



Gdynia

Geschäftsbericht

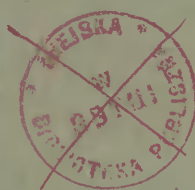
der

Wohnungs- und Siedlungs- A. G.

Gemeinnützige Baugesellschaft Gotenhafen
in Gotenhafen, Hermann Löns-Str. Nr. 39

für das

Geschäftsjahr 1939/1941



I 8 / 76

2581 / MZ

I.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Polnische Basis	1
Anpassung an deutsche Verhältnisse	2
Beginn der Geschäftstätigkeit	3
Möbelfonds	3
Roh- und Umbauprogramm	4
Schuldenabwicklungsverordnung	4
Umstellungsverordnung	5
Aktiengesellschaft oder G.m.b.H.	5
Einsatzverordnung	6
Volkstumsverordnung	8
Ostmietverordnung	8
RM-Eröffnungsbilanz12
Schlussbilanz14
Gutsbetrieb, Gärtnerei14
Kiesgrube14
Gefolgschaft	14
Gemeinnützigkeit	16
weitere Bauvorhaben16
Finanzierung der Neubauten	17
Stadtbaurat Herbert Boehm: Gotenhafen - eine Aufgabe besonderer Art	19

Anlagen:

- 9 Anlagen zum Geschäftsbericht
- Bilder laut Verzeichnis
- Schlussbilanz 1939/41
- RM-Eröffnungsbilanz zum 1.1.1942
- Bericht des Aufsichtsrats

II.

A u f s i c h t s r a t

Horst S c h l i c h t i n g, Oberbürgermeister in
Gotenhafen, Vorsitzender,

Stadtbaurat Herbert B o e h m , 1.stellvertretender
Vorsitzender,

Dipl.Ing.Edgar M a t z k a i t , Schiffbaudirektor der
Deutschen Werke Kiel A.G., 2.stellv.Vorsitzender,

Dr. Joachim M e i s e l , Marine-Intendanturrat,
Festungsintendant Gotenhafen,

Heinrich R o o s c h , Gauhauptstellenleiter, Geschäftsführer der Dienststelle "Der Gauleiter des Gau Danzig-Westpreussen, Gauwohnungskommissar".

V o r s t a n d

Dipl-Volkswirt Heinrich P l e t t , Vorsitzender,

Dipl.Ing. Richard K n e r l i c h , städtischer Oberbaurat,

Heinrich R i c h t e r , Direktor.

Geschäftsbericht

Im Jahre 1932 ist die TBO - Towarzystwo Budowy Osiedli Spółka Akcyjna - mit einem Aktienkapital von 1.000.000 Zloty zu 10.000 Stück Aktien im Handelsregister von Gdingen unter Nr.186 eingetragen worden. Sämtliche Aktien befanden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Gdingen.

Der Tätigkeitsbereich der TBO. war regional auf das Gebiet der Stadt Gdingen beschränkt. Der Gegenstand der Gesellschaft war:

- 1) Siedlungsbau,
- 2) technische Vorbereitung der Parzellierung von Grundstücken für Wohn-, Bau-, Industrie- und Handelszwecke, deren Ausbeutung und Parzellierung,
- 3) Erwerb und Verkauf von Plätzen sowie deren Übergabe auf Grund des Bebauungsgesetzes,
- 4) Hilfeleistung für das Bauwesen durch Gewährung von Erleichterungen und finanziellen Unterstützungen,
- 5) Bau von Wohnhäusern, Industrie- und Handelsgebäuden sowohl auf eigene als auch auf Rechnung Dritter.

Die Gesellschaft war Mitglied des polnischen Vereins für Wohnungsreform, und soweit es im polnischen Recht möglich war, genoss sie Steuererleichterungen und Steuerbefreiungen etwa nach den Grundsätzen des deutschen gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Über die Tätigkeit der Gesellschaft wurde lediglich der letzte gedruckte Bericht für das Geschäftsjahr 1937 vorgefunden; ausserdem sind sämtliche Bücher, insbesondere die Buchungsausweise für das polnische Geschäftsjahr 1939 wieder herbeigeschafft worden. Aus dem Bericht ist ersichtlich, dass die Arbeit der Gesellschaft entsprechend der Satzung sich etwa auf dem gleichen Gebiet bewegte, auf dem eine deutsche gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft tätig ist, lediglich der Bau von Industrie- und Handelsgebäuden entspricht nicht den deutschen Grundsätzen.

Die Sichtung des Vermögensbestandes ergab die Feststellung, dass die Gesellschaft neben beträchtlichen Baulandreserven fast durchweg Kleinwohnungen besitzt, deren Grösse und Ausstattung sich in den Grenzen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes halten. (Anliegend eine Aufstellung dieser Kleinwohnungen und des Baulandes.)

Damit waren grundsätzlich die formellen Voraussetzungen gegeben, die Gesellschaft auch in deutscher Zeit nach den Grundsätzen eines deutschen gemeinnützigen Bauträgers fortzuführen.

passung
deut-
he Ver-
hältnisse

Die wirtschaftlichen Notwendigkeiten, diese ehemals polnische Gesellschaft nach deutschem Recht weiter zu betreiben, ergaben sich ebenfalls sehr bald. In der deutschen Stadt Gotenhafen machte sich eine beträchtliche Wohnungsnot bemerkbar, bei rd. 100.000 Einwohnern wurden nur 10.000 Wohnungen in festen Häusern vorgefunden, welche überwiegend Klein- und Kleinstwohnungen waren. Ein grosser Teil der Bevölkerung hauste in Behelfs- und Barackenbauten, eine "Wohnkultur", die einem Deutschen nicht zugemutet werden kann. Allein aus diesen Zahlen ergibt sich die zwingende Notwendigkeit, ein auf das Arbeitsgebiet des Stadtbezirks Gotenhafen beschränktes Unternehmen zu betreiben, welches diese erheblichen Wohnungsfehlbeträge nach Kräften durch Neubauten zu beseitigen hat.

Die Aktien der Gesellschaft gingen in das Eigentum der Stadt Gotenhafen im Zuge der durch den Runderlass des RMdI. vom 8.5.1940 geregelten Rechtsnachfolge über. Entsprechend den Bestimmungen der Umstellungsverordnung ist das Aktienkapital von 1.000.000 Zloty auf 500.000 RM umgerechnet worden.

Eine andere Umrechnung des Aktienkapitals war schon mit Rücksicht auf die Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29.2.1940 nicht möglich, nach welchen kein Aktionär im Hinblick auf die angestrebte Anerkennung der Gesellschaft als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen mehr als den Betrag der von ihm geleisteten Einzahlungen im Falle einer Auflösung erhalten darf.

Die Aktien selbst wurden nicht vorgefunden; es sind inzwischen neue gedruckt worden, die nach Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Reichsmark-Eröffnungsbilanz zur Ausgabe gelangen werden. Vermutlich waren die polnischen Aktien nicht gedruckt, dennoch wurde beim Amtsgericht mit Schreiben vom 15.4.1942 das Aufgebotsverfahren eingeleitet.

Die bisherige Firmenbezeichnung "TBO. - Towarzystwo Budowy Osiedli, Spólka Akcyjna w Gdyni" ist sinngemäss in "Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft Gemeinnützige Baugesellschaft Gotenhafen" übersetzt worden.

Die Satzung der Gesellschaft wurde im Jahre 1941 auf die vom Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens herausgegebene Mustersatzung für Aktiengesellschaften umgestellt.

Der Vorstand der Gesellschaft musste zunächst, da die polnischen Vorstandsmitglieder und auch die Aufsichtsratsmitglieder nicht mehr vorhanden waren, auf Grund des § 76 des Aktiengesetzes von Amts wegen durch das Amtsgericht bestellt werden. Erst nach Bildung des neuen Aufsichtsrats konnte dann die endgültige Bestellung des Vorstandes entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

Die Reichsmark-Eröffnungsbilanz konnte erst zum 1.1.1942 aufgestellt werden, weil bis zum Herbst 1941 verschiedene wesentliche gesetzliche Voraussetzungen fehlten und auch die Sichtung des übernommenen polnischen Vermögens erst allmählich anhand der nach und nach übersetzten Grundbuch- und Katasterakten möglich war.

Der Erlass folgender Gesetze und deren Ausführungsverordnungen hierzu musste erst abgewartet werden:

- 1) Einsatz-VO, 17.9.40, RGBL.S.1270 - Behandlung von Vermögen der Angehörigen des ehemaligen polnischen Staates,
- 2) Bilanz-Umstellungs-VO, 3.2.41, RGBL.I S.2042,
- 3) Volkstums-VO
 - a) Volkstums-Schäden-VO, 7.2.41, RGBL.I S.85,
 - b) Volkslisten-VO, 4.3.41, RGBL.I S.113,
- 4) Schuldenabwicklungs-VO, 15.8.41, RGBL.S.516,
- 5)
 - a) Ostmet-VO, 15.8.41, RGBL.S.527,
 - b) Erlass für Danzig-Westpreussen, 4.11.41, VO-Blatt des Reichsstatthalters Nr.70.

Beginn der
Geschäfts-
tätigkeit

Anfang 1941 schuf der Oberbürgermeister der Stadt Gotenhafen die Voraussetzung für eine aktive Geschäftsbetätigung dadurch, dass er die ihm vom Leiter der Haupttreuhandstelle Ost durch Runderlass vom 5.12.1940 gegebene Befugnis, die Erfassung und Verwertung der beschlagnahmten Mobiliare evakuierter und geflüchteter Polen und Juden zu betreiben, auf die Gesellschaft übertrug und gleichzeitig bestimmte, dass die Überschüsse aus der Verwertung dieses Vermögens der Gesellschaft bis zur Klärung ihrer eigenen Vermögensverhältnisse als Betriebskapital zu belassen seien. Damit war, unabhängig von sämtlichen sonstigen für die Fortführung der Gesellschaft noch ausstehenden Gesetzesfragen, für die Gesellschaft die Möglichkeit gegeben, sich in die aktive Bautätigkeit einzuschalten.

Nunmehr bemühte sich der neubestellte Vorstand, eine - soweit die Verhältnisse es zuließen - leistungsfähige Gefolgschaft einzustellen und passte sowohl die innere als auch äussere Geschäftsführung den Grundsätzen deutscher gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften an.

Die Einstellung von Personal musste jedoch sehr vorsichtig vorgenommen werden, weil die zunächst aus dem Möbelfonds zur Verfügung stehenden Mittel sich in mässigen Grenzen bewegten und noch nicht abzusehen war, zu welchem Zeitpunkt die Gesetze, die zur Klärung der Vermögensverhältnisse der Gesellschaft unbedingt notwendig waren, erlassen werden würden. Weiterhin konnte nicht übersehen werden, ob die sonstigen Bauten in Gotenhafen dem Wohnungsbau genügend Spielraum lassen würden, so dass überhaupt während der Kriegszeit mit einem nennenswerten Baubeginn von Wohnungsbauten zu rechnen sei. Aus diesem Grunde wurde in den ersten Monaten der Ausbau des kostspieligen technischen Apparats nur äusserst zurückhaltend vorgenommen.

Trotz dieser Schwierigkeiten hat die Gesellschaft gestützt auf den Möbelstock, auf Wunsch der Stadt Gotenhafen und der Kriegsmarine schon in einer Zeit mit der Bautätigkeit begonnen, in der der innere Betrieb noch keineswegs für eine geregelte Bauaufsicht und Bauabrechnung vorhanden und auch die übrigen Voraussetzungen zum Wohnungsbau in Gotenhafen noch nicht gegeben waren. Die Gesellschaft stellte jedoch alle kaufmännischen Bedenken, die dem Beginn der Bautätigkeit in grossem Umfang im Wege standen, restlos zu Gunsten der Erfordernisse der Wohnungsverhältnisse

Möbelfonds

in Gotenhafen zurück und begann als erste Arbeit unverzüglich die zahlreich in Gotenhafen aus polnischer Zeit her unvollendet liegen gebliebenen Rohbauten (Überhang) fertigzustellen. Hierzu zählten auch die Bauten, die zwar in polnischer Zeit schon einmal bewohnt waren, deren Grundriszlösung und hygienische Verhältnisse jedoch ein Bewohnen durch Deutsche nicht zuließen und die daher grundlegend umgebaut werden mussten.

Die Kriegsmarine erklärte sich bereit, die erforderlichen Kontingente und Baudringlichkeitsstufen zur Verfügung zu stellen und auf dem üblichen Weg die Finanzierung der Bauten zu ermöglichen. Hieraus entwickelte sich dann zu Beginn des Jahres 1941, kurze Zeit nachdem die Gesellschaft erst mit einem geschäftsfähigen Vorstand besetzt war, als erste Bauaufgabe das

Roh- und
Umbau-
programm

Roh- und Umbauprogramm.

Aus ihm wurden in 46 Baustellen rd. 600 Wohnungen gewonnen, die am 31.12.1941 im Durchschnitt mit 77% und heute rd. 92% bezugsfertig, gemessen an dem Gesamtbauvolumen, hergestellt sind. In diesen Baukörpern hatten die Polen rd. 1000 Wohnungen vorgesehen. Es ergaben sich bei diesem Programm wenig Wohnungen, die in der Gesamtgrösse wesentlich vom Führerprogramm nach unten abwichen. In der Anlage sind genaue statistische Unterlagen über die Zusammensetzung dieser Wohnungen beigelegt.

3)

Die technische Problemstellung bei diesen Umbauten bestand in erster Linie darin, dass die Polen die Häuser mit ungewöhnlich grossen Bautiefen errichtet hatten und hierdurch gezwungen waren, oft die Toiletten mit schlechtesten Entlüftungsmöglichkeiten innerhalb der Wohnungen, ohne direkte Fenster, zu belassen. Weiterhin hatten sie überwiegend Kleinstwohnungen gebaut, die - oftmals als 4-Spännertyp - keiner deutschen Familie als gesundes Heim dienen konnten.

Mit diesen gegebenen Grössen galt es nun fertig zu werden. In der Anlage werden einige Beispiele für die gewonnenen Lösungen beigelegt.

4)

Während diese Bauaufgabe lief, galt es, nach und nach mit dem Inkrafttreten der fehlenden Gesetze die Vermögenssichtung und die Wirtschaftsrechnung zu einer Eröffnungsbilanz zusammenzufassen.

Das wirtschaftlich bedeutsamste Gesetz für die Gesellschaft war die Schuldenabwicklungsverordnung.

Schuldenab-
wicklungs-
verordnung

Nachdem diese erlassen war, konnte die Gesellschaft eine Sichtung der Schulden aus polnischer Zeit vornehmen. Sie vereinbarte mit dem zuständigen kommissarischen Verwalter, um schneller zum Ziele zu kommen, dass Löschungsbewilligungen nach den üblichen zivilrechtlichen Grundsätzen auszustellen wären. Diese Löschungsbewilligungen wurden dann dem Gericht vorgelegt, woraufhin die Löschung fast sämtlicher Hypothekenlasten im Grundbuch erfolgte. Die persönlichen Forderungen dieser Hypotheken

sind nach einer Entscheidung der Haupttreuhandstelle Ost vom 27.3.1942 erloschen.

Aus den polnischen Büchern wurden sämtliche Verpflichtungen, die in polnischer Zeit bis zum 1.9.1939 entstanden waren, genau registriert. Nach Einzug der deutschen Verwaltung wurde die Gesellschaft zunächst von der Stadt Gotenhafen bis zur Bestellung der deutschen Geschäftsführung kommissarisch betreut. Auch hier wurden sämtliche Geschäftsvorfälle nach kaufmännischen Grundsätzen registriert. Die in der Reichsmark-Eröffnungsbilanz angegebene ungewissen polnischen Schulden sind dadurch ermittelt worden, dass als Ausgangspunkt sämtliche Verpflichtungen aus polnischer Zeit gewählt wurden. Diese betragen

	Zl. 6.242.681,09
zur Löschung gelangten	" 4.513.198,35
	Zl. 1.729.482,74
	= RM 864.741,37
	=====

die in der Reichsmark-Eröffnungsbilanz

Pos.IV - 7 =	RM 840.447,70
" V 2 e =	" 24.293,67
	<u>RM 864.741,37</u>

zurückgestellt wurden.

Damit war zunächst sichergestellt, dass die von der TBO. übernommene polnische Masse nicht überschuldet war.

Umstellungs-
verordnung

Die Bilanz-Umstellungs-Verordnung vom 3.2.1941 brachte die notwendigen Vorschriften für die Reichsmark-Eröffnungsbilanz. Da die Neubewertung des Vermögens erst nach Inkrafttreten sämtlicher fehlenden Gesetze möglich war, wählte die Gesellschaft den in vorstehender Verordnung zugelassenen äussersten Termin, den 1.1.1942, als Stichtag für die RM-Eröffnungsbilanz.

Die Bewertungsgrundsätze, die sich aus dieser Verordnung ergaben, werden später bei der Bilanzbetrachtung näher erläutert.

Die Gesellschaft hat nach den Möglichkeiten der Umstellungsverordnung das Geschäftsjahr

1939	in	polnischer	Zeit
1939	"	deutscher	"
1940	"	"	"
1941	"	"	"

in der Schlussbilanz per 31.12.1941 zu einem Geschäftsjahr 1939/41 zusammengefasst. Erläuterungen zu dieser Bilanz werden am Schluss des Geschäftsberichts gebracht.

Aktienges.
oder GmbH.

Die Umstellungsverordnung sah auch bis zum 31.12.41 die Möglichkeit vor, die Gesellschaftsform zu ändern, also die Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umzuwandeln. Der Vorstand kam nach reiflicher Prüfung dieser Frage zu der Überzeugung,

der Hauptversammlung den Vorschlag zu unterbreiten, diese Umstellung nicht vorzunehmen, da hierzu weder ein zwingender Grund noch irgendein Anlass vorlag. Die gleiche Auffassung vertrat sowohl der halböffentliche Prüfungsverband als auch der Deutsche Gemeindetag, bei letzterem hatte die Aktionärin angefragt. Der Vorstand ist der Überzeugung, daß für die Gesellschaft, die nach dem Kriege ausserordentlich grosse Bauaufgaben übernehmen muss, das auf nationalsozialistische Wirtschaftsgesinnung aufgebaute Aktiengesetz mit seinen verschiedenen Publikationsverpflichtungen und Formvorschriften und seiner klaren Abgrenzung der Befugnisse und persönlichen Verantwortung der einzelnen Organe der Gesellschaft dem noch im liberalen Geist geborenen G.m.b.H.-Gesetz durchaus vorzuziehen ist. Im übrigen soll bekanntlich auch die G.m.b.H. nach dem Kriege den Grundsätzen der Aktiengesellschaft rechtlich gleichgestellt werden, weshalb eine Umwandlung der Gesellschaft sowieso überflüssig ist.

tzver-
ng

Eine weitere Klärung wesentlicher Rechtsverhältnisse brachte die Einsatz-Verordnung vom 17.9.1940. Wenn auch die Eigentumsverhältnisse des TBO-Vermögens bereits durch den auf S.2 erwähnten Runderlass des RMdI. vom 8.5.40 geklärt war und somit feststand, dass dieses Vermögen der Beschlagnahme und der kommissarischen Verwaltung durch die Haupttreuhandstelle Ost nicht unterlag, so brachte diese Einsatzverordnung doch Klarheit in den Eigentumsverhältnissen bei den meisten noch zu erwerbenden Grundstücken des Roh- und Umbauprogramms (bei 43 von insgesamt 46 Grundstücken, 3 waren bereits im Eigentum der TBO). Erst nach Erlass dieser Verordnungen konnten die Kaufverträge geschlossen werden. Die besonderen Verhältnisse in Gotenhafen, der einzigen Stadt der eingegliederten Ostgebiete, bei der in Abweichung von der Einsatz-Verordnung das beschlagnahmte Grundvermögen nicht dem Reich, sondern der Stadtgemeinde durch höchsten Erlass zufiel, erforderten jedoch noch weitere lange Monate, um die in der Einsatzverordnung sonst geltenden Grundsätze zur Auswirkung zu bringen. Erst im Juli 1941 bestand Klarheit über den Verfügungsberechtigten für den beschlagnahmten polnischen Grundbesitz. Damit waren an sich die auf dem Eigentumssektor notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um der Gesellschaft die Möglichkeit zu geben, nun auch Eigentümer bei den meisten von ihr inzwischen in Bau genommenen Roh- und Umbaugrundstücken zu werden.

Fast sämtliche Grundstücke waren mit hohen polnischen Hypotheken belastet. Der Erwerb derartig überschuldeter Grundstücke konnte aber die Gesellschaft nicht interessieren, weshalb die Freimachung dieser Grundstücke durch die später erschienene Schuldenabwicklungsverordnung abgewartet werden musste. Dadurch war die Gesellschaft gezwungen, den Ankauf der Grundstücke des Roh- und Umbauprogramms, der zur Finanzierung der Baukosten, besonders nach Erlass der Ostmietverordnung, unbedingt notwendig war, bis zum Ende des Jahre 1941 hinzuziehen und damit, vom Standpunkt eines vorsichtigen Kaufmanns betrachtet, einen höchst

unerfreulichen Zustand zu verlängern. Ohne vertragliche Basis hatte die Gesellschaft Hunderttausende in Grundstücke investiert, ohne irgendein Recht an den Grundstücken zu haben; lange Zeit kannte sie nicht einmal den Verfügungsberechtigten. Als dieser dann feststand, wusste sie wiederum lange Zeit nicht, ob die auf dem Grundstück lastenden ausserordentlich hohen Hypotheken, die z.B. bei einigen grösseren Blocks auf doppelt so hoch wie der derzeitige Sachwert und rd. 10mal so hoch wie der damalige relativ hohe Ertragswert sich beliefen, jemals zur Löschung gelangen würden.

