



75 JAHRE
FESTSCHRIFT ZUM JUBILÄUM

1936 – 2011

BAUGENOSSENSCHAFT BIRKENFELD EG

GRUSSWORT VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES

Seit dem 19. Jahrhundert schließen sich Menschen in Wohnungsbaugenossenschaften zusammen, um aus eigener Kraft ihre Wohnsituation nachhaltig zu verbessern. So wurde auch in Birkenfeld im Jahre 1936 von 27 Personen die heutige Baugenossenschaft Birkenfeld eG gegründet. Die Baugenossenschaft Birkenfeld ist unabhängig und allein die Mitglieder entscheiden wie das genossenschaftliche Wohnen weiterzuentwickeln ist. Die Genossenschaftsmitglieder sind dadurch besser gestellt als jeder andere Mieter und sichern sich und ihren Familien langfristig gutes und preisgünstiges Wohnen in intakten Nachbarschaften.

Unsere 130 Wohnungen werden von circa 400 Personen bewohnt. Gemessen an der Einwohnerzahl der Hauptgemeinde Birkenfeld (ohne Gräfenhausen und Obernhausen) sind das circa 5 % der Bevölkerung.

Über all die Jahre hinweg waren Vorstand und Aufsichtsrat bestrebt den Wohnungsbestand den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und bei Gelegenheit durch Neubauten weiteren Wohnraum zu schaffen. Dies war nur durch

fachliche Kompetenz und großen persönlichen Einsatz möglich. Zumal Vorstand und Aufsichtsrat ihre Tätigkeiten immer neben ihrem jeweiligen Hauptberuf durchführten. Hier profitiert die Baugenossenschaft davon, dass wir an unserer Verwaltungsspitze Fachleute haben, die im Hauptberuf gleichgelagerte Tätigkeiten ausüben. So mussten nur für größere und komplexere Arbeiten Architekten und Ingenieure beauftragt werden. Die Personal- und Verwaltungskosten wurden durch diese Konstellation stets niedriger gehalten und die eingesparten Gelder in den Wohnungsbestand investiert. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Vorständen, die aktuell die Genossenschaft führen und auch bei allen Vorgängern, für den tatkräftigen Einsatz in den 75 Jahren.

Die Gemeinde Birkenfeld hat die Leistungen der Baugenossenschaft stets wohlwollend begleitet und war in all den Jahren ein angenehmer und verlässlicher Partner. Gerne haben wir bis zum Umzug in unsere neuen Büro- und Besprechungsräume die Mietersprechzeiten im Rathaus durchgeführt. Bei der Gemeinde be-



danken wir uns an dieser Stelle für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung. Der Aufsichtsrat wird auch weiterhin bestrebt sein, zusammen mit dem Vorstand, die Baugenossenschaft Birkenfeld eG umsichtig und zum Wohle der Mitglieder zu führen, Risiken zu vermeiden und den Wohnungsbestand weiter zu modernisieren und zu erweitern.

Arno Heintel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

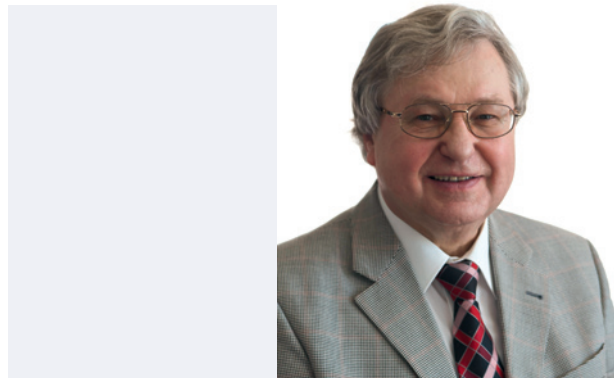
GRUSSWORT BÜRGERMEISTER

Die Baugenossenschaft Birkenfeld eG wurde auf Initiative des damaligen Birkenfelder Bürgermeisters Dr. Theodor Steimle im Jahre 1936 als gemeinnützige Einrichtung nach den Grundlagen des Verbandes Württ. Wohnungsunternehmen Stuttgart e.V. gegründet. Damit jährt sich das Bestehen der Genossenschaft im Jahre 2011 zum 75. Mal, was Anlass ist, dieses Jubiläum gebührend zu feiern. Namens der Bürgerinnen und Bürger, des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung überbringe ich herzliche Glück- und Segenswünsche.

Die Genossenschaft wurde unter dem Namen „Baugenossenschaft für den nördlichen Schwarzwald e.G.m.b.H.“, Sitz Birkenfeld, ins Leben gerufen, und ihr Geschäftsbereich wurde auf den damaligen Landkreis Calw ausgedehnt. Das Unternehmen hatte sich den „Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen“ zur Aufgabe gemacht. Der Geschäftsbetrieb beschränkte sich allerdings auf den Haus- und Wohnungsbau in Birkenfeld. Ausgehend von einer anhaltend wachsenden Einwohnerzahl in den Jahren vor der Grün-

dung, sah sich die Gemeinde zu den Überlegungen veranlasst, eine Baugenossenschaft zu gründen, um der schwierigen Wohnraumversorgung von weiten Kreisen der Bevölkerung entgegenzuwirken. So wurden bereits in den ersten Jahren nach der Gründung die ersten Eigenheime errichtet, und die Genossenschaft konnte einen stetigen Mitgliederzuwachs verzeichnen.

Durch Flucht und Vertreibung nach dem letzten Weltkrieg wurde die Wohnungsnot auch in Birkenfeld dramatisch und die Baugenossenschaft konnte sich in Zeiten des aufkommenden Wirtschaftswunders mehr und mehr entwickeln und nicht wenigen Familien in Birkenfeld zu einem Eigenheim oder einer Wohnung verhelfen. Heute verwaltet die Baugenossenschaft eine große Zahl eigener Wohnungen und hat so über all die Zeit maßgebend zu einer guten Versorgungslage auf dem Wohnungsmarkt in Birkenfeld beigetragen.



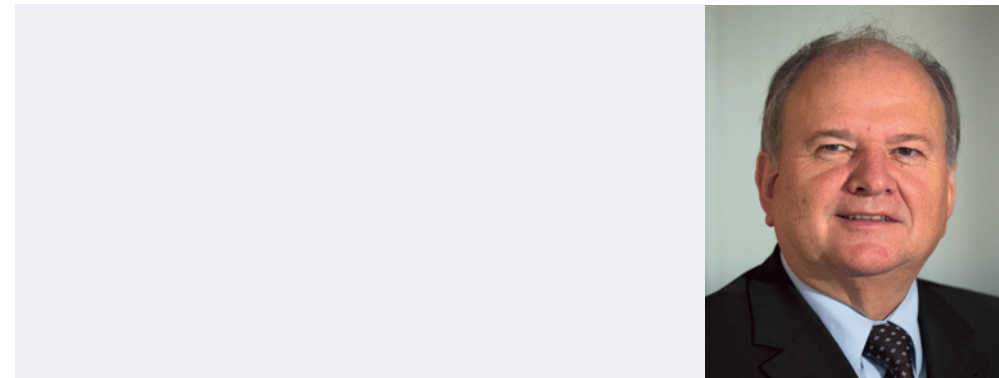
Dieser Erfolg war dem beherzten Engagement vieler ehrenamtlich tätiger Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bis zum heutigen Tag zu verdanken. Ich wünsche der Baugenossenschaft Birkenfeld auch für die kommende Zeit ein segens- und erfolgreiches Wirken zum Wohle der Menschen in unserer Gemeinde.

Reiner Herrmann
Bürgermeister

GRUSSWORT VERBAND

Als Baugenossenschaft zeigt sie Stärke und Kraft – die Baugenossenschaft Birkenfeld eG. Sie bietet den Menschen ein existenzielles Gut, nämlich Wohnraum. Anlässlich ihres 75-jährigen Jubiläums kann sie auf eine kontinuierliche und erfolgreiche Geschäftstätigkeit zurückblicken.

Soziale Kompetenz und Fachwissen haben der Baugenossenschaft Birkenfeld zum Erfolg verholfen. Dabei waren die Gründerjahre nicht immer ganz leicht. Doch auf der Basis von Solidarität und Selbsthilfe hat die Genossenschaft wachsen und sich entwickeln können. Das Prinzip der Genossenschaftsidee, nämlich die Identität von Kunde und Eigentümer, ist dabei ein wichtiger Integrations- und Stabilisierungsfaktor gewesen. So konnte die Baugenossenschaft das Auf und Ab der Wohnungspolitik ebenso unbeschadet überstehen wie sich immer neuen Aufgaben und Herausforderungen stellen. Auch das jüngste Großprojekt, die Neubaumaßnahme in der Rathausgasse in Birkenfeld, ist ein deutliches Zeichen für die Modernität und Kompetenz der Genossenschaft. Sie handelt im



Wirkungsdreieck ökonomischer, sozialer und ökologischer Ziele. Mit Weitblick hat die Genossenschaft schon früh mit der Modernisierung und Sanierung ihrer Mietwohneinheiten begonnen. Mittlerweile schenken 386 Mitglieder ihrer Genossenschaft das Vertrauen. Denn sie wissen: im Jubiläumsjahr zeigt sich die Baugenossenschaft Birkenfeld als gut organisiertes und konkurrenzfähiges Wirtschaftsunternehmen.

