

BAUGENOSSENSCHAFT eG  
VILSBIBURG



seit 1919

---

# GUT UND SICHER WOHNEN IN VILSBIBURG

---





# BAUEN // MODERNISIEREN VERMIETEN // BEWIRTSCHAFTEN

WIR SCHAFFEN ZEITGEMÄßEN UND BEZAHLBAREN  
WOHNRAUM FÜR UNSERE MITGLIEDER



## Neue Mitglieder und Mieter sind bei der Baugenossenschaft Vilsbiburg immer gerne willkommen

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen unsere Mitglieder und deren Familien. Wir setzen uns dafür ein, gutes und sicheres Wohnen zu er-

möglichen. **Gut wohnen** bedeutet für uns dabei Wohnqualität auf dem Stand der Technik in einem lebenswerten Umfeld. **Sicher Wohnen** steht für ein lebenslanges Wohnrecht bis ins hohe Alter in bezahlbaren Wohnungen. Ziel ist nicht die Gewinnmaximierung sondern die Werterhaltung unserer Bausubstanz.

## GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN – SEIT 100 JAHREN EINE GUTE WAHL

Das Thema Wohnungsbau ist heute so wichtig wie vor hundert Jahren. Hohe Mieten, steigende Einwohnerzahlen und zu wenig Grundstücke – diese Themen sind auch heute wieder brandaktuell.

Ebenso wie zu den Zeiten der Gründung unserer Genossenschaft, als Flüchtlingsströme für eine enorme Wohnungsnot in Deutschland sorgten, zeigen sich Parallelen zu unserer heutigen Zeit. In den letzten Jahren sind Hunderttausende Flüchtlinge aus aller Welt in Europa und Deutschland angekommen und sorgen, wie auch bereits vor hundert Jahren, für eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Zusätzlich stellen demografische Veränderungen durch eine älter werdende Bevölkerung und rasante Baupreisentwicklungen durch immer neue und strengere Gesetzesvorschriften im Wohnungsbau weitere Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft dar. Die Baugenossenschaft eG Vilsbiburg ist sich ihrer Verantwortung bewusst und versucht ständig für ihre Mitglieder attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum zu sozial verträglichen Mietpreisen zur Verfügung zu stellen. Dies funktioniert nicht zuletzt dadurch, dass staatliche Fördermittel für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus kann die Baugenossenschaft auf zuverlässige, regionale Partner bei der Umsetzung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückgreifen.



**Werner Buchner**  
Vorstand und  
Geschäftsführer

**Gertrud Frommheld**  
Vorstand

**Fritz Boger**  
Vorstand

Ein angemessener Wohnraum, ein intaktes Wohnumfeld sowie sozial stabile Nachbarschaften sind die wesentlichen Voraussetzungen für den Zusammen-

halt unserer Gesellschaft und die Lebensqualität der Menschen. Hierfür steht ihre Baugenossenschaft eG Vilsbiburg.

Vilsbiburg, im Dezember 2018



### UNSER WOHNUNGSBESTAND AM 31.12.2018

- » 538 Wohnungen (494 in Vilsbiburg und 44 in Geisenhausen)
- » Ein eigengenutztes Büro und eine Werkstatt in der Berliner Str. 5 bzw. 5a

- » Wohn-/Nutzfläche 34.529 qm
- » 183 Garagen
- » 43 Tiefgaragenstellplätze



# DIE GENOSSENSCHAFT STELLT SICH VOR

DIE STRUKTUR UNSERER GENOSSENSCHAFT:  
MITGLIEDERVERSAMMLUNG - AUFSICHTSRAT - VORSTAND



Aufsichtsrat mit Vorstand Fritz Boger (2. v.l.), Werner Buchner (3.v.l.), Gertrud Frommeld (4.v.l.) und Ehrenvorstand Anton Zollner (5.v.l.)

Die Genossenschaft hat drei Organe: Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Jedes Mitglied hat eine Stimme in der Mitgliederversammlung. Der Aufsichtsrat wird von der Mitgliederversammlung gewählt und vertritt die Genossenschaftsmitglieder gegenüber dem Vorstand. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat bestellt, leitet die Geschäfte der Genossenschaft und besteht satzungsgemäß aus drei Personen.

Neumann wurden nach ihrem Ausscheiden für ihre Verdienste zu Ehrenvorständen ernannt. Seit 01.10.2009 wird die Baugenossenschaft von dem hauptamtlichen Geschäftsführer Werner Buchner sowie den zwei ehrenamtlichen Vorständen Fritz Boger (seit 2003) und Gertrud Frommeld (seit 2015) geleitet.

