

WALDER BAUVEREIN



Gemeinsam bauen und wohnen

100 Jahre Solinger Wohnungsbaugenossenschaften

von Armin Schulte

*gut und
sicher wohnen*

Bauen für unbemittelte Familien.
Die Anfänge des Walder Vereins im Kaiserreich

Als in den 80er und 90er Jahren des 19. Jahrhunderts auch die kleine Gemeinde Wald in den Sog der Industrialisierung gerät und am allgemeinen Aufschwung der Solinger Schneidwarenindustrie teilhat, stellt sich auch hier mit der Wohnungsnot eine typische Randerscheinung der Industrialisierung ein. Die Bevölkerung Walds, die 1861 noch 6.154 Personen betragen hatte, verdoppelt sich bis zum Jahre 1890 auf 12.182 und erreicht im Jahre 1897 16.216 Personen. Da die Wohnungsnot, über die der Landrat des Kreises Solingen bereits 1886 Klage führt, vor allem die unteren Schichten der Bevölkerung betrifft, ist für die Kommune und auch für die ortsansässigen Arbeitgeber Handlungsbedarf gegeben. In dieser Situation wird mit dem Walder Spar- und Bauverein die erste Wohnungsbaugenossenschaft im Solinger Raum gegründet.

Wie bei der späteren Gründung der Ohligser Baugenossenschaft lässt sich auch in Wald die besondere Rolle des „Bergischen Vereins für Gemeinwohl“ beweisen. Dieser 1885 gegründete Zusammenschluss von Fabrikanten, Honoratioren und Staatsbeamten hatte sich zum Ziel gesetzt, durch die Verbesserung der Lage der arbeitenden Klasse die Stoßkraft der Sozialdemokratie im Bergischen Land entscheidend zu schwächen. Seit 1890 besteht auch in Wald eine Ortsgruppe des Vereins, in dessen Geschichte mehr und mehr philanthropische, also „menschenfreundliche“ Aspekte eine Rolle spielen sollten. Im Jahr 1896 wirbt der Verein in seinem Organ, dem „Gemeinwohl“, für „Allerlei Vorschläge zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klasse“, stellt die vermeintlich muster-gültigen Statuten des Wohnungsvereins für Mönchengladbach vor und weist dann 1897 auf die günstigen Darlehen der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Rheinprovinz „zum Zwecke der Erbauung von Arbeiterwohnungen“ hin. Vorsitzender der Ortsgruppe Wald ist zu dieser Zeit der seit 1888 amtierende Walder Bürgermeister Gottlieb Heinrich. Im Mai 1897 verteidigt Heinrich auf einer Tagung des Bergischen Vereins den Vorzug einer Genossenschaft gegenüber dem entscheidenden Nachteil einer Aktiengesellschaft, der in dem Misstrauen der Hilfsbedürftigen gegenüber dieser Wirtschaftsform bestehe. Heinrich ist zu dieser Zeit bereits zur treibenden Kraft einer Walder Genossenschaftsgründung geworden.

Bevor es am 12. Juni 1897 zur Gründung der Genossenschaft kommt, werden im Vorfeld bereits von einer Kommission Statuten ausgearbeitet, wobei das Mönchengladbacher Statut als Muster fungiert. Motiv der Arbeit ist, wie die Walder Zeitung am 9.6.1897 betont, „der herrschende Mangel an guten und billigen Arbeiterwohnungen“. Der Geschäftsanteil wird auf 300,- Mark festgelegt, wobei der für Arbeiter überaus hohen Summe durch mög-



[Abb.10]

Die erste Satzung der Genossenschaft aus dem Jahre 1897 mit Änderungen der Jahre 1898 und 1901

liche Ratenzahlung Rechnung getragen wird. Bei der Besetzung der Organe wird der Stadt zugestanden, vier von zwölf Aufsichtsratsmitgliedern wählen zu können, sofern sie bereit sei, für Darlehen der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt zu bürgen. Von Anfang an setzt man auf den Bau von Erwerbshäusern, was von der Walder Zeitung ebenfalls am 9.6.1897 ausdrücklich gelobt wird. Erstmals besäßen Arbeiter die Möglichkeit, Wohnungen zu erwerben, das sei „praktisches Christenthum“.