Der Jubilarin, ihren Mitgliedern, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand spreche ich im Namen der Unternehmen der Wohnungswirtschaft

und ihres Verbandes herzliche Grüße und Glückwünsche aus. Sie sind verbunden mit dem Dank und der Anerkennung für die vollbrachten Leistungen. Für die Zukunft wünsche ich der Jubilarin weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung der auf sie zukommenden Aufgaben in bewährter genossenschaftlicher Tradition.

Gerhard A. Burkhardt
Präsident des vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

VORGESCHICHTE UND GRÜNDUNG VOM 1. FEBRUAR 1936

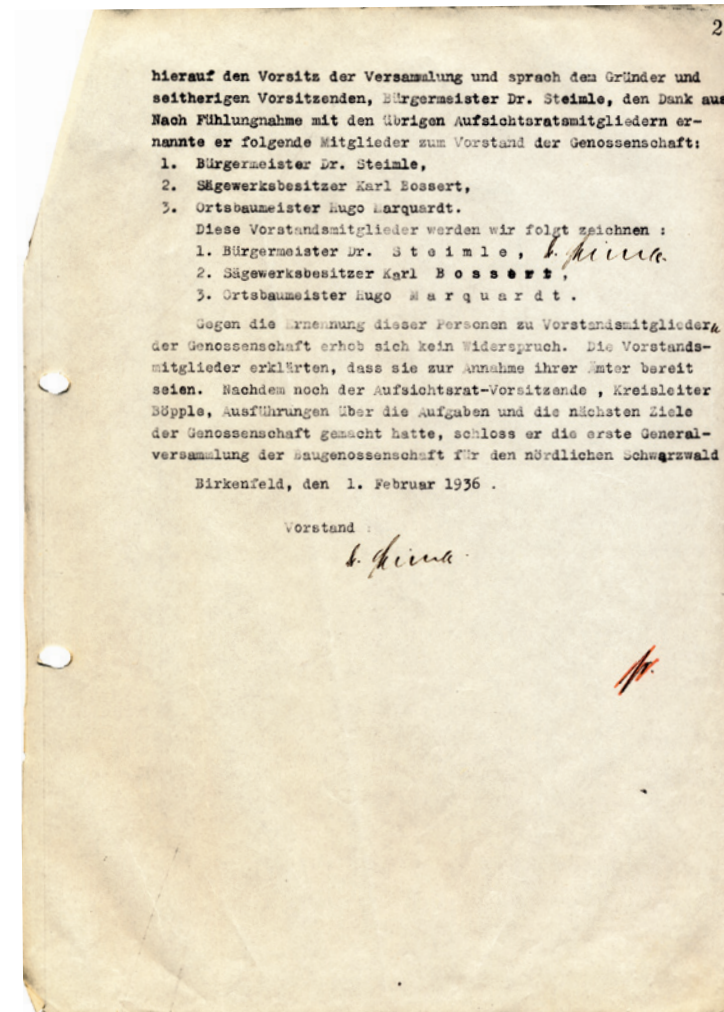
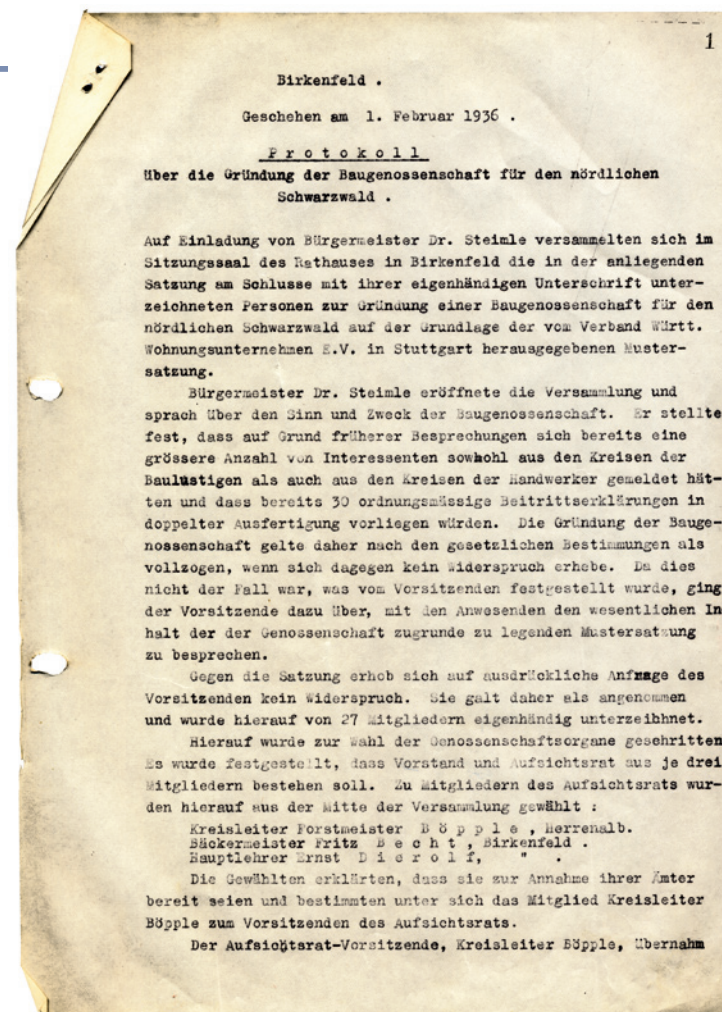
Unsere Gemeinde Birkenfeld war in den 30er Jahren geprägt als Wohnort von Arbeitern mit Feierabend-Landwirtschaft. Von großem Vorteil waren die günstige Lage zur Stadt Pforzheim und die Nähe zu den dort vorhandenen Arbeitsplätzen. Die große Arbeitslosigkeit zu Beginn des Jahrzehnts war nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten in 1933 abgeklungen und mit der Besserung der wirtschaftlichen Situation, deren Gründe für viele noch nicht sichtbar waren, rückte der Wunsch zahlreicher Bürger auf ein eigenes Heim in den

Vordergrund. Eine zunächst von Handwerkern gegründete Baugesellschaft hatte sich mangels Erfolg bereits wieder aufgelöst.

Der Initiative des damaligen Bürgermeisters der Gemeinde Birkenfeld, Dr. Theodor Steimle, verdankt die Baugenossenschaft Birkenfeld ihre Existenz. Seiner Einladung folgten engagierte Birkenfelder Bürger, insbesondere Bauwillige und Inhaber örtlicher Handwerksbetriebe und am Ende der Gründungsversammlung unterzeichneten 27 Mitglieder die vorbereitete Mus-

tersatzung. Der Name des damit neu gegründeten Wohnungsunternehmens lautete „Baugenossenschaft für den nördlichen Schwarzwald e.G.m.b.H.“ und wurde mit dem Firmensitz Birkenfeld ins Register eingetragen. Dem im Original erhaltenen Gründungsprotokoll ist unverkennbar die politische Einflussnahme zu entnehmen, wie sie in allen Gremien der damaligen Zeit unabwendbar war. Auch die Namensgebung der Genossenschaft lässt darauf schließen, dass die Geschäftstätigkeit auf die gesamte Region ausgedehnt werden sollte.

Das Gründungsprotokoll
von 1936 im Original



GEMEINNÜTZIGKEIT IM WOHNUNGSWESEN

Mit der Verordnung des Reichspräsidenten vom 1.12.1930 über die „Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ hatte der Gesetzgeber erstmals eine einheitliche Rechtsgrundlage geschaffen. Mit dieser gelang der Versuch, Regelungen auf wirtschaftlichem, sozialem und rechtlichem Gebiet zu bündeln, die auf Erfahrungen auf allen Teilgebieten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in den davor liegenden Jahrzehnten zurückgingen. Die endgültige gesetzliche Regelung erfolgte dann im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vom 29.2.1940 und der Durchführungsverordnung vom 23.7.1940 (WGGDV), die beide in ihren Grundelementen bis zu deren Aufhebung 1989 geltendes Recht waren.

