



100 Jahre
GEWO

Rheinisch-Westfälische

G E M E I N N Ü T Z I G E

BAUGENOSSENSCHAFT

E G M B H

in Osterfeld i. Westfalen



Neuaufgabe

Vorwort

Die Gemeinnütziger Wohnungsbau eG – GE-WO – in Oberhausen-Osterfeld feiert in diesem Jahr ihr 100jähriges Bestehen. Die lange Geschichte der GE-WO ist sehr wechselvoll. Dabei hat sich die Genossenschaft den Herausforderungen der jeweiligen Zeit stets mit großem Engagement, Risikobereitschaft und Fachwissen gestellt. Von Beginn an hat die Genossenschaft einen entscheidenden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit familiengerechten Wohnungen zu günstigen Bedingungen in den Stadtbezirken Oberhausen, Essen, Mülheim und Bottrop geleistet.

So hat sich aus den Anfängen von damals eine moderne und zukunftsorientierte Wohnungsgenossenschaft mit rund 5.200 Mitgliedern entwickelt. Stolz Bilanz der GE-WO heute: rund 4.800 Wohnungen, die die Voraussetzung für ein gutes Zuhause bieten.

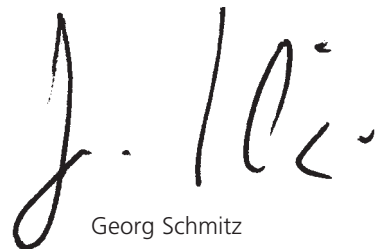
Die GE-WO bleibt, was sie seit 100 Jahren ist: Eine leistungsfähige, faire und sozial kompetente Wohnungsgenossenschaft, die das Ziel nicht aus den Augen verloren hat, das die Gründer der GE-WO ihr mit auf den Weg gegeben haben: Die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung.

Wir wünschen uns, dass diese Dokumentation großes Interesse findet.

Oberhausen, im September 2004



Wolfgang Hoffmann



Georg Schmitz

RHEINISCH-WESTFÄLISCHE
GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT

E. G. M. B. H.

ÖSTERFELD i. W.

*

1 9 2 7

*



Zeche Jakobi, Osterfeld i. W., der Gutehoffnungshütte

Osterfeld, inmitten eines Gebietes regsten industriellen Lebens an der äußersten Westgrenze Westfalens und in unmittelbarer Nachbarschaft der rheinischen Industriestädte Oberhausen und Sterkrade gelegen, zählt heute über 33000 Einwohner. Seine Entwicklung, aufs engste mit der wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung des rheinisch-westfälischen Industriebezirkes verknüpft, findet in den Einwohnerzahlen Osterfelds sichtbaren Ausdruck. Ursprünglich zum Gemeindeverband Bottrop gehörend, wurde Osterfeld im Jahre 1891 zur selbständigen Gemeinde erhoben. Bescheiden genug war zu diesem Zeitpunkt die Zahl der Bevölkerung. Sie betrug ganze 5385 Seelen, stieg aber unter dem Einfluß des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwunges sehr rasch, um im Jahre 1900, also in weniger als einem Jahrzehnt, auf 12195 Einwohner anzuwachsen. Die Stadtwerdung Osterfelds im Jahre 1921 sah ein Gemeindewesen, das über 32000 Einwohner zählte.

Ragende Fördertürme und rauchende Schlote kennzeichnen Osterfeld als eine Stadt der Arbeit, in deren Gebiet drei zur Gutehoffnungshütte Oberhausen gehörige Bergbaubetriebe beheimatet sind: die Schachtanlage Osterfeld und die jüngerer Zeit entstammenden und nach dem



Rangier- und Verschiebebahnhof Osterfeld-Süd
Personenbahnhof mit Auslauf zum Rangierbahnhof

heutigen Stande der Technik eingerichteten Zechen Vondern und Jakobi. In diesen Bergbaubetrieben und in den ausgedehnten Anlagen der Reichseisenbahn findet der größte Teil der werktätigen Bevölkerung Osterfelds Beschäftigung. Daneben sind auch Handwerk, Handel und Gewerbe in bemerkenswertem Maße vertreten.

Der Verschiebebahnhof Osterfeld-Süd war bis kurz vor Ausbruch des Krieges der größte im damaligen Verband des Ministeriums der öffentlichen Arbeiten. Anfang der neunziger Jahre erbaut und in Betrieb genommen, erforderte die Bewältigung des umfangreichen Wagenverkehrs die Versetzung eines großen Heeres von Beamten und Arbeitern nach Osterfeld. Mit dem schon geschilderten Wachsen des Gemeinwesens, der Ausdehnung der Zechenanlagen sowie des Rangierbahnhofes hatte der Bau von Wohnungen nicht gleichen Schritt gehalten, so daß etwa Ausgangs der neunziger Jahre ein großer Teil der Bediensteten der Station Osterfeld sowie der Betriebswerkstätte Osterfeld-Süd ohne Wohngelegenheit war.



Rangier- und Verschiebebahnhof Osterfeld-Süd
Verwaltungsgebäude, Übernachtungsgebäude und Lokomotivschuppen

Gründung einer G. m. b. H.

Die Schwierigkeiten der Wohnungsbeschaffung gaben in Eisenbahnerkreisen schon im Jahre 1900 Veranlassung, der Gründung einer Eisenbahn-Baugenossenschaft näherzutreten. Auftretende Schwierigkeiten ließen diesen begrüßenswerten Gedanken zunächst nicht zur Reife kommen. Erst 4 Jahre später, am 14. August 1904, konnte in einer, auf Einberufung im Restaurant Brüggemann stattgefundenen Versammlung einer Anzahl Eisenbahner die Gründung des Spar- und Bauvereins, E. G. m. b. H., Osterfeld i. W., vollzogen werden. Dem neuen Verein traten sofort 57 Genossen bei. Es mag naheliegen, an dieser Stelle den Einberufern der Gründungsversammlung und der Leitung der G. m. b. H. einige Worte zu widmen. Dieses würde jedoch über den eigentlichen Zweck des vorliegenden Werkes, in Wort und Bild einen kurzgefaßten Überblick über die bisherige Tätigkeit der Genossenschaft zu geben, hinausgehen. Einer Festschrift, deren Herausgabe zum 25jährigen



Rangier- und Verschiebebahnhof Osterfeld-Süd
Ansicht der Sammelgleise

Bestehen der Genossenschaft im Jahre 1929 geplant ist, soll eine eingehende Schilderung der inneren Entwicklung des gemeinnützigen Unternehmens und des Wirkens der damit verbundenen Persönlichkeiten vorbehalten bleiben.

Landankauf

Gleich nach der Gründung gingen Vorstand und Aufsichtsrat der jungen Genossenschaft zielbewußt ans Werk, ohne sich durch Anfeindungen und Schwierigkeiten, die anfänglich auftraten, beirren zu lassen. Das erste Bauland, das von dem Ortsvorsteher, Herrn Schulte-Vennbur, zum Preise von Mk. 36 000 gekauft wurde, lag zwischen der heutigen Green- und Kreuzstraße. Die Anzahlungssumme betrug Mk. 3000. Sie wurde durch den Opfersinn unserer Eisenbahnbediensteten sofort aufgebracht, ein Beispiel mustergültigen genossenschaftlichen Geistes, das wir heute gerne unseren Mitgliedern zur Nachahmung empfehlen möchten. Der Kaufvertrag sah weiter eine Tilgung der Kaufsumme in viertel-

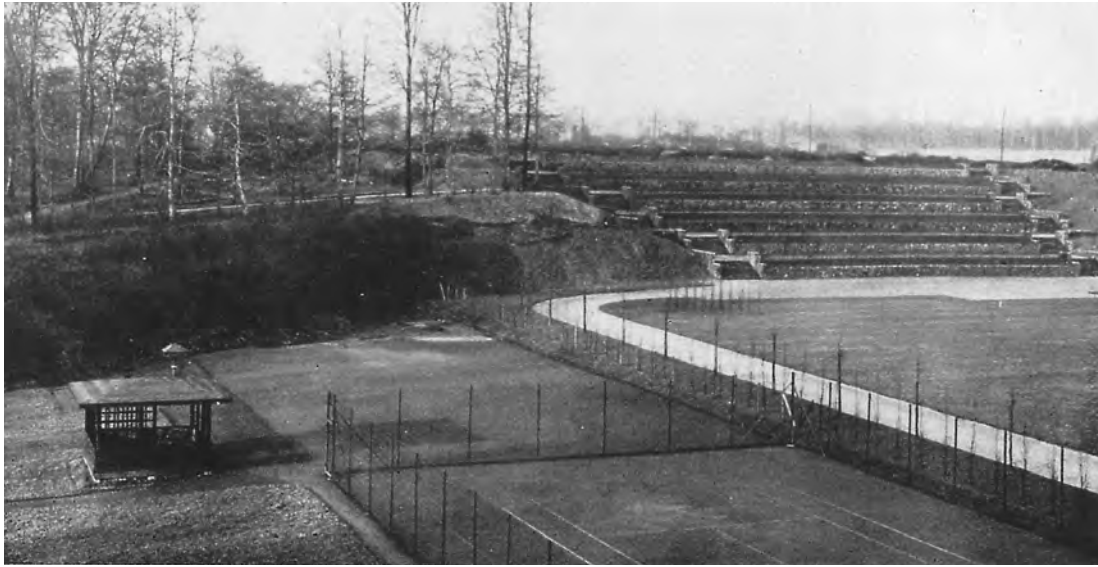


Partie aus dem Stadtwald Osterfeld i. W.

jährlichen Raten von mindestens Mk. 1000 vor. Zum Lobe unserer Mitglieder muß hier anerkennend gesagt werden, daß zur Abtragung der Restschuld nur ein Zeitraum von weniger als drei Jahren in Anspruch genommen wurde. Fast restlos wurde das Geld von den Genossen aufgebracht.

Bauausführungen

Nach Vermessung des I. Bauabschnittes Greenstraße und Mittelstraße wurden die Baupläne durch den Architekten Herrn Feldermann, Osterfeld, angefertigt. Geplant und gebaut wurden 6 Häuser mit zusammen 39 Wohnungen von je 3, 4 oder 5 Zimmern, einschließlich Küche. Zu jeder Wohnung gehörten eine Speise- und Spülkammer, ein gemeinschaftlicher Trockenboden und entsprechende Kellerräume. Die Erd-, Maurer- und Zimmerarbeiten wurden nach öffentlicher Ausschreibung der mindestfordernden Firma Boswau & Knauer, Düsseldorf, übertragen. Alle sonstigen Arbeiten, wie Klempner-, Installations-, Schreiner-, Anstreicher- und Dachdeckerarbeiten wurden ausschließlich von Osterfelder Handwerkern ausgeführt.



Tennisplatz und Terrassen im Stadtwald Osterfeld i. W.

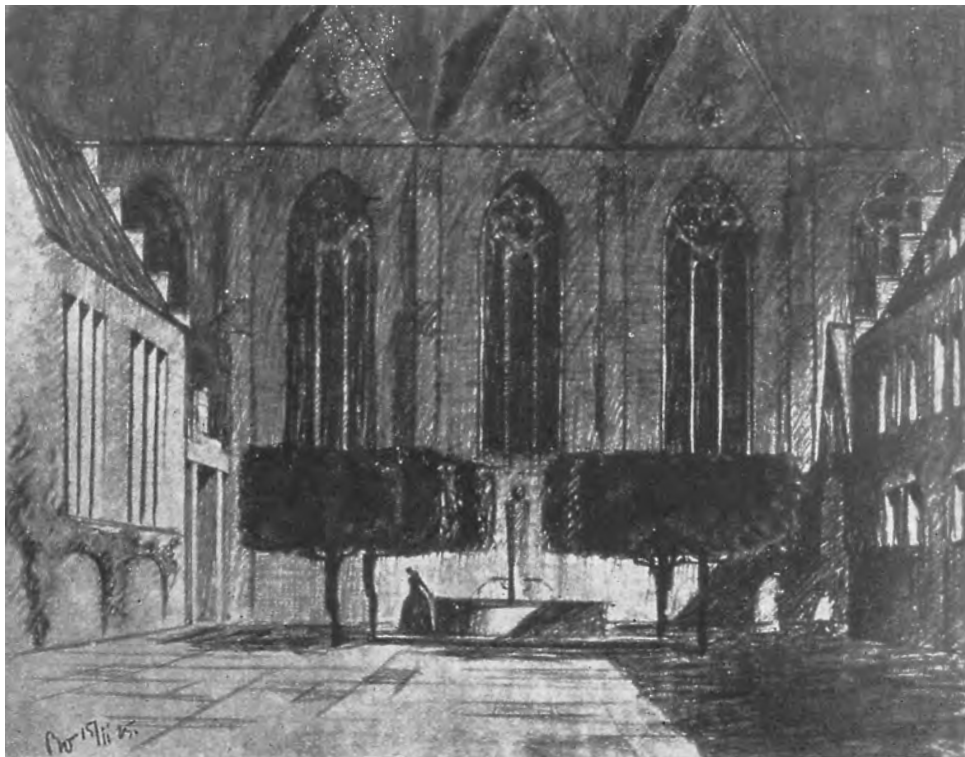
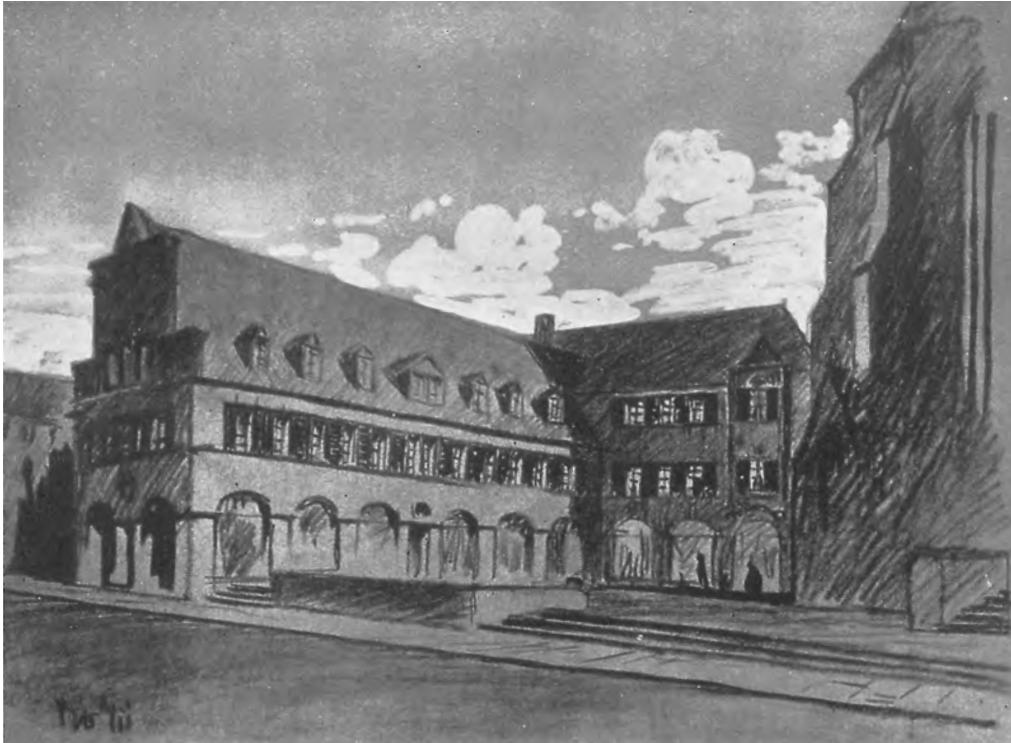
Die Finanzierung der Bauten bereitete der Genossenschaft große Sorgen, und mancher mühevoller Weg hat getan werden müssen, um die nötigen Mittel durch Darlehen aufzubringen. Hier sei der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse I, Berlin, dankend gedacht, die unsere I. Baugruppe mit 90% der Bausumme belieh; die restlichen 10% brachte der Verein selbst auf. Am 1. Oktober 1905, also ein Jahr nach der Gründung der Genossenschaft, wurden die ersten Häuser der Genossenschaft von 39 Familien bezogen.

Im Bauprogramm der Genossenschaft folgte nunmehr die Baugruppe Zechen-, Kreuz- und Mittelstraße mit 8 Häusern, 44 Wohnungen und einer Schankstätte, die in den Jahren 1905/06 entstand. Die Erd-, Maurer- und Zimmerarbeiten wurden diesmal durch den Herrn Bauunternehmer Franz Kleine-Brockhoff, Osterfeld, ausgeführt, der späterhin auch noch einige andere Baugruppen übernahm. Alle übrigen Arbeiten wurden Osterfelder Handwerkern, die im Anhang des Werkes aufgeführt sind, übertragen.

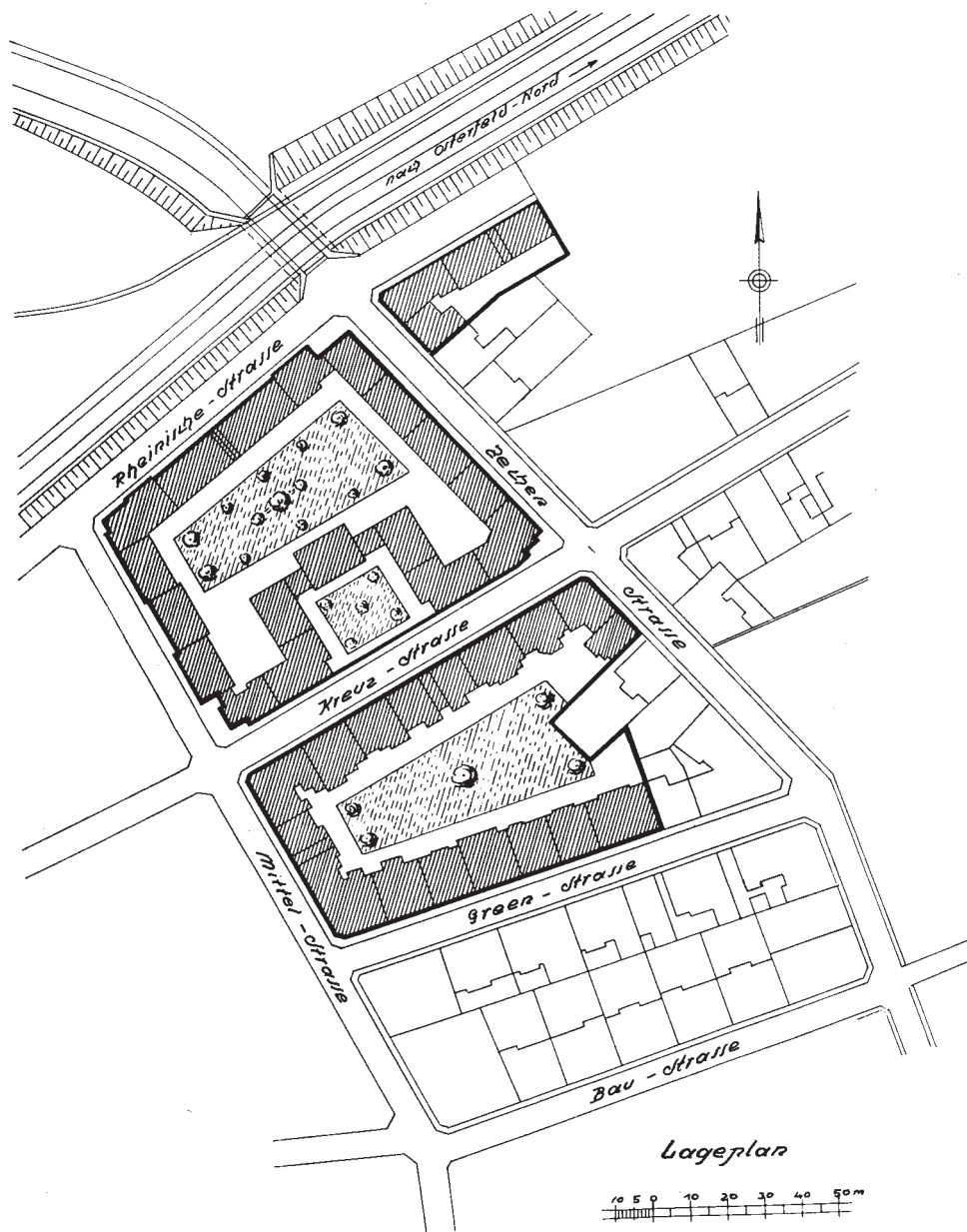


Weiher im Stadtwald Osterfeld i. W.

Im Jahre 1908 baute die Genossenschaft die Häuser an der Zechen- und Rheinische Straße, insgesamt 18 Wohnungen. Grund und Boden hierfür wurden für Mk. 6000 von Herrn Hubert Brüggemann in Mehlem a. Rh. gekauft. Auch bei dieser Gruppe waren ausschließlich Osterfelder Unternehmer und Handwerker mit Arbeiten beschäftigt. Für den Bau weiterer Häuser fehlte nunmehr das nötige Bauland. Die Genossenschaft trat deshalb mit der Rheinisch-Westfälischen Terrain-Gesellschaft, Essen, in Verbindung, und als Ergebnis der geführten Verhandlungen kam ein Kaufvertrag über das Gelände längs der Rheinische bis zur Hummelstraße zustande. Aber nur ein Teil dieses Geländes, die an der Rheinische Straße zwischen Zechen- und Mittelstraße gelegene Baufläche, blieb im Besitz der Genossenschaft und wurde im Jahre 1910 mit 8 Häusern und 39 Wohnungen bebaut, wobei wieder sämtliche Arbeiten dem Osterfelder einschlägigen Gewerbe vorbehalten blieben. Der untere Teil des gekauften Geländes, zwischen Mittel- und Hummelstraße gelegen, wurde später gegen das Gärtnereibesitzer Franz Großes Schmidt gehörige Grundstück an der Kreuzstraße eingetauscht.

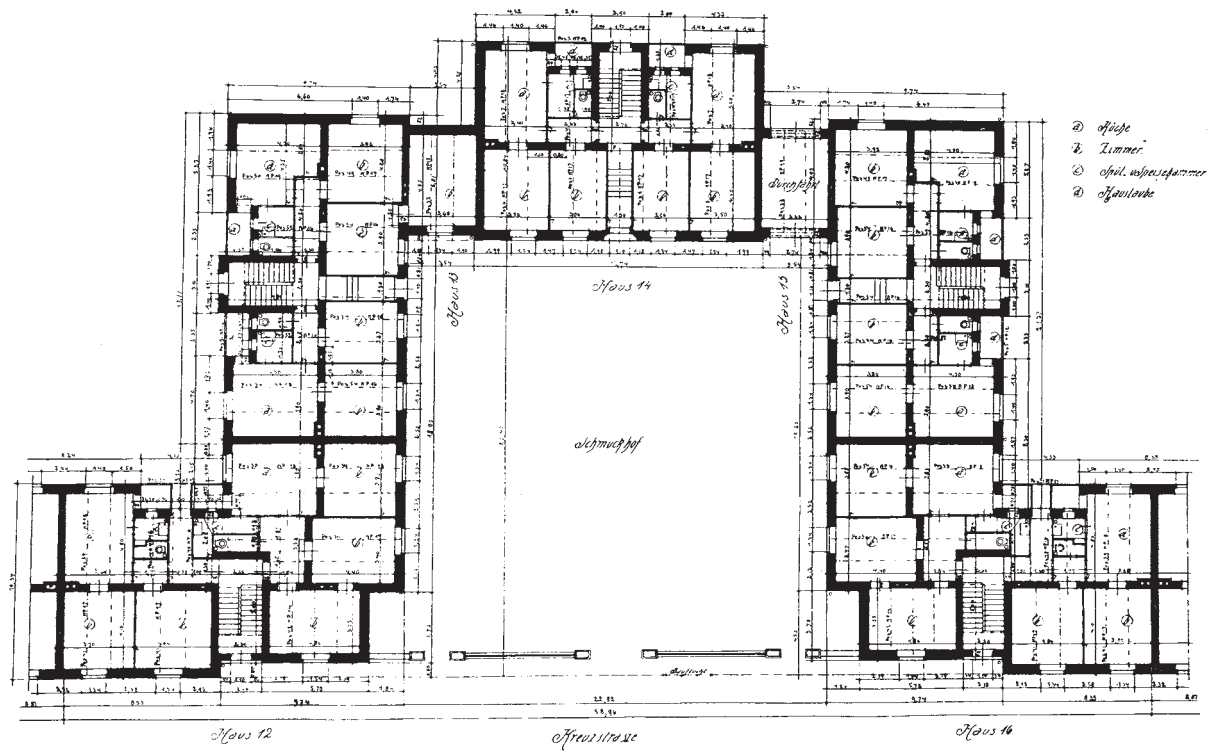


Umgestaltung des Kirchplatzes St. Pankratius, Osterfeld i. W.

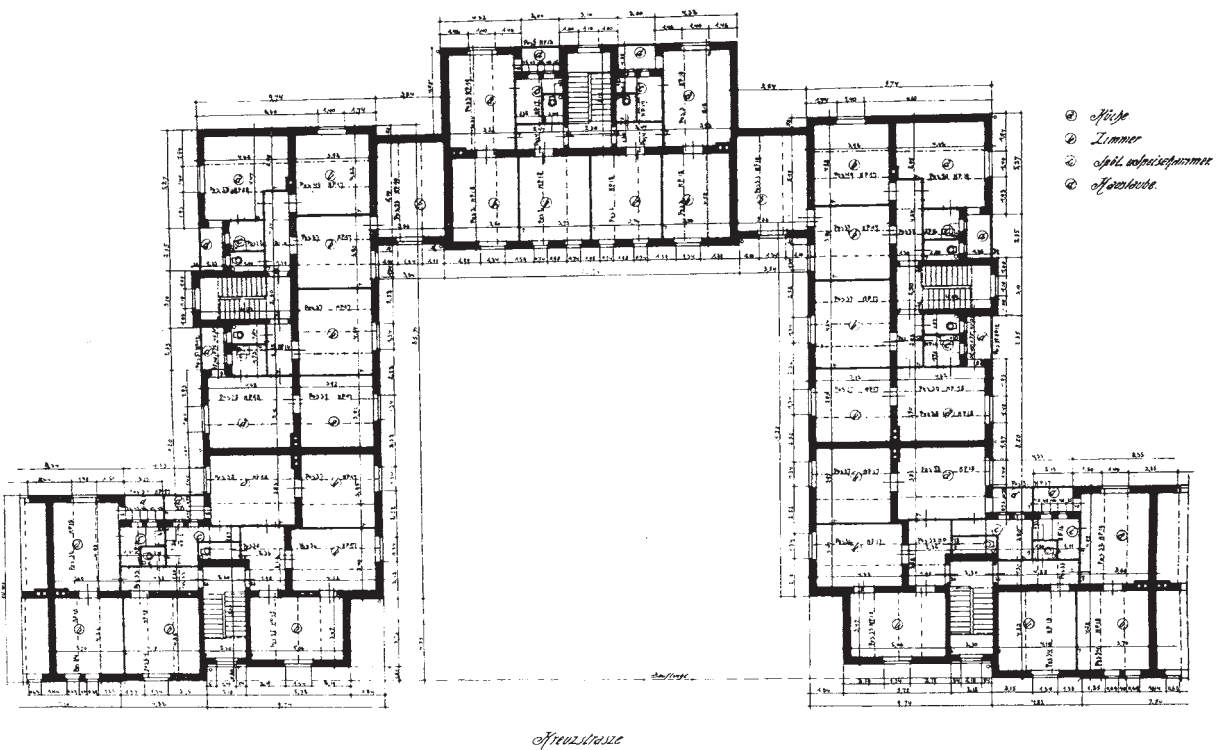


Lageplan der Baugruppen zwischen Green- und Rheinische Straße
sowie Zechen- und Mittelstraße

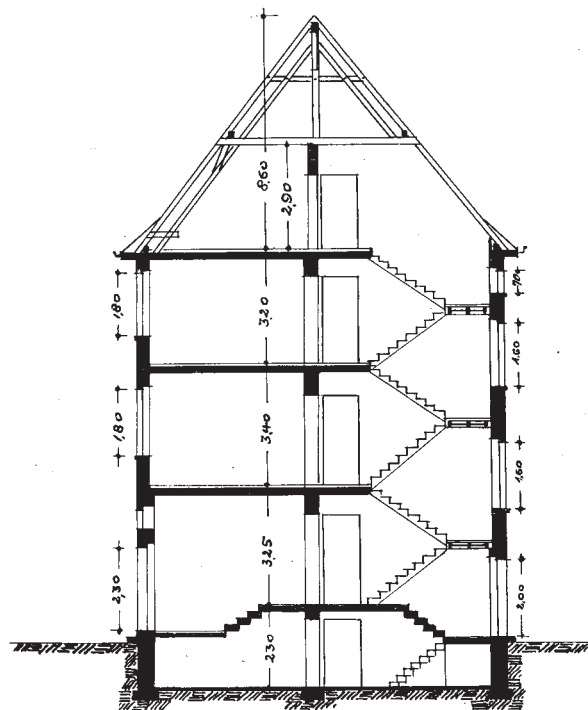
Grundriss des Erdgeschosses.



Grundriss des I. Obergeschosses.



Baugruppe Kreuzstraße: Erd- und Obergeschoßgrundriß

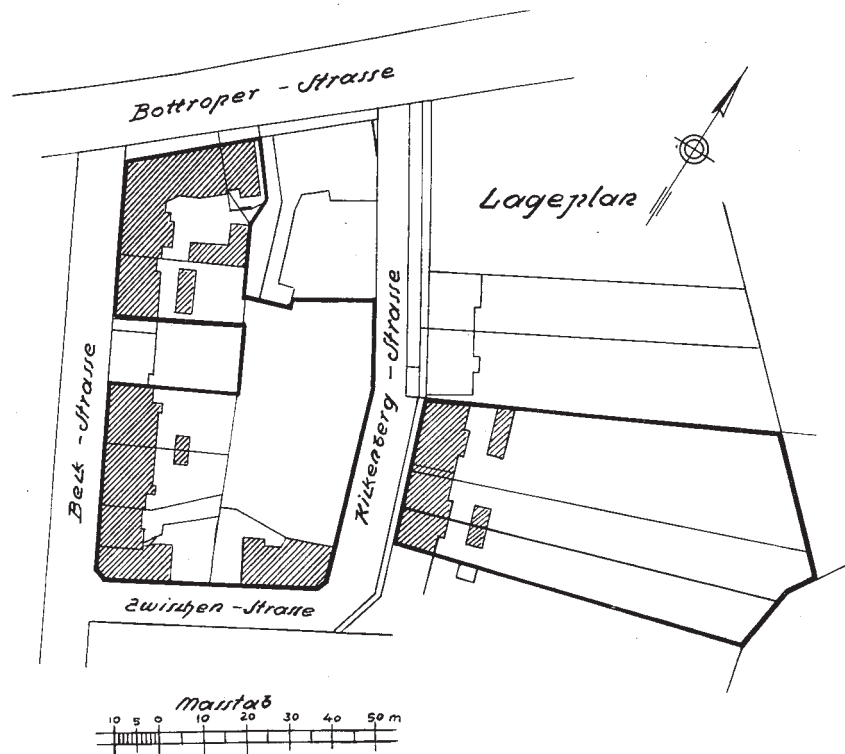


Querschnitt

Baugruppe Kreuzstraße: Querschnitt

Sowohl die an der Rheinische Straße zwischen Zechen- und Mittelstraße gelegene Baugruppe und die im Anschluß hieran erbaute Gruppe Zechen-, Kreuz- und Mittelstraße wurden von Herrn Architekt Eisenbahnoberingenieur Winkler, Essen, entworfen, der auch die örtliche Bauleitung übernahm.

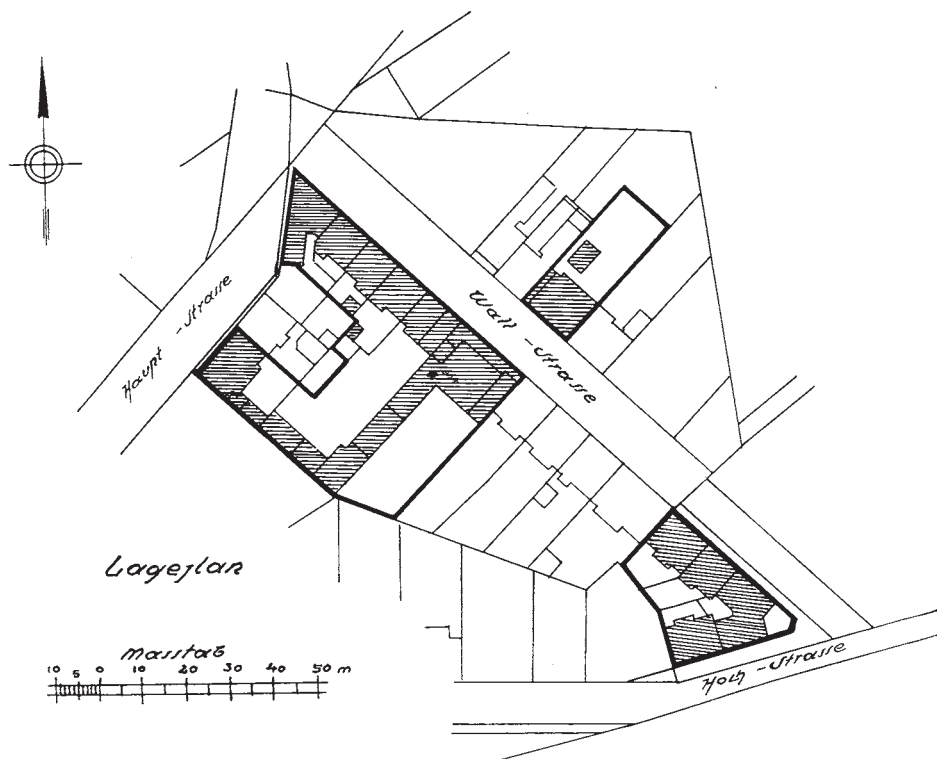
Die Bauten der letztgenannten Gruppe waren erst im Rohbau erstellt, als der Weltkrieg ausbrach und die Fertigstellung der Bauten in absehbarer Zeit als fast unmöglich erscheinen ließ. Aber allen Schwierigkeiten zum Trotz gelang der Genossenschaft die Durchführung der Arbeiten, die in den damaligen bewegten Zeiten große Sorgen bereiteten. Im Frühjahr 1915 konnten die Wohnungen bezogen werden. Während sich bis zum Jahre 1916 das Tätigkeitsgebiet der Genossenschaft ausschließlich auf die Stadt Osterfeld beschränkte, trat hierin



Lageplan der Häuser Bottroper, Beck-, Zwischen- und Kickenbergstraße

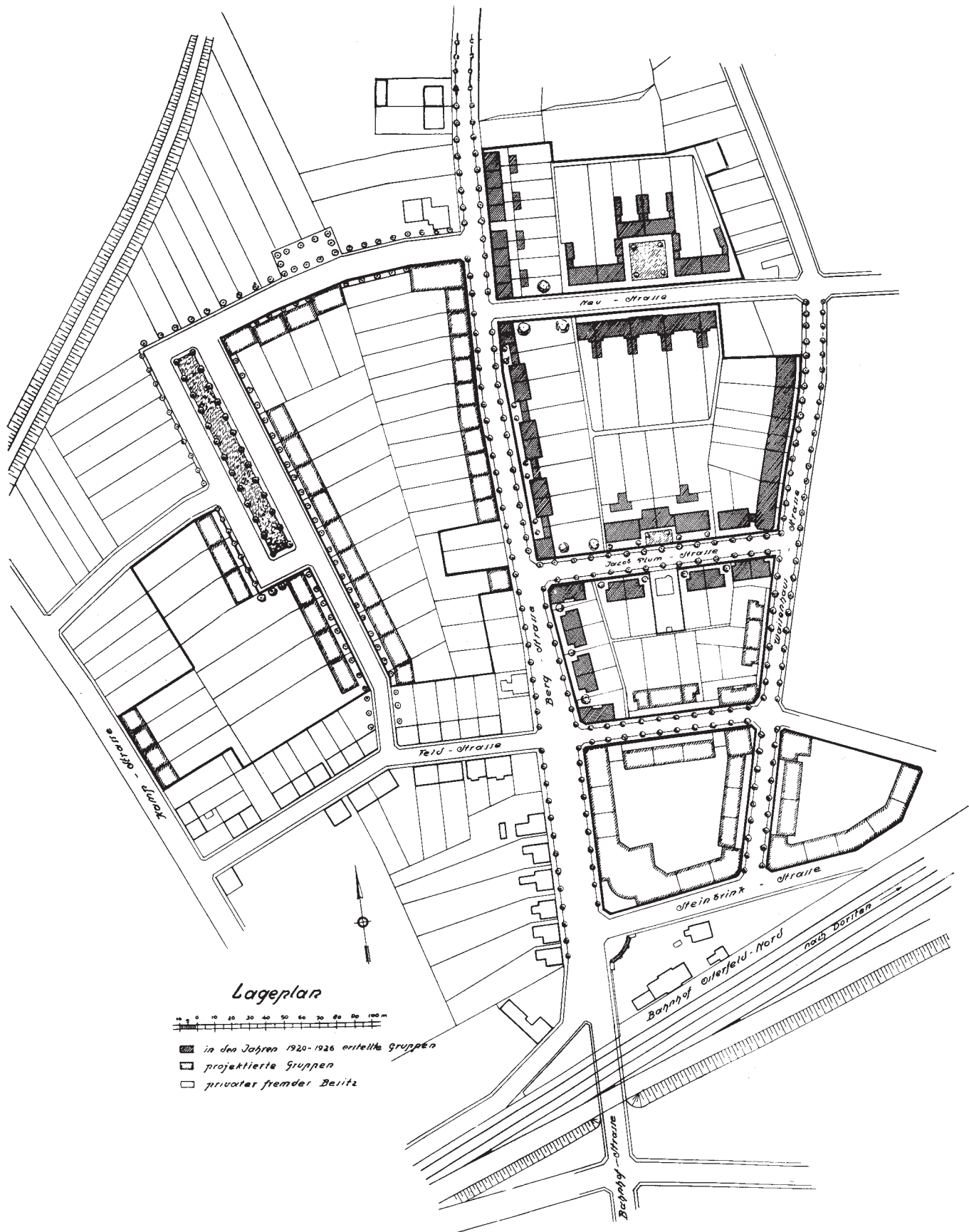
nunmehr eine Änderung ein, die für die weitere Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung wurde und neue Aufgaben zur Lösung stellte. Einer Anregung der Eisenbahndirektion Essen folgend, erbaute die Genossenschaft in den Jahren 1916—1918 in Bottrop, Essener Straße, ebenfalls 27 Wohnungen nach dem Entwurf des Eisenbahningenieurs Winkler, Essen. Sämtliche Wohnungen wurden Eisenbahnbediensteten zur Verfügung gestellt.

