

WOBAU
A L F E L D

100 Jahre



*Das älteste gemeinnützige
Wohnungsunternehmen
im Regierungsbezirk Hildesheim
wurde 1899 gegründet*

Wille zur Selbsthilfe

Bereitschaft zur Selbstverantwortung





attraktives,
sicheres und
soziales Wohnen
in Alfeld

Zum stolzen Jubiläum gratulieren...

Wenn ein Wohnungs-Unternehmen über vier Generationen nachhaltig zur Entwicklung einer Stadt beigetragen hat, dann bedarf das herausgehobener Erwähnung.

Wenn es sich dabei um ein Unternehmen handelt, das sich aus einer kraftvollen Bürgerinitiative heraus entwickelte, ist das umso bemerkenswerter.

Das Engagement der WOBAU Alfeld - 1899 einmal als Selbsthilfe-Einrichtung von Arbeitgebern und Arbeitnehmern gemeinsam gegründet - zeigte sein menschliches Gesicht vor allem in Zeiten der Wohnungsnot: als Alfeld um die Jahrhundertwende in seiner wirtschaftlichen und kommunalen Entwicklung den Wandel von einer ländlichen Kleinstadt zur Industriestadt zu bewältigen hatte und in der Zeit größter Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg.

Zum stolzen Jubiläum grüßen und wünschen eine gute Zukunft



Gerhard Glogowski
Ministerpräsident des Landes Niedersachsen



Ingrid Baule
Landrätin



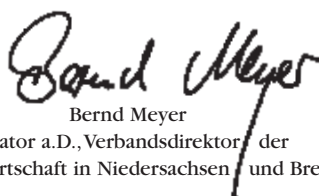
Michael Schöne
Oberkreisdirektor



Jürgen Lancée
Bürgermeister



Dr. Christof Toetzke
Stadtdirektor



Bernd Meyer
Senator a.D., Verbandsdirektor der
Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

... in besonderer Verbundenheit

Ahrens Schornsteintechnik, Schornsteinsanierungen, Uslar
 Alexander Quien GmbH, Computer Systems Werksvertretung, Hannover
 Andreas Wilhelm Krösche, Treppenbau + Natursteintechnik, Alfeld
 August Siegers, Bedachungen, Alfeld
 Bezirksschornsteinfeger Uwe Hagemann, Alfeld
 Barnowski GmbH, Blitzschutz, Bad Gandersheim
 Braune, Schornsteinbau, Delligsen
 BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft Schultheiss GmbH, Hürth
 C.-H. Janssen GmbH, Sanitär- u. wärmetechnische Anlagen, Alfeld
 Carl Möhle, H.-J. Sliber, Bautischlerei Innenausbau, Alfeld
 D. Konertz GmbH, Systemhaus, Leverkusen
 expert Espelage, TV-Video-HIFI-Elektro-Funk, Alfeld
 Fritz Schwarze GmbH, Baustoffe, Alfeld
 Gärtner GmbH, Zentralheizung- und Installationsnbau, Alfeld
 Glas-Herwig GmbH, Kunst- und Bauglaserei, Alfeld
 Günter Heinrich, Elektroinstallation, Alfeld
 Gustav Horn u. Sohn, Maler und Lackierer Fachbetrieb, Alfeld
 H. Koineke, Fenster- Türen- Ausbau, Alfeld
 Hans-Hermann Heise, Maurer- u. Fliesenarbeiten, Alfeld
 Heine & Rolf, Bedachungen GmbH, Alfeld
 Henneicke GmbH, Trinkwasserhygiene, Schädlingsbekämpfung, Giesen
 Heuer Bauunternehmen, Beton- und Natursteinwerk GmbH, Duingen
 Hotel „Das Deutsche Haus“, Alfeld
 Kaiser-Brennstoffe, Händler für ESSO Heizöl, Alfeld
 Körber, Heizung & Sanitär GmbH, Alfeld
 Kreissparkasse Hildesheim
 L. Balbach GmbH, Heizung & Sanitärinstallation, Alfeld
 Maler Voss GmbH, Maler und Lackierarbeiten, Alfeld
 Manfred Opitz, Malerfachbetrieb, Alfeld
 Meyer Bürotechnik, Bürobedarf, Büromöbel, Computer, Alfeld
 Otto Ulrich, Bauunternehmen, Freden
 Paul Timm, Fenster, Türen, Trocken-Treppen und Dachausbau, Alfeld
 Roland Busch GmbH, Dachdeckerfachbetrieb, Alfeld
 Schelper, Holzhandlung, Alfeld
 Schlegel, Garten- u. Landschaftsbau, Alfeld
 Schlosserei Bock, Stahl- und Metallbau, Alfeld
 Schlotterer GmbH, Rolladen, Bauelemente, Alfeld
 Schuh- u. Schlüsseldienst Schuch, Alfeld
 Shell Direct GmbH, Mineralölhandel u. Heizungsdienst, Alfeld
 Studtmund Elektrotechnik, Bad Salzdetfurth
 Theodor Rosteck, Stahlhandel, Alfeld
 Versicherungsbüro Kachler, Alfeld
 Volksbank eG, Alfeld
 W. Beyer, Ing.-Büro für Heizung-, Lüftung-, sanitäre Anlagen, Hildesheim
 Wasner Glaserei, Kunst- und Bauglaserei, Alfeld
 Werner Weist, Malerfachbetrieb, Alfeld

Die WOBAU Alfeld bedankt sich bei den Gratulanten.

Viele sind in Treue lange Jahre den Weg mit ihr gemeinsam gegangen.

Die Genossenschafts-Idee

Eine Lebensweisheit sagt: sage mir, woher du kommst und ich sage dir, wohin du gehst. Man muß also die Geschichte kennen, um zu wissen, mit was man es bei der WOBAU Alfeld zu tun hat. Und wer ihre Geschichte kennt, erkennt zugleich, daß sie von ihrer ursprünglichen Bedeutung bis heute nichts verloren hat. Im Gegenteil: in ihr stecken Ideen und Kräfte, die moderner nicht sein können. Das Thema von 1899 ist identisch mit der ganz aktuellen Frage: wo kann ich sicher wohnen, bezahlbar wohnen, und solange ich es möchte. Und: kann ich selbst etwas dazu beitragen?

Manche gute Wohnlage in Alfeld verdankt ihre Entstehung und Entwicklung der WOBAU Alfeld. Als Selbsthilfeorganisation für Industriearbeiter entstand sie im Jahre 1899 aus dem Nichts. Einmal als genossenschaftliche Gründung entstanden, präsentiert sie sich heute als ein beachtliches Unternehmen mit einem Bestand von über 500 Wohnungen und über 800 Mitgliedern.

Mit dem Übertritt in das Technikzeitalter war ein tiefgreifender Wandel sozialer Fragen einhergegangen - vielgesichtig und beschleunigt noch durch die Abwanderung aus den Dörfern in die Städte. Wie konnte den Problemen begegnet werden? Das Auffangen in einem breiten sozialen Netz nach heutigen Vorstellungen war nicht im Ansatz denkbar, geschweige denn zu realisieren. Und so setzte eine wichtige pädagogische Erkenntnis genau da an, wo es möglich war: dem Mutmachen zu eigenem Zutrauen, dem Willen zur Selbsthilfe und der Bereitschaft zur Selbstverantwortung.

Denn: das noch so große Bemühen einer Gesellschaft bleibt ohne die Mithilfe der Betroffenen aussichtslos. Diese richtige Erkenntnis ist der 150 Jahre alte Kerngedanke der Genossenschaften. Es wurde die erste praktische Initiative zur Vermögensbildung für breite Schichten. Mit ihrer Idee belebten die Genossenschaftsgründer eine elementare Kraft des Sozialverhaltens und zeigten, wie es geht.

Im Gründer-Jahrhundert, dem 19. , entstanden Genossenschaften in großer Zahl und Vielfalt: freiwillige Zusammenschlüsse von Menschen, die durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb ihre Verhältnisse fördern und verbessern wollen. Die genossenschaftliche Struktur ist demokratisch; die Mitglieder sind Mit-Eigner und folglich in die Entscheidungs- und Ausführungsprozesse eingebunden. Durch das Genossenschaftsgesetz von 1889, das „Reichsgesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“, fanden die Personengesellschaften dieses modernen Zuschnitts nicht nur die gesetzliche Anerkennung; es gab ihnen auch fairen Schutz durch die Beschränkung ihrer Haftung.

Die Genossenschaften konnten ab jetzt vermehrt zu einem Segen in Dörfern und Städten werden. Typisch in den Städten wurden neben den Kredit- und Gewerblichen Genossenschaften die Wohnungsbau-Genossenschaften. Ihr Unternehmenszweck: Schaffung von Wohnraum für viele Menschen.

Die WOBAU Alfeld gehört zu den frühen Gründungen

Sie wurde ein mutiges Vorbild

Ein Blick in Alfelds Geschichte zeigt, daß Persönlichkeiten, die über die Stadt hinauskamen, neue Entwicklungen rechtzeitig erkannten, sie richtig einschätzten und danach handelten. Die frühe Industrialisierung und der Bau des Bahnhofs in Stadtkernnähe sind anschauliche Beispiele. Ein anderes herausragendes wurde 1899 die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft als Antwort auf die Probleme einer neuen Zeit.

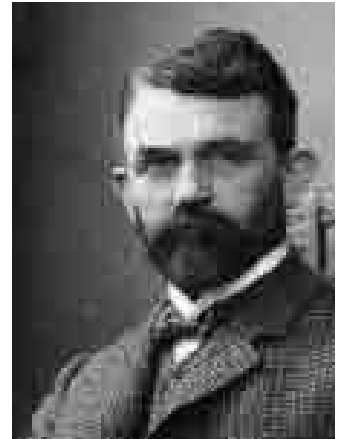
Alfeld stand am Ausgang des 19. Jahrhunderts mitten im Wandel von einer ländlichen Kleinstadt zur Industriestadt. Der Zuzug vieler Arbeiter bedeutete großen Wohnungsbedarf. Alfeld war damals kaum über seinen historischen Stadtkern hinausgewachsen, und auch innerhalb seiner Wälle fehlte noch manches große Wohngebäude. Die damaligen Wohnungsverhältnisse waren alles andere als angenehm - auch für die Alfelder selbst nicht.

