



SPAR BAU

WOHNEN IN WORT UND BILD



WILHELMSHAVEN 2018

IMPRESSUM

Herausgeber: Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG,
Grenzstraße 29 - 35, 26382 Wilhelmshaven
www.spar-und-bau.de

Konzeption und Texte: Dr. Jens Graul

Dank an Werner Brinkmann und Stefan Schulz (SPAR + BAU)
für die nachhaltige Unterstützung bei der Recherche

Fotografie: Foto-Design Klaus Schreiber
Die Aufnahmen wurden im Sommer 2017 mit einer Nikon D 800
unter Einsatz folgender Objektive fotografiert:
Nikon N - AF-S NIKKOR 14-24 mm 1:2,8 G ED
Nikon N - AF-S NIKKOR 24-120 mm 1:4 G ED
Nikon N - AF-S NIKKOR 70-200 mm 1:2,8 G II ED
PC-Nikkor 28 mm 1:3,5
Blitz: Nikon SPEEDLIGHT SB 900

Gestaltung: Mühlbauer DESIGN IM PFÖRTNERHAUS
Layout mit Adobe InDesign CC
Typografie: Frutiger und Berthold Akzidenz (Headlines)

Gesamtherstellung: Brune-Mettcker Druck- und Verlags-
gesellschaft, Parkstraße 8, 26382 Wilhelmshaven
Gedruckt auf 170 g/m² MultiOffset holzfrei weiß

Auflage: 800
Alle Rechte vorbehalten; Veröffentlichungen, auch auszugsweise,
nur mit Zustimmung des Herausgebers und des Autors

INHALT

	Seite
VORWORT	7
VIELFALT, TRADITION UND ZUKUNFT	
SPAR + BAU: In vielen Stadtteilen zu Hause	10
Von der Gründung bis zum Ersten Weltkrieg	12
Die 1920er Jahre	30
Die 1930er Jahre	46
Wiederaufbau und Weiterentwicklung	74
Bis zur Jahrtausendwende	104
Gegenwart und Zukunft	124
125 JAHRE WOHNEN IN DER GENOSSENSCHAFT	
Selbsthilfe gegen Wohnungsmangel	152
Gründung und rasches Wachstum	154
Bauen vor und nach dem Ersten Weltkrieg	161
Das Inselviertel	166
Wiederaufbau und sozialer Wohnungsbau	172
Jahre des Wandels	182
Tradition und Moderne	189
Nachwort	195
ANHANG	
1 Zeittafel	199
2 Bestandsübersicht nach Baujahren	204
3 Mitgliederzahl und Wohnungsbestand 1893 – 2017	210
4 Vorstände und Vorsitzende des Aufsichtsrats 1893 – 2018	212
5 Wohnungsbaugenossenschaften an der Jade 1893 – 1933	213
6 Anmerkungen	213



VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in den vergangenen 125 Jahren hat sich die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft zur größten Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen und zu einem bedeutenden Akteur auf dem Wilhelmshavener Wohnungsmarkt entwickelt, der in unserer Heimatstadt städtebauliche Akzente gesetzt hat.

Unser seit 1893 bestehender satzungsgemäßer Auftrag für gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen unserer Mitglieder zu sorgen, hat – nicht nur angesichts der aktuellen politischen Diskussionen zum Wohnungsbau – auch nach 125 Jahren nicht an Aktualität oder Bedeutung verloren.

Dabei bewegt sich die SPAR + BAU immer auch in einem Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne, denn Tradition bedeutet nach unserem Verständnis nicht nur Gutes zu bewahren, sondern auch immer wieder nach Verbesserungsmöglichkeiten und neuen Entwicklungsperspektiven zu suchen.

Nicht zuletzt aufgrund des Bevölkerungsrückgangs in Wilhelmshaven hat sich der Mietwohnungsmarkt in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewandelt, gleichzeitig sind die Wohnraumanprüche gestiegen. Trotz eines quantitativen Wohnraumüberhangs besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach qualitativollen Mietwohnungen in guten Lagen.

Die SPAR + BAU hat mit der konsequenten qualitativen Aufwertung ihrer Wohnungsbestände in den vergangenen Dekaden auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Eine vermietungsbedingte Leerstandsquote von deutlich unter einem 1% belegt, dass diese Strategie aufgeht.

Mit attraktiven Neubauten wie dem Parkgarten wurde der Wohnungsbestand der SPAR + BAU in den vergangenen Jahren sinnvoll erweitert. Neben den kontinuierlichen Investitionen in die bestehenden Wohnquartiere werden die kommenden Jahre

besonders von der Realisierung qualitätsvoller Neubauvorhaben für Jung und Alt geprägt sein.

Doch Wohnen ist viel mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf zu haben. Deshalb fördert die SPAR + BAU mit vielfältigen Aktivitäten nicht nur das Zusammenleben der Hausgemeinschaften, sondern wird auch zukünftig kontinuierlich ihr Serviceangebot für die Genossenschaftsmitglieder ausbauen. Zielsetzung all unserer Aktivitäten ist es dabei, dass sich unsere Mitglieder in ihren Wohnungen wohl und bei der SPAR + BAU gut aufgehoben fühlen.

Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung der SPAR + BAU ist keine Einzelleistung, sondern das Ergebnis einer 125-jährigen Teamarbeit. Unser Dank gilt daher allen ehemaligen und aktuellen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den ehemaligen und aktuellen Aufsichtsratsmitgliedern und Vertretern, unseren Vorgängern und unseren Geschäftspartnern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Sie stellt die Basis für den heutigen wirtschaftlichen Erfolg dar.

Anlässlich unseres Jubiläums ist dieses Unternehmensportrait in Wort und Bild erschienen. Es zeigt unseren Wohnungsbestand von der Gründung bis zur Gegenwart und gewährt Einblicke in das Leben einiger unserer Mitglieder. Eine Darstellung der Unternehmensgeschichte beschreibt Entwicklungslinien, Hintergründe und Zusammenhänge. Unser Dank gilt dem Stadthistoriker Dr. Jens Graul und dem Fotografen Klaus Schreiber für ihre engagierte Arbeit.

Wir laden Sie herzlich ein, die SPAR + BAU und ihre 125-jährige Geschichte kennenzulernen, Neues zu entdecken und Vertrautes wiederzusehen.

Dieter Wohler *Peter Krupinski*
Dieter Wohler Peter Krupinski

VIelfalt, TRADITION UND ZUKUNFT

WIR SIND MIT **3470** WOHNUNGEN IN VIELEN STADTTEILEN ZU HAUSE!

Der weitaus größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich mit mehr als 1.700 Einheiten in Heppens und im Inselviertel, gefolgt von der Innenstadt mit fast 700 Einheiten und der Südstadt mit rund 350 Einheiten. Aber auch in Tonndeich, im Europaviertel und in Altengroden-Süd oder am Bojenweg ist man als Mieter der SPAR + BAU zu Hause.

Aus der Zeit bis Ende der 1920er Jahre stammen 600 Wohnungen in der Südstadt, in Heppens und der Innenstadt, die in den letzten Jahrzehnten grundlegend modernisiert wurden. Sie legen Zeugnis ab von der fortschrittlichen Baukultur der Gründerjahre. Das Inselviertel entstand mit ursprünglich etwa 900 Wohnungen zwischen 1924 und 1938. Es ist bis heute die „Herzkammer“ der Genossenschaft mit den längsten Mietverhältnissen. Auch diese Wohnungen verkörpern einen Wohnstandard, der seiner Zeit voraus war. Bis 1940 kamen noch mehr als 300 Einheiten in Tonndeich und in der Innenstadt hinzu.

In den 1960er und 1970er Jahren spielte die SPAR + BAU mit 765 Wohnungen in Altengroden-Süd, in Heppens, in der Innenstadt und im Europaviertel eine wichtige Rolle für den sozialen Wohnungsbau und die Entwicklung neuer Stadtteile in Wilhelmshaven. Dem wachsenden Bedarf entsprechend bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern inzwischen mehr als 320 barrierearme bzw. seniorengerechte Wohnungen an.

Seit Ende der 1990er Jahre setzt die SPAR + BAU mit ihren Neubauvorhaben am Großen Hafen und im Parkgarten neue Maßstäbe für zeitgemäßes Wohnen. Damit erweitert sie nicht nur das Vermietungsangebot, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung Wilhelmshavens.

Die SPAR + BAU bietet heute Wohnungen in der Größe zwischen 30 und 135 m² für alle Generationen an, für Singles, Paare, Familien, Studenten-WG oder Senioren, in jeder Preislage, gut und bezahlbar.

SPAR + BAU
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
... gewohnt besser!



VON DER GRÜNDUNG BIS ZUM ERSTEN WELTKRIEG



Weserstraße 87 - 101



In den ersten Jahren nach ihrer Gründung baute die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft für ihre Mitglieder fast 300 Wohnungen. Die Wohnhäuser in der Weserstraße und in der Marienstraße aus den Jahren 1898/99 (Architekt Gustav Lübbers) sind heute die ältesten, gut erhaltenen Bestände aus dieser Zeit.

Unmittelbar vor dem Ersten Weltkrieg begann die Genossenschaft mit der Bebauung des angrenzenden Grundstückes zwischen der Weser- und der Admiral-Klatt-Straße. Anfang der 1940er Jahre kamen in der Lindenstraße und in der Margaretenstraße noch weitere Wohngebäude aus dieser Epoche hinzu.

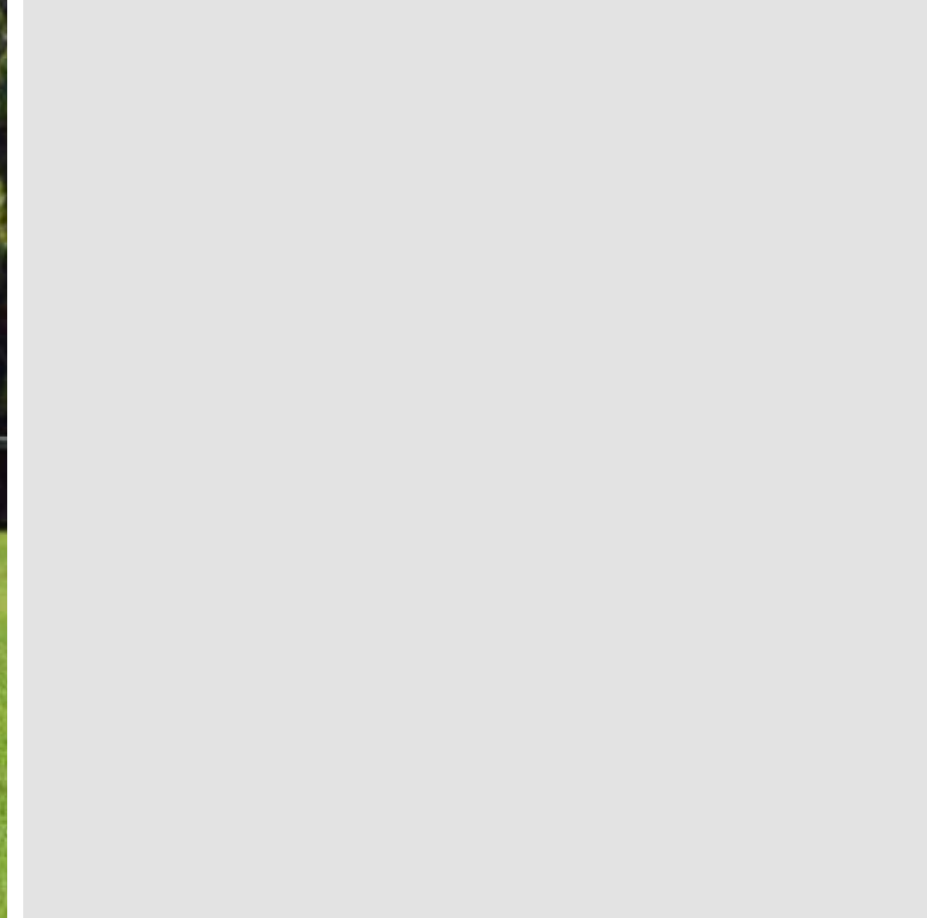
Die zentrale Lage, aber auch die Größe und Ausstattung machen diese Wohnungen für junge Paare und Familien attraktiv.



WESERSTRASSE/ MARIENSTRASSE

In den 1980er Jahren wurde der Bestand mit den charakteristischen gründerzeitlichen Fassaden erstmals grundlegend modernisiert und danach immer wieder – zuletzt 2017/18 – der Nachfrage angepasst. Die Mieter nutzen gemeinsam den neu gestalteten Innenhof Weserstraße/Marienstraße, fast wie ein „grünes Wohnzimmer“.

Inzwischen haben die privaten Eigentümer teilweise nachgezogen. So entstand ein gut erhaltenes Ensemble aus der „wilhelminischen“ Epoche Wilhelmshavens, ein prägender Teil der attraktiven Südstadt.



Sven Belka (47) wohnt seit 2016 in der Weserstraße. Er arbeitet als selbstständiger Versicherungsagent. In seiner Freizeit engagiert er sich im Vereinsfußball. Herr Belka schätzt die zentrale Lage der Wohnung und gerade als Berufstätiger das Serviceangebot der Genossenschaft: „Ich freue mich, dass es die SPAR + BAU gibt, denn wenn ich was habe, rufe ich an und die machen's.“



Die Wohnhäuser in der Marienstraße 18 - 22 (links) wurden 1899 fertiggestellt. Auf der anderen Straßenseite steht eine Gruppe von Häusern für Unterbeamte aus dem Jahr 1872.



TREFF 87

1999 baute die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eine Erdgeschoss-Wohnung im Haus Weserstraße 87 zum Mitgliedertreff mit einem großzügigen Wintergarten um. Die Adresse hat sich zu einer festen Größe im Wohnquartier entwickelt. An drei Werktagen in der Woche bietet die hauptamtliche Betreuerin im „Treff 87“, wie er seitdem heißt, Bastel-, Klön- und Spiel-nachmittage für die Mitglieder und Ihre Freunde in der Südstadt an.





Die Wohnhäuser in der Lindenstraße wurden 1911 von Architekt Gustav Lübbers für den Bauverein Selbsthilfe geplant. Sie gehören seit 1941 zur Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft.



Maximilian Lauterbach (32) und Kim Brandes (31) wohnen mit ihrem Sohn Yonah (1 ½) seit einem Jahr in der Lindenstraße. Sie kamen aus Marburg nach Wilhelmshaven und suchten eine Genossenschaft als „fairen“ Vermieter und eine Wohnung mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis. Frau Brandes hat Kulturwissenschaften und Archäologie studiert, Herr Lauterbach absolviert sein Referendariat am Studienseminar Wilhelmshaven.



MARGARETENSTRASSE

Der Architekt Josef Gores entwarf 1911 diese Wohngebäude in der Margaretenstraße für den Beamten-Spar- und Bauverein, der 1941 in der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft aufging.



Margaretenstraße 31 - 37

ADMIRAL-KLATT-STRASSE

Der Beamten-Spar- und Bauverein hat 1911-1913 auch diese Hausgruppe (Architekt Josef Gores) errichtet. Seit 1941 gehört sie zur Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft. Grundrisse und Gestaltung verkörpern die Ideen des Reformwohnungsbaus nach der Jahrhundertwende. In der Fassadengestaltung klingen Jugendstilelemente an.



Admiral-Klatt-Straße 20 - 28



Ingrid Nebel (79, rechts) und Hanna Albrecht (82) leben seit beinahe 50 Jahren in der Luisen- bzw. der Admiral-Klatt-Straße. Beide kamen zur SPAR + BAU, als es noch Wohnberechtigungsscheine und lange Wartezeiten für eine Wohnung gab. Sie schätzen die zentrale Lage ihrer Wohnungen und die fairen Mieten. Auf den Reparaturservice kann man sich verlassen: „Wenn etwas ist, kommen sie sofort.“ Regelmäßig besuchen die beiden Damen den „Treff 87“ in der Weserstraße.



Die Hausgruppe wurde 2013 grundlegend saniert, dazu gehörten auch der Anbau zeitgemäßer Balkone und die Gestaltung des Wohnumfeldes.



WESERSTRASSE/ ADMIRAL-KLATT-STRASSE

Josef Gores entwarf 1913 für die Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft eine Gruppe fünfgeschossiger Wohnhäuser zwischen der Weserstraße und der Admiral-Klatt-Straße. Der Entwurf knüpfte an die Gebäude in der östlichen Admiral-Klatt-Straße an. Der erste Bauabschnitt mit 85 Wohnungen auf dem östlichen Teil des Grundstücks wurde 1914 fertiggestellt.



Svenja Critchfield (27) wohnt mit ihrem Ehemann Michael, einem gebürtigen Briten, seit mehr als zwei Jahren in der Admiral-Klatt-Straße. Sie arbeitet als Projektleiterin für ein internationales Dienstleistungsunternehmen und schätzt die zentrale Lage der Wohnung. Bei der Modernisierung vor dem Einzug wurden die Wünsche des Paares weitgehend berücksichtigt.

DIE 1920er JAHRE





Nach dem Ersten Weltkrieg entstanden trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch weiterhin beispielhafte Wohnquartiere. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft vollendete die ambitionierte Bebauung zwischen Weserstraße und Admiral-Klatt-Straße.

Einige Wohnbauten aus den 1920er Jahren im Inselviertel, im Villenviertel und an der Bismarckstraße gingen später in den Bestand der Baugenossenschaft über.



Wangeroogstraße



Erna Hiller (78) ist seit 44 Jahren Mitglied bei der SPAR + BAU. Auch für ihre Kinder und Enkelkinder hat sie Anteile erworben. Frau Hiller hat viele Jahrzehnte lang gemeinsam mit ihrem verstorbenen Mann ein Taxiunternehmen betrieben. Seit 1996 wohnt sie am Alten Deichsweg. Ab und zu schreibt sie Kolumnen für die Seniorensseite der „Wilhelmshavener Zeitung“. Ihr Kommentar: „Mit der SPAR + BAU habe ich nur gute Erfahrungen gemacht.“

INSELVIERTEL

Der Architekt Ernst Peters entwarf 1924 für die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft zweigeschossige Wohnhäuser mit Klinkerfassaden am Alten Deichsweg und in der Wangeroogstraße. Das städtebauliche Konzept für das „Inselviertel“ hatte Wilhelmshavens Stadtbaurat Hermann Zopff entwickelt. Seit 1941 gehören die Häuser zur Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft.



Alter Deichsweg 60 - 82



Herbartstraße 21 - 25a

HERBARTSTRASSE/ FRITZ-REUTER-STRASSE

Das Villenviertel wurde 1909 als „Landhauskolonie Heppens“ nach dem Vorbild einer Gartenstadt erschlossen. Beiderseits der Herbartstraße errichtete die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft 1926/27 nach Entwürfen von Ernst Peters eine Gruppe zweigeschossiger Reihenhäuser.

Aus diesen Jahren und vom gleichen Architekten bzw. Bauherren stammen auch die weiß geputzten Reihenhäuser in der nördlichen Fritz-Reuter-Straße. 1941 gingen sie in den Bestand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft über.



Fritz-Reuter-Straße 52 - 54



Margaretenstraße 32 - 36, im Hintergrund die Häuser 22 - 30 aus den Jahren 1911 - 1913.

MARGARETENSTRASSE

Nach der Inflation setzte Eberhard Ubben 1925 für den Beamten-Spar- und Bauverein die ursprünglich von Josef Gores auf der Nordseite der Margaretenstraße entworfene Bebauung fort. Seit 1941 gehören die Häuser zur Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft. Auffällig sind die Ecktürme an der Heppenser Straße und am Halligenweg.



Im Rahmen der Generalmodernisierung haben die Wohnungen in der Margaretenstraße zeitgemäße Balkone erhalten.



WESERSTRASSE/ ADMIRAL-KLATT-STRASSE

1927 bis 1929 führte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft die 1913 begonnene Bebauung zwischen der Weser- und der Admiral-Klatt-Straße fort. Ernst Peters verwirklichte im Wesentlichen die ursprüngliche Planung von Josef Gores. Das gesamte Ensemble steht für den Reformwohnungsbau des frühen 20. Jahrhunderts und zeitgemäße Wohnqualität. Es wurde 2015 - 2017 generalmodernisiert.





Sven Beilmann (27) und Benjamin Winter (27) sind IT-Offiziere bei der Deutschen Marine in Wilhelmshaven. Sie haben 2017 eine voll modernisierte Wohnung in der Admiral-Klatt-Straße bezogen. Die beiden wollten unbedingt zu einer Genossenschaft, „da wird sich gekümmert und das äußere Erscheinungsbild ist besser.“



BISMARCKSTRASSE

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft errichtete Mitte der 1920er Jahre am nördlichen Rand des Hansaviertels vier Wohnhäuser nach Plänen von Ernst Peters und Gustav Lübbers. Eines davon wurde im Krieg zerstört und verändert (mit Läden) wiederaufgebaut. Seit 1941 gehört die Hausgruppe zum Bestand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft. Bei der Modernisierung wurden einzelne kleinere Wohnungen zusammengelegt.



Fatima und Mohamad Kaain wohnen mit ihren Kindern (v. l.) Kassem, Nour und Batoul seit 2016 in der Bismarckstraße. Inzwischen ist Liyah dazugekommen. Die Familie hat libanesishe Wurzeln, Herr Kaain ist als Koch in der Gastronomie beschäftigt. Alle vier sind sehr zufrieden mit der voll modernisierten geräumigen Wohnung und der guten Nachbarschaft im Haus.



DIE 1930er JAHRE





Mit der Erschließung des Inselviertels vor allem für Marineangehörige und Werftbeschäftigte verdreifachte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft in den 1930er Jahren ihren bisherigen Wohnungsbestand.

Bis zum Zweiten Weltkrieg baute die Genossenschaft noch weitere Wohnungen z. B. in Tonn-deich und an der Mozartstraße. Von einigen kleineren Unternehmen übernahm sie in dieser Zeit Bestände an der Bismarckstraße und im Hansaviertel.



INSELVIERTEL

Zwischen der Wangeroogstraße und der Heppenser Straße entstanden in den Jahren 1931 bis 1938 mehr als 900 Wohnungen – das Inselviertel. Die Straßen wurden nach deutschen Nordseeinseln benannt.

Auch heute noch ist das Inselviertel die größte zusammenhängende Siedlung der SPAR + BAU und prägend für den Stadtteil Heppens. Der Architekt Ernst Peters entwarf die Häuser in Klinkerbauweise mit abwechslungsreichen Fassaden und Dachformen wie hier in der Wangeroogstraße.

Die Mieter schätzen das grüne Wohnumfeld und die Nähe zu Kindergärten, Schulen, Läden und Arztpraxen.



Halligenweg



Der Kindergarten am Halligenweg besteht bereits seit 1974. Heute betreibt ihn ein privater Trägerverein. Für Kinder ab drei Jahren bietet die Einrichtung insgesamt 35 Plätze in zwei Gruppen (vormittags und ganztags).



Der nördliche Teil des Halligenwegs wurde zwischen 1934 und 1937 bebaut. Die mit einem Satteldach hervorgehobenen Treppenhäuser gliedern die langgestreckten Baukörper.



Durch das Versetzen einer Wand wird das Badezimmer der Wohnung im Halligenweg geräumiger.

Bei Mieterwechseln modernisiert die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft jährlich etwa 100 Wohnungen in den älteren Beständen grundlegend. In ca. acht Wochen wird die gesamte Leitungsinfrastruktur erneuert, Badezimmer und Küche erhalten eine neue Ausstattung. Oftmals werden auch die Grundrisse den heutigen Bedürfnissen angepasst und neue Türen/Türzargen eingebaut. Abschließend folgen ein neuer Fußbodenbelag und Wandanstrich. Bei vielen Details haben die zukünftigen Mieter ein Mitspracherecht.



Ralf Theilen (52) führt auf der Baustelle die Maurerarbeiten im Badezimmer aus.



Die Wohnhäuser in der Spiekeroogstraße entstanden 1936/37.



Wangeroogstraße



Die Saarbrücker Straße wurde 1937 bebaut.



Dietmar Bökhaus (64) lebt mit seiner Frau Elke seit zwei Jahren im Siedlerweg. Beide sind im Inselviertel aufgewachsen und seit 40 Jahren Mitglieder der Wilhelmshavener Spar- und Bau-gesellschaft. Er schätzt vor allem den Service der Wohnungsbaugenossenschaft: „Die Mitarbeiter der SPAR + BAU, die helfen Dir gleich, da stehst Du nicht lange und wartest.“ Herr Bökhaus hat sein Leben lang als Angestell-ter bei der Bundeswehr gearbeitet. Sein großes Hobby ist die Fotografie des maritimen Wilhelms-havens rund um Hafen und Marine.



Auch die Wohnhäuser an der Helgolandstraße stammen aus dem Jahr 1937.



Die Grünanlage und der Spielplatz hinter den Häusern laden zum Verweilen ein.



Die Heppenser Straße wurde als letzter Bauabschnitt des Inselviertels 1937/38 bebaut.



Helgolandstraße



Heppenser Straße, Ansicht vom Innenhof



Die Klinkerfassaden im „Wegeviertel“ (hier am Amrumweg) bieten ein reizvolles Schattenspiel.



Käte Klein (75) und ihr Mann Georg (77) wohnen seit 24 Jahren im Sylter Weg. Herr Klein hat als Verwaltungsangestellter bei der Bundeswehr gearbeitet, seine Frau war Filialleiterin im Einzelhandel. Die SPAR + BAU reagierte als Vermieter schnell und zuvorkommend, als die beiden aus gesundheitlichen Gründen eine Wohnung im Erdgeschoss mit behindertengerechten Umbauten benötigten. Das Ehepaar schätzt die Nachbarschaft im Haus. „Da gibt es keine ‚Budenlauferei‘“, sagt Frau Klein, d. h. man lässt sich in Ruhe, nimmt aber Anteil und ist füreinander da.



Diese Wohnhäuser am Siedlerweg entstanden 1937.



Andreas Switec (55, rechts) und Jann Schreier (33) bereiten den Einbau einer neuen Sanitärausstattung vor.

BISMARCKSTRASSE/ BALTRUMSTRASSE

Nach Entwürfen von Eberhard Ubben und Franz Iwersen errichtete der Beamten- Spar- und Bauverein 1934-1936 diese Hausgruppe. 1941 ging der Bestand auf die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft über.



Für die grundlegende Modernisierung werden Wände, Fußböden und Leitungen vollständig freigelegt.



Mozartstraße 61 - 67



2004 erhielt ein Großteil der Wohnungen neue Balkone.

MOZARTSTRASSE 61 – 67

Diese viergeschossige, großstädtisch anmutende Wohnbebauung unmittelbar am Kurpark entstand 1935/36 nach einem Entwurf von Ernst Peters.

TONNDEICH

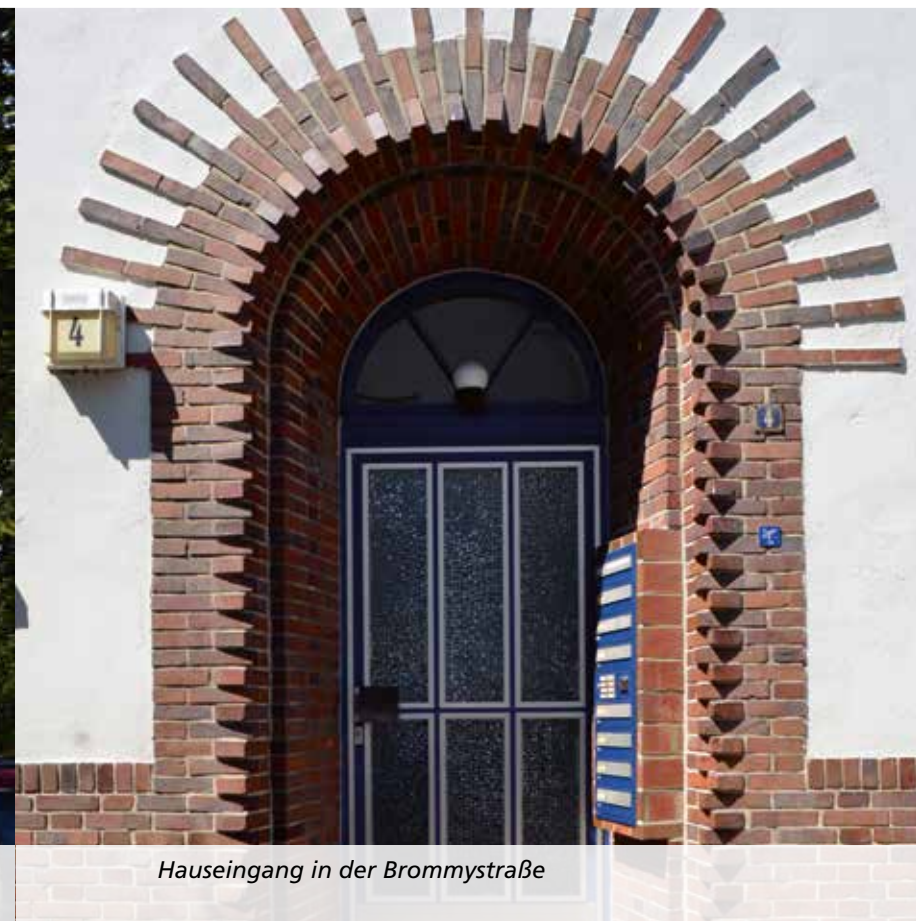
In den Jahren 1938 bis 1940 errichtete die Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft an der Brommy-, Bülow- und Oststraße ein Wohnquartier mit 170 Wohnungen nach Entwürfen von Ernst Peters.



Die Durchgänge zu den Innenhöfen schaffen Transparenz und vermitteln Geborgenheit.



Brommystraße



Hauseingang in der Brommystraße



2001 wurden die Innenhöfe grundlegend neu gestaltet. Sie haben eine hohe Aufenthaltsqualität.



Fast wie ein Wahrzeichen für Tonndeich: der Wasserturm im Kurpark.



Die Kreuzung Schillerstraße/Bremer Straße mit dem markanten Erker.



Joachim Witt (62) wohnt bereits seit zehn Jahren in der Bülowstraße. Er schätzt vor allem die Qualität und Lage der Wohnung. Wohnen bei einer Genossenschaft wie der SPAR + BAU bedeutet für ihn Wohnen mit einer langfristigen Perspektive. Herr Witt arbeitet als Handwerker in der Gebäudeausstattung (Sicherheitsanlagen und Klimatechnik).



HANSAVIERTEL

Der Beamten-Spar- und Bauverein beteiligte sich 1939/40 an der Bebauung des Hansaviertels mit Wohnhäusern in der Schiller-, Goethe- und Bremer Straße. Bald darauf wurde er mit der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft vereinigt.



Schillerstraße



Nach der Neugestaltung: wohnungsnahes Grün hinter den Häusern Schillerstraße 34 - 40



Goethestraße 23 - 25

WIEDERAUFBAU UND WEITERENTWICKLUNG





Nach dem Zweiten Weltkrieg stand zunächst die Instandsetzung der vielen beschädigten Wohnungen im Vordergrund. Mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes war vollständig zerstört worden. Erst mit der Währungsreform 1948 konnte auf der Grundlage der Wohnungsbauförderungsgesetze mit dem Neubau von Wohnungen für einen steigenden Bedarf begonnen werden.

Bis 1961 wurden zunächst zerstörte Gebäude wieder aufgebaut und Baulücken geschlossen. Danach folgten die ersten größeren Neubauvorhaben in Altengroden, in der Ulmenstraße oder wie hier in der Viktoriastraße und im Hansaviertel. Ende der 1960er Jahre endete diese Entwicklungsphase mit der Neubebauung des Katharinenfeldes, auf dem die Geschichte der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft einst 1893 angefangen hatte.



Borkumstraße



Wangeroogstraße

INSELVIERTEL, TONNDEICH

Die ersten Neubauten entstanden Anfang der 1950er Jahre in kriegsbedingten Baulücken im Inselviertel oder als Ergänzung bestehender Siedlungen wie in Tonndeich. Die Wohngebäude von Ernst Peters standen noch in der Tradition des „Heimatschutzstils“.

1955 baute die Gesellschaft für Aufbau (GEFA) eine Gruppe von Wohn- und Geschäftshäusern in der Grenzstraße. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft erwarb 2014 von der Wilhelmshavener Wohnungsbau Hermann Möller GmbH zur Ergänzung ihres Bestandes ein Portfolio mit 205 Wohnungen, darunter auch die 78 Einheiten in der Grenzstraße, Paul-Hug-Straße und Kieler Straße.



Grenzstraße 75 - 81a



Ulf Titzmann (57) wohnt mit seiner Frau seit zehn Jahren in der Wangeroogstraße. Die Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten kleineren Einheiten und entspricht auf diese Weise genau den Bedürfnissen des Ehepaares. Herr Titzmann schätzt die immer kompetenten Ansprechpartner bei der SPAR + BAU. Er arbeitet als Koch auf Schiffen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und versorgt die Besatzungen während ihrer 7-tägigen Törns in der Deutschen Bucht.



GRENZSTRASSE 29 - 35

Das Wohn- und Geschäftshaus mit 24 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Grenzstraße 29 - 35 (nach einem Entwurf von Arthur Sulzer) konnte 1960 bezogen werden. Im Erdgeschoss fanden neben der Verwaltung der Genossenschaft eine Bank und eine Versicherung Platz. Seit 1984 werden die Gewerbeflächen ausschließlich von der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft genutzt. Die zurückgesetzte Front zur Grenzstraße entspricht der damaligen städtebaulichen Konzeption einer Geschäftsstraße zwischen Marktstraße und Rathausplatz.





1984 wurden am Gebäude Grenzstraße 29 - 35 als einem der ersten Balkone nachgerüstet.



Günter Kraeft (91) und seine Ehefrau Gerda (86) wohnen bereits seit 1987 in der Grenzstraße. Beide schätzen die zentrale Lage und den Komfort der Wohnung. Herr Kraeft war als Brückenwärter und Hafenaufsicht eine Institution im Hafen. Er ist in der dritten Generation Baugenosse. Sein Großvater gehörte 1893 zu den Mitbegründern der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft.



Der Eingang zu den Geschäftsräumen wurde 1998 neu gestaltet.



Brahmsstraße 39 - 49

ALTENGRODEN-SÜD

1960/61 beteiligte sich die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft zusammen mit anderen Wilhelmshavener Wohnungsbauunternehmen an der städtebaulichen Entwicklung von Altengroden-Süd. Nach Entwürfen von Friedrich Heuer und Stefan Schwerdtfeger errichtete die Genossenschaft 72 Wohnungen in der Gustav-Noske-, der Beethoven-, Brahms- und Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Der realisierte Gebäudetyp beeinflusste den Wohnungsbau in Wilhelmshaven für viele Jahre. Die städtebauliche Konzeption (gemischte Bebauung, großzügige Grünanlagen, Läden und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf) trägt bis heute.





Beethovenstraße 21 - 25



Annika Schröder (26) und Torben Feldmann (28) wohnen seit Anfang 2017 in der Beethovenstraße. Sie schätzen die Ausstattung und die Lage der Wohnung, aber auch den Service der SPAR + BAU und die Erreichbarkeit der Mitarbeiter. Herr Feldmann ist Berufssoldat. Schon seine Eltern und Großeltern waren Mitglieder der Genossenschaft.



Gustav-Noske-Straße 8 - 10



Johann-Sebastian-Bach-Straße

HEPPENSER STRASSE/ MARGARETENSTRASSE

Die Wohnhäuser an der Ecke Heppenser Straße/ Margaretenstraße entstanden 1960 nach Entwürfen von Arthur Sulzer und Hans Abken. Zuvor hatte sich an dieser Stelle eine Gebäudegruppe des Beamten-Spar- und Bauvereins aus dem Jahr 1904 befunden, die im Zweiten Weltkrieg zerstört wurde.



Ilse (75) und Werner (80) Grube traten 1962 auf Anregung von Bekannten der SPAR + BAU bei. Fünf Jahre später bezogen sie die Wohnung in der Johann-Sebastian-Bach-Straße, die sie bis heute bewohnen. Herr Grube war Verwaltungsangestellter bei der Bundeswehr, viele Jahre hat er sich in seiner Freizeit als Fußballschiedsrichter engagiert. Die Grubes schätzen besonders die grüne Umgebung in Altengroden-Süd und die harmonische, hilfsbereite Hausgemeinschaft, die schon lange besteht.





Viele Balkone in der Ulmenstraße werden von den Mietern liebevoll bepflanzt.

ULMENSTRASSE

In der Ulmenstraße nördlich des Textilhofes baute die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1960/61 mehr als 100 Wohnungen in konsequenter Zeilenbauweise mit westlich ausgerichteten Balkonen. Der Architekt war Hans Abken.



Ulmenstraße



Herderstraße 17 - 21



Bremer Straße 153 – 155

HANSVIERTEL

Die Wohnhäuser in der Herderstraße (Baujahr 1963) und in der Bremer Straße (Baujahr 1967) entwarf Hans Abken. Wie auch in Altengroden-Süd waren sie in der Herderstraße zur besseren Besonnung gestaffelt angeordnet.



Auch in der Bremer Straße werden viele Balkone von den Mietern liebevoll bepflanzt.