Einen wesentlichen Zuwachs von Wohnungen für Eisenbahnbedienstete, und zwar von insgesamt 120, brachte in den Jahren 1918/19 der Kauf einer Anzahl von Häusern an der Bottroper, Beck-, Kickenberg- und Hoffmannstraße von Rentner Joh. Tepper, Osterfeld, bzw. an der Wall-, Hoch-, Haupt- und Emscherstraße von Bauunternehmer Peter Cornelissen, ebenfalls Osterfeld.

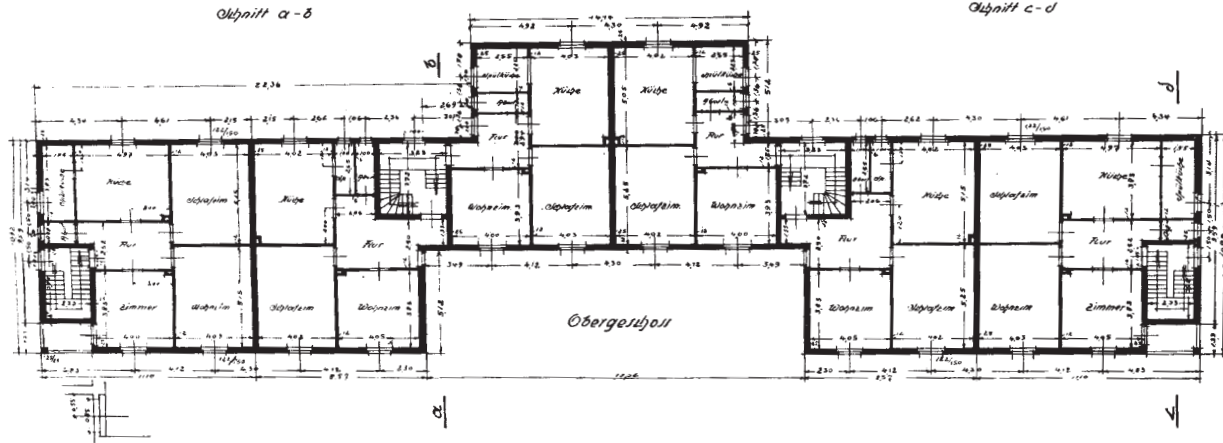
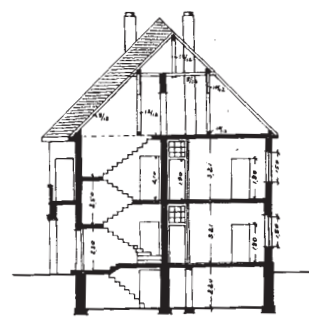
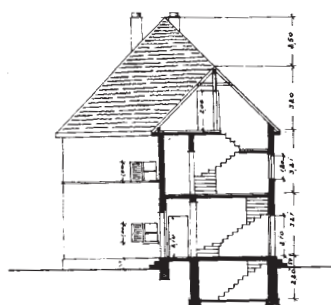
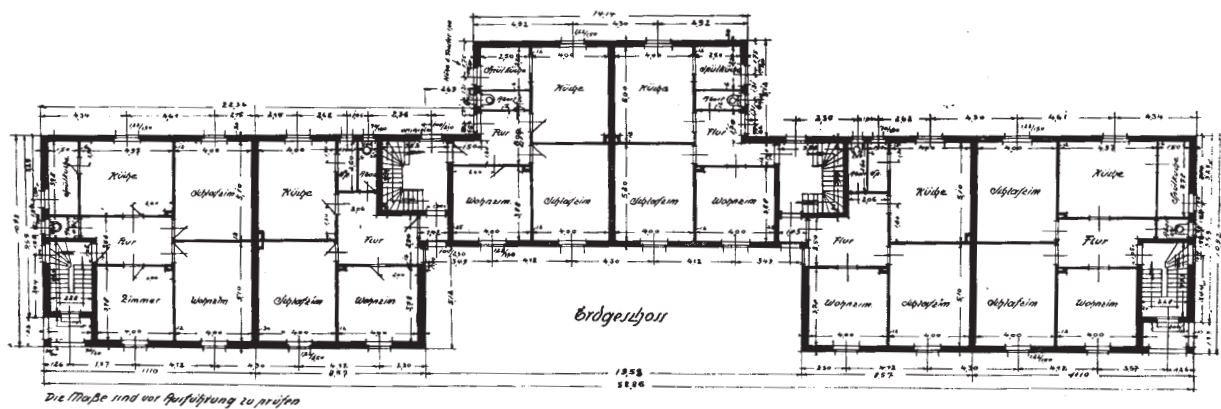


Lageplan der Baugruppen Wall-, Haupt- und Hochstraße

Die einsetzende Steigerung des Preises für Baugelände machte es notwendig, dem Erwerbe von Grund und Boden höchste Aufmerksamkeit zu widmen, zumal das letzte freie Baugelände der Genossenschaft für die Gruppe Kreuzstraße benutzt worden war. Ein Gelände von ca. 32 Morgen, im Besitze des Herrn Baron von Droste zu Hülshoff, Roxel bei Münster, inmitten der Stadt, hinter dem Nordbahnhof an der Steinbrink- und Bergstraße gelegen, wurde im Jahre 1919 für Mk. 286000 erworben, um für neue Bauzwecke der Genossenschaft nutzbar gemacht zu werden. Aus nachstehender Abbildung ist Aufteilungs- und Bebauungsplan dieses Geländes zu ersehen. Im Zusammenhang mit den vorstehenden Angaben über dieses Baugelände kann mitgeteilt werden, daß im vergangenen Jahre ein dem Droste-Hülshoffschen Gelände gegenüberliegendes Bauland von 16 Morgen von Landwirt Wewel gekauft wurde.



Aufteilung des Baugeländes am Bahnhof Osterfeld-Nord



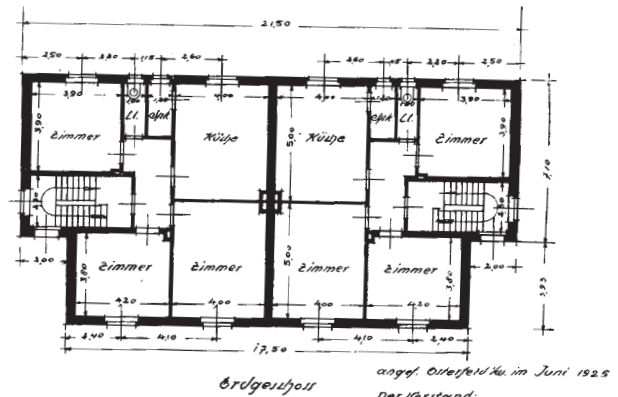
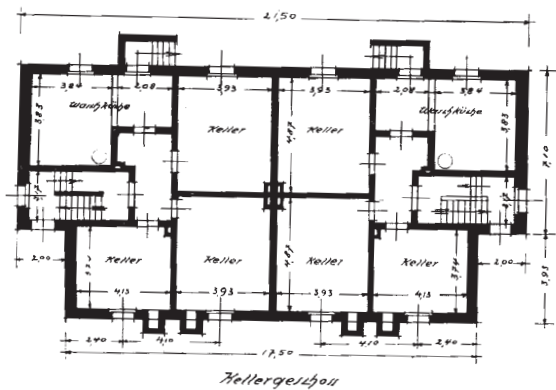
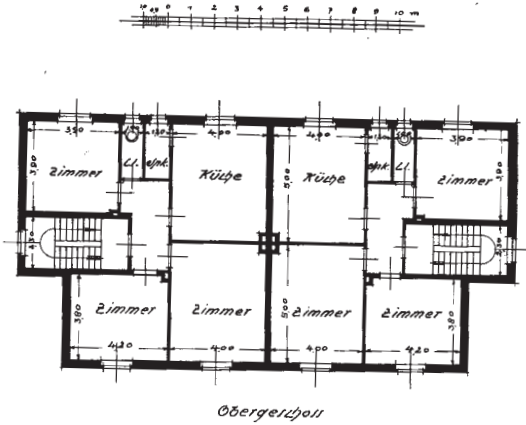
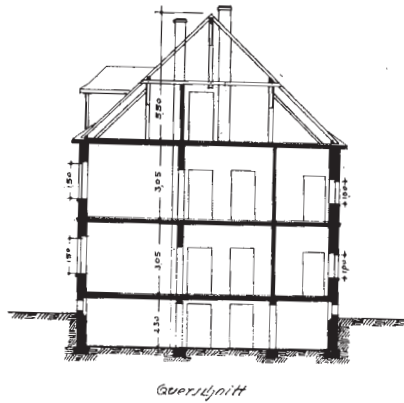
Baugruppe Jakob-Plum-Straße:
Grundriß des Erd- und Obergeschosses nebst Querschnitt

Auch hier wird auf den beigegebenen Lageplan verwiesen, der die Aufteilung in Verbindung mit dem ersterwähnten Gelände zeigt.

Von Ende 1920 ab beginnt die Besiedlung des aufgeteilten Droste-Hülshoffschen Grundstückes an der Berg-, Neu-, Waisenhaus- und Jakob-Plum-Straße. Die Pläne und Abbildungen geben über die bisherige Bautätigkeit auf diesem Gelände Aufschluß. Die Entwürfe wurden nach und nach von den Architekten Winkler, Bütig, Steinhoff und Pleimes angefertigt. Alle Erd-, Maurer- und Zimmerarbeiten sämtlicher Baugruppen am Nordbahnhof führte die Firma Gebr. Küppers, Hoch- und Tiefbaugeschäft, Osterfeld, aus. Sämtliche übrigen Arbeiten entstammen den im Anhang genannten Osterfelder Handwerkern.

Einer Baugruppe — Neustraße — sei noch besonders gedacht. Als im Jahre 1923 gelegentlich der widerrechtlichen Besetzung des Ruhrgebietes belgische Truppen in Osterfeld einzogen und Ort und Bahnhof besetzten, verließen sämtliche Eisenbahnbedienstete einmütig ihre Arbeitsstätte. Drohungen und Gewaltmaßnahmen waren nicht imstande, die Eisenbahner zur Dienstleistung für die damalige Eisenbahn-Regie zu veranlassen. Dagegen stellten sich die Eisenbahner lobenswerter Weise für die Bauarbeiten der Gruppe Neustraße der Genossenschaft zur Verfügung. Da es an Bausteinen in Osterfeld fehlte, richtete die Genossenschaft auf dem Baugelände eine eigene Steinformerei ein. Die Arbeiten in dieser, aus der Not der Zeit entstandenen Arbeitsstätte, wurden ausschließlich von Eisenbahnbediensteten geleistet. So ist die gesamte Baugruppe, die heute 22 Familien ein Heim bietet, aus Steinen erbaut, die pflicht- und vaterlandstreue Eisenbahner während des passiven Widerstandes fertigten. Ein großer Teil der Eisenbahnbediensteten betätigte sich außerdem bei den Ausschachtungs- und Regulierungsarbeiten des Geländes. Seit 1921 wurden auf dem Gelände Berg-, Neu-, Waisenhaus- und Jakob-Plum-Straße Wohnungen für 8 Post- und 11 Schupobeamte sowie 122 Eisenbahnbedienstete erstellt.

Entwurf für ein Doppelwohnhaus M₁:100



Baugruppe Feld- und Bergstraße:
Grundriß des Keller-, Erd- und Obergeschosses nebst Querschnitt

Über die Grenzen Westfalens hinaus, ins Rheinland, dehnte die Genossenschaft ihr Arbeitsfeld aus, als sie im Jahre 1925, ebenfalls für Bahnbedienstete, 20 Wohnungen an der Walzstraße in Duisburg-Meiderich erbaute, die im gleichen Jahre in Benutzung genommen werden konnten.

Um auch äußerlich die nunmehr über die Grenzen der Heimatprovinz hinausreichende Wirksamkeit der Genossenschaft zum Ausdruck zu bringen, faßte die am 17. März 1926 einberufene Generalversammlung



Einrichtung und Betrieb einer Steinformerei durch die Genossenschaft
während der belgisch-französischen Besetzung im Jahre 1923

den einstimmigen Beschluß, die Genossenschaft nicht mehr „Spar- und Bauverein, E. G. m. b. H., Osterfeld i. W.“, sondern Rheinisch-Westfälische Gemeinnützige Baugenossenschaft, E. G. m. b. H., in Osterfeld i. W., zu benennen. Das zuständige Amtsgericht in Bottrop entsprach durch Verfügung vom 14. Mai 1926 unserem Wunsche und Beschluß, und seit diesem Tage führt die Genossenschaft die neue Bezeichnung.

Abgesehen von der Bautätigkeit im Jahre 1926 in Osterfeld wurden im gleichen Zeitraume außerhalb erbaut: 12 Wohnungen für Schupo-beamte in Bottrop (Bauunternehmer Bergendahl), 12 Wohnungen in Duisburg-Meiderich (Baugeschäft Gebr. Pollmann), 12 Wohnungen in Emmerich (Baugeschäft Gebr. Küppers), 12 Wohnungen in Oberhausen (Baugeschäft Th. Rüken), und 4 Wohnungen in Sterkrade (Baugeschäft H. Jungmann) für Eisenbahnbedienstete. In allen diesen Städten ist, wie aus dem Anhang ersichtlich, das ortsansässige Handwerk bei den Bauten in weitestgehendem Maße berücksichtigt worden. Auch für das Jahr 1927 sieht das Bauprogramm in den vorgenannten Städten die Errichtung weiterer Bauten vor, die etwa 70 Wohnungen enthalten werden. Die kurzen Ausführungen sollen nicht geschlossen werden ohne allen Freunden und Gönnern der Genossenschaft für die bisherige tatkräftige Unterstützung zu danken. Besonderer Dank gebührt der Eisenbahn-arbeiterpensionskasse I, Berlin, der Reichsbahndirektion Essen, dem Herrn Verbandspräsidenten des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, Essen, dem Preußischen Innenministerium, der Preußischen Landespfandbriefanstalt, Berlin, und den Verwaltungen der Städte Osterfeld, Bottrop, Duisburg, Emmerich, Oberhausen und Sterkrade.

Alte bewährte Freunde und Gönner zu erhalten und neue hinzuzugewinnen, ist der Zweck des vorliegenden Werkes, das rückschauend die bisherige Wirksamkeit der Genossenschaft schildert. Aber Rückblick hat sein Recht nur im Ausblick. Dann wird er fruchtbar für kommende Tage.

Hat die Genossenschaft bisher alle Schwierigkeiten und Hindernisse überwinden können, die Ungunst der Zeiten und Verhältnisse in den Weg stellten, so wird sie auch weiterhin die Bahn zu gesunder und kräftiger Weiterentwicklung finden, denn:

„Vereinter Kraft gar oft gelingt,
was einer nicht zustande bringt.“

*

Übersicht über vorhandene Wohnungen

Lage der Baugruppe	Baujahr	Zahl der					Bemerkungen
		Häuser	Wohnungen	Zimmer	Läden	Schankstätten	
Osterfeld							
I. Greenstraße 9-21, bis Mittelstraße 20	1904/05	8	39	144			
II. Zechenstraße 17-19, Kreuzstraße 29-37, bis Mittelstr. 22	1906	8	44	181		1	
III. Zechen- und Rheinische Straße	1908	3	18	66			
IV. Zechen-, Rheinische, bis Mittelstraße 30	1910/11	8	43	148			
V. Zechenstraße 23, Kreuzstraße, bis Mittelstraße 28	1914/15	10	61	204			
VI. Gekaufte Häuser von Tepper: Bottroper, Beck-, Zwischen-, Kickenberg- und Hoffmannstraße	1917/18	13	67	255	1		
VII. desgl. von Cornelissen: Haupt-, Hoch-, Wall- und Emscherstraße	1918/19	13	66	256	3		
VIII. Offene Bauweise Bergstraße	1920/21	8	16	56			
IX. Bergstraße 24-34	1921/22	5	10	40			
X. Bergstr. 36-38, Neustr. 19-25	1922	7	20	88			
XI. Neustraße 17 und 16-24 . .	1923	6	22	100			
XII. Neustraße 22	1923/24	1	4	18			Post
XIII. Jakob-Plum-Straße 1-7 . . .	1924	4	12	46			
XIV. Jakob-Plum-Straße 2-16, Bergstraße 12, 12 a, 10, 10 a, Feldstraße 33	1925	12	28	126	2		
XV. Waisenhausstraße 41, 43 u. 45	1925/26	3	11	39			
XVI. Waisenhausstraße 35, 37 und 39 und Jakob-Plum-Straße 9	1926	4	16	71	1		Schupo
		113	477	1838	7	1	

Lage der Baugruppe	Baujahr	Zahl der					Bemerkungen
		Häuser	Wohnungen	Zimmer	Läden	Schankstätten	
Bottrop							
XVII. Essener Straße 95-101 . . .	1916/18	4	27	98			
XVIII. Lütkestraße 8	1925	1	4	18			
XIX. Horsterstraße 344 und Rippelbeckstraße 12	1925/26	2	8	28			Schupo
XX. Rippelbeckstraße 14	1926/27	1	4	14			Schupo
		8	43	158			
Duisburg-Meiderich							
XXI. Walzstraße 67, 69, 71, 73 u. 75	1925/26	5	20	108			
XXII. Walzstraße 77, 79, 81 . . .	1926/27	3	12	54			
		8	32	162			
Emmerich							
XXIII. Hüttenweg 32, 34, 36 . . .	1926	3	12	56			

Lage der Baugruppe	Baujahr	Zahl der					Bemerkungen
		Häuser	Wohnungen	Zimmer	Läden	Schankstätten	
Oberhausen							
XXIV. Elsestraße 103 und 105 . .	1926/27	2	12	56			
Sterkrade							
XXV. Ackerfeldstraße 16	1926	1	4	20			
Zusammenstellung:							
Ort	Zahl der						
	Häuser	Wohnungen	Zimmer	Läden	Schankstätten		
Osterfeld	113	477	1838	7	1		
Bottrop	8	43	158				
Duisburg-Meiderich . .	8	32	162				
Emmerich	3	12	56				
Oberhausen	2	12	56				
Sterkrade	1	4	20				
	135	580	2290	7	1		



Gesamtansicht der Baugruppen am Bahnhof Osterfeld-Nord



Osterfeld i. W., Greenstraße

Erbaut 1904/05



Osterfeld i. W., Kreuzstraße

Erbaut 1906



Osterfeld i. W., Ecke Zechen- und Rheinische Straße

Erbaut 1908



Osterfeld i. W., Mittelstraße

Erbaut 1910/11



Osterfeld i. W., Kreuzstraße

Erbaut 1914/15



Osterfeld i. W., Häusergruppe Bottroper und Beckstraße

Durch Kauf erworben 1917/18



Osterfeld i. W., Häusergruppe Kickenbergstraße

Durch Kauf erworben 1917/18



Osterfeld i. W., Wallstraße Nr. 9

Durch Kauf erworben 1918/19



Osterfeld i. W., Häusergruppe Hoch- und Untere Wallstraße

Durch Kauf erworben 1918/19



Osterfeld i. W., Häusergruppe Haupt- und Obere Wallstraße

Durch Kauf erworben 1918/19



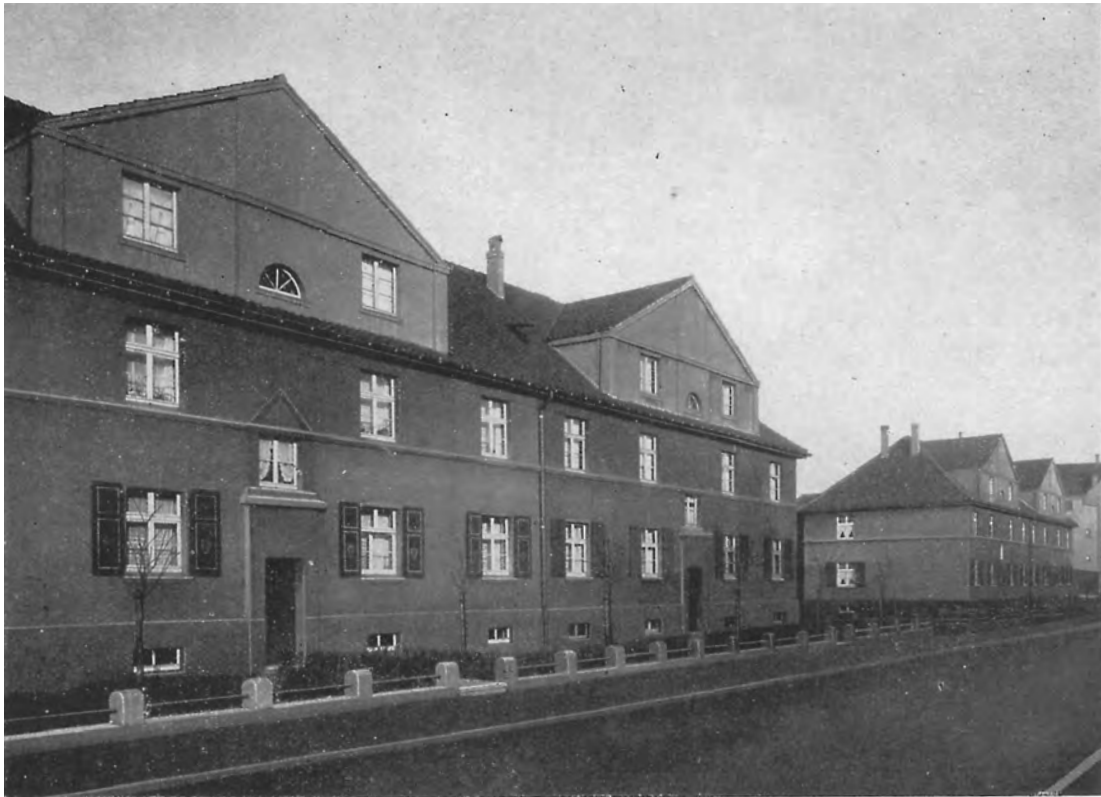
Osterfeld i. W., Bergstraße Nr. 38 bis 52

Erbaut 1920/21



Osterfeld i. W., Bergstraße Nr. 22 bis 36

Erbaut 1921/22



Osterfeld i. W., Neustraße

Erbaut 1923



Osterfeld i. W., Neustraße

Erbaut 1923



Osterfeld i. W., Jakob-Plum-Straße Nr. 1 bis 7

Erbaut 1924



Osterfeld i. W., Jakob-Plum-Straße Nr. 2 bis 16

Erbaut 1925



Osterfeld i. W., Feld- und Bergstraße

Erbaut 1925



Osterfeld i. W., Schupowohnungen Waisenhausstraße

Erbaut 1925/26



Osterfeld i. W., Waisenhaus- und Jakob-Plum-Straße

Erbaut 1926



Bottrop i. W., Essener Straße

Erbaut 1916/18



Bottrop i. W., Lütkestraße

Erbaut 1925



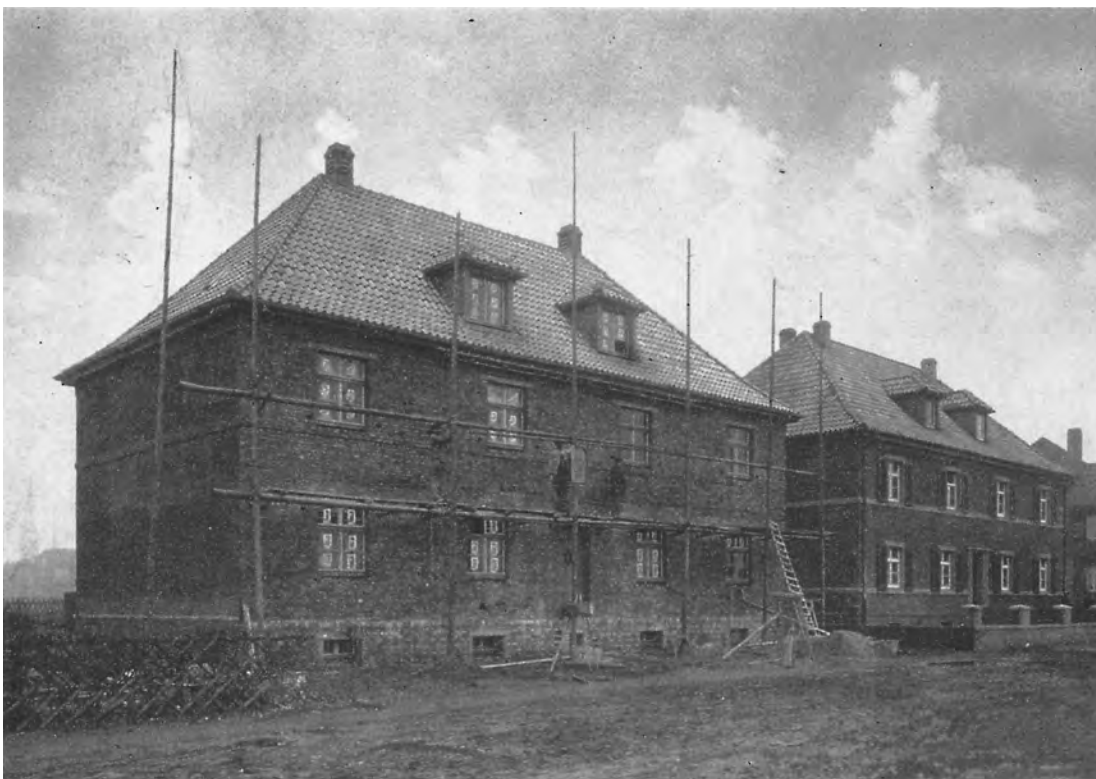
Bottrop i. W., Horster Straße

Erbaut 1925/26



Bottrop i. W., Rippelbeckstraße Nr. 12

Erbaut 1925/26



Bottrop i. W., Rippelbeckstraße Nr. 14

Erbaut 1926/27



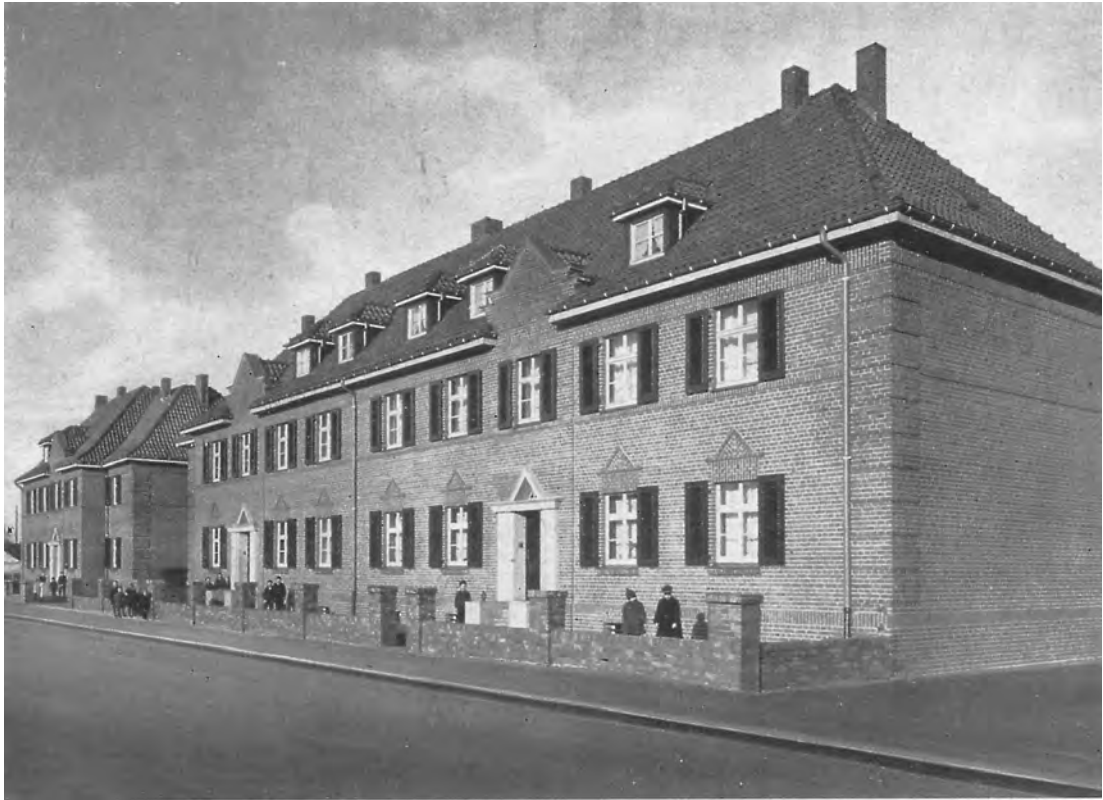
Duisburg-Meiderich, Walzstraße

Erbaut 1925/26



Duisburg-Meiderich, Walzstraße

Erbaut 1926/27



Emmerich a. Rh., Hüttenweg Nr. 32 bis 34

Erbaut 1926



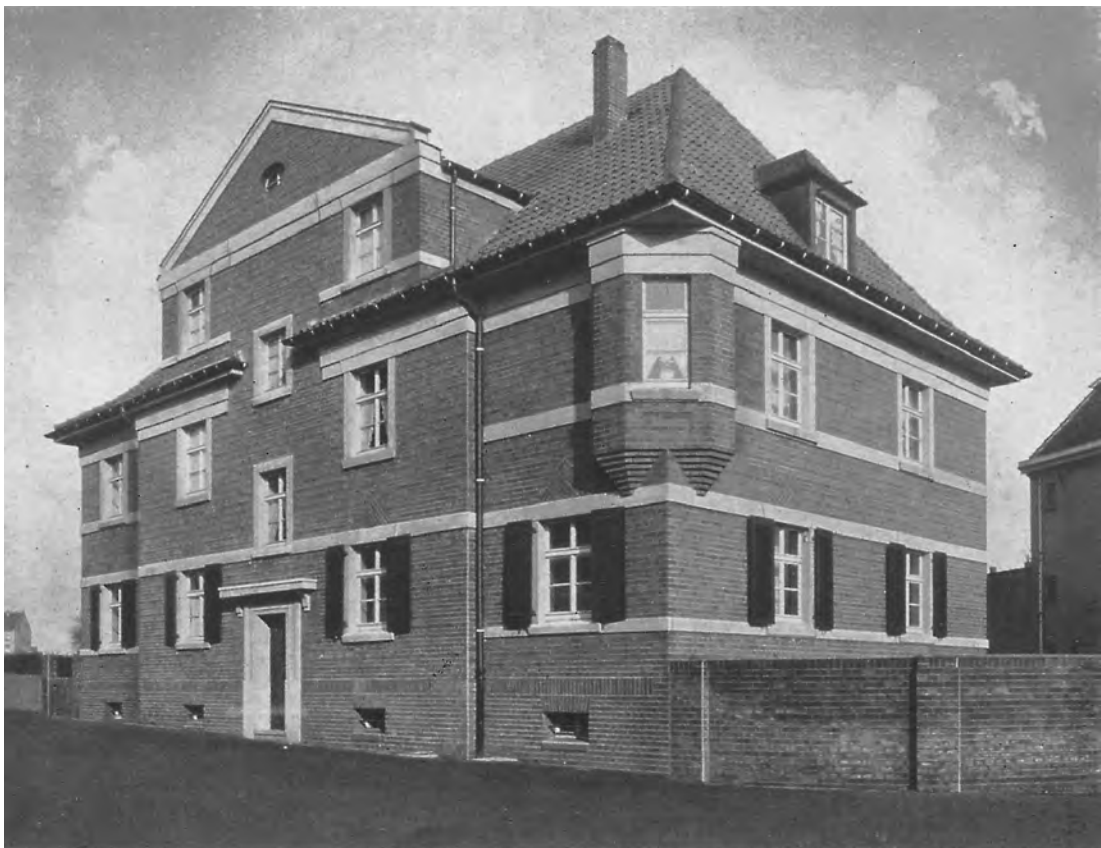
Emmerich a. Rh., Hüttenweg Nr. 36

Erbaut 1926



Oberhausen, Elsestraße

Erbaut 1926/27



Sterkrade, Ackerfeldstraße

Erbaut 1926



Wohnküche in der ältesten Baugruppe, Greenstraße, Osterfeld i. W.
Erbaut 1903/04



Wohn-Eßzimmer in der ältesten Baugruppe, Greenstraße, Osterfeld i. W.
Erbaut 1903/04



Wohnküche in der Baugruppe Waisenhausstraße, Osterfeld i. W.
Erbaut 1926



Esszimmer in der Baugruppe Waisenhausstraße, Osterfeld i. W.
Erbaut 1926



Baugruppe Duisburg-Meiderich, Walzstraße
Hausportal

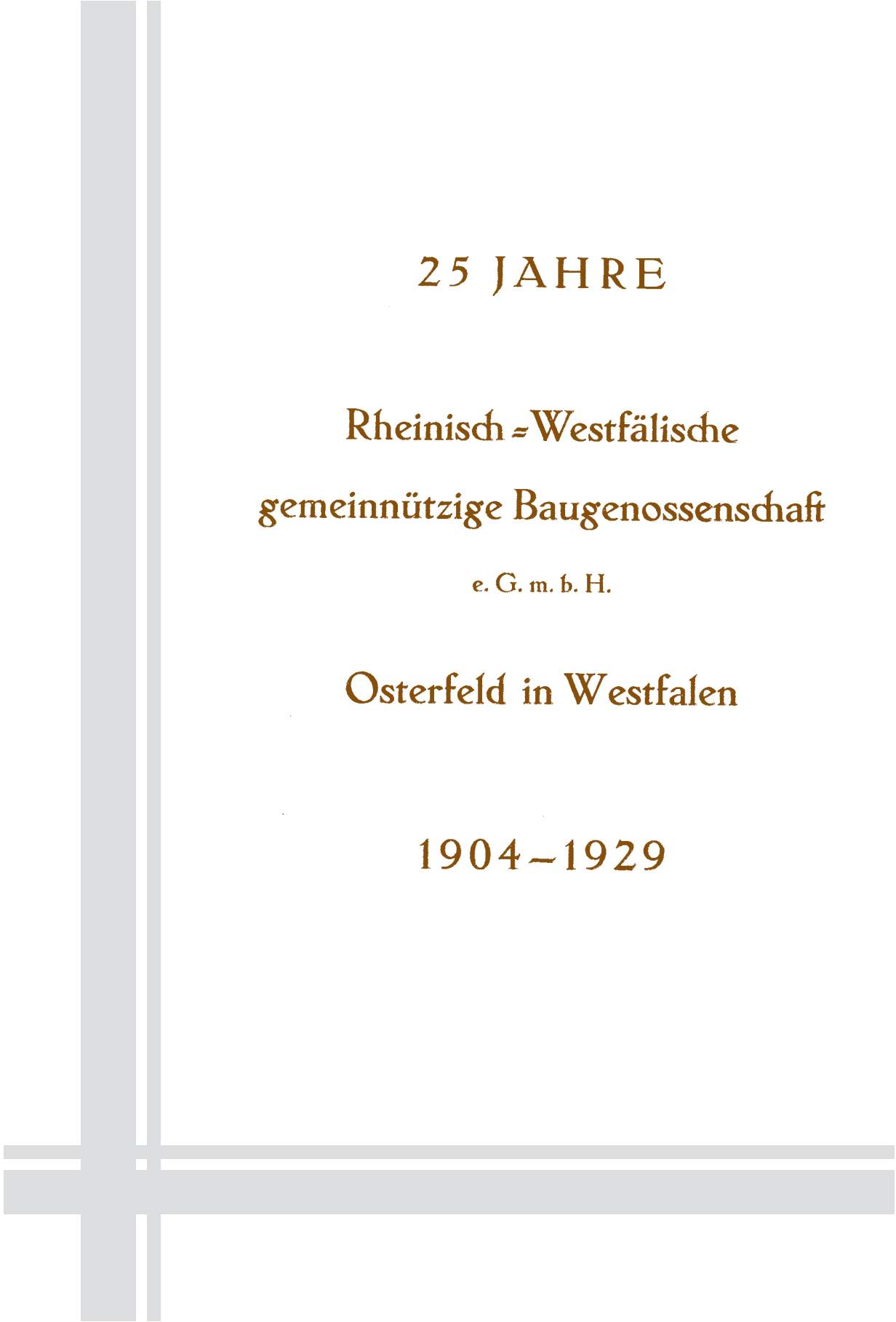
Erbaut 1925/26



Baugruppe Oberhausen, Elsestraße

Erbaut 1926

Hausportal



25 JAHRE

Rheinisch-Westfälische
gemeinnützige Baugenossenschaft

e. G. m. b. H.

