



50 JAHRE GEWOBAU
(M)EIN Teil von Kriftel



INHALT

Den Wandel gestalten	3
Wie alles anfing	4
Auf ein Wort	8
Ein Zeitzeuge berichtet	9
Mitten in Kriftel	11
Gut saniert, besser wohnen	17
Hier sind wir zu Hause	19
Auf Zukunft gebaut	22
„Wir müssen uns sozial engagieren“	24
Wir sind für Sie da	26

DEN WANDEL GESTALTEN

Die Welt verändert sich und Kriftel verändert sich mit. Immer mehr Menschen zieht es hierher in den Obstgarten des Vordertaunus. Hier finden sie sehr gute Lebensbedingungen, eine hervorragende Infrastruktur und ein buntes gesellschaftliches Leben. Auch mit guten Verkehrsverbindungen und der Nähe zum Ballungsraum Frankfurt kann unsere Gemeinde punkten. Doch wenn allerorten die Mieten steigen, wächst auch die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Sozialer Wohnungsbau ist und bleibt ein wichtiges Fundament in unserer Gemeinde. Daher ist die öffentliche Förderung von Wohnraum für breite Schichten unserer Bevölkerung von großer Bedeutung. Weil mehr sozial geförderter Wohnraum dringend gebraucht wurde und auch in Zukunft gebraucht wird, wurde 1970 die Gewobau Kriftel gegründet. Sie hat über die Jahre Millionen investiert.

Insgesamt liegt die Gemeinde Kriftel mit allen eigenen Wohneinheiten oder bestehenden Belegungsrechten im Spitzenfeld der Kommunen im Main-Taunus-Kreis. Und das ist auch in Hinblick auf den demographischen Wandel von großer Bedeutung. Denn die Nachfrage nach Wohnungen setzt sich über alle Generationen fort. Es ist absehbar, dass Bedarf und Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen zunehmen werden.

Auch die Zahl der Bewerber mit mittleren Einkommen für preiswerten Wohnraum wird ansteigen



Bürgermeister Christian Seitz (Mitte) mit dem Ersten Beigeordneten Franz Jirasek (links) und Harald Treber auf dem Gelände an der Raiffeisenstraße. Hier werden weitere Sozialwohnungen entstehen.

und in künftigen Bauprojekten berücksichtigt werden. Mit einer erfolgreichen und planmäßigen Durchführung innovativer Investitionsmaßnahmen ist die Gewobau Kriftel gut aufgestellt. Unser Wohnungsbestand und weitere Bauprojekte helfen bei den künftigen Herausforderungen am Markt. Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und innovatives Bauen nutzen wir als tragende Säulen für eine solide Entwicklung unserer Gemeinde.

Die vorliegende Jubiläumsbroschüre bietet Ihnen die Möglichkeit, sich über die Geschichte, den Aufbau und den Fortschritt der Gewobau Kriftel zu informieren.

Mit einer motivierten Mannschaft und nachhaltigen Zukunftsinvestitionen – wie zum Beispiel in die ökologische Ausrichtung des Bauprojektes in der Raiffeisenstraße – entwerfen wir ein tragfähiges Fundament für kommende Generationen. Damit die Gewobau auch in 50 Jahren das bleibt, wofür sie seit 1970 steht: für ein menschliches Miteinander – mittendrin in unserer Gemeinde. Davon sind wir überzeugt.

Christian Seitz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Franz Jirasek
Geschäftsführer

Harald Treber
Geschäftsführer

WIE ALLES ANFING

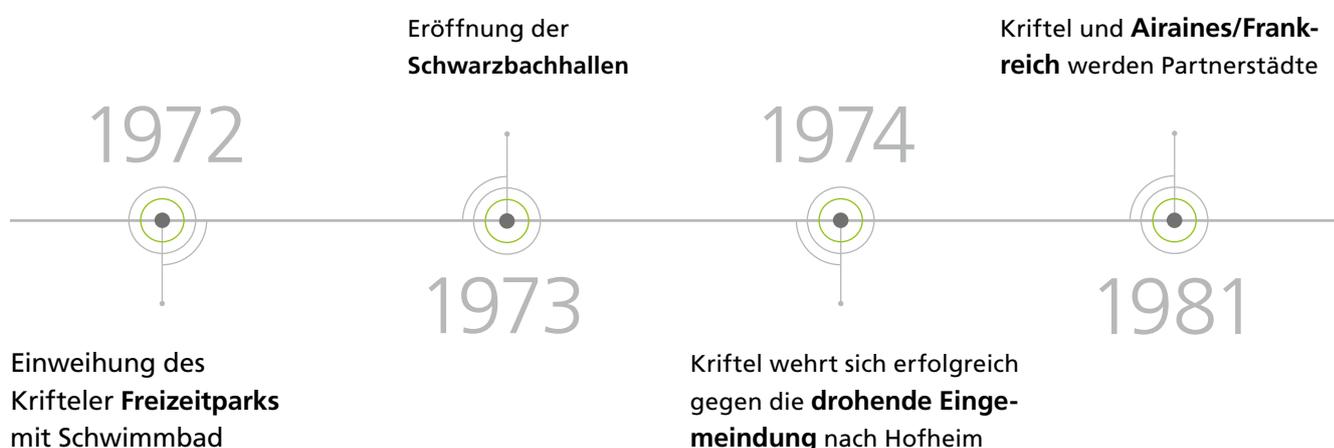
Das Fundament des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland wurde in der Weimarer Republik gelegt. In den 1920er Jahren entstanden in vielen deutschen Städten rund um Industrie- und Fabrikanlagen neue Wohnsiedlungen. Sie sollten insbesondere Bevölkerungsgruppen mit kleinem Einkommen ein finanzierbares Wohnumfeld bieten. Denn günstiger Wohnraum war knapp. Daran hat sich im Grunde bis heute nichts geändert. Die Wohnsituation der 70er Jahre in Kriftel spiegelte ein durchaus ähnliches Bild wider.