Es war ein Industriemanager - Carl Benscheidt (*1857/†1947) - für den es nur eine pragmatische Lösung geben konnte. Er ergriff die Initiative zur Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld. Sie wurde ein geschichtliches Datum nicht nur im Kalender der Stadt, sondern der Wohnungsbaugenossenschafts-Gründungen überhaupt. Die WOBAU Alfeld ist die älteste Wohnungsbaugenossenschaft im Regierungsbezirk Hildesheim und eine der ältesten von etwa 2000 in Deutschland. Sie hat wesentlichen Anteil am modernen Ruf Alfelds als „Perle im Leine-Bergland“.

Die WOBAU Alfeld ist Genossenschaft bis heute - aber mit dem Gesicht von heute: attraktiv und sicher und sozial. Über 500 Wohnungen hat sie in ihrer langen Geschichte gebaut und in ihrem Vermietungsbestand, den sie gewissenhaft betreut und auf dem Stand der Zeit hält. Ihre „Erwerbshäuser“ (Kauf-Eigenheime) haben vielen Menschen zu Eigentum verholfen.

Für die Alfelder war das alles ein weiteres Mal etwas Neues. Alteingesessene hatten ihre Schwierigkeiten, den neu zuziehenden Arbeiterfamilien Sympathien entgegenzubringen. Allein schon deshalb, weil sie aus ihrer kleingewerblichen Perspektive der industriellen Entwicklung generell mißtrauisch bis ablehnend gegenüberstanden. Außerdem muß man berücksichtigen, daß die sozialen Unterschiede größer waren als heute, so daß eine Arbeiterfamilie es schwer hatte, sich in einem bürgerlichen Umfeld zu etablieren.

Die aufstrebende Alfelder Industrie war sich darüber im klaren, daß das Wohnungsproblem nur durch ein großzügiges Bauprogramm gelöst werden konnte. Es kam in der Hauptsache darauf an, die Arbeiterschaft seßhaft zu machen, um den Kräftebedarf aus der Stadt heraus zu decken.



Carl Benscheidt, Initiator der WOBAU
(1911 errichtet er das Fagus-Werk)

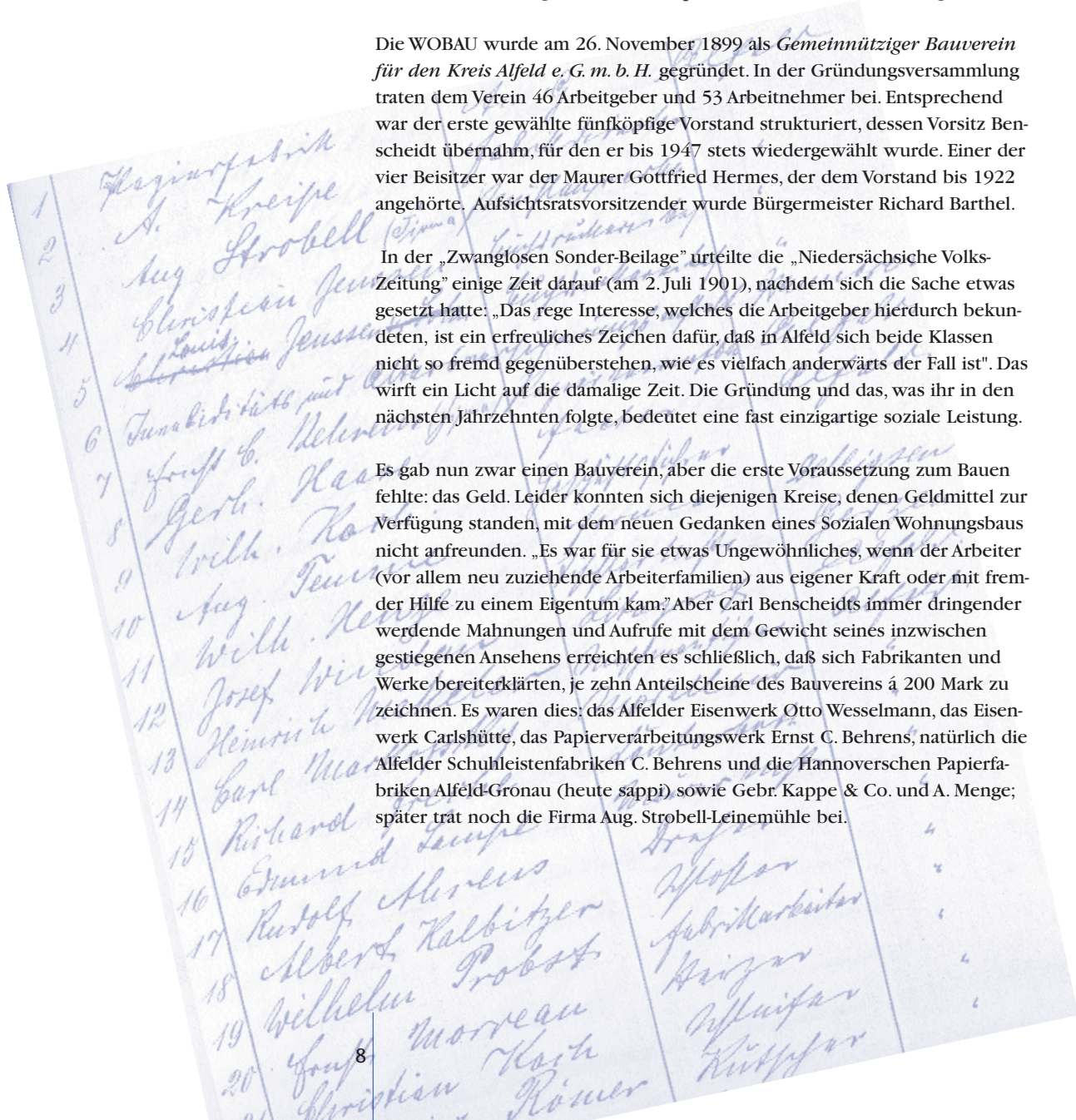
Zu diesen Schwierigkeiten kamen aber noch die eigentlichen Probleme, nämlich die Beschaffung von Baugelände und Baugeld. Das läßt in seinem ganzen Ausmaß das Verdienst jener Männer deutlich werden, die trotz allem die als unlösbar bezeichneten Probleme in einer Weise lösten, die vorbildlicher nicht sein kann.

In Carl Benscheidt, damals Prokurist der Schuhleistenfabrik C. Behrens, später selbst Fabrikant (er begründete das Fagus-Werk und verpflichtete für dessen Errichtung den damals noch jungen, später weltberühmten Walter Gropius nach Alfeld), fand sich ein Mann, dessen Gedanken seiner Zeit voraus waren. Es entsprach seiner sozialen Grundeinstellung, sich des Wohnungsproblems der Industriearbeiter anzunehmen - trotz aller Anfeindungen. Er wurde zum erfolgreichen Vorkämpfer für den Sozialen Wohnungsbau.

Die WOBAU wurde am 26. November 1899 als *Gemeinnütziger Bauverein für den Kreis Alfeld e. G. m. b. H.* gegründet. In der Gründungsversammlung traten dem Verein 46 Arbeitgeber und 53 Arbeitnehmer bei. Entsprechend war der erste gewählte fünfköpfige Vorstand strukturiert, dessen Vorsitz Benscheidt übernahm, für den er bis 1947 stets wiedergewählt wurde. Einer der vier Beisitzer war der Maurer Gottfried Hermes, der dem Vorstand bis 1922 angehörte. Aufsichtsratsvorsitzender wurde Bürgermeister Richard Barthel.

In der „Zwanglosen Sonder-Beilage“ urteilte die „Niedersächsische Volks-Zeitung“ einige Zeit darauf (am 2. Juli 1901), nachdem sich die Sache etwas gesetzt hatte: „Das rege Interesse, welches die Arbeitgeber hierdurch bekundeten, ist ein erfreuliches Zeichen dafür, daß in Alfeld sich beide Klassen nicht so fremd gegenüberstehen, wie es vielfach anderwärts der Fall ist“. Das wirft ein Licht auf die damalige Zeit. Die Gründung und das, was ihr in den nächsten Jahrzehnten folgte, bedeutet eine fast einzigartige soziale Leistung.

Es gab nun zwar einen Bauverein, aber die erste Voraussetzung zum Bauen fehlte: das Geld. Leider konnten sich diejenigen Kreise, denen Geldmittel zur Verfügung standen, mit dem neuen Gedanken eines Sozialen Wohnungsbaus nicht anfreunden. „Es war für sie etwas Ungewöhnliches, wenn der Arbeiter (vor allem neu zuziehende Arbeiterfamilien) aus eigener Kraft oder mit fremder Hilfe zu einem Eigentum kam.“ Aber Carl Benscheidts immer dringender werdende Mahnungen und Aufrufe mit dem Gewicht seines inzwischen gestiegenen Ansehens erreichten es schließlich, daß sich Fabrikanten und Werke bereit erklärten, je zehn Anteilscheine des Bauvereins à 200 Mark zu zeichnen. Es waren dies: das Alfelder Eisenwerk Otto Wesselmann, das Eisenwerk Carlshütte, das Papierverarbeitungswerk Ernst C. Behrens, natürlich die Alfelder Schuhleistenfabriken C. Behrens und die Hannoverschen Papierfabriken Alfeld-Gronau (heute sappi) sowie Gebr. Kappe & Co. und A. Menge; später trat noch die Firma Aug. Strobell-Leinemühle bei.