[Abb.11]
Maßgeblichen Anteil an der Gründung des Spar- und Bauvereins hat der Walder Bürgermeister Gottlieb Heinrich (gest. 1927). Am 12. Juni 1897 wird er zum ersten Aufsichtsratsvorsitzenden der Genossenschaft gewählt.

Die Gründung erfolgt auf Einladung von Bürgermeister Heinrich am 12. Juni 1897 im Restaurant „Ratskeller“. Die bislang einzige Festschrift des Vereins „30 Jahre Spar- und Bauverein e.G.m.b.H. Wald“ gibt hierüber ausführlich Aufschluss, benennt jedoch nicht die Wohnungsmarktlage, sondern den Wunsch vieler Mieter nach einem eigenem Heim als Hauptmotiv der Vereinsgründung. 41 Personen erklären im Verlaufe der Gründungssitzung ihre Bereitschaft zum Beitritt und wählen anschließend acht Personen in den zwölfköpfigen Aufsichtsrat: den Rasiermesserfabrikanten und späteren Bauherrn des Strandbades Ittertal, Carl Friedrich Ern (1850-1924), den Fabrikarbeiter Gustav Wirtz, den Drechsler Leonhard Schumacher, den Fabrikanten Gustav Adolf Merx, den Stadtbaumeister F. Wender, den Messerschleifer und Stadtverordneten Fritz Mutz, Franz Rettig sowie Bürgermeister Gottlieb Heinrich, der auch zum ersten Vorsitzenden dieses Organs gewählt wird. Die Stadt Wald besetzt die ihr zustehenden vier Sitze mit dem Juwelier und Stadtverordneten Ernst Kranen, dem Sanitätsrat Dr. Stratmann sowie den Fabrikanten Wilhelm Sina und Friedrich August Thomas. Am 19. Juni wählt der so konstituierte Aufsichtsrat dann zunächst Max Werner und den Fabrikanten Jean Berns in den sechsköpfigen Vorstand. Der

Apotheker Julius Winkhaus (bis 1909 Vorstandsvorsitzender) und der spätere Sparkassendirektor August Kotthaus, als für das weitere Schicksal des Vereins mitbestimmende Personen, treten erst später hinzu. Die Walder Honoratioren jedenfalls beherrschen in dieser Frühphase der Vereinsgeschichte eindeutig die Organe der Genossenschaft. Jedoch findet der Spar- und Bauverein, glaubt man dem Geschäftsbericht für das Jahr 1900, schon bald den Beifall der arbeitenden Klasse. Er führt aus:“(...) es darf dreist behauptet werden, dass der Spar- und Bauverein sich der Sympathie eines großen Theiles unserer Arbeiterschaft erfreut.“

Ausschlaggebend hierfür ist die schon 1898 einsetzende Bautätigkeit des Vereins. Paragraph 2 der Satzung hatte dabei das Ziel bereits vorgegeben: „Ausschließlicher Gegenstand des Unternehmens ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten und angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen und zwar durch Vermietung und Verkauf im Wege allmählicher Abtragung, vorzugsweise an Genossen.“ Auf bereits im Sommer 1897 gekauften Baugrundstücken entstehen am Friesenhäuschen, an der Schnepperter und der Irlter Straße in einfacher Bauweise die sieben ersten Einzel- und Doppelhäuser des Vereins. Die Kosten für die Wohnhäuser betragen inklusive des Baugrundstücks zwischen 5.863,74 (Einzelhaus am Friesenhäuschen) und 10.885,41 Mark (Doppelhaus an gleicher Stelle). Ein durchschnitt-



[Abb. 12] Bauvereinshäuschen der Rosenkamper Str. (Bj. 1900/01) mit dem Fassadenschild: „Paul Reinarz, Friedhofsgärtner“. Die Häuser Nr. 47-53 befinden sich heute in Privatbesitz, die Gärtnerei wird inzwischen in der vierten Generation fortgeführt.