Osterfeld in Westfalen

1904–1929

Zum 25jährigen Bestehen
der
Rheinisch = Westfälischen
gemeinnützigen Baugenossenschaft
e. G. m. b. H.

Osterfeld in Westfalen

1904–1929

GELEITWORTE.

Dr. h. c. HIRTSIEFER

Preußischer Staatsminister und Minister für Volkswohlfahrt

Die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft (früher Spar- und Bauverein) in Osterfeld i. W. hat in den 25 Jahren ihres Bestehens im rheinisch-westfälischen Industriegebiet eine segensreiche, dem Gemeinwohl dienende Tätigkeit entfaltet. Ich habe ihre Entwicklung und ihr Wirken stets mit warmer Teilnahme begleitet. Sie hat eine große Zahl gesunder und preiswerter Wohnungen errichtet, die zu dem Besten gehören, was von Baugenossenschaften geschaffen worden ist. Diese ausgezeichneten Erfolge verdankt sie ihrer geradezu vorbildlichen Geschäftsführung, der Umsicht und Tatkraft der Leitung und dem Opfersinn der Genossen. Indem ich zum bevorstehenden Jubiläum herzliche Glückwünsche ausspreche, gebe ich zugleich der Hoffnung Ausdruck, daß die Genossenschaft auch weiterhin in den bewährten Bahnen für die Gesundung unserer Wohnungsverhältnisse wirken möge.



Oberpräsident GRONOWSKI

Oberpräsident der Provinz Westfalen

Zu dem bevorstehenden 25jährigen Jubiläum spreche ich der Rheinisch-Westfälischen gemeinnützigen Baugenossenschaft e. G. m. H. Osterfeld meine aufrichtigsten Glückwünsche aus.

Die Genossenschaft hat das große Verdienst, schon frühzeitig die Frage der Wohnungsbeschaffung als eine der wichtigsten sozialen Fragen in ihrer Bedeutung erkannt zu haben.

Möge es ihr vergönnt sein, wie bisher auch in Zukunft erfolgreiche Arbeit zum Besten unseres Volkes, insbesondere der Minderbemittelten und Kinderreichen zu leisten.

Hierzu ein kräftiges Glückauf!



Präsident HAPP

Präsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk

Die folgenden Blätter zeigen die Entwicklung einer Baugenossenschaft in schwerster Zeit.

Trotz verlorenen Krieges mit all seinen Folgeerscheinungen ist es dem Genossenschaftsgeist der Mitglieder und einer verantwortungsbewußten Führung gelungen, den Verein zu seiner jetzigen Höhe zu entwickeln, einen notleidenden Schwesternverein aufzunehmen und dessen Schwierigkeiten zu beseitigen.

Möge es dem Verein auch weiterhin möglich sein, sich seiner Aufgabe, der Beseitigung der Wohnungsnot der Minderbemittelten, mit demselben großen Erfolg wie bisher zu widmen.



Regierungspräsident AMELUNXEN

Der Baugenossenschaft e. G. m. b. H. Osterfeld spreche ich aus Anlaß ihres 25jährigen Bestehens meine herzlichsten Glückwünsche aus. Hiermit verbinde ich die besondere Anerkennung für das von ihr auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues bisher im Regierungsbezirk Münster Geleistete. Durch eigene Anschauung habe ich mich davon überzeugt, daß die Baugenossenschaft mit ihrem Streben städtebaulich, architektonisch und wohnungstechnisch das Beste zu leisten, auf dem richtigen Weg ist. Möchten der Baugenossenschaft auch weiterhin große Erfolge auf dem Gebiete des Wohnungsbaues zum Segen unseres Volkes beschieden sein.



Reichsbahndirektor KLEIN

Mitglied der Hauptverwaltung der Deutschen Reichsbahn-Gesellschaft

Förderin der Baugenossenschaftsbewegung seit ihren Anfängen, blickt die Deutsche Reichsbahn heute auf einen stattlichen Kreis von Genossenschaften, die im zweiten Vierteljahrhundert ihrer segensreichen Tätigkeit stehen. Sie waren die Schrittmacher des Baugenossenschaftsgedankens und sind heute die erprobten Träger einer uneigennützigen, wahrhaft gemeinnützigen Tätigkeit. Sie schufen Denkmäler sozialer Aufbauarbeit, Pflegestätten gesunden Familienlebens und Geburtsstätten einer gesund heranwachsenden Jugend.

Geboren aus der Notwendigkeit, die Unvollkommenheiten der Wohnungswirtschaft der Vorkriegszeit zu beseitigen, haben diese alten Baugenossenschaften der selbstgestellten Aufgabe mit hoher Verantwortlichkeit, Hingebung und Treue schon zu einer Zeit gedient, als man die Wohnungsfrage als dringende soziale Frage noch nicht in ihrer ganzen Bedeutung erkannt hatte. Im Bewußtsein der ungeheuren finanziellen Gefahren und Schwierigkeiten, aber auch in klarer Erkenntnis ihrer geschichtlichen Aufgabe, sind sie nach dem Kriege von mutvoller Schaffenskraft beseelt zu neuer umfassender Arbeit angetreten. Tatenfroh folgten sie in dieser schweren Zeit der größten Wohnungsnot dem Rufe der Deutschen Reichsbahn, wiederum Träger ihrer Wohnungsfürsorge zu sein. Freilich wußten sie sich im Schutz und Schirm dieses großen Unternehmens, aber der Ruhm der Baugenossenschaften, unternehmend und mutig die Aufgabe angefaßt und vorbildlich durchgeführt zu haben, bleibt ungeschmälert. Mutige Tat und Tüchtigkeit schafft Freunde und Gönner.

Mutig und tätig, dabei das Vorbild einer gut geleiteten, sozialen Forderungen gerechten großen Baugenossenschaft, das ist die „Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft Osterfeld in Westfalen“. Die 25 Jahre ihrer arbeits- und erfolgreichen Tätigkeit sind vorzugsweise der Wohlfahrt der Eisenbahnbediensteten gewidmet gewesen. Glückliche in der Wahl ihrer Führer, vertrauend auf deren bewährtes Können und organisatorisches Geschick, stets einen festen einheitlichen Willen bekundend, so war und bleibt sie zu außergewöhnlichen Aufgaben befähigt. Ihr Tätigkeitsfeld über Osterfeld hinaus auf das Industriegebiet erweiternd, half sie die Umsiedlungsfragen lösen, die sich durch den Bau und die Erweiterung größerer Betriebsanlagen der Reichsbahn ergaben. Die Art, wie sie ihre Aufgaben baukünstlerisch, wirtschaftlich und sozial gelöst hat, sichert ihr die Anerkennung der Deutschen Reichsbahn und die dankbare Gesinnung der Eisenbahnbediensteten. Möge die Rheinisch-Westfälische Baugenossenschaft auch in Zukunft eine zuverlässige und kraftvolle Stütze der Wohnungspolitik der Deutschen Reichsbahn bleiben und im Dienste der Wohlfahrt der Reichsbahnbediensteten weitere Erfolge erringen. Die Deutsche Reichsbahn wird es an der weiteren Förderung ihrer gemeinnützigen Arbeit nicht fehlen lassen.



Präsident MARX

Präsident der Reichsbahndirektion Essen

Der Rheinisch-Westfälischen Baugenossenschaft in Osterfeld spreche ich zu der Feier ihres 25 jährigen Bestehens meine und der Deutschen Reichsbahn aufrichtigsten Glückwünsche, zugleich mit herzlicher Anerkennung darüber aus, was sie für die wohnliche Unterbringung gerade der Eisenbahnerfamilien in zahlreichen Städten in diesem Zeitraum getan hat.

Wenn die Genossenschaft in diesen 25 Jahren von kleinsten finanziellen und örtlichen Verhältnissen und Anfängen ausgehend und unter entschlossener Ueberwindung größter Schwierigkeiten über 1200 Wohnungen hat finanzieren und errichten können, so hat sie damit, wie kaum eine andere Genossenschaft gezeigt, was gemeinnützige Gesinnung und genossenschaftlicher Geist in Verbindung mit Entschlossenheit und Tatkraft der leitenden Männer zu leisten vermögen.

Wenn ferner in diesen 1200 Wohnungen zum weitaus größten Teile Eisenbahner wohnen, so erhellt daraus weiter, welche Bedeutung der Verein für die Wirtschaft der Eisenbahn und die Wohlfahrt ihrer Angehörigen hat. Ich habe mich selbst durch wiederholte Besichtigungen davon überzeugen können, in wie vorbildlicher Weise sie die Wohnungsfrage gelöst und welchen Dank sie sich bei allen denen erworben hat, die sie aus meist völlig unzureichenden, ungesunden oder häßlichen Wohnungen in ihre gesunden hellen und schönen Wohnungen übernommen hat, und es ist mir eine besondere Genugtuung, daß bei dieser segensreichen Tätigkeit die Eisenbahnverwaltung hat mitwirken können. Ich spreche der Genossenschaft auch an dieser Stelle meinen aufrichtigsten und herzlichsten Dank für Alles aus, was sie für die wohnliche Unterbringung der Reichsbahnangehörigen getan und hoffe lebhaft, daß das gute sachliche und persönliche Zusammenarbeiten, das zwischen dem angesehenen Verein und der Eisenbahnverwaltung nun schon seit 25 Jahren besteht, auch in alle Zukunft in derselben glücklichen und erfolgreichen Weise weiter bestehen möge.



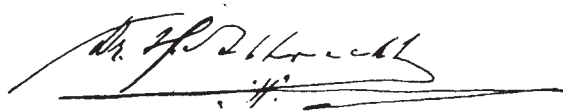
Prof. Dr. Dr. h. c. ALBRECHT

Vorsitzender des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften

Vor wenigen Wochen durften wir dem Dortmunder Spar- und Bauverein zu einer seltenen Feier — der Einweihung der 3000. von ihm fertiggestellten Wohnung — unsere Glückwünsche darbringen. Heute ist es wiederum eine der großen westfälischen Baugenossenschaften, die an einem bemerkenswerten Wendepunkt ihrer Entwicklung angelangt ist. Die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft, e. G. m. b. H., in Osterfeld i. W., die im Juli 1904 als „Spar- und Bauverein e. G. m. b. H., Osterfeld i. W.“ begründet wurde und nach dem Kriege ihren Wirkungskreis auf eine Reihe weiterer Städte der Umgebung ihres Ursprungsorts ausdehnte, begeht am 16. Juli ds. Js. die Feier ihres 25jährigen Bestehens. Von ihren bemerkenswerten Erfolgen gibt die nachstehende Festschrift Kunde.

Wir befinden uns heute — und das ist das Symptomatische an diesem Ereignis — in einer Entwicklungsphase des deutschen Baugenossenschaftswesens, in der das Samenkorn, das um die Jahrhundertwende mit der Begründung zahlreicher Baugenossenschaften gelegt ist, sich zur reichsten Ernte entfaltet. Groß ist die Zahl der Baugenossenschaften in allen Teilen unseres Vaterlandes, die heute, nachdem man sie anfangs und noch bis weit in das neue Jahrhundert hinein — man vergleiche nur die Motive zum Preußischen Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 — vielfach zu unterschätzen geneigt gewesen ist, ihre Leistungen nicht mehr nach hunderten, sondern nach tausenden erstellten Wohnungen zählen. Daß sich die Baugenossenschaftsbewegung trotz aller Hemmnisse, die sich ihrer Entwicklung namentlich durch den Krieg und seine Folgen entgegengestellt haben, zu solchen Leistungen durchgerungen hat, erscheint uns als ein unumstößlicher Beweis dafür, daß der Bewegung ein gesunder, auf wirtschaftlicher Grundlage beruhender Kern innewohnt und daß sie berufen ist, auch weiterhin ihre Bedeutung in der Wohnungswirtschaft zu behaupten, zum Segen des deutschen Volkes, dessen Wiederaufbau nur auf der Grundlage gesunder Wohnungsverhältnisse denkbar ist.

Allen denjenigen, die, wie die Genossenschaft, deren Jubelfeier wir heute begehen, und die Männer, die in unentwegter Pflichttreue an ihrer Entwicklung mitgewirkt haben, diesen Wiederaufbau gefördert haben, ist der Dank der kommenden Generationen gewiß!



Generaldirektor HEINRICH VORMBROCH

Generaldirektor der Westfälischen Heimstätte

25 Jahre erfolgreiche baugenossenschaftliche Tätigkeit stellen eine bedeutsame Leistung dar. Wertmesser für diese Leistung soll nicht allein die praktische Arbeit und der zahlenmäßige Erfolg sein. Ohne Zweifel bedeutet jede neuerbaute Wohnung einen Fortschritt im Kampf gegen die Wohnungsnot, und wenn die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Genossenschaft Osterfeld berichten kann, daß sie bisher über 1200 Familien ein neues Heim geschaffen hat, so kann sie dies mit berechtigtem Stolz tun. Wichtiger aber noch ist die Tatsache, daß diese Arbeit vom sozialen Geist erfüllt war. Außerlich eindrucksvoller zwar mag der Anblick der geschaffenen Wohnstätten sein, höher einzuschätzen ist aber der sittliche und ideelle Wert des Geschaffenen, der sich in dem Glück und dem Frieden der Bewohner widerspiegelt. Gerade die baugenossenschaftliche Arbeit im Industriegebiet hat noch besondere Bedeutung dadurch, daß sie berufen ist, den in großer Zahl im Laufe der industriellen Entwicklung zugewanderten und heimatlos gewordenen Arbeiterfamilien ein neues Heim und ein neues Heimatgefühl zu geben.

Möge die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Genossenschaft an ihrem Teil in ihrer sozialen Arbeit zum Nutzen ihrer Mitglieder und der Volkswohlfahrt weiterwirken und ihren aner kennenswerten Leistungen viele weitere Jahre glücklicher Entwicklung und neuer Erfolge anreihen.



Reichsbahndirektor HEINTZE

Direktor bei der Reichsbahn, stellv. Vorsitzender des Reichsverbandes deutscher Baugenossenschaften.

Als alter Baugenossenschafter nehme ich an der Feier des 25 jährigen Bestehens der Rheinisch-Westfälischen Baugenossenschaft aufrichtigen und herzlichen Anteil. Was diese Genossenschaft in den 25 Jahren ihres Bestehens geleistet hat, bleibt für alle Zeit ein Ruhmesblatt in der Geschichte des deutschen Baugenossenschaftswesens. Zu einer Zeit, als noch keine allgemeine Wohnungsnot bestand, der Gedanke der Errichtung von Wohnungen durch genossenschaftlichen Zusammenschluß also auch noch nicht annähernd in solchem Maße Allgemeingut war, wie er es in der Nachkriegszeit geworden ist, haben in dem damals kleinen Industriestädtchen Osterfeld eine Reihe entschlossener Eisenbahnbeamten und -arbeiter des Bahnhofs Osterfeld die Lösung der

Wohnungsfrage für ihre Berufskreise selber tatkräftig in die Hand genommen und in allmählicher Entwicklung, ungehemmt durch die schweren Kriegs- und Inflationsjahre, in sehenswerten, zum Teil geschlossenen größeren Siedlungen in 10 Städten des rheinisch-westfälischen Industriebezirks die große Zahl Wohnungen gebaut und finanziert, die die Genossenschaft jetzt besitzt. Von welchem genossenschaftlichen Geist und welcher uneigennützigen Gesinnung sie und ihre leitenden Männer dabei beseelt waren und sind, geht am besten aus der im vorigen Jahre erfolgten Uebernahme einer anderen größeren Genossenschaft hervor, eine Verschmelzung, die eine außerordentlich hohe Schuldübernahme, für die ein großer Teil des Altbesitzes der Rheinisch-Westfälischen Baugenossenschaft verpfändet werden mußte, zur Folge hatte und die nur mit diesem allgemeinen genossenschaftlichen Geist zu erklären ist, der die ganze gemeinnützige Baugenossenschaftsbewegung von jeher ausgezeichnet hat und der nicht zuläßt, daß Genossen, die ja alle zu den im wohnungsrechtlichen Sinne Minderbemittelten — Beamte und Arbeiter — gehören, Haftsumme und Geschäftsanteil einbüßen, gleichgültig welcher Genossenschaft sie angehören. Wenn für das ganze Baugenossenschaftswesen festgestellt werden kann, daß die Baugenossenschaften in der größten Wohnungsnot der einzige Lichtblick, aus ihr die einzige Erlösung sind, so trifft das im ganz besonderen Maße für die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft zu.

Ihr, deren Bauten ich für die von mir vertretene Verwaltung in den letzten 8 Jahren mit finanzieren durfte, mit deren leitenden Männern, insbesondere ihrem angesehenen und ausgezeichneten ersten Vorstandsmitglied mich durch die langjährige genossenschaftliche Zusammenarbeit freundschaftliche Beziehungen verbinden, rufe ich mit dem aufrichtigen Wunsche nach dem dauernden Bestehen dieser guten und mir lieben Beziehungen ein herzliches Glückauf für weiteres segensreiches Wirken zu.



Oberbürgermeister KELLINGHAUS

Oberbürgermeister der Stadt Osterfeld i. W.

Ich entbiete der Rheinisch-Westfälischen Baugenossenschaft, ihrem Vorstande und ihrem Aufsichtsrat zum 25 jährigen Bestehen der Genossenschaft die herzlichsten Glück- und Segenswünsche seitens der städtischen Körperschaften und der Stadtverwaltung.

Die Geschichte der Rheinisch-Westfälischen Baugenossenschaft ist eng verbunden mit der Geschichte der Stadt Osterfeld. Aus der um die Jahrhundertwende hervortretenden starken Betriebssteigerung auf dem Umschlagsbahnhof Osterfeld und dem dadurch hervorgerufenen Wohnungsmangel für die zugezogenen Eisenbahnbediensteten erwuchs der Gedanke zur Gründung der Baugenossenschaft. Ein kleines Reis in ihren Anfängen ist sie unter großzügiger und weitblickender Leitung ein starker Baum geworden, der seine Wurzeln weit über Osterfelds Grenzen ausgebreitet hat. Ihre segensreichste Tätigkeit konnte die Rheinisch-Westfälische Baugenossenschaft in der Nachkriegszeit entfalten, wo sie in der Beseitigung der Wohnungsnot vorbildliche Arbeit leistete und in hervorragendem Maße dazu beitrug, daß die Stadt Osterfeld in der Erstellung von Neubauwohnungen mit an der Spitze steht.

Heute ist der Ruf der Genossenschaft als eine der größten und verbreitesten im rheinisch-westfälischen Industriebezirk fest begründet und bei allen Behörden und Dienststellen genießt sie größtes Ansehen.

Der Verwaltung der Stadt Osterfeld war es eine reine Freude, mit der Geschäftsführung der Baugenossenschaft Hand in Hand zu arbeiten, die in der architektonischen Ausstattung ihrer Häusergruppen in weitestem Maße den Wünschen und Anregungen des Bauamtes entgegenkam und damit in hervorragender Weise zur Verschönerung des Städtebildes beigetragen hat.

So ist die Rheinisch-Westfälische Baugenossenschaft in der Entwicklung unseres Stadtwesens ein bedeutsamer Faktor geworden. Sie verdankt das dem rastlosen Eifer, dem starken Willen und der nie ermüdenden Tatkraft des Vorstandes und dem großzügigen und weitblickenden Verständnis ihres Aufsichtsrates.

Es ist mir ein Herzensbedürfnis, der Baugenossenschaft hierfür den herzlichen Dank der Stadt Osterfeld abzustatten und ihr eine weitere gedeihliche und segensreiche Entwicklung zu wünschen.

A handwritten signature in black ink, reading 'Kellinghaus'. The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'K' and a long, sweeping underline.

VORWORT.

Am 16. Juli 1929 ist ein Vierteljahrhundert vergangen, seit die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft unter der damaligen Bezeichnung »Spar- und Bauverein e. G. m. b. H. Osterfeld« ins Leben gerufen wurde. Die Festschrift, die aus diesem Anlaß herausgegeben wird, soll Kunde geben von dem, was erstrebt und erreicht worden ist in der rastlosen Betätigung eines genossenschaftlichen Unternehmens, das mithelfen will an der Bekämpfung der Wohnungsnot und des Wohnungselendes der minderbemittelten Bevölkerung. Gewiss, im Pendelschlag des Weltgeschehens ist ein Vierteljahrhundert eine kurze Zeitspanne, die Weltgeschichte hat mit anderen Zeitmaßen den Gang der Ereignisse zu kontrollieren. Und doch haben schon 25 Jahre genügt, um zu zeigen, wie Staaten kommen und vergehen, wie blühende Volkswirtschaften in den Abgrund der Verarmung und Vernichtung gestoßen worden sind. Umsomehr bedeutet ein solcher Zeitabschnitt für das Werden und Gedeihen einer Organisation, insonderheit einer Baugenossenschaft.

Die Vergangenheit ist der Lehrmeister der Zukunft. Als vor 25 Jahren tatkräftige Männer unsere Baugenossenschaft gründeten, da war die Wohnungsnot in der Gemeinde Osterfeld die treibende Kraft. Sie ließ in ihnen die Erkenntnis reifen, daß gemeinsame Kräfte, Selbsthilfe der Masse der betroffenen Bevölkerungsschicht der Eisenbahnbediensteten, die eigene Not lindern könne, dadurch daß bessere und billigere Wohnungen beschafft würden. Hier bewahrheitet sich so recht der Satz, den Professor Dr. Stein gelegentlich einer Baugenossenschaftstagung tat: »Genossenschaften haben als Mutter die Not, sie haben aber als Vater die Kraft.« Aus der Entwicklungsgeschichte der Genossenschaft kristallisiert sich die Wahrheit dieses Satzes nur zu deutlich heraus, sie zeigt, was erreicht werden kann, wenn brachliegende Kräfte in einer genossenschaftlichen Organisation gebunden werden. Aber das Werk ist nicht von heute auf morgen entstanden, harte und opferbereite Arbeit aller Beteiligten hat geleistet werden müssen und gar manchmal waren die treibenden Kräfte der Anforderungen stärker als die eigene Kraft zur Entfaltung. Doch das war gut und hat der Tätigkeit der Genossenschaft zu allen Zeiten die notwendige Schwungkraft gegeben, ihre Entwicklung wesentlich beeinflusst. Geleitet von dem Bestreben, ihre ganze Kraft ausschließlich in den Dienst der Wohnungsfürsorge zu stellen, hat die Genossenschaft versucht, ihren Mitgliedern, die der Beruf nach Osterfeld brachte, in ihren Wohnungen eine Heimat zu schaffen, in welcher sie das Gefühl der Selbsthaftigkeit, des Geborgenseins empfinden konnten.

Und wenn die Baugenossenschaften als Pioniere der Wohnungskultur bezeichnet werden, so hat unsere Genossenschaft diese Aufgabe in hohem Grade erfüllt. Was sie schuf, ist nicht allein in der Gemeinde Osterfeld vorbildlich für den Wohnungsbau gewesen. Die Aufgaben der Genossenschaft gehen weiter, sie muß sich auch die Zukunft sichern und ihre ganzen Kräfte in den Dienst der Allgemeinheit stellen, um weiterhin an dem großen Werk der Wohnungsfürsorge für die minderbemittelte Bevölkerung mitarbeiten zu können. Dazu ist ihr in Osterfeld noch ein breiter Raum gelassen.

Wenn die Genossenschaft verhältnismäßig große Erfolge aufweisen kann und in einem wirklich erheblichen Maße ihre Mitglieder mit preiswerten und gesunden Wohnungen zu versehen in der Lage gewesen ist, so nicht zuletzt deshalb, weil sie bei den behördlichen Stellen großes Verständnis und weitgehende Unterstützung gefunden hat. An dieser Stelle besonderen Dank dem Präsidenten des Ruhrkohlsiedlungsverbandes, der Reichsbahndirektion Essen, der Stadtverwaltung Osterfeld und der anderen Städte, der Eisenbahnarbeiterpensionskasse und sonstigen Geldgebern abzustatten, ist ihr Ehre und Pflicht.

Möchte die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft auch in den kommenden 25 Jahren in starker Entwicklung emporblühen und den gesteckten Zielen zustreben zum Segen und Wohl der Mitglieder, der kommenden Generation und damit des ganzen deutschen Volkes.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'P. Hün', written in a cursive style.

ENTWICKLUNG, WIRKEN UND BEDEUTUNG.

Die Entwicklung eines Staates, einer Stadt wird wesentlich bestimmt durch die Art der Wohnungsfürsorge. Seitdem sich in Deutschland die Umstellung vom Agrar- zum Industriestaat vollzog, der auf einem steil ansteigenden Wege der Weltherrschaft entgegenschritt, und durch das Zusammenziehen von Menschenmassen in den Wirtschaftszentren die Großstädte entstanden, dominiert in der Bevölkerungspolitik die Wohnungsfrage. Zuerst freilich nur von untergeordneter Bedeutung insoweit die Arbeitskraft der schaffenden Bevölkerung erhalten werden mußte, bis man dann erkannte, daß es für die Wirtschaftsentwicklung nicht allein richtunggebend sein könne, Industrien aus dem Boden zu stampfen, Verkehrswege zu bahnen, Mietskasernen zu bauen. Wenn auch mit der Jahrhundertwende einsichtige Männer darangingen, Abhilfe zu schaffen und auf die Förderung der Baugenossenschaften einzuwirken versuchten, so hat sich doch erst nach dem Kriege die Wohnungsfürsorge für die minderbemittelte Bevölkerung in größerem Umfange auswirken können, als nämlich sich die Erkenntnis Bahn brach, daß die Masse Mensch eben nicht bloß Zahl in einer Statistik darstellt. Bis diese Wandlung in den staatlichen Maßnahmen der Sozialpolitik ihren Niederschlag fand, hatte die Entwicklung der Wirtschaft Wohnungsnot und Wohnungselend in einem solchen Ausmaße geschaffen, daß zu ihrer Beseitigung mehr Jahrzehnte notwendig sein werden, als zu ihrer Entstehung.

Die Auswirkungen lebhafter Wirtschaftskonjunktur auf die Gestaltung des Wohnungsmarktes sind in der Industriestadt Osterfeld unverkennbar, weit mehr, sie finden hier in den Folgeerscheinungen der Wohnungsnot einen geradezu prägnanten Ausdruck. Die Gemeinde, die zu Beginn der 90er Jahre erst 5385 Einwohner zählte, wird in ihrer Entwicklung durch den emporblühenden Industrialismus und die verkehrstechnische Gestaltung des Güterverkehrs mit fortgerissen. Die Einwohnerzahl steigt zusehends unter dem Druck der Anforderungen an Arbeitskräften, die Bergbau und Eisenbahn erheischen. Wenn auch die Erweiterung der zur Gutehoffnungshütte Oberhausen gehörenden Zechen ein stärkeres Heranziehen von Arbeitskräften bedingte, so war doch von entscheidendem Einfluß auf die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse der Bau des Verschiebe- und Abstellbahnhofes. Zu Anfang des Jahres 1889 wurde der erste Spatenstich getan und die Arbeiten so beschleunigt durchgeführt, daß schon im Jahre 1891 die Inbetriebnahme des Bahnhofes erfolgen konnte. Die Anlage mußte indessen in den folgenden Jahren noch wesentlich ausgebaut werden, um die steigenden Ansprüche des Güterverkehrs bewältigen zu können. So wurde der Verschiebebahnhof nach dem endgültigen Ausbau zum größten dieser Art in Europa, eine Vorrangstellung, die erst kurz vor dem Kriege eingebüßt wurde.

Dem Zudrang des für die Verwaltung und den Betrieb einer solchen Großanlage des Eisenbahnverkehrs erforderlichen Personals konnte der Wohnungsmarkt der Gemeinde Osterfeld naturgemäß nicht gewachsen sein. Der überaus starken und plötzlich einsetzenden Nachfrage stand nur ein geringes Angebot an geeigneten Wohnungen gegenüber. Je stärker der Verkehr um die Jahrhundertwende zunahm, je mehr also auch die Zahl der Eisenbahnbediensteten wuchs, umso fühlbarer machte sich der Mangel an Kleinwohnungen, deren Zahl ohnehin gering war. Unter diesen Einflüssen drückte sich die Mietpreisbildung der vorhandenen Wohnungen in Steigerungen aus, eine ganz natürliche Folge des Bestrebens der Hausbesitzer, die für sie günstige Marktlage auszunutzen. Wenn auch die Eisenbahnverwaltung bestrebt war, der dringendsten Wohnungsnot, vor allem der Arbeiter und der unteren Beamten, durch die Erstellung von Häusergruppen an dem Bahngelände von Eisenheim bis Vonderort zu steuern, so konnten diese etwa 100 Wohnungen keine wesentliche Erleichterung der bestehenden Wohnungsverhältnisse schaffen. Ein großer Teil der Beamten und Arbeiter war vielmehr gezwungen, in den Nachbarorten Unterkunft zu suchen. Daß hierin, allein schon in der dadurch eintretenden Verkürzung der Ruhezeiten, kein Dauerzustand erblickt werden konnte, liegt am Wege, denn nachteilige Wirkungen, besonders in gesundheitlicher Hinsicht, waren schwerlich auszuschalten. Die Zahl der Auswärtigen drängte infolgedessen mit zunehmender Kraft nach Osterfeld, belebte zwar den privaten Bauplatz, konnte aber auch hier keine Befriedigung des dringendsten Wohnungsbedürfnisses erzielen, weil das notwendige Baukapital fehlte. Durch den starken Kapitalbedarf der Industrie- und Handelsbetriebe wanderten ganz allgemein größere Kapitalien vom Bauplatz ab, weil sie hier nicht die Rendite erreichten, wie bei steigender Wirtschaftskongunktur in wirtschaftlichen Unternehmungen. Wenn auch in Osterfeld unter den obwaltenden Verhältnissen die in der Miete einkalkulierte Risikoprämie für das gewerbliche Unternehmertum nicht die Höhe erreichte wie in Großstädten, so war doch der Mietpreis stellenweise so hoch, daß er von einem großen Teil der Eisenbahnbediensteten nicht aufgebracht werden konnte. Untragbare Mieten aber zwangen die Eisenbahnerfamilien, sich mit engerem Wohnraum zu begnügen, zum Teil auch dadurch, daß sie durch Untervermietung von Räumen an unverheiratete Eisenbahnbedienstete einen Ausgleich der Miethöhe anstrebten.

Unter diesen Verhältnissen war die Gründung einer Baugenossenschaft zweifellos eine Notwendigkeit, weit mehr noch eine wohnungspolitische Tat. Der Gedanke, auf dem Wege des genossenschaftlichen Zusammenschlusses der wohnungsbedürftigen Eisenbahner die Härten der Wohnungsnot zu mildern, hat sich jedoch nicht in dem Umfange Geltung verschaffen können, wie im Hinblick auf die herrschende Notlage eigentlich vorausgesetzt werden mußte. Im Gegenteil, die Schwierigkeiten, die anfangs auch

von den Behörden bereitet wurden, ließen bei den Beteiligten nicht in vollem Umfange die Erkenntnis aufkommen, daß eine Baugenossenschaft durch Verzicht auf Gewinne, durch ehrenamtliche Arbeitsleistung in der Geschäftsführung, durch die Ansammlung vieler kleiner Sparbeträge der Wohnungsbedürftigen und durch die Dienstbarmachung billiger Baukapitalien in der Lage war, bessere und preiswürdigere Wohnungen für die minderbemittelten Eisenbahner zu bauen. So kam es auch, daß dem ersten Versuch im Jahre 1900 ein voller Mißerfolg beschieden war. Gewiß mag dies auch in der damaligen falschen Einstellung behördlicher Stellen begründet liegen, die in der genossenschaftlichen Selbsthilfe der notleidenden Masse keine wirtschaftlichen und sozialpolitischen sondern vielfach politische Bestrebungen erblickten. Die Einsicht, Einrichtungen dieser Art, die eine Besserung der sozialen Verhältnisse Minderbemittelter zum Ziele haben, zu fördern, hat sich denn erst mit den eintretenden Erfolgen durchgesetzt. Es hat also nicht daran gelegen, daß die Notwendigkeit in den betroffenen Bevölkerungsschichten zur richtigen Zeit verkannt oder übersehen worden ist. Um so mehr muß das Verdienst der Gründer hervorgehoben werden, die aus der Erkenntnis der Notwendigkeit trotz allem die praktischen Folgerungen gezogen haben.