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus fünf Personen. Vorsitzender des Gremiums ist seit 2011 Rudolf Stadlöder, der diese Funktion von dem langjährigen Vorsitzenden (seit 1988) Edgar Pannermayr übernommen hat. Für seinen unermüdlichen Einsatz wurde Edgar Pannermayr ebenfalls zum Ehrenaufsichtsrat ernannt.

Neben den enormen Leistungen der verantwortlichen Vorstände und Aufsichtsräte in den Nachkriegsjahren wurde ab Ende der 1990er-Jahre insbesondere durch die Vorstände Anton Zollner (ausgeschieden 2014) Johannes Neumann (ausgeschieden 2009) und Fritz Boger die Modernisierungs- und Neubautätigkeit neu belebt. Die Vorstände Zollner und



Der Aufsichtsrat (von links): Martin Meierhofer, Manfred Feldmeier, Maria Eberl, Rudolf Stadlöder, Harald Klingl

## VORSTAND UND AUFSICHTSRAT FRÜHERER JAHRE

### In den 60er-Jahren

Stehend von links: VS Kosarz, ARV Hufnagl, AR Schwaiger, AR Rott, AR Abbenhaus, AR Dräxlmaier, VS Brenner. Sitzend von links: AR Grams, AR Specht, AR Jagenlauf, AR Peter, VS Pless. (Bild 1961)



### In den 80er-Jahren

Von links: AR Wimmer, AR Scherer, AR Hofbauer, VS Eichinger, AR Gaube, ARV Pannermayr, VS Kosarz, AR Gudlat, VS Neumann, AR Sonnweber, AR Brandl. (Bild 1987)



### Ende der 90er-Jahre

Ende der 90er Jahre belebten Anton Zollner, Johannes Neumann, Fritz Boger mit Architekt Adolf Ruhland (von rechts) die Bautätigkeit. (Bild 2005)



### Anfang 2000

Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft, stehend von links: AR Hofbauer, AR Feldmeier, AR Mayr, AR Klingl, AR Brauner, AR Stadlöder, ARV Pannermayr, VS Zollner, AR Scherer, VS Boger, AR Gaube. Sitzend von links: Wetzl (Verwaltung), VS Neumann, Eberl, Machabert (beide Verwaltung). (Bild 2006)



ARV = Aufsichtsratsvorsitzender, AR = Aufsichtsrat, VS = Vorstand



# REGIEBETRIEB UND VERWALTUNG

EINE SCHLANKE VERWALTUNG SOWIE EIN SCHLAGKRÄFTIGER REGIEBETRIEB ERLAUBEN GÜNSTIGEN WOHNRAUM



Mitarbeiter des Regiebetriebs (v.l.): Bernhard Huber, Georg Steckermeier, Wolfgang Kerscher, Anton Rath, Helmut Nitzl. (Aufnahme September 2018)

Das Personal der Baugenossenschaft, bestehend aus zwei Halbtagskräften im Büro sowie fünf Voll- und Teilzeitmitarbeitern im Regiebetrieb, ist aktuell zuständig für 619 Mitglieder und 538 Wohnungen.

(Stand Dezember 2018)

## REGIEBETRIEB

Unter der Leitung von Wolfgang Kerscher erledigt der Regiebetrieb eine Vielzahl an Reparaturen rund ums Haus und in den Wohnungen kompetent und zuverlässig. Hier landen alle Themen, die mit der Bewirtschaftung unserer Gebäude vom Keller bis zum Dach zusammenhängen. Dazu gehört regelmäßig auch die Instandsetzung unserer Wohnungen nach Mieterwechsel. Unsere Mitarbeiter im Regiebetrieb sind geschickte Allrounder. Zu ihren Aufgaben gehört ebenso die Gartenpflege und der Winterdienst.



Mitarbeiterinnen der Verwaltung (v.l.): Sabrina Buchner, Birgit Grünberger (Elternzeitvertretung) und Bianca Machabert. (Aufnahme September 2018)

## VERWALTUNG

Die Mitarbeiterinnen der Verwaltung sind Ansprechpartner für Mieter und Mitglieder, aber auch für Wohnungsinteressenten. Wohnungsbewerbungen werden jederzeit gerne im Büro entgegengenommen. Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungsvergabe ist eine Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft. Mitglied werden kann übrigens jeder. Unsere Mitarbeiterinnen erstellen die Mietverträge, kümmern sich um Ihre Anliegen und stehen immer mit Rat und Tat zur Seite. Neben der Mietenbuchhaltung wird auch die Finanzbuchhaltung abgewickelt. Die Nebenkostenabrechnung für die Mieter wird ebenfalls hier erstellt.