licher Jahresverdienst eines Facharbeiters beträgt damals zum Vergleich zwischen 1.500 und 2.000 Mark. Als jährlicher Mietzins werden für die Häuser 6 % der Baukosten erhoben, davon 1,5 % dem Kaufanwärter als Tilgung gutgeschrieben. Sobald mittels der Tilgung ein Drittel der Kaufsumme abgetragen ist, soll das Haus dann an den Mieter übertragen

oder, wie man damals sagt, „aufgelassen“ werden. Wie während der gesamten verbleibenden Zeit des Kaiserreichs wird die Finanzierung aus Eigenkapital (im wesentlichen die Geschäftsanteile der Mitglieder) und vor allem aus Darlehen der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Rheinprovinz bestritten, die in der Regel zu einem Zinssatz von 3 % gewährt werden. Neben der günstigen Finanzierung kann der im Vergleich äußerst billige Mietsatz im übrigen auch in den folgenden Jahren nur gehalten werden, weil die Genossenschaft von Anfang an ehrenamtlich geführt wird „und alle Arbeiten hinsichtlich des Grunderwerbs, des Entwurfs der Baupläne, der Vergebung und Beaufsichtigung der Bauten usw. unentgeltlich von den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates besorgt werden“ (Festschrift „30 Jahre“). Die junge Genossenschaft wird dabei von der Stadt Wald und der Walder Sparkasse mitverwaltet, der Sparkassen-Gegenbuchführer und spätere Sparkassendirektor August Kotthaus ist von 1898 bis 1923 der erste Geschäftsführer.

1898 tritt die Genossenschaft dem „Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesen“ und dem „Rheinischen Genossenschaftsverband“ bei. Über das gesamte Walder Stadtgebiet verstreut entstehen in den Jahren nach 1898 weitere Arbeiterhäuser, in zwei Fällen werden bei günstiger Gelegenheit auch Häuser erworben. Gebaut werden die Wohnhaus-

