

Auf Stadtentwicklung bauen.

Die GBB – Impulsgeber für den Wohnstandort Bottrop.



mit Beiträgen von
Hans-Jürgen Bode und Norbert Wallmann

und einem Grußwort von
Bernd Tischler





**Gesellschaft für
Bauen und Wohnen
Bottrop mbH**

Südring 53a · 46242 Bottrop
www.zuhause-in-bottrop.de



Inhaltsverzeichnis

Grußwort Oberbürgermeister Bernd Tischler	4
Vorwort Norbert Wallmann	6
Die GBB Bottrop als Helfer der Stadterneuerung Norbert Wallmann	8
Kontinuität, Innovation, Zukunft Hans-Jürgen Bode	20

Oberbürgermeister Bernd Tischler

Grußwort

Zwischen Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft bestehen enge Bezüge. Veränderungen in der städtischen Gesellschaft, soziale und politische Herausforderungen angesichts einer älter werdenden Bevölkerung, Zuwanderung, andernorts aber auch ein Rückgang der Einwohnerzahlen, auf welche die Stadt Bottrop mit der Umsetzung von Stadterneuerungskonzepten reagiert und Entwicklungen vorausschauend plant, haben immer zugleich Auswirkungen auf die Wohnsituation in einer Stadt. Eine gute und vorausschauende Beeinflussung des Wohnungsmarktes über integrierte städtische Handlungskonzepte kann helfen, solche Herausforderungen zu meistern.



Die Rückschau auf die Arbeit der heutigen Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH (GBB) in den vergangenen 25 Jahren lässt diese Zusammenhänge deutlich werden.

Beginnend bei den wohnungswirtschaftlichen und integrativen Herausforderungen, vor denen unsere Stadt in den 1990er Jahren durch die Zuwanderung zahlreicher Aussiedler und Spätaussiedler stand, über die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen auch für Bürgerinnen und Bürger mit geringeren Einkommen bis hin zu dem steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, der auch älteren Menschen eine hohe Selbständigkeit in der eigenen Wohnung ermöglicht, sind im Laufe der vergangenen 2 ½ Jahrzehnte immer wieder gesellschaftliche Problemstellungen auch in die Planungen der GBB eingegangen.

Dies wird sich in der Zukunft fortsetzen: Zunehmend spielen Faktoren wie Energieeffizienz und ressourcenschonendes Wohnen eine wichtige Rolle. Die Errichtung des ersten öffentlich geförderten Mehrfamilien-Plusenergiehauses als Pilotprojekt in NRW sehe ich hier als wegweisend an.

Die Wohnsiedlungen und Häuser der GBB prägen in vielen Bottroper Stadtteilen das Erscheinungsbild und sind damit auch von städtebaulicher Bedeutung für die Entwicklung der Stadtteile.

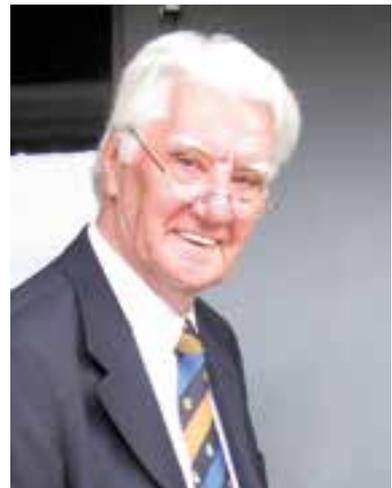
Die GBB mit dem hauptamtlichen Geschäftsführer Herrn Hans-Jürgen Bode und den nebenamtlichen Geschäftsführern haben sich in den vergangenen Jahren immer als sehr verlässliche und kooperative Partner der Stadt Bottrop erwiesen.

Dafür spreche ich auch im Namen der Bottroper Bürgerinnen und Bürger einen ganz herzlichen Dank aus. Ich bin sicher, dass wir die gute Zusammenarbeit auch in Zukunft fortsetzen werden.

Bernd Tischler



Norbert Wallmann war von 1970 bis 1996 als Baudezernent der Stadt Bottrop und fast 30 Jahre mit unserer Gesellschaft als nebenamtlicher Geschäftsführer verbunden. Er berichtet in seinem Beitrag über die Entstehungsgeschichte der Gesellschaft und ihre ständig gestiegenen Aufgaben. Er schreibt über die schwierige Wohnungsversorgung in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg. Er erläutert die intensive Mitwirkung der Gemeinnützigen Baugesellschaft bei der Stadterneuerung in der Innenstadt und in den Nebenzentren der Stadt. Dem aufmerksamen Leser wird dabei klar, welche Anstrengungen der Gesellschaft notwendig waren, um als wichtiger Helfer bei der Entwicklung der Stadt mitzuwirken: immer dann einzusteigen, wenn andere Investoren für Pilotprojekte im Wohnungsbau der Stadt nicht zur Verfügung standen. Wie z. B. beim Trapez in der Innenstadt, in Batenbrock Süd, im Ortsteil Boy, in Fuhlenbrock oder in Kirchhellen. Immer war die Baugesellschaft bereit, als Initiator zu wirken. Sie zog sich dann zurück, wenn andere Bauherren bereit waren, Projekte weiterzuführen. Sie war und ist nicht der Baulöwe, sondern wirkt als Motivator und Beschleuniger.



Norbert Wallmann

Vorwort

Man muss schon manchmal etwas aufschreiben, damit man es später nachlesen kann. Was schriftlich festgehalten wird, kann später von Anderen nachvollzogen werden. Das gilt vor allem für wichtige Teile der Entwicklungsgeschichte der Stadt. Diese Nachvollziehbarkeit ist notwendig für eine Gesellschaft, die an der städtebaulichen Entwicklung Bottrops maßgeblich und innovativ beteiligt war. Die das Gesicht der Stadt mitgeprägt hat und viele Menschen nach sozialen Gesichtspunkten mit für sie geeignetem Wohnraum versorgt hat und weiter versorgt.

Letztlich ist es für viele Bewohner der Stadt und insbesondere für unsere Mieter interessant, mehr über die Entwicklung und die Aufgaben der **Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH** (GBB) nachzulesen und zu erfahren.

Der folgende Text ist ein Auszug aus meinem Buch „50 Jahre Stadtentwicklung Bottrop“, einem Sonderdruck zur Bottroper Geschichte, der im April 2014 von der Historischen Gesellschaft Bottrop e.V. herausgegeben wurde.

Angefangen hat es noch im zweiten Weltkrieg mit der Verwaltung von Behelfsheimen. In der ersten Aufbauphase nach dem Krieg kam der Bau von Schlichtwohnungen zur Linderung der Wohnungsnot hinzu. Später wurden Sozialwohnungen mit schon gehobenem Standard in der Stadtmitte, vor allem aber in den Nebenzentren Batenbrock-Boy, Fuhlenbrock und im Eigen gebaut. Zentrale Wärmeversorgung, Speicheröfen und ordentliche sanitäre Einrichtungen wurden üblich. Es ging um Wohnraum für besondere Gruppen, für Bedürftige, kinderreiche Familien und Aussiedler. Schon früh half die GBB bei der Schaffung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Über viele Jahre wurde der Wohnungsbestand durch Modernisierungsmaßnahmen gepflegt und neuen Ansprüchen der Mieter angepasst. Altengerechtes und betreutes Wohnen sind zu einem wichtigen Bestandteil der Dienste der Gesellschaft geworden. Immer war sie innovativ, z. B. bei der geothermisch gestützten Beheizung von sozialgefördertem Wohnraum in Ortskern von Kirchhellen. Oder beim Bau von Wohnungen in einem Plusenergiehaus als Partner der „InnovationCity“. Oberstes Ziel der GBB war es immer, preiswerten Wohnraum in allen Teilen der Stadt für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die „Gemeinnützige“ hat im Vergleich zu anderen, aus dem ehemaligen Bergbaubesitz entstandenen Wohnungsgesellschaften, einen relativ kleinen Bestand. Sie ist keine Kapitalgesellschaft. Sie hat zwei Gesellschafter, die Stadt und die Sparkasse Bottrop. Damit kann sie sich in besonderem Maß auf die wohnungswirtschaftlichen Bedürfnisse Bottrops einstellen und nicht zuletzt mietregulierend wirken. Auch nach der Aufhebung der Gemeinnützigkeit 1990 fühlt sich die Gesellschaft nach wie vor den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaus verpflichtet. Das ist gut so. Um das nachzuvollziehen, muss man die allgemeine Entwicklung nach der Aufhebung der Gemeinnützigkeit näher betrachten. Große Kapitalgesellschaften stürzten sich auf die Wohnungsbestände. Neue Einheiten wurden gebildet. Viele Immobilien wurden verkauft. Als geschlossene Siedlungskomplexe oder auch als Teileigentum, je nach Kapitalbedarf der neuen Gesellschafter. Heuschrecken hat sie der ehemalige Sozialminister Franz Müntefering wiederholt genannt. Angesichts des Mangels an preiswertem Wohnraum insbesondere in unseren Großstädten kann man sicher sein, dass in heutiger Zeit solche politischen Entscheidungen nicht mehr mehrheitsfähig wären.

Die Entwicklung von privatem Eigentum wird immer notwendig bleiben. Aber die „Herausmodernisierung“ mit erheblichen Milieuschäden in gewachsenen Strukturen ist auf Dauer keine sinnvolle Lösung. Die Modernisierung und der Neubau von Mietwohnungen für besondere Personengruppen müssen zumindest in Großstädten immer Vorrang behalten. Soziale Verträglichkeit ist auf Dauer nicht nur durch Mietpreisregulierungen zu erreichen. Hierzu ist die Erhaltung und Ergänzung durch Neubau geeigneten Wohnraums mit verträglichen Mieten notwendig. Ob hierzu besondere staatliche Förderprogramme, steuerliche Vergünstigungen oder auch beide Wege erfolgversprechend sind, mag die Politik prüfen und entscheiden.

Der nachstehende Bericht beschreibt die Entwicklung der Gemeinnützigen Baugesellschaft, der heutigen Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH. Er benennt die Aufgaben und Ziele der Gesellschaft und stellt die größeren Bauvorhaben der vergangenen Jahre dar. Er beschreibt die Funktion der Gesellschaft als Helfer bei der Entwicklung und Stadterneuerung. Er ist ein Beleg für die Notwendigkeit einer solchen Gesellschaft für alle Bewohner der Stadt Bottrop.

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop als Helfer der Stadterneuerung.

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop.

Die Gesamtheit der Bürger, Industrie, Handel und Gewerbe, Gesellschaften, Genossenschaften, Vereine und Verbände pflegen und prägen das Bild einer Stadt. Alle sind nach besten Kräften engagiert, eine liebens- und lebenswerte Stadt zu erhalten. Ohne die Leistungen anderer zu schmälern, möchte ich eine Gesellschaft besonders herausgreifen: die städtische Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH. Ihr Logo ist ein gleichseitiges, aus einzelnen Blöcken zusammengefasstes, regelmäßiges Dreieck. Die Hypotenuse als Grundlinie kennzeichnet standfestes, solides Bauen, die beiden Katheten stehen für Erhalten und Verwalten. Gemeinsam umfassen sie größere und kleinere Blöcke. Sie erklären die einzelnen Aufgaben. Den sozialen Wohnungsbau als den größten und wichtigsten Aufgabenbereich, die Gruppe der freifinanzierten Wohnungen, die Eigentumswohnungen, Eigenheime und in der Spitze die Verwaltung von Gewerbeanlagen. Bewusst sind sie durch klare Grenzen gegliedert.