Diese ausserordentlichen Unklarheiten lasteten länger als 1 Jahr auf dem Vorstand der Gesellschaft, der lediglich gestützt auf die ebenfalls lange Zeit umstrittenen Möbelgelder und im Vertrauen auf die erhoffte günstige Endregelung dieses Risiko mit offenen Augen einging. Dabei ist zu beachten, dass der Vorstand diese Risiken in einer Zeit einging, in der ihm ein Aufsichtsrat noch keine Entlastung erteilen konnte, da noch keiner gebildet war, und damit auf ihm gemäss Aktienrecht die vollen persönlichen Haftungen lasteten. Wenn er diese Risiken auf die Gesellschaft und auf sich nahm, dann tat er dies, um unabhängig von allen rechtlichen und formellen Schwierigkeiten in einer Zeit, in der auch der technische Personalbestand der Gesellschaft überhaupt noch nicht vorhanden war, dazu beizutragen, wertvolles Volksvermögen, das schon im zweiten Jahr der Vernichtung und Zerstörung durch Witterungseinflüsse, Diebstähle etc. ausgesetzt war, zu erhalten und gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in Gotenhafen zu leisten.

Mit stolzer Genugtuung kann die Gesellschaft feststellen, dass sie durch Eingehen dieses klar gesehenen Wagnisses die Voraussetzungen geschaffen hat, um hunderten von meist neu zugezogenen deutschen Familien von Wehrmachtsangehörigen und Rüstungsarbeitern ein Heim - soweit es möglich war - nach deutschen Gesichtspunkten zu geben.

Gleichzeitig sind damit in der ersten Stadt der eingegliederten Ostgebiete, in der polnische Roh- und Umbauten (Überhang) in grosser Zahl vorhanden waren, diese Bauten, soweit ihr Ausbau zu Wohnungen sich lohnte und in Frage kam, zum Abschluss gekommen, während an den anderen Plätzen erst in den letzten Monaten ernstliche Vorbereitungen zum Ausbau dieser Bauten getroffen wurden. Es ist offensichtlich, dass die Geschäftsführung bei derartigen Verhältnissen äusserst schwierig war und manche Formalitäten, die sonst ohne weiteres erfüllt werden, in den Aufbaumonaten nicht ~~bedenkenlos~~ durchgeführt werden konnten.

Selbstverständlich hat die Gesellschaft sofort nach Erlass der Gesetze alle Anstrengungen mit Erfolg gemacht, um normale Rechtsverhältnisse zu schaffen. Wie die später noch erläuterte Eröffnungsbilanz zeigt, geht sie nunmehr mit der grösstmöglichen kaufmännischen Vorsicht vor.

Volkstums-
verordnung

Die Volkstums-Verordnung vom 7.2.1941 sowie die Volkslisten-Verordnung vom 4.3.1941 brachten weitere Klarheit über die Frage, ob das Vermögen der alten polnischen Roh- und Umbau-Grundstückseigentümer der Beschlagnahme unterliegt oder nicht. Da die Gesellschaft inzwischen sämtliche Grundstücke - überwiegend noch im Jahre 1941, ein kleiner Rest Anfang 1942, mit Wirkung vom 1.1.1942 - gekauft hat und im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, ist die Abgeltung evtl. Schadenersatzansprüche zwischenzeitlich eingedeutschter Eigentümer von Roh- und Umbaugrundstücken Sache des Verkäufers, meist der Stadt Gotenhafen, und belastet die Gesellschaft nicht. Im übrigen dürften kaum Volksdeutsche oder Eingedeutschte unter diesen Grundstückseigentümern sein, da die Polen in den letzten Jahren in Gotenhafen den Verkauf von Grundbesitz fast nur an National-Polen zuließen und "Deutschverdächtige" im Grundbuch nicht eingetragen wurden.

Ostmietver-
ordnung

Den Abschluss der fehlenden Gesetze bildete die Ostmietverordnung, die das Vermögen der Gesellschaft auf das nachhaltigste beeinflusste und deshalb in ihren Auswirkungen genauer geschildert werden soll.

Die Gesellschaft genießt die Rechtsstellung eines volksdeutschen Hausbesitzers, die Auswirkungen der Ostmietverordnung gelten deshalb, abgesehen von einigen Gotenhafener Sonderheiten der Verordnung, auch für alle volksdeutschen Neuhausbesitzer. Die weiteren Erläuterungen erstrecken sich deshalb nur auf den Neuhausbesitz, speziell Gotenhafens.

Die Ostmietverordnung wurde durch ein Rahmengesetz (RGBl.S.527 vom 15.8.1941) und die Veröffentlichung der Ausführungsbestimmungen im Verordnungsblatt des Reichsstatthalters Nr.70 vom 4.11.1941 erlassen. Später wurden alsdann noch 32 Schreibmaschinenseiten sog. "Feinabstimmungs-vorschriften" den Miet- und Pachtämtern bzw. den grossen Vermietungsgesellschaften zugeleitet.

Damit ist ein Gesetzeswerk entstanden, dessen Auswirkungen bei der grossen Zahl der zu beachtenden Gesichtspunkte nicht ohne weiteres zu übersehen ist. Insbesondere stellen die in den Ausführungsbestimmungen veröffentlichten Richtsatzmieten keine genauen Unterlagen für die tatsächlich entstehenden Mieten dar, da Zu- und besonders Abschläge in grosser Zahl von diesen Grundzahlen erhoben werden, die das Zahlenbild stark verwischen.

Der Grundgedanke der Ostmietverordnung besteht offensichtlich darin, durch Festhalten eines geringen Mietniveaus ein Mietgefälle vom Altreich zum Osten zu schaffen, um dadurch den wesentlich schlechteren Wohnungs- und Lebensbedingungen in den eingegliederten Ostgebieten Rechnung zu tragen und gleichzeitig einen finanziellen Anreiz zur Übersiedlung Reichsdeutscher zum Osten zu geben.

Gleichzeitig setzten Bestrebungen ein, den Überschuss so gering zu halten, dass keinerlei oder nur eine geringfügige Verzinsung des im Grundstück investierten

Kapitals möglich war, also das Kapital wirtschaftlich zu streichen.

Gegen die Abwälzung des finanziellen Ostwanderungsanreizes standen in erster Linie die volksdeutschen Hausbesitzer, die unter schwersten Bedingungen ihren Hausbesitz in der Polenzeit erhalten hatten und durch eine zu geringe Miete beträchtlich geschädigt werden würden. Mit einer zu geringen Festsetzung der Mieten war weiterhin die Grundstücksgesellschaft der Haupttreuhandstelle Ost nicht einverstanden, die den weitaus grössten Teil des ehemals polnischen Grundbesitzes beschlagnahmt hatte und ihn nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten verantwortlich verwalten sollte.

Der Preiskommissar verfolgte weiterhin die Tendenz, den Hausbesitzer zu zwingen, die Überschüsse in Instandsetzungen zu stecken, oder - falls diese zur Zeit nicht ausführbar sind - wenigstens Reparaturfonds zu bilden, um somit allmählich das in der Polenzeit stark vernachlässigte Aussehen der Wohngrundstücke wieder dem Altreichsstande zu nähern.

Die Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksgesellschaften hingegen forderten eine Erhöhung der Mieten besonders für die grösseren Wohnungen, weil eine zu billige Miete für diese Wohnungsgruppen eine ungewöhnliche Besetzung der grossen Wohnungen durch Mieter mit sich brachte, die entsprechend ihrer sozialen Stellung derartige aufwendige Wohnungen im Reich nicht belegen konnten. Hierdurch wurde der Mangel an besseren Wohnungen naturgemäss noch mehr vergrössert.

In die Fülle dieser Bestrebungen brachte dann die Ostmietverordnung die Entscheidung. Offensichtlich ist diese zu Gunsten eines starken Mietgefälles vom Reich zum eingegliederten Osten, also zu Gunsten der Anhänger einer recht billigen Miete gefallen und damit auch zur Vernichtung bzw. zum Verzehr wesentlicher Kapitalbeträge. Die Auswirkungen der Ostmietverordnung sind jedoch gebietsmässig sehr unterschiedlich, teilweise sogar örtlich. Das hier interessierende Gotenhafen nimmt eine besondere Stellung ein.

Bei Betrachtung der Mietverhältnisse auf Grund der Ostmietverordnung in Gotenhafen seien zunächst die genauen Zahlen des Wohnungsbestandes zu Grunde gelegt.

In Gotenhafen sind nur rd. 10.000 Wohnungen in festen Gebäuden vorhanden gewesen, die Wohnungen in Baracken und sonstigen Behelfsbauten bleiben unberücksichtigt, da auf sie die Ostmietverordnung keine Anwendung findet. Die Wohnungs- und Siedlungs-A.G. hat hiervon rd. 1300 Wohnungen aus polnischer Zeit her in Besitz gehabt bzw. 1941 vor Erlass der Ostmietverordnung hinzugekauft.

Gotenhafen hat so gut wie ausschliesslich nur Neubauten, also Wohngrundstücke, die zunächst einmal abgesehen von den Eigenarten der polnischen Grundrisse erst in den letzten Jahren vor dem Kriege modern und zum grossen

Teil komfortabel errichtet sind. Die einfachen und in der Miete billigen Altbauten, die im Altreich das Gros der Wohnungen bilden, fehlen in Gotenhafen ganz.

Bis zum Erlass der Ostmietverordnung galt für Gotenhafen eine Anordnung des Preiskommissars Danzig, nach der die Mietsätze, pro qm Nutzfläche berechnet, als billige Neubaumieten zu bezeichnen waren. Zur Nutzfläche wurden jedoch nicht, wie sonst im Reich üblich, Küche, Diele, Abort, Bad etc. gezählt, sondern nur die eigentliche Fläche in den Wohnzimmern. Diese Regelung lehnte an Gepflogenheiten im früheren Freistaat Danzig an und brachte in der Miethöhe grosse Ungerechtigkeiten, da das Verhältnis des nicht berechneten Raumes zum berechneten Wohnraum von Haus zu Haus unterschiedlich war. Es war nicht einzusehen und gegen jede Wirtschaftlichkeit, dass Räume, deren Ausbau sogar grössere Kosten verursachten, keinen Ertrag bringen sollten.

Die Ostmietverordnung wich von diesen Grundsätzen im wesentlichen ab, fast der gesamte nutzbare Raum wurde zur Mietberechnung herangezogen. Lediglich bei den Dielen und den Häusern ohne Boden und Abstellraum wurde von dieser im allgemeinen auf wirtschaftliche Prinzipien aufbauenden Regelung abgewichen. Dass diese Entscheidung, die jedoch insgesamt nicht allzu bedeutsam ist, bei dem zukünftigen Neubau Auswirkungen haben wird, ist offensichtlich.

Alsdann schreibt die Ostmietverordnung Richtsatzmieten vor, die nach Wohnungsgrösse, Art der Ausstattung der Wohnung, Wohnlage des Grundstücks, Stockwerkshöhe und Art des Gebäudes ausserordentlich hoch gestaffelt sind.

Diese Staffelung geht grundsätzlich nicht von dem Wert aus, den die Wohnung für den Vermieter hat, sondern sie berücksichtigt in erster Linie den Wohnwert für den Mieter. Diese Tendenz der Ostmietverordnung muss nachhaltigst herausgestellt werden, weil in vielen Mieterkreisen gegenteilige Auffassungen vertreten werden. Es sei deshalb nur ein Beispiel hierfür gegeben:

Ein Hinterhaus kostet den Hauseigentümer genau soviel Erstellungskosten wie ein Vorderhaus. Dennoch sind die Mietabschläge für Hinterhäuser ausserordentlich hoch, nehmen also Rücksicht auf die schlechte Wohnlage für den Mieter.

Dasselbe gilt für die hohen Zonen- und Stockwerksabschläge, die ebenfalls zu Gunsten der Mieter erfolgen.

Ungewöhnlich krass erscheint die Spanne der Sätze zwischen Kleinstwohnungen und Gross- und Mittelwohnungen. Man sollte zunächst annehmen, dass die grösseren Wohnungen nach den sonst geltenden Grundsätzen nicht nur absolut sondern auch relativ teure Mieten nach sich ziehen würden. In der Ostmietverordnung ist jedoch das Gegenteil eingetreten, die Kleinstwohnungen sind pro qm Nutzfläche gerechnet etwa doppelt so teuer wie die mittleren und

grösseren Wohnungen. Wenn man berücksichtigt, dass nach wie vor die minderbemittelte Bevölkerung in Klein- und Kleinstwohnungen wohnt, neigt man zu der Ansicht, dass hier ein höchst unsoziales Verfahren Platz gegriffen hat.

Um die durchschnittliche tatsächlich auf Grund der Ostmietverordnung erhobene Miete zu ermitteln, wird man schätzungsweise 10% der Richtsatzmiete absetzen können. Dabei hat man lediglich die Zonen- und Stockwerksabschläge im Durchschnitt berücksichtigt, während die Abschläge der 32 Schreibmaschinenseiten umfassenden "Feinabstimmungen" noch in keiner Weise einkalkuliert sind.

Nimmt man diese grobe Berichtigung der Richtsätze, dann ergeben sich ganz erstaunlich geringe Mieten. Selbstverständlich ist die Mieterschaft, vielfach energisch vertreten durch die Spitzen der in Gotenhafen ansässigen Behörden, überwiegend der Auffassung, dass die Mieten der Ostmietverordnung zu hoch seien. Diese Auffassung trifft zweifellos für einen Teil der Kleinstwohnungen, soweit sie nicht als die in Gdingen sehr beliebten "Kavalierswohnungen" gelten, zu. Wie die Gesellschaft jedoch aus zahlreichen Beispielen in eigenen Bauten genauestens kennt, kann von einer überhöhten Miete in Gotenhafen nicht die Rede sein, im Gegenteil, wenn nach vorsichtigen kaufmännischen Gesichtspunkten in die laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungsausgaben eine Abschreibung von 1% des Erneuerungswerts gerechnet wird, reichen die Mieten kaum aus, um die laufenden Grundstücksausgaben zu decken.

Hierfür seien die Rentabilitätszahlen dreier Grundstücke im nachstehenden aufgeführt, die nach den seit Jahren geltenden Grundsätzen des Reichsverbandes des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens aufgestellt sind. Die eingesetzten Zahlen entsprechen den vom Spitzenverband mit dem R.A.M. abgesprochenen Erfahrungssätzen, sie können deshalb den grössten Anspruch auf Zuverlässigkeit erheben.

- 5)
6)
7)
- 1) Marine-Siedlung Adlershorst - s.Anlage 5
 - 2) Freikorps-Str.28 - s.Anlage 6
 - 3) Mollwitzer-Str.7 - s.Anlage 7

Diese Musterbeispiele zeigen eindeutig, dass die Ostmietverordnung nicht einmal immer ausreicht, um die laufenden Ausgaben der Grundstücke zu decken. Eine weitere Mietsenkung muss zu Lasten der Substanz bzw. Erneuerungsrücklage für die Ersetzung der Sachsubstanz (Abschreibung) gehen.

Wenn man sich vor Augen führt, dass der Hausbesitz in einer Volkswirtschaft etwa 30-40% des gesamten Vermögens ausmacht, und weiter sich vergegenwärtigt, dass dieses Vermögen die Quelle des Wohlstandes der Volkswirtschaft darstellt, so kann man erkennen, welche Verarmung die Volkswirtschaft in den eingegliederten Ostgebieten durch die Entwertung des Hausvermögens infolge des Verzehrs der Erträgnisse durch die Mieterschaft erleidet.

Man kann diesem Argument entgegenhalten, dass die meisten Hausbesitzer die Abschreibung nicht zur Kapitalneubildung verwenden, sondern sie verzehren. Die

schlechte Geschäftsgebarung einzelner Privatleute darf jedoch keineswegs dazu führen, dass die nach den Spielregeln unserer gesamten Güter- und Geldwirtschaft arbeitenden übrigen Hausbesitzer ebenfalls zum Verzicht auf die Erneuerung ihres Kapitals gezwungen werden, indem der Mieter durch Mindermietleistung das Kapital seines Hauswirts aufzehrt. Deshalb müsste an den Abschreibungsgrundsätzen festgehalten werden.

Feststeht auf jeden Fall, dass die Ostmietverordnung keine nennenswerte Verzinsung des Grundstückskapitals zulässt und sie deshalb, solange sie in dieser Form gilt, einen ausgesprochen unrentablen Grundbesitz schafft. Wie sich ein unrentabler Grundbesitz auf die Pflege der Häuser und damit auf das Gesamtaussehen einer Stadt auswirken muss, haben wir ja in Deutschland von 1918 bis 1933 erlebt. Es besteht also die Gefahr, dass eine weitere Mietsenkung eine Wiederholung dieses Bildes mit sich bringen kann.

Wenn also einerseits die Miete so tief zu Gunsten des Mieters gesenkt ist, dass sogar die Substanz angegriffen wird, so darf jedoch andererseits nicht übersehen werden, dass in Gotenhafen kein billiger Altbau besitz vorhanden ist, wie er im Reich in jeder Stadt 70-90% des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht. Bei oberflächlicher Betrachtung könnte man also zu der Überzeugung gelangen, dass hier eine Härte für den Mieter vorläge, der an sich auch mit einer einfacheren aber billigeren Altbauwohnung zufrieden wäre. Vergleicht man jedoch die zur Zeit auf Grund der Ostmietverordnung geltenden Mieten mit den Altbaumieten des Reiches, so kann man feststellen, dass die Altbaumieten teilweise über den Sätzen der Gotenhafener Ostmietverordnung liegen. Dieses Argument scheint bei den jetzt geltenden Mieten also ebenfalls widerlegt.

Dass die ungewöhnlich geringen Mieten eine Besetzung grösserer Wohnungen mit Bevölkerungsgruppen nach sich ziehen, die normalerweise derartige Wohnungen nicht bewohnen, liegt auf der Hand. Damit wird der Wohnungsman gel, besonders an guten Wohnungen, noch mehr verschärft.

Durch die Ausdehnung der Ostmietverordnung auf erstmals bezogene Wohnungen (Neubauten) ergeben sich weitere beträchtliche Finanzierungsschwierigkeiten. Erstmals weicht der Preiskommissar von der Selbstkostenrechnung grundsätzlich ab und schafft dadurch Probleme, die im Rahmen dieses Geschäftsberichts nicht behandelt werden können.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Ostmietverordnung einen tiefen Eingriff in die Rentabilität des Hausbesitzes, besonders des volksdeutschen, vornimmt und im wesentlichen sich zu Gunsten des Mieters für ein starkes West-Ost-Mietgefälle ausspricht.

Die Bewertung des Grund- und Bodens wurde nach den Grundsätzen des von der Stadt Gotenhafen bisher erst im Entwurf aufgestellten Wertzonenplan vorgenommen. Bei Grundstücken, deren Bebauung aus verschiedenen Gründen

(z.B. Grünanlagen oder wichtige öffentliche Anlagen) in Zweifel gestellt sein kann, ist eine entsprechende Wertberichtigung bis zur Klärung dieser Fragen auf der Passivseite eingesetzt.

Die bebauten Grundstücke sind zum Feuerversicherungs-Gebäudewert zuzüglich Grund und Boden nach dem Entwurf des Wertzonenplans aktiviert. Die Feuerversicherungswerte sind durch Gutachten ermittelt worden und enthalten mässige Friedenspreise. Da die ausserordentlich schlechte Ertragslage des Grundbesitzes und die verschiedensten Bestrebungen auf Verbesserung der Ertragslage eine Aktivierung weder nach dem Sachwert einerseits oder nach dem derzeitigen geringen Ertragswert andererseits als Dauerwert rechtfertigt, ist auf der Passivseite eine Wertberichtigung so hoch vorgenommen worden, dass ein Nettowert der bebauten Grundstücke in Höhe des jetzigen Ertragswertes bei 5% Kapitalisierung und 72% laufenden Ausgaben herauskommt.

Die zum Zwecke des Aus- und Umbaus neu erworbenen Grundstücke sind zum Anschaffungspreis aktiviert, ebenso zum vollen Werte die bis zum 31.12.1941 aufgewendeten reinen Baukosten von RM 1.110.029,99. Das Parzellierungsgut Gotenhof ist zum vollen landwirtschaftlichen Zeitwert aktiviert, das lebende und tote Inventar ebenfalls zum Zeitwert sowie Maschinen und Maschinenanlagen mit 1 RM.

Grundstücke, bei denen die Möglichkeit bestand, dass noch aus polnischer Zeit her Rechte an ihnen vorhanden waren, wurden mit entsprechenden Wertberichtigungen bedacht.

Die Restkaufgeldforderungen der TBO in Höhe von RM 377.841,08 wurden nur mit RM 16.286,02 aktiviert, da nicht feststeht, in welcher Höhe sie einmal geltend gemacht werden können. Wahrscheinlich werden jedoch nicht unbedeutende Beträge noch zur Anerkennung gelangen müssen; die Gesellschaft gibt diese Forderungen keineswegs auf.

Ebenso ist die Forderung auf Kriegsschädenansprüche in Höhe von RM 386.329,30, deren Anerkennung noch nicht ausgesprochen ist, nicht aktiviert.

Die Wertberichtigungen werden in den nächsten Jahren entweder zu Abschreibungen oder zur Bildung offener Rücklagen Verwendung finden.

Die Rückstellungen in Höhe von RM 1.040.651,84 enthalten in der Hauptsache die auf S.5 erläuterten ungewissen polnischen Schulden.

Die langfristigen Verbindlichkeiten über RM 3.357.483,73 haben insofern eine Veränderung im laufenden Geschäftsjahr erfahren, als einmal die Hypothekendarlehen zu Gunsten des Reichsbaudarlehns im grossen Umfang zurückgezahlt sind und zum anderen sich die Reichsbaudarlehen durch den weiteren Baufortschritt und weitere à-Conto-Zahlungen beträchtlich erhöht haben.

Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind RM 2.233.000 im laufenden Geschäftsjahr beglichen. Die Verbindlichkeiten "Möbelverwertung" dürfen bis auf weiteres als mittelfristige Verbindlichkeiten anzusehen sein.

Schlussbilanz

Die Schlussbilanz hat keinerlei wirtschaftliche Bedeutung, da sie, aufbauend auf polnische Zahlen, lediglich eine kostenmässige Fortführung der alten polnischen Geschäftsvorfälle und der deutschen Umsätze enthält. Unter Auflösung von Rückstellungen und Rücklagen sind beträchtliche Abschreibungen vorgenommen, um damit ein bereinigtes Zahlenbild für die Reichsmark-Eröffnungsbilanz zu gewinnen. Insbesondere dürften die in der Schlussbilanz eingesetzten Aktiva für unbebaute und bebaute Grundstücke in Höhe von RM 2.119.794,63 sowie die noch nicht abgerechneten Neubauten in Höhe von RM 3.276.617,85 in der RM-Eröffnungsbilanz wesentlich andere Zahlen enthalten, ferner die Verbindlichkeiten aus polnischer Zeit über RM 3.760.058,33. Die polnischen Zahlen wurden zu dem amtlichen Kurswert 2 Zl = 1 RM umgerechnet.

