



Baugenossenschaft Eigenheim (1919-1934)

Die Ausgangssituation

Im März 1918 stellte der Provinzialausschuss dem Westfälischen Provinziallandtag einen Vorschlag zur „Beteiligung des Provinzialverbandes an einer für den Umfang der Provinz [Westfalen] zu gründenden gemeinnützigen Gesellschaft Westfälische Heimstätte G. m. b. H. zu Münster“ vor.¹ Der Ausschuss stellte darin fest, dass aufgrund des bereits seit drei Jahren andauernden, kriegsbedingten Bauverbotes auf dem Gebiet des Kleinwohnungswesens ein erheblicher Wohnraummangel eingetreten sei. Daraus könnte sich nach Kriegsende eine große Wohnungsnot entwickeln, die besonders die heimkehrenden Soldaten, die Kriegsgetrauten und die kinderreichen Familien treffen würde. Man schätzte, dass allein in Westfalen 40-50.000 Wohnungen fehlten. Um dieser Not zu begegnen, hatte die Reichsregierung schon Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus eingeleitet, welchem Beispiel man nun in Westfalen auf Provinzebene folgen wollte.

In Westfalen gab es zu der Zeit mit dem Westfälischen Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens, dem Verband westfälischer Baugenossenschaften und der Westfälischen Bauvereinsbank bereits starke zentrale Organisationen, die die regional tätigen Genossenschaften und Vereine unterstützten. Solche waren auch in Aplerbeck aktiv. Sie setzten sich mit Siedlungen, die – trotz mancherlei Veränderungen an den Häusern – heute noch im Straßenbild erkennbar sind, ihr eigenes Denkmal. Genauso wie es beispielsweise auch die Aplerbecker Hütte mit ihren Werkssiedlungen oder die Provinz es mit den Siedlungshäuser für das Personal der ihr gehörenden Irrenanstalt bereits vor dem Ersten Weltkrieg getan haben.

Entwicklung der Baugenossenschaft Eigenheim (1919-1934)

In Aplerbeck wurde 1919 nach dem Vorbild anderer Gemeinden eine Genossenschaft mit dem Ziel gegründet, ausschließlich minderbemittelten Familien und Personen günstige und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu beschaffen. Bei der Gründungsversammlung am 8. April hatten sich auch Männer eingefunden, *„welche es nicht nötig hatten, für die eigene Familie eine Wohnung oder eigene Scholle zu erstreben, sondern den Idealismus aufbrachten, ihre Person und ihre Arbeitskraft dem Gemeinwohl zur Verfügung zu stellen“*. Name und Statut der Genossenschaft wurden beschlossen und am 1. Mai 1919 erfolgte die Eintragung der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Eigenheim e. G. m. b. H. zu Aplerbeck“ in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hörde. Die Zahl der Mitglieder betrug bei der Gründung 129.²

Vor allem in den ersten Jahren ihres Bestehens beriet der Aplerbecker Gemeinderat mehrfach über Anträge der Baugenossenschaft Eigenheim. Als „Eigenheim“ im Februar 1920 Pläne zur Bebauung eines Geländes südlich der Halde der Aplerbecker Hütte vorlegte, genehmigte der Gemeinderat diese und ließ einen Bauflichtlinienplan aufstellen.³ Zu einer Baumaßnahme kam es hier dann aber nicht, weil die Ap-

¹ „Verhandlungen des 59. Westfälischen Provinziallandtages 1918“, Drucksache Nr. 10, Münster, 1918

² „Hörder Volksblatt“ vom 26.09.1929 („10 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Eigenheim, e. G. m. b. H. zu Aplerbeck“)

³ „Aplerbecker Zeitung“ vom 24.02.1920 („Gemeinderats-Sitzung“)



lerbecker Hütte die in Aussicht genommenen Grundstücke benötigte, um ihr Betriebsgelände nach Süden erweitern zu können.