Germaniastraße

Gründung der Gesellschaft 1940, noch im zweiten Weltkrieg.

Im zweiten Weltkrieg wurde die Gesellschaft in vorseilendem Gehorsam gegründet, sicher mit der politischen Zielsetzung der damaligen Zeit. Viel zu bauen gab es eigentlich nicht mehr. Bereits seit 1940 gab es ein allgemeines Neubauverbot. Der Schwerpunkt der Aufgaben lag bei der Verwaltung von mehr oder weniger Behelfsbauten. Von den 35 Wohnungen waren nach dem Krieg noch 26 bewohnbar. Die Verwaltungsarbeiten wurden von einem städtischen Mitarbeiter im Nebenamt erledigt. Erst 1950 begann eine neue, unternehmerische Tätigkeit, der Bau von 42 Mietwohnungen an der Germaniastraße und der Scharnhölzstraße, finanziert mit zinslosen Darlehen des Bundes.

Es waren für heutige Verhältnisse schlichte, einfache Wohnungen, aus Hohlblocksteinen gebaut, ohne jegliche Wärmedämmung, ohne zentrale Heizung. Auch so genannte Schlichtwohnungen an der Robert-Brenner-Straße waren dabei. Alle Wohnungen waren gefragt, und die neuen Bewohner wählte das städtische Wohnungsamt nach sozialen Gesichtspunkten aus. Bescheiden, in einem Zimmer im Dachgeschoss, richtete der erste hauptamtliche Geschäftsführer Beyer sein Büro ein. In den Folgejahren bis 1959 weitete sich das jährliche Bauvolumen auf bis zu 110 Wohnungen, die in einem Jahr fertiggestellt wurden, aus. Der Wohnungsbestand war zu diesem Zeitpunkt



Schlichtwohnungen Robert-Brenner-Straße



Links: Siedlungshäuser an der Kruse-/Benzstraße, rechts: Ehemalige Wohnbaracken

auf 600 Einheiten angewachsen. Neben dem Bau von Mietwohnungen entwickelte die Gesellschaft neue Wohnformen:

- Betreutes Bauen von Eigenheimen (nach den Regeln des Reichsheimstättengesetzes),
- eigentumsähnliches Dauerwohnrecht (ohne Anteil am Grund und Boden, ohne Eintrag im Grundbuch),
- Eigentumswohnungen und Eigenheime.

Der Wunsch einiger Bürger, in Selbsthilfe Eigenheime zu bauen, fand 1953 seinen Niederschlag an der Krusestraße / Benzstraße. Die „Gemeinnützige“ betreute das Vorhaben mit 22 Eigenheimen. Im gleichen Verfahren wurden an der Hünefeldstraße 24 Eigenheime, am Windmühlenweg und der Brünerstraße 12 Häuser mit 25 Wohnungen gebaut. Es waren zunächst recht einfache, aber kostengünstige Wohnhäuser, die so im Stadtgebiet entstanden. Später wurden mehrgeschossige Objekte mit eigentumsähnlichem Dauerwohnrecht (wirtschaftliches Wohnungseigentum) ausgestattet, unter anderem an der Ecke Essener Straße / Friedrich-Ebert-Straße und im Brinkmannsfeld errichtet. Letztlich baute die Gesellschaft an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Reiheneigenheime, z. B. 15 Einheiten im Jahr 1973 an der Eichendorffstraße und 6 Einheiten 1986 am Brüggemannsweg. Hinzu kam der Bau von Eigentumswohnungen, zum Beispiel auf dem Bunker an der Hans-Sachs-Straße. Die Gemeinnützige übernahm auf Wunsch später auch die gemeinschaftliche Verwaltung der Wohnungen.

Die Gemeinnützige, ein starker Partner der Stadt in der Wohnungswirtschaft.

Längst war die Gesellschaft zu einem wichtigen Partner der Stadt bei der Lösung der Wohnprobleme

der Nachkriegszeit geworden. Für das kommunale Wohnungsunternehmen stand die sichere und soziale Versorgung für breite Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum als Gegenstand und Zweck der Gesellschaft immer im Vordergrund. Die Neubauprodukte konzentrierten sich insbesondere auf die Stärkung der Nebenzentren im Fuhlenbrock und in Batenbrock, um den Eigener Markt und im Ortsteil Boy. Die Geschäftsstelle war 1959 zur Roonstraße in ein größeres und moderneres Büro gezogen. Werner Waldbach übernahm die hauptamtliche Geschäftsführung. Im Nebenamt war auch der jeweilige Baudezernent mit in der Geschäftsführung. Das Personal wurde verstärkt.

Dabei wurde im Gegensatz zu anderen Gesellschaften bewusst auf die Einrichtung einer eigenen Bauabteilung verzichtet. Die Gesellschaft zog es vor, qualifizierte, in Bottrop ansässige Architekten und ihre Büros mit den Neubauten zu beauftragen. Beachtliche, stadtbildprägende Gebäude – wie z.B. an der Ecke Essener Straße / Friedrich-Ebert-Straße – entstanden dabei. Man hielt dieses 1961 errichtete achtgeschossige Gebäude immer für ein Gebäude der Sparkasse. Dabei waren es von Anfang an Wohnungen mit eigentumsähnlichem Wohnrecht, die heute in Eigentumswohnungen umgewandelt sind. Im Erdgeschoss ist nach wie vor eine Zweigstelle der Sparkasse Bottrop untergebracht. Noch heute ist das Gebäude ein „eye catcher“, ein Eingangstor zur Innenstadt.

Der Wohnungsbedarf in der Stadt war immer noch nicht gedeckt. 1965, zum 25. Jubiläum, lag der Bestand der Gesellschaft bereits bei 1066 Einheiten. Wohnungen mit teilweise guten Ausstattungsmerkmalen, teilweise mit Zentralheizungen, wie die Festschrift zum 25-jährigen Bestehen der Gesellschaft 1965 stolz beschreibt.



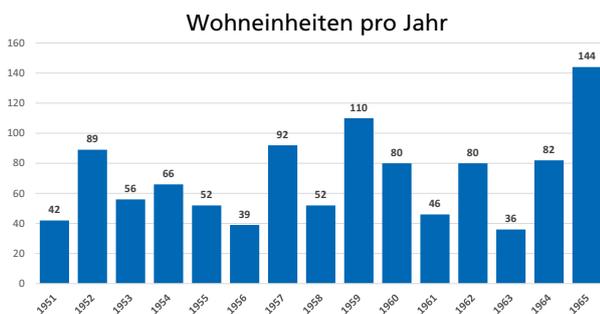
Das Gebäude Essener Straße / Friedrich-Ebert-Straße und der ehemaliger Bunker mit Eigentumswohnungen

Wieder waren die Büros zu klein geworden. Man baute neu am Lamperfeld und übernahm das Erdgeschoss in einem dreigeschossigen Gebäude. Neben dem Besprechungszimmer, einer Teeküche und dem Büro des Geschäftsführers standen jetzt, immer noch sparsam, drei weitere Räume zur Verfügung.

Die Sparkasse als alleiniger Mitgesellschafter.

Die GBB war auch in den Folgejahren immer bemüht, ihren Maßstab zu wahren, in städtebaulicher wie auch in finanzieller Hinsicht. Es bewährte sich immer wieder, dass neben der Stadt nur die Sparkasse als Mitgesellschafter eingebunden war. Interessenskonflikte mit anderen Wohnungsbaugesellschaften konnten damit ausgeschlossen werden.

Es war schon ein beachtliches Bauvolumen, das die Gesellschaft mit ihrer kleinen Mannschaft abwickelte und betreute. Immer den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaus verpflichtet, immer im Blickpunkt die Versorgung auch finanziell schwächerer Personengruppen mit preiswerten Wohnungen, immer in verschiedenen Bereichen der Stadt.



Ein ehemaliger Bunker als städtebauliche Herausforderung.

Der Bunker an der Friedrich-Ebert-Straße störte schon lange das Bild der Stadt bei der Einfahrt von Norden. Im zweiten Weltkrieg war mit den Bauarbeiten begonnen worden. Aus Materialmangel wurden sie nicht zu Ende geführt. Als eher trauriges Gebilde stand der graue Betonklotz an der westlichen Seite der Straße. Ein Lackierbetrieb hatte sich in den Nachkriegsjahren in dem fensterlosen Koloss niedergelassen. Auf der anderen Seite liegt die Berufsschule und ein städtebaulich durchaus gut gestalteter Platz. In den 20er Jahren war der Komplex im Bauhausstil errichtet worden. Der Bunker, Eigentümer war die Bundesvermögensverwaltung, wirkte in diesem Ensemble als Störenfried. Bisher hatte sich niemand getraut, dieses Ungetüm abzureißen oder zu bebauen. Also war die „Gemeinnützige“ gefordert. Sie hat den Bunker erworben und einen jungen Architekten aufgefordert, einen Vorschlag für den Bau von Eigentumswohnungen auf dem Bunker zu entwickeln. Geschickt hat er es gemacht, mit zwei Aufzugstürmen das übergroße Volumen des Bunkers gegliedert und damit die Baumasse entschärft. Es sind drei Geschosse geworden, mit 24 Eigentumswohnungen in terrassenförmiger Abstufung zur südwestlichen Seite. Sie wurden 1973 bezogen. Nur der Wissende erkennt heute noch den unteren Teil des Gebäudes als ehemaligen Bunker. Das Beispiel zeigt das städtebauliche Engagement und die Flexibilität der GBB.



Im Brinkmannsfeld.

Der Neubau von Wohnungen ging weiter und das Baugebiet am Brinkmannsfeld wurde von Beginn der 70er Jahre an für einige Jahre zum Schwerpunkt der Bautätigkeit der Gesellschaft. Insgesamt sollte es ein Wohngebiet unterschiedlicher Bauformen werden. Bungalows in Kettenstruktur, privat gebaut, Geschosswohnungen mit eigentumsähnlichem Dauerwohnrecht und Mietwohnungen.

Das Trapez.