Eine glänzende Idee: das Zweifamilienhaus

Die Miete aus der anderen Hälfte finanziert die eigene Hälfte mit

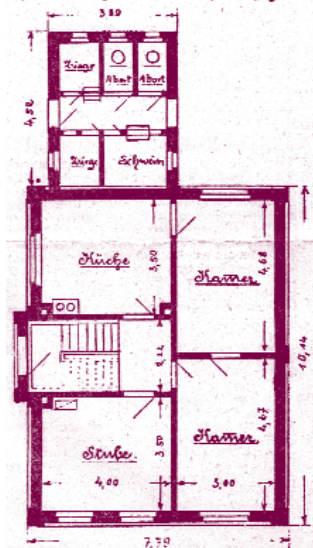
Der entscheidende finanzielle Grundstock des genossenschaftlichen Unternehmens war damit gelegt. Es konnte begonnen werden, Baugelände zu erwerben und die Genehmigungen für die geplanten Bauten - Erwerbsnicht Mietshäuser! - zu erhalten. Diese Kauf-Eigenheime waren eine kluge Sache mit Zukunft für den Einzelnen und alles andere als eine Lösung nur auf bestimmte Zeit. Es handelte sich um Zweifamilienhäuser. Der Hausanwärter sollte in die Lage kommen, daß sich sein mutiges Engagement selbst mit bezahlte: durch Vermietung der einen Wohnung wurde es ihm leichter, die auf seinem Eigenheim ruhenden Lasten aufzubringen.

Wegen der Abneigung alteingesessener Alfelder gegen den Bauverein und der noch schwebenden Flurbereinigung waren in der Stadt selbst keine Grundstücke zu erhalten; man war auf solche außerhalb angewiesen. Es gelang, ein geeignetes Grundstück in der Gerzener Gemarkung zu finden, das für den Bau der ersten 36 Häuser (von 43 zunächst geplanten Häusern) groß genug war. Und so entstand nahe schöner Waldungen („reizend und gesund - vom Bahnhof Alfeld nur 15 (Geh-)Minuten entfernt“) unmittelbar an der heutigen Bundesstraße 3 die Kolonie Buchenbrink. „Dadurch, daß das Grundstück nur in 43 Bauparzellen eingeteilt wurde, welche in Größe und Form verschieden sind, ferner durch die Anlage der Ringstraße und die verschiedene Höhenlage der einzelnen Parzellen (in seinem mittleren Teil bildet die Fläche ein Hochplateau), ist jeder Einförmigkeit vorgebeugt, so daß diese Kolonie eine der freundlichsten Anlagen dieser Art werden wird. Übrigens ist die getroffene Einteilung der Gesamtfläche nur eine vorläufige; auf Wunsch der Hausanwärter kann eine Parzelle vergrößert oder verkleinert werden.“

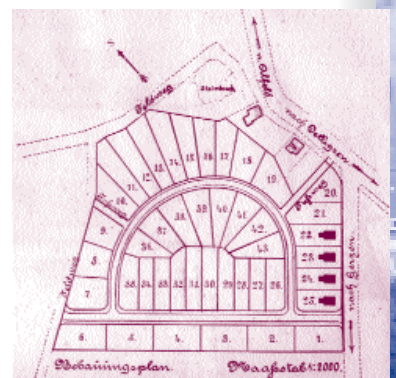
Die Finanzierung: Die Landesversicherungs-Anstalt Hannover stellte die gesamte Bausumme zu einem sehr mäßigen Zinssatz zur Verfügung. Der Hausanwärter zahlte jährlich 5 % der Bausumme und deckte damit 3 % Zinsen, 1,5 % Amortisation und 0,5 % Kosten der Verwaltungsarbeit des Vereins.

Auf diese Weise hatte das Genossenschafts-Mitglied nach 17 Jahren ein Drittel der Kosten für Grundstück und Bau abgetragen. Das Haus wurde nunmehr auf seinen Namen überschrieben, er wurde Eigentümer und für die noch ungedeckte Summe konnte eine Hypothek eingetragen werden.

Grundriss zum Erdgeschoss



„Die Leitung des Vereins ist bestrebt gewesen, diejenigen Räume, welche vorzugsweise genutzt werden, möglichst geräumig und behaglich zu gestalten. Eine geräumige Küche als Hauptaufenthaltsraum ist ganz besonders für eine Arbeiterfamilie von großer Bedeutung, als auch im Winter die Feuerung im Wohnzimmer gespart wird.“ Die Häuser waren unterkellert, hatten eine gemeinsame Waschküche mit Brunnen, hatten Gartenland und Ställe.



Der Bebauungsplan des ersten Bauvorhabens der WOBAU Alfeld Auf dem Buchenbrink in der Gemarkung Gerzen - realisiert 1906.

Die Praxis überzeugte schließlich

Der Traum vom Eigenheim - noch als Zeichnung (aus: „Zwanglose Sonder-Beilage zur Niedersächsischen Volks-Zeitung“ vom 2. Juli 1901)



1906 war das gesamte Grundstück Auf dem Buchenbrink bebaut mit 36 bezugsfertigen Zweifamilienhäusern; die Hausanwärter konnten selbst einziehen und die zweite Wohnung vermieten. Es war nicht billig gebaut worden; die Bauten waren in Massivbauweise ausgeführt - nicht als preiswertere und nicht so solide Fachwerksbauten. Massivhäuser zeigten sich auf Dauer wirtschaftlicher als erhaltungsaufwendige Fachwerksbauten. Nur der kleine Beamte und der Arbeiter „welcher sich in bevorzugter Lohnstellung“ befand, war in der Lage, sich auf die Sache einzulassen. „Es muß hervorgehoben werden, da es vielfach geglaubt wird, es sei der Zweck der Bauvereine, nur billige Wohnungen herzustellen, die Mieten herabzudrücken und solchen Mietern eine Zufluchtstätte zu schaffen, welche anderswo eine Wohnung nicht erhalten können. Die Bauvereine wollen zunächst eine Besserung der Wohnungsverhältnisse herbeiführen, zugleich aber auch auf den Mietpreis der Kleinwohnungen regulierend wirken und dem kleinen Beamten und nicht ganz mittellosen Arbeiter es ermöglichen, ohne bedrückende Verpflichtung ein eigenes Heim zu erwerben.“

"Jeder Einwohner hat seine Freude"



„Erwerbs-Häuser“, die ersten Eigenheime der WOBAU Auf dem Buchenbrink in Gerzen:
 1906 war das gesamte Grundstück bebaut mit 36 bezugsfertigen Zweifamilienhäusern; die Hausanwärter konnten selbst einziehen und die zweite Wohnung vermieten. Das Prinzip funktionierte und überzeugte.

Die Praxis überzeugte. Vor allem überzeugte sie wohl auch davon, daß sich selbst größte Steine, die in den Weg gelegt wurden, mit vereinten Kräften aus dem Weg räumen ließen. Aus penibler behördlicher Sicht natürlich korrekt war die Ansicht, es handele sich um eine neue Ansiedlung, also einen neuen Ort. Dieser mußte genehmigt werden. Die Genehmigung hatte zur Voraussetzung, daß „die Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse der Ansiedlung der dem öffentlichen Interesse und den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise geordnet sind“. Demzufolge wurde mit dem Gemeindevorstand von Gerzen vereinbart:

1. „daß die aus der Kolonie Buchenbrink erwachsenden Armenlasten, welche mehr als die Hälfte der aus der Kolonie aufkommenden Gemeindesteuern betragen, von dem Bauverein allein zu tragen sind;
2. daß die Kolonie ihre öffentliche Wege auf eigene Kosten herzustellen hat und die Unterhaltung dieser Wege übernimmt ...“

Die Schulgemeinde Gerzen verpflichtete sich, „die Schulkinder der Kolonie gegen eine besondere Entschädigung von 5 M für jedes schulpflichtige Kind ... aufzunehmen ... Im übrigen ... sind die Bewohner der Kolonie verpflichtet, die Schulsteuern wie jeder andere Steuerpflichtige der Schulgemeinde Gerzen zu bezahlen.“



Der wahr gewordene Traum:
 das Eigenheim Auf dem Buchenbrink
 (im Reusen)



19. . entstand die Siedlung Rodenkamp als eines der schönsten Wohnviertel Alfelds. Wie kein anderes ist sie Abbild der Stadt-Entwicklung in den letzten hundert Jahren unter dem Einfluß und der Initiative genossenschaftlichen Bauens.

Die ersten Siedlungen Buchenbrink und Rodenkamp setzten Maßstäbe

Nachdem sich jetzt jeder vom Prinzip und von der Leistung des auf Selbsthilfe aufgebauten Bauvereins ein Bild machen und realistisch urteilen konnte, kam der erhoffte Aufschwung. Aber es mußte nun ein weiteres Grundstück gefunden werden; denn das große Gelände der Kolonie Buchenbrink war 1906 vollkommen bebaut. In den Blick genommen wurde der Rodenkamp. Die Bemühungen waren zunächst erfolglos. „In Bürgerkreisen war man der Ansicht, daß man auf diesem im Vergleich zum Buchenbrink landschaftlich noch schöner gelegenen Gelände nur Villen für Wohlhabende, aber keine Arbeitersiedlung errichten sollte.“ Doch dann gelang es Carl Benscheidt in Gemeinschaft mit dem damaligen Vorstandsmitglied des Bauvereins, Karl Kappe, von den Eigentümern des Rodenkamps ein Angebot zu erhalten.

Schon im bisherigen Bericht wurde deutlich, wie viele Schwierigkeiten und Widerstände zu überwinden waren. Doch sie stehen in keinem Verhältnis zu denjenigen, die dem Bauprogramm „Rodenkamp“ schier unüberwindlich entgegenstanden.

„Die Entstehung der Siedlung Rodenkamp ist ein Kapitel des Kampfes. Die Stadt Alfeld weigerte sich, dem Rodenkamp Wasser zu liefern, so daß der Bauverein gezwungen war, eine eigene Wasserversorgung für RM 31. 000 zu bauen, indem eine Quelle auf der Habichtskost erschlossen und ihr Wasser zum Rodenkamp geleitet wurde. Aber nicht nur dies, auch die Straßen mußten vom Verein selbst gebaut werden, denn die damaligen Stadtväter lehnten es ab, dafür Zuschüsse zu gewähren. Der Bauverein mußte, um diese gewaltigen Aufgaben lösen zu können, 3 1/2 %ige Schuldverschreibungen ausgeben. Die Landesversicherungs-Anstalt in Hannover bewilligte für die Bebauung des gesamten Geländes eine Hypothek von RM 500. 000. Damit waren endlich die Vorbedingungen für die geplante und notwendige umfangreiche Bautätigkeit gegeben.“

Es entstand eine attraktive Siedlung, einzigartig in damaliger Zeit: Eigenheime mit ein oder zwei Wohnungen und einem großen Garten. Die nun 85 Erwerbshäuser am Buchenbrink und im Rodenkamp und die im Jahre 1931 fertiggestellten neun weiteren Häuser in der heutigen Göttinger Straße bildeten die Krönung der Kaufeigenheim-Leistungen der WOBAU.

