



**Wohnbau
Dinslaken**



1920 – 2020

100 Jahre Wohnbau Dinslaken GmbH

Die Geschichte
eines Wohnungs-
unternehmens

Inhalt

- 04 Vorwort
- 06 Von der Baracke zum modernen Stadtteil
- 26 „Zuhause sein ist mehr als wohnen“
- 54 Die Wohnbau im Jubiläumsjahr
- 66 Zeitstrahl
- 82 Ausblick

Vorwort

100 Jahre Wohnbau Dinslaken GmbH – das ist eine in den ersten 75 Jahren sehr wechselvolle, oft tragische Geschichte: eine Siedlungsgesellschaft, die, nach dem I. Weltkrieg aus der Not geboren, immer wieder in Krisen gestürzt wurde, dennoch erfolgreich war, dann aber von den Nationalsozialisten okkupiert und endgültig in den Ruin getrieben wurde.

Nach dem II. Weltkrieg zeigte sich, was ein gut geführtes Unternehmen leisten kann. Ganze Stadtteile sind dank der „Wohnbau“ in Dinslaken, Voerde, Walsum und Hünxe gewachsen. So stand das erste Dreivierteljahrhundert der Unternehmensgeschichte im Zeichen des Neubeginns, des Wiederaufbaus und der Schaffung einer neuen Heimat für die Menschen in der Region.

Die folgenden 25 Jahre waren stark geprägt vom Bestreben der Gesellschaft, dem demographischen Wandel gerecht zu werden: bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen, ohne junge Familien dabei aus den Augen zu verlieren. Gleichzeitig wurden die Altbestände immer wieder auf einen neuen Standard gebracht.

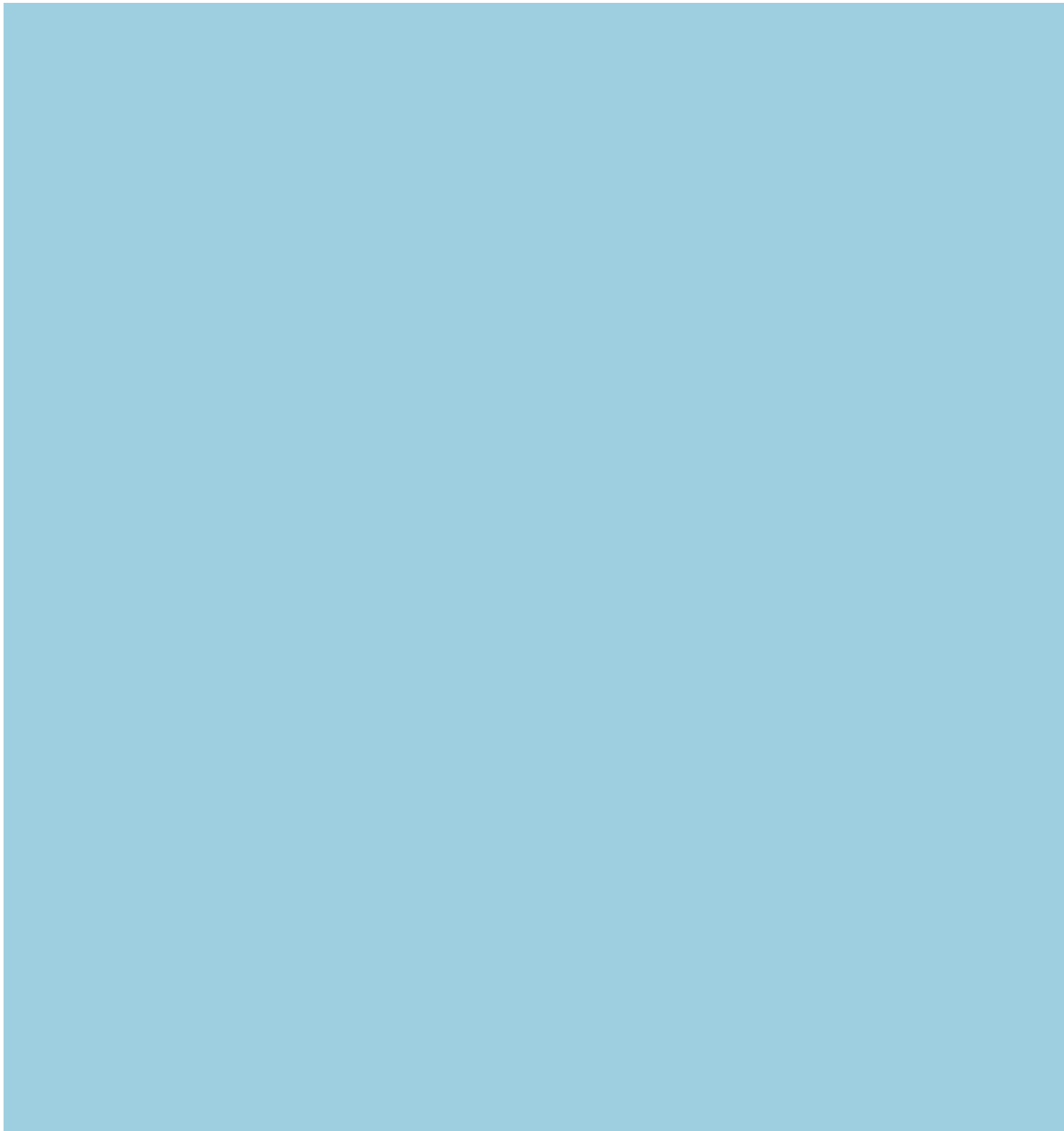
Der „Lohn“ für das Engagement des nach wie vor mehrheitlich kommunalen Wohnungsunternehmens: eine vielfach langjährige Mieterschaft, kaum Leerstände und eine geringe Fluktuation.

In ihrer 100-jährigen Geschichte hat die Wohnbau Dinslaken GmbH rund 12.000 Wohneinheiten errichtet. Im Jubiläumsjahr bewirtschaftet sie 5.988 Mietwohnungen (davon ca. 22% öffentlich gefördert), 370 Seniorenheimplätze, 49 gewerbliche Einheiten und 1.970 Garagen/Tiefgaragenstellplätze.



Heinz Ingensiep
Autor

(Heinz Ingensiep war von 1977 bis 2012 Redakteur der Neuen Rhein/Ruhr Zeitung in verschiedenen Städten des westlichen Ruhrgebiets, zuletzt stellvertretender Leiter der NRZ-Redaktion Dinslaken. Seit 2012 ist er als Autor und freier Journalist tätig.)



Von der Baracke zum modernen Stadtteil

Die ersten 75 Jahre

Die ersten 75 Jahre



Truppenübungsplatz Friedrichsfeld



Voerdes jüngster Stadtteil war vor 100 Jahren ein Militär- und Gefangenenlager, bestehend aus etlichen Baracken. Umgeben war es von einem weitläufigen Truppenübungsplatz, dessen Name man später auf die neue Siedlung übertrug: Friedrichsfeld.

Dass der Ortsteil heute mit mehr als 11.000 Einwohnern der zweitgrößte in Voerde ist, verdankt er einem Unternehmen, das inzwischen 100 Jahre alt wird. „Das heutige Friedrichsfeld ist ohne das Wirken der Gesellschaft nicht denkbar“, schrieb Karl Göllmann in seinem Vorwort zum Kalender 2009 des Fördervereins Bürgerhaus Friedrichsfeld. Auch die Entstehung ganzer Siedlungen in Dinslaken, Hünxe und Walsum nach dem II. Weltkrieg ist auf Initiative und Einsatz der Wohnbau zurückzuführen.

Ob den Verantwortlichen an jenem „11. im 11.“ nach Karneval zumute war, ist nicht überliefert. Seit dem Ende des I. Weltkrieges waren gerade einmal zwei Jahre ins demoralisierte Land gegangen. Und der Zweck des Treffens war ernst genug: Auch im Kreis Dinslaken stand man vor dem Problem eines extremen Wohnungsmangels, noch verstärkt durch ►►

den Zustrom von Flüchtlingen aus ehemals deutschen Gebieten wie Posen-Westpreußen und Elsass-Lothringen. Dem sollte mit der Gründung der „Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken mbH“, der Vorläuferin der Wohnbau Dinslaken GmbH, begegnet werden.

Am 11. November 1920 ging es vorrangig um den Erwerb und die künftige Besiedlung der 914 Hektar großen Fläche im heutigen Voerder Norden. Hauptsächlich deswegen wurde das Unternehmen aus der Taufe gehoben. Denn: Für den Bau von Mietwohnungen, Eigenheimen und Handwerksbetrieben bot sich der nicht mehr benötigte „Exerzierplatz“ geradezu an.

Der preußische Staat hatte 1817 rund 300 Morgen Land von der Gemeinde Spellen gekauft, um darauf die Soldaten der Weseler Garnison zu „trainieren“. In den folgenden Jahrzehnten war der Standort stetig erweitert und mit Unterkünften für Soldaten und Offiziere bebaut worden. 1870 war der Gutshof Friedrichsfeld hinzugekommen und man hatte erstmals barackenähnliche Steinbauten errichtet. Nach dem deutsch-französischen Krieg von 1870/71 diente das Gelände zum Teil als Gefangenenlager, ebenso während des I. Weltkrieges. Zeitweilig fristeten bis zu 25.000 Kriegsgefangene aus vielen Nationen hier ihr Dasein. Viele starben, woran heute noch der „Franzosenfriedhof“ am Wesel-Datteln-Kanal erinnert.

Initiative des Kreises Dinslaken

Nach dem verlorenen Krieg war das ausgedehnte Areal auf der Spellener Heide zwischen der Bahnlinie Oberhausen-Wesel und den Testerbergen militärisch uninteressant geworden. Nun sollte es zivil genutzt werden. Auf Initiative des Kreises Dinslaken wurde dafür das besagte Unternehmen ins Leben gerufen, dem sich neben einigen Kommunen der Region die Siedlungsgesellschaft „Rheinisches Heim Bonn“ und die „Rheinische Wohnungsfürsorgegesellschaft Düsseldorf“ anschlossen. Das Stammkapital belief sich anfangs auf gerade einmal 30.000 Mark. Durch die Aufnahme weiterer Gesellschafter – unter anderen der damaligen Gemeinden Spellen und Bucholtswelmen sowie der Gewerkschaft Friedrich Thyssen – konnte das Finanzpolster auf 158.000 Mark aufgestockt werden.

