald verkauft, so daß dort nur 4 Häuser der Genossenschaft verbleiben.

Die Rüstungsbauten der Jahre ab 1937, die dadurch bedingte Verknappung an Baumaterial und Arbeitskräften und schließlich der 2. Weltkrieg verhinderten die Ausführung vieler Pläne, obwohl sie zum Teil schon fertig ausgearbeitet vorlagen.

Die Entwicklung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft ist in den Jubiläumsschriften der Jahre 1929 und 1944 eingehend dargestellt.



Entwurf und Bauleitung Architekt B. D. A. H. Dirksmüller, Baujahr 1937



Tannenweg 32/34, Architekt B. D. A. Ph. Nicolaus, Baujahr 1937

Die Genossenschaft hatte bis zum 2. Weltkriege 189 Häuser mit 363 Wohnungen erbaut. Bis zu den Luftangriffen im Jahre 1944 besaß die Genossenschaft noch 146 Häuser mit 302 Wohnungen, nachdem die übrigen in das Eigentum der Bewohner übergegangen waren. Es war ein wertvoller Bestand von preiswerten, guten, begehrten Wohnungen in verschiedenen Größen und Lagen.

In Ziffern ausgedrückt, belief sich unser Besitz buchmäßig am 31. Dezember 1937 auf 2 555 639,82 RM. Dazu die auf Anordnung des Wohnungskommissars Gau Hessen 1943 übernommene Baugenossenschaft Wieseck mit 24 Wohnungen im Buchwerte von 128 284,16 RM.

Daneben sei unser moralischer Besitz nicht vergessen. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft verfügt über einen Stamm von rund 740 Mitgliedern. Sie verfügte zu allen Zeiten und verfügt auch heute noch über eine große Zahl erfahrener, selbstloser und hochgeachteter Mitarbeiter. Mit Namen genannt sei hier nur Heinrich Fourier, dem die Genossenschaft ein gutes Teil ihres Aufschwungs nach 1919 verdankt und zu dessen Ehren sie, aus Anlaß des 60jährigen Gründungsjubiläums, eine Gedenktafel an dem Hause Aulweg Nr. 30 anbringen läßt. Solchen Männern verdankte die Baugenossenschaft auch das Vertrauen und das Ansehen, das ihr weithin in der Öffentlichkeit entgegengebracht wurde.



Im Dezember 1944 brach die Katastrophe über unsere Stadt und über die Genossenschaft herein. Bekanntlich büßte Gießen 67% aller Gebäude ein. Von dem Besitz der Baugenossenschaft wurden völlig zerstört 50 Häuser, 40 Häuser wurden mehr oder minder schwer (zu 15—85%) beschädigt. Im ganzen wurden 92 Wohnungen, das sind rund 30% des Gesamtbestandes, unbewohnbar.

Der buchmäßige Gesamtschaden betrug 520000,— RM, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß der Verkehrswert mindestens 750—800000,— RM betragen hat.

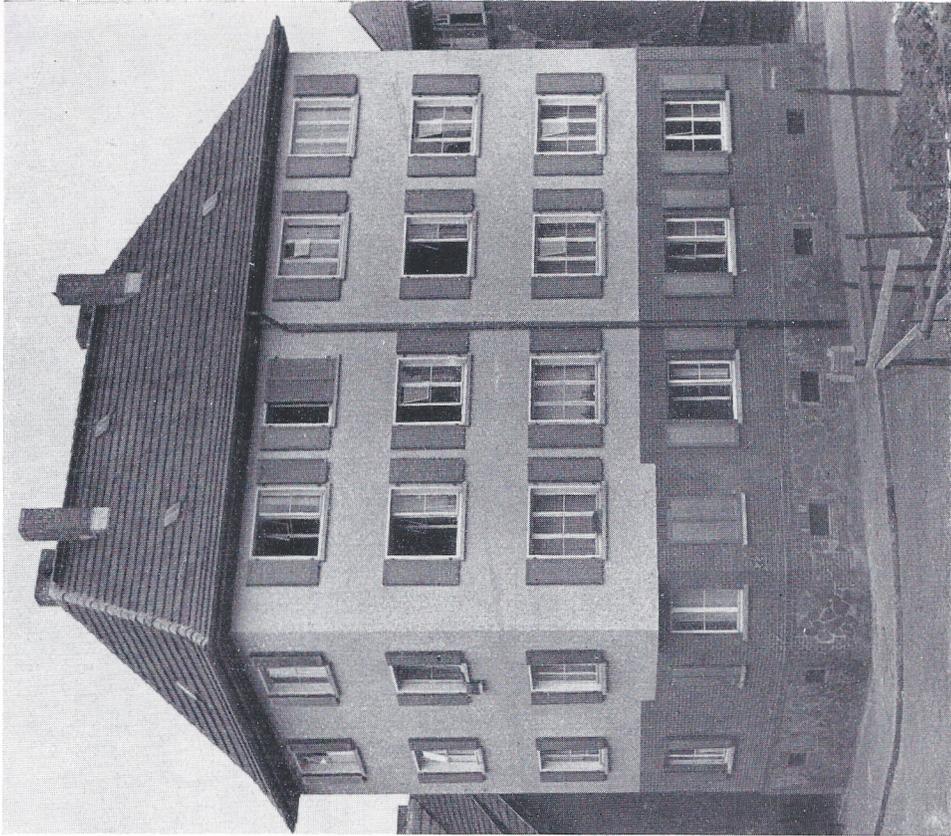
Die Mieteinnahmen gingen von 185000,— RM im Jahre 1945 auf 120000,— RM zurück. Das wirkte sich sehr ungünstig auf die Liquidität und den Wiederaufbau aus.

