



1894-2019

Immer in Bewegung

125 Jahre
genossenschaftlicher
Wohnungsbau



BAUVEREIN 1894 zu Kassel
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG



1894-2019

*Immer in
Bewegung*

125 Jahre
genossenschaftlicher
Wohnungsbau

„Durch das Volk. Für das Volk.“ So steht es in Stein gemeißelt an der Fassade des Hauses in der Eisenschmiede 70, dem ersten Gebäude, das der Bauverein 1894 zu Kassel errichtete. Das mag heutzutage etwas pathetisch klingen, ist im Kern aber immer noch gültig. Was die Genossenschaft, die ursprünglich Spar- und Bauverein hieß, vor 125 Jahren formulierte, bedeutet nichts anderes als gemeinsam handeln für ein gemeinsames Ziel. Das Ziel damals wie heute heißt, guten Wohnraum zu fairen Bedingungen zu schaffen für Menschen, die mit ihrem Geld rechnen müssen.

Das hat der Bauverein 1894 zu Kassel in seinem 125 Jahre währenden Bestehen, das jetzt gefeiert wird, immer wieder erreicht. Die wechselvolle Geschichte der Genossenschaft war durch viele Widrigkeiten bestimmt. Die finanziellen Unwägbarkeiten machten es anfangs schwer, Kapital zu bilden. Es galt, Widerstände und das Misstrauen des Staates zu überwinden. Zwei Weltkriege zerstörten einen großen Teil der Substanz des gemeinsamen Eigentums. Doch der Bauverein und seine Mitglieder ließen sich nicht unterkriegen. Immer packten alle mit an, in der Überzeugung, dass es nach den genossenschaftlichen Prinzipien nur gemeinsam geht: Selbstbestimmung, Solidarität, Selbsthilfe, Selbstverwaltung.

Auf dieses Erbe ist der Bauverein stolz und fühlt sich verpflichtet, es weiterzutragen. Wer beim Bauverein wohnt oder einzieht, hat die Gewissheit, ein sicheres Zuhause zu haben. Gewinne fließen nicht als Rendite an private Eigentümer, sondern werden in den genossenschaftlichen Besitz investiert – auf dass alle in einer Wohnung leben, die so ausgestattet ist, dass sie sich wohlfühlen. Und der Bauverein verhilft in seinem sozialen Engagement auch denjenigen zu einer Wohnung, die es schwer haben, wieder in ein geregeltes Leben zu finden.

Es ist eben das Miteinander, das sich im persönlichen Kontakt und langjährigen Vertrauen findet und das Fundament des Erfolgsmodells Genossenschaft bildet. Letztlich sind die Menschen das größte Kapital, über das der Bauverein 1894 zu Kassel verfügt.

Nichts bleibt so, wie es ist. Immer in Bewegung, der Leitgedanke dieser Festschrift, beschreibt die Herausforderungen, die ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen auch heute im Blick hat – zum Wohle der Gemeinschaft. So wie es auch in der Vergangenheit war. Davon zeugen die folgenden Seiten. Beim Blättern, beim Blick in die Geschichte und in Geschichten lässt sich das ablesen.

Kassel, im Juni 2019

Ronald Leick, Sven Hansen, Dagmar Meyer
Vorstand, Bauverein 1894 zu Kassel

Die „Lotsen“	8
Ein Stück Heimat	10
Wer beim Bauverein einzieht, der bleibt – manchmal ein Leben lang	
Warum ich hier arbeite	
Vorstand Sven Hansen im Interview	18
Die Mischung macht's	20
Der Bauverein bietet eine Heimstatt für alle Generationen	
Herzlich willkommen	22
Mieter finden zusammen – nicht nur beim Weihnachtsmarkt	
Erfreuliche Zahlen	24
Die Genossenschaft steht wirtschaftlich gut da	
Wege aus der Not	25
Wie die Genossenschaft zum Erfolgsmodell wurde	
Ein Wille – ein Weg	28
Die Bau-Historie	
Zeitzeugin	42
Margret Fritsch ist langjährige Mieterin	
Stein auf Stein	44
800 Wohnungen sind das Kapital des Bauvereins	

Alles neu in der Brentanostraße	46
Das größte Bauprojekt wird im Jubiläumsjahr vollendet	
Wenn es tropft und rieselt	50
Der Bauverein hält seine Wohnungen in Schuss – dank zuverlässiger Partner	
Hilfe in der Not	58
Auch Bedürftige bekommen Wohnungen. Das Modell funktioniert	
Der Bunker und die ViKoNauten	62
Geschichtsträchtiger Besitz unter der Erde	
Blüten für die Zukunft	64
Wie Gemeinsames entsteht	
Bunte Wände	68
Graffiti bringen Farbe in den Stadtteil	
Wir kümmern uns	70
Service steht bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hoch im Kurs	
Es wird lebendig bleiben	74
Der Bauverein ist für die Zukunft gut gerüstet	
Die Chronik	78
Die letzten 25 Jahre	80
Danke	88

*„Ich bin selbst
ein Stück
Geschichte des
Bauvereins“*

*„Es ist ein Stück
Heimat.
Der Bauverein
und die Gegend,
das passt. Mir
geht's gut hier.“*

*„Es geht Hand
in Hand, immer
auf Augenhöhe.
Der Bauverein
ist für uns ein
Top-Kunde.“*



Margret Fritsch, 84,
Zeitzeugin



André zur Nieden, 38,
in der Genossenschaft
geboren



Peter Trebing, 56,
Fachmann für Heizung
und Sanitär

„Mir gefällt der Teamgeist in der Zusammenarbeit. Da sitzen Experten. So macht das Bauen Spaß.“

„Ohne den Bauverein hätte das alles nicht geklappt. Er ist ein großer Förderer, der unbürokratisch und unkompliziert hilft.“

„Warum ich hier arbeite? Weil genossenschaftliches Wohnen ein guter Weg ist. Und man bekommt von den Mietern immer was zurück.“



Frank Ries, 56,
Architekt



Bernd Tappenbeck, 48,
1. Vorsitzender des Vereins
ViKonauten



Sven Hansen, 47,
Vorstand



Ein Stück Heimat

Wer beim Bauverein einzieht,
der bleibt – manchmal ein Leben lang



Bärbel Henning, 77, seit 1963 beim Bauverein



56 Jahre an ein und demselben Ort, das ist eine lange Zeit. „Kann man wohl sagen“, entgegnet Bärbel Henning. Wie kommt's? „Gute Frage“, antwortet sie und schaut zum Fenster hinaus. Die 77-Jährige hat sicherlich schon oft hier gesessen am Esstisch in den vergangenen Jahrzehnten und zum Fenster hinausgeschaut, vor dem auf der Fensterbank Fliegenpilze aus Holz und Zimmerpflanzen stehen. „Ich war immer zufrieden. Der Bauverein hat sich immer gekümmert, wenn man ein Anliegen hatte. Deswegen habe ich nie etwas anderes gesucht“, sagt sie nach einer Pause.

Wer zufrieden ist, wo er ist, der will nicht weg. Und auf Bärbel Henning trifft das zu. „Ich bin 1963 mit meiner Mutter hier eingezogen“, sagt die agile Rentnerin. Der Neubau in der Brentanostraße 14 war da noch nicht ganz bezugsfertig. Der Eingang ein Verschlag, kein Geländer an der Treppe, das Linoleum noch nicht verlegt, so erinnert sie sich.

Doch das ließ sich verschmerzen. Denn zu jener Zeit war eine solche Wohnung ein Luxus für Menschen mit schmalem Einkommen. Die Kriegsschäden waren noch nicht vollständig beseitigt, angemessener Wohnraum war ein kostbares Gut. Viele Menschen waren froh, ein Dach über dem Kopf zu haben, selbst wenn es undicht war. Auch Bärbel Henning wusste um die Not von Menschen, die in Behelfswohnungen lebten.

Deshalb war sie froh, in einen Neubau der Genossenschaft einziehen zu können, der zu einem behaglichen Zuhause wurde. Vier Zimmer, 65 Quadratmeter, nach modernen Baustandards errichtet. Der Weg zur Arbeit im Klinikum Kassel war nicht weit. Sie heiratete, 1964 kam ihre Tochter zur Welt. Das Mädchen hatte viele Spielkameradinnen. Sieben oder acht Kinder lebten damals im Haus, Sprösslinge junger Familien. Es waren schöne, lebendige Jahre. „Wir haben uns oft mit anderen Bewohnern getroffen, gefeiert und gelacht“, erzählt die Genossenschaftlerin.

Auch sonst gab es Bewegung. Zuerst wurde die Wohnung mit Kohle beheizt, was beschwerlich war. Dann kam die Ölheizung, auch beschwerlich. „Immer das Öl hochschleppen“, das war nicht angenehm. Die Zentralheizung, die der Bauverein dann installieren ließ, empfand die langjährige Bewohnerin als Segen. Keine Kohlen mehr schleppen und kein Öl.

Bärbel Henning schätzt das am meisten: dass der Bauverein alles in Schuss hält und auf Vordermann bringt. Sie zählt auf: neue Fenster, neue Fliesen im Bad, Beleuchtung im Keller, Außendämmung. Wenn man sie fragt, was ihr am besten gefiel in den vielen Jahren, muss sie nicht lange überlegen. „Das Schönste war, als der Balkon kam.“ Den hatte sie sich immer gewünscht und beharrlich beim Bauverein ins Spiel gebracht. Kurz nach der Jahrtausendwende war es dann so weit. Seither kann Bärbel Henning hinaustreten und in der Sonne sitzen. „Ich kann ja nicht mehr so gut laufen“, sagt sie, „so komme ich raus.“

Gehalten haben sie auch andere Dinge. Ihre Tochter zog 1989 in die Nachbarwohnung. Als die Tochter 2012 auszog, folgte die Enkelin, die bis zum Abschluss ihres Studiums dort blieb. Der Bauverein richtete die Wohnungsvergabe so ein, dass es passte für die Hennings. Vor fünf Jahren starb Bärbel Hennings Mann. Sie lebt nun allein in ihrer Wohnung, die mit ihrem Leben verknüpft ist. Und sie erlebt, was vielen älteren Menschen widerfährt. „Alle Freunde sind gestorben.“ Ein schwerer Verlust. Auch ihr Kegelklub wurde aufgelöst, als es nur noch vier Mitglieder gab. Sie blieb jedoch rege und hat sich einen neuen Klub gesucht, in dem sie sich gut aufgehoben fühlt. Und sie besucht als überzeugte Genossenschaftlerin weiterhin die Mitgliederversammlungen und Veranstaltungen des Bauvereins.

Mit den Freundschaften, sagt sie, sei es so wie mit der Wohnung. „Wenn, dann richtig.“ Dann steht Bärbel Henning auf und schaut zum Balkon, wo die Sonne scheint.



”

*Das Schönste war, als der Balkon kam.
Ich kann ja nicht mehr so gut laufen.
So komme ich raus.*

André zur Nieden, 38, in der Genossenschaft geboren

André zur Nieden und Franziska Leicher leben auf historischem Grund. Wenige Meter entfernt von ihrer Wohnung, an der Ecke Usbeckstraße/An der Kurhessenhalle, steht das zweitälteste Gebäude des Bauvereins. Ein massiver Gründerzeit-Bau, errichtet 1899, mit der programmatischen Inschrift „Durch das Volk. Für das Volk. Spar- und Bauverein“. Der Genossenschaftsgedanke, zusammengefasst in wenigen Worten.

an dem Gebäude geht André zur Nieden oft vorbei. Es ist seine Gegend. Der 38-Jährige kam in der Genossenschaft zur Welt, in der Berneburgstraße 11, gleich ums Eck. Auch die Großeltern lebten in der Nähe in einer Genossenschaftswohnung. Und an einen damaligen Vorstand des Bauvereins, der seine Wohnung in der Nachbarschaft hatte, kann er sich ebenfalls erinnern. „Der kannte mich schon als Zwerg“, sagt der 38-Jährige. Trotz seiner jungen Jahre gehört er gewissermaßen zur Geschichte. Fast ein Drittel der Zeit, die der Bauverein besteht, erlebte er mit. Es änderten sich erst mal nur die Hausnummern. Von der Berneburgstraße 11 ging es in die 10, dann in die 12. Dort wurde es zu eng, als Tochter Lara geboren wurde. 2016 zog er mit seiner Partnerin Franziska Leicher in die Usbeckstraße 8, einen Steinwurf entfernt von dem Haus, in dem er groß wurde. Mit Tochter Lara brauchte das Paar mehr als 42 Quadratmeter Wohnfläche, und da machte die junge Familie wieder eine gute Erfahrung mit dem Bauverein. Im Herbst 2015 äußerte das Paar gegenüber der Verwaltung ihren Wunsch nach einem größeren Domizil, knapp ein halbes Jahr später kam der Anruf mit dem Angebot für die Usbeckstraße. Dass es so schnell geht, das hätten die beiden nicht gedacht.

Die Familie lebt jetzt in einer hellen Wohnung mit 82 Quadratmetern und Balkon mit einer Kaltmiete von 565 Euro. „Sehr erschwinglich“, findet der Lagerist, der sich

nicht vorstellen kann, woanders zu wohnen. „Mir geht’s gut hier“, sagt er, „der Bauverein und die Gegend, das passt.“ Niederzwehren, das ist für ihn „ein Stück Heimat“. Es gibt Läden um die Ecke, Arztpraxen, die Straßenbahn und der Kindergarten ist auch nicht weit. Zum Heimatgefühl gehört auch die Verbundenheit mit dem Bauverein. „Es ist familiär“, sagt der Familienvater. „Es ist nicht so, dass man das Gefühl hat: Sie sind eine Nummer. Stellen Sie sich hinten an.“

Seine Partnerin Franziska Leicher nennt Beispiele. Als es kürzlich ein Problem mit der Heizung gab, „stand wenige Stunden später der Monteur da“, erzählt die 31-Jährige. Noch am selben Tag lief die Heizung wieder. Als bei einem Wintersturm eine Platte vom Dach auf ihr Auto fiel und den Wagen beschädigte, zeigte sich der Bauverein kulant und zahlte die 150 Euro Selbstbeteiligung der Kaskoversicherung. „Das hätte er nicht bezahlen müssen, hat er aber.“ Franziska Leicher wohnte früher in einem Haus einer großen privaten Wohnungsgesellschaft. „Das war unter aller Kanone“, erinnert sie sich. Nach ihrem Umzug zur Genossenschaft ist sie „verblüfft, was alles möglich ist. Es wird sich sofort um alles gekümmert.“ Auch einen Stellplatz für ihren Motorroller haben sie bekommen, kein großes Thema.

Der Bauverein hätte gern mehr Familien in seinen Häusern. Doch große Wohnungen sind rar im Bestand und meist langfristig vermietet. Es können nicht alle Wünsche erfüllt werden. Schön, wenn es dann doch mal klappt. Im Haus Usbeckstraße 8 lebt noch eine Familie. Die Hausgemeinschaft funktioniert.

Tochter Lara kann raus ins Grüne, auf die großzügigen Rasenflächen rund ums Haus. Auch das gefällt dem Familienvater. Das Weitläufige, „nicht Stein an Stein“. Lara isst derweil ihr Mittagessen. Am Morgen sammelte sie Kastanien, sie möchte jetzt noch mal raus. „Das ist jetzt die vierte Generation“, sagt André zur Nieden mit Blick auf seine Tochter. Vielleicht schreibt Lara die Geschichte weiter.



Franziska Leicher, Tochter Lara und André zur Nieden

”

*Es ist ein
Stück Heimat.
Der Bauverein
und die Gegend,
das passt.
Mir geht's
gut hier.*





”

*Offenheit für andere Lebensentwürfe
ist nichts Fremdes für den Bauverein.*

Christiane Zill, 64, seit 2004 im Bauverein

Draußen baumelt ein Drache aus Holz an der Tür, drinnen hängen sehr bunte Jacken, Blusen und Schals auf Kleiderständern und es duftet nach Patschuli. Ein Hauch von 1968 weht durch das Modegeschäft Thula in der Pestalozzistraße 17, das Christiane Zill 1998 eröffnete. Sie trägt, was sie verkauft: orangefarbene Hose, roter Pulli, lila Schal. „Eine Anlaufstelle für ausgefallene Klamotten“ nennt die Händlerin das Geschäft, „für Leute, die ein buntes Leben wollen, die nicht grau in grau rumlaufen.“

Christiane Zill repräsentiert mit ihrer Biografie und ihrem Habitus sicherlich nicht den Durchschnitt beim Bauverein. Paradiesvogel? „Kann schon sein. Vielleicht fand Uwe Hansen das gut.“ Jedenfalls war der ehemalige Vorstand Uwe Hansen wohl beeindruckt, als er die Bewerbung der Geschäftsfrau auf dem Tisch hatte. Eine alleinerziehende Mutter mit vier Kindern, die von Musikfestival zu Musikfestival reist, um bei Wind und Wetter Hippie-Klamotten zu verkaufen, „das hat ihn offenbar aus den Schuhen gehoben“, sagt Christiane Zill und lacht.

Jedenfalls bekam sie den Laden und eine Wohnung nebenan, die zur langjährigen Heimstatt ihrer Kinder wurde, ein Anker, den ihre Mutter warf. „Normalerweise ist es ja so, dass die Kinder ausziehen. Ich bin in die Wohnung meiner Mutter eingezogen“, erzählt Sohn Fabio, der mittlerweile bei Thula die Geschäfte führt. Auch Tochter Selini und Sohn Leon haben eigene Wohnungen im Haus. Ihre Mutter wohnt jetzt im zweiten Stock.

