

# DIE ZUKUNFT BEGANN 1898

125 Jahre  
Eisenbahn-Bauverein  
Elberfeld eG



ebv<sup>®</sup>





# DIE ZUKUNFT BEGANN 1898

125 Jahre  
Eisenbahn-Bauverein  
Elberfeld eG



ebv<sup>®</sup>

  
125 Jahre  
MITEINANDER

# **DIE ZUKUNFT BEGANN 1898**

## **125 Jahre Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG**

### **Inhaltsangabe**

Grußwort	3
Vorwort	4
Einleitung	6
1898-1918 Aufbruch	8
1919-1932 Konsolidierung	20
1933-1945 Niedergang	32
1946-1969 Neubeginn	38
1970-1989 Umbrüche	52
Interview	56
1990-1998 100 Jahre EBV	66
Organe der Genossenschaft 2023	76
1999-2019 Beständigkeit	78
Interview	84
2020er Jahre Perspektiven	92
Wohnen und Klimaneutralität	96
Impressum / Bildnachweis	100

## **Grußwort für die Chronik „125 Jahre Eisenbahn-Bauverein Elberfeld (ebv)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich gratuliere Ihnen im Namen der Stadt zum Jubiläum: Vor 125 Jahren wurden der Eisenbahn-Bauverein Elberfeld gegründet – damals von wohnungssuchenden Eisenbahnern. In der Satzung heißt es: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Darum geht es bis heute – und ist heute genauso wichtig wie vor 125 Jahren.

Mit 3214 Mitgliedern, 349 Häusern, 2303 Wohnungen und 674 Garagen ist die Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG die größte Wuppertaler Wohnungs-Genossenschaft. Heute ist sie für alle offen. Ihr Erfolgsrezept: ein hoher Anspruch an Wohnqualität und Service.

Das heißt in diesen Zeiten: Modernisieren und Bauen. So halten Sie nicht nur Ihre bestehenden Wohnungen, Häuser und deren Umfeld gut in Schuss: Sie schaffen auch dringend benötigten neuen Wohnraum, durch Aufstockungen bestehender Gebäude ebenso wie durch Neubauten. Dass Ihnen dabei wichtig ist, zu einem attraktiven Stadtbild und zu einer guten Stadtentwicklung beizutragen, freut uns als Stadt natürlich besonders.

Mit Ihren Neubauprojekten schaffen sie nicht nur zeitgemäßen Wohnraum, sondern möchten auch – ganz aktuell mit Ihrem Projekt der Klimaschutzsiedlung Wohnquartier Tesche mit 104 Wohnungen – einen Beitrag zu nachhaltigem und klimaneutralem Wohnen leisten. Dabei setzen Sie auf regenerative Energien wie Geothermie, Solarthermie und Photovoltaik.

Im Bestand haben Sie viele alte Häuser, die 100 Jahre und älter sind. Bei jeder Sanierung verfolgen Sie das Ziel der Klimaneutralität, doch ist das in der Praxis nicht immer erreichbar. Denn als Genossenschaft müssen Sie darauf achten, zugleich der Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden – steigende Baukosten, Materialengpässe und ein Mangel an Planungsbüros und Handwerksfirmen machen das zu einem immer schwerer erfüllbaren Unterfangen. Doch Sie bleiben am Ball, nicht zuletzt im Sinne Ihrer Mieter\*innen – denn jede Sanierung macht sich schnell in deren Portemonnaie bemerkbar.

Dass Ihnen Ihre Mitglieder am Herzen liegen, zeigen Sie nicht nur in Ihrer täglichen Arbeit, sondern auch jetzt zu Ihrem Jubiläum: So sind alle Mieter\*innen und Gäste zur Jubiläumsfeier im August in den Grünen Zoo eingeladen. Außerdem suchen Sie 125 Mitläuferinnen und Mitläufer für den Wuppertaler Schwebelbahnlauf, wo Sie mit ebv-Trikots Farbe zeigen wollen. Und Sie unterstützen viele Projekte in der Stadt – von der Ara-Netzpatenschaft oder der Patenschaft für die Gorilla-Gruppe im Grünen Zoo über Trikotsponsoring, Unterstützung der Schulen mit neuer Technik bis hin zu Wetterschutzjacken für die Feuerwehr.

So sind Sie für die Stadt ebenso unverzichtbar wie für Ihre Mitglieder. Auf die nächsten 125 Jahre!



**Oberbürgermeister Uwe Schneidewind**



## Vorwort

**Anette Gericke**

Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende der ebv

**„125 Jahre MITEINANDER.... WOHNEN... LEBEN... FEIERN“**

Liebe Leser\*innen,

„125 Jahre Miteinander“! Es war uns sehr wichtig, zu diesem einzigartigen Jubiläum in kurzen Worten und auch für alle, die uns nicht kennen, zu zeigen, worauf es in unserer Genossenschaft ankommt. Gemeinsam zu wohnen und zu leben, dabei respektvoll miteinander umzugehen und füreinander da zu sein – das ist im Jahr 2023 so aktuell wie vor 125 Jahren. Unser Jubiläums-Slogan bringt es auf den Punkt.

Die ebv wurde 1898 von Eisenbahnern gegründet: Sie haben füreinander Häuser gebaut, um miteinander zu wohnen und zu leben, in bezahlbaren Wohnungen mit für diese Zeit hohen Standards. Der lange Weg zur Größe und Stärke der heutigen ebv wurde durch Kriege, Wirtschaftskrisen und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg immer wieder auf schwere Proben gestellt. In Vorbereitung zu unserem Jubiläumsjahr haben wir bereits 2022 damit begonnen, unsere ältesten Häuser im Rahmen kleiner Geburtstagsfeiern gemeinsam mit unseren Mieter\*innen zu ehren. Bei der Feier am Oberen Griffenberg, wo die im zweiten Weltkrieg zerstörten Häuser in der Nachkriegszeit mit den geringsten Mitteln und mit eigenen Händen wieder aufgebaut wurden, waren uns die Probleme von damals durch die aktuellen Geschehnisse in der Ukraine plötzlich sehr nah und fühlbar.

Die hier vorliegende Chronik spiegelt die Entwicklung eines genossenschaftlichen Unternehmens im historischen Kontext der vergangenen 125 Jahre wider: Sie zeigt, wie diverse Einflüsse auf Gesellschaft und Menschen diese Genossenschaft zu dem gemacht haben, was sie heute ist: ein starkes, zeitgemäßes Unternehmen, das seine Wurzeln nicht vergessen hat.

Voller Stolz und Respekt blicken wir auf die Leistung der vergangenen 125 Jahre zurück. Mit den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz, hohen Baukosten, Facharbeitermangel, Lieferengpässen, Inflation und hohen Zinsen steht das ebv-Team auch heute vor enormen Herausforderungen. Bereits seit vielen Jahren ist uns Umwelt- und Klimaschutz wichtig, wie Sie dieser Chronik entnehmen können. Erneuerbare Energien in Form von Geothermie, Photovoltaik und Solarthermie werden bereits seit 2011 in allen Neubauten eingesetzt. Mit unserem aktuellen Bauvorhaben, der Klimaschutzsiedlung „Wohnquartier Tesche“, wollen wir Mieter\*innen eine zukunftsorientierte und klimaneutrale Wohnperspektive in Wuppertal bieten. Dieser Wohnraum wird auch die Belange der Menschen erfüllen, für die ein barrierearmes Ambiente wichtig ist.

Dass wir in der Lage sind, auch unter den aktuell schwierigen Bedingungen ein solches Großprojekt zu

stemmen und zugleich weiterhin in den Bestand zu investieren, ist der wirtschaftlichen Solidität unseres Unternehmens zu verdanken. Der Erfolg und die Stärke der ebv als Genossenschaft werden durch die drei Säulen unserer Unternehmensphilosophie getragen.

1. Wir wollen die Unternehmenswurzeln im Sinne des Genossenschaftsgedankens und zum Nutzen unserer Mitglieder wahren und pflegen.

2. Wir wollen die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens sichern.

3. Wir wollen den genossenschaftlichen Geist in das Hier und Jetzt übertragen: Wir stellen uns den aktuellen und zukünftigen Anforderungen, sodass auch künftige Generationen von Mitgliedern bei der ebv zeitgemäß wohnen und leben können.

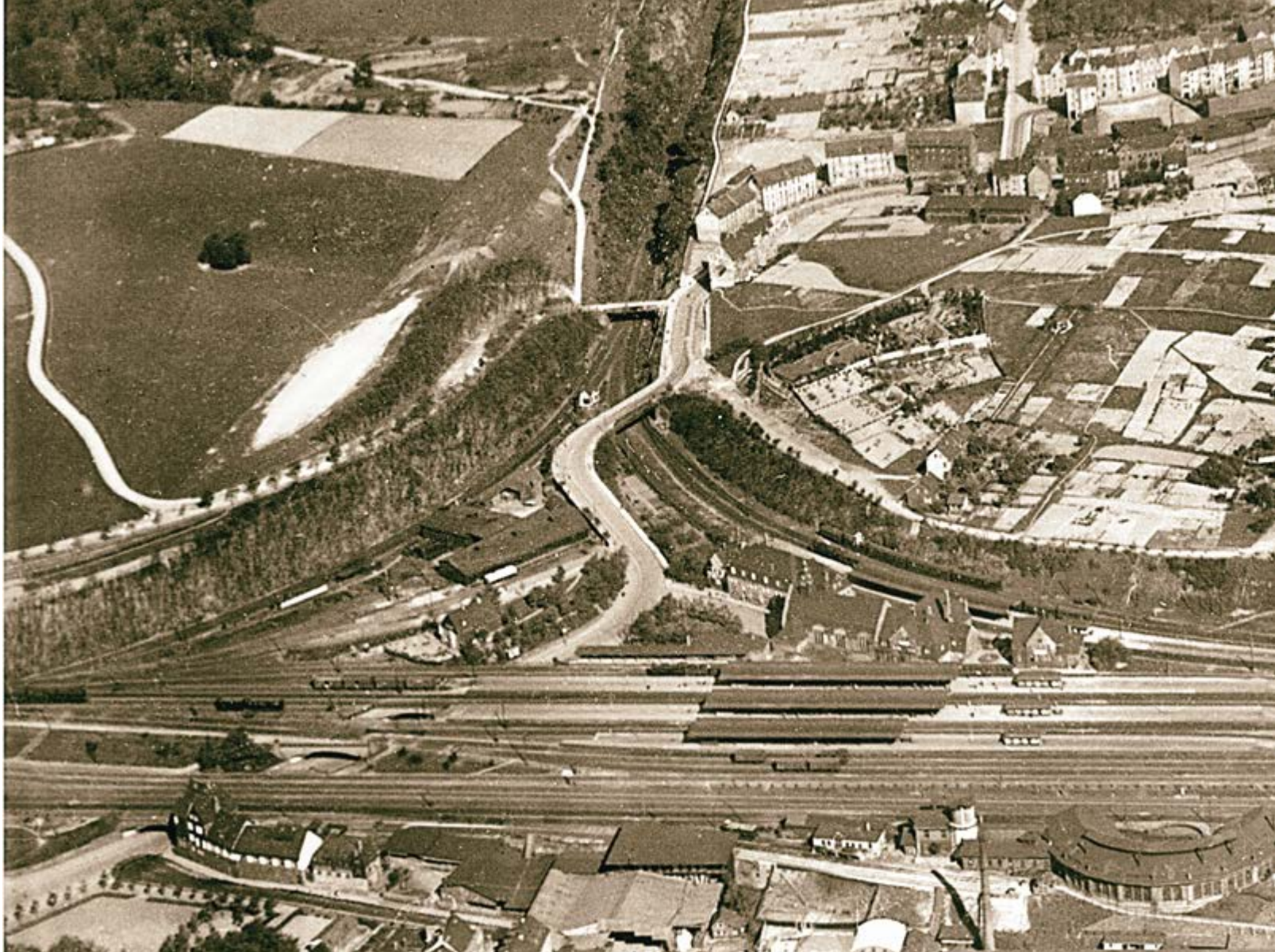
Ein gutes Miteinander wird auch intern in unserem Unternehmen gepflegt: Die Zusammenarbeit zwischen Mitarbeiter\*innen, Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreter\*innen ist von Vertrauen, Zuverlässigkeit und Kompetenz geprägt – ein starkes Team! Aus diesem Grund möchte ich mich an dieser Stelle herzlich für die gute Zusammenarbeit bedanken. Einen herzlichen Dank auch an alle Mitglieder, die unsere Genossenschaft stützen und unseren Weg mitgestalten. Ich bin stolz

und dankbar, als Geschäftsführerin und Vorstandsvorsitzende meinen Beitrag für diese starke genossenschaftliche Gemeinschaft leisten zu dürfen.

Wie seinerzeit unsere Vorgänger\*innen legen wir heute die Grundlagen, um die ebv für die nächsten 125 Jahre zukunftsfähig zu machen. Wir alle geben täglich unser Bestes, um unserer Verantwortung gerecht zu werden und dieses Ziel zu erreichen.



Anette Gericke



*Eine Welt für sich: Die ehemaligen Bahnanlagen in Vohwinkel inkl. der Wohnsiedlung für die Beschäftigten und deren Familien an der Nathrather Straße um 1930.*

## **DIE ZUKUNFT BEGANN 1898**

### **125 Jahre Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG**

Die EBV, gegründet 1898 vor nunmehr 125 Jahren als „Eisenbahn-Bauverein eGmbH in Elberfeld“, ist mit über 2300 Wohnungen nicht nur die größte Wohnungsgenossenschaft Wuppertals, sondern ihre rund 3200 Mitglieder bilden gleichzeitig die größte Selbsthilfegemeinschaft im Tal.

Um 1900 war das Wuppertal das bedeutendste Wirtschafts- und Industriezentrum im westlichen Preußen und zog viele Arbeitskräfte von außerhalb an. Arbeit gab es genug, aber die notwendigen Wohnungen fehlten. Was für den gesamten Wirtschaftsraum und seine

Industriebetriebe galt, das spiegelte sich in gleicher Weise bei der staatlichen Eisenbahn wider. Wenn es darum ging vor allem Fachkräfte an sich zu binden, mussten die Betriebe selber dazu übergehen Wohnungen bauen.

Die andere Variante war die Eigeninitiative der Wohnungssuchenden. Von der Wohnungsnot Betroffene schlossen sich zusammen, gründeten Bau- und Wohnungsgenossenschaften, um nicht nur für ihre Familien „gesunde“ Wohnungen zu errichten, sondern auch, um dafür zu sorgen, dass die so gebauten Wohnungen dauerhaft bezahlbar blieben und die Mieten nicht dem Auf und Ab von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt unterlagen. Um so erfolgversprechender





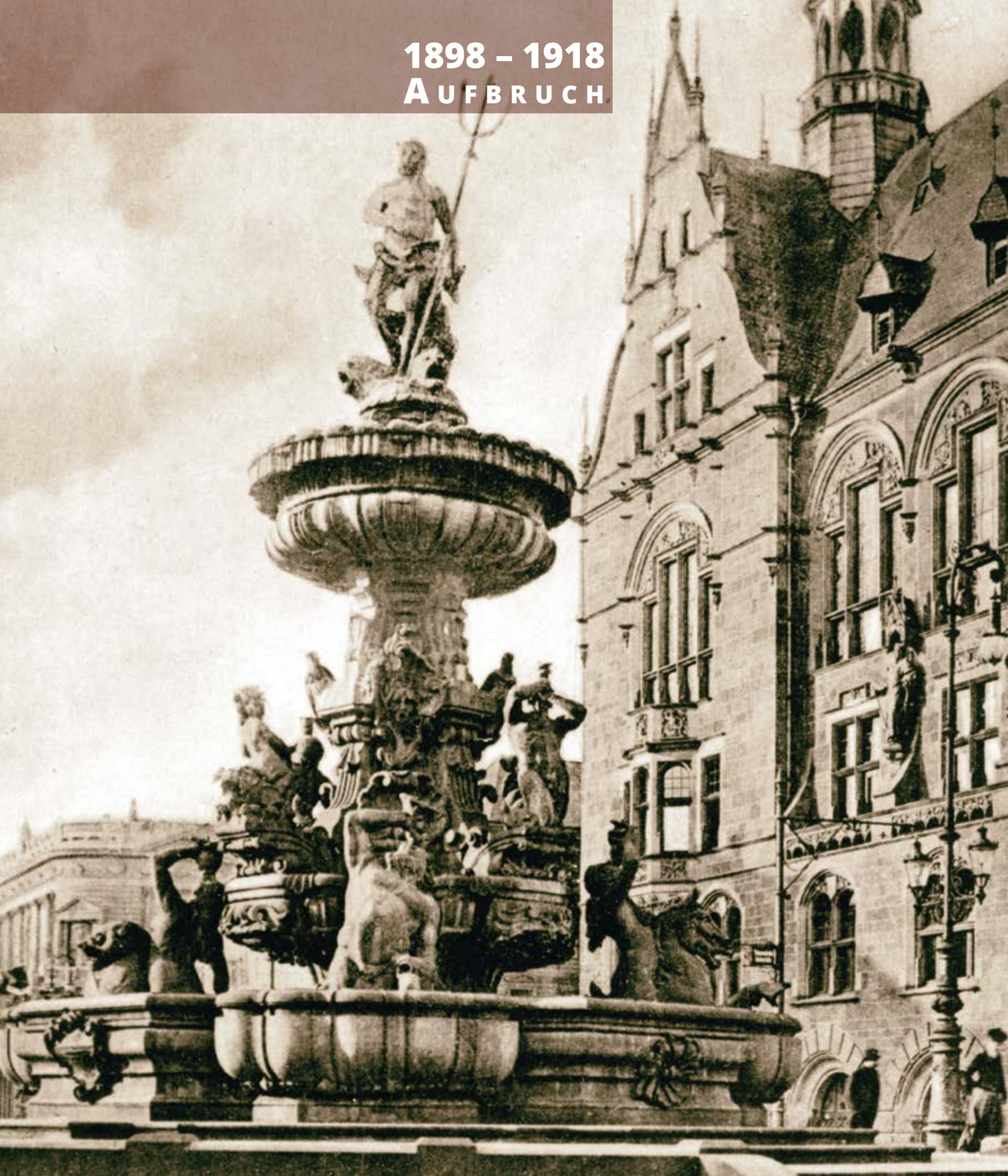
war eine Genossenschaftsgründung, wenn die Arbeitgeber gleichfalls ein Interesse an der Selbsthilfe ihrer Mitarbeiter hatten und dafür bereit waren deren Initiative mit der Gewährung von Darlehen zu unterstützen, wie bei der Bahn der Fall.

Dieses alte Modell der Genossenschaft, bei dem die Mitglieder als Gemeinschaft Eigentümer ihrer eigenen Wohnungsbestände sind, ist heute aus einem anderen Gesichtspunkt aktueller denn je. Dort wo Wohnungsknappheit Aussicht auf Rendite verspricht und teilweise ganze Wohnungsgesellschaften immer wieder die Besitzer wechseln, bleibt die Genossenschaft der Fels in der Brandung. Ihre Arbeit orientiert sich am Bedarf der Mitglieder und nicht an der Gewinnmaximierung.

Ebenso ist ein Verkauf des gemeinsamen Unternehmens nahezu ausgeschlossen, denn ansonsten müssten die Mitglieder dem zustimmen.

Abgesichert ist dieses Prinzip dadurch, dass jedes Mitglied einen Geschäftsanteil und somit einen Besitzanteil an seiner Genossenschaft erwirbt. Der oftmals als Kautions missverstandene Betrag ist in Wirklichkeit die Sicherheit vor Ausverkauf, vor gewinnorientierter Mietsteigerung und vor Wohnungskündigung. Gleichzeitig ist er mit dem Recht verbunden sich einmischen zu dürfen, sich in jedes beliebige Gremium der Genossenschaft wählen lassen zu können, damit auch in Zukunft dafür gesorgt ist, dass sicheres und bezahlbares Wohnen nicht zum Auslaufmodell wird.

1898 - 1918  
AUFBRUCH





„Taxistand“ mit Pferdekutschen. Das Elberfelder Bahnhofsgebäude von 1849 zählt zu den ältesten noch erhaltenen und in Betrieb befindlichen Empfangsgebäuden der Bundesbahn. Linke Seite: Jubiläumsbrunnen vor dem Elberfelder Rathaus

## ■ DAS WUPPERTAL IM KAISERREICH

Im Jahre 1898, als der Eisenbahn-Bauverein gegründet wurde, war Elberfeld sowie das gesamte Wuppertal das wirtschaftliche Zentrum Westdeutschlands. Wie in keiner anderen Epoche blühten bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs Industrie, Handel und Kultur und zogen Arbeitskräfte aus allen Teilen des Landes an. Im Wuppertal lebten ebenso viele Menschen wie in Köln, und Elberfeld allein war nach Köln und Düsseldorf die drittgrößte Stadt im Rheinland, bevölkerungsreicher als die Ruhrgebietsstädte. Elberfeld erhielt eine Vielzahl repräsentativer Neubauten. So wurden 1900 Rathaus und Stadthalle eingeweiht.

Das Verkehrsaufkommen im Tal hatte nicht nur den Bau einer zweiten Eisenbahnstrecke, der Rheinischen Strecke, rentabel werden lassen, sondern auch die

Verkehrsverbindungen zwischen den damals noch eigenständigen Wupperstädten mussten reibungslos funktionieren. Die Bebauung im Tal hatte sich allerdings so weit verdichtet, dass als einzig freier Platz für eine Verkehrsachse der Fluss übrig geblieben war; 1898 im Gründungsjahr des Eisenbahn-Bauvereins wurde deshalb mit dem Bau der Schwebebahn begonnen.

## **Wohnungsbau war Privatangelegenheit**

Dass eine solche Entwicklung gleichfalls ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hatte, ist nicht verwunderlich. In seiner Festschrift zum 25-jährigen Bestehen 1927 schrieb der Eisenbahn-Bauverein: „Von Jahr zu Jahr steigerten sich in den letzten Jahren des vorigen Jahrhunderts die Klagen über den Mangel an kleineren Wohnungen und deren hohe Mietpreise. Durch behördliche Feststellungen wurde erwiesen,



*Das Doppelhaus am Königshöher Weg, erbaut 1914, zählte zu den frühen Wohnhäusern für Bahnbeamte. Zunächst baute die Genossenschaft Wohnungen für Arbeiter und „Unterbeamte“.*

dass ein großer Teil der vorhandenen Kleinwohnungen in einem geradezu gesundheitsgefährdenden Zustand war... Unter diesen Umständen hatten in Elberfeld besonders die Arbeiter der damaligen Nebenwerkstätte in der Kluse zu leiden.“

Sozialen Wohnungsbau gab es damals noch nicht. Dort wo der freie Markt keinen ausreichenden Wohnraum anbot, waren die Arbeitgeber in der Pflicht. Bis etwa 1890 hatte die Bahn eigene Wohnungen zunächst lediglich für hohe Beamte und Leiter von Dienststellen zur Verfügung gestellt, die entweder in den Bahngebäuden selber lagen oder in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes. Die Eisenbahner mussten im Notfall rund um die Uhr dienstbereit sein.