Nach dem Wiederaufbau um 1970 war die Erneuerung der Innenstadt Bottrops noch in vollem Gange. Die Gesellschaft hatte sich mit Bauvorhaben am Westring und an der Kirchhellener Straße erheblich beteiligt. Nun kam das Sanierungsgebiet Trapez hinzu. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens wurden Bauherren gesucht, die die Finanzierungen schwieriger Bauvorhaben und Gemeinschaftsaufgaben wie den Bau einer Tiefgarage übernahmen. So baute die GBB das Eckhaus Horster Straße / Friedrich-Ebert-Straße, ein weites Wohnhaus an der Horster Straße, den Wohnblock mit Durchgang und Eingang vom Kreuzkamp zum Innenhof und die Tiefgarage. Ohne diese Mithilfe wäre das Projekt nicht so schnell realisiert worden. Das Eckhaus wurde zu einem besonderen Blickfang. Der Architekt hatte angeregt, die Blumenkästen auf der Südseite des Gebäudes einheitlich zu bepflanzen. Bei einem Mietshaus solchen Umfangs funktioniert das nur, wenn der Eigentümer die Aufgabe der jährlichen Neubepflanzung übernimmt. Die GBB hat diese Anregung realisiert und heute erfreuen sich nicht nur die Bewohner des Hauses an dem bunten, farbenfrohen Bild. Noch besser käme die Architektur zur Geltung, wenn auf die grelle Reklame verzichtet würde.

Bergarbeiter-Wohnungsbau an der Börenstraße und der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

In den 70er Jahren gab es noch Bedarf an Wohnungen für Bergbauangehörige. Für Schachtanlagen im Norden der Stadt war ein Standort im Eigen durchaus interessant. Die Baugesellschaft begann 1973 an der Börenstraße mit dem Bau von 132 Wohnungen, die mit Sondermitteln gefördert wurden. Mit dem Rückgang des Bergbaus konnten die Wohnungen insbesondere in den sieben- bis achtgeschossigen Häusern nicht mehr mit Bergleuten belegt werden. Ständiger Wechsel der Mieter führte zu Unzufriedenheit und Leerständen bei den Wohnungen in den oberen Eta-



Am Trapez, Ecke Horster Str. / Friedrich-Ebert-Straße (oben); Wohnungen im Bereich Ernst-Moritz-Arndt, Tourcoing- und Börenstraße in den 70er Jahren (Mitte) und heute (unten)

gen. Die Gesellschaft entschloss sich dazu, die beiden achtgeschossigen Häuser abzureißen und durch neue mit drei Geschossen zu ersetzen. Lebenslanges Wohnen bis ins hohe Alter ist in diesen Häusern möglich.



Von oben nach unten: Am Schlangenholt, Mönchenort, neuer Siedlungsbereich Batenbrock-Süd

Neue Situation an der Börenstraße.

Nach dem „Bielefelder Modell“ werden besondere Dienstleistungen als Hilfe für die Bewohner angeboten, die aber nur bei tatsächlicher Inanspruchnahme bezahlt werden müssen. Ein Modell, das mit großem Erfolg über einen längeren Zeitraum in Bielefeld erprobt wurde und das zu einem erheblichen Erfolg geführt hat.

Mithilfe bei der Unterbringung von Aus- und Umsiedlern.

Die wachsende Zahl von Aussiedlern machte um 1980 die Bereitstellung von Wohnungen für diese Personengruppen notwendig. Die GBB beteiligte sich auch hier in erheblichem Maße an der Lösung des Problems. Zwei achtgeschossige Häuser im Hinterland der Prosperstraße am Mönchenort und später, um 1989, Doppelhaushälften im Eigen am Schlangenholt, in Grafenwald an der Martin-Luther-Straße und Geschosswohnungen an der Holbeinstraße trugen mit dazu bei, die Zuwanderer mit Wohnraum zu versorgen. Die Verwaltung dieser Wohnungen war nicht immer einfach. Nicht selten mussten Sozialarbeiter eingesetzt werden, und häufig war die Polizei in diesen beiden Häusern. Das war ein Arbeitsstil, den die Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung bisher nicht gewohnt waren. Ständige Sorgen wegen unsachgemäßer Nutzung der notwendigen Aufzüge erschwerten die Arbeit. Später haben wir die Häuser in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im zum Beckedal gelegenen Block wurden die Wohnungen einzeln verkauft. Das zur Prosperstraße gelegene Gebäude ist insgesamt an einen neuen Eigentümer gegangen. Alle Wohnungen, sowohl im ersten wie auch zweiten Gebäude, werden nach wie vor von der GBB verwaltet.

Beteiligung der GBB an der Sanierung und Erneuerung überalterter Bereiche der Stadt.

Die zunehmenden Zerschließungen in den 70er Jahren wurden in einigen Siedlungsbereichen der Stadt, insbesondere in Gebieten mit überalterter Bausubstanz, immer deutlicher sichtbar. In den südlichen und östlichen Teilen gab es überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste. Batenbrock-Süd und der südliche Abschnitt des Ortsteils Boy waren besonders betrof-



Kreulshof: Wohnhäuser vor (li) und nach der Modernisierung

fen. Junge Familien verließen diese Siedlungsbereiche oder zogen erst gar nicht hinein. Eine städtebauliche Erneuerung der alten Wohnviertel, ergänzt um neue, zusammenhängende Bauflächen, war dringend geboten. Ein vom Planungsamt erarbeiteter Rahmenplan begründete die Notwendigkeit und fasste wichtige Maßnahmen zusammen. Für die Stadt und für die Baugesellschaft entwickelten sich zur Stabilisierung dieser Gebiete neue, vielfältige Aufgabenbereiche:

- Mithilfe beim Neubau von Wohnungen in neu erschlossenen Baugebieten,
- Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie
- die nachhaltige Verbesserung des Wohnumfeldes.

Batenbrock-Süd.

Das war leichter gewollt als getan, und noch schwieriger finanziert und realisiert. Ein behutsamer Umgang mit den vorhandenen Bewohnern war gefragt. Ich erinnere mich an eine Ortbesichtigung mit dem hauptamtlichen Geschäftsführer der GBB, Herrn Waldbach, in Batenbrock an der Beckstraße. Wir fuhren zu dem geplanten neuen Baugebiet und sahen uns das Gelände an. Schrecklich war der Zustand vor Ort, voller Schutt und Dreck, sah es aus wie eine Müllkippe. Auf der anderen Straßenseite schüttete der Bergbau die zu diesem Zeitpunkt größte Halde in Bottrop auf. Lärm und Staub bestimmten die Atmosphäre. Wahrlich kein reizvoller Bauplatz. Aber einer musste Mut zeigen, einer musste beginnen, als vertrauensbildende Maßnahme für nachfolgende Bauherren. Wer sollte das sein, wenn nicht die Baugesellschaft der Stadt? Herr Waldbach war kritisch und von der Wirtschaftlichkeit des Vorha-

bens nicht überzeugt. Vielleicht habe ich ihn auch nur überredet. Später aber, als andere Bauherren folgten, ließ er sich dann doch von der Richtigkeit der Entscheidung überzeugen. So hat die Baugesellschaft den entscheidenden Beitrag zur Stadterneuerung in Batenbrock mitgetragen. So konnten insbesondere auch mit dem nachfolgenden Bau von Einfamilienhäusern junge Familien in Batenbrock angesiedelt werden. Heute ist die Siedlung am Bernhard-Poether-Weg mit den Mietwohnungen der Baugesellschaft und den zahlreichen Eigenheimen aus Batenbrock nicht mehr wegzudenken. Heute wohnt man hier unmittelbar am Volkspark Batenbrock am Fuß der inzwischen mit Bäumen bewachsener Halde in einem durchaus gepflegten Umfeld.

Darüber hinaus hat die Baugesellschaft, so wie viele andere Eigentümer auch, mit entsprechenden Fördermitteln das Umfeld ihres älteren Wohnungsbestandes an der Beckstraße und am Ostring aufgeräumt und erheblich verbessert. Sie hat damit in besonderem Maße zur Stabilisierung von Batenbrock beigetragen.

Das Nebenzentrum Boy.

Wie in Batenbrock zeigten sich auch im Ortsteil Boy städtebauliche Mängel. Auch hier gab es Bevölkerungsverluste und eine steigende Überalterung der Bewohner. Am Kreulshof, an der Klosterstraße, am Weilbrock und an der Hebeleckstraße besaß die Gesellschaft ihren ältesten Bestand. Bereits 1955 waren die ersten Häuser dieses Komplexes gebaut worden. Die Häuser wurden immer gepflegt, neue Fenster eingesetzt, Fassaden gestrichen, Heizungsanlagen verbessert und Dächer erneuert. Vor der Jahrtausendwende aber war eine grundsätzliche Erneuerung der



Wohnungen Horster Straße – Boyer Markt vor und nach der Modernisierung / Reiheneigenheime Johannestal (rechts)

Häuser und des Wohnumfeldes notwendig. Im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Boy/Welheim wurden im Umfeld als Beitrag der GBB zur Verbesserung der Wohnungssituation 1991 28 Wohneinheiten (WE), 1993 24 WE und 1994 8 WE am Weilbrock und 1995 12 WE und 8 Doppelhäuser für Kinderreiche an der Klosterstraße gebaut. In ähnlicher Weise hat die Gesellschaft auch den Wohnungsbestand am Boyer Markt modernisiert und mit dazu beigetragen, das Stadtbild im Kern des Nebenzentrums erheblich zu verbessern.

Wohnungsbau im Johannestal.

Im Rahmenplan Boy war zur Stabilisierung des Nebenzentrums Boy ein neues Wohngebiet im Johannestal, im Wesentlichen für den Bau von Eigenheimen, ausgewiesen. Um dem demografischen, mit erheblichen Bevölkerungsverlusten verbundenen Wandel entgegenzuwirken, war insbesondere an den Zuzug junger Familien gedacht.

Auch hier wurde die Gemeinnützige zum Vorreiter und baute Reihenhäuser als Verkaufsmaßnahmen im Johannestal. Auch hier wollte die Gemeinnützige Bau-gesellschaft, wie in Batenbrock, nicht als „Baulöwe“ auftreten, sondern als Motor. Auch hier wollten wir Mut machen, Maßstäbe setzen, qualitäts- und preisregulierend wirken.

Als andere Bauherren auftraten, haben wir uns zurückgezogen und den Bau der weiteren Häuser anderen Unternehmen überlassen.

Beitrag der GBB zur IBA.

Als Beitrag zur IBA baute die Gesellschaft 1991 in der Nähe der Gartenstadt Welheim 64 WE an der

Kommende. Sie wurden als Mehrgenerationenhäuser geplant und besonders sorgfältig in die vorhandenen Grünflächen eingebunden.

Zum 1. Juli 1991 hat Herr Hans-Jürgen Bode die Leitung des Hauses übernommen und ist bis heute alleiniger, hauptamtlicher Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen in Bottrop.

Modernisierungs-Programm 1992/96.

Die GBB hat bis auf wenige Ausnahmen ihren gesamten Wohnungsbestand modernisiert. Das macht Mühe und kostet Geld. Allein im Zeitraum von 1992-1996 sind 12,6 Mio. DM für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet worden. Ein stolzer Betrag. Man fragt sich natürlich, wo die Ziele für solche Investitionen liegen. Sie lassen sich zusammenfassen in:

- Mietern im Preis angemessenen Wohnraum anzubieten und die Vermietung nachhaltig zu sichern.
- Energieeinsparungen zu erreichen und zur Umweltverbesserung beizutragen.
- Ein angenehmes Wohnumfeld vorzuweisen und,
- nicht zuletzt, zur Verbesserung des Stadtbildes beizutragen.