Früher war es schwierig. Wenn die Händlerin unterwegs war, mussten die Kinder umsorgt werden. Ihre Mutter und ihr Vater reisten an und hielten ihrer Tochter den Rücken frei. „Wir haben das Haus so ein bisschen besetzt“, resümiert Christiane Zill und schlägt einen überraschenden Bogen zum Bauverein. So verschieden Uwe Hansen und sie auch sein mögen – Gemeinschaft, Hilfsbereitschaft, Offenheit für andere Lebensentwürfe, „das ist ihm nicht fremd“. 20 Jahre währt nun diese Gemeinschaft zwischen der Frau im Reisegewerbe und dem bodenständigen Bauverein. Die Geschäftsfrau ist froh über ihr Zuhause im Vorderen Westen, der im Wandel begriffen ist. Als sie einzog, war der Stadtteil noch eher alternativ. Viele Studenten, viele WGs, ausgefallene

Läden. Mittlerweile kaufen sich Investoren in der Nachbarschaft ein, die in dem attraktiven Altbau-Viertel Eigentumswohnungen an Gutverdiener veräußern.

„Da geht was verloren. Das Denken hat sich verändert, das Gemeinschaftliche fehlt“, sagt die gelernte Schaufensterdekorateurin, die tapfer dagegenhält. Ein Schwätzchen im Haus („Man kann an jede Tür klopfen“), Kontaktpflege in der Nachbarschaft, Hochhalten der Ideale.

Es solle gerecht zugehen, betont Christiane Zill. Ihre Textilien lässt sie in Indien und Nepal herstellen. „Alles Fairtrade.“ Gute Preise für gute Ware. Die Herstellungsstätten hat sie selbst besucht, mit den Chefs verhandelt und Kollektionen besprochen, mit den Näherinnen geredet. Sie tut, was sie für richtig hält. „Einer hilft dem anderen.“ So kann es weitergehen.

(v. l.) Christiane, Fabio und Leon Zill



Sven Hansen, 47, Vorstand

Herr Hansen, was macht es so attraktiv, beim Bauverein zu wohnen?

Wer bei uns wohnt, wohnt sicher. Wir schließen einen Dauernutzungsvertrag mit den Mitgliedern ab. Das heißt, sie können bis an ihr Lebensende in ihrer Wohnung bleiben, sofern sie regelmäßig ihre Miete zahlen und sich an ihre Vertragspflichten halten. Sie können nicht wegen Eigenbedarfs oder aus anderen Gründen gekündigt werden. So sind bei uns Verkäufe von Wohnungen an Inverstoren ausgeschlossen, wie wir sie gerade in Balungsräumen beobachten.

Die Interessen der Mieter stehen also ganz oben. Ist das die moderne Version des Solidargedankens, der bei der Gründung der Genossenschaft formuliert wurde?

So ist es. Faires Miteinander ist uns ganz wichtig. Wir haben mit vielen unserer Mieter einen persönlichen Kontakt, weil wir viel im direkten Gespräch klären. Das ist zum Teil fast schon familiär. Es gibt Familien, die in der vierten Generation bei uns wohnen. Man kann auf jeden Fall sagen: Der Bauverein kennt seine Mieter. Und das hilft allen im Alltag. Wir reagieren schnell, wenn es ein Problem gibt, technische Störungen, Konflikte innerhalb des Hauses oder mit der Nachbarschaft, Wünsche nach einer größeren oder kleineren Wohnung. Diese Art des Umgangs ist erfolgreich. Wir finden immer eine Lösung und manchmal sitzt man hinterher zusammen im Garten auf der Bank und trinkt einen Kaffee.

Der Mietzins ist ein entscheidender Faktor. Wo steht da der Bauverein?

Unser Mietzins liegt unter dem Durchschnitt in Kassel. Mit dem Mietpreis kommen wir zurecht. Wir können unsere Modernisierungen und Baumaßnahmen aus unserem Eigenkapital finanzieren. Bei der gegenwärtigen Marktlage könnten wir unsere Mieten erhöhen. Das machen wir aber nur bei Modernisierungen, sonst nicht. Als Genossenschaft treten wir für das Ziel an, dass der Mieter eine schöne Wohnung hat, die er sich leisten kann und für die er nicht die Hälfte seines Gehalts bezahlen muss. Das zeigt übrigens auch, dass man im Wohnungsmarkt nachhaltig und auskömmlich wirtschaften kann, wenn keine privaten und hohen Renditeziele im Spiel sind.

Viele Wohnungen im Bestand sind schon älter. Sind diese Wohnungen noch attraktiv?

Grundsätzlich ist es so: Wenn jemand auszieht, schauen wir uns die Wohnung genau an und erledigen alles, was nötig ist. Manchmal sind es nur Reparaturen und Verschönerungen, manchmal ist eine Grundsanierung erforderlich. Klar, dieses Verfahren ist sehr aufwendig und kostet teilweise viel Geld. Aber: Jeder Mieter kann sich darauf verlassen, dass die Wohnung, in die er einzieht, in einem Top-Zustand ist. Wir werden im Übrigen nicht nur bei Umzügen aktiv. Wenn ein Mieter sich zum Beispiel wünscht, dass sein Bad saniert wird, schauen wir uns den Zustand an und machen es möglich, wenn es angezeigt ist.

Bädersanierungen waren in den vergangenen Jahren ein großes Thema. Eine teure Angelegenheit, aber ein neues Bad trägt viel zum Komfort einer Wohnung bei. Wir arbeiten täglich daran, dass unsere Wohnungen in einem guten und gut vermietbaren Zustand bleiben.

Was schätzen die Mieter noch?

Service ist wichtig. Wenn etwas nicht mehr funktioniert, kann der Mieter sich darauf verlassen, dass ganz schnell ein Handwerker kommt. Wir haben auch keine Kleinreparaturklausel in unseren Verträgen. Oft müssen Mieter ja 100 Euro pro Jahr selbst zahlen für Reparaturen, bei uns nicht. Transparenz ist uns wichtig. Wir verstecken keine Zahlungen in den Betriebskostenabrechnungen. Wir stellen beim Ein- und Auszug kostenlos Anhänger, Sackkarre, Kartons und andere Umzugsmaterialien zur Verfügung. Das macht nicht jeder Vermieter.

Wer bekommt denn eine Wohnung beim Bauverein?

Eine Wohnungsvermittlung läuft nur, wenn der Bewerber sich persönlich vorstellt, wenn wir ihn kennenlernen und den Eindruck haben, er passt zur Mieterschaft. Dieses genaue Hinschauen macht sich bezahlt. Das bekommen wir von Mietern bestätigt, wenn neue Leute ins Haus ziehen. Bei der Auswahl schauen wir uns auch den sozialen Aspekt an. Einer Familie mit zwei Kindern, die gerade so über die Runden kommt, der geben wir den Vorzug gegenüber anderen Interessenten. Da gibt es dann auch mal ein Leuchten in den Augen und das freut uns natürlich.



”
*Warum ich hier arbeite?
Weil genossenschaftliches
Wohnen ein guter Weg ist.
Und man bekommt von den
Mieter*innen immer was zurück.*

Bei allen Vorzügen: Wo hakt es im täglichen Geschäft?

Es gibt zum Beispiel immer mal Mieter, die ihrer Pflicht zur Mietzahlung nicht nachkommen. Dafür gibt es viele, auch triftige Gründe. Dann ist es so, dass wir sofort Kontakt aufnehmen und fragen: Was ist los? Wie können wir helfen? Wir bieten Ratenzahlungen an, auch ganz kleine Summen, das fängt bei zehn Euro an. Wir zeigen bei finanziellen Schieflagen auch Möglichkeiten zur Beratung auf, etwa beim Wohnungsamt. Bei dieser Frage geben wir sehr viel Energie rein. Deshalb haben wir wegen ausbleibender Zahlungen extrem wenige Rechtsstreite.

Das hört sich so an, als ob die Warteliste beim Bauverein lang ist.

Die Nachfrage ist enorm, wir haben täglich Anfragen, können aber nur einer begrenzten Zahl von Interessenten eine Wohnung vermitteln, zumal die Fluktuation gering ist. Eine Liste in dem Sinne, dass der drankommt, der für eine frei werdende Wohnung am längsten gewartet hat, gibt es aber nicht. Es kommt derjenige Bewerber zum Zug, der aus unserer Sicht am besten in ein bestimmtes Haus passt. Außerdem haben Angehörige Vorrang. Denn wenn erwachsene Kinder in die Nähe der Eltern ziehen, profitieren alle davon. Solche Zweigenerationen-Mietverhältnisse machen bei uns gut 15 Prozent aus. Das alles zeigt, dass der Bauverein als Genossenschaft ein Erfolgsmodell ist. Sicherheit, zeitgemäße Wohnungen, niedrige Mieten, Service – unsere Philosophie geht auf.

Die Mischung macht's

Der Bauverein bietet
eine Heimstatt
für alle Generationen

*„Wenn mal was war,
war immer gleich
jemand zur Stelle.“*

Michael und Wieslawa Kaleta,
Brentanostraße 14 (seit 28 Jahren)



*„Wir sind gemeinsam
in dieser Wohnung
alt geworden.“*

Lieselotte und Oskar Keim
Ihringshäuser Straße 145 (seit 50 Jahren)



*„Ich kann dem Bauverein danken, dass
er mich nach Kassel gebracht hat.“*

Hermann und Bärbel Macke,
Glockenbruchweg 36 (seit 25 Jahren)



*„Wir schätzen die
kinderfreundliche
Umgebung.“*

Kirstin und Latischa Zeraï,
Osterbachweg 16a (seit 9 Jahren)





Christine und Lillemor Hansen,
Osterbachweg 12a (seit 12 Jahren)

*„Hier ist es wie in familiären
Strukturen. Immer ist jemand
da und das Miteinander ist toll.“*

*„Der Bauverein ist sehr entgegenkommend.
Bei anderen Vermieter war es bei
Weitem nicht so.“*



Ute und Carla Lanatowitz,
An der Kurhessenhalle 7 (seit 2 Jahren)



*„Ich habe keine Klagen
und nie Probleme gehabt.
Es ist ein super Verein.“*

Ingeborg Mai, Wolfhager Straße 142
(seit 64 Jahren)

Herzlich willkommen

Mieter finden zusammen – nicht nur beim Weihnachtsmarkt

Aktiv für Mieterkinder

Der Bauverein wollte immer mehr sein als ein Unternehmen, das Wohnungen vermietet. Der Gemeinschaftsgeist und das Miteinander genießen einen hohen Stellenwert bei der Genossenschaft. Sie startete vor 15 Jahren ein Veranstaltungsprogramm, um den Zusammenhalt zu fördern. Angeboten werden seitdem Ausflugsfahrten für Familien, etwa zur Sababurg, zum Hofgut Stammen und zum Zoo in Hannover. Um die 50 Teilnehmer zählte man in den ersten Jahren bei jeder dieser Veranstaltungen. Den größten Teil der Kosten übernimmt die Genossenschaft, die Eltern beteiligen sich an den Fahrtkosten. Bei diesen Ausflügen kamen und kommen Familien ins Gespräch, es entstehen Bekanntschaften.

Initiiert hat dieses Programm der ehemalige Vorstand Uwe Hansen, dem das Gemeinschaftliche ein Herzensanliegen ist. Hansen, der bis zu seinem Abschied im Jahr 2016 fast 30 Jahre lang die Geschicke des Bauvereins mitbestimmte, hatte dabei auch die Mieterbindung im Blick. „Unser Ziel war es auch, einen besseren Draht zu den Familien zu bekommen und zu erfahren, was es für Bedürfnisse und Themen gibt, die wir aufgreifen können“, sagt der 67-Jährige. Er ersann auch Angebote für andere Mietergruppen. So konnten Interessierte einen Selbstverteidigungskurs besuchen oder sich bei Veran-



staltungen über Themen wie Erbrecht und Patientenverfügung informieren. Sogar Farb- und Stilberatung fand sich im Programm.

Auch wenn vieles gut angenommen wird, registriert Hansen, dass das Bedürfnis nach Gemeinschaft bei den Mitgliedern nachlässt. Der Bauverein reagiert darauf. Als weniger Mitglieder zur Jahresversammlung kamen, wurden Anreize im Programm des Treffens geschaffen. Als der jährliche Besuch von Weihnachtsmärkten in anderen Städten auf weniger Zuspruch stieß, wurde ein Glühweinstand beim Kasseler Weihnachtsmarkt gemietet, wo sich Mitglieder und Verwaltung treffen. Ein erfolgreicher Schwenk. „Das hat sich zu einer tollen Sache entwickelt“, resümiert Hansen. „Man muss immer wieder neue Ideen entwickeln und dann schauen, wie die Resonanz ist.“



Gästewohnung

Es gibt immer etwas zu feiern: Geburtstage, Jubiläen, Weihnachten – oder die Enkel wollen einfach mal wieder Oma und Opa besuchen. Alle freuen sich, doch es stellt sich mitunter die Frage: Wo übernachtet der Besuch, vor allem wenn er in Familienstärke anrückt? Große Wohnungen sind rar im Bestand und nicht jedem Mieter ist es möglich, Angehörige oder Freunde zu beherbergen. Sie quartieren sich deshalb in der Regel in einem Hotel ein.

Der Bauverein hat sich der Frage angenommen und bietet seinen Mitgliedern eine komfortable und kostengünstige Alternative an: eine Gästewohnung. Sie befindet sich in der Berneburgstraße 1 in Niederrzwehren und bietet Platz für bis zu vier Besucher, die für einen oder mehrere Tage bleiben wollen. Die Wohnung ist möbliert und ausgestattet mit allem, was Gäste brauchen: Geschirr, Kaffeemaschine, Fernseher. Auch um die Reinigung braucht man sich nicht zu kümmern. Dazu liegt die Wohnung zentral, die Straßenbahn fährt um die Ecke ab. Und 36 Euro pro Nacht sind ein unschlagbarer Preis. Da kann kein Hotel mithalten, mal ganz abgesehen von den Bequemlichkeiten, die eine Wohnung bietet. Das Angebot wird angenommen, gerade ältere Mieter greifen gern darauf zurück, wenn Besuch kommt. Die Wohnung trägt sich finanziell. Ein Service für die Mieter, der sich lohnt.



Kommunikationsplatz

„Wir wohnen nun schon jahrelang im selben Haus und haben uns jetzt erst bei einer Tasse Kaffee richtig kennengelernt.“ Solche Aussagen hören wir beim Bauverein häufiger. Grund hierfür sind die Kommunikationsplätze, die in den vergangenen Jahren in den meisten Wohngebieten eingerichtet wurden. Ein Tisch, zwei Bänke und ein bisschen befestigte Fläche – mehr ist nicht notwendig, um unsere Außenanlagen ein bisschen mehr mit Leben zu füllen.

Die Initiative des Bauvereins begann, nachdem sich einige Mieter in Eigeninitiative hier und da mit Gartenstühlen in die Außenanlagen begeben hatten, „um einfach nur mal zu schnuddeln“. Fortan wurden kleine Flächen befestigt, massive Bänke und teilweise auch Tische aufgestellt – und das mit dem erhofften Erfolg. Die Plätze werden zum Teil stark genutzt und es werden Kontakte geknüpft – was sich letztlich positiv auf die Bildung oder Stärkung der Hausgemeinschaften auswirkt. Ein weiterer schöner Nebeneffekt hat sich zudem eingestellt: Unsere Mieter identifizieren sich noch stärker mit ihren Wohnanlagen und sind sehr darauf bedacht, dass die Anlagen sauber gehalten werden. In folgenden Wohngebieten hat unsere Genossenschaft wieder ein Stück mehr Wohnqualität geschaffen:

• **Niederrzwehren** • **Osterbachweg** • **Nahlstraße** • **Eisenschmiede** • **Gräfestraße** • **Parkstraße** • **Pestalozzistraße** • **Heinrich-Heine-Straße** • **Wolfhager Straße/Philippistraße** • **Brentanostraße 52**

Selbstverständlich richten wir auch gerne weitere Kommunikationsplätze ein, sofern sich die Hausgemeinschaften dies wünschen – denn wir wollen, dass alle gerne bei uns wohnen.



Ann-Catrin Seifert, Elfriede Wurst, Peter Ackermann,
Franziska Leicher, Anita und Hüseyin Degirmenci

Erfreuliche Zahlen

Die Genossenschaft steht wirtschaftlich gut da

Der Bauverein ist ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen. Die Eigenkapitalausstattung ist gut und lag 2018 bei 57,5 Prozent. Die Genossenschaft erwirtschaftete einen Überschuss von 690.000 Euro. Neubauten und Modernisierungen konnten aus eigenen Mitteln sowie einem zinsgünstigen Darlehen für den Neubau finanziert werden. Die Kosten für die Instandhaltung beliefen sich auf 880.000 Euro, für den Neubau wurden 930.000 Euro aufgewendet. Es sind ausreichend liquide Mittel vorhanden, um anstehende Investitionen zu bezahlen.