„Jeder Einwohner hat seine Freude“ hieß es. Für den Vorkämpfer des Sozialen Wohnungsbaugedankens in Alfeld, Carl Benscheidt, muß es eine große Genugtuung gewesen sein, als zu seinem siebzigsten Geburtstag die Hauptstraße des Rodenkamps nach ihm benannt und er später verdienter Ehrenbürger der Stadt wurde. „In Dankbarkeit gedenken wir dieses mutigen, sozial gesinnten Mannes, der sich nichts aus leeren Reden machte, sondern allen Widerständen zum Trotz zupackte, sein Ziel vor Augen.“



Der Rodenkamp: eigenes Haus mit großem Garten

1913: das erste Sechs-Familien-
wohnhaus in der Hildesheimer Straße
(Nr. 9/10). Der Pfeil am Haus bedeutete
in den Jahren der Bombardierungen
während des Zweiten Weltkriegs:
hier Luftschuttkeller (Foto: nach 1939).



Vorbild für sogar eine zweite Gründung in Alfeld

14 Jahre nach Gründung des Gemeinnützigen Bauvereins hatte sich seine Nützlichkeit soweit bewiesen, daß er 1913 Auslöser der Gründung einer weiteren Wohnungsbaugenossenschaft in Alfeld wurde, des *Allgemeinen Bau- und Wohnungsvereins e. G. m. b. H.*, der schon gleich mit 69 Mitgliedern beim Amtsgericht Alfeld eingetragen werden konnte. Hier waren es vor allem der Buchdruckereibesitzer und Zeitungsverleger Paul („Pius“) Dobler* und der Postinspektor Klaus Hesse, die sich mit ganzer Kraft in den Dienst des Vereins stellten. Dieser hatte sich zum Ziel gesetzt, Mehrfamilienhäuser zu bauen und die Wohnungen an Beamte und Angestellte zu vermieten. Aufsichtsratsvorsitzender wurde Bürgermeister Magnus Gerlof.

*Auch „Pius“ Dobler war eine herausragende Alfelder Unternehmer-Persönlichkeit. Als „Zugereister“ gründete er 1890 mit 26 Jahren eine Druckerei und die Alfelder Zeitung. 1912 gründete er eine weitere Druckerei - diesmal in Northeim - und dort die Northeimer Neuesten Nachrichten. Zum Genossenschafts-Prinzip bekannte er sich bereits 1895 als Mitbegründer der Volksbank Alfeld eG.

Während der Gemeinnützige Bauverein, der zum Vorbild diente, Eigenheime baute, verlegte sich der neue Allgemeine Bau- und Wohnungsverein auf die Errichtung von Mietshäusern. Sein erster sichtbarer Erfolg wurde das Haus Hildesheimer Straße 9 und 10. Weitere Bauvorhaben konnten wegen des Ersten Weltkrieges (1914 - 1918) nicht realisiert werden. Aber bald nach Überwindung der Inflation von 1923 wurde durch die Initiative des damaligen Sparkassen-Rendanten und späteren Sparkassendirektors August Bornmann wieder ans Werk gegangen, und es entstanden sechs schöne Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohneinheiten an der Bismarck- und Kaiser-Wilhelm-Straße.

Zweiter Weltkrieg (1939 - 1945) und Währungsverfall setzten jeder weiteren Bautätigkeit beider Vereine erneut ein Halt. Und im Zuge der vielen Gleichschaltungen und Ausschaltungen verfügte der national-sozialistische Staat 1944 gar die Zusammenlegung beider Alfelder Bauvereine zu nur noch einer *Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Alfeld e. G. m. b. H. in Alfeld/Leine*, der WOBAU. Damit beginnt eine neue Geschichte des genossenschaftlichen Bauens in Alfeld - aber erst weit nach Kriegsende und erst nach der Währungsreform von 1948: 1949. Erst dann konnte an eine Neubautätigkeit gedacht werden. Sie hat Carl Benscheidt nicht mehr erlebt; er starb 1947 im hohen Alter von 89 Jahren.

Sechs-Familienwohnhaus
 Bismarckstraße 33 (1927)
 Foto: Ende der 1950er Jahre



Nach 50 erfolgreichen Jahren, 50 weitere erfolgreiche Jahre



1949/1950, der erste Neubau nach dem Zweiten Weltkrieg: der Siebzehn-Familien-wohnblock Hildesheimer Straße 73/Ecke Stiegkamp 12



Ernst Rolke (im Bild mit seiner Frau) gehörte zu den ersten Mietern. Seit 25. März 1950 wohnt er in der Hildesheimer Straße: „Hier fühle ich mich seit Anfang an bis heute wohl“.



Außer Wohnungen wurden bedarfsmäßig Garagen und Läden, in der Hauptsache Lebensmittelgeschäfte, mit geplant und gebaut. Im Bild: Hildesheimer Straße 75/ Ecke Stiegkamp 1/1A (1949/50)



Charlotte Steiger, eine der am längsten bei der WOBau wohnenden Mieterinnen, unter einem von den Mietern selbst gepflanzten Baum (Vorderer Siek).

Als in der Generalversammlung am 20. Dezember 1948 im Hotel „Deutsches Haus Ernst Elbe“ der damalige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Lehrer Wilhelm Krukenberg, etwa 50 anwesende Genossenschaftsmitglieder begrüßen konnte, stand als wichtigster Punkt auf der Tagesordnung: „Ein Bericht über die Neuplanung.“ Allen Schwierigkeiten zum Trotz, denn in Deutschland herrschten noch Hunger und Entbehrung - war man sich klar, daß sofort mit der Neubautätigkeit begonnen werden müsse. Zu den Entbehrungen gehörte fehlender Wohnraum in bedeutendem Ausmaß. 8000 Flüchtlinge und Vertriebene aus dem deutschen Osten hatten auf ihrer Suche nach einer neuen Bleibe bei den nur 7000 Einwohnern Alfelds notdürftig untergebracht werden müssen.

Die ganze Verantwortung der WOBau und ihrer Mitglieder war gefragt. Die Grundlage zum dringenden Beginn der Neubautätigkeit bildeten diese Entscheidungen: 1. die Geschäftsanteile werden um DM 200,- von DM 300,- auf DM 500,- und 2. die Anzahl der Geschäftsanteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, werden von 30 auf 50 erhöht.

Das war der Auftakt für neues baugenossenschaftliches Leben in der Stadt mit einer nunmehr rege einsetzenden Neubautätigkeit. Treibende Kraft war der verdienstvolle WOBau-Vorstand Richard Wessel. - Mit der Jubiläumsfeier zum 50jährigen Bestehen der WOBau Alfeld, die ja eigentlich am 26. November 1949 hätte stattfinden müssen, wurde eigens gewartet, bis der große Neubau des 17-Familien-Wohnhauses an der Hildesheimer Straße/Ecke Stiegkamp fertiggestellt und bezogen war. Es machte sich Optimismus breit: durch Bereitstellung von Bundes- und Landes-Mitteln sollte der Soziale Wohnungsbau weiter angekurbelt werden.

Noch im gleichen Jahre konnte der Oberkreisdirektor ankündigen, daß mit Geldern des Marshall-Planes* in Verbindung mit Soforthilfemitteln für besondere Personengruppen, die in der Industrie tätig waren, im Zusammenwirken von Kreis und Stadt 100 Wohnungseinheiten gebaut werden sollen. Durch seine Initiative war es möglich, die Regierung in Hildesheim davon zu überzeugen, diese 100 Wohnungen restlos in Alfeld zu erstellen. „In Zusammenarbeit besonders mit der Industrie, die für diese Wohnungen zur Rest-Finanzierung Arbeitgeberdarlehen zur Verfügung stellte, war es möglich, Flüchtlingen und Vertriebenen, die in der heimischen Wirtschaft nun produktiv tätig geworden waren, familiengerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bemerkt sei, daß Größe und Ausstattung dieser Wohnungen nach staatlich vorgeschriebenen Gesichtspunkten gebaut werden mußten. Die Marshallplan-Gelder kamen fast einem Geschenk gleich; es handelte sich um zusätzliche Finanzierungsquellen zu supereünstigen Konditionen mit langer Laufzeit.“

*Marshall-Plan: entscheidende Finanzhilfe der USA für das am Boden liegende Europa, benannt nach dem Amerikaner Marshall, der dafür 1953 den Friedensnobelpreis bekam. Diese - auch ERP-Mittel genannte - Hilfe erhielten Großbritannien (4.45 Mrd \$), Frankreich (3.1 Mrd \$), Italien (1.3 Mrd \$), Deutschland West (1.0 Mrd \$), Niederlande (0.785 Mrd \$) und 13 weitere Länder (3.54 Mrd \$). Auch Polen sollte sie zugutekommen, doch lehnte sie ab. Die Zahlungen waren auf vier Jahre mit abnehmender Größe verteilt.

Von 1949 bis 1959

fünzig Häuser mit 314 Wohnungen

Zur Generalversammlung, die 1956 nach dreijähriger Pause in den Kaiserhof einberufen worden war, erschien ein großer Teil der inzwischen 500 Mitglieder. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates konnte Wilhelm Krukenberg die erfreuliche Feststellung treffen, daß seit 1949 insgesamt 315 Wohnungseinheiten in Miet- und Erwerbshäusern von der WOBAU erstellt worden waren. Sieben der Mehrfamilienhäuser waren sogar ohne öffentliche Mittel gebaut worden, „und so kann man wohl behaupten, daß diese Erfolge in einem wahrhaft genossenschaftlichem Geist erzielt wurden!“

Einmütig wurde in der Generalversammlung auf die Ausschüttung einer Dividende verzichtet und erst 1958 wieder in Aussicht gestellt, um zunächst die Rücklagen aufzufüllen. Das Eintrittsgeld in die Genossenschaft wurde auf jetzt DM 20 und der monatliche Mindestbeitrag für den Geschäftsanteil von DM 10 auf DM 20 erhöht. Der Höchstbetrag für Anleihen wurde von drei auf fünf Millionen DM festgesetzt.