Die GBB kommt nach Kirchhellen.

Erste Schritte nach Kirchhellen hat die Gesellschaft erst Mitte der 80er Jahre gewagt. In Grafenwald, auf der nördlichen Seite der Schneiderstraße, wurden 13 Wohnungen für Aussiedler gebaut, und später folgte in Kirchhellen Mitte an der Schulze-Delitzsch-Straße der Neubau von 58 Mietwohnungen. Der Anlass war, nach den Vorstellungen des städtebaulichen Rahmenplans auch in Kirchhellen preiswerten Wohnraum an-

zubieten, der mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Gleichzeitig wurden in diesem Komplex durch die GBB 12 Eigentumswohnungen und dazu 4 Eigenheime gebaut. Umweltfreundlich sollten sie sein, wärmedämmend und mit Verzicht auf fossile Brennstoffe bei der Wärmeversorgung. Nach intensiven Recherchen entschloss sich die Gesellschaft zum Bau einer geothermischen Anlage. 17 Brunnen mit einer Tiefe von 60 Metern wurden gebohrt, um dem Grundwasser Wärme zu entziehen. Über Wärmetauscher wurde die Energie einer Fußbodenheizung zugeführt. Es war die erste Anlage dieser Art in Bottrop, mit einer Fußbodenheizung im sozialen Wohnungsbau. Über lange Zeit war sie auch ein Alleinstellungsmerkmal für den Mietwohnungsbau in Bottrop. Wir wollten in Kirchhellen, nachdem vor Jahren der Bau einer Wärmeinsel auf Kohlebasis gescheitert war, ein neues umweltfreundliches Zeichen setzen.

Die Gesellschaft hatte schon frühzeitig damit angefangen, umweltfreundliche und für den Mieter bequeme Heizungsanlagen einzubauen. Seit 1966 wurden Elektrospeicherheizungen üblich. Das Schleppen von Kohle aus dem Keller konnte den Mietern erspart werden. Zwar kamen diese später mit der Asbestdiskussion in Verruf, sind aber als Stromspeichermedium zu Schwachlastzeiten erneut in den Blickpunkt gerückt.

Gestalterische Risiken.

Gegen Ende der 90er Jahre zeichnete sich nach der ersten Modernisierung von 1992-1996 die Notwendigkeit einer weiteren, intensiven Modernisierung des Wohnungsbestandes ab. Neue Förderprogramme erleichterten die Finanzierung. Energetische Maßnahmen standen dabei im Vordergrund. Der Einbau wärmedämmter Fenster, Isolierung von Dächern und Kellerdecken und die Dämmung der gesamten Hausfassade mit einem entsprechenden farblich abgestimmten Neuanstrich. Maßnahmen, die in vielen Teilen der Stadt angenehm sichtbar werden.

Ich will in diesem Zusammenhang aber auch auf meine Bedenken gegen eine „Verstyroporisierung“ des Stadtbildes hinweisen. Ich halte es für notwendig, andere Dämmmethoden wirtschaftlich zu machen, die nicht dazu führen, Stuckfassaden zu verunstalten oder stadtbildprägende Ziegelsteinfassaden zu „verstecken“. Auch empfinde ich eine Unmenge von Solarzellen auf Dächern nicht gerade als besonderes Element der Stadtbildpflege.



Mietwohnungen in Kirchhellen-Mitte.

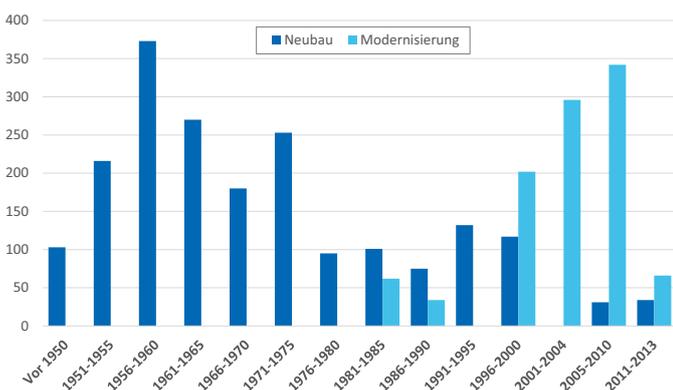


Arenberg Fortsetzung, ehem. Maschinenhalle (oben)
und das Bistro auf dem Eigener Markt

Bleibt eine in den letzten Jahren neue Aufgabe der GBB, die Verwaltung von verbliebenen, ehemaligen städtischen Wohnungen und die Verwaltung einiger Gewerbebauten: Auf Wunsch der Stadt hat die GBB die zu einem Gründerzentrum umgebaute ehemalige Maschinenhalle auf Arenberg-Fortsetzung einschließlich Waschkave gekauft. Sie verwaltet und betreut sie mit wirtschaftlichem Erfolg. Auch auf dem Eigener Markt hat sie den Vorstellungen der Stadt entsprechend für die örtliche Versorgung unmittelbar an der Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs einen Pavillon errichtet und als Bistro verpachtet. Auch hier war sie Helfer in der Not. Investierte da, wo andere Bauherren nicht gefunden werden konnten.

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen ist seit ihrer Gründung im Laufe der Zeit ein wertvoller Partner der Stadt geworden. Sie baut und verwaltet, erhält, gestaltet und pflegt preiswerte Wohnungen für unsere Bürger. Sie hat mitgeholfen bei der Sanierung und der behutsamen Erneuerung. Sie hat mit ihren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen mitgeholfen, die Stadt mit ihren Nebenzentren zu stabilisieren. Ihr Wohnungsbestand hat sich im Laufe der Jahre über das ganze Stadtgebiet verteilt. Ein besonderer Schwerpunkt hat sich schon frühzeitig beim Wiederaufbau des im zweiten Weltkrieg stark zerstörten Ortsteils Boy entwickelt. Hier liegt fast ein Drittel des Bestandes der Gesellschaft. 17% des Besitzes liegt in der Stadtmitte, zwischen 12% und 15% des Bestandes wurden im Eigen, in Fuhlenbrock und Batenbrock gebaut. Dabei ist in der Boy, in Fuhlenbrock und letztlich auch im Eigen zu erkennen, dass die Mehrzahl der Häuser um den jeweiligen Schwerpunkt des Nebenzentrums, nämlich weitgehend um den örtlichen Markt, angeordnet ist, also zur Stärkung des zentralörtlichen Gliederungssystems der Stadt beigetragen hat.

Nach heutigem Stand sind fast 50% der Wohnungen ohne öffentliche Bindung. Die Bindungen sind entweder abgelaufen oder durch einmalige Zahlungen abgelöst worden. 40% der Wohnungen unterliegen nach wie vor der Bewirtschaftung durch die Stadt und sind an einen Berechtigungsschein gebunden. Die Grafiken auf diesen Seiten zeigen den Wohnungsbestand der Gesellschaft von 1950 bis 2013. Das Volumen der Modernisierung ist mit zu erkennen. Viele werden sich fragen, warum die Stadt eine eigene Wohnungsbau-gesellschaft betreibt, warum sie nicht zur Verbesserung ihrer Haushaltssituation den Wohnungsbestand veräußert und die Verwaltung Dritten überlässt, warum die

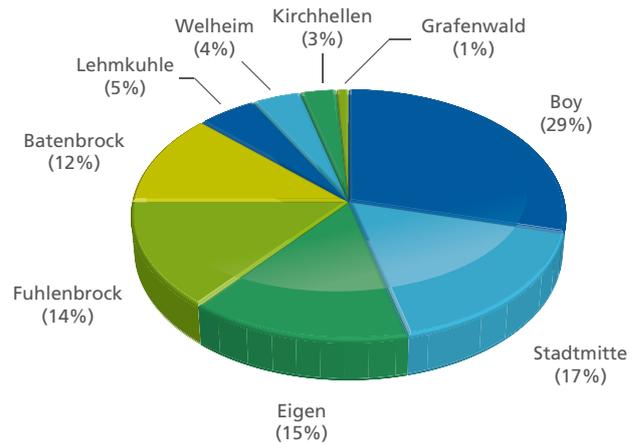


GBB den städtischen Wohnungsbesitz übernommen hat und selbst gewerbliche Bauflächen bewirtschaftet und verwaltet. In der Vergangenheit haben Kämmerer der Stadt immer wieder versucht, solche Verkäufe zu realisieren. Ich habe mich immer mit Erfolg dagegen gewehrt. Dazu gab es gewichtige Gründe, die von den Gesellschaftern und den politischen Gremien der Stadt nie in Frage gestellt wurden.

Jede Stadt braucht möglichst in allen Stadtteilen eine ausreichende Anzahl preiswerter Wohnungen, um Bürger mit geringem Einkommen unterbringen zu können.

Jede Stadt benötigt Wohnraum für besondere Ansprüche, etwa für kinderreiche Familien, Alleinerziehende, alte und behinderte Menschen.

Jeder Stadt werden immer wieder besondere Personen und Gruppen von Personen zugewiesen, wie Ausiedler, Zuwanderer/Asylbewerber, denen schnell und unkompliziert Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss.



Für jede Stadt ist es hilfreich, wenn sie ihre Baugesellschaft in die Stadtentwicklung und die Stadterhaltung einschalten kann, ob bei der Erneuerung überalterter Teilgebiete oder bei der Erschließung neuer Baugebiete zur Stabilisierung von Ortsteilen.

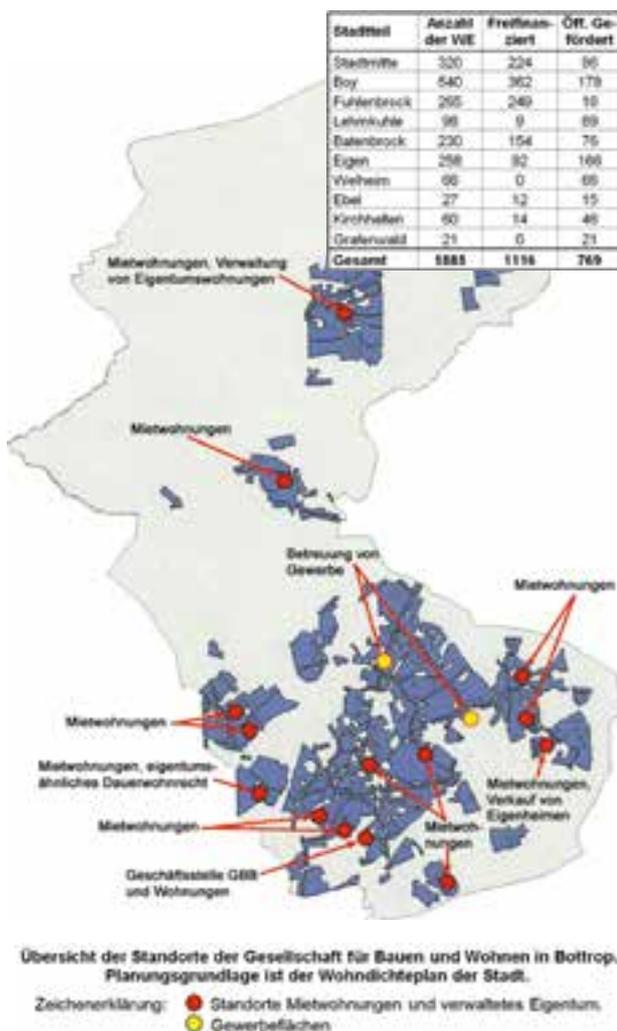
Für jede Stadt ist es gut, wenn sie mit der eigenen Wohnungsbaugesellschaft Maßstäbe setzen kann, Maßstäbe in der Qualität der Mietwohnungen und im Umgang mit ihren Mietern.

