

unserebwb

Das
Mitglieder-Magazin
Jubiläumsausgabe
Juni 2023

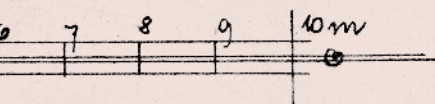


125 Jahre
Genossenschaftsleben –
Tradition im Wandel

Wer gestaltet die Zukunft der BWB? Die Kinder von heute! Wir haben bei BauKinderKultur nachgefragt, wie die Kinder in 25 Jahren wohnen möchten. Im Workshop „Wohnen der Zukunft“ haben sie ein großes Bild gezeichnet und gemalt. Außerdem haben sie ihre Vorstellungen in einem Schuhkarton-Projekt gestaltet. Einen der Entwürfe zeigt unser Titelbild. Mehr dazu auf Seite 14.

Ansicht: Gustav-Poensgenstr. u. Bundesstr.
ausgeführte Skizze

Düsseldorf, den 31.3.
 Der baul. Architekt





Vorwort5

Die Genossenschaftsidee 6

Gestern und heute eine starke Gemeinschaft
Gesellschaft braucht Genossenschaften
UNESCO-Welterbe
Was Mitglieder meinen
Die Zukunft selbst gestalten



Nachbarschaften – Menschen in ihrer Vielfalt 11

Ein Viertel wächst zusammen
Kinder in der Genossenschaft
Jung und Alt gemeinsam
Im Alter selbstbestimmt wohnen
Im Alter sicher leben in der eigenen Wohnung
Miteinander – füreinander



Kultur am Rhein21

Ein Geschenk für die BWB-Mitglieder

Instandhaltung & Modernisierung 24

Modern wohnen in alten Häusern
Fit für die Zukunft



Bauen bei der BWB 28

Vom Wachsen und Gedeihen 30

Jröns und Jedöns
Fünf Bäume für fünfmal 25 Jahre
Im Grünen spielen und entspannen
Der Plan ist aufgegangen
Neue Mieter herzlich willkommen



Arbeiten bei der BWB 34

Arbeit und Kommunikation im Wandel
Perspektive für junge Menschen
Vom Pieper zum Smartphone



unserebwb 38

Impressum

Herausgeber: Vorstand der BWB eG · Konzept & Redaktion: Elena Leonhardt, Nina Stemmer, Gestaltanstalt
Text: Elena Leonhardt · © Fotos: wenn nicht anders vermerkt bei BWB, Marlon Pollok · Umschlag: © BauKinderKultur
Gestaltung: Gestaltanstalt · Druck: Das Druckhaus, Korschbroich · Auflage: 9.000 Exemplare



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Beamten-Wohnungsverein.

Gründungs- und Statutenbuch.

Wie in der letzten Zeit häufiger anderen Theils stürken Theils minder starken Begehren der an sich schon hohen Wohnungsmieten und die nicht unangelegentlichste Frage der weiteren Erhöhungen derselben hatten einen Theil der künftigen Beamten die Frage aufgeworfen, ob es nicht an der Zeit sei, den sich daraus für die Beamten, insbesondere die weniger gut bedachten, ergebenden Folgen durch einen Zusammenschluß der künftigen sehr zahlreichen Beamtenerschaft zu begegnen.

Eine am 21. April d. Js. im „Norddeutscher Hof“ bestehende u. einer Vorberathung dieser Frage zusammenberufene, von Beamten aller künftigen Reichthümer bestehende Versammlung hat das Bedürfnis zu einem eigenen Anstalt der künftigen Beamten behufs Wahrnehmung ihrer Interessen in der künftigen Wohnungsmiete einstimmig (s. unten) und einem Ausschuss gemeldet und beauftragt, die Mittel und Wege aufzufinden, durch welche und auf welchen Wege geschaffen werden könnte und sollte.

Der Ausschuss ist in eingehenden Beratungen zu der Ueberzeugung gekommen, daß hier, wie anderswärts, wirkliche Abhülfe nur in der Gründung einer Beamten-Wohnungsgenossenschaft gefunden werden könne. Den Weg der Gründung einer solchen Wohnungsgenossenschaft haben Beamte anderer Städte in ähnlicher Lage schon wiederum mit Erfolg beschritten, insbesondere ist zunächst die Kaiserliche Beamtenerschaft auf diesem Wege bahnbrechend vorgegegangen. Sie hat schon im Jahre 1889, unmittelbar nach Erlass des Reichsgesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889, Gesellschaften in der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft gesucht und gefunden.

394 Beamte waren es dort, welche den Verein gegründet haben, unter dessen Führen sich die Genossenschaft in nahezu einem Jahrzehnt glücklich weiter entwickelt hat. Heute hat die Zahl der Genossen 600 und die Zahl ihrer Geschäftsanteile 1000, das Vermögen der Genossenschaft einen Werth von etwa 1 1/2 Millionen Mark erreicht. Im Geschäftsjahr 1896 konnte sie den Genossen die Geschäftsanteile mit 4 1/2 % verzinsen. Ein gewisses Maß der Entschädigung und ein noch schärferes Bewußtsein aus eigener Kraft erworbener wirtschaftlicher Selbsthilfe. Einigkeit hat dort stark gemacht. Sollten die Beamten unserer künftigen Reichthümer, selbst wenn sie nicht um vieles zahlreicher wären als ihre Kollegen in der ebenfalls künftigen Stadt an der Elbe, zu ihrem Nutzen versagen? Nach die Verhältnisse hier, davon dürfen wir überzeugt sein, gestatten noch die Gründung einer Beamten-Wohnungsgenossenschaft zur Selbsthilfe gegenüber den immer höher steigenden Mieten. Bei der starken Entschädigung der Stadt werden Werke, die heute in Elbschen- u. Grundbesitzungen angelegt werden, um die Entschädigung nicht immer wachsen, so daß es in einem Ansehnlichen Ansehnlichen kann, daß eine zu gründende Genossenschaft, wenn auch zunächst in der ersten Zeit die meisten Vorteile in der Verpachtung der Geschäftsanteile gewinnen sein werden, auf die Dauer gewinnen wird. Jedenfalls kann man davon unter allen Umständen überzeugt sein, daß den Beamten, in einer künftigen Reichthümer, selbst sich die Wohnungsgenossenschaft aus ihrem Ansehen zu einem immer größeren Ansehen auszeichnet, in Bezug auf ihre Wohnungswirtschaften unmittelbare Vorteile durch künftige künftige künftige Mieten, dauernde Verbesserung derselben Wohnung, dadurch erworbene Möglichkeit der Entschädigung der Wohnung nach eigener Annehmlichkeit und Bequemlichkeit und immer größerer Entschädigung oft höher Ansehnlichkeit entstehen werden.

Dieses aber Ansehnlichen Ansehnlichen Ziel wird um so leichter und um so eher erreicht werden können, je größer die Theilnahme der Beamten bei der Gründung der Wohnungsgenossenschaft sein wird. Je stärker die Theilnahme ist, um so mehr die Arbeit ganz eigenen Wohls ist, um so leichter das Gelingen.

Daher geht an alle künftige Beamte, welchen Reichthümer sie auch angehören mögen, an Lehrer und Beamte das dringende Ersuchen, in der auf

Dienstag, den 7. Juni d. Js., Abends 8 Uhr,

im H. Paulshaus, Gertrudenstraße 55/56,

zusammen-

General-Versammlung,

in welcher die Constitution der Genossenschaft erfolgen soll, zunächst zu sein und der Genossenschaft beizutreten, dem

Einigkeit macht stark!

Der

Dehmann, Landesherr
Bade, k. k. Landesherr
Johann, Landesherr
u. k. k. Landesherr
Landesherr, k. k. Landesherr

Morjan, k. k. Landesherr, Oberpostdirektor-Bureau
Mittler, k. k. Landesherr, k. k. Landesherr

Die Gründerjahre
der BWB
1898-1918

7. Juni
1898

15. Juni

Gründungs-
versammlung des
„Beamten-
Wohnungsvereins“

Die Satzung wird
verabschiedet.
Dieser Tag gilt als
Gründungsdatum.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

mit dieser Ausgabe des Mitglieder-Magazins überraschen wir Sie zu ungewohnter Zeit. Das hat einen guten Grund: Vor 125 Jahren, am 15. Juni 1898, wurde die erste Satzung der BWB verabschiedet. Das ist der Gründungstag der BWB. Über das erste Jahrhundert

unserer Geschichte informiert Sie unterhaltsam die Festschrift zum 100-jährigen Jubiläum „Niemand is aleen op de Welt“, zu finden auf unserer Internetseite (www.bwb-eg.de).

In diesem Heft erzählen wir Ihnen vom gerade vollendeten fünften Vierteljahrhundert. Dabei haben uns viele Fragen bewegt. Welche Bedeutung hat die Genossenschaftsidee heute und in der Zukunft? Was ist passiert, was hat sich verändert, was haben wir in den letzten 25 Jahren erreicht?

Was kommt als Nächstes? Die erste Antwort: Die BWB startet mit einem neuen Erscheinungsbild in ihr sechstes Vierteljahrhundert. Auf Seite 9 lesen Sie, wofür das neue Logo und das Erscheinungsbild stehen.

Wir werden weiterhin zuhören und hinsehen, um zu erkennen, welche Bedürfnisse die Mitglieder haben. Was können wir jetzt tun, damit die nächste BWB-Generation zufrieden auf das sechste Vierteljahrhundert zurückblicken kann? Nachfragen, was die Mitglieder heute bewegt, erscheint uns ein guter Anfang. Deshalb haben wir Kinder gefragt, wie sie die Zukunft des Wohnens sehen – und sie haben mit einem fantastischen Kunstprojekt geantwortet. Wir danken von Herzen für ihr wunderbares Jubiläumsgeschenk, das wir mit der Umschlaggestaltung dieses Heftes an alle Mitglieder weiterreichen.

Wir haben Mitglieder gefragt, die sich für Nachbarschaften einsetzen und in Ehrenämtern für die BWB engagieren. Wir haben Mitarbeiter befragt, was das Arbeiten bei der BWB ausmacht und wie es sich verändert hat. Und wir haben Handwerker befragt, die uns seit vielen Jahren unterstützen, dass die BWB einen hohen Wohnstandard zu günstigen Mieten anbieten kann.