Im April 1920 erläuterte Amtsbaumeister Stricker dem Gemeinderat die auf Grund dieser Entwicklung neu aufgestellten Pläne der Baugenossenschaft. Nun hatte man Grundstücke im Bereich der Schulstraße (heute Aplerbecker Schulstraße) und der Großen Herdeckerstraße (heute Schwerter Straße) ausgewählt. Die Gemeinde Aplerbeck konnte dieses Land für 35 Mark je Quadratrute erwerben und sollte es dann nach und nach gegen Erstattung der Gestehungskosten an die Baugenossenschaft abtreten. Bis zum Herbst des Jahres könnten hier 50 Wohnungen bezugsfertig sein. Die Gemeindevertreter folgten den Ausführungen des Amtsbaumeisters und beschlossen den Ankauf von Grundstücken in einem Umfang von 24 Morgen. Die notwendigen Finanzmittel sollten über eine Anleihe aufgebracht werden. Ferner wollte der Gemeinderat sich an der Aufbringung der Baukosten nach den Bestimmungen des Reichsrates über die Gewährung von Reichsdarlehen für den Wohnungsbau vom 10. Januar 1920 beteiligen, allerdings nur eingeschränkt, nämlich mit um die Hälfte reduzierten Sätzen.⁴

Im September 1920 folgte der Gemeinderat der Empfehlung der Gas- und Wasserwerks-Kommission und stimmte der Anlage von Gas- und Wasserleitungen auf das Baugelände der Genossenschaft zu.⁵ Im Mai 1921 bewilligten die Gemeindevertreter Zuschüsse für den Bau von zwölf Wohnungen⁶, doch sollte es dabei nicht bleiben, denn sie mussten im August für die durch Landesdarlehen und Selbsthilfe der beteiligten Mitglieder der Baugenossenschaft nicht gedeckten Baukosten für diese Wohnungen gerade stehen. Dementsprechend erwartete man, *„daß an den Bauten sparsam gewirtschaftet wird und die Selbsthilfe funktioniert, daß falls dann überhaupt noch ein Fehlbetrag durch die Gemeinde zu decken ist, dieser sich in angemessenen Grenzen hält.“*⁷

Neben dem Baustellen-Komplex Schmaler Weg, um den es sich bei der Siedlung zwischen Aplerbecker Schul- und Schwerter Straße handelte, entstand 1922 eine zweite Großbaustelle der Genossenschaft „Eigenheim“ in der Archenbecke. Für dieses Gebiet legte der Gemeinderat den Fluchtlinienplan im Februar 1922 fest.⁸ Ende Januar 1923 genehmigte das Gremium dann den Ausbau der Wege in der Archenbecke⁹ und drei Wochen später die Übernahme einer Bürgschaft für eine Anleihe bis zu 6 Millionen Mark.¹⁰ Die Inflation war ausgebrochen und die Franzosen in das Ruhrgebiet einmarschiert. Inwieweit sich diese Ereignisse auf die Tätigkeit der Baugenossenschaft „Eigenheim“ auswirkten, ist nicht überliefert. Im Frühjahr 1925 – die Ruhrbesetzung war inzwischen beendet – beantragte die Genossenschaft bei der Gemeinde einen Zuschuss zu den Kosten einer „Lichtanlage“, die die Verlegung einer Stromleitung von der Asselner Straße (heute Aplerbecker Straße) bis zur Archenbecke erforderlich machte. Der Gemeinderat lehnte den Antrag ab, weil er der Meinung war, dass die „Eigenheimer“ als Besitzer die Kosten selber zu tragen hätten.¹¹

⁴ „Aplerbecker Zeitung“ vom 20.04.1920 („Gemeinderats-Sitzung“)

⁵ „Aplerbecker Zeitung“ vom 07.09.1920 („Gemeinderats-Sitzung“)

⁶ „Aplerbecker Zeitung“ vom 10.05.1921 („In der letzten Gemeinderatssitzung“)

⁷ „Aplerbecker Zeitung“ vom 26.08.1921 („Aus dem Aplerbecker Gemeinderat“)

⁸ „Aplerbecker Zeitung“ vom 11.02.1922 („Aus dem Aplerbecker Gemeinderat“)

⁹ „Hörder Volksblatt“ vom 01.02.1923 („Aus dem Gemeinderat Aplerbeck“)

¹⁰ „Hörder Volksblatt“ vom 22.02.1923 („Aplerbecker Gemeinderat“)

¹¹ „Hörder Volksblatt“ vom 02.05.1925 („Aus dem Aplerbecker Gemeinderat“)