Die als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen waren zwar weitgehend von Steuern und Gebühren befreit, im Gegenzug unterlagen sie aber den sehr strengen gesetzlichen Vorgaben, deren Einhaltung im Rahmen einer jährlichen Prüfung durch die Verbände überwacht wurde. So waren unter anderem vorgeschrieben, dass die Unternehmen:

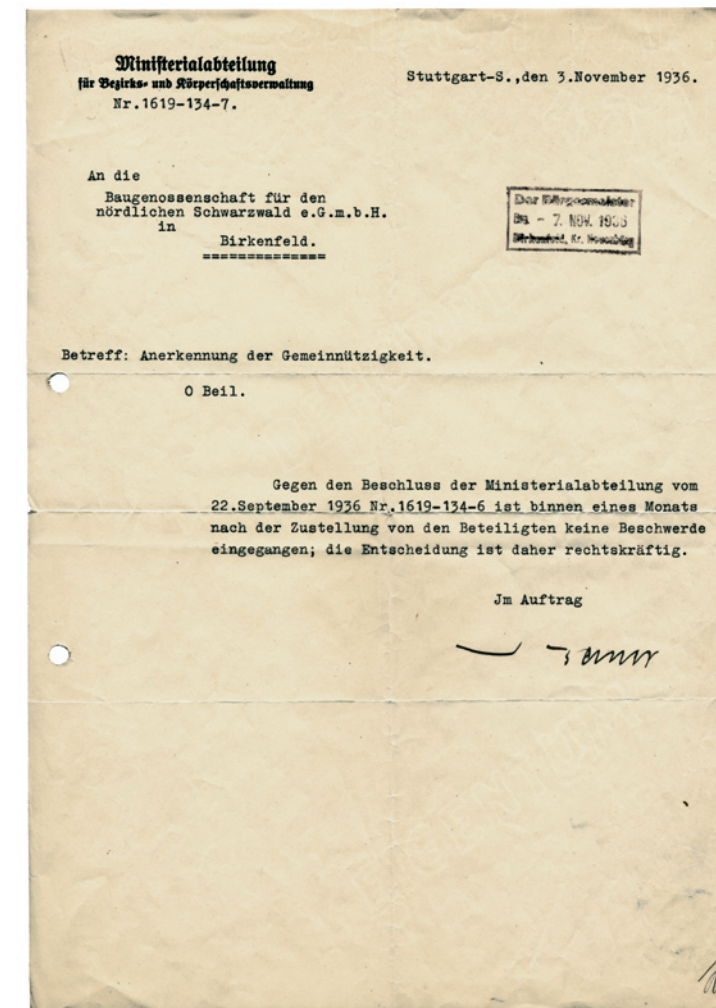
- juristische Personen mit Vorgaben zur Eigenkapitalausstattung sein mussten
- einen Aufsichtsrat oder ein diesem vergleichbares Organ haben müssen
- ihre Tätigkeit nicht auf bestimmte Personengruppen beschränken dürfen
- nicht unter überwiegendem Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stehen dürfen
- sich satzungsgemäß mit dem Bau von Kleinwohnungen zu befassen haben (Baupflicht)
- die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung satzungsgemäß und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten müssen
- Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen dürfen (Kostendeckungsprinzip mit entspr. weiteren gesetzlichen Vorgaben)
- die Dividendenzahlung an die Mitglieder auf 4 % p. a. beschränken und diese im Falle des Ausscheidens nur ihre geleisteten Einlagen zurückerhalten dürfen sowie
- im Falle einer Auflösung des Wohnungsunternehmens ein etwaiges Restvermögen wieder im Sinne des WGG/der WGGDV verwendet werden muss.

Mit Urkunde vom 22.9.1936 der Ministerialabteilung für Bezirks- und Körperschaftsverwaltung Stuttgart wurde die Baugenossenschaft als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne der Verordnung vom 1.12.1930 anerkannt und gleichzeitig festgelegt, dass sie der Prüfungsaufsicht des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart unterliegt, dem sie danach als ordentliches Mitglied beiträgt.

Wenngleich diese Gesetze mit dem „Gesetz zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt“ vom 25.7.1988 aufgehoben wurden, wird das dort verankerte Gedankengut von den Organen der Baugenossenschaft auch nach 1990 bis heute weiter gepflegt. So wird das in erheblichem Umfang angewachsene Vermögen unter anderem dadurch geschützt, als in § 44 der Satzung immer noch bestimmt wird, dass im Falle einer Auflösung der Genossenschaft die Mitglieder nur ihre Einlagen zurückerhalten und ein eventuelles Restvermögen in eine Stiftung einzu-

bringen ist, die ausschließlich für den Neubau von Mietwohnungen in Birkenfeld verwendet wird. Damit ist sichergestellt, dass die Baugenossenschaft als Selbsthilfeeinrichtung auch den künftigen Generationen eine gute und preisgünstige Wohnungsversorgung gewährleisten kann und private Interessen am gebildeten Vermögen ausgeschlossen werden.

Die Urkunde vom 3.11.1936 zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit



BAUTÄTIGKEIT BIS 1939

Dem Protokoll der ersten gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29.5.1936 ist zu entnehmen, dass „die in der beigegeführten Niederschrift aufgeführten 51 Genossen ohne Anstand aufgenommen werden“, am 30.6.1939 waren es bereits 78 Mitglieder, darunter 34 Handwerker und 44 Private. Rein zahlenmäßig hatte also das Bauhandwerk keinen „bestimmenden Einfluss“, wie es die gesetzlichen Vorgaben über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen regelten.

Die Niederschriften über die Sitzungen der Organe und die darin geschilderten aktuellen Vermögensverhältnisse der noch jungen Baugenossenschaft sprechen allerdings dafür, dass sehr wohl Einfluss und Druck – vor allem auch aus politischer Richtung – auf Vorstand und Aufsichtsrat ausgeübt wurden. Bemerkenswert ist trotzdem das hohe Engagement der Verwaltungsorgane, die Finanzen/Liquidität zu sichern und eine Gleichbehandlung der 14 Bauherren im Baugebiet „Kleine Höhe“ und mehrerer in Betreuung errichteter Gebäude

anzustreben. Weitere 4 Häuser wurden noch in 1939 gebaut.

Vom Anbeginn an gab es das Problem, die eingetretenen Mitglieder auch von der Notwendigkeit zur Einzahlung des damit verbundenen Geschäftsanteils zu überzeugen; so betrug das Geschäftsguthaben der inzwischen 81 Mitglieder

Ende 1938 zwar 13.290,78 RM, bei Volleinzahlung der gezeichneten Anteile hätten es aber 24.900,00 RM sein müssen. Wie ein Klotz am Bein wirkte zudem das immer noch im Besitz befindliche erste Bauvorhaben, ein Zweifamilienhaus am Mühlweg (heute Zeppelinstraße), das noch dazu – da überwiegend mit Darlehen finanziert – nicht kostendeckend vermietet war. Hypothekenschulden von über 19.000 RM bereiteten Sorgen, während die Vorbereitung der nächsten Kleineigenheime an der „Kleinen Höhe“ bereits anlief.



Bautätigkeit auf der „Kleinen Höhe“

Zur Ausdehnung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Großkreis Calw wurden die Organe mit Schreiben der Kreisleitung der NSDAP – Kreisamt für Kommunalpolitik in Calw vom 23.8.1939 – mit Nachdruck und nicht zuletzt mit Blick auf die Namensgebung der Baugenossenschaft – aufgefordert. Laut Niederschrift der Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 5.10.1939 nimmt man den Brief und die Zwischenantwort vom 4.9.1939 vorerst einmal zur Kenntnis, ist aber der Ansicht, „die Angelegenheit zweckmäßigerweise vorläufig auf später zu verschieben“.

1940 UND NACHKRIEGSZEIT BIS 1949

Zunächst zögerte man „mit Rücksicht auf die zur Zeit bestehenden Verhältnisse“ (Anmerkung: Beginn des 2. Weltkriegs am 1.9.1939), die erforderlichen Grundstücke für das geplante Bauprogramm 1940 zu erwerben. Trotzdem wurden rund 80 Ar Baugelände für weitere 17 Häuser doch noch im Jahr 1940 von Privateigentümern aufgekauft, um sofort nach Kriegsende mit der Bautätigkeit beginnen zu können.

Am 7.1.1941 ist dem Protokoll der Vorstand- und Aufsichtsratssitzung zu entnehmen, dass „Ernst Vollmer, Fabrikant in Birkenfeld seine Beitrittserklärung eingereicht hat“ und „der Vorstand die Aufnahme des Vollmer beschließt, da keine Bedenken bestehen“. Welche Bedeutung für die Fortentwicklung des Unternehmens dieser Beschluss in zweierlei Hinsicht hatte, konnte damals noch keiner wissen. Der Beitritt war zwar unumgänglich, weil Herr Vollmer das Gebäude am Mühlweg erwarb und mit der Kaufpreiszahlung die Liquidität der Baugenossenschaft wiederhergestellt war. Noch wichtiger für das Unternehmen war aber

wohl seine spätere Wahl zum Vorstandsvorsitzenden der Baugenossenschaft im Dezember 1949.

Im Protokoll am 24.4.1941 wurde festgestellt, dass „die Baugenossenschaft sämtliche Darlehen getilgt und nunmehr keine Schulden mehr hat“. In der Mitgliederversammlung am 12.5.1941 erfolgten die Beschlussfassungen zu den Jahresabschlüssen 1938 – 1940 und die Anpassung der Satzung an die Bestimmungen des inzwischen ergangenen WGG/WGG-DV. Man wartete auf das Ende des Krieges, stellte aber Anfang Januar 1942 „die Planung der Neubauten infolge der gegenwärtigen Kriegsverhältnisse auf später zurück“. Mit der Niederschrift über die ordentliche Generalversammlung vom 24.8.1942 endete dann auch jegliche Betätigung der Baugenossenschaft während der Kriegsjahre. Es gab keine Aufzeichnungen mehr ab diesem Datum, die Niederschrift selbst wurde erst anlässlich der gesetzlichen Prüfung durch den Verband am 26.6.1946 eingesehen und abgezeichnet.