An ihrem 60. Geburtstag konnte die WOBAU mit Stolz feststellen: „Der Tatkraft und Unternehmungsfreude der Mitglieder und des Vorstandes ist es zu verdanken, daß viele Hunderte von Flüchtlingen, Vertriebenen, Evakuierten und alteingesessenen Alfeldern eine neue Wohnung bekommen haben. Wenn wir uns vor Augen halten, daß ein Mangel an Wohnraum keineswegs erst seit dem letzten Kriege besteht und wir auch heute (1959) trotz umfangreicher Neubauten der Wohnungsnot noch keineswegs Herr geworden sind, können wir nur hoffen, daß es der Wohnungsbaugenossenschaft weiterhin gelingt, zum Wohle des Menschen und besonders des wirtschaftlich schwachgestellten Menschen, der sich ohne fremde Hilfe aus seiner Notlage nicht befreien kann, ausreichenden, gesunden und preiswerten Wohnraum zu schaffen.“ Das bisherige Ergebnis spricht denn auch für sich! Von 1949 bis 1959 wurden 314 Neubauwohnungen in 50 Mehrfamilienhäusern errichtet. - Neben dem Mietwohnungsbau widmete sich die WOBAU dem Erwerbs-Hausbau, und mit dem Bau von Eigentums-Wohnungen hatte sie für Stadt und Kreis Alfeld sogar etwas ganz Neues geschaffen.

Angeichts der großartigen Leistung ist es heute kaum mehr vorstellbar, daß sämtliche Verwaltungsarbeiten bis 1950 ehren- und nebenamtlich geleistet und erst danach ein bis zwei hauptamtliche Arbeitskräfte mit ihnen betraut wurden. 1952 öffnete die Genossenschaft ihre erste offizielle Geschäftsstelle (in der Kaiser-Wilhelm-Straße 9, ab 1963 in der Kaiser-Wilhelm-Straße 28, ab 1973 im Finkenweg 1); bis dahin waren alle Verwaltungsarbeiten nebenamtlich in Privatwohnungen verrichtet worden, zuletzt in der Bismarckstraße.



Großartige Leistungen der WOBAU in den 1950er Jahren (hier: Robert-Linnarz-Straße)



WOBAU-Erwerbshäuser (Kaufeigenheime), erbaut 1955-1957: elf Einfamilien-Reihen Häuser an der Robert-Linnarz-Straße und am Eimser Weg



Die Bismarckstraße mit den ersten WOBAU-Häusern (im Vordergrund die Bismarck-Schule)

*„In wohnungstechnischer Hinsicht in ihrer Qualität
vorbildlich und richtungsweisend für das Stadtbild“*

Im Resümee des Jubiläumsberichts zum Sechzigsten ist auch ein Bekenntnis zu Alfeld formuliert, obwohl die Stadt es der Genossenschaft - besonders in den Anfangsjahren - nicht gerade leichtgemacht hatte: Es wird „versichert, daß die noch zu erstellenden Wohnungsbauten in wohnungstechnischer Hinsicht in ihrer Qualität nach vorbildlich und richtungsweisend für das Stadtbild sein sollen und die Gestaltung so vorgenommen werden soll, daß sich unsere Neubauten in unsere schöne Umgebung einfügen und zu Stätten einer gepflegten Wohnkultur für weite soziale Schichten werden.“

Den Worten folgten Taten: im Jubiläumsjahr 1959 war mit dem Bauvorhaben „Am Sindelberg“ (Gebr.-Woge-Straße und Carl-Heise-Straße) begonnen worden; am Jahresende standen die ersten Häuser. „Das gesamte Objekt erfordert bei vorsichtiger Schätzung voraussichtlich einen Kostenaufwand von rd. 1,3 Millionen DM.“ - 1960 konnte es erfolgreich abgeschlossen werden und umfaßte acht Doppelhäuser mit je vier Wohnungen sowie zwei Einfamilienhäuser mit je einer Wohnung. Bei den Häusern handelte es sich um Erwerbshäuser.

Der Schwerpunkt der Neubauten nach der Währungsreform 1948 bis 1959 lag in den Gebieten Hildesheimer Straße, Vorderer Siek, Kaiser-Wilhelm-Straße, Ravenstraße und Robert-Linnarz-Straße.

Es war auch immer sonst gebaut worden, wo ein Baugrundstück erworben werden konnte, das die Errichtung eines Miethauses zuließ, z. B. an der Föhrster, der Winzenburger und der Schillerstraße. „Leider ist es der Stadt Alfeld nicht gelungen, obwohl andere Städte hierfür beispielgebend sind, für den Sozialen Wohnungsbau ein Gelände zur Verfügung zu stellen, das es ermöglichte, auf Jahre hinaus je nach Wohnungsbedarf und nach zur Verfü-



WOBAU-Bebauung Am Sindelberg

gung stehenden Geldmitteln bebaut zu werden, wie es z. B. den Gründern der Wohnungsbaugenossenschaft seinerzeit gelang, als Siedlungs- und Bebauungsgelände den Rodenkamp zu erwerben.“

Über die Situation am Kapitalmarkt berichtet die WOBAU-Chronik von 1959:

„Zur Rentabilität ist zu sagen, daß die Voraussetzungen und Bedingungen, unter denen sich die Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaues in der Bundesrepublik im Jahre 1958/59 vollzog, günstiger waren als in allen vorausgegangenen Jahren seit der Währungsreform (1948). Das gilt in erster Linie für die Versorgung mit erst- und zweitstelligen Hypotheken. Zunehmende Spartätigkeit und anhaltende Flüssigkeit am Geldmarkt haben dazu geführt, daß Beträge größeren Umfanges in langfristigen Mitteln, in Sonderheit in Pfandbriefen, angelegt wurden. Hierdurch breiten sich die Möglichkeiten der Pfandbriefinstitute für die Hergabe neuer Hypotheken immer mehr aus.

Das Ereignis also war, daß die Versorgung des Sozialen Wohnungsbaues mit Hypotheken vom Markt in den Jahren 1958/59 mengenmäßig durchaus befriedigend gewesen ist. Wohnungspolitisch gesehen noch entscheidender war, daß die wachsende Ergiebigkeit des Kapitalmarktes mit einer Senkung des Kapitalzinses parallel ging. Während im Jahre 1957 für erst-stellige Hypotheken noch 8 1/2 % p. a. gezahlt werden mußte, ist z. Zt. der Hypothekenzins auf ca. 5,5 % p. a. gesunken.

Zwei Umstände führten zwangsläufig dazu, daß die Sorge um die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes in den vergangenen fünf bis sechs Jahren immer mehr in den Vordergrund trat. Einerseits waren es die ständig steigende Bau-, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, andererseits das starre Festhalten an den Richtsatzmieten des ersten Wohnungsbaugesetzes. Die immer noch anhaltenden Lohnerhöhungen wirken sich besonders ungünstig auf die Instandhaltungskosten aus, so daß es kaum noch möglich sein wird - insbesondere bei dem Althausbesitz, den Betrag von DM 2 pro qm Nutzungsfläche zu halten. Es wird also eine Erhöhung der Nutzungsgebühr für ältere Wohnungen für die Zukunft unausbleiblich sein, wenn nicht zwangsläufig beim Altbau allmählich eine völlige Unrentabilität eintreten soll.“

Die „Sturm- und Drangzeit“ der fünfziger Jahre hatte ganz im Zeichen gestanden, die schlimmsten Wunden des Zweiten Weltkrieges, der 1945 zu Ende gegangen war, zu heilen - dem aufgestauten alten und dem neuen Bedarf nach allen Möglichkeiten zu begegnen. Der WOBAU gelang dies unter großer Kraftanstrengung in hervorragender Weise. Aber noch nicht alles war geschafft; groß blieben Pläne und Tatendrang - doch endlich in normaleren Zeiten. Die Wirtschaft florierte, es wurde verdient, die Stimmung stimmte. Der Zeiger zeigte nach oben; die genossenschaftliche Arbeit hatte ein positives Umfeld.



Bebauung der Robert-Linnarz-Straße durch die WOBAU (im Vordergrund das Finanzamt an der Ravenstraße)



1959, Jubiläumsfoto in der Zeitung (der Rodenkamp)



Vorderer Siek 4-8



Kaiser-Wilhelm-Straße 15/15A

Neubau-Schwung bis in die 60er Jahre

Die Fördermittel versiegen. Bestandpflege, Modernisierungen und Fremdbau-Betreuungen treten in den Vordergrund



1968, Am Sindelberg 28/28A: zwei neue WOBAU-Häuser mit 21 Wohneinheiten



1969, Karl-Krösche-Str. 2/4: zwei neue WOBAU-Häuser mit 25 Wohn-Einheiten



Fremdhaus-Betreuung (hier: Rudolf-Meyer-Straße) als typisches Beispiel für die Dienstleistungen der WOBAU gegenüber Dritten (technische Bau-Betreuung)



Ravenhaus, Ständehausstraße 4/4A

In den sechziger Jahren, im siebten Jahrzehnt des Bestehens der WOBAU Alfeld, kamen 13 neue Häuser mit 95 Wohneinheiten dazu - als größte Projekte zwei Häuser mit 21 Wohneinheiten 1968 (Am Sindelberg 28/28A) und zwei Häuser mit 25 Wohneinheiten 1969 (Karl-Krösche-Straße 2/4). In diese Zeit fällt auch eine andere herausragende Verbesserung der Versorgungsstruktur Alfelds: 1964 wurde das neue Krankenhaus eingeweiht.

