

Siedlungsbau in Frechen nach 1945

Die Heilig-Geist-Siedlung in Bachem

von Franz-Joseph Kiegelmann

In den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts spielte neben dem öffentlichen der von katholischer Seite initiierte, geförderte und organisierte Siedlungsbau, z. B. die Stegerwaldsiedlung in Köln, eine wesentliche Rolle bei der Lösung der damaligen Wohnungsprobleme. Durch die Vergabe von kostengünstigen Erbbaugrundstücken durch die Kirchengemeinden wurden junge Familien und Familien mit mehreren Kindern in die Lage versetzt in Verbindung mit möglichen Eigenleistungen ein preisgünstiges Eigenheim zu erwerben. Baugesellschaften errichteten preiswerte Mietwohnungen. Dieser Beitrag will die großartige Leistung der Kirchen in der Zeit der großen Wohnungsnot würdigen.

Bereits im Jahre 1960 hatte die Stadtverwaltung mit der Bezirksplanung und dem Städtebaudezernat beim Regierungspräsidenten Köln Einvernehmen darüber erzielt, dass das Gebiet zwischen Rudolfstraße und der sogenannten Schallmauereisenbahn für eine Bebauung vorgesehen werden sollte. Erste Kontakte zur Bebauung des Kirchenlandes zwischen der Rudolfstraße und der Gleueler Straße gab es bereits im Frühjahr 1961 zwischen der von der Katholischen Kirchengemeinde Heilig Geist (Mauritius) beauftragten Deutsche Wohnungsgesellschaft m.b.H. – DEWOG – in Köln und der Stadt Frechen. Das Ergebnis war zunächst wenig ermutigend. Die Kirchengemeinde war an einer zügigen Bebauung interessiert, da der Bedarf an Eigenheimen offensichtlich groß war. Die Stadt Frechen sah jedoch, vermutlich aus baurechtlichen Gründen, keine Möglichkeit vor Ende 1962 einer Bebauung näher zu treten. Mit dieser Entscheidung des zuständigen Stadtbaurates wollte sich der Kirchenvorstand allerdings nicht zufrieden geben und wünschte eine unmittelbare Besprechung mit dem Stadtdirektor, um so schnell wie möglich eine Lösung im Sinne der Kirchengemeinde und der Bauwilligen zu finden.

Es hat dann vermutlich intern doch noch Klärungsbedarf bezüglich des oder der Bauträger innerhalb des Kirchenvorstandes (KV) gegeben, wie das Protokoll vom 8. 9. 1961 ausweist. Im Ergebnis einigte sich der KV jedoch dahin gehend, dass die Deutsche Wohnungsbaugesellschaft (DEWOG), die „Aachener Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft“ und der ortsansässige Architekt Peter Schmitz aufgefordert werden sollten dem Kirchenvorstand eine Bauplanung einschließlich der Baukosten vorzulegen.

Damit war der erste konkrete Schritt getan.

„Favorit“ war wohl zunächst die Aachener Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft. Vermutlich hat es jedoch eine unterschiedliche Vorstellung bezüglich des Verkehrswertes gegeben. Der KV stimmte nach langer Diskussion in seiner Sitzung vom 28. September 1961 einem Übertrag des Grundstückes auf die „Aachener“ nicht zu. Damit war der „Favorit“ zunächst aus dem Rennen, obwohl das Erzbistum häufig der „Aachener“ aufgrund ihrer Beteiligung den Vorzug gab. Um in der Sache jedoch weiterzukommen einigte man sich über den Grundstücksverkehrswert, der auf fünf DM pro Quadratmeter festgelegt wurde. Eine Übertragung des Grundstückes erfolgte wegen der schwebenden Verhandlungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht. In der Folgezeit wurden jedoch intensive Gespräche mit den potenziellen Bauträgern geführt. Auf Einladung der DEWOG besichtigte der Kirchenvorstand bereits errichtete Projekte der DEWOG. Trotz aller Bemühungen der DEWOG den Auftrag zu erhalten, wollte man jedoch auch im Gespräch mit der „Aachener“ bleiben, die offenbar jedoch zu keinem für den Kirchenvorstand akzeptablen Ergebnis führten.

Das Generalvikariat machte jedoch seine Zustimmung zur Übertragung des Grundstückes auf die „Aachener“ davon abhängig, dass die Erbbauberechtigten die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme von Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaues erfüllten. In die notariellen Verträge sollte die Klausel aufgenommen werden, dass für die ersten zehn Jahre ein Erbbauzins von 0,20 DM/qm und ab Beginn des 11. Jahres 0,60 DM/qm vereinbart wird.

Bereits am 28. September 1961 präsentierte der Architekt Peter Schmitz dem Kirchenvorstand die ersten Entwürfe, obwohl zu diesem Zeitpunkt noch kein gültiger Bebauungsplan vorlag. Erst im Mai 1962 lag dem Kirchenvorstand nach langwierigen Verhandlungen mit der Stadt Frechen der Vorschlag eines Bebauungsplanes vor, der vom Kirchenvorstand als Kompromiss anerkannt wurde. Somit bestanden gegen die Erschließung des kircheneigenen Grundstückes keine Bedenken mehr. Allerdings legte der Kirchenvorstand wert auf die Feststellung, dass es etwa zehn Bewerber in der Gemeinde gebe, die ihre Häuser in Eigenleistung erstellen wollten. Die dafür notwendigen Grundstücke könnten nach Vorstellungen des Kirchenvorstandes am Rande des Bebauungsgebietes vorgesehen werden.

Die vorgelegte Planung sah eine Erschließung zu etwa zwei Dritteln in Eigenheimen und zu einem Drittel in Mietwohnungen vor. In Abwägung der Interessen hielt das Bauamt aufgrund der Wohnbedürfnisse und der Struktur der Stadt Frechen diese Planung für angemessen. Nach der Vorstellung der DEWOG sollten auf dem kircheneigenen



Vorschlag zum Bebauungsplan von DEWOG und Architekt Peter Schmitz, Bachem, November 1962

Grundstück 106 Eigenheime in verschiedenen Größen und 48 Mietwohnungen in dreigeschossigen Blöcken, die in Richtung Gleueler Straße orientiert wurden, errichtet werden.

Der Hauptausschuss beriet in seiner Sitzung vom 15. 8. 1962 diese Planung und empfahl nach eingehender Diskussion einen entsprechenden Bebauungsplan auszuarbeiten. Dabei sollte der geplante Mietwohnungsblock möglicherweise auf vier Geschosse erweitert werden. Voraussetzung sei allerdings der Abschluss eines Straßenbauvertrages mit der DEWOG. In seiner Sitzung vom 30. 8. 1962 ging der Kirchenvorstand hinsichtlich des Erbbauzinses nunmehr von einem Grundstückswert von 10 DM/qm aus. Der Erbbauzins wurde für die Eigenheime auf 4 %, für die Mietwohnungen auf 6 % und für gewerbliche Räume auf 10 % festgesetzt. Für Eigenheime im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues ermäßigte sich der Erbbauzins bis auf Widerruf um 25 %. Im Verhältnis zur DEWOG stellte der Kirchenvorstand klar, dass er sich die letzte Entscheidung bei der Vergabe von Bauland vorbehielt.