Am 4.3.1946 eröffnete der neue Bürgermeister der Gemeinde, Paul Aymar, die außerordentliche Generalversammlung im Gasthaus „Hohenzollern“, zu deren Einberufung und Leitung er von Seiten des Revisionsverbandes kommissarisch beauftragt worden war. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt unmittelbar nach Kriegsende bis weit in die 50iger Jahre konnte auch für Birkenfeld nur mit dem Wort „katastrophal“ bezeichnet werden. Nicht nur der teilweise Zustrom von Überlebenden des Fliegerangriffs auf Pforzheim, sondern vor allem auch die ständigen behördlichen Zuweisungen von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen erhöhten die Nachfrage nach Wohnungen. Behelfsmaßnahmen wie nach dem 1. Weltkrieg, als man Baracken und Eisenbahnwaggons zur Unterbringung nutzte, lehnte Bürgermeister Aymar strikt ab, weil er davon ausging, dass in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeindeverwaltung und Baugenossenschaft die immense Wohnungsnot behoben werden kann. Er sollte Recht behalten. Startschwierigkeiten waren trotzdem noch genug

vorhanden. Es musste zunächst jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied der Baugenossenschaft beim Kreisausschuss für politische Säuberung einen Bescheid (Entnazifizierung) beantragen, um überhaupt aktiv sein zu dürfen. Zwar waren die Baugrundstücke durch den Erwerb des Vorratsgeländes vorhanden, aber es mangelte allenthalben an Baustoffen, die vor der Währungsreform käuflich nicht zu haben waren. So richtig in Gang kam daher die Bautätigkeit erst ab 1949, wobei als Beratungsergebnis der Ge-



meinderatssitzung vom Mai 1949 eine Kommission aus Gemeindeverwaltung und Baugenossenschaftsorganen aus der vorhandenen Bewerberliste die Bauherren auswählte, die für die ersten 5 Doppelhäuser an der „Kleinen Höhe“ berücksichtigt wurden.

Ideenreich war man schon. Mit Beschluss des Gemeinderates wurde eine Lotterie veranstaltet (Hauptgewinn = 1 Küche), deren Erlös für einen Bauhilfefond bestimmt war, aus dem dann fehlendes Eigenkapital der Bauherren aufgestockt / vorfinanziert wurde. Der Erfolg war nicht zuletzt dadurch gegeben, dass man das Finanzamt bei der eigentlich fälligen Lotteriesteuer schlichtweg außen vorgelassen hatte. Ferner trugen Firmen oder Bürger durch Zeichen von „Bausteinen mit Rückzahlungsverpflichtung“ wesentlich zum Überbrückungsfond der Bauhilfe bei, denn das erforderliche Eigenkapital von 3.000 DM hatte zu dieser Zeit keiner der Bauinteressierten. Eine Doppelhäufte kostete übrigens damals rd. 10.300 DM inkl. Grundstücksanteil, wobei auch Eigenleis-

tungen des Erwerbers im Wert von ca. 2.000 DM Voraussetzung für die Zuteilung waren.

Die Geschäftsanteile der Mitglieder wurden übrigens im Verhältnis 3:1 umgestellt, während die gesetzliche Abwertung 10:1 bei der Währungsreform 1948 betrug. Vorstand und Aufsichtsrat machten hier von ihrem Gestaltungsspielraum bei Erstellung der DM-Eröffnungsbilanz Gebrauch.

Das nächste Störfeuer des Jahres 1949 kam aus Calw. Von dort reisten am 18.10.1949 der stellvertretende Landrat Neerforth und Kreispfleger Sternbacher an und forderten den Vorstand und Aufsichtsrat (in gemeinsamer Sitzung mit Bürgermeister Aymar und Gemeinderat) auf, den Geschäftsbetrieb unverzüglich auf den Gesamtkreis Calw auszudehnen, den Firmensitz nach Calw zu verlegen und auch ihre Ämter sofort niederzulegen. Dieses Ultimatum wurde von Vorstand und Aufsichtsrat einhellig abgelehnt. Zwei Tage später beschloss daraufhin der Kreistag die Neugründung einer eigenen

Kreisbaugenossenschaft, womit sich auch die Abhaltung einer außerordentlichen Generalversammlung unserer Genossenschaft zu dem Thema bereits wieder erledigt hatte.

Trotzdem kam in der nächsten Gemeinderatssitzung im November das Thema erneut zur Sprache; grundsätzlich war man für den Erhalt und die Zusammenarbeit mit der ortsansässigen Baugenossenschaft, aber die bisherigen Leistungen waren Teilen des Gemeinderates nicht effektiv genug und er plädierte für die baldige Abhaltung der ohnehin anstehenden ordentlichen Mitgliederversammlung. Diese fand am 3.12.1949 statt und ist laut Protokoll in der Tat „teilweise heftig“ verlaufen. Ein Großteil der Verwaltung wurde neu gewählt und dadurch ein Trio in den Vorstand delegiert, das in gleicher Besetzung über 25 Jahre amtierte und dem die Baugenossenschaft sehr viel zu verdanken hat. Es waren die Herren Fabrikant Ernst Vollmer († 1982), Ortsbaumeister Fritz Mayer († 1990) und Bauunternehmer Albert Koch sen. († 1975).

DIE „WIRTSCHAFTSWUNDERJAHRE“ 1950 BIS 1960



Doppelhäuser auf der „Kleinen Höhe“

Mit viel Elan und trotz erheblicher Finanzierungsschwierigkeiten gelang es, auf dem vorhandenen Vorratsgelände unter Einbeziehung weiterer Arrondierungsflächen die „Kleine Höhe“ mit den geplanten Doppelhäusern zu überbauen. Die Wohnungsnot war aber damit noch lange nicht behoben und die Beteiligten (Gemeinde + Baugenossenschaft) informierten bereits 1953 in einer Versammlung die Bauinteressenten, dass die Erschließung von neuem Baugelände erfolgen wird.



Hierfür drängte sich das Areal des ehemaligen „Sonnenwäldle“ geradezu auf; in diesem neuen Baugebiet „Fleckenäcker“ zwischen der heutigen Berliner Straße und dem Zittauer Weg beschritt man zudem neue Wege. Um den hohen Landschaftsverbrauch einzudämmen sah der Bebauungsplan entlang der Alten Pforzheimer Straße die Errichtung von 6-Familien-Reihenhäusern vor, was bei den Interessenten nicht gerade Begeisterung hervorrief (Tenor: „Dann kann man ja nicht mehr um's Haus

laufen“). Mit dem gleichzeitig betriebenen Aufkauf des Geländes bis zum Schönblickweg konnten zusätzlich 4-Familienhäuser entlang der Berliner Straße, am Fleckenäckerweg und auf der Südseite des Schönblickweges realisiert werden. Auf der Nordseite am Schönblickweg entstanden dann noch einige Doppelhäuser. Die Interessenlage zwischen einheimischen Bürgern und der Vielzahl von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen konnte damals unterschiedlicher nicht sein und war häufig von

Misstrauen und auch Neid geprägt. Dass die Integration der vielen neuen Bürger dann so schnell gelungen ist, war sicher der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung im Bundesgebiet und auch der gegen Mitte der 50er Jahre von Seiten der Gemeinde betriebenen Ansiedlung von Industrie und der damit einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen zu danken.

Familien-Reihenhäuser im Ortsteil „Sonne“



Obwohl die Bautätigkeit gerade bei Eigenheimen und Zweifamilienhäusern immens zugenommen hatte, klappten das Angebot an Wohnungen einerseits und die Bevölkerungsentwicklung andererseits immer noch weit auseinander. Hinzu kam auch, dass nicht jeder Wohnungssuchende die finanzielle Möglichkeit hatte, das Risiko mit dem Bau eines eigenen Hauses einzugehen. Die Baugenossenschaft begann daher 1957 mit der Planung von zunächst drei zur Vermietung bestimmten Mehrfamilienhäusern an der Kirchgarten- und Jahnstraße. Nach Sicherstellung der Finanzierung, die neben den öffentlichen Wohnungsbaudarlehen Kapitalmarktmittel sowie Darlehen der Gemeinde und der Landesversicherungsanstalt beinhaltete, erfolgte der Baubeginn und 1959 waren die ersten 20 „Sozialmietwohnungen“ bezugsfertig.

Zu personellen Veränderungen kam es im Aufsichtsrat bis Mitte der 50er Jahre u. a. durch freiwilliges Ausscheiden und dem unerwarteten Ableben des rührigen Vorsitzenden Karl

Vollmer (Hohenzollernwirt) im Jahr 1955, der neben dem Vorstand oft die Ansprechstation für Anliegen der Mitglieder war. Doch mit der notwendigen Ergänzungswahl in der Mitgliederversammlung 1956 hatte auch der Aufsichtsrat seine „Stammbesetzung“ gefunden mit den neuen Gremiumsmitgliedern Otto Aymar (heute Ehrenvorsitzender), Fritz Ganzhorn († 1985) und Hugo Vester († 1972), die sehr lange eine ideale Ergänzung zum erfolgreich arbeitenden Vorstand bildeten.