Bei der Währungsreform am 20. 6. 1948 war dadurch ein Verlust von 830000,— RM vorhanden, der in der DM-Eröffnungsbilanz ausgeglichen werden mußte.

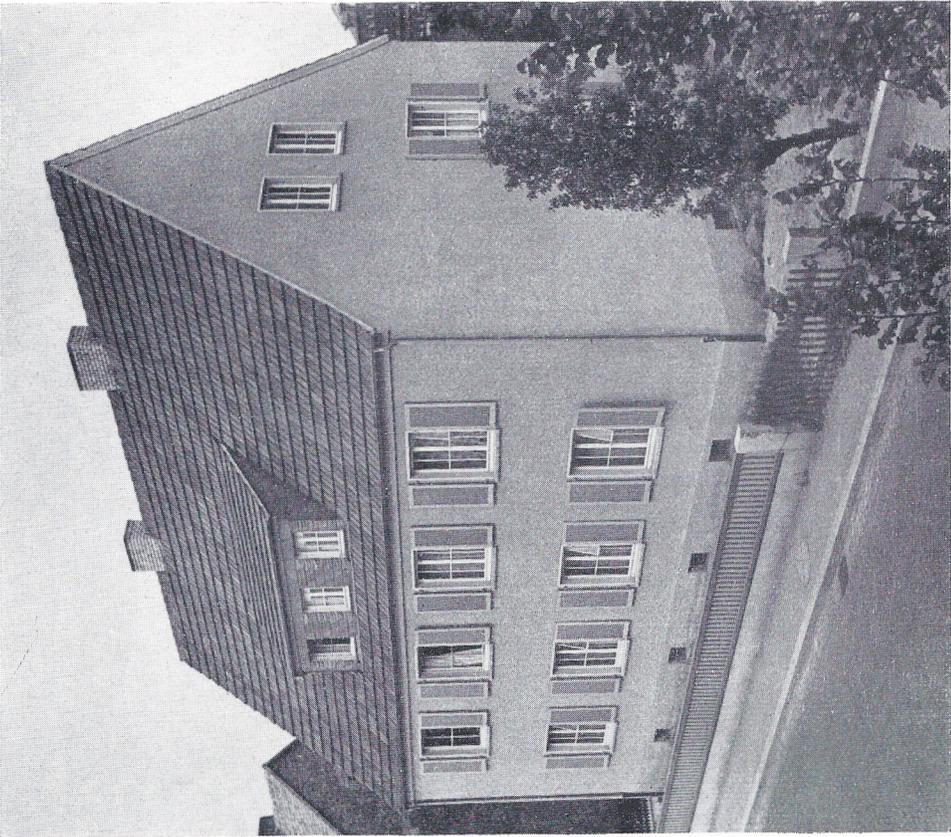
Der Wiederaufbau begann anfangs nur zögernd. In zäher Kleinarbeit, unter treuer Mithilfe eines Teiles der Bewohner wurden trotz des großen Materialmangels zunächst die dringlichsten Reparaturen, dann größere Wiederaufbauarbeiten vorgenommen. Die Genossenschaft war dabei finanziell auf eigene Kraft und Mittel angewiesen, die sie bis aufs Äußerste beanspruchte. Außer Landesbaudarlehen sind der Genossenschaft keine öffentlichen Mittel für den Wiederaufbau zugeflossen. Heute verfügt unsere Genossenschaft wieder über 134 Häuser mit 409 Wohnungen. Sie darf in ihrem Jubiläumsjahre mit Freude feststellen, daß die ebenso notwendige wie entsagungsvolle Aufgabe des Wiederaufbaues abgeschlossen ist und jetzt die letzten wieder aufgebauten Wohnungen bezugsfertig sind.