Christian Burry (43) lebt seit 2007 in der Innenstadt. Er arbeitet als Bau- und Möbeltischler in einem Handwerksbetrieb. Schon seine Eltern waren Mitglieder bei SPAR + BAU. An seiner Wohnung schätzt er die zentrale Lage und die bauliche Qualität. In seiner Freizeit betreibt Herr Burry die Imkerei. Seine Bienenstöcke stehen an mehreren Stellen im Außenbereich der Stadt.



MOZARTSTRASSE/ VIKTORIASTRASSE

1965 errichtete die Wilhelmshavener Spar- und Bau-gesellschaft die Gebäudegruppen an der Mozartstraße und an der Viktoriastraße mit Fördermitteln zum Bau von Wohnungen für Bundesbedienstete. Die in Zeilen angeordneten Häuser entwarf Hans Abken.





Bojenweg 1 - 3



Peterstraße 209 - 213

BOJENWEG

1965 wurden westlich des Jadeviertels am Bojenweg 50 Wohnungen vor allem für kinderreiche Familien nach dem Entwurf von Hans Abken bezugsfertig. Auch diese Bebauung ist gestaffelt, die Balkone sind nach Westen ausgerichtet.



Norderneystraße 22 - 26

HEPPENS, ALTENGRODEN-SÜD

Die Wilhelmshavener Wohnungsbau Hermann Möller GmbH baute 1965 bzw. 1966 zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 86 Wohnungen im Inselviertel und in Altengroden-Süd. 2014 erwarb die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft diese Einheiten zur Ergänzung ihres Bestandes.



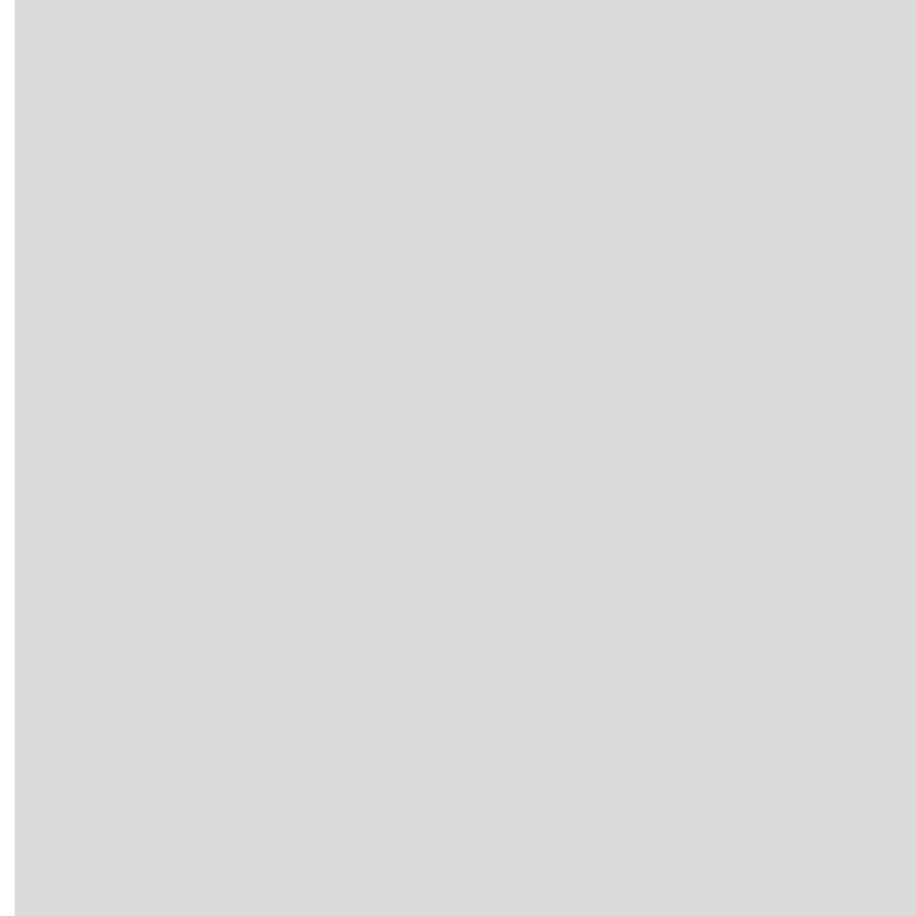
Werdumer Straße 4 - 6



Frank Pulfrig (57) wohnt seit fünf Jahren in der Heppenser Straße. Er schätzt das grüne Wohnumfeld und lebt gern in Heppens. Auch der Vermieter entspricht seinen Vorstellungen: „Man kann anrufen, dann ist immer sofort jemand da.“

Herr Pulfrig arbeitet als Maschinenführer in einem Unternehmen der Lebensmittelindustrie. Sein Hobby ist die Musik, er spielt mit der Blues- und Rock-Band Create vor allem Eigenkompositionen.

(Bild rechts v. l. Frank Pulfrig - Lead-Gitarre; Gerold Oetken - Rhythmus-Gitarre; Manuela Oetken - Gesang; Frank Schumann - Bass; Toni Maroni - Schlagzeug)



BORKUMSTRASSE 22

Das nach den städtebaulichen Leitbildern der 1960er Jahre geplante Hochhaus (Baujahr 1966, Architekt Hans Abken) beherbergt auf acht Stockwerken 32 Wohnungen und acht Appartements, die alle seniorengerecht ausgestattet sind. Mit seiner Form und Fassade prägt das Gebäude auch heute noch die Umgebung.



Nach Süden hin ist die Bebauung auf dem Katharinenfeld dreigeschossig.



Katharinenstraße 1 - 7

KATHARINENFELD

Auf diesem Gelände hat die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1894 - 1898 ihr erstes größeres Wohnungsbauvorhaben verwirklicht. Mehr als zwei Drittel der Häuser gingen im Zweiten Weltkrieg verloren. 1967 – 1969 wurden die Grundstücke in einer gestaffelten Zeilenbauweise drei- bzw. viergeschossig mit Balkonen nach Westen neu bebaut (Architekt Hans Abken). Die Liebrechtsstraße erinnert auch heute noch an Dr. Wilhelm Liebrecht, einen wichtigen Unterstützer der Genossenschaft von der Gründung bis zum Ersten Weltkrieg.



Flensburger Straße

BIS ZUR JAHRTAUSENDWENDE





Mit dem Europaviertel schloss die Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft ihr jahrzehntelanges Engagement im sozialen Wohnungsbau vorläufig ab.

Sie konzentrierte sich von nun an vor allem auf Neubauprojekte in zentralen Lagen für einzelne Nachfragergruppen wie z. B. Senioren und immer mehr auf die Modernisierung des Altbaubestandes. In dieser Zeit entstand auch die Seniorenwohnanlage „Haus Sonnenhof“. Die Dienstleistungen für Mieter wurden erweitert, der erste „Mietertreff“ eröffnete 1996 im Inselviertel.



Europaring 49 - 55



Europaring 34 und 40



Den Brunnen am Europaring schuf der Wilhelmshavener Künstler Rolf Klann 1975 im Auftrag der SPAR + BAU.

EUROPAVIERTEL

Der Stadtteil Europaviertel für rund 2.000 Einwohner entstand ab Ende der 1960er Jahre am westlichen Stadtrand. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft engagierte sich hier gemeinsam mit der damals noch städtischen Wohnungsbaugesellschaft Jade sowie dem Bauverein Rüstringen.

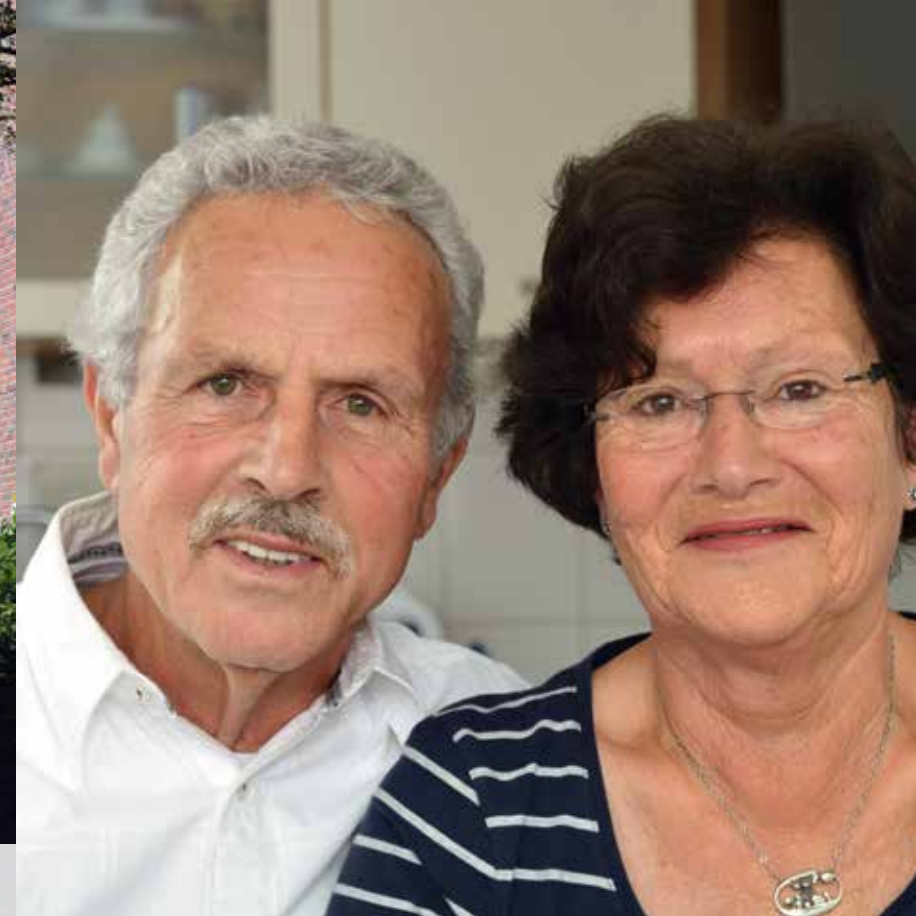
Beiderseits des Europarings errichtete sie in mehreren Bauabschnitten 170 Wohnungen in drei- und viergeschossigen Gebäuden (Architekt Hans Abken). In dem neuen Baugebiet konnte die Genossenschaft 1971 auch ihre dreitausendste Wohnung übergeben.



Europaring



Europaring



Vormittags um 11.00 Uhr: Zeit für eine gemütliche Kaffeerunde

Horst Dewald (76) und seine Frau Ingrid (75) wohnen seit 1971 bei der SPAR + BAU im Europaring. 2010 sind sie in ihre heutige, neu renovierte Wohnung in der gleichen Straße umgezogen. Herr Dewald hat als Handwerker bei der Bundeswehr-Standortverwaltung gearbeitet, seine Frau im Einzelhandel und später als Tagesmutter. Die beiden verbringen viel Zeit in ihrem Kleingarten am Neuengrodener Weg.



Zedeliusstraße 10



Bismarckstraße 35 - 37

ZEDELIUSSTRASSE/ BISMARCKSTRASSE

Mitten im Stadtteil Heppens errichtete die Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft 1974/75 in der Zedeliusstraße diese markante vier- bis achtgeschossige Wohnanlage mit 40 seniorengerechten Wohnungen, einer Altentagesstätte und 24 Familienwohnungen. Auf dem Grundstück des im Krieg zerstörten „Seemannshauses“ an der Bismarckstraße entstand 1977/78 ein Wohngebäude mit 16 Einheiten. Die Entwürfe für beide Gebäude zeichnete Hans Abken.



Kieler Straße 24 - 26



Gedenkstein zum 75-jährigen Jubiläum der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft

KIELER STRASSE/ GRENZSTRASSE

In der Kieler Straße standen einst die ersten Wohnhäuser der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft aus den Gründerjahren 1893/94. Auf Dauer war ihr Erhalt jedoch nicht mehr wirtschaftlich, sie wurden 1980 – 1983 durch drei Neubauten mit 38 Wohnungen ersetzt (Architekt Hans Abken).

1989/90 baute die Genossenschaft auf dem brachliegenden Grundstück zwischen der Grenzstraße und der Kieler Straße 60 zeitgemäße Wohnungen. Sie rundete damit ihren Bestand in diesem innerstädtischen Quartier weiter ab.



Die Neubebauung ging mit einer aufwendigen Neugestaltung des Innenhofs einher.



Die Mehrfamilienhäuser Grenzstraße 39 - 45 mit den charakteristischen Erkern schlossen 1989/90 eine langjährige Baulücke.



Den Brunnen „Genossenschaftsfamilie“ der Bildhauerin Brigitte Stamm an der Ecke Kieler Straße/Bremer Straße stiftete die SPAR + BAU anlässlich ihres 100-jährigen Geburtstages 1993.



Gartenseite Grenzstraße 39 - 45



Kieler Straße 38 - 40



Detlef Schmidt (69) wohnt seit 1990 in der Grenzstraße. Bis zum Ruhestand hat er einen Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt geführt. Nach dem Tod seiner Frau ist Tochter Hannelore (42, Bürokauffrau, mit Rauhaardackeldame Hedwig) in die geräumige Wohnung gezogen, deren zentrale Lage und vorteilhaften Grundriss beide schätzen, ebenso wie den Service der SPAR + BAU: „Wenn was ist, wird es gemacht.“



Seniorenwohnanlage „Haus Sonnenhof“



Ein Glasdach überspannt den Lichthof der Seniorenwohnanlage.

SENIORENWOHNANLAGE „HAUS SONNENHOF“

Als Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft genießt man ein lebenslanges Wohnrecht. Dafür errichtete die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1993/94 die Seniorenwohnanlage „Haus Sonnenhof“ in der Oststraße (Architekt Hans Abken). In den 60 Wohnungen verschiedener Größe können die älteren Genossenschaftsmitglieder seniorengerecht leben. Eine Sozialstation im Haus berät und betreut die Bewohner rund um die Uhr und organisiert ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm.



Gute Stimmung beim gemeinsamen Grillabend



Gertrud Esser (94) ist in einer Wohnung der SPAR + BAU in der Bülowstraße aufgewachsen. Später zog sie ins Eigenheim, das ihr im Alter zu groß wurde. Seit elf Jahren lebt die frühere Lehrerin und Rektorin im „Haus Sonnenhof“. Die seniorengerecht ausgestatteten Wohnungen sind für sie „so schön aufgeteilt, das gibt es nirgendwo anders.“ Frau Esser nimmt regen Anteil an dem abwechslungsreichen Veranstaltungsangebot, ob Musik, Literatur oder Yoga. Sie genießt die Vorteile des betreuten Wohnens, denn „wir sind ja total selbstständig.“ Aber immer ist jemand in Haus erreichbar.



MITGLIEDERTREFF BORKUMSTRASSE

1996 eröffnete die Wilhelmshavener Spar- und Bau-gesellschaft den ersten Mitgliedertreff in der Borkum-straße – im Herzen des Inselviertels. Das vielfältige tägliche Veranstaltungsprogramm richtet sich an alle erwachsenen Altersgruppen. Es wird vor allem von älteren Mietern angenommen, die gerne noch in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben, aber Anregung und Kontakt suchen – so wie hier beim BINGO-Nachmittag.



GEGENWART UND ZUKUNFT





Seit den 1990er Jahren verstärkte sich durch die abnehmende Einwohnerzahl in Wilhelmshaven der Trend zum „Mietermarkt“. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft sanierte planmäßig ihre umfangreichen Altbauten und hielt sie damit weiterhin im Wettbewerb vermietungsfähig. In attraktiven Lagen ergänzte das Unternehmen seine Bestände durch den gezielten Zukauf von Wohngebäuden.

Das Bild der letzten Jahre und der näheren Zukunft prägen aber vor allem die anspruchsvollen Neubauprojekte: Wohnen am Großen Hafen, Parkgarten, Wiesbadenbrücke. Sie bilden eine konkrete Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ab und ergänzen das Vermietungsportfolio sinnvoll. Ein leistungsstarkes Wohnungsunternehmen war die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft schon immer – nun ist sie auch wieder zu einem wichtigen Akteur der Stadtentwicklung geworden.



BISMARCKSTRASSE

Die Mehrfamilienhäuser Bismarckstraße 30 und 32 entstanden 1997/98 nach einem Entwurf von Architekt Werner Brinkmann. Erstmals waren die Grundrisse der 16 Wohnungen bis auf Bad, Diele und jeweils ein Zimmer variabel gehalten und konnten so den Wünschen der Mieter angepasst werden. Ein auffälliges Element ist der turmartige Erker zur Straße hin, wie schon an den Bauten in der östlichen Margaretenstraße vor und nach dem Ersten Weltkrieg.



Neue Straße

NEUE STRASSE – STRASSBURGER ALLEE – BLUMENSTRASSE

1999 stellte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eine Gruppe von elf Niedrigenergie-Reihenhäusern an der Neuen Straße nahe der früheren Schule Katharinenfeld fertig (Architekt Werner Brinkmann). Zwischen 2000 und 2003 entstand der Wohnpark an der Straßburger Allee mit 28 Reihenhäusern anstelle der ursprünglich geplanten Mehrfamilienhäuser (Architekten Dieter Wohler und Werner Brinkmann). Von Dieter Wohler stammt auch der Entwurf für drei Reihenhäuser im Stadthaus-Stil auf dem Schulhof der früheren Pestalozzi-Schule in der Blumenstraße, die 2005 den Nutzern übergeben wurden.



Straßburger Allee



Blumenstraße



Weserstraße 62 - 64

GROSSER HAFEN

Die Wilhelmshavener Spar und Baugesellschaft engagierte sich an der Weserstraße in einer attraktiven Lage erstmals im höherwertigen Wohnungsmarktsegment. Städtebaulich ordnet sich das Vorhaben passgenau in die Entwicklung des Großen Hafens vom ehemaligen Kriegshafen zum zentral gelegenen neuen Stadtteil mit einem hochwertigen Wohn-, Kultur-, Freizeit-, Gastronomie- und Wassersportangebot ein.

2006 wurde das Wohnhaus Weserstraße 68 als Erstes von drei Neubauten im Rahmen des Projekts „Attraktives Wohnen am Großen Hafen“ fertiggestellt.

Die 13 Wohnungen auf sieben Etagen verfügen über variable Grundrisse und verglaste Balkone mit Blick auf den Hafen. In ähnlicher Ausstattung, aber differenzierter Architektur folgten die Wohnhäuser Weserstraße 62 (2008) und Weserstraße 64 (2014). Der Architekt für alle drei Häuser ist Dieter Wohler.



Weserstraße 64



Weserstraße 68



Weserstraße 64



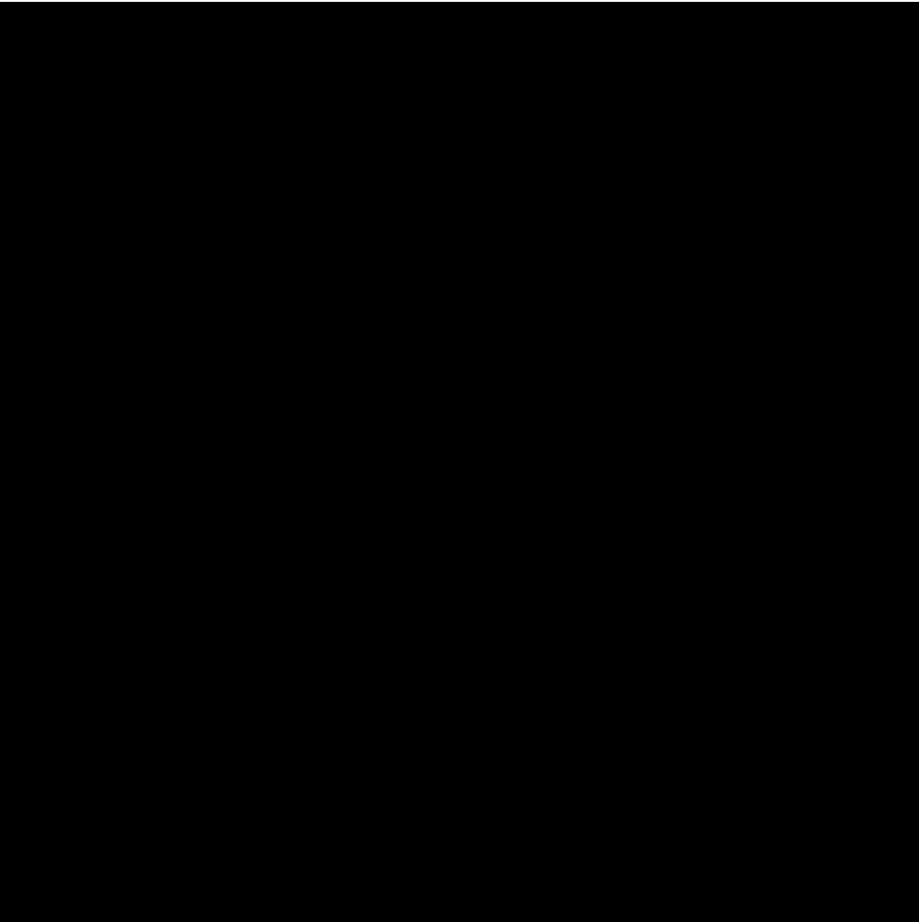
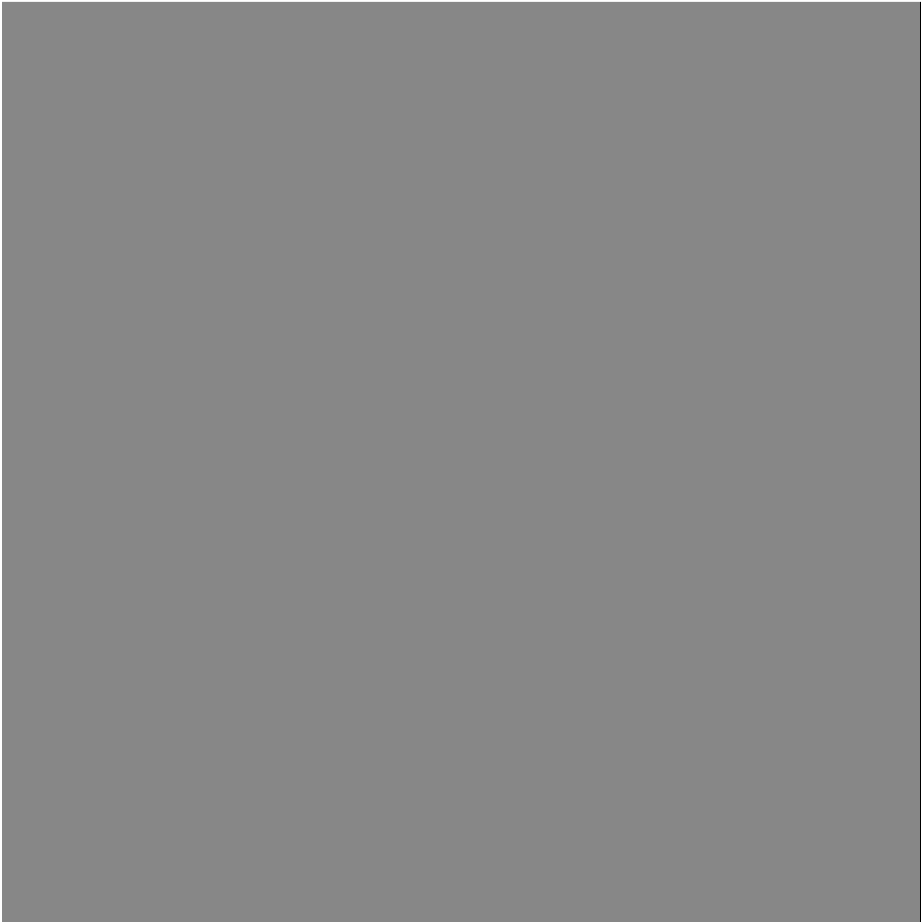
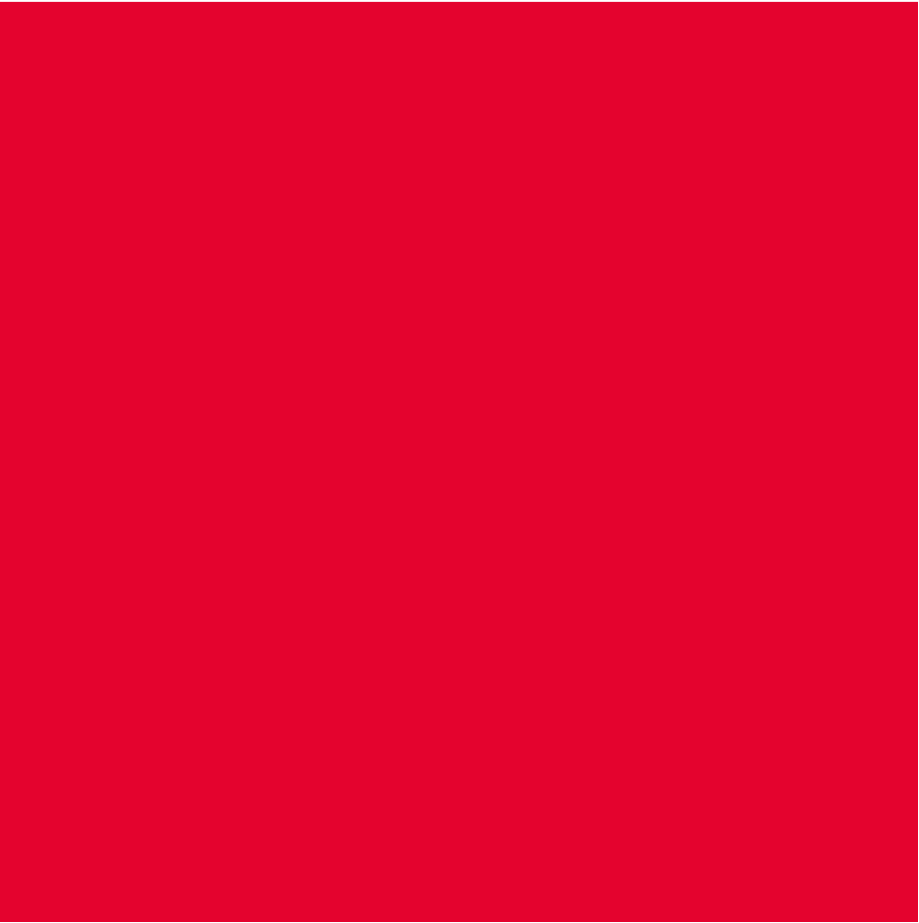
Weserstraße 62



Inge (65) und Hans-Georg Tramann (67) sind 2008 aus dem Europaviertel an den Großen Hafen gezogen. Herr Tramann ist seit 50 Jahren Mitglied bei der SPAR + BAU. Er hat als Angestellter für die Stadtverwaltung gearbeitet, seine Frau war Einzelhandelskauffrau. Ihnen gefallen neben der Lage am Hafen vor allem der Zuschnitt und die Ausstattung der barrierefreien Wohnung.



Die Bauten der SPAR + BAU fügen sich harmonisch in die Kulisse am Großen Hafen ein, vom „Havenhaus“ bis zur Wohnbebauung am Bontekai.



SPAR

BAU

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

... gewohnt besser!



Kieler Straße, Ansicht von der Parkanlage



Kieler Straße 39 - 47



Das Grün der Umgebung spiegelt sich in der Fassade des Gebäudes Kieler Straße 37.

WOHNEN IM PARKGARTEN

Zwischen 2008 und 2013 verwirklichte die Wilhelms-haverer Spar- und Baugesellschaft mit der Wohnanlage „Parkgarten“ eines ihrer größten Bauvorhaben in der Nachkriegszeit. Auf dem Gelände des früheren Hallenbads errichtete das Unternehmen nach Entwürfen von Prof. Hartmut Stechow insgesamt 122 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe mit variablen Grundrissen und großzügigen Balkonen. Die durchweg fünfgeschossigen Gebäude sind beider-seits einer abwechslungsreich gestalteten Parkanlage mit Wasserlauf gruppiert. Sie verbindet den „Parkgarten“ mit dem Kurpark und dem Dienstleistungszentrum am Rathausplatz. Die Wohnanlage erhielt 2016 das „Qualitätssiegel des Landes Niedersachsen für sicheres Wohnen (Kategorie ausgezeichnete Qualität)“.



Das Skulpturen-Ensemble „Hol über“ gestaltete der Wilhelmshavener Maler und Bildhauer Hartmut Wiesner.



Mozartstraße, Ansicht von der Parkanlage



Mozartstraße 36 - 44



Mozartstraße 46



Ria Kuhn (77) wohnt seit 2011 im Parkgarten. Sie suchte einen Vermieter, „auf den man sich verlassen kann, gerade als älterer Mensch, und das habe ich hier vorgefunden.“ Größe und Ausstattung der Wohnung entsprechen ihren Bedürfnissen. Sie schätzt den guten Service und die Betreuung durch die SPAR + BAU, vor allem das Veranstaltungsangebot wie z. B. die Reisen. Frau Kuhn hat früher als Arzthelferin gearbeitet. 30 Jahre lang betrieb sie den Patientenfunk im früheren Reinhard-Nieter-Krankenhaus, dem heutigen Klinikum Wilhelmshaven, davon elf Jahre gemeinsam mit ihrem Ehemann. Sie ist Mitglied in der Vertreterversammlung der Genossenschaft.



Der Wilhelmshavener Maler und Bildhauer Hartmut Wiesner gestaltete die Stahlskulptur „Himmelsstürmer“.

BORKUMSTRASSE 24

Mit dem Neubau Borkumstraße 24 setzte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft einen weiteren architektonischen Akzent, diesmal in Heppens nahe dem Inselviertel. Auf einem ehemaligen Supermarkt-Grundstück konnte Ende 2015 ein modernes bis zu fünfgeschossiges Wohnhaus mit 18 Zwei-bis Drei-Zimmer-Wohnungen bezogen werden. Den dafür ausgelobten Architektenwettbewerb gewann das Architekturbüro Kapels aus Zetel.



Christel Kleinow (71) wohnt seit zwei Jahren in der Borkumstraße. Sie ist im Inselviertel aufgewachsen. Schon ihre Eltern waren Mitglieder bei SPAR + BAU. Ihr gefällt die Lage und Ausstattung der Wohnung. „Ob die Treppenhausreinigung oder die Reparaturen, alles läuft still im Hintergrund“, schätzt sie das Serviceangebot des Vermieters.



Ölhafendamm 37



Die Wiesbadenbrücke mitten im Großen Hafen, erschlossen von der Jadeallee (links) und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt mit der Nordseepassage (oben).

ÖLHAFENDAMM 37

2017 konnten die vier modernen Stadthäuser (Architekt Dieter Wohler) am Ölhafendamm ihren Nutzern übergeben werden. Die Wohnungen haben auf jeweils rund 100 m² vier Zimmer sowie Balkone in Süd-West-Lage.

Das Grundstück hatte die SPAR + BAU als Teil eines größeren Ankaufs erworben und den abgängigen Altbau abgerissen.

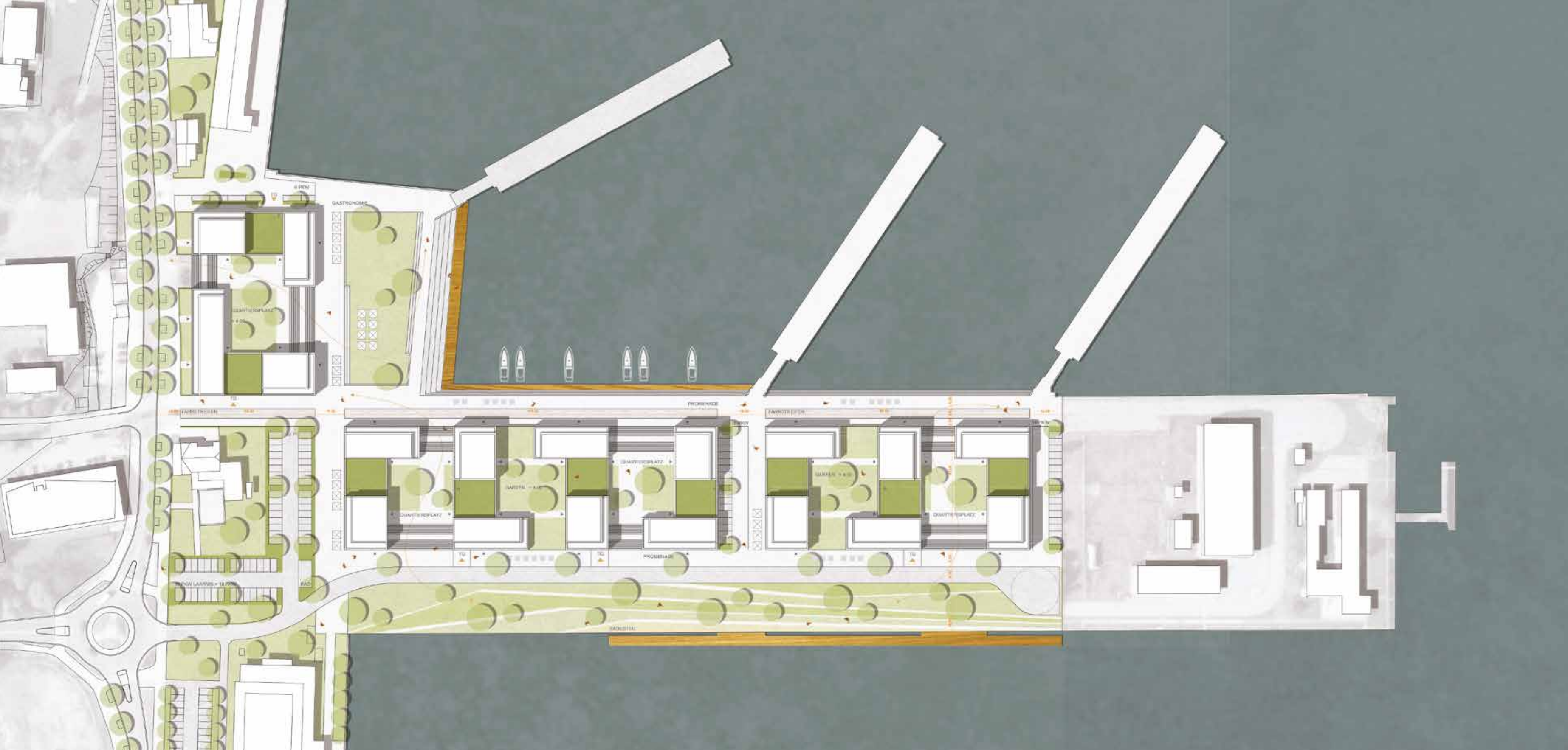


WIESBADENBRÜCKE

Aus dem früheren Kohle- und Versorgungshafen für Kriegsschiffe entsteht in den nächsten Jahren ein attraktives Wohnquartier zwischen Innenstadt und Jadebusen.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft verwirklicht hier ihr umfangreichstes Bauvorhaben der Nachkriegszeit. In drei Bauabschnitten sollen insgesamt rund 300 barrierefreie Wohnungen mit 2 – 5 Zimmern in attraktiver Lage für alle Generationen entstehen.

Damit erweitert die Genossenschaft das Wohnungsangebot für ihre Mitglieder sinnvoll und leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung an Wilhelmshavens Südseite. Die Mitte des Großen Hafens wird für die Wilhelmshavenerinnen und Wilhelmshavener erlebbar.



Der städtebauliche Rahmenplan zeigt die zukünftige Bebauung der Wiesbadenbrücke. Die Wasserseite des Quartiers bleibt für jedermann zugänglich.