„Nur wer die Vergangenheit kennt, hat eine Zukunft“ – dieser Grundsatz des preußischen Staatsmannes Wilhelm von Humboldt (1767-1835) könnte als Leitmotiv dieses Kapitels dienen. Denn die Idee des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat eine lange Geschichte und auch zukünftig Bestand.

Die Tradition von gutem und sicheren Wohnen in Deutschland geht weit bis ins 19. Jahrhundert zurück. Die Wurzeln liegen in den humanitären,

karitativen und sozialreformerischen Bestrebungen in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Gründe dafür finden sich in der damaligen industriellen Revolution. Massenhaft Arbeitskräfte wurden gebraucht. Zahllose Arbeiter zogen in die neu entstandenen Vorstädte außerhalb der historisch gewachsenen Altstädte. Sie lebten mit ihren Familien auf engstem Raum und in damit hygienisch unzureichenden Wohnvierteln. Und die Bevölkerung wuchs weiter an. Katastrophal-

WAS IN KRITTEL GESCHAH





So verändert sich das Gesicht der Gemeinde: Dasselbe Haus an der Ecke Kapellenstraße/Kirchstraße – einmal in den 1960er Jahren und dann nach der Bebauung durch die Gewobau Kriftel 2004.

le Wohnverhältnisse der einfachen Lohnarbeiter waren die Folge. Diese Wohnprobleme wurden zu einer existenziellen Grundsatzfrage für Staat, Land und Gemeinden. Die daraufhin neu gegründeten Baugesellschaften und Baugenossenschaften sollten Abhilfe schaffen und dem Gemeinwohl dienen.

Das Prinzip der Gemeinnützigkeit, in dem die soziale Wohnungswirtschaft ihren Ursprung hat, prägt die Philosophie der Unternehmen bis

heute. Ganz aktuell gilt immer noch das Ziel, breite Schichten der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum zu versorgen. Mit dieser Prämisse leistete die gemeinnützige Wohnungswirtschaft insgesamt in der Bundesrepublik Deutschland einen erheblichen Beitrag zum Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg. Die erste Gewobau der Bundesrepublik wurde 1950 in Marburg und anderen Städten gegründet. Sie sollte einer der grundlegenden Bau-

1983



Wohngebiet **Engler** wird erschlossen

Die Gemeinde feiert ihr **1200-jähriges Bestehen**

1990



Gewebegebiet **Mönchhof II** wird erschlossen

1992



Ausbau der **Hattersheimer Straße** aus Gründen der Verkehrssicherheit

1996





Vom freien Feld zum Wohngebiet: Die Königsberger Straße im Oktober 1973 (links) und im März 2017.

steine dafür sein, Menschen mit geringerem Einkommen oder großen Familien ein kostengünstiges Zuhause zu schaffen.

Seit 1970 gibt es eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft auch in unserer Gemeinde. Auf Initiative des damaligen Bürgermeisters Josef Wittwer wurde die Gewobau Kriftel gegründet. Die Gemeinde übernahm 99,96 Prozent der Gesellschaftsanteile. Mitgesellschafter wurde der Vorsitzende der Gemeindevertretung, Friedel Fischer, Erster Geschäftsführer Paul Dünzte. Als

Erster Vorsitzender des Aufsichtsrats fungierte nach dem plötzlichen Tod Wittwers Bürgermeister Hans-Werner Börs.

Mit der Gründung der Gewobau Kriftel konnte die Arbeit in der rechtlich selbstständigen, eigenen Wohnungsbaugesellschaft schneller vorangetrieben werden. Die Gemeinde gab mit Grundsatzbeschlüssen den Startschuss für das jeweilige Projekt. Architekten entwarfen erste Baupläne, die sodann vom Aufsichtsrat geprüft und beschlossen wurden. Danach mussten die Finanzierungen ge-

Abschluss der Bebauungsmaßnahmen für die **Krifteler Märkte**

2005



Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des **Ziegeleiparks** als Teil des Regionalparks Rhein/Main

2008



2010



Einweihung des Zubringers **Holzweg** im Gewerbegebiet Kriftel für eine entscheidende Verkehrsentslastung

sichert werden. In regelmäßigen Abstimmungen mit dem Hessischen Innenministerium wurden die nötigen Landesmittel bewilligt.