Allen, die offen über das Leben und Arbeiten in unserer BWB erzählt haben – an dieser Stelle ein großes DANKESCHÖN! Wir haben viel erfahren, aber nicht alle Geschichten können wir in dieser Ausgabe erzählen – das werden wir in den nächsten Heften tun. Auch im sechsten Vierteljahrhundert informieren wir Sie mit dem Mitglieder-Magazin und erzählen aus dem Genossenschaftsleben – allerdings unter einem neuen Namen: *unserebwb*. Was uns zu diesem Titel bewegt hat, lesen Sie auf Seite 38.

Bei aller Freude und dem Stolz über unsere lange Geschichte – es gab viele Herausforderungen, und es wird weitere geben. Eine davon ist der Klimawandel. Bis 2045 müssen wir mit unserem Wohnungsbestand Klimaneutralität erreichen. Dazu gibt es Vorgaben und Gesetze, die einzuhalten sind. Wir wollen die Entwicklung aber auch vorantreiben, um mit unserer 125-jährigen Erfahrung der nächsten BWB-Generation ein gut bestelltes Haus zu überlassen.

Seit Beginn des Jahres 2022 blicken wir zudem auf einen Krieg in Europa und können nicht abschätzen, in welcher Form sich die humanitäre Katastrophe in der Ukraine auf unsere Wirtschaft auswirken wird. Aus unserer Geschichte wissen wir, dass sich Krisensituationen in einer starken Gemeinschaft besser bewältigen lassen.

Nach dem Gründungsmotto „Einigkeit macht stark“ haben frühere BWB-Generationen in 125 Jahren viel erreicht und große Krisen gemeistert. Das macht Mut. Gehen wir auch die kommenden Herausforderungen zusammen an – bleiben wir zuversichtlich und aufmerksam, denn es ist unsere BWB, deren Entwicklung wir gemeinsam gestalten!

Jürgen Raczek

Guido Sinn

Gestern und heute eine starke Gemeinschaft

„Einigkeit macht stark“ – so sahen es die Teilnehmer der ersten Generalversammlung des Beamten-Wohnungsvereins am 7. Juni 1898. Mit dem Zusammenschluss der Düsseldorfer Baugenossenschaft ist 1913 aus dem Verein die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft geworden, die seitdem allen Menschen unabhängig von ihrem Beruf offensteht. Damit war auch der Zugang zu öffentlicher Förderung und günstigen Baudarlehen gegeben, sodass die Genossenschaft ihr satzungsmäßiges Ziel, eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung“ der Mitglieder, konsequent weiterverfolgen konnte.



Das war und ist in Düsseldorf eine große Herausforderung. Schon um 1900 war Wohnraum hier knapp und teuer, denn die Industrialisierung hatte immer mehr Menschen in die Stadt gezogen. Gerade die Beamten der unteren Ebenen, die keine Dienstwohnungen gestellt bekamen, litten unter der Konkurrenz der vielen Arbeiter und Angestellten auf dem Wohnungsmarkt. Der Einzelne auf sich gestellt hatte kaum Chancen, an eine gute und bezahlbare Wohnung zu kommen. Indem sie ihre Kräfte bündelten, als Genossenschaft gemeinsam ihr Ziel verfolgten und die benötigten Wohnungen bauten, verbesserten sie ihre Situation. Und heute, 125 Jahre nach der Gründung? – Die Anziehungskraft der Landeshauptstadt ist ungebrochen, bezahlbarer Wohnraum noch immer äußerst knapp. Zudem sind die Baugrundstücke in der Stadt rar und extrem teuer. Baugenossenschaften stoßen hier an ihre Grenzen, wenn es um den Neubau von günstigen Wohnungen geht. Doch das genossenschaftliche Prinzip des Schulterschlusses – sich zusammentun, um die gemeinsamen Interessen zu verwirklichen – ist heute gleichermaßen traditionell wie innovativ. Jüngste Beispiele dafür sind die von der BWB in Kooperation mit weiteren Partnern umgesetzten Neubauquartiere Neuenhof-Gärten und Schlösser-Areal.

Das Motto aus der Gründungszeit ist nach wie vor aktuell bei der BWB. Sie baut und verwaltet auch in ihrem 125. Jahr noch immer gut ausgestattete Wohnungen, vermietet sie zu günstigen Preisen an ihre Mitglieder und stärkt damit weiterhin die Position der Mitglieder und ihrer Familien. ←



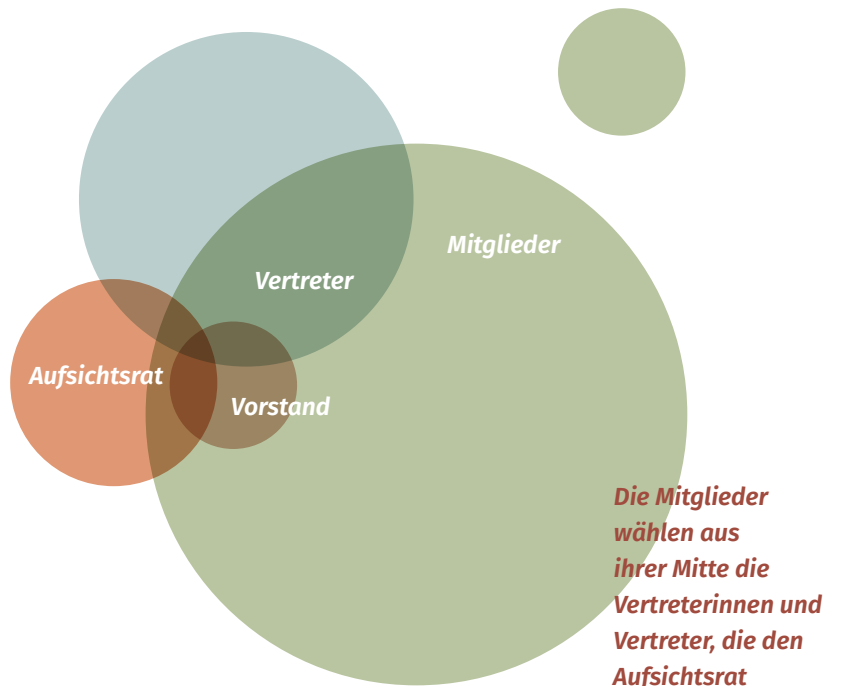
1898

*Erstes erworbenes Objekt:
Kronprinzenstraße 100/
Beginn erster Neubauten:
Weberstraße 12–14*

Gesellschaft braucht Genossenschaften – für Demokratie und Solidarität

Die ersten Wohnungsgenossenschaften entstanden schon im 19. Jahrhundert, um ihren Mitgliedern das Leben in gesunden, gut ausgestatteten Wohnungen zu ermöglichen und sie vor Ausbeutung zu schützen. Mitbestimmung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze der Genossenschaften geblieben, genauso wie das Prinzip von Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Das ist auch bei der BWB so: Die Mitglieder haben über die von allen gewählten Vertreter ein weitgehendes Mitwirkungsrecht und können sicher sein, dass sich die Genossenschaft ausschließlich an den Mitgliederinteressen orientiert. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, in den Neubau und in den Ausbau der Service-Angebote investiert. Die demokratische Organisation von Genossenschaften gewährleistet, dass stets im Sinne der Mitglieder entschieden und gehandelt wird. Grundlage dafür ist allerdings, dass die Mitglieder auch die Initiative ergreifen, ihre Vorstellungen einbringen und Funktionen wie die der Hausvertrauensleute oder Vertreter übernehmen. ←



Die Mitglieder wählen aus ihrer Mitte die Vertreterinnen und Vertreter, die den Aufsichtsrat einsetzen, der das Geschäft und seine Führung berät und kontrolliert. Das ist das Prinzip der Genossenschaften.

Nicht zu unterschätzen: die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften

In Deutschland sorgen rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften für sicheres und bezahlbares Wohnen. Sie bewirtschaften etwa 2,2 Millionen Wohnungen, in denen ca. fünf Millionen Menschen leben, von denen rund drei Millionen Genossenschaftsmitglieder sind. Diese Genossenschaften schaffen neuen bezahlbaren Wohnraum, sind faire Vermieter, übernehmen Verantwortung als Arbeitgeber, bilden junge Menschen aus und sind mit ihren umfangreichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauaktivitäten wichtige Wirtschaftsfaktoren in ihren Regionen. Ohne die Wohnungsgenossenschaften wäre unsere Gesellschaft deutlich ärmer.



Neubau Gustav-Poensgen-Str. 25 mit der genossenschaftseigenen Gaststätte „Eigenheim“, Versammlungsort zahlreicher Mitgliederversammlungen

1905/06

1911

500 Mitglieder,
200 Wohnungen

1913

Fusion mit der „Düsseldorfer Baugenossenschaft“ zur „Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft“, jeder konnte Mitglied werden

Die Genossenschaftsidee ist UNESCO-Weltkulturerbe

Ende 2016 hat die UNESCO ihre Liste des „Immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ um die „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ ergänzt. Mitte des 19. Jahrhunderts legten Hermann Schulze-Delitsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen die Grundlagen für das Genossenschaftswesen – und diese Grundlagen wirken weltweit bis in die Gegenwart, sodass die genossenschaftliche Praxis heute rund um den Globus zu finden ist.

Als Begründung für die Auswahlempfehlung zur Nominierung wurde genannt, dass sich Genossenschaften an sozialen Werten orientieren und auf ideellen Grundsätzen wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie basieren. Außerdem sprach für die UNESCO-Auszeichnung das mit dem Genossenschaftswesen verbundene bürgerrechtliche Engagement im sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereich jenseits von staatlichen und privaten Wirtschaftsformen.



Seit dem 30. November 2016 gehört die Genossenschaftsidee zum „Immateriellen Kulturerbe der Menschheit“.

Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888) war einer der Gründerväter der Genossenschaftsidee. 1847 gründeten er und Hermann Schulze-Delitsch unabhängig voneinander die ersten sozial orientierten Vereine zur gemeinschaftlichen Selbsthilfe.