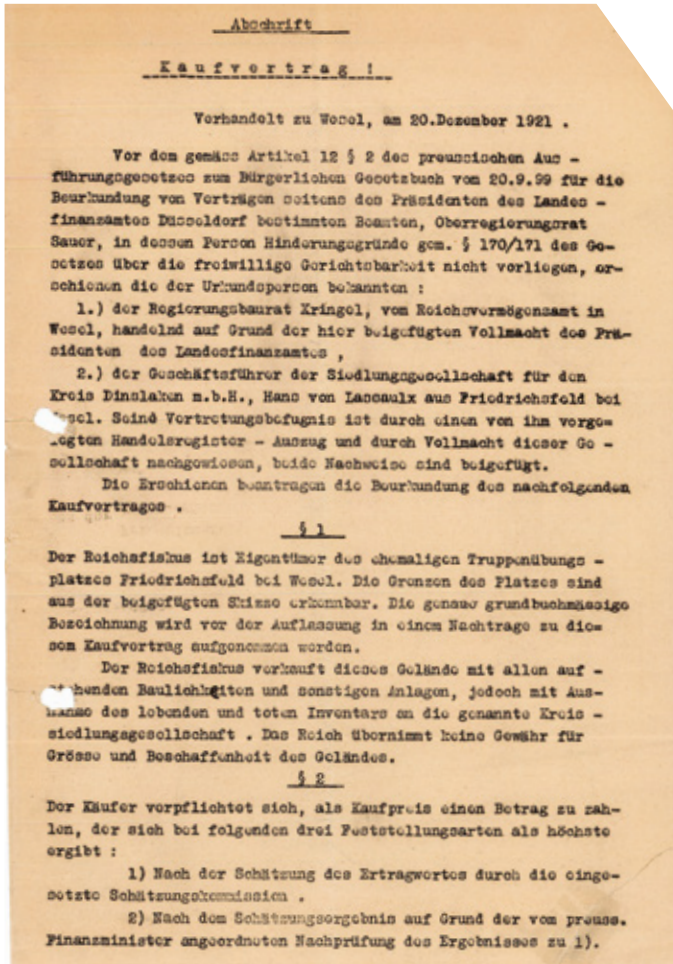
Laut Satzung war die Aufgabe des Unternehmens „die Errichtung, Vergrößerung, Verwaltung und Vergebung von Wohn- und Wirtschaftsheimstätten im Kreise Dinslaken für Arbeiter, Handwerker, Kleinbauern, untere und mittlere Beamte sowie Angehörige der diesen gleichstehenden Berufsstände, insbesondere auch Kriegsbeschädigte, Kriegerwitwen und Kriegsteilnehmer“.

Nach langwierigen Verhandlungen mit dem Reichsfinanzministerium, das den Kaufpreis anfangs für zu niedrig





hielt, kam im Dezember 1921 der Vertrag über den Erwerb des Areals sowie des Lagers Friedrichsfeld mit allen Baracken und Nebengebäuden zustande: für etwas mehr als 4,6 Millionen Mark – eine Summe, die mangels Eigenmitteln aus Darlehen finanziert werden musste.



Kaufvertrag Truppenübungsplatz, 20. Dezember 1921



Ehemaliges Offizierskasino in Friedrichsfeld,
später erstes Verwaltungsgebäude der Gesellschaft

Unterkünfte für 1.500 Flüchtlinge

Die Gesellschaft, deren Verwaltung in einem Anbau des ehemaligen Offizierskasinos untergebracht war, hatte inzwischen ihre Arbeit aufgenommen. Zum Geschäftsführer wurde kurzfristig der Leiter des Kreiswohlfahrtsamtes, Hans von Lassaulx, ernannt. Zu drängend war die Versorgung der rund 1.500 dem Kreis zugewiesenen Flüchtlinge, von denen 900 erst einmal notdürftig im Barackenlager unterkamen. 80 Flüchtlinge halfen Ende 1921 als Bauhandwerker mit, 180 Behelfsunterkünfte zu Wohnungen auszubauen.

Innerhalb von drei Jahren nach der Gründung konnten mehr als 300 Flüchtlingsfamilien untergebracht werden. Das erreichte man durch den Umbau von Massivbaracken in Notwohnungen sowie den Bau von Notwohnungen auf den Fundamenten früherer Stallbaracken.

Vorrangiges Ziel blieb es aber, Siedlerstellen zu schaffen und neue Mietwohnungen zu bauen. Bis Ende 1925 waren in Friedrichsfeld immerhin 85 Siedlerstellen vergeben, bis Ende 1927 folgten weitere Mietwohnungen und erste Reiheneigenheime. Die ersten Wohnhäuser wurden an der heutigen Spellener Straße fertiggestellt, danach folgten Wohnblöcke beiderseits der Hindenburgstraße (B 8), die ebenfalls 1927 vollendet wurden. Zugleich entstanden Geschäftsräume, für die die Gesellschaft erfolgreich um Betreiber warb. Motto: „Auf nach Friedrichsfeld, dem aufstrebenden Ort am Niederrhein!“

Doch dem anfänglichen Aufschwung wurde 1929 durch die Weltwirtschaftskrise ein jähes Ende gesetzt; die Siedlungsgesellschaft verschuldete sich immer mehr. 1931 mussten ein Teil des Büropersonals und der Bauingenieur entlassen werden. Das letzte Friedrichsfelder Gruppen-Bauvorhaben vor dem II. Weltkrieg wurde im Sommer 1933 begonnen und im Herbst 1935 abgeschlossen: zwölf kleine Siedlungshäuser für kinderreiche Familien an der damaligen Kanalstraße, von den Nachbarn „Micky-Maus-Siedlung“ oder „Die 12 Apostel“ getauft. Damit waren die finanziellen Mittel der Siedlungsgesellschaft gänzlich aufgezehrt.



Flüchtlingsunterkunft, Friedrichsfeld

Mit den Nationalsozialisten in den Ruin

Als die Nationalsozialisten 1933 auch im Kreis Dinslaken ans Ruder kamen, bemächtigten sie sich sogleich der Unternehmensführung. Landrat Dr. Klein wurde als Aufsichtsratsvorsitzender der Siedlungsgesellschaft abgelöst. Die damaligen Geschäftsführer Dr. Heinrich Spelberg und Fritz Füller wurden ebenfalls abgesetzt. Nachfolger wurde fürs erste ein gewisser F. W. Geldmacher, dann ab Februar 1935 der Obergeringieur Robert Meyer.

An der miserablen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft änderten die neuen Machthaber nichts. Als Hilfsaktion gegen die Jugendarbeitslosigkeit gründete Meyer die „Heide GmbH“. In einer umgebauten ehemaligen Militärbaracke wurden kunstgewerbliche Gegenstände aus Holz gefertigt, später auch Streichinstrumente, die so genannten „Meyer-Heide-Geigen“. Mit Beginn des Krieges war damit allerdings Schluss.

1939 drohte endgültig die Insolvenz. Alle noch freien Flächen wurden an den Kreis abgetreten. In Dinslaken hatte man 1937 zumindest noch zwei Siedlungsprojekte in Angriff genommen, darunter 45 Kleinsiedlungshäuser an der Luisenstraße und 28 Siedlerstellen am Krähenbrink in Hiesfeld. Als diese vollendet waren, wurde die Bautätigkeit vollständig eingestellt.

A u s z u g

aus der Niederschrift über die Aufsichtsratssitzung
der Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken
m.b.H. am 8. Juni 1933.

Anwesend unter dem Vorsitz des Aufsichtsrates-Vorsitzenden
Landrat von Werder, die Mitglieder: Bürgermeister Dr. Schlös-
sin, Dr. Spelleken, Platt, Löll und Kamps.
Ausserdem Verwaltungsdirektor Frey,
Kreisausschuss-Obersekretär Neuhaus als Protokollführer und
Bürgermeister Wetzlar als Gast.

Ziffer 1. Im Zuge der Gleichschaltung des Vorstandes
aufgrund der Verordnung des Preussischen Staatsministeriums
vom 6. Mai 1933 und der Richtlinien des Beauftragten des
Preussischen Staatsministeriums für die gemeinnützigen
Wohnungsunternehmungen stellt der Aufsichtsrat einstimmig
fest, dass das bisherige Vertragsverhältnis mit dem Ge-
schäftsführer Füller nicht mehr besteht. F. hat sich nach-
weislich in marxistischen Organisationen als Funktionär be-
stätigt.

Zur Gleichschaltung des Aufsichtsrats aufgrund der
gleichen Verordnung waren Personalveränderungen nicht erfor-
derlich.

Ziffer 2. Der Aufsichtsrat bestätigt einstimmig die
Gültigkeit der gegen den Geschäftsführer Dr. Spelberg ausge-
sprochenen Kündigung zum 30.6.1933.

Anschliessend beschliesst der Aufsichtsrat die An-
stellung des Herrn F.W. Geldmacher als alleinigen Geschäfts-
führers.

Dinslaken, den 9. Juni 1933.

Beglaubigt:

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Landrat.

Kreisausschuss-Obersekretär.

Man konzentrierte sich jetzt auf die Verwaltung des Bestandes. Der umfasste bis zum Kriegsende 159 Häuser mit 410 Wohnungen und 15 Ladenlokalen im Raum Friedrichsfeld; zudem hatte die Gesellschaft 175 Siedlerstellen geschaffen.

Der II. Weltkrieg traf im Gegensatz zu seinem Vorgänger besonders den unmittelbaren Lebensraum der Menschen. So waren 1945 nach Bombenangriffen und Granatbeschuss nur noch 174 Wohnungen nutzbar; mehr als zwei Drittel der Gebäude waren zu mehr als 60 % beschädigt oder vollkommen zerstört. Ein erneuter Zustrom von Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten verschärfte die Wohnungsnot in der Region zudem.

Vorrang hatte nun erst einmal der Wiederaufbau. Mit vier Angestellten ging es unter der Leitung eines neuen Geschäftsführers, des Kaufmanns Hugo Mueller, im schwer beschädigten Friedrichsfelder Verwaltungsgebäude bereits wenige Monate nach Kriegsende, im August 1945, an die Arbeit. Bis 1950 waren trotz widriger Umstände wieder 283 intakte Wohnungen im Bestand.



MSA-Siedlung, Walsum

„Wohnen zu angemessenen Preisen“

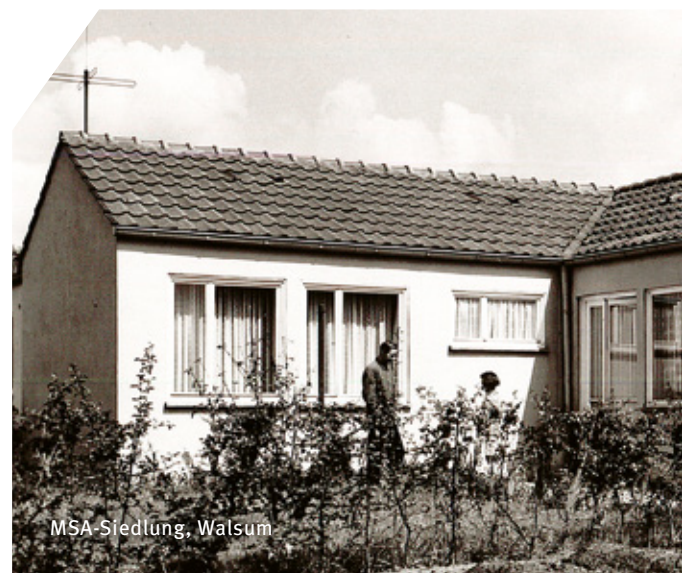
Mit einem zu geringen Eigenkapital war das Unternehmen allerdings den immensen Herausforderungen nicht gewachsen. Deshalb wurde am 8. März 1950 die „Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft für den Kreis Dinslaken mbH“ ins Leben gerufen und mit einem neuen Gesellschaftsvertrag ausgestattet. Die „Wohnbau“ solle künftig Wohnungen „zu angemessenen Preisen“ errichten und bewirtschaften, und das im gesamten Kreisgebiet, hieß es darin.

Die Geschäftsstelle wurde 1954 an die Moltkestraße in Dinslaken verlegt. Im April des gleichen Jahres begann Herbert van der Heiden als Auszubildender seinen Werdegang bei der Wohnbau Dinslaken GmbH. 40 Jahre später stand er an der Spitze des Unternehmens. Die monatliche Ausbildungsvergütung belief sich damals auf 52 Mark im ersten Lehrjahr, die Lehrzeit betrug wie heute drei Jahre.