Anneröder Weg 24, 26, 28, 1944 zerstört, Neubau-Entwurf Architekt B. D. A. H. Dirksmöller, Baujahr 1950



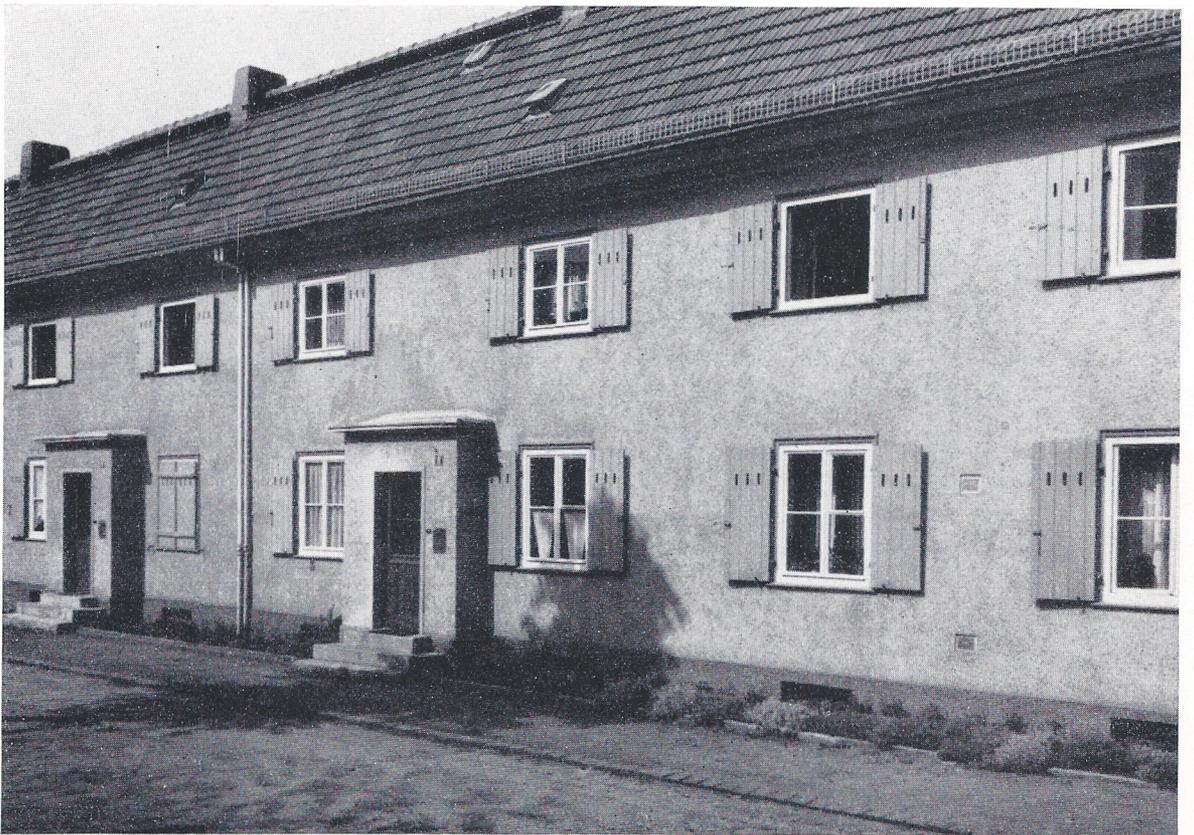
Mittelweg 14, 1944 zerstört, Neubau-Entwurf Architekt W. Fink, Baujahr 1950