Darüber hinaus verbündete sich die Gemeinde immer wieder mit privaten Investoren, deren Investitionsprojekte mitentwickelt und mitfinanziert wurden. Dadurch konnten sie sich Wohnungsbelegungsrechte für Jahrzehnte sichern. Ein gutes Beispiel von damals sind die Mehrfamilienwohnhäuser an der Wiesbadener Straße, errichtet in den 60er Jahren.

Mit öffentlichen Einrichtungen entstanden geförderte Wohnungen für Mitarbeiter. Auch mit dem Altenwohnheim entstanden ausschließlich Sozialwohnungen. Aber es hatte sich etwas Wesentliches geändert: Ende der sechziger und Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts entwickelten sich neue, große Siedlungsgebiete, die Baugebiete zwischen Richard-Wagner-Straße und an den Sportplätzen, von der Hofheimer Straße bis über die Lindenstraße und In den Reden hinaus. Auch in Richtung Osten, wo die Farbwerke Hoechst mit ihrer Wohnbau Hoechst AG öffentlich geförderten Wohnungsbau für Mitarbeiter betrieb, wurde in der Sittigstraße und am Robert-Schumann-Ring gebaut. So wurde neuer Wohnraum geschaffen. Aus gutem Grund. Denn Anfang der 70er Jahre wuchs Kriftel rasant. Viele Familien wurden durch die nahe Industrie – in erster Linie die Hoechst AG – angezogen und suchten vermehrt Wohnungen

zum Einziehen. Zumal die Gemeinde damals weitere Gewerbebetriebe ansiedeln wollte. Da brauchte es dringend zusätzlichen Wohnraum. Also wurden neue Baugebiete erschlossen. So konnte die Gemeinde auch Eigentum an den Baugrundstücken erwerben. Die wurden dann durch die Gewobau bebaut. Und die ersten neu gebauten Häuser und Wohnsiedlungen konnten von jungen Ehepaaren und Familien zu günstigen Mieten bewohnt werden.

Geschäftsführer

1970-1995	Paul Dünte
ab 1995	Harald Treber
2004-2006	Christian Seitz
ab 2006	Franz Jirasek

Vorsitzende des Aufsichtsrates

1970-1993	Hans-Werner Börs
1994-2006	Paul Dünte
ab 2006	Christian Seitz

Gesellschafter

99,96 Prozent	Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel
0,04 Prozent	Friedel Fischer, 1970-2005 Isolde Fischer, ab 2005

Beginn der Erschließung des Bau- und Gewerbegebietes **Krifteler Wäldchen**

Eröffnung der fünften modernen **Kita in Kriftel in der Rossertstraße**

2013

2018

2020

Unterzeichnung eines neuen **Städtepartnerschaftsvertrages** Kriftel - Airaines/
Frankreich - Pilawa Gorna/Polen

AUF EIN WORT

Auch die weiteren Aufsichtsratsmitglieder der Gewobau sind sich ihrer Verantwortung für den Wohnungsmarkt in Kriftel bewusst. Was die Gesellschaft für sie bedeutet, haben sie nachfolgend kurz und knackig auf den Punkt gebracht.

Gewobau steht für mich dafür...

...Normalverdienern bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Damit Menschen, die in dringend benötigten, aber nur durchschnittlich bezahlten Berufen arbeiten, in Kriftel leben und arbeiten können.

Gerhard Mantel

...ein Garant für preiswertes und bezahlbares Wohnen in Kriftel zu sein. Durch den Zukauf der 60 Wohnungen von der Nassauischen Heimstätte ist es gelungen, auch dort den Mietern ihr Zuhause zu sichern. Wir wollen den Bestand nicht nur halten, sondern gehen auch Neubauprojekte zeitgemäß an.

Erhard Koch

...dass sich unsere Gemeinde um Wohnen und Bauen kümmert.

Christof Morawietz

...bezahlbares Wohnen zu schaffen und es instand zu halten.

Alexander Haas

...dass auch eine kleine Kommune wie Kriftel ein wirtschaftlich erfolgreiches und am Allgemeinwohl orientiertes Wohnungsbauunternehmen betreiben kann, wenn – wie in Kriftel üblich – alle Akteure gemeinsam und konstruktiv zusammenarbeiten. So ist es gelungen, dass die Gewobau deutlich mehr Wohnungen anbieten kann, als Gesellschaften in anderen Gemeinden vergleichbarer Größe.

Frank Fichert

... dass sich die Gemeinde Kriftel am örtlichen Wohnungsmarkt engagiert. Hier können wir im begrenzten Rahmen Wohnraum in unserer Kommune eigenverantwortlich organisieren.

Alexander Feist

EIN ZEITZEUGE BERICHTET

Anlässlich des runden Jubiläums erinnert sich Ehrenbürgermeister Paul Dünte an seine Zeit bei der Gewobau. Bei der Gründung nebenamtlicher Geschäftsführer, wurde er schließlich 2006 als Bürgermeister und Vorsitzender des Aufsichtsrates pensioniert. 36 Jahre konnte er so den sozialen Wohnungsbau in Kriftel maßgeblich mitgestalten.