Das war vier Jahre später, als in einer Versammlung am 16. Juli 1904 die Gründung einer Baugenossenschaft unter der Firma *Spar- und Bauverein e. G. m. b. H. zu Osterfeld in Westfalen* vollzogen wurde. Es ist eine beachtenswerte Tatsache, daß an dem Zustandekommen der Genossenschaft keine Persönlichkeiten der Behörden, der Industrie oder des Handels weder ideell noch materiell beteiligt gewesen sind, daß vielmehr die Gründer sich nur aus den Wohnungsbedürftigen der Eisenbahnerkreise zusammensetzten. Hierdurch kommt zweifellos zum Ausdruck, daß der Spar- und Bauverein als reine Selbsthilfeorganisation entstanden ist, geboren aus der drückenden Not der Wohnungsverhältnisse minderbemittelter Bevölkerung mit dem Ziel der eigenen Wohnungsbeschaffung. Das war auch der Leitgedanke, dem in den Ausführungen des Versammlungsreferenten *August Krummnow* in der Gründungsversammlung feste Form gegeben wurden. Unter dem Vorsitz des inzwischen verstorbenen Bahnmeisters *Peter Dreesen* stimmten 69 Versammlungsteilnehmer der sofortigen Gründung des Spar- und Bauvereins zu und wählten gleichzeitig einen provisorischen Vorstand aus den Herren Krummnow, Dreesen, Schunicht, Michel, Breutigam, Krämer, Giehlen und Kaus, dem vor allem die beschleunigte Aufstellung der Satzung übertragen wurde. In einer Sitzung vom 24. Juli 1904 wurde der Satzungsentwurf durchberaten und beschlossen, ihn der Generalversammlung zur Annahme vorzulegen, damit durch die Eintragung der Satzung in das Genossenschaftsregister die Rechtsfähigkeit der Genossenschaft erlangt werden konnte. Als Gegenstand des Unternehmens bezeichnete der § 2 »den Bau, Er-

werb und die Verwaltung von gesunden und zweckmäßig eingerichteten Wohnungen, deren Vermietung an die Genossen stattfindet, um unbedeutenden Familien billige Wohnungen zu verschaffen. Außerdem die Annahme und Verzinsung von Spareinlagen der Genossen und deren Angehörigen.« In späteren Jahre ist diese Fassung in Anbetracht der Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit modifiziert worden.

Die erste Generalversammlung fand am 16. August 1904 vorm. 11 Uhr im Saale der Wirtschaft Hubert Brüggemann in Osterfeld statt. Der Einladung waren fast alle Gründer gefolgt. Als jedoch der zum Vorsitzenden des provisorischen Vorstandes bestimmte Herr Krummnow die Versammlung eröffnen wollte, erschien ein Polizeibeamter, der ein Versammlungsverbot überbrachte, weil die Versammlung politischen Charakter besäße und daher hätte vorher angemeldet werden müssen. In dieser für das Entstehen der Genossenschaft kritischen Situation gelang es Herrn Krummnow, von dem damaligen Amtmann eine Zurücknahme des Versammlungsverbotes zu erreichen. Eine solche Verfügung mutet heute recht sonderbar an, sie ist aber bezeichnend für die damalige Einstellung der Behörden gegenüber genossenschaftlichen Unternehmen, sie zeigt auch, welche Schwierigkeiten die junge Genossenschaft zu überwinden hatte, wieviel mühevollen Arbeit und wirtschaftliche Anstrengungen geleistet werden mußten, um der Genossenschaft schließlich die Stellung zu verschaffen, die sie nach fünfundzwanzigjähriger Tätigkeit innehat.

Die Generalversammlung wurde um 11⁵⁰ Uhr eröffnet und die von dem provisorischen Vorstand ausgearbeitete Satzung einstimmig angenommen. Gleichzeitig wurden satzungsgemäß die Wahlen für den Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt. Der erste Vorstand und Aufsichtsrat hatte folgende Zusammensetzung:

Vorstand: Albin Neubert, Vorsitzender
August Krummnow, Kassierer
Anton Schunicht, Schriftführer

in dieser Reihenfolge als Vertreter

Wilhelm Michel
Wilhelm Schmidt
Hermann Grimm

Aufsichtsrat: Josef Baeseler, Vorsitzender
Peter Dreesen
Christian Müller
Ferdinand Bürvenig
Heinrich Ekey
Heinrich Stöckmann
Mathias Schlüter
Heinrich Vogtmann
Josef Stasick.

Im Laufe der Jahre hat sich diese Zusammensetzung verschiedentlich geändert. (Tabelle Seite 42) Dagegen kann Herr Anton Schunicht auf eine 25jährige ununterbrochene Tätigkeit als Vorstandsmitglied zurückblicken. Seit Anfang 1905 wurde ihm das verantwortungsvolle Amt des Kassiers übertragen, das er bis heute mit großer Umsicht und peinlicher Ordnung in der Buchführung verwaltet hat. In dieser Eigenschaft hat er auch für den pünktlichen Eingang der Mieten und Anteilzahlungen Sorge getragen, vor allem auch die Mitglieder zu reger Spartätigkeit angehalten und somit wesentlich dazu beigetragen, daß stets zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern ein gutes Vertrauensverhältnis bestand.

Der Geschäftsanteil wurde durch die Satzung auf 300 *M* festgesetzt, ein Betrag, dessen Kaufkraft naturgemäß wesentlich höher war, als die jetzige Anteilhöhe von 300 *R.M.* Erklärlich, daß zur Volleinzahlung des Anteils auch höhere Anforderungen an die Sparintensität der Mitglieder gestellt werden mußten. Um jedem Mitglied die Möglichkeit zu geben, seiner Verpflichtung, den Geschäftsanteil aufzufüllen, nachzukommen, wurden Sparmarken in Beträgen von 1, 2, 5 und 10 *M* eingeführt. Dieses System hat sich über Erwarten gut bewährt. Die monatliche Mindestzahlung wurde auf 2 *M* festgelegt. Darüber hinaus haben die Gründer weit höhere Zahlungen geleistet, so daß die Erwartung, die Bautätigkeit beschleunigt aufzunehmen, bereits 2 Monate nach der ersten Generalversammlung in die Tat umgesetzt werden konnte. Vorstand und Aufsichtsrat griffen sofort zu, als sich die günstige Gelegenheit zum Ankauf eines Grundstückes zwischen der heutigen Kreuz- und Greenstraße bot. Der Eigentümer, Ortsvorsteher Schulte-Venbur, verstand sich dazu, sich mit einer Anzahlung von 3000 *M* auf den Kaufpreis von 39300 *M* zu begnügen. Der Restkaufpreis sollte in vierteljährlichen Raten von 1000 *M* getilgt werden. Es ist ein beredtes Zeugnis für den damaligen Opfersinn der Mitglieder, daß trotz der gewiß schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse die Einzahlungen in einem solchen Umfange geleistet wurden, die es der Genossenschaft ermöglichten, nicht allein sofort die Anzahlungssumme aufzubringen, sondern den Restkaufpreis bereits vor Ablauf von 3 Jahren — durchschnittlich also vierteljährlich 3000 *M* — ganz zu tilgen. Diese zweifellos große Leistung genossenschaftlicher Arbeit gibt Kunde von der klaren Erkenntnis der Mitglieder, daß derjenige, der den Nutzen einer guten und billigen Wohnung genießen will, in erster Linie bereit sein muß, persönliche Opfer zu bringen.

In einer gemeinschaftlichen Sitzung vom 6. November 1904 wurden die Bedingungen für Architekt und Bauleiter festgelegt und die erste Ausschreibung beschlossen. Hierauf meldeten sich 13 Architekten, von welchen der Architekt Hermann Feldermann aus Osterfeld mit der Ausführung der Vorarbeiten für das erste Bauprogramm betraut wurde. Die von ihm vorgelegten Pläne über den Bau von 8 Häusern mit 43 Wohnungen von je 3, 4 und 5 Zimmern einschl. Küche für den zwischenzeitlich vermessen

ersten Bauabschnitt in der Mittelstraße und Greenstraße wurden angenommen und ihre Ausführung in die Wege geleitet.

Wesentliche Schwierigkeiten bereitete zunächst die Finanzierung des Bauvorhabens, denn um möglichst billige d. h. für die minderbemittelten Eisenbahnbediensteten tragbare Mieten zu erzielen, mußten die Zinslasten niedriger sein als auf dem privaten Bauparkt. So lag es eigentlich nahe, die Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse in Berlin als Träger der Sozialversicherung für Eisenbahnarbeiter zu bewegen, aus den Geldern ihrer Vermögensanlage Hypothekendarlehn zur Verfügung zu stellen. Diese erklärte sich grundsätzlich dazu bereit, die Bauvorhaben der Genossenschaft mit 90 % des Bau- und Bodenwertes zu beleihen und bewilligte für die geplanten 43 Wohnungen ein Darlehn von 133000 *ℳ* zu 3¹/₄ % Zinsen und 1 % Tilgung. Die restlichen 10 % in der Finanzierung waren vom Spar- und Bauverein aufzubringen, sie stellten das Eigenkapital dar. Zweifellos steht diese vollständige Beleihung der Baukosten — das Eigenkapital wurde in den Grundstücken investiert — einzig da, sie enthub die Genossenschaft vor allem der Sorge, teure zweitstellige Hypotheken aufzunehmen und die Mitglieder finanziell nicht stärker heranzuziehen, als ihrer Leistungsfähigkeit ohnehin entsprach. So wurde der Weg freigemacht für die Inangriffnahme der Bautätigkeit.

Im Frühjahr 1905 konnte mit der Bauausführung begonnen werden. Die in öffentlicher Ausschreibung vergebenen Arbeiten fielen bis auf die Erd-, Maurer- und Zimmerarbeiten an Osterfelder Handwerker, bei den folgenden Bauvorhaben wurden fast ausschließlich die Handwerker aus Osterfeld berücksichtigt. Bereits im Herbst 1905 waren sämtliche Bauten fertiggestellt, so daß am 1. Oktober 1905 — ein Jahr nach der Gründung — 43 Eisenbahnerfamilien zu gesunden, zweckmäßigen und dabei doch billigen Wohnungen verholfen werden konnte. Die Häuser sind in dreigeschossiger Bebauung gehalten, auf jeder Seite des Treppenflurs — mit Ausnahme bei zwei Häusern mit Toreinfahrt — liegt eine Wohnung, in welcher sich die Räume an einen kleinen Wohnungsflur anschließen. Jede Wohnung hat einen Abort, der auf dem Treppenabsatz zwischen 2 Etagen liegt, außerdem eine besondere Spülküche und eine Speisekammer. Jedes Haus verfügt über einen gemeinschaftlichen Trockenboden und entsprechende Kellerräume. Mit all diesen Verbesserungen der Wohnweise wirkte die Genossenschaft vorbildlich unter den damaligen Kleinwohnungen des privaten Hausbesitzes. Keineswegs aber fanden diese Einrichtungen ihren Ausdruck in der Miethöhe. Durchschnittlich betrug die monatliche Miete pro Raum einschl. sämtlicher Nebengebühren für Wassergeld usw. 7 *ℳ*, während auf dem freien Wohnungsmarkt für weniger gut ausgestattete Wohnungen 9 bis 10 *ℳ* pro Raum und Monat gezahlt werden mußten. Was wunder also, wenn die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen besonders stark wurde und sich fast alle Mitglieder an der Auslosung der Wohnungen beteiligten.

Die ersten Wohnungen des Spar- und Bauvereins fanden nicht allein in den Kreisen der Eisenbahner besondere Beachtung, vielmehr auch in der Öffentlichkeit und in Fachkreisen. So blieb es denn nicht aus, daß die Mitgliederzahl ständig zunahm. Während die Genossenschaft am Ende des ersten Stückjahres 112 Mitglieder aufwies, die rd. 5500 M Geschäftsguthaben eingezahlt hatten, stieg die Mitgliederzahl im zweiten Geschäftsjahr auf 265 mit 14741 M Geschäftsguthaben. Einen gleich starken Zugang auf 366 Mitglieder hatte das dritte Geschäftsjahr zu verzeichnen, von da ab nahm die Mitgliederzahl langsam zu, um erst Ende 1913 über 400 anzuwachsen. Der starke Zudrang zur Genossenschaft in den ersten Jahren ist durchaus erklärlich, hofften doch alle Mitglieder möglichst bald in den Besitz einer Wohnung zu gelangen. In diesem Ausmaße konnte naturgemäß die Bautätigkeit nicht gesteigert werden, und so kam es, daß infolge der notwendig werdenden längeren Wartezeit die Eisenbahner nicht in größerer Zahl den Anschluß an den Spar- und Bauverein suchten und auch die Genossenschaft selbst die Mitgliederaufnahme etwas zurückdämmte. Das Wohnungsbedürfnis war jedoch nach wie vor ein großes, es bildete für die Genossenschaft eine gleichbleibende Triebkraft für eine weitere rege Bautätigkeit.

Sofort nach Vollendung des ersten Bauabschnittes wurden die Arbeiten für das Bauprogramm 1905/06 begonnen, das eine Baugruppe von 8 Häusern mit 47 Wohnungen und einem Kasino an der Zechen- Kreuz- und Mittelstraße vorsah. Der Gedanke, für die Mitglieder ein besonderes Heim zu schaffen, in dem sie sich in ihren Mußestunden aufhalten konnten, fand volle Anerkennung. Diese Gemeinschaftseinrichtung, deren Notwendigkeit bei dem Mangel an geeigneten Aufenthaltsräumen gegeben war, erwies sich denn auch als unentbehrlich und ist bis heute immer auf das stärkste in Anspruch genommen worden. Die anfänglich beschränkte Konzession wurde einige Jahre später erweitert und auch auf Nichtmitglieder ausgedehnt. Zum Kasinowirt wurde der Kassierer Anton Schunicht gewählt, der diese Stellung auch heute noch innehat. Die Finanzierung der zweiten Baugruppe erfolgte in derselben Weise wie bei den ersten Bauten mit den Dahrlehn der Eisenbahn-Arbeiterpensionskasse. Trotz der anfangs 1906 eingetretenen Lohn-differenzen im Baugewerbe konnten die Arbeiten für den zweiten Bauabschnitt soweit getrieben werden, daß alle Wohnungen am 1. Oktober 1906 bezugsfertig waren. In einem Zeitraum von 2 Jahren nach der Gründung hatte also der Spar- und Bauverein 89 Wohnungen erstellt, die von 89 Eisenbahnerfamilien mit 438 Personen bewohnt wurden.

In einer außerordentlichen Generalversammlung vom 8. Oktober 1905 wurde Herr *Jakob Plum* in den Vorstand gewählt und in der Generalversammlung vom 30. Dezember 1906 zum Vorsitzenden des Vorstandes bestimmt. Dieses nicht immer leichte und sehr verantwortungsvolle Amt hat Herr Plum bis heute verwaltet, und es darf gesagt werden, daß es

seiner Initiative und unermüdlichen Schaffenskraft zum nicht geringen Teil zu danken ist, wenn die Genossenschaft zu der heutigen Größe und Bedeutung emporwuchs. Seinen Verdiensten verlieh die Genossenschaft dadurch anerkennenden Ausdruck, daß eine Straße nach ihm benannt wurde.

Mit der Fertigstellung der zweiten Häusergruppe war der vorhandene Bodenvorrat erschöpft. Es zeigte sich hier, daß die Kräfte des jungen Unternehmens nicht so groß waren, um von Anbeginn an eine ausreichende Bodenvorratswirtschaft zu treiben. Bei den verhältnismäßig großen Leistungen des Bauvereins in der zweijährigen Tätigkeit wäre eine weitere Anspannung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mitglieder wohl kaum möglich gewesen. Eines muß hierbei immer hervorgehoben werden, nämlich daß die Mitglieder sich ausschließlich aus den minderbemittelten Schichten der Eisenbahner rekrutierten, die fast ausnahmslos aus der Zugehörigkeit zur Genossenschaft den Nutzen einer gesunden Kleinwohnung erhofften. Vermögende Mitglieder, die in der Beteiligung an der Genossenschaft die Erfüllung eines idealen Zieles erblickten, waren nicht vorhanden. Umso höher sind auch die Leistungen zu werten, die von dem jungen Gemeinschaftsunternehmen erzielt wurden.

Das Steigen der Bodenpreise und der Baukosten ließen es ratsam erscheinen, zunächst für das Jahr 1907 die Bautätigkeit einzustellen. Diese Atempause wurde dazu benutzt, um an den beiden Baugruppen verschiedene Arbeiten zu vervollständigen, wie die Hofanlagen, den Ausbau der Kreuzstraße u. ä. m. Dann war die Genossenschaftsleitung eifrig darauf bedacht, daß die Mitglieder ihren Zahlungsverpflichtungen nachkamen, und sie scheute nicht davor zurück, eine Anzahl besonders säumiger Mitglieder ausschließen zu lassen, nachdem sie vorher des öfteren zur Erfüllung der übernommenen Pflichten aufgefordert wurden. Diese Maßnahmen haben sich bei dem geringen Geschäftsguthaben der Ausgeschlossenen keineswegs in einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft ausgewirkt, weil gleichzeitig eine Anzahl neuer Mitglieder beitrug. Der eifrigen Tätigkeit des Vorstandes und der genossenschaftlichen Treue der Mehrzahl der Mitglieder gelang es, bis Ende 1908 die Geschäftsguthaben auf eine Höhe von 51812 M zu bringen. Mit diesen Mitteln allein konnte jedoch nicht die weitere Entwicklung der Genossenschaft, die volle Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Mitglieder garantiert werden. So wurde denn auch von Anfang an der Weg beschritten — die Firmierung bringt es zum Ausdruck, — durch Hereinnahme von Spareinlagen die eigenen billigen Gelder zu verstärken. Das war gewiß gut und der erzieherische Wert dieser genossenschaftlichen Einrichtung zur Pflege des Sparsinnes nicht abzuleugnen. Jeder Spargroschen ist gleichsam ein weiterer Baustein und in der Masse liegt die eigene Kraft aller. Die Genossenschaft hat bei dem Depositengeschäft jedoch stets die notwendige Vorsicht obwalten lassen, insoweit nämlich die Sicherheit des eigenen Betriebes in Frage kam. Wenn

die Spareinlagen auch dem Verein nicht als kurzfristige Vermögensanlagen gegeben wurden, sondern in Steine und Eisen angelegt werden sollten, so hätten doch unter Umständen durch plötzliche und hohe Rückzahlungen gewisse Schwierigkeiten aufkommen können. Tatsächlich aber ist nicht allein das Vertrauen der Mitglieder zu allen Zeiten so groß gewesen, daß sie ihre ersparten Gelder ihrer Genossenschaft anvertrauten, vielmehr ist auch in keinem Jahr ein Rückgang der Spareinlagen zu verzeichnen. Selbst im Jahre 1914, als bei Kriegsausbruch ein Sturm auf die Spargelder bei den Geldinstituten einsetzte, hat der Spar- und Bauverein einen Zuwachs von 8200 *M* zu verzeichnen. Durch die in Anbetracht der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mitglieder nicht geringen Spareinlagen hat sich die Genossenschaft wertvolle Kapitalquellen erschlossen, die die Durchführung der Bautätigkeit erleichterten.

Im Jahre 1907 wurde an der Zechen- und Rheinischestraße ein weiteres Grundstück zum Preise von 6000 *M* erworben. Der Bau von 3 Häusern mit 18 Wohnungen, die gleichfalls restlos von der Eisenbahn-Arbeiterpensionskasse finanziert worden sind, konnte von Juli bis Dezember 1908 vollständig durchgeführt werden. Außerdem wurden in diesem Jahr sämtliche Wohnungen mit elektrischem Licht versehen, eine zeitgemäße Verbesserung, die dankbar von den Mietern begrüßt wurde. Die Bemühungen der Verwaltungsorgane, für die weitere Bautätigkeit günstiges und billiges Gelände bereit zu stellen, führten mit der Erwerbung der Grundstücke längs der Rheinischestraße bis zur Hummelstraße zu einem vollen Erfolg. Hiervon blieb das Gelände zwischen der Zechen- und Mittelstraße im Besitz der Genossenschaft, während das Grundstück zwischen der Mittel- und Hummelstraße später gegen ein Grundstück an der Kreuzstraße getauscht werden konnte, das für die Interessen des Vereins geeigneter schien. Zwischen der Zechen- und Mittelstraße wurden 8 Häuser mit 43 Wohnungen erstellt. Für diese Baugruppe stellte die Eisenbahndirektion Essen erstmalig ein Baudarlehn von 68000 *M* zu 4 % Zinsen und 1 % Tilgung zur Verfügung, das auf diesen Besitz an zweiter Stelle eingetragen wurde. An die Hergabe dieser sogenannten Arbeitgeberdarlehn war die Bedingung geknüpft, daß die Hälfte der Wohnungen an Eisenbahnbeamte vergeben wurde, während die Eisenbahn-Arbeiterpensionskasse die Vermietung der anderen Hälfte der Wohnungen an Eisenbahnarbeiter verlangte. Durch die Gewährung der Arbeitgeberdarlehn eröffnete sich der Genossenschaft ein Weg zu niedrig verzinslichen zweitstelligen Hypotheken. In den nächsten Jahren wurde an dieser Finanzierungsart festgehalten, die sich als sehr günstig erwies. Der Versuch im Jahre 1908, auch die billigen Gelder der Landesversicherungsanstalt für den genossenschaftlichen Bau von Kleinwohnungen heranzuziehen, scheiterte, weil die Gemeindevertretung die verlangte Bürgschaft nicht übernehmen wollte. Diese Einstellung ist — heute gesehen — gewiß unverständlich und zweifellos für

die Entfaltung der gemeinnützigen Bautätigkeit hemmend gewesen. Hätte bereits damals die Gemeindevertretung die Tätigkeit der Genossenschaft anerkannt, und weitgehenden Bürgschaftsverpflichtungen zugestimmt, so wäre es durch diese Großzügigkeit der Genossenschaft möglich gewesen, mehr Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungsschichten zu bauen, wodurch gewiß die Wohnungsnot sich nicht in dem Ausmaße fühlbar gemacht haben würde. Hauptgeldgeber blieb indessen nach wie vor die Eisenbahner Arbeiterpensionskasse, deren Darlehen bis zum Jahre 1914 bei einer Gesamtsumme aller Hypotheken von rd. 700000 *M* die Höhe von 550000 *M* erreichten. Bei den drei ersten Häusergruppen ging sie in der Beleihung bis zu 90 % des Bau- und Bodenwertes, bei den späteren Bauvorhaben stellte sie erststellige Hypotheken bis zu 50 % der Gesamtkosten zur Verfügung. Unter dem Einfluß dieser günstigen Finanzierung erhielt die rege Neubautätigkeit in den ersten Jahren des Bestehens. In den letzten Jahren vor dem Kriege trat allerdings eine vorübergehende Verschlechterung der finanziellen Möglichkeiten ein, insofern nämlich, als die Pensionskasse die Projekte nicht mehr mit 90 % zu ihren günstigen Bedingungen belieh. Durch die weitgehende Kapitalunterstützung der Eisenbahndirektion Essen wurde dann ein günstiger Ausgleich geschaffen.

Die Fertigstellung der Wohnhausgruppe in der Zeden-, Rheinische- und Mittelstraße war restlos im Jahre 1912 durchgeführt, so daß sämtliche 43 Wohnungen am 1. Juli bezogen werden konnten. Baupolitisch befolgte die Genossenschaft den Grundsatz, die Wohnungsbauten möglichst auf einem zusammenhängenden Gelände zu errichten. Das war im Rahmen der Erbweiterungsmöglichkeit der Gemeinde durchaus die gegebene Lösung. Die Verteilung der Bauten in kleineren Gruppen über das ganze Stadtgebiet kann allerdings belebend auf das Stadtbild wirken, in einer aufblühenden Stadt dagegen wird auch das Gegenteil zu beobachten sein, weil die mit den Mitteln der fortschreitenden Architektur und Bauweise erstellten Häuser sich in den Rahmen der älteren Bauten als Baulücke nicht immer einfügen lassen. Die Erstellung von geschlossenen Wohnhausgruppen kann daher vorgezogen werden, sie bilden vielfach Stützpunkte für die weitere städtebauliche Entwicklung. Das dürfte auch für Osterfeld gelten. In diesem Bestreben ging die Genossenschaft im Jahre 1913 dazu über, das an der Zeden-, Kreuz und Mittelstraße gelegene, als Baugrundstück vorzüglich geeignete Gelände käuflich zu erwerben. Hierdurch war der Zweck, eine vollständig in sich abgeschlossene Siedlung zu schaffen, erreicht. Allerdings konnten die auszuführenden Arbeiten zur Bebauung dieses Grundstückes nicht sofort in Angriff genommen werden, weil sich anfänglich in der Finanzierung Schwierigkeiten ergaben. Die Bauten — 10 Häuser mit 61 Wohnungen — waren noch nicht im Rohbau fertiggestellt, als der Krieg ausbrach. Wenn auch durch die Verringerung der zur Verfügung stehenden Handwerkerkräfte infolge der Einberufung

zum Heeresdienst eine wesentliche Stöckung in der Fertigstellung der Häuser eintrat und ihre Vollendung fast gefährdet erschien, so gelang es der Verwaltung doch, die Hemmnisse zu beseitigen. Bereits am 1. Januar 1915 konnte das erste Haus bezogen werden und am 1. Oktober 1915 waren auch die restlichen Wohnungen an Eisenbahnerfamilien vermietet. Die Häuser sind in derselben Bauart ausgeführt und ebenso ausgestattet wie die Baugruppe 1911/12, so daß die Einheitlichkeit des Straßenbildes gewahrt blieb und die gesamten Baugruppen eine geschlossene Siedlung darstellen, umrahmt und belebt von Rasenflächen und Hofanlagen. Die Gemeinde war bemüht, die Straßen in gutem Zustande auszubauen, den Anschluß an die Kanalisation durchzuführen und gleichzeitig feste Bürgersteige zu errichten; die Kosten sind teilweise von der Gemeinde übernommen worden.

Durch die Errichtung besonders der Häusergruppe 1914/15 trat die Genossenschaft wirksam dem bestehenden Wohnungsmangel entgegen, der noch dadurch verstärkt wurde, daß kurz vor dem Kriege mehrere Zechen abgeteufft und andere gewerbliche Unternehmen erweitert wurden. Diese zunehmende und durch den Kriegsbedarf noch weiter geförderte Entwicklung der großen und mittleren Industriebetriebe bedingte eine Zunahme von Arbeitskräften, also auch eine zunehmende Nachfrage nach geeigneten Kleinwohnungen. Und das wiederum beeinflusste die Bautätigkeit der Genossenschaft, denn sie mußte dem Druck der veränderten Verhältnisse nachgeben, wollte sie ihren unversorgten Mitgliedern Wohnungen verschaffen und darüber hinaus im Sinne ihres satzungsgemäßen Zweckes auf die Wohnungsnotlage der minderbemittelten Bevölkerungsschichten, vornehmlich der Eisenbahner, Einfluß gewinnen. Daß die Genossenschaft dieses Ziel von Anbeginn angestrebt hat, steht außer Zweifel, wie sie die Verwirklichung ihrer Bestrebungen durchsetzte, zeigt vor allem der Werdegang des Unternehmens von den Kriegsjahren über die Inflationszeit hinweg bis in die heutige Zeit hinein.

Aber das vor dem Kriege geschaffene Werk war schon recht bedeutend und brauchte unter den Schwestervereinen der näheren Umgebung nicht zurückzustehen. Das gilt nicht allein für die Zahl der Wohnungen, sondern noch mehr für ihre Qualität. Es wurde bereits erwähnt, daß die Genossenschaft in sämtlichen Wohnungen elektrisches Licht verlegen ließ; darüber hinaus hat man nichts unversucht gelassen, um Verbesserungen in der Ausgestaltung der älteren Wohnungen durchzuführen. Vor allem legte der Spar- und Bauverein von jeher besonderes Gewicht auf eine gute Instandhaltung der Häuser, Wohnungen und auf Pflege der Hof- und Grünanlagen. Die Kosten für die hier und da auftretenden Bergschäden sind dagegen von der Gutehoffnungshütte stets erstattet worden. Das bereits bei den ersten Bauten erreichte hohe wohnwirtschaftliche Niveau wurde auch bei den späteren Bauten beibehalten und ständige Versuche

zur weiteren Hebung angestellt. So errichtete die Genossenschaft bereits im Jahre 1908 ein besonderes Mangelhaus, in welchem die Hausfrauen auf den damals neuzeitlichen Maschinen ihre Wäsche glätten konnten. Auch in der Grundrißgestaltung wurden Änderungen getroffen, die Aborte verlegte man innerhalb des Wohnungsabschlusses und führte eine andere geeignetere Gruppierung der Räume durch.

Zu ihren Hauptaufgaben hat es die Genossenschaft von jeher gezählt, für ihre Wohnungen maßvolle Mieten zu erzielen und diese möglichst auf gleichmäßiger Höhe zu halten. Hierdurch wollte der Spar- und Bauverein erreichen, die Mietsätze des freien Wohnungsmarktes in etwa an eine gewisse Höhe zu binden, wenigstens aber die Eigenschaft als Mietregulator anzustreben. Das ist auch wohl gelungen, denn wenn man auch in Osterfeld gewiß Mietsteigerungen erlebt hat, so erreichten sie doch nicht das Ausmaß anderer Städte, wo keine genossenschaftliche Konkurrenz bestand. Stets hat die Genossenschaft dabei jedoch die Grundsätze ordnungsgemäßer Betriebsführung beobachtet und in zwei Fällen sich auch zu einer kleinen Mieterhöhung gezwungen gesehen, nämlich bei der Elektrifizierung der Wohnungen im Jahre 1908 und bei dem Anschluß der Kanalisation im Jahre 1913. Hierbei handelt es sich also nicht um eine willkürlich oder gewinnsüchtige Maßnahme, sondern um die Aufbringung der für die Verbesserungen der Wohnweise aufgewandten Kosten. Diese grundsätzliche stabile Mietpolitik konnte von der Genossenschaft betrieben werden, weil die Mieten nach den tatsächlichen Aufwendungen des Betriebes errechnet waren und nicht allein die Zinslasten und Unkosten erfaßte, sondern auch den Abschreibungen für die Wertverminderung der Häuser und der Verzinsung des Eigenkapitals Rechnung trug. So konnte die Genossenschaft von Anfang an aus den jährlichen Ueberschüssen eine gleichbleibende Dividende an ihre Mitglieder ausschütten, die gesetzliche Rücklage in der vorgeschriebenen Höhe stärken und außerdem noch weitere Beträge den Hilfsrücklagen zuführen.

Und noch eines scheint für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft in der Vorkriegszeit besonderer Beachtung wert zu sein, die Tatsache, daß stets ein ausreichendes Verhältnis zwischen dem eigenen Kapital und dem Fremdkapital bestanden hat. Die anteilige Größe des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat immer mehr als 10 % betragen und von dem Eigenkapital entfielen durchschnittlich 70–80 % auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder, während der Rest sich aus den im Geschäftsbetriebe erwirtschafteten Rücklagen zusammensetzte. Das war zweifellos, besonders im Hinblick auf die damalige wirtschaftliche Lage der Eisenbahnbediensteten, ein sehr günstiges Verhältnis, das anders zu werten ist, als gleiche Ziffern in den Jahren nach 1924. Bei dieser Beurteilung möge als Grundlage die Zusammensetzung der Mitglieder dienen. Der Geschäftsbericht für 1914 enthält hierüber folgende Angaben:

Von 444 Mitgliedern entfallen auf

1. Eisenbahnbedienstete
 - a) mittlere Beamte 62
 - b) untere Beamte 166
 - c) Hilfsbeamte und Arbeiter 197
2. Witwen verstorbener Mitglieder 10
3. Kommunalbeamte 3
4. Gewerbetreibende 6

Hiernach stellten die unteren Beamten und Arbeiter mit 82 % der Gesamtzahl das Hauptkontingent dar.

Im Geschäftsjahr 1913/14 wurde der Geschäftsbetrieb über die Stadtgrenzen Osterfelds hinaus auf die Nachbarstadt Bottrop erweitert. Die Anregung hierzu ging von der Eisenbahndirektion Essen aus, die mehrfach den Wunsch äusserte, daß die Genossenschaft auch dort dem Wohnungsbedürfnis der Eisenbahnbediensteten Rechnung tragen sollte. In Bottrop war zur Entlastung des Verschiebebahnhofes Osterfeld infolge der Ausdehnung des Güterverkehrs der Bahnhof West gebaut worden, der die Heranziehung eines größeren Personalstabes notwendig machte. Erklärlicherweise lagen in der Gemeinde Bottrop die Wohnungsverhältnisse ähnlich wie in Osterfeld, verstärkt noch dadurch, daß ein gewisser Teil der in Osterfeld tätigen Eisenbahnbediensteten in Bottrop wohnten. Die von der Genossenschaft eingeleitete Werbetätigkeit führte zu dem erhofften Erfolg, in kurzer Zeit erwarben 63 Eisenbahner die Mitgliedschaft, eine Zahl, die allerdings im Jahre 1914/15 wieder etwas abnahm. Die Ursachen hierfür sind wohl in erster Linie in der Heeresdienstpflicht zu suchen, dann aber auch in der Unkenntnis in genossenschaftlichen Dingen und wahrscheinlich nicht zuletzt in einer gewissen Enttäuschung, auf den Nutzen einer Wohnung eine gewisse Zeit warten zu müssen. Im Jahre 1914 erwarb die Genossenschaft ein geeignetes Grundstück an der Essener Straße, für welches eine Wohnhausgruppe von 27 Wohnungen vorgesehen wurde.

Mitten in vollster Neubautätigkeit wurde die Genossenschaft vom Kriegsausbruch überrascht. Wie überall, so wirkten auch in Osterfeld die Kriegerscheinungen lähmend auf die Bautätigkeit ein. Wenn es auch gelang, die begonnenen 61 Wohnungen in der Zechen-, Kreuz- und Mittelstraße zu vollenden, so zog sich die Fertigstellung der Bottroper Bauten solange hin, daß die Hälfte erst im Sommer 1917, die andere Hälfte im Frühjahr 1918 bezugsfertig war. Trotz der erheblichen Schwierigkeiten, die der große Mangel an geeigneten Arbeitskräften und das Steigen der Materialpreise bereiteten, wurden diese Bauten zur Vollendung getrieben, weil die Verwaltung von dem Gedanken ausging, daß es vollkommen verfehlt sei, die Bautätigkeit während der Kriegsjahre vollständig einzustellen; vor allem nicht in Bottrop, wo die den dortigen Mitgliedern in Aussicht gestellten Wohnungen eine gewisse Einwirkung auf die Woh-

nungsnot der Eisenbahnbediensteten haben mußten. Gewiß war allgemein in den ersten Kriegsjahren gegenüber der Vorkriegszeit überall eine verminderte Wohnungsnachfrage zu verzeichnen; indessen herrschte in der Verwaltung von vornherein darüber Klarheit — die Geschäftsberichte seit 1915 sprechen dies deutlich aus, — daß nach Kriegsende infolge des Mangels an guten und praktisch eingerichteten Kleinwohnungen eine beträchtliche Wohnungsnot auftreten würde. Die Gründe erblickte man in der bedeutenden Zunahme der Haushaltsgründungen und der fast vollständigen Stilllegung der Bautätigkeit privater Kreise.