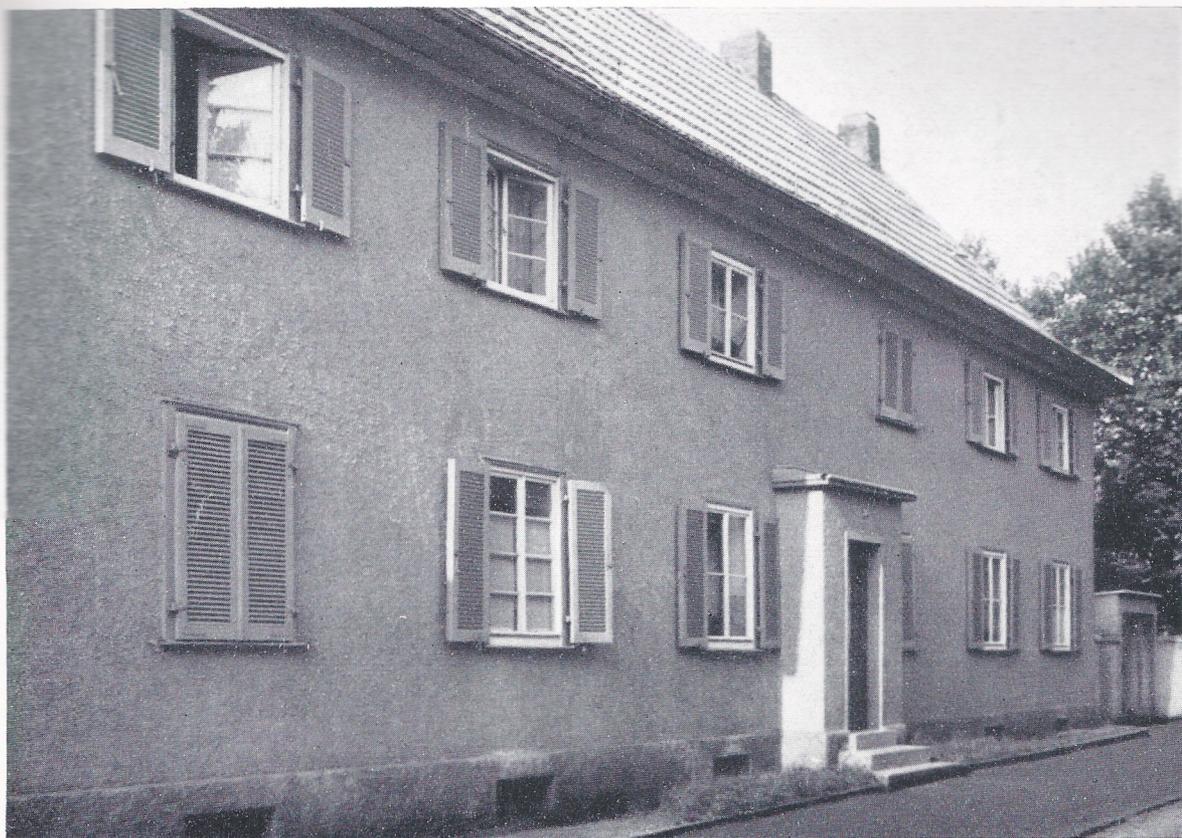
Am Kugelberg 29 und 31, zerstört 1944, Neubau-Entwurf Architekt G. Nagel, Baujahr 1950



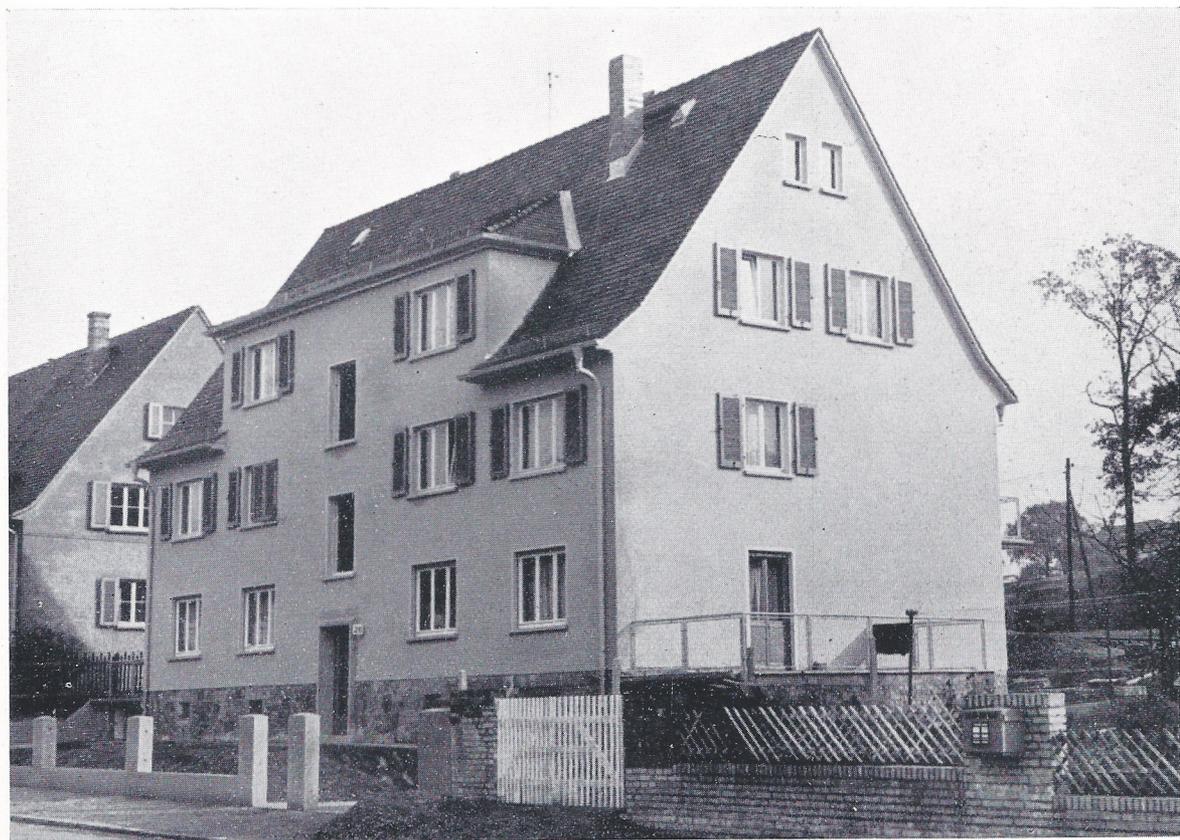
Döringstraße 4 — 14, zerstört 1944, wiederaufgebaut 1950