Herr Dünte, was war das Besondere im Gründungsjahr 1970?

1970 war ich im Rathaus als büroleitender Beamter mit dem seinerzeitigen Bürgermeister Josef Wittwer in der praktischen kommunalpolitischen Arbeit verbunden. So konnte ich alle Entscheidungen, die den Wohnungsbau angingen, hautnah mitbekommen. Über Jahrzehnte hinweg hat Wittwer fast visionär mit frühen Grundstückskäufen in Kriftel Einrichtungen wie die späteren Sportplätze, den Freizeitpark, das Parkbad, die Schwarzbachhallen, den Kindergarten „Linsenberg“ und das Altenwohnheim mit vorbereitet. Zu seiner vorausschauenden Planung gehörte auch sein Vorschlag, die Gewobau zu gründen. Sie sollte den sozialen Wohnungsbau in Kriftel fortsetzen. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 22. Juni 1970 notariell beurkundet. Am 7. Oktober 1970 bestellte der Aufsichtsrat mich zum „nebenamtlichen alleinigen Geschäftsführer“ der gemeinnützigen GmbH. Da hatte der Boom zum Ausbau der Infrastruktur in Kriftel bereits begonnen.

Nach dem Krieg wurden kontinuierlich Sozialwohnungen gebaut und die Gemeinde hat sich an Wohnungsneubauten beteiligt. Anfang der siebziger Jahre entwickelten sich neue, große Siedlungsgebiete wie der „Hofheimer Pfad“ und „Hinterm Linsenberg“. Da war es möglich, auch einige Bauplätze für die Gewobau zu erwerben.



Ehrenbürgermeister Paul Dünte im Oktober 2020 in seinem Garten.

Wir waren vorbereitet. Bereits 1970 lagen die Pläne für zwei Baugrundstücke „In den Reden“ halbfertig in der Schublade.

Was war Ihr Lieblingsprojekt über all die Jahre?

Das gab es eigentlich nicht. Jedes Mehrfamilienwohnhaus habe ich mit Herzblut begleitet, ob

es in der Crufterostraße entstand, in der Staufenstrasse in der Nachbarschaft zum Bürgerhaus gebaut wurde, in der Bachstraße eine relativ große Baulücke schloss oder an der Rossertstrasse (mit zwei Projekten) schon zur Bebauung des Gebietes „Engler“ zählte, um einige Beispiele zu nennen. Eine Bebauung gab es aber schon, die an einer besonderen Stelle durchaus etwas mehr aufgefallen ist: Ich meine das Mehrfamilienwohnhaus an der Kapellenstraße/Ecke Kirchstraße, gegenüber der Kirche St. Vitus. Hier sah sich die Gewobau in der Pflicht, mit der Gestaltung des Mehrfamilienwohnhauses in der histo-



Ein Bild aus dem Jahr 2003: Der damalige Bürgermeister Paul Dünzte (links) besuchte die Arbeiten am Neubau in der Kirchstraße.

rischen Ortsmitte von Kriftel einen Beitrag zur städtebaulichen Neugestaltung des zentralen Kirchplatzes zu liefern. Und ich meine, dass die Lösung städtebaulich gut gelungen ist.

An was erinnern Sie sich am liebsten?

Im Grunde daran, dass über alle Projekte hinweg in Kriftel immer einvernehmlich gehandelt werden konnte. Es gab kaum kommunalpolitischen Streit, wir zogen alle an einem Strang.

Auf welche Entscheidung sind Sie stolz?

Dass es im Sozialen Wohnungsbau gerecht zugeht, das hat die Menschen schon immer umgetrieben. Wir wollten es deshalb ganz genau machen. 1970 nahmen wir uns vor, dass bei der Vergabe der Sozialwohnungen noch genauer geprüft werden muss, ob von den Wohnungsbewerbern die Voraussetzungen für Sozialwohnungen tatsächlich erfüllt werden.

Glücklich bin ich darüber, dass es immer wieder gelungen ist, im großen Bestand der Sozialwohnungen von Gewobau und Gemeinde den Tausch von Wohnungen vorzunehmen, so dass mit einem Neubau gelegentlich mehr Wohnungsfälle vom Tisch kamen, als anfangs gedacht. Inhaber waren bereit, zu groß gewordene Wohnungen gegen kleinere Wohnungen zu tauschen. Zum Teil wurden Wohnungstausche mit Umzugskostenzuschüssen gefördert.

Zu guter Letzt: Was wünschen Sie der Gewobau für die nächsten 50 Jahre?

Die Kommunalpolitik möge für die berechtigten Belange des sozialen Wohnungsbaues stets die nötige Aufmerksamkeit haben. In den nächsten 50 Jahren wird sich einiges ändern. Derzeit sehe ich keine Alternativen zum herkömmlichen Wohnungsbau mit Objektförderung bei Mitfinanzierung durch die öffentliche Hand. Die im östlichen Kriftel aktuell in Aussicht gestellten Bauvorhaben müssen jedoch die richtige Balance finden: Und zwar zwischen der notwendigen Hilfe für Menschen, die die Förderung brauchen, der zumutbaren Belastung der Bürger Kriftels und den Steuerzahlern. Dazu jeweils die richtigen Entscheidungen zu treffen, ist keine einfache Sache. Das aber wünsche ich den Verantwortlichen in der Gewobau und der Gemeinde.