Trotz aller Anstrengungen gelang es der Genossenschaft nicht, außer den begonnenen Neubauten ein weiteres Bauprogramm durchzuführen, einmal weil die Baukosten infolge der Steigerung der Arbeitslöhne und der Verteuerung und Verknappung der Materialien im voraus nicht bestimmbar waren und infolgedessen die Finanzierung in Frage stellten, zum anderen, weil durch das Steigen der Herstellungskosten die Wirtschaftlichkeit der Wohnungen bei den herrschenden sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht erreicht werden konnte. Daher entschlossen sich die Genossenschaftsorgane, die weitere Bautätigkeit solange einzustellen, bis eine ausreichende und für die Mitglieder tragbare Rentabilität der Neubauten gegeben sei. Dabei verschloß man sich jedoch nicht der Erkenntnis, daß in der Wohnungsfürsorge, besonders für die kinderreichen Familien, ein gar großes Arbeitsgebiet vorhanden war und daß vor allem den Genossenschaften eine wirksame Mitarbeit dabei zufiel.

Wenn der Spar- und Bauverein in den Kriegsjahren auch keine weiteren Neubauten erstellte, so hat er doch durch den Ankauf von 133 Wohnungen nicht so sehr seinen Besitz vergrößert, vielmehr eine weitere Zunahme der Wohnungsnot minderbemittelter Eisenbahner verhindert. Im Februar 1918 beabsichtigte ein größeres Industrieunternehmen, die gesamte Besitzung des Rentners Johann Tepper — 67 Wohnungen und einige unbebaute Grundstücke an der Bottroper-, Beck-, Zwischen-, Kickenberg- und Hoffmannstraße — zu erwerben, um sie als Werkwohnungen nutzbar zu machen. Nun waren fast alle Wohnungen von Eisenbahnbediensteten bewohnt, so daß sich in kürzester Zeit eine wesentliche Verschlechterung der in den Eisenbahnerkreisen ohnehin schwierigen Wohnungsverhältnisse eingestellt hätte, da an eine anderweitige Unterbringung dieser Familien in Osterfeld nicht im entferntesten gedacht werden konnte. In dieser für die Eisenbahnbediensteten recht bedenklichen Wohnungskrise gelang es den Bemühungen des Genossenschaftsvorstandes, gestützt auf die finanzielle Mithilfe der Eisenbahndirektion Essen und der Eisenbahn-Arbeiterpensionskasse, den gesamten Häuserbesitz zum Preise von 378850 M anzu kaufen. Bereits am 1. Juli 1918 war die Genossenschaft als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Ähnliche Voraussetzungen lagen vor, als der Bauunternehmer Peter Cornelissen seinen aus 66 Wohnungen bestehenden

Häuserbesitz an der Haupt-, Wall-, Hoch- und Emscherstraße der Genossenschaft zum Kauf anbot. Dieselbe Unternehmung bemühte sich sehr um diese, auch von Eisenbahnerfamilien besetzten Wohnungen. Nach längeren Verhandlungen erreichte aber die Genossenschaft den Ankauf dieser Wohnungen zum Preise von 382000 *M.*, die am 31. Dezember 1918 in das Eigentum der Genossenschaft überging. So bannte die Stärke eines genossenschaftlichen Unternehmens zum zweiten Male in einem Jahr eine Gefahr, die nicht allein den durch die Räumung der Wohnungen betroffenen Eisenbahnerfamilien, sondern in ebenso hohem Grade auch der Stadt Osterfeld erwachsen konnte, wäre es anders gekommen. Zweifellos eine Tat, die durch das beherzte Zugreifen der Genossenschaftsorgane in klarer Erkenntnis der Sachlage vollbracht wurde. Eindeutiger konnte der Spar- und Bauverein seine Leistungsfähigkeit nicht unter Beweis stellen, besser auch nicht seine hohe Aufgabe, sein Ziel dartun, mit den ihm zu Gebote stehenden Kräften auf die Hebung der sozialen Verhältnisse minderbemittelter Bevölkerungskreise hinzustreben.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hat sich in den Kriegsjahren keineswegs verschlechtert, viel eher muß das Gegenteil hervorgehoben werden. Mietausfälle durch Leerstehen von Wohnungen hat man auch in den Kriegsjahren nicht gekannt. Dagegen sind für Bedürftige, insbesondere kinderreiche Familien Mietnachlässe gewährt worden, die aber keine wesentlichen Einbußen im Verhältnis zu dem Gesamtaufkommen an Miete bedeuteten. Auch in anderer Hinsicht war die Genossenschaft für ihre Mitglieder bemüht. So pachtete sie ein zu Gartenzwecken geeignetes größeres Gelände, das sie aufteilte und zu billigem Entgelt an die Mitglieder abtrat, bereits Anfang 1916 waren $\frac{2}{3}$ aller Mieter im Besitz eines Stückchen Gartenlandes, dessen Ertragnisse ihnen unter den damaligen Verhältnissen sehr zustatten kamen. Die Ergebnisse der einzelnen Kriegsjahre blieben unverändert günstig, so daß außer der ausreichenden Dotierung der Rücklagen, besonders des Bauerneuerungsfonds die Dividende auf Geschäftsguthaben der Mitglieder ausgeschüttet werden konnte. Die Einzahlungen auf die Geschäftsanteile sind von Jahr zu Jahr gesteigert worden. Der Reinzuwachs betrug 1915 = 3988 *M.*, 1916 = 2515 *M.*, 1917 = 4569 *M.*, 1918 = 14350 *M.*. Auch die Spartätigkeit der Mitglieder weist trotz der Abhebungen zur Zeichnung von Kriegsanleihen einen stetigen Reinzuwachs auf, und zwar: 1915 = 4716 *M.*, 1916 = 1189 *M.*, 1917 = 5477 *M.*, 1918 = 43910 *M.*. Insgesamt stiegen die Geschäftsguthaben in den Kriegsjahren um 25322 *M.* und die Spareinlagen um 55292 *M.*. Im gleichen Zeitraum wurde das Eigenkapital von 83816 *M.* auf 136622 *M.*, also um 63 % vermehrt, das gesamte Geschäftskapital von 830909 *M.* auf 1702046 *M.*, also um 105 %. Erklärlicherweise stieg auch, besonders in den beiden letzten Kriegsjahren die Mitgliederzahl und als der Krieg zu Ende war, zählte die Genossenschaft 537 Mitglieder, von denen 375 in dem Besitz einer Wohnung waren.

Diejenigen, die sofort nach Kriegsende das Einsetzen erhöhter Bau-
tätigkeit erwartet hatten, sahen sich enttäuscht. Trotzdem die Notwendig-
keit hierzu dringend gegeben war, blieb dem Spar- und Bauverein zu-
nächst die Möglichkeit zur Durchführung neuer Bauvorhaben versagt. Das
lag einmal daran, daß das erforderliche Kapital und die Baumaterialien
fehlten, zum anderen hauptsächlich in dem Mangel an geeigneten Grund-
stücken. In der Bodenvorratswirtschaft aber waren Wunsch und Wille
immer stärker gewesen als die zur Verfügung stehenden Mittel. Das
vorhandene Baugelände war nicht ausreichend genug, um eine volle Bau-
tätigkeit aufzunehmen, es mußte also erst für den erforderlichen Grund-
stücksbesitz Vorsorge getroffen werden. Diese Gelegenheit bot sich in den
für die Zwecke der Genossenschaft äußerst geeigneten Gelände des Frei-
herrn von Droste zu Hülshoff hinter dem Nordbahnhof Osterfeld — be-
grenzt durch die Welschstraße, den Ortsteilen Rothenbusch und die Stein-
brinkstraße, — das mit einer Größe von 69099 qm zu 282000 *M* er-
worben wurde. Für die Bebauung dieses Geländes waren auch Änderungen
in der Bauweise vorgesehen. Während man bisher nur mehrgeschossige
Familienhäuser gebaut hatte, wurde der Versuch des Uebergangs zum
Flachbau unternommen und geplant, Ein- und Zweifamilienhäuser zu er-
stellen und jedem Haus ein Stück Gartenland beizugeben. Allerdings mußte
es zunächst bei dem Versuch bleiben, doch wurde zwischenzeitlich das Ge-
lände aufgeteilt und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Für das Jahr 1919 hatte der Vorstand sich unter den obwaltenden
Verhältnissen das Ziel gesetzt, den vorhandenen Wohnungsbesitz durch
umfangreiche Instandsetzungs- und Ergänzungsarbeiten zu verbessern. Es
zeigte sich hierbei auch die weise Vorsicht in den vorhergegangenen Jahren,
auf die Bildung eines ausreichenden Bauerneuerungsfonds aus den jährlichen
Ueberschüssen besonderes Gewicht zu legen; der größte Teil der ent-
standenen Kosten konnte aus dieser Rücklage gedeckt werden. Das Jahr
1920 brachte zunächst keine Erleichterungen auf dem Kapitalmarkt, auch
der Spar- und Bauverein vermochte die erforderlichen Hypothekengelder
nicht aufzubringen, weil von seinen bisherigen Geldgebern keine Mittel
zur Verfügung gestellt werden konnten. Geeignete Vorschläge der Ge-
nossenschaft z. B. die Erhöhung der Kohlenfrachttarife als Zuschüsse für
den Wohnungsbau der Eisenbahnbediensteten nutzbar zu machen, ließen
sich nicht verwirklichen. Beachtenswert erscheint auch der Antrag an das
Ministerium, die Häuser in eigener Regie durch Selbsthilfe zu erstellen.
Hiergegen wurde jedoch geltend gemacht, daß damit nicht allen Eisenbahn-
bediensteten gleichmäßig gedient sei und die spätere Auflassung der Häuser
an die betreffenden Mitglieder als unbedingte Folge angesehen werden
müsse. Das aber entspräche nicht dem Ziel der Genossenschaftsarbeit.
Erst im Herbst 1920 gelang es, die Finanzierung für 16 Wohnungen —
8 Zweifamilienhäuser an der Bergstraße, — zu sichern, nachdem der Präsident

des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in Essen ein Landesdarlehen und die Stadtgemeinde Osterfeld ein unverzinsliches Darlehen bewilligten; ferner stellte die Reichsbahndirektion Arbeitgeberzuschüsse zur Verfügung, während die erststelligen Hypothekengelder von der Eisenbahn=Arbeiter=pensionskasse beschafft wurden. Die Bauarbeiten waren noch nicht ganz durchgeführt, als mit der Erstellung von weiteren 5 Häusern mit 10 Wohnungen in der Bergstraße begonnen wurde. Auch für dieses Bauvorhaben konnte die Frage der Darlehnsbeschaffung nur mühsam gelöst werden. Im Jahre 1922 erfolgte dann in der planmäßigen Besiedlung des Geländes eine Baugruppe von 7 Häusern mit 20 Wohnungen in der Bergstraße und Neustraße. Durch die äußerst schwierige Gestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse verursachte die gleiche Zahl Wohnungen, in der gleichen Zeit gebaut wie vor dem Kriege, in den Inflationsjahren ein weit größeres Maß von Arbeit und Mühe, stellte ganz erhebliche Anforderungen an eine geschickte und weitblickende Geschäftsführung. Aber ebenso erheischten die Verhältnisse von den Mitgliedern große Opfer finanzieller und persönlicher Art. Hierfür legt folgende Begebenheit beredtes Zeugnis ab. Als im Jahre 1923 das ganze Ruhrgebiet im Rahmen der gegen Deutschland angewandten Sanktionen durch die Truppen der Ententemächte besetzt wurde, rückte auch in Osterfeld belgische Besatzung ein, um vor allem den Verschiebebahnhof für die französischen Regie=Eisenbahnen zu sichern. Aber nur das Material und die Anlagen fielen in ihre Hände, keine Drohungen und Gewaltmaßnahmen erreichten es, die Eisenbahner zur Dienstleistung im fremden Sold zu zwingen. Die gesamte Belegschaft verließ ihre Arbeitsstätte, eine vaterlandstreue und opfermütige Tat der Eisenbahner, die in der Geschichte verzeichnet ist. Dem durch diesen passiven Widerstand aufgedrängten Müßiggang sich hinzugeben, war nicht Eisenbahnerart, und so stellten sie sich – soweit sie nicht ausgewiesen wurden – in großer Zahl der Genossenschaft zur Verfügung, die gerade ein neues Bauvorhaben in der Neustraße (17 und 16 bis 24) für 6 Häuser mit 22 Wohnungen beginnen wollte. Sie leisteten die Ausschachtungs- und Regulierungsarbeiten und gingen dann, als keine Bausteine in Osterfeld mehr aufzutreiben waren, dazu über, eine eigene Steinformerei einzurichten, um die Steine selbst herzustellen. In unermüdlicher Arbeit schafften sie so die notwendigen Baumaterialien und halfen ein Werk schaffen das einer späteren Generation Sinnbild sein mag für Gemeinschaftsarbeit, die aus der Not geboren, von pflichtbewußten Eisenbahnern geleistet wurde.

Einschließlich dieser Häusergruppe hat die Genossenschaft in den Inflationsjahren von 1920 bis 1923 insgesamt 27 Häuser mit 70 Wohnungen erstellt, eine Leistung, die im Hinblick auf die finanziellen, wirtschaftlichen und politischen Schwierigkeiten besonders zu werten ist. Die Wohnungsnot konnte aber auch durch Leistungen dieser Art in ihrer ganzen drückenden Schwere nicht beseitigt werden, im Gegenteil sie wuchs stetig. Daran änderte

die Stabilisierung der Währung zunächst nichts, eine Auflebung der Bautätigkeit im Jahre 1924 wäre allein bei den abnormen Zinssätzen kaum denkbar gewesen. Hinzu kommt, daß die Hauszinssteuer in den besetzten Gebieten erst 1924 in Kraft trat, daß ferner von der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse keine Mittel bereitgestellt werden konnten. Auch der Zuwachs der Geschäftsguthaben und Spareinlagen war stockend und sehr langsam. Trotzdem gelang es, im Jahre 1924 mit dem Bau von 4 Häusern mit 12 Wohnungen in der Jakob Plumstraße zu beginnen und diese Anfang 1925 fertigzustellen. Wenn auch im Jahre 1925 die Verhältnisse am Kapitalmarkt keineswegs günstig waren und die allgemeinen wirtschaftlichen Zustände nicht gefestigt erschienen, so boten sich doch schon bessere Aussichten für die Durchführung einer größeren Bautätigkeit. Zwar konnten die 1925 erstellten weiteren 28 Wohnungen in Osterfeld und 4 Wohnungen in Bottrop immer noch nicht für das große Wohnungsbedürfnis der unversorgten Mitglieder als Ausgleich dienen, aber es war doch damit ein ganz erfreulicher Anfang gemacht worden. Diesen Wohnungen folgten dann bald weitere, die Ende 1925 in Angriff genommen wurden, und zwar in Osterfeld 11, in Bottrop 4 und in Duisburg-Meiderich 20 Wohnungen. Hiermit war denn auch die Grundlage zu der emporsteigenden Entwicklung geschaffen worden. Die Häuser sind in offener Bauweise erstellt, zu jeder Wohnung gehört ein Stück Gartenland und die Ausstattung der Wohnungen ist gegenüber den Vorkriegsbauten wesentlich verbessert. Für die Finanzierung dieser Bauvorhaben gelang es, Arbeitgeberdarlehn der Reichsbahn, Post und Regierung zu erhalten, ferner Mittel aus dem Hauszinssteueraufkommen. Die erststelligen Hypotheken wurden von der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse gewährt, an deren Stelle bei den folgenden Baugruppen vielfach die Preußische Landespfandbriefanstalt, Berlin trat. Auch die Geschäftsguthaben und Spareinlagen der Mitglieder begannen reichlicher zu fließen.

Seit 1925 erbreiterte sich der Geschäftsbetrieb — auf wiederholte Anregungen der Reichsbahndirektion=Essen hin — auch über die Grenzen Westfalens hinaus auf die Städte Duisburg-Meiderich, Sterkrade, Emmerich und Oberhausen, denen 1928 noch Hamborn, Gelsenkirchen und Dahlhausen folgten. Maßgebend für diese Erweiterung des Tätigkeitskreises war jedoch in allen Fällen das Bestreben, in Anlehnung an die Wünsche der Reichsbahngesellschaft nur für Reichsbahnbedienstete diejenigen Wohnungen zu erstellen, die ihnen von anderen Stellen nicht geschaffen werden konnten, wenigstens nicht in dem Umfange auch von anderen örtlichen Bauvereinen, wie es der Dringlichkeit des Wohnungsbedürfnisses bei Versetzungen an diese Orte — zum Teil von Osterfeld aus — entsprach. Hierdurch bekam die Genossenschaft keineswegs — wie stellenweise angenommen wurde — den Charakter einer überlokalen Bauorganisation, sondern sie blieb vielmehr, auch praktisch, eine örtliche Baugenossenschaft. Daran hat auch die

Entwicklung der letzten Jahre nicht viel ändern können, die Zahlen be= weisen es (Tabelle S. 50). Von den bis 1929 erstellten Wohnungen ent= fallen — mit Ausnahme der früheren Essener Heimstätte — 70 % auf Osterfeld. Und hier nimmt die Genossenschaft, das kann nicht bestritten werden, eine führende Stellung auf dem Wohnungsmarkt ein. Die Ausdeh= nung der genossenschaftlichen Betätigung auf andere Städte insbesondere der Rheinprovinz machte aus begreiflichen Gründen eine Änderung des Firmennamens notwendig, und so beschloß die Generalversammlung vom 7. März 1926 die Bezeichnung »Spar= und Bauverein e. G. m. b. H. zu Osterfeld« zu ersetzen durch

*„Rheinisch = Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft
e. G. m. b. H., Osterfeld i. W.“*

gleichzeitig wurde statt des alten Statuts die neue Mustersatzung des Reichs= verbandes deutscher Baugenossenschaften e. V. Berlin angenommen. Diesem Verband — früher »Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften« — gehört die Genossenschaft seit 1905 als Mitglied an. Außer den von diesem Verband vorgenom= menen gesetzlichen Revisionen hat die Genossenschaft von den Verbands= einrichtungen regen Gebrauch gemacht und hier manche fördernde Anre= gung schöpfen können. Sie ist heute im Vorstand des Verbandes durch Herrn Direktor Plum vertreten.

In der Zusammensetzung des Genossenschaftsvorstandes trat 1924 eine Änderung ein, als Herr Berger aus dem Aufsichtsrat in den Vorstand gewählt wurde. Herrn Berger ist das nicht immer leichte Amt eines Haus= verwalters übertragen, in dieser Eigenschaft widmet er vor allem der Pflege des Altbesitzes seine Aufmerksamkeit und er besitzt das Geschick, manche Uneben= heiten auszugleichen, die überall da entstehen, wo es Mieter und Vermieter gibt.

Für die weitere Entwicklung der Genossenschaft war es vom größten Wert, daß sie über einen kaum belasteten, baulich gut erhaltenen Häuser= besitz aus der Vorkriegszeit und den Inflationsjahren verfügte, der gege= benenfalls bei Inanspruchnahme von Finanzierungskrediten als Sicherheit dienen konnte. Dieser Altbesitz gab auch die Möglichkeit zu einer vollen Aufwertung der Geschäftsguthaben und Spareinlagen der Mitglieder. Für die Neubautätigkeit wurde er indessen als Pfandunterlage bisher nicht be= nötigt, es gelang stets, die Finanzierung ohne diese Hilfe sicher zu stellen. Auch bei der Bodenvorratswirtschaft konnten die eigenen Mittel ohne Be= lastung des Altbesitzes aufgebracht werden. So erwarb die Genossen= schaft im Jahre 1926 ein 17 Morgen großes Baugelände an der Bergstraße, mitten in der Stadt Osterfeld, ferner weitere Grundstücke in den Städten Bottrop, Meiderich, Sterkrade, Oberhausen, Emmerich. Bemerkenswerte Baugruppen sind es, die die Genossenschaft in den Jahren 1926 bis 1929 in Osterfeld an den Straßen des Geländes am Nordbahnhof und auf dem zuletzt erworbenen Gelände hat schaffen können. Dasselbe gilt gleichfalls

für die Häuser in den anderen Städten, die allein qualitativ als eine wohnungswirtschaftliche Leistung zu werten sind. Insgesamt wurden in diesem Jahre 82 Häuser mit 375 Wohnungen gebaut, davon entfallen auf:

Osterfeld	31	Häuser mit	152	Wohnungen
Bottrop	7	" "	32	" "
Meiderich	12	" "	54	" "
Emmerich	12	" "	39	" "
Sterkrade	3	" "	13	" "
Oberhausen	9	" "	48	" "
Hamborn	3	" "	15	" "
Gelsenkirchen	2	" "	4	" "
Dahlhausen	3	" "	18	" "

Fast sämtliche Häuser sind in offener Bauweise erstellt, mit Gartenland versehen und in Ziegelrohbau gehalten. Die Grundrißgestaltung ist naturgemäß den neueren Anschauungen angepaßt, sie bedeutet ein fortgeschrittenes Maß von Zweckmäßigkeit in der Wohnweise. In diesem Rahmen fügt sich das hohe Niveau der Wohnungen ein, was allein damit gekennzeichnet wird, daß von diesen 375 Wohnungen 218 mit eingerichtetem Bad versehen sind. Die Mehrzahl der Wohnungen besteht aus drei bis vier Räumen, wie es denn von Anfang an Grundsatz gewesen ist, Wohnungen in mindestens dieser Größe zu schaffen. Erstmals aber wurden in diesen Häusern auch 32 Zweizimmerwohnungen — gemischt mit anderen — gebaut. Der Notwendigkeit, für junge Ehepaare und ältere Familien ohne Kinder kleinere Wohnungen zu schaffen, hat sich die Genossenschaft nicht verschlossen. Allerdings muß hierbei mit den Schwierigkeiten gerechnet werden, die entstehen, wenn die Familien, deren Personenzahl sich vergrößert hat, statt der Wohnungen, die für sie zu klein geworden sind, größere Wohnungen zugewiesen werden müssen. Darum sind aus Vorsicht vielen Wohnungen Mansarden zugeteilt, um auf jeden Fall ein getrenntes Schlafen der Kinder verschiedenen Geschlechtes zu ermöglichen. Und überhaupt sind die von der Genossenschaft geschaffenen zweiräumigen Wohnungen hinsichtlich der nutzbaren Wohnfläche und Ausstattung scharf zu unterscheiden von denjenigen Wohnungen, die auf dem privaten Wohnungsmarkt angeboten werden. Jede Zweizimmerwohnung der Genossenschaft besitzt ein eingerichtetes Bad, teilweise eine Mansarde und eine Spülküche oder Spülische. Ebenso ist auch der Mietpreis dieser gut ausgestatteten Wohnungen geringer als weniger gut ausgeführte Wohnungen privater Vermieter.

Nach Fertigstellung der Baugruppen 1928/1929 verfügt die Genossenschaft über einen Besitz von 197 Häusern mit 873 Wohnungen. Einen ganz erheblichen Zuwachs brachte die Uebernahme der *Essener Heimstätte* e. G. m. b. H. zu Essen, die durch den Fusionsvertrag vom 18. Oktober 1928 mit 341 Wohnungen — davon sind 40 erst im Frühjahr 1929 fertiggestellt worden — in die Genossenschaft aufging. Die Essener Heimstätte — im

Jahre 1919 gegründet — setzte sich überwiegend aus Beamten des Staates, der Justiz- und Finanzbehörden und der Reichsbahndirektion Essen zusammen. Sie hat vor allem nach 1924 große Bauvorhaben durchgeführt, geriet jedoch, weil die Mittel zur Finanzierung nicht ausreichten, im Frühjahr 1928 in erhebliche Zahlungsschwierigkeiten. Diese verstärkten sich zusehends, sodaß im August 1928 zur Abwendung des Konkurses das Vergleichsverfahren beantragt werden mußte, nachdem Versuche zu einem außergerichtlichen Vergleich mit den Gläubigern ergebnislos verlaufen waren. Erhebliche Schwierigkeiten aber tauchten auf, als die Frage der Sanierung gelöst und Mittel beschafft werden mußten, um die schwebende Schuldenlast von annähernd 500000 *RM* abzuwickeln. Nachdem verschiedene Geldgeber sich ablehnend verhalten hatten, wurden von dem Präsidenten des Ruhrkohlsiedlungsverbandes und der Reichsbahndirektion Essen Schritte unternommen, um die Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft Osterfeld zu Uebernahme der Essener Heimstätte mit Vermögen und Schulden zu bewegen, weil in einer großen und leistungsfähigen Genossenschaft mit unbelastetem Altbesitz die Möglichkeit zur Sicherung von Sanierungsdarlehn gegeben erschien. Nach längeren Verhandlungen erklärte sich die Genossenschaftsverwaltung hierzu bereit, getragen von dem Gedanken, daß durch einen Konkurs, der immer mehr in den Bereich der Möglichkeit rückte, dem Ansehen der Baugenossenschaftsbewegung vor allem in Rheinland und Westfalen großer Schaden zugefügt werden würde. Nachdem die Vorbereitungen zur Uebernahme beendet waren, stimmte die Generalversammlung vom 7. Oktober 1928 der Fusion zu, ebenso die Generalversammlung der Essener Heimstätte vom 12. Oktober 1928. Sämtliche Gläubiger erhalten ihre Forderung in voller Höhe in drei Raten innerhalb eines Jahres, nachdem der Zwangsvergleich Rechtskraft erlangt hat. Die erforderlichen Darlehen wurden von der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. Düsseldorf und der Westfälischen Heimstätte G. m. b. H. Münster gegeben und auf den Altbesitz in Osterfeld eingetragen. Zweifellos bedeutet die Uebernahme eines solchen Besitzes, der einen Buchwert von 4½ Millionen hat, für die Genossenschaft ein Opfer, weil sie bis zur Ablösung der Sanierungsdarlehn ihren Altbesitz belasten muß, er bürdet ihr jedoch zum Nachteil der alten Mitglieder keine finanziellen Lasten auf, denn diese Kredite können aus den Ueberschüssen der laufenden Einnahmen der Essener Wohnungen im Laufe einiger Jahre abgewickelt werden. So ist denn die Genossenschaft zum zweiten Mal in die Bresche gesprungen, als es galt, in dringender Notlage Wille zur Unterstützung in die Tat umzusetzen.

Einschließlich des übernommenen Besitzes der Essener Heimstätte kann die Genossenschaft heute 271 Häuser mit 1214 Wohnungen, 12 Ladenlokalen und 1 Wirtschaft in ihrem Eigentum aufweisen. Das Bauprogramm 1929 sieht die Erstellung von weiteren 128 Wohnungen vor, für die die Finanzierung bereits sichergestellt ist. Von den bezogenen Wohnungen hat die

Genossenschaft — mit Ausnahme der Essener Wohnungen — für 371 Wohnungen insgesamt 1 374 700 *ℛℳ* Hauszinssteuerhypotheken erhalten, durchschnittlich also 3 705,40 *ℛℳ* je Wohnung. Davon entfallen auf:

Osterfeld	186	Wohnungen mit	687 500 <i>ℛℳ</i>
Bottrop	35	„ „	145 700 „
Emmerich	25	„ „	87 000 „
Meiderich	54	„ „	189 000 „
Oberhausen	27	„ „	118 500 „
Sterkrade	13	„ „	55 000 „
Hamborn	15	„ „	36 000 „
Gelsenkirchen	4	„ „	16 000 „
Dahlhausen	12	„ „	40 000 „

Von den 341 Wohnungen in Essen sind 293 Wohnungen mit 1 504 700 *ℛℳ* Hauszinssteuerhypotheken beliehen worden.

In der Rheinisch-Westfälischen gemeinnützigen Baugenossenschaft sind heute 1 687 Mitglieder — nach dem Stande von Mitte 1929 — zusammengeschlossen, die sich fast ausschließlich aus Minderbemittelten zusammensetzen. Die Berufszugehörigkeit der Mitglieder hat sich im Laufe der letzten Jahre stark verschoben. Während bis vor dem Kriege mit wenigen Ausnahmen nur Eisenbahnbedienstete die Mitgliedschaft erwarben, wurden später auch andere Beamte aufgenommen und nach und nach freie Angestellte und Gewerbetreibende zugelassen, sodaß sich heute die Mitglieder aus allen Schichten der Bevölkerung rekrutieren. In der Generalversammlung vom 18. März 1928 wurden demgemäß auch die entsprechenden Bestimmungen der Satzungen geändert. Das war gut und die richtige Schlussfolgerung aus der Erkenntnis, daß eine Baugenossenschaft umso eher gedeihen kann, je breiter die Grundlage der Mitglieder ist, daß sie aber umso mehr auch den Anspruch auf die Anerkennung als gemeinnütziges Unternehmen erheben kann, je mehr sie ihre Tätigkeit dem Wohnungsbedürfnis der Allgemeinheit der Minderbemittelten widmet. Aus der folgenden Mitglieder-Personen-Statistik ergibt sich ein anschauliches Bild über die Verteilung der Mitglieder auf die verschiedenen Berufe:

Eisenbahn-Beamte, Angestellte und Arbeiter	1046
Reichspost-Beamte und Angestellte	22
Schupo-Beamte	199
Justiz- und städtische Beamte und Lehrer	89
Finanzbeamte	21
Sonstige Staatsbeamte	41
Privat-Beamte und Angestellte	66
Bedienstete der Gutehoffnungshütte	165
Sonstige Berufe	26
Witwen	12
	1687

Eine vergleichende Darstellung sei besonders hervorgehoben, nämlich das Verhältnis zwischen Mitglieder- und Wohnungszahl. Unter Zugrundelegung der fertiggestellten Wohnungen sind über 70 %, bei Berücksichtigung des Bauprogramms 1929 sogar 80 % aller Mitglieder mit Wohnungen der Genossenschaft versorgt. Das ist ohne Zweifel ein Verhältnis, wie es von anderen Baugenossenschaften im Rheinland und in Westfalen — ja man darf wohl sagen in Deutschland — nicht oft erreicht wird. So ragt denn die Genossenschaft heute auf Grund ihrer Leistungen in die Reihen der führenden deutschen Baugenossenschaften hinein, wirtschaftlich stark, im Innern gefestigt und genossenschaftlich erprobt, mit der Aussicht auf eine weitere steigende Entwicklung im Dienste der Wohnungsfürsorge der minderbemittelten Bevölkerung.

Dr. A. Ffender.

Als Vorstandsmitglieder waren tätig:

	von	bis
Neubert	14. 8. 1904	30. 12. 1906
Krumnow	14. 8. 1904	15. 1. 1905
Schunicht	14. 8. 1904	heute
Michel	14. 8. 1904	30. 12. 1906
Schmidt	14. 8. 1904	22. 3. 1908
Grimm	14. 8. 1904	8. 10. 1905
Brahm	15. 1. 1905	22. 3. 1908
Plum	8. 10. 1905	heute
Rittmann	30. 12. 1906	22. 3. 1908
Rütter	30. 12. 1906	14. 4. 1907
Salz	14. 4. 1908	22. 3. 1908
Stücker	22. 3. 1908	20. 3. 1910
Michalski	20. 3. 1910	24. 3. 1912
Terres	24. 3. 1912	20. 3. 1921
Breutigam	20. 3. 1921	26. 3. 1922
Alldick	26. 3. 1922	23. 3. 1924
Schlottmann	11. 5. 1923	18. 3. 1928
Teske	11. 5. 1923	18. 3. 1928
Berger	23. 3. 1924	heute

Verzeichnis der Aufsichtsratsmitglieder.

	vom	bis	
Baeseler	14. 8. 1904	7. 3. 1909	
Müller	"	1. 4. 1906	
Dresen	"	15. 1. 1905	versetzt
Bürvenig	"	26. 3. 1922	
Eckey	"	26. 3. 1911	verstorben
Stöckmann	"	20. 3. 1910	
Schlüter	"	22. 3. 1908	
Vogtmann	"	23. 11. 1919	verstorben
Stasick	"	14. 4. 1907	
Krumnow	15. 1. 1905	1. 4. 1906	
Guntermann	1. 4. 1906	23. 3. 1924	
Krömmecke	"	7. 3. 1909	
Ischen, Heinr.	14. 4. 1907	15. 3. 1914	
Terres	22. 3. 1908	24. 3. 1912	in den Vorstand
Kugel	7. 3. 1909	20. 3. 1910	versetzt
Meisenbach	"	9. 3. 1919	
Schlüter	"	24. 3. 1912	verstorben
Kehlenbach	20. 3. 1910	24. 3. 1912	verstorben
Schmidt	"	2. 3. 1913	verstorben
Tonn	24. 3. 1912	15. 3. 1914	versetzt
Söhngen	"	2. 3. 1913	versetzt
Breutigam	"	20. 3. 1921	in den Vorstand
Berger	2. 3. 1913	23. 3. 1924	in den Vorstand
Eckhardt	"	23. 11. 1919	versetzt
Hoffmann	15. 3. 1914	28. 2. 1915	
Dalpke	"	12. 3. 1916	
Kordhonerlage	28. 2. 1915	14. 3. 1920	
Ellerbrock	12. 3. 1916	14. 3. 1920	

	Jungnitsch	9. 3. 1919	11. 5. 1923	
	Heitmann	"	heute	
	Gieseck	"	26. 3. 1922	
	Peper	"	heute	
	Bieling	23. 11. 1919	14. 3. 1920	
	Koch, Ferd.	"	11. 15. 1923	
	Ziebell	14. 3. 1920	11. 5. 1923	
	Hünnekens	"	"	
	Schlottmann	"	"	in den Vorstand
	Krumnow	20. 3. 1921	heute	
	Metzen, Georg	26. 3. 1922	heute	
	Geulen	"	18. 3. 1928	
	Roth	11. 5. 1923	heute	
	Jochmann	"	"	
	Brüx	"	16. 3. 1929	
	Heimen	"	heute	
	Poreski	"	27. 3. 1927	
	Lück	23. 3. 1924	heute	
	Koch	"	"	
	Lücke	27. 3. 1927	heute	
	Poreski	18. 3. 1928	heute	
Essen:	Brühling	1928	heute	
	Meyer zu Schwabedissen	1928	"	
	Schomer	1928	"	
	Schrick, Johann	16. 3. 1929	heute	

Die gesperrten Namen sind die jeweiligen Aufsichtsrats-Vorsitzenden.