Für jede Stadt ist es sinnvoll, mit der eigenen Gesellschaft mit zur Eigentumsbildung Dritter beizutragen. Dabei geht es nicht um die Erschließung großer Flächen. Das soll man anderen Bauträgern überlassen. Aber kleinere Baugruppen in verschiedenen Teilen der Stadt zu bauen und zu veräußern, kann durchaus attraktiv sein und auch preisregulierend wirken.

Nicht „Baulöwe“, eher Pilot und Anreger, Motivator und Mithelfer sollte die Gesellschaft für Bauen und Wohnen, die Städtische Baugesellschaft, bei der Stadtentwicklung sein.

In diesem Sinn hat sie nach dem zweiten Weltkrieg mitgeholfen, die Wohnungsnot durch den Bau von Schlichthausungen zu mindern. Sie hat mit dazu beigetragen, durch den Neubau von Mietwohnungen in neuen Baugebieten Nebenzentren zu stabilisieren und Wohnungen für besondere Personengruppen zur Verfügung zu stellen.

Sie hat bei der Bebauung der Blockfläche Gladbecker Straße, Friedrich Ebert Straße, Horster Straße (Trapez) wesentliche Teilaufgaben gelöst.





Barrierefreie Wohnungen in Ebel

Sie ist seit vielen Jahren dabei, ihren Wohnungsbestand zu pflegen, energetisch zu verbessern und durch Fassaden- und Umfeld-Gestaltung das Stadtbild nachhaltig zu verbessern.

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen ist damit zu einem wesentlichen Partner von Rat und Verwaltung für die Stadtentwicklung geworden. Sie war immer dann zur Stelle, wenn Probleme auftauchten und half mit, diese zu lösen.

Aufhebung der Gemeinnützigkeit.

Auf welchen Druck auch immer, zum 1.1.1990 wurde das Gemeinnützigkeitsgesetz abgeschafft. Der Aufsichtsrat beschloss daraufhin, dass die Gesellschaft der Stadt sich auch ohne gesetzliche Regelung gegenüber Mietern und Kunden weiterhin „gemeinnützig“ verhält. Der Unternehmens- und Gesellschaftszweck „sichere und soziale Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ bleibt unverändert. Ob auch größere Kapitalgesellschaften sich in diesem Sinn gegenüber ihren Mietern verhalten, will ich nicht werten. Der Verkauf selbst großer Wohnungsgesellschaften oder die Einbringung in Fonds oder börsennotierte Unternehmen gibt schon Anlass, kritisch darüber nachzudenken. Aus rechtlichen Gründen wurde zum 2.3.2009 die bisherige Gemeinnützige Baugesellschaft Bottrop in die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH umbenannt. Die nicht nur den Mietern geläufige Kurzbezeichnung GBB blieb unverändert.

Moderne Techniken und insbesondere die demografische Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Aufgaben.

Die GBB baut am Südring ein „Plusenergiehaus“, ein Gebäude, das durch seine technische Ausstattung mehr Energie erzeugen wird als es tatsächlich verbraucht.

Die Menschen werden älter. Viele wollen möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld bleiben (lebenslanges Wohnen). Beispielhaft, um den Wohnstandort Ebel zu stärken, hat die GBB 2010 im Rahmen der Kulturhauptstadt Ruhr (RUHR.2010) 19 barrierefreie Wohnungen gebaut. 15 davon wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Beheizung erfolgt durch regenerative Erdwärme. Alle Wohnungen sind über Aufzüge zu erreichen. Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen von unter 50m² bis zu 90m². Es ist schon ein besonderes Wohnungsangebot für den Ortsteil Ebel. Die schmucken Gebäude fallen auf innerhalb der ehemaligen Zechensiedlung der Schachtanlage Prosper I. Der Bau barrierefreier Wohnungen wird an der Börenstraße fortgesetzt.

Langfristig werden für „Lebenslanges Wohnen“ selbst barrierefreie und barrierearme Wohnungen nicht ausreichen. „Lebenslanges Wohnen“ im vertrauten Umfeld braucht „Assistenzsysteme“, um Senioren den Alltag im Haushalt zu erleichtern. Hilfen müssen angeboten werden (z. B. für Botengänge, Putzen, Wäscherreinigung, Zubereitung von Mahlzeiten). Die Bewohner brauchen aber auch das vertraute Gespräch. Die GBB

Jahr	Personal*	Geschäftstätigkeit
ab 1940	1	Verwaltung von Behelfsheimen und Baracken
ab 1950	3	Neubau erster Sozial- und Schlichtwohnungen
ab 1955	5	Neubau von Mietwohnungen und Mithilfe beim Bau von Eigenheimen
ab 1959	5	Neubau von Mietwohnungen und Wohnungen mit Sondereigentum
ab 1965	6	Bau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reiheneigentumsheimen
ab 1980	8	Bau von Miet- und Eigentumsmaßnahmen, Reiheneigenheimen, Stadterneuerung und Modernisierung
ab 2009	16	Bau von Mietwohnungen, Verwaltung und Betreuung von Sonderbaumaßnahmen und Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen

* ohne Geschäftsführung und Teilzeitbeschäftigte

kooperiert hier mit einem sozialen Dienstleister. Bei der zu erwartenden demografischen Entwicklung werden solche Assistenzsysteme in der Wohnungswirtschaft immer notwendiger. Die GBB wird sicher bemüht bleiben, sie weiter auszubauen.

Seit der Gründung der Gesellschaft haben sich die Aufgabenfelder stetig erweitert. Immer hat sie sich den gestiegenen Anforderungen angepasst und neue Aktivitäten entwickelt. Wie die vorstehende Tabelle zeigt, war die GBB in ihrem Personalbestand immer auf Sparsamkeit ausgerichtet. Erst um 1990 haben steigendes Neubauvolumen und intensive Programme zur Erhaltung und Modernisierung des Bestandes zu einem Personalanstieg geführt. Die Stadt braucht auch

in Zukunft diese Wohnungsbaugesellschaft, ihre Baugesellschaft. Sie braucht sie als wirksames Steuerungselement in der Wohnungswirtschaft der Stadt

- zur Versorgung ihrer Bürger mit preiswerten Wohnungen;
- als Bauherr, Verwalter und Regulierer im Wohnungsmarkt der Stadt;
- als Initiator, Mithelfer und Beschleuniger städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen;
- als Gesellschaft die bereit ist, neue Ideen in städtebaulicher und sozialer Hinsicht aufzugreifen
- und als Betreuer ihrer Mieter in besonderen Lebenslagen.





Zu Hause in Bottrop.

Gesellschaft für
Wohnen und Wohlfühlen
Bottrop mbH

Gesellschaft für
Wohnen und Wohlfühlen
Bottrop mbH

Hans-Jürgen Bode ist seit 24 Jahren hauptamtlicher, alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der GBB.

Nach Abschluss seines BWL-Studiums in Münster 1983 arbeitete er zunächst ein Jahr in Ahaus bei einer Steuerberater- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, bevor er 1984 seine fast 7-jährige Wirtschaftsprüfungstätigkeit beim damaligen Prüfungsverband der Wohnungswirtschaft Westfalen-Lippe in Münster begann. 1990 bestand er das Steuerberaterexamen. Am 1. Juli 1991 wurde er zum Geschäftsführer der GBB bestellt.

Sein Hobby ist der Ausdauersport. Den Höhepunkt seiner sportlichen Karriere erlebte er 2010 als Finisher des Ironman in Klagenfurt. Hans-Jürgen Bode ist verheiratet und wohnt seit 1984 in Coesfeld. Er hat zwei erwachsene Kinder und drei Enkelkinder.



Hans-Jürgen Bode

Kontinuität, Innovation, Zukunft.

Die GBB in den Jahrzehnten um das Millennium – von den 90er Jahren bis heute.

Persönliche Vorbemerkung.

Nach fast zweieinhalb Jahrzehnten meiner Tätigkeit als hauptamtlicher Geschäftsführer der GBB ist es mir eine besondere Ehre und Freude, hier an den historischen Rückblick Norbert Wallmanns anzuschließen.

Nicht nur sein Lebenswerk als Planer, Baudezernent – in dieser Rolle auch als Teil der GBB-Geschäftsführung – und als Stadtdirektor Bottrops spricht für sich. Vor allem seine Haltung, die aus einer beeindruckenden Mischung aus Mut zur Gestaltung, umfassender Sachkenntnis und Einfühlungsvermögen in die Menschen und in ganze Wohnquartiere mit ihren Geschichten, Prägungen und Besonderheiten schöpft, haben ihn für mich und viele andere Wegbegleiter dauerhaft zu einem Vorbild gemacht. Ich glaube, ein solches ist er auch angesichts seiner ganz persönlichen Interpretation des eigenen „Ruhestandes“ als kontinuierlicher Gestaltungsaufgabe. Die Möglichkeit, in so vielen Dingen von ihm gelernt zu haben und weiterhin lernen zu können, erscheint mir bis heute als besonderes Privileg.

Neue und späte Aussiedler, viele Förderprogramme – und weniger CO₂: die 90er Jahre.

Als ich im Sommer 1991 als hauptamtlicher Geschäftsführer die Nachfolge meines Vorgängers Werner Waldbach antrat, stand mir von Anfang an deutlich vor Augen, dass der Erfolg dieses Wohnungsunternehmens in Trägerschaft der Stadt und der Sparkasse Bottrop immer maßgeblich von seinem Effizienzgrad im Bezug auf die jeweiligen Herausforderungen und Zielperspektiven der Stadtentwicklung abhängen würde. An dieser grundsätzlichen Prämisse hat sich bis heute nichts geändert – zum Vorteil des Unternehmens wie der Stadt. Als wertvoller, weil oft erster wohnungswirtschaftlicher Impulsgeber stand die GBB immer in der besonderen Verantwortung, für kurzfristige Bedarfe wie für langfristige soziale und politische Herausforderungen in der Stadtentwicklung operative Lösungen und konkrete Perspektiven zu bieten.