Die Gesellschaft besass vorübergehend eine Beteiligung an der Aufbaugesellschaft Gotenhafen m.b.H., die jedoch nach kurzer Zeit abgestossen wurde.

Der Vorstand der Gesellschaft bestand in deutscher Zeit meist aus 3 Personen, seine Bezüge beliefen sich auf RM 29.900,30; die Bezüge des polnischen Vorstandes (eine Person) beliefen sich im polnischen Geschäftsjahr auf Zl.12.000 = RM 6.000. In deutscher Zeit hat der Aufsichtsrat keine Bezüge erhalten, in polnischer Zeit bezog der Aufsichtsrat Zl 2.100 = RM 1.050,--

Gutsbetrieb, Gärtnerei

Die Gesellschaft betreibt den Gutsbetrieb "Gotenhof", früher Dembogorsch, der durch Kriegsereignisse stark zerstört ist, provisorisch weiter, um damit im Zuge der Ernährungsschlacht ihre beträchtlichen Baulandreserven zu bewirtschaften. Ebenso ist eine Gärtnerei ins Leben gerufen, die zur Zeit stark zum Gemüseanbau herangezogen ist und in Zukunft der gärtnerischen Ausschmückung der eigenen Wohnsiedlungen der Gesellschaft dienen soll.

Der Standort der Gärtnerei dürfte auf Wunsch des Stadtplaners noch eine Verlegung erfahren.

Die Gesellschaft besitzt ferner in ihrer Baulandreserve Redlau eine stark abgebaute Kiesgrube, die sie im wesentlichen zur Belieferung ihrer Bauvorhaben weiter betreibt.

Gefolgschaft

Die Gefolgschaft der Gesellschaft hatte im Berichtsjahr 1939/1941 eine ausserordentliche Fluktuation zu bestehen. Nicht nur die unterschiedliche Schwergewichtsverlagerung der Arbeitsgebiete, sondern auch die allgemeinen Verhältnisse im Osten, durch die oftmals wenig leistungsfähiges Personal eingestellt werden musste, zogen einen häufigen Personalwechsel nach sich.

Die ersten Einnahmen nach der Besetzung Gotenhafens brachte der Gesellschaft das Gut "Gotenhof", welches dementsprechend auch frühzeitig mit Personal versorgt wurde. Die Gefolgschaft des Gutes bestand aus

1 Verwalter,
1 Buchhalter,
1 Hilfsverwalter und
50-60 männlichen und weiblichen
Landarbeitern.

Das eigentliche Büropersonal der Gesellschaft belief sich auf 15-20 Personen und bestand überwiegend aus neu eingestellten abgeordneten städtischen Angestellten. Anfang 1941 wurden diese jedoch endgültig in die Dienste der Gesellschaft übernommen.

Als dann der Oberbürgermeister dazu überging, die Gesellschaft mit der Möbelverwertung zu betreuen und die erheblichen Möbelbestände bearbeitet und verwertet werden mussten, kam Ende 1940 der Bestand dieser Möbelabteilung hinzu, der ebenfalls starkem Schwanken unterworfen war und 12 Angestellte und 14 Arbeiter erforderte.

Nachdem die im Sommer 1941 erlassenen Gesetze den Bestand der Gesellschaft sicherten und gleichzeitig die Gewähr gegeben wurde, dass die Neubautätigkeit noch im Kriege auch im Wohnungsbau Gotenhafens anlief, wurde ab Spätsommer 1941 mit Hochdruck eine leistungsfähige technische Abteilung aufgebaut.

Ausserdem ging die Gesellschaft dazu über, Ende des Berichtsjahres 1941 einen ihr gehörigen Kiesgrubenbetrieb in eigene Regie zu übernehmen und eine Gärtnerei für eigene Zwecke aufzubauen, wodurch weitere Einstellungen von Personal sich als notwendig erwiesen.

Die Gefolgschaft bestand am 31.12.1941 aus insgesamt
124 Personen,

von denen 34 Gehaltsempfänger und 90 Lohnempfänger waren. Aus der beifolgenden Anlage ist zu ersehen wie sich dieses Personal im einzelnen verteilt. Besonders fällt die kriegsbedingte Beschäftigung von Ausländern auf.

Es ist für den Betriebsführer schwierig, bei dieser bunten Zusammensetzung des ausschliesslich in der Kriegszeit eingestellten Personals eine Betriebsgemeinschaft im Sinne der nationalsozialistischen Wirtschaftsauffassung zu entwickeln. Dennoch wird sich die Betriebsführung keine Gelegenheit entgehen lassen, um die Gefolgschaft nach nationalsozialistischen Gesichtspunkten auszurichten.

An sozialen Aufwendungen konnte in der vergangenen Zeit relativ wenig getan werden, da die deutsche Gefolgschaft stark in der Minderheit war. Es wurden hierfür RM 7.923,33 ausgegeben. Die Betriebsführung wird jedoch alles tun, um mindestens dem deutschen Stammpersonal weitgehende soziale Hilfe angedeihen zu lassen.

Gemeinnützigkeit

Die Gemeinnützigkeit kann erst endgültig ausgesprochen werden, wenn die diesem Bericht zugrunde liegende RM-Eröffnungsbilanz auf der Hauptversammlung beschlossen wird. Mit sämtlichen Stellen, insbesondere dem Revisionsverband, der Anerkennungsbehörde, dem Gauwohnungskommissar und dem Oberfinanzpräsidenten besteht jedoch Einigkeit darüber, dass gegen die Gemeinnützigkeit keine Bedenken erhoben werden.

Lediglich für den Gutsbetrieb und die **Kiesgrube** ~~keit~~ muss ein Ausnahmegenehmigungsverfahren durchgeführt werden, da diese Betriebe die Steuervergünstigungen einer gemeinnützigen Gesellschaft nicht erlangen können.

weitere Bauvorhaben

Im Herbst 1941, noch vor Abschluss des Roh- und Umbauprogramms, genehmigte die Kriegsmarine weitere 300 Wohnungen für das sogenannte "Lückenbauprogramm" und das Bauvorhaben "Baltenberg-Süd"; das von uns ebenfalls vorgeschlagene Bauvorhaben "Redlau" wurde zunächst zurückgestellt.

8)

Noch vor Beginn der Frostperiode wurde mit dem Bau der Lückenbauten begonnen; es werden hier lt. anliegender Tabelle 87 Wohnungen mittlerer Grösse gewonnen. Diese Wohnungen dürften etwa einen Baukostenaufwand von 1,6 Mio. RM benötigen, dessen Finanzierung durch einen Rahmenvertrag mit der Kriegsmarine gesichert ist. Die Tatsache, dass die Ostmietverordnung sich auch auf Neubauten erstrecken soll, erschwerte die Finanzierung ausserordentlich. An Eigenkapital werden mindestens 5% zur Verfügung gestellt, der Rest ist Reichsbaudarlehn. Die Gesellschaft ist verpflichtet, auf Verlangen der Kriegsmarine bei verbesserter Ertragslage erststellige Hypotheken einzuschalten. Die gleichen Grundsätze sind für die Siedlung Baltenberg-Süd aufgestellt, die im laufenden Jahr einen Kostenaufwand von etwa 4 Mio. RM verursachen wird. Auch hier besteht ein Rahmenvertrag, der die Finanzierung nach vorgenannten Gesichtspunkten regelt.

Die Vorbereitungen zu dem Bauvorhaben "Baltenberg-Süd", die erste geschlossene Siedlung, die in deutscher Zeit in Gotenhafen errichtet wird, wurden planungsgemäss abgeschlossen und nach beendeter Frostperiode wurde auch im laufenden Geschäftsjahr 1942 mit dem Bau dieser Siedlungen begonnen. Dieses Programm umfasst den Bau von Erprobungstypen nach den Grundsätzen des Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau.

Der in dieser Siedlung geplante Einfamilien-Reihenhaustyp wird in Zukunft nach den Absichten des Stadtplaners der vorherrschende Bebauungstyp in den Wohnstätten Gotenhafens sein.

Als Bauprogramm für zivile Beamte wurden folgende Vorhaben in Planung genommen:

	<u>grössere Wohnungen</u>	<u>Volkswohnungen</u>	
Oberfinanzpräsidium,	60	20	Baltenberg-N.
allgem. Beamtenbedarf	12	20	Grabau
Reichsbahn	8	16	Baltenberg-N.
Reichspost		36	"
allgem. Bedarf	<u>80</u>	<u>92</u>	

Kostenübersichten über diese Wohnungen sind noch nicht vorhanden, weil sie in der Planung noch nicht fertiggestellt sind. Als Grundstückseigentümer ist teilweise die Beamtenwohnungsgesellschaft und teilweise der Reichsbahnträger vorgesehen. Die Gesellschaft hat diese Bauten nur in Betreuung. Die Finanzierung dieser Wohnungen wird vom Oberfinanzpräsidenten vorgenommen. Der Beginn dieses Bauprogramms ist zunächst zurückgestellt, die Planung wird aber fortgesetzt, weil mit der Durchführung des Bauvorhabens noch während der Kriegszeit zu rechnen ist.

Weiterhin hat die Gesellschaft 40 Wohnungen für die Luftwaffenindustrie am Baltenberg-Nord nach den Erprobungstypen G 4 W und G 4 O L Ende 1941 in Bau genommen. Dieses Vorhaben dürfte insgesamt ca. 700.000 RM Kosten verursachen, die nach den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaus finanziert werden.

Bis auf die 171 Wohnungen für den allgemeinen Beamtenbedarf sind keine Bauvorhaben durch die neuerlichen Massnahmen stillgelegt, die Gesellschaft hofft, noch in diesem Jahr weitere rd. 200 Wohnungen neu beginnen zu können, um damit im beschränkten Umfange die schon in der ersten Entwicklung der Stadt Gdingen entstandene Wohnraummangel, deren Grösse wohl kaum ein Vergleichsbeispiel im Reich findet, mildern zu helfen. Nach den zur Zeit vorhandenen Arbeitskräften und Materialbeständen und Materialeinkäufen glaubt sie zuversichtlich, das in Angriff genommene Neubauprogramm sowie die geplanten weiteren 200 Wohnungen reibungslos durchführen zu können.

Finanzierung
der Neubauten

Der Finanzierung der Neubauten stehen mancherlei Schwierigkeiten im Wege, die im wesentlichen unter 2 Gesichtspunkten dargelegt werden können:

1) Miethöhe, Rentabilität. Die Ostmietverordnung, die auch auf Gotenhafen ausgedehnt ist, lässt nur dermassen geringe Mieten zu, dass bei 95% Fremdfinanzierung der Bau- und Bodenkosten nur mit Mühe eine 1%-ige Tilgung herausgewirtschaftet werden kann. Die Finanzierung der erheblichen kriegsbedingten Sonderkosten ist hierbei überhaupt noch nicht berücksichtigt.

Die laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind im Vergleich zum Altreich besonders hoch (3,50 - 4 RM pro qm Nutzfläche), so dass die Schwierigkeiten bei der Finanzierung sich noch mehr vergrössern.

In den Fällen, in denen die ausserordentlich vielseitige Staffelung der Sätze der Ostmietverordnung eine etwas höhere Miete ergeben - z.B. bei den Lückenbauten 7,20 RM pro m² und Jahr - entstehen entweder um 50% höhere Grundstückssteuern (im Reich Grundsteuer) als im Reich, oder falls diese durch Anerkennung als Erprobungsvolkswohnungen in Fortfall kommen, treten die vom Gauwohnungskommissar für Gotenhafen festgesetzten Ermässigungen der Miete auf 6,24 RM pro qm und Jahr ein, durch die wiederum der dann beschränkt mögliche Kapitaldienst in Fortfall kommt.



Diesem Engpass in der Miethöhe stehen gegenüber

2) besonders hohe Baukosten. An allen Plätzen, an denen staatswichtige Bauten im grösseren Umfang laufen oder in letzter Zeit gelaufen sind, ist ein ungewöhnlich hohes Preisniveau am Baumarkt entstanden, eine Erscheinung, die schon lange vor dem Kriege zu beobachten war. Durch die Erschwernisse der Kriegszeit haben sich diese Verhältnisse noch mehr verstärkt.

Ohne Zweifel war bei der in Gotenhafen meist eingesetzten polnischen Arbeitskraft eine erhebliche Minderleistung zu beobachten; dasselbe gilt auch für viele ausländische Arbeitskräfte, die vielfach das deutsche Arbeitstempo überhaupt nicht kennen. Diese Minderleistung kalkuliert nun der Unternehmer als vorsichtiger Kaufmann in vielen Fällen so hoch ein, dass er im ungünstigsten Fall unbedingt herauskommen muss. Der ungünstigste Fall tritt aber selten ein, so dass in der damit vorhandenen Überschätzung der Minderleistung eine beträchtliche Kostenerhöhung eintritt. Da die allgemeine Überbeschäftigung dem Unternehmer die Sorge um die Erteilung des Auftrags abnimmt und die gesamte hiesige Unternehmerschaft bei etwa gleichwertigen Arbeitskräften nach den gleichen, vom vorsichtigen kaufmännischen Gesichtspunkt aus verständlichen Grundsätzen kalkuliert, entsteht allmählich ein untragbar hohes Preisniveau, dessen Bekämpfung die Gesellschaft bis zur Grenze des Möglichen versucht. Die sich hieraus ergebenden weiteren Probleme sollen in diesem Zusammenhang nicht untersucht werden, insbesondere das sich durch diese Risikoreserve ergebende Nachlassen der Beaufsichtigung der Arbeitskräfte durch den Unternehmer.

Hinzukommen dann die sonstigen kriegsbedingten Sonderkosten, die zu einem grossen Teil im Transport- und Fuhrproblem zu suchen sind.

Die ungewöhnlich schlechte Rentabilität der Neubauwohnungen in Gotenhafen und die ausserordentlich hohen Baukosten führen zu einer Diskrepanz, die nur unter grossen Anstrengungen zu überbrücken ist.

Unabhängig von diesen Schwierigkeiten treibt die Gesellschaft mit allen Kräften den Wohnungsneubau voran, um auf jeden Fall für die zuziehende deutsche Bevölkerung, insbesondere Wehrmattsangehörige und Rüstungsarbeiter, Wohnraum zu schaffen. Die Bauvorhaben werden weitgehend nach den Plänen und Gedanken des Stadtplaners ausgerichtet. Insbesondere wird der im Aufsichtsrat der Gesellschaft sitzende Stadtbaurat in allen Architekturfragen eingeschaltet, um die Gewähr dafür zu geben, dass seine Ideen auch tatsächlich in der Praxis verwirklicht werden.

Der Stadtplaner gibt deshalb im nachstehenden seine ersten grundlegenden Äusserungen zur Stadtplanung Gotenhafens, die die grossen Richtlinien für die Arbeit der Gesellschaft darstellen.

Gotenhafen, im Juni 1942.

Der Vorstand:

P l e t t , Vorsitzter

Gotenhafen - eine Aufgabe besonderer Art.

von Stadtbaurat Herbert Boehm

[Es ist nicht leicht, mit einigen wenigen Sätzen das Stadtfragment Gdingen, aus dem nun die deutsche Seestadt Gotenhafen werden soll, in seinen Wesenszügen zu umreißen. In dem heutigen Gesicht dieser merkwürdigen Stadt mischen sich widerspruchsvoll die verschiedensten Elemente: Großzügigkeit, Straffheit und Planmässigkeit der Gesamtanlage auf der einen - dürftigste Zufälligkeit ausgedehnter Wohnviertel auf der anderen Seite, amerikanische Maßstabslosigkeit der bis 8-geschossigen Geschäfts- und Wohnblocks und provinzielle Bescheidenheit der Bauten aus den Anfängen dieser Stadtgründung, nicht zu sprechen von den bescheidenen Resten des ehemaligen Fischerdorfes. Die Natur, in Gestalt bewaldeter Höhenzüge, greift bis in die Kernstadt hinein, muß aber allenthalben verzweifelt kämpfen gegen die gefühls- und maßstabslos ihr eingefügten steinernen Kuben. Kaum irgendwo ein Versuch, aus den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten die Leitlinie für das städtebauliche Schaffen zu finden und aus dieser herrlichen noch ganz ursprünglichen Natur und dem nach eigenen Gesetzen gestalteten Menschenwerk eine gesteigerte Einheit zu schaffen; kaum einmal ein Ansatz, beide durch pflegliche Einfügung von Baum und Strauch wieder zu versöhnen. Systemlosigkeit auch in der baulichen Erschliessung der einzelnen Baugebiete; allenthalben Begonnenes, aber fast nirgends Vollendung einer Aufgabe, ehe die nächste begonnen wurde. In den Bauformen stehen Versuche mit Stilformen, insbesondere eines etwas derben Klassizismus, neben einer reichlich nüchternen unternehmerhaften Sachlichkeit, anständigen und konstruktiv ehrlichen Beton-Skelettbauten, aber auch modischen Spielereien mit solchen neuzeitlichen Konstruktionsformen.

[Dies ist mit wenigen Stichworten die Bilanz der ersten 20 Jahre der dem alten verträumten Fischerdorf Gdingen aufgepfropften, mit viel Ehrgeiz und erheblichen Mitteln vorwärts getriebenen Stadtgründung Gdynia, die die Weihestätte der "Vermählung Polens mit dem Meere" darzustellen berufen war. Von dem Handels- und Kriegshafen, dem eigentlichen Anlass zu dieser Stadtschöpfung, braucht hier nicht gesprochen zu werden. Er ist nach großem Wurf und neuesten europäischen Erkenntnissen angelegt und stellt in Anlage und schneller Durchführung in der Tat eine ungewöhnliche Leistung dar. Es kann nicht wundernehmen, dass die Bilanz im grossen und ganzen doch so wenig befriedigend aussieht. Ohne autoritäre Führung war eine solche Stadt mit solcher Schnelligkeit in einem demokratisch-liberalistischen Staatswesen einfach nicht als wirklich überzeugende Leistung zu schaffen. Ihre an der Einwohnerzahl ablesbare Entwicklung, die zunächst recht langsam vor sich ging, übersprang bald alle Erwartungen (Abb. 6). Jeder neue städtebauliche Gesamtplan - und es wurden mit ernsthaften Bemühen deren mehrere geschaffen - hinkte hinter der tatsächlichen Entwicklung her. Bis er den vielschichtigen Instanzenzug durchlaufen hatte, war er bereits veraltet und das Begonnene

passte nicht mehr recht in den neuen großzügigeren Plan hinein. Es ist hier nicht der Ort, dieser Aufeinanderfolge der Bau- und Entwicklungspläne und der für das "Repräsentationsviertel" zwischen Hafen und Steinberg entwickelten Pläne nachzugehen. Dies wird in erschöpfender Weise zu gegebener Zeit geschehen können. Nur so viel sei hier angedeutet, dass die völlig abseitige Lage des Hauptbahnhofs nur aus einem früheren und sehr bald überholten Plan verständlich wird, der dem Hafenbezirk nicht annähernd so viel Raum zusprach, wie ihn die Entwicklung dann bald erzwang, und dass nach diesem Plan die Stadt selbst auf etwa 1,3 km Front an der freien Küste entwickelt werden sollte, während heute die Kernstadt nur mit einer Front von wenigen 100 m wirklich am Meere liegt.

[Auch der äussere Rahmen der Stadt war nicht von vornherein geräumig genug geschnitten worden und wenigstens viermal in der kurzen Zeit mussten durch Eingemeindung Entwicklungsflächen angestückt werden. Allein in den 12 Jahren von 1925 - 37 verzehnfacht sich so die Gemarkungsfläche von 638 ha auf 6582 ha. Die Folge ist, dass kaum irgendwo "Stadtlandschaft" als großräumlich geplant und gestaltet sichtbar wird, sondern dass nur beziehungslose siedlungsmässige Ansätze allenthalben mehr oder minder planlos der Landschaft eingestreut erschienen.

[Der im Jahre 1938 verantwortliche Stadtbaurat von Gdingen beklagt selbst, dass man anfangs nur eine Kleinstadt von wenigen 10.000 Menschen im Auge hatte und auf dieses Ziel hin ohne viel fachmännischen Aufwand geplant habe, - wobei die Stadt noch gleichzeitig als Badeort gedacht wurde -, dass die Entwicklung jedoch alle Beteiligten gleichsam überrumpelt habe. Er hält unter diesen Gesichtspunkten sogar die Wahl des Standortes der Stadt für verfehlt und entwickelt den garnicht abwegigen Gedanken, dass die Stadt besser auf der Oxhöfter Kämpe zu errichten gewesen wäre. (Auch unsere Planung wird sich z.m.bezgl.ausgedehnter Wohngebiete stark in dieser Richtung zu entwickeln haben) Er beklagt ferner das aus dieser Beengtheit folgende hemmungslose Ansteigen der Bodenpreise, dem allerdings der für die kommende Entwicklung günstige Umstand zu danken ist, dass die Innenstadt noch verhältnismässig recht grosse zusammenhängende unbebaute Flächen aufweist. Er berichtet weiter von einer ersten großzügigeren Planung im Jahre 1926 für eine Einwohnerzahl von etwa 60.000 Menschen, mit der auch das Verkehrsproblem weitblickend angepackt wurde. Als Auswirkung dieses Planes wird aber auch lediglich festgestellt, dass die Durchführung dieser verkehrsanlagen an der Ängstlichkeit der Beteiligten scheiterte, dass Eigenwilligkeit und Eigennutz der Unternehmer als der zufälligen Eigentümer wichtiger Bauflächen, die planmässige Verteilung der öffentlichen Bauten vereitelte, und dass die Einzelplanung sich nicht dem Gesetz des vielfach stark gebrochenen Geländes unterordnete, sondern sich in der Reißbrettarbeit händlerisch-vereinfachend über solche naturgegebenen Schwierigkeiten hinwegsetzte.