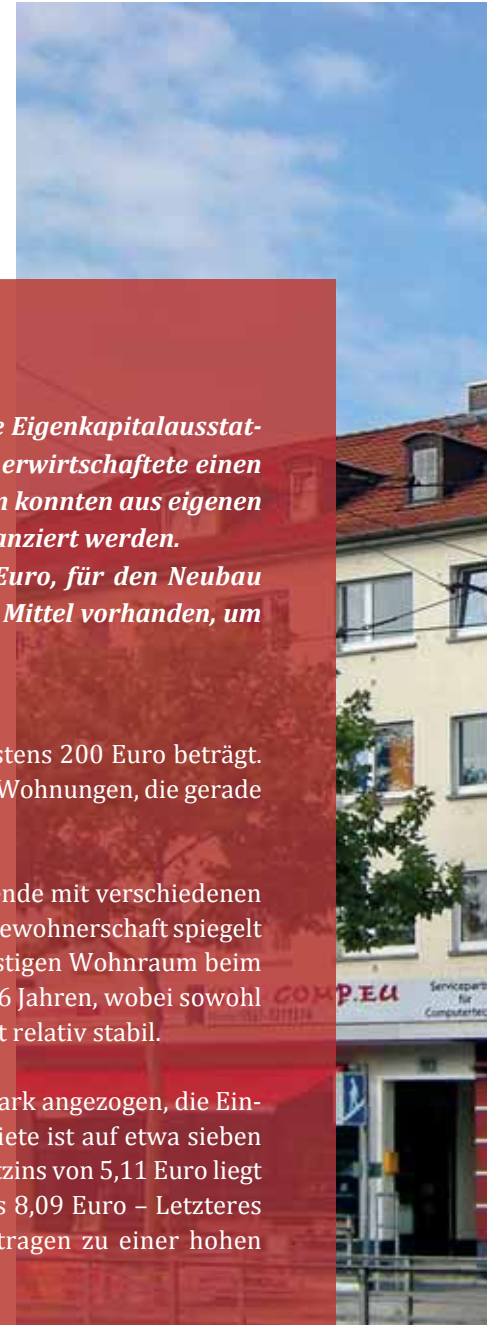
Der Bauverein zählt 1213 Mitglieder, deren Geschäftsanteil mindestens 200 Euro beträgt. Zum Besitz zählen 131 Häuser mit 802 Wohnungen. Abgesehen von Wohnungen, die gerade modernisiert werden, gibt es keinen Leerstand.

Die Mieterschaft ist breit gefächert. Familien, Paare und Alleinstehende mit verschiedenen beruflichen und sozialen Biografien zählen zu den Mitgliedern. Die Bewohnerschaft spiegelt den gesellschaftlichen Durchschnitt. Auch 32 Studenten haben günstigen Wohnraum beim Bauverein gefunden. Das Durchschnittsalter der Mieter liegt bei 52,6 Jahren, wobei sowohl jüngere als auch ältere Mieter stark vertreten sind. Der Altersmix ist relativ stabil.

Die Wohnungsnachfrage in Kassel hat in den vergangenen Jahren stark angezogen, die Einwohnerzahl wächst, der Markt ist angespannt. Die Durchschnittsmiete ist auf etwa sieben Euro pro Quadratmeter gestiegen. Mit einem durchschnittlichen Mietzins von 5,11 Euro liegt der Bauverein deutlich darunter. Er ist gestaffelt von 3,20 Euro bis 8,09 Euro – Letzteres gilt aber nur für Neubauten in Top-Lage. Die günstigen Mieten tragen zu einer hohen Nachfrage bei.

Die Fluktuationsrate liegt bei 7,86 Prozent und spiegelt die hohe Zufriedenheit der Bewohner. Kein Mieter kündigte, weil er mit der Genossenschaft unzufrieden war. Hauptgründe waren berufliche Veränderungen, der Zusammenzug mit dem Partner oder der Partnerin. Das Gros der Mieter möchte beim Bauverein wohnen bleiben.

Stand 31.12.2018









Wege aus der Not

Wie die Genossenschaft
zum Erfolgsmodell wurde

Die Genossenschaftsidee

Die im 19. Jahrhundert einsetzende Industrialisierung gilt bis heute als Erfolgsmodell westlicher Gesellschaften. Doch die aufkommende Fabrikproduktion führte zu Beginn zu großen Verwerfungen. Die traditionelle Wirtschaftsorganisation brach auseinander. Handwerk und Gewerbe gerieten in erhebliche Bedrängnis. Viele Menschen wanderten in die Städte ab, die Löhne waren gering, der Wohnungsmangel gravierend. Die Not war groß und forderte Antworten.

Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen waren die prägenden Vordenker, die einen Weg fanden, mit der kapitalkräftigen Industrie Schritt zu halten. Sie entwickelten den Genossenschaftsgedanken, der auf den Prinzipien Selbstbestimmung, Solidarität, Selbsthilfe und Selbstverwaltung beruhte. Die Idee: Die Mitglieder bauen mit ihren Beiträgen einen Kapitalstock auf, der es ihnen ermöglicht, ihre Produktionsmittel zu bezahlen. Schulze-Delitzsch griff geschickt die neuen kapitalistischen Regeln zur Finanzierung auf und löste sich vom karitativen Gedanken der Zuwendung für Arme. Genossenschaften, schrieb er 1853, können „keine Almosenanstalten sein“, sondern müssen „auf Rückzahlung und Verzinsung ihrer Vorschüsse rechnen“. Der entscheidende Unterschied zur Privatwirtschaft war jedoch, dass Gewinne komplett in die Genossenschaft und zugunsten der Mitglieder fließen sollten. 1848 rief Schulze-Delitzsch die erste Handwerksgenossenschaft für Tischler und Schuhmacher ins Leben, 1850 die erste Darlehenskasse – er nannte sie Volksbank.

Auch Friedrich-Wilhelm Raiffeisen war ein prägender Namensgeber. Er begründete die Raiffeisen-Banken. Der tief religiöse Sozialreformer hatte mehr die Not der ländlichen Bevölkerung im Blick, setzte wie Schulze-Delitzsch auf das Prinzip der Selbstorganisation, forderte aber auch staatliche Hilfen – was sein Mitstreiter ablehnte. Die beiden Gründerväter der Genossenschaften gingen deshalb getrennte, aber gleichermaßen erfolgreiche Wege.

Der Weg zur Etablierung des Genossenschaftsgedankens war weit. Staat und Regierung reagierten argwöhnisch auf die Initiativen von Bürgertum und Arbeiterschaft. Reichskanzler Otto von Bismarck betrachtete Kreditgenossenschaften als „die Kriegskassen der Demokratie, die unter Regierungskontrolle gestellt werden müssen“. Tatsächlich hatten die frühen Selbsthilfevereine große Schwierigkeiten, an Darlehen zu vertretbaren Konditionen zu kommen. Mit dem Genossenschaftsgesetz von 1889 begann jedoch ein Aufschwung, vor allem dank der beschränkten Haftung für die Mitglieder. Zwischen 1889 und 1922 stieg die Zahl der Selbsthilfevereinigungen von 5000 auf 48 000.

Wohnungs- und Baugenossenschaften, die die städtische Wohnungsnot lindern wollten, trugen zum Wachstum bei. 1908 zählte man 764 Zusammenschlüsse. Eine wesentliche Rolle spielte dabei die Sozialpolitik. Der Staat erkannte, dass der gemeinnützige Wohnungsbau dazu beitrug, die Wohnungsnot zu lindern, und gewährte den Wohnungs- und Baugenossenschaften Steuerbefreiungen und den Zugang zu Krediten. In vielen Städten entstanden bis in die 1920er-Jahre großzügige Wohnquartiere für Menschen mit begrenztem Einkommen. Die Genossenschaftsidee hatte sich durchgesetzt. Was Schulze-Delitzsch und Raiffeisen ersannen, hat sich bis heute bewährt. Gegenwärtig sind drei Millionen Menschen Mitglieder in 2000 Wohnungsbaugenossenschaften, die über zwei Millionen Wohnungen verfügen.

**Was dem Einzelnen
nicht möglich ist,
das vermögen viele.**

Friedrich Wilhelm Raiffeisen
1818 - 1888
deutscher Sozialreformer,
Gründer der Raiffeisengenossenschaft



Die Bau-Historie

Am 26. Mai 1894 erschien eine Zeitungsanzeige des Kaufmanns Ferdinand Berneburg, in der er die elenden Wohnverhältnisse geißelte, unter denen ein großer Teil der Kasseler Bevölkerung litt. Angesichts der „fast unglaublichen Zustände ist wohl Manchem die Schamesröthe ins Gesicht getreten“, schrieb Berneburg in der Annonce, in der er unter der Arbeiter-schaft für die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft warb.

Tatsächlich war die Not groß. Sie bildete die Schattenseite des raschen Aufschwungs, den Kassel seit dem zweiten Drittel des 19. Jahrhunderts erlebte. Betriebe aus den Branchen Maschinenbau, Textil, Feinmechanik und Pharmazie siedelten sich an. Im Norden und Osten der Stadt entstanden Industriegebiete. Binnen weniger Jahrzehnte stieg Kassel zu einem Zentrum der deutschen Industrie auf. Einen bedeutenden Anteil daran hatten die Lokomotiv- und Waggonhersteller Henschel und Wegmann, da das Transportwesen eine Schlüssel-industrie war. „Der geradezu stürmische Ausbau des



Heinrich-Heine-Straße 13, 13A, 15 und 15A (1899)

Eisenbahnnetzes nach 1871“ sei die Voraussetzung dafür gewesen, „dass Kassel zum Mittelpunkt eines größeren Wirtschaftsraumes werden konnte“, heißt es in einer wirtschaftshistorischen Studie. Und weiter: Die Firma Henschel „war das die Geschicke der Stadt bestimmende Unternehmen“.

Mittwoch den 13. Juni, Abends 8 $\frac{1}{2}$ Uhr,
im Saale des Eissengarten'schen Felsenkellers:
**Besprechung der zu gründenden
Baugenossenschaft.**
Interessenten ladet dazu ergebenst ein
Ferdinand Berneburg.

Wenige Tage danach lud er zur konstituierenden Versammlung ein.

Bau-Genossenschaft.
Die eingeschriebenen Genossen und alle die, welche gewillt sind, der
Genossenschaft beizutreten, lade ich zur konstituierenden Versammlung für
Sonnabend den 23. Juni, Abends 8 $\frac{1}{2}$ Uhr,
auf **Eissengarten's Felsenkeller** ein.
Der Eintrag in die Genossenschaftsliste bedingt die Zahlung eines
Eintrittsgeldes von 1 Mark.
Ferdinand Berneburg.

Große Unternehmen brachten Tausende Arbeiter in Lohn und Brot. Doch die neue Produktionsweise in Fabriken hatte gravierende soziale Folgen: geringe Bezahlung, kaum soziale Absicherung, schlechte Gesundheitsversorgung und vor allem desolate Wohnverhältnisse. Die Bevölkerung zog in Scharen vom Land in die Städte. In Kassel stieg die Bevölkerungszahl zwischen 1871 und 1900 von 46 000 auf 106 000, also mehr als das Doppelte.

Der Wohnungsbau hielt mit dieser Entwicklung nicht Schritt. Der Staat ignorierte das Problem lange Zeit, der freie Markt stellte nur begüterten Menschen akzeptablen Wohnraum zur Verfügung, die große Mehrheit der Menschen drängte sich in Elendsquartieren zusammen. Angesichts dessen war Berneburgs Appell „Hilf dir selbst. Ein Wille – ein Weg“ eine folgerichtige Konsequenz. Der Sozialreformer griff dabei die Ideen der Genossenschaftspioniere Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen zur Finanzierung von gemeinnützigem Eigentum auf.

Berneburgs Aufruf hatte Erfolg. Am 17. Juli 1894 gründeten Gleichgesinnte den Spar- und Bauverein, einge-

ein Weg

tragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht zu Kassel, den Vorläufer des Bauvereins 1894 zu Kassel. Berneburg wurde Vorsitzender des Vorstands. Zuvor hatten sich schon der Beamten-Wohnungs-Verein zu Kassel (1889) und der Arbeiter-Bauverein in Kassel (1892) gebildet. Der Bauverein machte sich zügig daran, Kapital zu bilden, Darlehen zu beantragen und Grundstücke zu suchen. Der Geschäftsanteil für jedes Mitglied lag bei 300 Reichsmark, eine erhebliche Summe, die viele nur in wöchentlichen Raten von 30 Pfennig aufbringen konnten.

Nach schwierigen Verhandlungen stellten sich die ersten Erfolge ein. Die Landesversicherungsanstalt gewährte Darlehen, die Genossenschaft baute. 1897 bezogen Mieter die ersten 16 Wohnungen in zwei Häusern in der Eisenschmiede 70/72 sowie 16 Wohnungen in drei Häusern in der Schönefelder Straße 7-9 (heute An der Kurhessenhalle). Zwei Jahre später folgten weitere Häuser in der Schönefelder Straße und in der Heinrich-Heine-Straße. Im Jahr 1902 gehörten dem Bauverein bereits knapp 150 Wohnungen. Die Mitglie-

derzahl wuchs auf 247. Ein hauptamtlicher Geschäftsführer konnte eingestellt werden. Trotz bescheidener Einlagen erwirtschaftete die Genossenschaft ein positives Ergebnis. Vor allem aber erreichte sie ihr Ziel: günstigen, gesunden und angemessenen Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen, die über wenig Geld verfügten.

Der Erste Weltkrieg und die nachfolgenden Krisenjahre bedeuteten einen erheblichen Einschnitt. An den Bau neuer Häuser war nicht zu denken. In den 20er-Jahren förderte der sozialdemokratische Oberbürgermeister Philipp Scheidemann den Bau von Arbeitersiedlungen und stand dem Anliegen der Genossenschaften wohlgesinnt gegenüber. Der Bauverein errichtete 1928 An der Kurhessenhalle und der Usbeckstraße 26 Wohnungen, 1930 An der Kurhessenhalle und der Berneburgstraße 30 Wohnungen.



Usbeckstraße 2, Kurhessenhalle 1, 1A (1899)



Der kurzen Blütezeit wurde durch die Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 ein Ende bereitet. Die neuen Machthaber betrachteten die Genossenschaften als Orte sozialdemokratischen und gewerkschaftlichen Widerstandes und versuchten, sie unter ihre Kontrolle zu bringen. Hypotheken waren für den Bauverein kaum noch zu bekommen. Umso erstaunlicher, dass 1937 an der Kurhessenhalle und in der Berneburgstraße 18 Wohnungen errichtet werden konnten. Danach konzentrierte sich der Vorstand auf die Instandhaltung des mittlerweile beträchtlichen Wohnungsbestands und die Bewahrung der Eigenständigkeit. Es folgte ein Kleinkrieg mit den staatlichen Stellen. Im Juni 1941 kündigte der Gauleiter von Kurhessen die Zwangsfusion des Bauvereins mit anderen Wohnungsgenossenschaften an und sprach Drohungen aus. „Jede Einzelaktion, die nicht mit den gegebenen Richtlinien in Einklang steht, hat zu unterbleiben und wird von mir verboten.“ Der Vorstand reagierte mutig und verlangte „das Weiterbestehen der in 3 Jahren auf eine 50-jährige Existenz zurückblickenden Genossenschaft“.

Der verheerende Bombenangriff auf Kassel am 22. Oktober 1943 machte den zähen Kampf hinfällig. 80 Prozent der Stadt wurden dabei zerstört. Von den 234 Wohnungen des Bauvereins wurden 117 zerbombt, 115 beschädigt. Zwei Wohnungen blieben unbeschädigt. Das Vermögen der Genossenschaft ging zum großen Teil im Bombenhagel unter.



Untere Königsstraße 101 und 103 (1902)

Doch der genossenschaftliche Geist war ungebrochen. Nach Kriegsende packten alle Mitglieder mit an und schon 1946 begann der Wiederaufbau. Es gelang dem Bauverein, bis 1954 alle zerstörten und beschädigten Häuser wiederherzurichten. In den Neubau in der Unteren Königsstraße 103 zog später die Geschäftsstelle, die dort bis heute ihren Sitz hat.

Die Wohnungsnot blieb jedoch groß, die Mitgliederzahl des Bauvereins stieg, weitere Häuser entstanden in Rothenditmold und Niederrzwehren. In den 1960er-Jahren erhielt das Thema Sanierung mehr Gewicht. 118 Wohnungen wurden modernisiert. Neubauten und Sanierungen kosteten viel Geld. Es galt, die Kräfte zu bündeln, weshalb der Bauverein 1985 mit dem Bauverein für Volkseigenheime und der Wiederaufbau Gemeinnützige Genossenschaft fusionierte. Eine „Vernunft-Ehe“, wie es in der Zeitung hieß, um die wirtschaftliche Grundlage genossenschaftlichen Handelns zu sichern.

Die fusionierte Genossenschaft zählte nun 1400 Mitglieder und besaß 772 Wohnungen. In dieser Zeit, 90 Jahre nach der Gründung des Bauvereins, war der Wohnungsbedarf in Kassel erstmals weitgehend gedeckt. Das Augenmerk richtete sich deshalb auf andere Bereiche, um konkurrenzfähig und als Vermieter attraktiv zu

1897 – 1909

bleiben: Modernisierung und Instandhaltung des Bestands. Erst Mitte der 1990er-Jahre entstanden Neubauten. Bis heute kamen gut 100 Wohnungen durch Zukäufe und die Bebauung eigener Grundstücke neu in den Bestand. Das größte Einzelprojekt, das 2019 abgeschlossen wurde, befindet sich im Fasanenhof in der Brentanostraße. Seit 2003 wurden dort mehrere Häuserzeilen abgerissen und durch zeitgemäße Wohnhäuser ersetzt. Dadurch sank die Zahl der Wohnungen von 114 auf 70, doch die großzügigeren Zuschnitte entsprechen den Wünschen der Mieter nach mehr Raum und Komfort.

Auch in den übrigen Bestand wurde investiert. Seit 2001 erhielten 125 Wohnungen Balkone. Nach und nach wurden in vielen Wohnungen neue Fenster eingebaut und Bäder saniert. Wärmedämmung war und ist ein Thema, beim Anbau der Balkone wird dies gleich mit erledigt.