100 Jahre Internationaler Genossenschaftstag

Seit 1923 gibt es an jedem ersten Samstag im Juli den Internationalen Genossenschaftstag. Zum 100. Genossenschaftstag 2022 erinnerte die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. unter dem Motto „Gesellschaft braucht Genossenschaft – Wir gestalten die Zukunft des Wohnens“ deutschlandweit an die Bedeutung des Genossenschaftsprinzips. Viele Wohnungsbaugenossenschaften feierten das Jubiläum mit gemeinschaftlichen Aktionen ihrer Mitglieder.

1914

Beginn 1. Weltkrieg:
888 Mitglieder
284 Wohnungen

Die schwierigen Jahre
1918–1945

„Bei den Versammlungen der Hausvertrauensleute ist mir erst wirklich bewusst geworden, wie umfangreich unsere Mitsprachemöglichkeiten sind.“

Beate Akel wohnt seit über 20 Jahren bei der BWB und setzt sich seither für eine gute Nachbarschaft in ihrem Umfeld ein. Seit sieben Jahren ist sie zudem als Hausvertrauensfrau aktiv.

„Nur den Rahm abschöpfen, das geht nicht. Wir genießen als Genossenschaftsmitglieder sehr viele Vorzüge. Da bin ich auch bereit, etwas für unsere Gemeinschaft zu tun und stehe gerne als Ansprechpartner für neue Mieter und die Geschäftsstelle zur Verfügung.“

Johannes Peter Looser ist seit über 20 Jahren Hausvertrauensmann und hat schon oft die Meinungen der Bewohner zu Instandhaltungsmaßnahmen gesammelt und an die Verwaltung übermittelt.



Jacqueline Hartwig arbeitet seit vielen Jahren für die BWB. Weitaus länger ist sie schon BWB-Mitglied und zufriedene Mieterin einer Genossenschaftswohnung.

Inflation und Währungsreform zwingen ab 1923 zur Unterbrechung der Bautätigkeit bis 1926

1919

Düsseldorf im Herbst 1919:
25.000 Wohnungssuchende, 10.000 benötigte Wohnungen

1923

1928

1.050 Mitglieder und
123 neue Wohnungen



Düsseldorf

In dieser Ausgabe des Mitglieder-Magazins präsentiert die BWB mit dem neuen Logo auch ein neues Erscheinungsbild.

Welche Geschichte erzählt uns das neue Logo und wie soll es wirken?

Die Grundelemente aus Geometrie, Gestaltung und Architektur sind auch die Bestandteile des neuen BWB-Logos. Seine Farben verweisen auf Vielfalt und Heterogenität, Natur und Materie, auf Ökonomie, Ökologie und Soziales.

Die BWB ist in Düsseldorf zuhause – auch das bringen wir zum Ausdruck.

Die Vielfalt unserer Genossenschaft ist nicht auf eine „Hausfarbe“ begrenzt, sondern präsentiert sich dynamisch, freundlich, prägnant und schnörkellos – so, wie die BWB sich ihren Weg in die Zukunft vorstellt.

In den nächsten Wochen stellen wir unsere Kommunikationsmedien schrittweise auf das neue Design um. Wir haben alle bisher verwendeten Medien kritisch überprüft. Ziel ist die Vereinfachung und Optimierung auch nach wirtschaftlichen Kriterien.

Wie das neue BWB-Logo zu seiner Form kam, entdecken Sie hier:





Jürgen Raczek:
„Wir wollen auch in Zukunft unsere Mieten deutlich unter den Durchschnittsmieten für vergleichbare Wohnungen in Düsseldorf halten.“



Guido Sinn:
„Die CO₂-Abgabe und die Energiekrise haben die Richtung vorgegeben. Raus aus den fossilen Energieträgern, um im Interesse der Mitglieder die Energiekosten im Griff zu behalten und die Umwelt zu schonen.“

Die Zukunft selbst gestalten

Kräfte bündeln, sich gemeinsam für seine Interessen einsetzen und die Zukunft selbst gestalten, das ist der Kern der Genossenschaftsidee. Bei der BWB hieß das 100 Jahre lang, neuen Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen, stets verbunden mit einem umsichtigen Blick auf die finanziellen Möglichkeiten. In den letzten 25 Jahren rückte die Instandhaltung in den Vordergrund. Es galt, moderne Wohn- und Technikstandards in zahlreichen älteren Gebäuden umzusetzen. Parallel dazu wurden viele Aktivitäten und soziale Dienstleistungen etabliert, die das Miteinander stärken und die Mitglieder im Alltag unterstützen. Neubau war nur möglich, wenn dafür bezahlbare Flächen verfügbar waren, wie etwa bei den Neuenhof-Gärten über eine Kooperation oder über den Zusammenschluss mehrerer Genossenschaften und der Stadt im „Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen“.

Für die kommenden 25 Jahre zeichnen sich mit den jüngsten Ereignissen neue Herausforderungen ab. Ange-

sichts der Auswirkungen des Klimawandels, einem Krieg auf europäischem Boden, der Energiekrise und der Inflation muss das Handeln der Genossenschaft angepasst werden. Für die BWB bedeutet das in den kommenden Jahren, einen Klimapfad zu entwickeln und die Kräfte zu bündeln, um noch höhere Energieeffizienz und eine stärkere Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen. Aufsichtsrat und Vorstand lenken die Planungen bereits in diese Richtung. Künftig werden daher umfassende Sanierungsmaßnahmen, wie sie aktuell in der Fritz-von-Wille-Straße laufen, die Arbeit der BWB prägen.

Sicher werden mit den anstehenden Bauarbeiten Unannehmlichkeiten für die Bewohner nicht zu vermeiden sein. Doch in der Solidargemeinschaft können alle gemeinsam jedem einzelnen den Rücken stärken. Daher wird die BWB neben ihren Aufgaben als Genossenschaft die Dienstleistungen und Angebote für ein soziales Miteinander in bewährter Weise beibehalten und weiterentwickeln. ←

Nachbarschaften: Menschen in ihrer Vielfalt



„Niemand is aleen op de Welt“ – daran erinnerte 1985 ein BWB-Mitglied seine Hausgemeinschaft und warb mit viel Humor in einem offenen Brief für mehr Rücksichtnahme. Gleichzeitig beschreibt der kurze Satz treffend das Genossenschaftsprinzip und den in der Satzung definierten Zweck der BWB. Neben der guten ist auch die „sichere und sozial verantwortbare“ Wohnungsversorgung der Mitglieder Genossenschaftszweck. Doch wie sieht das im wahren Leben aus? Wo Menschen Tür an Tür zusammenleben, gibt es unterschiedliche Ansichten, es treffen verschiedene Interessen aufeinander und Konflikte müssen gelöst werden. Was kann die BWB und was können die Mitglieder tun, damit wir uns vor Ort in der Nachbarschaft sicher, gut aufgehoben und angenommen fühlen?



Hier den
vollständigen Brief
von 1985 lesen:
100 Jahre BWB –
1898–1998
Seiten 2 und 3

Allein die letzten 25 Jahre der BWB zeigen, wie bunt, divers und lebendig Nachbarschaften in einer Genossenschaft sein können. Das gibt Zuversicht: auch für die nächsten 25 Jahre.

Neue Mitgliederzeitschrift
„Mitteilungen“;
Genossenschaftsbesitz:
121 Häuser mit 654 Wohnungen,
1.242 Mitglieder



Bautätigkeit in dieser Zeit:
Lönssiedlung mit Einfamilien-
häusern im Düsseldorfer
Norden, Mietwohnungen in der
Schwerinstraße

Seit
1929

1931

1930er
Jahre

BWB-Planung für eine Groß-
siedlung an der Amsterdamer
Straße preisgekrönt.
Wegen der Wirtschaftskrise
nicht verwirklicht.



Elisabeth Arturia,
Mitarbeiterin im
Service-Team 2:

**„Ich war schon häufig
bei dem Fest am
Salzmannbau. Nach
der Corona-Pause
konnte man im
letzten Jahr spüren,
wie wichtig es den
Menschen ist,
gemeinsam wieder
ein paar unbe-
schwerte Stunden
zu verbringen.“**



Leben auf dem Jagenberggelände

Ein Viertel wächst zusammen

Von der sozialen Problemlage zur stabilen Nachbarschaft

Günstiger Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen war schon in den 1990er Jahren knapp in Düsseldorf und traf zudem auf eine starke Zuwanderungswelle. Als die Firma Jagenberg ihr Werksgelände in Bilk aufgibt, errichten vier Wohnungsunternehmen – darunter die BWB – auf dem Areal insgesamt rund 350 Sozialwohnungen. Die werden vom Wohnungsamt zugewiesen und bis Mitte der 1990er Jahre ziehen etwa 1.700 Menschen aus über 20 Nationen hier ein.

Mit dem Altbestand der BWB und der Rheinwohnungsbaue am Rand der ehemaligen Industrie-

brache muss eine Nachbarschaft von rund 2.000 Menschen zusammenfinden – davon etwa 500 Kinder und Jugendliche. Unterschiedliche Sprachen, Kulturen und Weltanschauungen treffen auf dem Areal aufeinander. Bald ist die Rede von einer „überforderten Nachbarschaft“ und schnell wird klar, dass sich vor allem die Kinder schwertun, in der Nachbarschaft anzukommen. Nicht ohne Folgen für die Wohnungsunternehmen: Es häufen sich die Beschwerden über Lärmbelästigung und verdreckte Treppenhäuser. Doch was tun gegen die Perspektivlosigkeit der Jugend? Was bringt Stabilität und Perspektive in diese Nachbarschaft?

Juni
1943

140.000 Menschen
in Düsseldorf obdachlos

Der
Wiederaufbau
1945–1970



*Großes Bild: der Salzmannbau auf dem ehemaligen Jagenberg-gelände
Kleines Bild: Ort einer lebendigen und stabilen Nachbarschaft*

Die vier Wohnungsunternehmen suchen nicht nur den gemeinsamen Schulterschluss untereinander, sondern setzen sich dafür ein, alle Akteure vor Ort an einen Tisch zu bringen. Die Idee des runden Tisches war geboren und der Arbeitskreis „Leben und Wohnen im Jagenberggelände“ kommt im Mai 1999 zu seiner ersten Sitzung zusammen. Sprachförderung für Kinder und für die Mütter, kulturelle Angebote sowie ein jährliches Nachbarschaftsfest sollen das Miteinander verbessern – das Geld dafür geben die Wohnungsunternehmen, die Stadt und die Aktion Mensch. Bis heute ist der Arbeitskreis aktiv und auch die BWB unterstützt die Aktivitäten im Viertel weiterhin finanziell.