Jahn- u. Kirchgartenstraße



DAS 60ER JAHRZEHT

Mit der Anerkennung der Gemeinde Birkenfeld als Schwerpunkt der Wohnungsnot im Landkreis Calw bestand zwar eine gewisse Bevorzugung bei der Zuteilung der öffentlichen Mittel aus dem Landeswohnungsbauprogramm. Die Bewilligung dieser zinsgünstigen Darlehen wurde aber davon abhängig gemacht, dass nachhaltig Flüchtlinge aus der Sowjetzone und Heimatvertriebene aufgenommen und bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt wurden. Zusätzlich erschwert wurde die Errichtung



von Neubauten durch die Entwicklung der Bau- und vor allem der Grundstückspreise, die schon inflationäre Züge anzunehmen drohten. Die positive Entwicklung unserer Gemeinde mit ihrer guten Infrastruktur, das kräftige Wachstum der Betriebe am Ort, die verkehrsgünstige Lage zu Pforzheim und die vorhandene Autobahnanbindung waren wohl mit ausschlaggebend, dass Birkenfeld sich zu einem attraktiven Wohnort entwickelte. Zwar war es in rascher Folge möglich, bis 1965 weitere



26 Mietwohnungen an Jahn- und Dietlinger Straße sowie 20 Reiheneigenheime am Drosselweg zu errichten. Eine wirksame Entlastung des Wohnungsmarktes konnte aber nur erreicht werden, wenn es gelang, ein neues größeres Baugebiet auszuweisen, das der starken Nachfrage nach Eigentum und Mietwohnungen gerecht wurde. In dieser Situation erinnerte man sich 1965 an einen Vorgang, der sich mehr als 50 Jahre zuvor ca. 1913/14 ereignet hatte:

Dietlinger Straße 120 + 122

Damals wurden die Grundstücksflächen der heutigen Wohnsiedlung „Heimig“ im Wege der Enteignung in den Besitz der Königlich-Württembergischen Eisenbahn überführt, weil ein geplantes Reparaturwerk im Brötzingertal angeblich die Ansiedlung von Fachkräften erforderte. Vor dem Hintergrund, dass also die Enteignung der früheren Eigentümer aus Birkenfeld wohl zu Unrecht erfolgt war, trat man in Gespräche mit der Rechtsnachfolgerin, der Deutschen Bundesbahn ein und Bürgermeister Hermann Gross gelang es, in harten Verhandlungen (und kurz vor einer juristischen Auseinandersetzung) einen Kompromiss zu finden. Grundkonsens war eine Aufteilung und Abgabe des Geländes an die Landesbaugenossenschaft württ. Verkehrsbeamter und -arbeiter eG Stuttgart bzw. die Gemeinde Birkenfeld und die von Anfang an in die hiesigen Überlegungen miteinbezogene Baugenossenschaft, die rund 50 Ar direkt von der Deutschen Bundesbahn zur Errichtung des vorgesehenen Mietwohngebäudes kaufte. Die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Planung und Errich-

tung verschiedener Eigenheimtypen sowie die Planung und Bauleitung des Hochhauses der Siedlung (41 Wohnungen) lagen in Händen der Landesbaugenossenschaft. Mit einem Schlag verdoppelte die Baugenossenschaft ihren eigenen zur Vermietung bestimmten Wohnungsbestand, wobei im Gebäude neben dem bis heute bestehenden Kindergarten der Siedlung noch eine Tiefgarage untergebracht ist. Vom Blockheizkraftwerk im Keller des Hochhauses werden seither auch alle Eigenheime der Siedlung „Heimig“ mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Baubeginn dieser Großmaßnahme war im Frühjahr 1968 und die Keller im 2. und 1. Untergeschoss waren bereits errichtet, als am 10. Juli 1968 in den Abendstunden ein aus westlicher Richtung kommender Tornado über das Gebiet hinwegfegte. Baukran und Maschinen stürzten in die Baustelle und zerstörten einen Teil der errichteten Wände. Zum Glück blieb es für uns bei dem doch recht geringen Schaden, während die Folgen für viele Bewohner vor allem im

Ortsteil „Sonne“ schlimm waren. Dort waren sämtliche Dächer abgedeckt, der Sachschaden ging in die Millionen. In Pfinzweiler waren zwei Todesopfer zu beklagen und infolge zahlreicher Verletzter und immenser Gebäude- und Sachschäden in der Region wurde für mehrere Wochen Katastrophenalarm ausgelöst.

Die im Frühjahr 1969 stattfindende ordentliche Mitgliederversammlung stellte mit über 90 Personen einen neuen Besucherrekord auf, weil an ihr viele Wohnungssuchende teilnahmen, die auf eine Berücksichtigung bei der Vergabe der 41 Drei- und Vierzimmer-Mietwohnungen im „Heimig“ hofften. Wie stets bei geförderten Baumaßnahmen erfolgte die Erstbelegung der Wohnungen im engen Benehmen mit dem Bürgermeister und seinen zuständigen Mitarbeitern und zum ersten Mal war danach auch eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes mit der Bezugsfertigstellung im November 1969 deutlich spürbar.

Das „Hochhaus“ im Wohngebiet Heimig



Erhebliche Veränderungen brachte die Verwaltungs- und Gebietsreform in Baden-Württemberg, die zu Anfang des 70er-Jahrzehnts eine Neuordnung der Stadt- und Landkreise auslöste und von deren Inkrafttreten 1973 Birkenfeld betroffen war. Begleitet war der Prozess von freiwilligen und zum Teil auch erzwungenen Zusammenschlüssen bis dahin selbständiger Gemeinden und lange drohte auch Birkenfeld der Verlust der Eigenständigkeit und die Eingemeindung zur Stadt Pforzheim, welche als kreisfreie Großstadt mit dazu notwendiger Einwohnerzahl von mehr als 100.000 sowie als Oberzentrum des parallel neu geschaffenen Regionalverbandes „Nordschwarzwald“ vorgesehen war.

Dass Birkenfeld selbständig blieb und durch den freiwilligen Anschluss von Gräfenhausen mit Obernhausen sogar noch kräftig wuchs, ist sicher auch den politischen Verbindungen des damaligen Bürgermeisters Hermann Gross als Mitglied des Landtages zu verdanken. Dessen ungeachtet erfolgte die Herauslösung aus

dem Kreis Calw und die Eingliederung in den neu geschaffenen „Enzkreis“, der aus dem alten Landkreis Pforzheim und Teilen der Kreise Calw, Leonberg und Vaihingen gebildet wurde. Symbolisch dargestellt zeigt das Wappen des Enzkreises die Enz als blauen Wellenbalken und 4 Rauten für die früheren Kreise bzw. die 4 Landschaftskomponenten (Kraichgau, Stromberg, Heckengäu und Nordschwarzwald), die im neuen Landkreis vereinigt sind. Für die Baugenossenschaft brachte diese Neuordnung mit Ausnahme der Zuständigkeit des Landratsamtes (in Pforzheim) und als Ansprechpartner jetzt der neue Sitz der Landeskreditbank (in Karlsruhe) keine wesentlichen Änderungen. Im Gegenteil, es musste z. B. in der (bedingt durch eine Neufassung des Genossenschaftsgesetzes) 1973 notwendigen Anpassung der Mustersatzung nach wie vor unser zulässiger Geschäftsbereich als „Landkreis Calw in seinen Grenzen bis zum 31.12.1972“ definiert werden. Auch sollten noch viele Jahre vergehen, bis der in Karlsruhe ansässige badische Verband und der nach wie vor für uns zuständige Prüfungsverband der

württembergischen Wohnungsunternehmen in Stuttgart zum baden-württembergischen Verband der Immobilienunternehmen fusionierten (1994).

Einige Änderungen ergaben sich bei den Organen Vorstand und Aufsichtsrat im Lauf des Jahrzehnts durch freiwilliges Ausscheiden. Mit Graveurmeister Willi Bischoff, Sparkassendirektor Max Wollmann, Kaufmann Heinz Dinger und dem späteren Ortsbaumeister Adolf Huschka rückten Personen in die Verwaltung nach, die wie ihre Vorgänger über Jahrzehnte hinweg die Geschicke der Genossenschaft leiten sollten. Gerade die enge Verknüpfung der Organmitglieder mit Bürgermeister und Gemeinderat gewährleisteten schon immer die notwendige enge Kooperation und das erfolgreiche Wirken bei der Schaffung von Wohnungen, womit wir zur Bautätigkeit in den Jahren ab 1970 kommen.

Waren es zunächst bis 1973 vor allem Betreuungsbauten unter anderem für Bürgermeister Gross an der Kernerstraße sowie verschiedene

Häuser an Teich- und Sandweg, der Fichten-, Grundle- und Ahornstraße, so konzentrierte man sich recht schnell wieder auf die Schaffung neuer Eigenheime und Mietwohnungen.

Quasi als „Abschiedsgeschenk“ des Landkreises Calw gelang es 1972 noch einmal, in den Genuss von öffentlichen, im Zins verbilligten Wohnungsbaufördermitteln zu kommen, die für

die Errichtung eines 12-Familien-Mietwohnhauses am Fleckenäckerweg 1 verwendet wurden. Der ursprünglich für den Bau eines Lebensmittelmarktes vorgesehene Platz war bereits im Besitz und wie sich bei der Belegung des Hochhauses im „Heimig“ kurz zuvor ebenfalls gezeigt hatte, waren die potentiellen Betreiber eines „Super-

marktes“ nur dann zur Anmietung derartiger Gewerbeflächen bereit, wenn die Nutzfläche des Marktes und die Käuferschicht für das Einzugsgebiet in Übereinstimmung standen. Beides traf für den Ortsteil „Sonne“ und die noch nicht vollständig überbaute Siedlung im „Heimig“ nicht zu.