Die „Königliche Eisenbahn-Direktion zu Elberfeld“, deren Einzugsgebiet von Düsseldorf im Westen bis ins Hochsauerland und von der Ruhr im Norden bis ins

Oberbergische reichte, unterstützte niedere Beamte und Bahnarbeiter zum ersten Mal 1892 durch die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft in Hagen in ihrem Wunsch zum Bau von Wohnungen.

### **1889 begann der Staat Selbsthilfe zu fördern**

Diese Gründung wurde auch deshalb möglich, da staatlicherseits 1889 zwei wichtige Reformen zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auf den Weg gebracht worden waren. Ins Genossenschaftsgesetz wurde die begrenzte Haftpflicht für Mitglieder eingeführt, die von nun an nicht mehr mit ihrem gesamten persönlichen Vermögen haften mussten, falls das Unternehmen scheiterte, sondern nur noch mit ihrem Geschäftsanteil und je nach Satzung mit einer zusätzlich festgelegten Haftsumme. Jetzt machte auch für wohlhabendere Förderer eine Mitgliedschaft Sinn.



*Eines der ersten Häuser des 1892 gegründeten Eisenbahn-Bauvereins Hagen. Wegen hoher Nachfrage wurden die Wohnungen per Losentscheid an Mitglieder vergeben.*

Die zweite Reform aus den Jahre 1889 betraf die Darlehnsvergabe an Wohnungsgenossenschaften. Die Kranken- und Rentenversicherungsträger erhielten die Aufgabe Darlehen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bereit zu stellen. Hintergrund war die Einsicht gewesen, dass der Bau „gesunder“ Wohnungen auch die Gesundheit der Versicherten fördere und somit Kosten für die ärztliche Versorgung, für Krankenhausaufenthalte und für Rentenzahlungen verminderte.

Mit dieser gesicherten Grundfinanzierung wurde nun eine Förderung des Wohnungsbaus auch für Staatsunternehmen wie die Bahn kalkulierbarer.

Die Mitglieder brachten ihren Eigenanteil durch die Einzahlung ihrer Genossenschaftsanteile auf, die Versicherungsträger gewährten die 1. Hypothek und der Arbeitgeber die 2. Hypothek für den Wohnungsbau. Offiziell erlaubte der Preußische Staat erst ab 1901 die

entsprechende Beteiligung seiner Staatsbetriebe an der Wohnungsversorgung für seine Beamten und Arbeiter. Somit war die „Königliche Eisenbahn-Direktion zu Elberfeld“, die 1892 in Hagen, 1898 in Elberfeld und in Siegen sowie 1900 in Düsseldorf die Gründung von Eisenbahn-Bauvereinen unterstützte, zum Vorreiter dieser Entwicklung geworden.

Dass die Elberfelder Eisenbahn-Direktion sich frühzeitig für die Genossenschaftsgründungen einsetzte, lag in ihrem eigenen Interesse. Die Direktion war eine der bedeutendsten in ganz Preußen.

Viele der hier tätigen Beamten waren von außerhalb nach Elberfeld versetzt worden mit der Folge, dass sie aufgrund der allgemeinen Wohnungsnot teilweise von ihren Familien getrennt leben oder lange tägliche Eisenbahnfahrten zwischen Wohn- und Dienstort zurücklegen mussten. Die Wohnungsfrage war das dringend zu lösende Problem gewesen.





*Postwaggon für den Bestimmungsbahnhof Elberfeld. Der Bahnbetrieb war äußerst personalintensiv. Wohnungen wurden benötigt.  
Foto links: Das zweite Bauprojekt des Eisenbahn-Bauvereins von 1901 an der Hirschstraße in Unterbarmen.*

## **Die Welt der Eisenbahner**

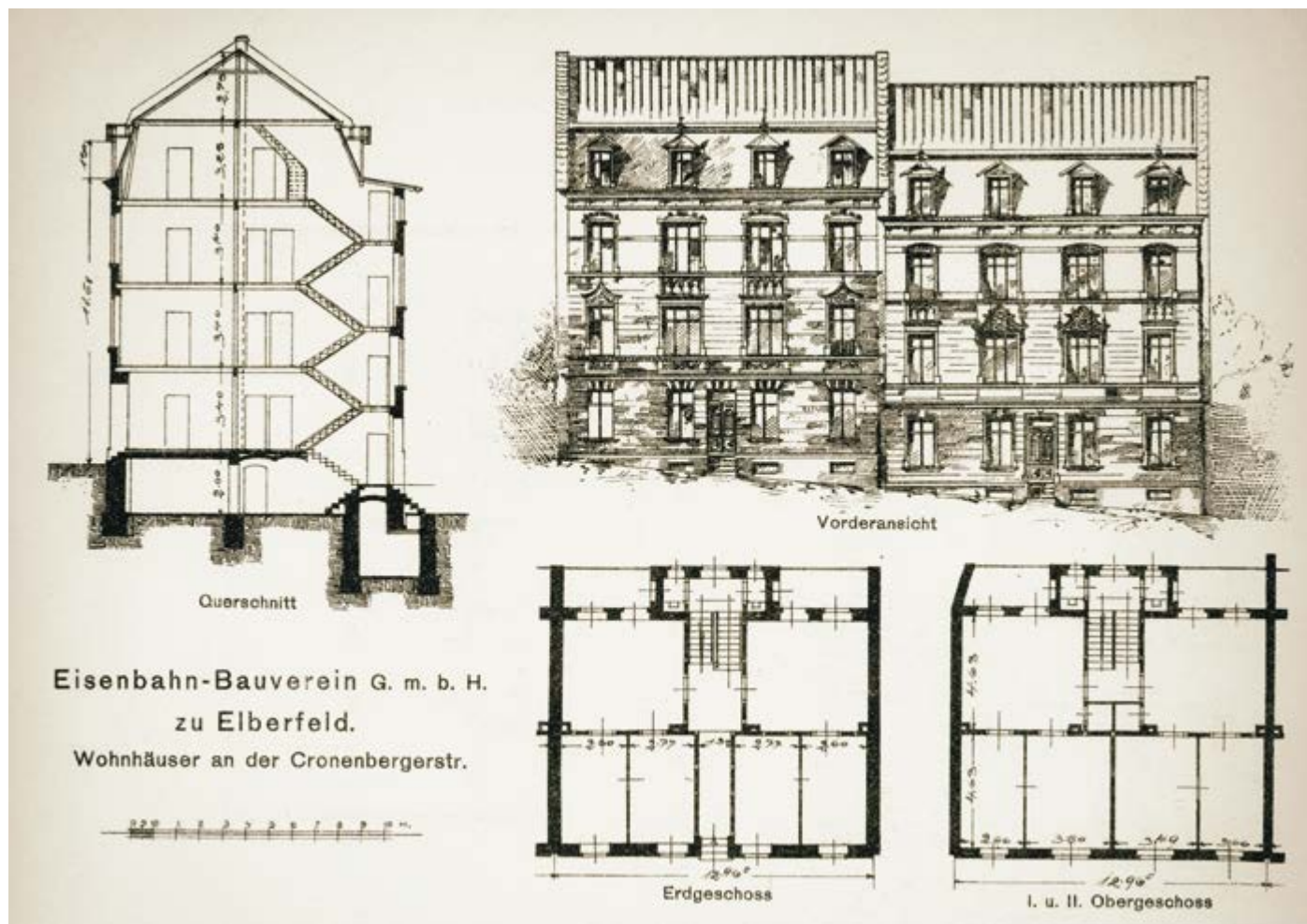
Wie die Festschrift zum 25-jährigen Jubiläum des Eisenbahn-Bauvereins berichtet, fanden sich 1897 zunächst Bahnarbeiter der Nebenwerkstätte in der Kluse zusammen, um „unter sich Gelder zu sammeln, um damit später Häuser zu erwerben oder zu erbauen... Als daher im Herbst 1897 in der Nähe der Nebenwerkstätte zwei zu Arbeiterwohnungen sehr geeignete Häuser zu kaufen waren, wandten sich mehrere Werkstättenarbeiter mit der Bitte an die Eisenbahndirektion, ihnen zur Erwerbung der Häuser behilflich zu sein. Dieser Plan... zerschlug sich aber durch das Mehrgebot von privater Seite bei der Versteigerung... so kam es gelegentlich einer Besprechung zu dem Beschluß... der Notlage durch Gründung eines Bauvereins entgegenzutreten.“

Eine solche Initiative entstand nicht im luftleeren Raum. Gemeinsame Selbsthilfe gehörte von jeher zum

Selbstverständnis bei den Eisenbahnern. Es wird berichtet, dass sich Vereine im Direktionsbezirk Elberfeld vielfältige Aufgaben stellten: Unterbringung von Kindern in Ferienkolonien und Erholungsstätten, Bildung von Frauenvereinen zur Durchführung von Haus- und Krankenpflege, Förderung von Fortbildungen, Erlernen der Kurzschrift, Sport- und Jugendpflege, Gesangsvereine, Beschaffung von Brennstoffen und vieles mehr. Man könnte sagen: Von der Wiege bis zur Bahre konnten Eisenbahnerfamilien in ihrer eigenen behüteten Welt leben. Einige Aspekte dieses Vereinslebens und Sozialeinrichtungen überdauerten die Zeit und werden bis heute unter dem Dach des Eisenbahn-Sozialwerks weitergeführt.

## **Versorgung mit günstigen Lebensmitteln**

Frühe Formen der Selbstorganisation der Eisenbahner im Wuppertal dienten der Versorgung mit Grundnah-



Typisches Arbeiterwohnhaus von 1901.

Foto unten: Christian Hoeft, 1903-1919 Präsident der Eisenbahndirektion Elberfeld und tatkräftiger Förderer des Eisenbahner-Vereinswesens.



rungsmitteln. 1893 gründete man in Oberbarmen die „Rittershausener Beamten-Konsumverein eGmbH“. Einkauf im Großen und Abgabe der Lebensmittel zum Selbstkostenpreis an die Mitglieder war das Ziel. Erster Vorsitzender wurde Stationsvorsteher Kretschmann. Ihr Büro hatte die Genossenschaft in den Räumen der Bahnverwaltung, wo auch der erste Laden eröffnet wurde. In den 1890er Jahren gründeten auch andere Beamtengruppen im Wuppertal eigenständige Konsumgenossenschaften. Die Rittershausener entwickelte sich allerdings zur erfolgreichsten. Aus dem Jahre 1913 ist bekannt, dass 636 Eisenbahnerfamilien Mitglieder waren. 1915 wuchs die Zahl gar auf 712 an, was im Zusammenhang mit der schwierigen Versorgungslage während des Ersten Weltkriegs zu sehen ist.

Um gegen die um ein Vielfaches größeren sozialistischen Konsumgenossenschaften „Vorwärts“ Barmen





*Häuserzeile des Eisenbahn-Bauvereins von 1902/03 an der Meininger Straße in Langerfeld. Die Häuser erhielten großzügige Gartenparzellen und Ställe für die Kleintierzucht.*

und „Befreiung“ Elberfeld bestehen zu können, öffnete man sich 1919 für alle Bevölkerungskreise, änderte seinen Namen in „Wohlfarth“, nahm andere kleine Genossenschaften aus der Region auf und wurde erst 1933 von den Nationalsozialisten als selbständige Einrichtung aufgelöst bzw. gemeinsam mit „Vorwärts-Befreiung“ in die nun der „Deutschen Arbeitsfront“ (DAF) unterstellte „Verbrauchergenossenschaft Wuppertal“ eingegliedert.

Die Selbstversorgung mit Lebensmitteln hatte für Eisenbahner ein weiteres Standbein. Auf bahneigenen Brachflächen, die nicht unmittelbar Betriebszwecken dienten, wurden Kleingärten angelegt, in denen nicht selten die „Eisenbahnerkühe“ (Ziegen) grasten. Initiiert durch den 1901 entstandenen Eisenbahnverein Langerfeld gründeten die Kleingärtner im Wuppertal 1910 zur gegenseitigen Unterstützung einen eigenständigen Verein. Tätigkeitsschwerpunkte waren neben dem Gartenbau auch

Imkerei und Viehzucht. Neben der Selbstversorgung bedeuteten die Kleingärten zudem ein Stück Naherholung im Grünen. Noch heute gibt es die Zeitschrift „Eisenbahn-Landwirtschaft“, die 1917 als „Eisenbahn-Landwirt“ ins Leben gerufen worden war.





*Die frühen Eisenbahner-Wohnungen lagen in fußläufiger Entfernung zum Arbeitsplatz. An der Helgoländer Straße entstanden 1904 die ersten Bauvereins-Häuser oberhalb des Barmer Bahnhofs.*

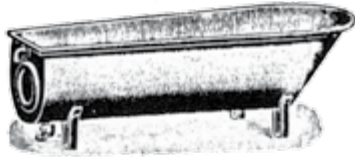
### **Erste Erfolge beim Wohnungsbau**

Den Bahnarbeitern von der Kluse, die zunächst vergeblich versucht hatten zwei Wohnhäuser anzukaufend, schlossen sich daraufhin auch untere und mittlere Bahnbeamte an. Am 14. Juli 1898 fanden sich 185 Personen zur Gründungsversammlung des heutigen Eisenbahn-Bauvereins ein und schon im Dezember des gleichen Jahres wurde ein erstes Grundstück an der Hesselbergstraße 46/48 angekauft. Zum 1. Januar 1900 konnten hier die ersten beiden Häuser mit je acht Drei-Zimmer-Wohnungen von Bahnarbeiterfamilien bezogen werden.

„Der verschiedenartige Dienst der Mitglieder und die vielen auf das ganze Wuppertal verstreuten Bahnhöfe ermöglichten es nicht, an die Errichtung größerer Häuserblocks oder gar ganzer Siedlungen zu denken. Es musste vielmehr bei der Schaffung von Wohnun-

gen zunächst auf die Lage der Dienststellen geachtet werden. Da die Mitglieder ferner den verschiedenen Kreisen der Beamten- und Arbeiterschaft angehörten, wurden voneinander abweichende Ansprüche an die Wohnungsgelegenheiten gestellt. Daher konnte auch nicht nach einem einheitlichen Typ gebaut werden, sondern es mussten Häuser mit den verschiedenartigen Einrichtungen und Ausführungen geschaffen werden. Die verhältnismäßig stärkste Wohnungsnot bestand damals in den Kreisen der Mitglieder, die dem Unterbeamten- und Arbeiterstand angehörten. Diese Not zu lindern, war also die erste Aufgabe...“, beschreibt die Festschrift zum 25-jährigen Bestehen die damalige Situation.

Bis zum Ende des Ersten Weltkriegs entstanden über das Wuppertal verteilt 33 Wohnhäuser mit insgesamt 216 Wohnungen, zunächst Drei-Zimmer-Wohnungen in den Größen von 43qm bis zu 52 qm. Ab 1903 baute



**Sehr wichtig für Bauvereine!**  
**Badereinrichtung**  
**für Klein-**  
**:: wohnungen ::**  
 im Speiseschrank  
 der Küche.  
 D. R. G. M.  
 Ein Bad ohne beson-  
 deren Raum, ohne  
 Transport der Wanne.  
 Zum Einbau genügt  
 ein Schrankraum von  
 185 cm Höhe, 45 cm  
 Tiefe u. 65 cm Breite.  
**Näheres**  
 durch den Erfinder  
**Emil Landmann**  
 Zwickau i. S., Marienthalerstrasse 50.

Schrank, nachdem die Wanne  
abgehoben ist.



Die Häuser an der Reichsgrafenstraße in Elberfeld verfügten 1903 zwar schon über ein Badezimmer. Die begehrte „Volksbadewanne“ zählte allerdings erst ab 1914 zur Standard-Einrichtung.

man vornehmlich Vier- und auch Fünf-Zimmer-Wohnungen, die bis zu 94 qm Wohnfläche aufwiesen. Die Häuser befanden sich an der Hesselberg- und der Hirschstraße (Unterbarmen), an der Cronenberger Straße (Elberfeld) und an der Meininger Straße (Langerfeld). Ab 1903 kamen schließlich die mittleren Beamten mit dem Bau der Häuser an der Kurfürstenstraße (Elberfeld) zu ihrem Recht.

Weitere Häuser entstanden an der Helgoländer Straße (Barmen), an der Kluserhöhe, Ronsdorfer- und Kieselstraße sowie am Königshöher Weg (Elberfeld). Je nach Baufortschritt erhöhte sich auch die Mitgliederzahl der Genossenschaft auf über 600 im Jahre 1910.

Während des Ersten Weltkriegs konnten nur 1916 noch zwei Wohnhäuser mit jeweils acht Wohnungen an der Wiesenstraße (Elberfeld) fertiggestellt werden. Da überhaupt während des Krieges der Wohnungs-

neubau nahezu zum Erliegen gekommen war, begannen die zwanziger Jahre mit einer enormen Wohnungsnot.

### Die moderne Wohnung

Mit Stolz wies der Eisenbahn-Bauverein darauf hin, dass jede seiner Wohnungen über ein eigenes Abort (Toilette) verfügte. In den ersten Bauten war dies aber noch vom Treppenhaus aus zugänglich und hatte keine Tür direkt in die Wohnung hinein. Interessant auch, dass die ersten erbauten Häuser an Hesselberg-, Hirsch-, Cronenberger- und Meininger Straße über Loggien verfügten. Beim Bau der darauf folgenden Häuser fehlten diese Loggien und wurden durch Badezimmer ersetzt, in denen sich aber offensichtlich noch keine Badewannen befanden. Erst zwei Beamtenwohnhäuser, die 1914 am Königshöher Weg bezogen werden konnten, verfügten über die als „Volksba-



*Häuser an der Kluser Höhe, erbaut 1906. Unten: Der Löwenkopf ziert das zentrale Wohngebäude an der Meininger Straße. Rechts: Die ersten Genossenschaftshäuser von 1900 am Hesselberg, bis heute mit historischer Fassade erhalten.*

dewanne“ titulierten Wannen, halbrund, in konischer Form mit breitem Kopf- und schmalen Fußteil, aus verzinktem Blech und mit vier Füßen. Diese Volksbadewannen wurden in industrieller Massenproduktion einheitlich hergestellt.

Beamtenwohnungen verfügten zudem über separate Speicherzimmer, die als Abstellraum, aber auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden konnten. Ab 1906, zum ersten Mal an der Kluserhöhe, erhielten die Beamtenwohnungen auch Speisekammern. Jedes Haus hatte Waschküche, Kellerräume und eine Bleiche im Hof, damit die weiße Bettwäsche mit Hilfe der Sonne immer blütenweiß bleiben konnte. Zunächst die Bahnarbeiter des Güterbahnhofs Langerfeld und deren Familien konnten sich in den Häusern an der Meininger Straße über die Anlage größerer Nutzgärten hinter ihren Häusern erfreuen, inklusive Ställen für die Kleintierhaltung.





**1919 – 1932**  
**KONSOLIDIERUNG**





*Eröffnet 1847, lag der Bahnhof Rittershausen an einem bedeutenden Bahn-Verkehrsknotenpunkt. 1930 wurde er in Wuppertal-Oberbarmen umbenannt; das Empfangsgebäude nach Kriegsschäden 1980 abgerissen. Linke Seite: Schwarzbach, Oberbarmen, 1929*

### ■ WUPPERTAL IN DER WEIMARER REPUBLIK

Die erste deutsche Republik, getragen vor allem von den bisherigen „Staatsfeinden“, den Sozialdemokraten, musste nicht nur das ausgeblutete Land wieder aufbauen, sondern fand sich schon bald zwischen allen Fronten wieder. Teile der alten Armee unter General Kapp putschten gegen die Regierung. Im Wuppertal organisierte die Arbeiterschaft nicht nur einen Generalstreik, sondern vertrieb die Putschisten in einem bewaffneten Kampf. Ein Denkmal an der Paradestraße Ecke Flensburger Straße in Elberfeld erinnert daran.

Um in der Folgezeit die Produktion in den Betrieben anzukurbeln und somit die Arbeitslosigkeit zu beseitigen, nahm die Regierung eine beginnende Inflation in Kauf, die allerdings bis 1923 beängstigende Ausmaße annahm. Vollbeschäftigung gab es in Elberfeld vor allem in der Druckerei Lucas am Hofkamp, denn

hier wurden rund um die Uhr die neuen Geldscheine gedruckt. Für den notwendigen Wohnungsbau im Tal war die Inflation Gift. Denn wer vergab schon Kredite, wenn diese am nächsten Tag quasi mit Pfennigbeträgen zurückgezahlt werden konnten?

Die sogenannten „goldenen zwanziger Jahre“ begannen auch im Wuppertal erst mit der Stabilisierung der Währung 1924. Die Lebensverhältnisse der meisten verbesserten sich allerdings nur langsam. Doch nachdem seit Kriegsbeginn 1914 kaum noch gebaut worden war, gab es einen enormen Nachholbedarf. Großbauten der öffentlichen Infrastruktur, wie das Postgebäude am Hofkamp, das Arbeitsamt an der Gronastraße oder das Fernmeldeamt an der Briller Straße entstanden; ebenso Geschäfts- und Warenhäuser oder die mächtige Zentrale der Konsumgenossenschaft auf Clausen. Vor allem wurde in den Bau neuer, auch aus heutiger Sicht architektonisch



*Idyll „Qualmhausen“. Erbaut ab 1925, lag die Siedlung zwischen Nathrather- und Memeler Straße für Bahnarbeiter praktisch in unmittelbarer Nähe zu ihren Arbeitsplätzen... allerdings auch mit Nebenwirkungen.*

herausragender Wohnsiedlungen für Angestellten- und Arbeiterfamilien investiert.

### **Die Förderung des Wohnungsbaus bis 1923**

Anfang Juli 1919 organisierten Wohnungslose in der Barmer und in der Elberfelder Stadthalle Versammlungen, um auf den fehlenden Wohnraum in den Städten aufmerksam zu machen und die Stadtverwaltungen zu drängen, das Versprechen des Kaisers einzulösen, der zur Stärkung der Kampfmoral seiner Truppen jedem heimkehrenden Soldaten ein Eigenheim versprochen hatte. In Elberfeld gründeten daraufhin bereits 1918 Soldatenfrauen und Unterstützer den „Ortsausschuss für Kriegerheimstätten“. Lösungen mussten gefunden werden.

Die Stadt Elberfeld ging auf eine wesentliche Forderung der Wohnungssuchenden ein und stellte Bau-

land zur Verfügung. Noch im gleichen Jahr kam es zur Gründung mehrerer Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften, deren Mitglieder bereit waren auch zur baulichen Selbsthilfe zu greifen. Zudem forderten sie ausreichend große Grundstücke für den Anbau von Lebensmitteln und die Kleintierhaltung. An Straßennamen wie Kriegerheimstraße oder Am Hackland ist das bis heute ablesbar.

Die Stadt Barmen verfolgte ein anders Konzept. Bereits vor dem Krieg hatte es sich abgezeichnet, dass in naher Zukunft Barmen und Elberfeld mit seinen Umlandgemeinden zu einer neuen Großstadt zusammengeschlossen werden würden. Um gegenüber der Nachbarstadt im Vorteil zu sein, wenn es um die Namensbezeichnung der Stadt im Tal der Wupper gehen würde, versuchte Barmen sich mit seiner städtebaulichen Planung ein großstädtisches Profil zuzulegen. Mit dem Bau des Rathauses im Zentrum, das mit





*Bis in die 1920er Jahre wurden die Züge in Richtung Elberfeld auf der Steilstrecke vor Hochdahl vom jeweils nach unten fahrenden Zug mit Hilfe einer Stahlkette hochgezogen. Ein Bahnbeamter leitete den Vorgang.*

Sicherheit größer war als das ältere Elberfelder Rathaus, hatte man sich erst einmal positioniert. Auch der Wohnungsbau sollte in der Weise betrieben werden, dass sowohl architektonisch als auch städtebaulich Zeichen gesetzt werden konnten. Deshalb entschied die Stadt Barmen selber als Bauherr tätig zu werden, anstatt die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen damit zu beauftragen. Erste Bauten entstanden an der Sedanstraße und der Münzstraße.