125 JAHRE WOHNEN IN DER GENOSSEN- SCHAFT



Die acht Wohnhäuser in der Weserstraße (Nr. 87 - 101) aus dem Jahr 1898 sind heute noch Zeugen der Gründerjahre der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft. (Stadtarchiv)

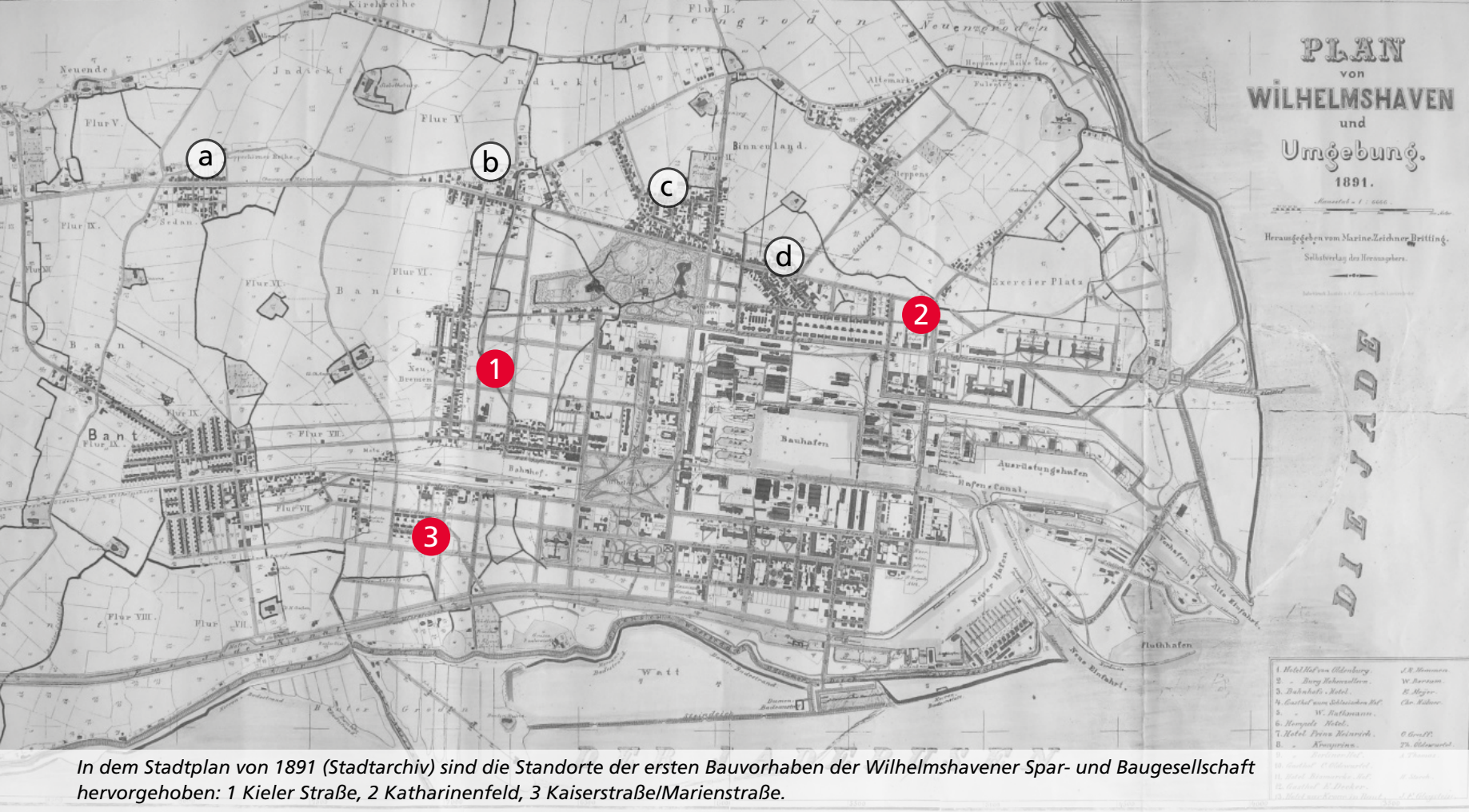
SELBSTHILFE GEGEN WOHNUNGSMANGEL

Als Antwort auf den gravierenden Mangel an angemessenem Wohnraum in den Industriezentren entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften zum Bau preiswerter Mietwohnungen für Arbeiter, einfache Angestellte und Beamte. Es handelte sich zumeist um Vereine oder Aktiengesellschaften, die als Selbsthilfeorganisationen eine Antithese zum privatkapitalistischen Wohnungsbau darstellten. Zunächst waren die Mieter als Nutznießer noch von der Kapitalbildung ausgeschlossen. Erst das Genossenschaftsgesetz des Norddeutschen Bundes¹ vom 1. Januar 1869 eröffnete ihnen die Möglichkeit, „eingetragene Genossenschaften“ zu gründen, ausdrücklich auch „Vereine zur Herstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder“². Wesentliche Merkmale einer Genossenschaft waren die nicht begrenzte Mitgliederzahl und der gemeinschaftliche, selbst verwaltete Geschäftsbetrieb. Das Gesetz definierte auch schon ihre grundlegenden Organe, nämlich Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung. Allerdings war nicht nur der Gewinn, sondern auch der Verlust nach der Höhe ihres Geschäftsanteils unter den Mitgliedern zu

verteilen. Erst auf der Grundlage einer Novelle des Genossenschaftsgesetzes in dem am 1. Januar 1870 gegründeten Deutschen Reich konnte seit dem 1. Mai 1889 die Haftung des einzelnen Mitglieds begrenzt werden. Das ermöglichte vielen Menschen überhaupt erst die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft. Im Gegensatz zu den sog. „Erwerbshausgenossenschaften“, die sich vor allem auf die Schaffung von Eigenheimen für die Mitglieder konzentrierten, entstanden nun auch die Vermietungsgenossenschaften der sogenannten „Spar- und Baubewegung“. Deren Wohnungsbestand blieb Eigentum aller Mitglieder, die ihre Geschäftsanteile ansparen konnten. Als letztes großes Hindernis erwies sich die Beschaffung von Fremdkapital. Hier traten nun die Versicherungsanstalten ein, die als Träger der 1889 gegründeten Sozialversicherung „einen Teil des Anstaltsvermögens in anderen zinstragenden Papieren“ anlegten und damit auch zinsgünstige Hypothekenkredite für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bereitstellten.³ Im „preußischen Jadegebiet“ folgte die Entwicklung von Anfang an eigenen Gesetzmäßigkeiten, die allerdings im Ergebnis einen

mit den Industriestädten durchaus vergleichbaren Wohnungsmangel hervorriefen. Das Großherzogtum Oldenburg hatte dem Königreich Preußen mit dem „Jadevertrag“ von 1853 etwa 310 Hektar dünn besiedeltes Land zum Bau eines Kriegshafens abgetreten. Hier herrschten in den ersten Jahren die Bedingungen einer Großbaustelle, die zudem noch unter militärischer Vorherrschaft stand. Auf die preußischen Bürgerrechte und eine zivile Verwaltung mussten die zuwandernden Bauarbeiter, Handwerker, Kaufleute, Beamte und ihre Familien bis 1873 warten. Zunächst war auch nur eine kleine zivile Ansiedlung rund um einen Liegehafen und eine Reparaturwerft für Kriegsschiffe vorgesehen. Nach den Vorstellungen der preußischen Admiralität sollten sich Offiziere und Beamte im Westen des Hafens beiderseits der Adalbertstraße ansiedeln, im Süden dagegen Bürgertum, Kaufleute und Handwerker. König Friedrich Wilhelm IV. hatte den Plan des Geheimen Oberbaurats Gotthilf Hagen mit einem klassizistischen Straßenraster 1856 genehmigt. Arbeitersiedlungen waren zunächst also gar nicht vorgesehen. Beiderseits der Sander Chaussee entwickelte sich jedoch aus den provisorischen Bauarbeiterunterkünften eine mehr oder weniger ungeplante Siedlung mit zahlreichen Läden und Schankstätten, die man zur Unterscheidung von dem nördlich davon gelegenen alten Kirchspiel Heppens als „Neu-Heppens“ bezeichnete. Erst Mitte der 1860er Jahre fiel die Entscheidung zum Neubau von Kriegsschiffen in einem staatlichen Werftbetrieb. Damit war der verstärkte Zuzug von Facharbeitern verbunden, die sich auf den nicht anderweitig verplanten Flächen im Süden und Westen des preußischen Jadegebiets oder bald schon auf oldenburgischem Gebiet ansiedelten. Die Wohnungssuche blieb dem Einzelnen überlassen. Nur in den ersten Jahren trat die „Hafenbaukommission“, das spätere Hafenbauressort der Werft, angesichts der katastrophalen Wohnverhältnisse selbst als Wohnungsgeber auf. Die „Sielhäuser“ am Fuße der Kaiser-Wilhelm-Brücke (1869/70), die Wohnungen für Beamte und Arbeiter an der Ostfriesen- und Hinterstraße nördlich der Werft (1870 – 1875) und schließlich die Wohnhäuser für Unterbeamte, Werkmeister oder Deckoffiziere (heute Unteroffiziere mit Portepée) an der Roonstraße (heute Rheinstraße) und der Marienstraße (1872/73, vgl. Seite 19) stammten aus dieser Zeit. Ein Ausnahmefall blieb auch die „Arbeitersiedlung Belfort“ mit 566 Wohnungen in Doppelhäusern (später auch „Werftarbeiter-

siedlung Bant“), die der Ziegeleibesitzer Adolphe de Cousser zwischen 1874 und 1877 auf Neuender Gebiet errichtete und danach an den Marinefiskus quasi als Werkswohnungen verkaufte. Der Name „Belfort“ stammte wie der einiger anderer Siedlungen im Stadtgebiet aus den nach dem deutsch-französischen Krieg 1870/71 annektierten Provinzen Elsass und Lothringen. Mit der Reichsgründung 1871 wurden Hafen und Werft zum „Reichskriegshafen“. Auf der Grundlage des Flottengründungsplans von 1873 und seiner Fortschreibungen wuchsen sie kontinuierlich und mussten schon bald zum ersten Mal erweitert werden. Sofern sich Arbeiter, Handwerker, einfache Angestellte und Beamte nicht eigene kleine Wohnhäuser in „wilden“ Siedlungen wie „Sedan“, „Neu-Bremen“ oder „Metz“ bauen konnten, waren sie fast ausschließlich auf das Wohnungsangebot privater Hauseigentümer angewiesen. Sogenannte „Terraingesellschaften“, Banken oder auch private Investoren erwarben im Hinblick auf den erwarteten Bedarf Grund und Boden von den zumeist bäuerlichen Alteigentümern. Sie erschlossen und parzellierten das Bauland nach den Vorgaben der von den Gemeindevertretungen erlassenen Fluchtlinienpläne und refinanzierten sich über den Verkauf der Baugrundstücke an private Bauherrn, d. h. Kapitalanleger, Bauunternehmer, Handwerksmeister u. ä. Die Stadt Wilhelmshaven, die 1869 ihren Namen und 1873 eine Kommunalverfassung als kreisangehörige Stadt erhalten hatte, ließ 1889/90 die ersten Fluchtlinienpläne auf der Grundlage des preußischen Gesetzes von 1875 aufstellen. Sie führten den Stadtgrundriss von Gotthilf Hagen in Richtung der westlichen Gemeindegrenze fort. So entstand das orthogonale Straßenraster der heutigen Innenstadt und Südstadt (vgl. die Abbildung auf Seite 154). Auf dem Stadtplan von 1891 sind auch die fiskalischen Siedlungen nördlich der Werft und in Bant sowie einige „wilde“ Siedlungen wie Sedan (a), Kopperhörn (b), Tonndeich (c) oder Neu-Heppens (d) gut erkennbar. „Kleinwohnungen“ bis etwa 50 qm Wohnfläche (im Unterschied zu den viel größeren bürgerlichen Etagenwohnungen) waren stark nachgefragt und teuer. Sie entsprachen längst nicht immer den Qualitätsvorstellungen der Mieter hinsichtlich Größe, Ausstattung, Wohnumfeld etc. Vielfach mussten die Familien ein Bett an „Schlafgänger“ untervermieten, damit die Miete überhaupt bezahlbar blieb.



In dem Stadtplan von 1891 (Stadtarchiv) sind die Standorte der ersten Bauvorhaben der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft hervorgehoben: 1 Kieler Straße, 2 Katharinenfeld, 3 Kaiserstraße/Marienstraße.

Aufgrund der kontinuierlichen Zuwanderung und des konkurrierenden Flächenbedarfs für Kasernen, Verwaltungsgebäude, Schulen etc. wurde Wohnbauland speziell in Wilhelmshaven nach 1880 allmählich knapp, obwohl das Stadtgebiet 1873 noch einmal um mehr als 100 Hektar erweitert worden war. Während sich die Einwohnerzahl im ersten Jahrzehnt seit 1870 noch mehr als verdreifacht hatte und 1880 rund 9.400 Personen betrug, verlangsamte sich der Zuwachs nun. Immer mehr Menschen ließen sich in den oldenburgischen Landgemeinden und hier vor allem in Bant nieder, die Wilhelmshaven zu diesem Zeitpunkt nach der Zahl der Einwohner bereits überflügelt hatten.

In den 1890er Jahren begann ein Rüstungswettlauf zwischen Deutschland und Großbritannien um die maritime Vormachtstellung. Die Kapazitäten der Kaiserlichen Werft und der Hafenanlagen in Wilhelmshaven mussten erheblich vergrößert werden. Auf diesen Zuzug von Arbeitskräften war der „Wohnungsmarkt“ keineswegs vorbereitet.

GRÜNDUNG UND RASCHES WACHSTUM

Der Mangel an preiswerten Wohnungen für Arbeiter sowie einfache Beamte und Angestellte, vor allem aber die neuen gesetzlichen Möglichkeiten beförderten offensichtlich die Überlegungen zur Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft in Wilhelmshaven. Eine treibende Kraft war von Anfang an die Kommune. Bürgermeister Friedrich Oetken zeigte sich trotz seiner nationalliberalen Prägung aufgeschlossen gegenüber dem modernen Wohnungsbau in Selbstverwaltung.⁴ Er weckte das Interesse der Landesversicherungsanstalt (LVA) Hannover und ihres Vorstandsvorsitzenden, des Geheimen Regierungsrats Dr. Wilhelm Liebrecht, für Wilhelmshaven.⁵

Liebrecht war ein überzeugter Unterstützer des Arbeiterwohnungsbaus durch Genossenschaften. Er machte seine Institution, so urteilte der Architekturhistoriker Ingo Sommer, zum „Dreh- und Angelpunkt der Wohnbaureform im nordwestdeutschen Raum“,⁶ weil er nicht nur das Prinzip der Selbstverwaltung unterstützte, sondern mit zinsgünstigen Darlehen auch einen qualitativen Mindest-

standard wie die Kleinwohnung mit zwei oder drei nutzbaren Wohn- bzw. Schlafräumen durchsetzte.

Eine wichtige Rolle spielte auch der Stadtsekretär Wilhelm Thörner.⁷ Als Leiter des Magistratsbüros bereitete er die Entscheidungen des zentralen Beschlussgremiums der preußischen Stadt Wilhelmshaven vor.⁸ Thörner engagierte sich aber unter anderem auch in der ehrenamtlichen Verwaltung der Sozialversicherung und vertrat die LVA Hannover als „Inspektor“ seit 1891 in Wilhelmshaven.

Bei einem Termin mit Dr. Liebrecht in Hannover Anfang 1893 besprach er die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft in Wilhelmshaven und nahm daraufhin alles Weitere vor Ort in die Hände. Aus dem Werftwohlfahrtsausschuss (ab 1902 Werftwohlfahrtsverein), der in der sozialen Fürsorge mit der Stadt zusammenarbeitete, kannte er den Maschinenaufseher Theodor Loeber und den Werkmeister Eugen Rosengarth.⁹

Die drei bildeten nach einigen Gesprächen ein „provisorisches Komitee“. Mit Zeitungsanzeigen luden sie für den 14. April 1893 zu einer öffentlichen Versammlung über die „Bildung einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung zum Zwecke des Neubaus von Arbeiterwohnungen“ in das „Parkrestaurant“ am Parkmittelweg im Kurpark ein.¹⁰

Das Interesse war außerordentlich groß, denn etwa 500 Personen folgten der Einladung. Theodor Loeber leitete die Versammlung. Wilhelm Thörner sprach zunächst über die wesentlichen Elemente einer Wohnungsbaugenossenschaft und nahm dabei Bezug auf den 1885 gegründeten „Spar und Bauverein Hannover“, der den Wilhelmshavener Initiatoren als „Blaupause“ für ihr Vorhaben galt. Danach erläuterte Thörner die Grundzüge einer Satzung für die zu gründende Genossenschaft und die Bedingungen für die Finanzierung des Wohnungsbaus aus Mitteln der Sozialversicherung. Am Ende der Veranstaltung traten rund 100 Personen der Genossenschaft bei.¹¹ Auch wenn es noch einige Wochen und viel Arbeit bis zur vollständigen Geschäftsfähigkeit der Genossenschaft benötigen würde: Die Versammlung im „Parkhaus“ kann mit Fug und Recht als ihr Gründungstag angesehen werden.

Offensichtlich kam die Idee einer Vermietungsgenossenschaft mit Ansparmöglichkeit auf den Geschäftsanteil den Interessen der Werftbeschäftigten in Wilhelmshaven entgegen, die sehr wohl am gesicherten Wohnrecht, aber nicht unbedingt an einer langfristigen Eigentumbildung interessiert waren.

In zwei weiteren Versammlungen am 19. und 24. April wurden die

Statuten im Einzelnen beraten. Die Genossenschaft erhielt den Namen „Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft“: „Gegenstand des Unternehmens ist der Bau, der Erwerb und die Verwaltung von Arbeiterwohnhäusern, deren Wohnungen an die Genossen vermietet werden.“¹² Wer als Mitglied beitreten wollte, musste sozialversicherungspflichtig beschäftigt sein und seinen Wohnsitz im preußischen Jadegebiet oder seinem oldenburgischen Umland haben.

Beamte konnten die Mitgliedschaft erwerben, wenn ihr Jahreseinkommen 1.200 Mark nicht überstieg.¹³ Ein Facharbeiter auf der Werft verdiente zu dieser Zeit jährlich zwischen 650 und 1.000 Mark und lag damit schon über dem Einkommensdurchschnitt, der 1895 beispielsweise in der oldenburgischen Nachbargemeinde Bant 558 Mark betrug.

Der einzelne Geschäftsanteil hatte einen Nennwert von 200 Mark und konnte mit zwei Mark monatlich angespart werden, sodass er für die meisten Menschen erschwinglich war. Nach etwa acht Jahren war der Anteil dann vollständig eingezahlt. Die Haftungssumme betrug maximal 200 Mark je Anteil, die Zahl der Anteile pro Mitglied wurde auf zehn begrenzt. Die Mitglieder waren zur fristgemäßen Einzahlung auf den Geschäftsanteil verpflichtet, sie erwarben damit das Recht auf die Nutzung einer Wohnung der Genossenschaft und die Mitwirkung bei der Meinungsbildung in der Genossenschaft. Der anteilige Gewinn aus dem Geschäftsbetrieb wurde dem einzelnen Mitglied gutgeschrieben.

Die Versammlung am 24. April wählte den ersten Aufsichtsrat bzw. bestätigte einen zuvor bereits eingesetzten „Ausschuss“, der für die Berufung des Vorstandes, den Erwerb von Grundstücken, die Baumaßnahmen und die Vermietung von Wohnungen zuständig wurde. In diesem Gremium sollten ausschließlich Arbeiter vertreten sein. Es bestand aus zwölf Personen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats amtierten für jeweils drei Jahre. Für ihre nebenamtliche Tätigkeit erhielten sie eine Aufwandsentschädigung, die den Verdienstausschlag und eventuelle Reisekosten einschloss. Die Anwesenden wählten auf Vorschlag des Aufsichtsrats auch einen Vorstand. Dessen Mitglieder waren nebenamtlich tätig, erhielten jedoch eine Aufwandsentschädigung in Höhe von jährlich 300 Mark pro Person.

Schon Anfang Mai traf man mit Bürgermeister Oetken, Stadtsekretär Thörner und Dr. Liebrecht zusammen, der für mehrere Tage nach Wilhelmshaven kam. Dabei dürfte über die Gründung

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND 1893

- Aufsichtsrat
Hermann Peiler, Maschinenbauer (Vorsitzender)
Johannes Braunschweiger, Bürogehilfe (Schriftführer)
Herrmann Mecklenbeck, Schmied
Stefanowitz, Schmied
Wilhelm Mestwarb, Schlosser
Julius Sievert, Maschinenbauer
Harken, Schlosser
Gustav Pietsch, Maschinenbauer
Hermann Bratzke, Maurer
Otto Opitz, Maschinenbauer
Johann Hinrich Schnieder, Maschinenbauer
Oskar Krause, Maschinenbauer

- Vorstand
Adolf Sünkler, Zimmerer (Geschäftsführer)
Johann Carstens, Maurer (stellv. Geschäftsführer)
Friedrich Eicke, Tischler (Schriftführer)
Karl Riepe, Maschinenbauer (stellv. Schriftführer)
Gustav Beyer, Dreher (Kassierer)
August Siedler, Schiffszimmermann (stellv. Kassierer)

der Genossenschaft gesprochen worden sein, aber vor allem über die Planung und Finanzierung der ersten Bauvorhaben. Nach einer außerordentlichen Generalversammlung am 29. Mai im Restaurant „Burg Hohenzollern“ in der Wallstraße (Virchowstraße, Grundstück des späteren Karstadt-Gebäudes, heute Media-Markt), bei der die Statuten noch einmal ergänzt und abschließend beschlossen wurden, erfolgte am 19. Juni 1893 die Eintragung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft in das Genossenschaftsregister beim Königlich-Preußischen Amtsgericht in Wilhelmshaven als Nr. 1, d. h. als erste Genossenschaft im Gerichtsbezirk. Nun war sie uneingeschränkt geschäftsfähig. Sie war keine Gründung einer politischen Partei oder einer Gewerkschaft, sondern eine Selbsthilfeorganisation von Werftarbeitern in einem wichtigen Lebensbereich. Gleichwohl waren die qualifizierten Schiffs- und Maschinenbauer auch engagiert in der Arbeiter- und Gewerkschaftsbewegung. Ihr Engagement in einem genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen drückte Selbstbewusstsein und Organisationsfähigkeit aus.

Zum Zeitpunkt der Gründung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft existierten im Deutschen Reich gerade einmal 100 vergleichbare Unternehmen. Sie war die erste Vermietungsgenossenschaft an der Jade, sollte aber nicht die einzige bleiben (siehe Anhang 5). In ganz Deutschland entstanden bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs mehr als 1.400 Wohnungsbaugenossenschaften.

Das erste Bauvorhaben: 36 Wohnungen in der Kieler Straße

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft erwarb schon bald nach ihrer Gründung von dem Kaufmann Heinrich Ewen, Inhaber eines Manufaktur- und Konfektionsgeschäftes, ein 3,7 Hektar großes Grundstück in der Kieler Straße (vgl. die Abbildung auf Seite 154). Mitte Oktober 1893 reichte sie den Bauantrag mit Plänen des Architekten Hermann Grashorn ein und errichtete nach Genehmigung ihre ersten sechs Wohnhäuser mit 36 Wohnungen innerhalb des durch Fluchtlinienpläne vorgegebenen Straßenrasters. Damals betrugen die Baukosten für ein Haus mit sechs Wohnungen etwa 20.000 Mark. Zur Finanzierung stellte die Landesversicherungsanstalt Hannover nach Vorlage der Bauzeichnungen und der Kostenvoranschläge zinsgünstige Darlehen bereit. Dafür behielt sie sich ein jederzeitiges Prüfrecht der Unterlagen vor. Die Wohnhäuser waren trotz der hohen Grundstücksausnutzung und der Blockrandbebauung qualitativ wesentlich besser als der damalige private Wohnungsbau in Wilhelmshaven und weit entfernt von den „Mietskasernen“ in den großen Städten. Auf jeder Etage befanden sich zwei Wohnungen mit Wohnküche, ein oder zwei Kammern und „guter Stube“ (vgl. die Abbildung auf Seite158). Flure mit Abschluss zum Treppenhaus waren nicht in allen Wohnungen von Anfang an vorhanden, sondern wurden erst im Laufe der Jahre geschaffen.

Auf den Halbetagen standen „Plumpsklosetts“ zur Verfügung, die mit Fallrohren zu den regelmäßig geleerten Fäkalientonnen in den „Aborttonnenräumen“ im Keller führten. Frischwasser wurde aus Regenwasserzisternen am Haus und aus öffentlichen Wasserzapfstellen entnommen, die an die von der Marine verlegten Wasserleitungen angeschlossen waren. Mit drei Räumen hatten die Wohnungen 40 m² und mit vier Räumen in den beiden Obergeschossen 52 m² Wohnfläche, dazu kamen ein Kellerraum und eine Bodenkammer. Im Keller standen den Mietern darüber hinaus eine gemeinschaftliche Waschküche zu Verfügung, ebenso die Wäschestangen und -bleichen auf dem Hof. Die Miete für eine vierräumige Wohnung betrug monatlich

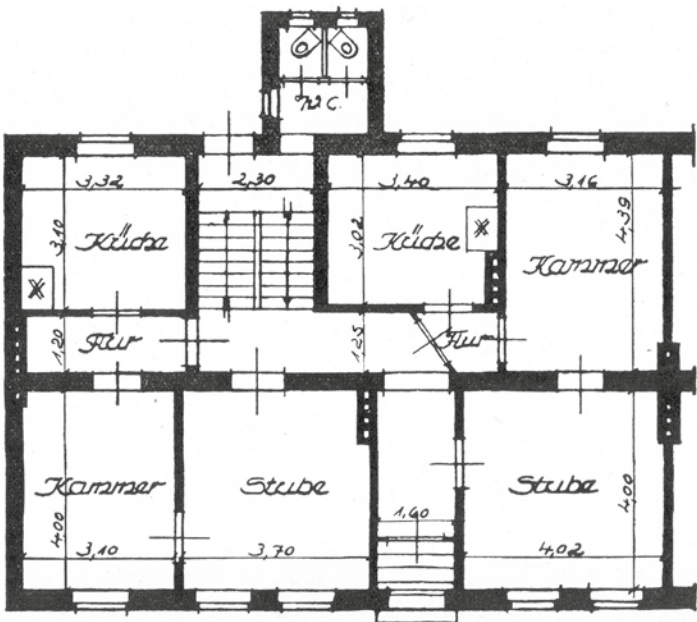
15 Mark, deutlich weniger als der Wochenlohn eines Facharbeiters (vgl. Seite 155). Hinter dem Haus konnten die Wohnungsinhaber ein Stückchen Gartenland mit einem kleinen Stall nutzen. Die rückwärtigen Flächen waren – anders als bei vielen privaten innerstädtischen Wohnhäusern – frei von jeder Hinterhofbebauung. Sechs Hauseingänge und eine Hofdurchfahrt gliederten die durchgehende, nüchtern gehaltene Straßenfront (vgl. die Abbildung auf

dieser Seite).¹⁴ Unterschiedliche Fensterumrahmungen sorgten für Auflockerung, ansonsten waren die Fassaden einfach gehalten, ohne die damals üblichen gründerzeitlichen Stuckverzierungen. Dies war so gewollt, wie der Vorstand der Genossenschaft später einmal feststellte: „Die Häuser, einfach, in grauem Zementputz, über dem Erdgeschoss noch zwei Etagen und den Trockenboden mit den Bodenkammern enthaltend, waren als schmucklose Bauten, nur als einfache Nutzhäuser ihrer Umgebung angepasst ausgeführt worden.“¹⁵



Die ersten sechs Wohnhäuser der gerade erst gegründeten Genossenschaft wurden 1893/94 in der Kieler Straße gebaut. (Stadtarchiv)

Zur damaligen Zeit ging es in erster Linie um funktionalen und preiswerten Wohnungsbau. Die Modernität dieses Wohnungsangebots bestand in den zeitgemäßen Grundrissen der Wohnungen, teilweise mit separatem Kinderzimmer, und bald schon folgender moderner technischer Ausstattung mit elektrischem Licht und Wasserspülklosetts. Sie bestand aber auch in der Solidität und Solidarität der Finanzierung und der Bewirtschaftung. Im Frühjahr 1894 zogen die Mieter in die ersten beiden Häuser ein, die anderen vier Wohnhäuser wurden im Laufe des Jahres fertiggestellt.



Der Grundriss mit zwei Drei-Raum-Wohnungen der 1890er Jahre zeigt den Eingangsflur im Erdgeschoss und das Treppenhaus, die beiden davon abgehenden Wohnungen und die angebauten Aborträume. (Archiv SPAR + BAU)

Bauen im „Catharinenfeld“

Weitere Grundstückskäufe in dem nördlich anschließenden Gelände bis zur heutigen Bremer Straße kamen nicht zustande, die junge Genossenschaft errichtete jedoch auf Wunsch einzelner Mitglieder, die ihre Geschäftsanteile voll eingezahlt hatten, sog. „Erwerbshäuser“ in der Neuen Wilhelmshavener Straße (heute westliche Markstraße) und der Margaretenstraße. Diese Häuser wurden nach Ablösung der Darlehen Eigentum der Mitglieder. Während die Bauarbeiten in der Kieler Straße noch vorangingen, rückte 1894 schon das nächste Vorhaben der vor Jahresfrist gegründeten Genossenschaft näher. Auf dem „Catharinenfeld“

an der Sander Chaussee (heute Bismarckstraße) hatte ursprünglich der große Bauernhof „Canzley“ gelegen, der seit 1837 Catharine Margarethe Fleßner (geb. Lohe) gehörte. Nach ihr war die Flur benannt. Der preußische Fiskus erwarb Mitte der 1850er Jahre den Hof mit allem Grünland. Darauf entstand ein großer Teil der Marinewerft. Die nicht benötigten Flächen nördlich davon wurden zunächst von der staatlichen Domänenverwaltung verpachtet. Die Marinedienststellen hatten keine Verwendung für das Gelände zwischen der Sander Chaussee und der Hinterstraße (heute Flensburger Straße), sehr wohl aber ein Interesse am Bau von Kleinwohnungen und so erwarb die Wilhelmshavener Spar- und Bau-gesellschaft 9,4 Hektar zu einem günstigen Preis. Dort realisierte sie in den folgenden Jahren ihr zweites, weitaus größeres Bauvorhaben mit 32 Wohnhäusern und 192 Wohnungen, ebenfalls als Blockrandbebauung. Die Grundrisse und Fassaden nach den Entwürfen der Architekten Hermann Grashorn, Georg Mehrstens und Hermann Rosenboom entsprachen dem Standard, der sich gerade erst in der Kieler Straße bewährte. Das konsequente Festhalten an der Putzfassade mit je nach Gebäudegröße drei bzw. vier Aufgängen gab dem Ganzen eine durchweg bürgerliche, fast schon spät-klassizistische Anmutung (vgl. die Abbildung auf der gegenüberliegenden Seite).

Auch diese Häuser waren zunächst noch mit Regenwasserzisternen ausgestattet, jeweils 25 m³ Volumen für ein Doppelhaus mit zwei Aufgängen, d. h. für 24 Wohnungen. Erst nach 1898 wurden sie an eine neue Frischwasserleitung vom Marinewasserwerk Feldhausen angeschlossen. Die monatliche Miete für eine dreiräumige Wohnung mit 52 m² Wohnfläche, Keller- und Bodenraum betrug hier durchschnittlich schon 22 Mark. Wegen der dichteren Bebauung stand den Mietern im Katharinenfeld kein eigener Ziergarten zur Verfügung.

In der Kieler Straße hatte die Genossenschaft die Aufträge für die einzelnen Gewerke (Maurer, Tischler, Dachdecker etc.) ihrer Bauten an die Handwerksbetriebe vergeben. Nun forderte die Landesversicherungsanstalt (LVA) Hannover, mindestens vier Fünftel des Bauprogramms am Katharinenfeld schlüsselfertig an Bauunternehmen zu vergeben und damit schneller fertigzustellen. Vorstand und Aufsichtsrat erfüllten die Forderung des Geldgebers, weil Bauen in eigener Regie wegen der damit verbundenen Arbeitsbelastung tatsächlich länger gedauert hätte, und strichen aus der Ausschreibung auf Wunsch der LVA auch die folgende Formulierung: „Der Unter-



Die Wohnhäuser in der Kleinen Straße (heute Liebrechtstraße) wurden 1897/98 gebaut. (Stadtarchiv)

nehmer ist verpflichtet, den an den Bauten beschäftigten Arbeitern den hier am Orte von hiesigen Gewerkschaften festgesetzten ortsüblichen Tagelohn zu zahlen.“¹⁶ 1894 wurden in der Hinterstraße (heute Flensburger Straße) die ersten beiden Wohnhäuser fertiggestellt, im Jahr darauf vierzehn weitere Gebäude mit je sechs Wohnungen. Mit Rücksicht auf die finanziellen Möglichkeiten der Landesversicherungsanstalt streckte man das Bauprogramm auf vier Jahre, d. h. auf acht Wohnhäuser pro Jahr, von denen jeweils zwei in eigener Regie gebaut werden sollten. Für sechs Wohnhäuser des ersten Abschnitts nahm die LVA ein günstiges Darlehensangebot der Oldenburgischen Spar- und Leihbank in Anspruch und reichte es an die Genossenschaft weiter. Im Vorstand und Aufsichtsrat gab es erstmals Veränderungen: Der bisherige stellvertretende Kassierer August Siedler übernahm die

Aufgaben des Geschäftsführers. Zur Begleitung der Bautätigkeit setzte die Generalversammlung eine fünfköpfige Baukommission aus Fachleuten der verschiedenen Gewerke ein. Das Gebäude Hinterstraße 50 erhielt im Erdgeschoss zwei Geschäftsräume für die Verwaltung und eine Wohnung für den Kassierer. Bis dahin hatte die Verwaltung des Unternehmens in Privatwohnungen und Gaststätten stattgefunden. Beim Richtfest für das Geschäftshaus am 8. September 1895 brachte man ein „Hoch!“ auf den Vorstandsvorsitzenden der LVA Hannover, Dr. Wilhelm Liebrecht, aus. Eine neue Straße, die das rechteckige Baugrundstück in der Mitte teilte, wurde nach ihm benannt. Anfang 1896 tagte der Aufsicht erstmals in den eigenen Räumen. In diesem Jahr entstanden auf dem Katharinenfeld neben dem Gebäude Hinterstraße 50 acht weitere Wohnhäuser. Der Maurer

Paul März übernahm die Aufgaben des Geschäftsführers. Die häufigen Wechsel im Vorstand taten der Entwicklung der Genossenschaft jedoch keinen Abbruch, Ende 1896 hatte sie bereits 383 Mitglieder (vgl. Anhang 3), die Bautätigkeit schritt mit hohem Tempo voran. 1897 begann man an der späteren Bismarckstraße mit dem Bau von drei und an der Liebrechtstraße von vier neuen Wohnhäusern, die im Jahr darauf bezogen werden konnten. Am Haus Bismarckstraße 18 (Einmündung Liebrechtstraße) wurde eine Gedenktafel für das historische „Catharinenfeld“ enthüllt.

Das dritte Bauvorhaben: Kaiserstraße (Weserstraße) und Marienstraße

Noch vor dem Abschluss des Vorhabens im Katharinenfeld erwarb die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1897 von der Oldenburgischen Spar- und Leihbank ein weiteres Baugrundstück, diesmal zwischen der Kaiserstraße (heute Weserstraße) und der Marienstraße. In diesem Jahr spaltete sich auch der „Beamten-Spar- und Bauverein“ ab. Man empfand die Jahreseinkommensgrenze von Beamten für eine Mitgliedschaft in Höhe von 1.200 Mark als zu niedrig. Die Mitglieder der neuen Genossenschaft waren vor allem aktive und pensionierte Beamte und Offiziere der Marine, die in den folgenden Jahren in der Margaretenstraße und in der Admiral-Klatt-Straße ihre Vorstellung von zeitgemäßem Wohnungsbau verwirklichten (vgl. Seiten 23 und 25).

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft wollte auf dem Grundstück zwischen der Kaiserstraße (heute Weserstraße) und der Marienstraße ursprünglich Erwerbshäuser für einzelne Mitglieder bauen, so wie sie es an anderer Stelle schon getan hatte. Angesichts der Tatsache, dass diese Objekte nicht dem Hauptzweck der Genossenschaft entsprachen und mit ihnen auch spekuliert wurde, entschied man sich jedoch zum Bau von Mietshäusern. Mit ihrem dritten Vorhaben setzte die Genossenschaft ihre Bautätigkeit ohne Verzug fort und errichtete 1898 in der Kaiserstraße acht dreigeschossige Wohnhäuser mit 48 Wohnungen. Die Entwürfe des jungen Architekten Gustav Lübbers, der sich gerade in Wilhelmshaven niedergelassen hatte, orientierten sich an den Vorhaben in der Kieler Straße und im Katharinenfeld.¹⁷ Eine Hofdurchfahrt und die von den Nachbarhäusern abweichende Klinker-Fassade markierten die Mitte des 110 Meter langen Baukörpers. Die Miete für eine dreiräumige Wohnung (52 m²) betrug monatlich etwa 22 Mark. 1899 folgten drei ebenfalls dreigeschossige

Wohnhäuser mit 18 Wohnungen in der Marienstraße. Hier fiel die Fassadengestaltung etwas zurückhaltender aus als in der bedeutungssameren Kaiserstraße (vergleiche die Abbildung auf Seite 152). Zum 1. Mai bzw. 1. August 1899 konnten alle Gebäude fertiggestellt werden. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft hatte nunmehr 431 Mitglieder, sie besaß 49 Wohnhäuser mit 293 Wohnungen, davon 181 mit drei und 112 mit vier Räumen. Das entsprach rund acht Prozent des Wohnungsbestands in Wilhelmshaven. In diesen Wohnungen lebten am Ende des Jahres 1900 1.451 Personen, darunter 643 Kinder und immer noch 103 „Kostgänger“ (vgl. Seite 153), im Durchschnitt beinahe fünf Personen pro Wohnung.

In den sechs Jahren ihres Bestehens hatte die Genossenschaft mehr als eine Million Mark investiert, überwiegend aus Darlehen der Landesversicherungsanstalt Hannover.¹⁸ Ihre Bauten prägten das Stadtbild, die Stadt Wilhelmshaven übernahm 1903 wesentliche Merkmale wie z. B. die Gebäudehöhe, die lichte Wohnraumhöhe oder den Verzicht auf die Hinterhofbebauung als allgemeine Vorgabe in ihre Baupolizeiordnung.

Die Bau- und Bodenkrise

Der Wohnungsneubau kam nun zunächst zum Erliegen, damit ließ auch der Mitgliederzuwachs nach. Bauen war angesichts steigender Grundstückspreise teurer geworden, schon bei der Vermietung der Wohnungen in der Kaiserstraße (Weserstraße) hatte sich auch eine geringere Nachfrage gezeigt. Deshalb gab die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft das geplante Vorhaben eines viergeschossigen Wohngebäudes an der Kaiserstraße (Weserstraße), Ecke Luisenstraße auf und verkaufte das Grundstück.