Übrigens: von diesen Investitionen profitieren alle BWB-Mitglieder, denn die Förderung trägt dazu bei, die Wohnungen auf lange Sicht attraktiv und vermietbar zu halten.

Heute ist das frühere Verwaltungsgebäude, der Salzmannbau, das soziale und kulturelle Zentrum auf dem Jagenberggelände und der Mittelpunkt einer lebendigen und vor allem auch stabilen Nachbarschaft. Das gemeinsame Vorgehen hat inzwischen sogar Modellcharakter und ist bereits mehrfach ausgezeichnet worden – z.B. 2008 im Wettbewerb „Soziale Stadt“.

Julia Schabrod ist Kulturpädagogin und arbeitet im Salzmannbau für das Jugendamt. „Als ich hier angefangen habe, gab es jede Menge Probleme; ich sollte ein Kulturangebot für Kinder entwickeln, hatte aber nur einen Raum, keine Mitarbeiter und auch keinen Etat. Aber ich hatte eine Idee und einen langen Atem – daraus ist 1996 die Einrichtung BauKinderKultur entstanden.“ BauKinderKultur gibt es nun über 25 Jahre – die Geschichte dieses besonderen Projektes und die zum Titelbild unserer Jubiläumsausgabe erzählen wir auf Seite 14.

Frank Bornemann ist in einem BWB-Haus aufgewachsen und heute Hausmeister für die BWB-Häuser auf der Merowingerstraße am Jagenberggelände. „Anfangs gab es hier schon sehr viele Polizeieinsätze, jetzt ist es deutlich ruhiger. Sicher gibt es noch Probleme, aber ich höre oft von den Mietern, dass sie gerne hier leben. Ich selbst wohne auch schon lange mit meiner Familie im Viertel und wir fühlen uns wohl hier.“ ←

Frank Bornemann (oben) und Samlee Bornemann, Hausmeister in den BWB-Häusern am Jagenberggelände



Häuser in der Bunsen-, Enger-, Himmelgeister-, Luisen- und Xantener Straße wiederhergestellt, Neubauten Werstener Feld 21 – 29

1945

Von 1.042 Wohnungen in 194 Häusern sind nur 49 unbeschädigt, 202 Wohnungen galten als vollständig, 119 als teilweise zerstört.

1950/
1951

Kinder in der Genossenschaft

Mehr als ein Kinderzimmer: Kinder brauchen ein Zuhause

Damit auch die Kinder sich in einer Nachbarschaft angenommen fühlen, brauchen sie ein Umfeld, das ihnen Raum gibt, sich auszuprobieren und auszudrücken und ihren Platz in der Gemeinschaft zu finden. In der Gründungszeit der BWB oder auch in den Nachkriegsjahren blieb meist nur die Straße als Raum für Spiel und Begegnung. Heute ist das in der Genossenschaft anders und es zeigt sich, dass Kinder oft mehr können, als die Erwachsenen annehmen – wenn wir ihnen die Möglichkeiten dafür bieten.

BauKinderKultur

Der Salzmannbau steht mit seinen Künstlerateliers, den Büroräumen für verschiedene Vereine sowie Ausstellungsflächen wie dem „Kunstraum“ für künstlerisches Schaffen und kulturellen Austausch in der Nachbarschaft. Bei BauKinderKultur finden Kinder ihren Platz, eigene Ideen zu entwickeln und mit verschiedenen Kunsttechniken und Materialien zu experimentieren. Außerdem können sie gemeinsam mit einem Künstler jährlich an einem großen Ausstellungsprojekt arbeiten. Sie bekommen Zugang zu komplexen künstlerischen Techniken und erreichen dabei in der Zusammenarbeit weit mehr als jeder einzelne es könnte.

Dieses intensive gemeinsame Tun bestärkt die Kinder darin, ihre eigenen Ausdrucksmöglichkeiten zu entdecken und vermittelt ihnen, dass jeder selbst handeln und gestalten kann. Die abschließende professionelle Präsentation in Räumen des offiziellen Kunst- und Kulturbetriebs zeigt ihnen die Bedeutung des eigenen bzw. gemeinschaftlichen Werkes und

die Wertschätzung dafür. Letztendlich führt diese Beteiligung der Kinder auch dazu, dass ihre Akzeptanz für kulturelles Schaffen und der Respekt im Miteinander wachsen.

Julia Schabrod: „Immer wieder kommen Kinder aus den ersten Jahren, mittlerweile längst erwachsen, hier vorbeikommen und erzählen uns von ihren Erinnerungen. Zu hören, welchen Nutzen sie aus ihren Erfahrungen bei BauKinderKultur in ihr Leben tragen konnten, ist eine echte Freude. Nach so vielen Jahren sieht man heute neben den Problemen, die ja nicht alle aus der Welt sind, auch die vielen schönen Sachen, die hier entstanden sind.“

Wer gestaltet die Zukunft der BWB? – Die Kinder von heute!

Deshalb hat die BWB bei BauKinderKultur nachgefragt, wie die Kinder dort in 25 Jahren, zum 150-jährigen BWB-Jubiläum, wohnen möchten. In einem Workshop „Wohnen der Zukunft“ haben sie über mehrere Wochen ein großes Bild im Stil einer Blaupause angefertigt, auf dem jedes Kind seine eigene Vorstellung einzeichnen konnte und so die unterschiedlichsten Ideen in einem Werk zusammengefasst sind. Außerdem haben sie ihre Vorstellungen in einem Schuhkarton-Projekt gestaltet. Mit ihren Werken haben die Kinder bei BauKinderKultur gleichzeitig eine ganz besondere Umschlaggestaltung für die Jubiläumsausgabe des BWB-Magazins geschaffen.

Vielen Dank für dieses wunderbare Jubiläumsgeschenk! Die Ideenskizzen und weitere Fotos von den Schuhkarton-Räumen finden Sie auf der Internetseite der BWB. ←



*Die zerstörte genossenschaftseigene
Gaststätte „Eigenheim“ (später
„Bunschenke“) ist samt Kegel-
bahn wieder vollständig in Betrieb*

Nov.
1951

Mitte
1950er

*Alle zerstörten Wohnungen
wiederhergestellt, 210 eigene
Häuser mit 1.358 Wohnungen
und 2.163 Mitgliedern*

Workshop „Wohnen der Zukunft“ – Kinder skizzierten gemeinsam unterschiedliche Ideen in einem großen Bild. Unten: ein Ergebnis des „Schuhkarton-Projekts“



© BauKinderKultur



© BauKinderKultur



© Julia Schabrod

Kulturpädagogin Julia Schabrod betreut seit 1996 das Projekt BauKinderKultur:

„Ich hatte eine Idee und einen langen Atem ... Immer wieder kommen Kinder aus den ersten Jahren hier vorbei und erzählen von ihren Erinnerungen und den vielen schönen Sachen, die hier entstanden sind.“

In Stockum wurden 80 Mietwohnungen und 52 Eigenheime geschaffen. Gesamtkosten damals: 4,3 Mio. DM

1954/
1955

Juli
1964

BWB-Geschäftsstelle: 1 Geschäftsführer, 14 Bürokräfte, 1 Auszubildende (damals „Lehrling“), 7 Hausmeister, 2 Heizer, 6 Putzhilfen, 3 Gärtner, 1 Anstreicher, 1 Schreiner

Familien machen Kunst

Mit dem Projekt „FamilyArt“ bringt BauKinderKultur Kunst in die Familien, und viel Spaß natürlich auch. In diesen Workshops gestalten zwei Familienmitglieder aus unterschiedlichen Generationen mit fachkundiger Unterstützung ihr ganz individuelles Familienkunstwerk. Das Angebot ist sehr beliebt, steht allen offen und ist nicht auf das Viertel begrenzt. Deshalb sind die Kurse rasch ausgebucht. Im Jubiläumsjahr verlost die BWB fünf Workshop-Gutscheine.

Wer an der Verlosung teilnehmen möchte, meldet sich bitte per E-Mail bei Nina Stemmer nina.stemmer@bwb-eg.de



Informationen zu den Workshops gibt es bei BauKinderKultur



Family Art – Spaß mit Kunst über Generationsgrenzen hinweg.



Von den Kindern der städtischen Kita neu gestaltet und bemalt: das Tor der BWB-Häuser in der Sternstraße

Jung und Alt gemeinsam

Unter diesem Motto kann man das Miteinander in den BWB-Häusern in der Sternstraße zusammenfassen. Eine Kindertagesstätte, der DRK-Aktivtreff und die Seniorenwohnungen der BWB sind eine eingespielte Nachbarschaft – junge und alte Menschen kommen hier gern zusammen. Deshalb war das einst triste Metalltor, das zum Innenhof mit dem Spielplatz führt, schon 2007 von den Kita-Kindern zu genau diesem Motto fantasievoll bemalt worden. Die letzten Jahre hatten dem Kunstwerk jedoch arg zugesetzt. Passend zum Jubiläum der BWB haben die Kinder der städtischen Kita nun das Tor neu bemalt. Herzlichen Dank an die kleinen Künstler und an die großen Maler: Professionelle Unterstützung gab es von der Malerfirma Batora GmbH; die Kosten für Material sowie die Vorbereitung und abschließende Versiegelung der Fläche hat die Firma zur Hälfte getragen.

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung übersteigen die Millionengrenze

**Auf dem Weg
in die Zukunft
1970–1998**

1970

Mitte
1970er

*Energiesparmaßnahmen
(isolierverglaste Fenster)*



In den BWB-Liegenschaften sind sechs Einrichtungen zur Kinderbetreuung an verschiedene Träger vermietet. Obwohl die Bauauflagen für Räumlichkeiten, in denen Kinder betreut werden, besonders hoch sind, ist es der BWB wichtig, dafür Raum in ihren Objekten bereitzustellen. Daher wurde 2013 eine ungenutzte Gewerbeeinheit in der Fritz-von-Wille-Straße 1 zur Kita umgebaut. Seitdem ist die L'île aux doudous, die Kuscheiltierinsel, dort zuhause und bietet zweisprachige deutsch-französische Betreuung für die Kleinsten im Alter von sechs Monaten bis drei Jahren.