Uebersicht über den

Verzeichnis der Häuser		Gesamtzahl		
Straße und Hausnummer	Erbaut	Gebäude	Wohnungen	Wohnräume
a) Osterfeld				
1. Greenstr. 9—21, Mittelstr. 20	1904/05	8	39	144
2. Zechenstraße 17—19, Kreuzstraße 29—37, Mittelstr. 22	1906	8	44	181
3. Zechen- u. Rheinischestraße	1908	3	18	66
4. Zechen-, Rheinische- bis Mittelstraße 30	1910/11	8	43	148
5. Zechenstraße 23, Kreuz- bis Mittelstraße 28	1914/15	10	61	204
6. Bottroper-, Beck-, Zwischen-, Kickenberg u. Hoffmannstr.	1917/18	13	67	255
7. Hoch-, Wall- u. Emscherstr.	1918/19	13	66	256
8. Bergstraße 40—52	1920/21	8	16	56
9. Bergstraße 22—34	1921/22	5	10	40
10. Bergstr. 36-38, Neustr. 19-25	1922	7	20	88
11. Neustraße 17 und 16—24	1923	6	22	100
12. Neustraße 26	1923/24	1	4	18
13. Jakob Plumstraße 1—7	1924	4	12	46
14. Jakob Plumstr. 2-16, Bergstr. 12, 12a, 10, 10a, Feldstr. 33	1925	12	28	126
15. Waisenhausstraße 41—45	1925/26	3	11	39
16. Waisenhausstraße 35—39 Jakob Plumstraße 9	1926	4	16	68
17. Waisenhausstraße 31—33 Feldstraße 35—39	1927	5	22	103
18. Kickenbergstraße 4	1928	1	6	18
19. Bergstraße 31—49 a	1928	11	51	187
20. Kickenbergstraße 6—10	1928/29	3	15	56
21. Waisenhausstraße 2—6	1928/29	3	20	59
22. Waisenhausstraße 8	1929	1	5	22
23. Neustr. 13—15, Waisenhausstraße 47—49	1929	4	22	82
		141	618	2362

Wohnungsbesitz

Wohnungen mit Räumen					Bade- ein- rich- tungen	Man- sarden	Son- stige	Bemerkungen
2	3	4	5	6				
—	26	7	5	1	—	7		
—	16	18	7	3	—	8	1	Wirtschaft
—	13	3	2	—	—	5		
—	30	10	3	—	—	3		
—	43	15	3	—	—	—		
2	33	32	—	—	—	23	1	Laden
5	20	39	—	2	—	18	3	Läden
—	8	8	—	—	—	—		
—	—	10	—	—	—	—		
—	—	20	—	—	—	8		
—	4	18	—	—	—	16		
—	—	4	—	—	—	2		
—	6	6	—	—	—	4		
—	—	28	—	—	—	14	2	Läden
—	5	6	—	—	—	—		
—	3	10	3	—	—	4	1	Laden
—	1	18	3	—	22	13		
—	6	—	—	—	—	—		
1	35	15	—	—	51	20		
6	3	6	—	—	15	11		
13	—	7	—	—	20	5		
—	1	4	—	—	5	3		noch nicht be- zogen
5	—	15	2	—	22	2		noch nicht be- zogen
32	253	299	28	6	135	166	8	

Verzeichnis der Häuser		Gesamtzahl		
Straße und Hausnummer	Erbaut	Gebäude	Wohnungen	Wohnräume
b) Bottrop				
24. Essener Straße 95—101	1916/18	4	28	102
25. Lütkestraße 8	1925	1	4	18
26. Horsterstr. 344, Rippelbeckstraße 12	1925/26	2	8	28
27. Rippelbeckstraße 14	1926/27	1	4	14
28. Overbeckstraße 54	1927	1	4	20
29. Devensstraße 47—49 Kellerstraße 78	1928	3	16	66
		12	64	248
c) Duisburg-Meiderich				
30. Walzstraße 67—75	1925/26	5	20	86
31. Walzstraße 77—81	1926/27	3	15	52
32. Walzstraße 83—89	1927	4	19	72
		12	54	210
d) Emmerich				
33. Hüttenweg 32—36	1926	3	12	57
34. Hüttenweg 38	1927	1	4	18
35. Müssenberglplatz 9—12	1927	4	9	37
36. Hüttenweg	1929	4	14	56
		12	39	168
e) Sterkrade				
37. Ackerfeldstraße 16	1926	1	4	20
38. Ackerfeldstr. 14, Grundstr. 5	1927/28	2	9	43
		3	13	63
f) Oberhausen				
39. Elsestraße 103—105	1926/27	2	12	56
40. Kreuzbergweg 2	1927	1	6	28
41. Waghalsstraße 65—67	1928/29	2	9	37
42. Hoffnungsstraße 59—63, Sedanstraße	1929	4	21	99
		9	48	220
g) Hamborn				
43. Holtener Straße 345 und Blücherstraße 68—70	1928	3	15	50
h) Gelsenkirchen-Bismarck				
44. Bahnhofsvorplatz 15—21	1928	2	4	24

Wohnungen mit Räumen					Bade- ein- rich- tungen	Man- sarden	Son- stige	Bemerkungen
2	3	4	5	6				
—	18	10	—	—	—	8		
—	—	4	—	—	—	2		
—	4	4	—	—	—	—		
—	2	2	—	—	—	—		
—	1	2	1	—	—	4		
—	7	9	—	—	16	9		
—	32	31	1	—	16	23		
—	6	14	—	—	—	12		
—	8	7	—	—	—	—		
—	8	11	—	—	—	4		
—	22	32	—	—	—	16		
—	—	12	—	—	—	9		
—	—	4	—	—	—	2		
—	9	—	—	—	—	10		
—	—	14	—	—	—	—		
—	9	30	—	—	—	21		noch nicht be- zogen
—	—	4	—	—	—	4		
—	—	7	2	—	—	5		
—	—	11	2	—	—	9		
—	—	12	—	—	—	8		
—	—	6	—	—	—	4		
—	3	6	—	—	9	4		
—	3	18	—	—	21	21		noch nicht be- zogen
—	6	42	—	—	30	37		
—	13	2	—	—	15	3		
—	—	—	—	4	4	—		

Verzeichnis der Häuser		Gesamtzahl		
Straße und Hausnummer	Erbaut	Gebäude	Wohnungen	Wohnräume
i) Dahlhausen				
45. Bahnhofstraße 29—31	1928/29	2	12	49
46. Bahnhofstraße 33	1929	1	6	21
		3	18	70
k) Essen				
47. Ursulastraße 29—35	1922/24	4	24	81
48. Angerstr. 17—19 u. 23—29	1923/24	6	24	92
49. Ursulastraße 37—41	1924/25	3	15	60
50. Langenbeckstraße 40—46	1924/25	4	15	81
51. Ursulastraße 40—46	1925	4	16	67
52. Cäsarstraße 32—36	1925/26	3	12	63
53. Isenbergstraße 73—75	1925/26	2	14	42
54. Johannastraße 36	1925/26	1	7	22
55. Karolinenstraße 39—41	1925/26	2	12	36
56. Marthastraße 12—14	1925/26	2	13	39
57. Idastraße 2—18	1925/27	9	40	146
58. Kortumstraße 3—9	1925/27	4	18	78
59. Steinhausenstraße 10—18	1925/27	5	30	90
60. Albrechtstraße 28	1927	1	3	15
61. Andreasstraße 47	1927	1	6	27
62. Angerstraße 21	1927	1	5	25
63. Johannastraße 35	1927	1	6	24
64. Kaulbachstraße 17—21	1927	3	17	58
65. Lenbachstraße 13	1927	1	7	26
66. Rüttenscheider Straße 249	1927	1	4	21
67. Gebhardtstraße 46—48	1927/28	2	12	45
68. Ittenbachstraße 6	1928/29	1	5	21
69. Müllerstraße 2—8	1928/29	4	20	68
70. Lerchenstr. 27—33 u. 43—51	1928/29	9	16	86
		74	341	1313

Wohnungen mit Räumen						Bade- ein- rich- tungen	Man- sarden	Son- stige	Bemerkungen
2	3	4	5	6	7				
—	6	6	—	—	—	12	7		noch nicht be- zogen
—	6	—	—	—	—	6	3		
—	12	6	—	—	—	18	10		
—	15	9	—	—	—	—	—		
—	8	12	4	—	—	—	24		
—	1	13	1	—	—	—	—		
—	—	—	9	6	—	—	15		
—	—	13	3	—	—	—	—		
—	—	—	9	3	—	—	12		
2	10	2	—	—	—	—	—		
—	6	1	—	—	—	—	—		1 Laden
2	8	2	—	—	—	—	—		
—	13	—	—	—	—	—	—		
—	18	18	4	—	—	—	4		
—	—	12	6	—	—	—	18		
3	24	3	—	—	—	—	—		
—	—	—	3	—	—	—	3		
—	—	3	3	—	—	—	6		
—	—	—	5	—	—	—	5		
—	—	6	—	—	—	—	5	1	Laden
—	10	7	—	—	—	—	—	1	Laden
—	2	5	—	—	—	—	—	1	Laden
—	1	—	—	3	—	—	4	1	Laden
—	6	3	3	—	—	—	8		
—	—	4	1	—	—	—	5		
—	12	8	—	—	—	—	5		
—	—	4	6	2	4	5	21		
7	134	125	57	14	4	5	135	5	

Zusammen-

	Gesamtzahl		
	Gebäude	Wohnungen	Wohnräume
Osterfeld	141	618	2361
Bottrop	12	64	248
Duisburg-Meiderich	12	54	210
Emmerich	12	39	168
Sterkrade	3	13	63
Oberhausen	9	48	223
Hamborn	3	15	50
Gelsenkirchen-Bismarck	2	4	24
Dahlhausen	3	18	70
Essen	74	341	1313
	271	1214	4730

stellung

Wohnungen mit Räumen						Bade- ein- rich- tungen	Man- sarden	Son- stige	Bemerkungen
2	3	4	5	6	7				
32	253	299	28	6	—	135	166	8	
—	32	31	1	—	—	16	23		
—	22	32	—	—	—	—	16		
—	9	30	—	—	—	—	21		
—	—	11	2	—	—	—	9		
—	6	42	—	—	—	30	37		
—	13	2	—	—	—	15	3		
—	—	—	—	4	—	4	—		
—	12	6	—	—	—	18	10		
7	134	125	57	14	4	5	135	5	Läden
39	481	578	88	24	4	223	420	12 1	Läden Wirtschaft

Verzeichnis

der in unseren Wohnungen untergebrachten Personen.

	Wohn- nun- gen	Ehe- männer	Ehe- frauen	Söhne	Töchter	Sonstige Personen		Zusammen Personen		Insgesamt
						männl.	weibl.	männl.	weibl.	
Osterfeld	591	541	578	703	670	26	32	1270	1280	2550
Botrop	64	62	62	69	81	2	—	133	143	276
Duisburg-Meiderich	54	52	53	64	65	6	4	122	122	244
Emmerich	25	24	24	30	30	—	1	54	55	109
Oberhausen	27	27	26	27	20	1	2	55	48	103
Sterkrade	13	12	13	16	12	—	—	28	25	53
Hamborn	15	15	15	13	11	—	1	28	27	55
Geisenk.-Bismarck	4	4	3	6	7	—	1	10	11	21
Dahlhausen	12	12	12	14	7	—	—	26	19	45
Essen	341	342	344	271	235	10	75	623	654	1277
	1146	1091	1130	1213	1138	45	116	2349	2384	4733

Entwicklung

der Mitglieder, Geschäftsguthaben und Spareinlagen seit 1905

Jahr	Mitglieder	Geschäfts- guthaben	Spar- einlagen
1905	265	14 741	1 109
1906	366	17 377	24 671
1907	368	42 567	19 667
1908	353	51 812	23 593
1909	355	55 537	24 188
1910	327	57 522	25 919
1911	364	55 636	26 784
1912	374	55 976	27 740
1913	437	60 514	36 456
1914	444	65 515	44 633
1915	454	69 503	49 349
1916	455	72 018	50 538
1917	475	76 587	56 015
1918	537	90 937	99 925
1924	1005	112 095	101 261
1925	966	132 578	105 295
1926	982	144 823	110 207
1927	1026	163 440	122 518
1928*	1567	253 084	176 784

*) Hiervon entfallen auf die frühere Essener Heimstätte 345 Mitglieder mit 42 415,— Rmk. Geschäftsguthaben und —,— Rmk. Spareinlagen, je Mitglied also 123,— Rmk.

Entwicklung des Gesamtkapitals und des Eigenkapitals seit 1905

Jahr	Gesamtes Geschäftskapital	Hiervon entfallen auf das Eigenkapital	
		in Mk.	in ‰
1905	153 617	16 108	10,5
1906	386 126	20 796	5,4
1907	411 346	58 676	14,2
1908	444 765	58 788	13,2
1909	553 389	62 265	11,2
1910	552 465	65 118	11,8
1911	546 231	63 794	11,7
1912	729 643	68 110	9,3
1913	737 420	74 841	10,1
1914	830 909	83 816	10,0
1915	1 096 343	91 305	8,4
1916	1 151 364	98 787	8,6
1917	1 205 673	115 905	9,6
1918	1 702 046	136 622	8,0
1924	880 626	189 923	21,5
1925	1 537 719	227 831	14,8
1926	2 342 574	268 879	11,5
1927	3 283 494	317 982	9,6
1928*	8 673 385	488 141	5,6

*) Ohne Essener Heimstätte beträgt das Gesamtkapital 4 202 267,— Rmk., hiervon entfallen auf das Eigenkapital 402 592,— Rmk. = 9,6‰. Das Gesamtkapital der Essener Heimstätte beträgt 4 471 118,— Rmk., hiervon entfallen auf das Eigenkapital 85 549,— Rmk. = 1,9‰.

**50 JAHRE
GEMEINNÜTZIGE
BAU- UND WOHNUNGS-
GENOSSENSCHAFT
EGMBH.
OBERHAUSEN-OSTERFELD**



1 9 0 4 — 1 9 5 4

50 JAHRE

Gemeinnützige

Bau- und Wohnungsgenossenschaft eGmbH.

Oberhausen-Osterfeld



1 9 0 4 — 1 9 5 4

Der Tag des 50jährigen Bestehens der Genossenschaft gibt uns Veranlassung, die Mitglieder und die Öffentlichkeit über das Werden und die Entwicklung der Genossenschaft zu unterrichten.

Tatkräftige und weitsichtige Männer haben in den abgelaufenen 50 Jahren ihren Willen und ihr Können in den Dienst der genossenschaftlichen Sache gestellt und Pionierleistungen im wahrsten Sinne des Wortes vollbracht. Dabei ließen sie das Ziel — die Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse der arbeitenden Bevölkerung — nie aus dem Auge und räumten alle Hindernisse mutig aus dem Weg. Ihnen für ihre Leistungen und Erfolge, den Mitgliedern für ihre Treue und Verbundenheit, allen behördlichen Stellen, insbesondere den Geldinstituten für ihre immer bereite Unterstützung zu danken, ist nicht zuletzt Sinn und Zweck dieser Denkschrift.

Zwei unglückliche Kriege mit anschließender Währungszerrüttung stellten die Genossenschaft vor gewaltige Aufgaben. Die geschlagenen Wunden wurden nicht zuletzt durch gesteigerte Arbeitsfreude und Mut geheilt.

Die Leistungen aller Mitarbeiter, die genossenschaftliche Treue der Mitglieder und das Ziel, der schaffenden Bevölkerung familien-gerechte Wohnungen zur Verfügung zu stellen, werden weiterhin Richtschnur für die Arbeit der Genossenschaft sein.

Gemeinnützige
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
eGmbH.
Oberhausen-Osterfeld

Nachruf!

Am 18. August 1954

verschied plötzlich und unerwartet das Vorstandsmitglied

Herr Siedlungsdirektor

JAKOB PLUM

im Alter von 75 Jahren, nachdem er nahezu 50 Jahre die Geschicke
unseres Unternehmens gelenkt hatte.

Die Wohnungswirtschaft und insbesondere unsere Genossenschaft
haben mit ihm eine ihrer markantesten Persönlichkeiten verloren.
Durch seine Kenntnisse und Tatkraft waren Umfang und Bedeutung
unserer Genossenschaft maßgeblich beeinflußt worden. Mit seiner
Person war ein großer Teil der wechselvollen Geschichte der Ge-
nossenschaft in glücklichen und harten Jahren verbunden.

Wir werden dem Dahingeshiedenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Gemeinnützige
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
eGmbH.
Oberhausen-Osterfeld

Vorgeschichte.

Als sich in den 90er Jahren des verflossenen Jahrhunderts die Industrie des rheinisch-westfälischen Industriebezirkes immer mehr entwickelte, und sich damit auch der Bergbau in den Gemeinden Osterfeld und Sterkrade weiter ausdehnte, entstand für die Eisenbahnverwaltung die Notwendigkeit, umfangreiche und zweckentsprechende Anlagen und Verkehrswege in der damaligen kleinen Industriegemeinde Osterfeld herzustellen. Die Industrie war seinerzeit darauf angewiesen, ihre Rohstoffe und Erzeugnisse fast ausschließlich über die Eisenbahnverkehrswege zu beziehen bzw. zu versenden. Im Zuge dieser Entwicklung ist allmählich der große und bedeutende Verschiebebahnhof Osterfeld-Süd entstanden, der heute noch zu den größten Verschiebebahnhöfen im Bundesgebiet zählt und wichtige Aufgaben für die Industrie und die Allgemeinheit erfüllt.

Osterfeld, das ursprünglich zum Gemeindeverband Bottrop gehörte, wurde im Jahre 1891 selbständig. Die Gemeinde, die zu diesem Zeitpunkt erst 5385 Einwohner zählte, ist in ihrer Entwicklung durch die emporblühende Industrie und die verkehrstechnische Gestaltung des Güterverkehrs so gefördert worden, daß die Einwohnerzahl unter dem Druck der Anforderungen von Arbeitskräften für den Bergbau und die Eisenbahn bereits im Jahre 1900, also in weniger als einem Jahrzehnt, auf fast 12 200 angestiegen war.

Wenn auch der Ausbau und die Erweiterung der zur damaligen Gutehoffnungshütte gehörenden Zechen zunächst ein stärkeres Heranziehen von Arbeitskräften bewirkten, so hat doch der Bau des Verschiebebahnhofes die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Osterfeld stark beeinflußt. Die Bahnhofsanlage, die erst im Jahre 1891 erstellt worden war, mußte schon nach kurzer Zeit wesentlich erweitert werden, um die steigenden Anforderungen des Güterverkehrs bewältigen zu können. Die Entwicklung der einzelnen Dienststellen des Bahnhofes hatte eine erhebliche Vermehrung des Personals zur Folge. Der hierdurch einsetzenden Nachfrage nach geeigneten Wohnungen stand nur ein geringes Angebot gegenüber.

Je stärker der Verkehr um die Jahrhundertwende zunahm, je mehr also eine größere Anzahl von Bediensteten benötigt wurde, desto fühlbarer zeigte sich der Mangel an Kleinwohnungen. Das Bestreben der Eisenbahnverwaltung, der dringenden Wohnungsnot, vor allem der Arbeiter und unteren Beamten, durch Errichtung von Häusern auf Bahngelände abzuhelpen, hatte leider keinen durchschlagenden Erfolg, weil es sich hierbei nur um 100 Wohnungen handelte. Daher war ein großer Teil der Arbeiter und Beamten gezwungen, in Nachbargemeinden wohnliche Unterkunft zu suchen. Daß diese Lösung nur ein Behelf und nicht von Dauer sein konnte, wurde bald erkannt. Die außerhalb des Dienstortes wohnenden Bediensteten mußten nicht nur eine Verkürzung der Ruhezeiten, sondern auch persönliche Erschwernisse und nachteilige Folgen in gesundheitlicher Hinsicht auf sich nehmen, die bei den damaligen langen Dienstzeiten möglichst vermieden werden mußten. So ist es zu verstehen, daß die Bediensteten um die Beseitigung dieser ungünstigen Verhältnisse bemüht waren und mit allen Mitteln danach strebten, am Dienstort zu wohnen. Leider konnte aber

hier keine Befriedigung auch nur der dringendsten Wohnungsbedürfnisse erzielt werden, weil dem privaten Bauplatz das notwendige Kapital für Neubauten fehlte. Der Mietpreis für Wohnungen war in Osterfeld stellenweise so hoch, daß er von einem großem Teil der Eisenbahnbediensteten nicht aufgebracht werden konnte, zumal damals Gehälter und Löhne noch recht niedrig waren. Die Folge davon war, daß sich manche Bedienstete mit engerem Wohnraum begnügten, z. T. auch dazu übergingen, Räume an unverheiratete Eisenbahnbedienstete unterzuvermieten.

Unter diesen Umständen war es verständlich und zu begrüßen, daß sich im Jahre 1900 eine Reihe einsichtiger und entschlossener Eisenbahner zusammenfand, um die Lösung der Wohnungsfrage durch Gründung einer Wohnungsgenossenschaft selbst in die Hand zu nehmen. Auftretende Schwierigkeiten, die z. T. auch von Behörden bereitet wurden, ließen den begrüßenswerten Gedanken nicht zur Reife kommen, so daß dem ersten Versuch ein Mißerfolg beschieden war. Aber die verantwortungsbewußten Eisenbahner gaben ihr Vorhaben nicht auf, sie versuchten vielmehr, alle beteiligten Kreise davon zu überzeugen, daß nur eine Genossenschaft durch Verzicht auf Gewinne, durch ehrenamtliche Arbeitsleistung in der Geschäftsführung, durch Ansammlung vieler, kleiner Sparbeträge der Wohnungssuchenden und durch Heranziehung billiger Baukapitalien imstande wäre, geeignete Wohnungen für die minderbemittelten Eisenbahner zu bauen und dadurch der örtlichen Wohnungsnot zu steuern. Die weiteren Verhandlungen führten schließlich 4 Jahre später dazu, daß im Laufe des Jahres 1904 die Gründung einer Genossenschaft auf gemeinnütziger Grundlage erfolgte.

Auf Einladung des inzwischen verstorbenen Bahnmeisters Peter Dresen versammelten sich am 16. Juli 1904 in Osterfeld Eisenbahnbedienstete, um die Gründung einer Baugenossenschaft zu erörtern. 69 Versammlungsteilnehmer stimmten der sofortigen Gründung eines Spar- und Bauvereins zu und wählten einen einstweiligen Vorstand, der aus den Herren Krumnow, Dresen, Schunicht, Michel, Breutigam, Krämer, Giehlen und Kaus bestand und dem vor allem die beschleunigte Aufstellung der Satzung übertragen wurde.

In der nachfolgenden Sitzung vom 24. Juli 1904 wurde der Satzungsentwurf durch beraten und beschlossen, ihn in der Gründungsversammlung zur Annahme vorzulegen.

Als Gegenstand des Unternehmens bezeichnete der § 2 „den Bau, Erwerb und die Verwaltung von gesunden und zweckmäßig eingerichteten Wohnungen, deren Vermietung an die Genossen stattfindet, um unbemittelten Familien billige Wohnungen zu verschaffen, außerdem die Annahme und Verzinsung von Spareinlagen der Genossen und deren Angehörigen“. In späteren Jahren ist diese Fassung mit Rücksicht auf die Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit abgeändert worden.

Die erste Versammlung fand am 16. August 1904, vormittags 11 Uhr, im Saale der Wirtschaft Hubert Brüggemann (heute Wess) in Osterfeld statt. Vor Eröffnung mußten noch Differenzen mit der Polizeibehörde beseitigt werden, die der Zusammenkunft einen politischen Charakter beizulegen versuchte. Heute mutet eine solche Maßnahme sehr sonderbar an, sie ist aber bezeichnend für die damalige Einstellung der Behörden gegenüber genossenschaftlichen Bestrebungen. Hier muß allerdings erwähnt werden, daß die damalige Eisenbahn-Verwaltung der Gründung des Spar- und Bauvereins Osterfeld wohlwollend gegenüberstand.

In der um 11.50 Uhr eröffneten Versammlung wurden die von dem provisorischen Vorstand ausgearbeiteten Satzungen einstimmig angenommen und die Gründung der Baugenossenschaft unter der Firma

Spar- und Bauverein eGmbH. zu Osterfeld in Westfalen

von 112 Teilnehmern vollzogen. Gleichzeitig wurden satzungsgemäß die Wahlen für den Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt.

Die ersten Genossenschaftsorgane hatten folgende Zusammensetzung:

Vorstand:

Albin Neubert	1. Vorsitzender
August Krumnow	1. Kassierer
Anton Schunicht	1. Schriftführer
Wilhelm Michel	2. Vorsitzender
Wilhelm Schmidt	2. Kassierer
Hermann Grimm	2. Schriftführer

Aufsichtsrat:

Josef Baeseler	Ferdinand Bürvenig
Christian Müller	Heinrich Stöckmann
Heinrich Ekey	Heinrich Vogtmann
Mathias Schlüter	
Josef Stasick	
Peter Dresen	

Die Genossenschaft wurde auf ihren Antrag vom 1. September 1904 am 17. November 1904 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Bottrop eingetragen. Damit erreichte die Genossenschaft Rechtsfähigkeit, der 17. November 1904 wurde ihr Geburtstag.

An dem Zustandekommen der Genossenschaft waren Vertreter der Behörden, der Industrie oder des Handels weder ideell noch materiell beteiligt. Die Gründer setzten sich vornehmlich aus wohnungsuchenden Eisenbahnern zusammen. Der Spar- und Bauverein ist daher als reine Selbsthilfeorganisation sozial schwacher Personen entstanden.

Es ist eine Pflicht, an dieser Stelle den Gründern zu danken, die einen Schritt getan haben, der für den sozialen Wohnungsbau von ausschlaggebender Bedeutung gewesen ist.

Von den Gründern lebt nur noch der frühere Eisenbahn-Zugführer Herr Anton Guntermann, der seinen Lebensabend im Sauerland verbringt.

Herr Jakob Plum, der bei der Vorbesprechung am 16. Juli 1904 zugegen war, wurde nach seinem Eintritt in die Genossenschaft am 30. Dezember 1906 zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied gewählt.

In dem genehmigten Statut wurde der Geschäftsanteil auf 300 Mark festgesetzt; mit der Pflichteinzahlung wurde am 1. September 1904 begonnen. Um möglichst bald eine Volleinzahlung des Anteils zu erreichen, mußten hohe Anforderungen an den Sparsinn der Mitglieder gestellt werden. Aus Zweckmäßigkeitsgründen wurden Sparmarken in Beträgen von 1, 2, 5 und 10 Mark eingeführt. Die monatliche Mindestzahlung wurde auf 2 Mark festgelegt. Darüber hinaus haben die Gründer weit höhere Zahlungen geleistet, sodaß der Wunsch, die Bautätigkeit beschleunigt aufzunehmen, bereits 2 Monate nach der ersten Generalversammlung in die Tat umgesetzt werden konnte.

Zu dieser Zeit bot sich eine günstige Gelegenheit zum Ankauf eines Grundstückes von dem Ortsvorsteher Schulte-Vennbur an der Greenstraße. Dieser begnügte sich bei dem Kaufpreis von 39 300 Mark mit einer Anzahlung von 3 000 Mark und der Tilgung des Restkaufpreises in vierteljährlichen Raten von 1 000 Mark. Trotz der häufig wirtschaftlich ungünstigen Verhältnisse war der Sparsinn der Mitglieder so groß, daß es der Genossenschaft möglich war, nicht nur die Anzahlungssumme sofort aufzubringen, sondern auch den Restkaufpreis noch vor Ablauf von 3 Jahren zu tilgen.

In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 6. November 1904 wurden die Bedingungen für die Ausschreibung des ersten Bauvorhabens (8 Häuser mit 43 Wohnungen von je 3, 4 und 5 Räumen einschl. Küche) für den zwischenzeitlich vermessenen Teil in der Mittel- (heute Freiligrathstraße) und Greenstraße festgelegt. Wesentliche Schwierigkeiten bereitete zunächst die Finanzierung des Bauvorhabens. Um möglichst billige, also für die minderbemittelten Bediensteten tragbare Mieten zu erzielen, mußten die Zinslasten niedriger sein als auf dem privaten Kapitalmarkt. So lag es nahe, die Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse in Berlin als Träger der Sozialversicherung der Eisenbahnarbeiter dafür zu gewinnen, aus ihren Mitteln Hypotheken zur Verfügung zu stellen. Diese erklärte sich grundsätzlich bereit, die Bauvorhaben der Genossenschaft mit 90% des Bau- und Bodenwertes zu beleihen und bewilligte für die geplanten 43 Wohnungen ein Darlehn von 133 000 Mark zu 3¼% Zinsen und 1% Tilgung. Die restlichen 10% des Finanzbedarfs waren vom Spar- und Bauverein aufzubringen. Sie stellten die Eigenleistung dar. Durch diese Vollfinanzierung war die Genossenschaft der Sorge enthoben, teure zweitstellige Hypotheken aufzunehmen und die Mitglieder finanziell noch stärker heranzuziehen. Der Weg für die Inangriffnahme der Bautätigkeit war freigemacht. Im Frühjahr 1905 konnte nach Vergabe der öffentlich ausgeschriebenen Arbeiten mit der Bauausführung begonnen werden. Schon im

Osterfeld
Ecke Green-
Freiligrathstraße



Herbst 1905 waren sämtliche Bauten fertiggestellt, so daß am 1. Oktober 1905, ein Jahr nach der Gründung, an 43 Eisenbahner familiengerechte Wohnungen durch Auslosung verteilt werden konnten. Jede Wohnung hatte eine besondere Spülküche, eine Vorratskammer und einen Abort. Mit diesen Wohnungsverbesserungen wirkte die Genossenschaft schon damals vorbildlich. Dabei betrug die monatliche Miete je Raum (einschl. sämtlicher Nebengebühren für Wasser usw.) nur 7 Mark, gegenüber bis zu 10 Mark für weniger gut ausgestattete Wohnungen auf dem freien Markt.

Die ersten Wohnungen des Spar- und Bauvereins fanden nicht nur bei den Eisenbahnern, sondern auch in der Öffentlichkeit und in Fachkreisen besondere Beachtung. So blieb es nicht aus, daß die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen immer größer wurde, und die Zahl der Genossen ständig zunahm. Die Mitgliederzahl von 112 im ersten Geschäftsjahr mit Geschäftsguthaben von rd. 5 500 Mark stieg im zweiten Geschäftsjahr auf 265 mit 14 741 Mark Geschäftsguthaben. Einen gleich starken Zugang auf 366 Mitglieder hatte das dritte Geschäftsjahr zu verzeichnen. Da die Bautätigkeit nicht in gleichem Maße gesteigert werden konnte wie die Mitgliederbewegung, mußte die Mitgliederaufnahme vorübergehend eingedämmt werden.

Sofort nach Vollendung des ersten Bauabschnittes wurden die Arbeiten für das Bauprogramm 1905/06 begonnen, das eine Baugruppe von 8 Häusern mit 47 Wohnungen und einem Vereinsheim an der Vestische, Ketteler- und Freiligrathstraße vorsah. Die Finanzierung der zweiten Baugruppe erfolgte in derselben Weise wie bei den früheren Bauten mit einem Darlehn der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse. Trotz der Anfang 1906 eintretenden Lohndifferenzen im Baugewerbe konnten die Arbeiten für den zweiten Bauabschnitt soweit vorgetrieben werden, daß alle Wohnungen am 1. Oktober 1906 bezugsfertig waren. In einem Zeitraum von 2 Jahren nach der Gründung hatte also der Bauverein 89 Wohnungen erstellt, die von 89 Eisenbahnerfamilien mit 438 Personen bewohnt wurden. Mit der Fertigstellung der zweiten Häusergruppe

war der vorhandene Bodenvorrat erschöpft. Die finanziellen Kräfte des jungen Unternehmens waren nicht so groß, daß von Anfang an eine ausreichende Bodenvorratswirtschaft betrieben werden konnte. Bei den verhältnismäßig großen Leistungen der Mitglieder des Bauvereins in der zweijährigen Tätigkeit wäre eine weitere Anspannung ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit wohl kaum möglich gewesen.

Das Steigen der Bodenpreise und der Baukosten ließen es ratsam erscheinen, im Jahre 1907 die Bautätigkeit zunächst ruhen zu lassen. Der eifrigen Werbetätigkeit des Vorstandes gelang es, bis Ende 1908 die Geschäftsguthaben auf 51 812 Mark zu bringen. Mit diesen schon beachtlichen Mitteln allein hätte keine weitere erfolgreiche Arbeit geleistet werden können. So wurde schon bald der Weg beschritten, durch Hereinnahme von Spareinlagen die eigenen Mittel zu stärken und damit eine wertvolle Kapitalquelle zu erschließen, die die Durchführung weiterer Bauvorhaben ermöglichte, zumindest erleichterte.

Im Jahre 1907 wurde an der Zechen- (jetzt Vestische) Straße ein weiteres Grundstück zum Preise von 6 000 Mark erworben. Der Bau von 3 Häusern mit 18 Wohnungen, der gleichfalls von der Arbeiter-Pensionskasse finanziert wurde, konnte von Juli bis Dezember 1908 durchgeführt werden. Außerdem wurden in diesem Jahre sämtliche Wohnungen mit elektrischem Licht versehen, eine Verbesserung, die von den Mietern dankbar begrüßt wurde. Ferner hatte die Genossenschaft noch weiteres Gelände an der Rheinischen Straße erworben. Zwischen der Zechen- und Mittelstraße (jetzt Vestische und Freiligrathstraße) wurden 8 Häuser mit 43 Wohnungen gebaut. Für diese Baugruppe stellte die Eisenbahn-Direktion Essen erstmalig ein Baudarlehn von 68 000 Mark zu 4% Zinsen und 1% Tilgung zur Verfügung, das auf dem Grundstück an zweiter Stelle eingetragen wurde. An die Hergabe des „Arbeitgeberdarlehns“ war die Bedingung geknüpft, daß die Hälfte der Wohnungen an Eisenbahnbeamte zu vergeben war, während die Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse die Vermietung der anderen Hälfte der Wohnungen an Eisenbahnarbeiter verlangte. Durch die Gewährung von Arbeitgeberdarlehen öffnete sich der Genossenschaft ein Weg, niedrig verzinsliche zweitstellige Hypotheken zu erhalten. An dieser Finanzierung wurde in den nächsten Jahren festgehalten. Hauptgeldgeber blieb nach wie vor die Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse, deren Darlehen bis zum Jahre 1914 bei einer Gesamtsumme aller Hypotheken von rd. 700 000 Mark die Höhe von 550 000 Mark erreichten. In den letzten Jahren vor dem Kriege trat leider eine vorübergehende Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten insofern ein, als die Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse die Projekte nicht mehr mit 90% des Bauwertes belieh, sondern nur noch erststellige Hypotheken bis zu 50% der Gesamtkosten zur Verfügung stellte. Durch weitgehende Unterstützung der Eisenbahndirektion Essen wurde jedoch ein Ausgleich geschaffen. Die Fertigstellung der Wohngruppe Zechen-, Rheinische und Mittelstraße erfolgte im Jahre 1912. Sämtliche 43 Wohnungen konnten am 1. Juli bezogen werden.

In dem Bestreben, möglichst Wohnblocks und nicht Einzelbauten zu errichten, ging die Genossenschaft im Jahre 1913 dazu über, das an der Zechen-, Kreuz- und Mittelstraße (jetzt Vestische, Ketteler- und Freiligrathstraße) gelegene Baugrundstück zu erwerben. Leider konnte das Bauvorhaben nicht sofort in Angriff genommen werden, weil sich in der Finanzierung Schwierigkeiten ergaben, die erst später ausgeräumt werden konnten.

Die Bauten der letztgenannten Gruppe (12 Häuser mit 61 Wohnungen) waren noch nicht im Rohbau fertiggestellt, als der erste Weltkrieg ausbrach. Wenn auch durch die Verringerung der zur Verfügung stehenden Handwerkskräfte infolge der Einberufungen zum Heeresdienst eine wesentliche Stockung eintrat, so gelang es der Verwaltung doch, die Häuser bis zum 1. Oktober 1915 fertigzustellen.