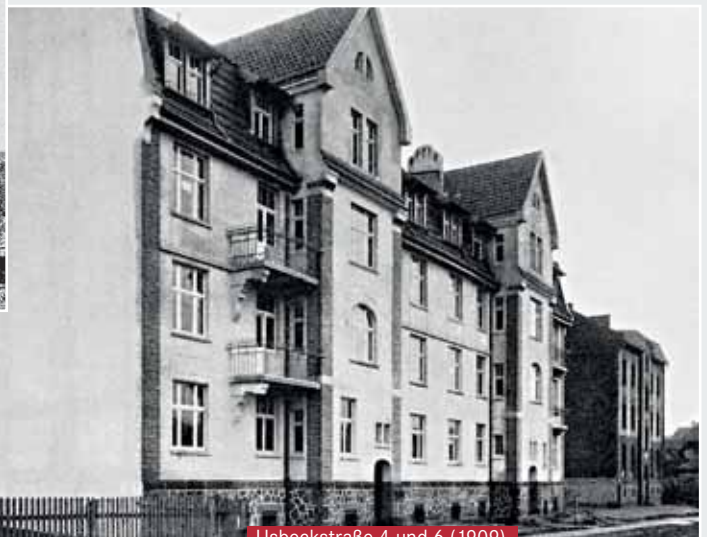
Die größte Veränderung der vergangenen 25 Jahre betrifft den Service-Bereich. Die Ansprüche der Mitglieder steigen und der Bauverein hat darauf reagiert. Es wurde mehr Personal eingestellt, um auf Anliegen der Mitglieder schnell reagieren zu können. Im Regie-Betrieb sind jetzt vier Mitarbeiter unterwegs, um Reparaturen schnell zu erledigen. Auch die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen erfordern mehr Personal. Im Jubiläumsjahr zeigt sich der Bauverein weiterhin als Partner seiner Mitglieder.



An der Kurhessenhalle 5-9 (1897)



Eisenschmiede 70, 72 (1897)



Usbeckstraße 4 und 6 (1909)

1897 – 1909



Berneburgstraße 1-11 (1931/1937)



An der Kurhessenhalle 3, 3A (1937)



An der Kurhessenhalle 11-17 (1929/1930)



Usbeckstraße 2A (1928)



An der Kurhessenhalle 15-17 (1929/1930)

1928 – 1937

Wohnungsbestand des Spar- und Bauvereins 1894 zum Zeitpunkt der Fusion in 1985

Kochstraße 9 (1950)



Ihringshäuser Straße 135-139 (1952/1953)



Querallee 47 (1952)

Parkstraße 44 (1952)



Kölnische Straße 41 (1951)



Arnimstraße 2, 4, 6 (1952)

1950 – 1953

Hardenbergstraße 14 (1954)



Nahlstraße 3-11 (1953)

Brentanostraße 33-38 (1954)



Thoméestraße 4 (1954)



Wilhelmshöher Allee 24 (1953)



Weigelstraße 2-10 (1953)

1953 – 1954

Wolfhager Straße 134 (1957)



Glockenbruchweg 42, 44 (1958)



Brentanostraße 30, 32 (1957)



Wolfhager Straße 142, 144, 146 (1958)



Döllbachstraße 1A (1958)

1957 – 1958



Wolfhager Straße 167, 169 (1964)



Berneburgstraße 1-13 (1962)



Brentanostraße 18 (1963)



Sterntaler Weg 5 (1969)

1962 – 1969



Ihringshäuser Straße 145, 147, 149 (1968)



Berneburgstraße 14, 16 (1969)



Brentanostraße 24, 26, 28 (1962/1963)

1962 – 1969

Gräfestraße 37 (1970)



Glockenbruchweg 36, 38 (1972)



An der Kurhessenhalle 5-7 (1970)

1970 – 1972

Brentanostraße 58-64 (2006)



Usbeckstraße 8 (1995)



Brentanostraße 52 (2016)



Brentanostraße 50 (2019)



Osterbachweg 12, 12A (1996/1999)

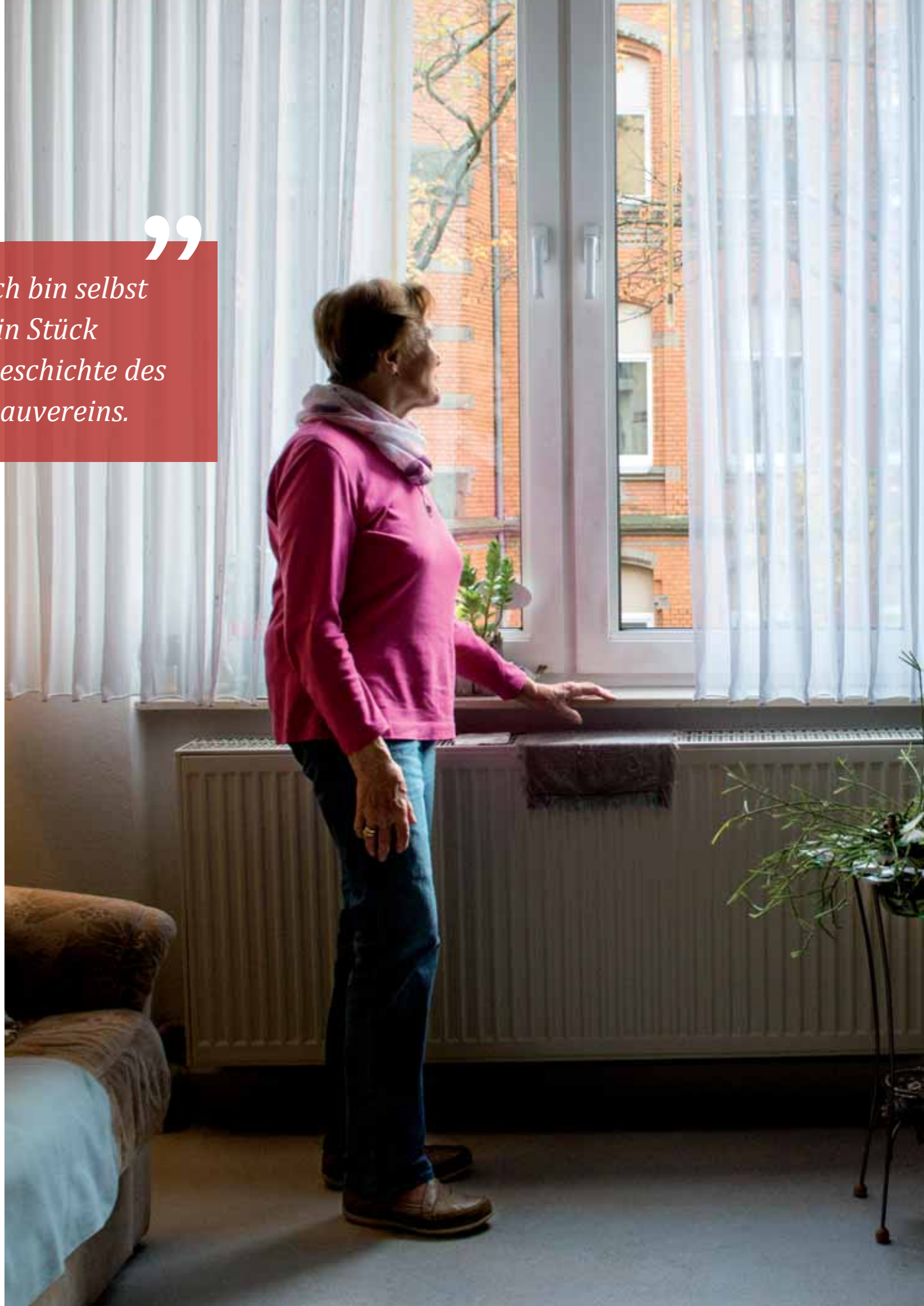


1995 – 2019

Bauverein 1894 zu Kassel, Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG – Entstanden durch den Zusammenschluss aus Spar- und Bauverein 1894 – Bauverein für Volkseigenheime – Wiederaufbau Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft

”

*Ich bin selbst
ein Stück
Geschichte des
Bauvereins.*



Margret Fritsch, 84, Zeitzeugin

An den 23. Oktober 1943, als Kassel in Schutt und Asche gelegt wurde, hat Margret Fritsch bruchstückhafte Erinnerungen. Sie weiß noch, wie sie mit ihren Eltern und ihren drei Geschwistern in den Keller gerannt ist, wie Menschen mit verrußten Gesichtern und mit Asche im Haar in den Keller stürzten, wie sich die Erwachsenen dann mit aller Macht gegen die geschlossene Tür stemmten, um dem Druck standzuhalten. Die Druckwellen erzeugten Tausende Bomben, die mehr als 500 englische Kampfflugzeuge über der Stadt abwarfen. Dadurch wurden Öffnungen in die Häuser gerissen. Das war das Vorspiel. Dann folgten die Brandbomben, die in die Öffnungen fielen und ein flächendeckendes Feuer entfachten, einen Feuersturm, dem niemand entkam, der ungeschützt war.

„Wie wir die Nacht verbracht haben, weiß ich nicht mehr“, sagt Margret Fritsch, die damals neun Jahre alt war. Am nächsten Morgen stieg die Familie nach oben über hochgefährliches Phosphor auf der Kellertreppe, hinaus ins Freie, „einen Riesentrümmerhaufen mit Leichen“. Das Mädchen wurde dann gleich in Sicherheit gebracht, nach Großalmerode, 20 Kilometer von Kassel entfernt. Bei ihrer Rückkehr nach Kriegsende 1945 bot sich das gleiche Bild. Überall Zerstörung. „Wir haben in Trümmern gespielt.“ Und mit Eltern und Geschwistern in einem Zimmer gewohnt. Doch die Familie hatte Glück. Das Haus in der Friederich-Ebert-Straße, die damals Hohenzollernstraße hieß, hatte dem Bombenhagel standgehalten, schon im Sommer 1945 konnte die Familie in die alte Wohnung zurückkehren.

In Margret Fritschs Wohnung in der Parkstraße hängt eine Schwarz-Weiß-Fotografie an der Wand, aufgenommen um 1948. Margret und ihre Geschwister. Sie lächelt entspannt, fast schon eine Jugendliche, auf dem Sprung ins Leben. Wie sie das Kriegs-Inferno in ihrer Gefühlswelt unbeschadet überstand? „Dadurch, dass wir alle aus dem Keller rausgekommen sind und unser Haus stehen geblieben ist“, sagt sie. „Wir waren in einer glücklichen Lage. Ich empfand das alles als nicht so furchtbar.“

Andere waren in einer weniger glücklichen Lage. Von den 234 Wohnungen des Spar- und Bauvereins, Vorläufer des Bauvereins 1894 zu Kassel, wurden fast alle zerstört oder beschädigt. Margret Fritsch erinnert sich an

ihr späteres Zuhause in der Parkstraße als Ruine, von der nur die Außenwände standen. Da lief sie als Mädchen immer vorbei. 1962 zog sie ein in das wiederhergerichtete Haus mit ihrem Mann und ist seither geblieben, 57 Jahre lang. Sie mag den Vorderen Westen, die alten Häuser, die Menschen. Sie ist selbst ein Stück Geschichte des Bauvereins, sie schätzt den Kontakt mit dem Vorstand über die vielen Jahre und die Modernisierungen, die er ermöglichte.

Was sich verändert hat nach dem Krieg – Margret Fritsch zählt auf. „Das Eiscafé Wagner machte schnell wieder auf, toll.“ Metzgerei, Lebensmittelladen, Schuster, Friseur, Drogerie, Zigarrengeschäft und natürlich die elterliche Bäckerei, alles da. Nun sieht sie mehr Modegeschäfte, was sie aber interessant findet.

Es ist Geschichte und es sind Geschichten. Die 84-Jährige geht mit der Zeit und bleibt in Gemeinschaft. Montags alle 14 Tage Nähkurs bei der Familienbildungsstätte („ab und zu mit Erfolg“), mittwochs Tanzen in der Kirchengemeinde („alte Schlager!“), samstags Wandern mit dem Kneipp-Verein („meistens zehn Kilometer“), dann noch Gymnastik bei der Älteren Casseler Turngemeinde („seit 1949“). Bleibt der Freitag. „Ich Sorge dafür, dass es vor dem Haus ordentlich ist. Jeden Freitag wird gekehrt.“





Linke Seite: Luftbildsenkrechtaufnahme aus dem Jahr 2000, Wohnbereich Brentanostraße/Ihringshäuser Straße
Rechte Seite: Luftbildschrägaufnahme aus dem Jahr 2017, Wohnbereich Brentanostraße/Ihringshäuser Straße



Stein auf Stein

800 Wohnungen sind das Kapital des Bauvereins

Alles neu in der Brentanostraße

Das größte Bauprojekt der Genossenschaft wird im Jubiläumsjahr vollendet

Der Himmel blau, die Fassade teilweise ockerfarben, davor viel grünes Gras und alte Bäume, die sich im Wind wiegen. An einem sonnigen, klaren Tag, wenn das Licht die Farbschattierungen hervortreten lässt, kann schon ein Toskana-Gefühl aufkommen hier oben im Fasanenhof am nordöstlichen Rand Kassels. Das Wohnhaus in der Brentanostraße 52 ist eine Adresse, wo es sich gut leben lässt. Das Licht fällt durch großzügige Fensterfronten, auf Balkonen und Dachterrassen lässt es sich bequem sitzen, Blumen blühen in Tonkübeln, die die Bewohner hübsch arrangiert haben.



Brentanostraße 52

In anderen Großstädten mit großem Wohnungsmangel würden dieses idyllisch gelegene Gebäude und die Neubauten drum herum als Stadtvillen finanzkräftige Käufer finden, hier im Fasanenhof freuen sich viele Mieter über ein prächtiges und vor allem erschwingliches Zuhause. Die Neubebauung des Geländes ist das größte Projekt des Bauvereins seit dem Zweiten Weltkrieg und entsprang der Erkenntnis, dass Abriss und Neuordnung entscheidende Vorteile gegenüber der Modernisierung des Bestands bieten.

Der Stadtteil Fasanenhof ist historisches Gelände, was die Wohnraumversorgung für Menschen mit bescheidenem Einkommen angeht. 1920 kaufte die Stadt dort Grundstücke in größerem Umfang. Es entstanden Miethäuser, auch unter der Beteiligung von Genossenschaften, das Siedlungsgebiet wuchs von der Eisenschmiede beständig weiter Richtung Norden. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde hier neu gebaut. In der Brentanostraße errichtete der Bauverein für Volkseigenheime, der später mit dem Bauverein zu Kassel fusionierte, seit 1951 in



Brentanostraße 54-56



Brentanostraße 58-64

rascher Folge 27 Wohnhäuser in der damals typischen Zeilenbauweise, quer ausgerichtet zur Ihringshäuser Straße, angepasst an Sonneneinstrahlung und Luftströme.

Es war architektonisch ein Gebäude-Ensemble auf der Höhe der Zeit, doch 50 Jahre später wurden Probleme offenkundig. Zum einen zeigte sich, „dass die Bauqualität nicht die beste war“, sagt Vorstand Sven Hansen. „Zum Teil wurde dort Kriegsschutt verbaut.“ Zum anderen genügten die kleinen Wohnungszuschnitte nicht modernen Ansprüchen, von der Ausstattung ganz zu schweigen. Der Bestand, so Hansen, „war nicht zukunftsfähig“. Also entschloss sich der Bauverein zu einem Neuanfang.

Seit 2003 wurden nach und nach 16 Häuser abgerissen und neu gebaut, finanziert aus angespartem Eigenkapital und Darlehen in begrenztem Umfang. Die Zeilenbauweise wich einer u-förmigen Gliederung. Von einst 114 Wohnungen blieben 70, die Wohnfläche wuchs um knapp 800 Quadratmeter auf rund 5500 Quadratmeter. Es entstanden großzügige Wohnungen, angepasst an die Wünsche der Klientel. In der Brentanostraße 52 etwa Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, 52 bis 85 Quadratmeter groß, dazu Balkone. Oben, im eingerückten Staffelgeschoss, gibt es Dachterrassen.

Das Projekt, das sich über 16 Jahre erstreckte, war nicht nur baulich eine große Herausforderung. Für jeden der alten Mieter musste eine Lösung gefunden werden. Vorübergehender oder dauerhafter Umzug, Auszug, Abfindung. Mit allen Mietern hat der Bauverein sich einvernehmlich geeinigt. Es gab keine Rechtsstreitigkeiten.

Für Architekt Frank Ries bestand die Herausforderung unter anderem darin, das Gebäude, das am 1. Mai 2016 nach 13 Monaten Bauzeit bezugsfertig war, an zwei bestehende Häuser anzupassen und den Höhenunterschied in der Baulage auszugleichen. Zudem war die Vorgabe, barrierearm zu bauen mit Blick auf die Zukunft und die älter werdende Bewohnerschaft. „Höhengleich ohne Ausnahme“ sei gebaut worden, sagt der Architekt.



Richtfest Brentanostraße 52



Brentanostraße 34-38



Das heißt, man kommt überall durch, auch mit Rollator und Rollstuhl, und dank Aufzug auch hoch und runter. Gedacht war das Gebäude als Mehr-Generationen-Haus. Eingezogen sind jedoch vor allem ältere Paare und Alleinstehende, für die Lage, Größe, Ausstattung und barrierearme Bauweise den Ausschlag gaben.

Im Planungsprozess fand Frank Ries „Experten beim Bauverein.“ Zum beiderseitigen Nutzen: „Mir gefällt der Teamgeist in der Zusammenarbeit. Da macht das Bauen Spaß.“ Dazu trägt die Kooperation mit den Handwerksbetrieben bei, allesamt aus der Region und dem Bauverein lange verbunden. Leistungen werden wie vereinbart erbracht, Termine eingehalten. „Das findet man nicht immer“, sagt Ries.