Im Quartier für Generationen, den Neuenhof-Gärten in Rath, hat die BWB neben dem Wohnraum Platz für Begegnungs- und Betreuungsangebote geschaffen. Im April 2021 wurde die sechste Kindertagesstätte im Genossenschaftsbesitz und ein Familienzentrum an die Diakonie Düsseldorf übergeben, die beide Räumlichkeiten für 30 Jahre angemietet hat. ←

Kitas in den BWB-Liegenschaften:

Düsselthaler Str. 30
Fritz-von-Wille-Str. 1
Gelsenkirchener Str. 8
Oberkasseler Str. 57–59
Sankt-Franziskus-Str. 153–155
Sternstr. 31



Horst Esters,
BWB-Service-Techniker:
„Es gab 2007 sehr viele positive Rückmeldungen zu dem bunten Tor. Da hat es mich gefreut, dass wir den neuen Anstrich mit Hilfe der Fa. Batora wieder in dieser Form umsetzen konnten.“

Erste Vertreter-
versammlung gewählt;
3.098 Mitglieder

1975

1977

3,6 Mio. DM für
Instandhaltungs- und
Modernisierungsmaßnahmen
investiert

Im Alter selbstbestimmt wohnen



*BWB-Mitteilungen
Dezember 1932:
„Die geplante Siedlung von 20 Einfamilienhäusern hat großes Interesse in Mitgliederkreisen ausgelöst. Besonders begrüßt man die Zuteilung von reichlich Gartenland.“*

Mit der Lönssiedlung in Stockum hatte die BWB in den 1930er Jahren eines ihrer wichtigsten Bauvorhaben begonnen; bis heute ist die Siedlung zum größten zusammenhängenden Grundbesitz der Genossenschaft mit 336 Wohnungen gewachsen und noch immer ist diese kleine Gartenstadt eine nachgefragte Wohnlage bei den Mitgliedern.

Eine innovative Idee

In die grüne Mitte der Lönssiedlung plant die BWB in den 1990er Jahren einen Neubau, dessen Wohnungen mit dem Angebot des „Betreuten Wohnens“ ausschließlich für ältere Mitglieder gedacht sind. In Kooperation mit dem Caritas-Verband für die Stadt Düsseldorf realisiert sie den Bau des Wohnhofs, der unter seinem Dach neben 43 barrierefreien Wohnungen Platz bietet für einen Caritas-Pflegedienst und ein Nachbarschafts-Café und Gemeinschaftsräume. Doch kann das funktionieren – in eine über Jahrzehnte gewachsene Nachbarschaft ein damals kaum erprobtes Wohnkonzept zu etablieren? Nach fast 25 Jahren ist die Antwort klar: Diese Nachbarschaft ist fest zusammengewachsen und funktioniert heute sehr gut.

2008 wurde im Wohnhof das von der Caritas unterhaltene „zentrum plus Stockum“ angesiedelt,

das Udo Glasmacher seit 2015 leitet. Egal ob kulturelle Veranstaltung, Mittagstisch, Sprach- und Computerkurs oder Gymnastik – das vielfältige Angebot richtet sich an alle älteren Menschen in der Siedlung. Für Udo Glasmacher ist die Nachbarschaft in Stockum etwas Besonderes. Die Kombination von „Betreutem Wohnen“, Pflegedienst und zentrum plus unter einem Dach sei in Düsseldorf selten, aber sie bringe viele Synergien mit sich, sodass heute gleichermaßen die BWB-Mitglieder in der Siedlung wie die im Wohnhof Lebenden davon profitieren.

Udo Glasmacher: *„Die Mund-zu-Mund-Propaganda funktioniert hier gut und viele Menschen aus der Siedlung nutzen Angebote im Wohnhof wie den Mittagstisch oder die wöchentlichen Einkaufsfahrten. Vor allem werden auch die Beratungen zu seniorenrelevanten Themen wie Hilfen zur Selbstständigkeit im Alter, Vollmachten und Patientenverfügungen stark nachgefragt.“*

Angela Prinz ist Mieterin der ersten Stunde und Hausvertrauensfrau für alle im Wohnhof Stockum lebenden BWB-Mitglieder. Für diese Jubiläumsausgabe hat sie auf ihre 23 Jahre im Wohnhof zurückgeblickt. Dabei gibt es viel zu erinnern. Zum Einen die Aktivitäten im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ wie die vielen Feste im Jahresverlauf oder gemeinsame Reisen und Ausflüge. Zum Anderen ist es auch der rege Austausch mit der Nachbarschaft in der Siedlung wie beim jährlichen Pfingstgottesdienst mit den Schützen auf dem Wendehammer vor dem Haus. Eine Bewohnerin

Wohnungen: 2.425

1980

1990

*„Tonnendachhaus“
fertiggestellt mit
35 barrierefreien
Wohnungen*



Zehn Jahre Wohnhof Stockum 2010:
unter dem Motto »Zirkus« mit der
Stockumer Nachbarschaft gebührend
gefeiert.

Udo Glasmacher,
leitet seit 2015 das
zentrum plus im
Wohnhof Stockum



des Wohnhofs habe ihr verraten: „Ich habe einen Fehler gemacht. Warum bin ich nicht schon vor zehn Jahren hier eingezogen?“

Das Fazit von Angela Prinz: „Ein großartiges Haus ohne Sorgen. Nur noch um die Gesundheit muss man sich selbst kümmern.“

20 Jahre Wohnhof – das verschobene Jubiläum

Mai 2020: 20 Jahre Wohnhof Stockum – das sollte natürlich mit einem bunten Programm für die gesamte Nachbarschaft in Stockum gefeiert werden, doch Corona hatte die Planungen mehrfach durchkreuzt. Dafür hat die Pandemie gezeigt, wie wichtig die Nachbarschaft mit ihrem eingespielten Netzwerk für die älteren Menschen ist; statt des Miteinanders im Wohnhof wurden während der Lockdowns Hilfen wie z.B. ein Einkaufsdienst

für gefährdete Personen von dort aus organisiert. Jetzt freut man sich im Wohnhof auf das 25-jährige Jubiläum in zwei Jahren, das mit der gesamten Nachbarschaft in Stockum gefeiert werden soll. Und wenn es zum Jubiläum eine Wunschliste gäbe, was würde Udo Glasmacher sich für die Zukunft des Wohnhofs wünschen?

„Wenn ich einen Wunsch für den Wohnhof frei hätte, dann würde ich mir für die Zukunft noch eine kleine Pflegestation hier wünschen, damit die Menschen nicht mehr ihr gewohntes Umfeld verlassen müssen, wenn sie stationäre Betreuung benötigen. In so einem kleinen Rahmen ist das aber leider wirtschaftlich nicht zu stemmen. Ich wäre daher schon zufrieden, wenn wir unsere Angebote und die Netzwerkarbeit in der Form weiterentwickeln können, dass sie in zehn Jahren noch so gut von der Nachbarschaft angenommen werden wie heute.“ ←



Michael Mingers,
Hausmeister im
Wohnhof Stockum

Aufwendungen
für Modernisierung der
Liegenschaften
= 3,32 Mio. Euro

1996

1997

5.034 Mitglieder,
2.888 Wohnungen
Bauvolumen:
rund 2,6 Mio Euro

Sandra Bückner (links)
und Nicole
Junggeburth-Preiß,
Senioren-Beraterinnen
im Verein
Alte Löwen e.V.



Im Alter sicher leben in der eigenen Wohnung

Um in anderen Stadtteilen älteren Mitgliedern ebenfalls möglichst lange ein selbstbestimmtes und sicheres Leben in der eigenen Wohnung bieten zu können, hat die BWB seit 2009 weitere Kooperationen aufgebaut: Mit der **Diakonie**, die über das **zentrum plus Oberkassel** für die linksrheinische BWB-Nachbarschaft Angebote wie Hausnotruf, Mittagstisch oder Haushaltshilfen zu vergünstigten Konditionen bereitstellt. Wie im „Betreuten Wohnen“ entscheidet jedes Mitglied bei allen Angeboten individuell, welche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

Im gesamten Stadtgebiet steht der Verein **Alte Löwen e.V.** den BWB-Mitgliedern mit seinem Beratungsangebot zu Hause zur Seite. Egal ob Unterstützung bei Antragsstellungen oder Widerspruchsverfahren gegen Bescheide: Die Beratungen des Vereins sind für Mitglieder kostenlos. In diesem Jahr arbeitet der Verein in neuer Besetzung – Karl-Hans Gräwe ist in den Ruhestand gewechselt und seine langjährige Kollegin Sandra Bückner übernimmt seine Aufgaben. Sie wird unterstützt von Nicole Junggeburth-Preiß. Die beiden werden sich den Hausvertrauensleuten bei den nächsten Treffen im September vorstellen und über die Angebote des Vereins „Alte Löwen e.V.“ informieren. ←

Bezug Neubau
Rathenower Str. 20a +b

1998

100 Jahre BWB in Düsseldorf –
ein starkes Stück
genossenschaftlicher Wohnungs-
bau und Stadtentwicklung

1.Feb.
1999



Düsseldorf ist ...
... Kultur ... Vielfalt ... Leben ...



Düsseldorf ist Kultur am Rhein!

Seit über 100 Jahren versorgt die Düsseldorfer Volksbühne als gemeinnütziger Verein die Landeshauptstadt mit bis zu 50 % günstigeren Tickets. Für sämtliche Veranstaltungen und Spielstätten in und um Düsseldorf sind wir DER kompetente Ansprechpartner – und die Art:card zum Vorzugspreis gibt es auch noch! Einmal im Jahr erscheint unser umfangreiches Programmheft – viel mehr braucht es nicht für kulturelles Glück!



Kultur am Rhein · Düsseldorfer Volksbühne e.V.
Wettinerstraße 13 · 40547 Düsseldorf
T 0211 55 25 68 · info@kulturamrhein.de
Besuchen Sie uns auf kulturamrhein.de
oder folgen Sie uns auf:
f @kulturamrhein

KULTUR
AM
RHEIN

DÜSSELDORFER
VOLKSBUHNE E.V.

Exklusiv nur für BWB-Mitglieder im Jubiläumsjahr 2023

Schnuppern Sie **für eine Spielzeit** in das einzigartige Angebot von **Kultur am Rhein**.