Döringstraße 9, 11, 13, zerstört 1944, wiederaufgebaut 1950



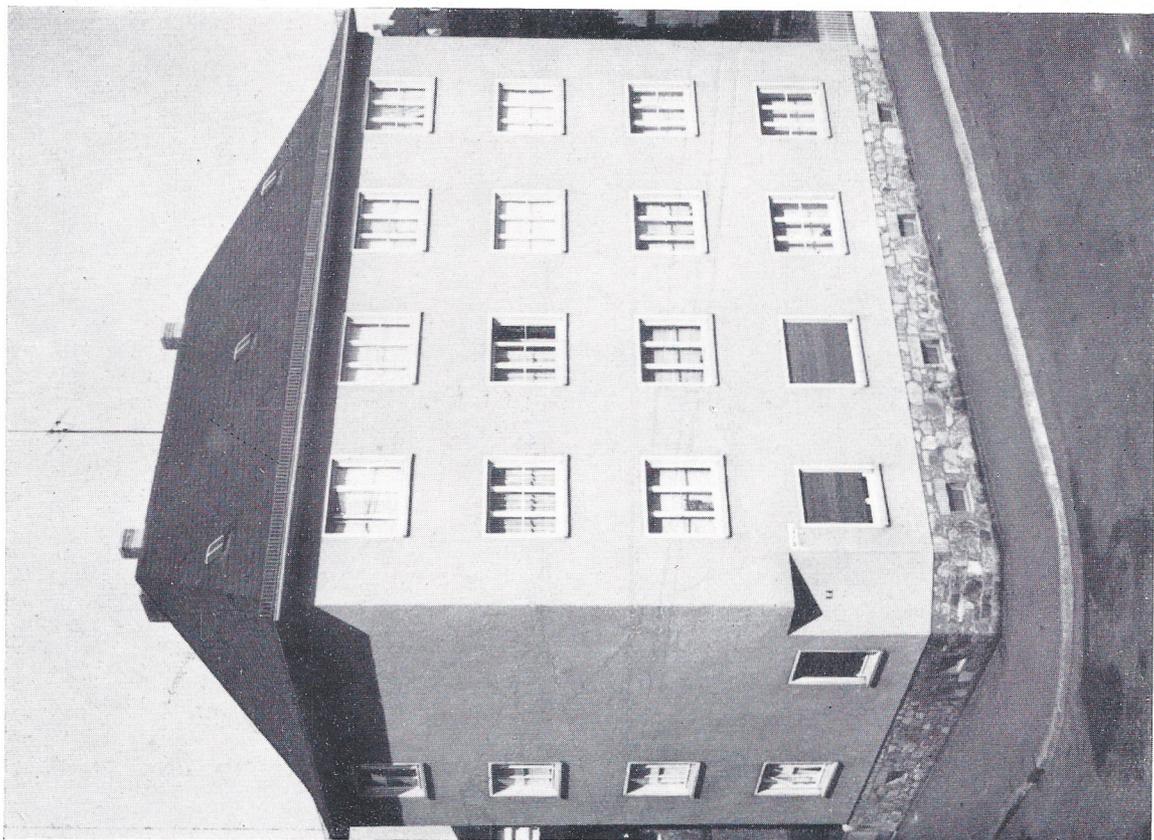
Anneröder Weg 18 und 20, zerstört 1944, wiederaufgebaut 1950