Auch die Brentanostraße 50 ist so ein Zusammenspiel. Die Idee war: ein freistehender Block, eine rechteckige Grundfläche, keine Vor- und Rücksprünge. 15 Wohnungen sind dort entstanden, zehn Drei-Zimmer-Wohnungen mit 85 Quadratmetern, fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen mit gut 60 Quadratmetern, auch alle barrierearm, ausgestattet mit Balkonen und Aufzug. Damit ist die Neugestaltung des Areals abgeschlossen – pünktlich zum Jubiläum des Bauvereins.

Wenn Frank Ries zwischen den Gebäuden herumgeht und Details erläutert zu Unterflurgaragen und Pultdächern, wirkt er zufrieden mit dem Ergebnis seiner Planung. Dann kommt er auf die alten Bäume zu sprechen.



Brentanostraße 50





Einzug zum Jubiläum

Bauverein 1894 nimmt Neubau an der Brentanostraße in Angriff – Fertigstellung 2019

Von Thomas Schöne

SALAMENKOF. Bereits zwei Wochen rollen die gro. betagten Blauer zu weiteren Einsatzen: Das Gebot von den alten

Geldscheit aus den 1970er Jahren zum wickern. Am Hauptstrassenende im Stadt Fachsenfeld beginnt die Weinbaugemeinschaft. Im Herbst 1994 soll das neue Weinhaus stehen.

Der Rest des Geländes, das nach dem Ende der Abwehrarbeiten im April 2007 an das Hausmann 2078, rechtlicherseits mit 125-jährigen Bestehen des Bauvereins, fertiggestellt werden soll, schließt das bereits 2003 fertiggestellte Neubaugebiet im Hausmann 2078 ab. Abwehrbauten an sich um das gesamte Wohngebiet des Bauvereins, das ganz neu entstehen wird. Der Neubau an allerdings auch Teil: Die alten Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, was die Größe der

von Balken oder über eine
Trennwand im Erdgeschoss von
Fluren.

Um die Besucher zu helfen, sei die Konzeption so einfach und klar strukturiert, dass Tiefgangern gibt es für die blauen Außenwände. Die Tische sind als kleine runde Tische gebaut. Die blauen Wände sind ebenfalls unter einer dünnen Schicht aus Quarzstein bewahrt, und das

Ziel sei es, das Gelände zu den vorhandenen Bauelementen und die Gebäudungen der Umgebung einzufügen und die Freizeitanlagen mit funktionellen Gebäuden und Grünflächen zu integrieren.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112



So soll es aussehen: Ansicht des geplanten neuen Wohngebäudes an der Brentanostraße im Stadtteil Fasanenhof.

„Die haben wir alle stehen gelassen.“ Er weiß, was das ausmacht. Licht und Schatten in den Wohnungen, Rauschen und Farbenspiel, das Gefühl, in einem kleinen Park zu wohnen. Da hat die Natur gewissermaßen mitgeplant. Der Architekt erkennt das an. „Die Bäume sind schon toll. Das bekommt man nur auf so einem großzügigen Grundstück hin.“



Frank Ries, 56, Architekt:

Frank Ries ist in Kassel geboren. Seine Familie ist alteingesessen in der Stadt. Frank Ries ist Kasseläner und lebt gern in seiner Heimatstadt. Der 55-Jährige wollte nie fort und ist doch immer in Bewegung, wenn er erzählt über seinen Werdegang, Bauvorhaben, Ideen und dabei auf dem Stuhl rutscht. Seine Geschäftspartner beim Bauverein sagen, er wolle es immer genau wissen, entwickle schnell Ideen und arbeite punktgenau. Man muss schon hinterher sein, wenn er sich in Bewegung setzt, Pläne am Laptop erläutert und über die Feinheiten des Bauens spricht.

Seine Dynamik rührt vielleicht daher, dass er 1995 mit gerade einmal 32 Jahren praktisch über Nacht das Architekturbüro seines Vaters übernahm, der schwer erkrankt war. „Das war einerseits ein Schock. Andererseits bin ich dadurch vielleicht schneller eigenständig geworden“, sagt er. Schon als kleiner Junge stiefelte er mit seinem Vater auf Baustellen herum und kam mit der Genossenschaftsidee in Berührung. Frank Ries folgte seinem Vater und wurde Architekt. Er studierte an der Fachhochschule Holzminden in Niedersachsen, nicht gerade ein Traumort zum Studieren, aber mit Hochschullehrern nach seinem Geschmack. „Da waren Leute, die aus Architekturbüros kamen und sehr bau-praktisch orientiert waren.“ Von denen wollte er lernen. Mit dem Abschluss in der Tasche und zurück in Kassel arbeitete er unter anderem für die Genossenschaft Belvedere. Seine Anfänge beim Bauverein waren unspek-

takulär. Er entwarf Hauseingangsvorbauten, überdachte Vorbauten, unter denen Kinderwagen und Rollatoren abgestellt werden konnten. Der Bauverein lernte ihn schätzen und übertrug ihm die Planung für die Bebauung der Brentanostraße 50 und 52.

Frank Ries gefällt dieses Arbeiten, weil es seinen Ansprüchen genügt. Er weiß als Bausachverständiger, welche Schäden langfristig entstehen, wenn der Bauherr vor allem daran interessiert ist, Kosten zu sparen. Der Wunsch, so verständlich er auch ist, kollidiert mit seinem Erfahrungswissen, das einem Laien kaum zu vermitteln sei. „Deswegen plane ich keine Einfamilienhäuser mehr.“ Muss er auch nicht. Er arbeitet mit Profis wie beim Bauverein. „Wenn ich zurückblicke, bin ich froh, auf diesem Weg geblieben zu sein“, sagt er. „Das lohnt sich für beide Seiten.“

(v. l.) Elsan Skenderovic, Frank Ries, Jörg Schischka, Tobias Müller, Gerrit Langhans





”

*Mir gefällt der Teamgeist in der
Zusammenarbeit. Da sitzen Experten.
So macht das Bauen Spaß.*

Wenn es tropft und rieselt

Der Bauverein hält seine Wohnungen
in Schuss – dank zuverlässiger Partner





Firma Trebing, Fachfirma für Heizung und Sanitär

Es ist Samstagmorgen. Peter Trebing, Dirk Trebing und Andreas Dörner sitzen im Baubüro des Bauvereins in der Ihringshäuser Straße und tragen Monteurskleidung, obwohl ja Wochenende ist. „Das ist Originalzustand“, sagt der 56-jährige Peter Trebing. „Ich sitze jeden Samstag im Büro“, ergänzt sein Bruder. Es könnte ja was passieren und meist gebe es was zu tun am Wochenende, erzählt der 51-Jährige. Eine Heizungs- und Sanitärfirma muss immer präsent sein, sieben Tage die Woche. Irgendwo leckt immer ein Wasserhahn, eine Heizung fällt aus oder, schlimmer noch, ein Wasserrohr bricht. Dann muss schnell gehandelt werden. Andreas Dörner ist bei der Firma Trebing der Mann, der sich dann ins Auto setzt. „Seit 2010 arbeite ich für den Bauverein“, sagt der 33-Jährige, „ich kenne mittlerweile fast alle Mieter, 600 bestimmt.“

der Bauverein setzt bei Reparaturen auf langjährige Partner, die schnell und effektiv reagieren. Firmen, auf die man sich verlassen kann. Eingefädelt hat das der ehemalige Vorstand Uwe Hansen. „Mein Ziel war es, Firmen zu finden, mit denen man langfristig zusammenarbeitet.“

Als die Trebing-Brüder sich 1993 selbstständig machten, engagierte er sie für Wartungen und Reparaturen. Hansen kannte sie als verlässliche Handwerker, er wollte Kontinuität und einen Top-Service für die Mieter.

Für die junge Firma war das hilfreich. „Der Bauverein war für uns am Anfang ein Standbein. Ohne ihn wäre es schwieriger gewesen“, sagt Peter Trebing. Etwa 20 Prozent aller Aufträge stammen mittlerweile vom Bauverein. Monteur Andreas Dörner ist nahezu ausschließlich für die Genossenschaft tätig. Es ist Vertrauen entstanden über die Jahre. „Du bekommst den Schlüssel vom Mieter. Der sagt, mach mal. Wo gibt’s das sonst?“, fragt der Handwerker. Er und seine Kollegen können in den Häusern des Bauvereins buchstäblich ein- und ausgehen, auch das ein Vertrauensbeweis. Im Tagesgeschäft lässt der Bauverein der Firma weitgehend freie Hand. Die Monteure entscheiden in Routinefällen selbstständig, was zu tun ist, denn die Standards sind bekannt.

„Es geht Hand in Hand. Das hat sich über viele Jahre entwickelt. Für beide Seiten ist es ein Gewinn“, sagt Peter Trebing.



(v. l.) Franz Gratzner, Andreas Dörner und Peter Trebing

*Es geht Hand in Hand,
immer auf Augenhöhe.
Der Bauverein ist für
uns ein Top-Kunde.*

Peter Trebing

Im vergangenen Jahr feierte sein Unternehmen das 25. Betriebsjubiläum. Während dieser Zeit sei die Genossenschaft „stets

ein Top-Kunde“ gewesen, mit dem das Zusammenspiel „immer auf Augenhöhe“ lief und läuft. Wenn man den Firmenchef mit seinen Partnern vom Bauverein plaudern sieht, findet man das bestätigt.

Die Firma erledigt nicht nur die Reparaturen. 2006 baute sie die erste große Pellet-Heizung, kombiniert mit Solar-Thermie, in ein Mehrfamilienhaus ein. Dafür kam sie ins Gespräch für einen Förderpreis. Bei den Neubauten ist sie auch dabei. In Sachen Heizung und Sanitär setzt der Bauverein auf die Firma Trebing. Sie ist mittlerweile hochspezialisiert mit Auftraggebern im In- und Ausland. Etwa bei der Trinkwasserhygiene in Kliniken. Da ist Dirk Trebing der Experte.

Und sie gibt auch denen eine Chance, die sonst keine bekommen. Ein ehemals Drogenabhängiger beendete bei Trebing seine Lehre. Er ist heute Meister. Und als eine Mieterin beim Bauverein anfragte, ob ihr halbwüchsiger Sohn, der ihr Sorgen bereitete, ein Praktikum absolvieren könnte, nahm ihn die Firma Trebing unter ihre Fittiche. Auch was soziale Belange angeht, liegen der Bauverein und die Trebing auf einer Linie.

”





”

*Der Bauverein sieht
unsere Arbeit. Deswegen
sind wir so lange dabei.*

Helmut Homburg

Firma Homburg, Elektroinstallation, Lichtplanung

Wenn in einer Wohnung etwas ausfällt, betrifft es meistens zwei Bereiche: Sanitärgeräte und Heizungen sowie die Elektrik. Bei der Elektrik kennt sich die Firma Homburg aus. Wenn es da Probleme gibt in den Wohnungen des Bauvereins, macht sich in der Regel Axel Mertsch auf den Weg. Der Obermonteur der Firma ist ständig unterwegs in den Häusern der Genossenschaft, das ist sein Arbeitsalltag. Er behält die Ruhe, auch wenn sich die Aufträge stapeln.

Axel Mertsch ist ein stämmiger Mann mit Drei-Tage-Bart und Ohrring. Wenn er nicht gerade nach einem Defekt fahndet, schiebt er seine Brille auf die Stirn und berichtet vom Tagesgeschäft. Das gehe Schlag auf Schlag, „von der Steckdose bis zur Sprechanlage und Stromausfällen“. Wenn er morgens zur Arbeit geht, weiß er oft nicht, wo er im Verlauf des Tages überall sein wird. Das richte sich nach der Dringlichkeit und der möglichen Gefährdung, sagt der 56-Jährige. Jeder Tag könne da Überraschungen bergen. Wenn Eile geboten ist, arbeitet er auch am Wochenende.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1992 repariert die Firma Homburg Schäden in den Wohnungen des Bauvereins. Was ihm gefällt: Sein Auftraggeber möchte, dass nachhaltig gearbeitet wird. „Es gibt kein Gestoppel. Wenn ich sage, da muss jetzt die Elektrik erneuert werden, finde ich ein offenes Ohr.“ So ist Mertsch auch bei Sanierungen im Wohnungsbestand des Bauvereins dabei, deren Bedarf er teilweise anregt. Gerade in den Bauten aus den fünfziger Jahren, oft aus der Not geboren, gebe es Bedarf.

Senior-Chef Helmut Homburg, der noch immer ein bisschen im Tagesgeschäft mitmischt, obwohl sein Sohn Lars inzwischen die Geschicke der Firma lenkt, beschreibt die Kooperation mit dem Bauverein so: „Er sieht unsere Arbeit, er nimmt sie ab, er ist zufrieden. Deshalb sind wir so lange dabei.“ Seit einem Vierteljahrhundert geht das so in gegenseitigem Einverständnis.

Helmut Homburg schätzt die Entscheidungsmöglichkeiten, die der Bauverein ihm gibt. „Es gibt nichts Schlimmeres als einen Monteur, der sein Material selbst besorgen muss und immer fragen muss.“ Der Bauverein vertraut darauf, dass die Firma das tut, was nötig ist, und lässt sie selbstständig disponieren. Der Obermonteur ist auch eine Art Frühwarnsystem. Er sieht, wenn in den Wohnungen noch etwas anderes im Argen liegt, zum Beispiel ein Klempner gebraucht wird, und informiert den Bauverein über den Reparaturbedarf.

Mit den Mietern entsteht über die vielen Jahre eine Bekanntschaft. Gelegentlich wird Axel Mertsch zu einem Kaffee eingeladen. Aber das geht nur „wenn's passt“. Meistens muss er ja gleich los zum nächsten Einsatz. Wie auch jetzt. In der Parkstraße wird er auf einer Baustelle erwartet. „Letzte Steckdosen, Restarbeiten“, sagt er, setzt die Brille auf und macht sich auf den Weg.

(v. l.) Axel Mertsch, Helmut Homburg
und Lars Homburg





Jens Mitmanski

”

Die Bausubstanz sieht gut aus, weil wir Jahr für Jahr investieren.

Jens Mitmanski

Jens Mitmanski, Techniker, und der Regiebetrieb

Es gibt viel zu tun an diesem Vormittag. Für den Neubau in der Brentanostraße 50 ist eine Baubesprechung angesetzt. Später folgt eine Wohnungsbesichtigung, die länger dauern dürfte. Denn der Mieter lebte dort mehr als 40 Jahre. Nach seinem Auszug stehen nicht nur einfache Renovierungsarbeiten an. „Die Wohnung befindet sich im Urzustand“, sagt Jens Mitmanski, „da müssen wir richtig ran.“ Der Hochbautechniker und seine Kollegen vom Regiebetrieb des Bauvereins werden sich bei der Besichtigung überlegen, wie der Grundriss der Wohnung verändert wird. Das Bad muss erneuert werden, möglicherweise auch Teile der Elektroinstallation, und vielleicht kommen bei der Inspektion noch Schäden zum Vorschein, mit denen man nicht gerechnet hat. Die Wohnung wird jedenfalls mehrere Wochen eine Baustelle sein.

instandhaltung und Modernisierung – das sind die Kernaufgaben des Regiebetriebs, zu dem zwei Trockenbauer, ein Baufacharbeiter und ein Fliesenleger gehören. Zusammen mit Fachfirmen sorgen sie dafür, dass die Wohnungen in Schuss bleiben und bei Bedarf saniert werden. Jedes Jahr ziehen um die 80 Mieterinnen und Mieter aus. Jede Wohnung wird danach vom Regiebetrieb inspiziert. Die Handwerker schauen, was repariert oder neu gemacht werden muss. Dabei gilt: „Wir flicken nicht, wir machen es vernünftig“, sagt Vorstand Sven Hansen. Deswegen dauere eine Badsanierung eben vier Wochen. Dafür sei das Bad auf Jahre hinaus in einem Top-Zustand.

14 Wohnungen wurden im vorigen Jahr gründlich saniert. Bei den anderen rund 60 frei gewordenen Wohnungen fielen Reparaturen an. 1,7 Millionen Euro gab der Bauverein für die Pflege des Bestands aus. Eine Menge Geld, aber es lohnt sich. „Die Bausubstanz sieht gut aus, weil wir Jahr für Jahr investieren“, sagt Jens Mitmanski. Da der Bauverein seine Einnahmen in den Bestand steckt, kann er diese Ausgaben stemmen. „Wir müssen nicht schwitzen, wenn irgendwo eine Heizung kaputtgeht“, erklärt Sven Hansen.

Der Bauverein handelt nicht nur, wenn jemand auszieht. Pro Tag gehen 20 bis 30 sogenannte Kleinschadensmel-



Wärmedämmung in der
Ihringshäuser Straße 147-149



dungen ein. Die Mieter können sich darauf verlassen, dass sich innerhalb von drei Tagen ein Handwerker meldet, um einen Termin auszumachen. Meist geht es sogar schneller. Auch auf die Wünsche der Mieter wird gehört. Licht und Luft zum Beispiel. Seit 2001 wurden 129 Balkone angebaut, sehr zur Freude der Bewohner. Sie müssen etwas mehr Miete zahlen, aber das ist es ihnen wert. Seit 2011 wurden 32 Häuser wärmegeklämt. Das kommt den Mietern unmittelbar zugute, weil es Heizkosten spart. Bäderrsanierungen sind ein großes Thema. Es werden bodengleiche Duschen eingebaut, um es älteren Menschen leichter zu machen. Altersgerechtes Umbauen ist ein Leitgedanke bei Sanierungen. Denn die Statistik zeigt, dass die Bewohner zum großen Teil bleiben, weil sie die Annehmlichkeiten schätzen, die die Genossenschaft bietet. Einmal Bauverein, immer Bauverein.