Die Inflation als auch der Mangel an Bauhandwerkern machten das Bauen bis 1923 schwierig. Nur relativ wenige neue Wohngebäude entstanden. Um überhaupt Wohnraum zu schaffen, blieb den Städten nichts anderes übrig, als den Bau mit verlorenen Zuschüssen zu finanzieren. Auch der Eisenbahn-Bauverein konnte in den ersten Nachkriegsjahren lediglich 48 Wohnungen errichten, davon 32 in einem Baublock an der Dürerstraße. „Wenn zur Zeit der Gründung des Bauvereins

von einer Wohnungsnot gesprochen wurde, kann man die Nachkriegsverhältnisse nur als Wohnungselend bezeichnen“, schrieb die Genossenschaft in ihrer Festschrift zum 30-jährigen Bestehen.

### **Der Beginn des Sozialen Wohnungsbaus 1924**

Waren vor dem Krieg noch die Landesversicherungsanstalten sowie berufsbezogene Arbeitgeber wie auch Bahn oder Post die wichtigsten Darlehnsgeber für den Wohnungsbau gewesen, war ihnen das aufgrund eigener finanzieller Schwierigkeiten nur noch begrenzt möglich. Auf der anderen Seite hatten die Darlehnsnehmer von der Inflation profitiert. Sie konnten sich problemlos von alten Hypothekenschulden befreien.

Ab 1924 wurde der Staat im großen Maße zum Kreditgeber für den Wohnungsbau für Angestellten- und



*„Zur harmonischen Ausgestaltung der Häusergruppe Dürerstraße in Elberfeld wurde die bisherige Bauweise dadurch verbessert, daß die Lücken mit je einem Zweifamilienhause ausgebaut wurden.“*

Arbeiterfamilien, wovon in erster Linie die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften profitierten. Zur Finanzierung wurde die „Hauszinssteuer“ eingeführt, die nun diejenigen aufbringen mussten, die sich durch die Inflation ihrer Baukreditschulden entledigen konnten. Diese „Zufallsgewinne“ wurden mit der Hauszinssteuer abgeschöpft und in den Neubau investiert. Bedeutende Siedlungen aus dieser Zeit sind in Barmen der Sedansberg und die Siedlung Waldhof am Rott; in Elberfeld die „Heimatsiedlung“ am Zoo oder der Weiterbau der Siedlung Frankenplatz sowie „Selbsthilfesiedlungen“ wie Am Hackland; in Vohwinkel entstand die Siedlung an der Goethestraße.

Ab 1924 wurden schließlich auch die Bauprojekte des Eisenbahn-Bauvereins im wesentlichen über die staatlichen Darlehen aus der Hauszinssteuer finanziert. Die Inanspruchnahme der staatlichen Mittel war nun



Voraussetzung dafür, dass die Reichsbahn zusätzliche, nachrangige Hypothekendarlehen zur Verfügung stellte.

Per Gesetz war die „Deutsche Reichsbahn“ ab 1920 von den Ländern zunächst in den Besitz des Reichs



*Großzügige Gartengrundstücke hinter den Häusern an der Dürerstraße. 1921 entstanden die Beamtenwohnhäuser, die 1924 mit drei Zweifamilienhäusern zu einer durchgehenden Häuserfront ergänzt wurden.*

übergegangen, verwaltet vom Verkehrsministerium. Doch ab 1924 wurde sie als eigenständiges staatliches Unternehmen „Reichsbahn-Gesellschaft“ aus dem Staatsbesitz ausgegliedert. Diese Änderung war aufgrund der deutschen Reparationszahlungen aufgrund des Versailler Vertrags notwendig geworden, nach dem u.a. verlangt wurde, die Gewinne der Bahn für eventuell ausbleibende Reparationszahlungen zu verpfänden.

### **Der Wohnungsneubau des Eisenbahn-Bauvereins konnte der steigenden Mitgliederzahl kaum gerecht werden**

1924 begann für den Eisenbahn-Bauverein die bis dahin erfolgreichste Bauphase. Bis 1931 konnten mehr als 500 Neubauwohnungen erstellt werden. Allerdings stieg mit dem Ende des Krieges auch die Zahl der wohnungssuchenden Bahnangestellten kontinuierlich an.

Viele von ihnen setzten ihre Hoffnung auf den Bauverein. Hatte die Genossenschaft bei Kriegsende kaum mehr als 500 Mitglieder, waren es bis 1931 rund 2000.

„Bei der Vergebung der Wohnungen waren die Gesuche um Zuteilung einer Wohnung derart zahlreich, dass etwa 300 Prozent der Bewerber unberücksichtigt bleiben mussten. Die in einzelnen Gesuchen geschilderten traurigen Wohnverhältnisse gaben immer wieder einen Ansporn zu weiterer Bautätigkeit.“

Unter kaum zu beschreibendem Wohnungselend litt vor allem ein Teil der auf den großen Verschiebebahnhöfen Vohwinkel und Barmen-Langerfeld beschäftigten Bediensteten. Hier weiter zu helfen, war eine unaufschiebbare Aufgabe des Bauvereins“, hieß es in der Festschrift von 1927. Von Oberbarmen, dem damaligen Rittershausen aus, waren die Bahnanlagen mit Werkstätten für Loks und Waggons sowie Gelände für



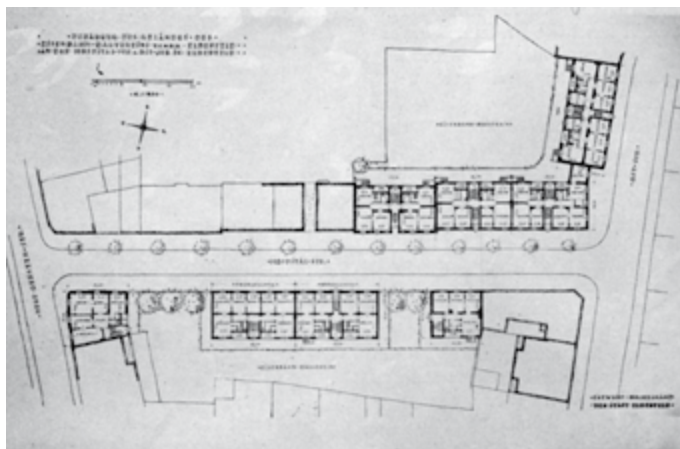
*Häuser an der Hospitalstraße, erbaut 1924/25 in der Elberfelder Südstadt. Bis zum Bau des Verwaltungsgebäudes des Eisenbahn-Bauvereins 1998 an der Rottscheidter Straße in Vohwinkel war hier der Sitz der Genossenschaft.*

ihre Bereitstellung in Richtung Langerfeld und Wichlinghausen im Laufe der Zeit zu einem großen „Eisenbahndreieck“ ausgeweitet worden.

Die größten Wohnungsbauprojekte entstanden in diesen Jahren im Bereich Barmen/Langerfeld an der Kernastraße (heute Langobardenstraße), Am Werloh oder an der Dorfwiese; in Elberfeld mit seiner Bahndirektion an der Hospitalstraße, an der Hansastraße oder am Griffenberg. Die meisten Wohnungen wurden im Wuppertaler Westen benötigt, entlang der Bahnanlagen in Vohwinkel, aber auch in Haan und Gruiten.

Wer auf die staatliche Wohnungsbauförderung zurückgriff, für den waren die Wohnungsgrößen festgeschrieben. Bei der Ausstattung der Wohnungen, Häuser und des Wohnumfelds war der Eisenbahn-Bauverein allerdings bemüht Maßnahmen umzusetzen, die für die damalige Zeit modernsten Standards entsprachen.





Bauplan für die ersten Häuser an der Hospitalstraße.

Oben: Häuser an der Vohwinkeler Straße und an der Nathrather Straße. Mitte: Hansastrasse und Am Werloh. Unten: Hinterhaus mit Hausgärten Am Werloh



*Wohngebäude an der Memeler Straße, ursprünglich Hacklandstraße, 1935 umbenannt, damit Straßennamen in der neuen Stadt Wuppertal nicht doppelt vorkamen. Trotzdem passte die Benennung nach „Memel“ in die Zeit.*

„So hat u.a. jede in den letzten Jahren erbaute Wohnung ihr Bad und ihre Speisekammer, elektrisches Licht und Kochgas, ersteres auch im Keller und auf dem Trockenspeicher, Veranden und Balkone, Spülmaschinen in verschiedener Ausführung, Besenräume und Wandschränke, getrennter Kohlen- und Wirtschaftskeller, luftige Waschküchen mit Spülbottich, große Trockenspeicher, nicht zu vergessen das W.C. in der Wohnung.

Auch die Ausgestaltung der näheren Umgebung der Häuser mit schönen Vorgartenanlagen und Gemüsegärten nebst Rasenflächen hat sich der Bauverein besonders angelegen sein lassen. Die Mietpreise für die Wohnungen in den Neubauten sind für die Wohnungsinhaber tragbar, sie gehen in keinem Falle über Wohnungspreise in Privat- oder Genossenschaftshäusern hinaus, halten sich vielmehr durchweg auf einer mittleren Linie“ (Festschrift 1927).

Oftmals erhielten die Wohnungen zusätzlich einen besonderen Wohnraum, das „Mansardzimmer“ auf dem Speicher. Auch als Kinderzimmer ganz praktisch, war sein eigentlicher Zweck, Bahnmitarbeitern, die im Schichtdienst eingesetzt waren, eventuell auch tagsüber als ungestörtes Schlafzimmer abseits der Wohnung zu dienen.

Bahnbeamte, -angestellte und -arbeiter sowie deren Familien, die eine Wohnung des Bauvereins beziehen konnten, lebten, so sie es denn wollten, in einer eigenen Welt. Neben ihrem sicheren Arbeitsplatz inklusive der Absicherung bei Krankheit und Alter, boten die von der Bahnverwaltung geförderten Vereine den Kindern (z.B. Ferienheime), Jugendlichen (z.B. Sportvereine oder Bildungsangebote), Frauen (z.B. Säuglingsfürsorge oder Strick- und Nähkurse) und Familien (z.B. verbilligter Bezug von Theater- oder Konzertkarten) in allen Lebensbereichen Unterstützung.

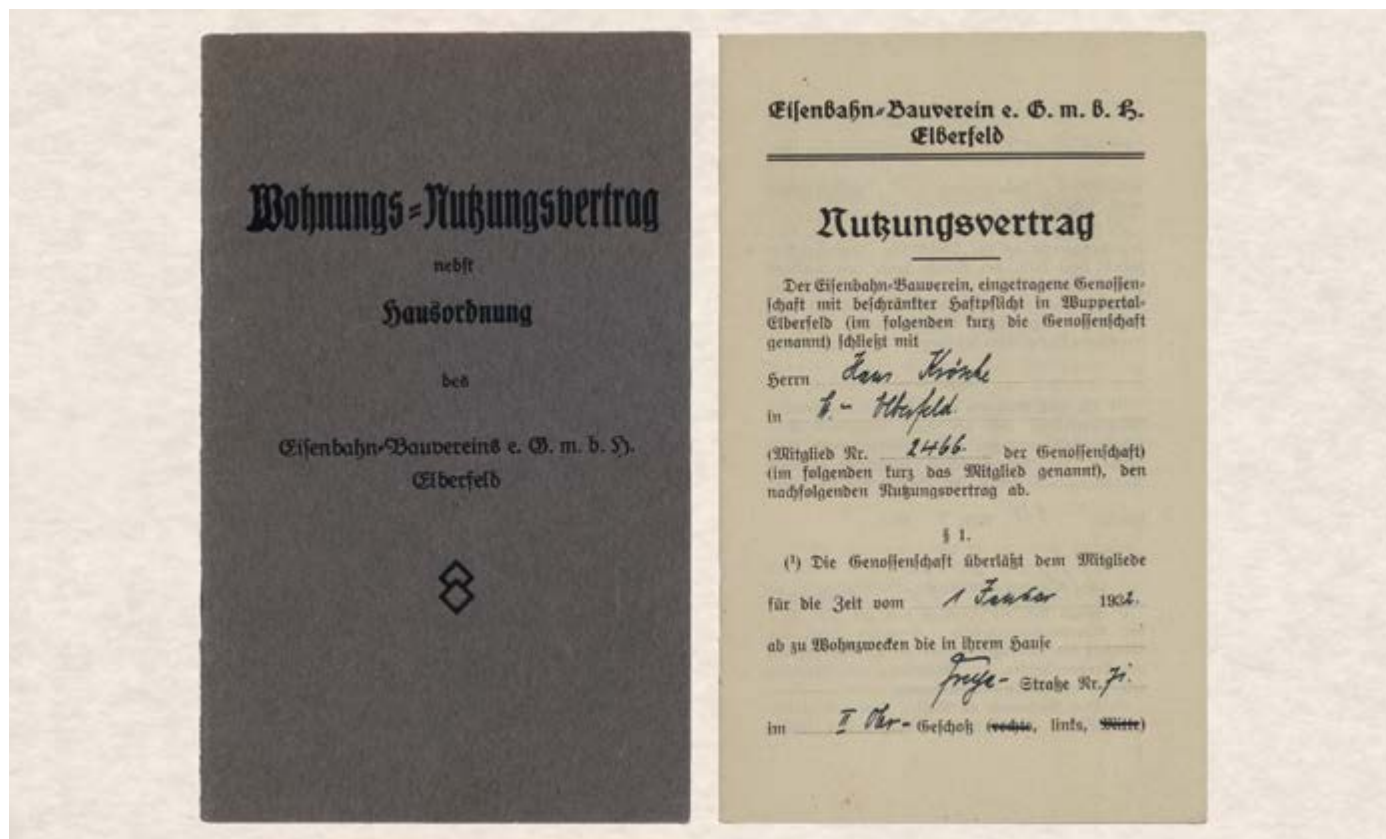


*Zwischen 1925 und 1928 entstand die Eisenbahner-Siedlung in Vohwinkel. Die Häuser an der Memeler Straße bedeuteten den zweiten Bauabschnitt, gelegen oberhalb der Nathrather Straße.*

### **Der Eisenbahn-Bauverein in Vohwinkel**

Das Anliegen des Eisenbahn-Bauvereins war es, seine Wohnungen möglichst in der Nähe der Arbeitsplätze der Mitglieder zu bauen, also vor allem dort, wo es bedeutende Bahnanlagen gab. In den 1920er Jahren wurde deshalb Vohwinkel zu einem Schwerpunkt des

Wohnungsbaus der Genossenschaft. Überhaupt war Vohwinkel, seit 1929 Teil der Stadt Wuppertal, erst durch den Bau der Eisenbahn zwischen Düsseldorf und Elberfeld ab 1841 entstanden. Zu dieser Zeit war Vohwinkel nicht mehr als eine Straßenkreuzung gewesen. Hier kreuzte sich die Ausfallstraße in Richtung Düsseldorf mit der sogenannten Kohlenstraße, über



Am 1. Juli 1926 war das Haus Freyastraße 71 bezugsfertig. Offenbar zogen hier relativ kinderreiche Familien ein. Das Haus hatte vier Vier-Zimmer-Wohnungen und sogar zwei Fünf-Zimmer-Wohnungen.

die Kohle aus dem südlichen Ruhrgebiet in die Bergischen Industriestädte transportiert wurde. Zur Versorgung der Durchreisenden gab es an dieser Kreuzung zwei Gaststätten mit Stationen für den Pferdewechsel. Die Anlage zunächst des Bahnhofs und später der Werkstätten und des Verschiebebahnhofs veränderten alles; eine Stadt Vohwinkel entstand.

Nördlich des Bahnhofs, im Bereich Tesche errichtete der Eisenbahn-Bauverein seine bis dahin größte Siedlung mit fast 100 Wohnungen. Zwischen 1925 und 1929 entstanden zunächst an der Nathrather Straße, dann auch an der Memeler Straße (damals Am Hackland) Eisenbahnerwohnungen. Aus im wahrsten Sinne des Wortes naheliegendem Grund nannten die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Siedlung gern auch „Qualmhausen“.

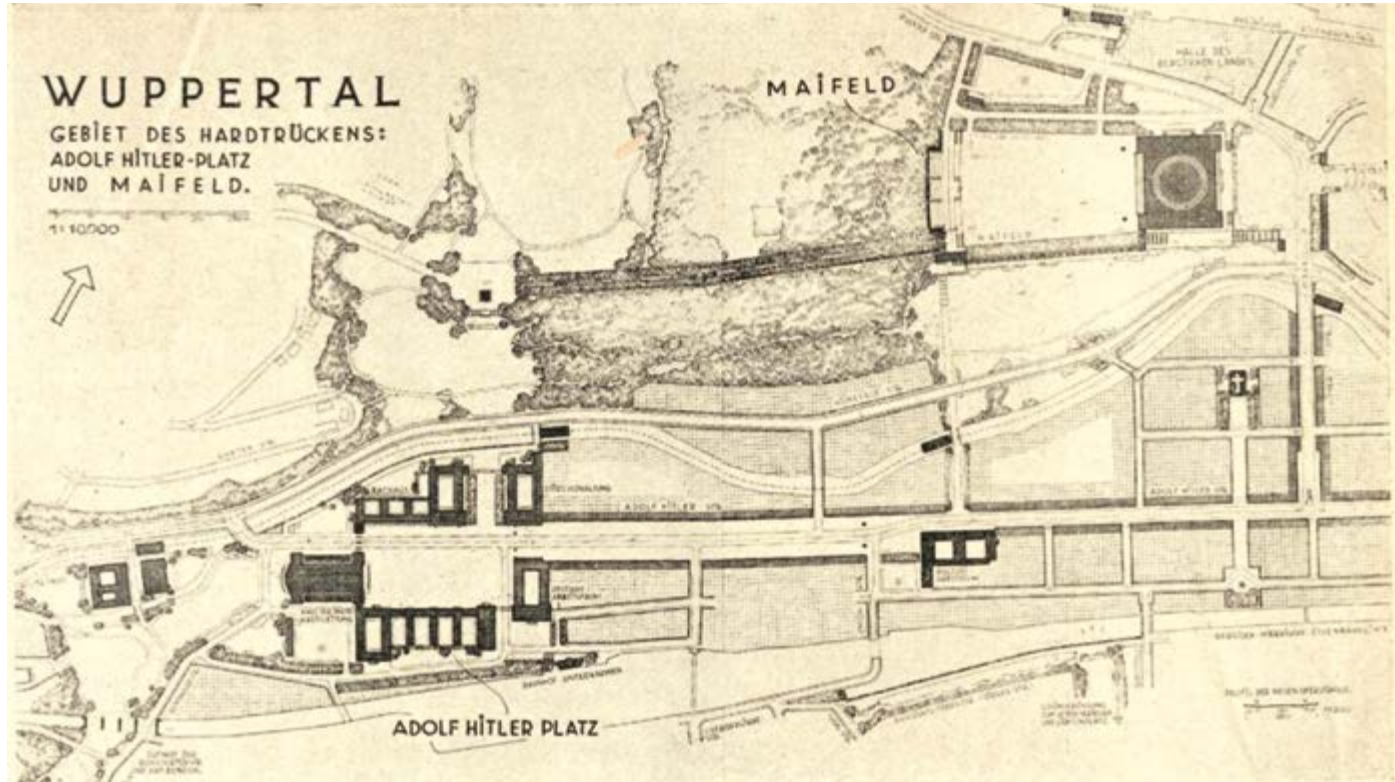






**1933 – 1945**  
**NIEDERGANG**





Realität (Rathaus Elberfeld, links) und Utopie: Auf dem Gelände des Uni-Campus am Haspel sollte das neue Zentrum Wuppertals entstehen, auf der Hardt ein Aufmarschplatz. Die Zeit reichte nur für den Bau des Polizeipräsidiums (rechts).

## ■ DIE WUPPERTAL WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN IM NATIONALSOZIALISMUS

Bis zur „Machtergreifung“ durch die Nationalsozialisten 1933 gab es in Wuppertal 19 Wohnungsbaugenossenschaften, deren Gründungsgeschichten ähnlich wie die des Eisenbahn-Bauvereins auf bestimmte Berufsgruppen oder sozial-kulturelle Milieus zurückgingen. In Wuppertal waren es zum Beispiel Postler, Lehrer, Gewerkschafter, Sozialdemokraten, Kriegsversehrte des Ersten Weltkriegs, Kinderreiche, Arbeitskollegen eines Betriebes oder Kleingärtner, die ihr eigenes Wohnungsunternehmen gegründet hatten. Ihr Ziel war es „gesunde“ Kleinwohnungen für die Mitglieder zu bauen. Nach der nationalsozialistischen Ideologie sollten sie nun zu „Organen der staatlichen Wohnungspolitik“ umfunktioniert werden.

Noch 1933 bedeutete das die Abschaffung der demokratischen Mitbestimmungsrechte durch die

Mitglieder. Politisch unzuverlässige Vorstände und Aufsichtsräte wurden durch Parteimitglieder oder den Nationalsozialisten nahe stehende Personen ersetzt. Zwar wurden dazu noch Mitgliederversammlungen einberufen, diese dienten aber lediglich der formalen Zustimmung. In der Folgezeit erschienen immer weniger Mitglieder zu den Versammlungen und viele traten aus den Genossenschaften aus. Der Eisenbahn-Bauverein verlor von 1933 bis 1936 rund 400 Mitglieder.

### Zusammenschluss für den „Endsieg“

1940 folgte der zweite Schritt im Sinne der „Gleichschaltung“. Ein neues Wohnungs-Gemeinnützigkeitsrecht verfügte den Zusammenschluss von Genossenschaften zum Aufbau leistungsfähiger Unternehmen, die nach dem „Endsieg“ die geplanten staatlichen Bauprogramme umsetzen konnten. Für Wuppertal bedeutete das vor allem die Bildung von drei Groß-



*Ein Teil der Mitarbeiter der Bahnmeisterei Hochdahl 1938. Eisenbahner waren nicht nur am Arbeitsplatz unter Kontrolle. Die Deutsche Reichsbahn-Gesellschaft gab z.B. Anweisungen, wie Eisenbahner-Wohnungen zu beflaggen seien.*

genossenschaften: West, Mitte und Ost. „West“ und „Mitte“ bestehen bis heute unter diesen Namen. Die für den Barmer Raum zuständige „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ost“ beschloss 1955 wieder ihren alten Namen „Allgemeine Baugenossenschaft“ anzunehmen.

Die Zusammenschlüsse dienten allerdings nicht allein der praktischen Leistungsfähigkeit, sondern befürchtet wurde zudem, „dass die Siedlungen leicht ausgenutzt werden können, Brutstätten oder Herde regierungsfeindlicher Bestrebungen zu werden“, sprich vor allem ehemals gewerkschaftliche, sozialdemokratische oder kommunistische Gründungen sollten durch die Zwangsverschmelzung mit eher regierungsfreundlichen Unternehmen politisch neutralisiert werden.