Die Genossenschaft nutzte die Zeit zur Stabilisierung des bisher Erreichten. Sie vereinheitlichte die Abrechnung der Kosten für den gesamten Wohnungsbestand und die Umlage auf die Wohnungen nach Größe, Ausstattung und Lage. Erstmals investierte sie in die Instandhaltung ihrer Gebäude und die Anpassung an den Stand der Technik. Nach der Jahrhundertwende erhielten alle Wohnungen Wasseranschlüsse, die von den inzwischen im Stadtgebiet verlegten Wasserleitungen versorgt wurden. Damit waren die Zisternen entbehrlich.

Im Jahr 1900 wurde der Vorstand auf drei Personen verkleinert: den Geschäftsführer Wilhelm Bauer, der 1899 Paul März gefolgt war, einen Stellvertreter/Schriftführer sowie den Kassierer Gustav

Beyer. 1901 beschloss die Generalversammlung erstmals eine „Geschäftsanweisung für den Vorstand“, in der man die Aufgaben und Zuständigkeiten der Vorstandmitglieder regelte. Wochentags sollte mindestens ein Vorstandsmitglied in den Abendstunden für die Mitglieder ansprechbar sein. Der Kassierer hatte in der für die Mieten fälligen Woche von 19 bis 21 Uhr in den Geschäftsräumen zur Entgegennahme der Mieten anwesend zu sein. Die Genossenschaft richtete in diesem Jahr auch einen Unterstützungsfonds ein, der in finanzielle Not geratenen Mitgliedern die Miete vorstreckte. Auf diese Weise blieben die für die Genossenschaft essentiellen Mieteinnahmen gesichert, aber auch der angezahlte Geschäftsanteil, der nicht als Pfand genommen werden konnte, behielt seine Gültigkeit. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft trat dem 1896 gegründeten Verband der Baugenossen Deutschlands bei, der von jetzt an auch den Jahresabschluss prüfte. Bislang hatte das Amtsgericht die Prüfer bestellt. Da der Wohnungsneubau ruhte, nahm man ab 1903 grundsätzlich keine neuen Mitglieder auf, es sei denn im Ausgleich für Austritte. Weder die Landesversicherungsanstalt (LVA) Hannover noch die Marinedienststellen stellten in diesen Jahren Darlehen für den Wohnungsbau zur Verfügung, eine unmittelbare Folge der „Bau- und Bodenkrise“ in Wilhelmshaven und seinen oldenburgischen Umlandgemeinden.

Die Flottengesetze von 1898 und 1900 zum Aufbau einer Schlachtflotte hatten in den Werftstandorten und Stützpunkten der Kaiserlichen Marine einen regelrechten Bauboom mit spekulativem Wohnungsbau ausgelöst.¹⁹ Als sich der Zulauf von Schiffen des für Wilhelmshaven bestimmten neuen II. Geschwaders wegen der notwendigen Hafenweiterung (Großer Hafen, Zwischenhafen, Westhafen mit U-Boot- und Torpedowerft, III. Hafeneinfahrt) um Jahre verzögerte, waren Wohnungsleerstände von deutlich mehr als 10 % des Bestandes die Folge, private Wohnungsanbieter und Handwerksbetriebe gingen in Konkurs.²⁰

Die Wohnungsbaugenossenschaft konnte dies nicht unmittelbar treffen, da sie ausschließlich für ihre Mitglieder baute, die noch längst nicht alle eine Wohnung hatten. Die öffentlichen Geldgeber jedoch übten für einige Jahre äußerste Zurückhaltung bei der Neubauförderung. Möglicherweise spielte auch die Lobbyarbeit der Hauseigentümerverbände eine Rolle. Das Reichsversicherungsamt als Aufsichtsbehörde veranlasste jedenfalls die LVA Hannover, ihre Vermögensanlage im Arbeiterwohnungsbau zu begrenzen.

Daran änderte sich auch nichts, als 1902/03 die von der Hafenbaukommission 1870 – 1875 erbauten Wohnhäuser an der Ostfriesen- und Hinterstraße (heute Flensburger Straße) abgerissen wurden. Der Bauhafen der Werft musste wegen der Vorgaben der Flottengesetze nach Norden erweitert werden. Mehr als 300 Wohnungen wurden damit vom Markt genommen. Gemeinsam mit der LVA Hannover unterstützte die Werft allerdings 1903 die Gründung einer neuen Wohnungsbaugenossenschaft auf oldenburgischem Gebiet, des Bauvereins Rüstringen, der bis 1906 in der „Kolonie Siebethsburg“ auf reichseigenem Gelände in Neuende mehr als 230 Wohnungen fertigstellte. Eine solche Größenordnung wäre zu diesem Zeitpunkt, das zeigte die weitere Entwicklung (vgl. Seite 166), auf Wilhelmshavener Gebiet kaum darstellbar gewesen.

Als ab 1910 die ersten neuen Großkampfschiffe mit jeweils mehr als 1.000 Mann Besatzung nach Wilhelmshaven verlegt wurden, nahm die Wohnungsnachfrage allmählich wieder zu. Am neuen Westhafen (heute westlicher Banter See) entstand mit der UTO-Werft (U-Boot- und Torpedowerft, später Westwerft, heute Manitovoc Crane Group) ein neuer großer Werftkomplex.

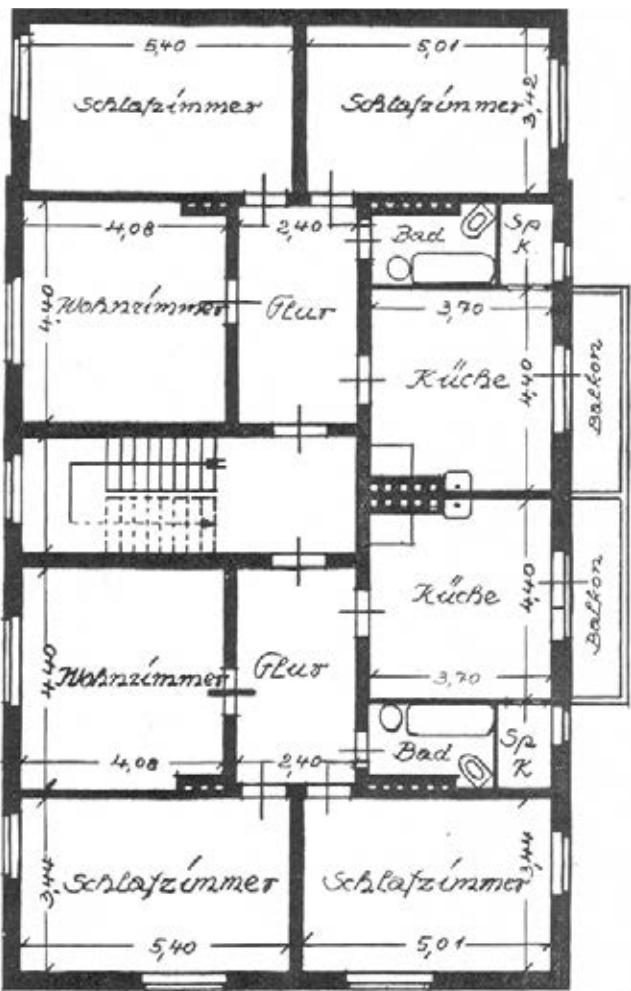
BAUEN VOR UND NACH DEM ERSTEN WELTKRIEG

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft konzentrierte sich unter dem Geschäftsführer Walter Kitzing, der 1911 Wilhelm Bauer folgte, zunächst aber noch weiter auf die Innenentwicklung. Nach dem Anschluss der innerstädtischen Wohngebiete an die 1908 neu verlegte Kanalisation ersetzten ab 1911 Spülklosetts die zuvor gebräuchlichen Fallrohre mit Sammeltonnen. Zwischen 1909 und 1912 wurden die Häuser auch mit elektrischem Licht ausgestattet, in den Küchen konnten elektrische Plätteisen angeschlossen werden. Den Strom bezog die Genossenschaft über die Stadt Wilhelmshaven zu einem Großabnehmertarif zunächst aus den sogenannten „Blockzentralen“, d. h. kleinen gasbetriebenen Elektrizitätswerken, und ab 1909 aus dem Siemens-Torfkraftwerk in Wiesmoor. Der Vermieter lieferte gegen eine Gebühr auch die Lampen und Geräte. Zwei Jahrzehnte nach ihrer Gründung nahm die Genossenschaft 1913 ihr nächstes Bauvorhaben in Angriff. Nachdem der geplante Kauf von preiswertem Bauland am Alten Deichsweg (in der Nähe des Marineobservatoriums, heute Langeoogstraße) nicht zustande kam, erwarb sie von Privateigentümern einige Grundstücke zwischen

der Kaiserstraße (Weserstraße) und der Admiral-Klatt-Straße,²¹ nahe dem Schlachthof und dem Straßenbahndepot. Im Westen reichte dieses Gelände an die Grenze zwischen der Stadt Wilhelmshaven und der 1911 aus den Gemeinden Bant, Heppens und Neuende gebildeten Stadt Rüstringen heran. Für das Bauvorhaben nahm man den Architekten Josef Gores unter Vertrag, der 1910 zusammen mit dem Wilhelmshavener Stadtbaurat Herrmann Zopff für den Beamten-Spar- und Bauverein eine Gruppe von Wohnhäusern in der östlichen Admiral-Klatt-Straße entworfen hatte (vgl. Seite 25). Gores und Zopff entwickelten ein Gesamtkonzept für die Bebauung der Grundstücke zwischen Kaiserstraße und Admiral-Klatt-Straße, westlich der Luisenstraße, mit insgesamt 212 Wohnungen. Der Vorstand war mit der Wahl zufrieden: „In weitgehendster Ausnutzung des Baugeländes und unter großartig praktischer Ausnutzung des umbauten Raumes hat hier Herr Gores ein Werk geschaffen, das unserer Meinung nach seine Befähigung für den Kleinwohnungsbau glänzend bewiesen hat.“²² Das Vorhaben wurde von der Sparkasse der Stadt Wilhelmshaven

und der Landesversicherungsanstalt (LVA) Hannover finanziert. Die Voreigentümer des Baugeländes halfen mit einem Darlehen aus, nachdem die LVA ihre Darlehenssumme aufgrund einer Intervention des Reichsversicherungsamtes halbiert hatte. Wegen der zentralen Lage – auch zur neuen Werft am Westhafen – und dem höheren Grundstückskaufpreis musste die Bebauung stärker verdichtet werden. Die Wohnhäuser hatten durchgehend vier Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Sie waren sowohl an der Straße wie bei einer Blockrandbebauung als auch quer dazu wie bei einer Zeilenbebauung angeordnet. Dadurch entstanden Innenhöfe mit geringeren Abmessungen als die Freiflächen an den bisherigen Bauten der Genossenschaft, die aber direkt bei den Hauseingängen lagen und zur Straße hin abgegrenzt waren. Die Baukörper und die charakteristischen Putzfassaden in Verbindung mit Klinkerelementen am Gebäudesockel sowie an Fenstern und Hauseingängen ähnelten der Bebauung an der östlichen Admiral-Klatt-Straße. Sie zeigten Einflüsse des 1907 gegründeten Werkbundes, der sich u.a. für eine neue Sachlichkeit und Funktionalität

in der Architektur einsetzte. Alle Wohnungen verfügten über Wohnküche, Bad, Spülklosett und Speisekammer sowie erstmals Balkone (vgl. die Abbildung dieser Seite). Hinzu kamen auch hier ein Kellerraum sowie ein Abstellraum auf dem Dachboden und eine gemeinschaftliche Waschküche. Bis zum 1. Oktober 1914 wurde das östliche Drittel des Gesamtprojekts bezugsfertig, sieben Häuser mit 85 Wohnungen, davon dreizehn vierräumige und 72 dreiräumige Wohnungen. Die monatliche Miete betrug 22 Mark für die kleineren und 32 Mark für die größeren Wohnungen. Sie lag wegen des Grundstückspreises und den Baukosten höher als bei den bisherigen Wohnhäusern, deren Mieter jedoch zur Finanzierung des Neubaus nicht herangezogen wurden. Nachdem die Generalversammlung Neuaufnahmen wieder zugelassen hatte, stieg die Mitgliederzahl der Genossenschaft schon bald auf 971 Personen am Jahresende 1914 an. Der Vorstand wurde wegen der Mehrarbeit auf vier Personen erweitert. Er richtete bei der Sparkasse der Stadt Wilhelmshaven ein „Conto-Correntconto“ ein, sodass die ein- und ausgehenden Zahlungen der Genossenschaft von nun an bargeldlos im „Scheckverkehr“ abgewickelt werden konnten. Nach dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs am 1. August 1914 kam die Bautätigkeit wegen des Mangels an Handwerkern und Baustoffen sowie einer allgemeinen Teuerung zum Erliegen. Auch wenn viele Werftbeschäftigte als Rüstungsarbeiter vom Wehrdienst freigestellt waren, so wurden doch einige Baugenossen und auch Funktionsträger im Laufe des Krieges eingezogen. Die Familien von Kriegsteilnehmern erhielten einen 25%igen Mieterlass, der vom Unterstützungsfonds getragen wurde. Wilhelm Thörner, der die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft vom ersten Tag an maßgeblich unterstützt hatte, verstarb völlig unerwartet im Jahr 1916. Seine Aufgaben als Vertreter der Landesversicherungsanstalt Hannover übernahm der Oberstadtssekretär Emil Buscher von der Stadt Rüstringen. Ende 1917 hatte die Genossenschaft 994 Mitglieder, darunter 20 Personen, die schon an der Gründung 1893 beteiligt gewesen waren. In den 378 Wohnungen lebten 1.630 Menschen, davon 229 als Untermieter. Der weitaus größte Teil der Mieter arbeitete in Marinebetrieben. Mehr als die Hälfte der Untermieter waren kriegsbedingt Offiziere, Decksoffiziere oder Unteroffiziere der Marine.



Die Grundrisse der vierräumigen Wohnungen in der Admiral-Klatt-Straße zeigen den damaligen Standard mit integriertem Bad/WC. (Archiv SPAR + BAU)

Weiterbauen trotz Ungewissheit

Die Weimarer Republik brachte ab 1919 gesellschaftliche Veränderungen und Reformen auf vielen Gebieten mit sich. Nun gaben die Wohnungsgesetze der Länder wie z. B. in Preußen Qualitätsstandards vor und ermöglichten den Städten Wohnungskontrolle und Wohnungsvermittlung. Die Wohnungspolitik wurde zu einem Bestandteil der Sozialpolitik, die staatliche Wohnungsbauförderung unterstützte den Kleinwohnungsbau. Gemeinwirtschaftliche Organisationsformen blühten auf, das genossenschaftlich errichtete Wohnungsangebot setzte weitere Maßstäbe. Auch an der Jade gab es eine weitere Gründungswelle von Baugenossenschaften (siehe Anhang 5).



1913/14 entstand der erste Bauabschnitt der Bebauung zwischen der Kaiserstraße (Weserstraße) und der Admiral-Klatt-Straße, hier in der Ansicht aus Süden. (WZ-Bilddienst)



Einer der Wohnhöfe des zweiten Bauabschnitts Kaiserstraße (Weserstraße)/Admiral-Klatt-Straße: gut erkennbar ist die veränderter Gestaltung der Eingänge und Fenster sowie die niedrigere Abtrennung zur Straße. (Foto: Georg Schönheit, Archiv SPAR + BAU)

Für Wilhelmshaven und Rüstringen veränderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend. Das Deutsche Reich hatte den Krieg verloren. Auf der Grundlage des Vertrages von Versailles musste die Flotte drastisch verkleinert werden. Die Marine zog sich auf ihre Liegenschaften östlich der Kaiser-Wilhelm-Brücke zurück, gegenüber dem Vorkriegsstand halbierte sich die Beschäftigtenzahl der Marinewerft annähernd. Die UTO-Werft wurde privatisiert und 1924 geschlossen.

Unter den Bedingungen von Geldentwertung, Staatsverschuldung und politischer Instabilität stellten sich die nunmehr kreisfreien Städte Wilhelmshaven und Rüstringen den Herausforderungen des wirtschaftlichen Neubeginns und der sozialen Fürsorge. Vieles wurde versucht: Maschinen- und Schiffbau, zivile Hafenwirtschaft, Tourismus, Fischerei. Dennoch bestimmte die Beschäftigung auf der Werft, die Mitte der 1920er Jahre in bescheidenem Umfang wieder mit dem Kriegsschiffbau begann, das Ausmaß der Arbeitslosigkeit. Die Einwohnerzahl blieb trotz der starken Abrüstung über dem Vorkriegsniveau, die Nachfrage nach Kleinwohnungen nahm z. B. aufgrund der vielen Kriegstraunungen eher noch zu. Selbst frei werdende Kasernen (Tausendmann-Kaserne, Werftkaserne und Hafenkaserne) wurden für Wohnungsuchende umgenutzt. Dennoch war an den Neubau von Wohnungen erst einmal nicht zu denken. Die Geschäftstätigkeit der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, an deren Spitze seit 1919 Johann Siems stand, musste zunächst unter den Bedingungen einer sich beschleunigenden Inflation aufrechterhalten werden. Wegen der Geldentwertung wurden die bisher monatlichen Mieten nun vierzehntäglich und später sogar wöchentlich kassiert. Der Nennwert des Geschäftsanteils stieg von 200 auf 300 Mark im Jahr 1920 und kurzfristig bis auf 3.000 Mark im Jahr 1923. Immer öfter sprang der Unterstützungsfonds für Zahlungsausfälle bei Witwen, Invalidenrentnern oder Baugenossen ein, die angesichts der Lage auf dem Arbeitsmarkt mit kleineren Einkommen in Zahlungsverzug geraten waren. Erst mit der Einführung der hypothekenbasierten Rentenmark und danach der Reichsmark stabilisierte sich die Währung Mitte der 1920er Jahre wieder. Da das Vermögen der Baugenossenschaft aus Immobilien bestand, die eine regelmäßige Rendite erzielten, behielten die Geschäftsanteile ihren Wert. Zur Kapitalgewinnung für Neubauvorhaben wurde ihr Nennwert 1926 auf 500 Reichsmark erhöht.

1927 nahm die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft die Bautätigkeit wieder auf und führte das 1913 begonnene Projekt

zwischen der Kaiserstraße (Weserstraße) und der Admiral-Klatt-Straße fort. Den Auftrag erhielt die gemeinwirtschaftliche Bauhütte für das Jadegebiet – gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H. Wilhelmshaven-Rüstringen. Sie war ursprünglich 1920 als gewerkschaftlicher Baubetrieb mit bis zu 100 Beschäftigten gegründet worden, einer von 100 Betrieben dieser Art im Reich. Unter anderem erhielt sie auch den Auftrag zum Bau des Rüstringer Rathauses 1928/1929.

Da Josef Gores inzwischen Wilhelmshaven verlassen hatte, übernahm Ernst Peters, der sich 1912 als freier Architekt in Wilhelmshaven niedergelassen hatte, die Planung und Leitung des Bauvorhabens.²³ Es war der Beginn einer Zusammenarbeit mit der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft für mehr als drei Jahrzehnte. Peters hielt sich grundsätzlich an den Entwurf von Gores, veränderte aber einige Details wie z. B. die Hauseingänge und Fensterformate zugunsten einer eher expressionistischen Formsprache. Die Wohngebäude zur Admiral-Klatt-Straße erhielten zusätzliche Balkone. Aus den Innenhöfen wurden halboffene „Wohnhöfe“ mit Gemeinschaftseinrichtungen.

Im ersten Jahr konnten 50 Wohnungen fertiggestellt werden. Im Jahr darauf folgten 43 und 1929 18 Einheiten, insgesamt 111 drei- und vierräumige Wohnungen. Auch sie hatten ein eigenes Bad mit WC und eine Speisekammer sowie Balkone. Die Miete betrug monatlich zwischen 26 und 35 Reichsmark für eine 64 m² große Wohnung bzw. zwischen 36 und 44 Reichsmark für eine 82 m² große Wohnung.

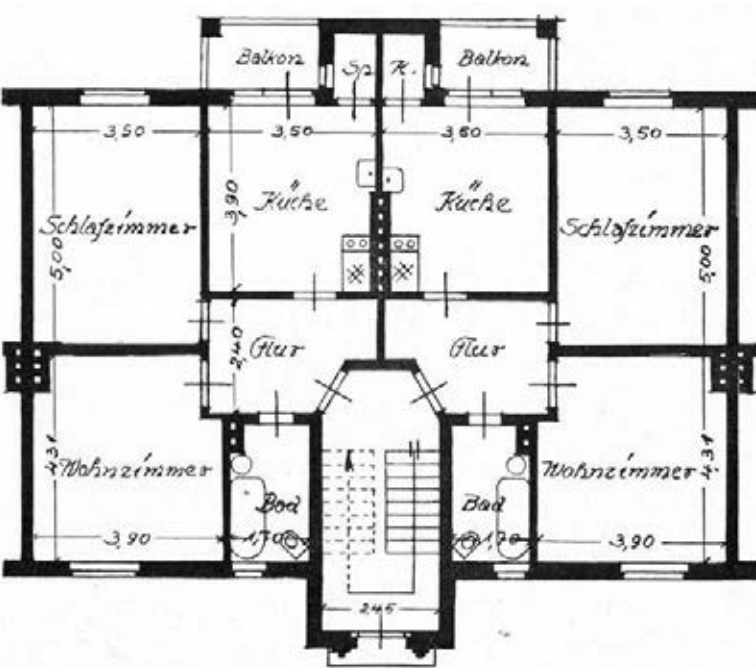
Günter Kraeft, der mit seiner Frau Gerda heute in einer Genossenschaftswohnung in der Grenzstraße wohnt, zog als Kind 1929 in eine der neuen Wohnungen in der Kaiserstraße (Weserstraße), die mit ihrer modernen Ausstattung Neugierige anlockten: „Manchmal kamen Leute in die Wohnung, nur um die neue Küche zu besichtigen.“²⁴

Bis dahin hatte die Verwaltung der Genossenschaft im Wesentlichen ehrenamtlich gearbeitet und so auch größere Bauvorhaben betreut. 1928 führte die Generalversammlung eine neue Führungsstruktur ein. Sie wählte Karl Bischoff, der seit 1927 Vorsitzender des Vorstandes war, zum ersten hauptamtlichen Vorstandsvorsitzenden und Geschäftsführer der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft.²⁵ Die übrigen Vorstandsmitglieder nahmen ihre Aufgabe weiterhin nebenamtlich wahr. Die Geschäftsstelle, in der nun zwei zusätzliche Bürokräfte arbeiteten, zog von der Hinterstraße 50 in eine Erdgeschosswohnung in der Kieler Straße 28 um.

DAS INSELVIERTEL

Ihr nächstes großes Bauvorhaben verwirklichte die Genossenschaft zum zweiten Mal auf der Nordseite der Werft. Das Gebiet war 1873 preußisch geworden.²⁶ Hier befanden sich die einzigen größeren Baulandreserven auf Wilhelmshavener Stadtgebiet. Stadtbaurat Paul Wolf hatte für das fiskalische Gelände zwischen der Bismarckstraße und der nordöstlichen Stadt- bzw. Landesgrenze schon 1901 einen Bebauungsplan entwickelt, der jedoch wegen eines Einspruchs der Marine zum Schutz ihrer damals bereits vorhandenen Erweiterungsoptionen für Hafen und Werft nicht verwirklicht wurde.²⁷ Wolfs Nachfolger Hermann Zopff entwickelte den Plan 1918 weiter. Er plante das sogenannte „Inselviertel“ als „Gartenvorstadt“ vor allem für Wohnungsbaugenossenschaften. Dem entsprachen die leicht geschwungenen, auf Plätze und Kreuzungen zuführenden Straßen, von denen einzelne als Alleen ausgestaltet wurden. Die Reihenbebauung in Nord-Ost-Ausrichtung bot bestmögliche Belichtungsverhältnisse. An der Kreuzung Bismarckstraße/Jachmannstraße sollte der Hauptzugang in das neue Wohngebiet führen. Nach Süden zur Bismarckstraße und Osten zur Helgolandstraße waren durchgehende Baukörper mit Tordurchgängen als Abschluss vorgesehen. Östlich des Alten Deichswegs plante Zopff eine aufgelockerte Villen-Bebauung und Sportanlagen. Die Marine hatte nun nicht mehr die dominierende Stellung wie in der Vorkriegszeit und stimmte der Planung zu. Mit dem Neubau von Kriegsschiffen setzte eine bescheidene maritime Aufrüstung ein, die Werftbelegschaft nahm langsam wieder zu und damit die Nachfrage nach hochwertigeren Kleinwohnungen. Private Bauherrn und kleinere Genossenschaften, später auch die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte bauten ab 1922 bzw. 1924 die ersten Wohnhäuser im Leiteweg, Alten Deichsweg und in der Wangeroogestraße. Das Marinestandortbauamt errichtete 1925 an der Bismarckstraße dreigeschossige Putzbauten mit Wohnungen für Reichsbedienstete in lang gestreckten Baukörpern mit Tordurchfahrten nach Norden. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft nahm 1931 ein größeres Gelände am südlichen Halligenweg von der Stadt Wilhelmshaven in Erbpacht und begann den Bau von zehn Wohnhäusern mit jeweils sechs dreiräumigen Wohnungen. Ernst Peters entwarf zeitgemäße zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und einem ausgebautem Dachgeschoss in „konsequenter Klinkerarchitektur“²⁸ (Ingo Sommer), die Einflüsse von Fritz Höger vermuten

lassen und schon Anfang der 1930er Jahre, aber auch später noch in vielen Fassadendetails expressionistische Elemente aufweisen. Der Grundriss (vgl. die Abbildung unten) zeigt, wie der Architekt die Treppenhäuser zugunsten der Wohnungsgröße ein Stück aus der Gebäudekontur herausstellte und damit zugleich ein besonderes Fassadenelement schuf. Die Wohnungen waren 60 m² groß und verfügten über Wohnküche, Bad/WC, Speisekammer und einen Balkon (in den unteren beiden Etagen). Die monatliche Miete betrug zwischen 33 und 36 Reichsmark mit Balkon. 1932 konnten die ersten 24 Einheiten bezogen werden, die übrigen folgten 1933/34.



Die dreiräumigen Wohnungen am Halligenweg entstanden 1931. (Archiv SPAR + BAU)

Neben dem Neubau investierte die Genossenschaft auch weiterhin in ihren Bestand. Die älteren, vor der Jahrhundertwende fertiggestellten dreiräumigen Wohnungen erhielten neue, hinter den Herden geflieste Küchen. Soweit noch nicht vorhanden, wurden die Korridore zu lasten der Küchen vom Treppenhaus abgetrennt. Seit den 1890er Jahren hatten die gemeinnützigen Unternehmen und damit auch die Wohnungsbaugenossenschaften die Bedingungen

für die Gemeinnützigkeit als freiwillige Selbstverpflichtung erfüllt. Mit der Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930 schuf der Gesetzgeber nun erstmals eine einheitliche Rechtsgrundlage:²⁹

- Beschränkung auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen mit kostengerechten Mieten
- Bindung des Unternehmensvermögens an den gemeinnützigen Zweck
- Gewinnausschüttung auf die Anteile höchstens 4 %, Wiederverwendung der Überschüsse zur Erfüllung der gesetzlichen Unternehmensaufgaben

Im Gegenzug waren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer befreit. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft passte ihre Satzung im Jahr darauf der neuen Rechtslage an und erhielt am 19. Mai 1932 vom Regierungspräsidenten in Aurich als Aufsichtsbehörde die förmliche Anerkennung als gemeinnütziges Unternehmen. Nach beinahe drei Jahrzehnten Tätigkeit hatte sich ihre Mitgliederzahl Ende des Jahres 1932 mit 1.006 gegenüber dem Gründungsjahr beinahe versechsfacht und der Wohnungsbestand mit 513 Einheiten im Vergleich zum Jahr 1899, dem Abschluss der ersten Bauvorhaben, annähernd verdoppelt.

Die Gleichschaltung 1933

Nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten 1933 erfasste eine politisch-administrative Gleichschaltung alle gesellschaftlichen Bereiche und damit auch die Baugenossenschaften, obwohl oder gerade weil sie jetzt für den Wohnungsbau gebraucht wurden. Noch immer fehlten Kleinwohnungen, vor allem aber sollte der Kriegshafen an der Jade bei der von Adolf Hitler vorangetriebenen expansiven Außenpolitik und massiven Aufrüstung eine wichtige Rolle spielen. Schon Mitte 1933 erklärte die Reichsregierung die Wohnungsbauunternehmen zu „Organen der staatlichen Wohnungs- und Siedlungspolitik“. Auf der Grundlage des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 14. Juli 1933 und des Gesetzes über die Beaufsichtigung und die Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 29. März 1934 setzten die Länderministerien in Preußen und Oldenburg als Aufsichtsinstanzen von nun an ihre personellen und politischen Vorgaben wie z. B. das „Führerprinzip“ unmittelbar oder über die ebenfalls gleichgeschalteten Prüfungsverbände durch.

Die erste Generalversammlung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft im Frühjahr 1933 verlief noch unbeeinflusst, allerdings sagte der Vorstand die geplanten Feierlichkeiten zum 40-jährigen Bestehen der Genossenschaft „wegen der Maßnahmen zur Gleichschaltung“ ab.³⁰ Im Mai misslang ein Versuch der örtlichen NSDAP-Organisation, der Genossenschaft durch Beschlagnahme und Überprüfung der Einnahme- und Ausgabebücher mithilfe des städtischen „Rechnungsrevisors“ Unregelmäßigkeiten nachzuweisen. Das Preußische Ministerium des Innern setzte Karl Brümmer, „Führer“ des Spar- und Bauvereins Hannover (vgl. Seite 155) als „Beauftragten für die Gleichschaltung der Baugenossenschaften“ ein. In dessen Auftrag bestimmte der „Führer des Verbandes der Baugenossenschaften Niedersachsens“, Dr. Hokamp,³¹ am 24. August die neuen Mitglieder des Aufsichtsrats der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft. Nur zwei der im Frühjahr wiedergewählten Mitglieder durften ihr Amt behalten. Auf Weisung des Verbandes setzte der neue Aufsichtsrat Karl Bischoff als Vorstandsmitglied und Geschäftsführer sowie zwei weitere Vorstandsmitglieder ab und mit Felix Hausburg einen neuen Geschäftsführer ein. Diese Maßnahme hatte nicht lange Bestand. Mit Zustimmung der auch nach der neuen Rechtslage für die Gleichschaltung zuständigen Aufsichtsbehörde in Aurich und auf Antrag des neuen Aufsichtsrates setzte eine weitere Generalversammlung am 20. September 1933 den neuen Geschäftsführer ab und Karl Bischoff wieder ein. Auf seinen Sachverstand wollten offensichtlich auch die neuen Machthaber nicht verzichten. Gustav Beyer, der seit 1893 vier Jahrzehnte lang als Kassierer im Vorstand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Verantwortung getragen hatte, schied auf eigenen Wunsch aus und wurde durch ein Mitglied der NSDAP ersetzt. Damit waren dennoch die notwendigsten Maßnahmen zur Gleichschaltung erfolgt. Die Selbstverwaltung, einst ein Markenzeichen des Unternehmens, existierte nur noch auf dem Papier, wichtige Positionen in den Gremien wurden im Folgenden mit Parteigängern der Nationalsozialisten besetzt. Die Programmdienststellen der Landes- und Reichsverwaltung sowie der Wehrmacht für den Wohnungsbau bestimmten, welches Unternehmen mit welchem Architekten wie viele Wohnungen bauen durfte. Die etablierten Wohnungsbaugenossenschaften kamen angesichts des wachsenden Bedarfs schon bald im „Altstadtgebiet“ von Wilhelmshaven und Rüstringen zum Zuge, sie erschlossen oder



Diese dreigeschossigen Wohnhäuser im nördlichen Halligenweg (1934) entsprechen dem überwiegend im Inselviertel errichteten Gebäudetyp. (Foto: Georg Schönheit, Archiv SPAR + BAU)

erweiterten in großem Maßstab neue Wohngebiete als faktische Werkssiedlungen der Marinewerft (ab 1935 Kriegsmarinewerft): Inselviertel, Siebethsburg, Hansa- bzw. Jadeviertel. Im Rahmen großräumiger Entwicklungspläne für bis zu 500.000 Einwohner waren darüber hinaus jedoch vollständig neue große Gemeinschaftssiedlungen und Stadtteile wie Altengroden, Fedderwardergroden oder Voslapp geplant. Für deren Bau gründeten die Städte Wilhelmshaven und Rüstringen, der 1933 gebildete Landkreis Friesland und der Freistaat Oldenburg Anfang 1937 die Wohnungsbaugesellschaft Jade, die als Kapitalgesellschaft von den Kommunen und damit von der NSDAP wesentlich leichter zu steuern war.

Fast 900 Wohnungen in fünf Jahren

Das Bauen im „neuen Deutschland“, wie es der Vorstand im Geschäftsbericht für 1933 ausdrückte,³² begann für die Wilhelms-

havener Spar- und Baugesellschaft am 21. März 1934 mit dem ersten Spatenstich für weitere 37 Häuser mit 256 Wohnungen am nördlichen Teil des Halligenwegs und in der Wangeroogestraße. Ernst Peters führte hier zunächst noch den Gebäudetypus von 1931 fort, veränderte ihn dann aber schon bald mit einer Giebelattika bzw. einem Walmdach über den Hauseingängen. Danach ging es zügig weiter, bei dem bisher größten Vorhaben in ihrer nunmehr 40-jährigen Geschichte baute die Genossenschaft zwischen 1931 und 1938 im Inselviertel insgesamt fast 900 neue Wohnungen.³³ Für eine Umplanung war keine Zeit, so verwirklichte Ernst Peters im Inselviertel praktisch das reformerische Grundkonzept von Hermann Zopff, ohne die üblichen Attribute der NS-Siedlungsideologie wie z. B. Aufmarschplätze. Der Grundtyp war der insgesamt dreigeschossige Zweispänner mit sechs Wohnungen pro Aufgang, der sich jedoch in den einzelnen Straßenabschnitten hinsichtlich Dachform und Fassadendetails unterschied.

Einem zweiten Bauabschnitt am Halligenweg 1936/37 folgten im gleichen Zeitraum Wohnhäuser in der Spiekeroogstraße und der Norderneystraße. 1937 ging es in der Helgolandstraße, in der Saarbrücker Straße, der Juiststraße und im Siedlerweg weiter. Zur Ausstattung des Inselviertels gehörten von Anfang an Ladenlokale für die Grundversorgung, die in zentralen Lagen an die Wohngebäude angebaut oder in die Baukörper integriert wurden. Das Gebiet zwischen dem Halligenweg und der Heppenser Straße lag ursprünglich außerhalb des Wilhelmshavener Stadtgebiets und war deshalb von Hermann Zopff nicht überplant worden. Ernst Peters erstellte 1936 dafür einen Bebauungsplan, der wegen der vorhandenen Grundstückstiefe erstmals rechtwinklig verbindende kleinere Wohnwege (Sylter, Föhrer, Pellworm- und Amrumweg) enthielt. Das sogenannte „Wegeviertel“ wurde ebenso wie die Ostseite der Heppenser Straße 1937/38 bebaut. Hier zogen u. a. 206 Familien aus den sog. „Kasernenwohnungen“ ein, die in den 1920er Jahren in leerstehenden Kasernen untergebracht worden waren (vgl. Seite 165).³⁴ In der Helgolandstraße führten die 1938 fertiggestellten Wohngebäude mit dem markanten Tordurchgang zum Leiteweg die Blockrandbebauung an der Bismarckstraße aus den 1920er Jahren fort.