Während sich bis zum Jahre 1916 das Tätigkeitsgebiet der Genossenschaft ausschließlich auf die Stadt Osterfeld beschränkte, trat nunmehr eine Änderung ein, die für die weitere Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung wurde.

Die Anregung hierzu ging von der Eisenbahndirektion Essen aus, die mehrfach den Wunsch geäußert hatte, daß die Genossenschaft auch in Bottrop dem Wohnungsbedürfnis der Eisenbahnbediensteten Rechnung tragen möchte. Nach dem Erwerb eines geeigneten Grundstücks an der Essener Straße in Bottrop schuf die Genossenschaft mit finanzieller Unterstützung der Eisenbahndirektion Essen in den Jahren 1916—1918 27 Wohnungen. Trotz der erheblichen Schwierigkeiten, die der große Mangel an geeigneten Arbeitskräften und das Steigen der Materialpreise bereiteten, wurden diese Bauten zur Vollendung gebracht. Der Genossenschaft gelang es nicht, außer den begonnenen Neubauten ein weiteres Bauprogramm durchzuführen, weil inzwischen eine gewaltige Überteuerung auf allen Gebieten eingetreten war, die nicht nur die Finanzierung, sondern auch die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaues in Frage stellte. Wenn der Spar- und Bauverein in den Kriegsjahren auch keine weiteren Neubauten erstellte, so gelang es ihm doch mit finanzieller Unterstützung der Eisenbahndirektion Essen, in den Jahren 1918/19 von dem Rentner Johann Tepper 67 Wohnungen und einige unbebaute Grundstücke an der Bottroper Straße, zwischen Beckstraße und Kickenbergstraße, sowie an der Hoffmannstraße zum Preise von 378 850 Mark und von dem Bauunternehmer Peter Cornelissen 66 Wohnungen an der Bottroper, Märkische, Hoch- und Osterfelder Straße zum Preise von 382 000 Mark zu erwerben. Zweifellos war der Erwerb der Wohnungen eine mutige Tat.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hatte sich in den Kriegsjahren keineswegs verschlechtert, vielmehr blieben die Erträge der einzelnen Kriegsjahre unverändert günstig, sodaß außer der ausreichenden Dotierung der Rücklagen, besonders des Bauerneuerungsfonds, Dividende auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder ausgeschüttet werden konnte. Mietausfälle sind in den Kriegsjahren nicht zu verzeichnen gewesen, dagegen sind für Bedürftige, insbesondere kinderreiche Familien Mietnachlässe gewährt worden, die aber das Gesamtaufkommen an Miete nur unwesentlich beeinflußt haben. Die Geschäftsguthaben und die Spareinlagen steigerten sich von Jahr zu Jahr. Insgesamt stiegen in den Kriegsjahren die Geschäftsguthaben um 25 322 Mark und die Spareinlagen um 55 292 Mark. Im gleichen Zeitraum wurde das Eigenkapital von 83 816 Mark auf 136 622 Mark, also um 63%, vermehrt, die Bilanzsumme von 830 909 Mark auf 1 702 046 Mark, also um 105%.

Nach Beendigung des Krieges waren dem Spar- und Bauverein zunächst keine Möglichkeiten zur Durchführung neuer Bauvorhaben gegeben. Das lag einmal daran, daß

das erforderliche Kapital und die Baumaterialien fehlten, zum anderen an dem Mangel an geeigneten Grundstücken. Es mußte zunächst weiterer Grundbesitz erworben werden. Eine günstige Gelegenheit bot sich in dem Gelände des Freiherrn von Droste-Hülshoff vor dem Bahnhof Osterfeld-Nord, das mit einer Größe von 69 099 qm zu 282 000 Mark erworben wurde.

Im Jahre 1919 wurden nur Instandsetzungs- und Ergänzungsarbeiten an den vorhandenen Wohnungen vorgenommen. Der größte Teil der entstandenen Kosten konnte aus dem Bauerneuerungsfonds gedeckt werden.

Das Jahr 1920 brachte zunächst keine Erleichterung auf dem Kapitalmarkt. Der Spar- und Bauverein vermochte die erforderlichen Baugelder nicht aufzubringen, weil von den bisherigen Geldgebern keine Mittel zur Verfügung gestellt werden konnten. Erst im Herbst 1920 gelang es, die Finanzierung für 8 Zweifamilienhäuser mit 16 Wohnungen an der Bergstraße zu sichern, nachdem der Präsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in Essen ein Landesdarlehn und die Stadtgemeinde Osterfeld ein unverzinsliches Darlehn bewilligt hatten. Ferner stellte die Reichsbahndirektion Essen Arbeitgeberzuschüsse zur Verfügung, während die erststelligen Hypotheken von der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse gewährt wurden. Die Bauarbeiten waren noch nicht ganz durchgeführt, als mit der Erstellung von weiteren 5 Häusern mit 10 Wohnungen in der Bergstraße begonnen wurde.

Im Jahre 1922 erfolgte dann der Bau von 7 Häusern mit 20 Wohnungen an der Bergstraße. Die äußerst schwierige Gestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse stellte ganz erhebliche Anforderungen an die Geschäftsführung. Dazu forderten die Verhältnisse auch von den Mitgliedern große Opfer finanzieller und persönlicher Art. Hierfür legte folgende Begebenheit ein beredtes Zeugnis ab. Als im Jahre 1923 gelegentlich der widerrechtlichen Besetzung des Ruhrgebietes belgische Truppen in Osterfeld einzogen und Stadt und Bahnhöfe besetzten, verließen sämtliche Eisenbahner ihre Arbeitsstätte. Drohungen und Gewaltmaßnahmen konnten die Eisenbahner nicht zur Dienstleistung für die damalige Eisenbahn-Regie veranlassen. Dagegen stellten sich die Eisenbahner lobenswerter Weise für die Bauarbeiten der Gruppe Neustraße (heute Ostmarkstraße) der Genossenschaft zur Verfügung. Da es an Bausteinen fehlte, richtete die Genossenschaft auf dem Baugelände eine eigene Steinformerei ein. Die Arbeiten in dieser aus der Not der Zeit entstandenen Arbeitsstätte wurden ausschließlich von Eisenbahnbediensteten geleistet. So ist die gesamte Baugruppe, die heute 22 Familien ein Heim bietet, aus Steinen erbaut, die pflicht- und vaterlandstreue Eisenbahner während des passiven Widerstandes fertigten. Ein großer Teil der Eisenbahner beteiligte sich außerdem an den Ausschachtungs- und Regulierungsarbeiten des Geländes. Einschließlich dieser Häusergruppe hat die Genossenschaft in den Inflationsjahren von 1920 bis 1923 insgesamt 27 Häuser mit 70 Wohnungen erstellt, eine Leistung, die im Hinblick auf die finanziellen, wirtschaftlichen und politischen Schwierigkeiten besonders hoch zu werten ist.

Die allgemein gehegte Hoffnung, daß die Bautätigkeit nach Beendigung der Inflation und nach Eintreten geordneter Währungsverhältnisse einen starken Auftrieb bekommen würde, ging leider sobald noch nicht in Erfüllung. An Wohnungsbewerbern fehlte es nicht. Der vor dem ersten Weltkrieg bereits vorhandene Wohnungsbedarf steigerte sich nach Beendigung des Krieges zur Wohnungsnot; denn in vier Kriegsjahren konnten nur verhältnismäßig wenig Wohnungen gebaut werden, und die Bautätigkeit kam auch in der ersten Nachkriegsjahren nur sehr langsam in Gang. Die Genossenschaft war in jeder Hinsicht darauf vorbereitet, umfangreiche Bauprogramme durchzuführen. Die Durchführung dieser Pläne stieß jedoch auf Hindernisse, die nur sehr schwer ausgeräumt werden konnten. Die Lage auf dem Baumarkt war außerordentlich unbefriedigend. Selbst nach Behebung des Facharbeitermangels und der Baustoffknappheit verhinderten die hohen Zinssätze für die ohnehin nur in geringem Umfange zur Verfügung stehenden Hypotheken eine Belebung der Bautätigkeit. Erschwerend kam hinzu, daß die aus dem Aufkommen an Hauszinssteuer für den Wohnungsbau bestimmten, sehr günstigen Hauszinssteuerhypotheken für das damals besetzte Ruhrgebiet noch nicht zur Verfügung standen. Trotz dieser mannigfachen Schwierigkeiten war es der Genossenschaft doch noch möglich, mit dem Bau von 4 Wohnhäusern mit 12 Wohnungen in der heutigen Gorch-Fock-Straße zu beginnen, die im Jahre 1925 fertiggestellt wurden.

Im Jahre 1925 lebte die Bautätigkeit merklich auf. Die Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse und die Preußische Landespfandbriefanstalt gaben wieder erststellige Hypothekendarlehen zu einigermaßen tragbaren Bedingungen. Die besonders günstigen Hauszinssteuerhypotheken waren nun greifbar und Reichsbahn, Reichspost und Regierung bewilligten Arbeitgeberdarlehen. Die Geschäftsguthaben und die Einlagen der damals noch bestehenden eigenen Spareinrichtung der Genossenschaft erfuhren zudem eine beachtliche Steigerung. Diese Entwicklung fand ihren Niederschlag in der Errichtung von 15 Häusern mit 39 Wohnungen in Osterfeld in der Gorch-Fock-, Berg- und Waisenhausstraße und „Am Steinberg“, von 2 Häusern mit 8 Wohnungen in Bottrop, Horster und Rippelbeckstraße und von 5 Häusern mit 20 Wohnungen in Duisburg-Meiderich, in der Walzstraße.

Die Genossenschaft dehnte auf wiederholte Anregung der Reichsbahndirektion Essen im Jahre 1925 ihren Tätigkeitsbereich auf die Städte Duisburg (Meiderich), Sterkrade, Oberhausen und Emmerich und im Jahre 1928 noch auf Hamborn, Gelsenkirchen (Bismarck) und Dahlhausen aus. Die Firma der Genossenschaft wurde mit Rücksicht auf diese Ausweitung in: „Rheinisch-Westfälische Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH., Osterfeld i. Westfalen“ geändert.

Gleichzeitig gab sich die Genossenschaft durch Beschluß der Generalversammlung vom 7. März 1926 eine neue Satzung.

Die Genossenschaft mußte der zu erwartenden weiteren Entwicklung auch durch den Erwerb weiteren Baugeländes Rechnung tragen. Durch den Ankauf eines 17 Morgen großen Grundstückes an der Bergstraße in Osterfeld und weiterer Grundstücke in

Bottrop, Duisburg-Meiderich, Sterkrade, Oberhausen und Emmerich wurde das Problem der Baulandbeschaffung zufriedenstellend gelöst.

Die lebhafte Bautätigkeit des Jahres 1925 erhielt in den folgenden Jahren einen weiteren starken Auftrieb. Von 1926 bis 1929 wurden gebaut in:

Osterfeld	166 Wohnungen
Oberhausen	69 Wohnungen
Sterkrade	13 Wohnungen
Bottrop	32 Wohnungen
Meiderich	54 Wohnungen
Emmerich	39 Wohnungen
Hamborn	15 Wohnungen
Gelsenkirchen-Bismarck	4 Wohnungen
Dahlhausen	24 Wohnungen
Essen	8 Wohnungen
Zusammen	424 Wohnungen

Außerdem wurde im Jahre 1929 in Hohenbudberg erstmalig mit der Errichtung von 57 Einfamilienhäusern mit 3 und 4 Zimmern begonnen.

Die Ausstattung der nach 1924 gebauten Wohnungen erfuhr eine wesentliche Verbesserung, mehr als die Hälfte dieser Wohnungen erhielt eine Badeeinrichtung.

Im Jahre 1928 traten die Reichsbahndirektion Essen und der Präsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk an die Genossenschaft mit der Anregung heran, die „Essener Heimstätte eGmbH. in Essen“ zu übernehmen. Dieses 1919 gegründete Siedlungsunternehmen war im Frühjahr 1928 in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Nach erfolglosen Vergleichsverhandlungen sollte der drohende Konkurs durch ein gerichtliches Vergleichsverfahren abgewendet werden. Die Genossenschaft fand sich nach längeren Verhandlungen bereit, die „Essener Heimstätte eGmbH. in Essen“ zu übernehmen. Am 18. Oktober 1928 wurde ein Verschmelzungsvertrag geschlossen, nachdem die Generalversammlung am 7. Oktober 1928 ihre Zustimmung erteilt hatte. Durch die Übernahme gelangten 341 Wohnungen in Essen in den Besitz der Genossenschaft und 345 neue Mitglieder erhöhten durch die Verschmelzung den Mitgliederbestand. Ausschlaggebend für die Übernahme war die Tatsache, daß es sich um wertvollen Wohnbesitz handelte, der überwiegend nach 1924 gebaut worden war. Ein Kredit der Rheinische Wohnungsfürsorgegesellschaft mbH. in Düsseldorf und der Westfälische Heimstätte GmbH. in Münster, gesichert durch den Altbesitz der Genossenschaft, ermöglichte die Befriedigung der Gläubiger.

Im Jahre 1930 machte sich auf wirtschaftlichem Gebiet ein leichter Rückgang bemerkbar, und es kam bereits zu Feierschichten in der Industrie und zu Lohn- und Gehaltskürzungen. Dieser wirtschaftliche Vorgang wirkte sich auch ungünstig auf dem Kapitalmarkt aus. Die Beschaffung von Hypothekengeldern wurde schwieriger und Zinssätze von 8 bis 8½% bei einem Auszahlungskurs von 95 bis 96% bildeten die Regel. Der Betrag der Hauszinssteuerhypotheken erfuhr eine Herabsetzung von bisher durchschnittlich 4000 Mark auf 3000 Mark je Wohnung. Die Reichsbahnbehörde mußte daher zur Gewährung von Zinszuschüssen übergehen, um die Mieten für die durchweg finanziell nicht günstig gestellten Wohnungsbewerber aus den Kreisen der Eisenbahnbediensteten tragbar zu gestalten. Obwohl die Finanzierung schwierig und

Essen
Pirrolstraße



ungünstiger geworden war, konnten im Jahre 1930 immerhin noch 52 Wohnungen gebaut werden, und zwar in

Oberhausen an der Humboldtstraße 36 Wohnungen für Eisenbahnbedienstete, in Emmerich an der Sprickmannstraße und an der Kerckeringstraße 10 Wohnungen für Eisenbahnbedienstete

und in Essen an der Johannastraße 6 Wohnungen für Staatsbedienstete.

Ferner wurde mit dem Bau von 21 Wohnungen in Osterfeld an der Rothebuschstraße und von 19 Wohnungen in Essen an der Pirrolstraße begonnen. Diese 40 Wohnungen konnten im Jahre 1931 bezogen werden.

Die 1930 eingetretene Wirtschaftskrise verschärfte sich im Jahre 1931 immer mehr. Die Lage auf dem Kapitalmarkt verschlechterte sich infolgedessen auch weiter. Hypothekengelder waren zu annehmbaren Bedingungen nicht mehr zu bekommen und auch Hauszinssteuerhypotheken standen nicht mehr zur Verfügung. Die Genossenschaft hielt angesichts dieser Verhältnisse eine Beschränkung im Wohnungsneubau für ratsam. Die teuren Hypotheken hätten Wohnungsmieten erforderlich gemacht, die bei der trostlosen Wirtschaftslage von den meist wenig begüterten Wohnungsbewerbern nicht getragen werden konnten. Dennoch wurde mit dem Bau von 2 Wohnhäusern mit 12 Wohnungen in Essen an der Brunostraße begonnen, weil die Finanzierung noch unter günstigen Bedingungen gesichert werden konnte. Die bewilligten Hypothekengelder wurden leider nicht termingemäß bereitgestellt, so daß die Bauten für mehrere Monate stillgelegt werden mußten; sie konnten dennoch im Jahre 1932 bezogen werden.

Das Jahr 1932 stand im Zeichen eines rasch fortschreitenden wirtschaftlichen Niederganges, wodurch naturgemäß auch der Sektor Wohnungswirtschaft betroffen wurde.

Die Arbeitslosigkeit nahm ein großes Ausmaß an, und weitere Lohn- und Gehaltskürzungen kennzeichneten die trostlose Lage. Der Genossenschaft war es in dieser Situation zunächst unmöglich, für ihre Mitglieder weitere Wohnungen zu errichten.

Es wurde daher sehr begrüßt, daß das Reich in dieser kritischen Zeit für die sogenannte vorstädtische Kleinsiedlung Mittel zur Schaffung von Kleinsiedlerstellen zur Verfügung stellte und sich zur Durchführung dieses Vorhabens auch der Genossenschaften bediente. Es kam für die Baugenossenschaft Osterfeld die Errichtung von insgesamt 100 Siedlerstellen in Frage, für die geeignetes, zusammenhängendes Gelände in Sterkrade an der Kirchhellen-, Posen-, Bromberg- und Thornstraße zur Verfügung stand. Jede Siedlerstelle bestand aus einem Einfamilienhaus mit Stallgebäude und etwa 600 qm Gartenland. Die Hinzupachtung weiteren Geländes war den Siedlern möglich. Die Auswahl der Siedler erfolgte im Benehmen mit der Stadtverwaltung. Die Siedler mußten sich verpflichten, 150 Arbeitstagewerke im Wege der Selbst- oder Nachbarnhilfe zu leisten. Hierdurch erlangten sie die Anwartschaft auf die spätere Eigentumsübertragung der Siedlerstelle.

Zunächst wurde mit dem Bau von 40 Siedlungshäusern begonnen, die sämtlich noch im Jahre 1932 fertiggestellt und bezogen werden konnten. Die anschließend in Angriff genommenen restlichen 60 Eigenheime wurden den Siedlern im Jahre 1933 übergeben. Sämtliche 100 Siedlerstellen gingen in den Jahren 1938 bis 1942 nach und nach in das Eigentum der Siedler über. 100 Familien sind durch dieses soziale Werk zu einem sehr preiswerten Eigentum gekommen und dadurch selbsthaft geworden.

Das Jahr 1934 brachte noch keine Belebung des Baumarktes, obwohl die wirtschaftlichen Verhältnisse sich langsam besserten. Die schweren Krisenjahre wirkten noch stark nach.

Auch das Jahr 1935 versagte dem Baumarkt den erwarteten Aufschwung. Immerhin war es der Genossenschaft möglich, in Essen, Kaulbachstraße und Müllerstraße, 3 Wohngebäude mit 15 Wohnungen zu errichten. Die allgemeine weitere Besserung der Wirtschaftslage wirkte sich vom Jahre 1936 an auch auf dem Baumarkt aus. Es konnten 1936 gebaut werden:

Oberhausen, Humboldtstraße 41 und 43	10 Wohnungen
Oberhausen, Grenzstraße 178	5 Wohnungen
Osterfeld, Dülmener Straße 13—23	12 Häuser mit 24 Wohnungen
Osterfeld, Dülmener Straße 20—30	

Diese letzten 12 Häuser wurden als Eigenheime errichtet und bereits im Jahre 1938 an die Kaufanwärter übereignet. Begonnen wurde im Jahre 1936 mit dem Bau von 40 Volkswohnungen an der Halterner Straße in Osterfeld, für die auch das Reich Darlehen zur Verfügung stellte. Diese Wohnungen konnten im Jahre 1937 bezogen werden. In diesem Jahre nahm die Genossenschaft auch die Bebauung des kurz zuvor erworbenen Eckgrundstückes Ketteler-, Vestische Straße mit 23 Wohnungen und den für den eigenen Betrieb erforderlichen Geschäftsräumen in Angriff. Die Geschäftsräume und die 23 Wohnungen konnten im Jahre 1938 in Benutzung genommen werden.

Im Jahre 1937 kaufte die Genossenschaft an der Kampstraße in Osterfeld ein 41,21 ar großes Grundstück zur Abrundung ihres hier gelegenen Grundbesitzes. Ferner kam noch ein Grundstückstausch mit der Stadt Oberhausen zustande, wodurch die Genossenschaft weiteres Gelände an der Kampstraße erhielt.

Im Jahre 1937 schied Herr Heinrich Berger nach langjähriger Mitarbeit aus dem Vorstand aus, um die Aufgaben eines Wohnungswartes zu übernehmen. An seine Stelle wurde Herr Alois Neuhöfer in den Vorstand gewählt.

Den 1936/37 an der Halterner Straße in Osterfeld errichteten 40 Wohnungen folgten im Jahre 1938 an der Halterner und Dülmener Straße weitere 45 Volkswohnungen, für die das Reich wieder besondere Zuschüsse zahlte. An der Halterner Straße wurden dann noch weitere 6 Häuser mit 30 Wohnungen für Betriebsangehörige der Gutehoffnungshütte Oberhausen unter deren finanzieller Mitwirkung fertiggestellt. In Oberhausen konnte an der Friedrich-Karl-Straße mit dem Bau von 3 Wohngebäuden mit 18 Wohnungen für Eisenbahnbedienstete begonnen werden, die im Februar 1939 in Benutzung genommen wurden.

Der große Bedarf an Bergarbeiterwohnungen gab den Anlaß zur Durchführung eines umfangreichen Bauvorhabens mit dem Ziel der Schaffung von 150 Wohnungen in Osterfeld auf dem Gelände der Kamp-, Borkener, Halterner und Dülmener Straße. Für die Finanzierung wurden auch Reichs- und Arbeitgeberdarlehen zur Verfügung gestellt. Die im Jahre 1938 begonnenen Bauarbeiten konnten so beschleunigt werden, daß 120 Wohnungen bereits nach und nach im Jahre 1939 bezugsfertig waren. Der Ausbruch des 2. Weltkrieges und der dadurch bedingte Facharbeitermangel sowie die Schwierigkeiten in der Materialbeschaffung verzögerten die Fertigstellung der restlichen 30 Wohnungen. Diese konnten erst im Mai 1940 bezogen werden.

Das zur Durchführung weiterer Bauvorhaben notwendige Gelände an der Halterner Straße in Osterfeld wurde mit 11 355 qm von den Erben Lüger, mit 1877 qm von dem Landwirt Wewel und mit 3192 qm von der Stadt Oberhausen erworben. Weiter kaufte die Genossenschaft am 2. Oktober 1939 ein in Osterfeld (Antonie- und Bockmühlenstraße) belegenes 7493 qm großes Grundstück von dem Landwirt Baumeister und dem Gastwirt Laufenberg sowie von der Stadt Oberhausen die beiden Eckgrundstücke Osterfeld, Kirch- und Vikariestraße.

Die für die Bebauung des Grundstückes Antonie-, Bockmühlenstraße bereits vorliegenden Baupläne für 76 Bergarbeiterwohnungen und 15 Wohnungen für Eisenbahnbedienstete in Oberhausen an der Friedrich-Karl-Straße konnten infolge Ausbruch des 2. Weltkrieges und der dadurch bedingten Bausperre nicht mehr durchgeführt werden.

1939-1945.

Der erfreulichen Entwicklung der Genossenschaft in den letzten Jahren setzte der Ausbruch des 2. Weltkrieges Anfang September 1939 ein Ende. Durch die Anordnung einer allgemeinen Bausperre wurde auch ihr jede Möglichkeit zur Errichtung weiterer Wohnungen während der Dauer des Krieges genommen.

Von dieser Sperre wurde nur ein Bauprogramm ausgenommen, das im Rahmen des Vierjahresplanes die Schaffung von insgesamt 160 Bergarbeiterwohnungen in Osterfeld vorsah. Das hierzu erforderliche Baugelände erwarb die Genossenschaft im September 1940 von den Erben Lüger und von dem Gastwirt Lüger mit 13 409 qm bzw. 4912 qm an der Michel- und Bergstraße in Osterfeld. Mit dem Bau von 30 Wohnungen an der Michelstraße wurde noch im Jahre 1940 begonnen. Die Fertigstellung verzögerte sich durch die kriegsbedingten Maßnahmen bis zum Jahre 1942. Zum Bau der restlichen 120 Wohnungen ist es nicht mehr gekommen, weil die Schwierigkeiten mit der weiteren Dauer des Krieges ins Unermeßliche stiegen.

Im Jahre 1940 kaufte die Genossenschaft von den Erben Küpper noch das Eckgrundstück Osterfeld, Kamp-, Borkener Straße in einer Größe von 1756 qm.

Die Genossenschaft mußte sich nunmehr darauf beschränken, den vorhandenen Grundbesitz instandzuhalten und die hier und da bereits eingetretenen leichteren und mittleren Fliegerschäden nach Möglichkeit wieder zu beheben.

Das Jahr 1942 brachte wesentliche Änderungen im Bestande der Genossenschaft. Durch Gesetz vom 23. Juli 1940 hatten die damaligen Gauwohnungskommissare die Befugnis, durch eine Zusammenlegung von Bau- und Wohnungsunternehmen deren Zahl zu verringern und dadurch die Leistungsfähigkeit der verbliebenen Unternehmen zu steigern. Für Oberhausen wurden im Zuge dieser Maßnahmen nur noch 3 Genossenschaften anerkannt, und zwar je eine für die Stadtteile Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld. Mit der Baugenossenschaft Oberhausen-Osterfeld wurden durch Beschlüsse der Generalversammlungen vom 19. April 1942 und 15. Juli 1942 zusammengelegt

die Wohnungsgenossenschaft „Kohle und Eisen“ eGmbH. in Oberhausen und
der Gemeinnützige Verein für Wohnungswesen eGmbH. in Oberhausen.

Die Wohnungsgenossenschaft „Kohle und Eisen“ übereignete ihr bei der Übernahme vorhandenes Vermögen. Grundbesitz war nicht zu übernehmen. Der Zuwachs an Mitgliedern betrug 234.

Durch die Übernahme des Gemeinnützigen Vereins für Wohnungswesen gelangten insgesamt 178 Wohngebäude mit zusammen 762 Wohnungen und 12 gewerblichen Räumen in den Besitz der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Oberhausen-Osterfeld.

Hiervon lagen in:

Alt-Oberhausen	129 Gebäude mit 493 Wohnungen und 8 gewerblichen Räumen
Essen-Frintrop	14 Gebäude mit 64 Wohnungen

Mülheim-Speldorf
Hundsbusch-
Karlsruher Straße



Mülheim-Dümpten 18 Gebäude mit 70 Wohnungen und 1 gewerblichen Raum
Mülheim-Speldorf 17 Gebäude mit 135 Wohnungen und 3 gewerblichen Räumen
Der Mitgliederbestand wurde mit 364 übernommen.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Oberhausen-Osterfeld übereignete auf Grund eines Beschlusses der Generalversammlung vom 30. August 1942:

- a) an die Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein in Essen
 - 59 Wohnungen in Duisburg-Meiderich
 - 15 Wohnungen in Duisburg-Hamborn
 - 49 Wohnungen in Emmerich
 - 57 Wohnungen in Hohenbudberg
- b) an die Wohnungsgesellschaft „Rote Erde“ Bochum
 - 24 Wohnungen in Bochum-Dahlhausen
- c) an die Vestische Wohnungsgesellschaft in Recklinghausen
 - 4 Wohnungen in Gelsenkirchen-Bismarck
 - 66 Wohnungen in Bottrop

Zusammen 274 Wohnungen

Hierdurch verminderte sich der Mitgliederbestand der Genossenschaft entsprechend. Auf Anordnung des Gauwohnungskommissars beschloß die Generalversammlung am 30. August 1942, die bisherige Firmenbezeichnung „Rheinisch-Westfälische gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH., Oberhausen-Osterfeld“ in „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Osterfeld eGmbH.“, umzuändern.

Nach langem schwerem Leiden starb am 13. September 1942 das Vorstandsmitglied Herr Alois Neuhöfer, der der Genossenschaft in den wenigen Jahren seiner Mitarbeit

wertvolle Dienste geleistet hatte. An seine Stelle trat durch Beschluß des Aufsichtsrates vom 29. November 1942 Herr Werner Husmann aus Essen in den Vorstand ein.

Am 29. Juni 1942 erwarb die Genossenschaft von der Stadt Oberhausen das 13 211 qm große Baugelände zwischen der Rothebusch- und Waisenhausstraße in Osterfeld.

Von dem Gastwirt Eudenbach in Oberhausen wurde am 5. März 1943 das 9 793 qm große Baulandgrundstück an der Wanner und Vestische Straße in Sterkrade erworben.

Zu den kriegsbedingten materiellen Verlusten trat leider auch noch der Verzicht auf eine alte segensreiche Einrichtung der Genossenschaft. Auf Anordnung des damaligen Reichskreditkommissars mußte im Jahre 1943 die seit 1904 eingerichtete Sparkasse aufgelöst werden. Diese Maßnahme, die sich auf alle Genossenschaften mit eigener Spareinrichtung erstreckte, wurde damit begründet, daß die Genossenschaften nunmehr die zum Wohnungsbau erforderlichen Mittel überwiegend vom Reich erhielten und deshalb auf eigene Spareinrichtungen nicht mehr angewiesen seien. Die Sparkasse war eine bewährte Selbsthilfeeinrichtung der Genossenschaft. Sie war allen Sparern auch deshalb wertvoll und vertrauenswürdig, weil die Spargelder abweichend von der allgemein üblichen Regelung nach der 1. Inflation voll aufgewertet wurden. Bei der Auflösung der Spareinrichtung am 30. Juni 1943 betrug der Bestand an Spareinlagen 624 267,46 RM. Dieser Betrag wurde innerhalb kurzer Zeit restlos an die Sparer ausgezahlt.

Die durch Fliegerangriffe verursachten Schäden nahmen mit der Zeit an Umfang und Schwere immer mehr zu und es bedurfte der Anspannung aller Kräfte, sie wenigstens teilweise zu beseitigen. Aber auch das war nur noch in ganz geringem Umfange möglich, als in den letzten Kriegsmonaten die Luftangriffe sich noch weiter steigerten, und Instandsetzungsmaterial nicht mehr zu beschaffen war.

Bei einem schweren Luftangriff auf den Stadtteil Osterfeld am 30. November 1944 kam leider das Vorstandsmitglied Herr Anton Schunicht ums Leben. Der Verlust dieses Mannes war für die Genossenschaft sehr schmerzlich.

Bei dem letzten schweren Luftangriff auf den Stadtteil Osterfeld am 22. Februar 1945 wurde auch das erst im Jahre 1937/38 errichtete Verwaltungsgebäude Ecke Ketteler- und Vestische Straße vollständig zerstört, nachdem es bei früheren Angriffen bereits stark beschädigt worden war. Die Spar- und Darlehnskasse in Oberhausen-Osterfeld fand sich bereit, der Genossenschaft den für die Fortführung ihrer Verwaltungsgeschäfte unbedingt notwendigen Raum in ihrem Bankgebäude vorübergehend zur Verfügung zu stellen.

Aufzeichnungen darüber, wann und in welchem Umfange die einzelnen Kriegsschäden am Eigentum der Genossenschaft eingetreten sind, liegen nicht mehr vor. Allgemein kann aber gesagt werden, daß die Schäden bis zum Beginn der Großangriffe auf das Ruhrgebiet im Jahre 1944 zwar nicht unbedeutend, aber im Vergleich zu den bis zum Kriegsende noch folgenden Zerstörungen doch verhältnismäßig gering waren. Die Bombardierungen nahmen vom Jahre 1944 an stark zu, und neben zahlreichen kleineren Angriffen erfolgten bis zum Kriegsende noch viele Großangriffe, die erhebliche Zerstörungen anrichteten. Weiterer Schaden entstand noch in den letzten Kriegstagen durch Artilleriebeschuß.

Die Schwere der Kriegsschäden veranschaulicht folgende Zusammenstellung:

Gemeinde (Ortsteil)	Bestand an		Total zerstörte		Stark beschädigte unbewohnbare		Sonstige Schäden an einzelnen			
	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen	über 50 %	25 % bis 50 %
Osterfeld	223	1020	51	198	38	169	134	102	63	374
Oberhausen	152	728	5	14	14	65	103	44	46	245
Sterkrade	3	13	—	—	—	—	—	—	—	—
Essen	101	478	17	77	10	49	70	39	29	109
Mülheim-Dümpten	18	72	4	16	4	16	17	13	9	12
Mülheim-Speldorf	17	137	—	—	—	—	3	—	—	3
Zusammen	514	2448	77	305	66	299	327	198	147	743

Hiernach waren:

15% des Häuserbestandes	total zerstört
13% des Häuserbestandes	stark beschädigt und unbewohnbar
64% des Häuserbestandes	von 25% bis 50% beschädigt
33% aller Wohnungen	zerstört bzw. unbewohnbar
6% aller Wohnungen	mehr als 50% beschädigt
30% aller Wohnungen	von 25% bis 50% beschädigt

Alle übrigen Häuser und Wohnungen hatten mit wenigen Ausnahmen Schäden bis zu 25% erlitten.

Es wird auf die graphische Darstellung im Schlußteil dieser Denkschrift verwiesen.

1945-1954.

Durch die Ereignisse des 2. Weltkrieges war nicht nur die weitere Entwicklung der Genossenschaft gehemmt worden, sie hatte darüber hinaus ganz beträchtliche Vermögensverluste zu verzeichnen. Das große Ausmaß der Zerstörungen an ihrem Grundbesitz ließ keine Hoffnung auf einen baldigen Wiederaufbau zu, zumal infolge des totalen Zusammenbruches von staatlicher Seite keine fühlbare Hilfe zu erwarten war. Die Genossenschaft mußte daher versuchen, der Verhältnisse möglichst aus eigener Kraft Herr zu werden. Es waren nicht nur finanzielle Schwierigkeiten und der Mangel an Fachkräften, die sich einem schnellen Wiederaufbau in den Weg stellten, mehr noch bestimmte in der Hauptsache der große Mangel an Baustoffen aller Art den Fortgang der Arbeiten. Trotzdem wurde alles versucht, die Trümmer zu beseitigen und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Die Genossenschaft konnte hierbei im Hinblick auf die sehr umfangreichen Schäden auf die Mitarbeit ihrer Mitglieder nicht verzichten. Der Appell an die Selbsthilfe hatte Erfolg. Es muß anerkannt werden, daß sich ein großer Teil der Mitglieder in hervorragender Weise bemüht hat, die weniger schwer beschädigten Wohnungen selbst wieder instandzusetzen. Die Genossenschaft setzte alles daran, den Wiederaufbau zu fördern. Die geldlichen Aufwendungen für die Beseitigung der Kriegsschäden an den Wohnungen der Genossenschaft von Kriegsende 1945 bis zur Währungsreform 1948 betrugen:

im Kalenderjahr 1945	117 808,17 RM
im Kalenderjahr 1946	315 930,99 RM
im Kalenderjahr 1947	389 159,64 RM
im 1. Halbjahr 1948	392 801,90 RM

Zusammen 1 215 700,70 RM

Die Unterbringung der Geschäftsführung in dem Gebäude der Spar- und Darlehnskasse war eine Notlösung und konnte daher nicht von Dauer sein. Es mußte angestrebt werden, die Verwaltung wieder für dauernd anderweitig unterzubringen. Die Raumnot war aber sehr groß, und an einen Neubau konnte einstweilen nicht gedacht werden. Die Genossenschaft fand in dem Hause Gorch-Fock-Straße 8 die unbedingt notwendigen Räume. Die rasche Entwicklung nach der Währungsreform erforderte weitere Geschäftsräume, die durch einen Ausbau des Hauses geschaffen wurden.

Durch Beschluß des Aufsichtsrates vom 23. Juli 1946 wurde für den verstorbenen Herrn Anton Schunicht Herr Paul Harhoff in den Vorstand gewählt.

Der Wiederaufbau der total zerstörten Wohnungen konnte leider zunächst noch nicht erfolgen, weil die Baustoffe fast gänzlich fehlten. Auch viele Arbeitskräfte wanderten dorthin ab, wo mit der ihnen zugewiesenen Arbeit eine bessere Ernährung verbunden war.