Neben den Kommunen waren nun Firmen wie die Hamborner Bergbau AG, die Bergwerksgesellschaft Walsum und die Deutsche Babcock & Wilcox Dampfkesselwerke, Anfang der 60er Jahre auch die August-Thyssen-Hütte und der Energiekonzern BP (früher: British Petroleum) mit seiner Raffinerie in Buchholtswelmen als Gesellschafter vertreten. Diese Unternehmen hatten ein großes Interesse daran, dass ihre Belegschaften mit Wohnraum versorgt wurden. ►►



Brömmenkamp-Siedlung, Hünxe Bruckhausen



MSA-Siedlung, Walsum



MSA-Siedlung, Walsum



Kanalstraße, später Am Lippekanal, Voerde-Friedrichsfeld

Mit 2 Millionen D-Mark Stammkapital konnte die Bautätigkeit nun angemessen unterfüttert werden. Bedeutende Großprojekte ab den frühen 50er Jahren waren zum Beispiel die Lindensiedlung in Wehofen und die Brömmenkamp-Siedlung für Bergarbeiter der Schachtanlage Lohberg in Hünxe-Bruckhausen. Schwerpunkte waren außerdem Friedrichsfeld und Dinslaken.

In Friedrichsfeld begann man mit dem Abräumen der Barackentrümmer und einem zügigen Bau von Mietwohnungen im Ortszentrum. Am Lindenweg konnten 1957/58 neue Wohneinheiten bezogen werden. Zeitgleich startete das von Hugo Mueller initiierte „Demonstrativprogramm Wohnen auf der Heide“, das mit großzügiger staatlicher Förderung schnell realisiert und bis zum Sommer 1963 fertig gestellt werden konnte.

Das Programm, dessen feierlichen Abschluss Mueller leider nicht mehr miterlebte (er starb im Mai 1959 mit 61 Jahren nach kurzer schwerer Krankheit), umfasste unter anderem die Verlegung des Sportplatzes „Am Tannenhügel“ zum heutigen Standort am Tannenbusch. Auf dem frei gewordenen Gelände wurden insgesamt 240 Mietwohnungen und 163 Eigenheime errichtet. Die Haupteinfahrtsstraße für das Gebiet trägt den Namen Hugo Muellers, der nicht nur dieses Projekt, sondern die Wiederbelebung der Wohnbau Dinslaken GmbH

nach dem Kriege maßgeblich vorangetrieben hat. Muellers Nachfolger wurde Hermann te Heesen, der die Geschäfte des Unternehmens bis Ende 1980 führte.

Bis 1970 hatte die Gesellschaft insgesamt 3.960 Wohneinheiten in Miethäusern und 2.213 Einheiten in Eigenheimen errichtet. Zudem hatte sie für 2.432 Wohneinheiten die Baubetreuung in der Hand. „Die Wohnbaugesellschaft leistete in der Region einen entscheidenden Beitrag zur Wohnungsversorgung der Arbeitnehmer und ihrer Familien und war somit indirekt am wirtschaftlichen Aufschwung der 50er und 60er Jahre beteiligt“, schrieben die Chronisten 1995 zum 75-jährigen Bestehen.

Die 70er und 80er Jahre waren geprägt von der Krise des sozialen Wohnungsbaus und den ersten Leerständen. Außerdem machte die Auflösung des Kreises Dinslaken im Rahmen der Kommunalen Neuordnung eine Veränderung der Gesellschaftsstruktur notwendig. Der neu geformte Kreis Wesel übernahm die Gesellschaftsanteile, der Aktionsradius blieb aber auf den Altkreis Dinslaken begrenzt, was auch Walsum einschloss, mittlerweile ein Stadtteil von Duisburg. Das Unternehmen wurde im Oktober 1975 in „Wohnbau Dinslaken – Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH“ umbenannt.

Die neue Zielgruppe: die Senioren

Zwischen 1970 und 1990 errichtete die Gesellschaft weitere 1.278 Mietwohnungen, aber auch etliche Eigentumsobjekte. Angesichts des demographischen Wandels verlegte man sich bald verstärkt auf den Bau von altengerechten Wohneinheiten. So entstand Anfang der 80er Jahre im Auftrage der Stadt Dinslaken das Seniorenzentrum „Wilhelm-Lantermann-Haus“, das seitdem von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) geführt wird. In Voerde ging 1985 das AWO-Seniorenheim im ehemaligen Rathaus an der Frankfurter Straße in Betrieb. Weitere Altenwohnungen schuf das Unternehmen nach und nach in Hünxe, Hiesfeld, Walsum und in der Dinslakener Innenstadt.

Diese teilweise Neuorientierung fiel in die Ära von Günter Hornung, Geschäftsführer der Wohnbau von 1981 bis Juni 1994. Er wurde von 1983 bis Mitte 1989 von Wilhelm Eimers als Stellvertreter unterstützt. Auf Hornung folgte Herbert van der Heiden als Geschäftsführer; Gert Huesmann wurde sein Stellvertreter.

Nach der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit firmierte das Unternehmen ab Mitte 1990 als „Wohnbau Dinslaken GmbH“.

1995, 75 Jahre nach ihrer Gründung, verfügte die Wohnbau in Voerde über einen Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 12 %, in Dinslaken von 7,5 %, in Walsum 5,3 % und in Hünxe ca. 2,3 %.



Voerder Straße, Dinslaken



„Zuhause
sein ist mehr
als wohnen“

Die Wohnbau 1995 bis 2020

Die Wohnbau 1995 bis 2020



Gottfried-Hesselmann-Platz, Hünxe-Brückhausen



Von den Baracken des einstigen Truppenlagers in Friedrichsfeld, mit denen vor 100 Jahren alles begann, blieb keine einzige erhalten.

Weil sich aber viele im Voerder Nordstadtteil ein Stück Vergangenheit als Erinnerung wünschten, wurde auf Initiative des Fördervereins Bürgerhaus Friedrichsfeld der plangerechte Nachbau einer so genannten Leutnantsbaracke errichtet. Das im Juli des Jubiläumsjahres 1995 eingeweihte Gebäude dient seitdem als Museum, in dem auch die Geschichte der Wohnbau Dinslaken GmbH dokumentiert wird.

„Mehr als nur ein Dach über dem Kopf“ lautete damals zum 75-jährigen Bestehen der Wohnbau der zukunftsweisende Slogan. In der Jubiläumsschrift wurde der Weg ins nächste Jahrtausend vorgezeichnet: Die Wohnbau habe die Herausforderungen, die sich aus dem gesellschaftlichen Wandel ergäben, angenommen. Wörtlich heißt es: „Durch die Integration von Miet- und Eigentumswohnungsbau, Modernisierung und Wohnumfeldgestaltung sowie die Errichtung und Unterhaltung von Freizeiteinrichtungen und den Bau und Betrieb von Altenwohnanlagen und anderen sozialen Einrichtungen kann den Wohnbedürfnissen der verschiedenen sozialen Gruppen Rechnung getragen werden“.

Die ältere Generation im Fokus

1990 hatte das Unternehmen unter dem damaligen Geschäftsführer Günter Hornung (1981 – 1994) sein Leitbild neu definiert. Dies war notwendig geworden, weil für die Wohnungsunternehmen die Gemeinnützigkeit aufgehoben und man nun dem freien Wettbewerb ausgesetzt war. Man fühle sich dennoch weiterhin sozialpolitischen Zielsetzungen verpflichtet, hieß es aus der Wohnbau-Zentrale an der Dinslakener Moltkestraße. Das beinhalte „die Wohnungsverversorgung der einkommensschwächeren und der am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungskreise“.

Was die Wohnbau bereits in den 1980er Jahren begonnen hatte, wurde mehr und mehr zum Prinzip erhoben: angesichts des demografischen Wandels den Fokus auf die ältere Generation zu lenken. Als im Jubiläumsjahr 1995 die Pflegeversicherung eingeführt wurde, erwuchs daraus die Entwicklung von Sonderwohnformen für Senioren und die Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der älteren Menschen.

Dass die Versorgung von Senioren mit Wohnraum in der Zukunft ein Schwerpunkt sein würde, zeigte sich sehr bald. Verfügte die Wohnbau 1995 noch über 91 Seniorenheimplätze, so waren es ein Jahr später bereits 172. Ein Grund dafür war die Fertigstellung des Seniorenheims St. Elisabeth in Voerde-Spellen, verbunden mit einem umfangreichen Service-Angebot.

1998 wurden zudem an der Elisabethstraße in Voerde-Spellen 30 mit dem Heim verbundene Seniorenwohnungen übergeben, was den Wohnungsbestand der Wohnbau Dinslaken GmbH auf 5.233 Objekte erhöhte (1995: 5.082).

Auch in der Dinslakener Innenstadt verstärkte das Unternehmen seine Bestrebungen, Wohnraum speziell für ältere und behinderte Menschen zu schaffen. Gleichzeitig befand sich der soziale Wohnungsbau weiterhin in einer Abwärtsentwicklung. Im Jahr 2000 wurden auf dem alten Postgelände 20 seniorengerechte Wohnungen, sieben Eigentumswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit fertig.

St. Elisabeth-Wohnheim Spellen ist fertiggestellt

Alte Menschen haben ein neues Zuhause gefunden

Von TIM ENGEL

VOERDE-SPELLEN. Die weitläufige Vorhalle des neuen Speller St. Elisabeth-Altenwohnheims erinnert an die Lobby großer Hotels: viel gebeiztes Holz und lichtdurchlässiges Glas, eine eigene Rezeption, freundliche Farben und bunte Stoffe. Vor knapp zwei Jahren, im Mai 1994, war mit den Bauarbeiten der rund 13 Millionen Mark teuren Anlage begonnen worden, jetzt ist der Umzug vollbracht. In erster Linie soll sie Ersatz für das nicht länger nutzbare St. Elisabeth-Altenkrankenhaus sein, das nur einen Steinwurf entfernt vom Neubau liegt. Am 19. März wird Weihbischof Heinrich Janssen das Haus offiziell seiner Bestimmung übergeben.

„Zum Heile der Kranken, zur Hilfe der Schwachen.“ Dieser 1910 in die Steine des früheren St. Elisabeth-Altenkrankenhauses gemeißelte Spruch stand lange Zeit für dessen Bestimmung. In den letzten Jahren konnte es diesen Anforderungen allerdings nur noch schwerlich genügen, da es fast ausschließlich aus beengten Doppelschlafzimmern und veralteten sanitären Anlagen besteht. Zeit also, eine neue Heimat für die 63 dort lebenden und 18 neu hinzugekommenen pflegebedürftigen Menschen zu suchen.

Auf drei Etagen

Die ist jetzt gefunden – auf 5200 von Klinikneubau und Erkern umgebenen Quadratmetern, verteilt auf drei Etagen mit 75 Doppel- und drei Einzelzimmern, abgerundet durch große Tages-, Aufenthalts- und Gymnastikräume. Es fehlt an nichts: Holzparkett, Fußbodenheizung und komplette Entlüftungsanlage sind ebenso

in den Kosten des vom Weseler Verein „Marien-Hospital“ betriebenen Hauses enthalten wie 27 behindertengerechte Zimmer sowie eine Wärmerückgewinnungsanlage und eine Kapelle für Gottesdienste der Speller Gemeinden. Im Keller gibt es sogar ein eigenes Präterium.