Tannenweg 26, zerstört 1944, Neubau-Entwurf Architekt B. D. A. C. Schuhmacher, Baujahr 1953



Liebigstraße 107, zerstört 1944, Neubau-Entwurf Architekt B. D. A. G. Fischer, Baujahr 1953



Mittelweg 12, zerstört 1944, Neubau-Entwurf Architekt W. Fink, Baujahr 1952

Damit setzt ein neuer Abschnitt ihrer Geschichte ein, und neue Arbeiten sollen begonnen werden. Es gilt nunmehr, auch die Fortschritte der modernen Bauplanung und Bautechnik, von denen sie bisher bei dem Wiederaufbau nur beschränkt Gebrauch machen konnte, in den Dienst ihrer alten Ziele zu stellen. Die Genossenschaft ist der Überzeugung, daß ihre Leistung in der Vergangenheit, ihre gesunde wirtschaftliche Lage, vor allem aber ihr soziales Programm auch in Zukunft ihr ein eigenes Daseinsrecht sichern. Die Notwendigkeit und der Segen des sozial ausgerichteten Bauens wird immer bestehen bleiben.

Zum Schluß werden einige statistische Angaben von allgemeinem Interesse angeführt:

Die Zahl unserer Mitglieder beträgt heute 734 Mitglieder mit 824 Anteilen.

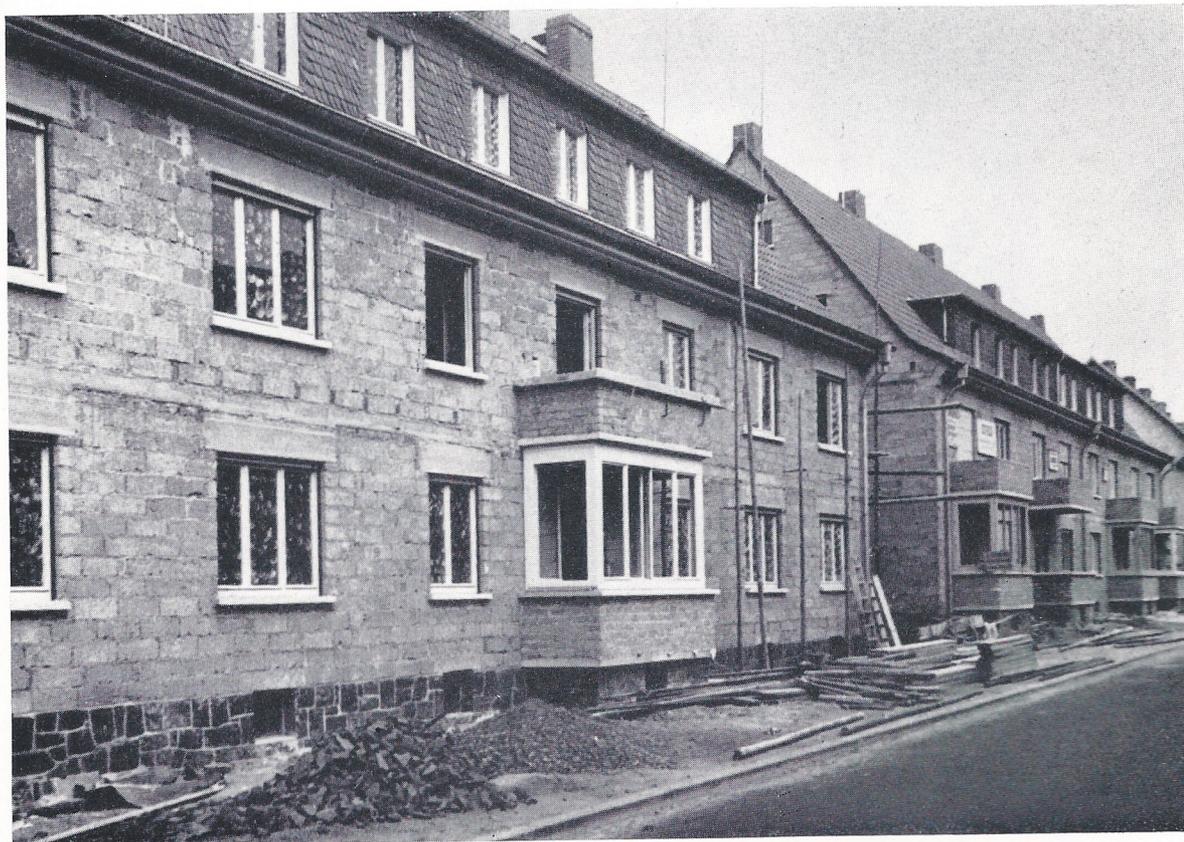
Die Stadt Gießen als unser Förderer verfügt über weitere 117 Anteile.