Heim für 12 Familien: Fleckenäckerweg 1



Mit dem Rückzug der Landesbaugenossenschaft Stuttgart aus dem Baugebiet „Heimig“ startete die Baugenossenschaft 1974 erneut die Schaffung von 10 Reiheneigenheimen an Kochweg und Humboldtstraße auf Basis der bereits bestehenden Planung, zumal schon vor Baubeginn 7 Kaufanwärter feststanden. Begünstigt war die Maßnahme vor allem dadurch, dass für die Erwerber noch die volle steuerliche Anerkennung mit der rechtzeitigen Einreichung der Baugesuche vor dem Stichtag am 8.5.1974 gegeben war. Die regional damals zum Teil überhitzte Baukonjunktur wurde nämlich durch den Gesetzgeber abrupt unterbrochen und mit flankierenden Gesetzen wie z. B. dem sogenannten Wohnraumkündigungsschutz allerdings gleich dermaßen abgewürgt, dass es schon zwei Jahre später eines die Bauindustrie stützenden Konjunkturprogramms bedurfte, um die lahrende Wirtschaft wieder in Gang zu bringen.

*Reiheneigenheime
an Kochweg und Humboldtstraße*



Ab Februar 1974 beschäftigte sich die Verwaltung auf Anregung des Aufsichtsratsvorsitzenden Otto Aymar erstmals mit einem Projekt, das die Schaffung von Wohnraum – zugeschnitten speziell auf die Bedürfnisse älterer Mitbürger – zum Ziel hatte und der Gedanke eines Altenwohnheimes wurde in Erwägung gezogen. Die Haushaltslage der Gemeinde Birkenfeld war zu dieser Zeit etwas angespannt, weil sie in kurzer Folge mehrere Großinvestitionen im Schulbereich und Sportstättenbau (Stadion und Mehrzweckhalle) getätigt hatte. Im engen Einvernehmen

mit der Rathausspitze übernahmen wir das Bauprojekt an der Gründlestraße zunächst in unsere Regie, vergaben die Planung, erarbeiteten die Kostenschätzung und sondierten die Finanzierungsmöglichkeiten, nachdem eine zuvor durchgeführte Erhebung eindeutig die hohe Nachfrage nach einer solchen Einrichtung bestätigt hatte.

Altenwohnheim „Gründle“



Mit dem genehmigten Baugesuch für die 32 altengerechten Ein- und Zweizimmer-Appartements im Gepäck wurden unsere Vertreter gemeinsam mit Bürgermeister Hermann Gross und Landrat Dr. Heinz Reichert beim Sozialministerium in Stuttgart vorstellig, das Besprechungsergebnis war aber sehr vage, obwohl die Planung und das Konzept von der damaligen Ministerin Annemarie Griesinger als sehr gelungen bezeichnet wurde. Zur Erreichung tragbarer Mieten für die künftigen Bewohner war nämlich erforderlich, dass für die Maßnahme neben den üblichen öffentlichen Darlehen für die Wohnungen auch Zuschüsse aus Mitteln des Landesaltenplans bewilligt wurden.

Ferner war notwendig, einen Träger für den Betrieb der Sozialstation / die Betreuung der Bewohner zu finden, da die Baugenossenschaft diese Dienstleistung wegen der Bestimmungen des WGG nicht ausüben durfte. Verwaltungsmitglieder unserer Genossenschaft gründeten daher den noch heute bestehenden Träger-

verein, der ebenfalls als gemeinnützig anerkannt wurde. Obwohl damit alle Vorgaben der zuständigen Ministerien erfüllt waren, kam es immer noch zu einer Ablehnung des Finanzierungsantrages, jetzt mit der Begründung, dass nur noch kommunale Träger aufgrund der Vielzahl der eingereichten Projekte berücksichtigt werden. In dieser Situation und um überhaupt in den Genuss der Mittel zu gelangen, sprang dann doch die Gemeinde selbst als Bauträger ein.

Nachdem die langwierigen Verhandlungen mit Eingang der Finanzierungszusagen des Sozialministeriums, der öffentlichen Baudarlehen und der von Anbeginn an in Aussicht gestellten Mittel des Enzkreises ein Ende gefunden hatten, konnte endlich der Baubeginn im Spätjahr 1977 erfolgen. Die Gemeinde beauftragte uns mit der wirtschaftlichen Baubetreuung des Vorhabens und es gelang, die zwischenzeitlichen Preissteigerungen auf dem Bausektor zu begrenzen. Der überarbeitete Kostenvoranschlag konnte bei der Abrechnung 1979 sogar um 4% und

damit über 100.000 DM unterschritten werden. Da die Baugenossenschaft aufgrund der neuen Sachlage ihr bereitgestelltes Eigenkapital nicht zur Errichtung des Altenwohnheims benötigte, erwarb sie 1978 das gemeindeeigene Gelände südlich der Humboldtstraße. Sie parzellierte und überbaute das Areal, auf dem sich teilweise auch ein Steinbruch (mit späteren Auffüllungen) befunden hatte, mit 11 Wohngebäuden, die alle als Eigenheime übereignet wurden; die „Heimig-Siedlung“ war damit fertig gestellt.

Das Jahrzehnt endete dann mit der Errichtung von weiteren 6 Reiheneigenheimen zwischen Göhnerstraße und Alte Pforzheimer Straße, einer Arrondierung des Nachkriegsbaugebietes „Kleine Höhe“.

1981 BIS 1989

Mitte des Jahres 1981 waren sämtliche Kaufeigenheime an ihre Bewerber übereignet und die vorher im Umlaufvermögen gebundenen Finanzierungsmittel standen wieder für weitere Maßnahmen zur Verfügung. Die Genossenschaft suchte nach einem Anschlussprojekt im Mietwohnungsbereich, die Realisierung einer Vorplanung auf dem Gemeindegrundstück östlich des Hochhauses scheiterte jedoch an der fehlenden Bewilligung öffentlicher Wohnungsbaumittel. Bund und Land förderten zu dieser Zeit – im Volumen sehr begrenzt – fast ausschließlich Projekte in den Ballungszentren der kreisfreien Städte.

Die wöchentliche Sprechzeit für Mitglieder und Wohnungssuchende zeigte damals jedoch ein anderes Bild; die Nachfrage nach Mietwohnungen am immer attraktiver werdenden Standort Birkenfeld setzte sich fort. Zunehmend gab es jetzt auch Interessenten, die durchaus bereit waren, für eine gut ausgestattete Wohnung in attraktiver Ortslage einen höheren Mietpreis zu akzeptieren.

Unser Anliegen fand die Unterstützung der Gemeinde. Mit der Überlassung eines Bauplatzes am Zaungässle und mit dem Bau eines Mietwohnhauses fanden im Mai 1984 sechs Familien in zentrumsnaher Wohnlage ein neues Zuhause.

6-Familien-Wohnhaus: Zaungässle 9



Keine guten Schlagzeilen brachte das Jahr 1982 für das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Bundesrepublik, den gewerkschaftseigenen Baukonzern „Neue Heimat“. In mehreren Titelgeschichten des Hamburger Nachrichtenmagazins „Der Spiegel“ wurde das eklatante Fehlverhalten der Führungsspitze des Unternehmens aufgedeckt, die über Tarnfirmen und Treuhänder zu Lasten der Firma und des Steuerzahlers vor allem in ihre eigene



Tasche wirtschaftete. Obwohl noch einige Jahre vergehen sollten, so hat mit Sicherheit dieser Skandal die bereits eingeleiteten Untersuchungen beschleunigt, ob und unter welchen Voraussetzungen die Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in die Steuerpflicht überführt werden.

In unserer 1986, anlässlich des 50-jährigen Jubiläums herausgegebenen Festschrift, wurde unter „Ausblick“ bilanziert, dass die damalige Situation auf dem Wohnungsmarkt „doch sehr entspannt ist und wohl keine expansive Entwicklung mehr erfordern wird.“ Da konnte man wirklich die politischen Veränderungen noch nicht absehen, die gerade einmal drei Jahre später zum Fall der Berliner Mauer und Öffnung der Grenzen mit der anschließenden Wiedervereinigung 1990 führten.

Die Organe beschäftigten sich Ende des Jahrzehnts vor allem damit, die ihnen schon immer wichtige Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Mietwohnungsbestandes fortzu-

führen und die Gemeinde bei der Abwicklung ihrer Ortskernsanierung zu unterstützen, die diese mit der Ausweisung eines 1. Abschnittes vor allem im Bereich der oberen Hauptstraße eingeleitet hatte. Ferner wurde noch Gelände im neuen Umlegungsgebiet „Ziegelhütte“ erworben, das für den Bau von Eigenheimen bestimmt war. Als letzte Baubetreuungsmaßnahme für private Eigentümer übernahmen wir die Errichtung eines Zweifamilienhauses im Ortsteil Gräfenhausen (1988) und bereiteten mit Architekt Lohse die Planung der Reihenhäuser für die Personengruppe „junge Familien“ im Sanierungsgebiet Ortskern gegenüber dem früheren Gasthaus „Krone“ vor. Mit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit kam es dann aber nicht mehr zur Durchführung der Maßnahme in eigener Regie. Die damit einhergehenden steuerlichen Regelungen ließen nur eine richtige Entscheidung für die Baugenossenschaft zu, nämlich den künftigen Verzicht auf das Bauträgergeschäft für private Dritte und ab 1990 ausschließlich die Betätigung als (steuerbefreite) Vermietungsgenossenschaft.