Kleine Gärten

Geplant wurde der Gebäudekomplex von dem Dinslakener Architekten Heinz Vahrenbruch, Investor ist die Dinslakener Wohnbau, da der Speller St. Peter-Gemeinde die nötigen Eigenmittel zur Errichtung fehlten. Noch wird an den Außenanlagen gearbeitet, kleine Gärten und Steinwege sollen die Umgebung des Wohnkomplexes schmücken. Eingezogen sind die Bewohner jedoch bereits Mitte Februar, nachdem umfangreiche Gespräche mit ihnen geführt worden waren. So konnten sich die zu 70 Prozent pflegebedürftigen Menschen ihre



So präsentiert sich das neue Speller St. Elisabeth-Altenwohnheim. Auf über 5000 Quadratmetern haben 61 pflegebedürftige Menschen hinter roten Kliniken ein neues Zuhause gefunden.

RD-Foto: Jörg Kasper

neuen Zimmer selbst aussuchen, wurden am Umzugstag von ihren Angehörigen begleitet, wie Heimleiter Josef Reining im RP-Gespräch berichtete.

Auch neue Arbeitsplätze sind durch den Bau in Spellen entstanden. So arbeiten im St. Elisabeth-Altenwohnheim jetzt statt bislang 27 insgesamt 32 Altenpflegekräfte. Zugrundeliegendes Konzept des Hauses ist die aktivierende Pflege rund um die Uhr.

So wird es im St. Elisabethheim neben Gymnastik und Tanz auch Werk-, Bastel- und Handarbeitsgruppen geben. Ein spezielles Gedächtnisstraining soll Konzentrationsfähigkeit steigern. Für Bewohner, die ihr Zimmer nicht mehr verlassen können, will Josef Reining die Aktivitäten im Hause auf Wunsch auch per Bild und Ton direkt in die Zimmer übertragen lassen. Vergessen werden auch nicht die

täglichen Hausnachrichten mit Wunschkonzerten und Geburtstagsglückwünschen.

Die Heimbewohner jedenfalls fühlen sich schon jetzt pudelwohl in dem neuen Komplex. „Hier ist alles so schön modern“, sagt Kommerz Vis. Maria Hil und Johanna Lusch finden vor allem eines toll: „Daß endlich jeder ein eigenes Zimmer hat.“ Und so soll es ja auch sein.

Reaktion auf vermehrte Leerstände

Im gleichen Jahr vollendete die Wohnbau ein anderes Projekt an der Kurt-Schumacher-Straße im Hiesfelder Südosten: die Gebäude für einen Edeka-Markt und fünf weitere Ladenlokale sowie zwölf Eigentumswohnungen. Der Bestand an Wohnungen war inzwischen auf 5.333 gestiegen. Daneben gehörten 42 gewerbliche Einheiten sowie 1.668 Garagen zum Bestand. Die Leerstandsquote war mit 0,45 % extrem niedrig.

Für das Jahr 2000 wurde die Bilanzsumme letztmalig in DM angegeben; sie betrug 264.683.000 Mark. Im Jahr der Währungsumstellung 2002 lag sie bei 132.799.000 Euro.

Mit der Jahrtausendwende ging ein Umschwung auf dem Wohnungsmarkt einher, mit Folgen für die Baubranche. Der Mietwohnungsbau schrumpfte und Wohnimmobilien als Kapitalanlage wurden zunehmend unattraktiv. Bei der Wohnbau Dinslaken GmbH kam es vermehrt zu Leerständen; im Jahre 2006 lag die Leerstandsquote bei 1 %, 2009 gar bei 1,7 %.

In der Zwischenzeit legte das Unternehmen den Schwerpunkt seiner Aktivitäten auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes und des jeweiligen Wohnumfeldes. So wurden in 2001 die Wohngebäude an der Talstraße in Dinslaken modernisiert, Hauseingänge behindertengerecht umgestaltet und Müllplätze sowie Fahrradboxen angelegt.

Im Jahr darauf wurden am Atropshof in Walsum Notunterkünfte teilweise entfernt bzw. in 15 vollmodernisierte Mietwohnungen umgewandelt. An der Poststraße in Voerde-Friedrichsfeld steigerte man die Attraktivität des Bahnhofsplatzes durch die Fertigstellung zweier Gewerbeobjekte und einer Wohneinheit. Nicht ohne Stolz registrierte die Geschäftsführung im Jahresbericht für 2002, dass über 760 Mieter der Wohnbau bereits länger als 35 Jahre die Treue hielten.

Vor dem Hintergrund einer allgemein kriselnden Wohnungswirtschaft gab sich die Wohnbau Dinslaken GmbH ein neues Image. Sie änderte ihr Firmenlogo und warb von nun an mit dem Slogan „Zuhause sein ist mehr als wohnen“. ►►



In einem Pressegespräch Anfang 2008 machte Gert Huesmann, Geschäftsführer von 1994 bis 2015, deutlich, worum es dabei ging: „Wir bauen keine Wohnungen mehr ohne Betreuungskonzept.“ Und generell: „Senioren sind die Zukunft“. Künftig sei die Versorgung der älter werdenden Mieterschaft mit Pflegeheimen, integrierten Einrichtungen sowie betreutem Wohnen das Hauptthema.

So wurden bereits 2003 an der Josefstraße in Duisburg-Walsum 28 Seniorenwohnungen fertiggestellt, denen eine Sozialstation des Caritasverbandes Duisburg e.V. angeschlossen war. Ein Jahr später kamen im Seniorenheim St. Christophorus in Voerde-Friedrichsfeld 80 Pflegeplätze



Elisabethstraße, Voerde-Spellen

hinzu. Die Zahl der Seniorenheimplätze hatte sich damit auf 251 erhöht. Daneben konnten 2005 am Veronikaweg und auf der Hühnerheide in Dinslaken sowie am Weiherhof in Voerde-Spellen insgesamt elf Einfamilienhäuser an ihre künftigen Bewohner übergeben werden.

Am 31. März 2003 endete eine ganz besondere Ära: Herbert van der Heiden ging in den Ruhestand – nach annähernd einem halben Jahrhundert Tätigkeit für die Wohnbau Dinslaken GmbH, zuletzt als deren Geschäftsführer in der Doppelspitze mit Gert Huesmann als Stellvertreter. 46 Jahre zuvor hatte Herbert van der Heiden als Auszubildender des Unternehmens die Lehre erfolgreich beendet.

Ein Leben für die Wohnbau

ABSCHIED / Nach fast 50 Jahren tritt Herbert van der Heiden in den wohlverdienten Ruhestand.

DINSLAKEN/VOERDE. „Was ist Pensionierung?“, stellte Herbert van der Heiden die Quizfrage und beantwortete sie gleich darauf mit einem Augenzwinkern: „Pensionierung ist, wenn man keinen Tag mehr frei machen darf.“

Mit einem halb lachenden und einem halb weinenden Auge scheidet er aus seinem Amte, so der langjährige Geschäftsführer der Wohnbau. Denn um seinen Abschied leicht zu nehmen, war er zu lange dabei. Fast 50 Jahre, um es genau zu nehmen. Am 01. April 1954 kam der damals 16-jährige als Auszubildender zur Wohnbau. Fast als erster Lehrling, es gab zwar damals einen Oberstift, doch der kapitulierte recht schnell. So sei er Stift und Oberstift in einem gewesen, zuständig für alle Probleme des Alltags: Fürs Bierholen, Laufmaschinen entfernen und mehr. Doch dabei blieb es nicht. Unaufhörlich stieg Herbert van der Heiden im Betrieb auf, erst wurde ihm Handlungs-vollmacht in einigen Bereichen erteilt, schließlich die Prokura, bevor er 1994 zum Geschäftsführer der Wohnbau aufstieg.

„Herbert van der Heiden passte schnell in die Schuhe seines Vorgängers“, lobte Aufsichtsratsvorsitzende Sabine Weiss, „so etwas ist für jedes Unternehmen ein Glücksfall.“ In ihrer Rede hob sie die hervorragende Arbeit des aus Altersgründen scheidenden Geschäftsführers hervor, der über Jahre hinweg maßgeblich an den Erfolgen der Wohnbau beteiligt war. Trotz Abkehr von der Gemeinnützigkeit habe sich die Wohnbau unter seiner Ägide immer noch in besonderer Weise den Menschen zwischen Rhein, Ruhr und Lippe und den beteiligten Kommunen verpflichtet und verbunden gefühlt.

Doch nicht nur bei seinen Mitarbeitern war van der Heiden beliebt und geschätzt, wie der nunmehr alleinige Ge-

schäftsführer Gert Huesmann bekundete. Mit Erstaunen erfuhr die Schar seiner Gäste aus Verwaltung, Politik, befreundeten Gesellschaften von seiner Karriere als Stimmungssänger im Karneval, von seiner Wanderdiebe, der Mitgliedschaft als 1. Tenor im Kirchenchor und einer Zukunft als Pianist. Dem Hobby kann van der Heiden nun in aller Liebe frönen. (big)



Mit einem lachenden und einem weinenden Auge nimmt Herbert van der Heiden (li.) Abschied vom Berufsleben. Bürgermeisterin Sabine Weiss und Gert Huesmann wünschen Glück. (Foto: H. Kunkel)

Das Erfolgsmodell „Wohnen plus“

Während im Jahre 2008 weitere 32 Altenwohnungen am Franz-Lenze-Platz in Duisburg-Walsum bezugsfertig wurden, reifte am Rande der Dinslakener Innenstadt ein Großprojekt heran: „Wohnen plus“ im Bereich Wilhelm-Lantermann-/Bismarck-/Blücherstraße. 2009 wurde in diesem Komplex unweit des Bahnhofs erst einmal das Gebäude für die Polizeiwache fertig. 2010 konnte das Neubauprojekt komplett abgeschlossen werden. In vier Bauabschnitten sind hier insgesamt 116 seniorengerechte Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten für eine Sozialstation und Tagespflege des Caritasverbandes für die Dekanate Dinslaken und Wesel entstanden, der seitdem für die Betreuung zuständig ist.

Zum 90-jährigen Bestehen der Wohnbau stellte Geschäftsführer Gert Huesmann im Jahresbericht 2010 fest: „Die Gesellschaft hat sich allen Anforderungen der jeweiligen Zeit engagiert gestellt und präsentiert sich heute als modernes Unternehmen mit einem exzellenten Ruf.“ Zugleich waren aber „gravierende Veränderungen“ am Wohnungsmarkt seit Jahren nicht zu übersehen: „Erste nennenswerte Leerstände



Franz-Lenze-Platz, Duisburg-Walsum



waren zu verzeichnen, die Fluktuation in den Beständen stieg, die Versorgung der immer älter werdenden Bevölkerung wurde Auftrag und Verpflichtung, die energetischen Anforderungen an Bestände und Neubauten wuchsen permanent“.

Die Bilanzsumme lag zu dieser Zeit bei über 130 Millionen Euro, die Leerstandsquote bei 1,5 % und die Fluktuation bei 9,5 %.

Aufwertung des Quartiers „Blumenviertel“

Leerstände häuften sich vor allem bei höhergeschossigen Quartieren aus den 1970er Jahren. „Im Dinslakener ‚Blumenviertel‘ an der Talstraße sind wir dabei, in Zusammenarbeit mit der Stadt, Überlegungen zur Bestands- und Quartiersaufwertung anzustellen“, heißt es im Geschäftsbericht 2010. Bis 2013 standen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ 2,5 Millionen Euro Fördergelder für den Bereich zur Verfügung. Die Projektleitung lag bei der Stadt Dinslaken, die sich an den Kosten beteiligte. Ein Handlungskonzept sah unter anderem die Schaffung von Bildungs- und Freizeitangeboten sowie Treffpunkte für Jugendliche vor, ebenso die Erneuerung von Fassaden nebst Wohnumfeld. Das Projekt lief bis 2014.