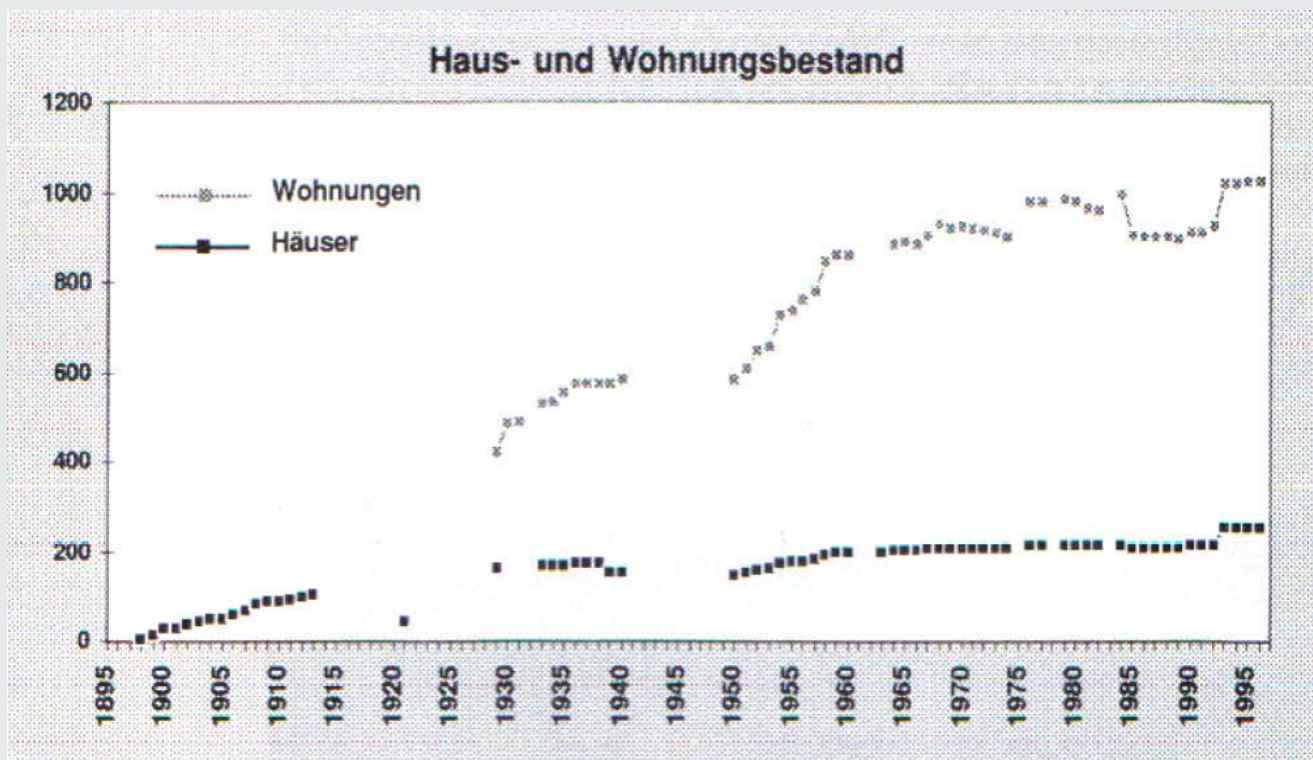


[Abb.13] Wohnhausgruppe am Eigenerweg (heute Privatbesitz: Am Walder Busch Nr. 6- 16) aus den Jahren 1900 und 1901. Wie hier, wurden Arbeiterwohnhäuser damals in der Regel in städtischer f Randlage gebaut.

gruppe am Eigenerweg, Häuser an der Rosenkamper Straße und der Dingshauser, der Lilien- und der Scheidterbachstraße. Im Geschäftsbericht für das Jahr 1899 heißt es: „Die Gesuche um Bau von Häusern waren so zahlreich, dass man den (...) Anträgen mangels der hierzu nothwendigen Mittel nicht in allen Fällen gerecht werden konnte.“

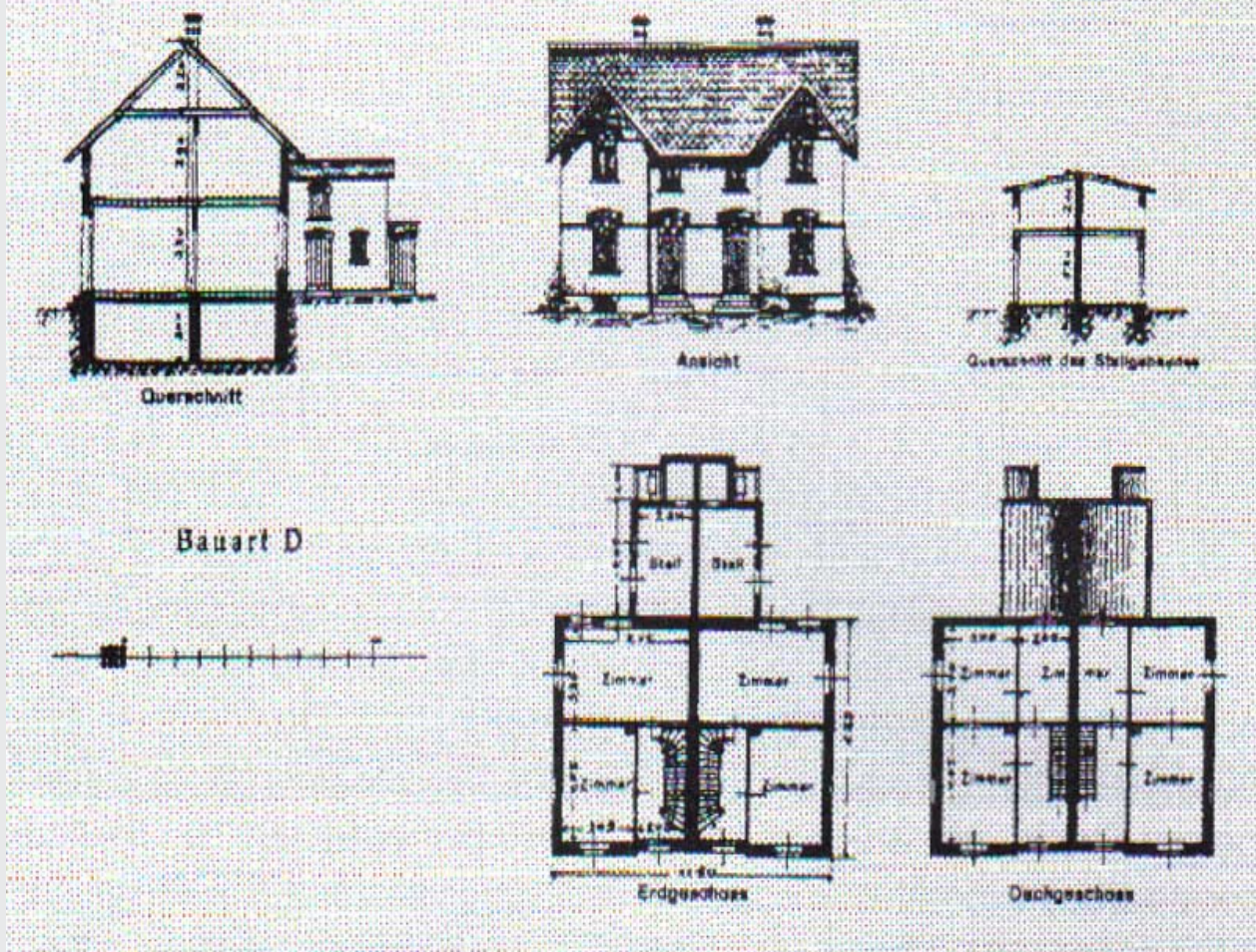
Mit anderen Genossenschaften des Rheinischen Vereins stellt der Verein 1902 auf der Düsseldorfer Industrie- und Gewerbeausstellung Grundrisse und Photos seiner Häuser aus und erhält Urkunde und Medaille für „anerkanntswerte Leistungen“. Die Bautätigkeit wird unermüdlich fortgesetzt, weitere Häuser werden u. a. an der Wiedenhofer, der Henrietten-, der Schloß- und an der Buchenstraße errichtet. 1906 besitzt man 59 Häuser, vier weitere sind bereits an Kaufanwärter abgetreten, 1905 zum Beispiel zwei Häuser an die Fabrikarbeiter Wilhelm Zollmarsch und Peter Reinarz. Das Verhältnis der in den Besitz eines Hauses gelangten Kaufanwärter zu den anderen Genossen ist im Übrigen nicht immer einfach. Es wird noch oft vorkommen, dass sie dem Verein am Ziel ihrer Wünsche den Rücken kehren und der Genossenschaft durch Austritt notwendiges Eigenkapital für weitere Bauvorhaben entziehen.