In meinen ersten Geschäftsführer-Jahren machten sich die Bauaufgaben der GBB, als eine von vielen Fol-

gen der Überwindung der Teilung Deutschlands und Europas, vor allem am Zustrom von Aussiedlern fest. Ab 1993 sprach man dann von „Spätaussiedlern“. Bottrop stand – wie viele andere Kommunen in der Region – trotz vieler bereits vorhandener Belastungen durch den Strukturwandel über Jahre vor einer neuen, nicht nur wohnungswirtschaftlichen, sondern auch integrativen Aufgabenstellung.

Schnelles Handeln war gefragt. Am Schlangenholt und in der Martin-Luther-Straße in Grafenwald waren bereits 1989/90 binnen kürzester Zeit jeweils 8 Eigenheime mit rund 112 m² Wohnfläche erstellt worden. Hier hatten bis zu jeweils 8 Personen pro Haus eine Unterkunft gefunden. Dabei hatte es sich oft um größere Familien gehandelt. Später wurden diese Wohnungen umgewidmet und unabhängig von einem Zuwanderungshintergrund allgemein der Zielgruppe kinderreicher Familien – also mit mindestens drei Kindern – zugeordnet.

Obwohl diese Häuser zweifellos zunächst planerisch als kurzfristige Notlösung verstanden worden waren, wurden sie für viele Familien zum Lebensmittelpunkt für einen grundlegenden Neuanfang. So erklärt sich eine besondere Bindung: Bis heute betrachten viele Bewohner, auch nachdem die Kinder längst erwachsen sind und oft zur eigenen Familiengründung ausgezogen sind, die in einfacher Bauweise errichteten Häuser als ihren neuen „Familienstammsitz“. Diese sehr emotionale, identitätsstiftende Dimension des Wohnens wird vielleicht gelegentlich unterschätzt. Zurzeit zahlt die hier verbliebene Eltern- und Gründergeneration der betreffenden Familien eine „Fehlbelegungsabgabe“. So paradox kann die formale Seite gelingender Integration aussehen!

Die genannten Häuser wurden etwas später, Anfang der 90er Jahre, an der Holbeinstraße in der Boy um ein weiteres Objekt mit 12 Wohnungen ergänzt, das die Stadt bis heute für Aus- und Umsiedler angemietet hat. Ein Bedarf besteht nach wie vor: Es ist auch aktuell (2014) voll belegt.

Neubauten in Kirchhellen, Grafenwald und in der Boy.

Die Schwerpunkte unserer Neubau-Aktivitäten der 90er Jahre standen im Zeichen eines bestimmten Förderungsmodells im Wohnungsbau: Um Mittel für den 1. Förderweg zu erhalten, musste auch ein gewisses

Kontingent an Fördermitteln des 2. Förderweges für ein Projekt beantragt werden. Letztere Wohnungen waren jedoch, bedingt durch die Förderart, um rund 3 DM/m² teurer als die dem 1. Förderweg zugeordneten Einheiten. Mietverzicht waren die Folge, da sich dieser Preisunterschied am Markt nur schwer vermitteln ließ. Aber es gab keine Alternative. Die Vorgaben der Förderrichtlinien waren zu erfüllen.

Im Rahmen dieses Fördermodells entstanden zunächst 1991 und 1993 insgesamt 52 Wohnungen am Weilbrock. Ergänzend zum Neubau hat die GBB dabei auch die Erstellung der Straße für die Stadt Bottrop übernommen.

Um Impulse für bezahlbareren Wohnraum in den nördlichen, überwiegend durch hochwertige Eigenheime geprägten Stadtteilen Bottrops zu geben, baute die GBB schon im Jahre 1990 zunächst 13 Wohneinheiten an der Schneiderstraße in Grafenwald und 1997 58 Wohnungen an der Schulze-Delitzsch-Straße im Zentrum von Kirchhellen.

Der Gebäudekomplex Schulze-Delitzsch-Straße 4-14 verdient hier eine besondere Betrachtung. Er umfasst neben 12 frei finanzierten Wohneinheiten 38 öffentlich geförderte und 8 Wohneinheiten, die über den 2. Förderweg finanziert wurden. Gleich mehrere Alleinstellungsmerkmale verliehen damals dem Projekt einen ökologischen bzw. energetischen Modellstatus. Einige heute im Kontext der InnovationCity hochaktuelle Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz wurden hier um über ein Jahrzehnt vorweggenommen. Alle Wohneinheiten wurden ausschließlich aus regenerativen Energiequellen (Erdwärme/Wärmesonden) versorgt. Damit rückte die GBB in eine Vorreiterrolle. Wir konnten beweisen, dass auch zu einem Großteil öffentlich geförderte Wohnungen mit Fußbodenheizung, vor allem aber emissionsfrei, erkennbar in „Gebäuden ohne Kamine“ zu realisieren sind.

Die Orientierung an aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen und politischen Förderschwerpunkten hat der GBB zwar manche Nuss zu knacken gegeben, aber sie hat auch dazu geführt, sich permanent in neuen Lernprozessen und -umgebungen zu bewegen, sich auf neue Themen und Trends einzulassen – und so die Zeichen der Zeit vielleicht auch manchmal ein wenig schneller zu erkennen als andere Marktteilnehmer. Weitere Beispiele aus den 90er Jahren seien hier nur kurz genannt:

Schon früh beteiligten wir uns an wohnungswirtschaftlichen Übungen zur „Demografiefestigkeit“: Als es 1993 erstmals lohnende Anreize gab, die politische Forderung nach Mehrgenerationen-Wohnungen aufzugreifen, bauten wir An der Kommende insgesamt 54 entsprechend definierte Wohneinheiten.

Auch die bereits oben angesprochene und demografisch besonders exponierte Zielgruppe der kinderreichen Familien rückte erneut in den Blick. 1995 wurde dieser Forderung mit dem Bau von sechs Eigenheimen mit jeweils 112 m² an der Klosterstraße entsprochen.

„Verdichtung“ lautete ein weiterer politischer Appell an die Wohnungswirtschaft in den Jahren 1994-96. Um wichtige Grundstücksressourcen zu schonen, sollten gezielt Baulücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau genutzt werden. In „verdichteter Bauweise“ entstanden zuerst 8 Wohneinheiten (Weilbrock 11a + b) auf kleinstem Grundstück. 1996 kamen nochmals 12 öffentlich geförderte, ähnlich situierte Wohneinheiten – wiederum an der Klosterstraße – hinzu.

Gute Beispiele für wichtige positive Anschläge bei der Quartiersentwicklung konnte die GBB in direktem Zusammenspiel mit dem Stadtplanungsamt mit der Bebauung der neu ausgewiesenen Baugebiete „Batenbrockpark / Geschwister-Scholl-Straße“ sowie „Im Johannestal“ realisieren. Neben dem städtischen Kindergarten hat die GBB hier die ersten Mehrfamilienhäuser erstellt. 1997 entstanden 36 Wohneinheiten, und im Jahre 2005 folgten nochmals ein Dutzend, um die Bebauung des Gebietes abzuschließen. Weitere vier Doppelhaushälften hat die GBB aufgrund der Grundstücksgegebenheiten darüber hinaus in der Rolle des Bauträgers erstellt.

Abschließend erwähne ich natürlich besonders gern, dass fast unmittelbar nach dem Baubeginn der GBB ein Run auf die übrigen Grundstücke erfolgte.

IBA, RUHR.2010, Emscher-Umbau, InnovationCity ...

Jenseits vieler kurzfristiger Impulse und lokal bzw. rein auf die Aufwertung einzelner Quartiere ausgerichteten Zielsetzungen stand das letzte Vierteljahrhundert stark unter dem prägenden Einfluss regionaler Großprojekte und -ereignisse, die bis in die Gegenwart und sicher auch in die Zukunft hineinwirken und diese mitbestimmen. Darum muss ich an dieser Stelle, nach der bisher erfolgten kleinen Chronologie beispielhafter



An der Kommende: Mehrgenerationen-Wohnungen (1993)

UNTERSCHRIFTEN

City Bottrop: ...

Energiesparen ...

Geringste ...

Arbeitslosigkeit ...

Innovation City ...

Klimaschutz ...

Zero Emission Campus ...

Referenzstadt ...

Handwritten signatures and names in red and blue ink, including: Alexander, Holger, R. D. Mutzschmann, G. Müller, S. Drarim, Besler, Dogan, F. Ahlen, Poljoudi, Annas, Shu, Khan, Aydi, and others.

GBB-Projekte der 90er Jahre, etwas weiter ausholen. Die expliziten Zeitabschnitte der Internationalen Bauausstellung Emscher Park (IBA, 1989-99) und der Europäischen Kulturhauptstadt RUHR.2010 liegen hinter uns, wirken aber nicht nur in unserem Gedächtnis nach. Der Emscher-Umbau und auch die InnovationCity – zumal nach der geplanten räumlichen Ausweitung auf Projekte in weiteren Städten – stehen sicher noch vor dem Zenit ihrer öffentlichen Wahrnehmung und Zukunftswirksamkeit.

Mit der IBA setzte in Bottrop und in unserer ganzen Region eine neue Entwicklungsphase ein, die auch für alle, die sich zu diesem Zeitpunkt bereits mit der routinierten Verwaltung des Strukturwandels arrangiert hatten, ein neues Kapitel aufschlug. Es ging plötzlich um einen historisch ziemlich beispiellosen Weg zur eigenen Originalität im umfassenden Sinne – unter dem programmatisch geschichtsbewussten Begriff der „Industriekultur“. Aus zehnjährigem Abstand resümierend sprach der Kopf der IBA, Karl Ganser, im Kulturhauptstadtjahr 2010 rückblickend von der Entstehung einer „regionalen Kulturlandschaft, für die es bislang in der Kulturgeschichte kein Vorbild gibt.“

Was einmal mit der folgenreichen Idee begann, die Investitionen für den Abriss historischer Industriedenkmäler lieber auf deren Erhalt und phantasievolle Umnutzung zu verlagern, sah Ganser in ein neues Lebensgefühl an der Emscher einmünden: „Wir sind nicht länger die großen Verlierer der Industrialisierung, die den Anschluss an die Zukunft verpasst haben. Nein, wir sind stolz auf unsere große (...) wirtschaftliche und kulturelle Geschichte. Wir machen uns auf, die Probleme zu meistern, die früher oder später alle großen Agglomerationen (Ballungsräume) befallen haben.“

Die direkteste, sich auch im heutigen GBB-Bestand manifestierende Verbindung zur IBA stellte der teilweise Erwerb des Industriekultur-Denkmal „Zeche Arenberg-Fortsetzung“ im Jahre 2007 dar. Die Vermietung von „Studios“ an junge, kreative Unternehmen ist zweifellos der bisherige Höhepunkt der GBB-Aktivitäten im Bereich der Bewirtschaftung gewerblicher Objekte.

Aber auch „im Kleinen“ hat die GBB schon früh den besonderen Anforderungen und Auflagen der IBA entsprochen. So erinnere ich mich gut daran, dass unter anderem beim Bau der bereits erwähnten Mehrgenerationen-Wohnungen An der Kommende unter anderem IBA-gerechte Fenster mit Holzrahmen eingebaut

wurden. Auch ein so genanntes Trennsystem wurde hier schon 1993 verwirklicht, bei dem Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser entsorgt wird.