In Wuppertal gab es einige Ausnahmen zu dem strikten West-Mitte-Ost Muster. Der Cronenberger Bau-

verein wurde mit einer kleineren Küllenhahner Genossenschaft zusammengeschlossen. Um einem geplanten Zusammenschluss zu entgehen, löste sich die Ronsdorfer Genossenschaft „Gartenheim“ selber auf, indem sie ihre Häuser privatisierte. Oder die heute noch bestehende „Bau- und Siedlungsgenossenschaft“ Elberfeld meldete Insolvenz an, und bis diese schließlich abschlägig beschieden worden war, kam es aufgrund der Kriegereignisse nicht mehr zu dem vorgesehenen Anschluss an die „Mitte“. Der „Wuppertaler Bau- und Sparverein“ schließlich wehrte sich durch geschickte Einspruchs- und Hinhaltetaktik bis Kriegsende gegen seine Eingliederung in die Wohnungsgenossenschaft „Ost“.

### **Ausnahme Eisenbahn-Bauverein**

Einzig der Eisenbahn-Bauverein Elberfeld sollte nach 1940 als eigenständiges Unternehmen unter seinem Namen bestehen bleiben. Der genaue Grund dafür



*„Volkswohnungen“ des Eisenbahn-Bauvereins am Hasnacken (oben) und an der Mirker Straße (unten). Während der Nazi-Zeit entstanden fast nur 1938 neue Wohnungen, zur Motivation für den bevorstehenden Krieg?*

ist heute nicht mehr zu rekonstruieren. Vielleicht war man sich bei einer Wohnungsgenossenschaft von Staatsbediensteten sicher, dass hier wenig politischer Widerstand zu erwarten war, denn die homogene Berufsgruppe der Eisenbahner stand sowohl unter der Kontrolle der Reichsbahn als auch des „Reichsbahn-Kameradschaftswerks“, zu dem die Nationalsozialisten das bis dahin selbstbestimmt tätige soziale Vereinswesen der Eisenbahner zusammengeschlossen hatten.

Bis zum Kriegsausbruch 1939 war der Neubau von Wohnungen fast gänzlich zum Erliegen gekommen. Danach beteiligte sich der Eisenbahn-Bauverein noch mit der Errichtung von knapp 90 Wohnungen an neu aufgelegten Bauprogrammen für „Volkswohnungen, Kleinsiedlungen und Arbeiterwohnstätten“. Hinter diesen Begriffen verbarg sich nichts weiter als einfacher Bau- und Ausstattungsstandard, der hinter allem

zurückblieb, was die bis dahin gewohnte Qualität der Eisenbahner-Wohnungen darstellte.





*Besonders betroffen von Bombardierungen war die Elberfelder Südstadt; Eisenbahner-Häuser Oberer Griffenberg (oben) und Dürerstraße (unten). Rechts eine Luftaufnahme mit Bahnhof und Bahndirektion; im oberen Teil des Bildes u.a. die Hospitalstraße.*

### **Bestandsaufnahme: Ein Drittel zerstört, ein Drittel beschädigt**

Ab Mai 1943 begannen schließlich die Bombardierungen Wuppertals. Deren Auswirkungen auf den Wohnungsbestand fasste die Festschrift zum 75-jährigen Bestehen des Eisenbahn-Bauvereins 1973 zusammen:

„Im Verlauf des Krieges hat unsere Genossenschaft von allen Wuppertaler Wohnungsunternehmen die weitaus schwersten Kriegsschäden erlitten. Es wurden von den 941 vorhandenen Wohnungen total zerstört:

Am 30. Mai 1943	3 Häuser	mit 23 Wohnungen
Am 25. Juni 1943	50 Häuser	mit 257 Wohnungen
Am 1. Jan. 1945	10 Häuser	mit 30 Wohnungen
Am 13. März 1945	1 Haus	mit 6 Wohnungen
insgesamt	64 Häuser	mit 316 Wohnungen

Die Teilbeschädigungen sind ebenfalls sehr umfangreich gewesen. So wurden 80 Wohnräume schwer beschädigt, 91 Wohnräume mittelschwer beschädigt und 148 Wohnräume leicht beschädigt.

Unsere Geschäftsstelle musste mehrmals verlegt werden. Alle Geschäftsunterlagen gingen durch den Krieg verloren.“





**1946 – 1969**  
**NEUBEGINN**







Linke Seite: Bauvereins-Häuser an der Hansastraße, in fußläufiger Entfernung zum ehem. Bahnhof Mirke. Oben: Die ehem. Rheinische Bahnstrecke in Wichlinghausen. Häuserzeile Germanenstraße rechts hinten. Der Eisenbahn-Bauverein baute in der Regel in Arbeitsplatznähe.

## ■ WUPPERTAL IN DER NACHKRIEGSZEIT

Unmittelbar nach dem Krieg waren Männer „Mangelware“. Die ersten, die anfangen das zerstörte Wuppertal aufzuräumen, waren die „Trümmerfrauen“. Für 70 Pfennig Stundenlohn begannen sie die Straßen vom Schutt freizumachen. Mit den Händen und unzureichendem Werkzeug wurden anschließend die noch nutzbaren Mauersteine vom Mörtel befreit und an den Straßenrändern zu riesigen Mauern aufgetürmt; der Grundstein für den Wiederaufbau.

Erst mit der Währungsreform und den Geldern aus dem Marshallplan 1948 sowie der Gründung der Bundesrepublik Deutschland 1949 wurde ein kontinuierlicher Wiederaufbau und wirtschaftlicher Aufschwung sichtbar; die Löhne stiegen. Trotz fehlenden Wohnraums kehrten während des Krieges Evakuierte und Kriegsgefangene zurück in die Stadt. Hinzu kamen

Flüchtlingsfamilien, sodass Wuppertal 1952 wieder 380.000 Einwohnerinnen und Einwohner zählte. Mit dem beginnenden „Wirtschaftswunder“ sollte alles Alte, das symbolhaft für vergangene, schlimme Zeiten stand, einer modernen Stadt weichen – Vorbild Amerika. Die Kriegszerstörungen machten es möglich, dass Wuppertal zum ersten Mal in seiner Geschichte eine breite, durchgängige Verkehrsachse durchs Tal erhielt. Aus heutiger Sicht durchaus noch zu rettende historische Bauten wie das Thalia-Theater in Elberfeld oder die Barmer Bergbahn wurden abgerissen.

Erst als Ende der 1960er Jahre Pläne bekannt wurden, dass große Teile der Elberfelder Nordstadt, beginnend an der Luisenstraße abgerissen und durch Wohnhochhäuser ersetzt werden sollten, begann ein Umdenken. Aufgrund von Protesten aus der Bevölkerung, die einhergingen mit einer neuen Politik, die der 1969 gewählte Bundeskanzler Willy Brandt auf den Begriff



Frühstückspause. Gleisarbeiter mit Arbeitsgerät an der Bahnstrecke von Wuppertal nach Düsseldorf bei Gruiten in den 1950er Jahren. Über Wuppertal hinaus baute der Eisenbahn-Bauverein Wohnungen auch in Haan und Gruiten.

„mehr Demokratie wagen“ zuspitzte, kam der Sanierung historischen Baubestands sowie dem damit in Verbindung stehenden Erhalt gewachsener nachbarschaftlicher Beziehungen wieder größere Bedeutung zu.

Über die Stadtentwicklung der Nachkriegszeit hatte der Psychologe Alexander Mitscherlich 1965 in seinem Buch „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ festgestellt: „Unsere Städte und unsere Wohnungen sind Produkte der Phantasie wie der Phantasielosigkeit, der Großzügigkeit wie des engen Eigensinns. Da sie aber aus harter Materie bestehen, wirken sie auch wie Prägestöcke; wir müssen uns ihnen anpassen. Wir haben nach dem Krieg die Chance, klüger durchdachte Städte zu bauen, vertan.“

### **Wohnungen „für breite Schichten des Volkes“**

Unmittelbar nach dem Krieg ging es noch darum, überhaupt ein „Dach über dem Kopf“ zu haben und

die beschädigten, aber noch bewohnbaren Häuser und Wohnungen mit einfachsten Mitteln instandzusetzen.

Ordnung brachte 1950 das „Erste Wohnungsbau-gesetz“ der Bundesregierung, das als zentraler Teil der staatlichen Sozialpolitik verstanden wurde. Es verpflichtete Bund, Länder und Gemeinden dazu günstiges Bauland zur Verfügung zu stellen mit dem Ziel, sozialen Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Zwischen 1951 und 1956 sollten so zwei Millionen neue Wohnungen errichtet werden. Im Zentrum der Überlegungen stand die Förderung der Kleinfamilie. Daher beinhaltete das folgende „Zweite Wohnungsbau-gesetz“ von 1956 zur „Entfaltung eines gesunden Familienlebens“ nun die stärkere Förderung des Eigenheimbaus.

Anders als es der Vorstellung des Eisenbahn-Bau-vereins entsprochen hatte, der für seine Mitglieder



*Der typische Baustil der 1960er Jahre, dreigeschossig mit Satteldächern und Balkonen. Ab 1956 entstand die Wohnanlage an der Germanenstraße in Oberbarmen in unmittelbarer Nähe zum Bahn-Betriebsgelände Wichlinghausen.*

Wohnungen in der Nähe ihrer Arbeitsplätze errichten wollte, wurden nun neue Baugebiete auch in größeren Entfernungen von den städtischen Zentren ausgewiesen, korrespondierend mit der Planung der autogerechten Stadt und dem stetig zunehmenden privaten PKW-Besitz.

### **Die Arbeits- und Wohnsituation der Eisenbahner**

Wohnraum wurde dringend benötigt, denn der Bahn, dem wichtigsten überregionalen Verkehrsmittel der Nachkriegszeit, fehlten Arbeitskräfte. Gleichzeitig bot die Industrie im Laufe der Jahre immer bessere Lohn- und Arbeitsbedingungen an. Die Bahn konnte da nur mit sicheren Arbeitsplätzen und ihren umfangreichen Sozialleistungen punkten, wozu auch die Wohnversorgung zählte. Das während der Nazi-Zeit aus den Eisenbahner-Vereinen gegründete, zentralistisch geführte „Reichsbahn-Kameradschaftswerk“ wurde

zunächst zum Reichsbahn-Sozialwerk und schließlich Eisenbahnsozialwerk reorganisiert, um die Mitverwaltung durch die Bezirksvereine wiederherzustellen. Das Sozialwerk leistete neben seinen ursprünglichen Angeboten nun zusätzlich einen wichtigen Beitrag zur Beschaffung notwendiger Materialien und Lebensmittel für die Eisenbahnerfamilien.

Besondere Bedeutung kam in der Nachkriegszeit der landwirtschaftlichen Nutzung von Bahngrundstücken zu. „Im 2. Weltkrieg und in den Jahren nach 1945 hat sie (die Eisenbahner-Landwirtschaft) einen wesentlichen Anteil an der Ernährungswirtschaft gehabt. Sie besteht jetzt aus den Bezirksvereinen, die in einem Hauptverband zusammengeschlossen sind. Bezirksvereine und Hauptverband sind eingetragene Vereine... Ende 1952 wurden an Garten- und Ackerland, Weide, Wiese und Böschungsfäche rund 332 Millionen qm bewirtschaftet. Auf diesen Flächen wuchsen

Deutsche Bundesbahn  
Bundesbahndirektion Wuppertal  
5A Ps 176 Uwb 684

Wuppertal, den 3.2.1959  
5295

An den  
Eisenbahn-Bauverein  
Elberfeld eGmbH

Wuppertal - Elberfeld  
Hospitalstr. 7

Eisenbahn-Bauverein  
Elberfeld eGmbH  
Empfang: 5. FEB. 1959

Betreff  
Wohnungswesen,  
Bauträger als betriebliche Sozialeinrichtungen der  
Deutschen Bundesbahn

Ihre Genossenschaft ist bereits gem Verfügung unserer  
Hauptverwaltung vom 29. August 1950 - 15.150 Uwb 3 -  
als betriebliche Sozialeinrichtung anerkannt worden.

Wir haben Veranlassung, die besonderen Vorschriften  
der Bundesbahn sowie die Rechte und Pflichten dieser  
Einrichtungen, die bei unserer Zusammenarbeit zu be-  
achten sind, erneut bekannt zu geben:



Links: Bestätigungsschreiben der Bahndirektion: Der Eisenbahn-Bauverein ist betriebliche Sozialeinrichtung der Bahn.  
Rechts: Wohnhaus der Genossenschaft von 1957 an der Fuchsstraße Ecke Siegestraße in Unterbarmen.

über 2 Millionen Obstbäume und Beerensträucher. Es wurden rund 800 000 Tiere und 24 000 Bienenvölker gehalten“ (aus: Der Sozialdienst bei der Deutschen Bundesbahn 1955). 1964 betrug die genutzte Fläche noch 191 Millionen qm.

Die Bahn half auch bei der Instandsetzung von Wohnungen, erlaubte übergangsweise die Anlage von „Behelfswohnungen“ in den Kleingartenparzellen, die auf Grundstücken der Bahn angelegt worden waren oder stellte bis in die 1950er Jahre bis zu 400 Wohnwagen für neue Mitarbeiter auf. Aber nicht nur in Wuppertal fehlte der Wohnraum, sondern im gesamten Einzugsbereich der Eisenbahn-Direktion, der von Düsseldorf im Westen bis ins Sauerland reichte.

Da die Bahn selber keine öffentlichen Wohnungsbaudarlehen in Anspruch nehmen konnte, gründete sie 1949 in Wuppertal mit der „Gemeinnützigen

Eisenbahn-Wohnungsbau GmbH“ (GEWG) ein neues Wohnungsunternehmen, das im gesamten Direktionsbezirk tätig werden konnte. In den ersten 10 Jahren ihres Bestehens baute die GEWG rund 1800 Neubauwohnungen. Der Eisenbahn-Bauverein konnte im Bereich Wuppertal in diesem Zeitraum etwa 500 weitere Wohnungen für Eisenbahn-Familien errichten und bis 1969 noch einmal die gleiche Anzahl.

Auf dem Höhepunkt dieser Neubauphase zeichneten sich überall im Land die ersten Vermietungsschwierigkeiten ab. Bei der Bahn kam hinzu, dass neben Rationalisierungsmaßnahmen auch erste unrentabel gewordene Strecken stillgelegt wurden. Für Wuppertal fiel zudem 1970 der Beschluss, die älteste, 1871 gegründete Eisenbahndirektion Deutschlands aufzulösen.

Wie bis hierher der Fall, vergab die Bahn nun keine Darlehen zur Spitzenfinanzierung des Wohnungsbaus



*Betriebsausflug um 1960. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Eisenbahn-Bauvereins vor ihrem Reisebus. Bevorzugt wurden Ausflüge an den Rhein unternommen.*

mehr. Die Stadt Wuppertal war bereit die entstandene Finanzierungslücke zu schließen, wenn die so erbauten Wohnungen für alle Bevölkerungskreise zugänglich wären. So beschloss der Eisenbahn-Bauverein 1969 zukünftig auch Nicht-Eisenbahnern die Mitgliedschaft zu ermöglichen.

### **Betriebliche Sozialeinrichtung**

Neben Versicherungen, Sportvereinen oder der Bundesbahn-Landwirtschaft wurden nach dem Krieg auch die Wohnungsunternehmen der Bahn von der Bundesbahn-Direktion Wuppertal offiziell als „betriebliche Sozialeinrichtungen“ der Bundesbahn geführt. Im Direktionsbezirk Wuppertal waren es sechs Wohnungsgenossenschaften und eine -gesellschaft, namentlich die Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Wuppertal, der Eisenbahn-Bauverein Elberfeld, der Bauverein Dieringhausen und Umgebung, der

Staatseisenbahner-Bauverein Düsseldorf, die Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Hagen/Westf., die Märkische Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Schwerte (Ruhr) und die Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen in Siegen.

Auf Anfrage des Eisenbahn-Bauvereins Elberfeld von 1959 bestätigte die Direktion den Status der Genossenschaft und teilte gleichzeitig die Bedingungen mit, die für diese Anerkennung und damit Förderung notwendig waren:

„Eisenbahn-Siedlungsgesellschaften sind als betriebliche Sozialeinrichtungen anerkannt, weil das Gesellschaftskapital überwiegend in der Hand der Bundesbahn ist. Baugenossenschaften können als Eisenbahner-Baugenossenschaften und damit als betriebliche Sozialeinrichtungen anerkannt werden, wenn a) mehr als 50 v H der Genossen aktive Eisenbahner sind, ferner



*Richtfest. Die 1950er und 1960er Jahre waren die bedeutendste Neubauphase für den Eisenbahn-Bauverein. Rund 900 neue Wohnungen entstanden.*

- b) mehr als 50 v H des Wohnraumbestands mit aktiven Eisenbahnern belegt ist, außerdem
- c) dem Vorstand so viele Eisenbahner angehören, daß sie einen entscheidenden Einfluß auf die Geschäftsführung nehmen können, und
- d) mehr als die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats aktive Eisenbahner sind.“

Des weiteren galten eine Vielzahl von Bedingungen, wenn man gefördert werden wollte, zum Beispiel mußte sich die Geschäftsführung von der Direktion prüfen lassen, oder „die Bundesbahndirektion ist berechtigt, zu den Versammlungen... Vertreter zu entsenden, die auf Verlangen gehört werden müssen.“

Zu den Fördermöglichkeiten für ein anerkanntes Wohnungsunternehmen seitens der Bundesbahn zählte zum Beispiel auch: „Sie kann Büroräume (einschl. Beleuchtung, Heizung und Reinigung), Einrichtungs-

gegenstände, Fernsprechanchlüsse oder ähnliche Gegenstände unentgeltlich... zur Verfügung stellen... Sie kann die vollständige technische Betreuung von Wohnungsbauvorhaben übernehmen, soweit die erforderlichen technischen Kräfte zur Verfügung stehen.“

War die direkte Unterstützung für den Betrieb des Unternehmens in der unmittelbaren Nachkriegszeit sicher vielfach noch notwendig, so verabschiedete die Bahn sich im Laufe der Zeit davon. Obwohl beim Eisenbahn-Bauverein auch weiterhin die Mitgliedschaft fast ausschließlich aus aktiven oder pensionierten Eisenbahnern bestand und der Vorstand lange Zeit weiter ausschließlich mit Eisenbahnern besetzt war, erhielt die Genossenschaft 1980 von der nun zuständigen Bahndirektion Köln die Benachrichtigung, dass sie zwar noch „anerkannte Sozialeinrichtung der DB“ sei, aber keine geförderte „betriebliche Sozialeinrichtung“ mehr.



Nicht nur die Anzahl der Kleingärten, die von Eisenbahner-Familien auf bahneigenem Gelände unterhalten wurden, hatte nach dem Krieg zugenommen. Auch jede freie Grundstücksfläche am Haus wurde gern genutzt.

### Sicherung des bestehenden Wohnraums 1946-1949

1945 wusste noch niemand, wie die Zukunft in Deutschland einmal aussehen würde. Die Besatzungsmächte dachten daran, Deutschland keine Industrieproduktion mehr zu erlauben. Die britische Militärregierung erließ sogar eine Verfügung, nach der es als ausreichend angesehen wurde jeder Person 4qm Wohnfläche zur Verfügung zu stellen.

In dieser Situation konnte es auch für den Eisenbahn-Bauverein zunächst nur darum gehen, beschädigte Häuser und Wohnungen winterfest und wieder bewohnbar zu machen. Die Eisenbahn-Direktion bemühte sich, so gut es ging, dafür notwendige Baumaterialien heranzutransportieren. Das sei eine gesetzlose Zeit wie im Wilden Westen gewesen, erinnerte sich der damalige Vorsitzende des Eisenbahn-Bauvereins, Werner Voormann, 1982 in einem Gespräch: Jeder

baute um oder an wie er es wollte, ohne zu fragen, ob Abstandsflächen einzuhalten seien oder Grundstücksgrenzen betroffen waren. An Neubau war noch nicht zu denken.

Die Wohnungsnot vergrößerte sich auch deshalb weiter, da während des Krieges evakuierte Personen und Familien nach Wuppertal zurückkehrten und gleichzeitig die Anzahl der Flüchtlinge zunahm, die aus den von russischen Truppen besetzten ostdeutschen Gebieten geflohen waren. Für die Unterbringung der Wohnungslosen mussten Regelungen gefunden werden: „Das Wohnungsamt setzte neue Maßstäbe für die Belegung der Wohnungen fest. Viele Mitglieder mussten einen Teil ihrer Wohnung räumen, damit wohnungslose Personen untergebracht werden konnten. Die Genossenschaft hatte fast keine Möglichkeit, in diese Handlungen direkt einzugreifen“, wurde in der Festschrift des Eisenbahn-Bauvereins 1973 festgehalten.



*Von der Wohnbebauung an der Helgoländer Straße, oberhalb des Barmer Bahnhofs gelegen, hatten den Krieg nur drei Häuser mehr oder weniger unbeschadet überstanden. Die zerstörten wurden in den 1950er Jahren wiederaufgebaut.*

### **Wiederaufbau auf den Trümmergrundstücken 1950-1954**

Erst mit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland 1949 wurde ab 1950 eine geregelte Finanzierung für den Wohnungsbau möglich. Größe und Ausstattung der Wohnungen konnten nur schrittweise verbessert werden. „Im Anfang halfen viele Mitglieder beim Ausschachten. Die Wohnungen wurden zum Teil ohne Durchführung von Anstricharbeiten vergeben. Bäder waren zwar vorgesehen, aber noch nicht eingerichtet. Die Deutsche Bundesbahn gewährte großzügige Wiederaufbaudarlehen.

Oft genügte nur wenig Bargeld, um den Wiederaufbau neben der Einbringung des Trümmergrundstücks zu finanzieren“ (Festschrift 1973). Ohnehin galt es zunächst vor allem Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte zu versorgen; Familiengründungen und Geburten folgten.

Mehr als 300 Wohnungen konnte der Eisenbahn-Bauverein in dieser ersten Neubauphase errichten. Die größten zusammenhängenden Wiederaufbauflächen lagen an der Hospitalstraße, Dürerstraße, Cronenberger Straße, Reichsgrafenstraße oder am Oberen Griffenberg in Elberfeld und in Barmen vor allem an der Helgoländer Straße. In den frühen Nachkriegsjahren bedeutete Bauhandwerk sehr oft wirkliche Handarbeit. Neue Baumaterialien, technische Gerätschaften oder gar Baukräne kamen nach und nach erst wieder zum Einsatz.

### **Bedeutendste Neubauphase des Eisenbahn-Bauvereins 1955-1970**

An der Germanenstraße in Wichlinghausen baute der Eisenbahn-Bauverein 1956 quasi den Prototyp des Mietwohnhauses, wie er in den zahlreichen Siedlungen der folgenden 15 Jahre überall entstand: Die von nun





*Die großflächigen Bombenschäden in der Elberfelder Südstadt hatten auch die Wohnhausgruppe an der Dürerstraße betroffen. Sie wurde zwischen 1952 und 1954 inkl. der kleineren Zwischenhäuser in Anlehnung an ihren alten Stil wiederaufgebaut.*

an im sozialen Wohnungsbau errichteten drei- bis viergeschossigen Häuser mit sechs bzw. acht Wohnungen und Satteldach. Jede Wohnung erhielt zudem einen Balkon.