DIE 90ER JAHRE

Bürgermeister Hermann Gross trat nach 32-jähriger Amtszeit 1987 in den wohlverdienten Ruhestand und auch unter seinem Nachfolger Reiner Herrmann setzte sich nahtlos die gute Zusammenarbeit mit der Gemeinde fort. Man vereinbarte einen Geländetausch des nur für Eigenheime geeigneten Grundstücks im Baugelände „Ziegelhütte“ und wir übernahmen das gemeindeeigene Baugrundstück Heergasse 18 bis 20, um die Ortskernsanierung voranzutreiben und vor allem dringend benötigte Mietwohnungen zu schaffen.

In ganz kurzer Zeit war seinerzeit der Mietwohnungsmarkt – bedingt vor allem durch die zahlreichen Umsiedler aus den früheren Ostblockländern – wie leergefegt. Dies führte damals soweit, dass die Baugenossenschaft in ihren Sprechzeiten zwar noch die Wohnungsanträge der Interessenten entgegennahm, die Neuaufnahme als Mitglied aber zurückstellte, bis die Zahl der noch wartenden Wohnungssuchenden durch neu gebaute Objekte zurückging. Die Maßnahme Heergasse (Bezug 1991) konnte über

das Landeswohnungsbauprogramm gefördert werden und es gelang, im Zuge der Erstbelegung der 9 Mietwohnungen im Benehmen mit der Gemeinde und durch freiwilligen Tausch von Mitgliedern aus dem eigenen Bestand gleich 17 vorgemerkten Interessenten zu einer neuen, ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnung zu verhelfen.



Heergasse 18 – 20





In gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29.3.1990 wurde die erforderliche Neufassung der Satzung (nach Wegfall der Gemeinnützigkeit) auf der Basis der vom Verband herausgegebenen Muster verabschiedet und bei dieser Gelegenheit erfolgte auch die Umbenennung in den heutigen Firmennamen „Baugenossenschaft Birkenfeld eG“. Der Inhalt der Satzung, in der bis heute noch Elemente des Gemeinnützigkeitsprinzips verankert sind, wurde von den Mitgliedern in ihrer ordentlichen Versammlung 1990 einstimmig angenommen.

Zur Erzielung der Kostendeckung und wegen des damals hohen Zinsniveaus am Kapitalmarkt war das Projekt Heergasse nur mit Förderdarlehen und Eigenmitteln gebaut worden und wir versuchten daher, noch vorhandene Geländereserven zu aktivieren, die für den Geschosswohnungsbau geeignet waren. Durch gute Kontakte wurde ein sehr gelungenes Bau-

Bauvorhaben Zittauer Weg

vorhaben am Zittauer Weg 9, 10 und 11 (Fertigstellung im Februar 1997) möglich; von Vorteil war, dass der Architekt die beiden Baugrundstücke ohne Rücksicht auf die aktuell vorhandene Grenze überplanen konnte. Das gemeinsam mit der STADTBAU GmbH PFORZHEIM errichtete Gebäudeensemble am nördlichen Ortseingang beinhaltet 6 Mietwohnungen unserer Baugenossenschaft und weitere 10 Einheiten, die als Eigentumswohnungen veräußert worden sind.

Größere Modernisierungsmaßnahmen folgten ab 1993, als z. B. die Gebäude Jahn- / Kirchgartenstraße an das Erdgasnetz angeschlossen und die vorhandenen Kachelöfen durch eine moderne Zentralheizung ersetzt wurden. Mitte der 90er Jahre zeichnete sich auch ab, dass der Schwerpunkt der Investitionen in den nächsten 10 – 15 Jahren verstärkt beim vorhandenen Bestand und – im Hinblick auf das ausreichend vorhandene Wohnungsangebot – weniger im Neubausektor liegen wird. Inzwischen war auch das Hochhaus im „Heimig“ in die Jahre

gekommen und sollte – verteilt auf mehrere Jahre – eine Runderneuerung innen wie außen erfahren. Als Stichworte seien hier nur genannt: Flachdachsanierung, neue Fenster, Balkon- und Fassadensanierung, Steigstränge Sanitär- und Heizungserneuerung, Einbau eines neuen Tanklagers, Aufzug und Komplettsanierung der Laubgänge und Eingangstüren.

Jahn- und Kirchgartenstraße



ABSCHLUSS EINER ÄRA

Eine Ergänzung erfuhr ab 1997 auch die Verwaltung der Baugenossenschaft, als man im Zuge einer Ersatzbesetzung nach Ausscheiden von Vorstandsmitglied Adolf Huschka gleich mehrere jüngere Mitarbeiter zur Unterstützung des Vorstandes gewinnen konnte. Vorteilhaft war, dass die neuen Kollegen alle aus der Wohnungswirtschaft kommen und die dort gestellten Aufgaben bestens kennen. Da alle Organe und Mitarbeiter ihre Arbeit nebenamtlich erledigen, war diese neue Aufgabenverteilung, die im Übrigen kostenneutral für die Baugenossenschaft erfolgte, unumgänglich.

Diese von Herrn Edi Oelschläger initiierte personelle Neustrukturierung des Unternehmens wurde von ihm noch bis zur Mitgliederversammlung am 21. Juni 2002 begleitet. Aufgrund seiner langjährigen, fast 35-jährigen Tätigkeit war er das Gesicht der Baugenossenschaft und wurde bei der Verabschiedung entsprechend als „Mr. Baugenossenschaft“ bezeichnet. Der Ehrenvorsitzende Otto Aymar sprach in seiner Laudatio von einem Glücksfall, dass seinerzeit erstmals in der Geschichte der

Baugenossenschaft ein absoluter Fachmann, ein ausgebildeter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, für die Mitarbeit in nebenamtlicher Tätigkeit gewonnen werden konnte. Ihm sei es hauptsächlich zu verdanken, dass sich die Baugenossenschaft so prächtig entwickelt hat und professionell geführt wird. Die Wohnungsanzahl wurde verdreifacht, der Eigenkapitalanteil von 15% auf 50% gesteigert. Herr Oelschläger, so Otto Aymar, hat sich in 35 Jahren bei überdurchschnittlichem Engagement große Verdienste um die Baugenossenschaft erworben. Als im Jahr 2006 nach mehr als 33 Jahren der Vorstandsvorsitzende Willi Bischoff altersbedingt sein Amt abgab, gestaltete sich die Neubesetzung von Vorstand und Aufsichtsrat schwierig. Durch Amtsniederlegungen aus dem Auf-



Von links nach rechts: Heinz Dingler (Aufsichtsratsvorsitzender), Edi Oelschläger, Hans Lörcher (Aufsichtsrat)

sichtsrat entstand kurzfristig ein Vakuum, das jedoch mit einem eindeutigen Votum der Mitglieder in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung gelöst werden konnte. Souverän meisterte das langjährige Vorstandsmitglied Max Wollmann, der im Zuge der Neuordnung in den Aufsichtsrat wechselte, die Situation. Mit den neu bestellten Vorstands- und Aufsichtsratsgremien hat die Baugenossenschaft bis heute eine schlagkräftige Mannschaft, die mit hoher fachlicher Kompetenz das Unternehmen führt.

2005 BIS HEUTE

Die in den letzten fünf Jahren zu bewältigenden Aufgaben waren in der Tat nicht einfach. Der Wärmeliefervertrag mit der ESSO-Tochter „Favorit“ Hamburg lief 2009 aus. Bekanntlich werden vom Hochhaus auch die rund 80 Eigenheime der gesamten „Heimig-Siedlung“ mit Wärme und Warmwasser versorgt und es galt, rechtzeitig einen neuen zuverlässigen Betreiber für das Heizwerk zu finden, dessen Konditionen nicht nur die Baugenossenschaft, sondern auch die dortigen Eigentümer überzeugten. Mit der EnBW, die mit Konzept und Preisgestaltung bei der sehr arbeitsintensiven überregionalen Ausschreibung das günstigste Angebot vorlegte, wurde 2009 ein Folgevertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen.

Auch die Gemeinde Birkenfeld wartete 2006 dringend auf eine Entscheidung unserer Verwaltung, da diese die Abgabe einer Grundstücksteilfläche von der Baugenossenschaft für die Errichtung eines neuen EDEKA-Marktes an der Gräfenhäuser Straße benötigte. Wie stets wenn Gemeinde und Baugenossenschaft bei

einem Projekt tangiert sind, konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Und damit kommen wir zum Ende der Rückbetrachtung unserer 75-jährigen Firmengeschichte und zum letzten Neubauvorhaben, das wir an der Rathausgasse 12 errichtet haben. Zusammen mit der Familienheim Pforzheim eG erwarben wir im Ortskern nach Abbruch der alten im Eigentum der Gemeinde stehenden Gebäude die neu gebildeten Grundstücke und errichteten nach den gemeinsam erarbeiteten Plänen zwei Mietgebäude mit jeweils 8 barrierefreien Wohnungen. Mit der Errichtung eines Büros im Neubau (Bezug Ende 2009) hat die Genossenschaft jetzt erstmals auch eine Geschäftsstelle, in der die Verwaltung die Sprechzeiten abhalten kann. Bis dahin waren wir im Rathaus untergekommen und die Anschrift unserer Gemeindeverwaltung diente zugleich als unsere Geschäftsadresse.