Die **BWB zahlt Ihren Schnupperbeitrag** und schon können Sie drei Veranstaltungen besuchen. Hierfür nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf: bwb@kulturamrhein.de oder telefonisch unter 0211 55 25 68

Wenn Ihnen die Schnupperzeit gefallen hat, wählen Sie für die nächste Saison aus unseren Mitgliedschafts-Varianten die passende aus – dabei helfen Ihnen unsere erfahrenen Mitarbeiter gern weiter!



Kirsten
Göppner-Stewens,
BWB-Vorstands-
sekretariat
„Ich helfe Ihnen
gern weiter bei der
Terminierung Ihrer
Nachbarschafts-
feste.“



Miteinander – Füreinander

BWB-Report Nr. 94: „Zu wenig los in der Genossenschaft? Sie wollen auch feiern?“ – So lautete eine Überschrift im Heft aus dem Jahr 2000. Angesichts der positiven Resonanz auf die großen Nachbarschaftsfeste wie etwa an der Heinrich-Könn-Straße oder auf dem Jagenberggelände bot die Genossenschaft erstmals allen Hausgemeinschaften einen finanziellen Zuschuss sowie die Unterstützung bei der Ausrichtung ihres Nachbarschaftstreffens an. Seitdem fährt der Regiebetrieb jeden Sommer die BWB-eigenen Pavillons, Tische, Bänke und den Grill zu Nachbarschaftsfesten und hilft bei Auf- und Abbau der Ausrüstung.

Wer sich kennt, nimmt Rücksicht aufeinander, hilft einander – das ist die Erfahrung aus unzähligen Mieterfesten, die in den letzten zwei Jahrzehnten im kleinen Kreis der Hausgemeinschaften oder in großen Nachbarschaften gefeiert wurden. Jedes Zusammenkommen hat seinen ganz eigenen Wert für das Miteinander. Was passt besser, als zum Jubiläum der BWB diese Gemeinsamkeit besonders zu unterstützen.

Währungsumstellung
auf Euro;
Mitglieder: 5.271
Wohnungsbestand: 2.957

2000

26. Mai
2000

Einweihung
Wohnhof Stockum

Beate Akel wohnt seit gut 20 Jahren auf der Heinrich-Könn-Straße in Gerresheim. Sie ist im Nachbarschaftsverein Kö-Pi e.V. aktiv, hat bei vielen großen Straßenfesten mitgeholfen und wird im August auch beim 26. Fest wieder dabei sein. Und sie setzt sich für das gute Miteinander in ihrer kleinen Hausgemeinschaft ein. Gelegentlich trifft man sich zum Sonntags-Brunch im Garten und in der Adventszeit im Treppenhaus auf eine gemütliche Stunde mit Glühwein und Keksen.

Im Jubiläumsjahr 2023 gibt es für jedes angemeldete Nachbarschaftsfest einen Geburtstags-Zuschuss von 125 Euro. Die reguläre Förderung der Feste mit einem Beitrag von 10 Euro pro teilnehmenden Haushalt bleibt dabei unverändert und auch der Regiebetrieb hilft wie gewohnt.

Buchen Sie rechtzeitig Ihren Wunschtermin im Vorstandssekretariat bei Kirsten Göppner-Stewens, Telefon 0211 49 75 13 oder per E-Mail: vorstandssekretariat@bwb-eg.de



Eindrücke von früheren Mieterfesten.



Christoph Egerding lebt seit den 1980er Jahren in der Fritz-von-Wille-Straße und ist dort auch als Hausmeister tätig.

„Mich freut es, wenn die Menschen hier gut miteinander auskommen. Und nach einem Straßenfest ist das Miteinander wirklich spürbar besser. Das ist für mich Ansporn, mit meinem Einsatz für die Nachbarschaft weiterzumachen, auch wenn der Aufwand groß ist, so ein Fest vorzubereiten.“

„Es muss nur jemand die Initiative ergreifen und eine Aktion anstoßen“, meint Beate Akel. Sie übernimmt das gern, besorgt dann die Brötchen für ein Frühstück. Alles wird zusammen erledigt, jeder bringt etwas zu Essen und Getränke mit und dann reden die Nachbarn ganz entspannt über alles, was ihnen in der Nachbarschaft gerade wichtig ist. Das schaffe Vertrauen, sodass die Nachbarn sich auch untereinander beim Blumen gießen, Katzenfüttern oder dem Einkauf aushelfen. Doch auch das gehört für sie zu einer guten Nachbarschaft: „Wir respektieren hier alle die Privatsphäre der Nachbarn. Gemeinschaft findet vor der Wohnungstür statt und jeder entscheidet für sich, wie weit er sich einbringen möchte.“ ←

Wettbewerb: Das schönste Grün
rund um Haus;
Eröffnung von zwei
Internet-Cafes für Senioren

2002

2003

„Typisch Genossenschaften“
1. Aktionstag in Düsseldorf;
Mitglieder: 5.327
Wohnungsbestand: 2.962

Modern wohnen in alten Häusern



Die Familien Mundt und Lennartz aus Oberkassel haben 2006 vom Angebot zur seniorengerechten Badmodernisierung Gebrauch gemacht und den Abschluss der Modernisierungsmaßnahme mit einer „Badehauben-Party“ gefeiert.



Viele Mitglieder leben Jahrzehnte in ihrer BWB-Wohnung, denn mit dem Nutzungsvertrag garantiert die Genossenschaft lebenslanges Wohnrecht. Die Bedürfnisse an eine Wohnung können sich jedoch über die Zeit verändern. Das Badezimmer mit Wanne, das einst Wohnkomfort bedeutete, wird vielleicht mit fortschreitendem Alter zum Problem. Dann ist eine Modernisierung sinnvoll, führt aber im Normalfall mit dem anschließenden Modernisierungsaufschlag zu einer höheren Miete. Um ältere Mitglieder und diejenigen mit starken körperlichen Einschränkungen bei diesem finanziellen Aufwand zu entlasten, bietet die BWB seit vielen Jahren ein Förderprogramm an. Die Höhe der Zuschüsse ist abhängig vom Alter des Mitglieds und dem Grad der Beeinträchtigung. Wer außerdem noch finanzielle Hilfen von der Stadt oder den Kranken- bzw. Pflegekassen bewilligt bekommt, kann seinen Mietaufschlag für eine solche Badmodernisierung erheblich senken. Diese Förderungen von anderen Stellen können

nur von Ihnen selbst beantragt werden. Wenn Sie Interesse an einer seniorengerechten Badmodernisierung haben, sprechen Sie bitte das für Sie zuständige Service-Team an.

Bei Mieterwechsel prüfen die BWB-Techniker, ob die Wohnungen noch heutigen Standards und den Bedürfnissen der Mitglieder entsprechen. Neben den Bädern stehen Fußböden, Fliesen, Türen oder die Elektroinstallationen im Fokus; manchmal werden auch die Grundrisse angepasst. Allein 2022 ließ die BWB 37 freie Wohnungen von verschiedenen Firmen modernisieren. Eine dieser Firmen ist die Allgebau GmbH. Geschäftsführer Christian Peters arbeitet seit mehr als 20 Jahren für die BWB, hat unzählige Wohnungen modernisiert und dabei festgestellt, dass der BWB gute Qualität und Funktionalität wichtig ist. „Statt die Bäder nur optisch aufzupolieren, baut sie z.B. Duschcabinen aus Echtglas oder hochwertige Walk-In-Duschen ein. Auch bei anderen Gewerken legt die BWB Wert auf gute Ausstattung und langlebige Materialien.“

Jürgen Korfmann, Abteilungsleiter Service-Teams Technik, befasst sich auch schon über 20 Jahre mit Wohnungsmodernisierungen. Mit seinen Technikern berät er vor Auftragsvergabe die Modernisierungsvorschläge. Dabei gibt es viele Aspekte zu berücksichtigen. Was passt zum Haus, welches Material ist ökologisch vertretbar, wieviel darf es kosten? Beispiel: In einigen alten Häusern gibt es noch Dielenböden und verzierte Holztüren. Sie aufzuarbeiten ist aufwendig und teuer, aber auch nachhaltig und von Mietern aktuell gefragt. „Wir schauen genau hin, denn kurzfristigen Trends hinterherzulaufen, können wir uns im Interesse aller Mitglieder nicht leisten. Damit wir nicht nach kurzer Zeit alles wieder herausreißen müssen, setzen wir auf zeitlose Gestaltung und haltbare Materialien – das kann auch mal ein aufgearbeiteter Holzdielenboden sein.“ ←



Alexander S., Student und Mieter bei der BWB:

„Ich bin happy mit meiner Wohnung in Flingern. Prima finde ich, daß ich bei der Genossenschaft für alle Fragen kompetente Ansprechpartner erreiche.“



Christian Peters, Geschäftsführer der Firma Allgebau GmbH:

„Die BWB ist schon anspruchsvoll und gerade in den Altbauten mit winzigen Bädern wird es schwierig, wenn alles bequem erreichbar oder sogar barrierearm sein soll.“



Wohnungsmodernisierung in der Degerstraße 75, dabei Erhaltung vorhandener historischer Substanz

Malwettbewerb für Kinder,
Ausstellung in der
Geschäftsstelle;
Nachbarschaftsfeste für
den Zusammenhalt

2004

2006

Umfrage zur Zufriedenheit
der Bewohner;
Ausgaben für Instandhaltung &
Modernisierung:
rund 4,7 Mio. Euro

Fit für die Zukunft

Auch das gehört zu 125 Jahren BWB: ein äußerst unterschiedlicher Gebäudebestand, der die gesamte Geschichte widerspiegelt. Rund ein Viertel sind die typischen Altbauten, die von etwa 1900 bis 1950 errichtet wurden. Dazu Bauten aus den 1950er und 60er Jahren, einfach gehalten und schnell hochgezogen, um dem seinerzeit großen Wohnungsmangel zu begegnen; und die neueren Häuser, die inzwischen aber 20 bis 40 Jahre stehen.