Alle Straßenbezeichnungen in dem neuen Stadtteil orientierten sich an den Namen deutscher Nordseeinseln. Anders als in den später entstandenen Siedlungen wie z. B. Voslapp oder Neuengroden wurden sie auch nicht mit Namen aus dem damaligen Traditionsverständnis der Kriegsmarine belegt. Innerhalb weniger Jahre verdreifachte sich der Bestand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft auf 1.550 Wohnungen Ende 1938. Damit gehörte sie zu nun endgültig zu den stadtbildprägenden Wohnungsbaugesellschaften in Wilhelmshaven, das 1937 mit Rüstringen vereinigt worden war. Auf ihren Baustellen im Inselviertel waren zeitweise bis zu 1.000 Handwerker beschäftigt. Für die Mehrarbeit wurde die Geschäftsstelle in der Kieler Straße um die danebenliegende Wohnung erweitert und ein weiterer Büroangestellter eingestellt. Bauführer wie Gerhard Ohmstede und Albert Eichhof nahmen haupt- und nebenamtlich Steuerungsaufgaben wahr. Die Genossenschaft investierte rund 1,4 Millionen Reichsmark, finanziert durch Darlehen der Sparkasse und der Stadt Wilhelmshaven, der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank sowie durch

sog. „Reichsbaudarlehen“ der Marineintendantur im Gegenzug für entsprechende Belegungsrechte.³⁵ Die Zweckbindung bereitete keine Probleme, da die wohnungsuchenden Beschäftigten von Marine und Werft ohnehin die Kriterien der Mitgliedschaft in der Genossenschaft erfüllten. Ihre Geschäftsanteile kamen dem Eigenkapital zugute. Dennoch veränderten die vielen neu eingetretenen Mitglieder – nicht zuletzt wegen ihrer geringeren Bindung an das Unternehmen und des höheren Anteils von Beamten und leitenden Angestellten – die Sozialstruktur nicht nur dieser Genossenschaft. Zur Fortsetzung der Bebauung des Inselviertels östlich des Alten Deichswegs kam es nicht mehr, weil die Hafenneubaudirektion der Kriegsmarinewerft auf dieser Fläche seit 1936 eine Erweiterung der Werft- und Hafenanlagen plante. Das Gebiet der sogenannten „Nordwerft“, u. a. für den Bau und die Reparatur von Schlachtschiffen und Flugzeugträgern, sollte sich schließlich bis zur Verlängerung der Jachmannstraße nach Norden, d. h. etwa bis zur Kreuzung Ölhafendamm/Norderneystraße erstrecken. Deshalb wurde das Inselviertel in den geheimen sog. „Wirtschaftsplänen“ der Landesplanung als „aufzugebendes Wohngebiet“ gekennzeichnet.³⁶

Weitere Bauvorhaben in den 1930er Jahren

Neben dem Inselviertel baute die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft noch in kleinerem Umfang, z. B. 1935/36 64 Wohnungen für städtische Bedienstete in der heutigen Mozartstraße nahe Bismarckstraße und Kurpark, finanziert mit Darlehen der Stadt Wilhelmshaven. Die viergeschossigen, großstädtisch anmutenden Wohngebäude von Ernst Peters ähnelten in ihrer Fassadengestaltung Fritz Högers dreigeschossigen Wohnhäusern am Mühlenweg und an der Bismarckstraße. Sie fügten sich später in die Planungen des Marinestandortbauamtes für das „Marineforum“ ein, von dem noch das Gebäude des Marineoberkommandos Nord (heute Wasser- und Schifffahrtsamt) und der Schiffsmaschineninspektion (heute Polizeiinspektion) fertiggestellt wurden. 1938/39 errichtete die Genossenschaft auf einem brachliegenden Gelände zwischen Tonndeich und Kopperhörn 170 Wohnungen in der Brommy-, Bülow- und Oststraße. Die Finanzierung übernahmen die Städtische Sparkasse, die Staatliche Kreditanstalt Oldenburg und die Marineintendantur. Mit Blick auf die benachbarten Gründerzeitbauten an den Einmündungen zur Bismarckstraße entschied sich der Architekt Ernst Peters für Putzfassaden. Die heute noch

charakteristischen Durchgänge führen in die großzügig mit Grünflächen und Spielplätzen gestalteten Innenhöfe. Dieses Bauvorhaben wurde auch nach dem Ausbruch des Zweiten Weltkrieges am 1. September 1939 noch zu Ende geführt, danach kam der Wohnungsbau allmählich zum Erliegen. Ursprünglich geplante Bauvorhaben der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft kamen nicht mehr zur Ausführung: 22 Wohnungen am

Schützenhof für Beschäftigte der Reichsbank, 85 Wohnungen an der Herderstraße und Rüstringer Straße sowie 124 Einfamilienhäuser an der verlängerten Peterstraße. Während die Neubauten seit 1933 schon über die für den Luftschutz ertüchtigten Keller verfügten, mussten die älteren Gebäude nachgerüstet werden. Der Mindeststandard waren verstärkte Kellerdecken und gasdicht verschließbare Brandschutztüren.



Diese dreigeschossigen Wohnhäuser in der Brommystraße entstanden 1938. (Archiv SPAR + BAU)

Auf der Grundlage der „Hausgemeinschaftsordnungen“ übernahmen die traditionellen Hausgemeinschaften als „Luftschutzgemeinschaften“ nun die Aufgaben des Selbstschutzes bei Luftangriffen: Wartung der Ausrüstung und der hauseigenen Luftschutzkeller, Alarmierung, Ordnung im Luftschutzkeller. Rund um das Inselviertel, in der Innenstadt und Südstadt errichteten die Stadt Wilhelmshaven und die Wehrmachtsdienststellen öffentliche Luftschutzbauten.

Die Integration kleinerer Baugenossenschaften

Schon bald nach der Gleichschaltung 1933 hatten die Aufsichtsbehörden die Zusammenfassung der ungeliebten mitgliedergeführten Baugenossenschaften betrieben, „zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen“, wie es der Oldenburgische Innenminister 1934 ausdrückte.³⁷ Zu diesem Zeitpunkt bestanden in den beiden Jadestädten noch mehr als 20 Baugenossenschaften, darunter die beiden Größten, die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft sowie der Bauverein Rüstringen. Ob aus Einsicht oder Pragmatismus: Die Machthaber ließen es bei den beiden großen Genossenschaften, die schließlich als Einzige noch die Bestätigung der Gemeinnützigkeit erhielten. Während der Bauverein Rüstringen seine Mitgliederzahl und seinen Wohnungsbestand vor allem durch den Zuwachs aus dem Siedlungsvorhaben Neu-Siebethsburg bis Ende 1939 praktisch verdreifachte, konnte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft nach dem Baustopp im Inselviertel und mangels größerer neuer Projekte nicht weiter wachsen. Um die vom Regime gewünschte Unternehmensgröße zu erreichen, blieb nur die Fusion mit anderen Genossenschaften. Die Baugenossenschaft „Mieterfreunde“ und die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Leo“ waren schon 1934 bzw. 1937 mit der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft fusioniert worden. 1941 folgten nun die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte, der Bauverein Selbsthilfe und der Beamten-Spar- und Bauverein sowie 1943 schließlich der Bauverein Daheim. Für die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft bedeutet dies einen Zuwachs von insgesamt 987 Mitgliedern und 637 Wohnungen. Mit 3.672 Mitgliedern war sie Ende 1943 das mit Abstand mitgliederstärkste genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Wilhelmshaven. Sie besaß nun 372 Wohngebäude mit 2.321 Wohnungen. Das hauptamtliche Personal und einige Funktionsträger aus den

kleineren Unternehmen wurden übernommen, z. B. der Geschäftsführer des Beamten-Spar- und Bauvereins, Eberhard Ubben. Der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte, August Denkmann, war bis 1954 als Mitglied im Aufsichtsrat der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft tätig. Aus heutiger Sicht brachten die „Neuen“ interessante Bestände ins Unternehmen ein:

- Lindenstraße 27 – 35, Bauverein Selbsthilfe: 36 Wohnungen von Gustav Lübberts (Baujahr 1911) in „reformerischer Formensprache, beeinflusst von Jugendstil und Werkbund“³⁸
- Margaretenstraße/Heppenser Straße, Beamten-Spar- und Bauverein: fünf Wohnhäuser (Baujahr 1904)
- Margaretenstraße 22 – 30 und 31 – 37, Beamten-Spar- und Bauverein: 70 Wohnungen von Josef Gores (Baujahr 1911-1913), Jugendstil- und Werkbundeinflüsse³⁹
- Admiral-Klatt-Straße 20 – 28/Luisenstraße 7, Beamten-Spar- und Bauverein: 50 Wohnungen von Josef Gores (Baujahr 1912/13), Jugendstil- und Werkbundeinflüsse⁴⁰
- Inselviertel (Alter Deichsweg, Wangeroogestraße) Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte: Wohnhäuser von Ernst Peters (Baujahre ab 1924 bzw. 1926)
- Herbartstraße 21 – 25a und 22 – 26a, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte: 12 Wohnungen in Reihenhäusern von Ernst Peters (Baujahr 1925-27)
- Margaretenstraße 32 – 36, Beamten-Spar- und Bauverein: 24 Wohnungen von Josef Gores/Eberhard Ubben (Baujahr 1926)
- Fritz-Reuter-Straße 55 – 63 und 52 – 54, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte: 15 Wohnungen in Reihenhäusern von Ernst und Heinrich Peters (Baujahr 1926/27)
- Bismarckstraße 174 – 188, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte: 40 Wohnungen von Ernst Peters (Baujahre 1927 bzw. 1929) und Gustav Lübberts (Baujahr 1928)
- Bismarckstraße 29 – 31 und Baltrumstraße 1 – 3, Beamten-Spar- und Bauverein: 62 Wohnungen von Franz Iversen/Eberhard Ubben (Baujahr 1934-36)
- Fritz-Frerichs-/Emil Buscher-/Wilhelm-Krüger-Straße, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte/

- Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Leo“: 12 Kleinsiedlungshäuser von Ernst Peters (Baujahr 1934-1936), seinerzeit als „Adolf-Hitler-Siedlung“ bezeichnet
- Bremer Straße/Goethestraße/Schillerstraße, Beamten-Spar- und Bauverein: 67 Wohnungen von Franz und Hanns Iwersen (Baujahr 1939/40)

Sehr viele dieser Bauten standen in ihrer Zeit für Reformansätze und Qualitätsbewusstsein. Als solche sind sie schon lange ein Teil der Identität der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, die mit ihren eigenen Bauten vor dem Ersten Weltkrieg und in den 1930er Jahren selbst Vergleichbares schuf.

WIEDERAUFBAU UND SOZIALER WOHNUNGSBAU

Zwischen 1940 und 1945 wurden bei mehr als zehn großen Bombenangriffen auf Wilhelmshaven beinahe zwei Drittel aller Wohnungen beschädigt oder zerstört, insbesondere in den Stadtteilen nahe Hafen und Werft. Am Kriegsende hatte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 713 Wohnungen oder 30 % ihres Bestandes verloren. Betroffen waren vor allem das Katharinenfeld, wo mehr als zwei Drittel der dortigen Wohnungen (138 von 192) zerstört wurden, aber auch das Inselviertel und die Kaiserstraße (Weserstraße).

Darüber hinaus wurden zahlreiche Wohnungen stark beschädigt, auch die Geschäftsräume in der Kieler Straße.⁴¹ Unter den Mietern und Beschäftigten, die ihren Wehrdienst abgeleistet oder als Funktionsträger in den „Luftschutzgemeinschaften“ Verantwortung getragen hatten, gab es viele Todesopfer zu beklagen.

Am 6. Mai 1945 besetzten alliierte Truppen Wilhelmshaven. Die britische Militärregierung und die von ihr kontrollierte Stadtverwaltung übernahmen die Sicherung der öffentlichen Ordnung, die Versorgung der Bevölkerung mit dem Nötigsten und die Organisation der Aufräumarbeiten. Dem Verlust zahlreicher Wohnungen stand ein bald schon wieder einsetzender Bedarf gegenüber, ausgelöst durch Rückkehrer sowie Flüchtlinge und Vertriebene aus dem deutschen Osten. Sie fanden ebenso wie die Ausgebombten oftmals nur in Kasernen und Barackenlagern eine erste Unterkunft. Die Wohnungsbaugenossenschaften waren sofort handlungsfähig. Nachdem man die Selbstverwaltung wie vor 1933 wiederhergestellt hatte, spielten sie eine wichtige Rolle beim Wiederaufbau.

Als Zeichen des politischen Neuanfangs übernahm Eilert Heine den Vorsitz des neu gewählten Aufsichtsrats der Wilhelmshavener Spar-

und Baugesellschaft.⁴² Baumaterialien wie Zement, Kalk, Glas, Dachpfannen oder Dachpappe waren Mangelware und auch Handwerker kaum zu bekommen. Für die Instandsetzung beschädigter Häuser und Wohnungen nutzte man deshalb vor allem das noch verwendbare Material aus den zerstörten Häusern. Viele Mieter halfen bei den Reparaturarbeiten, die Genossenschaft ersetzte ihnen die Materialkosten. Wo immer möglich, wurden Räume in den Dachgeschossen zu separaten Wohnungen ausgebaut. Im Juni 1946 fiel die Entscheidung der Militärregierung, Wilhelmshaven nicht aufzugeben, sondern zu erhalten und mit Leichtindustrie neu auszurichten. Die ersten neuen Betriebe wie z. B. die Olympia-Werke in Roffhausen nahmen bald ihre Produktion auf. Allmählich stabilisierten sich die äußeren Lebensumstände, wenn auch auf niedrigem Niveau und bei steigender Arbeitslosigkeit. Die Werft als Hauptarbeitgeber arbeitete zunächst noch weiter, wurde aber 1948 geschlossen, bis 1949 demontiert und danach weitgehend gesprengt. Bis dahin dauerte auch die Trümmerbeseitigung auf den wichtigsten Straßen, Plätzen und Grundstücken.

1946/47 konnten die ersten beschädigten Häuser im Inselviertel und in der Bülowstraße wieder hergerichtet werden. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft gründete 1947 einen eigenen Reparaturbetrieb, der mit hauptamtlichen Handwerkern die Instandsetzungsarbeiten durchführte – zunächst noch gemeinsam mit Handwerksbetrieben, später als reiner Regiebetrieb. Bis 1948 wurden auf diese Weise 190 Wohnungen wiederhergestellt, an 800 Wohnungen wurden die Kriegsschäden repariert. Nach wie vor fehlten jedoch immer noch 523 Wohnungen in zerstörten Häusern. Die Bauten in der Weserstraße 87 – 101 waren durch einen Bombenangriff 1941 stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Ernst Peters plante für den Wiederaufbau eine hofseitige Erweiterung und eine Aufstockung. Beides wurde jedoch nicht realisiert, die Gebäude erhielten jedoch innenliegende WC-Anlagen und Hauseingänge zum Innenhof hin.

Erst nach der Währungsreform 1948 verbesserte sich die Versorgungslage spürbar. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft hatte nun 4.016 Mitglieder, deutlich mehr als nach den Fusionen 1943. Sie besaß 347 Häuser mit 1.778 Wohnungen – aufgrund der Kriegsschäden nur etwa drei Viertel des Bestandes von 1943. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder wurden im Verhältnis von zwei Reichsmark zu einer D-Mark (DM) umgestellt. Dieses und die laufenden Mietzahlungen in der neuen Währung bildeten die Grundlage für den wirtschaftlichen Neuanfang.



Auch im Inselviertel wurden zahlreiche Wohnhäuser zerstört oder schwer beschädigt, wie hier am Halligenweg. (Archiv SPAR + BAU)

Aufgrund einer Novelle zum Genossenschaftsgesetz im Jahr 1949 war für alle Unternehmen mit mehr als 3.000 Mitgliedern anstelle der Generalversammlung von den Mitgliedern eine Vertreterversammlung als höchstes Beschlussgremium zu wählen, während der Aufsichtsrat bestehen blieb. 41 gewählte Vertreter der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft tagten erstmals am 10. März 1950.

Dem Vorstand gehörten neben dem geschäftsführenden Direktor Karl Bischoff mit Johann Siems und Erich Eichhof zwei nebenamtliche Mitglieder an. Darüber hinaus berieten zwei Fachleute den Vorstand, der Architekt Ernst Peters und der stellvertretende Leiter der Sparkasse Wilhelmshaven, Amtmann Wetzel. In der Geschäftsstelle Kieler Straße arbeiteten fünf kaufmännische und drei technische Angestellte, u. a. der Architekt Arthur Sulzer. So ging es an den Wiederaufbau und Ersatz der zerstörten Wohnungen und den Wohnungsneubau für einen wachsenden Bedarf.

Der Beginn des sozialen Wohnungsbaus

In der der 1949 gegründeten Bundesrepublik Deutschland herrschte Wohnungszwangsbewirtschaftung durch die kommunalen Wohnungsämter, die Mieten waren gesetzlich festgeschrieben. Anders konnte die Diskrepanz zwischen den im Krieg zerstörten Wohnungen und der zusätzlichen Nachfrage durch Obdachlose, Vertriebene und Flüchtlinge nicht bewältigt werden. Die Grundlage für den notwendigen öffentlich geförderten Wohnungsneubau in der Nachkriegszeit bildete das 1950 verabschiedete I. Wohnungsbauförderungsgesetz. Damit wurde der „soziale Wohnungsbau“ für Menschen, die ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken konnten, zur gemeinschaftlichen Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden, die sie durch verbilligte Kredite, Bürgschaften, Steuervergünstigungen und die Bereitstellung von Bauland erfüllten. Die privaten oder gemeinnützigen Wohnungsbauträger, also auch die Wohnungsbaugenossenschaften waren bei einer Förderung aus Mitteln des

sozialen Wohnungsbaus verpflichtet, bevorzugt an bestimmte soziale Gruppen wie Kriegsoffer, Spätheimkehrer, Vertriebene oder Flüchtlinge zu vermieten. Darlehen für den zweckgebundenen Wohnungsbau wurden auch aus dem sogenannten „Lastenausgleich“ gewährt.⁴³ Der Staat erhob von den Haus- und Grundeigentümern eine Lastenausgleichs-abgabe und schöpfte damit einen Teil der nach dem Krieg ein-getretenen Wertsteigerung ab. Aus diesen Mitteln erhielten zum einen die Kriegsoffer Entschädigungsleistungen, anderer-seits wurden damit die Kreditprogramme für den Wiederaufbau finanziert. Als erste Gemeinschaftseinrichtung eröffnete die Genossenschaft am 5. Januar 1953 im Halligenweg 2a eine Wäscherei und Heiß-mangel. Der Betrieb mit fünf Angestellten war mit modernsten Waschmaschinen und Trockengeräten ausgestattet, die sich aufgrund der regen Nachfrage schon bald amortisiert hatten. 1958 wurde die Wäscherei „privatisiert“, d. h. an eine Baugenossin verpachtet. Mit dem Aufkommen der Haushaltswaschmaschinen und Trockner schlug 1963 die letzte Stunde der Wäscherei, in die Räume zogen „Störmers Lesemappen“ ein. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft beging am 5. Juli 1953 ihr 60-jähriges Bestehen mit einer „Morgenfeier“ in den „Capitol“-Lichtspielen (Parkstraße/Bahnhofsstraße). Damit holte man auch ein wenig das 1943 ausgefallene 50-jährige Jubiläum nach. Mit Stolz blickten Vorstand, Mitarbeiter und Aufsichtsrat auf die bisherige Aufbauleistung zurück. Seit der Währungsreform hatte man 500 Wohnungen wieder bewohnbar gemacht. In der Mozartstraße 61 – 67 richtete die Genossenschaft 1954 erst-mals Musterwohnungen ein. Der Wiederaufbau des teilzerstörten Gebäudes aus dem Jahr 1936 war nicht mit den üblichen Wohnungs-bauförderungsmitteln, sondern unter Ausnutzung steuerlicher Abschreibungsmodelle mit Privatdarlehen finanziert worden. Die Mieten lagen deshalb über dem normalen Mietniveau der Genos-senschaft, besondere Marketingmaßnahmen erschienen ange-zeigt. Die Ausstellung der Mustereinrichtungen unter dem Motto „Schöner wohnen – länger leben“ zeigte, so berichtete die „Nord-westdeutsche Rundschau“, „[...] Möbel der Einrichtungswerkstät-ten Adena, Apparate von Radio Freese, Gardinen und Teppiche von Popken sowie technische Apparaturen des Gas- und E-Werkes und des Klempnermeisters Claus [...]“.⁴⁴ Angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage blieb eine solche Präsentation ein Einzelfall

und wurde erst in den 1980er Jahren in neuen oder umgebauten Wohnungen wiederholt. Mit dem II. Wohnungsbauförderungsgesetz 1956 setzte der Staat den sozialen Wohnungsbau fort. Aus den Förderprogrammen der beiden Gesetze finanzierte die Genossenschaft den Bau von insgesamt 483 Wohnungen, als Wiederaufbau oder Neubau auf den Grund-stücken der zerstörten Häuser im Inselviertel bzw. Tonndeich. Mit 2.311 Wohnungen erreichte sie Ende 1958 den bisherigen Höchststand von 1943. Die Zweckbindung der öffentlichen Mittel nahm man in Kauf, auch wenn nicht alle Mitglieder den Kriterien entsprachen und deshalb länger auf eine Wohnung warten mussten. Ohne die Wohnungsbauförderung wäre der Wiederaufbau nicht finanzierbar gewesen. Mittlerweile investierte die Genossenschaft aber auch in die Ver-besserung des unmittelbaren Wohnumfeldes, in Vorgärten und wohnungsnahe Grünanlagen, später auch in Kinderspielplätze. Dafür hatte sie 1953 den Reparaturbetrieb, der inzwischen bis zu 35 Handwerker beschäftigte, um eine eigene Gärtnerei mit sechs Mitarbeitern und ein Gewächshaus in der Saarbrücker Straße erweitert.⁴⁵ Für die neuen Grünanlagen mussten die Gemüsegärten mit Klein-viehhaltung weichen, die viele Mieter in der unmittelbaren Nach-kriegszeit mit Duldung der Verwaltung angelegt hatten. Es sollte bis 1961 dauern, bis die „unschönen Überbleibsel einer schlechten Zeit“ – so hieß es in einem Aufruf des Vorstandes – beseitigt waren.⁴⁶ Heinrich Gathemann übernahm 1955 von Eilert Heine den Vorsitz des Aufsichtsrats.⁴⁷ Im darauffolgenden Jahr verließ der lang-jährige Geschäftsführer Karl Bischoff vorzeitig das Unternehmen. Im Aufsichtsrat wurden fünf der neun Mitglieder neu gewählt. Im Vorstand galt von nun an das „vier-Augen-Prinzip“. Zum neuen Vorstandsvorsitzenden wurde Karl-Heinz Böger bestellt, der viele Jahre als Prokurist bei der Wohnungsbaugesellschaft Jade gearbeitet hatte. Gerhard Müller als zweiter hauptamtlicher Vorstand kam vom Bauverein Rüstringen. Ganz bewusst übertrug man die Ämter auf externe Fachleute. Fritz Harms blieb nebenamtliches Vorstands-mitglied, ihm folgte 1959 Herbert Leiß.⁴⁸ Hatte man bisher für die Neubauvorhaben vor allem freie Architekten beauftragt, so betreute jetzt eine eigenständige Bauabteilung mit zwei Ingenieuren den Neubau und die Bauunterhaltung, deren Leitung 1960 Hans Abken übernahm. Ernst Peters zog sich aus Alters-gründen zurück. Weitere Neuerungen waren die maschinelle Buch-

haltung und eine „umfassende Grundbuch- und Liegenschafts-verwaltung“.⁴⁹ Die Genossenschaft setzte ihr Personal im Rahmen freier Kapazitäten ab 1958 auch zunehmend für die Betreuung von Baumaßnahmen ihrer Mitglieder ein (Eigenheime, Eigentums-wohnungen oder Gewerbeobjekte). Seit 1957 bestand für die Mieter die Möglichkeit, ihre Miete bei der Sparkasse einzuzahlen oder zu überweisen. Bis dahin hatten die Hausmeister in ihren jeweiligen Häusern die Mieten eingesammelt. Sie wurden jährlich von den Nachbarn gewählt oder aber von der Verwaltung eingesetzt. Ihre Hauptaufgabe bestand darin, auf die

Einhaltung der Hausordnung zu achten und einen eventuellen Reparaturbedarf an Häusern und Wohnungen zu melden. An die Stelle der bisherigen formlosen Mieterrundschreiben traten zum 1. März 1957 die „Mitteilungen“ der Genossenschaft. Sie enthielten neben den aktuellen Mitteilungen der Verwaltung an die Mitglieder auch Informationen zu aktuellen Fragen aus dem Genossenschafts-, Wohnungs-, Bau- und Mietrecht. Viel Raum nahmen die Hinweise auf die Vorschriften der Hausordnung ein. Der Wiederaufbau oder Ersatz der zerstörten Häuser im Inselviertel war 1960 abgeschlossen, ein Jahr später auch in Tonndeich



Das Wohn- und Geschäftshaus Grenzstraße 29 – 35 war 1960 ein wichtiger Bestandteil der Neubebauung der Grenzstraße. (Archiv SPAR + BAU)

(Brommy-/Bülow-/Oststraße). Hans Abken und Hans-Günther Harms orientierten sich mit einfachen zwei- oder dreigeschossigen Zweispännern (vier oder sechs Wohnungen je Aufgang, Klinkerfassade) zunächst architektonisch noch am Baustil der späten 1930er Jahre, dem sogenannten „Heimatschutzstil“ mit regionalen Bauformen und Materialien.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft profitierte von der öffentlichen Wohnungsbauförderung, wurde aber andererseits im Rahmen des Lastenausgleichs auch zur Hypothekengewinnabgabe veranlagt, da ihre durch Grundpfandrechte gesicherten Verbindlichkeiten mit der Währungsumstellung 1948 von Reichsmark auf D-Mark abgewertet worden waren. Erst 1964 war der Lastenausgleich in der Unternehmensbilanz verarbeitet.

Ein neues Wohn- und Geschäftshaus

Die Erweiterung und Modernisierung der Verwaltung zog den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses nach sich, das Anfang 1960 an der Grenzstraße fertiggestellt wurde. Die Genossenschaft nutzte zunächst selbst nur das nördliche Drittel des Erdgeschosses, daneben zogen die gewerkschaftsnahe Bank für Gemeinwirtschaft und die Versicherung Volksfürsorge ein. In den drei Obergeschossen entstanden 24 drei- bis fünfzimmige Wohnungen zwischen 50 und 90 m² Wohnfläche vor allem für „Sowjetzonen-Flüchtlinge und Aussiedler“.⁵⁰ Die Baukosten betrugen eine Million DM. Das von Arthur Sulzer aus der Bauabteilung entworfene 70 Meter lange Gebäude entsprach mit seiner Kontur, dem Walmdach und der Werksteinverkleidung im Erdgeschoss den Vorgaben der städtischen Bauleitplanung. Prof. Gerhard Graubner, Hannover, hatte 1948 den Ideenwettbewerb für das Rathaus und die Umgebung zu seinen Gunsten entschieden. Als Berater der Stadt entwickelte er danach eine städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadt und den zukünftigen Stadtkern nördlich der Marktstraße. Danach sollte die Grenzstraße als neue Geschäftsstraße zwischen der Marktstraße und den Verwaltungsgebäuden rund um den Rathausplatz entwickelt werden. Diesem wegen seiner Grundform auch so bezeichneten „L-Konzept“ entsprachen die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Neubauten und die zurückgesetzte Flucht der gesamten Grenzstraße, die zwischen 1955 bis 1960 auch nördlich der Bremer Straße mit den Bauten der Gesellschaft für Aufbau (GEFA) eingehalten wurde.⁵¹

Nach den schwierigen Jahren des Wiederaufbaus herrschte in Wilhelmshaven Anfang der 1960er Jahre Vollbeschäftigung. Die neu angesiedelte Industrie beschäftigte etwa 20.000 Menschen. 1956 war die Bundesmarine gegründet worden und nahm schnell wieder einen Teil ihrer früheren Liegenschaften in Wilhelmshaven in Besitz. Der 1958 in Betrieb gegangene Ölhafen eröffnete für Wilhelmshaven nun auch eine hafenwirtschaftliche Perspektive, es „blickte seewärts“.⁵² 1960 zählte die Stadt erstmals nach 1948 wieder mehr als 100.000 Einwohner. Die finanzielle Lage der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, vor allem das regelmäßige Mietaufkommen aus einem wachsenden Wohnungsbestand und die leistungsfähige Verwaltung erlaubten es, nun auch die Verbesserung des älteren Wohnungsbestandes in Angriff zu nehmen. Zwischen 1959 und 1968 erhielten 268 Altbauwohnungen Badeeinrichtungen, 269 bereits vorhandene kohlebeheizte Badeöfen wurden auf Gas umgestellt. In 82 Wohnungen ließ man Gasthermenheizungen einbauen, nachdem die Gas- und Elektrizitätswerke 1966 mit der Umstellung von Stadtgas (Kohlegas) auf Erdgas begonnen hatten. Sofern die Umrüstung nicht bei einem Mieterwechsel mit neuem Vertrag stattfand, konnte dies auch auf Antrag des Mieters geschehen und auf die Miete umgelegt werden.

Angesichts steigender Familieneinkommen warb die Genossenschaft Anfang der 1960er Jahre unter ihren Mitgliedern erfolgreich für den Erwerb zusätzlicher Geschäftsanteile für Kinder und Ehepartner. Etwa 500 Personen machten davon Gebrauch und verstärkten damit das Eigenkapital des Unternehmens. Als Mitglied der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft war man häufig auch Mitglied der 1946 wiedergegründeten Konsumgenossenschaft.⁵³ Mitte der 1960er Jahre unterhielt der „Konsum“ 23 Ladenlokale in Gebäuden der Baugenossenschaft. Im Interesse ihrer Mitglieder stellte sie den Neubau Heppenser Straße 22 im Jahr 1960 auch der Deutschen Bundespost für die Einrichtung eines Zweigpostamtes zur Verfügung.

Altengroden-Süd, Ulmenstraße, Herderstraße

Bei anhaltender Wohnungsnachfrage und gefördert durch staatliche Kreditmittel schritt der Wohnungsneubau weiter voran. Nachdem die kriegsbedingten Baulücken geschlossen worden waren, folgte nun die Arrondierung bereits bestehender Siedlungsgebiete.



Typisch für Altengroden-Süd ist die gestaffelte Zeilenbebauung wie hier in der Brahmsstraße, 1961. (Archiv SPAR + BAU)

Die strenge Blockrandbebauung wie bei den Bauten bis Ende der 1920er Jahre war schon im Inselviertel aufgelockert worden. Entsprechend dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ wurden die neuen Wohngebiete nun in der Zeilenbauweise ausgeführt, die sich vor allem an den Belichtungsverhältnissen, d. h. mit den Balkonen nach Westen orientierte. Die Hauseingänge lagen nun an separaten Fußwegen, zwischen den Zeilen befanden sich Grünflächen und Spielplätze. Park- und Einstellplätze für die zunehmende Motorisierung der Mieter wurden separat ausgewiesen. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft beteiligte sich 1960/61 in der „Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen in Wilhelmshaven“ gemeinsam mit dem Bauverein Rüstringen und der Wohnungsbaugesellschaft Jade an dem „Demonstrativbauvorhaben Altengroden-Süd“, das insgesamt 204 Mietwohnungen sowie 308 Kaufeigenheime in einem neuen

Wohngebiet für rund 2.600 Einwohner umfasste, gefördert mit Bundesmitteln für beispielhafte Bauvorhaben zur späteren Optimierung der Förderprogramme. Die Grundlage für die Entwicklung des neuen Wohnviertels bildete ein Bebauungsplan, den das städtische Planungsamt aus der Gesamtplanung für den neuen Stadtteil Altengroden 1939 entwickelt hatte. Die Architekten Friedrich Heuer, Bremen, und Stefan Schwerdtfeger, Hannover erhielten nach einem Wettbewerb den Auftrag für Hochbauplanung. Neuartig waren die Mischung von Eigenheimen als kompakte Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken speziell für junge Familien und Mietwohnungen sowie das für Kraftfahrzeuge und Radfahrer/Fußgänger differenzierte Wegesystem. Die Zielgruppe des Bauvorhabens waren Beschäftigte der Bundesmarine, der Olympia-Werke und der zukünftigen Industriebetriebe auf den Neulandflächen an der Ostküste. Nach Entwürfen von Heuer

und Schwerdtfeger baute die Genossenschaft in der Johann-Sebastian-Bach-Straße, der Brahmsstraße und der Beethovenstraße 48 Wohnungen. An der Gustav-Noske-Straße entstanden 24 Einheiten. Hinzu kamen 80 Kaufeigenheime in Reihenhausbauweise. Altengroden-Süd war für die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft das erste größere Neubauvorhaben der Nachkriegszeit. Darüber hinaus trat das Unternehmen hier erstmals auch als Bauträger für Dritte auf. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Klinkerfassade und flachgeneigtem Satteldach – damals noch ohne Balkone, aber mit dafür vorbereiteten Fensteröffnungen – beeinflussten den sozialen Wohnungsbau in Wilhelmshaven für das nächste Jahrzehnt. Sie entsprachen den Bedürfnissen der Nachkriegszeit und den Förderrichtlinien. Ihre Wohnungsgrundrisse, aber auch die Fassaden und die Dachform ließen sich aus dem Wohnungsbau der 1930er Jahre ableiten. Während des Zweiten Weltkriegs hatte die Randbebauung im Einmündungsbereich Heppenser Straße/Bismarckstraße aus dem Jahr 1904 (vgl. Seite 171) stark gelitten. 1960 ersetzte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft (Architekten Hans Abken/Arthur Sulzer) die zerstörten Häuser Heppenser Straße 2 – 6 und Margareten-

straße 25 – 29 durch neue Bauten im Stil der Nachkriegszeit. Sie bezog auch den Wiederaufbau ihres beschädigten Wohnhauses Margaretenstraße 22 (Beamten-Spar-und Bauverein, 1911-13) mit ein. In der Ulmenstraße nördlich des Textilhofes entstanden 1960/61 in konsequenter Zeilenbauweise 102 drei- bzw. vierräumige Wohnungen (50 – 70 m²) mit Einbauküche, gekacheltem Bad, Balkon und Gas-Warmwasserheizung. Der größere Teil davon war für „Sowjetzonenflüchtlinge, Vertriebene und Kriegssachgeschädigte sowie in der gewerblichen Wirtschaft tätige Wohnungssuchende“ vorbehalten.⁵⁴ Die Finanzierung kam über das sogenannte „Barackenräumprogramm“ zustande, mit dem insbesondere Wohnraum für die Bewohner der vielen provisorischen Unterkünfte in Wilhelmshaven geschaffen wurde. Der Balkon war nun endgültig zum selbstverständlichen Ausstattungsmerkmal im sozialen Wohnungsbau geworden. Als nächstes Vorhaben errichtete die Genossenschaft 55 Wohnungen in der Herderstraße. Wie auch in Altengroden-Süd standen die Wohnhäuser nun in „zwei parallel zurückgestaffelten Zeilen“⁵⁵. Aufgrund der Lage konnten die Balkone konsequent nach Westen ausgerichtet werden. Die breiten Fenster- und Balkonformate wie auch in der Ulmenstraße trugen die Handschrift von Hans Abken.



Die Wohnhäuser in der Ulmenstraße 1964 waren von Anfang an mit Balkonen ausgestattet. (Archiv SPAR + BAU)

Mozartstraße/Viktoriastraße, Bojenweg und Borkumstraße

Mit dem „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und ein soziales Miet- und Wohnrecht“ veränderte der Gesetzgeber 1960 die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt grundlegend. Die Wohnungspolitik entwickelte sich zur Wohnungsmarktpolitik. Wohnraumbewirtschaftung und Mietpreisbindung konnten schrittweise aufgehoben werden, für Mieter und Vermieter galt ein ausgewogenes neues Mietrecht. Mieter erhielten im Bedarfsfall staatliche Mietbeihilfen (Wohngeld), die öffentliche Wohnungsbauförderung wurde für bestimmte soziale Gruppen fortgeführt.

In Wilhelmshaven betrug der Fehlbestand an Wohnungen 1964 weniger als drei Prozent, damit erfüllte die Stadt die Voraussetzungen für die Erklärung zum „weißen Kreis“ am 1. August 1964. Die Wohnraumbelegung durch das städtische Wohnungsamt wurde eingestellt.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft nutzte die neuen Spielräume bei der Vergabe von Wohnungen zugunsten ihrer Mitglieder – nach der Dauer der Mitgliedschaft und nach sozialen Kriterien. Noch waren 600 Baugenossen in die Bewerberlisten eingetragen, die Nachfrage bezog sich allerdings zumeist auf eine bestimmte Wohnungsgröße oder Ausstattung.

Auch wenn die Mietpreisbindung entfallen war, so galten nun neue Angemessenheitsgrenzen. Die Genossenschaft bildete für die Altbauwohnungen (vor 1949) Wohnwertgruppen mit entsprechend gestaffelten Mietpreisen, die allesamt noch deutlich unter den neuen Grenzwerten lagen. Die nach 1949 erbauten Wohnungen wurden schrittweise an die Kostenmiete herangeführt. Für bestimmte Nachfragegruppen gab es weiterhin öffentliche Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen. Zwischen der Mozart-, Viktoria- und Kieler Straße baute die Genossenschaft 1965 nach Plänen von Hans Abken 54 Wohnungen für Bundesbedienstete. Die Zeilenbauweise der zwei- und dreigeschossigen Häuser und die Belegenheit des Grundstückes unterstützte die Wirkung einer „Wohnsiedlung im Grünen“ mitten in der Stadt, mit einer Blockrandbebauung an der Mozart- und der Kieler Straße.⁵⁶ Der Wilhelmshavener Künstler Siegfried Pagel gestaltete die Mosaikreliefs an den Giebelwänden in der Viktoria- und der Kieler Straße.⁵⁷ An der Peterstraße bzw. am Bojenweg entstanden im gleichen Jahr 60 vier- und fünfzügige Wohnungen (Architekt Hans Abken) vor allem für kinderreiche Familien in zwei- bzw. dreigeschossigen

gestaffelten Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizungsanlage. Die Küchen waren teilmöbliert. Das 1966 fertiggestellte achtstöckige Hochhaus von Hans Abken in der Borkumstraße 22 zählt mit seiner gegliederten, grau-gelb verblendeten Fassade im bewussten Kontrast zu den Klinkerfassaden des Inselviertels und dem zurückgesetzten Dachgeschoss heute noch zu den markanten Bauten in Heppens. Das Gebäude mit 32 dreiräumigen Wohnungen und acht kleineren Appartements verfügte erstmals über Gegensprechanlagen und eine Müllabwurfanlage auf jeder Etage. Die seniorengerecht gestalteten Wohnungen und Appartements waren mit Balkonen/Loggien, gekachelten Bädern und Küchen mit Gasthermen zur Warmwassererzeugung sowie Einbauschränken ausgestattet. Sie sollten speziell ältere alleinstehende Genossenschaftsmitglieder und Ehepaare dazu bewegen, ihre großen Altbauwohnungen freizumachen, aus denen die Kinder schon längst ausgezogen waren. Das Angebot wurde angenommen, die Wohnungen waren schnell vergeben. Für den „familiengerechten Wohnungsausgleich“⁵⁸ sprach auch die Tatsache, dass einzelne Genossen freigewordene Zimmer in ihren Wohnungen untervermieteten und damit ihre Miete ganz oder teilweise finanzierten. Die Genossenschaft sah sich schließlich gezwungen, die Zustimmung zur Untervermietung generell zu verweigern.