Der Vorstand besteht aus den Herren:

Heinrich Höhn, Stadtbauamtmann a. D.,
Wilhelm Uhl, Geschäftsführer,
Karl Kuhn, techn. Leiter.

Der Aufsichtsrat wird vertreten durch die Herren:

Albin Mann, Oberbürgermeister a. D. (seitheriger Vorsitzender),
Wilhelm Martin, Verwaltungsdirektor (jetziger Vorsitzender),
Karl Damm, Stadtoberinspektor,
August Röhmig, Werkführer,
Ludwig Rösser, Werkführer,
Hermann Degenhardt, Schriftsetzer,
Wilhelm Momberger, Stadtinspektor,
Otto Stumpf, Sparkassenoberinspektor
u. Frau Luise Fleischer, Hausfrau.



Am Kugelberg 33 — 45, zerstört 1944, Neubau-Entwurf Architekt G. Nagel, Baujahr 1954 vor der Vollendung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 besitzt am 1. Oktober 1954 134 Häuser mit 409 Wohnungen und 1 Laden.

Der Bilanzwert beläuft sich auf	2 901 968,35 DM.
Die gesamte Belastung durch Darlehen (Hypotheken)	1 235 259,29 DM.
Hypothekengewinnabgabe	1 032 817,98 DM.
Das Mietaufkommen betrug im letzten Rechnungsjahr	2 131 173,29 DM.

Für Reparaturen wurden insgesamt aufgewandt:

1. seit der Währungsreform	2 122 232,81 DM.
2. im letzten Rechnungsjahr	410 42,28 DM.

Einnahmen und Ausgaben in Höhe von je 2 131 173,29 DM gleichen sich aus.

Die Verwaltungskosten beanspruchten 13 294,65 DM im Jahr.

Nach der Währungsreform haben wir für 132 erstellte Wohnungen 578 400 DM an Landesbaudarlehen erhalten, was einem Durchschnitt pro Wohnung von 4 380 DM entspricht.

Die gesamten Wiederaufbaukosten seit der Währungsreform betragen

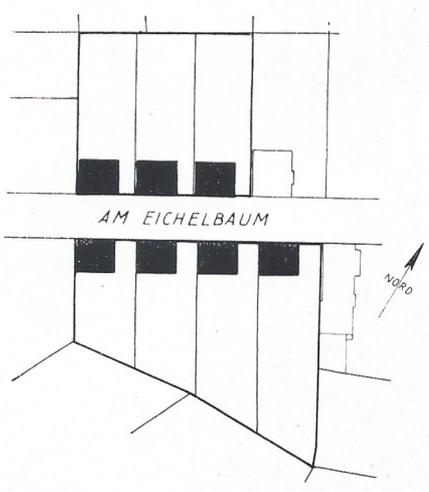
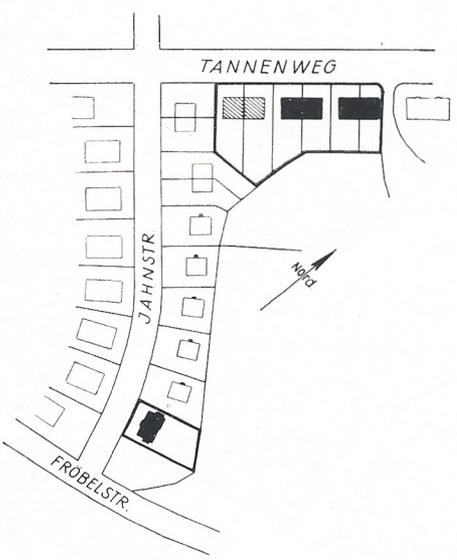
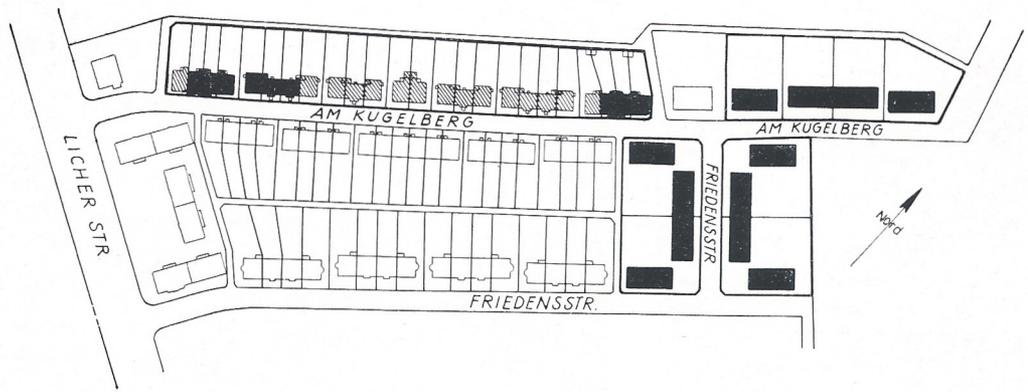
1 527 953,77 DM.