MITTEN IN KRIFTEL

Zukunftsprojekt
Raiffeisenstraße

Königsberger Str. 61

Sittigst

Friedhof

Rich
Wag

In den Reden 1 und 2-4

Riese 44

Bankf
Str. -67

Straußstraße

Kirchstr. 13

Crufterostr. 2-4 und 6

Freizeitpark

Wiesbadener Str. 6
und 10-12

Gemeinde und Gewobau haben ein Belegungsrecht für insgesamt 278 Wohnungen, die zu günstigen Preisen vermietet werden. Im Verhältnis zur Größe Kriftels sind das viele. Die Gewobau verfügt alleine über 182 Wohnungen. Mit einer vorausschauenden Planung und nachhaltigem Bauen wird in Zukunft dieser Bestand weiter aufgestockt werden.



CRUFTEROSTRASSE 2-4

Mehrfamilienwohnhaus

- Erstbezug/Errichtung 1976
- Wohnfläche insgesamt: 661 m²
- 9 Wohnungen
- Wohnungsgröße: 57 bis 88 m²
- Energetische Modernisierung 2018, Kosten ca. 380.000€





BACHSTRASSE 1

Mehrfamilienwohnhaus

- Erstbezug/Errichtung 1979
- Wohnfläche insgesamt: 1.009 m²
- 11 Wohnungen
- Wohnungsgröße: 89 bis 98 m²
- Erweiterung um 2 Wohnungen und Modernisierung 2007





IN DEN REDEN 1

Mehrfamilienwohnhaus

- Erstbezug/Errichtung 1972
- Wohnfläche insgesamt: 881 m²
- 11 Wohnungen
- Wohnungsgröße: 57 bis 103 m²
- Erweiterung um 2 Wohnungen und Modernisierung 2018
- Kosten der Erweiterung und Modernisierung: 1,7 Mio. €
- Erweiterung durch Dachaufstockung von zwei Wohnungen mit jeweils 103 m²





KAPellenSTRASSE 2 UND KIRCHSTRASSE 13

Mehrfamilienwohnhaus

- Erstbezug/Errichtung 2004
- Wohnfläche insgesamt: 717 m²
- 11 Wohnungen
- Wohnungsgröße: 45 bis 94 m²





KÖNIGSBERGER STRASSE 61

Mehrfamilienwohnhaus

- Erstbezug/Errichtung 1997
- Wohnfläche insgesamt: 493 m²
- 6 Wohnungen
- Wohnungsgröße: 68 bis 89 m²





GUT SANIERT, BESSER WOHNEN

Die konsequente Verbesserung der Wohnqualität in unserem Bestand ist unser Ziel. Wir haben immer ein offenes Ohr für die Wünsche unserer Mieter und sind jederzeit für sie da. Unser Wohnungsbestand wird laufend modernisiert, wir realisieren Neubauprojekte und haben dabei immer ein Ziel vor Augen: Alle Mieter sollen sich in den Wohnungen der Gewobau zu Hause fühlen.



VORHER



NACHHER



Ein echter Hingucker: Eine enorme Verwandlung hat das Haus In den Reden 1 hinter sich. Es wurde nicht nur aufgestockt, sondern auch die Fassade wurde komplett modernisiert.

Es wird weiterhin einen konstanten Modernisierungsbedarf im Wohnungsbestand der Gewobau geben.

Gebraucht werden ansprechende Wohnquartiere zum Wohlfühlen, die Menschen verbinden, statt zu isolieren. Eine Sanierung für einen niedrigen Energieverbrauch wird dabei allein nicht ausreichen, Bewohner zu überzeugen. Die Menschen wollen sich in ihren Lebensräumen geborgen und heimisch fühlen. Deswegen achtet die Gewobau Kriftel bei jeder Sanierung auf eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der Bewohner.

Dabei hängt es wesentlich vom Bestand ab, welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Auch passiert es, dass unvorhergesehene Mängel und Bauschäden auftreten, auf die sofort reagiert werden muss. Nicht alles wird vor Beginn eingeschätzt werden können, aber auf eines legen wir immer Wert: eine gute Planung. Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für gutes Gelingen. Deswegen werden, auch wenn nur geringe Sanierungsmaßnahmen geplant sind, die einzelnen Schritte immer im Rahmen eines Gesamtkonzepts gesetzt. Eine richtige Abfolge der Sanierungsabschnitte spart Ärger und Geld.

HIER SIND WIR ZU HAUSE

Es gibt viele Gründe, warum es sich in den Liegenschaften der Gewobau Kriftel so gut leben lässt. Drei Bewohner aus unterschiedlichen Häusern lassen uns daran teilnehmen und erzählen, was sie an ihrem Zuhause so lieben.