Trotz der Vielfalt – die beiden Architekten Guido Sinn, technischer Vorstand der BWB, und Jürgen Korfmann, Abteilungsleiter Service-Teams Technik, haben ein Ziel im Blick, wenn sie das jährliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der BWB aufstellen. „Wir wollen unseren Mitgliedern guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, unabhängig davon, wie alt ein Gebäude ist“, betont Guido Sinn. „Der Weg dahin sieht oft sehr unterschiedlich aus.“

Die BWB hat in den letzten zwei Jahrzehnten viel investiert und selbst in den alten Gebäuden einen hohen Standard erreicht. Es gebe aber auch Grenzen, weiß Jürgen Korfmann. „Wir können aus einem Altbau kein Null-Energie-Haus machen und auch nicht überall Barrierefreiheit hinbekommen.“ Mal sei das technisch einfach nicht umzusetzen, mal so teuer, dass es nicht mehr wirtschaftlich wäre – zumindest, wenn man an den günstigen Mieten festhalten will.

Was die Zukunft angeht, sehen beide die BWB auf einem guten Weg: „Durch die Energiewende gibt es in unserem alten Bestand in den nächsten Jahren unheimlich viel zu tun. Wir haben aber den Vorteil, dass wir auf einer soliden Basis aufbauen können.“ ←

Für die BWB sind engagierte Handwerker wichtig, die z.B. die Reparaturen im Rahmen der Mieterbeauftragung erledigen und die helfen, unsere Häuser hin zur Klimaneutralität umzurüsten. Über das Engagement dieser Menschen können Sie in der nächsten Ausgabe lesen, die Ende November 2023 erscheint.



Für die Häuser in der Kopernikusstraße 10–18 wurde die Gebäudehülle energetisch saniert, die Beheizung auf Fernwärme umgestellt und eine Photovoltaikanlage auf den Dächern errichtet (Bild rechts).

*Beginn der Zusammenarbeit
der BWB mit der Diakonie;
kostenlose Digital-Receiver
für alle; Beginn der Ausbildung
von Immobilienkaufleuten*

2007

2008

*Der Energieausweis ist da;
Rauchmelder für BWB-Wohnungen;
Ausgaben für
Instandhaltung & Modernisierung:
rund 6,9 Mio. Euro*

In den Häusern der
Fritz-von-Wille-Str. 1–17 wird die
Gebäudehülle saniert.
Im Bild unten der bereits
fertiggestellte 1. Bauabschnitt



Jürgen Korfmann,
Abteilungsleiter Technik,
seit 23 Jahren bei der BWB:
„Bei den Modernisierungen
müssen wir auf ein gutes
Preis-Leistungs-Verhältnis
achten, schließlich sollen
unsere Wohnungen den
Mietern gefallen und bei
der Neuvermietung
weiterhin deutlich unter
den in Düsseldorf üblichen
Mieten liegen.“



Frank Knepper, Techniker
und stellvertretender
Abteilungsleiter:
„Ideen, Vorschläge oder
Wünsche, die insbesondere
den älteren Mitgliedern
ein sicheres und selbst-
bestimmtes Leben in ihrer
Wohnung erleichtern,
sind bei uns immer will-
kommen.“

Seniorengerechte
Badezimmer;
Mitglieder: 5.580
Wohnungsbestand: 2.973

2009

2010

Komplettsanierung der
Wevelinghover Straße 12

Die in den 1930ern gebauten Häuser in der Schwerinstraße galten als vorbildlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Neben einigen geräumigen Familienwohnungen überwogen dort die Ein- und Zweiraum-Wohnungen.



Bauen bei der BWB

Wohnraum und moderne Architektur: Das 1990 fertiggestellte „Tonnendachhaus“ bietet von 47 Wohnungen 35 barrierefreie für Menschen mit Behinderung.



Tradition im Wandel

Bauen am Puls der Zeit

Modernes Bauen hat bei der BWB eine lange Tradition und so spiegeln die genossenschaftlichen Bauprojekte auch den Wandel des Wohnungsbaus in den letzten 125 Jahren. Begleiten Sie uns auf unserem kleinen Spaziergang zu einigen spektakulären und wegweisenden Bauvorhaben Ihrer BWB!



BWB-Häuser in der Brend'amourstraße

Die bis 1910 fertiggestellten Häuser in der Brend'amourstraße standen für städtisches Wohnen mit Lebensqualität und gingen über das notwendige Dach über dem Kopf hinaus. Sie galten mit ihren an den Jugendstil angelehnten Fassaden damals als gleichermaßen zweckmäßige wie formschöne Bauwerke – hier durfte es etwas

mehr Wohnkomfort sein, denn die Grundstückspreise auf der linken Rheinseite waren noch vergleichsweise günstig. In einigen Objekten dort waren sogar fünf Zimmer, eine Innentoilette und ein eigenes Badezimmer möglich.

Das Gros der Mitglieder benötigte allerdings gut ausgestattete kleine und mittlere Wohnungen – und genau die baute die BWB für sie. Etwa 35 m² für eine Zweizimmer- oder rund 50 m² für eine Dreizimmerwohnung waren damals im genossenschaftlichen Wohnungsbau üblich. In den 1920er Jahren hielt die neue Sachlichkeit Einzug – nicht nur bei der Gestaltung der Fassaden. Funktionalität und hygienische Aspekte in Küchen und Bädern standen ebenso im Fokus. Erstmals hielt die BWB in den 1930 fertiggestellten Wohnungen in der Mero-wingerstraße 98–108 sogar spezielle Einraum-Wohnungen für berufstätige Frauen vor: ein Wohnraum mit Schlafnische, eine kleine Küche und eine Bademöglichkeit boten „luxuriöse“ Privatsphäre, während viele Alleinstehende in der Zeit oft nur eine Kammer als „Schlafgänger“ zur Untermiete ergatterten.

Heute haben wir andere Vorstellungen vom Wohnen und der Standard in den Genossenschaftswohnungen ist ein komplett anderer. Doch bei allem Wandel ist die BWB ihren Prinzipien treu geblieben: Sie orientiert sich weiterhin an den Bedürfnissen der Mitglieder und baut für die Menschen.

BWB baut Gewerbeeinheit zur Kita um
(Fritz-von-Wille-Straße 1 in Rath);
Mitglieder: 6.028
Wohnungsbestand: 2.984

2011

Geschäftsstelle zieht in die
Kaiserstraße 46;
Nachwuchsförderung (BWB setzt
auf GdW-Azubi-Kampagne);
50 Jahre Garath, neue Wohnungen
ab 1961

2012



Wohnhof Stockum:
wegweisendes BWB-Projekt
für „Betreutes Wohnen“



Mit den Projekten auf dem
Schlösser-Areal I und II haben
die drei Genossenschaften
BWB, DWG und WOGEDO 215
neue Wohnungen geschaffen;
78 davon hat die BWB im
Laufe des Jahres 2022 an ihre
Mitglieder übergeben.

Die BWB ist offen für alle Menschen und so ist es selbstverständlich, dass auch barrierefreier und seniorengerechter Wohnraum gebaut wird. 1990 ist das Tonnendachhaus bezugsfertig, das unter dem markanten Dach auch 35 rollstuhlgerechte Wohnungen aufweist. Zehn Jahre später, im Mai 2000, wird der BWB Wohnhof Stockum in der Lönssiedlung eingeweiht – wiederum ein wegweisendes Projekt, denn mit diesem Bau bietet die BWB als eine der ersten Genossenschaften in Düsseldorf älteren Mitgliedern die Möglichkeit des „Betreuten Wohnens“ an.

Und wie baut die BWB heute? Mit dem jüngsten Neubauvorhaben auf dem Schlösser-Areal, das 2022 fertiggestellt wurde, schlug sie wieder einen besonderen Weg ein. Bei den Bodenpreisen in Düsseldorf war es viele Jahre unmöglich, passende Flächen zu finden, um bezahlbare Mietwohnungen zu bauen, weil schon die Grundstückspreise jeden Rahmen sprengten. Erst mit dem „Düsseldorfer Bündnis“ von 2017 bekamen fünf Düsseldorfer Genossenschaften die Möglichkeit, städtische Grundstücke zu günstigeren Konditionen zu erwerben. Im Gegenzug verpflichteten sie sich, auf dem Schlösser-Areal I Wohnraum im preisgedämpften Segment mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,60 Euro/m² zu errichten. Auf dem Schlösser-Areal II entstanden freifinanzierte Wohnungen, die von der BWB für durchschnittlich 10,40 Euro/m² Kaltmiete



vermietet werden und damit deutlich günstiger sind als vergleichbare Wohnungen in Düsseldorf.

Der Preis ist das eine, doch für die BWB ist auch die Ausstattung der Wohnungen wichtig. Sie muss zu den Bedürfnissen der Mitglieder passen und so finden sich auf dem Schlösser-Areal ganz unterschiedliche Wohnungen für verschiedene Lebensphasen und -modelle. ←

Die E-Post wird eingeführt;
Ausgaben für Instandhaltung
& Modernisierung: rund 6,7 Mio. Euro
Mitglieder: 6.398

2013

Neu: Mobile Wohnungssuche

2014



Das Projekt Ackerpause – die drei Gemeinschaftsgarten-Projekte für BWB-Hausgemeinschaften – nimmt Gestalt an. Am 10. Juni pflanzten und säten die Gärtner-Teams unter Anleitung des Ackerpause-Gartenexperten auf der Arnulf-/Quirinstraße in Oberkassel und der Degerstraße in Flingern Gemüse, Kräuter, Salate und Kartoffeln. Mit Herzblut und Engagement waren die Ackerfreunde bei sommerlichen Temperaturen dabei.

Landwirtschaftsexperte Tim Theobald gab viele Tipps und Anregungen für das Gelingen dieser Gartenprojekte. Die ersten Beete sind in ihrer Zusammensetzung im Wesentlichen vorgeplant. Sie bilden aber die Basis für die Entwicklung und Umsetzung eigener Ideen der Gärtner-Teams, den Gartenacker zu bestellen.

Die Gemeinschaftsgarten-Projekte der BWB sind der Anfang einer hoffentlich fruchtbaren Entwicklung auch für andere Hausgemeinschaften. Wunderschöne Grünflächen und Innenhöfe vieler BWB-Liegenschaften bieten sich geradezu an, Gemeinsamkeit zu kultivieren. Am 16. Juni bringt das dritte Gärtner-Team auf der Silcherstraße in Benrath Saatgut und Setzlinge in die Erde. ←



Tim Theobald, Landwirtschaftsexperte von Ackerpause, Moderator für unsere Hobbygärtner



Jröns und Jedöns

rheinsch, frei übersetzt: „Gemüse anpflanzen“.