# DIE BEWEGTE GESCHICHTE DER BAUGENOSSENSCHAFT

IMMER WENN DIE NOT AM GRÖSSTEN WAR, FANDEN SICH IN VILSBIBURG COURAGIERTE BÜRGER ZUSAMMEN, UM GEMEINSAM LÖSUNGEN ZU FINDEN



Pfründesiedlung um 1950

## Kleinwohnungsbaugenossenschaft (März 1919)

Aufgrund unerträglicher Wohnungsnot gründeten Bürgermeister Josef Brandl und der Rechtsanwalt Dr. Otto Marquard die Kleinwohnungsbaugenossenschaft.

## Frontkriegerheim-Wohnungsbaugenossenschaft (1926)

Aufgrund der immer noch großen Wohnungsnot in Vilsbiburg, wurde 1926 eine zweite Genossenschaft, die Frontkriegerheim-Wohnungsbaugenossenschaft durch Bürgermeister Karl Schöx und den Verwaltungsoberinspektor Josef Bohinger gegründet.

## Ende der Bautätigkeit bei beiden Genossenschaften (1932)

Trotz Wohnungsbedarf wurde die Bautätigkeit eingestellt – es gab weder Grundstücke noch Baumaterial.

## Flüchtlingsströme führen zu unerträglicher Wohnungsnot (1946)

Durch Flucht und Vertreibung kam auch auf Vilsbiburg ein großer Flücht-

lingsstrom zu, der kaum zu bewältigen war. Zählte die Stadt vor dem Zweiten Weltkrieg nur 3.700 Einwohner, wuchs sie durch den Flüchtlingsstrom im Jahr 1946 auf 5.226 Einwohner an. Die Wohnungsnot wurde unerträglich.

## Baugenossenschaft eGmbH (1948) - Fusion mit Frontkriegerheim-Wohnungsbaugenossenschaft

Am 21.06.1948 (Währungsstichtag) kamen engagierte Vilsbiburger Bürger zusammen, um den katastrophalen Wohnraumverhältnissen Abhilfe zu schaffen.

Die Aktivierungsversammlung für eine Baugenossenschaft in Vilsbiburg erfolgte am 03.07.1948 unter der Leitung des damaligen Landrats Ernst Wiedemann und Bürgermeister Josef Jagenlauf. Dabei wurde die Frontkriegerheim-Wohnungsbaugenossenschaft in die Baugenossenschaft eGmbH Vilsbiburg fusioniert.

## 1948 - die Stunde „Null“ – eine Herausforderung für die Gründungsväter

Auf dem einzigen verfügbaren Grundstück in Vilsbiburg, einer aufgelassenen Kiesgrube an der Bergstraße, jetzt Pater-Olaf-Weg, sollten die ersten Wohnungen entstehen. Da Eigenmittel fehlten, ging Bürgermeister Josef Jagenlauf von Haus zu Haus, um für Mitglieder zu werben und um Spenden zu betteln.

Die gesammelten Spenden reichten



Produktion von Schlackensteinen

nicht für eine Bauvergabe. Deshalb wurden von Vorstand und Aufsichtsrat in Eigeninitiative Schlackensteine produziert. In Handarbeit schachteten wohnungssuchende Männer zusammen mit den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern die Grundfeste aus. Am 25.07.1949 wurde der Grundstein gelegt und am 19.10.1949 zogen die ersten Bewohner über eine Leiter in das noch nicht ganz fertiggestellte erste Wohnhaus ein.