Talstraße, Dinslaken



Einladung zum Nachbarschaftsfest Talstraße



Wann?

Sonntag, 14.09.2014 von
14:00 bis 18:00 Uhr

Wo?

Am neu gestalteten
Spielplatz Talstr. 65

- Spielplatzeröffnung
um 15 Uhr
- Hüpfburg
- Infostand Blumenviertel
- Grill- & Kuchenstand
- Riesenseifenblasen

Wir freuen uns auf Euch!



Einladung Nachbarschaftsfest Talstraße



Grutkamp, Voerde



„Wohnen plus“ auch in der Voerder City

Nach dem Vorbild des erfolgreichen Dinslakener „Wohnen Plus“-Models wurde zu Beginn des neuen Jahrzehnts ein vergleichbares Projekt in der Innenstadt von Voerde in Angriff genommen. Im Bereich Tillmannsweg/Grutkamp entstanden im ersten Bauabschnitt 35 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Hier übernahm ebenfalls der Caritasverband die Betreuungsleistungen und betreibt dort seitdem ein Café. In einem weiteren Abschnitt wurden 40 Wohnungen errichtet sowie eine Tiefgarage mit 24 Einstellplätzen. Der strenge Winter 2010/11 führte zu Verzögerungen beim Bau. Endgültig fertiggestellt wurde der Voerder „Betreutes-Wohnen-Komplex“ im Jahre 2012.

Ebenfalls im Voerder Zentrum, unweit des Rathauses, errichtete die Wohnbau ab 2010 ein Gebäude mit Büro- und Schulungsräumen für die Koordinierungs-, Kontakt- und Beratungsstelle sowie die „Offenen Hilfen“ der LEBENSHILFE Dinslaken e. V. sowie sechs Wohnungen für Menschen mit Behinderung. Nach Fertigstellung wurde das 2,2 Millionen Euro teure Objekt an die Lebenshilfe übergeben.

Dass der Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen weiter steigen würde, war zu Beginn des zweiten Jahrzehnts abzusehen. Zudem zeigte sich an Teilen des Bestandes ein beträchtlicher Modernisierungsbedarf.

Komplettumbau eines Seniorenzentrums

Ein typisches Beispiel dafür war das Seniorenheim „Wilhelm-Lantermann-Haus“. Die Anlage im Besitz der Stadt Dinslaken war inzwischen fast 30 Jahre alt. In dieser Zeit hatte sich ein nicht mehr zu übersehender Instandhaltungsstau gebildet. Darüber hinaus entsprach „die bauliche Gestaltung mit ihren opulenten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen (...) nicht mehr den Ansprüchen an moderne Pflegegesichtspunkte“, so die Beurteilung im Geschäftsbericht 2010. Die Kosten für eine komplette Überarbeitung der Anlagen an der Voerder Straße und der Gneisenaustraße wurden auf rund 20 Millionen Euro beziffert.

Man habe in Absprache mit der Stadt „ein völlig anderes Konzept entworfen, das zusätzlich den Gedanken aufgreift, dass zwei Drittel der Deutschen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben möchten und den Vorteil der Anbindung an ein Seniorenheim sehr schätzen“, hieß es.

Ende 2014 konnte erst einmal das neue Seniorenzentrum „Wilhelm-Lantermann-Haus“ mit 102 Pflegeplätzen und 17 Tagespflegeplätzen an die Betreiberin, die AWO Seniorendienste Niederrhein gGmbH, übergeben werden. Feierlich eröffnet wurde der Neubau am 15. März 2015 in Anwesenheit von NRW-Sozialminister Guntram Schneider.

Nachdem das alte Seniorenheim abgerissen war, konnte man im Juni 2015 mit der weiteren Bebauung des „Wilhelm-Lantermann-Karree“ fortfahren. Im ersten Abschnitt entstanden 77 barrierefreie Seniorenwohnungen, im zweiten weitere 12, mit deren Bau im September 2015 begonnen wurde. Der gesamte Komplex mit 77 Neubau- und 30 Bestandswohnungen, die mit dem Seniorenheim „Wilhelm-Lantermann-Haus“ eine Nachbarschaft bilden, wurde Anfang November 2017 fertig, rund vier Wochen früher als geplant.



Schlüsselübergabe Wilhelm-Lantermann-Haus, Dinslaken



Wilhelm-Lantermann-Haus, Dinslaken

Wechsel an der Spitze nach 21 Jahren

Mit dem Jahreswechsel 2015/16 gab es auch einen Wechsel an der Spitze der Wohnbau Dinslaken GmbH. Zum 31. Dezember 2015 ging Gert Huesmann als Geschäftsführer in den Ruhestand. Huesmann stand 21 Jahre lang an der Spitze des Unternehmens, anfangs gemeinsam mit Herbert van der Heiden, ab 2003 als alleiniger Geschäftsführer. Er war insgesamt 32 Jahre für die Wohnbau tätig. Für seine Verdienste wurde Huesmann im Rahmen einer Feierstunde mit der Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgezeichnet.

Neuer Geschäftsführer wurde Wilhelm Krechter. Der gelernte Diplom-Ingenieur und Architekt begann seine Tätigkeit bei



Wilhelm Krechter, Gert Huesmann, Dr. Michael Heidinger

der Wohnbau als Abteilungs- und Bauleiter. 2003 avancierte er zum Prokuristen der Technischen Abteilung und war danach für etliche große Bauprojekte verantwortlich.

Gemeinsam mit einem neuen Führungsteam werde er sich „auch weiterhin auf das Kerngeschäft, die Bestandsbewirtschaftung und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Quartiere konzentrieren“, kündigte Wilhelm Krechter im Geschäftsbericht für 2015 an. Die Geschäftsbereiche des Unternehmens bekamen einen neuen Zuschnitt. Eine in drei Ebenen gegliederte Führungsstruktur sollte für eine Optimierung der Geschäftsprozesse sorgen. Zugleich wurden Controlling und Risikomanagement gestärkt und die Zuständigkeiten gestrafft.

Im Jahr des Führungswechsels (2016) betrug die Bilanzsumme knapp über 137 Millionen Euro. Der Bestand an Wohnungen war auf 5.840 angestiegen.



Michael Leuthäuser, Roland Schmette, Wilhelm Krechter,
Bernfried Tobien, Andrea Payenberg, Heinz Krüßmann

Aufwertung des Friedrichsfelder Ortskerns

Im Voerder Stadtteil Friedrichsfeld, wo die Wohnbau allein rund 1.200 Wohneinheiten besitzt, stand über Jahre die Weiterentwicklung des Quartiers im Ortskern im Vordergrund. 2015 konnte man Bilanz ziehen. Neben dem Bau eines Seniorenheimes, der Modernisierung der Wohnungen um den Marktplatz, einschließlich der barrierefreien Umgestaltung der Außenanlagen, wurde auch die Zweigstelle der Wohnbau modernisiert. Im Herbst 2015 konnte zudem ein neuer Edeka-Frischemarkt, der auf den Flächen ehemaliger Wohnbau-Bestandshäuser errichtet wurde, eröffnet werden.

Vor allem im energetischen Bereich kümmert sich die Wohnbau seit langem um Nachhaltigkeit. Bereits 2015 wurden etwa drei Viertel aller Wohnungen mit Fernwärme beheizt. Erdgasbeheizte Gebäude existierten zu dem Zeitpunkt vor allem noch in Voerde-Friedrichsfeld. Das änderte sich im Herbst 2015, als die Versorgung mit Nahwärme aus einem zentralen neuen Biomasseheizwerk der Fernwärmever-sorgung Niederrhein GmbH auf dem ehemaligen Babcock-Gelände aufgenommen wurde. Nachdem alle Gebäude an das Netz angeschlossen waren, lag der Versorgungsgrad mit Nah- bzw. Fernwärme bei etwa 86 %, 2018 sogar schon bei 93 % des gesamten Wohnbau-Bestandes.



Zweigstelle Wohnbau Dinstaken GmbH, Voerde-Friedrichsfeld

Wie vor 100 Jahren: Wohnraum für Geflüchtete

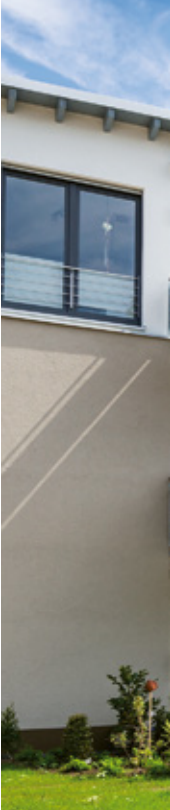
Fast zu 100 % sind inzwischen die Wohnungen mit den Möglichkeiten moderner Kommunikation ausgestattet, mit Breitbandkabel bzw. Glasfaser für Telefonie, TV und Internet. Auch auf die Sicherheit seiner Mieter ist das Unternehmen bedacht. So schloss man im Herbst 2016 eine Kooperationsvereinbarung mit der Kreispolizei Wesel ab. Unter dem Motto „Riegel vor“ verfolgt man das gemeinsame Ziel, mehr Schutz vor Einbrüchen für die Mieter zu erreichen. ►►

2016 standen drei besondere Projekte vor der Realisierung:

- ▶ Mietwohnungen teilweise mit öffentlicher Förderung in einem Mehrgenerationenhaus an der Helenenstraße in Dinslaken,
- ▶ barrierefreie Wohnungen an der Spellener Straße und Mieteinfamilienhäuser am Waldacker in Voerde,
- ▶ zwei Gebäude mit barrierefreien Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung im Bereich Gottfried-Hesselmann-Platz/Danziger Platz im Hünxer Ortsteil Bruckhausen.

Im April bzw. August 2018 waren die insgesamt 24 Mieteinheiten an der Spellener Straße unweit des Ortskerns von Friedrichsfeld bezugsfertig. Im September konnten zudem die sechs Mieteinfamilienhäuser am Waldacker an die Bewohner übergeben werden.

Zu beiden Objekten gehören mehrere Wohneinheiten, die nach der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge zur so genannten „mittelbaren Belegung“ errichtet wurden. In den Genuss der durch Umzug frei gewordenen Wohnungen kommen damit Familien, die seit 2015 aus ihren Ländern nach Deutschland geflüchtet sind. Was einst ein Gründungszweck der Siedlungsgesellschaft war, ist also 100 Jahre später für die Wohnbau wieder aktuell.





Im Sommer 2018 wurde auch die Baumaßnahme im Ortskern von Hünxe-Bruckhausen in Angriff genommen. Die insgesamt 33 barrierefreien Mietwohnungen waren nach kurzer Zeit vergeben.

An der Helenenstraße im Dinslakener Hagenbezirk entstanden etwa zur gleichen Zeit zwei Neubauten mit insgesamt 18 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Die teils öffentlich geförderten, teils frei finanzierten Wohnungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Verein „Generationenübergreifendes Wohnprojekt GeparDIN e.V.“ konzipiert. Der Verein verfolgt dabei das Ziel, ein Zusammenleben unterschiedlicher Generationen und Einkommensgruppen zu organisieren und zu begleiten. „Dabei sollen die individuellen Bedürfnisse und Freiräume berücksichtigt werden“, hieß es.