Hatten die typischen Familienwohnungen der Vorkriegszeit mit rund 40qm Wohnfläche eine große Wohnküche, verfügten die 80qm großen Neubauwohnungen nun vor allem über ein großes, repräsentatives Wohnzimmer, eine Kochküche, in der so eben noch ein kleiner Esstisch Platz hatte sowie ein Badezimmer. Obwohl sich, wie in früheren Zeiten, das alltägliche Familienleben auch weiterhin mehr in der kleinen Küche als im Wohnzimmer abspielte, wurde dieser Wohnungstyp aufgrund seiner Modernität und Geräumigkeit für all diejenigen, die sich kein Eigenheim leisten konnten, zum „Objekt der Begierde“.

Mit der Einrichtung des Wohnzimmers mit Schrankwand und auch bald schon Fernseher, gemütlichem

Sofa, Sesseln und dem Alpenpanorama über dem Sofa, konnte man recht stolz und zufrieden in die Zukunft blicken. Zwischen 1955 und 1970 konnte der Eisenbahn-Bauverein mehr als 600 dieser Neubauwohnungen errichten. Die Neubauten lagen städtebaulich weitgehend innenstadtnah; vornehmlich wurden Baulücken geschlossen. Die größten zusammenhängenden Häuserzeilen entstanden im Bereich Barmen/Langerfeld an der Germanenstraße, Grund- und Spitzenstraße oder der Gernotstraße; in Elberfeld vornehmlich an der Gerstenstraße und der unteren Ronsdorfer Straße.

Eine komplette Siedlung mit rund 100 Wohnungen und einem dazu gehörigen Wohnumfeld mit Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Sitzgelegenheiten und sogar einem Brunnen, baute die Genossenschaft 1965 an der Heinrich-Heine-Straße in Vohwinkel. Für die damalige Zeit neuartig gestaltet waren die teils nur zweigeschossige Baukörper mit Flachdach.

Siedlung Heinrich-Heine-Straße, Vohwinkel







Neubauten von 1959 an der unteren Ronsdorfer Straße in Elberfeld. Rechts: Solitäres Wohnhochhaus an der August-Mittelsten-Scheidt-Straße in Barmen, gelegen unmittelbar an der ehem. Rheinischen Bahnstrecke, der heutigen Fahrradtrasse.

### **Wohnungstausch auf Eisenbahner-Art**

Im Oktober 1964 richtete sich die Genossenschaft in einem Rundschreiben an ihre Mitglieder mit der Abfrage, welche „Ruheständler“ bereit wären, ihre im Alter eventuell zu große Wohnung gegen eine Zwei-Zimmer-Wohnung zu tauschen. Wenn sich genügend Interessenten meldeten, wäre die Bundesbahn bereit, den Neubau der Kleinwohnungen mitzufinanzieren. Der Aufruf hatte Erfolg. Ab 1966 konnte gebaut werden.

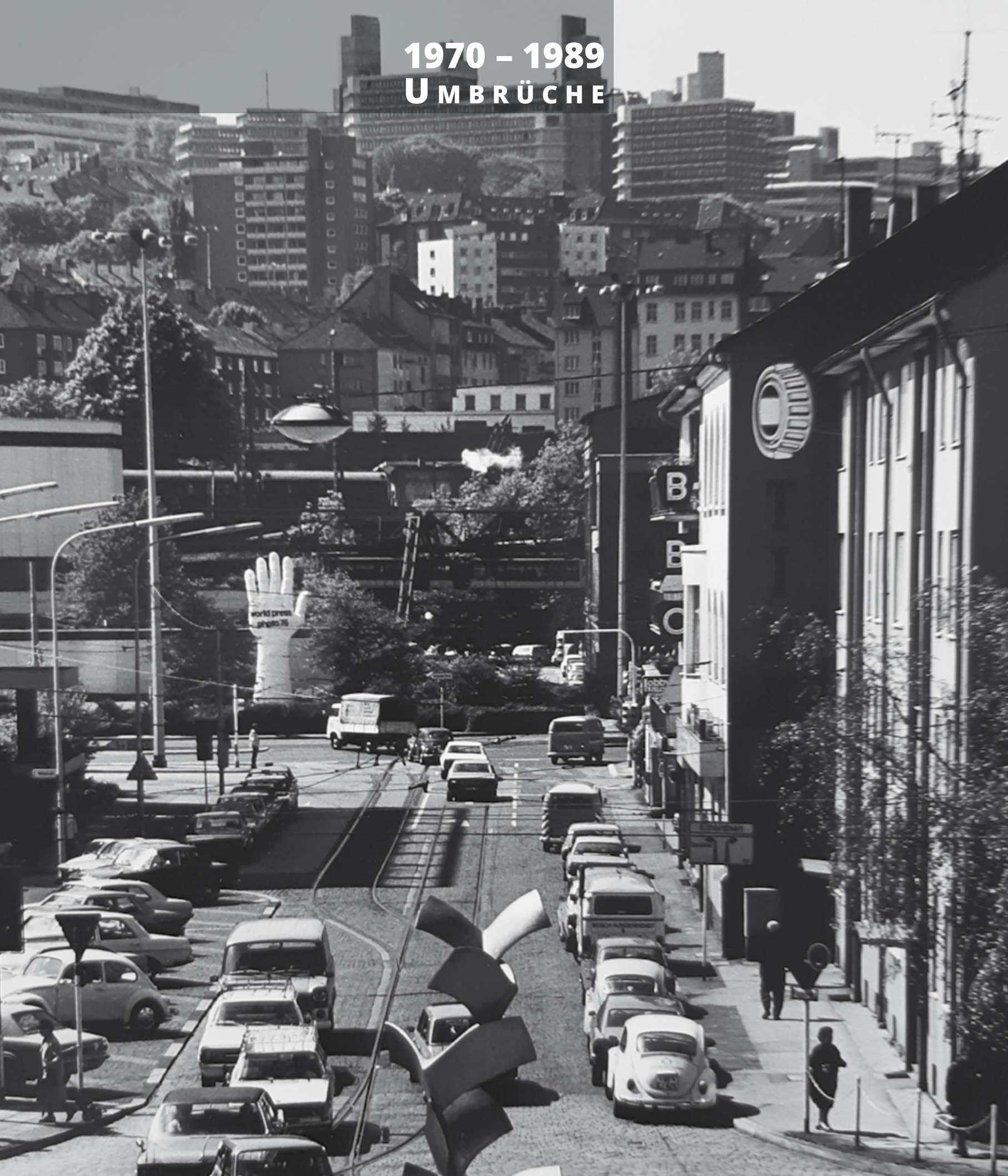
„Innerhalb unserer Genossenschaft stellen wir Überlegungen an, ob es möglich gemacht werden kann, für Ruheständler über 65 Jahre Neubauwohnungen mit Heizung zu errichten. Die Bundesbahn kann uns ggf. etwas helfen, wenn dabei zweckgebundene Wohnungen für aktive Eisenbahner geräumt werden. Die Eisenbahn legt vor allen Dingen Wert auf Räumung von 3 und 4 Raum Wohnungen. Wenn Wohnungen errichtet

werden können, werden sie 2 Zimmer und eine kleine Kochküche haben und wenn eben möglich, in ruhiger Lage errichtet werden. Da es sich bei den Bewohnern ausschließlich um ältere Ehepaare handeln wird, wird irgendwelcher Lärm von vorn herein ausgeschlossen sein“ (Mitglieder-Rundschreiben 3/1964).

Einen normalen gewünschten Wohnungswechsel veröffentlichte auch das „Amtsblatt der Bundesbahn-Direktion, so am 29.8.1964: „Geboten) Wt-Elberfeld, Wiesenstr. 150. Helmert, Christel. Küche, 2 Zimmer, Bad, Keller. Miete 71,- DM (Eisenbahn-Bauverein). Gesucht) Kochküche, 2 Zimmer, Bad, Keller in Wt-Elberfeld oder Randgebiet (Privatwohnung)“.



1970 - 1989  
UMBRÜCHE





Linke Seite: Die Wupperstraße in Elberfeld Ende der 1970er Jahre mit Blick auf das neue Wahrzeichen Universität. Oben: Haltepunkt Rott. Eine der letzten Schienenbus-Fahrten auf der Rheinischen Srecke, die 1991 stillgelegt wurde.

### ■ DIE STADT WUPPERTAL UND DER „STRUKTURWANDEL“

War die industrielle Massenproduktion in der Nachkriegszeit noch der Motor für die wirtschaftliche Erholung Wuppertals gewesen, wurde der Strukturwandel ab den 1970er Jahren unübersehbar. Die Textilindustrie, die das Wuppertal einst groß und bedeutend machte, musste aufgrund ausländischer Billigkonkurrenz bis auf wenige Ausnahmen aufgeben. In der Folge sank zwischen 1970 und 1989 die Einwohnerzahl der Stadt von fast 420.000 auf rund 380.000 ab.

Handel und Dienstleistungen wurden zum bestimmenden Wirtschaftszweig, unterstützt durch verbesserte Verkehrsanbindungen, wie dem Bau des 1970 eingeweihten Kiesbergtunnels. Wie die Ruhrgebietsstädte, die finanziell weit mehr von Landesmitteln für den Strukturwandel profitierten, wurde Wuppertal 1972 mit der Gründung der Gesamthochschule zum Univer-

sitätsstandort. Seinen persönlichen Beitrag dazu hat sicher auch der Wuppertaler Johannes Rau geleistet, der 1970 NRW-Wissenschaftsminister und schließlich 1978 Ministerpräsident des Landes wurde.

So veränderte auch die Tatsache, dass Wuppertal Studentenstadt wurde, den Blick auf die Stadt und ihre Baustuktur. Die innenstadtnahen Althausbestände wurden trotz vernachlässigter Modernisierung zu begehrten Wohnquartieren. Da fielen die Proteste der Bürgerinitiativen auf fruchtbaren Boden, die dem Erhalt historischer Bausubstanz zugunsten von Abriss und Neubau einforderten. Zudem wurde Wuppertal mit seinen alten Industriebauten, der Schwebebahn und seinen so typischen Straßenansichten in den historischen Wohnquartieren als Filmkulisse entdeckt, das erste Mal 1972 von Rainer Werner Fassbinder für den Film „Acht Stunden sind kein Tag“.



*In den 1970er Jahren entstanden neue Stadtteile oftmals weit außerhalb der städtischen Bebauung. Der Eisenbahn-Bauverein beteiligte sich Anfang der 1970er Jahre am Bau der Siedlung Dasnöckel in Wuppertal-Vohwinkel.*

### **Der wohnungspolitische Umbruch**

Den Beginn der 1970er Jahre prägten noch die verdichtet gebauten Hochhaussiedlungen am Rande der Städte, geplant, um die Wohnungsknappheit endgültig zu beseitigen. Ihre Skylines wirken oft genug bis heute wie Fremdkörper in einer ansonsten ländlichen Umgebung. Am Stadtrand sollte verdichtetes Bauen inkl. Nahversorgungsinfrastruktur Nachbarschaft und Kommunikation fördern, doch das genaue Gegenteil trat ein. Die neuen Vorstädte entwickelten sich zu den anonymsten Wohnquartieren. Zum Symbol des Aufstiegs und gleichermaßen des Niedergangs dieses Konzepts wurde die gewerkschaftseigene Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“, die 1986 aufgelöst wurde.

Noch bis Mitte der 1970er Jahre hielt die Wohnungsbautätigkeit in Wuppertal an, u.a. entstanden in dieser Zeit noch einige der typischen Großsiedlungen Dasnö-

ckel in Vohwinkel, Mastweg in Cronenberg oder Rehsiepen in Ronsdorf. Es zeichnete sich aber bereits ab, dass neu gebaute Sozialwohnungen nur noch schlecht zu vermieten gewesen wären, wenn nicht über zusätzliche staatliche Darlehen die Mieten subventioniert worden wären.

Gut ausgestattete und größere Wohnungen waren aufgrund des gestiegenen Wohlstands einiger Bevölkerungsgruppen durchaus gefragt. Besonders modernisierte Wohnungen und sanierte historische Baubestände fanden ihre Interessenten. Es kam zu einer abrupten Abkehr vom Großsiedlungsbau. An seine Stelle traten kleinere Lösungen, wie die Blockrandbebauung mit geringerer Geschoszahl oder der Bau von Reihenhaussiedlungen. Ebenso änderte sich die bauliche Gestaltung der Häuser. Individuellere und abwechslungsreichere Formen mit Bezug auf historische Beispiele, mit Erkeren, Giebeln und Eingangsporta-





*Die neu errichteten Bauvereinshäuser am Dasnöckel. Die Siedlung Mastweg, am Rande von Wuppertal-Cronenberg gelegen, wurde zu einem weiteren Beispiel für den Großsiedlungsbau zu Beginn der 1970er Jahre ohne Anbindung an die Stadt.*

len waren gefragt. Der Großsiedlungscharakter sollte unbedingt vermieden werden. Der Wohnungsmarkt wandelte sich in dieser Zeit vom Vermieter- und Mietermarkt.

Gegen Ende der 1980er Jahre machten sich wieder Anzeichen einer beginnenden Wohnungsknappheit gerade in den günstigeren Preissegmenten bemerkbar. Die politische Umwälzung in Osteuropa hatte zum Zugang von „Übersiedlern“ aus der ehemaligen DDR sowie „Aussiedlern“ aus osteuropäischen Staaten geführt, für die preisgünstige Wohnungen benötigt wurden.

Trotzdem war eine Expertenkommission des Bundes 1985 zu dem Schluss gekommen, dass die alte steuerbefreite Wohnungs-Gemeinnützigkeit, die die Unternehmen zu den zentralen Trägern des sozialen Wohnungsbaus gemacht hatte, als nicht mehr zeitgemäß abgeschafft werden sollte. Wohnungsunterneh-

men konnten nun wie jedes andere Unternehmen frei entscheiden, in welchen Geschäftsbereichen sie tätig werden wollten. Wer seinen Tätigkeitsbereich auf die reine Wohnungsvermietung beschränkte, konnte auch nach 1989 weiterhin die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen.

### **Vom Neubau zur Modernisierung beim Eisenbahn-Bauverein**

1971/72 beteiligte sich die Genossenschaft noch mit eigenen Baumaßnahmen an den außerhalb der städtischen Bebauung gelegenen Großsiedlungen Mastweg in Cronenberg und Dasnöckel in Vohwinkel. 1974/75 schließlich baute man die ersten Siedlungen mit Wohnhochhäusern an der Gildenstraße und der Köttershöhe mit jeweils ca. 100 Wohneinheiten. Das enge Zusammenwohnen in den Großsiedlungen der späten 1960er und frühen 1970er Jahre mit ihrer

Als Ingeborg und Heribert Nestler 1964 heirateten, konnten sie ihre erste Bauvereins-Wohnung in der Fliederstraße in Gruiten beziehen, zwei Zimmer, Wohnküche und Schlafzimmer. Schon bald, mit der Geburt ihrer ersten Tochter, war die Wohnung dann viel zu klein. Nestlers bemühten sich um eine größere Wohnung, die sie 1968 in der Gartenstraße 3, ebenfalls in Gruiten beziehen konnten. Dort wohnen Nestlers im Alter von 80 bzw. 81 Jahren bis heute, und im Nachbarhaus ihre Tochter mit Familie. Mittlerweile sind Nestlers bereits Urgroßeltern. Natürlich war Heribert Nestler Eisenbahner, hatte mit einer Schlosserlehre begonnen und wurde schließlich Lokführer. Doch die Eisenbahngeschichte der Nestlers reicht viel weiter zurück:

*„Wir sind beide während des Krieges im Sudetenland geboren und unsere beiden Väter waren dort ebenfalls Lokführer gewesen und kannten sich dort bereits. Als Flüchtlinge kamen unsere Familien mit dem Umweg über Bayern ins Rheinland, nach Wuppertal bzw. Brühl. Über die damaligen Treffen der Sudetendeutschen waren unsere Eltern auch in der neuen Heimat weiter in Kontakt geblieben. Und so lernten wir beide uns kennen.“*

Die Wohnung in der ersten Etage der Gartenstraße 3 besteht heute aus einem großen Wohnzimmer zur Straße hin. Schlafzimmer, Küche und Bad liegen nach hinten raus mit Blick in den Garten und auf die Neubausiedlung der Genossenschaft. Bis heute haben sich Nestlers ein kleines Stück Gartenfläche erhalten; der Großteil des Geländes ist Rasenfläche. Gebaut 1928 hatten die Häuser Gärten für die Selbstversorgung und sogar Ställe für die Kleintierhaltung.

*„Als wir hier einzogen, wurde einer der Ställe noch genutzt. Die Wohnung, wie sie heute aussieht, haben wir mit Genehmigung der Genossenschaft selber umgebaut und gestaltet. Alle Umbauten - Durchbruch zwischen den beiden Zimmern, Deckenverkleidung, Begradigung und Belag des Fußbodens, Badezimmererneuerung - hätte ansonsten auch der Eisenbahn-Bauverein machen lassen. Doch in allen Fällen hätten wir dann einen Aufschlag auf die Miete zahlen müssen. Zum Beispiel die Erneuerung des Badezimmers hat uns damals ungefähr 4.500 € gekostet.“*



Heribert Nestler, rechts, ca. 1966  
Vom Nachbarn gebaute Windmühle, 1997





Goldene Hochzeit, 2014  
Enkelin mit Nachbarskind, 1997



Rechts: Sommerabend im Garten, 1978

*Wir haben die Materialien besorgt und für den Einbau die Handwerker selber bezahlt. Hätte die Genossenschaft es gemacht, sagte man uns, hätten wir mit einer Erhöhung der Miete von monatlich 120 bis 140 € rechnen müssen. 4.500 € waren zwar viel Geld, doch nach ungefähr zwei Jahren hatte sich die Ausgabe schon rentiert. Die Mieterhöhung hingegen wäre dauerhaft gewesen.“*

Veränderungen gab es im Laufe der Jahre, in denen Nestlers in der Gartenstraße wohnen, in vielerlei Hinsicht, so auch, was das nachbarschaftliche Miteinander betrifft. Zum Beispiel hatte sich Herr Nestler angeboten, gegen einen kleinen finanziellen Ausgleich regelmäßig den Rasen hinter den Häusern zu mähen. Alle Nachbarn verständigten sich darauf. Durch neue Mieter in den Häusern war das nicht mehr möglich. Anstatt Selbsthilfe wird das heute von einer Firma erledigt – natürlich gegen einen Aufschlag auf die Nebenkosten.

*„Hier wohnten nur Eisenbahner-Familien. Das war sicher für den Zusammenhalt der Nachbarn untereinander förderlich. Man hat öfter mal zusammen gefeiert und draußen Kaffee getrunken. Dazu beigetragen hat sicher auch, dass hier im Haus mit unseren beiden insgesamt sechs Kinder waren, die natürlich miteinander gespielt haben.“*

Nestlers sind bis heute in Gruitzen engagiert. Herr Nestler spielte seit 1965 im örtlichen Fußballverein TSV Gruitzen; auch noch in der Altherrenmannschaft. Frau Nestler ist im Vorstand des Bürger- und Verkehrsvereins und betreut seit 2015 Flüchtlingsfamilien:

*„In einem ehemaligen Firmengebäude sind einhundert Flüchtlinge untergebracht. Jeden Montag helfe ich dort bei der Betreuung der Kinder. Wir basteln, spielen oder singen mit ihnen, zu Nikolaus oder Weihnachten wird gefeiert. Manchmal kochen die Bewohner für uns. Die Leute sind so dankbar für die Hilfe.“*





*Das Baugebiet für den Häuserkomplex Gildenstraße des Eisenbahn-Bauvereins in Wuppertal-Oberbarmen. Der Hochhausbau in den 1970er Jahren sollte dazu beitragen, die Wohnungsknappheit in den Städten endgültig zu beseitigen.*

verdichteten Bauweise ließ bei vielen Bewohnerinnen und Bewohnern den Gedanken aufkommen ihre Wohnsituation zu verändern.

Solange eine Zugangsberechtigung für den sozialen Wohnungsbau weiten Bevölkerungskreisen offen stand, und zum Beispiel auch Angestellten-, Beamten- oder Lehrerfamilien hier wohnen konnten, kam es mit steigenden Einkommen vermehrt zum Wunsch Wohneigentum zu erwerben. Auch der Eisenbahn-Bauverein begann 1971 mit dem Bau von Eigentumswohnungen, zum Beispiel an der Natrather Straße oder später am Eskesberg, die unter den Mitgliedern schnell ihre Käufer fanden.

Im Zeitraum zwischen 1970 und 1987 verzeichnete die Stadt Wuppertal eine geradezu dramatisch rückläufige Einwohnerzahl von mehr als 50.000. Wohnungsneubau war kaum noch lohnend. Auch für die weitere

Zukunft sahen die Prognosen negativ aus. Auf der Obleuteversammlung vom November 1984 stellte der Vorstand der Genossenschaft die Lage auf dem Wohnungsmarkt dar:

„Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind nach dem Ende des zweiten Weltkrieges an die Arbeit gegangen mit dem Ziel, die Wohnungsnot zu beseitigen und durch eine gewisse Leerstandsreserve die Stellung des Mieters gegenüber dem Vermieter zu verbessern. Warum sprechen wir also von Krise? Es ist doch nichts weiter geschehen, als daß wir unser Ziel erreicht haben. Endlich Leerstandsreserve, endlich Marktwirtschaft, endlich Wettbewerb.

Aber meine lieben Mitarbeiter, jetzt heißt es aufpassen und sich dem Markt anpassen, damit diese Leerstandsreserve nicht das notwendige Maß überschreitet, daß nicht neben Butterbergen, Milchseen, Kohlenhal-



*Die Häuser an der Gildenstraße. Wie bei vielen Eisenbahner-Wohnungen der Fall, haben auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Gildenstraße einen zusätzlichen Freizeitvorteil. Sie liegen an der Fahrradtrasse, der ehemaligen Rheinischen Bahnlinie.*

den, Schweinebergen und Weinüberschüssen jetzt noch Wohnungshalden dazukommen, die ein volkswirtschaftlicher Unsinn sind... Im Jahr 2000 wird sich die deutsche Bevölkerung um rund 5 Millionen reduziert haben. Es wird also einen beachtlichen Rückgang an Wohnungsnachfragen geben..."

Weitergehende Prognosen kamen sogar zu dem Ergebnis, dass in 20 Jahren, also bis 2024 nur noch 38 Millionen Menschen in den westdeutschen Bundesländern leben würden. Heute wissen wir, dass diese Prognosen falsch lagen, 2023 leben rund 68 Millionen Menschen in den alten Bundesländern.

In den 1980er Jahren musste der Eisenbahn-Bauverein seine Geschäftstätigkeit vor allem auf die Modernisierung der bestehenden Wohnungen legen. Die bis dahin noch nicht modernisierten Wohnungen wurden mit Badezimmern ausgestattet, noch vorhandene

Kohlebadeöfen ersetzt, Kohleheizungen auf Gas oder Strom umgestellt, neue Fenster eingebaut.