ZUM BEISPIEL ... SILKE HEUN

43 Jahre, wohnt seit 2013 in der Bachstraße 1

Die Mutter von vier Kindern, zwischen acht und 16 Jahren alt, lebt auf 88 Quadratmetern. Besonders gerne hält sie sich auf dem Balkon auf. Von dem hat sie den direkten Blick in die freie Natur, wie sie

sagt. Richtige Tiere gebe es hier noch, schwärmt sie, Vögel und Eichhörnchen beobachte sie besonders gern. Es werde viel gemacht am Haus, das sei schön, lautet ihr Resümee.



„Wir leben hier in einem der schönsten Häuser überhaupt. Direkt am Schwarzbach gelegen, sitzen wir gerne auf dem Balkon und genießen das viele Grün und die Natur. In unserer Hausgemeinschaft gibt es ein schönes Miteinander, besonders gemütlich wird es bei unseren Spieleabenden in meinem Wohnzimmer.“



„Uns fünf Familienmitgliedern gefällt es hier super. Ein tolles Haus, gute Nachbarn, wir verstehen uns alle gut. Die Nachbarschaft ist eine Familie, auf dem Balkon wird Gemüse angepflanzt. Vor kurzem wurde unsere Wohnung renoviert, jetzt sind wir wunschlos glücklich.“

ZUM BEISPIEL ... FAMILIE WAIZI-AFREDAI

wohnt seit 2004 auf 84 Quadratmetern an der Straße In den Reden 1

Die fünfköpfige Familie kam ursprünglich aus Afghanistan nach Kriftel und fühlt sich hier gut aufgehoben. Die drei Kinder, ein 18-jähriges Mädchen und zwei zwölf- und neunjährige Jungen, sind in Kriftel bestens integriert, treiben Sport in Vereinen und gehen hier zur Schule. Der 67-jäh-

rige Familienvater hält Kriftel für die beste Gemeinde im Main-Taunus-Kreis, wie er sagt. Auf seinem Balkon lebt er richtig auf. Dort erntet er selbstgezogene Peperoni und Paprika. Mit den Menschen hier verstehe er sich prima, größere Probleme gab es nie.



IMMER EIN OFFENES OHR

Eine gute Wohnqualität in dem Bestand zu erhalten, ist Teil unserer Unternehmensgeschichte. Da ist es gut zu wissen, dass es Menschen gibt, die es meisterlich verstehen, sich um die Liegenschaften zu kümmern. Bei Problemen aller Art, kleinen Reparaturen oder technischen Notfällen



„Ich fühle tief in mir den Wunsch, mich bei der Gewobau zu bedanken. Es ist herrlich hier. Meine Wohnung ist offen für alle. Wenn meine drei Enkel kommen, bin ich glücklich. Bei schönem Wetter sitze ich auf dem Balkon, bei schlechtem koche ich gemeinsam mit meinen Nachbarn. Solange ich lebe, möchte ich hier in meiner Oase wohnen.“

ZUM BEISPIEL ... IRENA PINKAS

wohnt seit 1999 auf 68 Quadratmetern in der Königsberger Straße 61

Wenn man sie nach der Gewobau Kriftel fragt, möchte sie sich am liebsten erkenntlich zeigen, etwas zurückgeben. So wohl fühlt sie sich in ihrem Haus, ihrer Oase, wie sie es nennt. Ursprünglich kommt sie aus Prag und wurde nach eigenen Worten in Kriftel besonders nett aufgenommen.

Der menschliche Umgang, die Freundlichkeit der Leute und die Gemeinschaft taten ihr gut. Da hat sie in ihrem Leben schon anderes erlebt. Die 57-Jährige möchte deshalb auch nie wieder weg aus ihrer Heimatgemeinde. In Kriftel sei sie endgültig zu Hause, betont sie.

bieten sie professionelle und unbürokratische Hilfe. Unsere Hausmeister und Mitarbeiter stehen den Mietern mit Rat und Tat zur Seite und sind jederzeit für sie da:

Auf dem linken Bild sieht man Vater und Sohn: Helmut (links) und Siegfried Schneider.

Das rechte Foto zeigt (von links hinten) Hans Hartmut Haun, Johann Goldmann, Mohamed Raouia, Marion Weigand und Joseph Henry.



AUF ZUKUNFT GEBAUT

Ökologisches Sanieren und klimagerechtes Bauen – das wird auch im sozialen Wohnungsbau in Zukunft immer wichtiger. Zudem wird es eine der drängenden Zukunftsfragen bleiben, günstigen Wohnraum zu schaffen. Mit sozial ausgewogenen, bezahlbaren und energetisch modernen Wohnquartieren in der Raiffeisenstraße ist die Gemeinde Kriftel auch weiterhin am Puls der Zeit.



Über den Plänen: Die Geschäftsführer Franz Jirasek (Zweiter von rechts) und Harald Treber (rechts) im Gespräch mit den Planerinnen des Architekturbüros Klose + Sticher (AKS). Mit dabei Bauamtsleiter Martin Mohr (hinten).