Als 2010 Essen und das Ruhrgebiet für ein Jahr zur Europäischen Kulturhauptstadt wurden, galt es, auch den Bottroper Süden mit preiswerten Wohnungen neusten Standards zu stärken bzw. aufzuwerten. Die GBB erweiterte daher ihren schon vorhandenen Bestand auf der Emscher-Insel in Ebel von 8 Wohneinheiten um weitere 19 Wohnungen am Lichtenhorst. Auch hier kam zukunftsweisende Bautechnik zum Zuge: eine bivalente Heizungsanlage, Gasheizung und eine Luft-Wärme-Tauschanlage beheizten über Fußböden die Wohnungen. Die Bezugsmiete pro Quadratmeter betrug damals 3,65 Euro. Sie wurde übrigens – dieser Hinweis sei hier gestattet – aus den zu Beginn in anderem Zusammenhang genannten „Fehlbelegungsabgaben“, die in die Wohnungswirtschaft zurückfließen müssen, subventioniert.

Mit dem Bau dieser Wohnungen und dem dazugehörigen Bürgersteig hat die GBB weiteren attraktiven Wohnraum im zukünftig an der neuen, „blauen“ Emscher liegenden Stadtteil Ebel geschaffen und diesen damit wohnungswirtschaftlich signifikant aufgewertet. Mit der nun von der Emschergenossenschaft vollzogenen Verlegung der Kloake unter Tage und der naturnahen Umgestaltung des gesamten vom Abwasser befreiten Systems der Emscher und ihrer Zuflüsse kehren Wasser und attraktive Grünflächen in das Stadtbild des Bottroper Südens zurück.

Durch den Gewinn des Wettbewerbs „InnovationCityRuhr“ im Kulturhauptstadtjahr 2010 wurde Bottrop innerhalb unseres ohnehin ins Rampenlicht gerückten Ballungsraums zur ausgewiesenen Modellstadt. Damit eröffneten sich auch für die GBB ganz neue Möglichkeiten, sich als Partner von Stadt, Land und der neu gegründeten InnovationCity Management GmbH in neuen, anspruchsvollen Zukunftsfeldern zu profilieren. 50 Prozent weniger klimaschädigender CO₂-Ausstoß in einem Teil von Bottrop (grob gesprochen, in der Innenstadt und einem Großteil der südlich davon gelegenen Stadtteile) bis zum Jahr 2020 bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität: Um diese Zielvorgaben zu erreichen, wurde 2014 ein „Masterplan Klimagerechter Stadtumbau“ vorgestellt. Inzwischen über 125 Einzelprojekte der InnovationCity sind auf sechs thematische Schwerpunkte verteilt. An erster Stelle steht der Bereich „Wohnen“.

Damit sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für ein besonders exponiertes Pilotprojekt bereits genannt, das unserem Unternehmen aktuell (2014) beispiellose öffentliche Beachtung beschert. Bereits die Besucherliste der direkt neben der GBB-Geschäftsstelle am Südring gelegenen Baustelle stellt dies unter Beweis. Nach Axel Gedaschko, dem Präsidenten des GdW, und Alexander Rychter, dem Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, konnte ich auch der Bundesbauministerin, Frau Dr. Barbara Hendricks, in diesem Sommer persönlich – in Gegenwart unseres Oberbürgermeisters Bernd Tischler und unseres Aufsichtsratsvorsitzenden Thomas Göddertz – vor Ort über den Stand des Projekts berichten.

Es handelt sich um den ersten Neubau eines öffentlich geförderten Mehrfamilien-Plusenergiehauses in Nordrhein-Westfalen. Das auch bundesweit Besondere an diesem Novum besteht aus der Verknüpfung des höchsten energetischen Standards mit der sozialen Komponente der öffentlichen Förderung: Die sechs Wohnungen für Mieter mit Wohnberechtigungsschein werden von der GBB zu äußerst günstigen Konditionen – in Höhe der vorgegebenen Bewilligungsmiete von 5,65 Euro – angeboten. Erstmals profitieren da-

mit in der InnovationCity gerade auch einkommensschwache Mieterinnen und Mieter vom großen „Plus“ der Innovation. Das Projekt wird vom Land Nordrhein-Westfalen mit Mitteln in Höhe von 500.000 Euro gefördert.

Ich möchte hier nur einige der Merkmale und technischen Details des sich als intelligente Gesamtlösung verstehenden Gebäudes nennen: 178 m² Photovoltaik auf dem Dach, eine optimale Anordnung der Fenster und Balkone zur maximalen zusätzlichen Nutzung von Sonnenenergie, eine Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnungs-Quote von bis zu neunzig Prozent bei niedrigstem eigenen Energieverbrauch, eine Fußbodenheizung in Verbindung mit Geothermie (Erdwärme), Frischwasserstationen statt Durchlauf-erhitzer – das heißt: Mit-Nutzung der Wärme des Grauwassers (aus Dusche, Waschbecken, Spülmaschine etc.) bei der Erwärmung des Frischwassers am Ort seiner Entnahme.

Das Projekt, in das auch die Hochschule Ruhr West in Bottrop eingebunden ist, setzt auch auf Mieter-Mitverantwortung. Die Bewohner sind gefordert, durch energiebewusstes Verhalten zur positiven Energiebilanz



ihres neuen Zuhauses beizutragen. Dabei wird jedoch kein radikaler Verzicht vorausgesetzt. Bereits das zurzeit „normale“, d. h. statistisch ermittelte durchschnittliche Nutzungsverhalten würde ausreichen, um das Modell aufgehen zu lassen – und somit die leidige „zweite Miete“ in Form von Betriebskosten drastisch zu senken bzw. neu zu fassen. Hierbei gehen wir einen großen Schritt in Richtung Bruttowarmmiete: Die „Nebenkosten“ sind nämlich – so das neue Modell – mit Ausnahme des rein privaten Stromverbrauchs im Haushalt bereits in der Miete enthalten. Heizung und Warmwasser, aber auch der Gemeinschaftsstrom, etwa für den Fahrstuhl und die Beleuchtung im Flur- und Außenbereich, sind im genannten Mietpreis von 5,65 Euro pro Quadratmeter bereits enthalten. Der erwartete Energieüberschuss kommt übrigens „auf kurzem Wege“ dem benachbarten Gebäude, unserer Geschäftsstelle, zugute.

„Eigen“-Verantwortung im Quartier. Lebensqualität bis ins hohe Alter – durch Nachbarschaftskultur.

Es ist kein Geheimnis: Viele Bottroperinnen und Bottroper schauen heute bei ihrem Eintritt in das Rentenalter voraus auf eine noch lange neue Lebensphase – und können sich dabei guten Gewissens auf seriöse Prognosen stützen.

Damit ist zugleich ein zentrales Zukunftsfeld für die GBB markiert. Zukunftsplanungen in der Wohnungswirtschaft müssen „demografiefest“ sein. Barrierefreiheit, individuelle Dienstleistungen und funktionierende Nachbarschaften oder Hausgemeinschaften sind längst zu entscheidenden Kriterien für Wohn- und Lebensqualität avanciert. Hier gilt es, den in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Weg fortzusetzen, gemeinsam und „vernetzt“: mit der Politik, der Stadtverwaltung, Serviceunternehmen, den Wohlfahrtsverbänden und anderen sozialen und bürgerschaftlichen Initiativen, vor allem aber: mit unseren Mieterinnen und Mietern, die eingeladen sind, selbst in zukünftigen Planungsprozessen eine aktive Rolle zu spielen. Ich bin fest davon überzeugt: Alle Altersgruppen werden davon nachhaltig profitieren.

Auch im Stadtteil Eigen, der außerhalb des definierten Fördergebiets der InnovationCity liegt, konnte die GBB 2010, wiederum mit Hilfe umfangreicher Fördermittel des Landes, ein großes Vorhaben anstoßen und realisieren. Voraussetzung war hier die Erarbeitung eines kommunalen Handlungskonzepts für das Wohnquar-

tier. Hierin konnte dargestellt werden, dass insgesamt 132 GBB-Wohnungen sanierungsbedürftig waren und anstehende grundlegende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen eine Förderung benötigten. Diese Planungsgrundlage in der Förderpolitik entspricht dem heutigen Gedanken, die Kommunen möglichst intensiv in die städtebauliche Verantwortung einzubinden. Dies erklärt sich nicht zuletzt auch vor einem historischen Hintergrund: Die Bausünden der 70er Jahre waren maßgeblich auf die damalige Förderpolitik des Landes zurückzuführen.

Nach dem Abriss – auch dieser ist heute zum Gegenstand der Förderpolitik geworden – von zwei sieben- bzw. achtgeschossigen Gebäuden wurden 12 Wohneinheiten 2013 bezogen, weitere 22 Wohnungen konnten zum 1. Oktober bzw. zum 1. November 2014 ihren Kunden zur Verfügung gestellt werden. Weitere drei Häuser an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und fünf an der Tourcoingstraße werden bis 2016 saniert sein und dem Quartier von ehemals 132 und zukünftig 92 Wohneinheiten ein neues, attraktives und zeitgemäßes Gesicht bei hohen ökologischen Standards und somit einen wesentlich höheren Wohnwert verleihen. Mit ihrer Investition in die Anbindung des Quartiers an das STEAG-Fernwärmenetz leistete die GBB zusätzlich einen wichtigen Beitrag zur klimafreundlichen Stadtentwicklung.

Erstmals konnte in diesem Quartier eine Sozialstation nach dem so genannten „Bielefelder Modell“ eingebunden werden. Ein sichtbares Merkmal bildet das „Wohn-Café“, das wir den Mieterinnen und Mietern – lediglich gegen Übernahme der anfallenden Betriebskosten – kostenlos zur selbstorganisierten Nutzung bereitstellen. Hilfe zur Selbsthilfe ist hierbei das Stichwort. Mieter helfen sich und anderen. Hierbei ist Generationen übergreifende Phantasie und Gemeinsamkeit gefragt. Um die hierfür erforderlichen Schritte vor Ort zu initiieren und zu begleiten, hat die GBB einen privaten Bottroper Pflegedienst- und Serviceanbieter, die Fa. Reckmann, als Partner gewonnen. Dieser hat sich im Rahmen der Zusammenarbeit dazu verpflichtet, rund um die Uhr in akuten Problemsituationen als Ansprechpartner zu fungieren und seinen Servicekunden Versorgungssicherheit zu garantieren.

Eine weitere Maßnahme der GBB in den Jahren 2013-16 möchte ich abschließend noch anführen: den Abriss von 54 mit Kohleöfen beheizten Schichtwohnungen aus den 60er Jahren an der Robert-Brenner-Straße.

Der erste Block mit 12 Wohnungen wurde 2013 abgerissen. Weitere Wohnblöcke werden in 2014 bzw. 2015 folgen. Am Ende wird hier ein neues Baugebiet entstehen, welches in den kommenden Jahren zur Bebauung zur Verfügung stehen wird.