Katharinenfeld und Europaviertel

Als nächstes größeres Bauvorhaben errichtete die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft zwischen 1967 und 1969 auf dem traditionsreichen Katharinenfeld in zwei Bauabschnitten 102 neue Wohnungen nach Entwürfen von Hans Abken. Zunächst wurden auf den Grundstücken der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Wohngebäude moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 54 Wohnungen errichtet. Danach konnten die aus den ersten Jahren der Genossenschaft (1894 – 1898, vgl. Seite 158) stammenden Häuser, die im Krieg nur beschädigt und danach instandgesetzt worden waren, abgerissen werden.⁵⁹ Ihre bisherigen Mieter erhielten neue Wohnungen im Altbaubestand. Im zweiten Bauabschnitt entstanden auf den frei gewordenen Grundstücken weitere Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohnungen. Eine Rekonstruktion der ursprünglichen Blockrandbebauung hätte dem damaligen städtebaulichen Leitbild und den Anforderungen an die Wohnqualität widersprochen. An ihrer Stelle entstanden moderne Wohnhäuser, viergeschossig an der Bismarckstraße und



Die Neubauten im Katharinenfeld wurden dreigeschossig, zur Bismarckstraße hin viergeschossig ausgeführt.
(Foto 1969: Fritjof Fanøe, Archiv SPAR + BAU)

dreigeschossig in den Seitenstraßen, in einer zeitgemäß gestaffelten Zeilenbebauung mit dazwischenliegenden Grünflächen und einer Tiefgarage. Jede Etage verfügte über eine dreiräumige (46 – 58 m²) und eine vierräumige Wohnung (66 – 72 m²) mit Einbauküchen, Gasthermenheizung, Linoleum-Fußböden und gefliesten Bädern. Siegfried Pagel gestaltete an einer Giebelwand des Hauses Katharinenstraße 7 das Mosaikrelief „Ziehende Vögel“.

Da der veränderte Zuschnitt der Bebauung größere Bauflächen erforderte, wurde die Straßenführung geändert und die Liebrechtstraße in der Mitte des Areals aufgegeben. Ihren traditionsreichen Namen erhielt die bisherige Kleine Straße. Das Projekt wurde als „Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern“ von Bund, Land und Kommune gefördert. Bald schon sollte mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 die Neuausrichtung eines Teils der staatlichen Wohnungsbauförderung zugunsten der Bestandserneuerung beginnen.



Die Grundrisse der Vier-Zimmer-Wohnungen in den 1960er Jahren wie hier in der Bremer Straße 159 zeigen die Entwicklung: Aus der Wohnküche wurde die normale Küche, der Essplatz befindet sich jetzt im Wohnzimmer oder im separaten Esszimmer, Bad und WC sind getrennt. (Archiv SPAR + BAU)

Auf der Nordseite der Bremer Straße (Nr. 153/155 und 159) errichtete die Genossenschaft 1967 in der inzwischen schon zum Standard gewordenen Bauweise drei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen (Architekt Hans Abken). Anders als im Jadeviertel der 1930er Jahre üblich befanden sich die Hauseingänge nun auf der Nordseite der Gebäude, so konnten die Balkone in der attraktiveren Südlage angeordnet werden.

In ihrem Jubiläumsjahr 1968 bewirtschaftete die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, die nun seit 75 Jahren bestand, insgesamt

489 Häuser mit 2.846 Wohnungen (gegenüber 1.778 im Jahr der Währungsreform). Ihre Mitgliederzahl hatte mit 6.095 Personen um ein Drittel zugenommen.

Das Unternehmen beteiligte sich zwischen 1968 und 1973 mit dem Bau von 170 öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie den erforderlichen Garagen und Stellplätzen in drei Bauabschnitten an der Entwicklung des Europaviertels am westlichen Stadtrand – gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Jade und dem Bauverein Rüstringen. Es sollte ihr bisher größtes Neubauvorhaben der Nachkriegszeit werden. Der Bebauungsplan war aus einer städtebaulichen Gesamtplanung für den Westen Wilhelmshavens abgeleitet worden, die der Architekt Josef Lehmbrock, Düsseldorf, 1963 vorgelegt hatte. Eines der Kernelemente war die strikte Trennung von motorisiertem und nicht motorisiertem Individualverkehr.

Nachdem zunächst der neue Stadtteil Wiesenhof in Angriff genommen worden war, entschieden sich die Verantwortlichen bei anhaltender Wohnungsnachfrage, den östlichen Teilbereich des Europaviertels zu erschließen, ohne die westlich der Lautsallee geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen und ohne die vollständige Ringerschließung. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft baute im westlichen Abschnitt beiderseits des Europarings drei- und viergeschossige Zweispänner mit Satteldach, die man zu Reihen bzw. Zeilen kombinierte. Vor dem Gebäude Europaring 55 schuf der Wilhelmshavener Künstler Rolf G. Klann im Auftrag der Genossenschaft einen Brunnen. Das Kunstwerk aus einem Waschbeton-Kegel und daran umlaufend befestigten Kupferschalen versinnbildlicht mit dem Kreislauf des Wassers das Motiv des „Gebens“ und „Nehmens“.⁶⁰ Seit 1970 trugen im Vorstand des Unternehmens Adolf Planteur als Vorsitzender und Hans Abken als sein Stellvertreter die Verantwortung. Damals begann die bis heute gültige Differenzierung in ein kaufmännisches und ein technisches Vorstandsmitglied.

Der Kindergarten am Halligenweg nahm mit 24 Kindern in der Regie des Wilhelmshavener Frauenrings am 2. Juli 1974 seinen Betrieb auf. Im Gebäude der früheren Wäscherei (vgl. Seite 174) konnten von nun an vor allem berufstätige Mitglieder der Genossenschaft ihre Kinder zur Betreuung lassen. Sie zahlten die üblichen Beiträge, aus denen der Betreiber die Personal- und Sachkosten bestritt. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft unterstützte das Projekt beim Umbau des Gebäudes und bei der Ausstattung mit Spielgeräten.

Zur weiteren Diversifizierung ihres Wohnungsangebots insbesondere zugunsten älterer Menschen errichtete die Genossenschaft in der



Die viergeschossigen Wohnhäuser am Europaring wurden zwischen 1968 und 1973 errichtet.
(Foto: Fritjof Fanøe, Archiv SPAR + BAU)

Zedeliusstraße 1974/75 mit öffentlichen Mitteln einen Neubau mit 40 Altenwohnungen, 24 Mietwohnungen und einer Altentagestätte (Architekt Hans Abken). Die Grundstückstiefe ließ neben einem vier- bis fünfgeschossigen Baukörper an der Zedeliusstraße bzw. an der Nordseite des Baugrundstücks auch ein achtgeschossiges Hochhaus mit nach Westen ausgerichteten Balkons zu, das sich nach Norden auf vier Geschosse herunterstaffelt.

JAHRE DES WANDELS

Nach dem Abschluss der größeren Neubauvorhaben wie zuletzt im Europaviertel deutete sich Mitte der 1970er Jahre eine Schwerpunktverlagerung an. Die Wohnungsnachfrage ließ nach bzw. konnte immer mehr mit dem bestehenden Angebot befriedigt werden. Offenkundig hatten die gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaften ihre traditionelle Aufgabe der Bedarfsdeckung erfüllt. „Der Übergang von einem öffentlich geförderten Wohnungs-bau zu einem kapitalmarktorientierten freien Wohnungsbau kün-digte sich an“, stellte der Vorstand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft fest.⁶¹

Angesichts höherer Baupreise – auch als Folge der ersten Ölkrise 1974 – und steigender Hypothekenzinsen kam der soziale Wohnungs-bau für Jahre zum Erliegen. Die Energiekosten stiegen kontinuierlich, ebenso die Gebühren für öffentliche Dienstleistungen (Frisch-wasser, Abwasser, Abfall) zur Finanzierung aufwendiger Verfahren und Infrastrukturen. In dieser Zeit entwickelten sich die Neben-kosten zu einer Vorstufe der „zweiten Miete“ und verringerten den Spielraum für eigentümerbedingte Mietanpassungen. In Wilhelmshaven zeigte sich der Wohnungsmarkt entspannt. Die in den 1970er Jahren auf Neulandflächen am tiefen Fahrwasser der Jade angesiedelte Industrie und eine im Zeitalter des „Kalten Krieges“ auch am Standort Wilhelmshaven wachsende Bundesmarine lösten zwar neue wirtschaftliche Impulse aus, gleichzeitig nahm jedoch die Beschäftigung in den klassischen Industriebranchen allmählich ab. Mit dem Beitritt der Gemeinde Sengwarden im Jahr 1972 erreichte Wilhelmshaven mit mehr als 104.000 Einwohnern den höchsten Stand der Nachkriegszeit. Schon bald setzte jedoch ein kontinu-ierlicher Bevölkerungsrückgang ein, bereits 1979 unterschritt die

Einwohnerzahl wieder die Grenze von 100.000. Aus Mangel an Arbeitsplätzen wanderten jüngere Jahrgänge nach der Ausbildung, d. h. im Alter der Familiengründung, verstärkt ab, was zu einer relativen Zunahme der älteren Jahrgänge führte. Der Trend zum Eigenheim setzte weitere Mietwohnungsbestände frei. Hermann Janßen folgte 1977 Heinrich Gathemann als Vorsitzender des Aufsichtsrats. Herbert Leiß übergab sein Amt als nebenamt-liches Vorstandsmitglied 1978 an Karl-Georg Sonnemann.⁶² Im Neubau konzentrierte sich die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft auf Eigentumsmaßnahmen und Baubetreuung. Bis 1978 hatte sie für ihre Mitglieder und für Dritte insgesamt 200 Kauf-eigenheime (Altengroden, Europaviertel, Himmelreich-Coldewey, Wiesenhof, Fedderwarden u. a.) errichtet und 125 Bauvorhaben (Wohnungen, Gewerbebauten) betreut. Im Europaviertel entstanden 1978/79 noch einmal 48 Eigentumswohnungen. Allmählich rückte die qualitative Weiterentwicklung und Moderni-sierung des Wohnungsbestandes in das Blickfeld. Zu diesem Zeit-punkt umfasste der Bestand der „Altbauwohnungen“, d. h. der vor 1949 fertiggestellten Wohnungen der Genossenschaft zwei Drittel des Gesamtbestandes, vor allem in der Südstadt und in Heppens. Er war zwar immer wieder instandgesetzt und anlassbezogen moderni-siert worden, beispielsweise hatten die Wohnhäuser zwischen der Weserstraße und der Admiral-Klatt-Straße in den 1970er Jahren Kunststoff-Fenster erhalten. Dennoch entsprachen die Wohnungen immer weniger den Bedürfnissen der Mieter (Größe, fehlende Balkone, Heizung und Sanitärausstattung, Wohnumfeld). Ein gerne zitierter Satz jener Zeit lautete: „Alle Menschen in Wilhelmshaven haben ein Dach über dem Kopf, haben einen Raum, in dem sie wohnen, aber nicht jeder die Wohnung, die er braucht.“⁶³ Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik stand in den beiden folgen-den Dekaden nun vor allem die Konkurrenzfähigkeit, d. h. die Anpassung des Bestandes an die sich verändernden Ansprüche der Mitglieder und die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen. Im Jahr 1980 betrug das jährliche Budget für Instand-haltung und Modernisierung bereits mehr als drei Millionen D-Mark und hatte sich damit gegenüber 1970 schon fast verdreifacht. Davon wurden u. a. rund 1.000 Holzfenster durch Kunststoff-Fenster ersetzt. Nach der Energiekrise forderten neue Verordnungen eine wirksamere Wärmeisolierung und effizientere Heizungsanlagen. Kleinere Wohnungen wurden von nun an bedarfsentsprechend jedes Jahr zu größeren Einheiten von etwa 100 m² Wohnfläche

zusammengelegt. Infolgedessen verringerte sich der Wohnungs-bestand kontinuierlich und erreichte 1988 einen Tiefstand von 2.997 Einheiten (vgl. Anhang 3). Später stieg er durch gezielten Neubau und Zukauf wieder an. 1982 gab die Genossenschaft angesichts der Kostenentwicklung auch den Bau von Eigenheimen auf und konzentrierte sich weiter auf die Bestandsverbesserung. So erhielten die Wohnungen im Gebäude Grenzstraße 29 – 35 1984 Balkone. Damit begann ein regelmäßiges Nachrüstungsprogramm. In der Kieler Straße standen die ältesten Wohnhäuser der Genossen-schaft aus den Jahren 1893/94 (vgl. Seite 156). Weil sich bestands-erhaltende Verbesserungen nicht mehr rechneten, wurden sie zwis-chen 1980 und 1983 abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Bei einem Hypotheken-Zinssatz von annähernd 13 % und einer geringen öffentlichen Förderung finanzierte die Genossenschaft die drei Gebäude Kieler Straße 22 – 26 mit 28 Wohnungen aus Eigenmitteln. Die Neubauten erhielten Klinkerfassaden, in An-lehnung an die Bebauung von 1893 hob der Architekt Hans Abken das mittlere Gebäude Kieler Straße 24 gestalterisch hervor. Der größere Teil des Innenhofs wurde gemeinsam mit dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Grenzstraße 29 – 35 neu gestaltet (Spielplatz, Sitzbänke, wohnungsnahes Grün). Dafür zog der dort bis dahin beheimatete technische Regiebetrieb in einen Neubau an der Bismarckstraße um. Der Regiebetrieb wurde bis 2009 schrittweise durch Zeitverträge mit Handwerksbetrieben ersetzt und nach dem Ausscheiden der verbliebenen Mitarbeiter endgültig aufgegeben. 1983 folgte Wilhelm Dreier Hermann Janßen als Vorsitzender des Aufsichtsrats.

Schwerpunkt Altbau-Modernisierung

In den 1980er Jahren vollzog sich ein grundlegender Paradigmen-wandel: vom Wohnungsmangel, der die Geschäftstätigkeit der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft jahrzehntelang ge-prägt hatte, zum Wohnungsüberangebot, vom Vermieter- zum Mietermarkt, von der „Wohnungsverteilung zur Wohnungsvermie-tung“⁶⁴. Das Produkt „Wohnung“ sollte aufgewertet und der Mieter nun als „Kunde“ betrachtet und vor allem behandelt werden. Das bedeutete neben bedarfsgerechten Wohnungen – so formulierte es der Vorstand – „ein ansprechendes Wohnumfeld, eine unbüro-kratische Verwaltung und einen effektiven Reparaturservice.“⁶⁵ Gemeinschaftseinrichtungen hatten immer schon zum Selbst-

verständnis der Genossenschaft gehört, nun ging es auch um Serviceangebote rund um das Wohnen, die für den Mieter einen zusätzlichen Nutzen darstellen würden.

1985/86 begann die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft mit der grundlegenden Sanierung ihres ältesten Bestandes: In den Häusern Weserstraße 87 – 101 wurden die Türen und Fenster, die Elektro- und die Sanitärinstallation vollständig erneuert. Von der ursprünglichen Bausubstanz blieben letztlich nur die Wände, Decken und die Dachkonstruktion erhalten. Drei Wohnungen

entfielen durch die Zusammenlegung zu größeren Einheiten. Der Gesamtaufwand für die Modernisierung und Instandhaltung überschritt 1988 bereits die Grenze von vier Millionen D-Mark.

Im Laufe der nächsten Jahre entwickelte sich das bis heute gültige kontinuierliche Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm:

- Erneuerung der Außenhaut (Dach, Fenster, Fassade) ggf. auch der Heizungsanlage und Elektroverteilung in ganzen Gebäudegruppen oder Bauabschnitten (Generalmodernisierung)

- Modernisierung der einzelnen Wohnung bei Mieterwechsel, je nach Zustand und Bedarf mit Grundrissveränderungen, Erneuerung der Küchen- und Badausstattung, Elektro- und Wasserleitungen, Heizung, Türen, Fußboden, Anstrich

Daneben baute die Genossenschaft in ihrem gesamten Wohnungsbestand schrittweise Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung ein, erneuerte die Kellerabdichtungen und die Heizungsanlagen. Bei neuen Mietverträgen schlugen sich die Kosten der Modernisierung in der Miete nieder. Bestandsmieter konnten einzelne Maßnahmen nach Absprache auch selbst durchführen.

Der bisherige technische Vorstand Hans Abken wurde 1989 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt, zu seinem Vertreter und kaufmännischen Vorstand Rainer Eisen. Karl Georg Sonnemann gehörte dem Vorstand weiterhin als nebenamtliches Mitglied an.

Wohnungsneubau fand in kleinerem Umfang in einzelnen Marktsegmenten weiterhin statt. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft erwarb 1988 das zwischen Grenzstraße, Bremer Straße und Kieler Straße lange Zeit brachliegende zentral gelegene Baugrundstück und errichtete dort in zwei Bauabschnitten 60 bedarfsgerechte moderne Wohnungen, für die es aus der Genossenschaft 170 Vormerkungen gab.

Sie finanzierte das Vorhaben aus Eigenmitteln, sodass ein günstiger Mietpreis im mittleren Segment erreicht werden konnte. Eine der innerstädtischen Lage entsprechende viergeschossige Randbebauung kam nur an der Grenzstraße und der Kieler Straße infrage, so blieb an der Bremer Straße Platz für ein Parkdeck mit zwei Ebenen. Ein Gebäudeflügel in der Mitte des Grundstücks rahmte den als Grünanlage gestalteten Innenhof ein. Mit dem Blick auf die Lage an einer innerstädtischen Hauptstraße gliederte der Architekt Hans Abken die Fassade an der Grenzstraße mit Erkern und tiefer gezogenen, ausgefachten Fensteröffnungen.

Immer wieder kaufte die Genossenschaft in dieser Zeit zur Abrundung und Differenzierung ihres Bestandes auch einzelne Wohngebäude auf, z. B. 1990 im Inselviertel oder 1995 und 1997 in der Kieler Straße. Diese Häuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende erhielten nach dem Ankauf Balkone, Sprechanlagen und einen Fassadenanstrich. In der Emil-Buscher-Straße wurden vierzehn Doppelhäuser aus den 1930er Jahren grundinstandgesetzt. Nach intensiven Debatten hob der Deutsche Bundestag zum 1. Januar 1990 im Rahmen einer Steuerreform das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von 1940 auf. An die Stelle der gemein-

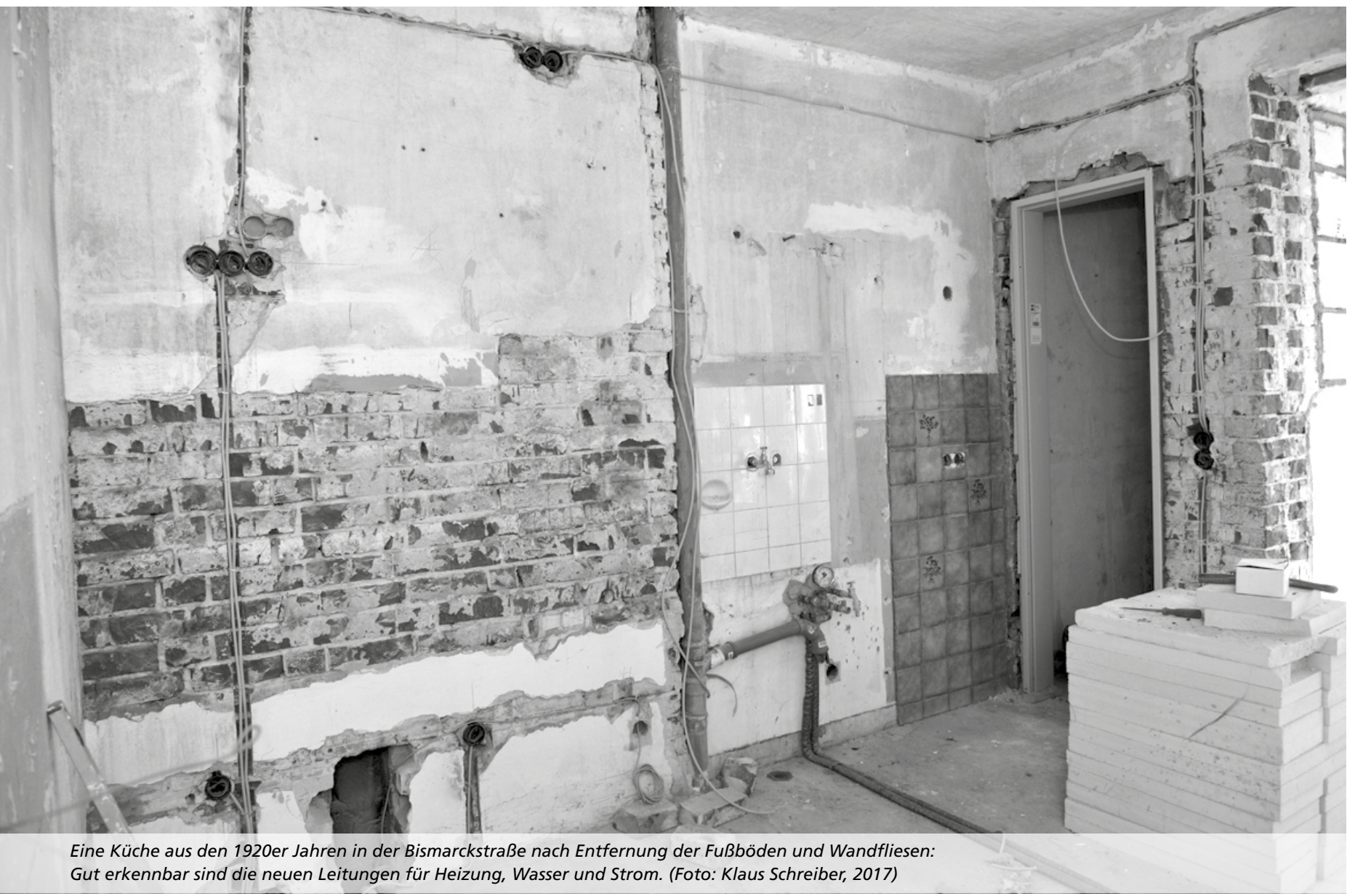
nützigen Wohnungsbaugenossenschaft trat die „Vermietungsgenossenschaft“, die so lange steuerbefreit war, wie sie sich darauf beschränkte, Wohnungen zu bauen bzw. bereitzustellen, um sie ihren Mitgliedern zur Nutzung zu überlassen. Für diesen Weg entschied sich wie viele andere Unternehmen auch die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft. Sie zog sich bis auf den gesetzlich zulässigen Umfang von 10 % der jährlichen Umsatzerlöse aus der Baubetreuungstätigkeit zurück. Der Mitarbeiterbestand in der Verwaltung von inzwischen 32 Personen wurde in den folgenden Jahren sozialverträglich reduziert.

Seniorenwohnanlage „Haus Sonnenhof“

Der Erfolg der seniorengerechten Wohnungen in der Borkumstraße 22 (1967) und in der Zedeliusstraße 10 (1975) sowie die wachsende Nachfrage nach solchen Wohnungen ermutigten die Genossenschaft zu einem weiteren Bauvorhaben. Sie erwarb das Grundstück des früheren städtischen Bauhofs in der Oststraße und errichtete dort 1993/94 nach einem Entwurf von Hans Abken die Wohnanlage „Haus Sonnenhof“ mit 60 seniorengerechten Wohnungen. Damit war sie in der Lage, für ihre Mitglieder das Versprechen des lebenslangen Wohnrechts bis in das hohe Alter zu erfüllen. Die Genossenschaft finanzierte die Baukosten in Höhe von 16,5 Mio. DM ohne Fördergelder, weil sie die damit verbundenen Belegungsbindungen nicht einhalten konnte und wollte. Offenkundig waren die Einkommen ihrer älteren Mitglieder auch über die gesetzlichen Förderungsgrenzen hinausgewachsen.

Die zwischen 66 und 102 m² großen Wohnungen können von den Mietern mit eigenen Möbeln eingerichtet werden. Das Servicebüro des Malteser Hilfsdiensts im Gebäude sorgt für eine 24-Stunden-Rundumbetreuung. Es berät die Mieter und organisiert vielfältige Veranstaltungen in dem großen glasüberdachten Lichthof oder in kleineren Veranstaltungsräumen – Gymnastik/Tanz/Yoga, Buchvorstellungen, Ausflüge, gemeinsame Kaffee- oder Grillrunden u.v.a.m.

Die Grundsteinlegung für dieses richtungsweisende Projekt fand im Jahr des 100-jährigen Bestehens der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1993 statt. Sie feierte ihr Jubiläum am 14. Mai mit einem Festakt im Seehafenrestaurant Columbus am Wilhelmshavener Südstrand und einem Fest für Mitglieder und Freunde auf den Hofanlagen hinter dem Wohn- und Geschäftshaus Grenzstraße 29 – 35 am Tag darauf. Dabei wurde auch der Brunnen „Genossen-



Eine Küche aus den 1920er Jahren in der Bismarckstraße nach Entfernung der Fußböden und Wandfliesen: Gut erkennbar sind die neuen Leitungen für Heizung, Wasser und Strom. (Foto: Klaus Schreiber, 2017)



Die Seniorenwohnanlage „Haus Sonnenhof“ wurde 1994 mit einer Feier im Lichthof eingeweiht. (Foto: Klaus Schreiber)

schaftsfamilie“ an der Kieler Straße/Bremer Straße eingeweiht, den die Berliner Bildhauerin Brigitte Stamm für die Genossenschaft geschaffen hatte. Die Figurengruppe soll die Ruhe, Sorgenfreiheit und Harmonie einer Familie vermitteln. Im Vorsitz des Aufsichtsrats fand 1993 ein Wechsel von Wilhelm Dreier zu Eitel-Fritz Scharnweber statt. 1995 folgte Peter Hohmann Rainer Eisen als kaufmännischer Vorstand und wurde im Jahr darauf zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Karl-Georg Sonnemann trug als nebenamtliches Mitglied bis 2000 Verantwortung, ihm folgte Dr. Hans Joachim Gottschalk.

Erhöhter Kundennutzen durch Serviceangebote

In den 1990er Jahren erweiterte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Schritt für Schritt die Service-Angebote für ihre Mieter. 1996 eröffnete in einem früheren Ladengeschäft in der

Borkumstraße 17 der erste „Mitgliedertreff“ mitten im Inselviertel, dem Kerngebiet der Genossenschaft mit rund 1.500 Wohnungen. Die Mitglieder der Genossenschaft treffen sich seitdem hier täglich werktags und nehmen an den vielfältigen angebotenen Veranstaltungen teil. „Speziell eingestellte und geschulte Mitgliederbetreuerinnen beraten die Mitglieder und bieten bei Bedarf Hilfe in allen Lebenslagen an“, erklärte der Vorstand. „Das neue Angebot der SPAR & BAU gilt für alle Mitglieder, insbesondere aber für die älteren Mitglieder, deren Selbstständigkeit langfristig erhalten bleiben soll und damit auch der Verbleib in der Wohnung.“⁶⁶ Die seit 1957 erscheinenden „Mitteilungen“ erhielten 1997 den Namen „Die Brücke“ und ein zeitgemäßes Layout. Entsprechend seinem veränderten Selbstverständnis gestaltete das Unternehmen die Geschäftsräume in der Grenzstraße zum „Kundencenter“ um. An die Stelle der abgeschlossenen Kassenschalter und Bedienungs-

tresen traten transparente Warte- und Gesprächszonen in einer freundlichen Innenarchitektur. Gleichzeitig wurden die Öffnungszeiten verdoppelt und auf den Samstagvormittag ausgedehnt. Die Genossenschaft richtete 1998 im Siedlerweg die erste vollmöblierte Gästewohnung ein, die von Mitgliedern für ihre persönlichen Gäste gebucht werden konnte. Mittlerweile verfügt das Unternehmen über fünf modern eingerichtete Gästewohnungen.⁶⁷ Ein besonderes Aufenthaltserlebnis bietet seit 2016 die Gästewohnung im früheren Signalturm an der ehemaligen III. Hafeneinfahrt in 30 Metern Höhe mit einem einmaligen Blick über den Jadebusen. Seit 1998 stand den Mietern ein technischer Notdienst nach Feierabend und an Wochenenden zur Verfügung. Über eine kostenlose Telefon-Hotline ist er seit 1999 rund um die Uhr erreichbar. Auch die Außendarstellung wurde verstärkt. SPAR & BAU, die immer schon gebräuchliche Kurzform des Namens der Genossenschaft, entwickelte sich nun endgültig zur Wortmarke mit dem kaufmännischen „und“ (&). 1999 warb erstmals ein Linienbus der Stadtwerke für die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft. Im Jahr darauf folgte die „eigene“ Bushaltestelle „SPAR & BAU/Grenzstraße“ (ehemals Bremer Straße) vor dem Verwaltungsgebäude. Als nächstes Neubauvorhaben realisierte die Genossenschaft 1997/98 die Mehrfamilienhäuser Bismarckstraße 30 und 32 mit 16 Wohnungen nach Plänen von Werner Brinkmann, der seit 1995 die technische Abteilung leitete. Mit Blick auf die veränderte Nachfrage verfügten die Wohnungen mit 72 bzw. 89 m² Wohnfläche erstmals über variable Grundrisse. Nur Bad, Diele und jeweils ein Zimmer waren festgelegt, die übrige Flächenaufteilung (zwischen 46 und 63 m², d. h. zwei Drittel der Gesamtfläche) konnte den Mieterbedürfnissen angepasst werden. Zur Straße prägte ein klassisches Turmelement die Gebäudefassade, wie schon in der Margaretenstraße vor dem Ersten Weltkrieg. 1998/99 folgten elf Niedrigenergie-Reihenhäuser mit jeweils 105 m² Wohnfläche in der Neuen Straße, nahe der früheren Schule Katharinenfeld, mit höherwertiger Ausstattung und einem variabel gestaltbaren Grundriss, ebenfalls nach einem Entwurf von Werner Brinkmann. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft hatte kontinuierlich die öffentlichen Wohnungsbaudarlehen insbesondere aus den 1960er und 1970er Jahren zurückgezahlt. Ende der 1990er Jahre waren 90 % ihrer 3.112 Wohnungen frei von Belegungs- und



Im Wohnhaus Bismarckstraße 30 und 32 (1998/99) konnte die Flächenaufteilung in den Wohnungen erstmals z. B. zwischen Küche und Wohnbereich variabel gestaltet werden. (Archiv SPAR + BAU)

Preisbindungen. Der dadurch gewonnene Spielraum versetzte das Unternehmen in die Lage, flexibel auf Nachfrageveränderungen zu reagieren. Der Wunsch nach größeren und auch nach besser ausgestatteten Wohnungen hielt an. Aber auch neue Lebensformen wie z. B. unverheiratete Paare⁶⁸ oder Single-Haushalte veränderten die Nachfrage. Die langen Wartelisten für Wohnungen gehörten schon lange der Vergangenheit an und auch der traditionelle Vorsorgegedanke bei der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft verlor an Bedeutung. Immer öfter wurde der Beitritt zur Genossenschaft ausschließlich als notwendige Voraussetzung für den Bezug einer Wohnung betrachtet. Die Fluktuationsrate nahm zu, blieb aber im Rahmen der großen örtlichen Wohnungsunternehmen. Abgesehen davon zeigte die Einwohnerstatistik in Wilhelmshaven beinahe schon traditionell eine überdurchschnittlich hohe Umzugsrate, eine Folge u. a. der vielen Soldaten oder der Studenten an der Jade Hochschule als „Einwohner auf Zeit“. Umso wichtiger wurde die ständige Anpassung der Wohnungsqualität. Der Aufwand für Modernisierung und Instandsetzung hatte sich schon 1994 mit sieben Millionen D-Mark in zehn Jahren

ein weiteres Mal verdoppelt. In den Gebäuden Weserstraße 87 – 101 legte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1998 47 Wohnungen zu 23 Einheiten > 90 m² zusammen, die dem aktuellen Bedarf eher entsprachen. In diesem Zusammenhang gestaltete man auch das Wohnumfeld völlig neu. Die Garagen wurden verlegt und zusammengefasst, auf der früheren Hoffläche entstand eine Gartenanlage, ein „grünes“ Wohnzimmer. Ein Reinigungs- und Hausmeisterservice übernahm die bisherigen Mieterpflichten der Treppenhaus- und Straßenwoche.

Im Erdgeschoss des Hauses Weserstraße 87 eröffnete die Genossenschaft 1999 mit dem „Treff 87“ ihren zweiten Mietertreff, vor allem für die Mitglieder aus den umfangreichen Beständen in der Südstadt (Weserstraße/Admiral-Klatt-Straße). Dafür wurde eine Erdgeschosswohnung umgebaut und zum Garten hin mit einem Anbau erweitert. An drei Werktagen in der Woche bietet eine hauptamtliche Betreuerin seitdem Bastel-, Klön- und Spielenachmittage u.v.a.m. an.

Der Aufwand für die Modernisierung und Instandhaltung betrug im Jahr 2000 schon fast zwölf Millionen D-Mark – das Vierfache des Ansatzes von 1980, als man mit der qualitativen Bestandsaufwertung begonnen hatte.

Der Wohnungsmarkt hatte sich weiter zu Gunsten höherwertiger Wohnungen entwickelt, wie der Vorstand resümierte: „Die Nachfrage nach unmodernisierten Wohnungen ist nicht nur drastisch zurückgegangen, sondern diese Wohnungen sind heute praktisch unvermietbar. Für Wohnungen ab der dritten Etage ohne Aufzug und Wohnungen ohne Balkon muss lange nach einem Mieter gesucht werden.“⁶⁹

Nach einer bundesweiten Untersuchung betrug der Wohnungsleerstand im Stadtkreis Wilhelmshaven 2006 5%, 2007 sogar 7,2%.⁷⁰ Bei der Spar- und Baugesellschaft lag er dagegen nur bei 1%. Die damit verbundenen jährlichen Einnahmeausfälle waren aber Grund genug, den Leerstand in den folgenden Jahren aktiv anzugehen. Der Vorstand formulierte die Zielrichtung: „Die Wohnungen der Genossenschaft müssen so sein, wie der Markt sie verlangt: Gute Lage, neuwertig oder modernisiert, groß oder besser größer, und durch besondere Grundrisse attraktiv.“⁷¹ Kleine Dachgeschosswohnungen, die man angesichts der Wohnungsnot nach dem Kriegsende ausgebaut hatte, wurden nun wieder in Mansarden umgewandelt. Das Unternehmen erhöhte die Mieten zu Gunsten der Modernisierung des Bestandes maßvoll.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft gestaltete das unmittelbare Wohnumfeld, den Innenhof der Häuser zwischen Brommy-, Bülow- und Oststraße 2001 grundlegend neu, mit Spielgeräten für Kinder, kleinen Sitzgruppen für Erwachsene und reichhaltigem Grün.

In einem mehrjährigen Programm, beginnend in der Ulmenstraße, rüstete man die Kabelanschlüsse in den Wohnungen der Genossenschaft nach, sodass sie nun auch für die multimedialen Dienste der Gegenwart und Zukunft geeignet waren.

Nach der Jahrtausendwende präsentierte sich die Genossenschaft mit einer Plakat- und Anzeigenkampagne als leistungsfähiger und serviceorientierter Wohnungsdienstleister. Sie übernahm die Patenschaft für die traditionellen Sommer-Konzerte im Musik-Pavillon im Kurpark. Die „SPAR & BAU-Konzerte“ im Musik-Pavillon des Kurparks ziehen seitdem mit ihrem vielseitigen musikalischen Angebot jedes Jahr zahlreiche Menschen an, insbesondere das traditionsreiche Eröffnungskonzert eines Militärmusikkorps am Muttertag. Der Erfolg aller dieser Maßnahmen stellte sich ein. Eine Mieterbefragung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen im Jahr 2008 ergab, dass die Mieter der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft – bezogen auf die Ergebnisse für die Verbandsunternehmen – sowohl mit der Vermieterleistung insgesamt als auch mit dem telefonischen und schriftlichen Kontakt zum Unternehmen sowie dem Verhalten der Mitarbeiter überdurchschnittlich zufrieden waren.⁷²

Ein weiteres Neubauprojekt folgte zwischen 2000 und 2003: Anstelle einer ursprünglich geplanten Gruppe mit Mehrfamilienhäusern realisierte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft im Europaviertel in mehreren Bauabschnitten den „Wohnpark Straßburger Allee“ mit insgesamt 28 Reihen- und Doppelhäusern (100 – 166 m² Wohnfläche). Die Häuser des ersten Bauabschnittes entwarf Werner Brinkmann, die des zweiten Bauabschnittes Dieter Wohler, der 2002 zum technischen Vorstandsmitglied bestellt worden war, zunächst nebenamtlich, seit 2003 hauptamtlich. Der Vorstand besteht seitdem ausschließlich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern. Seit Beginn dieses Jahres galt mit dem EURO in Deutschland eine europaeinheitliche Währung. Der Wert eines Geschäftsanteils der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft betrug statt 500 DM jetzt 300 Euro.