In der Vergangenheit stand der Neubau von Sozialwohnungen im Vordergrund. Im Laufe der Zeit wurde die Gewobau dann aber immer stärker finanziell gefordert, um den seit der Gründung geschaffenen Wohnraum zu unterhalten und zu modernisieren. Bauvorschriften, wie beispielsweise zum Brandschutz, änderten sich und wurden strenger. Dem musste mit geeigneten Maßnahmen entsprochen werden. Auch die Herausforderungen an die Wärmedämmung von Häusern und Wohnungen sind im Zuge strenger Bauverordnungen detaillierter und teurer

geworden. Das hat die Gewobau Kriftel im Laufe der Zeit bewältigt.

Anstehende Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Bestands wurden zukunftsweisend genutzt, um zum Beispiel mit der Aufstockung der meist mit Flachdächern errichteten Mehrfamilienwohnhäuser weiteren Wohnraum in Dachgeschosswohnungen zu schaffen. So geschehen in den Liegenschaften Staufenstrasse oder Bachstrasse. Im Fokus der Sanierungstätigkeit in unserer Gemeinde wird die Verbesserung der Energieeffizienz einzelner Gebäude beziehungsweise ganzer Wohngebiete stehen.

Als ökologisch, nachhaltig und modellhaft gilt das geplante Wohnquartier in der Raiffeisenstraße. Vorgesehen sind vier Wohngebäude in einer drei- bis viergeschossigen Bauweise. Sie sollen im März 2023 fertiggestellt sein. Geplant sind insgesamt 44 Wohneinheiten mit circa 3256 Quadratmetern Wohnfläche. Darauf verteilen sich Zwei-, Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen. Vorrang hat dabei preisgebundener Wohnraum für geringe und mittlere Einkommen. Besonderheiten gibt es gleich mehrere: Die Gebäude sind so angeordnet, dass jede Wohnung eine Orientierung zu allen Himmelsrichtungen aufweist, was eine natürliche Belichtung über den ganzen Tag gewährleistet. Die Bauten sollen in Elementbauweise nach einer Holz-Vor-



So könnten neue, moderne Sozialwohnungen für Menschen mit niedrigen bis mittleren Einkommen an der Raiffeisenstraße aussehen.

fertigung errichtet werden. Dies spart Zeit und Kosten. Als robuste Wohnanlage mit möglichst wenig technischer Ausstattung werden – bei hoher Nutzerfreundlichkeit – die Investitions- und Wartungskosten reduziert. Die Wärmeerzeugung soll ökologisch über Wärmepumpen erfolgen. Eine Regenwasserbewirtschaftung hilft dabei, Wasser zu sparen. Sie soll auf dem Grundstück

durch Versickerung und Zisternen realisiert werden. Die Anforderungen altersgerechten Wohnens erfüllt der vollständig barrierefreie Zugang zu allen Wohnungen. Ein weiterer Pluspunkt dieses Pilotprojektes ist das generationsübergreifende Vermietungskonzept. So können Senioren eigenverantwortlich leben und doch das Zusammenleben mit Jüngeren genießen.



Einer der Entwürfe für das Bauvorhaben, das 2023 realisiert sein soll.

„WIR MÜSSEN UNS SOZIAL ENGAGIEREN“

Bürgermeister Christian Seitz, Aufsichtsratsvorsitzender der Gewobau Kriftel, erläutert im Interview, warum das soziale Engagement beim Wohnungsbau sowie die weitere Schaffung von günstigem Wohnraum für ihn in Kriftel von fundamentaler Bedeutung sind.

Die Gewobau wird in der Öffentlichkeit häufig ausschließlich mit sozialem Wohnungsbau assoziiert. Entspricht dieses Bild noch der Realität?

Die Gemeinde Kriftel hat zusammen mit der Gewobau seit jeher sehr viel Wert darauf gelegt, eigenen, günstigen Wohnraum zu schaffen, um den Bürgerinnen und Bürgern mit geringerem Einkommen ein Angebot machen zu können. Gerade im Rhein-Main-Gebiet haben es diese Menschen oft schwer, die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt zu finanzieren. Mit zusammen 278 Wohnungen steht Kriftel deshalb im Vergleich zu vielen anderen Kommunen in der Region sehr gut da.

Natürlich sind dabei die Mehrzahl der Wohnungen klassische „öffentlich geförderte Wohnungen“, die man landläufig als „Sozialwohnungen“ bezeichnet. Für die Mieter dieser Wohnungen gelten niedrige Einkommensgrenzen, die die Menschen im niedrig mittleren Bereich ausschließt. Aber auch diese Menschen können sich zum Teil eine Miete auf dem freien Wohnungsmarkt nicht leisten. Deshalb planen wir die neue Wohnanlage an der Raiffeisenstraße genau für diese Zielgruppe mit gedämpften Mieten.

Welche Bedeutung hat die Gewobau für den Immobilienmarkt in Kriftel insgesamt?

Natürlich leistet die Gewobau durch ihre Wohnungsbaupolitik einen wichtigen Beitrag und

bietet Wohnraum zu günstigen Konditionen. Das hat auch eine gewisse bremsende Wirkung auf die Mietpreisentwicklung insgesamt und schafft eine gewisse „Konkurrenz“ im unteren und mittleren Segment.