Pläne für das „Rathaus Quartier“

Wie schon das „Wilhelm-Lantermann-Haus“ in Dinslaken ist auch das Seniorenzentrum „Altes Rathaus“ in Voerde, 1985 eröffnet, mittlerweile „in die Jahre“ gekommen. Daher stellte die Wohnbau gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt Seniorendienste Niederrhein gGmbH als Betreiberin Überlegungen an, wie sich das Quartier rund um das ehemalige Rathaus an der Frankfurter Straße verändern ließe.

Im September 2017 wurden entsprechende Pläne vorgestellt. Im ersten Bauabschnitt ist ein neuer Gebäudekomplex geplant, unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Lindenvirtschaft. Er soll künftig stationäre Pflegeplätze in mehreren Wohngruppen beherbergen; einziehen würden hier die Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenheimes „Altes Rathaus“.

In der zweiten Bauphase des „Rathaus Quartiers“ sollen die Bestände für neue Angebote der AWO-Seniorendienste sowie von Drittanbietern umgebaut und ertüchtigt werden. Neben Wohnen und Pflege sollen jeweils Einrichtungen für eine Tages- und für eine stationäre Kurzzeitpflege entstehen. Erstmals im Kreis Wesel will die AWO hier auch „Junge Pflege“ anbieten.

Ein Überblick

In ihrer 100-jährigen Geschichte hat die Wohnbau Dinslaken GmbH rund 12.000 Wohneinheiten errichtet. Zum Bestand gehörten 2019 insgesamt 5.988 Mietwohnungen (davon sind ca. 22 % öffentlich gefördert und unterliegen der entsprechenden Preisbindung), 370 Seniorenheimplätze, 49 gewerbliche Einheiten und 1.970 Garagen- bzw. Tiefgaragenplätze sowie noch 108 Spielplätze. Die Wohn- und Nutzfläche summiert sich auf rund 432.000 Quadratmeter. Die Leerstände sind auf ein Minimum gesunken; sie lagen zuletzt bei 0,9 %. Die Durchschnittsmiete betrug 2019 monatlich 5,17 Euro je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche. 15,5 % des Bestandes sind heute bereits barrierefrei.

Mit der Verwaltung und Betreuung der Bestände sind zurzeit 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 5 Auszubildende beschäftigt. Seit seiner Gründung hat das Unternehmen fast 90 junge Menschen im Beruf „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“ ausgebildet. Dieser ersetzt seit August 2006 den früheren „Kaufrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“. Das hohe Niveau der Ausbildung bei der Wohnbau zeigte sich immer wieder bei der Ehrung der Besten durch die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer.

Die Gesellschafterstruktur des Unternehmens hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrfach verändert; die großen Industrie-Unternehmen wie Thyssenkrupp sind längst nicht mehr vertreten. Zu den Anteilseignern gehören weiterhin mehrheitlich die Kommunen Dinslaken, Voerde und Hünxe, der Kreis Wesel sowie die Niederrheinische Sparkasse Rhein-Lippe und die Provinzial-Versicherung. Größter privater Anteilseigner mit 46,45 % ist die „Rhein Lippe Wohnen GmbH“.



Unsere Auszubildenden aus dem Jahre 2017



Die Wohnbau im Jubiläums- jahr

Aufsichtsrat



- | | |
|--|---|
| <p>1. Dr. Michael Heidinger, Dinslaken
Bürgermeister der Stadt Dinslaken
Vorsitzender Aufsichtsrat
Leiter Gesellschafterversammlung</p> <p>2. Claudia Goldenbeld, Dinslaken
Sprecherin der Geschäftsführung der Vivawest GmbH
stellvertr. Vorsitzende Aufsichtsrat</p> <p>3. Karl Borkes, Rees
Kämmerer des Kreises Wesel</p> <p>4. Dirk Buschmann, Hünxe
Bürgermeister der Gemeinde Hünxe</p> | <p>5. Thomas Cirener, Dinslaken
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel</p> <p>6. Karl Heinz Geimer, Dinslaken
Ratsherr der Stadt Dinslaken</p> <p>7. Michael Groll, Witten
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH
Vorsitzender Prüfungsausschuss</p> <p>8. Dirk Haarmann, Voerde
Bürgermeister der Stadt Voerde
Vorsitzender Bau- u. Finanzierungsausschuss</p> |
|--|---|



9. **Friedrich-Wilhelm Häfemeier, Wesel**
Sparkassendirektor
Niederrheinische Sparkasse RheinLippe

10. **Dr. Dieter Körner, Sprockhövel**
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH
Vorsitzender Liegenschaftsausschuss

11. **Michele La Torre, Dinslaken**
Ratsherr der Stadt Dinslaken

12. **Mark Sarres, Voerde**
Ratsherr der Stadt Voerde

13. **Fabian Schneider, Dinslaken**
Ratsherr der Stadt Dinslaken

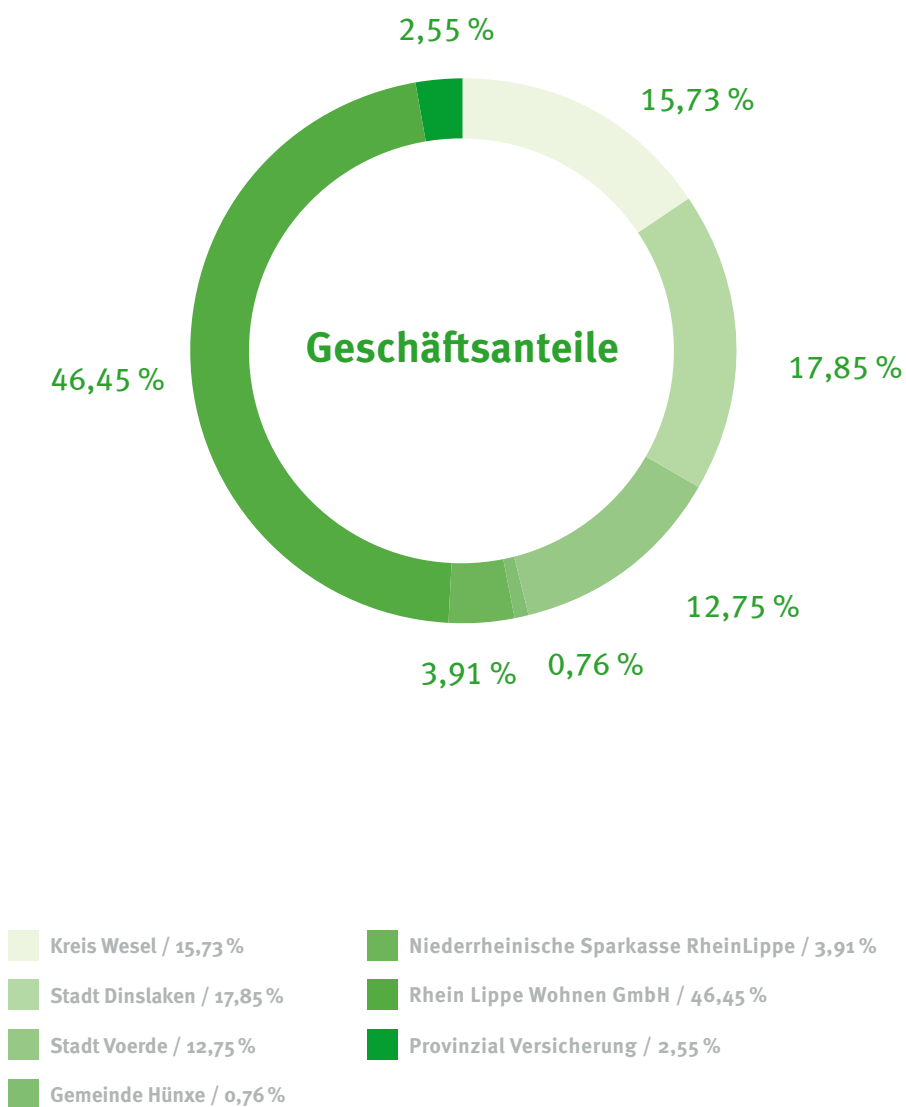
14. **Georg Schneider, Voerde**
Ratsherr der Stadt Voerde

15. **Haluk Serhat, Dortmund**
Geschäftsführer der Vivawest GmbH

16. **Heinrich Vahnenbruck, Dinslaken**
Mitglied des Kreistages des Kreises Wesel