Manchmal geht es um scheinbare Kleinigkeiten, Waschmaschinen-Stellplätze im Keller etwa. Wer eine kleine Küche hat, freut sich darüber. Und schließlich gibt es auch die Arbeiten, die sich aus der Verkehrssicherungspflicht ergeben. Im Treppenhaus muss zuverlässig das Licht brennen, Rauchwarn-

melder müssen regelmäßig gewartet werden, Ziegel dürfen nicht vom Dach fliegen, alte Bäume nicht umfallen. Es ist eine lange Liste, die regelmäßige Begehungen und Dokumentation erfordert.

Wenn eine Wohnung wieder bezugsfertig ist, übernimmt Jens Mitmanski immer die Schlüsselübergabe. Er führt durch die Räume und erklärt die technischen Einrichtungen. Nebenbei vermittelt er wahrscheinlich das Gefühl: alles in gutem Zustand, hier kann man sich wohlfühlen. „Man kriegt von den Mietern immer was zurück“, sagt Mitmanski. „Das ist das Schöne.“ Danach geht's weiter für ihn. Es gibt immer was zu tun.



(v. l.) Udo Herrgesell, Erwin Regenbogen, Hüseyin Degirmenci
und Kai Pfromm vom Regiebetrieb





Hilfe in der Not

Auch Bedürftige
bekommen Wohnungen.
Das Modell funktioniert

Diakonisches Werk Kassel – Wohnraumhilfe für Bedürftige

Wenn ein Unternehmen Wohnungen vermitteln will, aber keine hat, wird es schwierig. So war die Lage, als Lothar Bolz 1991 als einer von zwei Geschäftsführern der Evangelischen Wohnraumhilfe mildtätige GmbH eingestellt wurde. Das Diakonische Werk Region Kassel hatte per Inserat einen „Wohnraumbe-schaffer“ gesucht. Für Lothar Bolz, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und bei der Hessischen Heimstätte tätig, klang das nach einer Herausforderung.

die war es dann auch. „Es war hammerhart am Anfang“, erinnert sich der 59-Jährige. Nach der Wiedervereinigung strömten viele Menschen aus den östlichen Bundesländern ins ehemals grenznahe Kassel. Wohnungen wurden knapp – und Lothar Bolz hatte eine Klientel, die nicht eben konkurrenzfähig war. Menschen, die umherzogen, keine feste Wohnung hatten, arbeitslos waren, zu viel Alkohol tranken und keine Freunde hatten. Manchmal war es eines, manchmal vieles, was zutraf.

Die ersten vier Wohnungen, die Lothar Bolz beschaffte – ein hart erarbeiteter Erfolg. Die neu gegründete GmbH konnte schneller handeln am Wohnungsmarkt als der Gesellschafter Diakonisches Werk und das zahlte sich über die Jahre aus. Die Evangelische Wohnraumhilfe baute Kontakte zur Wohnungswirtschaft auf und fand auch beim Bauverein ein offenes Ohr. In rund 180 Wohnungen wohnen mittlerweile Menschen, die durch die GmbH vermittelt wurden. 15 stammen vom Bauverein. „Das ist natürlich ein Erfolg“, sagt Lothar Bolz. „Wir sind froh, dass wir den Bauverein haben, der unserer Klientel gut ausgestattete Wohnungen zu günstigen Mieten bietet.“

Das soziale Engagement – für Sven Hansen, Vorstand im Bauverein, ist das keine Frage. Der Solidargedanke ist die Ursprungsidee der Genossenschaft. „Wir geben auch denen eine Chance, die sonst keine haben“, sagt Hansen. Mieterinnen vom Sozial-Center der Heilsarmee wie Klienten der Evangelischen Wohnraumhilfe.

Es ist für beide Seiten ein Gewinn. Die GmbH schließt einen Vertrag mit dem Bauverein. „Damit ist er abgesichert“, sagt Lothar Bolz. Die Mieten fließen pünktlich. Mit den Bewohnern schließt die GmbH einen Untermietvertrag, der Rechte und Pflichten enthält. Und unter bestimmten Voraussetzungen bekommt der Bewohner einen Betreuer an die Seite gestellt.

Eine eigene Wohnung verschafft Menschen, die nur sehr eingeschränkt in der Lage sind, für sich selbst zu sorgen, Sicherheit und Struktur. Viele beziehen staatliche Leistungen wie Arbeitslosengeld oder Grundsicherung, „nur eine Minderheit kann einer Arbeit nachgehen“, weiß Lothar Bolz. Es gibt Menschen, die seit zehn Jahren oder länger in einer Wohnung leben, die die mildtätige GmbH vermittelte, und die sich eingefügt haben in die Hausgemeinschaft. Es gibt aber auch Menschen, die es nicht schaffen und mit Problemen wie Mietschulden, Suchtverhalten und Vernachlässigung der Wohnung auffallen. Dann folgt eine Nachbetreuung und selten auch mal eine Kündigung.

Ist das frustrierend? „Nein“, sagt Lothar Bolz. „Dafür sind wir ja da, sonst bräuchte man uns nicht.“ Und Sven Hansen sagt: „Die Probleme sind überschaubar. Wir werden die Zusammenarbeit fortsetzen.“

Wir sind froh, dass der Bauverein unserem Klientel gut ausgestattete Wohnungen zu günstigen Mieten bietet.

Lothar Bolz

”



(v. l.) Lothar Bolz, Sarah Dreßler, Monika Dins

Die Heilsarmee – Sozial-Center Kassel, Übergangseinrichtung für Frauen

Das eigene Zimmer ist klein, Bad, Küche und Wohnzimmer werden geteilt. Keine luxuriöse Wohnsituation, aber wenn die Alternative darin besteht, auf der Straße zu stehen, dann ist das hier ein behagliches Dach über dem Kopf. In Niederrhein stellt das Sozial-Center Kassel der Heilsarmee fünf Frauen, die ohne Wohnung oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind, in einem Einfamilienhaus ein vorübergehendes Zuhause zur Verfügung. Es sind Frauen in einer persönlichen und sozialen Krise, meist ausgelöst durch traumatische Erfahrungen in einer Partnerschaft, Trennungen, körperliche und psychische Erkrankungen.

aus sicheren sozialen Verhältnissen abzurutschen, das gehe ganz schnell, weiß Ute Harland aus langjähriger Erfahrung. Gewalt in der Ehe, Verlust des Arbeitsplatzes, Depressionen und andere schwere Krankheiten – die Liste ist lang und oft gibt es eine Gemengelage. Die Sozialpädagogin betreut mit ihrer Kollegin Birgit Mann acht Frauen, fünf im Haus, drei in externen Wohnungen. Die Bewohnerinnen kommen aus der Psychiatrie, den beiden Frauenhäusern in Kassel und dem Landkreis oder nehmen selbst Kontakt auf.

Die Einrichtung ist eine Auffangstation auf Zeit, ein Refugium, das die Frauen betreut und darauf vorbereitet, wieder auf eigenen Füßen zu stehen mit einer eigenen Wohnung, Arbeit vielleicht, sozialen Kontakten, die verschüttet waren. Seit 30 Jahren hilft das Social-Center der Heilsarmee seinen Klientinnen beim Sprung in eine neue Selbstständigkeit oder den geschützten Raum eines betreuten Lebens.

Doch „das wird zunehmend schwieriger, weil die Mieten so steigen“, sagt Ute Harland. Die Bewohnerinnen haben meist geringe Einkünfte, beziehen Arbeitslosengeld II oder eine geringe Rente. Davon lassen sich bei den aktuellen Mieten keine Wohnungen bezahlen. Der Kasseler Arbeitskreis Frauen und Wohnungslosigkeit, dem auch das Social-Center angehört, lud deshalb die örtlichen Wohnungsgesellschaften ein, um Hilfe zu bekommen. „Der Bauverein war nach dem Gespräch die einzige Gesellschaft, die mit uns zusammenarbeiten wollte“, berichtet die Betreuerin. Ihre Klientinnen können sich bei der Genossenschaft vorstellen und werden bei den Bewerbungen berücksichtigt. Es klappt natürlich nicht immer, „weil es passen muss in einem Haus“. Dafür hat Ute Harland Verständnis.

In vier Wohnungen des Bauvereins leben gegenwärtig



(v. l.) Birgit Mann und Ute Harland

”

*Nur der Bauverein wollte
mit uns zusammenarbeiten.*

Ute Harland

Frauen aus ihrer Übergangseinrichtung. Bei Problemen gibt es einen kurzen Draht zur Genossenschaft. Ute Harland würde dort gern mehr Frauen zu einer neuen Heimstatt verhelfen. Sie weiß die Kooperation zu schätzen. „Ohne den Bauverein“, sagt sie, „wäre es noch schwieriger.“

ViKoNauten e.V.

Es gibt viele Geschichten, die sich über den Bunker in der Kölnischen Straße erzählen lassen. Die erstaunlichste ist vielleicht diese: Als Bernd Tappenbeck das erste Mal hinabstieg in den Untergrund, allein und mit schwachem Licht, öffnete er irgendwann ein Türchen in der Wand und blickte in zwei helle, große Augen. Diesen Schreck wird er nicht vergessen. Ein Waschbär war heruntergeklettert und hatte es sich hinter dem Türchen bequem gemacht.

„**a**llein werde ich bestimmt nicht mehr in einen Bunker steigen, den ich nicht kenne“, sagt der 48-Jährige, der im Laufe der Jahre zum Keller-Fachmann wurde. Die Anlage in der Kölnischen Straße ist seit 1851 dokumentiert als Felsenkeller für eine Brauerei, die dort Bier und Eis lagerte. Es gab damals 23 Brauereien, berichtet Tappenbeck. „Die brauchten Keller.“ Das Bier musste gekühlt werden und Kühlschränke gab es ja nicht. Also wurden Keller ausgehoben.

Auf den Bunker stießen Tappenbeck und seine Mitstreiter vor 15 Jahren auf einem unbebauten Nachbargrundstück, wo hinter zwei Holzflügeltüren eine Treppe nach unten führte in ein verzweigtes Gewölbe. Es war bekannt, dass der Keller 1940 zum Luftschutzstollen wurde, Zufluchtsort für Menschen, die den Bombardements entkommen wollten. Es war aber auch klar, dass die Treppe unter den Flügeltüren nicht der Eingang in den Bunker war. Also stiegen die Keller-Experten auf Schornsteige. Unten wurde mit Taschenlampen hineingeleuchtet. Oben konnte man den Eingang einkreisen. Er lag in einer Garage unter einer Betonplatte.

Ohne den Bauverein hätte das alles nicht geklappt. Er ist ein großer Förderer, der unbürokratisch und unkompliziert hilft.

Bernd Tappenbeck, 1. Vorsitzender

Das Haus gehört dem Bauverein, der sehr überrascht war, in den Besitz eines Bunkers zu kommen, als der Anruf erfolgte. Was dann kam, „war unkompliziert“, sagt Tappenbeck. Der Bauverein ließ die Betonplatte abreißen und den Eingang freilegen. „Der Bauverein hat unserer Arbeit einen großen Aufschwung gebracht“, sagt der Bunker-Experte. „Ohne ihn wäre das nichts geworden.“ Für den Umbau mussten die Historiker des Untergrunds nichts zahlen, die Miete hat symbolischen Charakter.



(v. l.) Bernd Tappenbeck und Tom Gudella



Nun kann man hinabsteigen in die Räume, die den Menschen Schutz boten vor dem Bombenhagel. Es ist bedrückend 14 Meter unter der Erde und man mag sich nicht vorstellen, wie es war, wenn 1000 Menschen sich hier drängten. Bernd Tappenbeck, der den Verein ViKoNauten mitgründete, um die Kriegshistorie zu erforschen, hat das alles genau erkundet. Die Gasschleuse, das Zimmer des Bunker-Arztes, die Toiletten. Der Verein befragte Zeitzeugen. Nicht alle trauten sich. Ein alter Mann, der als Junge immer in einer Kiste saß im Bunker, sagte ab. Nein, da wolle er nie mehr hin.

Andere wollen schon hin, in großer Zahl. 4000 Leute, schätzt Tappenbeck, schauen sich pro Jahr den Bunker an. Der Verein organisiert Führungen, die schnell ausgebucht sind. Die Kinder der Kriegseltern sind zahlreich unter den Besuchern. Das Interesse an der Vergangenheit ist groß. 2017 bekamen die ViKoNauten den Kulturförderpreis der Stadt Kassel. „Dadurch wird es einfacher“, sagt der Mann, der sich um den Untergrund kümmert. „Wir sind mit unserem Anliegen in der Gegenwart angekommen.“





Blüten für die Zukunft

Wie Gemeinsames entsteht

Firma Beck, Garten- und Landschaftsbau



Schneeglöckchen, Krokusse, Hyazinthen: Wenn der Winter zu Ende geht und das Frühjahr Einzug hält, beginnt es vor vielen Häusern des Bauvereins zu blühen. Das freut die Mieter und es ist dazu ihr Verdienst. Es waren viele Kinder von Genossenschaftsmitgliedern, die sich 2008 und 2009 an die Arbeit machten und 24 000 Blumenzwiebeln pflanzten. Die Kinder sind mittlerweile groß und zum großen Teil ausgezogen, die Blütenpracht ist immer noch da. Drei Viertel der Zwiebeln, die damals gepflanzt wurden, kommen immer noch jedes Jahr wieder.

der Vorstand des Bauvereins, der die sehr erfolgreiche Aktion damals anregte, verfolgte dabei mehrere Ziele. Viele Häuser sind von Grünflächen umgeben, auf denen früher Wäsche zum Trocknen aufgehängt wurde und Kinder spielten. Das war in vergangenen Jahrzehnten beim Bau von Genossenschaftswohnungen häufig so. Anders als heute, da in Großstädten die Verdichtung voranschreitet und fast jeder Quadratmeter bebaut wird, wurden damals Grünflächen bei Neubauten eingeplant. Als Platz, um Wäsche zu trocknen, hatten diese Flächen jedoch in späteren Jahren ausgedient. Die Pflanzaktion mit den Frühlingsblühern brachte also Farbe ins etwas monotone Grün des Rasens. Außerdem wichtig war der Beteiligungsgedanke. Wie es aussieht vor den Häusern – daran sollten die Mieter und vor allem deren Kinder mitwirken können. Und so wurde auch der Kontakt untereinander und mit der Verwaltung enger.

Nicht zuletzt spielte der Umwelt- und Klimaschutzgedanke eine Rolle. Was die Mieter freut, nützt auch Vögeln und Insekten. Nach den beiden Pflanzaktionen setzte der Bauverein sein Grün-Programm fort. Überall, wo es möglich ist, entstehen seither Pflanzinseln mit einheimischen Bäumen, Büschen und Stauden. Dort setzen sich Vögel auf die Äste und auch Schmetterlinge lassen sich vermehrt sehen. Ganz aktuell: Auf einigen Grundstücken wandeln sich Rasenflächen zu Wildblumenwiesen. Das schafft nicht nur Lebensräume für Lebewesen, es spart auch Kosten. Eine Wildblumenwiese muss nur einmal im Jahr gemäht werden.

Kirschbäume, Vogelbeeren, Apfelbeeren, Weigelien, Deutzien – Florian Beck zählt auf, was so alles wächst auf den Pflanzinseln. Die Firma des Gärtnermeisters kümmert sich darum, dass alles gut gedeiht. Verjüngungsschnitte, Pflanzungen, Entfernung wilder Keimlinge. Für den Bauverein, seit vielen Jahren



(v. l.) Sebastian Schäfer, Niklas Werner, Florian Beck,
Andre Vahlensieck, John Rack

ein größerer und vertrauter Kunde, arbeitet er gern. „Die Pflanzinseln sind halt schön“, sagt er. „Die lassen wir nicht vergreisen.“

Und es geht weiter: Nistkästen für Mauersegler, Spechte und Meisen. Das sind Projekte in Kooperation mit der Stadt Kassel. Es wird überlegt, Fassaden zu begrünen. Vorstand Sven Hansen gibt die Richtung vor: „Es darf nicht alles zugepflastert werden in der Stadt. Wir wollen die Umgebung unserer Häuser nachhaltig bepflanzen.“ Licht und Luft und Refugium für alles, was fliegt und krabbelt. Der Bauverein besitzt noch einige unbebaute Grundstücke. „Wir werden diese Flächen nicht bebauen“, sagt Hansen, „um Lebensraum zu erhalten.“

*Die Pflanzinseln sind schön.
Die lassen wir nicht
vergreisen.*

Florian Beck

Bunte Wände

Graffiti bringen Farbe in den Stadtteil

Graffiti

An der Kurhessenhalle 3A

Die künstlerische Gestaltung der Giebelwand des Wohnhauses An der Kurhessenhalle 3A, das dem Bauverein 1894 zu Kassel gehört, entstand in Zusammenarbeit zwischen dem Bauverein und dem Projekt KolorCubes, Public Art Conference Kassel.

Nach Dämmung, neuem Verputz und Grundierung der Giebelwand durch den Bauverein wurde im September 2018 von den beiden Kasseler Künstlern Dustin Schenk und Stefan Gebhardt eine grafische Abwandlung des Logos des Bauvereins 1894 zu Kassel mit dem Hinweis auf das 125-jährige Bestehen umgesetzt.