Seit der Teilung Deutschlands 1949 hatte es sich gezeigt, daß die Bundesrepublik (damals nur der Westteil Deutschlands) das bessere Los gezogen hatte: die Freie Soziale Marktwirtschaft bewies ihre Überlegenheit gegenüber kommunistischer Staatsplanwirtschaft in der ostdeutschen DDR. Doch lehrte die erste Rezession 1967, daß auch im Westen die Bäume nicht in den Himmel wachsen. Die Neubau-Aktivitäten der WOBAU Alfeld wurden verhaltener - wohl auch, weil mit den zu Ende gehenden Sechzigern der vordringliche Bedarf gesättigt war. Dies spiegelt sich in der WOBAU-Neubaubilanz von nur vier Mietshäusern mit 18 Wohneinheiten und dem Büro der Geschäftsstelle in den siebziger Jahren (in dieses Jahrzehnt fällt übrigens die Verwaltungs- und Gebietsreform, die die Eingliederung von 15 Nachbargemeinden nach Alfeld brachte) und noch deutlicher in den achtziger Jahren mit gerade zwei Häusern und 12 Wohneinheiten. Es gab nun sogar einen Überbesatz von Wohnungen mit Leerständen. Die WOBAU Alfeld, dessen langjähriger hauptamtlicher Vorstand Heinz Müller auch Architekt war, reagierte darauf flexibel und verstärkte ihre Dienstleistungen für andere; Erfahrung und Erfolge in der technischen und wirtschaftlichen Fremdbau-Betreuung hatte sie bereits. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: 103 Häuser mit 157 Wohnungen und 125 Garagen.

Bei der WOBAU Alfeld selbst hatte schon seit den siebziger Jahren die Bestandserhaltung Vorrang. Noch mehr als die Einschränkung der Fördermittel bremsen die geradezu explosionsartig gestiegenen Preise im Bauhandwerk jeden Gedanken an Neubauten. Sie hätten zu Kostenmieten geführt, die für Genossenschaftsmitglieder nicht mehr angemessen und für die meisten auch nicht tragbar gewesen wären, da eine Subventionierung mit öffentlichen Mitteln kaum noch erfolgte.

Die 1980er Jahre hatten es in sich, brachten sie doch auch in anderer und leider nachhaltiger Weise Zäsuren. Bundesweit begann sich ein demographischer Knick abzuzeichnen: die Bevölkerung wird älter und ihre Zahl nimmt ab. Nicht nur das bekommt Alfeld mit zu spüren, auch gibt es die ersten

Anzeichen wirtschaftlicher Einbrüche in der Stadt, die doch in den siebziger Jahren mit ihrer Entwicklung zum High-Tech-Standort einen großen Schritt hatte nach vorn machen können, der sich noch heute fortsetzt. Eine Hochglanzpolitur erfuhr die „Perle des Leine-Berglandes“ dennoch in dieser Zeit - nachträglich gesehen sogar als letzte Chance: die Realisierung des langgehegten Planes der Stadtväter, den Verkehr aus der Stadt zu bekommen durch die Fertigstellung der Nordtangente 1986 und die nun möglich gewordene Verwirklichung der Fußgängerzone (1987 bis 1992 in fünf Baustufen). Beides eine Investition für die Zukunft.

1988 beschloß die Bundesregierung, das „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ zum 31. 12. 1989 ganz abzuschaffen! Dies bedeutete: ab 1. 1. 1990 wurden auch gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften steuerpflichtig; sie waren fortan nicht weiter freigestellt. Das war für Wohnungsunternehmen, die einen Förderauftrag zu erfüllen haben, ein Tiefschlag. Er verlangte völliges Umdenken und eine neue Geschäftsstrategie, bedeutete doch der herbe Einschnitt einen erheblichen Wandel des Wohnungsmarktes generell.

Die WOBAU Alfeld hat es schaffen können, die Problemlage durch richtige Einschätzungen und kluge Vorausschau gut zu meistern. Ihr klügster Ratgeber blieben das Prinzip Solidität und die Treue zum Förderauftrag. Die WOBAU erkannte, daß zwar ein Gesetz aufgehoben worden, nicht aber die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit gestorben war. Das neue Steuerreformgesetz schonte Vermietungsgenossenschaften - nur sie. Als solche waren genossenschaftliche Unternehmen anerkannt, deren Einnahmen zu mindestens 90% aus der Vermietung von Wohnungen und deren Folgeeinrichtungen an Mitglieder resultierten.

Logische Konsequenz war die Neufassung der Satzung; sie wurde von den Mitgliedern der WOBAU per 1. Januar 1991 beschlossen. Es wurde erklärt: „Als Vermietungsgenossenschaft werden wir uns auch in Zukunft unseren bisherigen sozialpolitischen Zielen verpflichtet fühlen. Wir werden uns auch weiter so gemeinnützig verhalten, wie es unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich sinnvollen Unternehmenspolitik machbar ist.“ Investiert wurde nun noch vermehrter in Instandhaltungen und Modernisierungen.



Die Neubau-Leistungen von 1899 - 1999

Art	Häuser	Wohnungen
Mietwohnungen	82	533*
Erwerbshäuser (Kaufeigenheime)	205**	349
sonstige ver- äußerte Objekte	3	5
gesamt	290	887
Gewerbliche Objekte:		7
Garagen		242
Einstellplätze		44

* WOBAU-Wohnungsbestand 1999,
 darin enthalten Erwerb von der Stadt Alfeld 1998:
 4 Häuser mit 21 Wohnungen

** davon 50 mit 65 WE wirtschaftlich betreut

Der Mietwohnungsbau nach Baujahren

Baujahre	Häuser	Wohnungen
1899 - 1939	7	42
1940 - 1949	-	-
1950 - 1959	49	310
1960 - 1999	22	160
1998 Kauf	4	21
gesamt	82	533

Die Erwerbshäuser, Kaufeigenheime und Betreuungen* nach Baujahren

Baujahre	Häuser	Wohnungen
1899 - 1939	85	170
1940 - 1949	-	-
1950 - 1959	20	27
1960 - 1987	53	92
1984 - 1991**	50	65
gesamt	208	354

Garagen: 125, gewerbliche Objekte: 3

* Fremde Bauherren nutzten das Know-how
 und die fachliche Qualifikation der WOBAU bei
 der Errichtung ihrer eigenen Häuser.

** nur wirtschaftlich betreut

1993/94, Karl-Krösche-Straße 1-5:
 drei neue WOBAU-Häuser mit
 27 Wohneinheiten

Die WOBAU investiert nachhaltig in Instandhaltung und Erneuerung



In den ersten fünfzig Jahren ihres Bestehens wurden alle Verwaltungsarbeiten der WOBAU nebenamtlich in Privatwohnungen verrichtet, zuletzt in der Bismarckstraße. 1952 eröffnete die Genossenschaft ihre erste offizielle Geschäftsstelle (Kaiser-Wilhelm-Straße 9, ab 1963 Kaiser-Wilhelm-Straße 28). Seit 1973 hat die WOBAU Alfeld ihren Sitz im Finkenweg 2. Die Aufnahmen entstanden mit allen Mitarbeitern, dem Vorstand und Aufsichtsrat vor diesem Hause im Jubiläumsjahr 1999.

Unteres linkes Bild v.l.n.r.:
Aufsichtsrat und Vorstand im Jubiläumsjahr
Erhard Hübner, Dr. Christof Toetzke,
Günther Geldmacher, Norbert Wolf,
Heinz Müller, Helmut Hentzschel,
Günter Kriescher, Regina Kirchberg

Unteres rechtes Bild v.l.n.r.:
Unser Team
Margit Ulrich, Angelika Baxmann,
Günther Geldmacher, Liane Felsmann

Durch Wanderungs-Bewegungen innerhalb des seit 1990 wieder vereinten Deutschlands und den Zustrom von deutschstämmigen Aussiedlern aus Osteuropa wurde die staatliche Wohnungsbauförderung noch einmal kurzzeitig belebt und damit auch der Mietwohnungs-Neubau. In den Jahren 1993/94 errichtete die WOBAU Alfeld drei neue Häuser (Karl-Krösche-Straße 1, 3, 5) mit 27 Wohneinheiten, zehn Garagen und 18 Pkw-Einstellplätzen zu einem Aufwand von knapp 5,8 Millionen DM.

Von 1960 bis zum Jubiläumsjahr 1999 wuchs der gesunde WOBAU-Immobilienbestand um 26 Mietshäuser (einschließlich vier von der Stadt erworbenen Häusern) mit 181 Wohneinheiten - davon acht Dachwohnungen. Die Neubauaktivitäten lagen in diesen vierzig Jahren in der Karl-Krösche-Straße, Am Sindelberg, in der Robert-Linnarz-Straße, Bismarckstraße, Am Hörsumer Tor, in der Berliner Straße, im Hinsiekweg, in der Carl-Heise-Straße, Rektor-Falke-Straße, Ständehausstraße (Ravenhaus) und natürlich im Finkenweg mit der symbolträchtigen Nummer 1 (die später in die heutige Nr. 2 geändert wurde), dem Sitz der WOBAU Alfeld. Hatte die Zahl der Garagen 1959 noch ganze vier betragen, sind es heute 110 - Abbild des erreichten Lebensstandards, der einmal bescheiden begann: 1951 betrugen die Lebenshaltungskosten für eine vierköpfige Familie 150 DM (im Westen wie im Osten Deutschlands übrigens); 1956 erreichte das durchschnittliche bundesdeutsche Monatsgehalt 377 DM, ein Kubikmeter Neubau kostete 56 DM, und auf 16 Einwohner kam ein Kraftfahrzeug (aus der Statistik der Großstadt Hannover).



Eine Besonderheit in der Geschichte der WOBAU mit herausgehobener sozialer Komponente war der Umbau des 1856 errichteten Ravenhauses in der Ständehausstraße 4/4a. Der Umbau-Aufwand für die beiden Häuser betrug knapp 1,4 Millionen DM. Es entstanden zehn Altenwohnungen, eine Hausmeister- und eine frei finanzierte Wohnung. Das Gelände ist der Genossenschaft von der Stadt auf dem Erbbaurecht überlassen. Die Anlage konnte 1983 nach einjähriger Bautätigkeit in Anwesenheit des niedersächsischen Sozialministers ihrer Bestimmung übergeben werden.