Dieter Wohler zeichnete auch für die Planung von drei Reihenhäusern mit jeweils 126 m² Wohnfläche verantwortlich, die 2004/2005

auf dem Schulhof der früheren Pestalozzischule in der Blumenstraße entstanden. Als „innerstädtische Lückenbebauung“ entsprachen sie der Geschäftspolitik, in bereits erschlossenen Lagen nachfragegerecht in den Neubau zu investieren. Die markante Klinker- und Putzfassade lehnte sich an den Stil der benachbarten „Stadthäuser“ aus dem frühen 20. Jahrhundert an.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft betrug im Jahr 2004 15 %. Überdurchschnittlich hoch fiel sie im Inselviertel, in der Südstadt und am Bojenweg aus. Als Hauptgrund wurde vielfach ein beruflicher Ortswechsel angegeben. Auch die mangelnde Größe der Wohnung wurde genannt. Nicht zuletzt kam der Wechsel auch immer wieder auf Anregung der Genossenschaft zustande, wenn sie die Wohnsituation z. B. älterer Mieter verbessern wollte. Neuvermietungen fanden seit einigen Jahren in annähernd 60 % der Fälle an jüngere Single-Haushalte, Familien mit kleinen Kindern und verheiratete Paare ohne Kinder statt. Die „Standardfamilie“ aus zwei Erwachsenen und zwei Kindern, für deren Bedürfnisse nach den „Kölner Richtlinien“ einst ganze Wohnviertel hochgezogen worden waren, verlor mit einem Anteil von weniger als 10 % immer mehr an Bedeutung.

Das Unternehmen wandte in diesem Jahr bereits 6,9 Millionen Euro für die Modernisierung und Instandhaltung auf. Die Schwerpunkte bildeten die Innenhofgestaltung Weserstraße 87 – 101, der Anbau von Balkonen in Altengroden-Süd, in der Schillerstraße, Goethestraße und Bremer Straße sowie die Kellersanierung mit dem Einbau von Drainagen im Inselviertel. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft modernisierte innerhalb von zwei Jahren die Wohnhäuser in der Bismarck- und Baltrumstraße sowie am Leite-
weg (Baujahre 1934-1936) grundlegend, ebenso in der Lindenstraße (Baujahr 1911). Das Programm zur umfassenden Modernisierung einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel erreichte die Größenordnung von jährlich 100 Einheiten. Neben der Verbesserung des Wohnungsangebotes rückten die Serviceleistungen des Unternehmens und das Marketing noch weiter in den Fokus. Der Mitgliedertreff in der Borkumstraße 17 wurde 2006 baulich erweitert. Er bietet heute für etwa 100 regelmäßige Teilnehmer vielfältige Veranstaltungen an: Malen/Basteln, Spiele, Yoga/Qi Gong, Gedächtnistraining u.v.a.m. sowie Kontakte zur Volkshochschule und zur Evangelischen Erwachsenenbildung, deren Angebote für die Besucher des Mitgliedertreffs interessant sein können.

TRADITION UND MODERNE

2005 fiel auf dem Grundstück Weserstraße 68 der Startschuss für den ersten Neubau im Rahmen des Projekts „Attraktives Wohnen am Großen Hafen“. Auf sieben Etagen entstanden dreizehn zwischen 114 und 141 m² große Wohnungen mit variablen, offenen Grundrissen und verglasten Balkonen in Südlage zur Hafenseite (Architekt Dieter Wohler). Damit begann für die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eine Reihe anspruchsvoller Neubauvorhaben in attraktiver Lage und mit hochwertiger Ausstattung.

Das städtebauliche Konzept der „Wasserstadt“ mit einer zukunftsorientierten Wohnbebauung anstelle der bisherigen suboptimalen Gewerbenutzung hatten Dr. Ingo Sommer vom städtischen Baudezernat und der Architekt Peter P. Schweger als Gutachter in den 1990er Jahren entwickelt: eine offene höhere Bebauung statt eines weiteren Gebäuderiegels wie in den 1980er Jahren am Bontekai. Das Projekt ordnete sich in die Revitalisierung des Großen Hafens ein, vom einstigen Liegeplatz für Kriegsschiffe zu einem neuen Stadtteil mit attraktiven Wohnungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Wassersport u.v.a.m. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft spielte dabei in den folgenden Jahren eine wichtige Rolle – sie hatte die Mittel und auch die Mieter für anspruchsvolle Wohnungsbauprojekte.

„Attraktives Wohnen am Großen Hafen“ sollte mit insgesamt 39 Wohnungen in drei Gebäuden das erste größere Neubauvorhaben seit dem Europaviertel in den 1970er Jahren und der Seniorenwohnanlage „Sonnenhof“ in den 1990er Jahren werden. Es war für das Unternehmen ein wichtiger weiterer Schritt zu einer ausgewogeneren Bestandsstruktur, schließlich waren 2005 immer noch mehr als die Hälfte des Bestandes – 1.732 von 3.096 Einheiten – Altbauwohnungen aus der Zeit vor 1949.

Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen nahm die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft schon 2006 das nächste Wohngebäude am Großen Hafen (Weserstraße 62, nahe Neckarstraße) mit zwölf Wohnungen und einem großzügigen Penthouse in Angriff. Der Neubau von Architekt Dieter Wohler konnte zwei Jahre später bezogen werden, sieben der dreizehn Wohnungen wurden verkauft.

2007 waren die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung auf 9,4 Millionen Euro angestiegen. Sie lagen damit etwa um ein Drittel über dem Durchschnitt der Unternehmen im Verbandsgebiet der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen-Bremen.⁷³ Drei Wohnhäuser in der Brommystraße wurden grundlegend erneuert,



Die drei Wohnhäuser Weserstraße 62 – 68 aus den Jahren 2005/2006 und 2014 in einer attraktiven Lage am Großen Hafen tragen zur Entwicklung eines neuen Stadtteils bei. (Foto: Klaus Schreiber, 2017)

ebenso die ersten Gebäude in der östlichen Margaretenstraße. Der Innenhof der Bebauung zwischen Schillerstraße, Bremer Straße und Goethestraße erhielt nach Abschluss der Fassadensanierung ein neues Gesicht mit Sitzgelegenheiten und Kinderspielgeräten. In diesem und im nächsten Jahr wurde die Gebäudegruppe Margaretenstraße 22 – 36 (Baujahre 1911-1913) grundlegend modernisiert. Eine solide Geschäftsentwicklung hatte die Stabilität des Unternehmens auch nach der Jahrtausendwende weiter gestärkt. Im Jahre 2007 betrug der Eigenkapitalanteil bereits 60 %, Ergebnis

der regelmäßigen Zuführungen aus den jährlichen Überschüssen und der zunehmenden Zahl der bei Neuvermietungen gezeichneten Geschäftsanteile.⁷⁴ Die Mitgliederzahl hatte kontinuierlich weiter zugenommen und betrug nun 7.629 Personen. In diesem Jahr erreichte die Investitionssumme der Genossenschaft einen Höchstwert von 13,6 Millionen Euro. Neben den jährlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung und den anteiligen Kosten der laufenden Neubauvorhaben investierte man auch weiter in den Ankauf einzelner Wohngebäude zur Ergänzung

des Bestandes und in den Erwerb von bundeseigenen Erbbaugrundstücken, auf denen die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft einst gebaut hatte. Sie waren vor und nach dem Krieg eine wichtige Grundlage für den Wohnungsbau gewesen, nun trennte sich die Immobilienverwaltung des Bundes im Rahmen einer Bereinigung ihres Portfolios davon.

Wohnen im „Parkgarten“

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung untersuchte 2010 im Auftrag des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen die Entwicklung der Wohnungsmärkte im Verbandsgebiet. Die Einwohnerzahl Wilhelmshavens war zwar auch in der ersten Dekade des neuen Jahrhunderts als Folge von Überalterung und Abwanderung weiter gesunken, neue wirtschaftliche Perspektiven wie das Hafenprojekt JadeWeserPort und ein weiteres Kohlekraftwerk ließen jedoch positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt durch den Zuzug von Beschäftigten erwarten. Als einer von wenigen Standorten profitierte die „geborene“ Garnisonstadt von der Bundeswehrreform 2010/11. Für neue Kommandobehörden wie das Logistikzentrum der Bundeswehr und das Marineunterstützungskommando und weitere schwimmende Einheiten würden zusätzliche Soldaten und Zivilbeschäftigte an die Jade versetzt werden. Das Institut prognostizierte für Wilhelmshaven einen andauernden Trend zu kleineren Haushalten sowie eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und nach kleineren Wohnungen in guten Lagen. Beides hatte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft im Angebot. Die Zeit der umfangreichen Wohnungszusammenlegungen war schon in den 1990er Jahren zu Ende gegangen. Bereits 2007 hatte das Unternehmen das zentral gelegene Gelände des ehemaligen City-Hallenbads zwischen Kieler Straße und Mozartstraße für ein weiteres großes Neubauvorhaben erworben. Am Beginn des Projekts „Wohnen im Parkgarten“ stand ein Architektenwettbewerb. Nach dem Entwurf des ersten Preisträgers, Prof. Hartmut Stechow aus Bremen, plante die Genossenschaft den Bau von acht anspruchsvoll gestalteten Wohngebäuden mit 123 seniorengerechten Wohnungen und direkt zugänglichen Tiefgaragen. Die großzügigen, öffentlich zugänglichen Freiflächen mit einem Wasserlauf und einem Café sollten die Verbindung zwischen dem Kurpark und der Innenstadt bzw. dem Dienstleistungszentrum rund um das Rathaus herstellen.

Neben den jährlich etwa 100 Wohnungen, die anlässlich einer Neuvermietung grundlegend modernisiert wurden, bot die Genossenschaft ihren Mitgliedern seit 2010 an, eine altersgerechte Badausstattung in sieben bis acht Tagen einzubauen, ohne dass die Wohnung verlassen werden musste. Angesichts des verbrieften lebenslangen Wohnrechts hätten sonst gerade ältere Menschen weiterhin nur die Möglichkeit gehabt, durch einen Umzug eine modernisierte Wohnung beziehen zu können. Gleich im ersten Jahr machten 45 Mieter von diesem Angebot Gebrauch. Im Mai 2010 fand die Grundsteinlegung für die ersten Häuser im „Parkgarten“ statt. Bei der Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von 27 Millionen Euro profitierte die Genossenschaft von niedrigen Hypothekenzinsen, zu denen die gesamtwirtschaftliche Lage während der Finanzkrise mit einer mehrjährigen konjunkturellen Abschwächung beigetragen hatte. Drei Viertel der Wohnungen im „Parkgarten“ waren schon vor der Fertigstellung vermietet worden. Im Frühjahr 2011 konnten die Mieter den ersten Neubau in der Kieler Straße beziehen, im September folgten weitere sechs Häuser des I. und II. Bauabschnitts. 2013 wurde das Projekt mit einem weiteren Wohnhaus und einem Café abgeschlossen. Alle 123 Wohnungen (zwischen 60 und 170 m² Wohnfläche) waren in kurzer Zeit vermietet worden. Der Wilhelmshavener Maler und Bildhauer Hartmut Wiesner schuf das maritime Skulpturen-Ensemble „Hol über“: auf zwei je fünf Meter hohen Beton-Stelen an Rand eines Wasserbeckens mitten im Wohnquartier stehen sich ein Fährmann und ein Boot mit Fahrgästen gegenüber. Aus der Hand der Justizministerin erhielt die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft im November 2016 für die Wohnanlage „Parkgarten“ das „Qualitätssiegel des Landes Niedersachsen für sicheres Wohnen (Kategorie ausgezeichnete Qualität)“. Dem war ein gemeinsam mit der Polizeiinspektion Wilhelmshaven-Friesland durchgeführtes Zertifizierungsverfahren vorausgegangen, in dem u. a. die Gestaltungsqualität der Gebäude und Außenanlagen bewertet wurden. Die Wohnungen des dritten Wohngebäudes (Architekt Dieter Wohler) am Großen Hafen (Weserstraße 64) konnten im Februar 2014 bezogen werden. Auf den drei Grundstücken an der Weserstraße hatten sich einst drei Öltanks der Marine für die Kraftstoffversorgung befunden. Einer davon war zuletzt für die Wasserversorgung genutzt worden. Daran erinnern einige Stahlplatten der Tankhülle im Eingangsbereich des Wohnhauses.



Hochwertige Wohnungen mit einem attraktiven Umfeld in zentraler Lage machen das Konzept von „Wohnen im Parkgarten“ aus.
(Foto: Klaus Schreiber 2017)

Steigende Mitgliederzahl

Seit nunmehr zehn Jahren verzeichnete die Genossenschaft infolge der aktiven Neuvermietung wieder eine steigende Mitgliederzahl, die 2012 die Grenze von 8.000 Personen überschritt (vgl. Anhang 3). Der Geschäftsanteil hatte sich inzwischen zu einer Geldanlage entwickelt, deren Verzinsung von 4 % gegenüber anderen Anlagemöglichkeiten nach der Finanzkrise durchaus attraktiv war. 2013 hielten 8.227 Mitglieder bereits 41.507 Geschäftsanteile. Die Genossenschaft beschloss eine Zeichnungsbegrenzung, „um den genossenschaftlichen Kerngedanken weiterhin Rechnung tragen zu können und eine rein kapitalorientierte Geldanlage zu reglementieren.“⁷⁵ Aufgrund der veränderten Bedingungen auf den Finanzmärkten erhalten die Inhaber von mehr als zehn Geschäftsanteilen ab dem 11. Anteil inzwischen nur eine reduzierte Dividende von 2 %.

2013 erneuerte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft ihre Unternehmenskommunikation grundlegend. Rund um die etablierte Wortmarke SPAR + BAU entstand ein neues modernes, Corporate Design. Die Fluktuationsquote war seit 10 Jahren kontinuierlich leicht angestiegen und betrug im Jahr 2013 insgesamt 13,1 %.⁷⁶ Hier wirkte sich vor allem die Veränderung in der Mieterschaft aus (vgl. Seite 189). Jede dritte Kündigung war auf einen beruflich bedingten Wohnortwechsel zurückzuführen. Bei 30 % der Kündigungen stand der Wunsch nach einer größeren Wohnung im Vordergrund, der wiederum in 30 % der Fälle im Bestand der Genossenschaft erfüllt werden konnte. Insgesamt konnte jede fünfte Kündigung aufgefangen, d. h. in eine Neuvermietung im Bestand umgewandelt werden. Der Vorstand

war sich darüber im Klaren, was das praktisch bedeutete: „Für Wohnungsunternehmen wird es eine Herausforderung werden, Menschen entlang von deutlich komplexeren Wohnbiografien möglichst lang zu begleiten. Die Familie (mit Kindern) verliert allgemein als Haushaltsform weiter an Bedeutung [...]“⁷⁷ Die Genossenschaft würde in jedem Fall weiterhin kontinuierlich investieren müssen. Eine umso wichtigere Rolle spielte die finanzielle Stabilität des Unternehmens, die Eigenkapitalbasis und die Rentabilität. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Serviceangebots bot die Genossenschaft ihren Mitgliedern seit 2013 erfolgreich Kino-Nachmittage mit ausgesuchten Filmen in der UCI-Kinowelt an. Als nächster großer Bestand wurden in diesem Jahr die Häuser Admiral-Klatt-Straße 20 – 28/Luisenstraße 7 (Baujahr 1912/13) grundlegend modernisiert. Die 48 Wohnungen erhielten eine Zentralheizung einschl. Solaranlagen, eine Wärmedämmung in der Hohlschicht des Mauerwerks, neue Fenster, Haustüren und Balkone. Zum Abschluss folgte ein neuer Fassadenanstrich. 2014 begann die Generalmodernisierung des Gebäudekomplexes zwischen der Weserstraße und der Admiral-Klatt-Straße aus den Jahren 1913/14 bzw. 1927-29. Neben der Außenhaut (Dächer, Wände und Fenster) stand auch hier der Ersatz der bisherigen Etagenheizungen durch zwei zentrale Heizungsanlagen mit Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung auf dem Programm. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft wandte in diesem Jahr rd. acht Millionen Euro für die Modernisierung und Instandhaltung auf. Sie begann das Neubauvorhaben Borkumstraße 24 mit 18 attraktiv ausgestatteten zwei- und dreiräumigen Wohnungen (zwischen 67 und 78 m² Wohnfläche), die ein Jahr später fertiggestellt und sofort vermietet waren. Den dafür ausgelobten Architektenwettbewerb gewann das Architekturbüro Kapels, Zetel. Hartmut Wiesner schuf die Stahlskulptur „Himmelsstürmer“: zwei Figuren balancieren auf einem Balken, der vom Dach in den Himmel weist. Von der Wilhelmshavener Wohnungsbau Hermann Möller GmbH erwarb die Genossenschaft zur Abrundung ihres Bestandes 2014 eine größere Anzahl Wohngebäude mit insgesamt 206 Einheiten in Altengroden-Süd, in der Innenstadt und in Heppens.

Wohnen auf der Wiesbadenbrücke

Ein weiteres großes Bauvorhaben in äußerst attraktiver Lage, das bisher mit Abstand größte der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft nach dem Zweiten Weltkrieg, nahm 2014 Gestalt an. Die

Genossenschaft erwarb von der Stadt Wilhelmshaven das insgesamt 39 ha große Gelände der früheren Wiesbadenbrücke im Großen Hafen. Seinen Namen erhielt es in den 1920er Jahren zur Erinnerung an den 1916 in der Seeschlacht vor dem Skagerrak untergegangenen Kleinen Kreuzer *Wiesbaden*, auf dem u. a. der Dichter Rudolf Kinau (Gorch Fock) fiel. Das wie eine Halbinsel in das Hafenbecken hineinragende Areal wurde im Rahmen der dritten Hafenerweiterung vor dem Ersten Weltkrieg angelegt, zur Beladung der Kriegsschiffe der Kaiserlichen Marine mit Kohle. Daher stammte auch die ursprüngliche Bezeichnung „Kohlenzunge“. An diese Zeit erinnert heute noch das dazugehörige Badehaus, das die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft grundlegend saniert und nach dem Umbau als hochwertiges Restaurant verpachtet hat. Auch in den 1930er Jahren und wieder seit 1957 wurde die Wiesbadenbrücke militärisch als Liegeplatz und Versorgungspier genutzt – bis Ende der 1990er Jahre. Am östlichen Ende befindet sich eine bis heute aktive Mess-Stelle des Marinearsenals Wilhelmshaven zur Überprüfung des magnetischen Eigenschutzes von Kriegsschiffen. 2015 lobte die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft den Ideenwettbewerb „Städtebauliche Entwicklung der Wiesbadenbrücke-Haveninsel“ aus. Auf der Basis des weiterentwickelten Konzepts des Architekturbüros Möckel und Kiegelmann, Recklinghausen, als 1. Preisträger wurde das Bebauungsplanverfahren durchgeführt und im Frühjahr 2018 abgeschlossen. Geplant sind insgesamt rd. 300 Wohnungen in verschiedenen Größen (zwei bis fünf Zimmer) für alle Generationen mit Blick auf den Hafen, davon zunächst 126 im ersten Bauabschnitt 2019/20 und 92 im zweiten Bauabschnitt. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 90 Millionen Euro. Das ambitionierte Vorhaben setzt die Entwicklung eines neuen Stadtteils rund um den Großen Hafen nachhaltig fort. Die Uferbereiche der Wiesbadenbrücke werden öffentlich zugänglich gehalten, sodass die besondere Hafenatmosphäre – Traditionsschiffe, Hafenrundfahrten, Wassersport, maritime Gastronomie – für jedermann erlebbar wird. Matthias Rösner übernahm 2014 den Vorsitz des Aufsichtsrates von Eitel-Fritz Scharnweber. Zum 30. Juni 2016 trat Peter Hohmann in den Ruhestand, im Amt als Vorstandsvorsitzender folgte Dieter Wohler. Als kaufmännischen Vorstand bestellte der Aufsichtsrat zum 1. Juni 2016 Peter Krupinski, der zuvor viele Jahre Prokurist eines großen kommunalen Wohnungsbauunternehmens im Rheinland gewesen war.

Das Service-Angebot wurde in diesem Jahr weiter ausgebaut, (Rollatorboxen, Einbruchsschutz). Die Tagesausflüge und Mehrtagesfahrten werden seiddem gemeinsam mit dem Bauverein Rüstringen angeboten und damit noch attraktiver gestaltet. Am Ölhafendamm wurden im gleichen Jahr vier Stadthäuser mit je 103 m² Wohnfläche (vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Terrasse und Stellplatz) den Nutzern übergeben. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft hatte das auf dem Grundstück stehende verwahrloste Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit als Teil eines größeren Bestandes erworben und

abgerissen. Das schmale Baufeld verlangte von dem Architekten Dieter Wohler besondere Grundrisslösungen: Wirtschaftsraum und Gästetoilette befinden sich im Erdgeschoss, Wohnraum und Küche im ersten Obergeschoss, Schlafzimmer im zweiten Obergeschoss. Nach drei Jahren fand die Generalmodernisierung der Häuser zwischen Weserstraße und Admiral-Klatt-Straße im Sommer 2017 mit einem Mieterfest ihren Abschluss. Insgesamt hatte die Genossenschaft dafür mehr als sieben Millionen Euro aufgewandt. Die Nebenkosteneinsparung als Folge der verbesserten Wärmedämmung kam den Mietern direkt zugute, die Mieten in den

bestehenden Verträgen konnten gehalten werden. Der helle Fassadenanstrich kontrastiert mit den Klinkerelementen und hebt die Qualität der Werkbundarchitektur aus dem frühen 20. Jahrhundert hervor. Noch im gleichen Jahr folgte die nächste große Maßnahme: In den Gebäuden Weserstraße 87 – 101 und Marienstraße 18 – 22, mit denen die Bestandserneuerung 1985 begonnen hatte, wurde die Wärmedämmung ertüchtigt, die Treppenhäuser renoviert, zeitgemäße großzügige Balkone angebracht sowie die Fassade neu gestrichen. Auf dem Grundstück Bismarckstraße 33 gaben Vorstand und Aufsichtsrat den Startschuss für ein ganz besonderes Neubauprojekt, das erste energieautarke Mehrfamilienhaus in Niedersachsen (Architekt Dieter Wohler).⁷⁸ Das Gebäude mit sechs Wohnungen à 90 m² Wohnfläche erhält eine hochdämmende Gebäudehülle sowie eine innovative Haustechnik. Das Dach, die Balkonbrüstungen und Fassadenteile sind mit Photovoltaik- und Solarthermieflächen ausgestattet. Der auf diese Weise erzeugte Strom wird in Akkus gespeichert, die gewonnene Wärmeenergie versorgt einen ca. 20.000 Liter großen, zentral im Haus eingebauten Warmwassertank. Die Hausbewohner können diese Energiespeicher bei Bedarf „anzapfen“. Erzielte Strom- und Wärmeüberschüsse werden die angrenzenden Mehrfamilienhäuser Bismarckstraße 35 und 37 teilweise mitversorgen. Zusätzlich kann die gewonnene Strommenge zum Laden von E-Bikes oder E-Autos genutzt werden. Hierfür werden zwei Ladesäulen auf Parkplatzflächen neben dem Objekt installiert. Das Gebäude ist zu annähernd 70 % unabhängig von öffentlichen Energieversorgungsnetzen. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft ist mit diesem Bauvorhaben Vorreiter und wird praktische Erfahrungen für den Betrieb energieautarker Gebäude sammeln. Sie unterstreicht damit auch ihre gemeinwirtschaftliche Verantwortung.

NACHWORT

Drei auf ganz unterschiedliche Weise zukunftsweisende Projekte – das neue Wohnquartier auf der Wiesbadenbrücke, die Erneuerung der Wohnhäuser aus der Gründerzeit in der Weserstraße und das energieautarke Mehrfamilienhaus – stehen am Ende des Rückblicks auf 125 Jahre Wohnen in der Genossenschaft. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft ist die älteste und seit vielen Jahren auch die größte Wohnungsbaugenossenschaft

in Wilhelmshaven. Ihre Geschichte beschreibt ein wohnungswirtschaftliches Erfolgsmodell, ein modernes Wohnungsunternehmen, das seine Leistungsfähigkeit aus seiner Grundidee und seinen Traditionen ableitet. Mit dem Reformwohnungsbau an der Kieler Straße, im Katharinenfeld, an der Weserstraße und der Admiral-Klatt-Straße war die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft der damaligen Zeit voraus. Auch das Inselviertel mit seinen durchdachten Wohnungsgrundrissen und der Klinkerarchitektur verkörpert eine Modernität, die man auf den ersten Blick nicht mit dem Zeitgeist der nationalsozialistischen Diktatur verbinden würde. Als Siedlung vor allem für Marineangehörige und Werftbeschäftigte begründete sie gemeinsam mit einigen der großen Wohnsiedlungen jener Jahre in Wilhelmshaven den typischen „Marinestil“. Im sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit führten steigende Ansprüche an die Wohnqualität, an die bestmögliche Besonnung und ausreichende Freiflächen zu den typischen Zeilenbauten der 1960er und 1970er Jahre. Baukörper und Fassaden knüpften dagegen eher an den Wohnungsbau der 1930er Jahre an. Die Bauten der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft prägten das Stadtbild in ihrer jeweiligen Zeit und bis heute an vielen Stellen. Ihre modernen Wohnquartiere in der Innenstadt und am Großen Hafen setzen diese Tradition fort. Mit seinen Neubauprojekten ist das Unternehmen längst wieder zu einem wichtigen Akteur der Stadtentwicklung geworden. Nicht nur vom Namen her ist es eng verbunden mit Wilhelmshaven, das sich vom einstigen Kriegshafen zum maritimen Kompetenzzentrum für Industrie, Hafenwirtschaft, Meeresforschung und Tourismus gewandelt hat und sich seiner historischen wie gegenwärtigen Bedeutung für die deutschen Seestreitkräfte gleichwohl sehr bewusst ist. Wohnbedürfnisse veränderten sich, die soziale und wirtschaftliche Idee der Wohnungsbaugenossenschaft hat sich dagegen bewahrt: Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung. Neben das Bemühen um preiswerten, sicheren Wohnraum treten immer mehr die Service-Angebote, der Zusatznutzen neben der Wohnung selbst. Im Jubiläumsjahr 2018 steht die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft auf einer soliden wirtschaftlichen Grundlage. Ihre Strukturen sind ausgewogen und gewährleisten eine stabile Weiterentwicklung der Genossenschaft auf der Grundlage der zuletzt 2016 geänderten Satzung.



Das energieautarke Mehrfamilienhaus in der Bismarckstraße ist wegweisend für den Wohnungsbau der Zukunft. (Archiv SPAR + BAU)

Das höchste Beschlussgremium ist die Vertreterversammlung. Die 85 von den Mitgliedern für jeweils fünf Jahre gewählten Vertreter nehmen die Interessen der Mitglieder im Sinne der Ziele und Aufgaben der Genossenschaft wahr. Insbesondere berät die Vertreterversammlung den Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat über die Lage des Unternehmens und stellt den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) fest. Sie wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats für jeweils fünf Jahre und entlastet Vorstand und Aufsichtsrat für das zurückliegende Geschäftsjahr. Die Vertreterversammlung als das „Parlament“ der Genossenschaft beschließt auch über Änderungen der Satzung.

Der Aufsichtsrat vertritt die Mitglieder der Genossenschaft gegenüber dem Vorstand und besteht aus sechs gewählten Mitgliedern. Er fördert, berät und überwacht die Tätigkeit des Vorstands und prüft den Jahresabschluss (s. o.). Für seine Aufgaben bildet er Unterausschüsse (Prüfungs-, Wohnungs- und Bauausschuss). Der Aufsichtsrat wählt die Mitglieder des Vorstands.

Der Vorstand leitet die Genossenschaft eigenverantwortlich, er vertritt sie nach außen und führt die Geschäfte. Seine beiden Mitglieder werden für jeweils fünf Jahre gewählt. Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung beraten und entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen, insbesondere das Neubau- und das Modernisierungsprogramm.

In der Verwaltung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft sind aktuell neben dem Vorstand 24 kaufmännische und technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon sieben in Teilzeit. Das Unternehmen bildet regelmäßig bis zu drei junge Menschen in den Berufen Immobilien-Kauffrau/-Kaufmann und Bauzeichnerin/Bauzeichner aus. Zur Zeit bewirtschaftet die Genossenschaft 3.470 Wohnungen, die im Mittel 67,84 m² groß

sind, deutlich größer als die „Kleinwohnungen“, für deren Bau die Genossenschaft einst gegründet wurde. Mit einer Kaltmiete von im Durchschnitt 5,52 €/m² wird sie weiterhin ihrer sozialen Prägung und Verantwortung gerecht.

Am Jahresende 2017 verzeichnete sie mit 8.863 Mitgliedern einen neuen Höchststand in ihrer Geschichte. Seit der Währungsreform hat sich die Mitgliederzahl damit mehr als verdoppelt. Die Zahl allein macht es aber nicht aus: 485 Personen sind seit mehr 50 Jahren Mitglieder der Genossenschaft, die durchschnittliche Wohndauer liegt aktuell bei mehr als elf Jahren. Die Auslastung des Bestandes ist überdurchschnittlich.

Der Jahresabschluss für 2016 war einer der besten in der Geschichte des Unternehmens, sowohl der Jahresüberschuss in Höhe von 4,2 Millionen Euro wie auch die Eigenkapitalquote von 64,1 % erreichten Höchstwerte. Damit wird das Unternehmen in der Lage sein, kommenden Herausforderungen aktiv zu begegnen.

Das sind die weithin wahrnehmbaren Neubauprojekte in attraktiven Lagen wie der Wiesbadenbrücke, mit denen der Wohnungsbestand nachhaltig qualitativ weiterentwickelt wird. Erhebliche Mittel – allein 8,3 Millionen Euro im Jahre 2017 – werden auch weiterhin für die Modernisierung und Instandhaltung des älteren Wohnungsbestandes benötigt. Damit wird die Zufriedenheit der Mieter erhöht und die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen ermöglicht. Das proaktive Vermietungsmanagement und die umfangreichen wohnungsnahen Serviceangebote tragen nicht unwesentlich dazu bei.

Vorstand und Mitarbeiter werden gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung den erfolgreichen Weg im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne in den nächsten Jahren konsequent weitergehen.

QUELLEN

Werner Brune (Hrsg.), Wilhelmshavener Heimatlexikon, Band I – III, Wilhelmshaven 1986

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Wohntrends 2030 – Kurzfassung der Studie, GdW Branchenbericht Nr. 6, Berlin 2013

Jens Graul, Dem Ganzen zu dienen und selbst Ganzes zu sein – Die Geschichte eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens, Bauverein Rüstringen 2003

Jens Graul, Die oldenburgische Landgemeinde Bant – von der Gründung 1879 bis zum Zusammenschluss 1911 (unveröffentlichtes Manuskript), Wilhelmshaven 2005

Edgar Grundig, Chronik der Stadt Wilhelmshaven, Band II, Wilhelmshaven 1957

Ellen Mosebach-Tegtmeier/Peter Hohmann, Wohnen in Wilhelmshaven – 111 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft im Kontext der Stadtgeschichte, Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 2004

Ingo Sommer, Architektur der Wohnbaureform – das Beispiel der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1893 – 1993 (unveröffentlichte Habilitationsschrift), Oldenburg 1995

Ingo Sommer, Die Stadt der 500.000 – NS-Stadtplanung und Architektur in Wilhelmshaven, Braunschweig/Wiesbaden 1993

Ingo Sommer, 100 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1893 – 1993, Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1993

Reichsmarinewerft, 75 Jahre Marinewerft Wilhelmshaven (1856 – 1931), Wilhelmshaven 1931

Walter Suhren, Die wirtschaftliche und soziale Entwicklung Rüstringens, Oldenburg 1926

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, Geschäftsbericht 1893 – 1918 (25 Jahre)

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, 1893 – 1953: 60 Jahre, Wilhelmshaven 1953

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, 75 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1893 – 1968, Wilhelmshaven 1968

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, Unsere Arbeit in 85 Jahren, Wilhelmshaven 1978

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, Geschäftsbericht 1942

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, Geschäftsberichte 1996 – 2016

ANHANG

1. ZEITTAFEL WILHELMSHAVENER SPAR- UND BAUGESELLSCHAFT

Jahr	Ereignis		
1853	Jadevertrag zwischen Preußen und Oldenburg zum Bau eines Kriegshafens an der Jade	1898-1899	Bauvorhaben Kaiserstraße (heute Weserstraße)/Marienstraße 66 Wohnungen
1867	erstes Genossenschaftsgesetz (Norddeutscher Bund)	1897	Ausbau der Wasserversorgung, schrittweiser Anschluss der Wohnsiedlungen in Wilhelmshaven
1869	Einweihung und Namensgebung für Hafen und Stadt durch König Wilhelm I.	1899	Vorstandsvorsitzender Wilhelm Bauer
1871	Gründung II. Deutsches Reich, Wilhelmshaven wird Reichskriegshafen	1901	Einrichtung eines Unterstützungsfonds; Beitritt zum Verband der Bau-Genossenschaften Deutschlands
1873	Kommunalverfassung für Wilhelmshaven	1903-1910	Bau- und Bodenkrise in Wilhelmshaven, Bant, Heppens und Neuende
1885	Gründung Spar- und Bauverein Hannover als Vermietungsgenossenschaft mit Ansparmöglichkeit des Geschäftsanteils	1908	flächendeckender Ausbau der Kanalisation in Wilhelmshaven
1888	Krönung Wilhelms II. zum Deutschen Kaiser	1911	Vorstandsvorsitzender Walter Kitzing Einbau von Wasserspülklosetts in den Wohngebäuden
1889	Novelle zum Genossenschaftsgesetz, Begrenzung der Haftung	1912	Ausstattung der Wohnungen mit elektrischem Licht
1889	Gründung der Sozialversicherung mit der Möglichkeit zur Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus	1913	Einführung des Scheckverkehrs für ein- und ausgehende Zahlungen
1893	Gründung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG Vorstandsvorsitzender Adolf Sünkler	1913-1914	Bauvorhaben Kaiserstraße (heute Weserstraße)/Admiral-Klatt-Straße 85 Wohnungen
1893-1894	Bauvorhaben Kieler Straße 36 Wohnungen	1911	Gründung der oldenburgischen Stadt Rüstringen aus den Gemeinden Bant, Heppens und Neuende
1895	Vorstandsvorsitzender August Siedler	1914-1918	Erster Weltkrieg
1896	Vorstandsvorsitzender Paul März Eröffnung der Geschäftsstelle in der Hinterstraße (heute Flensburger Straße)	1918	preußisches Wohnungsgesetz
1894-1898	Bauvorhaben Katharinenfeld 192 Wohnungen		Bebauungsentwurf von Stadtbaurat Hermann Zopff für das „Inselviertel“

1918	25 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft
1919	neue Reichsverfassung („Weimarer Republik“)
1919	Vorstandsvorsitzender Johann Siems
1924	allmähliche Stabilisierung der Währung durch Rentenmark und Reichsmark
1926	Erhöhung des Geschäftsanteils von 200 auf 500 Reichsmark
1926-1929	Fortsetzung des Bauvorhabens Kaiserstraße (heute Weserstraße)/Admiral-Klatt-Straße 111 Wohnungen
1928	Vorstandsvorsitzender und hauptamtlicher Geschäftsführer Karl Bischoff Umzug der Geschäftsstelle in die Kieler Straße
1930	Verordnung über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen
1932	Anerkennung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
1931-1933	Beginn der Entwicklung des Inselviertels (südlicher Halligenweg) 60 Wohnungen
1933	Machtergreifung durch die Nationalsozialisten, Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen Gleichschaltung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft
1934	Gesetz über die Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen
1934	Erweiterung der Geschäftsstelle der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft

Fortsetzung der Bauvorhaben im Inselviertel:	
1934-1937	Halligenweg, Wangeroogestraße
1936-1937	Spiekeroog- u. Norderneystraße
1937	Helgoland- u. Saarbrücker Straße
1937-1938	Siedlerweg, Juiststraße
1937-1938	Heppenser Straße, Pellwormweg, Amrumweg, Sylter Weg
insgesamt rd. 900 Wohnungen	
Fusion mit der Baugenossenschaft Mieterfreund	
1935-1936	Bauvorhaben Mozartstraße 61 – 67 64 Wohnungen
1936	Fusion mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungs-Genossenschaft ‚Leo‘
1937	Vereinigung von Wilhelmshaven und Rüstringen
1937	Ausstattung der ersten Waschküchen mit elektrischen Waschmaschinen
1938-1939	Bauvorhaben Bülow-, Brommy- und Oststraße 170 Wohnungen
1939-1945	Zweiter Weltkrieg
1940	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
1941	Fusion mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte, dem Beamten-Spar- und Bauverein und dem Bauverein Selbsthilfe
1943	Fusion mit dem Bauverein „Daheim“
1945-1949	Wilhelmshaven unter britischer Besatzung
1946	Wahlen zum ersten demokratischen Kommunalparlament in Wilhelmshaven seit 1933 Gründung des Landes Niedersachsen
1946-1947	Wiederherstellung der ersten Wohnhäuser