Dustin Schenk, geb. 1980 in Göttingen, Vorsitzender des Vereins KolorCubes, Kurator der Public Art Gallery Kassel, kreativer Stadtentwickler, Veranstalter und Initiator von Kunstausstellungen und Kulturveranstaltungen.

Stefan Gebhardt, geb. 1981 in Bad Salzungen/Thüringen, freischaffender Künstler, Art Director bei KolorCubes und Initiator von Gestaltungskonzepten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Kunst im öffentlichen Raum.





Graffiti Wolfhager Straße 167

Die künstlerische Gestaltung der Giebelwand des Wohnhauses Wolfhager Straße 167, das dem Bauverein 1894 zu Kassel gehört, entstand in Zusammenarbeit zwischen dem Bauverein und dem Förderprogramm Soziale Stadt Rothenditmold

Nach Dämmung, neuem Verputz und Grundierung der Giebelwand durch den Bauverein wurde seit dem 22. August 2016 von dem holländischen Künstler ZEDZ ein farbenprächtiges Wandgemälde aufgebracht. Kuratiert wurde diese Aktion von Dustin Schenk. Die Soziale Stadt Rothenditmold beteiligte sich mit rund 5000 Euro an der Neugestaltung der Wand.

Wir kümmern uns

Service steht bei den
Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
hoch im Kurs







(v. l.) Martina Seifert, Marie Sode, Dajana Langer, Frank Knieriem

Dajana Langer kennen wohl fast alle, die in der Geschäftsstelle vorbeischauen. Sie sitzt am Empfang. „An mir müssen alle vorbei“, sagt die Fachangestellte für Bürokommunikation, die in der Tat viel Zeit mit Gesprächen verbringt.

Während der täglichen Sprechzeiten kommen zwischen fünf und 20 Mieter oder Mietinteressenten. Außerdem nimmt die 43-Jährige die Anrufe entgegen, in denen Mitglieder einen Schaden melden oder ein anderes Anliegen vorbringen. Ganz schön viel Kontakt also – aber darauf legt der Bauverein ja auch Wert. Das ist aber noch lange nicht alles. Dajana Langer nimmt Interessentenbögen entgegen und leitet sie weiter, kümmert sich um Post- und Rechnungseingänge, koordiniert Aufträge an Handwerker und pflegt die Homepage, auf der auch aktuelle Wohnungsangebote erscheinen. Darauf folgen dann neue Kontakte, dessen kann sich die Kommunikationsfachfrau sicher sein.

Celine Sehrt ist in gewisser Hinsicht die privilegierteste Mitarbeiterin der Verwaltung. Die 20-jährige Auszubildende lernt alle Bereiche kennen, die für das Management einer Wohnungsgenossenschaft von Bedeutung sind, und hat so eine sehr abwechslungsreiche Arbeit.

„Alles von Grund auf lernen“, das ist Ziel ihrer Ausbildung und ihr täglicher Job. Der Bauverein achtet darauf, dass sie selbstständig Aufgaben übernimmt und solide Kenntnisse erhält. Umgang mit Kunden, Terminorganisation, Schreibarbeiten, allgemeine Verwaltung, Wohnungsbesichtigungen – all dies gehört dazu. Und anders als ihre Kolleginnen und Kollegen im Büro darf sie richtig mit anpacken. Mit den Mitarbeitern des Regiebetriebs ist sie in sanierungsbedürftigen Wohnungen unterwegs, mauert mit und hilft sogar beim Fliesenlegen. So lernt Celine Sehrt buchstäblich auch die Fundamente des genossenschaftlichen Wirkens kennen.

In der Geschäftsstelle finden Mitglieder und Interessenten immer ein offenes Ohr.

Martina Seifert ist die dienstälteste Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle. Seit 24 Jahren arbeitet die Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in der Verwaltung der Genossenschaft.

Sie kümmert sich neben der allgemeinen Verwaltungsarbeit um das Forderungsmanagement. Wenn Zahlungen von Mietern ausbleiben, nimmt sie Kontakt auf, fragt nach Problemen und Gründen und sucht nach gemeinsamen Lösungen. Ihre langjährige Erfahrung: Es findet sich immer eine. Der Bauverein legt auch in dieser Hinsicht Wert auf Begleitung und Vermittlung. Es werden Hinweise auf Beratungsstellen gegeben, Ratenzahlungen vereinbart oder andere finanzielle Lösungen gefunden. „Das bekommen wir gut in den Griff“, sagt die 53-Jährige. Sie organisiert auch die Mitgliederveranstaltungen wie Fahrten und den Stand auf dem Weihnachtsmarkt. Letzteres ist auch für sie spannend – schließlich ist sie Mieterin des Bauvereins.

Marie Sode war die erste Auszubildende, die der Bauverein übernahm. Sie ist für Vermietungsangelegenheiten zuständig, trifft Interessenten, macht Vorauswahlen und legt sie dem Vorstand zur Entscheidung vor.

Das Wort der Immobilien-Kauffrau hat also viel Gewicht, ist mit erheblicher Verantwortung verbunden und erfordert Fingerspitzengefühl. Wer passt zum Bauverein? Wer passt in welche Hausgemeinschaft? Alles Fragen, die zum harmonischen Miteinander in einer Genossenschaft beitragen. Bei 60 bis 80 Mieterwechseln im Jahr hat sich die 22-Jährige immer wieder mit diesen Fragen zu beschäftigen und muss viele

Dinge berücksichtigen. Sie fertigt auch Mietverträge an, achtet auf die Mieteingänge, ist bei Wohnungsbesichtigungen und Wohnungsübernahmen dabei. Und freut sich, wenn sie einem neuen Mieter der Genossenschaft eine Wohnung vermitteln konnte.

Frank Knierim ist der Mann für die Finanzen im Bauverein. Als kaufmännischer Leiter kontrolliert er die umfangreichen Geldströme der Genossenschaft, in deren Diensten er seit 2011 steht.

„Alle Zahlen gehen über meinen Tisch“, sagt der Immobilien-Kaufmann, „ich habe die komplette Buchhaltung unter mir.“ Dazu gehören die monatlich fließenden Mieten, sämtliche Zahlungen und Darlehen, Anlagen-, Finanz- und Mitglieder-Buchhaltung, Jahresabschlüsse, Betriebskosten-Abrechnungen und die Buchhaltung für die acht Eigentümer-Gemeinschaften unter dem Dach der Genossenschaft. Der 55 Jahre alte kaufmännische Leiter freut sich regelmäßig über gute Zahlen in dem Unternehmen. Der Bauverein steht wirtschaftlich auf einem soliden Fundament und verfügt über ausreichende Mittel, um Investitionen in die Zukunft des Wohnungsunternehmens zu finanzieren.



(v. l.) Celine Sehart, Auszubildende, rechts Marie Sode, Verwaltung, im Hintergrund Dajana Langer, Verwaltung

A group of four people, three men and one woman, are posing on a rooftop terrace. One woman is seated in a black wicker armchair in the foreground, while three people stand behind her. They are all smiling and dressed in professional-casual attire. The background shows a clear blue sky and parts of a building.

Dagmar Meyer, 64, Verwaltungsangestellte
Heide Roll, 71, Vermessungstechnikerin i. R.
Ronald Leick, 65, Kaufmännischer Angestellter
Sven Hansen, 47, Technischer Angestellter

*Wir wollen, dass es
lebendig bleibt!* ”

Herr Hansen, was ist die größte Herausforderung, die auf den Bauverein in den nächsten Jahren zukommt?

Sven Hansen: Modernisierung bleibt weiterhin ein zentrales Thema. Wir sind da noch nicht durch bei allen Häusern, was die Sanierung von Wohnungen betrifft. Es sind nicht alle Häuser wärmegeklämt, da wird noch einiges passieren. Wir haben auch eine Reihe von Häusern, die über keine Balkone verfügen. Viele Mitglieder unserer Genossenschaft wünschen sich Balkone, diesem Wunsch wollen wir weiterhin nachkommen. Seit 2001 wurden bis 2019 125 Balkone an unseren Häusern angebracht. Den Austausch von energiesparenden Fenstern werden wir ebenfalls vorantreiben. Es bleibt eine Daueraufgabe: den Wohnungsbestand in Schuss zu halten, damit er weiterhin gut bewohnbar und vermietbar ist.

Der Gesetzgeber ist beim Thema Wohnimmobilien sehr aktiv. Was erwarten sie für die Zukunft?

Ronald Leick: Es hat sich einiges getan. Stichwort Energieeffizienz. Wir sind da, zum Nutzen unserer Mieter, am Ball und werden auch in Zukunft unseren gesetzlichen Verpflichtungen nachkommen. Das Mietrechtsänderungsgesetz bringt unter anderem neue Regelungen bei der Modernisierungumlage und den damit verbundenen Mieterhöhungen. Dies betrifft uns nicht so sehr, weil wir den Rahmen bei der Modernisierungumlage bisher nie voll ausgeschöpft haben. Unsere Mieten liegen noch unter dem Durchschnitt des Kasseler Wohnungsmarktes. Wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt wird sich vermutlich gesetzlich noch einiges ändern.

Wohnungswirtschaft 4.0 ist ein großes Thema, die Vernetzung von Leistungen für die Mieter und Kommunikation. Inwieweit betrifft dieser Trend die Genossenschaft?

Ronald Leick: Wohnungswirtschaft 4.0 ist auch bei uns ein wichtiger Punkt. Die Verbindungswege zwischen Vermieter und Mietern haben sich geändert und werden sich weiterhin verändern. Bewerbungen, Fragen und Schadensmeldungen werden per Mail, SMS und WhatsApp noch schneller bearbeitet werden. Das hat Vorzüge, weil es bequem ist. Ich empfinde das aber auch teilweise als Verlust, weil die persönlichen Kontakte abnehmen werden. Wenn der Kontakt zur Außenwelt nur noch digital läuft, dann verlieren wir das persönliche Miteinander. Die persönlichen Kontakte sind unsere Stärke.

Sven Hansen: Das sehe ich auch so. Was aber ein klarer Nutzen ist: Durch die Drohnenbefliegung und die Datenübermittlung sind wir schneller, was die Sicherheit und Schäden angeht. Wir sehen rasch, wenn ein Dach undicht ist. Das gab es früher nicht. Das werden wir ausbauen.

Das Wohnen hat auch etwas mit dem Klimawandel zu tun. Gebäude verbrauchen sehr viel Energie und stoßen Kohlendioxid aus.

Heide Roll: Wir überlegen, Solardächer zu nutzen. Das ist eine Frage der Effizienz und der Kosten. Wir wollen über erneuerbare Energien einen Mehrwert für unsere Mieter schaffen. Da müssen die Rahmenbedingungen stimmen. Wir werden sehen, ob es weitere Änderungen bei der Energieeinsparverordnung geben wird.

Kann der Bauverein als kleines Unternehmen auch in Zukunft bestehen?

Ronald Leick: Wir stehen wirtschaftlich gut da und können uns sicherlich im Wohnungsmarkt gut behaupten. Da spielen gegenwärtig natürlich auch die niedrigen Zinsen eine Rolle, die uns bei unseren Neubauten und weiteren Investitionen sehr helfen, was die Rückzahlung von Darlehen in den nächsten Jahren betrifft.

Sven Hansen: Unsere Grundstücke sind bebaut bis auf wenige Ausnahmen, die wir als Freiflächen erhalten wollen. Wir können uns aber im Bestand noch etwas vergrößern, indem wir Häuser aufstocken oder ausbaufähige Dachgeschosse zu Wohnungen umbauen. Da überlegen wir noch.

Wie reagieren Sie auf die Altersentwicklung innerhalb der Genossenschaft?

Ronald Leick: Wir könnten sagen, wir nehmen jetzt nur noch junge Leute, dann könnten wir den Altersdurchschnitt senken. Das ist aber nicht der richtige Weg. Die Gesellschaft altert und wir wollen eine Mischung haben in unseren Wohnungen. Ob jemand 60, 80 oder 22 Jahre alt ist, das war noch nie ein Kriterium bei uns. Es geht immer um die Persönlichkeit.

Dagmar Meyer: Wir wollen auf jeden Fall, dass es lebendig bleibt. Wir setzen auf eine gesunde Mischung bei den Mietern. Wir werden weiter Farbe in die Stadtteile bringen unter anderem durch Künstler, die Fassaden unserer Häuser gestalten.

Sven Hansen: Das ist Lebensgefühl. Darum geht es ja beim Wohnen. Der Bauverein wird bunter werden.

Die Chronik

Wohnungsbestand des Spar- und Bauverein 1894 zum Zeitpunkt der Fusion in 1985

Jahr	Anschrift	Häuser	Wohn.
1897	Eisenschmiede 70.72	2	16
1899	Usbeckstr. 2, Kurhessenhalle 1, 1A	3	18
	Heinrich-Heine-Str. 13, 13A, 15, 15A	4	32
1902	Untere Königsstr. 101, 103, Wolfhager Str. 1	3	39
1909	Usbeckstr. 4 6	2	19
1928	Usbeckstr. 2A	1	8
1929	An der Kurhessenhalle 11,13,15	3	18
1930	An der Kurhessenhalle 17	1	6
1931	Berneburgstr. 1-9	5	20
1937	An der Kurhessenhalle 3,3A	2	12
	Berneburgstr. 11	1	6
1951	Berneburgstr. 2-10	5	28
1957	Wolfhager Str. 134	1	8
	Wolfhager Str. 142, 144	2	16
1958	Wolfhager Str. 146	1	8
	Döllbachstr. 1A	1	5
1959	Wolfhager Str. 148	1	6
1960	Berneburgstr. 12	1	6
1962	Wolfhager Str. 3	1	10
	Berneburgstr. 13	1	9
1964	Wolfhager Str. 167, 169	2	13
	Philippistr. 1A, 1B, 1, 3	3	21
1968	Ihringshäuser Str. 145, 147, 149	3	21
1969	Sternalerweg 5	1	5
	Berneburgstr. 14, 16	2	12
1970	An der Kurhessenhalle 5, 7, 9	3	24

Wohnungsbestand des Bauvereins für Volkseigenheime zum Zeitpunkt der Fusion in 1985

Jahr	Anschrift	Häuser	Wohn.
1951	Brentanostr. 50, 52, 58, 60, 62, 64	6	45
1952	Brentanostr. 54, 56	2	15
1953	Brentanostr. 46, 48	2	15
1954	Brentanostr. 34, 36	2	15
1955	Brentanostr. 38, 44	2	12
1956	Brentanostr. 40, 42	2	12
1957	Brentanostr. 30, 32	2	12
1962	Brentanostr. 26, 28	2	12
1963	Brentanostr. 20, 22	2	12
	Brentanostr. 12, 14, 16, 18, 24	5	30
1970	Gräfeistr. 37	1	6
1972	Habichtswaldstr. 12, 14, Baunatal (siehe 2018)	2	12

Wohnungsbestand der Wiederaufbau Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft zum Zeitpunkt der Fusion in 1985

Jahr	Anschrift	Häuser	Wohn.
1950	Kochstr. 9	1	11
1951	Kölnische Str. 41	1	17
1952	Kirchweg 7	1	13
	Querallee 47	1	11
	Parkstr. 44	1	17
1953	Pestalozzistr. 17	1	12
	Nahlstr. 1,3, 5, 7, 9, 11	6	46
	Weigelstr. 2, 4, 6, 8, 10	5	44
	Wilhelmshöher Allee 24	1	10
1954	Thoméestr. 4	1	14
	Hardenbergstr. 14	1	7
1958	Glockenbruchweg 42, 44	2	8
1968	Ihringshäuser Str. 145-149	3	21
1972	Glockenbruchweg 36, 38	2	13

**Bauverein 1894 zu Kassel,
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Entstanden durch den Zusammenschluss aus Spar- und
Bauverein 1894 – Bauverein für Volkseigenheime –
Wiederaufbau Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
(hier Zu- und Abgänge, Stand 2019)**

Jahr	Anschrift	Häuser	Wohn.
1995	Usbeckstr. 8	1	5
1996	Osterbachweg 10-16A Neubau von Einfamilien-Reihenhäuser	8	8
1999	Osterbachweg 18, 18A, 20, 20A, 20B, 22-30 Neubau von Einfamilien-Reihenhäuser	10	10
2000	Ihringshäuser Str. 123-143; Bestandserwerb Arnimstr. 2, 4, 6; Bestandserwerb	11 3	68 18
2003	Neubau der Häuser Brentanostr. 58, 60, 62, 64 (Abriss der Häuser Brentanostr. 58, 60, 62, 64 in 2002)	4 (-4)	28 (-30)
2006	Neubau d. Häuser Brentanostr. 54, 56 (Abriss der Häuser Brentanostr. 50, 52, 54, 56 in 2004)	2 (-4)	16 (-30)
2007	(Abriss der Häuser Brentanostr. 42, 44, 46, 48 in 2007)	(-4)	(-27)
2016	Neubau des Hauses Brentanostr. 52 (Abriss des Hauses Brentanostr. 40 in 2015)	1 (-1)	11 (-6)
2018	Verkauf der Häuser Habichtswald- straße 12, 14, Baunatal	(-2)	(-12)
2019	Neubau des Hauses Brentanostr. 50 (Abriss der Häuser Brentanostr. 34-38 in 2018)	1 (-3)	15 (-21)

Anmerkungen:

Abgerissen wurden 16 Häuser mit 114 Wohnungen
und einer Wohnfläche von 4.700 m²

Entstanden sind 8 Häuser mit 70 Wohnungen
und einer Wohnfläche von 5.560 m²

2019

Wohnungen in der Nahlstraße, Weigelstraße und
Wilhelmshöher Allee wurden in den 50er-Jahren in
Wohnungseigentum umgewandelt und teilweise
verkauft. Ab 1999 hat der Bauverein Wohnungen
zurückgekauft. Durch den Ver- und Ankauf ergibt
sich per Stand 2019 eine Reduzierung von 30
Wohnungen seit 1953.