Im Sommer 1926 konnte man folgende Bilanz ziehen: „Die Baugenossenschaft Eigenheim ließ vor etwa 4 Jahren an der Schweizer Allee [gemeint ist Schmalter Weg] eine Siedlung von 32 Häusern errichten und wurden dieselben bei Fertigstellung der Treuhandstelle in Essen übergeben; diese hat sie wieder an jeden Bewohner aufgelassen, so daß ein jeder nun Eigentümer geworden ist. Außerdem wurde in der Archenbecke eine Siedlung von 25 Häusern durch Selbsthilfe erbaut, indem sich 25 Mann zusammenschlossen und sich selbst ein Haus mauerten und zimmerten, aber nur in den freien Stunden neben ihrer Berufsarbeit. Diese Arbeiten nahmen eine Zeit von über 3 Jahren in Anspruch, doch sind jetzt alle Häuser bewohnt. Die Inhaber sind aber trotz ihrer aufopfernden Arbeit durch den hohen Zinsfuß auf das Hypotheken-Kapital schwer belastet. Nunmehr wurde von der Genossenschaft ein größeres Wohnhaus für mehrere Familien erbaut, das im Eigentum der Genossenschaft verbleibt und jetzt fertiggestellt ist. Bei Verteilung der Wohnungen werden nur die eingetragenen Mitglieder berücksichtigt, die am dringendsten einer Wohnung bedürfen. So hat die Genossenschaft in den letzten 4 Jahren für etwa 65 Familien Wohnungen geschaffen und damit ein großes Stück zur Linderung der Wohnungsnot beigetragen.“¹²

Im September 1926 brach eine Auseinandersetzung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft „Eigenheim“ einerseits und den Mitgliedern andererseits aus. Letztere warfen den Vorstandsmitgliedern vor, bei der Vergabe von Aufträgen nicht korrekt vorgegangen zu sein. In einer außerordentlichen Mitgliederversammlung sollten deshalb die tatsächlichen Baukosten des neuen 6-Familienhauses in der Archenbecke und die Auftragsvergabe für einen weiteren Neubau dort offengelegt werden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Hauptlehrer Schmalohr, eröffnete die sehr gut besuchte Versammlung. Er kritisierte dabei die Stimmungsmache durch in der Presse veröffentlichte Leserbriefe, die die Genossenschaft gespalten hätten. Wegen der Verleumdungen war Strafantrag gegen die Verfasser von Leserbriefen gestellt worden. Im weiteren Verlauf der Sitzung wurde beantragt, für den Vorstand die Vertrauensfrage zu stellen. Daraufhin brach eine lange und turbulente Debatte aus, bei der vor allem der Bauunternehmer Tetzlaff, der das 6-Familienhaus errichtet hatte, „von einem großen Teil der Versammlung niedergeschrien“ wurde. Schließlich bildete man eine Kommission, die den Auftrag erhielt, sowohl sämtliche Abrechnungen, als auch die Bauausführung zu prüfen. Der Kommission gehörten an: Architekt Emde, Maurer Jäger, Stuckateur Kröger, Anstreicher Trepter und Schreinermeister Tronkau. Der Vorschlag, „anstatt der Kasernen, welche die 6-Familienhäuser seien, Einfamilienhäuser zu bauen“, wurde mit Hinweis auf Geldmangel abgelehnt: Größere Häuser seien verhältnismäßig billiger zu bauen als Einfamilienhäuser. Darauf brach erneut eine lange Diskussion aus, in der es u. a. hieß, die Wohnungen in den neuen Häusern seien zu teuer, so dass sich kaum Mieter für sie finden ließen. Die Versammlung wurde erst nach Mitternacht geschlossen, nachdem für den zurückgetretenen Unternehmer Tetzlaff die Herren Emde und Hansmeier neu in den Aufsichtsrat gewählt worden waren.¹³ Tetzlaff erhielt jedoch auch künftig noch Aufträge von der Genossenschaft, so im Dezember 1927 die Arbeiten zur Kanalisierung der Archenbecke.¹⁴

¹² „Hörder Volksblatt“ vom 31.07.1926 („Die Baugenossenschaft Eigenheim“)

¹³ „Hörder Volksblatt“ vom 03.09.1926 („Baugenossenschaft Eigenheim“) und vom 13.09.1926 („Baugenossenschaft Eigenheim“)

¹⁴ „Hörder Volksblatt“ vom 13.12.1927 („Vergebung der Kanalisierung“)



Anfang 1928 wollte „Eigenheim“ endlich das Gelände an der inzwischen vollständig stillgelegten Aplerbecker Hütte bebauen, was 1920 wegen der damaligen Ausbaupläne des Werks nicht möglich gewesen war.¹⁵