[In der Rangfolge der anerkannten Dringlichkeit standen offensichtlich die Bauten im Hafen: Speicher, Umschlaganlagen, Kühlhäuser, Werke der Veredelungs-Industrie usw. an erster Stelle. Schon bei den öffentlichen Bauten der Verwaltung und insbesondere der Kultur und des städtischen Gemeinschaftslebens fehlt es an vielem, was sonst in einer Großstadt von 130.000 Einwohnern

Selbstverständlichkeit wäre. Ganz besonders trostlos aber sieht es auf dem Gebiete des Wohnungsbaus aus. Hier vor allem zeigt es sich, wie sehr eine einheitliche und planvolle Lenkung von Initiative, Kapital und baugewerblicher Leistungsmöglichkeit fehlte.

Wenn irgendwo, dann sind statistische Angaben in diesem Falle irreführend. Für das Jahr 1936 beispielsweise weist das statistische Jahrbuch folgende keineswegs ungünstigen Zahlen aus:

Einwohnerzahl	83806
Zahl der Wohngebäude	7310
Zahl der Wohnungen	19164
Wohnungen je Haus	2,6
Einwohner je Haus	11,5
Einwohner je Wohnung	4,4

"2,6 Wohnungen je Haus" erscheint zweifellos als recht erfreulich niedrige Zahl und 4,4 Kopf Belegschaft je Wohnung ist angesichts des vergleichsweise starken Kinderreichtums (1929 in Polen je Ehe i.M. 3,3 Kinder, gegenüber 1,94 in Deutschland) auch nichts Ungewöhnliches. Ganz anders aber sieht dieses Bild aus, wenn man weiss, dass bei dieser Statistik die gesamten "Wilden Siedlungen", die sich rings um die Stadt in die Täler hinein und an den Berghängen hinauf gefressen haben und die wir heute zum grössten Teil nur als ausgesprochene Elendsviertel bezeichnen können, mitgezählt worden sind.

In Wirklichkeit verfügt die Stadt mit ihren zuletzt etwa 130.000 Einwohnern nur über etwa 10.000 planmässig und in Massivbauweise erstellte Wohnungen. Alles andere sind Baracken und Hütten, die als "Dauerprovisorien" in leichtester Bauart und ohne städtische Be- und Entwässerung die Stadtränder verzieren und als riesige wohnungspolitische Aufgabe einer planmässigen Wiederbeseitigung harren (Abb.7 u.8). Aber auch mit diesen 10.000 wirklichen Wohnungen ist es vielfach trübe genug bestellt. Etwa 90% dieses Bestandes sind nach den Grössenverhältnissen der Wohnungen erfasst und ergeben folgendes Bild. Es befinden sich darunter:

4234	=	47%	1	Zimmer-Wohnungen
2320	=	25,8%	2	" "
1579	=	17,5%	3	" "
532	=	5,9%	4	" "
184	=	2,2%	5	" "
139	=	1,6%	6	" "
<u>8988</u>		<u>100 %</u>		

Also fast 3/4 des Gesamtbestandes sind Kleinstwohnungen von 1-2 Zimmern und nur 9,7% des Wohnungsvorrates - unter Einrechnung der ausgesprochenen Grosswohnungen -, entsprechen den Forderungen des bekannten Führererlasses vom 15.11.40. Einige durchaus typische Grundrisse dieser oft im sogenannten "Vier-spänner" zusammengefassten Wohnungen sind in Abb.9 u.10 wiedergegeben.

Wie sollte auch der Wohnungsbau dem schlechthin amerikanischen Entwicklungstempo der Stadt folgen können! Die

Stadt wuchs in der Zeit von 1921 - 37 von 5000 auf 114.000 Einwohner an. Das bedeutete eine jährliche Zunahme von 6.800 Einwohnern. Aber wie gesagt, ging diese Entwicklung zunächst nur recht langsam vor sich und stieg erst seit 1934 steil an. Von 1934 auf 1935 ist ein Zuwachs um 21.000 Einwohner oder 39%! von 1935 auf 1936 ein solcher um 27.000 oder 36% festzustellen; in zwei Jahren also nahezu eine Verdoppelung der Einwohnerzahl von 54.000 auf 102.000 Einwohner! Solcher Entwicklung gegenüber musste der Wohnungsbau versagen: 1937 z.B. steht einem Jahreszuwachs von 12.000 Einwohnern nur der Neubau von 1050 Wohnungen gegenüber, was allein in diesem Jahr einen Fehlbetrag von rd.2000 Wohnungen bedeutet.

Was ergeben sich nun aus dieser Bilanz des übernommenen Zustandes für Folgerungen für die neue Aufgabenstellung und wie stellt sich diese selbst unter den völlig gewandelten Verhältnissen dar? Die Aufgaben Gotenhafens als Stützpunkt der Kriegsmarine sind heute noch nicht fest zu umreißen, noch viel weniger können sie jetzt schon Gegenstand der Veröffentlichung sein. Aber sicher ist, dass Gotenhafen die Aufgaben seines Handelshafens wieder weitgehend an den von den Polen mit allen Mitteln beförderten Nachbarhafen Danzig abgeben kann. Aber dennoch wird Gotenhafen dadurch keineswegs zu einer überflüssigen und damit jeder zukünftigen Entwicklung beraubten Landstadt werden. Im Gegenteil, die Aufgaben, die die Kriegsmarine und die Schiffbau-Industrie dem Hafen und damit der Stadt zu stellen haben, sind so umfangreich, dass alle Sorge darauf gerichtet sein muss, diese Aufgaben auf dem von der Natur engbegrenzten Raum wirklich erfüllen zu können. Hierzu gehört grosse Sorgfalt in der Planung und Zielstrebigkeit in der Lenkung dieses wahrscheinlich unvermindert schnellen Stadtwachstums, damit die Fehlschläge der Vergangenheit sich auf keinen Fall wiederholen können.

Der Standort der Kernstadt, als der kommenden City, ist unveränderbar gegeben. Ihr Entwicklungsraum ist eng begrenzt und diese Enge zwingt dazu, die Kernstadt nun wirklich nur als Verwaltungs- und Geschäftsstadt zu entwickeln und den Wohnungsbau möglichst weitgehend von ihr fernzuhalten. Es wird hier somit von vornherein das charakteristische Gesicht der reinen "City" herausgebildet werden können, das andere ältere Städte erst nach langen unerfreulichen Zwischenstufen der langsamen Verdrängung der Innenstadt-Bewohnerschaft erreichen und das dann doch nie so klar zu eigener Stilbildung führt, weil in der Masse doch überwiegend das Wohnhaus in seinem Gepräge, aber in verwaschener und entstellter Form bestehen bleibt.

Im Kreise um diese nach Fläche und Höhe ziemlich intensiv zu bebauende Kernstadt aber werden sich nun auf den Hochflächen, die überwiegend von Wald umstanden oder doch Waldbeständen benachbart liegen, wohnlich durchgrünte Wohnsiedlungen in lockerer Bauweise entwickeln, deren Gestaltung nun wieder rein den Gesetzen des gesunden, gartenverbundenen Wohnens folgen kann. Hier kann der Reifenbau ganz überwiegend an die Stelle geschlossen-umbauter Blocks treten und Geländegestaltung sowie beste Besonnung werden das oberste Gesetz der städtebaulichen Planung sein dürfen. Hafen und Werft liegen

nicht durchaus im Mittelpunkt dieser Gesamtanlage, die nun wirklich zu Recht die Kennzeichnung als "Stadtlandschaft" verdienen wird, aber doch nicht einseitig abgelegen und jedenfalls von fast allen Wohnlagen in höchstens 1/2 Stunde erreichbar, womit eine ganz erhebliche Entlastung des Innenstadtverkehrs erwartet werden kann. Wenn auch der Planer angesichts der ausserordentlich bewegten Geländegestaltung in der Wahl dieser Bauflächen für den Wohnungsbau keineswegs frei ist, so wird es doch möglich sein, die meisten dieser Vorortkörper so zur Kernstadt zu ordnen, dass ein dem Begriff und der Vorstellung "Stadt" widersprechendes Auseinanderfallen des Gesamtorganismus vermieden werden kann, dass vielmehr von der Kernstadt und dem sie bekrönenden Steinberg aus die Stadt in der Ebene und die die Berghänge säumenden Wohnstätten als Ganzheit empfunden und auch mit dem Auge als solche erfasst werden können.

(Dieser Steinberg aber, mit seinen unvermittelt aus der Ebene ansteigenden Hängen, der auf drei Seiten von der Kernstadt umfasst wird und mit seinem östlichen ausgeprägten Steilhang unmittelbar an die Küste herantritt, dieser zwar nur rd. 50 m hohe, aber dennoch die Stadt beherrschende Berg ist berufen, die "Stadtkrone" zu tragen, die weit in die See hinausschaut und landeinwärts die Innenstadt in ihrer städtebaulichen Gestaltung beherrscht und ausrichtet. Um den Aufmarschplatz, dessen eine offene Seite den ungehemmten Blick über die See freigibt, werden sich die Volkshalle, die Bauten der Partei und der Stadtverwaltung und eine der See zugewandte Terrassen-Gaststätte ordnen. Zu seinen Füßen, um den Adolf-Hitler-Platz, das frühere polnische "Auge des Meeres", werden die beherrschenden Bauten der Marine ihren Platz finden, ohne sich jedoch unter Überbetonung des Charakters eines "Verwaltungs-Forums" in übertriebener Weise abzusondern, da hier auch die Hauptstätten des städtischen Gemeinschaftslebens wie Theater, Kongreß- und/Konzerthalle, Hotels und gepflegte Gaststätten das Verwaltungsviertel durchblutend und auflockernd untergebracht werden sollen.

(Es erscheint noch verfrüht, den Wirtschaftsplan der Gesamtstadt, der die strenge Richtschnur der kommenden Stadtentwicklung abgeben soll und den Gestaltungsplan der Kernstadt zwischen Berg und Meer herauszustellen, wenn auch beide schon in grossen Zügen festliegen. Ihr Ziel vor allem ist Versöhnung und gegenseitige Steigerung von Natur und Bauwerk im grossen der Stadtlandschaft, wie im kleinsten der durchgrünzten Wohnhöfe und Hausgärten.

(Damit ist schon gesagt, dass jede Art von starrer, geometrisch-trockener oder auf unbedingte symetrische Entsprechung abgestellter städtebaulicher Form in Grundriss und Aufbau in dieser lebensvollen Stadt kein Heimatrecht haben kann.

(Als weltoffene, in die Ferne grüssende, wehrhafte und arbeitsame Stadt, ohne Verpflichtung zu besonderer Repräsentation, kann sie nur als moderne Stadt im besten Sinne gewollt werden, die nicht in vergangenen Jahrhunderten

nach Vorbildern sucht, sondern nur aus ihrer besonderen Aufgabe und ihrer unvergleichlichen Landschaft ihr durchaus persönliches Gepräge findet. In der Strassenführung geräumig und zügig, im Blockschnitt sachlich, im Aufbau straff und klar darf sie sich getrost der gleichen Wesenszüge der vorbildhaften Stadtgründungen des deutschen Ostens erinnern, ohne dabei in den Fehler zu verfallen, einzelne nicht mehr durchaus lebendige Formen zu übernehmen und darüber den klaren auf den Zweck gerichteten und unfeierlichen Sinn jener Stadtgründer zu vergessen. Auf dieser Grundlage wird es auch am ehesten möglich sein, die Brücken zu dem Vorhandenen zu schlagen und die Stadt vor dem Schicksal der Zweigesichtigkeit zu bewahren. Denn eine aus Stein gebaute Stadt für 50.000 Menschen können wir nicht abreißen, wir können sie nur durch langsame und stetige Umgestaltung störender oder übertrieben nüchterner Bauformen dem neuen Geiste angleichen. Wirklich abzurechen wird - abgesehen von den "wildem Siedlungen" - nur eine ganz beschränkte Zahl von Bauten sein, die der neuen städtebaulichen Planung durchaus hinderlich im Wege stehen.

[Da die Stadt in ihrer heutigen Erscheinungsform ja nicht urtümlich polnische Leistung darstellt, sondern als Gemisch von zeitgemässer Allgemeingültigkeit und über die Grenzen eingeführter, aber oft mißverständlicher oder ungekonnter "Modernität", nebst einigen bei solcher Übertragung unvermeidlichen Kinderkrankheiten anzusprechen ist, erscheint es durchaus möglich, diese Angleichung ohne harte Brücke und ohne Preisgabe der neuen Zielsetzung durchzuführen. Zu dieser Zielsetzung aber gehört es auch, die den neuzeitlichen Konstruktionsweisen wirklich angemessene neue architektonische Erscheinungsform zu finden, die zweifelslos nicht in erster Linie in alten ehrwürdigen und in ihrer Art unvergleichlichen Hansestädten gefunden oder gar abgeschrieben werden kann.]

[Die Zeitlage hindert uns, mit dem Ausbau der Kernstadt alsbald in nennenswertem Umfange zu beginnen, aber sie lässt doch auf dem Gebiete des Wohnungsbaus erste Versuche und Verwirklichungen zu. Da zunächst mit möglichst geringem Aufwand an Erschliessungskosten gebaut werden muss, stand im Vordergrund die Fertigstellung der unfertigen Wohnbauten, die in grosser Zahl in jedem zwischen Beginn und Vollendung denkbaren Zwischenzustand zur Verfügung standen und den schnellsten Erfolg bei Behebung der schon heute drückenden Wohnungsnot versprachen. Vielfach konnten hierbei noch Grundrisse verbessert, Kleinstwohnungen durch Zusammenlegung vergrössert und architektonisch Unbefriedigendes gemildert werden. Auf diese Weise und z.T. auch durch Umbau schon einmal bewohnt gewesener Wohnungen sind seit Herbst 1939 etwa 500 Wohnungen geschaffen worden. Weitere 100 harren noch der Vollendung.]

[Weiter lag es nahe, wenigstens einen Teil der unzähligen, unschön klaffenden Baulücken zu schliessen, um damit einmal das Stadtbild zu verbessern, zum anderen aber vorhandene Erschliessungsvorkehrungen auszunutzen. Das erste Baulücken-Programm mit etwa 90 Wohnungen ist noch im Bau begriffen, wird aber noch vor Herbst 1942 abgewickelt sein.]

[Weiter stand ein Gelände von etwa 9,5 ha ausserhalb der Innenstadt zur Verfügung, auf dem die Strassen schon ausgebaut und die Rohrleitungen verlegt waren, so dass die Gestaltung des Bebauungsplanes dadurch weitgehend gebunden war. Es schien aber nicht vertretbar, die nur etwa 55 m tief geschnittenen Blocks, wie ursprünglich wohl beabsichtigt, beiderseits zu bebauen und so entstand der Bebauungsplan (Abb.13 u.14), bei dem auch die durch eingreifende Erdbewegungsarbeiten nicht völlig behobene Unregelmässigkeit der Oberflächengestaltung des nach Westen abfallenden Geländes dazu ausgenutzt ist, bei an sich völlig "kunstloser" durchweg nord-südlicher Stellung der Hausreihen und ganz regelmässigem Parzellenschnitt doch eine lebendige Wirkung der Strassenbilder zu erzielen, da in den ansteigenden Sammelstrassen die Giebel der Hauszeilen den Hang herauf gestaffelt erscheinen und in den Wohnstrassen jeweils ein Teil der Hausgruppen einige Meter über Strassenhöhe, durch begrünte Böschungen von den Strassen abgesetzt liegen. Etwa 1/3 der rd.250 Wohnungen wird in der Form des Reihen-Einfamilienhauses erstellt. Die Adolf-Hitler-Strasse, als Hauptverkehrsstrasse nach Zoppot und Danzig, wird anbaufrei gelassen. Der südliche Beginn dieser kleinen, im Süden und Norden von unbebaubaren Dauergrünflächen begrenzten Siedlung, wird durch ein Verwaltungsgebäude verfestigt. Trotz der durch die vorhandenen Strassen erzwungenen, mehr als üblich gelockerten Bebauung, ergibt sich doch eine Besiedlungsdichte von 130 Einwohnern je ha Netto-Bauland.

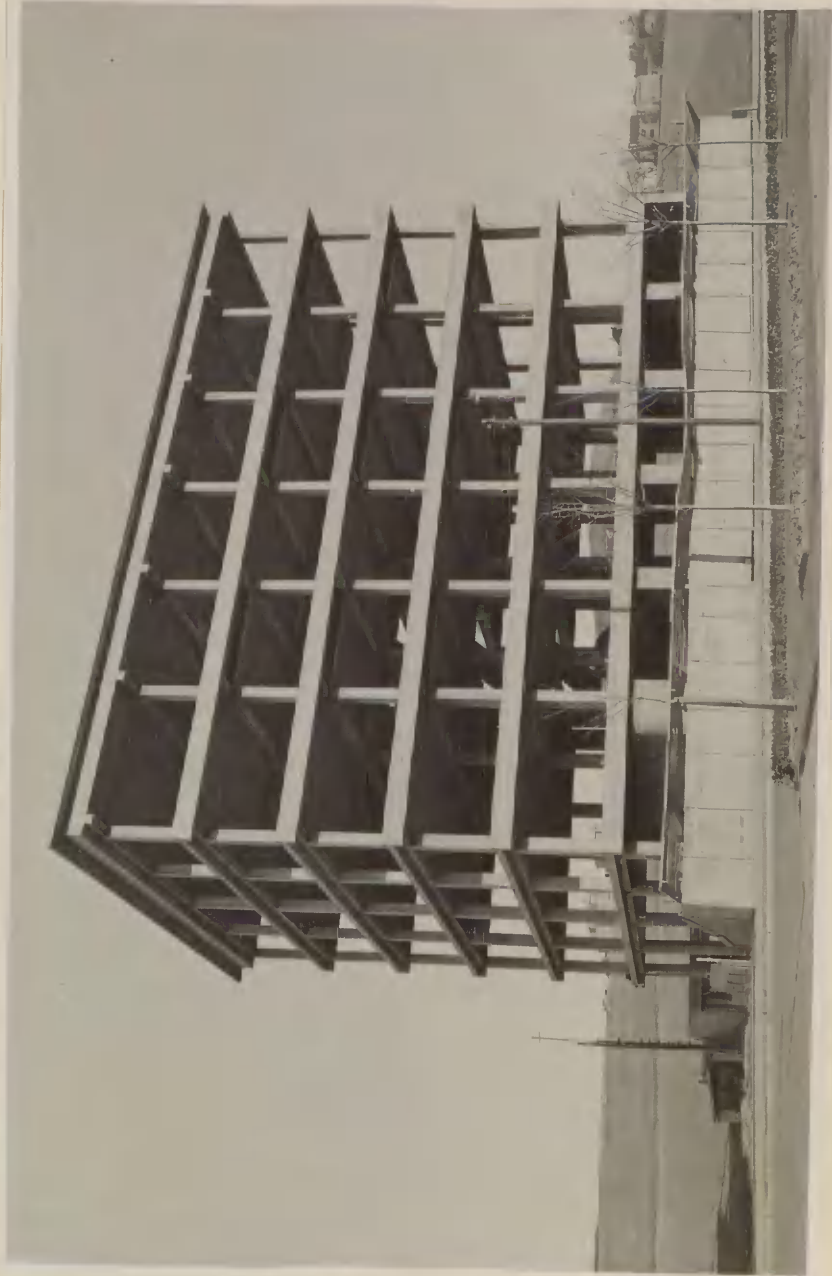
[Handelt es sich bei dieser Siedlung "Baltenberg-Süd" noch um eine bauliche Ergänzung vorhandener Ansätze, so soll schon in aller Kürze auf Neuland eine Grosssiedlung als erste einer etwa 4-gliedrigen Reihung von Gartenstätten begonnen werden, die im Wirtschaftsplan auf dem hochgelegenen walddreichen Gelände vorgesehen sind, das sich in westlicher Richtung auf die zukünftige Autobahnstrasse Danzig-Gotenhafen hin erstreckt. (Abb.20) Wohl befindet sich auch hier schon ein siedlungsmässiger Ansatz aus früherer Zeit, doch sind diese Behausungen, bis auf wenige Strassenzüge, bereits als sanierungsreif anzusehen und es verbot sich somit ein unmittelbares Anknüpfen an das Vorhandene. Diese Siedlung wird als in sich abgeschlossenes, kleines Gemeinwesen, etwa im Umfange einer Ortsgruppe, rund 1800 Wohnungen und damit 7200 Einwohner umfassen. Die Bebauung ist bis auf einen ganz begrenzten dreigeschossigen Kern, zweigeschossig gedacht und das Einfamilien-Reihenhaus soll hier betont vorherrschen, wie denn überhaupt von dieser Wohnform am ehesten erwartet werden kann, dass sie -- viel mehr als das ausgesprochene Mietshaus oder gar die von den Polen gepflegte Mietskaserne - in den aus allen Himmelsrichtungen zusammengeströmten neuen Bürgern Gotenhafens Bodenverbundenheit und Heimatgefühl wird wachsen lassen können. Und bodenbeständige Menschen braucht dieses Land an der Seegrenze, das nun seine endgültige Zugehörigkeit gefunden haben soll.

[Stark bewegtes Waldgelände umgrenzt auf allen Seiten die Siedlungsfläche, die im allgemeinen sacht von Nord-Ost nach Süd-West ansteigt. Damit sind die natürlichen Grenzen der Gesamtanlage gegeben, denn seiner Beschaffenheit nach bebaubares Gelände nicht zu bebauen, kann sich diese Stadt bei der Beengtheit ihres Bodenvorrates schlechterdings nicht erlauben. Die in wesentlichen vorhandene Zubringerstrasse von der Stadt und ihre Fortsetzung in der Richtung auf die anschliessenden Gartenstädte ist gegeben. An ihrem Schnittpunkt und damit im Schwerpunkt der Siedlung ist der Marktplatz als Verwaltungs- und Ladenzentrum vorgesehen. Das Parteihaus liegt unweit davon auf einer Geländebastion mit weitem Fernblick über das Meer, zu seinen Füßen ein Sport- und Tummelplatz. Die 3 Schulen, die NSV-Kinder-Tagesstätten und das HJ-Heim sind unter Auswahl besonders reizvoller Bauflächen an den grünen Rand der Siedlung gerückt, Sammel-Kraftwagenhallen gleichmässig über das Baugebiet verteilt. Die Verbindung zur Kernstadt wird zunächst eine Obus-Linie herstellen; später soll ergänzend eine Schnell-Strassenbahn auf eigenem Bahnkörper hinzutreten, die nach den anschliessenden Gartenstädten fortgeführt wird und diese erste Siedlung an ihrem Nordrand berühren soll, ohne also die Siedlungsfläche störend zu durchschneiden.