Die letzten Jahrzehnte des zwanzigsten Jahrhunderts waren für die WOBAU Alfeld erklärmaßen starke Jahre der Bestandspflege und Modernisierung. Die WOBAU investierte nachhaltig in Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an und in ihren Gebäuden. Auch begegnete sie gewachsenen Ansprüchen; in fast allen ihren Häusern wurden Gas-Etagenheizungen, Warmwasserversorgung, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Das verschlang viel Geld. Immer blieb es aber bei der kostendeckenden Miete; denn Profitstreben widerspricht gemeinnützig orientiertem genossenschaftlichen Denken und Handeln. Kostendeckung hieß immer aber auch verantwortungsbewußte Rücklagenpolitik im Sinne einer klugen Vorsorge für die Zukunft.

Die stolze Bilanz nach zehn Jahrzehnten Vision, persönlichem Engagement und Tatkraft:
 die WOBAU hat Vorzeigbares geleistet, das aus dem Stadtbild Alfelds nicht mehr fortzudenken ist.

Vorstand und Aufsichtsrat resümieren nach hundert Jahren „erfolgreichen Miteinanders und zähen Wollens“ mit einigem Stolz, nicht eine staatliche Einrichtung, sondern „ein Zusammenschluß von Menschen zu sein, die ihre Wohnungsnot unter Einschaltung von Selbsthilfe in Gemeinschaft einer Genossenschaft bewältigt haben bzw. bewältigen wollen“.

Die Genossenschaftsidee ist weiter lebendig, hat nach wie vor ihre Berechtigung. Mitglied einer Genossenschaft zu sein, bedeutet mehr, als nur Mieter zu sein. Als Miteigentümer gehört man ganz dazu, hat den gleichen Rang wie alle anderen, kann mitreden. Vor Überraschungen darf man sich sicher fühlen; schließlich bedeutet die Mitgliedschaft Vertrauen gegen Vertrauen. Und das wird kontrolliert. Bester Beweis für das Plus einer Genossenschaft ist als Miete die nachprüfbare Nutzungsgebühr. Und auch das ist ein Gütesiegel für die WOBAU: Ob Mitglied oder nicht Mitglied - die WOBAU ist ein qualifizierter und fachlich besonders versierter, solider Dienstleister in Sachen Bau-Betreuung. Außer Solidität, Sicherheit und Wirtschaftskraft gibt es also noch ein anderes großes WOBAU-Kapital: die Erfahrung!





Investitionen für die Menschlichkeit

Die WOBAU Alfeld hat ein menschlichen Gesicht. Und: die WOBAU Alfeld ist ein Unternehmen mit großer Wirtschaftskraft. Dies ist kein Gegensatz, sondern eine Voraussetzung. Gerade wegen des menschlichen Gesichts wird Wirtschaftskraft gebraucht. Die WOBAU Alfeld ist ganz für Ihre Mieter da. Über 500 Wohnungen in Schuß zu halten, ist eine beachtliche Größenordnung der Selbstverpflichtung zu Instandhaltung und Modernisierung. Hier wird auch eine weitere Qualifikation sichtbar: die fachliche. Die WOBAU Alfeld hat ein großes Erfahrungspotential, das sie durch Praxis ständig erneuert.

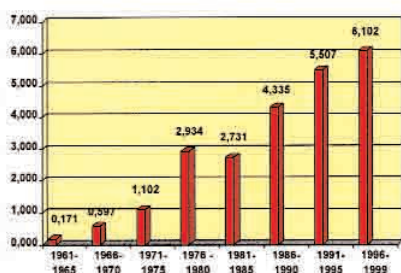


Modernisierungen und Instandhaltungen sind ein engagiertes Anliegen der WOBAU



1961	29.552,- DM	lt. Geschäftsbericht sehr sparsame Verwaltung
1962	32.975,- DM	nur dringende Reparaturen
1963	17.266,- DM	nur dringende Reparaturen
1964	40.309,- DM	
1965	51.000,- DM	
1966	84.658,- DM	beginnende Modernisierungstätigkeiten für Altbwohnungen
1967	80.000,- DM	
1968	148.000,- DM	Umstellung von Kohle- auf Gas- und Oelheizungen
1969	100.000,- DM	Einbau von Fenstern
1970	184.000,- DM	Fenster
1971	224.000,- DM	Erhaltung der Altbauwohnungen
1972	170.000,- DM	Erhaltung
1973	115.000,- DM 98.000,- DM	Renovierung von Treppenhäusern Modernisierung/Warmwasser Gas-Etagenheizungen
1974	172.000,- DM 30.000,- DM	Instandhaltung Modernisierung
1975	197.000,- DM 96.000,- DM	laufende Reparaturen Gasetagenheizungen, Verfliesungen von Bädern,
1976	251.000,- DM 276.000,- DM	Treppenhäuser, Fassadenanstriche, Elektroinstallationen Verfliesungen, Einbau von Iso-Fenstern
1977	204.000,- DM 312.000,- DM	Modernisierung: Iso-Fenster Instandhaltung: Fassaden/Fensteranstriche, Treppenhäuser
1978	100.000,- DM 275.000,- DM	Modernisierung: Gasetagenheizungen, Verfliesungen Instandhaltung: Fassaden/Fensteranstriche, Treppenhäuser
1979	285.000,- DM 273.000,- DM	Modernisierung: Gasetagenheizungen, Verfliesungen Instandhaltung: Fassaden/Fensteranstriche, Treppenhäuser
1980	583.000,- DM 375.000,- DM	Modernisierung: Iso Fenster für 70 WE Instandhaltung: Fassaden/Fensteranstriche, Treppenhäuser
1981	45.000,- DM 277.000,- DM	Modernisierung Instandhaltung

Modernisierung-und Instandhaltung von 1961-1999 in Mio. DM



1982	64.000,- DM 255.000,- DM	Modernisierung: Gasetagenheizungen Nur laufende Reparaturen
1983	390.000,- DM 334.000,- DM	Modernisierung: Iso Fenster, Heizungen Instandhaltung: laufende Reparaturen
1984	390.000,- DM 100.000,- DM	Modernisierung: Iso Fenster, Bädermodernisierungen Instandhaltung: lfd. Reparaturen, Elektro, Treppenhäuser
1985	324.000,- DM 552.000,- DM	Modernisierung: Einbau von Bädern, Gas-Etagenheizungen Instandhaltung: Fassaden/Fensteranstriche
1986	354.000,- DM 446.000,- DM	Modernisierung: Einbau von Bädern, Gasetagenheizungen, Fenster Instandhaltung: Betonsanierung
1987	140.000,- DM 537.000,- DM	Modernisierung Instandhaltung
1988	360.000,- DM 388.000,- DM	Modernisierung Instandhaltung
1989	493.000,- DM 679.000,- DM	Modernisierung: Einbau von Bädern, Gasetagenheizungen, Fenster Instandhaltung: Erneuerung Gasleitungen, Fassadenanstriche
1990	273.000,- DM 645.000,- DM	Modernisierung: Einbau von Bädern, Gasetagenheizungen, Fenster Instandhaltung: Erneuerung Gasleitungen, Fassadenanstriche
1991	131.000,- DM 816.000,- DM	Modernisierung: Einbau von Bädern, Gasetagenheizungen, Fenster Instandhaltung: Erneuerung Gasleitungen, Fassadenanstriche, Schornsteinköpfe
1992	1.100.000,- DM	Modernisierung/Instandhaltung
1993	1.062.000,- DM	Modernisierung/Instandhaltung
1994	1.062.000,- DM	Modernisierung/Instandhaltung: Wärmedämmung Ravenstr. 21, sonst wie vor
1995	1.336.000,- DM	Modernisierung/Instandhaltung: wie vor
1996	1.600.000,- DM	Modernisierung/Instandhaltung: Wärmedämmung Winzenburgerstr.
1997	1.125.000,- DM	Modernisierung/Instandhaltung: komplette Wohnungsmodernisierungen
1998	1.277.000,- DM	Modernisierung/Instandhaltung: komplette Wohnungsmodernisierungen
1999	2.100.000,- DM	geplante Modernisierung/Instandhaltung

Zu dieser Aufstellung

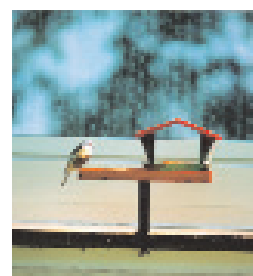
Nach Überwindung der größten Wohnungsnot kann die WOBAU in den 1960er Jahren mit der systematischen Pflege und Modernisierung ihres inzwischen bedeutenden Wohnungsbestandes beginnen. Es sind zunächst geringe Aufwendungen, weil die meisten Mietshäuser erst in den letzten Jahren gebaut worden sind und Vorrang weiterhin die Neubautätigkeit hat.

Ende der 1960er, in den 70er und 80er Jahren werden die Aufwendungen deutlich größer. Vorrangige Themen sind Heizung, Warmwasserversorgung, Fenster, Treppenhäuser und sonstige Modernisierungen wie das Verfliesen von Bädern.

Schon 1980 streifen die Investitionen für Modernisierungen und Instandhaltungen zum erstenmal die Millionengrenze, 1989 überschreiten sie sie und 1999 haben sie die Zwei-Millionengrenze übersprungen.

Neu hinzugekommene Schwerpunkte sind die Wärmedämmung, die Erneuerung des Wohnumfeldes und Komfort-Verbesserungen wie Gegensprechanlagen, Zuwegungen und Außenanlagen.

*Genossenschaftliches Wohnen
hat ein menschliches Gesicht*





Das bietet die WOBAU Alfeld

- Ein gepflegtes Wohnungsangebot in schönen Lagen
- Mietsicherheit
- Günstiger Mietpreis als nachprüfbare Nutzungsgebühr (höchstens die Kostenmiete)
- Mitsprache



Die WOBAU hat eine demokratische Struktur



Geschätzt in einer gut funktionierenden Genossenschaft ist das Ehrenamt. Günter Mildner auf dem Kinderspielplatz. Als gewählter Vertrauensmann in seinem Hause liegt ihm für „seine“ Genossenschaft alles am Herzen. Familie Mildner wohnt seit 1955 in der Ravenstraße 18.