Wieso legt man solchen Wert auf soziales Engagement?

Kriftel ist eine familienfreundliche, aber auch eine soziale Gemeinde. Wir wollen, dass sich bei uns alle Kriftelerinnen und Krifteler unabhängig von ihrem Geldbeutel gleichermaßen wohl fühlen und auch entsprechenden Wohnraum finden. Dazu wird sicher auch das Gebiet „Krifteler Wäldchen“ beitragen, in dem Wohnraum in verschiedenen Mietpreiskategorien entstehen soll. Natürlich sind wir aber auch nicht von der Entwicklung steigender Mieten und Immobilienpreise in der Rhein-Main-Region abgekoppelt. Da ist unsere Gemeinde, auch wegen der hervorragenden Infrastruktur und den guten Verkehrsverbindungen, sehr gefragt und auch entsprechend teuer. Deshalb müssen wir uns hier als Gemeinde und Gewobau sozial engagieren.

Die Nebenkosten für Strom und Gas sind in den vergangenen Jahren explodiert, das Thema Energieeffizienz wird also immer wichtiger. Wie reagiert die Gewobau darauf?

Die Gewobau investiert in den Neubau von Wohnungen, aber auch in den Erhalt und die Sanierung von Wohnraum. Hier spielt die energetische Sanierung eine ganz wichtige Rolle. Zuletzt haben wir unser Wohnhaus „In den Reden 1“ aufgestockt und neue Wohnungen geschaffen. Gleichzeitig haben wir die Maßnahme aber auch mit einer energetischen und grundlegenden Sanierung des gesamten Hauses verbunden. Damit sinken die Energiekosten für unsere Mieter und wir leisten natürlich auch einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz, indem wir den CO₂-Ausstoß erheblich reduzieren.

Steigen durch moderne Technik und Sanierung die Mietkosten?

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wird die sogenannte Kostenmiete erhoben. Dafür gibt es feststehende Berechnungsmethoden. Natürlich steigen durch die Investitionen die Aufwendungen für die Gewobau und damit auch die Mieten. Allerdings werden die höheren Mieten durch die geringeren Nebenkosten meist mehr als kompensiert und die Mieter wohnen nach der Sanierung in einem neuwertigen Wohngebäude. Und – nach der Erhöhung ist die Kostenmiete immer noch deutlich niedriger als bei vergleichbarem, frei finanziertem Wohnraum. Es profitieren also Mieter, Umwelt und Gewobau gleichermaßen.

Wohin wird sich das Unternehmen in den nächsten Jahren entwickeln? Sehen Sie die Gewobau für die zukünftigen Aufgaben gut gerüstet?

Die Gewobau wird sich auch zukünftig im sozialen Mietwohnungsbau stark engagieren, neuen Wohnraum schaffen und den Bestand sanieren und modernisieren. Das kann aber nur schrittweise erfolgen, weil wir auch immer schauen müssen, wie wir die Projekte finanzieren. Das aktuell anstehende Projekt – der Neubau der Wohnanlage an der Raiffeisenstraße – ist gleichzeitig mit Abstand das größte Projekt, das die Gesellschaft



Bürgermeister Christian Seitz, Aufsichtsratsvorsitzender der Gewobau Kriftel, in seinem Büro.

in ihrer 50-jährigen Geschichte bislang gestemmt hat. Hier bauen wir in nachhaltiger Holzbauweise. Ein wirklich interessantes und beispielgebendes Projekt, mit dem wir circa 40 Wohnungen schaffen werden. Damit steigern wir unseren Wohnungsbestand um etwa 20 Prozent.

Ich bin sicher, dass die Gesellschaft auch in Zukunft weiter wachsen wird. Die Schaffung und der Erhalt von günstigem Wohnraum werden weiter Konjunktur haben.

Ich gratuliere der Gewobau zu ihrer 50-jährigen erfolgreichen Unternehmensgeschichte und wünsche der Gesellschaft alles Gute und weiterhin viel Erfolg in der Zukunft zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger in unserer Gemeinde.

WIR SIND FÜR SIE DA



FRANZ JIRASEK

Geschäftsführer

Tel 06192 4004-22

Fax 06192 45514

franz.jirasek@kriftel.de



HARALD TREBER

Geschäftsführer

Tel 06192 4004-31

Fax 06192 4004-76

harald.treber@kriftel.de



TOBIAS GULDNER

Rechnungswesen

Tel 06192 4004-33

Fax 06192 4004-76

tobias.guldner@kriftel.de



TATJANA HAUPT

Wohnungsverwaltung

Tel 06192 4004-32

Fax 06192 4004-76

tatjana.haupt@kriftel.de

Mailadresse für allgemeine Anfragen: gewobau@kriftel.de



**Gewobau
Kriftel**

Herausgeber: Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel, 2020

Redaktion und Text: Abteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde Kriftel, Alexander van de Loo, Tina Schehler

Bildnachweis: Gerhard Jaeger, Gemeinde Kriftel, Matthias Knapp

Layout und Gestaltung: grübelfabrik e.K., Frankfurt

Druck: Hasel Druck & Medien GmbH, Kriftel