Der Geschäftsbericht des Eisenbahn-Bauvereins von 1988 erkannte zwar wieder die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus, doch „die Modernisierungsaktivitäten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen insgesamt, haben das Niveau des Vorjahres leicht übertroffen.“

Dieser Trend drückt sich auch für den Eisenbahn-Bauverein so aus... Es bleibt festzuhalten: Die Sicherung des Bestandes hat beim Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG nach wie vor hohen Stellenwert... Die Vermietbarkeit einer Wohnung hängt immer noch wesentlich von der Wohnqualität und der Miethöhe ab. Aus diesem Grunde müssen sich die Vermieter vordringlich der preisgünstigen Bestandserhaltung – also keine Luxusmodernisierung – zuwenden.“



# Eisenbahn- Bauverein Elberfeld eG

Eisenbahn-Bauverein · 56 Wuppertal 1 · Hospitalstraße 7.

# EBV

56 Wuppertal 1  
Hospitalstraße 7  
Fernruf (02121) 42 35 46

An  
unsere Wohnungsinhaber

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Tag:

Rundschreiben 1 / 1975

im März 1975

Sehr geehrtes Mitglied.

### Mitgliederversammlung 1975

Die diesjährige Mitgliederversammlung wird am 25. April um 16,30 Uhr im großen Sitzungssaal der ehemaligen Bundesbahndirektion Wuppertal stattfinden. Die Einladungen hierzu werden in den nächsten Tagen in Ihrem Haus ausgehängt sein.

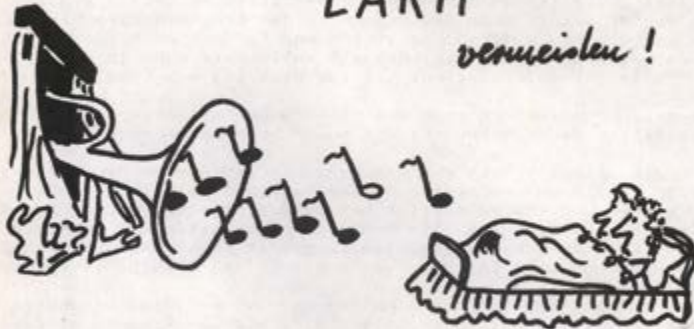
Punkt 5 der Tagesordnung lautet: Satzungsänderung, Beschlußfassung über eine neu gefaßte Satzung mit Vertreterversammlung.

Nachdem wir im vergangenen Jahr die gesetzlich vorgeschriebenen Satzungsänderungen durchgeführt haben, sind in der diesjährigen Vorlage die möglichen Änderungen nach der Neufassung des Gesetzes berücksichtigt.

Gleichzeitig soll die Vertreterversammlung eingeführt werden, da die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder ständig steigt und eine Vertreterversammlung bei 3000 Mitgliedern ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist.

Der gute Geist des Hauses steckt in jedem selbst !

*Weil andre Mieter draunter leiden,  
soll man zu großem  
LÄRM  
vermeiden !*



Auch der gute Ton kann manchmal zu laut sein !  
Und nicht nur bei der Hausmusik, sondern auch bei Rundfunk und Fernsehen.  
Nehmt Rücksicht aufeinander !

Hochachtungsvoll  
DER VORSTAND

*Karl Wuppertal*



„Stell dir vor, wir brauchen keine Miete mehr bezahlen, die schreiben, das wäre der letzte Mahnbrief!“

Schneeräumung

Arbeitsamt  
Wuppertal

vermittelt:



Schneemänner



☎ : 8908-237

Geputzte  
Abkürzungen

Aus Mieter-Rundschreiben der 1970er Jahre



Lieber Herr Jimmy!  
Wir finden Dich sehr  
nett, herzlich u. liebevoll.  
Alles lieben wünschen wir  
Ihren unsere Kinder. von Familie  
Digges  
Laura, Kimberly  
u. Leon



Erste Mieterfeste in Oberbarmen



*Obleute-Versammlung. Die Vorgänger der heutigen Hausbetreuer waren die ehrenamtlich tätigen Obleute. Einmal im Jahr wurden sie als Dankeschön für ihre Arbeit von der Genossenschaft in die Gaststätte „Zum alten Kuhstall“ am Zoo eingeladen.*

### **Traditionen begannen zu bröckeln**

Zu alten Eisenbahner-Zeiten waren Selbsthilfe und gegenseitige Unterstützung noch selbstverständlich. So gehörte es von Beginn an dazu, dass jede Familie in einem Haus des Eisenbahn-Bauvereins abwechselnd für jeweils ein Jahr Angelegenheiten der Hausgemeinschaft regelte und ein Obmann (selten auch einmal eine Frau) für einen Häuserblock oder einen Siedlungszusammenhang als Ansprechpartner für baulich-technische Angelegenheiten und notwendige Reparaturen zuständig war.

In einem Mitglieder-Rundschreiben von 1974 wurden die Aufgaben noch einmal erläutert:  
 „Alles klappt! Weil sie da sind – unsere Gruppenobleute und Hauswarte. Sie kümmern sich um Ihre Sorgen. Der Hauswart: Er kümmert sich um Ordnung und Sauberkeit. Er kennt die Hausordnung genau und hofft,

daß auch Sie sie kennen – und beachten. Er macht den Terminplan für Waschen und Reinigen. Und hängt ihn auch aus. Er nimmt Ihre Wünsche und Beschwerden entgegen und hofft, daß es nicht zu viele sind, er erledigt seine Aufgaben ja ohne Entgelt, und im nächsten Jahr ist bei der Selbstverwaltung in unseren Häusern ein anderes Mitglied an der Reihe. Aber dennoch, er schlichtet Streit und sieht nach dem Rechten, denn das sind seine Aufgaben.

Der Gruppenobmann: Er nimmt Ihre Meldungen für Reparaturarbeiten entgegen, er hilft, wo er kann – oder er bestellt für Sie einen Handwerker. Durch ihn kommt die Hilfe am schnellsten, er kennt die Verbindungen zu unserer technischen Abteilung. Für seine Tätigkeit bekommt er kein Gehalt, nur eine Anerkennung. Das sollten Sie bedenken und ihn wirklich nicht überstrapazieren.“

Auch in früheren Zeiten lief dabei nicht alles reibungs-





Mitte der 1970er Jahre. Bauarbeiten an der „Plattenbausiedlung“ Köttershöhe, der letzten Hochhaussiedlung des Eisenbahn-Bauvereins zwischen Wichlinghausen und Nächstebreck gelegen.

los ab. Kaum zu glauben, aber Streitigkeiten unter den Bewohnerinnen und Bewohnern hat es schon immer gegeben. Bis in die 1970er Jahre waren die Hauswarte nicht zuletzt für das Berechnen und Einsammeln des Wassergeldes zuständig, wie es in einem Mitglieder-Rundbrief von 1971 nachzulesen ist:

„Das Begleichen dieser Schuld führt nur zu Schwierigkeiten, wenn zwischen der Familie des Hauswarts und einer anderen Familie im Haus ´Kleinkrieg´ ausgebrochen ist, oder die ´diplomatischen Beziehungen´ abgebrochen worden sind. Wir möchten auf diesem Wege alle Hauswarte bitten, das Geld bei allen Mitbewohnern in der gleichen Weise einzuziehen und keine Ausnahme zu machen. Ein persönliches Gespräch bei dieser `Amtshandlung` fördert den Burgfrieden und bessert das Hausklima. Bargeldlose Überweisung dieser Beträge von Hausbewohner zu Hausbewohner und Begleichung der Schuld mit abgezähltem Geld unter

Benutzung des Briefkastens zerstören bestehende Kontakte und verhindern das Werden einer Hausgemeinschaft.“

Für ein solches Ehrenamt, das mit einer Aufwandsentschädigung vergütet wurde, fanden sich im Laufe der Jahre immer weniger Mitglieder bereit. Eine weitere Änderung in der alten Selbsthilfe-Tradition wurde 1975 eingeführt. Die jährliche Mitgliederversammlung der Genossenschaft wurde durch die Vertreterversammlung ersetzt. 1975 hatte die Genossenschaft bereits mehr als 2500 Mitglieder, Tendenz steigend. Ab einer Mitgliederzahl von 3000 verlangt das Genossenschaftsgesetz ohnehin die Einführung der Vertreterversammlung. Von nun an wurde für je 50 Mitglieder eine Vertreterin bzw. ein Vertreter gewählt. Waren es zu Beginn 50, so stieg die Anzahl der Gewählten bis heute auf 64 an. Die Wahl findet alle vier Jahre statt. Die Vertreterversammlung stimmt über die Geschäftspolitik



*Die Siedlung Köttershöhe nach Fertigstellung. Auch sie liegt an einer ehemaligen Eisenbahntrasse, dem heutigen Radweg zwischen Wichlinghausen und Hattingen an der Ruhr. Rechts: Siedlung Eskesberg, Baubeginn 1983.*

des Unternehmens ab und wählt den Aufsichtsrat, der den Vorstand bzw. die Geschäftsführung der Genossenschaft im Sinne der Mitglieder kontrolliert.

### **Vorahnungen**

Das Thema Umwelt- und Klimaschutz ist bereits seit einem halben Jahrhundert in der gesellschaftlichen Diskussion und fand schon früh Beachtung in den Mitglieder-Rundbriefen des Eisenbahn-Bauvereins.

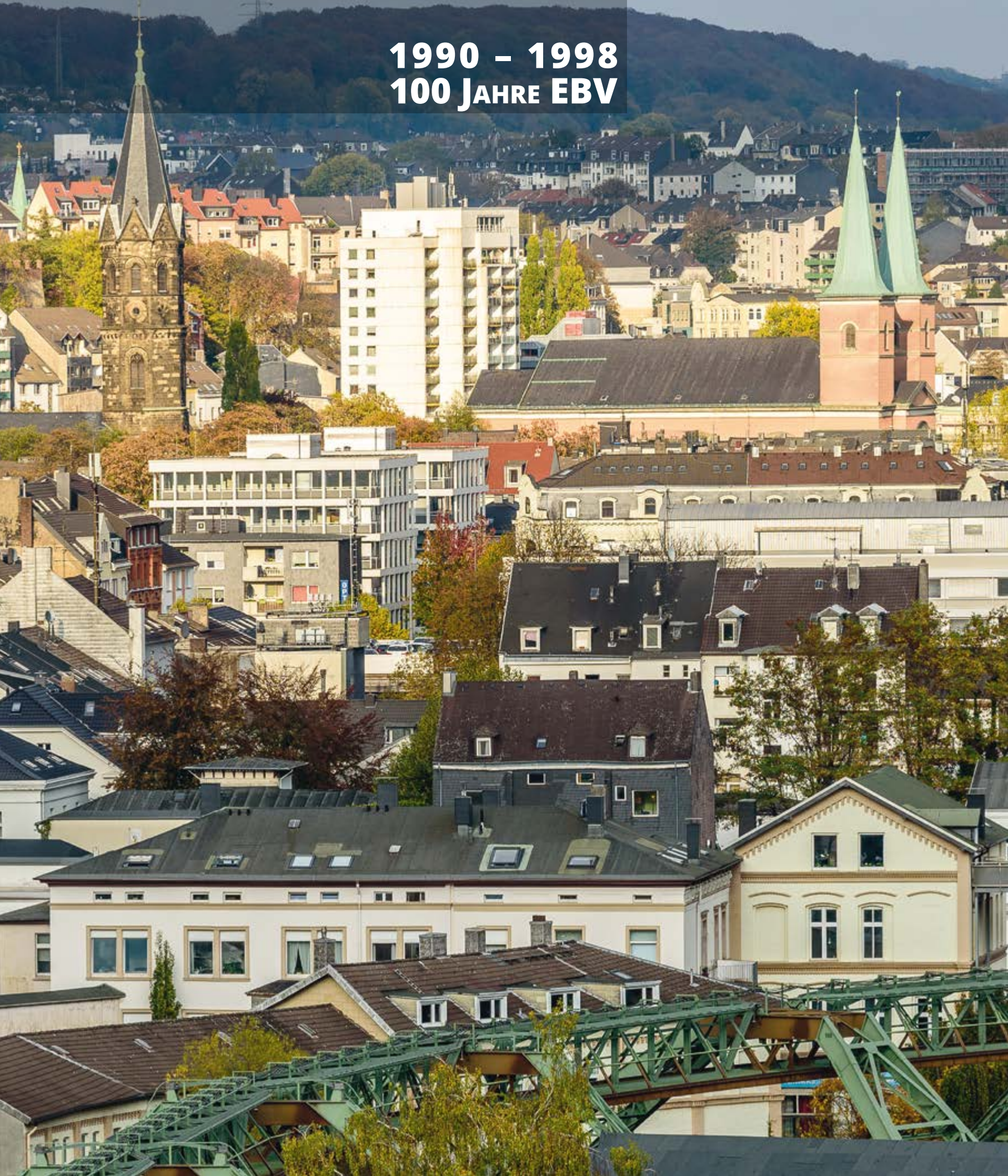
Mitglieder-Rundbrief 3/1972: „Reinhaltung der Luft. Bund und Länder bemühen sich, die Lebensbedingungen für uns zu bessern. Wir wollen dabei helfen. Jeder Laubbaum, der in der Nähe unserer Wohnungen steht, hilft mit, den Sauerstoff Ihrer Atemluft zu erhalten. Vielleicht gibt es bei Ihnen noch einen Platz, wo ein Baum wachsen und gedeihen kann. Er darf zwar nicht so nah am Hause stehen, daß er in ein paar Jahren

Ihnen das Licht wegnimmt und das Gebäude beschädigt, aber das Laub im Herbst sollte kein Grund sein, die Anpflanzung grundsätzlich abzulehnen. Wir sind bereit, Ihre Wünsche zu überprüfen und – soweit möglich – zu erfüllen. Bitte schreiben Sie uns und geben den Standort und die Art des Baumes an.“

Mieter-Info Oktober 1991: „Kaufen Sie keinen Abfall! Verpackungsmüll im Einkaufskorb. Jeder einzelne Bundesbürger trägt rund 475 Kilogramm Abfälle zum jährlich Hausmüllberg von 30 Mill. Tonnen bei. Fast die Hälfte davon sind Verpackungen aus Papier und Pappe, Plastik und Glas, Styropor und Metall. Müllsortierung und Recycling sind gut – noch besser ist es, erst gar keine überflüssigen Verpackungen zu kaufen.“



**1990 – 1998**  
**100 JAHRE EBV**





Linke Seite: Wuppertal-Elberfeld mit Laurentiuskirche. Oben: Innenhof der Siedlung Brief-/ Elsasser Straße, 1996 ausgezeichnet mit dem Bauherrenpreis des Bundes Deutscher Architekten (BDA) NRW.

## ■ HINSEHEN LOHNT SICH

Am 10. Oktober 1990 wurde auf der Hardt nahe des Bismarckturms eine Linde gepflanzt, die zukünftige Generationen an die eine Woche zuvor vollendete Deutsche Einheit erinnern soll. Ein Suchspiel, denn heute unterscheidet sich die Linde nicht mehr durch irgendeine Kennzeichnung von den anderen Bäumen des Parks.

Nach dem Fall der Berliner Mauer am 9. November 1989 und der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten am 3. Oktober 1990 blieb für die Stadt Wuppertal in den folgenden Jahren wenig Aufmerksamkeit in der öffentlichen Wahrnehmung übrig, wenn da nicht die verschiedenen Bauskandale gewesen wären, die bundesweite Beachtung fanden.

Alles hatte damit begonnen, dass Mitarbeiter der städtischen Bauverwaltung im großen Stil mit Handwerks-

betrieben „zusammengearbeitet“ und gegen Sachleistungen und Schmiergeldzahlungen Aufträge vergeben hatten. Als der Skandal aufgedeckt war, hatte es die Staatsanwaltschaft mit 630 Beschuldigten zu tun, die der Stadt einen Schaden von rund sieben Millionen DM verursacht hatten. Teils jahrelange Gefängnisstrafen waren die Folge. Zumindest einen Teil des Schadens konnte die Stadt von den Beschuldigten zurück erhalten.

Die 1990er Jahre stehen aber auch für eine positive Rückbesinnung auf die oftmals kaum beachtete und unterbewertete Stadtgeschichte. Für den Beginn der Industrialisierung im 19. Jahrhundert kam dem Wuppertal im Deutschen Reich eine Schlüsselrolle zu, was fast vollkommen in Vergessenheit geraten war. An ihrer Stadtgeschichte interessierte Bürgerinnen und Bürger begannen nun damit, Führungen zu Orten und Gebäuden in der Stadt anzubieten, deren Bedeutung kaum noch jemandem bewusst waren. In ehrenamtlicher

1998. Stadthalle Wuppertal. 100 Jahre EBV







*Siedlung Eskesberg. Bereits 1983 hatte der Eisenbahn-Bauverein am Wichernweg mit der Bebauung des Eskesberg in Elberfeld begonnen. Nach dem Bauboom der 1970er Jahre kam es hier aufgrund nun fehlender Wohnungsnachfrage zum Baustopp.*

Arbeit und mit Unterstützung durch den Geschichtsverein wurde schließlich einmal jährlich die Broschüre „Schritt für Schritt“ herausgegeben, die alle diese Angebote zusammenfasste. Aus diesem Engagement ging schließlich die von der „Regionale 2006“ begonnene Beschilderung historischer Gebäude in allen Wuppertaler Stadtteilen hervor.

Eine schöne Besonderheit erhielt die Stadt zudem mit dem Astropfad, erdacht von einer Gruppe Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Sedanstraße. Auf der Strecke zwischen Barmen und Vohwinkel wurden die Planeten unseres Sonnensystems auf Stahlplatten verewigt. Bemerkenswert ist deren Verteilung auf dieser Strecke. Wenn der Kugelbrunnen am Werth in Barmen die Sonne darstellt, dann liegen die geradezu winzigen Kügelchen der Planeten Merkur, Venus, Erde und Mars allesamt auf der Strecke zwischen dem Brunnen und dem Rathaus Barmen. Zu den anderen Planeten ist man

weit unterwegs: Jupiter, Friedrich-Engels-Allee 36; Saturn, Nommensenweg 12 (Unterbarmen); Uranus, Luisenstraße 110; Neptun, Hauptkirche Sonnborn; Pluto, Schwebebahnhof Vohwinkel.

### **Das Unerwartete betraf auch die Wohnungswirtschaft**

Als die Öffnung der bisherigen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für mehr marktwirtschaftliches Verhalten 1988 vom Bundestag beschlossen wurde, ahnte niemand etwas vom politischen Zusammenbruch des Ostblocks und schon gar nicht vom bevorstehenden Anschluss der DDR an die Bundesrepublik Deutschland. Mehr und mehr Menschen aus Osteuropa und der ehemaligen DDR zog es nun in die westdeutschen Bundesländer, und die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum lies die Preise steigen, zumal die Mittel für den sozialen Wohnungsbau gleichzeitig zurückgefahren worden waren.





*Siedlung Eskesberg. An der Krummacher Straße, dem Wichernweg und dem Fliednerweg konnte ab 1990 weitergebaut werden, als Sozialwohnungen für Familien mit Kindern wieder gefragt waren.*

Unmittelbar nach der Bundestagswahl 1990 wurde jedoch klar, dass der Wohnungs- und Städtebau ein wichtiger Baustein für die Vereinigung der beiden deutschen Teilstaaten werden würde. Während in den alten Bundesländern der Neubau wieder stärker gefördert und die bisherige Wohnungsbauförderung reformiert wurde, erfuhr die Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern einen kompletten Systemwechsel. Dort stand die Sanierung historischer Bausubstanz und ganzer Altstädte auf der Tagesordnung. Vor allem aber ging es um die Sanierung der großen Plattenbausiedlungen, von denen ein Teil im Besitz der dortigen Arbeiter-Wohnungsgenossenschaften war, die sich nun auch organisatorisch umstrukturieren mussten.

### **Neubau beim Eisenbahn-Bauverein**

Das Wohnungs-Gemeinnützigkeitsgesetz hatte den Wohnungsunternehmen bisher Sicherheit in ihrem Ge-

schäftsbereich geboten, aber ebenso Einschränkungen verordnet. Mit seiner Abschaffung zum 1. Januar 1990 mussten sich die Unternehmen entscheiden, ob sie auch weiterhin steuerbefreit sein und damit ihren Geschäftsbetrieb auf die reine Wohnungsverwaltung beschränken wollten. Oder sie wollten in der Gestaltung und ggf. der Ausweitung ihrer Aufgaben frei sein, dann aber steuerpflichtig.

Der Eisenbahn-Bauverein entschied sich für das steuerbefreite Modell und dafür, auch in Zukunft preisgünstigen Mietwohnungsbau zu erstellen.

Die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus auch in Wuppertal beschrieb die Westdeutsche Zeitung (WZ) am 1. Juli 1992: „Zwischen den Jahren 1985 und 1989 wurde der Bau am Eskesberg gestoppt, da weniger Mieter als erwartet Interesse zeigten. Jetzt können sich die Bauherren vor Nachfrage kaum retten.“



*Seit 1981, nach dem Auszug der ehemaligen Brieffabrik, hatte das Gelände zwischen Brief- und Elsasser Straße brach gelegen. Rechts: Die Architekten auf der Suche nach ihrem Baugelände: Die Natur hatte es sich in der Zwischenzeit zurück erobert.*

1984 hatte der Eisenbahn-Bauverein am Wichernweg im Elberfelder Westen erste 30 Wohnungen gebaut, ehe auch dieses Projekt zwischenzeitlich auf Eis gelegt werden musste.

Erst in den Jahren 1990 bis 1993 kam es schließlich zum Weiterbau am Eskesberg, nachdem auch für Wuppertal ein steigender Wohnungsbedarf verzeichnet wurde. Es entstanden 115 Wohnungen, darunter mehr als 100 Sozialwohnungen. „Lange leerstehen werden die Gebäude am Eskesberg voraussichtlich nicht. In einer Ansprache während des Richtfestes erinnerte Architekt Gerd Faulenbach daran, daß die Wohnungslage vor sieben Jahren ganz anders aussah: `Damals herrschte ein Wohnungsüberangebot – ein heute kaum vorstellbarer Zustand`“ (WZ 1. Juli 1992). Vor allem Familien mit Kindern bezogen die hauptsächlich gebauten Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen an der Krummacher Straße, dem Wichern- und Fliednerweg.

### **Die Erfindung des Sichtfensters im Briefumschlag**

Lange Zeit schlummerte ein weiteres baureifes Grundstück zwischen Brief- und Elsasser Straße inmitten eines Wohngebietes am Elberfelder Ostersbaum vor sich hin. Der Eisenbahn-Bauverein hatte das Gelände erworben, auf dem bis 1981 die seit 1877 hier ansässige Brieffabrik Reinhard Schmidt gestanden hatte. 1908 hatte die Firma aufgrund einer Erfindung, dem Sichtfenster für Briefumschläge, ihren Marktanteil in Deutschland auf 12 % erhöhen können. Die ehemaligen Fabrikbauten wurden nun abgerissen; das Sichtfenster blieb bis heute.