[Es sind nur erste, bescheidene Anfänge der kommenden grossen Bautätigkeit, über die hier berichtet werden kann, und aus der jetzigen Jahresleistung von etwa 500 Wohnungen werden nach dem Kriege mindestens 3000 werden müssen, um die schon vorhandene Wohnungsnot zu beheben, dem zu erwartenden starken Bevölkerungszustrom Rechnung zu tragen und schliesslich um auch möglichst bald an den Abbruch der erwähnten ausgedehnten Elendsviertel herangehen zu können. Aber noch fehlen der Stadt zum Teil die planenden und ausführenden Kräfte, die solcher geballten Leistung gewachsen sein würden, insbesondere wenn die höchsten Ansprüche auch an die baukulturelle Seite der Bautätigkeit gestellt werden sollen. Doch die dieser kommenden, grossen Entwicklung durch die Zeitumstände vorgeschaltete "Bedenkzeit" wird immerhin den Vorteil zeitigen, dass die Stadt nicht unvorbereitet vor grösste städtebauliche Aufgaben gestellt sein wird, wie sie es einstmals zu ihrem Schaden erleben musste. So werden das Stadtbauamt als lenkende und vorplanende Stelle und die Wohnungs- und Siedlungs-A.G. als Trägerin der Einzelplanung und Durchführung, diese Zeitspanne zu nutzen wissen.

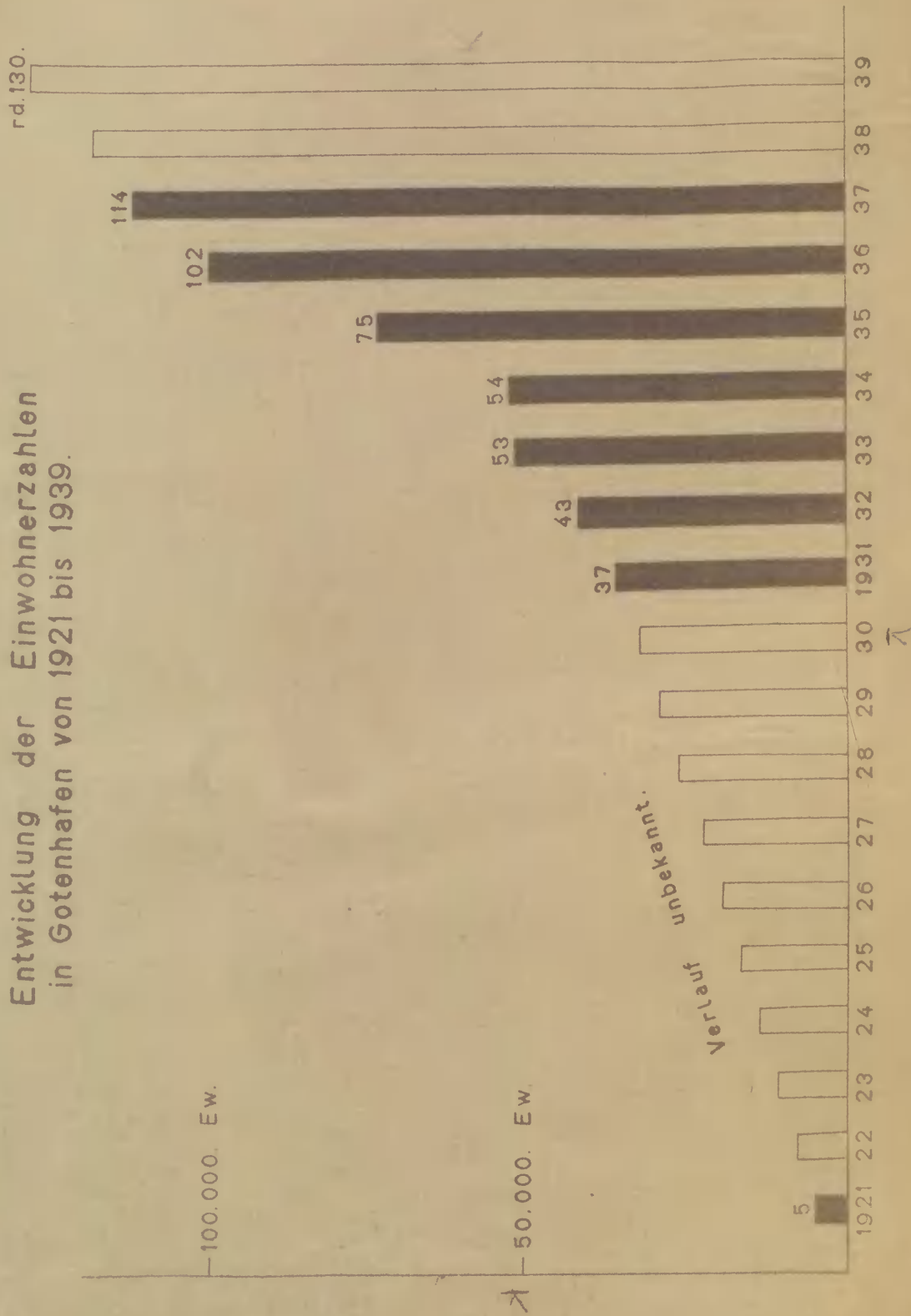
3.

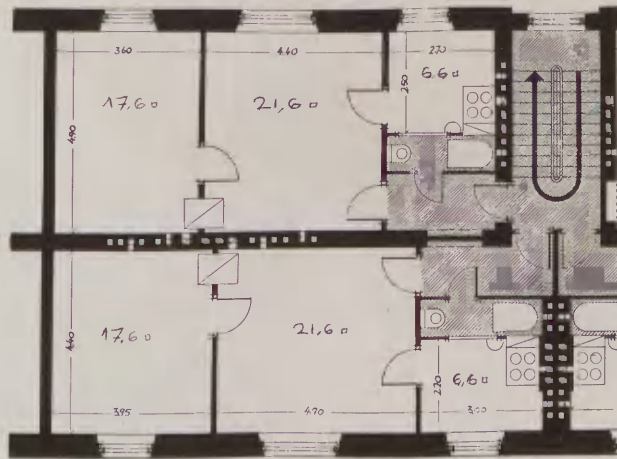
4.



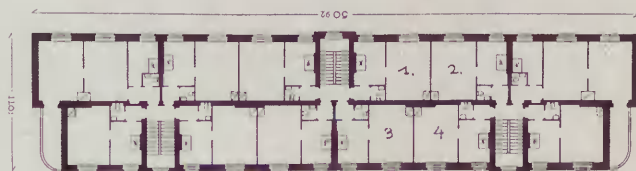
5.

Entwicklung der Einwohnerzahlen
in Gotenhafen von 1921 bis 1939.



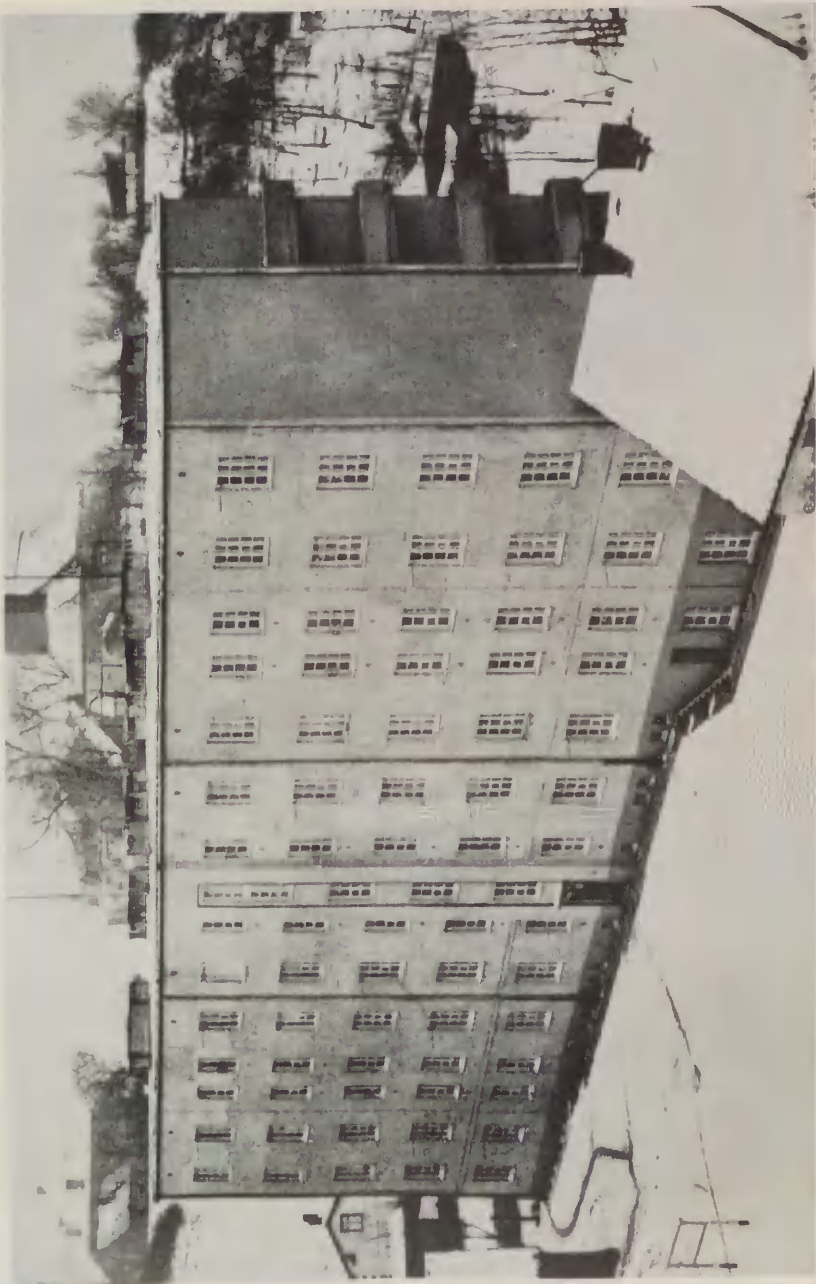


9.



Rzut parteru 1:400
(opis budynku na str. 114)

10.

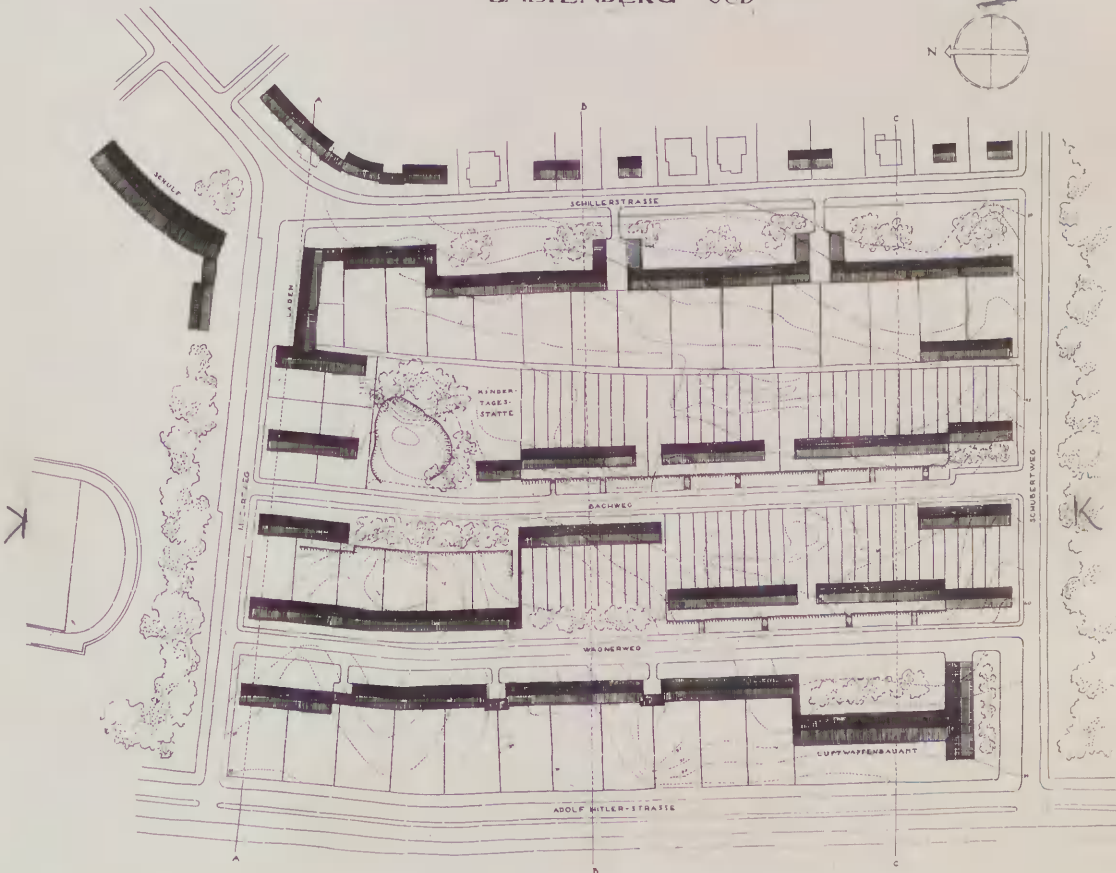


17.



12.

GOTENHAFEN BALTENBERG - SÜD

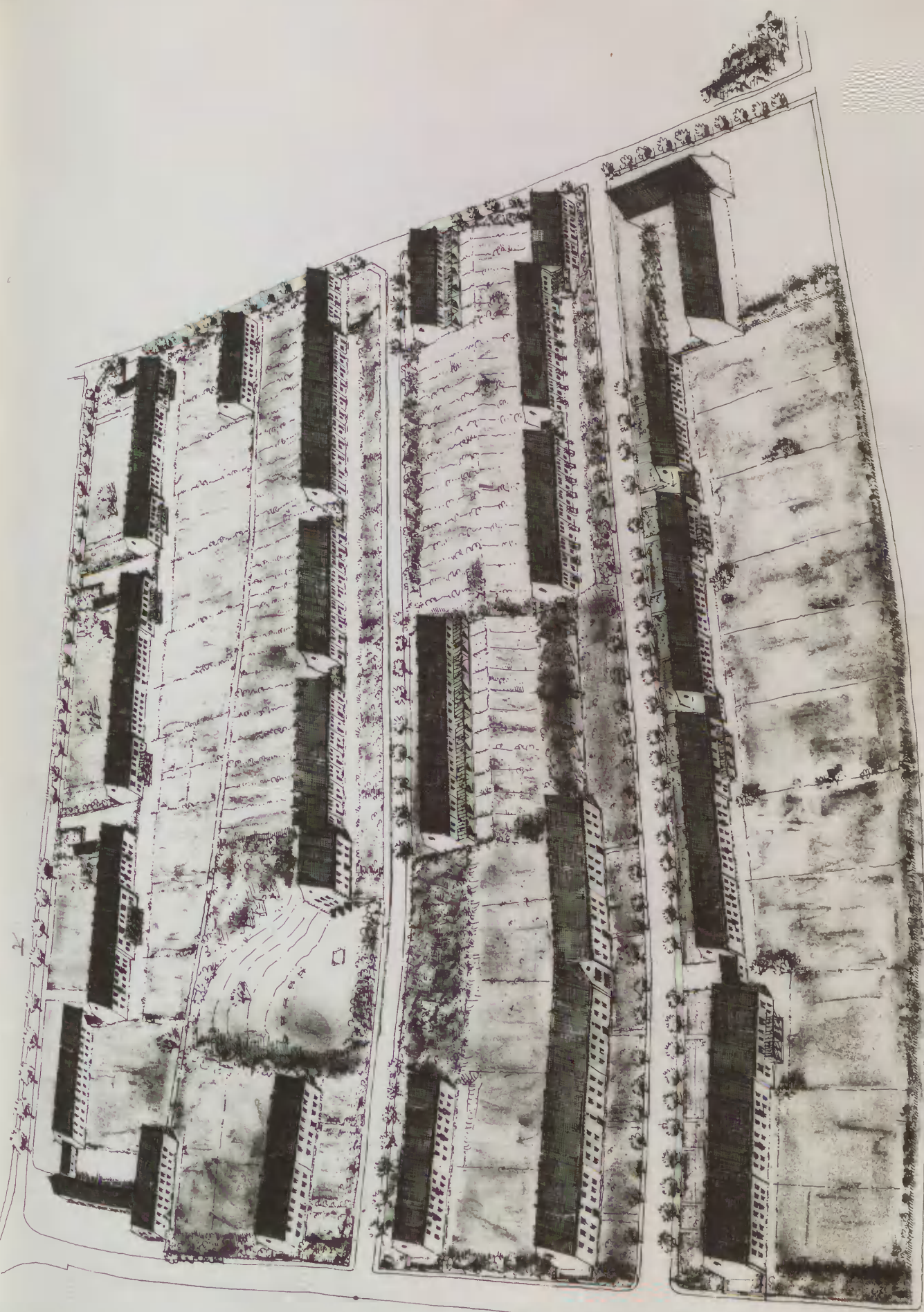


105 MIETWOHNUNGEN
77 REIHENHÄUSER
6 LADEN

DER OBERBÜRGERMEISTER
STADTBAUAMT

Helm

GOTENHAFEN
DEN 13. 10. 41



14.

7





*Geometrische
Sachverhalte*

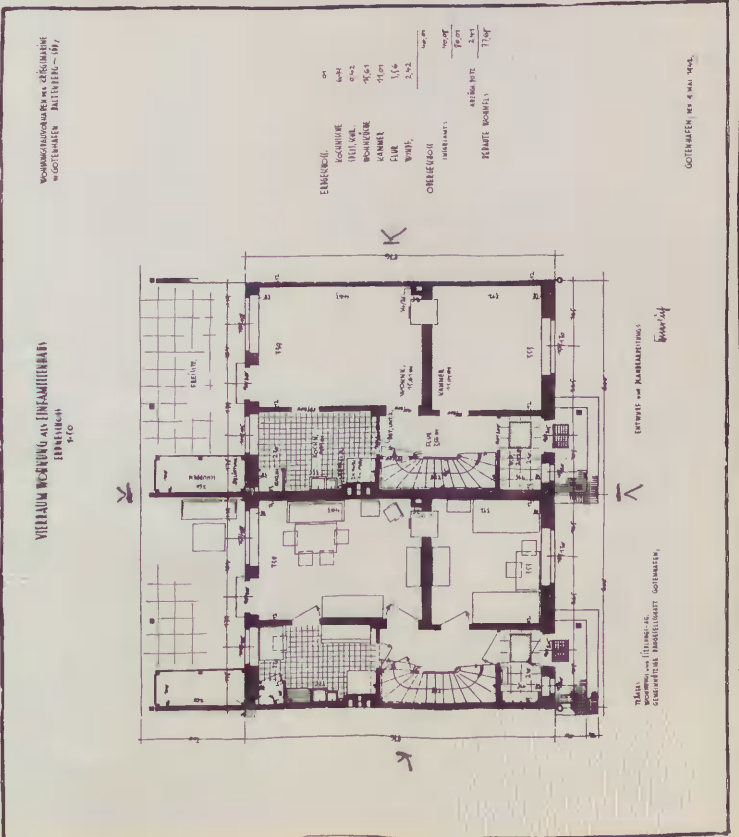
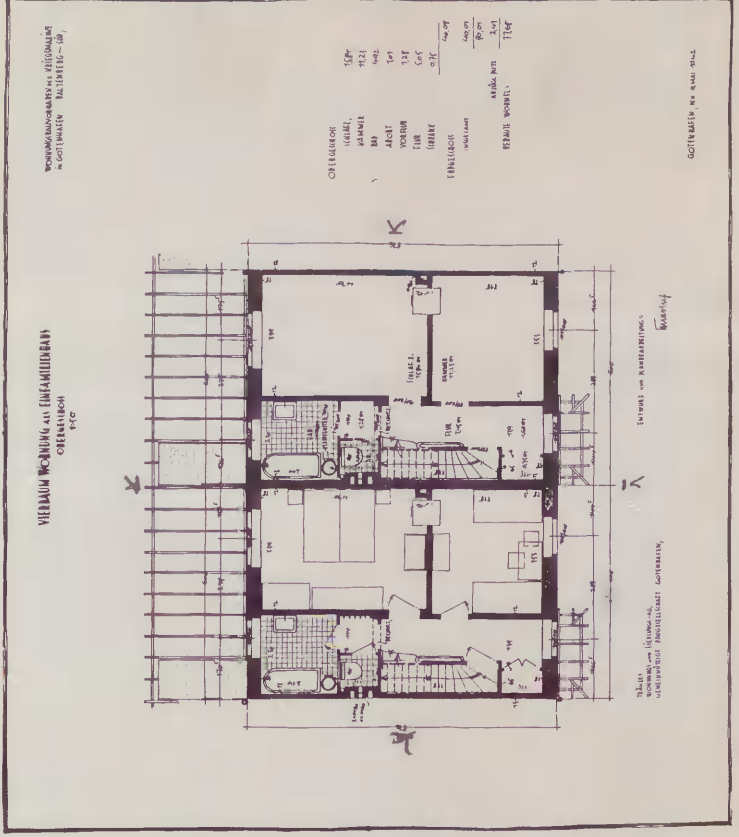
Stippen sind die Fensterachsen. Länge
100 m. Breite 10 m.



*Geometrische
Sachverhalte*

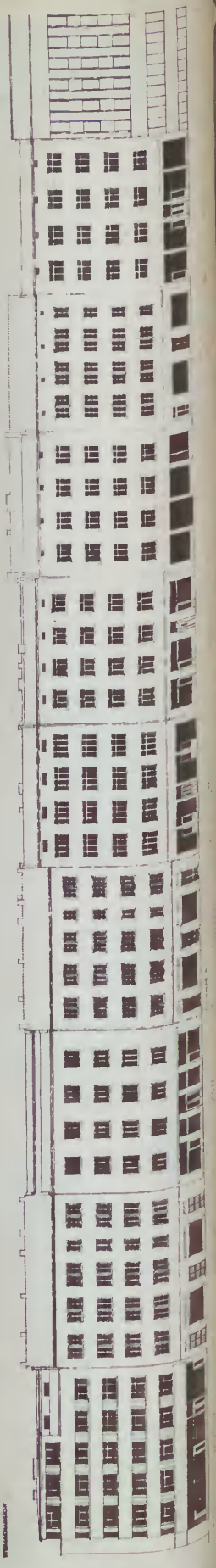
Stippen sind die Fensterachsen. Länge
100 m. Breite 10 m.