Dinslaken, 25.06.2020

Geschäftsanteile



Aktuelle Geschäftsführung



Roland Schmette
Prokurist

Wilhelm Krechter
Geschäftsführer

Guido Matzken
Prokurist

Geschäftsführer



Hermann te Heesen
01/06/1959 – 31/12/1980



Hugo Mueller
01/08/1945 – 06/05/1959

Robert Meyer
11/04/1935 – 01/08/1945

F. W. Geldmacher
08/06/1933 – 11/04/1935

Fritz Füller
22/01/1923 – 08/06/1933

Dr. Heinrich Spelberg
14/06/1921 – 08/06/1933

Hans van Lassaulx
11/11/1920 – 01/01/1925



Wilhelm Krechter

seit 01/01/2016



Gert Huesmann

01/07/1994 – 31/12/2015



Herbert van der Heiden

01/01/1993 – 30/03/2003



Wilhelm Eimers

01/04/1983 – 30/06/89



Günter Hornung

01/01/1981 – 30/04/1994

Aktuelle Belegschaft



Maik Hemming



Andrea Payenberg



Bärbel Salomon



Roland Schmette



Kai Dorp



Inga Schmitte



Eva Semeraro



Tim Fischer



André Biel



Jörg Weier



Jonas Wiemann



Sabrina Rieskamp



Claudia Neumann



Heidi Rautenberg



Kim Knipping



Veit Krupp



Stefanie Kwet



Wilhelm Krechter



Selina Hannen



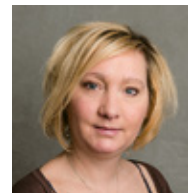
Angelina Vocale



Hannah Förster



Stefanie Bönneken



Bettina Mertens



Angelika Fuchs



Julia Frösler



Heinz Abel



Luisa Schünemann



Heinz Krüßmann



Andrea Brüggemann



Michael Leuthäuser



Lino Kampen



Guido Matzken



Rico Kossik



Hagen Oppermann



Celine Strauch



Heike Schoppa



Fabian Tittgen



Kerstin Ohletz



Maren Peters



Oliver Keuser



Lisa Reinies



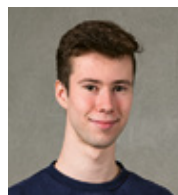
Christine Neukäter



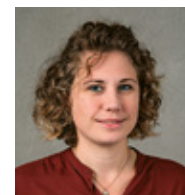
Christiane Gerwin



Astrid Schulte

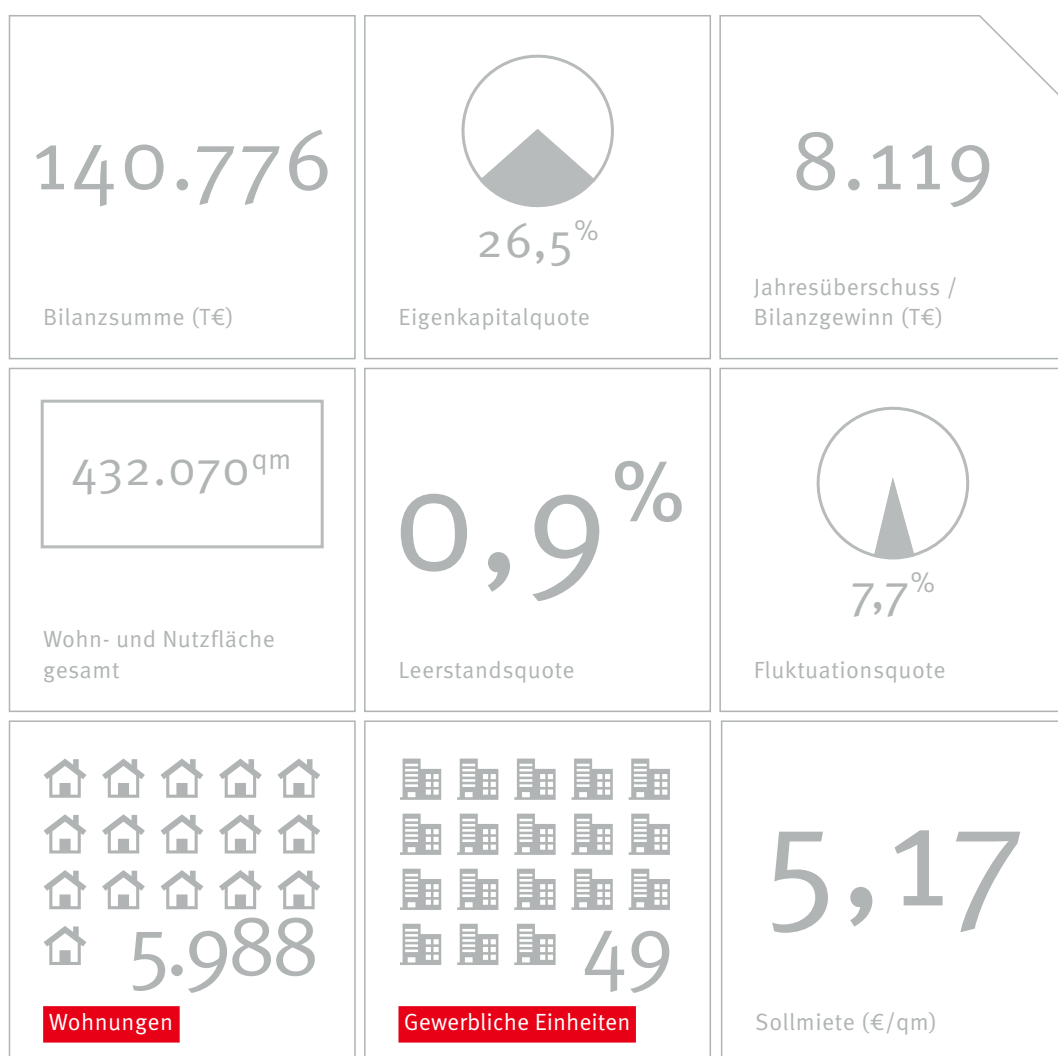


Jan Martin



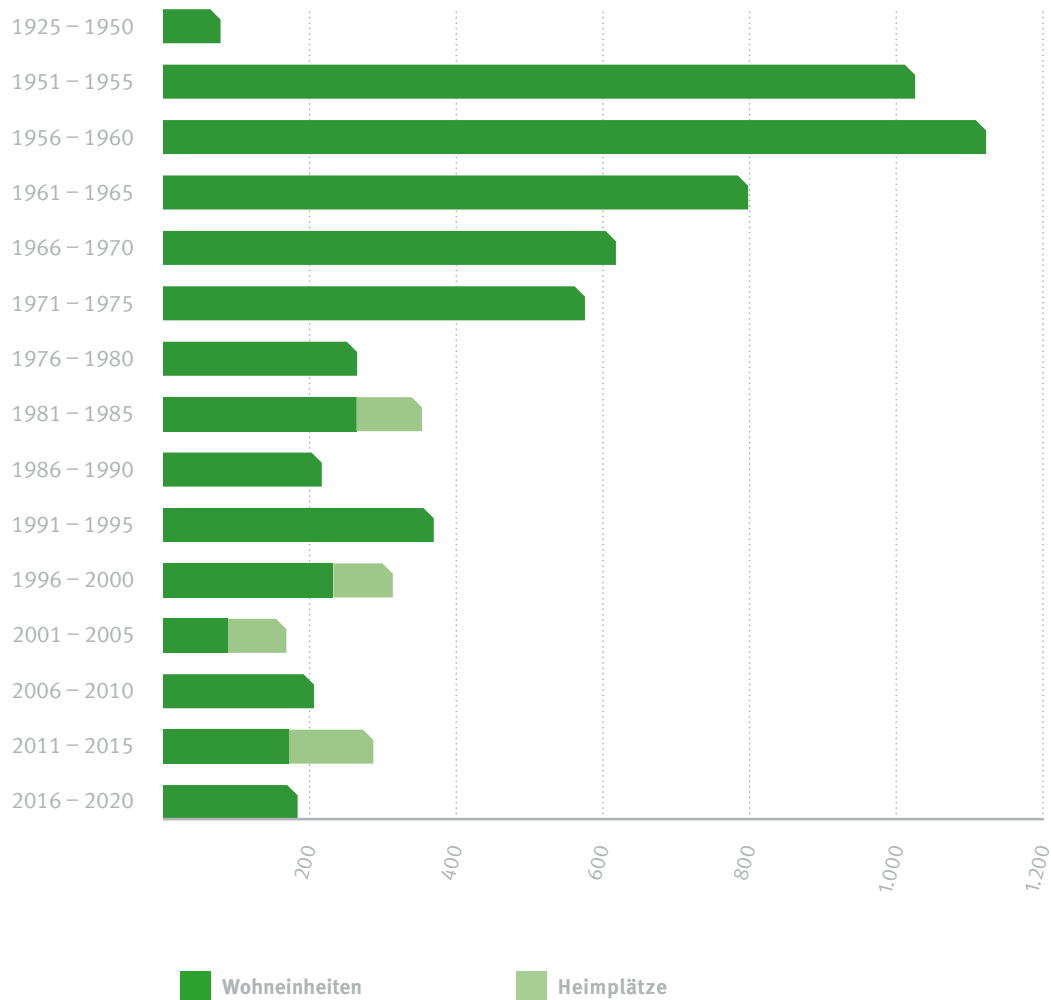
Christina Langenberg

Aktuelle Zahlen



Quelle: Jahresabschluss 2019

Baujahre der Bestandsgebäude





Zeitstrahl

Zeitstrahl



Gründung der Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken GmbH.

Hans van Lassaulx wird erster Geschäftsführer.

Vertrag über den Erwerb des Truppenübungsplatzes und des Lagers Friedrichsfeld.

Dr. Heinrich Spelberg wird Geschäftsführer.

Architekt Fritz Füller wird ebenfalls Geschäftsführer.

Mehr als 300 Flüchtlingsfamilien können durch die Siedlungsgesellschaft untergebracht werden.

Bis Jahresende 85 Siedlerstellen in Friedrichsfeld vergeben.

Kapitalaufstockung. Kreis Dinslaken übernimmt Mehrheit der Gesellschaftsanteile.

1920

Rebellierende Arbeiter und Soldaten („Rote Armee“) besetzen Dinslaken.

1921**1923**

*Einmarsch französischer und belgischer Truppen ins Ruhrgebiet.
Politische Unruhen in Lohberg.
Zechenbetrieb kommt zum Erliegen.*

1925

Weitere Mietwohnungen und erste Reiheneigenheime werden fertiggestellt.

1927

12 Einzelhäuser und 20 Wohnungen fertiggestellt.

Spürbar abnehmende Bautätigkeit.

1928

Siedlungsgesellschaft verzeichnet schwere wirtschaftliche Probleme.

Weiterhin Neubauten fertiggestellt.

1929



Weltwirtschaftskrise

Der Bauingenieur und ein Teil des Büropersonals müssen entlassen werden.

Aufgabe des Baubetriebs: Veräußerung Geräte und Baumaterialien. Senkung der Mieten.

1931

Nationalsozialisten setzen Landrat Dr. Klein als Aufsichtsratsvorsitzenden sowie Dr. Spelberg und Fritz Füller als Geschäftsführer ab.

Vorerst letztes Friedrichsfelder Gruppen-Bauvorhaben begonnen.

F. W. Geldmacher wird als neuer Geschäftsführer eingesetzt.



12 kleine Siedlungshäuser für kinderreiche Familien an der Kanalstraße in Friedrichsfeld fertiggestellt.



Finanzen der Gesellschaft gänzlich aufgezehrt.

Oberingenieur Robert Meyer wird neuer Geschäftsführer. Stammkapital wird von 250.000 RM auf 50.000 RM herabgesetzt.

1933

Machtergreifung der Nationalsozialisten, auch im Dinslakener Stadtrat. 80 % aller Ortsansässigen sind arbeitslos. Mieten wurden von Polizei und Wohlfahrtsamt übernommen.

1935

Diskriminierung jüdischer Mitbürger in Dinslaken beginnt. Sie werden von Viehauktionen ausgeschlossen.

Noch zwei Siedlungsprojekte in Dinslaken (Luisenstraße und Auf dem Krähenbrink) werden in Angriff genommen.

Vereinigung Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Dinslaken und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Dinslaken mbH.

1937

Insolvenz droht, Bautätigkeit wird gänzlich eingestellt.

Letzte Dinslakener Siedlungsprojekte werden noch fertiggestellt.

1939

Beginn des II. Weltkriegs

Nur noch 174 Wohnungen nutzbar. Zwei Drittel aller Gebäude zu 60 % oder völlig zerstört.

Die Siedlungsgesellschaft nimmt ihre Arbeit wieder auf.

1945



Dinslaken ist vor allem am 23. März Ziel alliierter Bomber. Blick zum Neutor auf die Gaststätte Maas. Der Standort entspricht heute der Neutor-Galerie. 8. Mai: Kapitulation.



Neuer Geschäftsführer wird der Kaufmann Hugo Mueller.

8. März: Umbenennung in „Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft für den Kreis Dinslaken GmbH“, kurz: Wohnbau.
Neuer Gesellschaftervertrag.



MSA-Siedlung wird zur Lindensiedlung.
Baubeginn für die Brömmenkamp-Siedlung in Hünxe-Bruckhausen.



Neuer Sitz der Gesellschaft an der Moltkestraße in Dinslaken.

Erster Auszubildender wird eingestellt.

1950

In Dinslaken leben laut Volkszählung 32.651 Menschen.

1952

1953

1954

Die Trabrennbahn am Bärenkamp wird ihrer Bestimmung übergeben.

1955



*10 Jahre Wiederaufbau (Neustraße/
Duisburger Straße Dinslaken)*

**Neue Wohneinheiten am Lindenweg
in Friedrichsfeld bezugsfertig.**

„Demonstrativprogramm Wohnen auf
der Heide“ startet. 800 Wohneinheiten
werden errichtet. Stammkapital wird
von 965.000 DM auf 1.965.000 DM
erhöht.

1957/58

Geschäftsführer Hugo Mueller stirbt.
Nachfolger wird Hermann te Heesen.

1959

*Heinrich Lübke, MdB für den Wahlkreis
Rees-Dinslaken, wird Bundespräsident.*



40-jähriges Bestehen der
Wohnbau Dinslaken.