## Der Retter der Baugenossenschaft - Stadtpfarrer Hirl

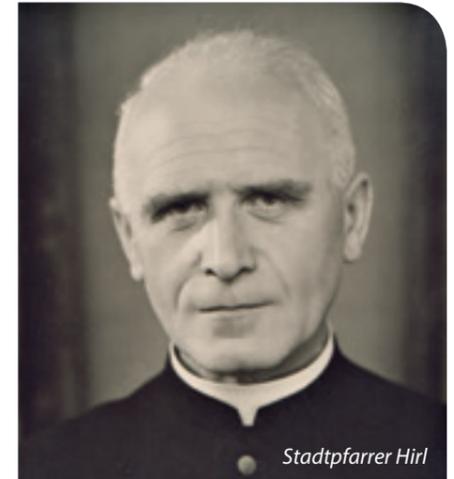
Weiterhin war kein Bauland erhältlich. In dieser großen Not trat Stadtpfarrer Hirl mit beispielhafter Hilfsbereitschaft als Retter auf und verkaufte der Baugenossenschaft zu einem sehr sozialen Preis den ersten Baugrund von der Pfarrpfründestiftung, auf dem noch im Herbst 1949 die Rohbauten von zwei Vierfamilienhäusern in Eigenleistung errichtet wurden. In den Folgejahren wurden weitere Baugrundstücke von der Pfarrpfründestiftung erworben bzw. das Erbbaurecht eingeräumt. Für dieses soziale Engagement wurde Stadtpfarrer Hirl am 28. Juni 1957 zum Ehrenbürger der Stadt Vilsbiburg ernannt.

## Der Bann ist gebrochen - die Erfolgsgeschichte nimmt seinen Lauf

Es wurde ein umfassender Bebauungsplan für die Pfründesiedlung aufgestellt. Für den Erhalt von Staatsgeldern musste das ganze Gebiet erschlossen werden. Die Stadt Vilsbiburg konnte aus finanziellen Gründen nicht helfen. Kanäle, Wasser- und Stromleitungen sowie Straßen mussten bis zum damaligen Baugebiet der Baugenossenschaft in eigener Regie übernommen werden. Lediglich die Brücke über den Rettenbach errichtete die Stadt. Durch all diese Aktionen ist die Baugenossenschaft rasch gewachsen. Bereits 1950 zählte sie über hundert Mitglieder und die Beschäftigtenzahl stieg auf sechzig Mitarbeiter an.

## 1958 - Verschmelzung der Kleinwohnungsbaugenossenschaft in die Baugenossenschaft eGmbH

Auf eigenen Antrag wurde 1958 die Kleinwohnungsbaugenossenschaft mit der aktiveren Baugenossenschaft eGmbH verschmolzen. Damit gab es nur noch eine Wohnungsbaugenossenschaft mit dem Ziel, so lange zu bauen, bis der letzte Wohnungssuchende gesund und familiengerecht zu bezahlbaren Mieten untergebracht war.



Stadtpfarrer Hirl

## 1970 - Ein vorläufiges Ende der Bautätigkeit

Die vorläufig letzten großen Baumaßnahmen waren 1969 an der Eckstraße und 1970 am Ludwig-Thoma-Ring 31 bis 45. Dann ruhten die Baumaßnahmen über 20 Jahre aus verschiedenen Gründen.

## Die Baugenossenschaft - ein Wirtschaftsfaktor

Aufgrund weitsichtiger Entscheidungen der Verantwortlichen hat sich die Baugenossenschaft zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor in der Region entwickelt.



Anfang der Pfründesiedlung



# NEUBAU UND MODERNISIERUNG AB 1991

WOHNUNGEN IMMER AUF DER HÖHE DER ZEIT

In den Jahren 1991 bis 1995 wurde die Neubautätigkeit wieder aufgenommen. Nach Abschluss der letzten Baumaßnahme konzentrierte sich die Baugenossenschaft auf die energetische Sanierung der Wohngebäude, wobei insbesondere der Einbau von Gaszentralheizungen, Kunststoffens-ternern mit Isolierverglasung sowie die Dämmung der Außenwände, der Kel-

ler und Speicher hohe Priorität hatte. Teilweise wurden Gebäude völlig entkernt und neu aufgebaut. Ein Meilenstein war der Umzug der Verwaltung im Jahr 1999 von der Karlsbader Straße in die Berliner Straße. Soweit es die Statik der Gebäude zuließ wurden Dachgeschosse ausgebaut oder Gebäude aufgestockt. Im Jahr 2004 entstand der neue Bauhof der Baugen-

ossenschaft in Verbindung mit einer Wohnanlage in der Berliner Straße 5a. Der alte Bauhof an der Berliner Straße wurde 2006 abgerissen und durch einen Garagenhof ersetzt. Im Jahr 2012 wurde beschlossen, die Modernisierungstätigkeit vorerst ruhen zu lassen und den Schwerpunkt der Investitionen auf die Ersatz-Neubautätigkeit zu verlagern.