Auf diesem Gelände gelang es nun dem Eisenbahn-Bauverein mit dem Architekturbüro Rocho ein baulich wie sozial zukunftsweisendes Wohnprojekt zu verwirklichen, das 1996 mit dem Bauherrenpreis des Bundes Deutscher Architekten (BDA) NRW ausgezeichnet



*Brief-/ Elsasser Straße. Innenstadtnah und trotzdem eine grüne Oase für die Bewohnerinnen und Bewohner, für Kinder wie Ältere. Torähnliche Durchgänge laden auch die Nachbarschaft des umliegenden Stadtbezirks Ostersbaum ein.*

net wurde. Die Jury lobte besonders die städtebauliche Einbindung des Wohnkomplexes in das dicht bebaute Elberfelder Viertel. So wurden die modernen Bauformen entlang der beiden Straßenzüge von ihrer Struktur her an die vorhandene Zeilenbebauung angepasst. Trotz kompakter Bebauung des Geländes mit 125 Sozialwohnungen entstand eine Ruhe- und Grünzone für die Bewohnerinnen und Bewohner, Spielflächen für Kinder sowie über die Anlage eines Durchgangs mit Freitreppe ein halböffentlicher Raum für die Umgebung und die Nachbarschaft.

Die Wohnungen für Familien, Alleinerziehende und alte Menschen wurden so angelegt, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Haushaltstypen gerecht werden konnten. Es entstanden einige Senioren-Wohnungen, leicht zugänglich und mit unmittelbarem Kontakt zum Wohnumfeld inmitten der Anlage. Damit sich die eigenwilligen, solitären Wohnkuben in

den begrünten Innenhof einpassen konnten, wurden sie in Holz und Glas gebaut sowie mit begrünten Dächern versehen.

Weitere 20 Neubauwohnungen hatte der Eisenbahn-Bauverein 1998 an der Rottscheidter Straße in Vohwinkel im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Geschäftsstelle der Genossenschaft fertiggestellt. Die alten Büros in der Hospitalstraße waren bereits seit längerem zu beengt gewesen. Mit einer Feier für die Mitglieder im Hof des neuen Verwaltungssitzes wurde auch das Jubiläumsjahr der Genossenschaft eingeleitet. Am 3. Oktober 1998 fand die zentrale festliche Jubiläumsveranstaltung mit Bühnenprogramm in der Wuppertaler Stadthalle statt.

Neben der wieder auflebenden Neubautätigkeit kümmerte sich die Genossenschaft 1992 auch um ihre beiden ältesten und im Laufe der Jahre doch ziemlich he-



*Die Elsasser Straße. In die Büroräume im Durchgang zur Siedlung zog der Sozialdienst katholischer Frauen (SKF) ein, der über das „Projekt Nachbarschaft“ Kindern und Jugendlichen Spiel- und Freizeitangebote macht.*

runtergekommen wirkenden Häuser am Hesselberg in Unterbarmen. Sie wurden durchgehend saniert, die Wohnungen umgestaltet und die historische Fassaden denkmalgerecht restauriert.

### **Erbbaurechte**

Bis Ende 1992 hatte der Eisenbahn-Bauverein noch mehr als 600 Wohnungen in seinem Besitz, sogenannte „Vertragswohnungen“, für die die Bundesbahn ein Belegungsrecht besaß, darunter befanden sich 532 Wohnungen im DB-Erbbaurecht. Die Genossenschaft beschloss, sich darum zu bemühen, der Bahn die Erbbaurechte abzukaufen. Bis 1995 konnten die entsprechenden Liegenschaften Dornloh, Freya-, Hansa-, Langobarden- und Wiesenstraße, Grundstücke mit insgesamt 108 Wohnungen von der Bahn erworben werden. Andere Grundstücke sind bis heute erbbaurechtlich gebunden, die letzten noch bis 2073.

Erbbaurecht bedeutet, dass ein Grundstücksbesitzer, in diesem Fall die Bahn, eigene Grundstücke für die Bebauung nicht verkauft, sondern an Bauinteressenten verpachtet, in der Regel für einen Zeitraum von 99 Jahren. Der Vorteil des Erbbaurechts, der heute wieder in der öffentlichen Diskussion für den Bau preisgünstiger Wohnungen thematisiert wird, ist, dass die Grundstücke nicht zu Marktpreisen veräußert werden. Sie können somit auch nicht zu einem immer bedeutender werdenden Kostenfaktor für den Wohnungsbau bzw. die Mietpreisentwicklung werden. Bis in die Nachkriegszeit hinein nutzten vor allem Städte und Gemeinden das Erbbaurecht, damit auf ihren Grundstücken preiswerte Wohnungen gebaut werden konnten.

Ist eine Wohnungsgenossenschaft wie der Eisenbahn-Bauverein nun im Besitz dieser ehemaligen Pachtgrundstücke, stehen diese weiterhin für den Bau preisgünstigen Wohnraums zur Verfügung, da



*Ungewöhnliche Bauten aus Glas und Holz ergänzen den Baukomplex an der Briefstraße. Die Wohnungen für Ältere sollten einen direkten Zugang zum Innenhof ermöglichen, ohne als störende Baukörper inmitten der Grünanlage aufzufallen.*

eine Genossenschaft kein Interesse an einer Gewinnmaximierung und somit kein Interesse an einem spekulativen Weiterverkauf.

### **Dienstleistung statt Selbsthilfe**

Im Oktober 1997 erschien das verteilte „Mieter-Info“ mit dem Aufruf an die Mitglieder, sich an einer Umfrage zu beteiligen, „ob wir Dienstleistungen durch uns oder Dritte anbieten bzw. organisieren können.“ Die 19 vorgeschlagenen Leistungen, die bei Nutzung natürlich von den Mietern zu bezahlen wären, reichten vom „Treppenhaus reinigen“ über einen „Wäscheservice“ bis hin zur „Schuldnerberatung“. Zwar war der Rücklauf mit 112 Meldungen spärlich, doch 69% der Teilnehmenden wünschten sich die Treppenhausreinigung und 58% den Winterdienst als nun zu bezahlende Dienstleistung, denn die ehrenamtliche Organisation der Arbeiten über das Hauswarte- und

Obleutesystem stieß mehr und mehr an seine Grenzen. Bereits 1992 hatte die Genossenschaft beschlossen, das alte, ehrenamtliche Obleutemodell durch im Rahmen bezahlte „Hauswarte“ aus der Mitgliedschaft zu ersetzen.



## Organe der Genossenschaft 2023

### Vorstand

Anette Gericke	Vorsitzende (hauptamtlich)
Bernd Brochhagen	(hauptamtlich)
Bernd Kleinschmidt	(nebenamtlich)

### Aufsichtsrat

Rainer Schröder	Vorsitzender
Jürgen van Ellen	Stellv. Vorsitzender
Brigitte Lamberti	Schriftführerin
Bettina Appler	
Olaf Dettmar	
Stefanie Thoms	
Jürgen Ranke	
Stefan Erbslöher	
Sven Marks	

### Vertreterversammlung

Appler, Julian	Engemann, Norbert	Kleinschmidt, Heike	Pique, Kurt
Backeshoff, Helma	Engemann, Petra	Kniefeld, Doris	Ranke, Brigitte
Baltrusch, Dietmar	Erlemann, Felix	Kögler, Rainer	Rinow, Doris
Bauer, Margarete	Esser, Johann	Krey-Meyer, Susanne	Schmidt, Ralf
Becker, Gerlinde	Finke, Jennifer	Kromberg, Heinz-Jürgen	Theodorou, Evangelia
Bellgardt, Erich	Franke, Christiane	Kromberg, Olaf	Thoms, Günter
Benner, Thomas	Gehrke, Willi	Krotofiel, Klaus-Wolf	Vaubel, Horst
Bro, Ulrike	Giroup, Sandra	Langendorf, Udo	Voigt, Olaf
Busch, Klaus	Gümüstekin, Marita	Leikauf, Jochem	Wein, Klaus-Dieter
Clemens, Joachim	Heimann, Almut	Meinert, Markus	Weustermann, Renate
Deich, Martina	Heuser, Gerd-Michael	Mentrop, Klaus	Wiegard, Alfons
Dohmen, Heinz	Hölscher, Dagmar	Müller, Dagmar	Wiemers, Katharina
Drescher, Anke	Jung, Martina	Nestler, Heribert	Zahn, Carsten
Dybski, Axel	Karp, Gerda	Neumann, Gerhard	Zimny, Dieter
Eichholz, Ingrid	Karp, Manfred	Osterhues, Hans-Günther	
Engemann, Andreas	Kasten, Heinz-Harald	Otto, Anneliese	
Engemann, Laura	Khaloua, Hanaa	Papadopulos, Kiriakos	



**1999 – 2019**  
**BESTÄNDIGKEIT**







*Der nahe gelegene Bahnhof war schon vor einhundert Jahren für den Eisenbahn-Bauverein ein guter Grund dafür in Gruiten Wohnungen zu bauen. Genau diese Qualität ist wieder gefragt. Linke Seite: EBV-Häuser an der Sedanstraße in Barmen mit Zugang zur Fahrrad-Trasse.*

## ■ WUPPERTAL IM GRÜNEN

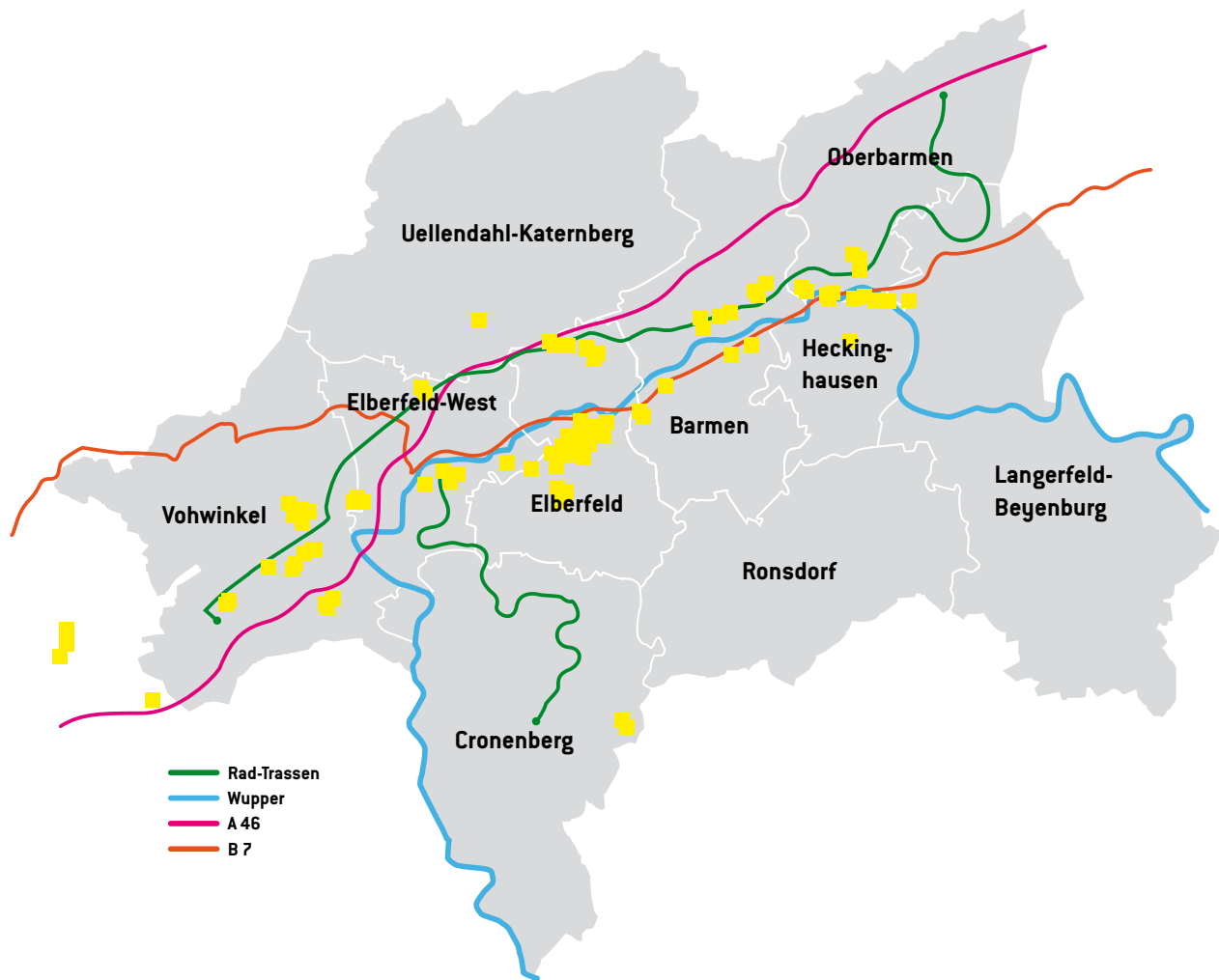
Wuppertal entwickelt sich aufgrund seiner traditionellen Vielfalt an Grünanlagen von einem Industrie- zu einem Dienstleistungsstandort mit hohem Naherholungswert. Typisch für die Stadt sind die bis nahe ans Zentrum heranreichenden Parks, wie Hardt, Barmer Anlagen, Nordpark, Kaiserhöhe und Königshöhe mit Zoologischen Garten oder der erst 2008 eröffnete Skulpturenpark Waldfrieden in Unterbarmen.

Trotz der teils großflächigen Kriegszerstörungen im Innenstadtbereich verfügt Wuppertal nach Aachen mit rund 4500 Baudenkmalern über den zweitgrößten Denkmalbestand des Landes NRW. Aufgrund ihrer architektonischen Vielfalt und nicht zuletzt seiner Schwebebahn zählte die Stadt Wuppertal 2020 zumindest nach Einschätzung des amerikanischen Fernsehsenders CNN zu den zwanzig weltweit empfehlens-

wertesten Reisezielen. Indirekt hat auch die Eisenbahn dazu beigetragen, die Freizeitattraktivität der Stadt zu erhöhen. Ab 2008 wurde die 1991 stillgelegte Rheinische Eisenbahnstrecke zum Radweg umgebaut. Die mit ihren Tunneln und Viadukten stadtlandschaftlich interessant gelegene Strecke ermöglicht bemerkenswerte Ausblicke über die Stadt und bietet an den historischen Bahnhöfen gastronomische Angebote. Die „Sambatrasse“ nach Cronenberg, die „Kohlenbahntrasse“ nach Hattingen und die „Korkenziehertrasse“ nach Solingen komplettieren die Möglichkeiten für Radfahrerinnen und Radfahrer im topografisch nicht gerade fahrradfreundlich gelegenen Wuppertal weiter.

## **Der Markt als Richtschnur für die Wohnungswirtschaft**

Aufgrund der besonderen politischen Lage nach 1989 hatte die öffentliche Förderung für den



Der Übersichtsplan verdeutlicht die stadtnahe und verkehrsgünstige Lage nahezu aller EBV-Häuser sowohl entlang der Bahnlinie durchs Wuppertal, als auch entlang der alten Rheinischen Eisenbahn-Strecke, der heutigen Fahrrad-Trasse.

Wohnungsneubau in den 1990er Jahren noch einmal eine Renaissance erfahren. Doch dann weiteten sich die Wohnungsleerstände aus, zunächst in den neuen Bundesländern und in den alten Bundesländern außerhalb der Zentren.

Die beginnende Marktorientierung hatte für viele ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen jetzt auch andere Möglichkeiten eröffnet. Die nun steuerpflichtigen Gesellschaften konnten wie andere Unternehmen auch veräußert werden. In vielen Fällen geschah dies mit Folgen für die Mieterinnen und Mieter.

Die neuen Besitzer wollten Gewinne machen. Mieten stiegen, notwendige Instandsetzungen oder Modernisierungen blieben aus, Dienstleistungs- und Serviceangebote verschlechterten sich – bis zum nächsten Weiterverkauf... Wohnungsgenossenschaften hingegen blieben aufgrund ihrer besonderen Mitgliederbin-

dung in Sachen Wohnsicherheit beispielgebend. Im Rückblick waren die beiden ersten Jahrzehnte des neuen Jahrhunderts politisch allerdings trotz vieler ökonomischer Unwägbarkeiten, wie der Einführung des Euro, der Bankenkrise und schließlich des Brexit sowie die sich verändernden Beziehungen zwischen den USA und der Europäischen Union von relativer Stabilität geprägt.

### Langsame Erholung auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt

Im Gegensatz zu den wirtschaftlich prosperierenden Städten wie Köln oder Düsseldorf zählte Wuppertal in diesem Zeitraum zu den Regionen mit tendenziell abnehmenden Bevölkerungszahlen und Arbeitsmarktproblemen. Erst Mitte der 2010er Jahre verzeichnete die Stadt eine deutliche Erholung auf dem Arbeitsmarkt, steigende Einwohnerzahlen und einen



*Blick in den Innenhof der 2012/13 erbauten Wohnanlage mit 48 Wohnungen an der Nathrather Straße in Vohwinkel.*

damit einher gehenden Bedarf an neuem Wohnraum, zunächst für einkommenschwächere Haushalte und ältere Menschen. Doch auch die Zahl der jungen Familien an den Wohnungssuchenden nahm zu.

Bereits im ihrem Geschäftsbericht aus dem Jahre 2000 brachte die EBV die Lage auf dem Wohnungsmarkt auf den Punkt: „Die Wohnungsunternehmen müssen sich künftig stärker als bisher dem Wettbewerb am Markt stellen. Dieser ist längst von einem Vermieter- zum Mietermarkt geworden. Verstärkte Maßnahmen für die Werbung sind die Folge. Alle Anstrengungen nutzen dennoch nicht, wenn das Produkt Wohnung nicht akzeptiert wird. Deshalb muss auch zukünftig das Augenmerk auf gute, preiswerte und annehmbare Wohnverhältnisse gerichtet werden.

Die umfassende Pflege des Wohnungsbestandes und der Neubau von Genossenschaftswohnungen wird

auch in Zukunft notwendig sein, um eine gute Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder zu garantieren. Die Wohnungswirtschaft steht – nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vor 10 Jahren – vor einem grundlegenden Strukturwandel.

Hierzu einige Parameter: Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus wird geringer. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen nimmt durch Auslauf oder Ablösung der Bindungen stetig ab. Die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen nimmt zu. Unternehmen müssen sich mehr als bisher an den Möglichkeiten des Marktes orientieren.

Die demographische Entwicklung wird sich stärker auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Die derzeitigen Wohnungsbestände müssen den künftigen Nachfragern bedarfsgerecht - d.h. modern und zeitgemäß - angeboten werden.“



Die Bauten Am Ziegelhäuschen komplettieren mit 22 Wohnungen die Wohnanlage in Gruiten. Oben: Richtfest am 1. Juli 2016.  
Unten: Die bezugsfertigen Häuser.

## Gruiten im Grünen

Das Betätigungsgebiet der EBV erstreckt sich seit ihrer Gründung von Langerfeld im Osten, über Vohwinkel hinaus bis Hochdahl und Gruiten im Westen. Zwischen 1923 und 1925 baute man die ersten drei Wohnhäuser an der Gartenstraße in Gruiten.

An der Gartenstraße und nördlich anschließend am Karl-Niepenberg-Weg, an der Bahnstraße und Am Ziegelhäuschen erschloss die EBV ihr aktuell größtes Neubaugebiet, verkehrsgünstig gelegen zwischen Düsseldorf und Wuppertal, gut erreichbar sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn. Zunächst entstanden vier Einfamilien-Reihenhäuser, anschließend Mehrfamilienhäuser mit großen Familienwohnungen, modern ausgestattet und unter Nutzung von Solarenergie und Geothermie. Weitere Neubauten entstanden in Wuppertal an der Nathrather- sowie der Waterloostraße.





*Ein Zukunftsmodell zur Schaffung preisgünstiger Neubauwohnungen. An der Heinrich-Heine-Straße in Vohwinkel wurden die Häuser aus den 1960er Jahren saniert und um ein zusätzliches Stockwerk mit modernen Familienwohnungen erweitert.*

### **Neubau ohne Grundstück**

Der Wohnraum in den Städten wird knapp. Auch an geeigneten Flächen für Neubauten mangelt es oft. Eine Methode, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne dass weitere Flächen versiegeln werden und nicht zuletzt um Grundstückskosten einzusparen, ist die Aufstockung von bestehenden Gebäuden.

Genau dies erreichte die EBV an den Häusern Heinrich-Heine-Straße. Ohnehin mussten hier Flachdächer und Fassaden saniert werden. Diese Gelegenheit nutzte die EBV, um die Häuser aufzustocken, so dass sogar zwei Wohnungen mit über 130 qm Wohnfläche entstehen konnten. Diese Wohnungen erhielten eigene Zugänge jeweils an den Stirnseiten der Häuser. Hierfür wurden neue Treppenhäuser angebaut. Zwischen 2004 und 2018 entstanden auf diese Weise insgesamt in der Siedlung aus den 1960er Jahren 20 neue Wohnungen.



Sarah und Nico Fellingner haben 2018 als Studentin und Auszubildender ihre Wohnung bei der EBV an der Nathrather Straße bezogen. Der Vormieter hatte die Wohnung im Internet angeboten, da er vorzeitig umziehen wollte.

*„Die Wohnung hatte uns sofort zugesagt, auch weil sie einen Garten hat, wir einen Hund, und die EBV Haustiere erlaubt. Einen Garten kann sich hier mit Genehmigung der EBV jeder der es möchte auf der Grünfläche hinter den Häusern anlegen. Außerdem liegt die Wohnung verkehrsgünstig mit einem direkten Zugang von der Nathrather Straße aus zum Bahnhof Vohwinkel.“*

Bei dem Vormieter hatten sich mehrere Interessenten für die Wohnung gemeldet. Schon allein deshalb waren Fellingners froh, von der EBV schließlich die Zusage bekommen zu haben. Als Studentin und Auszubildender waren sie nicht nur auf die günstige Miete angewiesen, sondern auch froh, keine Kautions von üblicherweise zwei oder drei Monatsmieten zahlen zu müssen.

*„So haben wir erst erfahren was eine Genossenschaft ist, und dass der Anteil von nur 300 €, den wir stattdessen zu zahlen hatten, uns gleichzeitig zu Mitbesitzern der Genossenschaft macht.“*

Fellingners machte es auch nichts aus, dass die Häuserzeile an der Nathrather Straße in naher Zukunft für den Abriss und Neubau vorgesehen ist und sie sich mit dem Gedanken anfreunden müssen, sich vielleicht in nicht allzu ferner Zukunft schon nach einer neuen Wohnung umzusehen. Denn mittlerweile haben sie Studium bzw. Ausbildung abgeschlossen und arbeiten beide.

*„Die meisten Familien, die hier in den Häusern noch wohnen, stammen aus der Ukraine. Die EBV hat die Wohnungen der Stadt für die vorübergehende Belegung mit Flüchtlingsfamilien zur Verfügung gestellt. Vor allem haben wir festgestellt, dass sie Probleme mit der vielleicht typisch deutschen Mülltrennung haben, aber gleichzeitig ist es auch schwierig, sich wegen der Sprache mit ihnen darüber zu verständigen.“*





Das Haus der Fellingens verfügt im Obergeschoss, in dem sie wohnen, über zwei Mansardenzimmer. Ursprünglich dienten diese den Eisenbahner-Familien als getrennt von der Wohnung verfügbare Räume, damit ein Eisenbahner, der im Schichtbetrieb arbeitete, ggf. tagsüber hier ungestört schlafen konnte. Fellingens haben in einem dieser Mansardenzimmer nun andere nachtaktive Zeitgenossen einquartiert: Fledermäuse.