15.-16.



187

BEAMTEN-WOHNGEBIETE IN DEN NEUBAU-QUARTIEREN DANKING-WESTPROJEKT
INGENIEURBÜRO VAN DER WOUDE - ROTTERDAM - NR. 11 NR. 103 UND NR. 104
MASSSTAB 1:100



KONSTRUKTION VON UEGGELER
u. GÖTTSCHE

VERBAUWERK DER EINGANGEN
AN DER SÜD- UND NÖRDLICHEN SEITE



ALLE
MAßSTÄBE SIND IN
METER UND ZENTIMETER ANGEFÜHRT

ALLE
MAßSTÄBE SIND IN
METER UND ZENTIMETER ANGEFÜHRT

18.

BEAMTEN-WOHNGEBÄUDE DER DEUTSCHEN BANK FÜR WESTPREUSSEN
IN GOTTENHAUSEN AN DER OSTSEE - BILDUNGSGASSE - BAUZEICHEN-NR. 415, UND-NR. 403

MAßSTAB 1:100

VERBAUWERK



19.

GARTENSTADT GOTENHAFEN - WITTOMIN

M. 1:2000



GOTENHAFEN
DER OBERBERGERMEISTER
DES STAATSAUßENAMT
STADTPLANUNGSAMT
1907
Hahn

MARZ 1907

Aufstellung der Wohnungen in den
aus poln. Zeit übernommenen Grundstücken.

Hfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl der Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insges.
1	Hochredlau: Hauffweg	17	2	-	1	-	-	-	86.54	168.93
				-	-	1	-	-	82.39	
2	"	18	2	-	-	1	-	-	78.52	161.44
				-	-	1	-	-	82.92	
3	"	23	2	-	-	1	-	-	84.53	165.78
				-	-	1	-	-	81.25	
4	"	26	2	-	-	1	-	-	78.73	157.46
				-	-	1	-	-	78.73	
5	"	27	2	-	-	1	-	-	78.52	157.02
				-	-	1	-	-	78.50	
6	"	28	2	-	-	1	-	-	79.16	158.32
				-	-	1	-	-	79.16	
7	"	29	2	-	-	1	-	-	78.99	157.98
				-	-	1	-	-	78.99	
8	"	34	2	-	-	1	-	-	78.49	156.98
				-	-	1	-	-	78.49	
9	"	36	2	-	-	1	-	-	86.63	170.56
				-	-	1	-	-	83.93	
10	Freytagweg	6	Einfh.	-	-	1	-	-	84.85	84.85
11	"	19	"	-	-	-	1	-	99.51	99.51
12	"	20	"	-	-	1	-	-	79.50	79.50
13	"	27	"	-	-	-	1	-	91.70	91.70
			22	-	1	19	2	-		1.810.03
<u>Kielauer Waldparzellen.</u>										
14	Norkusweg	42	Einfh.	-	1	-	-	-	81.82	81.82
15	Schemmstrasse	28	2	-	1	-	-	-	39.64	105.29
				-	-	1	-	-	65.65	
16	"	31	Einfh.	-	-	1	-	-	70.98	70.98
	Übertrag:		4	-	2	2	-	-		258.09

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus-Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insges.
	Übertrag		4	-	2	2	-	-	-	258.09
17	Kniprodeweg	7	Einfh.	1	-	-	-	-	46.24	46.24
18	Ordensburgerstr.	8	"	-	1	-	-	-	71.25	71.25
19	Ritterordenstr.	7	"	-	1	-	-	-	43.84	43.84
20	Taumentzienweg	9	"	-	-	1	-	-	57.54	57.54
21	"	13	4	-	-	1	-	-	71.19	244.64
				-	1	-	-	-	49.75	
				-	-	1	-	-	73.54	
				-	1	-	-	-	50.16	
22	Hohenfriedb.Weg	10	4	1	-	-	-	-	24.32	137.60
				1	-	-	-	-	19.00	
				1	-	-	-	-	29.96	
				-	-	1	-	-	64.32	
23	"	17	Einfh.	-	-	-	-	1	132.16	132.16
24	"	18	3	-	-	1	-	-	97.24	325.50
				-	-	-	1	-	116.74	
				-	-	-	1	-	111.52	
25	"	24	Einfh.	-	-	1	-	-	66.28	66.28
26	"	26	"	-	-	-	1	-	79.54	79.54
27	"	36	"	-	-	1	-	-	63.55	63.55
28	"	51	3	1	-	-	-	-	25.57	119.65
				-	1	-	-	-	41.28	
				-	1	-	-	-	52.80	
29	"	57	Einfh.	-	-	-	1	-	107.81	107.81
30	Seydlitzweg	25	5	-	1	-	-	-	56.83	191.47
				-	1	-	-	-	60.30	
				1	-	-	-	-	35.22	
				Wohnküche					14.57	
				"					24.55	
31	Dessauerweg	3	3	-	1	-	-	-	37.08	180.05
				-	-	1	-	-	71.70	
				-	-	1	-	-	71.27	
32	Fehrbellinerstr.	31	2	-	-	-	-	1	115.01	244.49
				-	-	-	-	1	129.48	
			37	8	11	11	4	3	2.369.70	

Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche pro Wohn. i. d. m.	i. d. m.
			1	2	3	4	5		
Übertrag:		37	8	11	11	4	3		2.369,70
Fehrbelliner Str. 38	Einfh.		-	1	-	-	-	50,13	50,13
"	47	2	-	-	1	-	-	58,01	
			1	-	-	-	-	26,96	84,97
		40	9	12	12	4	3		2.504,80

Mittomin:

35	Grüne Str.	10	-	-	-	-	-	-	-
36	Sonnenstr.	5	1	-	-	-	-	11,79	11,79
37	"	19	1	-	-	1	-	50,07	50,07
38	"	21	1	-	-	1	-	50,24	50,24
39	"	22	2	1	-	-	-	27,22	
40	"			1	-	-	-	28,41	55,63
41	"	23	1	-	-	1	-	54,00	54,00
42	"	24	2	1	-	-	-	17,68	
				-	1	-	-	38,73	56,05
43	"	25	2	1	-	-	-	20,60	
				1	-	-	-	33,16	53,76
44	"	27	2	1	-	-	-	21,96	
				1	-	-	-	21,15	43,11
45	"	28	2	1	-	-	-	36,56	
				1	-	-	-	28,58	65,14
46	"	29	2	1	-	-	-	22,06	
				1	-	-	-	20,92	43,98
47	"	32	1	-	-	1	-	62,11	62,11
48	"	33	1	-	-	1	-	54,17	54,17
49	"	34	1	-	-	1	-	61,54	61,54
50	"	35	2	1	-	-	-	21,72	
				1	-	-	-	21,76	43,48
51	"	36	1	-	1	-	-	55,30	55,30
	"	37	2	1	-	-	-	21,82	
				-	1	-	-	32,75	54,57
	Übertrag:	24	15	3	6	-	-		814,94

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insg.
	Übertrag:		24	15	3	6	-	-	-	814.94
52	Sonnenstr.	38	2	1	-	-	-	-	27.85	56.30
				1	-	-	-	-	28.45	
53	Generalstr.	18	1	-	1	-	-	-		26.15
54	"	19	4	1	-	-	-	-	26.12	122.26
				1	-	-	-	-	35.19	
				1	-	-	-	-	35.29	
				1	-	-	-	-	25.66	
55	"	23	2	1	-	-	-	-	37.92	51.99
				1	-	-	-	-	35.07	
56	"	24	2	1	-	-	-	-	17.84	38.35
				1	-	-	-	-	20.51	
57	"	25	1	-	1	-	-	-	-	32.89
58	"	26	1	-	1	-	-	-	-	34.76
59	"	27	1	-	-	1	-	-	-	49.42
60	"	28	3	1	-	-	-	-	17.53	54.57
				1	-	-	-	-	20.21	
			Wohn- küche	-	-	-	-	-	16.83	
61	"	29	2	"	-	-	-	-	14.73	50.97
					1	-	-	-	36.24	
62	"	30	3	1	-	-	-	-	17.72	52.82
			Wohn- küche	-	-	-	-	-	20.68	
				1	-	-	-	-	14.42	
63	"	31	2	1	-	-	-	-	18.74	38.95
				1	-	-	-	-	20.21	
64	"	32	2	1	-	-	-	-	17.83	37.94
				1	-	-	-	-	20.11	
65	"	33	2	1	-	-	-	-	18.03	37.75
				1	-	-	-	-	19.72	
66	"	34	2	1	-	-	-	-	19.93	33.60
				1	-	-	-	-	13.67	
67	"	35	2	1	-	-	-	-	19.83	47.83
				-	1	-	-	-	28.00	
	Übertrag:		56	41	8	7	-	-		1.581.49

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insg.
	Übertrag:		56	41	8	7	-	-		1.581.49
68	Generalstr.	37	2	1	-	-	-	-	17.72	
				-	1	-	-	-	<u>40.63</u>	58.35
69	"	38	1	-	1	-	-	-	-	50.04
70	"	39	2	1	-	-	-	-	18.51	
				-	1	-	-	-	<u>35.26</u>	53.77
71	"	41	2	1	-	-	-	-	17.83	
				Wohn- küche	-	-	-	-	<u>20.56</u>	38.39
72	"	43	1	-	1	-	-	-	-	34.58
73	"	45	2	1	-	-	-	-	17.93	
				1	-	-	-	-	<u>26.16</u>	44.09
74	Katzer-Str.	1	2	1	-	-	-	-	9.22	
				1	-	-	-	-	<u>29.06</u>	38.26
75	Grenzweg	13	1	1	-	-	-	-	-	14.70
76	"	31	1	1	-	-	-	-	-	26.72
77	"	33	1	1	-	-	-	-	-	26.40
78	"	35	1	1	-	-	-	-	-	40.44
79	"	37	1	1	-	-	-	-	-	41.07
80	"	39	1	1	-	-	-	-	-	40.94
81	"	41	1	1	-	-	-	-	-	40.49
82	"	43	1	1	-	-	-	-	-	41.78
83	"	45	1	1	-	-	-	-	-	41.03
84	"	47	1	1	-	-	-	-	-	40.98
85	Schmaler Weg	1	2	-	1	-	-	-	18.86	
				1	-	-	-	-	<u>11.6</u>	30.46
86	"	3	6	1	-	-	-	-	26.23	
				1	-	-	-	-	33.11	
				Wohn- küche	-	-	-	-	17.20	
				1	-	-	-	-	33.81	
				Wohn- küche	-	-	-	-	16.63	
				1	-	-	-	-	<u>24.21</u>	151.19
87	"	12	2	1	-	-	-	-	40.66	
				1	-	-	-	-	<u>40.77</u>	81.43
88	"	15	1	-	-	-	1	-	-	94.25
	Übertrag:		89	68	13	7	1	-		2.610.85

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus-Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insg.
	Übertrag:		89	68	13	7	1	-		2.610.85
89	Schmaler Weg	17	4	-	1	-	-	-	52.54	
				Wohn- küche	-	-	-	-	16.19	
				1	-	-	-	-	35.45	
				1	-	-	-	-	32.63	136.81
90	"	28	1	1	-	-	-	-	31.24	31.24
91	Enger Weg	7(8a)	2	1	-	-	-	-	21.95	
				-	1	-	-	-	43.43	65.38
92	"	10	1	1	-	-	-	-	32.07	32.07
93	Kurzer Weg	3	2	1	-	-	-	-	29.01	
				1	-	-	-	-	29.00	58.01
94	"	5	1	-	1	-	-	-	-	49.38
95	"	7	1	1	-	-	-	-	-	37.92
96	"	8	1	1	-	-	-	-	-	40.93
97	"	8a	1	1	-	-	-	-	-	41.21
98	"	10	1	1	-	-	-	-	-	41.03
99	"	10a	1	1	-	-	-	-	-	40.96
100	"	12	1	-	1	-	-	-	-	45.72
101	"	13	1	1	-	-	-	-	-	22.39
102	"	14	1	1	-	-	-	-	-	40.92
103	"	15	1	1	-	-	-	-	-	23.42
104	"	16	1	1	-	-	-	-	-	40.60
105	"	17	1	1	-	-	-	-	-	23.25
106	"	19	2	1	-	-	-	-	25.19	
				1	-	-	-	-	24.34	49.53
107	Birken-Weg	10	1	1	-	-	-	-	-	40.75
108	"	12	1	1	-	-	-	-	-	40.71
109	"	14	1	1	-	-	-	-	-	41.08
110	"	16	1	1	-	-	-	-	-	41.63
	Übertrag :		117	92	17	7	1	-		3.595.79

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5pro Wohn.	insg.	
	Übertrag :		117	92	17	7	1	-		3.595.79
111	Birken-Weg	18	1	1	-	-	-	-		41.56
112	"	20	1	1	-	-	-	-		41.51
113	Blumen-Weg	21	1	-	1	-	-	-		51.56
114	"	23	1	-	-	-	-	-		55.17
115	"	25	1	-	1	-	-	-		51.36
116	"	27	1	1	-	-	-	-		32.82
117	"	29	1	1	-	-	-	-		32.57
118	"	31	1	-	1	-	-	-		51.61
119	"	33	1	1	-	-	-	-		32.77
120	"	35	1	1	-	-	-	-		32.59
121	"	37/39	2	-	1	-	-	-	48.40	
				1	-	-	-	-	<u>41.86</u>	90.26
122	Eichen-Weg	2	1	1	-	-	-	-		41.05
123	"	4	1	1	-	-	-	-		41.01
124	"	6	1	1	-	-	-	-		41.13
125	"	8	1	1	-	-	-	-		41.01
126	"	10	1	1	-	-	-	-		40.79
127	"	12	1	1	-	-	-	-		40.97
128	"	14	1	1	-	-	-	-		41.21
129	"	16	1	1	-	-	-	-		41.21
130	"	18	1	1	-	-	-	-		40.84
131	"	20	1	1	-	-	-	-		41.21
132	"	22	1	1	-	-	-	-		41.21
133	"	24	1	1	-	-	-	-		41.09
134	"	26	1	1	-	-	-	-		41.17
			142	112	22	7	1	-		4.643.27

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insg.
	Übertrag:		142	112	22	7	1	-		4.643.27
135	Eichen-Weg	28	1	1	-	-	-	-		41.13
136	"	30	1	1	-	-	-	-		40.87
137	"	32	1	1	-	-	-	-		40.92
138	"	34	1	1	-	-	-	-		41.17
139	"	36	1	1	-	-	-	-		40.98
140	"	38	1	1	-	-	-	-		41.04
141	"	40	1	1	-	-	-	-		41.13
142	"	42	1	1	-	-	-	-		41.24
143	"	44	1	1	-	-	-	-		41.01
144	Rosen-Weg	5	2	1	-	-	-	-	25.16	
				1	-	-	-	-	25.09	50.25
145	"	7	2	1	-	-	-	-	38.38	
				Wohn- küche	-	-	-	-	18.79	57.17
146	"	8	1	-	1	-	-	-		63.28
147	Waldweg	1	2	1	-	-	-	-	35.02	
				1	-	-	-	-	38.68	73.72
148	"	1	2	1	-	-	-	-	35.02	
				1	-	-	-	-	38.68	73.72
148	"	16	2	1	-	-	-	-	22.98	
				1	-	-	-	-	25.36	48.34
149	"	17	1	1	-	-	-	-	-	25.20
150	Heidekrautweg	2	1	1	-	-	-	-	-	32.84
151	Teichweg	9	1	Wohn- küche	-	-	-	-	-	19.11
152	"	10	2	Wohn- küche	-	-	-	-	11.76	
				1	-	-	-	-	11.22	22.98
153	"	18	1	Wohn- küche	-	-	-	-	-	17.86
154	"	19	1	1	-	-	-	-	-	15.20
155	"	20	1	1	-	-	-	-	-	19.32
156	"	21	1	1	-	-	-	-	-	28.39
	Übertrag:		169	138	23	7	1	-		5.486.42

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insg.
	Übertrag		169	138	23	7	1	-		5.486.42
157	Teichweg	22	1	1	-	-	-	-		30.77
158	"	23	1	Tischlerwerkstatt						26.27
159	"	26	1	1	-	-	-	-		31.45
160	"	30	1	1	-	-	-	-		23.61
161	"	32	1	1	-	-	-	-		32.22
162	"	37	2	1	-	-	-	-	23.02	43.90
				1	-	-	-	-	20.88	
163	Ackerweg	9a	2	1	-	-	-	-	14.40	28.80
				1	-	-	-	-	14.40	
164	"	10	1	1	-	-	-	-		16.77
165	Feldweg	1	1	1	-	-	-	-		37.70
166	Langer-Weg	4	1	-	1	-	-	-		58.29
167	"	5	1	-	1	-	-	-		41.94
168	"	7	1	-	1	-	-	-		30.35
169	"	11	1	1	-	-	-	-		29.88
170	"	12	2	1	-	-	-	-	14.96	22.36
				1	-	-	-	-	7.40	
171	"	13	1	1	-	-	-	-		32.06
172	"	14	2	1	-	-	-	-	25.88	42.76
				Wohn- küche		-	-	-	-	
173	"	15	1	1	-	-	-	-		30.61
174	"	17	1	-	-	1	-	-		57.15
175	"	21	1	1	-	-	-	-		31.53
176	"	23	1	1	-	-	-	-		30.19
177	"	25	1	1	-	-	-	-		29.86
178	"	27	1	1	-	-	-	-		29.61
	Übertrag:		195	160	26	8	1	-		6.224.50

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Haus Nr.	Wohn.	Anzahl d. Zimmer					Nutzfläche	
				1	2	3	4	5	pro Wohn.	insg.
	Übertrag :		195	160	26	8	1	-		6.224.50
179	Langer-Weg	31	1	-	1	-	-	-		36.38
180	"	33	1	-	1	-	-	-		31.07
181	Quer-Weg	5	1	-	1	-	-	-		35.47
182	"	8	1	-	-	1	-	-		58.26
183	"	12	1	-	-	1	-	-		58.46
184	"	13	1	-	1	-	-	-		53.45
185	"	14	1	-	-	1	-	-		62.96
186	"	16	1	-	-	-	-	-		81.46
187	"	17	1	1	-	-	-	-		36.92
188	"	18	1	-	-	1	-	-		57.64
			205	161	30	12	2	-		6.736.57
<u>Grabau:</u>										
189	Alb. Forster-Str.	91	80	80	-	-	-	-i.D.20.00	1.600.00	
190	" " "	93	80	80	-	-	-	-i.D.26.36	2.109.00	
191	" " "	95	80	80	-	-	-	-i.D.25.15	2.012.00	
			240	240	-	-	-	-	5.721.00	
<u>Zusammenstellung:</u>										
	H.Redlau	13	22	-	1	19	2	-	-	1.810.03
	Kielauer Waldparzellen	21	40	9	12	12	4	3		2.504.80
	Grabau	3	240	240	-	-	-	-		5.721.00
	Wittomin	153	205	161	30	12	2	-		6.736.57
		190	507	410	43	43	8	3	-	16.772.40

A u f s t e l l u n g.

des aus poln. Zeit übernommenen Geländes.

Ortsteil :	Bauland einschl. noch im Eigentum der Ges. stehenden Strassen und öffentl. Anlagen :
	ha a qm
I. Gotenhafen	74.21
II. Hochredlau	87.30.55
III. Kielauer Waldparzellen	30.82.17
IV. Grabau	10.03
V. Oxhöft	23.72.74
VI. Wittomin	40.38.86
VII. Klein-Katz	9.61
VIII. Pogorsch	8.71.91
	<hr/>
	191.90.08
IX. Dembogorsch (Gotenhof)	201.48.70
	<hr/>
insgesamt:	393.38.78
	<hr/>

Wohnungsliste der Roh- und Umbauten.

1. Alb. Forsterstr. 97	Anzahl der					Insgesamt	
	Zimmer			Wohn.			
	1	2	3	4			
1. Alb. Forsterstr. 97	--	41	--	--	--		41
2. " " 99	--	41	--	--	--		41
3. Siedl. Adlershorst H.I	--	--	--	12	--		12
4. " " H.II	--	12	--	--	--		12
5. " " H.3	--	--	--	17	1		18
6. " " H.4	--	--	--	4	--		4
7. " " H.5	--	--	--	4	--		4
a8. " " H.6	--	--	--	4	--		4
9. Neu -Oxhöft H.1	--	3	--	4	--		12
10. " " H.2	--	20	--	--	--		20
11. " " H.3	--	16	--	--	--		16
12. " " H.5	--	--	--	8	4		12
13. " " H.6	--	20	--	--	--		20
14. " " H.7	--	16	--	--	--		16
15. " " H.8	--	20	--	--	--		20
16. Adolf Hitlerstr. 139/I	5	15	--	32	--		52
17. Gartenstr. 51/H.2	--	1	--	12	--		13 (1 Kinderg.)
18. " " " H.3	--	18	--	50	--		68
19. Hindenburgstr. 11	1	--	--	1	3		5
20. Frankenstr. 9a	--	1	--	7	--		8
21. Hohenfriedbergerweg 41	--	6	--	--	--		6
22. Freikorpsstr. 28	1	6	--	--	--		7
23. " " 30	--	7	--	1	--		8
24. Mollwitzerweg 7 (Fritz Groenstr.)	--	1	--	--	3		4
25. Hölderlinstr. 14	2	--	6	--	--		8
26. Schlageterstr. 16	--	5	--	3	--		8
27. Hubertusbürgerstr. 41 (Hans-Lodystr.)	--	--	--	5	3		8
28. Holsteinweg 46	--	--	--	--	3		3
29. Gotenstr. 28 a	3	5	--	--	--		8
30. Arrasweg 36a (Bülowstr. 38)	--	--	--	8	--		8

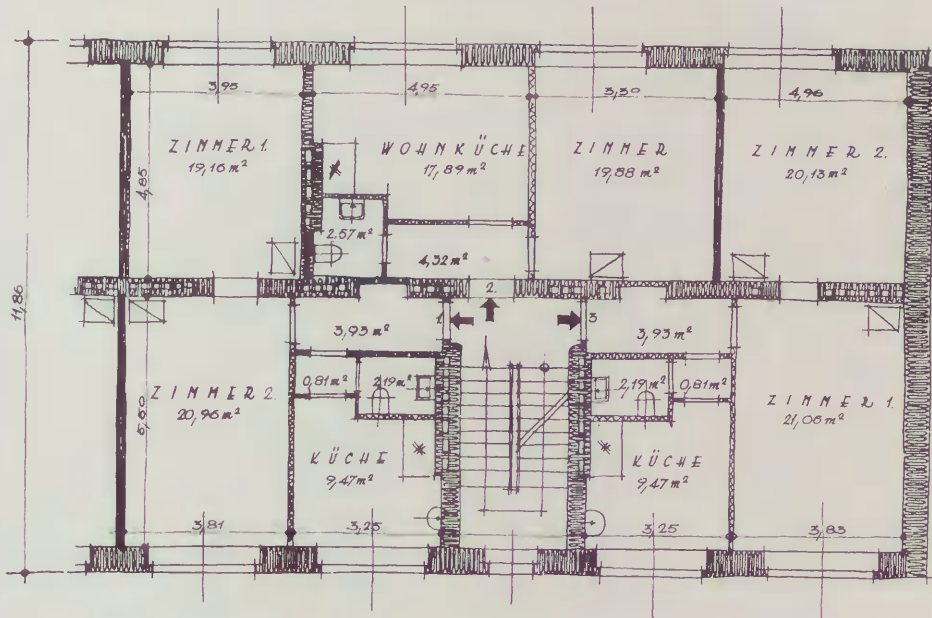
Übertrag: 12 259 6 172 17

466 (1 Kinderg.)