## Ludwig-Thoma-Ring 27 und 29

Erbaut: 1991  
12 Wohneinheiten



## Berliner Straße 15

Erbaut: 1993  
6 Wohneinheiten

## Am Heckenacker 5 und 7

Erbaut: 1995  
15 Wohneinheiten



## Berliner Straße 5

Erbaut: 1967  
Saniert: 1999  
2 Wohneinheiten  
Büro



## Breslauer Straße 2, 4 und 6

Erbaut: 1964/67  
Saniert: 2000/01  
26 Wohneinheiten



## Breslauer Straße 8, 10, 12 und 14

Erbaut: 1962  
Saniert: 2002/03  
8 Wohneinheiten





### Breslauer Straße 16 und 18

Erbaut: 1963  
Saniert: 2002/03  
12 Wohneinheiten

### Berliner Straße 1 und 3

Erbaut: 2007  
20 Wohneinheiten



### Breslauer Straße 20 und 22

Erbaut: 1963  
Saniert: 2002/03  
12 Wohneinheiten

### Königsberger Straße 9 Stettiner Straße 12 Breslauer Straße 3

Erbaut: 1959  
Saniert: 2008  
3 Häuser  
je 4 Wohneinheiten



### Berliner Straße 5a

Erbaut: 2004  
10 Wohneinheiten  
Werkstatt

### Breslauer Straße 1, Reichenberger Straße 5 und 7

Erbaut: 1957/59  
Saniert: 2009  
3 Häuser  
je 4 Wohneinheiten



### Berliner Straße 7 bis 13

Erbaut: 1955/56  
Saniert: 2005/06  
4 Häuser  
27 Wohneinheiten

### Ludwig-Thoma-Ring 31 bis 45

Erbaut: 1971/74  
Saniert: 2008/09  
4 Häuser  
je 12 Wohneinheiten





**Reichenberger Straße  
24, 26 und 28**  
Erbaut: 1965  
Saniert: 2010  
18 Wohneinheiten

**Eckstraße 16 bis 22**  
Erbaut: 1969  
Saniert: 2012  
24 Wohneinheiten



**Geisenhausen,  
Marienstraße 9 bis 15**  
Erbaut: 1961/64  
Saniert: 2011  
2 Häuser  
8 und 12 Wohneinheiten

**Stettiner Straße 9**  
Erbaut: 1959  
Saniert: 2012  
6 Wohneinheiten



**Geisenhausen,  
Marienstraße 10 bis 16**  
Erbaut: 1959/65  
Saniert: 2011  
2 Häuser  
je 12 Wohneinheiten

**Karlsbader Straße 17 und 19**  
Erbaut: 2014  
33 Wohneinheiten



**Königsberger Straße 2 bis 8**  
Erbaut: 1957/60  
Saniert: 2011  
6 Häuser  
26 Wohneinheiten

**Karlsbader Straße 9**  
Erbaut: 2017  
26 Wohneinheiten





# EINE SIEDLUNG IM WANDEL DER ZEIT

WIR SCHAFFEN NEUEN,  
ATTRAKTIVEN WOHNRAUM



Hier entstehen die Gebäude der Karlsbader Straße 4 und Schweidnitzer Straße 7. Moderne Architektur und Gebäudetechnik sorgen für hohe Funktionalität und angenehmen Wohnkomfort.

(Aufnahme links: 5. Juli 2018)



Planung Schweidnitzer Straße  
und Karlsbader Straße

## UNSER ANTRIEB IST DIE ZUFRIEDENHEIT UNSERER MIETER

Vorstand und Aufsichtsrat sind bemüht, die Baugenossenschaft positiv zu entwickeln. Unser Ziel, modernes Wohnen zu erschwinglichen Mieten, in einem ansprechenden Wohnumfeld, wollen wir dabei stets im Auge behalten.

Um unseren Mietern lebenslanges Wohnen zu ermöglichen, werden alle Neubaugebäude barrierefrei errichtet. Keine Türschwellen sollen die Bewegungsfreiheit einschränken. Dafür werden die Neubauten auch mit Aufzügen ausgestattet. Für einen angenehmen Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung und eine Lüftungsanlage. Die Gebäude werden optimal wärmegeklämt um Energieverbrauch und damit Kosten gering zu halten.



Relief am Pater-Olaf-Weg



# BAUGENOSSENSCHAFT eG VILSBIBURG



## **Baugenossenschaft eG Vilsbiburg**

Berliner Straße 5

84137 Vilsbiburg

Tel. 08741 4433

E-Mail: [info@baugenossenschaft-vilsbiburg.de](mailto:info@baugenossenschaft-vilsbiburg.de)

[www.baugenossenschaft-vilsbiburg.de](http://www.baugenossenschaft-vilsbiburg.de)