Die WOBAU Alfeld hat zwei Gründervereine: den Gemeinnützigen Bauverein Alfeld e.G.m.b.H. von 1899 und den Allgemeinen Bau- und Wohnungsverein e.G.m.b.H. Alfeld von 1913. Die großartige Idee ihrer Gründer hat auch nach hundert Jahren nichts von ihrer Aktualität und Lebensnähe verloren.

Eine Genossenschaft - so auch die WOBAU Alfeld eG - ist nach gesetzlicher Vorschrift demokratisch strukturiert. Ihre Organe sind das Mitglied, die Mitgliederversammlung, der Aufsichtsrat – gewählt von den Mitgliedern, der Vorstand, angestellt und kontrolliert vom Aufsichtsrat. Jede Genossenschaft ist Pflichtmitglied eines Prüfungsverbandes, der jährlich die gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfung durchführt. Damit sind die Mitglieder neben ihren internen Mitwirkungs- und Kontrollrechten zusätzlich abgesichert.

Mitglied einer Genossenschaft zu sein, bedeutet mehr, als nur Mieter zu sein. In einer anonymen modernen Zeit finden die Mitglieder nicht nur in der Hausgemeinschaft, sondern auch bei Zusammenkünften und noch enger bei ehrenamtlicher Mitarbeit Gelegenheit zur Begegnung, zum Erfahrungsaustausch und zu persönlicher Erörterung von Anliegen – zu einem lebendigen Miteinander.

Hinter Zahlen stehen Menschen

Im Aufsichtsrat der WOBAU engagierten sich immer honorare Alfelder Bürger - Kaufleute, Lehrer, Rechtsanwälte, Stadtdirektoren. Im Vorstand wirkten kraftvolle Persönlichkeiten. Herausgehobene Leistungen waren die ersten 85 Erwerbshäuser am Beginn des 20. Jahrhunderts durch Carl Benscheidt, die ersten Mietshäuser in den 1920er Jahren durch Pius Dobler, der große Kraftakt von Richard Wessel in den 1950er Jahren bis in die 1960er Jahre mit 49 Miethäusern (310 Wohnungen) und 20 Kaufeigenheimen (27 Wohnungen), die Jahre von Heinz Müller ab 1967 mit 22 Mietshäusern (160 Wohnungen), 103 Fremdbau-Betreuungen (157 Wohnungen), systematischen Modernisierungen und Instandhaltungen.

Herausragende Persönlichkeiten und Bewegungen in der hundertjährigen Unternehmensgeschichte



Carl Benscheidt sen. (Vorstand von 1899 bis 1944 im Vorgängerverein „Gemeinnützigen Bauverein“ und von 1944 bis 1947 nach Verschmelzung mit dem „Allgemeinen Bau- und Wohnungsverein“ zur heutigen WOBAU)



Paul („Pius“) Dobler (Vorstand im Vorgängerverein „Allgemeinen Bau- und Wohnungsverein“ seit seiner Gründung 1913 bis 1925)



Fritz Warnecke (rechts, Vorstand von 1936 bis 1978), Ludwig Happe (Mitte, Aufsichtsratsvorsitzender 1968-1979, Vorstand 1979-1991), Heinrich Kayser (links, Vorstand 1963-1978)



Ein Beispiel für schönes Wohnen in Alfeld an der Leine: die Wohnlage der WOBau am Südhang des Sindelberges. Die über 500 WOBau-Wohnungen verteilen sich auf das ganze Stadtgebiet.

Aufsichtsratsvorsitzende der WOBau Alfeld i. V. 1941

Datum	Name	Beruf
07/1944-10/1945	Josef Evertz	Modellmeister
10/1945-05/1945	Gustav Schuppmann	Kaufmann
05/1948-01/1958	Wilhelm Krukenberg	Lehrer
01/1958-05/1968	Martin Seellinger	Berufsschuldirektor
05/1968-03/1979	Ludwig Happe	Rechtsanwalt u. Notar
ab 03/1979	Dr. Christof Toetzke	Stadtdirektor

Vorsitzende der WOBau Alfeld i. V. 1941

Datum	Name	Beruf
07/1944-08/1947	Carl Benscheldt d. Ä.	Fabrikant
07/1944-12/1978	Fritz Warnecke	Kaufmann
07/1944-05/1963	Richard Wessel	* Geschäftsführer
09/1947-06/1953	Gustav Schuppmann	Kaufmann
06/1953-11/1962	Carl Benscheldt d. I.	Fabrikant
11/1962-12/1966	Karl Förster	Stadtkämmerer a. D.
11/1963-12/1978	Heinrich Kayser	Justizamtmann a. D.
01/1967-07/1996	Heinz Müller	* Dipl.-Ing. Architekt
01/1979-07/1991	Ludwig Happe	Rechtsanwalt u. Notar
07/1991-06/1996	Dr. Hans Joachim Meyer	Studiendirektor a. D.
10/1994-01/1995	Günter Kriescher	Kaufmann
ab 08/1996	Heinz Müller	Dipl.-Ing. Architekt
ab 07/1996	Günther Geldmacher	* Dipl.-Ing. Bauingenieur

* hauptamtlich



Richard Wessel (Vorstand von 1941 bis 1963), Dr. Hans-Joachim Meyer (Vorstand 1991-1996), Dipl.-Ing., Architekt Heinz Müller (Vorstand seit 1967), Dipl.-Ing. Günther Geldmacher (Vorstand seit 1996), Dr. Christof Toetzke (Aufsichtsratsvorsitzender seit 1979)



In Alfeld läßt es sich leben

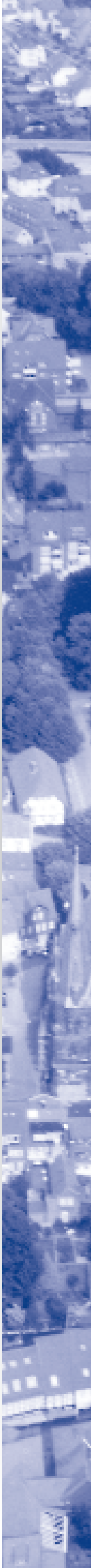
Alfeld ist eine lebendige Kleinstadt im Süden Hannovers - 28 Bahnminuten von der Landeshauptstadt entfernt. Hier gibt es alles, was man sich zum Leben wünscht: moderne Einrichtungen und Industrien, Schulen, ein Krankenhaus, Handwerksbetriebe, eine Fußgängerzone für den Einkaufsbummel, kulturelle und sportliche Angebote. Zu Füßen der Sieben Berge durchfließt die Leine ein liebliches Tal mit vielen Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten. Und ein ganz großes Plus ist günstiges Wohnen.

Alfeld hat eine Wohnungsbaugenossenschaft mit dem beachtlichen Bestand von über 500 Wohnungen.

Was bedeutet genossenschaftliches Wohnen? Es ist mit zwei Worten gesagt: sicher und sozial. Sicher heißt, daß man in seiner Wohnung alt werden darf, wenn man dies möchte. Und unter sozial ist ganz handfest zu verstehen: es wird nicht irgendeine beliebige Miete verlangt, sondern eine nachprüfbare Nutzungsgebühr - höchstens also die Kostenmiete. Die WOBAU Alfeld fügt noch ein drittes Wort hinzu: attraktiv. Damit ist gemeint, daß sie ein Auge darauf hält, daß die Wohnungen den Zeitansprüchen gerecht werden, daß an ihnen etwas getan wird - innen wie außen. Attraktiv meint aber noch ein weiteres: nur in einer Genossenschaft hat man ein Mitspracherecht; eine Genossenschaft gehört nicht einem, sondern allen. Damit sind wir wieder bei sicher und sozial und ganz betont auch bei attraktiv.

Wer Alfeld sagt, meint immer auch die WOBAU Alfeld. 1899 gegründet, hat die WOBAU nicht nur die Geschichte Alfelds das ganze 20. Jahrhundert hindurch mitdurchlebt, sie hat sie auch maßgeblich mitgestaltet. Alfeld und WOBAU sind untrennbar. Alfeld hat der WOBAU einen soliden Wohnungsbestand zu sozialverträglichen Mieten in guten Lagen zu verdanken!

Die WOBAU Alfeld ist auch in anderer Weise ein Aushängeschild für die Stadt. Alfeld war immer modern und weltoffen. Und dazu gehört, daß hier das erste gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Regierungsbezirk entstand. Das Ergebnis kann sich nicht nur sehen, sondern bewohnen lassen.





© **Wohnungsbaugenossenschaft**
Alfeld eG, 1999

Redaktionelle Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Heinz Müller,
Vorstandsmitglied

Beratung:

Dipl.-Ing. Günther Geldmacher,
v.i.S.d.P. als Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

Dr. Christof Toetzke,
Aufsichtsratsvorsitzender

Textarbeiten / Gesamtreaktion:

Friedrich Oehler

Wegen der Fülle interessanter geschichtlicher Einzelheiten und der Unmittelbarkeit ihrer Schilderung wurden (bis 1959) Inhalte und zum Teil Original-Passagen (diese aber überarbeitet und ergänzt) aus der Jubiläumsschrift zum 60jährigen Bestehen der WOBAU Alfeld übernommen, herausgegeben damals vom Geschäftsführenden Vorstandsmitglied Richard Wessel.

Fotos:

Heiko Stumpe
Reproduktionen aus alten
WOBAU-Jubiläumsschriften
„Niedersächsische Volkszeitung“
vom 2. Juli 1901
Familie Benscheidt, Familie Dobler

Gestaltung: Godehard Wolski

Druck: Dobler Druck

genossenschaftlich
wohnen

attraktiv
und sicher
und sozial

WOBAU

Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld eG

Finkenweg 2 · 31061 Alfeld/Leine
Telefon 0 51 81 / 12 02 · Fax 0 51 81 / 2 66 98