1960

Demonstrativprogramm auf der Heide mit 240 Mietwohnungen und 163 Eigenheimen abgeschlossen.

Bislang hat die Wohnbau 3.960 Mietwohnungen und 2.213 Einheiten in Eigenheimen errichtet.
50-jähriges Bestehen der Wohnbau Dinslaken.

IHK-Bestenehrung Auszubildende Gisela Kaldewey.

Umbenennung in „Wohnbau Dinslaken – Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH“.
Kreis Wesel übernimmt Gesellschaftsanteile des Altkreises Dinslaken.



Günter Hornung wird Geschäftsführer.

1963

1970

Hallenbad am Dinslakener Volkspark wird fertiggestellt.

1973

1975

Kommunale Neuordnung. Kreis Dinslaken wird aufgelöst. Dinslaken gehört nun zum Kreis Wesel, Walsum zu Duisburg.

1981

Eröffnung der Eissporthalle in Dinslaken.



Wilhelm-Lantermann-Haus in
Dinslaken ist bezugsfertig.

1982



Wilhelm Eimers wird stellvertretender
Geschäftsführer.

1983

*Dinslaken hat mehr als 63.000
Einwohner.*



Ausbau des alten Voerder Rathauses
zum AWO-Seniorenheim.

1984/85

Nach Wegfall der Gemeinnützigkeit:
Umfirmierung in „Wohnbau Dinslaken
GmbH“.

1990

Deutsche Wiedervereinigung.

Erhöhung des Stammkapitals aus anderen Gewinnrücklagen von 3.322.000 DM auf 11.766.000 DM.



Herbert van der Heiden wird Geschäftsführer.



Gert Huesmann wird weiterer Geschäftsführer.

75-jähriges Bestehen der Wohnbau.

Fertigstellung des St. Elisabeth-Heims für Senioren in Voerde-Spellen.

1992

1993

1994

1995

Einführung der gesetzlichen Pflegeversicherung.

1996

2000



Sprung ins neue Jahrtausend.

Die Wohnbau geht zum ersten Mal online.
80-jähriges Bestehen der Wohnbau.



20 seniorengerechte Wohnungen auf
dem alten Postgelände in Dinslaken
werden fertig.

Beginn der Wohnumfeldverbesserung
Talstraße in Dinslaken.

2001

*Gravierender Stellenabbau in der
Baubranche.*

2002



Fertigstellung von Gewerbe- und
Wohneinheiten am Bahnhof
Voerde-Friedrichsfeld.



*Neue Währung: Der Euro
wird eingeführt.*

Verabschiedung Herbert van der Heiden.

„Bornefeld Haus“ Josefstraße: Senioren-
wohnungen und Caritas-Sozialstation in
Duisburg-Walsum fertiggestellt.

80 neue Pflegeplätze im Seniorenheim
St. Christophorus Voerde-Friedrichsfeld.



IHK-Bestenehrung der Auszubildenden
Eva Börgmann und Ulrike Drechsler
2005/2006.



32 Altenwohnungen am Franz-Lenze-
Platz in Duisburg-Walsum bezugsfertig.

2003

*Der DIN-Service in Dinslaken
wird gegründet.*

2005

*Ende der Kohle-Ära in Dinslaken:
Schachtanlage Lohberg schließt.*

2006

*Neuordnung des Ausbildungsberufes:
Der Ausbildungsberuf „Kaufmann/
Kauffrau in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft“ wandelt
sich mit neuem Berufsbild zum
„Immobilienkaufmann/-kauffrau“.*

2008

*Bergbau in Duisburg-Walsum mit
Schacht in Voerde-Löhnen wird
eingestellt.*



Polizei bezieht neue Wache in der Nähe des Dinslakener Bahnhofs.

2009

90-jähriges Bestehen der Wohnbau.

„Wohnen Plus“ mit 116 seniorengerechten Wohnungen in Dinslaken fertiggestellt.

2010

Fertigstellung des Projekts „Wohnen Plus“ mit 75 seniorengerechten Wohnungen in Voerde.

2012

Hertie-Haus in Dinslaken wird abgerissen. Startschuss für Bau der Neutor-Galerie.



Umbau Zweigstelle Voerde-Friedrichsfeld.

2013

Abschluss des Projekts „Soziale Stadt“ im Dinslakener Blumenviertel.

2014

Eröffnung der Neutor-Galerie.



Baubeginn Wilhelm-Lantermann-Karree, Dinslaken.
Rückbau der Altgebäude.

2015

*Hunderttausende flüchtende Menschen
suchen Zuflucht in Deutschland.*



Wilhelm Krechter wird Geschäftsführer.

2016



IHK-Bestenennung Auszubildender
Lino Kampen.



Wilhelm-Lantermann-Karree
in Dinslaken wird fertiggestellt.

2017

2018

*Extreme Trockenheit und Hitzerekorde
in Deutschland.*

Zum Bestand der Wohnbau gehören
5.988 Mietwohnungen und 370
Heimplätze.

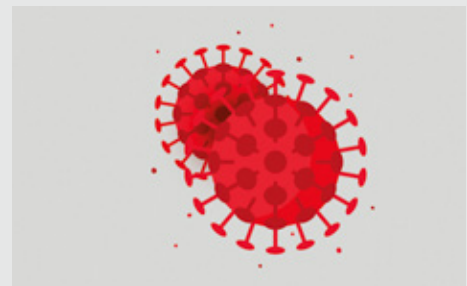
2019



**Gesundheitsschutz erfordert viele
organisatorische Maßnahmen:**

Unter anderem neue Konzepte für
persönliche Terminvergabe, separierte
Kundenberatungsräume und „mobiles
Arbeiten“ für Teile der Belegschaft.

2020



Corona-Pandemie bricht aus.



A solid red background with a white border at the top and bottom. The top-right corner of the red area is folded over, creating a white triangular shape.

Ausblick

Ausblick





Seit 100 Jahren schafft und bewirtschaftet die Wohnbau Dinslaken GmbH Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Dinslaken, Voerde, Hünxe und Duisburg-Walsum.

Wie Sie unserer geschichtlichen Dokumentation entnehmen können, gab es Zeiten der absoluten Wohnungsnot und Jahre mit hohen Leerständen. Aktuell wird in allen Kommunen unserer Region der Mangel an bezahlbarem Wohnraum beklagt. Viele Investoren scheuen die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnraum. Die wirtschaftlichen Bedingungen sind nicht attraktiv, nicht nur wegen des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus. So werden die wenigen baureifen Grundstücksflächen vorrangig meistbietend und zur Errichtung von hochpreisigem Wohneigentum veräußert. Die Kommunen haben die Entwicklung erkannt und versuchen, über Baulandkonzepte mehr Flächen zu entwickeln. Einigkeit herrscht darüber, dass in diesen neuen Quartieren ein hoher Anteil an geförderten und preisgedämpften Wohnungen entstehen soll. Für eine solche Realisierung agiert die Wohnbau Dinslaken GmbH, wie bereits in der Vergangenheit, als erster Ansprechpartner in der Region. In diesem Jahrzehnt werden das Gelände der Trabrennbahn in Dinslaken und die Flächen des Steinkohlekraftwerkes in Voerde die spannendsten städtebaulichen Aufgaben sein. ▶▶

Neben der Errichtung von Wohnraum ist die Hauptaufgabe unserer Gesellschaft, die Verwaltung und Entwicklung der Bestände durch Instandhaltung und Modernisierung. Obwohl uns immer wieder der gute Zustand unserer Immobilien bescheinigt wird, ist eine zukunftsorientierte Entwicklung unserer Quartiere unverzichtbar. Hierbei wird die zur Bewältigung des Klimawandels notwendige Einsparung von CO₂-Emissionen unserer Gebäude eine der größten Aufgaben bleiben. Doch durch weitere Wärmedämmmaßnahmen werden wir bei unseren Bestandsobjekten, die zu über 90 % mit Fernwärme versorgt werden, keine wesentlichen Einsparungen mehr erzielen können.

Wichtige Bausteine werden die dezentrale Stromerzeugung und eine klimagerechte Mobilität in den Quartieren sein. Somit werden der Standort der Gebäude und deren Einbindung ins Quartier zur Vernetzung der Infrastruktur und die Organisation von Mobilität zu den Instrumenten werden, die zukünftig den Ressourcenverbrauch eindämmen können.

Das CO₂-neutrale Gebäude bzw. Quartier ist eines unserer großen Ziele, wenn auch die Wege dorthin noch nicht ausgemacht sind.

Es gibt kein Produkt, welches das Leben seiner Nutzer so stark beeinflusst wie der Wohnraum und das dazugehörige Umfeld. Daher ist es uns neben der technischen Qualität wichtig, in einem Ortsteil, in einem Quartier, in einem Gebäudeensemble und möglichst in jedem einzelnen Gebäude auch Angebote zu schaffen, die eine vielfältige Belegung ermöglichen. Dazu zählt Wohnraum für

- ▶ junge oder ältere Menschen,
- ▶ Menschen mit oder ohne Handicap,
- ▶ Menschen unterschiedlicher Einkommensgruppen,

ungeachtet ihres Geschlechtes, ihrer Hautfarbe, ihrer Nationalität und Sprache, ihres Glaubens, ihrer ethnischen/sozialen Herkunft oder ihrer religiösen/politischen Anschauung.

Ortsteile bzw. Quartiere, die diese Ziele erfüllen, sind sozial stabil und stellen sich gleichzeitig als lebenswert und attraktiv dar.

Ich bin mir sicher, dass die Wohnbau Dinslaken GmbH auch die zukünftigen vielfältigen Aufgaben gut und zum Wohle der Region erfüllen wird. Hierfür haben die Gesellschafter vor 100 Jahren die Grundlage geschaffen, die Aufsichtsräte ihre Kontrollpflichten sorgfältig wahrgenommen, die Geschäftsführungen die Richtung vorgegeben sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kunden- und teamorientiert gehandelt.

Im Namen der Wohnbau Dinslaken GmbH bedanke ich mich bei Ihnen und freue mich auf künftige Entwicklungen und vor uns liegende Herausforderungen im nun beginnenden zweiten „Wohnbau-Jahrhundert“.

Ihr



Wilhelm Krechter
Geschäftsführer

Name und Sitz des Unternehmens

Wohnbau Dinslaken GmbH
Moltkestraße 4
46535 Dinslaken

Postfach 10 05 04
46525 Dinslaken

Telefon: 02064 6208-0
Telefax: 02064 6208-89
E-Mail: kontakt@wohnbau-dinslaken.de

www.wohnbau-dinslaken.de

Gründung der Gesellschaft

11. November 1920

Eintragung im Handelsregister

B 9632 Amtsgericht Duisburg

Bildnachweis

Wohnbau Dinslaken GmbH
Dirk Matull, Essen
Christian Verhoeven, Voerde
Werner Börkel, Voerde
Heimatverein Dinslaken e.V., Dinslaken

Gestaltung

TR\ D
Lanterstraße 9
46539 Dinslaken
www.thorbenroth.de

Druck

Heinrich Matten GmbH & Co. KG
Bülowlstraße 5 + 19
46562 Voerde-Friedrichsfeld
www.matten-online.de



Wohnbau Dinslaken GmbH

Moltkestraße 4
46535 Dinslaken

Telefon: 02064 6208-0

Telefax: 02064 6208-89

E-Mail: kontakt@wohnbau-dinslaken.de

www.wohnbau-dinslaken.de