Nebenbei sei erwähnt, dass die leerstehenden Wohngebäude gern von Polizei und Feuerwehr zu Ausbildungszwecken genutzt werden. Auf diese Weise entsteht der charmante Nebeneffekt, dass die GBB diese Institutionen mit Trainingsmöglichkeiten unterstützen kann.

Im Moment wird außerdem darüber nachgedacht, hier der Stadt bei der kurzfristigen Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbewerbern Hilfe leisten zu können.

Eine Marke mit viel Zukunft.

Gerade die aufgezeigten Aktivitäten der letzten Jahre und die zurzeit in Umsetzung befindlichen Projekte mit Pilotcharakter zeigen, dass die GBB unverändert einen hohen, vielleicht sogar wachsenden wohnungswirtschaftlichen, vor allem qualitativen Stellenwert in der Stadt Bottrop einnimmt.

Sie ist – um ein Wort Norbert Wallmanns aufzugreifen – nicht der „Baulöwe“ am Standort. Dies wird auch in Zukunft nicht ihr Anspruch sein. Aber sie bietet rund 5.000 Bürgern der Stadt Bottrop bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum. Damit erfüllt sie zugleich weiterhin den wichtigen sozialen Auftrag, auch die Menschen in Bottrop mit Wohnraum zu versorgen, die dazu nicht aus eigener Kraft in der Lage sind. 742 Wohnungen ihres Bestandes sind öffentlich gefördert und unterliegen somit der Belegungsbindung und Kostenmiete (Stand 01.01.2014).

Die GBB ist in ihren Unternehmensaktivitäten gegenüber Jedermann transparent in ihrem Handeln. Sie ist fair gegenüber allen Handwerkern und Dienstleistern, was sich in einer langjährigen und nachhaltigen Zusammenarbeit mit den Partnern dokumentiert.

Von besonderer Bedeutung war für mich persönlich immer die Rolle der GBB als Ausbildungsbetrieb. Gerade in dieser Funktion können wir die wichtigsten Qualitäten unseres Unternehmens unter Beweis stellen: dass wir auch hier einen nachhaltigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Stadt leisten, uns ganz konkret für die Zukunft der Menschen dieser Stadt verantwort-

lich fühlen, mit ihnen verbunden sind. Als kommunales Wohnungsunternehmen identifizieren wir uns mit unserer Stadt – und zeigen uns gern selbst als „gute Nachbarn“. Viele unserer Azubis wohnen in Bottrop, stammen hierher oder sind manchmal sogar in einer unserer Wohnungen aufgewachsen. Besser und direkter können wir nicht sicherstellen, dass auch unsere zukünftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Mieterschaft immer ganz nah sind, ihre Sprache(n) sprechen und echte Beziehungen zu ihnen aufbauen. Gemeinsam mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum können wir so kontinuierlich jungen Menschen mit einer Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann gute Zukunftschancen in einem spannenden Berufsfeld geben.

Als Unternehmen mit einer explizit sozialen Ausrichtung kooperiert die GBB darüber hinaus im Rahmen von Modellprojekten mit Schulen, dem Jugend- und Sozialamt sowie der Arbeitsagentur. Neben den bereits weiter oben erwähnten speziellen Wohnungsangeboten für kinderreiche Familien unterstützt sie seit vielen Jahren Schülerinnen und Schüler der Schule am Tetraeder und Auszubildende, speziell aus von Langzeitarbeitslosigkeit betroffenen Familien, mit Wohnraum. Das Motto lautet hier „Wohnen lernen“. Die besondere Qualität dieses Ansatzes sehe ich darin, dass alle Beteiligten davon profitieren können: die Jugendlichen, die Schulen, die Arbeitsverwaltung und die Sozialarbeit, aber zu guter Letzt auch wir – wenn nämlich am Ende der „Erfolg“ auch darin besteht, dass wir neue, junge Mieterinnen und Mieter gewinnen.

Dass sich auch unter Aspekten der Wirtschaftlichkeit die professionelle Unterstützung der Stadtentwicklung für die GBB und ihre Gesellschafter in positiven Zahlen ausdrückt, lässt sich an folgender Grundbetrachtung sowie einigen Beispielen der zurückliegenden Dekade veranschaulichen:

Im Jahre 2004 hat die GBB 64 Wohnungen aus dem Besitz der Stadt Bottrop angekauft, wodurch der Stadtkasse ein Betrag in Millionenhöhe (2,6 Mio. Euro) zufloss.

Mit der Übernahme der Wohnungsverwaltung von 53 Wohnungen an der Otto-Joschko-Str. hat die GBB im Jahre 2009 dazu beigetragen, dass die Wohnungen nach ihrer Ersteigerung im städtischen Besitz verbleiben konnten und anschließend bei der GBB-Hausver-



Zeche Arenberg-Fortsetzung, Waschkaue

waltung in die besten Hände kamen. Die Stadt Bottrop erhält jährlich aus der laufenden Verwaltung einen Überschuss von zuletzt (2013) rund 70.000 Euro.

Eine weitere wichtige Unterstützung leistete die GBB gegenüber der Stadt und der Sparkasse Bottrop, indem sie im Jahre 2009 das Bottoper Gründungs- und Technologiezentrum erworben hat. Die Stadt Bottrop hatte in den Vorjahren mehrfach Verluste ausgleichen müssen. Nach dem Ankauf waren nahezu alle Ateliers vermietet und die GBB erwirtschaftet kontinuierlich positive Ergebnisse.

Bereits zwei Jahre vor der erfolgreichen Teilnahme am „InnovationCity Ruhr“-Wettbewerb hat die GBB 2008 einen guten Schritt in Richtung CO₂-Einsparung getan. Sie hat umfangreiche Teile ihrer Dachflächen an Investoren zu einem guten Zins vermietet. Damit das Geld sofort zur Verfügung stand, wurde die Summe auf den

heutigen Wert abgezinst. Der GBB standen somit kurzfristig rd. 480.000 Euro für Zukunftsinvestitionen zur Verfügung, die unter anderem für entlastende Sonderfertilungen von Krediten und für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wurden.

Die GBB hat auch in den letzten Jahren, seit der Euro-Krise – also in einer sich mehr und mehr verfestigenden Niedrigzinsphase – an ihrer kontinuierlichen jährlichen Gewinnausschüttung von 4 Prozent festgehalten. Nachdem die Beteiligung an der GBB in vorangegangenen Hochzinsphasen oft als unrentabel eingestuft worden war, hat sich das Blatt daher aktuell gewendet. Im Rahmen des Stärkungspaktes des Landes NRW, dem sich die Stadt Bottrop angeschlossen hat, trägt die GBB künftig mit 6 Prozent Dividende ab 2013 bzw. 8 Prozent ab 2016 zum städtischen Haushalt bei. Dies sind, in Zahlen ausgedrückt, immerhin für die Stadt Bottrop 198.400 Euro und für die

Sparkasse 49.600 Euro jährlich. Um diese Dividende von 248.000 Euro zahlen zu können, ist unter Berücksichtigung der Körperschaftsteuer ein Ergebnis von 335.000 Euro jährlich zu erwirtschaften.

Dies wird die Gesellschaft unter erheblichen wirtschaftlichen Druck setzen. Es wird eine Gratwanderung werden. Einerseits werden die demografiebedingten Anforderungen an letztlich heimverhindernde Serviceangebote steigen. Andererseits sind und bleiben bezahlbare Mieten gefordert – bei gleichzeitig weiter wachsenden politischen Auflagen und Einschränkungen der unternehmerischen Handlungsspielräume. Beispielhaft seien hier nur die Mietpreisbremse und die EnEV 2014 genannt. Bekanntermaßen gehen die Vorstellungen inzwischen in Richtung der Zielvorgabe „Null Emissionen bis zum Jahr 2050“.

Kommen wir zum Positiven, bereits Erreichten zurück: Einen lange nach der Abschaffung des Gemeinnützigkeitsstatus' in der Wohnungswirtschaft formal bedeutsamen, aber zugleich mit einer gewissen Selbstverständlichkeit vollzogenen Schritt markierte 2009 die Umbenennung der Gesellschaft von „Gemeinnützige Baugesellschaft Bottrop mbH“ in „Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH“. Neben der Bautätigkeit wurde damit das „Wohnen“ selbst – also unsere Mieterinnen und Mieter – noch stärker in den Mittelpunkt gerückt. Ein auf einem Markenhandbuch basierendes einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild der GBB sichert einen prägnanten öffentlichen Auftritt und gute Wiedererkennbarkeit unserer Marke.

„Zu Hause in Bottrop.“ Mit diesem Claim, der seit 2009 unübersehbar die Fassade unserer Geschäftsstelle am Südring prägt, nehmen wir den Namen unseres Mietermagazins auf, das seit 2005 kontinuierlich drei Mal im Jahr über aktuelle Themen rund um die GBB und den Wohnstandort Bottrop informiert. Das Magazin hat hierbei eine weitere wichtige Funktion in der Unternehmenskommunikation: die zeitnahe Information und Einbindung unserer Mieterschaft in Zukunftsprojekte, zum Beispiel im Bereich nachbarschaftlicher Selbsthilfe und haushaltsnaher Dienstleistungsangebote, aber auch in bauliche, ökologische oder auch soziale Modellprojekte wie aktuell die Bottroper Interpretation des „Bielefelder Modells“ im Eigen oder das Plusenergiehaus am Südring.

Innovative Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Entschärfung der Entwicklung bei den Betriebskosten, bedarfsgerechte Serviceangebote und Partizipation im

Sinne einer neuer Nachbarschaftskultur: Diese Schwerpunkte werden – natürlich verbunden mit bezahlbaren Mieten – über die Zukunftsfähigkeit der GBB wie der gesamten Wohnungswirtschaft entscheiden.

Wie dieser kurze Rückblick zeigt, fielen in die letzten knapp 25 Jahre, in denen ich in der GBB für das operative Geschäft – jeweils gemeinsam mit den zuständigen Baudezernenten bzw. Technischen Beigeordneten der Stadt als ehrenamtliche Co-Geschäftsführer: Norbert Wallmann, Helmut Brackmann, Bernd Tischler (unserem heutigen Oberbürgermeister) und Norbert Höving – Verantwortung getragen habe, viele positive Chancen, deren Nutzung wohl den wesentlichen Kern des auch von mir selbst an diese Funktion und meine Person gestellten Anspruches bildete. Eine Bewertung, die mir selbst nicht zusteht, möchte ich denjenigen überlassen, die unter meiner Verantwortung engagiert gearbeitet und bei der GBB einen, wie ich meine, sehr interessanten Beruf erlernt haben. Ich traue ihnen und all meinen Nachfolgerinnen und Nachfolgern – in Fortführung des Schulterchlusses mit unseren Gesellschaftern – jeden Erfolg zu.





Südring 53a · 46242 Bottrop
Tel (02041) 7881 - 0
Fax (02041) 7881 - 40

info@zuhause-in-bottrop.de
www.zuhause-in-bottrop.de