Diese mißlichen Verhältnisse änderten sich mit der Währungsreform am 21. Juni 1948 grundlegend. Sowohl an Baustoffen als auch an Arbeitern war bald kein fühlbarer Mangel mehr, dagegen hemmte nunmehr die schwierige Geldbeschaffung die schnelle Durchführung der Baupläne. Dennoch begann die Genossenschaft unmittelbar nach der Währungsreform mit dem Wiederaufbau der zerstörten Häuser, nachdem ihr durch die Beleihung ihres Altbesitzes namhafte Mittel zugeflossen waren.

Im 2. Kalenderhalbjahr 1948 und im Jahre 1949 wurden insgesamt 97 Wohnungen geschaffen und zwar 74 durch Wiederaufbau, 3 durch Teilung und 20 durch Ausbau. Die hierfür aufgewandten Mittel beliefen sich auf rd. 875 000 DM. Im gleichen Zeitraum konnten 320 beschädigte, jedoch noch benutzbare Wohnungen mit einem Kostenaufwand von 264 000 DM wieder instandgesetzt werden. Es mußte nun ernstlich daran gedacht werden, zur Milderung der dringendsten Wohnungsnot die Neubautätigkeit in Gang zu bringen. Dieses Problem wurde um so brennender, als namentlich der Bergbau zur Steigerung der Kohlenförderung immer mehr Arbeitskräfte von auswärts einstellte. Aus dieser Überlegung heraus entstand in Zusammenarbeit mit der Gutehoffnungshütte Oberhausen AG., Abteilung Steinkohlenbergbau, der Plan, auf dem Gelände zwischen Teutoburger und Rothebuschstraße in Osterfeld, das der Genossenschaft im Erbbaurecht überlassen wurde, in mehreren Teilabschnitten eine große Bergarbeitersiedlung von etwa 500 Wohnungen zu errichten. Als I. Bauabschnitt wurde im Jahre 1949 die Errichtung von 17 Doppel-Wohngebäuden mit je 15 Wohnungen an der Teutoburger und Westerholtstraße in Angriff genommen. Dieser Bauabschnitt wurde im Herbst 1950 beendet. Es konnten bezogen werden:

Teutoburger Straße 268—294	105 Wohnungen
Rothebuschstraße 168—174	30 Wohnungen
Westerholtstraße 45—75	120 Wohnungen
durch den Wiederaufbau total zerstörter Wohngebäude wurden	
1950 neu geschaffen	51 Wohnungen
Zusammen	306 Wohnungen
mit einem Kostenaufwand von 3 108 200 DM.	

Die errichteten Gebäude umfassen

113 Wohnungen mit 2 Räumen
123 Wohnungen mit 3 Räumen
68 Wohnungen mit 4 Räumen
2 Wohnungen mit 5 Räumen

Die Finanzierung dieses Bauvorhabens erfolgte durch:

- Hypothekendarlehen zu normalen Zins- und Tilgungssätzen,
- öffentliche Darlehen (Landesdarlehen), für die der Zinssatz je nach Rentabilität des Gebäudes ganz oder teilweise erlassen werden kann,
- zinslose Arbeitgeberdarlehen,
- Eigenleistungen der Genossenschaft.

Die späteren Bauvorhaben wurden in gleicher Weise finanziert.

Durch die Wiederherstellung von 87 beschädigten, jedoch noch bewohnbaren Wohnungen erwachsen im Jahre 1950 rd. 439 000 DM Kosten. Außerdem mußten für laufende Instandsetzungen rund 141 000 DM aufgewandt werden.

Im Jahre 1950 wurden die Wohngebäude Hansastraße 49-61 in Oberhausen mit 24 Wohnungen und 1 gewerblichen Raum von der Bundesbahn in Erbbaurecht übernommen.

Durch Beschluß der Generalversammlung vom 11. Juni 1950 wurde die Firma der Genossenschaft in:

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft eGmbH., Oberhausen-Osterfeld, in Oberhausen-Osterfeld geändert.

Gleichzeitig wurde eine neue Satzung beschlossen, durch die das Eintrittsgeld, der Geschäftsanteil und die Haftsumme in DM umgestellt und die Umwandlung der Generalversammlung in eine Vertreterversammlung durchgeführt wurden. Die Bildung einer Vertreterversammlung war notwendig geworden, weil der Mitgliederbestand die Zahl von 3 000 überschritten hatte. § 43a des Genossenschaftsgesetzes schreibt für diesen Fall die Umwandlung der Generalversammlung in eine Vertreterversammlung vor. Auf je 50 Mitglieder entfällt ein Vertreter.

Das Jahr 1951 brachte gegenüber dem Vorjahr eine erhebliche Steigerung der Bautätigkeit. Neben der Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues konnte auch für Bundesbahn und Landesbedienstete neuer Wohnraum geschaffen werden. In der Bergarbeiter-Siedlung Teutoburger- Westerholt-Straße in Osterfeld wurden die Gebäude Westerholtstraße 46—74 mit zusammen

63 Wohnungen fertiggestellt.

Dem Bergbau der Gutehoffnungshütte konnten ferner überlassen werden

in Osterfeld	Bergstraße 87—91 Michelstraße 28—34 Dülmener Straße 35—49 Halturner Straße 1 und 3	} 97 Wohnungen
in Oberhausen	Hahnenstraße 9	
		3 Wohnungen

Für Bundesbahnbedienstete wurden erbaut

in Osterfeld	Andreas-Hofer-Straße 72	6 Wohnungen
	Gorch-Fock-Straße 1a	6 Wohnungen
	Bergstraße 56—70	63 Wohnungen
	Ostmarkstraße 22—27	16 Wohnungen
in Sterkrade	Neumühlstraße	5 Wohnungen
in Oberhausen	Hansastraße 47 und 53	12 Wohnungen
	Friedrich-Karl-Straße 74 u. 76	18 Wohnungen
in Essen	Lerchenstraße 27 und 33	13 Wohnungen

Für Landesbedienstete wurden errichtet

in Essen	Cäsarstraße 34 und 36	12 Wohnungen
	Kortumstraße 3—9	32 Wohnungen
	Krawehlstraße 47	8 Wohnungen

Ferner wurden im Jahre 1951 bezogen

in Oberhausen	Wehrstraße 90 und 98	4 Wohnungen
	Eichstraße 69 und 71	12 Wohnungen
in Essen	Müllerstraße 20	7 Wohnungen
	Gummertstraße 10	7 Wohnungen

Zusammen 384 Wohnungen

mit einem Kostenaufwand von rd. 4 251 000 DM.

Größenmäßig verteilen sich diese Wohnungen auf

105 Wohnungen mit 2 Räumen
227 Wohnungen mit 3 Räumen
26 Wohnungen mit 4 Räumen
22 Wohnungen mit 5 Räumen
4 Wohnungen mit 6 Räumen

Im Jahre 1951 wurden noch 46 beschädigte Wohnungen mit einem Kostenaufwand von rd. 200 000 DM wiederhergestellt, während für laufende Instandsetzungsarbeiten 137 000 DM aufgewandt werden mußten.

Die rege Bautätigkeit, bedingt durch den besonders großen Bedarf an Bergarbeiterwohnungen, hielt auch im Jahre 1952 an. Die Auflage zur Unterbringung von Flüchtlingen aus der Umsiedlung machte den Bau von weiteren Wohnungen erforderlich. Die finanzielle Grundlage hierfür wurde durch besondere Mittel des Bundes und des Landes geschaffen.

Im Jahre 1952 konnten für Bergarbeiter 167 Wohnungen fertiggestellt werden, während für Bundesbahnbedienstete 49 Wohnungen bezugsfertig wurden. 65 Flüchtlingsfamilien konnte eine Wohnung zugewiesen werden.

Im einzelnen wurden 1952 durch Neubau und Wiederaufbau errichtet

Bergstraße 50 und 52	12 Wohnungen
Gorch-Fock-Straße 4 und 6	13 Wohnungen
Am Steinberg 35	5 Wohnungen
Lenastraße 12 und 14	16 Wohnungen
Ulmenstraße 56	3 Wohnungen
Antoniestraße 25—31a	44 Wohnungen
Borkener Straße 2—5	24 Wohnungen
Halterner Straße 16—37	35 Wohnungen
Rothebuschstraße 160—166b	45 Wohnungen
Vestische Straße 191 und 193	10 Wohnungen
Wanner Straße 55—69	54 Wohnungen
Halterner Straße 5—11	36 Wohnungen
Beckerstraße	3 Wohnungen
Hahnenstraße 4, 6, 8, 26	18 Wohnungen
Wehrstraße 94a	6 Wohnungen
Kaulbachstraße 17	8 Wohnungen

Zusammen 332 Wohnungen

mit einem Kostenaufwand von rd. 4 507 000 DM.

Nach der Größe gliedern sich die Wohnungen

in	95 Wohnungen mit 2 Räumen
in	132 Wohnungen mit 3 Räumen
in	98 Wohnungen mit 4 Räumen
in	7 Wohnungen mit 5 Räumen

Für die Wiederherstellung beschädigter Wohnungen und für laufende Instandsetzungsarbeiten wurden rd. 236 000 DM aufgewandt.

Das Jahr 1953 brachte mit 607 Neubauwohnungen,

58 wiederaufgebauten Wohnungen und
8 durch Ausbau geschaffenen Wohnungen

Insgesamt 673 Wohnungen



Osterfeld
Antoniestraße

mit einem Kostenaufwand von 10 174 000 DM einen Rekord im Wohnungsbau der Genossenschaft. Allein 309 Wohnungen, also mehr als die Hälfte aller geschaffenen Neubauwohnungen des Jahres 1953, entfallen auf die Bergbau-Aktiengesellschaft Neue Hoffnung in Oberhausen (Nachfolgesellschaft der Gutehoffnungshütte), während die Bundesbahn mit 145 und die Hüttenwerk Oberhausen Aktiengesellschaft, Oberhausen, (ebenfalls Nachfolgesellschaft der Gutehoffnungshütte) mit 110 Wohnungen beteiligt sind.

Der letzte Bauabschnitt der Bergarbeitersiedlung in Osterfeld, Teutoburger, Rothebusch-, Westerholt- und Siepenstraße, umfassend 99 Wohnungen, wurde beendet. Die in Osterfeld an der Teut- und Waghalsstraße in Angriff genommene weitere Bergarbeitersiedlung mit 217 Wohnungen für Belegschaftsmitglieder der Bergbau-Aktiengesellschaft Neue Hoffnung in Oberhausen ist ebenfalls zu Ende geführt worden. 64 Wohnungen waren hier bis zum Ende des Jahres 1953 bereits bezogen. 38 Zweifamilienhäuser dieser Siedlung sind als Eigenheime zum späteren Erwerb vorgesehen. Dieses letztere Baugelände und die Grundstücke an der Dinnendahl-, Sterkrader und Fuldastraße stellte die Bergbau-Aktiengesellschaft Neue Hoffnung in Oberhausen im Erbbaurecht zur Verfügung.

Oberhausen
Tannenberg/
Ebertstraße



Osterfeld
Gorch-Fock- und
Waisenhausstraße



Osterfeld
Sterkrader Straße



Im einzelnen ergibt sich hinsichtlich der Neubauwohnungen des Jahres 1953 folgendes Bild:

1. *Bergbau-Aktiengesellschaft Neue Hoffnung Oberhausen:*

Osterfeld	Westerholtstraße 76—83	42 Wohnungen
	Teutoburger Straße 296—300	23 Wohnungen
	Siepenstraße 103—113	34 Wohnungen
	Teutstraße 60—90	64 Wohnungen
	Sterkrader Straße 151—163	52 Wohnungen
	Fuldastraße 1 und 3	12 Wohnungen
	Kampstraße 46	5 Wohnungen
	Borkener Straße 1 und 1a	10 Wohnungen
Sterkrade	Dülmener Straße 38	5 Wohnungen
	Dinnendahlstraße 37—51	62 Wohnungen

2. *Bundesbahn:*

Osterfeld	Dülmener Straße 13—28	20 Wohnungen
	Kettelerstraße 20	7 Wohnungen
	Beckstraße 9 und 11	12 Wohnungen
Oberhausen	Tannenbergsstraße 26—30	15 Wohnungen
	Ebertstraße 9	12 Wohnungen
	Lenastraße 37 und 39	10 Wohnungen
	Liebknechtstraße 99 und 101	12 Wohnungen
	Stöckmannstraße 140 und 142	24 Wohnungen
Essen	Isenbergstraße 73 und 75	16 Wohnungen
	Vöcklinghauser Straße 39 und 41	17 Wohnungen

3. *Hüttenwerk Oberhausen Aktiengesellschaft Oberhausen:*

Osterfeld	Gorch-Fock-Straße 11—25	48 Wohnungen
	Rothebuschstraße 27—33	32 Wohnungen
	Waisenhausstraße 36—42	30 Wohnungen

4. *Für Flüchtlinge:*

Osterfeld	Bergstraße 104 und 106	8 Wohnungen
	Michelstraße 35—39	12 Wohnungen

5. *Sonstige:*

Osterfeld	Kirchstraße 3 und 12	12 Wohnungen
	Vikariestraße 7 und 9	11 Wohnungen

Zusammen 607 Wohnungen

Der gesamte Kostenaufwand betrug rund 175 000 DM.

Die im Jahre 1953 durch Neubau, Wiederaufbau und Ausbau geschaffenen 673 Wohnungen haben folgende Größenordnung:

245 Wohnungen zu 2 Räumen
397 Wohnungen zu 3 Räumen
29 Wohnungen zu 4 Räumen
2 Wohnungen zu 6 Räumen

Zusammen 673 Wohnungen

Hiervon befinden sich 74 Wohnungen in 37 Zweifamilienhäusern und 599 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

80 Wohnungen wurden für Geschädigte im Sinne des Soforthilfe- bzw. Lastenausgleichsgesetzes bereitgestellt, darunter 20 Wohnungen für Flüchtlinge.

Für die Wiederherstellung von 87 beschädigten Wohnungen mußten rd. 33 000 DM und für laufende Instandsetzungsarbeiten rd. 172 000 DM aufgewandt werden.

Im Jahre 1953 wurde noch mit der Errichtung einer weiteren großen Bergarbeiter-siedlung für Belegschaftsmitglieder der Bergbau-Aktiengesellschaft Neue Hoffnung in Oberhausen begonnen, und zwar auf dem Gelände in Osterfeld zwischen der Kapellen-, Ziegel- und Vestische Straße. Das Grundstück, auf dem von der Genossen-schaft 268 Wohnungen errichtet wurden, steht im Eigentum der Bergbau-Aktien-gesellschaft Neue Hoffnung und ist der Genossenschaft im Erbbaurecht zur Ver-fügung gestellt worden.

In Essen konnten an der Langenbeckstraße 44 Wohnungen durch Landesbedienstete bezogen werden.

Am 1. Januar 1954 waren noch 97 kriegszerstörte, nicht bewohnbare Wohnungen vor-handen, hiervon sind aber bereits 39 im Wiederaufbau begriffen.

Im Jahre 1954 wurde mit dem Bau von 196 weiteren Wohnungen für Bergarbeiter in Osterfeld an der Dorstener und Elpenbachstraße begonnen. Die durch Kriegs-einwirkung zerstörten Häuser in Osterfeld, Kickenbergstraße 9 und 11, Märkische Straße 14 und 16, Hochstraße 25a und Bottroper Straße 240 und 242 wurden wieder aufgebaut.

Durch die geschilderten baulichen Maßnahmen werden im Jahre 1954 geschaffen:

a) für Betriebsangehörige der Bergbau-Aktiengesellschaft Neue Hoffnung Oberhausen

Teutstraße 6—62	}	77 Wohnungen
Waghalsstraße 12—22		
Hügelstraße 68—70		30 Eigenheime
Am Stemmersberg 13—38		20 Eigenheime mit 20 Einliegerwohnungen
Freitagsfeld 1—51 und Kuhlenweide 3—17	}	30 Eigenheime mit 30 Einliegerwohnungen
Kuhlenweide 9—30		
Ziegelstraße 33—43a	}	119 Wohnungen
Kuhlenweide 1—10		
Freitagsfeld 2—12		
Hermannstadtstraße 38—48		
Amselweg, Ebersbachstraße und Kleckampstraße		12 Wohnungen
Elpenbach- und Dorstener Straße		196 Wohnungen



Essen
Langenbeckstraße

b) für Bundesbahnbedienstete	
Kickenbergstraße 9 und 11	12 Wohnungen
Märkische Straße 14 und 16 und Hochstraße 25a	} 20 Wohnungen
Bottroper Straße 240 und 242	
	13 Wohnungen
c) für Landesbedienstete	
Essen, Langenbeckstraße 40—48	<u>44 Wohnungen</u>
Zusammen 642 Wohnungen	

Am 18. August 1954 starb das Vorstandsmitglied Herr Jakob Plum. Der Aufsichtsrat wählte am 23. August 1954 das hauptamtliche Vorstandsmitglied Herrn Paul Harhoff zu seinem Nachfolger. Dieser übt nunmehr die Geschäftsführung mit dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied Herrn Werner Husmann aus.

Osterfeld
Teutstraße



Osterfeld
Teut-
Wittekindstraße



Osterfeld
Am Stremmersberg



Rückblick und Ausblick.

Im Rahmen dieser Denkschrift kann naturgemäß nur in kurzen Zügen das Wesentliche der Leistungen der Genossenschaft in den 50 Jahren ihres Bestehens gezeigt werden. Dennoch lassen die Darlegungen erkennen, daß die Genossenschaft jederzeit bestrebt war, den Wohnungsbau auch unter schwierigen Verhältnissen mit allen ihr zu Gebote stehenden Mitteln zu fördern. Sie war stets darauf bedacht, ihren Mitgliedern gesunde und geeignete Wohnungen zur Verfügung zu stellen und damit den Kleinwohnungsbau zu fördern.

Die Genossenschaft verfügte am 30. September 1954 über 4222 Wohnungen, dazu kommen 30 gewerbliche Räume, 4 Praxisräume und 13 Garagen. Die graphische Darstellung am Schluß dieser Denkschrift gibt einen Überblick über die Entwicklung der Bautätigkeit der Genossenschaft. Die Tatsache, daß in den 6 Jahren seit der Währungsreform mehr Wohnungen geschaffen worden sind, als in den vorhergehenden 44 Jahren, ist ein beredtes Zeugnis für die Aufwärtsentwicklung der Genossenschaft. Diese Leistungen, insbesondere nach der Währungsreform, waren nur möglich, weil die Organe der Genossenschaft stets vertrauensvoll zusammenarbeiteten und in ihrem Bemühen jederzeit durch pflichtbewußte Mitarbeiter unterstützt wurden. Diesen sei hierfür herzlich gedankt.

Die Genossenschaft kann hinsichtlich ihrer weiteren Aufwärtsentwicklung zuversichtlich sein. Der immer noch große Wohnungsbedarf veranlaßt die Regierungen und alle sonst am Wohnungsbau interessierten Stellen, weiterhin nach Mitteln und Wegen zur Mehrung des Wohnraumes zu suchen. Dabei steht der soziale Wohnungsbau, dem sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vornehmlich widmen, an erster Stelle. Die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Osterfeld wird auf Grund ihrer langjährigen, reichen Erfahrungen zur Mitwirkung auch bei der Durchführung künftiger Bauprogramme berufen und bereit sein.

Ernst Castro

Wilhelm Schäfer

Verzeichnis der Vorsitz der Aufsichtsrates seit Bestehen der Genossenschaft.

<i>Dresen, Peter</i>	vom 14. 8. 1904 bis 15. 1. 1905
<i>Krumnow, August</i>	vom 15. 1. 1905 bis 26. 11. 1905
<i>Baeseler, Josef</i>	vom 26. 11. 1905 bis 7. 3. 1909
<i>Schlüter, Mathias</i>	vom 7. 3. 1909 bis 21. 4. 1912
<i>Breutigam, Lambert</i>	vom 21. 4. 1912 bis 20. 3. 1921
<i>Berger, Heinrich</i>	vom 20. 3. 1921 bis 15. 9. 1923
<i>Krumnow, August</i>	vom 15. 9. 1923 bis 15. 3. 1932
<i>Dießelhorst, Karl</i>	vom 15. 3. 1932 bis 29. 11. 1942
<i>Staubach, Fritz</i>	vom 29. 11. 1942 bis Kriegsende
<i>Kahl, Bernhard</i>	vom 15. 3. 1946 bis 11. 6. 1950
<i>Dr. Thiemann, Albert</i>	seit 11. 6. 1950

Durch die Ereignisse der letzten Kriegsmonate und den Zusammenbruch im Jahre 1945 war die Tätigkeit des Herrn Fritz Staubach als Vorsitz der Aufsichtsrates praktisch beendet. In dieser Zeit übernahm Herr Bergassessor a. D. Georg Mogk die Aufgaben des Vorsitzers im Aufsichtsrat. Herr Mogk stellte sich auch weiterhin bis zum Jahre 1950 für dieses Amt zur Verfügung, als Herr Bernhard Kahl aus der Genossenschaft und damit aus dem Aufsichtsrat ausschied.

Verzeichnis der Vorstandsmitglieder seit dem Bestehen der Genossenschaft

<i>Neubert, Albin</i>	vom 14. 8. 1904 bis 30. 12. 1906
<i>Krumnow, August</i>	vom 14. 8. 1904 bis 15. 1. 1905
<i>Schunicht, Anton</i>	vom 14. 8. 1904 bis 30. 11. 1944
<i>Michel, Wilhelm</i>	vom 14. 8. 1904 bis 30. 12. 1906
<i>Schmidt, Wilhelm</i>	vom 14. 8. 1904 bis 22. 3. 1908
<i>Grimm, Hermann</i>	vom 14. 8. 1904 bis 8. 10. 1905
<i>Brahm, Goswin</i>	vom 15. 1. 1905 bis 22. 3. 1908
<i>Plum, Jakob</i>	vom 8. 10. 1905 bis 18. 8. 1954
<i>Rittmann, Josef</i>	vom 30. 12. 1906 bis 22. 3. 1908
<i>Rütter, Johann</i>	vom 30. 12. 1906 bis 14. 4. 1907
<i>Salz, Wilhelm</i>	vom 14. 4. 1907 bis 22. 3. 1908
<i>Stücker, August</i>	vom 22. 3. 1908 bis 20. 3. 1910
<i>Michalski, Otto</i>	vom 20. 3. 1910 bis 24. 3. 1912
<i>Terres, Hermann</i>	vom 24. 3. 1912 bis 20. 3. 1921
<i>Breutigam, Lambert</i>	vom 20. 3. 1921 bis 26. 3. 1922
<i>Alldick, Josef</i>	vom 26. 3. 1922 bis 23. 3. 1924
<i>Schlottmann, Friedrich</i>	vom 11. 5. 1923 bis 18. 3. 1928
<i>Teske, Karl</i>	vom 11. 5. 1923 bis 18. 3. 1928
<i>Berger, Heinrich</i>	vom 23. 3. 1924 bis 29. 5. 1937
<i>Neuhöfer, Aloys</i>	vom 29. 5. 1937 bis 13. 9. 1942
<i>Husmann, Werner</i>	seit 29. 11. 1942
<i>Harhoff, Paul</i>	seit 23. 7. 1946

Verzeichnis der Mitglieder des jetzigen Aufsichtsrates.

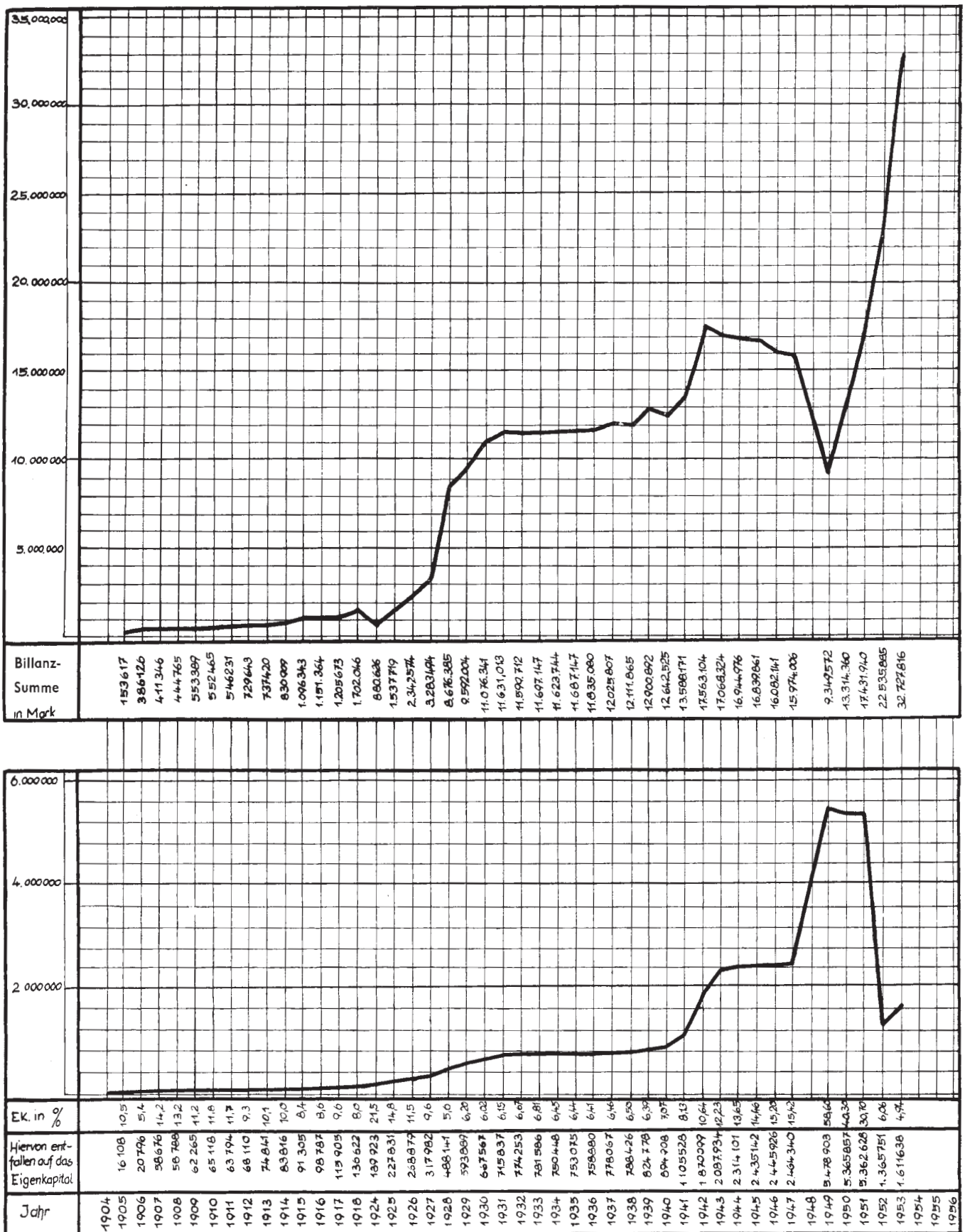
<i>Dr. Thiemann, Albert</i>	Dipl.-Kaufmann, Vorsitz
<i>Mogk, Georg</i>	Bergassessor a. D., Bergwerksdirektor, stellvertretender Vorsitz
<i>Castro, Ernst</i>	Abteilungspräsident a. D., stellvertretender Vorsitz
<i>Heinz, Herbert</i>	Direktor, Vorstandsmitglied der Bergbau-Aktiengesellschaft Neue Hoffnung Oberhausen
<i>Schäfer, Wilhelm</i>	Stadtoberamtmann a. D.
<i>Büker, Kurt</i>	Bundesbahn-Amtmann
<i>Lück, Peter</i>	Bundesbahn-Obersekretär
<i>Selle, Hermann</i>	Bergmann
<i>Groß, Wilhelm</i>	Bundesbahn-Lokomotivführer

Verzeichnis der jetzigen Vorstandsmitglieder.

<i>Harhoff, Paul</i>	Bundesbahn-Amtmann
<i>Husmann, Werner</i>	Geschäftsführer

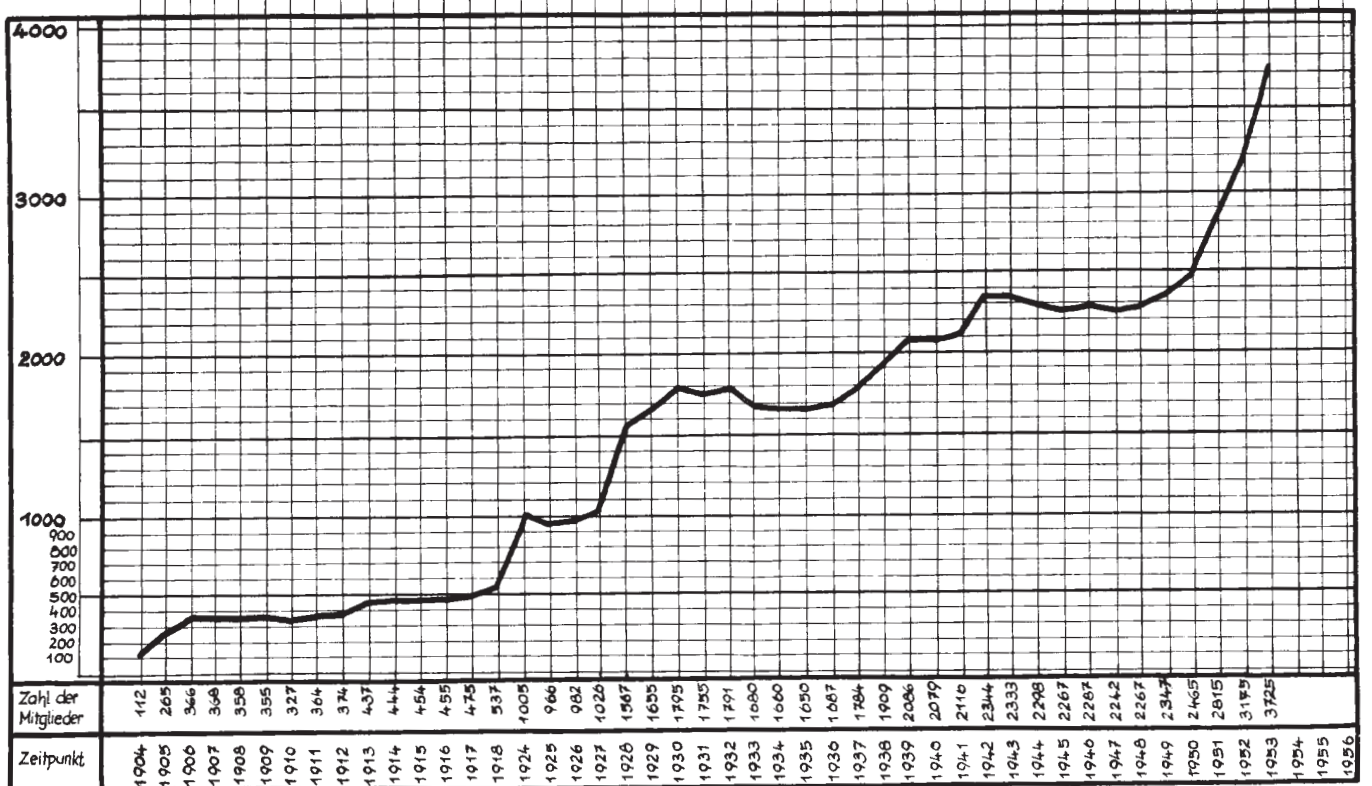
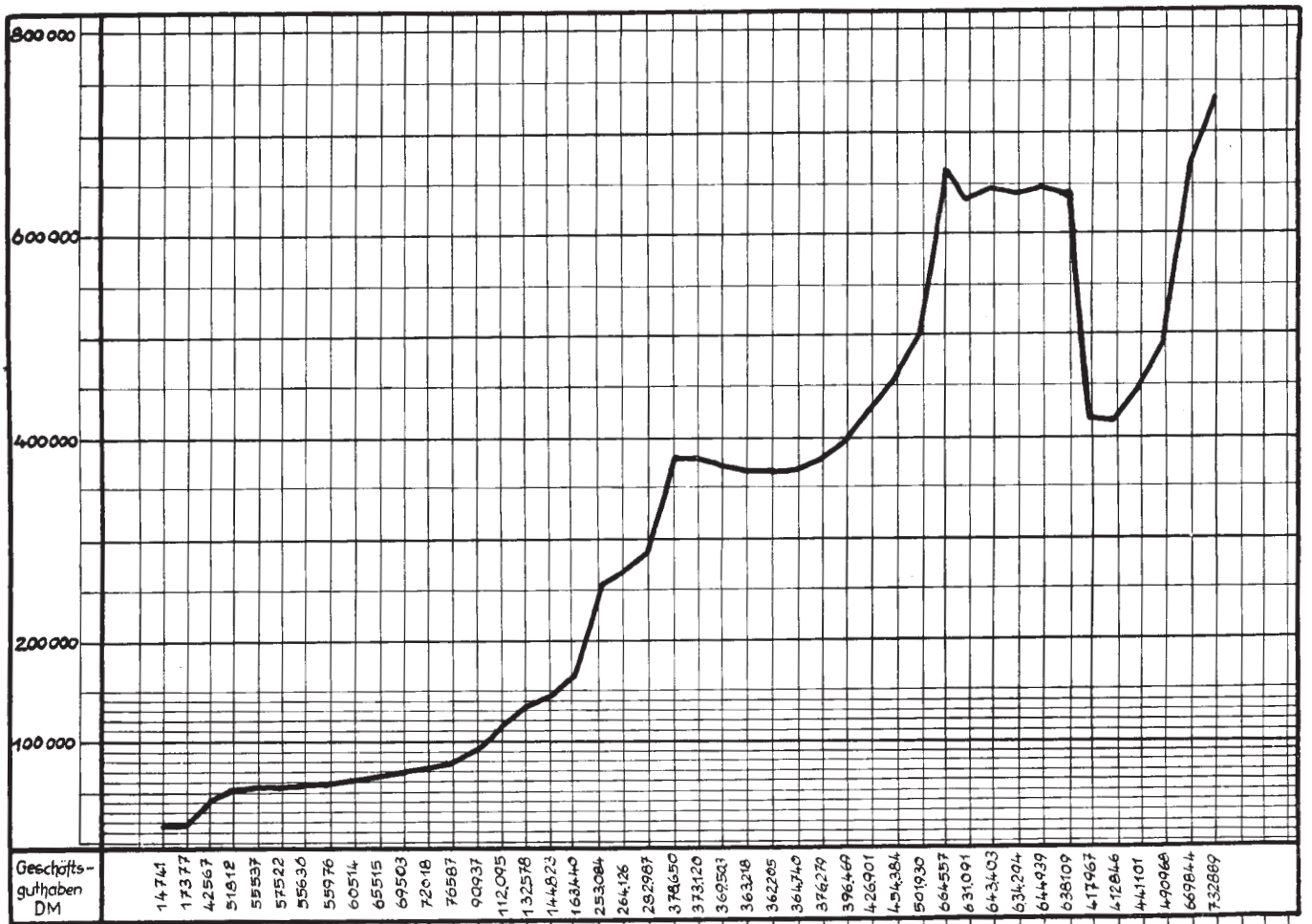
Entwicklung des Gesamt- und Eigenkapitals seit 1904

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft eGmbH. Oberhausen-Osterfeld



Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft eGmbH. Oberhausen-Osterfeld



Wohnungsbestand – Gesamtübersicht

einschließlich des z. Zt. laufenden Bauprogramms

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft eGmbH. Oberhausen-Osterfeld