Bis der Erste Weltkrieg 1914 jede Bautätigkeit unterbindet, entstehen zahlreiche weitere Häuser. Bevorzugt wird an der Buchen-, der Kraut-, der Schloß- und der Heckener Straße gebaut.



Stichtag für die Bestandsaufnahme ist der jeweils 31.12. eines jeden Jahres. Für eine Reihe von Jahren liegen zum Haus- und Wohnungsbestand der Genossenschaft keine Angaben vor. Da von der Genossenschaft bis 1918 nur Erwerbshäuser gebaut wurden, vermittelt das Diagramm bis zu diesem Zeitpunkt nur einen unvollkommenen Eindruck von der Bauleistung des Vereins. Zahlenangaben für im Besitz des Bauvereins befindliche Werkstätten, Garagen und gewerbliche Räume werden grundsätzlich nicht geleistet. Für die Jahre 1934 und 1935 wurden die vom Verein gebauten und vorübergehend unter seiner Verwaltung stehenden Eigenheime nicht mitgerechnet. Die Abnahmen im Wohnungsbestand sind neben Verkauf, Abriss und Zerstörung von Häusern auch durch Zusammenlegungen von Wohnungen zu erklären. Die Bestandsabnahme von 20 Häusern von 1939 auf 1940 resultiert dagegen aus der damaligen grundsätzlichen Neubewertung des Hausbesitzes auf der Basis vorhandener Treppenhäuser und Haustüren.

Spar- und Bauverein zu Wald (Rheinland).



[Abb.14] Grundriss und Ansicht eines Arbeiterwohnhauses aus einer Festschrift des „Rheinischen Vereins“ (1902). Nach diesem Muster wird von der Genossenschaft im Kaiserreich u. a. das Doppelhaus an der Rosenkamper Straße gebaut.

1914 kann der Verein auf eine stolze Leistung zurückblicken: 113 gebaute Einzel- und Doppelhäuser, wozu noch zwei käuflich erworbene kommen. Stolz kann man schon 1913 behaupten, 4% der Walder Bevölkerung in vereinseigenen Häusern zu beherbergen. 299 Mitglieder mit 437 Anteilen zählt der Verein 1914.