	Anzahl der						Wohn.	Insgesamt	
	Zimmer								
	1	2	2 1/2	3	4	5			
Übertrag:	12	259	6	172	17		466	(1 Kinderg.)	
31. Gartenstr.51/I	11	84	-	6	-	-	101		
32. Lagerdeweg 17	-	-	-	-	-	1	1	Einfam.Haus	
33. Grimmweg 22	-	-	-	-	-	1	1	" "	
34. Wielandweg 22	-	-	-	-	-	1	1	" "	
35. Alb.Forsterstr.101	-	-	-	5	-	-	5		
36. Neu-Oxhöft H.9	-	16	-	-	-	-	16		
37/ Adolf Hitler-Str.139									
38 II/III							48		
39. Fehrbellinerstr.3	-	3	-	7	-	-	10		
40. Hubertusbürgerstr.22	-	-	-	5	3	-	8		
41. Blücher-Str.18	-	-	-	3	-	-	3		
42. Kolbergerstr.5	-	-	-	-	1	-	1		
43. H.Zöberleinweg 24	-	-	-	-	2	-	2		
44. Seydlitzweg 10a	-	-	-	3	-	-	3		
45. Schwerinweg 45	-	1	-	-	2	-	3		
46. " " 9	-	7	-	-	-	-	7		

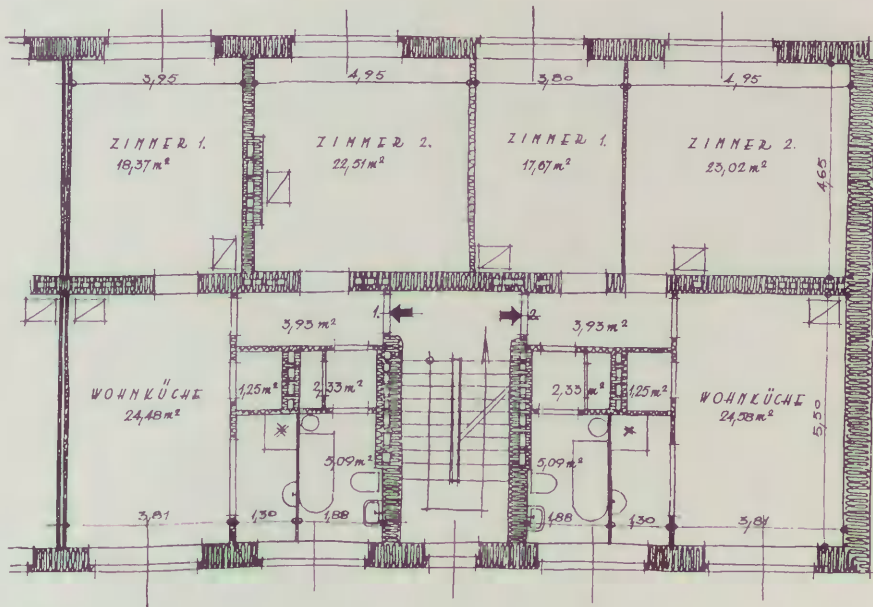
(+48) 23 370 6 201 25 3 676

MARINESIEDLUNG - ADLERSHORST



- WOHNUNG NR.1. - 2 ZIMMER + KÜCHE
56,32 m²
- NR.2. - 1 ZIMMER + W.KÜCHE
44,66 m²
- NR.3. 2 ZIMMER + KÜCHE
57,50 m²

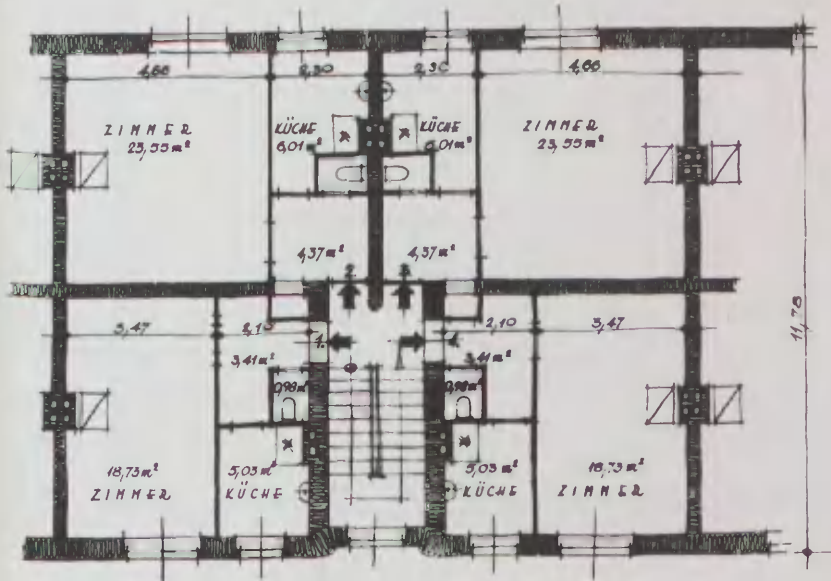
ALTER BESTAND



- WOHNUNG NR.1. - 2 ZIMMER + W.KÜCHE
76,81 m²
- NR.2. - 2 ZIMMER + W.KÜCHE
96,62 m²

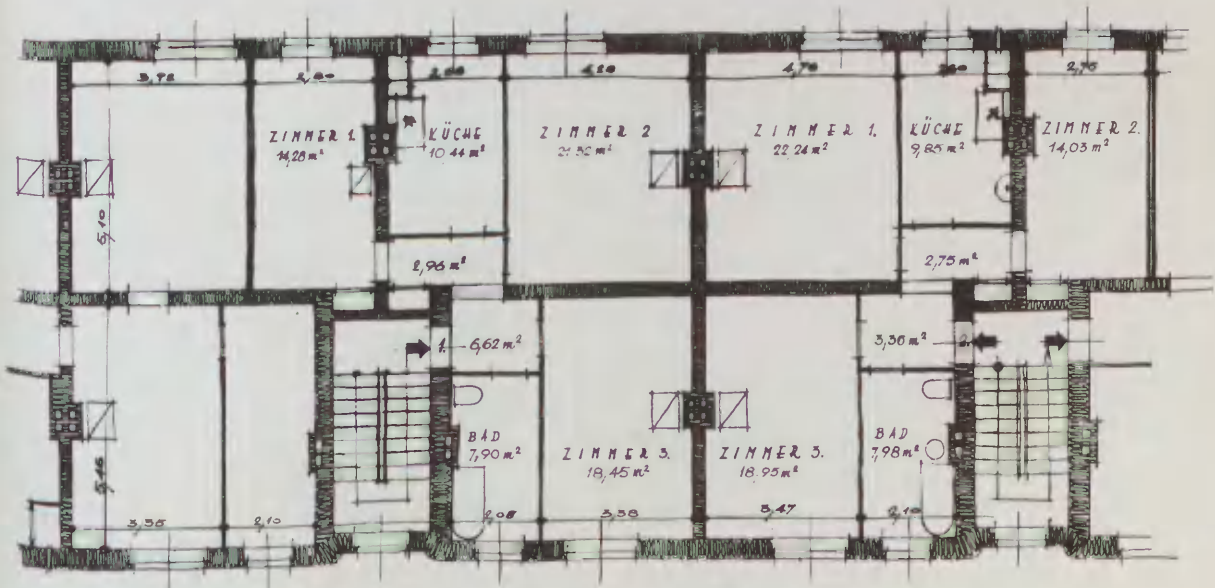
NACH DEM UMBAU

SIEDLUNG NEU-OXHÖFT, HAUS 5.



ALTER BESTAND

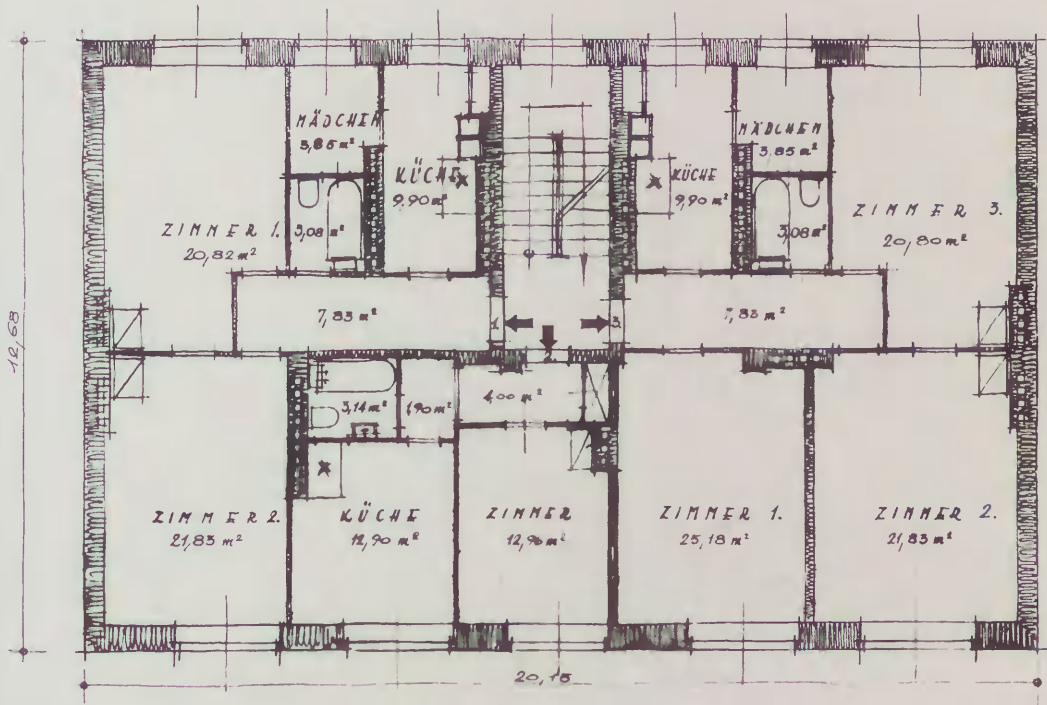
WOHNUNG NR. 1.	ZIMMER + KÜCHE	28,15 m ²
- - NR. 2.	- - + - -	34,91
- - NR. 3.	- - + - -	34,91
- - NR. 4.	- - + - -	28,15



NACH DEM UMBAU

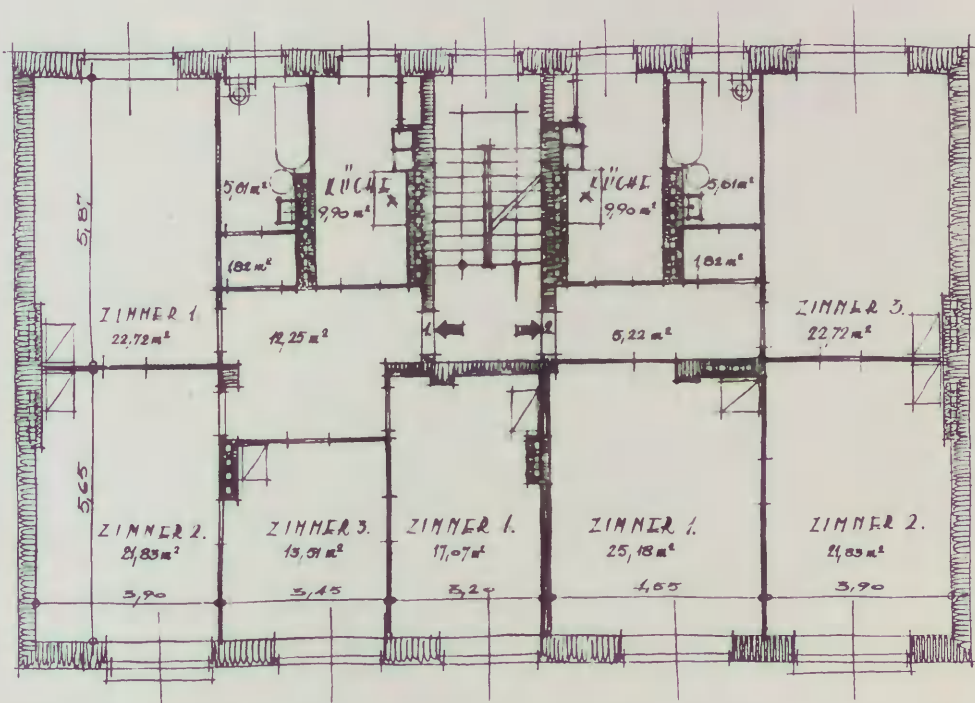
WOHNUNG NR. 1.	3 ZIMMER + KÜCHE	82,07 m ²
- - NR. 2.	3 ZIMMER KÜCHE	79,16 m ²

HANS LODY STR. 41.



- WOHNUNG NR. 1. - 2 ZIMMER + KÜCHE 66,94 m²
- NR. 2. 1 ZIMMER + KÜCHE 34,90 m²
- NR. 3. 3 ZIMMER + KÜCHE 87,57 m²

ALTER BESTAND



- WOHNUNG NR. 1. - 4 ZIMMER + KÜCHE 108,87 m²
- NR. 2. - 3 ZIMMER + KÜCHE 92,28 m²

NACH DEM UMBAU

Anlage 5

Rentabilitätsberechnung.

Siedlung für Marine-Angehörige Adlershorst Haus 1-6
54 Wohnungen mit insgesamt 4.598,42 qm Nutzfläche.

A. Bau- und Bodenkosten:

1) Grundstückskosten (11.929 qm à RM 4,-)	=	RM	47.900,--
2) Erschliessungskosten		"	24.400,--
3) Herstellungskosten (Feuerversicherungswert)		"	<u>1.042.755,--</u>
		RM	<u>1.115.055,--</u> =====

B. Belastung:

1) Rückstellungen für Mietausfälle usw. (2,3%)		RM	690,--
2) Anteilige Verwaltungskosten (RM 33,- je Wohnung)		"	1.782,--
3) Betriebskosten:			
a) Steuer	RM 3429,--		
b) Strassenreinigungs- gebühren, Müllab- fuhrbeiträge, Kanali- sationsbeiträge, Wassergeld usw.	" 9847,--		
c) sonst. Leistungen	" <u>143,--</u>	"	13.419,--
4) Instandhaltungskosten (grosser Baukörper)		"	<u>5.519,--</u>
		RM	21.410,--
5) Abschreibung (1 v.H. auf Gebäude)		"	<u>10.428,--</u>
		RM	31.838,--
Verlust:		"	<u>1.769,--</u>
Mietsoll (Ostmiete):		RM	<u>30.069,--</u> =====

Rentabilitätsberechnung.

Freikorps-Str.28

7 Wohnungen mit insgesamt 359,73 qm Nutzfläche

A. Bau- und Bodenkosten:

1) Grundstückskosten (608 qm à RM 20,-)	RM	12.200,--
2) Erschliessungskosten	"	3.600,--
3) Herstellungskosten (3.104,64 cbm à RM 32,-)	"	<u>99.400,--</u>
	RM	<u>115.200,--</u>

B. Belastung:

1) Rückstellungen für Mietausfälle usw.(2%)	RM	60,--
2) Anteilige Verwaltungskosten	"	231,--
3) Betriebskosten:		
a) Steuer	RM	317,--
b) Straßenreinigungs- gebühren, Müllab- fuhrbeiträge, Kana- lisationsbeiträge, Wassergeld usw.	"	<u>765,--</u>
4) Instandhaltungskosten	"	<u>432,--</u>
	RM	1.805,--
5) Abschreibung (1 v.H.auf Gebäude)	"	<u>994,--</u>
	RM	2.799,--
Verlust:	"	<u>27,--</u>
Mietsoll (Ostmiete):	RM	<u>2.772,--</u>

Rentabilitätsberechnung.Mollwitzer-Str.75 Wohnungen - insgesamt 462,34 qm Nutzfläche.A. Bau- und Bodenkosten:

1) Grundstückskosten (897 qm à RM 8,-)	RM	7.200,--
2) Erschliessungskosten	"	2.700,--
3) Herstellungskosten (Feuerversicherungswert)	"	<u>83.000,--</u>
	RM	<u>92.900,--</u>

B. Belastung:

1) Rückstellungen für Mietausfälle usw.(2%)	RM	44,--
2) Anteilige Verwaltungskosten	"	132,--
3) Betriebskosten		
a) Steuer	RM	253,--
b) Strassenreinigungsge- bühren, Müllabfuhrbei- träge, Wassergeld, Be- leuchtung des Treppen- hauses usw.	"	<u>575,--</u>
4) Instandhaltungskosten	"	<u>417,--</u>
	RM	1.421,--
5) Abschreibung (1 v.H.auf Gebäude)	"	<u>830,--</u>
	RM	2.251,--
Verlust:	"	<u>40,--</u>
Mietsoll (Ostmiete):	RM	<u>2.211,--</u>

Wohnflächenaufstellung- Lückenbauten.

Lfd. Nr.	Lücken Nr.	Lage	Anzahl d. Wohn.					Nutzfläche i/d. Wohng.	qm insgesamt	
			1Z.	2Z.	3Z.	4Z.	5Z. insg.			
1	1	Bismarck- str.11	1	-	1	8	-	10	49,80-8281 95,70	899,29
2	5a 5b	Freikorps- str.46/48	-	12	-	-	-	12	(69,33-74,63)	874,36
3	6	Schlageter- str. 2	-	1	11	-	-	12	62,89-80,06	943,58
4	7/8	Schlageter- str.11/13	-	-	2	14	-	16	64,85-87,26	1.351,28
5	9	Schlageter- str.17	-	-	1	7	-	8	64,85-87,25	675,64
6	14	Freikorps- str.32	-	6	-	-	-	6	(54,36-59,30)	345,92
7	15	Freikorps- str.36	-	-	4	3	3	10	79,91-92,42- -128,28	988,38
8	16	Freikorps- str.38	-	1	9	3	-	13	64,87-90- -91,70	1.149,94
Insgesamt:			1	20	28	35	3	87	83,08	7.228,39

Aufstellung der Gefolgschaftsmitglieder

per 31.12.1941.

Sekretariat	Staats angeh.	Grundbuch- Kataster-u. Finanzierung	Staats angeh.
1 Sekretärin	VD	1 Sachbearbeiter	P
1 Personal- Sachbearbeiterin	VD	1 Angestellter 1 Angestellte	P P
Buchhaltung	Staats angeh.	Kasse und Mieter- abteilung	Staats angeh.
1 Leiter	RD	1 Kassierer	RD
1 Buchhalter	P	1 Angestellter	P
1 Buchhalterin	P		
1 Hilfskraft	P		
Registratur und Zentrale	Staats angeh.	Mobiliarverwertung	Staats angeh.
1 Angestellter	P	1 Sachbearbeiter	VD
1 Bote	P	1 Stenotypistin 1 Lohnempfänger	P P
Techn.Abteilung Leitung	Staats angeh.	Architekten	Staats angeh.
1 Dipl.Ingenieur	RD	1 Architekt 1 Architekt	ED RD

Bauführer	Staats angeh.	Zeichner	Staats angeh.
6 Bauführer	RD	1 Zeichner	P
2 "-	Dänen		
1 "-	Rumä- ne		

Sachbearbeiter für Baustofffragen	Staats angeh.	Sachbearbeiter für Transportwesen	Staats angeh.
1 Sachbearbeiter	ED	1 Sachbearbeiter	RD

Kraftfahrer	Staats angeh.	Kiesgrube	Staats angeh.
1 Kraftfahrer	P	3 Wächter	P

Techn.Hilfskräfte	Staats angeh.		Staats angeh.
1 Angestellter	Serbe	2 Reinmachefrauen	P
1 Stenotypistin	RD		

Gut Gotenhof	Staats angeh.	Gärtnerei	Staats angeh.
1 Verwalter	RD	1 Gärtner	RD
1 Angestellter	P	5 Lohnempfänger	P
40 Lohnempfänger	P	20 Lohnempfängerinnen	P
16 Lohnempfängerinnen	P		

Gesamtaufstellung.

14	Gehaltsempfänger	Reichsdeutsche
3	- " -	Volksdeutsche
2	- " -	Eingedeutschte
12	- " -	Polen
4	- " -	Ausländer
50	Lohnempfänger	Polen
38	Lohnempfängerinnen	Polen

Verzeichnis der Abbildungen.