*„Nach unserem Umzug nach Wuppertal hatten wir beim NABU den Aufruf gesehen, dass hier Fledermaus-Pflegestationen für verletzte Tiere gesucht wurden. Nach einer entsprechenden Ausbildung pflegen wir nun in einem der Zimmer junge Fledermäuse so lange, bis sie wieder ausgesetzt werden können. Von der EBV haben wir nach Besichtigung das Okay dafür bekommen, obwohl es sich bei Fledermäusen ja nicht gerade um typische Haustiere handelt.“*





*Im Kulturzentrum Immanuelkirche in Wuppertal-Oberbarmen treffen sich die von den EBV-Mitgliedern gewählten Vertreterinnen und Vertreter. Die Vertreterversammlung ist in der Genossenschaft das oberste Entscheidungsgremium.*

### **Dauerbaustelle Bestandserhalt**

Die Hauptaufgaben einer Wohnungsgenossenschaft, die nicht nur ihren Mitgliedern komfortablen Wohnraum zur Verfügung stellen möchte, sondern auch an die zukünftige Vermietbarkeit ihrer Häuser denken muss, sind die Instandsetzung, die zeitgemäße Modernisierung und die Sanierung ihrer Bestände. Dafür wendet die EBV jährlich eine Million € auf.

Sind die ersten Häuser fertig geworden, geht es schon weiter. Die nächsten Gebäude sind bereits eingerüstet. Auch das schützende Dach braucht nach Jahren eine Sanierung. Das Treppenhaus ist mehr als nur der Zugang zur Mietwohnung; ein gepflegtes Treppenhaus ist eine schöne Visitenkarte. Und auch Balkone altern. Neue Balkone haben stets einen positiven Einfluss auf die Aufenthaltsqualität in der ganzen Wohnung und sind mit Blick auf den Sommer einladende Sonnenplätze.

### **Die etwas andere Unternehmensform**

Für die jährlich stattfindenden Vertreterversammlungen wählen die Mitglieder der EBV alle vier Jahre ihre Vertreterinnen und Vertreter neu. Sie gemeinsam sind das eigentliche Entscheidungsgremium der Genossenschaft. Der Vorstand ist ihnen rechenschaftspflichtig und berichtet auf den Versammlungen über seine Arbeit und die wirtschaftliche Lage des gemeinsamen Unternehmens. Jedes Mitglied der Genossenschaft ist nicht nur berechtigt, sich in dieses in die Vertreterversammlung wählen zu lassen, sondern auch in jedes andere Gremium der EBV.

Die Genossenschaft ist eine soziale Unternehmensform, womit auch die Vertreterin Anke Drescher ihr Engagement begründet: Mit der Mitgliedschaft „wird in den Erhalt der sozialen Struktur investiert. Wenn sich jeder ein bisschen einbringt, stärkt das unsere Gesellschaft und unser soziales Gefüge.“





Die EBV unterstützt gemeinnützige Einrichtungen und Vereine. Hier: Jugendmannschaft des Fußballvereins Germania Wuppertal in ihren neuen, von der EBV gesponserten Trikots. Rechts im Bild: EBV-Vorstand Bernd Kleinschmidt.

### Der EBV? Oder die EBV?

Der Beginn des „neuen“ Jahrhunderts ging für den „alten“ Eisenbahn-Bauverein mit einem Imagewechsel einher. Denn neben der Wohnqualität geht es auch um Aufmerksamkeit in der Bevölkerung, um auf dem Wohnungsmarkt bestehen zu können. Nicht mehr „Eisenbahn-Bauverein“, sondern die einprägsamere Abkürzung „ebv“ steht nun als Markenname für die Genossenschaft. Sie ist zutreffend ausgedrückt die „ebv eG (eingetragene Genossenschaft)“.

Die besten Werbeträger sind natürlich die Fassaden der eigenen Gebäude. Und auch wer hineingeht soll an der kleinen Tafel neben der Haustür erkennen, dass er sich in einem Haus der Genossenschaft befindet. Werbung auf der Schwebebahn, auf Plakatwänden oder auf gesponserten Trikots von Jugendmannschaften machen zudem aufmerksam.





Von links: Michael Kurzer, Heinz Günther Osterhues, Reinhard Funk und Klaus-Peter Helm bei der Durchsicht alter Fotos am ihrem Fahrbeamten-Stammtisch.

In Wuppertal gab es in der Vergangenheit einmal drei „Fahrbeamten-Vereine“ der Eisenbahner, einer im Bereich Oberbarmen/Langerfeld, einer an der Steinbeck und ein weiterer im Bereich Vohwinkel. Für Fahrbeamte würde man heute eher Zugbegleiter sagen. Dazu zählten in einem Zug der Zugführer, ausgestattet mit einer roten Schärpe, der befugt war auch polizeiliche Aufgaben wahrzunehmen, dann der Schaffner und schließlich der Lokführer. Die Vereine verfügten seit der Kaiserzeit über eine aufwändig gestaltete und verzierte Fahne, so auch im Wuppertal. Die letzte noch bekannte Fahne der Elberfelder Fahrbeamten hat heute nur noch musealen Charakter und befindet sich im Historischen Zentrum.

Die letzten ehemaligen Fahrbeamten treffen sich noch heute regelmäßig „auf ein Bier“; es sind noch 28 in Wuppertal. Neue Kollegen können nicht mehr hinzukommen, denn nach der Privatisierung der Bahn An-

fang der 1990er Jahre wurden vom Standort Wuppertal aus keine Zugbegleiter mehr eingesetzt. Für einen Bahnbeschäftigten war es selbstverständlich gewesen Mitglied einer Eisenbahner-Gewerkschaft und bei der DEVK versichert zu sein und ebenso war man Mitglied des Eisenbahn-Sozialwerks und je nach Freizeitbetätigung auch in weiteren Eisenbahnvereinen, wie auch Heinz Günther Osterhues, der einen Kleingarten auf dem Bahngelände in Langerfeld besitzt und somit Mitglied im Verein „Eisenbahn-Landwirtschaft“ ist. Und natürlich besitzt man ein Konto bei der Sparda-Bank.

Reinhard Funk, Klaus-Peter Helm, Michael Kurzer, Bernd Kleinschmidt und Heinz Günther Osterhues wissen auch über das Wohnungswesen bei der Bahn zu berichten. In der Regel bewarb sich ein neuer Kollege zunächst bei der „Wohnungsfürsorge“ der Bahndirektion um eine Wohnung. Der dortige „Wohnungsvergabeausschuss“ - vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV)



Die historische Fahne der Elberfelder Fahrbeamten aus der Kaiserzeit. Rechts oben: Fahnenweihe in Düsseldorf. Rechts unten: Originelle „Kunst am Plattenbau“. Das Mosaik an der Köttershöhe weist unmissverständlich auf den Bauverein hin.

2004 aufgelöst - verfügte über die freien Wohnungen, für die die Bahn ein Belegungsrecht hatte. Das konnten Wohnungen bei privaten Vermietern sein, bei der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (GEWG) oder beim Eisenbahn-Bauverein (EBV).

beim Eisenbahn-Bauverein, so auch Heinz Günther Osterhues, der in der Spitzenstraße wohnt und nach alter Tradition - „heute will das kaum noch jemand machen“ - den Putzplan für die Hausgemeinschaft aufstellt.

Der Vergabeausschuss setzte sich aus Personalräten der örtlichen Dienststellen zusammen. Im Ausschuss wurde die Bewerberliste mit der Angebotsliste abgeglichen und nach sozialen Gesichtspunkten die Wohnungen vergeben. Da zahlreiche Personalräte selber bei der EBV wohnten, waren EBV-Mitglieder durchgängig im Ausschuss vertreten. Die letzten Belegungsrechte der Bahn für EBV-Wohnungen erloschen Ende der 1990er Jahre.



Dem Bewerber wurde vom Vergabeausschuss eine dieser Wohnungen zugewiesen. Acht der ehemaligen Wuppertaler Fahrbeamten sind bis heute Mitglieder



### **Projekt Nachbarschaft**

Dass eine Genossenschaft kein Wirtschaftsunternehmen in Reinform ist, sondern ein Unternehmen der bei ihr wohnenden Mitglieder, zeigt die EBV mit ihrem „Projekt Nachbarschaft“. Teilweise mit ehrenamtlichen Kräften bietet das Projekt verschiedene Aktivitäten für Jung und Alt an. Ziel ist es, die Gemeinschaft zu stärken und das Miteinander für alle angenehmer zu gestalten: „Uns als Vermieter ist es ein Herzensanliegen, ein möglichst harmonisches Zusammenleben zwischen verschiedenen Kulturen und Generationen zu fördern und das Engagement der Mieterinnen und Mieter für ihr Quartier zu stärken.“

In einzelnen Siedlungen ist zudem einmal im Monat das ebv-Mobil vor Ort. Fragen oder Probleme können so schnell und direkt mit den Mitarbeitenden geklärt werden.

### **Mitgliederaktionen und Mieterfeste**

Dass die EBV für ihre Mitglieder da ist, zeigt sie nicht nur in ihrer alltäglichen Arbeit. Zu unterschiedlichen Anlässen werden vor allem die Kinder aus der Genossenschaft zu Oster- oder Weihnachtserlebnissen eingeladen; beliebt sind auch die gemeinsamen Zoobesuche mit Rahmenprogramm.

Genossenschaft heißt selber machen: „Die warme Jahreszeit ist auch die Zeit der Mieterfeste. Nur wer sich kennt, kann sich auch gut verstehen“, ruft die EBV ihre Haus- und Siedlungsgemeinschaften auf Mieterfeste zu veranstalten und bietet an, diese finanziell zu unterstützen. Der Pionier der Mieterfeste war bereits in den 1990er Jahren Dieter Zimny. Er war nicht nur als offizieller Hausbetreuer für den Bereich Köttershöhe, Gilden- und Langobardenstraße tätig, sondern verstand seine Arbeit immer auch darin, Menschen zusammenzubringen.



# 2020ER JAHRE PERSPEKTIVEN

MIETEN. WOHNEN. GLÜCKLICH.

NATHRATHER STRASSE 87 - 89





Linke Seite: Der EBV-Vorstand mit Bernd Brochhagen, Anette Gericke und Bernd Kleinschmidt.

## ■ ZUKUNFTSTHEMA KLIMASCHUTZ

Bis 2030, hatte sich die Bundesregierung mit ihrem Klimaschutzgesetz verpflichtet, sollen die Treibhausgas-Emissionen in Deutschland um 55 Prozent gegenüber 1990 vermindert werden. Nicht konkret genug, hatte das Bundesverfassungsgericht 2021 aufgrund einer Klage geurteilt. Zukünftige Generationen dürften nicht dadurch überproportional in ihren Freiheitsrechten eingeschränkt werden, dass auf dem Weg dorthin keine konkreteren, zielführenden Maßnahmen festgelegt werden: „Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030.“ Es wird schärfere Bestimmungen geben, ansonsten drohen weitere Klagen.

Diese schärferen Bestimmungen werden in den folgenden Jahren nicht zuletzt die Wohnungswirtschaft treffen, die einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der

CO<sub>2</sub>-Emissionen tragen müssen. „Dies bedeutet nicht nur einen großen logistischen Aufwand, um alle notwendigen Daten zu erheben, sondern erfordert... Optimierung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik – dies kommt als weiteres Kostenpaket zu den ohnehin sehr aufwendigen Instandhaltungskosten der Bestandsobjekte hinzu. Für die Wohnungswirtschaft heißt dies nun, dass nicht nur sämtliche Energieversorgungen der Objekte diesen Ansprüchen genügen müssen, sondern auch die technische Gebäudeausrüstung und die Gebäudehüllen dementsprechend ertüchtigt werden müssen“, ist sich die EBV bewusst.

Nichts davon wird ohne das Mitwirken der Mieterinnen und Mieter funktionieren. Für eine gute Zukunft ist das Verhalten jeder und jedes einzelnen im Alltag gefragt, ob beim Heizen, dem richtigen Lüften, dem Warmwasserverbrauch, der Nutzung bzw. Abschaltung von Elektrogeräten und bei vielem mehr.



### **Das neue Wohnquartier Tesche**

Erbaut 1926, werden in den kommenden Jahren in Vohwinkel die Bauvereinshäuser an der Nathrather Straße sowie eine Häuserzeile an der Memeler Straße einer Neubebauung weichen. Diese Planung für das neue „Wohnquartier Tesche“ wurde vom Land Nordrhein-Westfalen als Klimaschutzsiedlung NRW zertifiziert. Die Siedlung gehört damit zu 100 ausgewählten Bauprojekten, bei denen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit die tragende Rolle spielen werden.

Das Konzept für das Bauvorhaben wurde in einem Wettbewerb ermittelt, den das Düsseldorfer Büro HGMB Architekten gewann. Neben der Beachtung moderner Klimaschutzanforderungen setzten sich die Architekten auch städtebauliche Ziele. Die Bausstruktur der neuen Häuser soll sich der noch vorhandenen Häuserzeile an der Memeler Straße anpassen.

So entstehen Sichtachsen zwischen den Häusern, die Ausblicke ins Tal freigeben und Sonneneinstrahlung zulassen. Wege, Spielflächen und Sitzmöglichkeiten im begrünten Innenbereich der Anlage dienen der Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner.

Mit dem Projekt „Wohnquartier Tesche“ möchte die EBV ein Ausrufezeichen auf dem Weg zum zeitgemäßen genossenschaftlichen Wohnen setzen. Das neue Wohnquartier wird die aktuell größte Klimaschutzsiedlung in Wuppertal werden. Auch wenn mit diesem Projekt in Sachen zukunftsorientiertes Wohnen neue Wege gegangen werden, sieht sich die EBV ebenso mit ihrem Wohnungsbestand auf einem guten Weg, dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Wuppertal gerecht werden zu können. Durch stetige und nachhaltige Investitionen in den Althausbestand soll die genossenschaftliche Wohnqualität auch hier traditionell erhalten bleiben.





Unten: An der Nathrather Straße Ecke Hasnacken wird das neue Wohnquartier mit einem Treffpunkt für die alten und neuen Bewohnerinnen und Bewohner ergänzt.



## Wohnen und Klimaneutralität

Neben den Krisen in der Baubranche inkl. der Inflation, den Folgen der Pandemie und dem Ukrainekrieg ist aktuell der Klimaschutz eine globale Herausforderung, der sich leider nicht alle Nationen stellen. Deutschland möchte jedoch bis 2045 klimaneutral sein, wie in dem Abschlussbericht der dena-Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität“ festgehalten wurde: „Deutschland hat sich zum Ziel gesetzt, seine Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) bis 2030 um 65 Prozent zu senken und bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Diese Ziele sind im 2021 novellierten Klimaschutzgesetz (KSG) festgeschrieben.“<sup>1</sup>

Der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Prof. Dr. Uwe Schneidewind, hat in seinem 100-Tage-Programm das Ziel ausgegeben, die Stadt bis 2035 auf den Weg Richtung Klimaneutralität zu bringen.<sup>2</sup>

Als Wuppertaler Wohnungsbaugenossenschaft erkennen wir auch unsere Verantwortung, einen Beitrag zu diesem gemeinsamen Ziel zu leisten. Da wir in unseren Beständen durchaus Häuser haben, die genauso alt sind wie unser Unternehmen, muss zunächst einmal differenziert analysiert werden, wie sich die aktuelle CO<sub>2</sub>-Bilanzierung des Gesamtbestandes darstellt, um dann einen entsprechenden Klimapfad für die strukturierte Vorgehensweise entwickeln zu können.

Angesichts der derzeitigen Schwierigkeiten in der Bauwirtschaft wie dem Fachkräftemangel, dem Materi-

alengpass und den erhöhten Baukosten ist es laut Mitteilung des GdW<sup>3</sup> nicht möglich, die Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen. Über die genannten Hemmnisse hinaus erschweren die hohe Zinsentwicklung und die noch lückenhafte Förderlandschaft die Finanzierung der nötigen Investitionen.

Für alle Akteur\*innen am Wohnungsmarkt, d.h. auch für alle Einzeleigentümer:innen, ist das Zeitfenster für die angestrebte Zielsetzung zur Klimaneutralität sehr kurz. Selbst für uns als finanzstarke ebv stellen die erforderlichen Investitionen für die Umsetzung zur Klimaneutralität eine große Kraftanstrengung dar.

Wie in den voranstehenden Beiträgen der Chronik bereits erwähnt, hat die ebv schon in den 1990er Jahren Wert auf den Umweltschutz gelegt. Eine wesentliche bauliche Einflussnahme des Bewusstseins für Nachhaltigkeit hat dann jedoch erst ab 2001 mit der Erstellung von sechs Reihenhäusern in Haan-Gruiten begonnen. Bei diesen Häusern ist erstmalig Wärmepumpentechnologie zum Einsatz gekommen. Da die Entwicklung der Technologien für erneuerbare Energien nur schleppend vorangetrieben wurde, war deren Berücksichtigung in der Baubranche noch nicht etabliert. Es folgten als weitere Bauprojekte in den weiteren Jahren Neubaumaßnahmen, im Hasenhaus in Haan-Gruiten und in der Nathrather Straße 83-89 in Wuppertal, in deren Energiekonzepten als wesentlicher Bestandteil u.a. Geothermieanlagen, Solarthermieanlagen und natürlich auch Photovoltaikanlagen für Wärme und Energie sorgen.

Hinsichtlich des nächsten großen Bauprojekts, die Klimaschutzsiedlung „Wohnquartier Tesche“, deren Gebäude als Ersatzbauten auf dem eigenen Grundstück an der Memelerstraße und Nathrather Straße in drei Bauabschnitten errichtet werden sollen, sind wir mit diesem Projekt nicht nur im Sinne des Energie- und Wärmewandels unterwegs, sondern betreiben auch eine Wohnraumverdichtung, die für Wuppertal mehr Wohnraum bedeutet.

Das Energiekonzept der Klimaschutzsiedlung sieht vor, die Wärme- und Warmwasserversorgung durch Solarthermie und Wärmepumpen durchzuführen und die Stromversorgung teilweise über Photovoltaikanlagen abzudecken. Da die Kollektorflächen auf den Dächern begrenzt sind, kann nicht der gesamte Bedarf auf diesem Weg erzeugt werden. Wichtig in diesem Wohnquartier ist auch, dass das Wohnumfeld den Ansprüchen einer Klimaschutzsiedlung genügt. So wurde durch ein umfassendes Mobilitätskonzept geprüft, welche Voraussetzungen der ÖPNV-Anbindung bestehen und wie durch erhöhte bauliche Maßnahmen Fahrradstellplätze und E-Mobil-Ladestationen klimafreundlich bereitgestellt werden können. Den ökologischen Anforderungen für das Tierreich wird u.a. durch das Errichten von Fledermauskästen entsprochen. Durch den teilweisen Erhalt von Bäumen und die Wiederherstellung von Grünflächen auf der Tiefgaragendecke wird der grüne Innenhof auch nach der Baumaßnahme wieder zu einer grünen Oase. Mit Blick auf den demografischen Wandel sind darüber hinaus die Grundrisse überwiegend barrierearm geplant.

## **Vorbereitet für die nächsten 125 Jahre**

Die ebv blickt auf 125 Jahre erfolgreiche Unternehmensführung zurück und hat in der Vergangenheit, trotz verschiedenster Krisen und Herausforderungen, stets neu gebaut, den Bestand so gut es ging instandgesetzt und bereits die Grundlagen für eine nachhaltige und zukunftsweisende Bauweise gelegt. Durch diese Strategie wurde der Wohnungsbestand nicht nur vergrößert, sondern auch erneuert. Neuen Aufgaben mit Kreativität und Engagement entgegenzutreten, liegt im Wesen des unternehmerischen Handelns der ebv.

Das aufwendig geplante „Wohnquartier Tesche“ stellt eine besonders zeitgemäße Bauform dar und trägt dazu bei, den Wohnungsbestand der ebv langfristig zukunftsfähig zu machen. Sicher ist es nicht möglich, den Gesamtbestand komplett auf diese zukunftsweisenden Planungskriterien anzupassen, da die baulichen Gegebenheiten dies nicht zulassen. Es ist aber ein klares Ziel der ebv, nicht zuletzt gestützt durch den satzungsgemäß definierten Gegenstand des Unternehmens, für ihre Mitglieder eine sichere und soziale Wohnungsversorgung zu gewährleisten und zukunftsfähigen Wohnraum auch im vorhandenen Bestand zu verwirklichen.

Mit dieser Zielsetzung und getragen von den drei Säulen unserer Unternehmensphilosophie sehen wir uns bei der ebv für die nächsten 125 Jahre gut vorbereitet.

## **Anette Gericke**

Quelle 1, S.12, Abs.1: Abschlussbericht\_dena-Leitstudie\_Aufbruch\_Klimaneutralitaet

Quelle 2: Wuppertal klimaneutral 2035 | Klimaschutz Wuppertal

Quelle 3, S.1, Abs.1: GdW kompakt Was genau wird gebraucht, damit es beim Klimaschutz im Gebäudesektor vorangeht?



Gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wird an die Geschichte historischer Siedlungen erinnert. Oben links: Langobardenstraße. Oben rechts: Dorfwiese. Rechte Seite oben: Oberer Griffenberg. Rechte Seite unten: Vohwinkeler Straße.

## Die etwas anderen Jubiläen

Die EBV ist 125 Jahre alt. Ein zu abstraktes Jubiläum? Konkret stehen hingegen die seit dieser Zeit gebauten Häuser an ihren historischen Orten. Unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner hat die EBV deshalb damit begonnen, durch die Anbringung von Informationstafeln auch an deren Jubiläen zu erinnern.

2022 wurde so der Erbauung der Häusergruppe Dorfwiese in Langerfeld gedacht, die 95 Jahre alt wurde. Ebenso ihren 95. Jahrestag feierten die Häuser an der Langobardenstraße in Oberbarmen. Die Baugruppe Vohwinkeler Straße 208-212 geht sogar auf das Jahr 1922 zurück und wurde stolze 100 Jahre alt. Im März 2023 konnte schließlich an die Erbauung der Häuser entlang des Oberen Griffenbergs gedacht werden, die auf das Jahr 1928 zurückreicht. An diesen Orten kann man nun die Geschichte der Siedlungen nachlesen.





## Impressum

Herausgeber



Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG  
Rottscheidter Straße 28  
42329 Wuppertal  
[www.ebv-wuppertal.de](http://www.ebv-wuppertal.de)

**Autor**

Dr. Arno Mersmann

**Gestaltung**

Giuseppe Casciani

**Druck**

Druckerei Richard Schöpp jr.  
Paradestraße 34  
42107 Wuppertal

Wuppertal 2023

**Bildnachweis**

EBV eG, außer:

Bemberg GmbH: S.80, 87 unten

Bildarchiv Eisenbahnstiftung: S.6, 7, 20, 37, 39,

Deutsche Bauzeitung Heft 36, 1939: S.33

Die Stadt Elberfeld 1910: S.14 unten

Felix Erlemann: S.79, 82 unten

Anette Gericke: S.83

Kristina Malis: S.82 oben, 92, 93

Markus Quabach: S.66, 78, 84 oben, 85 oben, 86, 90, 91, 98, 99

Rheinische Blätter für Wohnungswesen 1912: S.17 links

Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens 1902: S.14 oben

Sammlung Eisenbahn- und Heimatmuseum Erkrath-Hochdahl: S.1, 13, 23, 34, 40, 53, 89 mitte rechts

Stadtarchiv Wuppertal: S.32, 52

Privatfotos: S.56, 57, 84 unten, 85 unten, 88, 89