Im Februar 1928 errichtete die Genossenschaft ein 4-Familienhaus in der Glück-auf-Straße (heute Gruelsiepenstraße) und zwei 2-Familienhäuser in der Archenbecke.¹⁶

Als die Baugenossenschaft Eigenheim im März 1929 anlässlich ihres zehnjährigen Bestehens Rückschau hielt, hatte sie zweifellos einige Erfolge vorzuweisen. Die Zahl der „am Schwerter Wald“ und in der Archenbecke geschaffenen Häuser konnte sich sehen lassen und neue Aufgaben und Pläne waren auch vorhanden. Doch nicht alles hatte sich positiv entwickelt. Die Mitgliederzahl hatte sich von anfangs 129 bis 1925 kontinuierlich auf 270 gesteigert, war dann aber ständig gefallen und betrug nun 123. Bedauert wurde auch, dass von den Mitgliedern, die zuerst ein eigenes Heim bezogen hatten, jetzt nur noch fünf der Genossenschaft angehörten.

Auf die Zahlung einer Dividende konnte niemand rechnen. Vielmehr bestand die Notwendigkeit, dass die Genossenschaft ihre Mittel möglichst stärkte. Dazu sah man aber nur den Weg, die Genossenschaftsanteile auf 300 Mark zu erhöhen. *„Bei dem heutigen geringen Geschäftsanteil und unter den angespannten Finanzverhältnissen ist die Genossenschaft nicht in der Lage, der Zukunft gewappnet entgegenzusehen. Nur bei genügenden Eigenmitteln ist es möglich, sich zu behaupten und gemeinnützige Arbeit für weitere 10 Jahre zu leisten.“*¹⁷

Merkwürdig und unverständlich wirkt heute die Zeitungsnotiz, dass die Baugenossenschaft Eigenheim durch einen Schlagbaum die Archenbecke sperrte und so verhindern wollte, dass der „Heimstätten-Verein Dortmund“, der Wohnhäuser auf dem Gelände zwischen Archenbecke und Asselener Straße (heute Aplerbecker Straße) zu bauen beabsichtigte, zu seinen Baugrundstücken gelangen konnte; andere Wege dorthin gab es zu der Zeit noch nicht.¹⁸ Der Hintergrund hierbei war, dass man in Aplerbeck befürchtete, das bei den Bauvorhaben des Heimstätten-Vereins Dortmund Aplerbecker Steuergelder nach auswärts abfließen, denn der Heimstätten-Verein war überregional tätig.

Im September 1939 erfuhr der Zeitungsleser: *„In der Eigenheim-Siedlung an der Aplerbeckerstraße werden weitere Siedlungsbauten errichtet. Zwei Häuser sind jetzt im Rohbau fertiggestellt und sollen bald bezugsfertig sein.“*¹⁹

Die 1933 veröffentlichten Zahlen aus dem Geschäftsbericht der Genossenschaft wiesen noch einen kleinen Reingewinn in Höhe von 933,46 Mark aus. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder, die am Jahresanfang bei 94 gelegen hatte, war inzwischen auf 85 gefallen.²⁰ Ob der offenbar nicht aufzuhaltende Mitgliederschwund der einzige Grund für das Ende der Genossenschaft war, ist nicht bekannt. Auf einer außerordentlichen Generalversammlung wurde am 16. September 1934 die Auflösung der Genossenschaft mit sofortiger Wirkung beschlossen und die Liquidatoren bestellt.²¹

¹⁵ „Hörder Volksblatt“ vom 07.01.1928 („Bauliches“)

¹⁶ „Hörder Volksblatt“ vom 20.03.1928 („Bauliches“)

¹⁷ „Hörder Volksblatt“ vom 26.09.1929 („10 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Eigenheim, e. G. m. b. H. zu Aplerbeck“)

¹⁸ „Hörder Volksblatt“ vom 22.06.1929 („Gesperrt“)

¹⁹ „Hörder Volksblatt“ vom 29.09.1931 („Neue Siedlungsbauten“)

²⁰ „Hörder Volksblatt“ vom 05.08.1933 („Aus der Baugenossenschaft Eigenheim Aplerbeck“)

²¹ „Hörder Volksblatt“ vom 26.09.1934 („Auflösung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Eigenheim“)