Der Neubau in der Rathausgasse in unmittelbarer Nähe zum alten und neuen Rathaus.

Die räumliche Nähe zum Rathaus ist also erhalten geblieben und das gute Einvernehmen mit Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung wird ganz sicher auch in den kommenden Jahren die Basis für eine weitere gute Entwicklung unseres Heimatortes sein.



Der Neubau mit Geschäftsstelle in der Rathausgasse 12



BAUTÄTIGKEIT BIS HEUTE – DIE ZAHLEN IM ÜBERBLICK



Zusammengefasst hat damit die Baugenossenschaft bis heute gebaut:

| | | | | |
|------------|-------------------------|-----|-----|-------------------------------------|
| 13 | Mietwohngebäude | mit | 130 | Wohnungen |
| | | | | 1 Kindergarten (im Heimig) |
| | | | | 1 Geschäftsstelle |
| | | | | 69 Garagen |
| | | | | 52 Parkplätzen |
| 198 | Eigenheime | mit | 211 | Wohnungen |
| 22 | Betreuungsbauten | mit | 69 | Wohnungen (inklusive Altenwohnheim) |



Gerade auf die Instandhaltung und Modernisierung ihres eigenen Grundbesitzes haben die Organe schon immer großen Wert gelegt. Als Beispiel seien nur folgende Zahlen genannt: Die Mieteinnahmen (ohne Nebenkosten) der Jahre 2000 bis 2009 haben insgesamt 4.988.000 € betragen. Davon wurden 2.145.000 € oder 43 % wieder für Instandhaltung und Erneuerung in unsere Gebäude investiert, eine Größenordnung also, die sich wirklich sehen lassen kann. Vorrangige Aufgabe in den nächsten Jahren wird die Fortsetzung anstehender Großmaßnahmen bei der Instandhaltung und energetischen Ertüchtigung der Wohngebäude an der Dietlinger Straße und im Fleckenäckerweg sein. Mit diesem Vorgehen sichern wir das erarbeitete Vermögen, vor allem aber trägt es zum Sinn und Zweck unserer Baugenossenschaft bei, nämlich zufriedene Mieter, die sich bei uns gut aufgehoben fühlen.

Jahnstraße 6 – ein gutes Beispiel für die vollendeten Modernisierungsmaßnahmen



... die sich wirklich so zugetragen haben:

Anfang der 50er Jahre wollte eine Familie mit mehreren Kindern ein Reihenhaus bauen. Unser damaliger Vorstand Ernst Vollmer musste dem Familienvater aber sagen, dass seine Finanzierung halt nicht reicht, weil das ihm zustehende Darlehen der Landeskreditanstalt – trotz mehrerer Kinder – (noch) nicht hoch genug ist.

Als er dies erfuhr, meinte er, „dem könne er abhelfen“. Tatsächlich kam er schon nach sechs Wochen wieder, meldete Vollzug und damit war er bei der nächsten Reihenhausgruppe dabei.

„Sie wohnen ganz einfach im falschen Haus“ so der Ausspruch unseres früheren Vorstandsvorsitzenden Fritz Mayer zu einem überempfindlichen Ehepaar bei dem Versuch, Streit zwischen zwei Mietparteien über angebliche Lärmbelästigung durch Kinder zu schlichten. Nach diesem Machtwort kehrte dann tatsächlich wieder Ruhe in das Mehrfamilienhaus ein.

„Ich schlage den ganzen Innenputz wieder herunter, wenn ihr so eine Fassade montiert und ich keinen Auftrag für außen erhalte“, meinte der erboste Gipsermeister Eugen Sautter, als er erfuhr, dass (wie damals häufig) der Neubau

Fleckenäckerweg 1 keinen Außenputz, sondern eine Eternitverkleidung erhält. Er hat es dann doch nicht getan und auch danach weiterhin für die Baugenossenschaft gearbeitet.

Der Stein des Anstoßes – Eternitverkleidung im Fleckenäckerweg 1



Mitarbeiter

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Heinz Dingler † 2007 | von 1959 bis 1967 (danach ab 1980 AR) |
| Edi Oelschläger | von 1967 bis 2002 |
| Frank Titelius | von 1997 bis 2006 (danach Vorstand) |
| Jürgen Oelschläger | von 1997 bis 2006 (danach Vorstand) |
| Peter Schumacher | von 2007 bis heute (Prokura) |

Vorstand

| | |
|-------------------------|---|
| Ernst Vollmer † 1982 | von 1949 bis 1977 |
| Fritz Mayer † 1990 | von 1949 bis 1986 |
| Albert Koch sen. † 1975 | von 1949 bis 1975 |
| Willi Bischoff | von 1975 bis 2006 (vorher AR) |
| Max Wollmann | von 1977 bis 2006 (vorher + nachher AR) |
| Adolf Huschka | von 1986 bis 1997 (vorher AR) |
| Peter Schumacher | von 1997 bis 2006 (danach AR) |
| Jürgen Oelschläger | von 2006 bis heute |
| Frank Titelius | von 2006 bis heute |
| Matthias Schaubel | von 2006 bis heute |

Aufsichtsrat

| | |
|-----------------------|---|
| Fritz Ganzhorn † 1985 | von 1952 bis 1980 |
| Otto Aymar | von 1956 bis 1991 |
| Hugo Vester † 1972 | von 1956 bis 1972 |
| Willi Bischoff | von 1973 bis 1975 (danach Vorstand) |
| Max Wollmann | von 1975 bis 1977 (danach Vorstand) von 2006 bis heute (vorher Vorstand) |
| Adolf Huschka | von 1977 bis 1986 (danach Vorstand) |
| Heinz Dingler † 2007 | von 1980 bis 2004 |
| Peter Kull | von 1986 bis 2006 |
| Hans Lörcher | von 1991 bis 2006 |
| Dr. Gottfried Oettel | von 2002 bis 2006 |
| Thomas Schroth | von 2004 bis 2006 |
| Peter Schumacher | von 2006 bis 2007 (danach kfm. Prokurist) |
| Arno Heintel | von 2006 bis heute |
| Martin Kolb | von 2006 bis heute |



(von links nach rechts) Jürgen Oelschläger, Frank Titelius, Peter Schumacher, Max Wollmann, Arno Heintel, Matthias Schaubel und Martin Kolb.



Bild rechts oben: Der Vorstand
Bild rechts unten: Der Aufsichtsrat

Arno Heintel
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Martin Kolb Aufsichtsrat



Matthias Schaubel
Vorstandsvorsitzender



Jürgen Oelschläger kfm. Vorstand



Max Wollmann Aufsichtsrat



Frank Titelius techn. Vorstand



Peter Schumacher kfm. Prokurist



EIN HERZLICHES DANKESCHÖN

An dieser Stelle möchten wir uns recht herzlich bei der **Sparkasse Pforzheim Calw** sowie der **L-Bank Baden-Württemberg** für die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie die Beteiligung an dieser Festschrift in Form einer Anzeige bedanken.

Einen besonderen Dank möchten wir unserem langjährigen „Geschäftsführer“ **Edi Oelschläger** aussprechen, der federführend zum Gelingen dieser Jubiläumsschrift beigetragen hat.

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt:

Baugenossenschaft Birkenfeld eG
Rathausgasse 12 . 75217 Birkenfeld
Tel.: 0 72 31 / 48 58 53 . Fax: 41 52 13
Mail: bgbirkenfeld@web.de
Web: www.bgbirkenfeld.de

Alle Rechte liegen bei der Baugenossenschaft Birkenfeld eG. Grafiken, Scripte und Texte unterliegen dem Copyright der Baugenossenschaft Birkenfeld eG. Vervielfältigung oder Weiterverbreitung bedarf der schriftlichen Genehmigung der Baugenossenschaft Birkenfeld eG.

Texte: Edi Oelschläger

Bilder: Edi Oelschläger,
Stefanie Morlok
Fotografie & Portraitdesign,
B. Druckt + Werbung GmbH

Druck und Gestaltung:

B. Druckt + Werbung GmbH
Daimlerstraße 8 . 75305 Neuenbürg
Tel.: 0 70 82 / 94 96 7 - 0 . Fax - 19

EINE GUTE FINANZIERUNG IST DIE HALBE MIETE.

→ Ganz gleich, ob Sie die eigenen vier Wände kaufen, renovieren oder um weitere Wände erweitern möchten – die L-Bank unterstützt Sie dabei. Planen Sie unsere zinsgünstigen Förderdarlehen also gleich mit ein. Erstes Ausbaumwissen erhalten Sie hier: www.l-bank.de/wohnraumfoerderung



Das Beste
für unsere Region

Nähe, Leistung, Zukunft.

Seit über 175 Jahren vertrauen uns
unsere Kunden. Darauf sind wir stolz.
Dies ist für uns Verpflichtung zu
besten Leistungen – auch in Zukunft.
www.sparkasse-pforzheim-calw.de



Sparkasse
Pforzheim Calw

Mit Herz + Hand