Im Einzelnen:

Nahlstraße 1; komplett Fremdeigentum
Nahlstraße 3, 9, 11; Weigelstraße 4, 6, 8;
Wilhelmshöher Allee 24; Fremdeigentum und
Eigentum Bauverein
Nahlstraße 5, 7; Weigelstraße 2,10;
Alleineigentum Bauverein

1994 – 2019

Die letzten 25 Jahre



BAUVEREIN 1894 zu Kassel
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG

1994

Die Genossenschaft feiert ihr 100-jähriges Bestehen.

Das Bürogebäude in der Unteren Königsstraße 103 sowie die Nachbargebäude Untere Königsstraße 101, Wolfhager Straße 1 und 3 bekommen einen neuen Farbanstrich, die Balkone werden saniert. Das Haus in der Usbeckstraße 8 wird neu gebaut.

1995

Die Häuser in der Wolfhager Straße 134, Usbeckstraße 4, Usbeckstraße 6 und Gräfestraße 37 bekommen einen neuen Fassadenanstrich, die vorhandenen Balkone werden saniert.

In der Usbeckstraße 4 und 6 werden auf der Rückseite neue Dachflächenfenster eingebaut, in der Berneburgstraße 1, 3, 5, 7 und 9 werden sämtliche Leitungen erneuert, die Bäder neu gefliest und mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet. In der Berneburgstraße 7 und An der Kurhessenhalle 1 und 3 werden die Großheizungsanlagen erneuert und durch Brennwertheizungen ersetzt.

Baubeginn von acht Reihenhäusern im Osterbachweg 10, 10A, 12, 12A, 14, 14A, 16, 16A. Diese Häuser sind als Sozialwohnungen konzipiert.

1996

In den Häusern Berneburgstraße 2, 4, 6, 8, 10 und 12 werden alle Leitungen in den Wohnungen erneuert und die Badezimmer vergrößert, neu eingerichtet und gefliest. In der Berneburgstraße 5 wird die Großheizungsanlage erneuert.

1997

Die Häuser in der Usbeckstraße 2 und An der Kurhessenhalle 1 und 1A bekommen einen neuen Fassadenanstrich, die Balkone werden saniert. Die Häuser in der Unteren Königsstraße 101 und 103 sowie die Wolfhager Straße 1 und 3 werden ans Fernwärmenetz angeschlossen.

1998

In der Thoméestraße 4 werden alle Leitungen erneuert sowie die Bäder saniert. In der Heinrich-Heine-Straße 15 und 15 A, Thoméestraße 4, An der Kurhessenhalle 11, Gräfestraße 37 sowie Hardenbergstraße 14 werden die Hauseingänge erneuert. In der Kölnischen Straße 41, Hardenbergstraße 14, Wilhelmshöher Allee 24, Nahlstraße und Weigelstraße werden die Bäder saniert und die Heizungen modernisiert.

1999

Alle Leitungen in den Häusern Heinrich-Heine-Straße 13, 13A und Wolfhager Straße 134 werden erneuert. Dabei werden erstmals Kunststoffleitungen eingebaut. Sanitäranlagen werden ausgetauscht und die Bäder gefliest.

In den Häusern Wolfhager Straße 134 und Eisen Schmiede 70 und 72 werden die alten Heizungsanlagen durch eine neue Brennwertheizung ersetzt und auf Fernwärme umgestellt.

Weitere Neubauten im Osterweg 18-30 entstehen.

An der Kurhessenhalle 11, Wolfhager Straße 134, Heinrich-Heine-Straße 13, 13A, 15, 15A werden die Treppenhäuser saniert und die elektrischen Anlagen erneuert.

In der Parkstraße 44, Querallee 47, Nahlstraße, Weigelstraße und Brentanostraße werden Bäder modernisiert und neue Gas-Etagen-Heizungen eingebaut.

2000

In den Häusern Wolfhager Straße 142 und 144 werden die Treppenhäuser, die Heizung und alle Leitungen mit erneuert. Die Bäder werden umgebaut und neu gefliest.

In der Wolfhager Straße 144 werden die im 1. und 2. Stock gelegenen kleinen Wohnungen vergrößert. In der Heinrich-Heine-Straße 15 und 15A werden die Treppenhäuser saniert und neue Heizungen eingebaut. Auch in den Häusern Usbeckstraße 2 und 4 und in der Kurhessenhalle 1 wird die Heizungsanlage erneuert.

Von der WohnStadt werden die Häuser Arnimstraße 2-6 und Ihringshäuser Straße 123-143 gekauft.

Weitere Bädermodernisierungen erfolgen in acht Wohnungen in der Brentanostraße, Kölnische Straße, Nahlstraße und Weigelstraße.

2001

Die Planung für den Abriss und die Neubebauung der Häuser Brentanostraße 58-64 beginnt.

Die Mieter erhalten neue Wohnungen.

Viele Mieter wünschen sich neue Balkone. Der Bauverein nimmt diesen Wunsch auf. In der Berneburgstraße 1 und 5 entstehen die ersten zwei Balkone, es folgen die Berneburgstraße 10 mit vier, die Brentanostraße 28 mit sechs und die Brentanostraße 30 mit drei Balkonen.

In der Wolfhager Straße 146 und der Nahlstraße 3 werden die Bäder saniert und alle Leitungen erneuert.

Neue Heizungen in der Philippistraße 1, Wolfhager Straße 146, Heinrich-Heine-Straße 15 und Usbeckstraße 4. Erneuerung der Warmwasserversorgung in der Heinrich-Heine-Straße 15 und 15A sowie in der Usbeckstraße 1A.

Treppenhaussanierung, Erneuerung der elektrischen Leitungen in der Wolfhager Straße 146 und Einbau neuer Gas-Etagen-Heizungen und Bädermodernisierungen in der Brentanostraße, Parkstraße 44 und Pestalozzistraße 17.

2002

Die Häuser Brentanostraße 58-64 Häuser werden abgerissen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist so groß, dass noch vor dem ersten Spatenstich bereits 50 Prozent der Wohnungen vermietet sind.

Am 20. September wurde Richtfest gefeiert. Bis Jahresende sind 14 der 28 Wohnungen fertiggestellt.

An der Kurhessenhalle 15 werden sechs Balkone angebaut, an der Brentanostraße 12-14 jeweils drei und an der Brentanostraße 22 sechs.

2003

Die Gebäude Brentanostraße 58-64 werden fertiggestellt.

Mehrere Wohnungen in der Brentanostraße, Kirchweg 7 und Kölnische Straße 41 bekommen eine neue Gas-Etagen-Heizung. Die Bäder werden modernisiert.

Die Balkonanbauten schreiten voran. An der Kurhessenhalle 11 entstehen drei, An der Kurhessenhalle 13 sechs, in der Brentanostraße 12 drei und der Brentanostraße 20 sechs Balkone.

2004

In der Philippistraße 1, 1a und 1b werden alle Leitungen erneuert und die Bäder saniert.

Die Treppenhäuser in der Brentanostraße 18-20 werden saniert und alle Leitungen erneuert. In der Parkstraße und der Brentanostraße werden Gas-Etagen-Heizungen eingebaut und die Bäder modernisiert.

Die Häuser An der Kurhessenhalle 11 und 17 bekommen jeweils drei und die Brentanostraße 32 sechs Balkonanbauten.

2005

Der Bauverein beschließt, die Häuser in der Brentanostraße 50-56 abzureißen und mit den Neubauten Brentanostraße 54-56 zu beginnen.

In der Berneburgstraße 7 und in der Brentanostraße 16 werden zehn Balkone angebaut.

2006

Der Neubau Brentanostraße 50-56 ist bezugsfertig.

2007

In sechs Wohnungen in der Brentanostraße und Querallee 47 werden Gas-Etagen-Heizungen eingebaut und die Bäder modernisiert.

Die Häuser in der Brentanostraße 42-48 werden abgerissen und machen Platz für Neubauten.

2008

Auf mehreren Freiflächen entstehen Gehölzinseln. Viele Insekten und Vögel siedeln sich an. In einer großen Pflanzaktion werden mithilfe vieler Kinder 14 000 Blumenzwiebeln in den Wohngebieten gepflanzt.

Die zunehmende Nachfrage nach Garagen führt zum Neubau von 21 Garagen im Baugebiet Fasanenhof

In den Häusern Brentanostraße 18 und 24 werden neun Balkone gebaut.

2009

Die Eingangsbereiche zu den Häusern Brentanostraße 12, 14, 16 erhalten Glasvorbauten, damit Kinderwagen und Rollatoren abgestellt werden können.

In der Philippistraße 1, 1B, 3 und Wolfhager Straße 148 werden alle elektrischen Anlagen erneuert.

In sechs Wohnungen im Fasanenhof, Kirchweg 7 und Kölnische Straße 41 werden Gas-Etagen-Heizungen eingebaut und die Bäder modernisiert.

Nach dem Anbau von jeweils drei weiteren Balkonen in der Brentanostraße 24, 26 und 30 sind die Hälfte der Wohnungen des Bauvereins mit Balkonen ausgestattet

Zum Frühlingsanfang werden mit 34 Kindern Nistkästen in den Wohngebieten aufgehängt.

2010

In den Häusern Brentanostraße 18, 20 und 22 wird eine Zentralheizungsanlage eingebaut.

Weitere Glasvorbauten werden im Eingangsbereich der Häuser Brentanostraße 24-32 angebaut.

Die Ihringshäuser Straße 149 bekommt auf der Rückseite drei Balkonanbauten.

2011

In dem denkmalgeschützten Haus in der Parkstraße 44 wird mit dem Neubau der baufälligen Balkone begonnen.

Renovierung der Treppenhäuser sowie Erneuerung der elektrischen Anlagen in der Eisenschmiede 70, 72, Kirchweg 7 und Nahlstraße 5 und 7.

Die Häuser in der Berneburgstraße 9 und im Glockenbruchweg 42 bekommen jeweils zwei Balkone.

2012

Die Renovierung der Treppenhäuser in der Wilhelmshöher Allee 24 und An der Kurhessenhalle 3 und 3A wird fortgesetzt.

Die Häuser in der Berneburgstraße 11 und der Ihringshäuser Straße 125 bekommen Balkonanbauten.

Zweite Pflanzaktion mit Mietern in Niederzwehren.

2013

Es wird damit begonnen, alle Dächer der alten Fertigaragen mit neuen Dächern auszustatten.

Der Bauverein beginnt mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen.

In der Brentanostraße 14 werden auf der linken Seite drei Balkone angebaut.

2014

Die Sanierungsarbeiten bei den Garagenflachdächern sowie die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gehen weiter.

2015

Abriss des Hauses Brentanostraße 40 und Baubeginn für das Haus Brentanostraße 52. Hier werden auf 790 Quadratmetern Wohnfläche elf barrierearme Wohnungen gebaut.

Weitere Balkonanbauten in der Brentanostraße. Damit sind alle Wohnungen in der Brentanostraße 12-32 mit Balkonen ausgestattet.

2016

Im Mai ist der Neubau Brentanostraße 52 bezugsfertig.

Die Häuser in der Ihringshäuser Straße 133 und 137 bekommen jeweils drei Balkone.

2017

Die Häuser Habichtswaldstraße 12-14 in Baunatal werden an die GWH verkauft.

2018

Die Häuser in der Brentanostraße 34-38 werden abgerissen. Der Neubau Brentanostraße 50 beginnt

2019

Mit der Fertigstellung des Hauses in der Brentanostraße 50 ist das letzte größere Bauprojekt des Bauvereins seit 1945 abgeschlossen.

Das Jubiläumsjahr wird mit einer Veranstaltung im Südflügel des KulturBahnhofes in Kassel gebührend gefeiert.

Aufsichtsratsmitglieder der letzten 25 Jahre



Werner Kühling

Disponent a. D.
1986 bis 1996
Vorsitzender von 1992 bis 1995

Jürgen Kreuter

Sparkassenangestellter
1971 bis 31.07.1998

Karl Mehling

Kaufmann
1986 bis 23.05.2001

Hans-Peter-Berlip

Rechtsanwalt und Notar
1992 bis 07.12.2015
Vorsitzender: 1995 bis 07.12.2015

Ernst-Michael Sittig

Diplom-Sparkassenwirt
1993 bis 2005

Hans Völlmar

Werkmeister
1991 bis 1997

Paul Wollrath

Arch., Diplom-Ingenieur
1968 bis 2000

Lothar Bolz

Kfm. Angestellter
05.05.1999 bis 28.01.1917

Bianca Stolberg

Rechtsanwältin und Notarin
14.05.2014 bis 01.06.2016

AUFSICHTSRAT 2018

Klaus-Dieter Quanz

Maschinenbauschlossler i. R.
seit 1977
Vorsitzender: seit 27.01.2016

Uda Möller

Sparkassenangestellte i. R.
seit 1990

Hildegard Niemeyer

Kfm. Angestellte i. R.
seit 29.04.1990

Detlef Schiewack

Installateur i. R.
seit 22.05.1997

Andreas Ritter

Heizungsbaumeister
seit 27.05.2015

Sandra Meyer

Sparkassenangestellte
seit 03.05.2017

Maximillian Reuber

Rechtsanwalt
seit 03.05.2017

Vorstandsmitglieder der letzten 25 Jahre

Dieter Meibert

Magistratsrat a. D.
1957 bis März 2003

Egon Sprecher

Kaufmännischer Angestellter
01.01.2011 bis 31.12.2013

Heide Roll

Vermessungstechnikerin i. R.
ab 01.09. 2014

Hans Joachim Elsner

Kaufmann
1963 bis 01.08.1998

Uwe Hansen

Technischer Angestellter
01.12.2002 bis 30.04.2016

Dagmar Meyer

Verwaltungsangestellte
ab 01.01.2019

Karl-Heinz Kleinkauf

Kfm. Angestellter
1973 bis 30.11.2002

Ronald Leick

Kaufmännischer Angestellter
ab 01.12.2002

Jürgen Kreuter

Sparkassenangestellter
01.08.1998 bis 31.12.2010

Sven Hansen

Technischer Angestellter
ab 01.05.2016

(v. l.) Dagmar Meyer, 64, Verwaltungsangestellte, Ronald Leick, 65, kfm. Angestellter,
Heide Roll, 71, Vermessungstechnikerin i. R., Sven Hansen, 47, Technischer Angestellter



Danke!

Die genossenschaftliche Gründungsidee, entstanden aus einer städtischen Wohnungsnot heraus, hat sich bis zum heutigen Tag erhalten. Sie ist wichtiger denn je.

Schon Friedrich Wilhelm Raiffeisen, deutscher Sozialreformer und Gründer der Raiffeisengenossenschaft, sagte: „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“

Heute feiern wir mit unseren Mitgliedern das 125-jährige Bestehen.

Für diesen Erfolg möchten wir uns bei dieser Gelegenheit bei allen bedanken, in erster Linie bei unseren gegenwärtig gut 1200 Mitgliedern, davon rund 800 Mietern, die mit ihren Genossenschaftsanteilen und Nutzungsentgelten, ihrer nachbarschaftlichen Hilfe und ihrem Engagement zu einem guten Miteinander beitragen.

Ein Genossenschaftsunternehmen braucht ein professionelles Management, daher gilt unser besonderer Dank auch den ehemaligen Vorständen, dem Aufsichtsrat und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die weit-sichtig Verantwortung für den Wohnungsbestand übernehmen und neue Herausforderungen meistern. Mit ihrem Engagement, ihrer Kreativität und ihrer Professionalität tragen sie maßgeblich zum Erfolg des Bauvereins 1894 zu Kassel bei.

Auf der einen Seite waren und sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine wertvolle Ressource der Genossenschaft, umgekehrt war und ist der Bauverein ein verlässlicher Arbeitgeber.

Ohne das Zusammenspiel mit externen Partnern wäre eine erfolgreiche Entwicklung nicht möglich. Daher sagen wir auch Dank der Stadtverwaltung Kassel, den Banken, Versicherungen, Verbänden, Handwerksbetrieben und Baufirmen, die uns über so viele Jahre begleitet haben und immer noch begleiten.

Auf diesem Weg wollen wir weitergehen.

Kassel, im Juni 2019

Ronald Leick, Sven Hansen, Dagmar Meyer
Vorstand, Bauverein 1894 zu Kassel

Impressum

Herausgeber:

Bauverein 1894 zu Kassel

Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Untere Königsstraße 103

34117 Kassel

Telefon 0561 71894

Telefax 0561 103135

E-Mail info@bauverein1894.de

www.bauverein1894.de

Gestaltung:

Sabine Dilling, Kassel

Text:

Volker Mazassek, Frankfurt

Bildnachweise:

Helena Schätzle

Titelbild, Seite 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21,
23 unten, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 unten,
60, 61, 62, 63, 64 unten rechts, 65, 69, 73, 74, 75, 76, 86, 87

Heide Roll

Seite 23 Gästewohnung, 25, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46,
47, 48, 49, 59 oben, 64 unten links, 66, 67, 68, 71

Archiv Bauverein

Seite 22, 26, 30, 31, 32, 33, 34

Dustin Schenk

Fotomontage Seite 70

Seite 44

Luftbildsenkrechtaufnahme 2000

Herstellungsfirma: Aerowest GmbH

© Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation

Seite 45

Luftbildschrägaufnahme 2017

Archiv-Nr.: 013_029_110000301 north

Herstellungsfirma: Aerowest GmbH

© Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation

Druckerei:

Strube, Druck & Medien OHG, Felsberg

Juni 2019