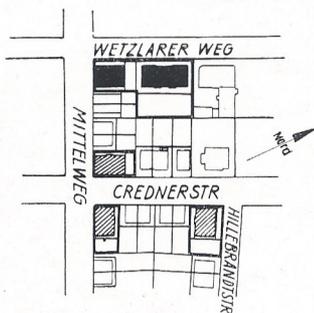
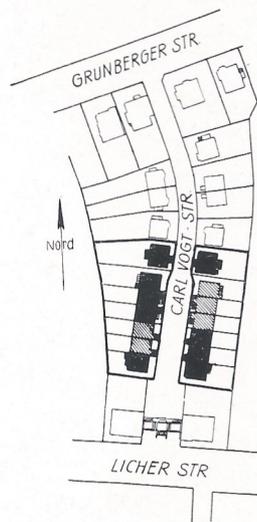
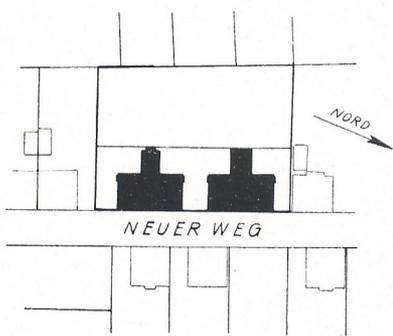
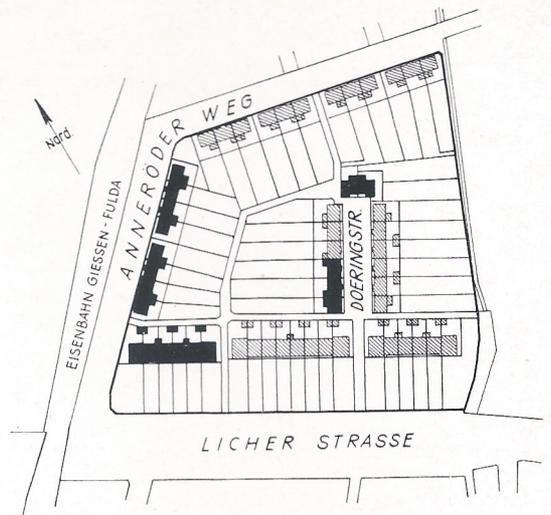
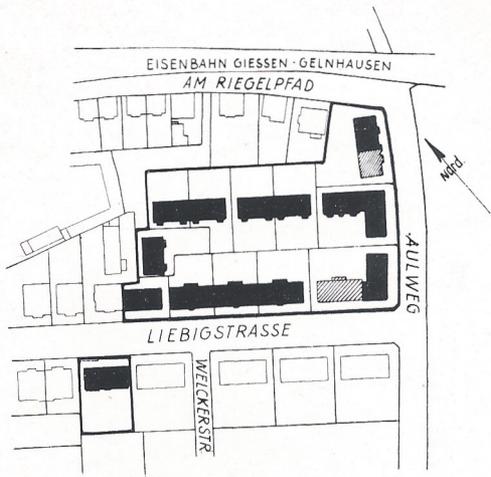
Seit Kriegsende wurden 192 Wohnungen erstellt, wovon an

Altbürger	60	
Sachbeschädigte	91	
Vertriebene	41	vermietet wurden.

ÜBERSICHT über den Grad der Zerstörung

- zerstört
- erhalten





Brühlsche Universitätsdruckerei Gießen