Abbildung	1	<u>1921:</u>	Wohnhaus mit Schule aus dem alten Fischerdorf Gdingen
"	2	<u>1925:</u>	Schulgebäude an der Hermann-Göring-Straße
"	3	<u>1928:</u>	Stadtverwaltung und Finanzamt
"	4	<u>1935:</u>	Wohnblock an der Hermann-Göring- und Teutonen-Straße
"	5	<u>1939:</u>	Beton-Skelett eines begonnenen Wohnhauses
"	6		Entwicklung der Einwohnerzahl von 1921-39
"	7 u. 8		"Wilde Siedlungen" am Stadtrand
"	9		Typischer Grundriss eines Vierspanners mit 2-Zimmerwohnungen
"	10 u. 11	10-11	Grundriss und (Ansicht) eines Wohnblocks mit 1 und 2-Zimmer-Wohnungen <i>(siehe Abb. 11)</i>
"	12		Mietskaserne mit Kleinstwohnungen in der missverstandenen Form des Zeilenbaues
"	13		Bebauungsplan "Baltenberg Süd" unter Verwendung fertig ausgebauter Straßen
"	14		Vogelschaubild der Siedlung "Baltenberg-Süd"
"	15 u. 16		Schauseiten der Hausreihen an der Adolf-Hitler-Strasse von Westen und Osten
"	17		Grundrisse eines Einfamilien-Reihenhauses
"	18		Ansicht eines Strassenabschnittes mit Einfamilien-Reihenhäusern in der Siedlung Baltenberg-Süd
"	19		Ansicht eines Neubaus aus dem Baulückenprogramm
"	20		Bebauungsplan der Gartenstadt Wittomin

B I L A N Z

Geschäftsjahr

Wohnungs- und Siedlungs- A. G.

A K T I V A:

RM

II. Anlagevermögen:

1.294.089.58

1. Unbebaute Grundstücke				1.294.089.58
2. Wohngebäude nach dem 1.1.1924 fertiggestellte 55 Miethäuser mit 316 Wohnungen				
a) Rohbaukosten	865.030.47			
Abschreibungen 1939/41	<u>53.186.11</u>			
	811.844.36			
b) Grund- u. Bodenkosten	<u>13.860.69</u>			825.705.05
4. Noch nicht abgerechnete Neubauten				
a) Baukosten	486.764.64			
Zugang: Baukosten	747.728.39			
Rohbaukosten	809.616.00			
Abschlagszahl.	<u>360.309.49</u>			
	2.404.418.52			
Abschreibungen 1939/41	<u>16.289.19</u>	2.388.129.33		
b) Grund- u. Bodenkosten	19.948.52			
Zugang	<u>863.540.00</u>	888.488.52	3.276.617.85	
5. Maschinen und masch. Anlagen				
a) Anschaffungskosten	41.956.80			
Zugang	<u>14.195.89</u>	56.152.69		
Abschreibungen		<u>56.151.69</u>		1.00
6. Werkzeuge, Betriebs- u. Geschäftsausstattung				
a) Baugeräte u. Werkzeuge				
Anschaffungskosten	0.00			
Zugang:	135.00			
Abschreibungen 1939/41	<u>134.00</u>			1.00
b) Betriebsausstattung				
Anschaffungskosten	9.447.17			
Zugang:	<u>5.710.15</u>	15.157.32		
Abschreibungen 1939/41		<u>15.156.32</u>		1.00
c) Geschäftsausstattung				
Anschaffungskosten	16.889.50			
Zugang	<u>13.825.26</u>	30.714.76		
Abschreibungen 1939/41		<u>30.713.76</u>		1.00
9. Sonstige Anlagevermögen				
a) Lebendes Inventar				
Anschaffungskosten	21.573.63			
Zugang:	<u>66.249.48</u>	87.823.11		
Abschreibungen 1939/41		<u>21.573.63</u>	66.249.48	

Übertrag :

5.462.665.96

zum 31.12.1941
=====

1.1. 1939 - 31.12.1941

Gemeinnützige Baugesellschaft Gotenhafen in Gotenhafen

		<u>P A S S I V A</u>
I. Grundkapital	RM	500.000.--
II. Rücklagen		
Gesetzliche Rücklagen		56.316.67
IV. Rückstellungen		96.000.00
V. Verbindlichkeiten		
1. Hypothekenschulden		
a) Reichsbaudarlehn	1.700.000.--	
b) Sparkasse der Stadt Gotenhafen	1.659.290.00	
	<u>3.359.290.00</u>	
Tilgung	<u>1.796.27</u>	3.357.493.73
4. Zwischenkredite		1.000.000.--
10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		
a) Schulden an Handwerker und Lieferanten		58.197.08
11. Verbindlichkeiten gegenüber Konzernunternehmen		1.233.000.35
13. Verbindlichkeiten gegen- über Banken		
a) Schulden gegenüber Banken		26.00
14. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Möbel	628.070.07	
b) Sonstiges	<u>45.941.88</u>	674.011.95
14. Sonstige Verbindlichkeiten aus polnischer Zeit		3.086.046.38
VI. Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen		
a) vorausgezahlte Mieten		2.954.97

Übertrag :

10.064.047.13

A K T I V A :

Übertrag: 5.462.665.96

III. Umlaufvermögen

4. Baustoffe 497.770.27

5. Hypotheken 61.907.50

9. Forderungen aus Mieten 14.466.00

10. Forderungen an Konzernunternehmen 315.552.03

15. Bare Bestände

a) Kassenbestände 4.033.19

b) Postscheckguthaben 1.987.06 6.020.25

16. Andere Guthaben

a) Guthaben bei Banken 117.018.00

b) Guthaben bei Spar-
kasse 2.311.474.16 2.428.492.16

17. Sonstige Forderungen

a) Sonstige 49.576.16

17. Sonstige Forderungen aus
polnischer Zeit

555.312.47

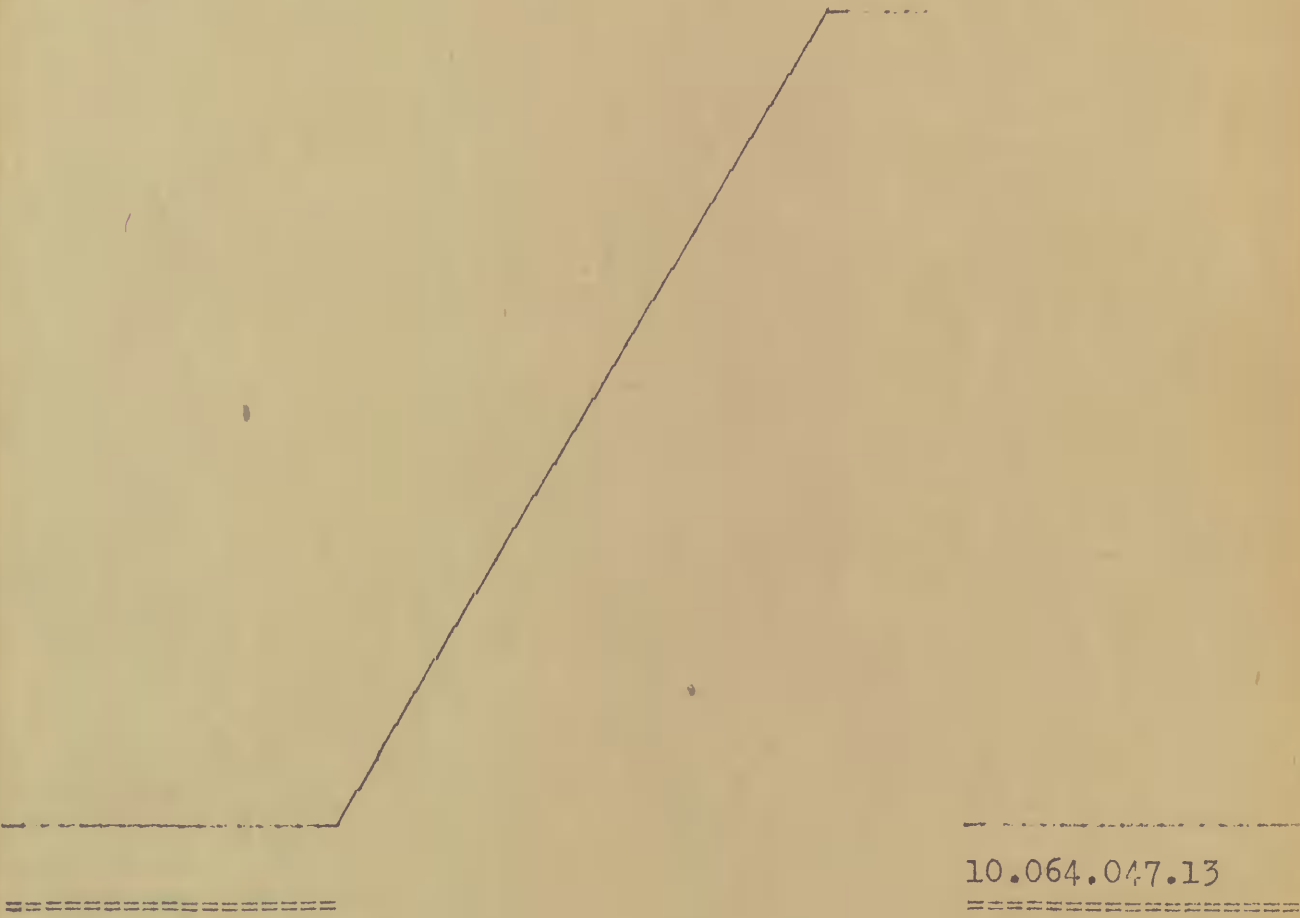
VI Reinverlust

672.284.33

10.064.047.13
=====

P A S S I V A :

Übertrag : 10.064.047.13



Gotenhafen, am 31.12.1941

Der Vorstand :
P l e t t

Vorstehender Abschluss wird
gebilligt und ist damit fest-
gestellt.

Gotenhafen, am 31.12.1941

Der Aufsichtsrat

Schlichting
Vorsitzer.

Aufwendungen:

1.	Abschreibungen			
	a) <u>auf Anlagen</u>			
	aa) Miethäuser	53.186.11		
	bb) andere Gebäude	1.535.24		
	cc) noch nicht abge-			
	rechn.Nebaut.	233967.74		
	dd) Maschinen u.ma			
	sch.Anlagen	56.151.69		
	ee) Werkzeuge,Be-			
	triebs-u.Ge-			
	schäftssaus -			
	stattung	<u>46.004,08</u>	390.844.86	
	b) <u>Auf andere Vermögensposten</u>			
	aa) uneinbringliche Rückstände an			
	Mieten-Gebühren, u.			
	Umlagen	38.284.12		
	bb) sonst.Forder.	381.056.83		
	cc) sonst.Vermö-			
	gensposten	119.400.27	538.741.22	929.586.08
2.	Verwaltungskosten			
	a) <u>Zentrale</u>			
	aa) Gehälter,Aufwands-			
	entsch.u.sonst.Per-			
	sonalkosten ein. der			
	Sozialabgaben			
		110.836.22		
	bb) Sachl.Verwal-			
	tungskosten	<u>39.230,99</u>		150.067.21
	b) <u>Gut Gottenhof</u>			
	aa) Gehälter u.			
	sonst.Personal-			
	kosten ein. d.			
	Sozialabgaben	53.470.84		
	bb) Sächl.Verwaltungs-			
	kosten	<u>93.619,94</u>		147.090.78
	c) <u>Gut Amalienfelde-Neu-Oblusch/Alt Oblusch</u>			
	aa) Gehälter u.sonst.Personal-	8.103.93		
	kosten einschl.d.Sozialabgab.			
	bb) Sächliche Verwaltungskosten	<u>30.626,28</u>		38.730.21
	d) <u>Gut Völtzendorf</u>			
	aa) Gehälter u.sonst.Personal-			
	kosten einschl.d.Sozialabg.	395.47		
	bb) Sächl.Verwaltungskosten	<u>2.690,43</u>		3.085.90
3+4	Betriebs-u.Instandhaltungskosten			282.268.11
	5) <u>Zinsen</u>			
	a) Darlehnszinsen	5.438.72		
	b) Zinsen für Spareinlagen	4.239.08		
	c) sonstige Zinsen	<u>52.256,93</u>		61.934.73

Übertrag

1.612.763.02

vom 1.1. 1939 bis 31.12.1941

=====

Erträge:

1. Mieteinnahmen einschl. Mietzuschüsse		
a) Sollmieten	412.188.51	
b) Gebühren und Umlagen	<u>17.103.02</u>	429.291.53
3. Pachtgeldeinnahmen		
a) für unbebaute Grundstücke		200.00
5. Zinsen		
a) Zinsen aus Banken- und Sparkassen- guthaben	2.813.09	
b) sonstige	<u>36.435.03</u>	39.248.12
6. Ausserordentliche Erträge		
a) Ertrag aus Geländeverkauf	16.327.50	
b) Skonto	12.295.52	
c) Erträge aus Gut Gotenhof	305.566.47	
d) Erträge aus Gut Amalienfelde Neu- u. Alt- Oblusch	6.222.92	
e) Erträge aus Gut Völtzendorf	714.75	
f) sonstige	35.317.07	
g) allgem. Rücklagen	167.964.63	
h) gebundene Rücklagen	10.113.50	
i) Wertberichtigungen	<u>27.583.25</u>	582.105.61
9) Gewinnvortrag aus dem Jahre 1938		523.25
10) Verlust		672.284.33

1.723.652.84

AUFWENDUNGEN:

Übertrag: 1.612.763.02

8. Ausserordentliche Aufwendungen

a) Aufwendungen-Kiesgrube-Redlau	1.502.48	
b) Aufwendungen Gärtnerei	10.687.27	
c) sonstige Aufwendungen	<u>6.700.07</u>	18.889.82

11) Zuweisungen zu Rücklagen

b) sonstige Rücklagen		92.000.00
-----------------------	--	-----------

1.723.652.84
=====

ERTRÄGE:

1.723.652.84

1.723.652.84
=====

Gotenhafen, den 31.12.1941

Der Vorstand:

P l e t t .

Rm. - E r ö f f n u n g s -
=====

der

Wohnungs- und Siedlungs-A.-G.- Ge-

Aktiva:

I. Anlagevermögen:

1) Unbebaute Grundstücke	3.466.976.52
2) Wohngebäude	5.769.154.98
3) Noch nicht abgerechnete Bauten	5.946.916.73
4) Maschinen u. maschinelle Anlagen	1.-
5) Werkzeuge u. Betriebsausstattung	20.001.-
6) Sonstiges Anlagevermögen	53.000.-

II. Umlaufvermögen:

1) Vorräte an Baustoffen	497.770.27
2) Hypotheken	78.192.52
3) Forderungen aus Mieten	14.466.-
4) Forderungen an Konzernunternehmen	315.552.03
5) Kassenbestand und Postscheckguthaben	8.020.25
6) Andere Bankguthaben	2.428.492.16
7) Sonstige Forderungen	49.577.16

18.646.120.62
=====

Gotenhafen, den 30. April 1942

Der Vorstand

P l e t t

Vorstehende Rm-Eröffnungs-Bilanz
wird gebilligt und ist damit festge-
stellt.

Gotenhafen, den 22. Juni 1942

Der Aufsichtsrat

S c h l i c h t i n g.
Vorsitzer.

B i l a n z a m 1.1.1942.

meinnützige Baugesellschaft Gotenhafen in Gotenhafen.

	<u>Passiva:</u>
I. <u>Grundkapital:</u>	500.000.-
II. <u>Rücklagen:</u>	
1) gesetzliche Rücklage	50.000.-
III. <u>Wertberichtigungen:</u>	
1) zu Posten des Anlagevermögens	10.729.784.70
IV. <u>Rückstellungen</u>	1.040.651.84
V. <u>Verbindlichkeiten:</u>	
1) Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden	3.357.493.73
2) Zwischenkredite	1.000.000.-
3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.197.08
4) Verbindlichkeiten gegenüber Konzernunternehmen	1.233.000.35
5) Verbindlichkeiten gegenüber Banken	26.-
6) Sonstige Verbindlichkeiten	674.011.95
VI. <u>Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen:</u>	2.954.97
	<hr/>
	18.646.120.62
	<hr/>

Nach dem abschliessenden Ergebnis unserer pflichtmässigen Prüfung auf Grund der Bücher und der Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise entsprechen die Eröffnungsbilanz sowie der vom Vorstand hierzu erstattete Bericht den gesetzlichen Vorschriften.

10. Juni 1942.

Stempel:

Verband ostdeutscher Wohnungsunternehmungen
Baugenossenschaften und = gesellschaften e.V.
gez. Ludwig K o c h ,
Wirtschaftsprüfer.

B e r i c h t

des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung gemäss § 96 des Aktiengesetzes über die Reichsmark-Eröffnungsbilanz.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats gebe ich zu der auf den 22. Juni 1942 anberaumten Sitzung der Hauptversammlung der Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft Gemeinnützige Baugesellschaft Gotenhafen, in der Beschluss über die Reichsmark-Eröffnungsbilanz vom 1.1.1942 gefasst werden soll, folgenden Bericht:

Über die Geschäftsführung der Gesellschaft bin ich während der Umstellungszeit im Geschäftsjahre 1939/41 durch den Vorstand der Gesellschaft laufend über alle Vorgänge im wesentlichen unterrichtet worden. Diese Geschäftsvorgänge fanden ihren Niederschlag in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 18.12.1941. Die vom Vorstand dargelegte Geschäftsführung fand die einstimmige Billigung des Aufsichtsrats.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 22.5.1942 erstattete der gesetzlich vorgeschriebene Prüfungsverband durch sein Mitglied, Herrn Dr. Brock, eingehend mündlichen Bericht über die von ihm durchgeführte Prüfung. Wegen des Ergebnisses dieser Prüfung war auf die Niederschrift über diese Sitzung verwiesen. Hierher wird festgestellt, dass sich wesentliche Beanstandungen nach diesem Bericht nicht ergeben haben. Der Bericht des Revisionsverbandes wird dem Aufsichtsrat noch schriftlich zugehen. Nach Eingang dieses Berichts wird der Aufsichtsrat sich mit diesem Bericht beschäftigen und aus seiner Mitte einen Berichterstatter bestimmen, der den endgültigen Bericht des Aufsichtsrats gemäss § 96 des Aktiengesetzes vorlegen wird.

Bei diesem Sachverhalt hat der Aufsichtsrat keine Bedenken dagegen, dass die Hauptversammlung in ihrer Sitzung vom 22.6.1942 über die Reichsmark-Eröffnungsbilanz zum 1.1.1942 schon Beschluss fasst.

Gotenhafen, den 22. Juni 1942.

Der Aufsichtsrat:

S c h l i c h t i n g , Vorsitzender



18/76

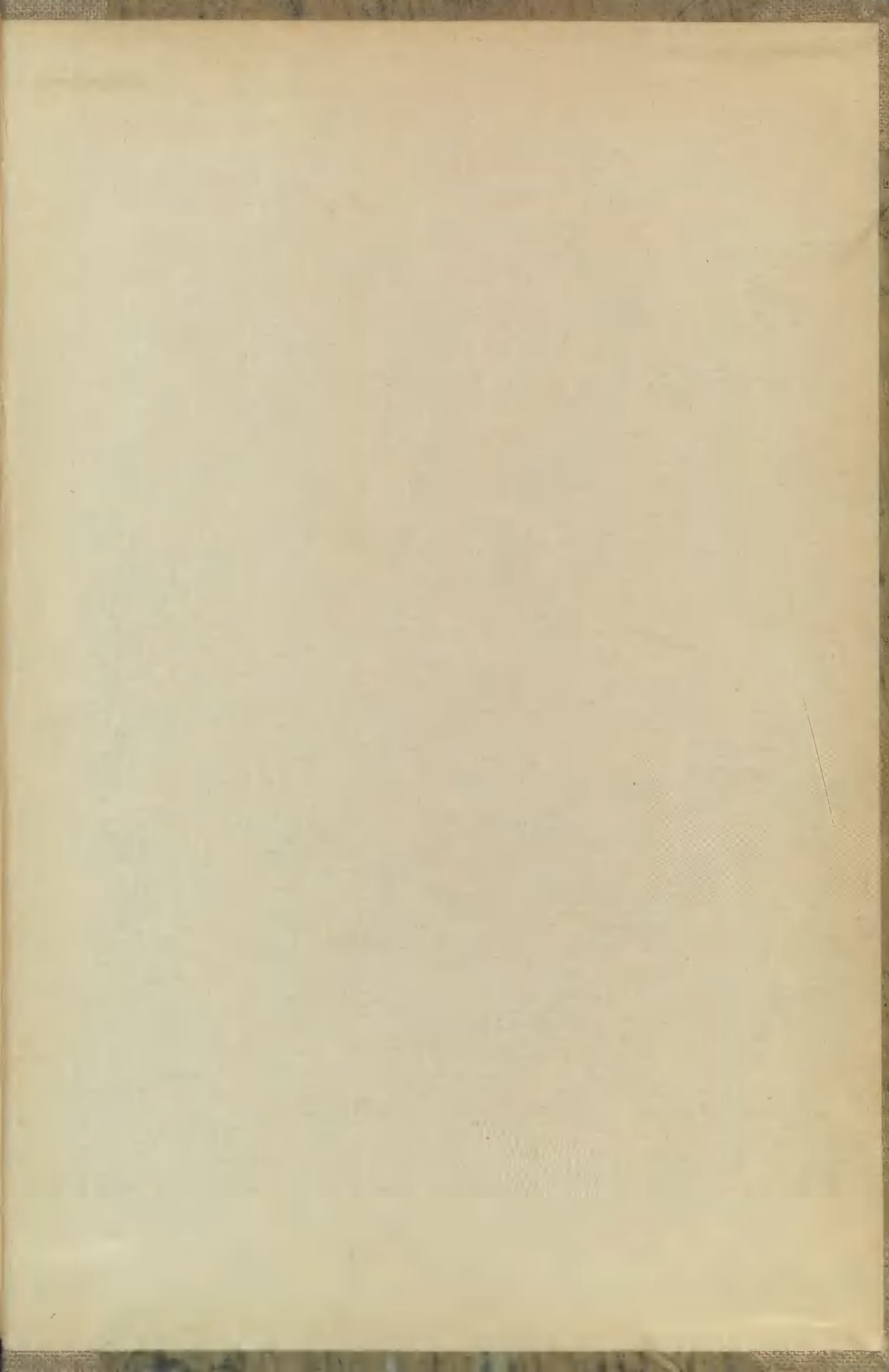
BIBLIOTEKA

Miejskiej Pracowni Urbanist.
w Gdyni

Dział: 72
Hasło: Ges. 6
Nr ewid.: 508

W.D.Gd.Nr 4000.62.

40



MUZEUM
MIASTA
GDYNI
BIBLIOTEKA

Geschäftsbericht

C1DYNIA

2581/M2