1947	Gründung eines Regiebetriebes für Reparaturen/ Instandsetzungen
1948	Währungsreform in den westdeutschen Besatzungszonen
1949	Gründung der Bundesrepublik Deutschland
1950	Erste Vertreterversammlung anstelle der bisherigen Generalversammlung als höchstes Beschlussgremium
1950	I. Wohnungsbaugesetz
1953	60 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Erweiterung des Regiebetriebes um eine Gärtnerei Eröffnung Wäscherei und Heißmangel im Halligenweg
1956	Aufstellung der Bundesmarine, Belegung von Kasernen und Hafenanlagen in Wilhelmshaven
1956	II. Wohnungsbaugesetz
1958	Inbetriebnahme des Ölhafens Wilhelmshaven
1956-1960	Ergänzungsbauten im Inselviertel 26 Wohnungen
1957	Vorstandsvorsitzender Karl-Heinz Böger, zweites hauptamtliches Vorstandsmitglied Gerhard Müller Aufbau einer Bauabteilung, Beginn des bargeldlosen Zahlungsverkehrs, Herausgabe der „Mitteilungen“
1959-1960	Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus Grenzstraße 29 – 35 24 Wohnungen Bezug der neuen Geschäftsräume
1958-1964	Ergänzungsbauten in Tonndeich 42 Wohnungen
1960-1961	Bauvorhaben Altengroden-Süd 72 Wohnungen und 80 Kaufeigenheime

1960	Bauvorhaben Heppenser Straße/Margaretenstraße 52 Wohnungen
1961	Bauvorhaben Ulmenstraße 102 Wohnungen
1963	Bauvorhaben Herderstraße/Bremer Straße 55 Wohnungen
1964	Aufhebung der Wohnraum-Bewirtschaftung in Wilhelmshaven („Weißer Kreis“)
1965	Bauvorhaben Mozart-, Viktoria- und Kieler Straße 54 Wohnungen
1965	Bauvorhaben Bojenweg 102 Wohnungen
1966	Umstellung von Stadtgas auf Erdgas
1966-1968	Einbau der ersten Gasthermenheizungen
1966	Fertigstellung des Hochhauses Borkumstraße 22 32 Wohnungen, 8 Appartements
1967-1969	Bauvorhaben Neu-Katharinenfeld 102 Wohnungen
1972	Beitritt der Gemeinde Sengwarden zur Stadt Wilhelmshaven
1967-1973	Bauvorhaben Europaviertel 170 Wohnungen
1970	Vorstandsvorsitzender Adolf Planteur, technisches Vorstandsmitglied Hans Abken
1971	Übergabe der 3000. Wohnung durch die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft
1974	Eröffnung des Kindergartens Halligenweg

1974-1975	Bauvorhaben Zedeliusstraße 10 40 seniorengerechte Wohnungen, Altentagestätte, 24 Familienwohnungen
1976	Einweihung des Brunnens vor dem Wohnhaus Europaring 55
1977-1978	Bauvorhaben Bismarckstraße 35 – 37 12 Wohnungen
1980-1983	Bauvorhaben Kieler Straße 22 – 26 Ersatz der Altbebauung, 28 Wohnungen
1985-1986	Generalmodernisierung der Häuser Weserstraße 87 – 101
1989-1990	Bauvorhaben Grenz-/ , Kieler-/ , Bremer Straße 60 Wohnungen Vorstandsvorsitzender Hans Abken, kaufmännischer Vorstand Rainer Eisen
1990	Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
1993	100 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Einweihung des Brunnens „Genossenschaftsfamilie“ an der Bremer Straße/Kieler Straße
1994	125 Jahre Wilhelmshaven
1993-1994	Bauvorhaben „Haus Sonnenhof“ 60 seniorengerechte Wohnungen mit Betreuung
1996	Eröffnung des „Mietertreffs“ in der Borkumstraße 17 Vorstandsvorsitzender Peter Hohmann
1997	Eröffnung der Nordsee-Passage
1997	Umbau der Geschäftsstelle der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft zum „Kundencenter“ neues Mitgliedermagazin „Die Brücke“ anstelle der „Mitteilungen“

1997-1998	Bauvorhaben Bismarckstraße 30 – 32 16 Wohnungen
1998	Eröffnung des „Treff 87“ als Mietertreff; Einführung des technischen Notdienstes
1998-1999	Bauvorhaben Neue Straße 12 – 32 11 Reihenhäuser
1999	Einführung der Wort- und Bildmarke „SPAR & BAU“
2000	EXPO am Meer in Wilhelmshaven
2001-2003	Wohnpark Straßburger Allee 28 Reihenhäuser
2003	technisches Vorstandsmitglied Dieter Wohler
2004-2005	Generalmodernisierung der Häuser Bismarckstraße 29/31 u. Baltrumstraße 1 – 7 Bauvorhaben Blumenstraße 3 Reihenhäuser
2006-2014	Bauvorhaben „Attraktives Wohnen am Großen Hafen“ (Weserstraße 62, 64, 68) 39 Wohnungen
2007-2008	Generalmodernisierung von Häusern in der Brommystraße und in der Margarettenstraße
2007	Erwerb von 29 Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in der Innenstadt und Siebethsburg
2010-2013	Bauvorhaben „Wohnen im Parkgarten“ Kieler Straße, Mozartstraße 122 Wohnungen
2012	Inbetriebnahme Container Terminal Wilhelmshaven

2012	mehr als 8.000 Genossenschaftsmitglieder
2013	Neues Corporate Design u. a. mit Logo SPAR + BAU
2013-2014	Generalmodernisierung der Häuser Admiral-Klatt-Straße 20 – 28/Luisenstraße 7
2014	Erwerb von 206 Wohnungen der Wilhelmshavener Wohnungsbau Hermann Möller GmbH
2014-2015	Bauvorhaben Borkumstraße 24 18 Wohnungen
2015	Städtebaulicher Wettbewerb für das Bauvorhaben Wiesbadenbrücke
2015-2017	Generalmodernisierung der Häuser Weserstraße 138 – 150 b/Admiral-Klatt-Straße 29 – 39
2016	Vorstandsvorsitzender Dieter Wohler, kaufmännischer Vorstand Peter Krupinski
2016-2017	Bauvorhaben Ölhafendamm 37 4 Stadthäuser
2017	Beginn der bauvorbereiteten Maßnahmen für das Bauvorhaben Wiesbadenbrücke rd. 300 Wohnungen
2017	Erster Spatenstich für das erste energieautarke Mehrfamilienhaus in Wilhelmshaven
2017-2018	Generalmodernisierung der Häuser Weserstraße 87 – 101 und Marienstraße 18 – 22
2018	125 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft

2. BESTANDSÜBERSICHT NACH BAUJAHR

STRASSE UND HAUS-NR.	WOHNGEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	ARCHITEKT	BAUJAHR
VON DER GRÜNDUNG BIS ZUM ERSTEN WELTKRIEG				
1. Kieler Straße 22 – 30 (1980-1983 durch Neubauten ersetzt)	6	38	Hermann Grashorn	1893-1894
2. Katharinenfeld/Katharinenstraße 5 – 7, Liebrechtstraße 1 – 4, Bismarckstraße 4, Flensburger Straße 46 – 48 (1967-1969 durch Neubauten ersetzt)	32	192	Hermann Grashorn/ Georg Mehrstens/ Hermann Rosenboom	1894-1898
3. Marienstraße 18 – 22	3	18	Gustav Lübbers	1898-1899
4. Weserstraße 87 – 101	8	48	Gustav Lübbers	1898-1899
5. Lindenstraße 27 – 35 (bis 1941 Bauverein Selbsthilfe)	5	47	Gustav Lübbers	1911
6. Admiral-Klatt-Straße 20 – 28, Luisenstraße 7 (bis 1941 Beamten-Spar- und Bauverein)	6	50	Josef Gores	1912-1913
7. Margaretenstraße 22 – 30, 31 – 37 (bis 1941 Beamten-Spar und Bauverein)	9	70	Josef Gores	1911-1913
8. Weserstraße 138 – 144/Admiral-Klatt Straße 29 – 33 (1. Bauabschnitt)	7	85	Josef Gores	1913-1914
DIE 1920er JAHRE				
9. Inselviertel (Bauabschnitt Weimarer Republik) Alter Deichsweg, Leiteweg, Wangeroogestraße, Halligenweg (Süd) (teilw. Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte)	85	258	Ernst Peters	1924-1934
10. Herbartstraße 21 – 25 a, 22 – 26 a (bis 1941 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte)	12	12	Ernst Peters	1925-1926
11. Margaretenstraße 32 – 36 (bis 1941 Beamten-Spar- und Bauverein)	3	24	Eberhard Ubben	1926
12. Fritz-Reuter-Straße 52 – 54, 55 – 63 (bis 1941 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte)	7	15	Ernst Peters	1926-1927
13. zwischen Weserstraße und Admiral-Klatt-Straße (2.- 4. Bauabschnitt) Weserstraße 146 – 148 a/b, Weserstraße 150 b/Admiral-Klatt-Straße 35 – 39 Weserstraße 150/150 a	13	111	Josef Gores/Ernst Peters	1927 1928 1929

STRASSE UND HAUS-NR.	WOHNGEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	ARCHITEKT	BAUJAHR
14. Bismarckstraße 174 – 188 (bis 1941 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte) Nr. 174 – 180 (teilw. wieder aufgebaut) Nr. 182 – 184 Nr. 186 – 188	8	40	Ernst Peters Gustav Lübbers Ernst Peters	1927 1928 1929
DIE 1930er JAHRE				
15. Inselviertel Halligenweg (Nord), Wangeroogestraße Spiekeroogstraße, Norderneystraße Helgolandstraße, Saarbrücker Straße Siedlerweg, Juiststraße Heppenser Straße Pellworm-, Amrum-, Sylter-, Föhrer Weg Helgolandstraße	139	794	Ernst Peters	1934-1937 1936-1937 1937 1937 1937-1938 1937-1938 1938
16. Fritz-Frerichs-Straße 1 – 15, 2 – 24, Emil-Buscher-Straße 4 – 18, Wilhelm-Krüger-Straße 8 – 10 a (ehem. Adolf-Hitler-Siedlung ab 1937 bzw.1941 Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft)	12	12	Ernst Peters u. a.	1934-1936
17. Bismarckstraße 29, 31, Baltrumstraße 1 – 7 (bis 1941 Beamten-Spar- und Bauverein)	10	62	Franz Iwersen/ Eberhard Ubben	1934-1936
18. Mozartstraße 61 – 67 (1951 – 1953 wieder aufgebaut)	4	64	Ernst Peters	1935-1936
19. Bülowstraße 3 – 13, 17 – 21 Brommystraße 10 – 16, Oststraße 1 – 5 Brommy 6 – 10, Oststraße 6/7, Bülowstraße 17 – 21, 18 – 22	6 7 11	43 50 77	Ernst Peters	1938 1939 1938-1939
20. Hansaviertel/Bremer Straße 102 – 106, Goethestraße 23 – 29, Schillerstraße 34 – 40 (bis 1941 Beamten-Spar- und Bauverein)	11	67	Franz Iwersen/ Hanns Iwersen	1939-1940
WIEDERAUFBAU UND WEITERENTWICKLUNG				
21. Wangeroogestraße, Saarbrücker Straße, Borkumstraße, (Ergänzungsbauten Inselviertel)	6	26	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft	1956-1960

STRASSE UND HAUS-NR.	WOHNGEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	ARCHITEKT	BAUJAHR
22. Brommystraße 17 – 19, Oststraße 6 – 6a, Bülowstraße 8 – 8a, (Ergänzungsbauten Tonndeich)	6	42	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken/ Hans- Günter Harms	1958-1964
23. Grenzstraße 29 – 35 (mit Verwaltungsräumen der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft)	4	24	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Arthur Sulzer	1959
24. Heppenser Straße 22 (mit Postamt Heppenser Berg)	1	4	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Arthur Sulzer	1959-1960
25. Altengroden-Süd, Beethovenstraße 21 – 25, Brahmsstraße 39 – 41, 47 – 49, Joh.-Seb.-Bach-Straße 40, 56, 74, 94, Gustav-Noske-Straße 4 – 6, 8 – 10	11	72	Stefan Schwerdtfeger/ Friedrich Heuer	1960-1961
26. Margaretenstraße 22, 25 – 29, Heppenser Straße 2 – 6 (bis 1941 Beamten-Spar- und Bauverein)	5	36	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Arthur Sulzer/ Hans Abken	1960
27. Heppenser Straße 1 – 3	2	16	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Arthur Sulzer	1960
28. Ulmenstraße 46 – 78	17	102	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1961
29. Marienstraße 32 – 33 (ehemalige Unterbeamten-Wohnhäuser)	2	16	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1961-1963
30. Herderstraße 16 – 22, 17 – 21, Bremer Straße 101, Rüstringer Straße 48 (Hansaviertel)	9	55	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1963-1967
31. Admiral-Klatt-Straße 15	1	9	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1969

STRASSE UND HAUS - NR.	WOHNGEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	ARCHITEKT	BAUJAHR
32. Mozartstraße 20a, 20b, 24 – 28, Kieler Straße 25, Viktoriastraße 42 – 50, (Wohnungen für Bundesbedienstete)	11	54	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1965
33. Bojenweg 1 – 15, Peterstraße 209 – 213	11	60	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1965
34. Borkumstraße 22 (Hochhaus)	1	40	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1966-1967
35. Neu-Katharinenfeld Katharinenstraße 1 – 7, Bismarckstraße 16 – 22a, Liebrechtstraße 2 – 6 (Flächensanierung)	15	102	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1967-1969
36. Bremer Straße 153 – 155, 159 (Jadeviertel)	3	18	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1967
BIS ZUR JAHRTAUSENDWENDE				
37. Europaviertel/Europaring 34 – 52, 49 – 79	25	170	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1968-1973
38. Weserstraße 162	1	15	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1969-1971
39. Wangeroogestraße 59 – 61	2	12	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1972
40. Zedeliusstraße 10 – 10 c (mit Altentagesstätte und Altenwohnanlage)	4	64	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1974-1975
41. Bismarckstraße 35 – 37 (ehem. Seemannshaus)	2	16	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1977-1978

STRASSE UND HAUS-NR.	WOHNGEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	ARCHITEKT	BAUJAHR
42. Stendaler Allee 89 – 93	3	3	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1983
43. Kieler Straße 22 – 26 (Flächensanierung)	3	28	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1980-1983
44. Kieler Straße 38 – 44 a Grenzstraße 39 – 45	8	60	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1989-1990
45. Siedlerweg 42/Borkumstraße 17	2	8	Gebäudeankauf H. G. Harms	1990 (1960)
46. Bremer Straße 99	1	8	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1992
47. Oststraße 8 („Haus Sonnenhof“ - Seniorenwohnungen mit Betreuung)	1	60	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Hans Abken	1993-1994
48. Kieler Straße 34 – 36	2	12	Gebäudeankauf	1995 (1902)
49. Kieler Straße 16 – 20	3	17	Gebäudeankauf H. Bruns	1997 (1895)
GEGENWART UND ZUKUNFT				
50. Bismarckstraße 30 – 32	2	16	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Werner Brinkmann	1997-1998
51. Neue Straße 12 – 32	11	11	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Werner Brinkmann	1998-1999
52. Margaretenstraße 21 – 23	2	15	Gebäudeankauf Franz Iwersen	2002 (1959)
53. Straßburger Allee 34 – 36 a, 42 – 44a	7	7	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Werner Brinkmann	2001-2002

STRASSE UND HAUS-NR.	WOHNGEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	ARCHITEKT	BAUJAHR
54. Straßburger Allee 22 – 32 c, 38 – 40a	21	21	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2003
55. Blumenstraße 13 b	1	3	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2005
56. Weserstraße 68	1	13	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2006
57. Rüstringer Straße 22	1	9	Gebäudeankauf	2007 (1948)
58. Mozartstraße 22	1	6	Gebäudeankauf	2007
59. Viktoriastraße 40	1	3	Gebäudeankauf	2007
60. Siebethsburger Straße 13	1	4	Gebäudeankauf	2007
61. Edo-Wiemken-Straße 19 a – d	1	7	Gebäudeankauf	2007
62. Weserstraße 62	1	13	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2008
63. Kieler Straße 39 – 47 Mozartstraße 34 – 46	11	103	Prof. Hartmut Stechow/ Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2009-2011
64. Kieler Straße 37	1	19	Prof. Hartmut Stechow/ Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2012-2013
65. Weserstraße 64	1	13	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2013-2014
66. Heppenser Straße 51 – 65, Norderneystraße 22 – 26	10	56	Gebäudeankauf	2014 (1965)

STRASSE UND HAUS-NR.	WOHNGEBÄUDE	WOHNEINHEITEN	ARCHITEKT	BAUJAHR
67. Schubertring 60 – 64, Werdumer Straße 4 – 6	5	30	Gebäudeankauf Paul Kowollik	2014 (1966)
68. Rheinstraße 118 – 120	2	22	Gebäudeankauf	2014
69. Friederikenstraße 19 – 21	2	11	Gebäudeankauf	2014
70. Grenzstraße 75 – 81a, Paul-Hug-Straße 6 – 10, Kieler Straße 64 – 70	11	78	Gebäudeankauf	2014 (1956)
71. Ölhafendamm 39 – 41	2	8	Gebäudeankauf	2014
72. Borkumstraße 24	1	18	Hartmut Kapels	2014-2015
73. Ölhafendamm 37, 37a – c	4	4	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft Dieter Wohler	2016-2017

3. MITGLIEDERZAHL UND WOHNUNGSBESTAND 1893 – 2017

(Jeweils zum 31. Dezember des Jahres; Quellen: Chroniken zum 25- und 60-jährigen Bestehen; Archiv Spar + Bau, Geschäftsberichte)

JAHR	MITGLIEDER	WOHNUNGEN
1893	174	
1894	209	48
1895	307	132
1896	383	185
1897	390	
1898	430	227
1899	431	293
1900	457	
1901	463	
1902	482	
1903	481	
1904	482	
1905	482	
1906	482	
1907	482	
1908	482	
1909	482	
1910	482	
1911	500	
1912	500	

JAHR	MITGLIEDER	WOHNUNGEN
1913	703	
1914	971	378
1915	1.032	
1916	1.020	
1917	994	
1918	999	
1919	1.006	
1920	987	
1921	948	
1922	909	
1923	930	
1924	923	
1925	929	
1926	928	
1927	933	428
1928	937	471
1929	955	489
1930	972	
1931	1.000	
1932	1.006	

JAHR	MITGLIEDER	WOHNUNGEN
1933	1.047	
1934	1.419	549
1935	1.993	1.216
1936	2.290	
1937	2.572	1.458
1938	2.662	1.550
1939	2.727	
1940	2.764	1.708
1941	3.535	
1942	3.563	2.297
1943	3.672	2.321
1944	3.719	
1945	3.719	
1946	3.920	
1947	3.966	
1948	4.016	1.778
1949	4.013	1.888
1950	4.146	1.996
1951	4.223	2.062
1952	4.212	2.126
1953	4.252	2.177
1954	4.225	2.194
1955	4.237	2.219
1956	4.281	2.259
1957	4.274	2.283
1958	4.346	2.311
1859	4.300	2.334
1960	4.366	2.434
1961	4.493	2.578
1962	4.662	2.585
1963	4.759	2.646
1964	5.005	2.681
1965	5.374	2.793
1966	5.800	2.793
1967	6.095	2.846
1968	6.233	2.959
1969	6.365	2.968
1970	6.548	2.986
1971	6.669	3.020
1972	6.696	3.062
1973	6.758	3.076
1974	6.759	3.089
1975	6.781	3.133

JAHR	MITGLIEDER	WOHNUNGEN
1976	6.849	3.126
1977	6.916	3.119
1978	6.885	3.120
1979	6.837	3.095
1980	6.180	3.062
1981	6.906	3.044
1982	6.979	3.042
1983	7.000	3.052
1984	6.997	3.021
1985	6.964	3.010
1986	6.956	3.015
1987	6.928	3.005
1988	6.713	2.997
1989	6.744	3.014
1990	6.826	3.050
1991	6.908	3.040
1992	6.992	3.041
1993	7.115	3.036
1994	7.261	3.036
1995	7.371	3.102
1996	7.493	3.112
1997	7.498	3.107
1998	7.515	3.112
1999	7.475	3.107
2000	7.417	3.083
2001	7.276	3.087
2002	7.190	3.087
2003	7.200	3.100
2004	7.317	3.094
2005	7.443	3.096
2006	7.514	3.103
2007	7.629	3.128
2008	7.640	3.134
2009	7.673	3.135
2010	7.771	3.132
2011	7.889	3.230
2012	8.029	3.226
2013	8.227	3.242
2014	8.401	3.457
2015	8.437	3.472
2016	8.633	3.470
2017	8.863	3.470

4. VORSTÄNDE UND VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATS 1893 - 2018

VORSTAND (Vorsitzende hervorgehoben)			
1893	Adolf Sünkler Johann Carstens Friedrich Eicke Karl Riepe August Siedler	1948 – 1956 1948 – 1953 1948 – 1956 1954 – 1959 1956 – 1957	Karl Bischoff Johann Siems Erich Eichhof Fritz Harms Arthur Sulzer
1893 – 1933	Gustav Beyer	1957 – 1968	Karl-Heinz Böger
1894	Eduard Henken	1957 – 1968	Gerhard Müller
1895	Heinrich Rosenboom	1959 – 1977	Herbert Leiß
1895 – 1996	August Siedler	1969	Gerhard Müller
1896 – 1899	Paul März Otto Schnieder		Karl-Heinz Böger Herbert Leiß
1899 – 1910	Wilhelm Bauer	1970 – 1989	Adolf Planteur
1901 – 1903	Carl Lutzmann	1970 – 1989	Hans Abken
1904 – 1906	Helmuth Wende	1970 – 1977	Herbert Leiß
1911 – 1922	Walter Kitzing	1978 – 1989	Karl Georg Sonnemann
1914 – 1925	H. Harms	1989 – 1996	Hans Abken
1919 – 1926	Johann Siems	1989 – 1994	Rainer Eisen
1924 – 1932	Otto Jentsch	1989 - 1996	Karl Georg Sonnemann
1924 – 1927	Karl Bischoff	1995	Peter Hohmann
1927 – 1933	Karl Bischoff	1996 – 2016	Peter Hohmann
1933	Felix Hausburg	1996 – 2000	Karl Georg Sonnemann
1933 – 1948	Karl Bischoff	2000 – 2002	Dr. Hans-Joachim Gottschalk
1934 – 1935	Ernst Popp	2002 – 2016	Dieter Wohler
1934 – 1940	Karl Stummel	seit 2016	Dieter Wohler
1934 – 1943	Reinhold Ceraneck	seit 2016	Peter Krupinski
1941 – 1943	Johannes Wilke		
VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATS			
1893 – 1895	Hermann Peiler	1944 – 1955	Eilert Heine
1901	Friedrich Plöger	1955 – 1977	Heinrich Gathemann
1926 – 1927	Karl Siebert	1977 – 1983	Herrmann Janßen
1931 – 1932	U. Kruse	1983 – 1993	Wilhelm Dreier
1934 – 1935	Arthur Renken	1993 – 2014	Eitel-Fritz Scharnweber
1936	Walter Gerhardt	seit 2014	Matthias Rösner
1937 – 1942	Friedrich Ober-Bloibaum		

5. BAUGENOSSENSCHAFTEN AN DER JADE

1893	Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, Wilhelmshaven
1897	Beamten-Spar- und Bauverein, Wilhelmshaven
1902	Gartenbaukolonie Lebensborn, Bant
1903	Verein für ländliche Bauten in Wilhelmshaven, Wilhelmshaven
1903	Bauverein Rüstringen, Neuende
1904	Bauverein Selbsthilfe, Bant
1907	Bauverein Siebethsburg, Neuende
1911	Gemeinnütziger Bauverein, Heppens
1913	Baugenossenschaft Daheim
1916	Bauverein Schaar
1917	Eigenheimbaugenossenschaft des ev.-sozialen Vereins Wilhelmshaven-Rüstringen
1920	Eigenhandbauverein Reichsbund Wilhelmshaven-Rüstringen
1921	Reichsheimstättenbaugesellschaft Rüstringen
1924	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft der Jadestädte
1926	Gemeinnütziger Bau- und Siedlungsverein Wilhelmshaven
1926	Gemeinnütziger Heimstättenverein des Mietervereins der Jadestädte
1926	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft ‚Leo‘
1927	Baugesellschaft ‚Mieterfreunde‘
1933	Jadestädtische Wohnungsbaugesellschaft

6. ANMERKUNGEN

- ¹ Preußen, Oldenburg und die Staaten nördlich der Mainlinie
- ² Gesetz, betreffend die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirtschafts-Genossenschaften vom 1. Januar 1869, § 1 Nr. 5
- ³ Gesetz, betreffend die Invaliditäts- und Altersversicherung vom 22. Juni 1889, § 129
- ⁴ Friedrich Oetken (1856 – 1934) aus Neuende wurde 1884 zum hauptamtlichen Bürgermeister gewählt. Er bemühte sich um die Verbesserung des Verhältnisses zum Stadtparlament. Da ihm das nicht vollständig gelang, wurde er 1896 nicht wiedergewählt. In seiner Amtszeit erhielt Wilhelmshaven ein Stadtwappen und ein Rathaus an der Roonstraße (Rheinstraße)/Gökerstraße.
- ⁵ Der Jurist Dr. Wilhelm Liebrecht (1851 – 1925) war von 1890 bis 1924 Vorstandsvorsitzender der Landesversicherungsanstalt (ursprünglich Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt) für die preußische Provinz Hannover. Er initiierte die Gründung zahlreicher Wohnungsbaugenossenschaften und veröffentlichte Bücher und Artikel zu Fragen des Arbeiterwohnungsbaus und seiner Finanzierung sowie zur Wohnungsbaureform.
- ⁶ Ingo Sommer, Architektur der Wohnbaureform – das Beispiel der Wilhelmshavener Spar-und Baugesellschaft 1893 – 1993 (unveröffentlichte Habilitationsschrift), Oldenburg 1995, Seite 75 Prof. Dr. Ingo Sommer (geb. 1942), Dipl.-Ing. Architekt, Leiter des Hochbauamts der Stadt Wilhelmshaven von 1973 bis 2002, arbeitet als freier Architekturhistoriker in Berlin. Er forschte und publizierte zur Wilhelmshavener Architekturgeschichte im Wilhelminismus und während des III. Reichs, zum Wohnungsbau in Wilhelmshaven und insbesondere zur Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft.
- ⁷ Wilhelm Thörner (1852 – 1916) war zunächst Gerichtsaktuar, seit 29. Oktober 1889 Stadtsekretär und Leiter des Magistratsbüros unter den Bürgermeistern Friedrich Oetken, Dr. Hans Ziegner-Gnüchtel und Emil Bartelt. Er übernahm auch Funktionen in der Selbstverwaltung der Sozialversicherung. Von 1900 bis zu seinem Tod war er Hauptmann der 1880 gegründeten Freiwilligen Feuerwehr Wilhelmshaven, für die er maßgebliche Beschaffungen und Verbesserungen der sozialen Absicherung der Feuerwehrleute durchsetzte.
- ⁸ Der vom Bürgervorsteherkollegium (vergleichbar der heutigen Ratsversammlung) gewählte Magistrat aus haupt- und ehrenamtlichen Mitgliedern unter dem Vorsitz des Bürgermeisters war die eigentliche Stadtregierung.

⁹ Als Selbstverwaltungsorganisation betrieb der Ausschuss aus Mitteln des Reichsmarineamtes einige Wohlfahrtseinrichtungen der Kaiserlichen Werft wie die Kantinen, die Arbeiterbibliotheken, das Kindertagesheim und das Werftspeisehaus.

¹⁰ Text der Anzeige, wiedergegeben bei Ellen Mosebach-Tegtmeier/ Peter Hohmann, Wohnen in Wilhelmshaven – 111 Jahre Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft im Kontext der Stadtgeschichte, Wilhelmshaven 2004, Seite 19. Das Parkrestaurant mit Saal existierte seit 1882 im dafür umgebauten Gebäude eines früheren Bauernhofs. 1908 wurde es abgebrochen und durch das „Park-haus“ ersetzt, ein beliebtes Saallokal. Heute befindet sich dort eine Rollschuhbahn, ein Stück der früheren Säulen am Eingang des „Parkhauses“ erinnert an den historischen Ort.

¹¹ Wilhelmshavener Tageblatt, 16. April 1893, zitiert in: Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft, 75 Jahre Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft 1893 – 1968, Wilhelmshaven 1968, o.S.

¹² Abschrift der Satzung vom 29. Mai 1893 (§ 2), wiedergegeben bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 23

¹³ Später lag die Grenze bei 1.500 bzw. 2.000 Mark.

¹⁴ Die Hofdurchfahrt wurde 1935 umgebaut.

¹⁵ Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft, Geschäftsbericht 1893 – 1918 (25 Jahre), Seite 14

¹⁶ wiedergeben ebd., Seite 7

¹⁷ Gustav Lübbers (1878 – 1958) ließ sich 1897 als Architekt in Wilhelmshaven nieder; Wohnungsbau und Gewerbebau; 1933 – 1937 Bürogemeinschaft mit seinem Sohn Willi Lübbers, der dann zur neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft Jade wechselte.

¹⁸ Baukosten 937.636 Mark, Grunderwerb 85.364 Mark

¹⁹ Nachdem Großbritannien 1906 mit einer völlig neuen Klasse von Großkampfschiffen, den „dreadnoughts“, geantwortet hatte, reagierte das Deutsche Reich 1906 mit einer Novelle des Flottengesetzes von 1900 auf die entsprechenden neuen Schiffsgrößen und erhöhte mit weiteren Novellen 1908 das Bautempo sowie 1912 die Anzahl der Schlachtgeschwader auf fünf, zu erreichen bis 1920.

²⁰ Nach Ingo Sommer (Die Architektur ..., a.a.O., Seite 77) standen in Wilhelmshaven 514 von 4.600, im oldenburgischen Umland 747 von 4.000 Wohnungen leer.

²¹ benannt nach dem sehr beliebten Vizeadmiral Gustav Klatt, Chef der Marinestation der Nordsee 1873 – 1878

²² Geschäftsbericht 1893 – 1918 (25 Jahre), a.a.O., Seite 33

²³ Ernst Peters (1886 – 1975) übernahm 1912 das Büro seines Bruders Heinrich in Wilhelmshaven; zahlreiche Bauten für Wohnungsbaugenossenschaften u. a. Villenviertel, Fritz-

Frerichs-Straße, Konsumgebäude Marktstraße; ab 1926 und bis in die 1950er Jahre zahlreiche Bauten für die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft

²⁴ Gespräch mit Herrn Kraeft am 27. Juni 2017

²⁵ Karl Bischoff (1896 – 1968) war gelernter Werftschlosser und gehörte seit 1921 dem Vorstand zunächst als nebenamtliches Mitglied an. Nach der damals gültigen Satzung wurden die Mitglieder des Vorstands vom Aufsichtsrat auf unbestimmte Zeit bestellt, konnten aber auch jederzeit vom Aufsichtsrat bzw. von der Generalversammlung abberufen werden.

²⁶ Der zweite Gebietsabtretungsvertrag zwischen Preußen und Oldenburg über weitere 109 Hektar war zwar schon 1864 unterschrieben worden, konnte aber wegen eines Verfassungskonflikts über die Rechte des Parlaments in Preußen erst 1873 ratifiziert werden.

²⁷ z. B. gehen erste Pläne für eine vierte Hafeneinfahrt bereits auf das Jahr 1917 zurück, vgl. Sommer, Die Architektur ..., a.a.O., Seite 86

²⁸ ebd., Seite 235

²⁹ Die Verordnung wurde 1940 in das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz überführt.

³⁰ Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 61

³¹ Er war bisher Syndikus des Nordwestdeutschen Handwerkerbundes gewesen (vgl. Sommer, Die Architektur ..., a.a.O., Seite 155)

³² zitiert bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 65

³³ südlicher Teil Halligenweg 1931 – 1933 sowie alle Bauvorhaben im Inselviertel 1934 – 1938

³⁴ mehr als die Hälfte von insgesamt 385 betroffenen Familien

³⁵ Die Kriegsmarine trat der Genossenschaft bei und erwarb 20 Geschäftsanteile (Geschäftsbericht 1942)

³⁶ Die Wirtschaftspläne jener Zeit sind vergleichbar mit dem heutigen Flächennutzungsplan (vgl. Sommer, Die Architektur..., a.a.O., Seite 172)

³⁷ Mitteilung des oldenburgischen Innenministers Karl Joel an die Stadt Rüstringen, 13. Februar 1934, wiedergegeben bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 72; die Formulierung ist ein typisches Beispiel dafür, wie das NS-Regime durch die Umdeutung gesetzlicher Begriffe ihrem politischen Unrecht eine scheinbar legale Anmutung gab.

³⁸ Sommer, Die Architektur ..., a.a.O., Seite 115

³⁹ Josef Gores hatte gemeinsam mit Stadtbaurat Hermann Zopff 1911 ein städtebauliches Konzept für die gesamte Fläche zwischen Margareten- und Bismarckstraße entwickelt.

⁴⁰ Wohnungen mit vier Zimmern, Küche, Bad mit fest installierten

Wannenbädern, Balkon, Schiebetüren zwischen den Räumen

⁴¹ Nach der Chronik zum 60-jährigen Bestehen 1953 wurden die Geschäftsräume während des großen Bombenangriffs vom 15. Oktober 1944 „stark zerstört“ (Seite 33).

⁴² Eilert Heine (1883 – 1971) führte seit 1926 die traditionsreiche Buchdruckerei Friesenverlag Ad. Heine und engagierte sich auf vielfältige Weise ehrenamtlich. Er gehörte dem von der Militärregierung eingesetzten Vertrauensausschusses an, später war er Ratsmitglied (CDU) und Bürgermeister.

⁴³ Gesetz über den Lastenausgleich vom 14. August 1952

⁴⁴ zitiert bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 94

⁴⁵ Seit 2009 wird die Grünpflege durch eine Fachfirma durchgeführt, sie übernahm die zu diesem Zeitpunkt noch tätigen vier Mitarbeiter der Genossenschaft.

⁴⁶ Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 89

⁴⁷ Heinrich Gathemann (1910 – 2008), gelernter Einzelhandelskaufmann, gehörte nach dem Krieg dem Vorstand der Konsumgenossenschaft Wilhelmshaven an.

⁴⁸ Stadtoberamtmann Herbert Leiß leitete seit 1949 das Steueramt der Stadt Wilhelmshaven, seit 1968 die Stadtkämmerei bzw. seit 1971 die Finanzverwaltung (Kämmerei, Steuern und Abgaben, Stadtkasse)

⁴⁹ Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 98

⁵⁰ Nordwestdeutsche Rundschau, wiedergegeben ebd., Seite 101

⁵¹ Sie war 1953 auf Initiative des Rats Herrn Wilhelm Rehbein (CDU) von Unternehmern und Handwerkern zur Unterstützung privater Grundeigentümer beim Wiederaufbau gegründet worden.

⁵² Diese Formulierung stammt von Arthur Grunewald (1902 – 1985), der als Dezernent u. a. für Wirtschaftsförderung von 1945 bis 1967 die zivile Industrialisierung Wilhelmshavens nach 1945 und auch die Neulandgewinnung an der Jade maßgeblich beeinflusste.

⁵³ gegründet 1887 als Banter Konsumverein, 1911 Konsum- und Sparverein für Rüstringen und Umgebung

⁵⁴ Sommer, Die Architektur ..., a.a.O., Seite 205

⁵⁵ ebd., Seite 209

⁵⁶ ebd., Seite 211

⁵⁷ Viktoriastraße 42 „Segel“, Viktoriastraße 46 „Möwe“, Kieler Straße 25 „Hafen“

⁵⁸ Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 107

⁵⁹ zwei in der Flensburger Straße, vier in der Liebrechtstraße, zwei in der Katharinenstraße und eines in der Bismarckstraße

⁶⁰ Kulturbüro der Stadt Wilhelmshaven/Club zu Wilhelmshaven, Denkmalkataster (nicht veröffentlicht), 2012

⁶¹ zitiert bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 111

⁶² Karl-Georg Sonnemann war im Hauptamt Leiter des Bauordnungsamts der Stadt Wilhelmshaven.

⁶³ wiedergegeben bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann,. a.a.O., Seite 125

⁶⁴ ebd., Seite 129

⁶⁵ Geschäftsberichte 1985 und 1986, wiedergegeben bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 133

⁶⁶ ebd., Seite 145/146

⁶⁷ Admiral-Klatt-Straße, Bülowstraße (2), Weserstraße

⁶⁸ Sie werden in der Soziologie auch als DINKS bezeichnet (double income no kids).

⁶⁹ zitiert bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 153

⁷⁰ Untersuchung des Marktforschungsinstituts empirika und der Firma Techem, wiedergegeben im Geschäftsbericht 2006/2007, Seite 17

⁷¹ zitiert bei Mosebach-Tegtmeier/Hohmann, a.a.O., Seite 154

⁷² Geschäftsbericht 2008, Seite 48

⁷³ Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

⁷⁴ zum Vergleich: Nach dem Ausklang des sozialen Wohnungsbaus 1975 hatte sie noch 33,2 % betragen.

⁷⁵ Geschäftsbericht 2013, Seite 14

⁷⁶ 2004 11,5 %, 2006 12,1 %

⁷⁷ Geschäftsbericht 2013, Seite 26

⁷⁸ Prof.- Dipl.-Ing. Timo Leukefeld, Freiberg/Sachsen, lieferte die energietechnische Konzeption und beriet bei der Standortfrage.