Das Gärtner-Team der Arnulf-/Quirinstraße beim Kick-off des ersten Gemeinschaftsgarten-Projekts
Mehr Pflanztipps für den Garten finden Sie im BWB-Report 119 auf Seite 3.

15 Jahre Wohnhof Stockum

2014

Nachbarschaftsfeste:
Heinrich-Könn-Str., Hortensienfest,
Jagenbergfest, Lönsstr.,
Winscheid-/Harleßstr.

2015

Amberbaum

auch Seesternbaum genannt. In Europa seit 1688 als Zierbaum angepflanzt. Resistent gegenüber Wärme, Trockenheit, Überschwemmungen und Abgasen. Farbenprächtige, erst gelbe und dann orange bis rote Herbstfärbung.

Gepflanzt zum Jubiläum
125 Jahre bwb, Juni 2023

bwb-eg.de



Fünf Bäume für fünfmal 25 Jahre

Unsere Mitarbeiter-Teams haben Ideen für das BWB-Jubiläum entwickelt und alle waren sich einig: Lasst uns Bäume pflanzen – einen Baum für jeweils 25 Jahre BWB-Geschichte. Die Wahl fiel auf den Amberbaum. Ein widerstands- und anpassungsfähiger Überlebenskünstler mit den besten Voraussetzungen, auch 125 Jahre und älter werden zu können. ←

Den ersten von fünf Amberbäumen pflanzten BWB-Vorstände Guido Sinn (li.) und Jürgen Raczek in Stockum an der Ganghoferstraße 30 – die anderen vier stehen an der Niederdoncker Straße 20–22 in Lörick, dem Dernbuschweg 2a in Gerresheim, der Dormagener Straße 23–25 in Unterbilk und der Rathenower Straße 18–20 in Hassels

Im Grünen spielen und entspannen – aber sicher!

*Damals wie heute ein ideales
Spielzimmer unter freiem
Himmel: die große Grünfläche im
Innenhof an der Windscheid-/
Harleßstraße.*



*Albert Brands,
Hausmeister der
Häuser Windscheid-/
Harleßstraße,
kümmert sich u.a.
um die Pflege der
Grünflächen*

Ins Grüne schauen oder direkt vor der Haustür das schöne Wetter genießen, die Kleinen ohne lange Wege und Spielzeugschleppen im Sand buddeln lassen, eine Runde Federball spielen: Das bringt zusätzliche Lebensqualität, aber Flächen sind in der Stadt knapp und die Pflege der Grünanlagen und Spielzonen teuer. Der BWB sind diese Flächen wichtig. Wo immer möglich, werden Gemeinschaftszonen unter freiem Himmel für die Bewohner angelegt und gepflegt. Die Hausmeister und der Regiebetrieb kümmern sich dabei nicht nur um das Grün. Sie achten auch auf die Sicherheit und kontrollieren regelmäßig Spielgeräte und Bänke, bessern kleine Schäden aus oder veranlassen den Austausch defekter Stücke.

Ralf Meseck: „Es war schon eine ziemliche Plackerei 5 m³ stoßdämpfende Holzhackschnitzel in den Innenhof an der Arnulf-/Quirinstraße zu transportieren. Aber es ist auch eine schöne Aufgabe. Mich freut es, wenn ich dazu beitragen kann, dass die

Kinder hier wieder mit viel Spaß herumtoben und sicher spielen können.“

Wo Grünflächen neugestaltet werden, bezieht die BWB die Anwohner ein und fragt über die Hausvertrauensleute ihre Wünsche ab. Soweit möglich fließen diese dann in die Planung ein. So auch 2014 bei der Neugestaltung der Fläche im großen Innenhof zwischen den Häusern in der Windscheid- und Harleßstraße. Dort gibt es seitdem Rasenflächen zum Toben, einen Sandkasten mit Sonnensegel für die Kleinen und ein Klettergerüst, aber auch ruhige Areale zum Entspannen mit einer Hängematte und Bänken sowie Möglichkeiten zum Wäschetrocknen.

Gertrud Hartmann, die nach dem Krieg mit ihren Eltern in ein Haus in der Windscheidstraße einzog, erinnert sich, dass die Bewohner in den ersten Nachkriegsjahren im Innenhof Kartoffeln und Gemüse angebaut haben. Als mit der Einführung der D-Mark die Versorgungslage besser wurde, gab es wieder mehr Platz für die Kinder. ←

*Düsseldorfer Bündnis für
genossenschaftliches Wohnen*

2016

*Digitalisierung, Analog-TV wird
abgestellt; Vorstellung
Neubau Neuenhof-Gärten;
DRK-Aktivtreff Pempelfort, Sternstr.*

April
2017

Der Plan ist aufgegangen

Fünf Vierteljahrhunderte hat die BWB gemeistert – und dabei auch viele schwere Herausforderungen bewältigt. Da ist es ein guter Plan, das Geburtstagsjahr mit Blumen für die Mitglieder zu beginnen.

Schnittblumen kamen nicht in Frage, die Freude sollte schon ein wenig länger halten. Deshalb hatte Gärtnermeister Ralf Meseck mit seinem Team im letzten Herbst insgesamt 5.000 Blumenzwiebeln in die Erde gebracht. Der Plan ist aufgegangen und in acht Objekten konnten sich die Mitglieder über die frühen Blüten freuen. Außerdem hat der Plan einen zweiten Teil: Das sechste Vierteljahrhundert soll ebenfalls mit bunten Sträußen begrüßt werden. Dazu wird das Gärtner-Team im Herbst noch einmal Blumenzwiebeln in weiteren BWB-Objekten pflanzen. ←



Neue Mieter herzlich willkommen

Die grünen Spiel- und Erholungsflächen der BWB-Objekte sind bei uns Menschen beliebt und zudem wichtiger Lebensraum für die heimische Tierwelt. Deshalb hat die BWB im März mit Unterstützung des NABU Düsseldorf ein besonderes Neubauprojekt gestartet. Besondere Anforderung: Wohnungstüren 26–28 mm mit Durchmesser. Mit diesen Dimensionen werden gefiederte Mieter angesprochen, insbesondere Blau- und Kohlmeisen, die in Nisthöhlen mit solch kleinen Einfluglöchern sicher ihren Nachwuchs aufziehen können.

Der NABU hat zunächst bei der fachkundigen Anbringung geholfen und wird die sechs Nisthöhlen aus Holzbeton künftig bei seiner Beobachtung der Vogelbestände im Stadtgebiet einbeziehen. Auf Dauer wird das Gärtner-Team der BWB die Nistgelegenheiten jährlich vor Beginn der Brut-saison reinigen. Für den Herbst haben BWB und NABU Begehungen weiterer Grünflächen geplant, um den Wohnungsbestand für gefiederte Nachbarn auszubauen. ←

Gemeinsam mit BWB-Hausmeister Sandor lungwirth (re.) haben Monika Neubauer und Norbert Maak sechs Nisthöhlen aus Holzbeton in der Grünanlage im BWB-Objekt in der Emil-Barth-Straße aufgehängt.



*Ausgaben für
Instandhaltung & Modernisierung:
rund 7,4 Mio. Euro
Bauvolumen: rund 2 Mio. Euro*

2017

*Mitglieder: 7.043
Wohnungsbestand: 2.985
Ausgaben für
Instandhaltung & Modernisierung:
rund 7,2 Mio. Euro*

2018

Arbeiten bei der BWB



58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt die BWB im Juni 2023. Sie setzen sich jeden Tag dafür ein, die 3.101 Genossenschaftswohnungen im Interesse aller Mitglieder zu verwalten, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das *Hausmeister-Team* kümmert sich vor Ort um die Gebäude und hat stets ein offenes Ohr für die Anliegen der Mieter. Das *Gärtner-Team* ist bei jedem Wetter unterwegs, um die Grün- und Spielflächen zu pflegen. In der *Geschäftsstelle* hält ein qualifiziertes Team mit Sachverstand die vielen Fäden zusammen, die für eine reibungslose Verwaltung des Genossenschaftseigentums erforderlich sind. Sie leiten dabei fünf kaufmännische *Auszubildende* an und eröffnen so jungen Menschen eine berufliche Perspektive.

Wir alle arbeiten mit vereinten Kräften für die BWB.

*Baugenehmigung zum
Schlösser-Areal I;
Mitglieder: 7.624
Wohnungsbestand: 2.984
Bauvolumen: rund 8,4 Mio. Euro*

25. Okt.
2019

*Richtfest
Neuenhof-Gärten in Rath*

2019

2020

*Bauvolumen: rund 8,2 Mio. Euro;
Neue BWB-Webseite
mit Mitgliederportal MEINE BWB;
Baugenehmigung zum
Schlösser-Areal II*



Neuenhof-Gärten
mit 37 barrierefreien Wohnungen
übergeben

März
2021



Der amtierende BWB-Betriebsrat von links nach rechts:
Michael Mingers, Elisabeth Arturia, Ralf Meseck, Albert Brands und
Gülfdan Susam

Gemeinsam arbeiten auf Augenhöhe

So wie die Interessen der Mitglieder wichtig für die Arbeit der Genossenschaft sind, zählen auch die Arbeitnehmerinteressen. Der Betriebsrat setzt sich seit 1985 vertrauensvoll für die Belange der Mitarbeiter ein. Seine Besetzung spiegelt die Zusammensetzung der Belegschaft wider. Aktuell gehören ihm fünf Mitarbeiter an, jeweils zwei aus dem Kreis der Hausmeister und der Verwaltungsangestellten und ein Mitarbeiter aus dem Regiebetrieb Gärtner.

Arbeit und Kommunikation im Wandel



Anke Strohmiedel,
Abteilungsleiterin
Service-Teams
Wohnen:

**„Mit dem schnellen
Wechsel auf das
mobile Arbeiten
während der Pan-
demie hat es zuerst
etwas geruckelt. Aber
wir alle haben dabei
in Sachen Medien-
kompetenz einen
deutlichen Sprung
nach vorn gemacht.“**

Fairness, Transparenz und Wertschätzung gelten selbstverständlich auch für die BWB als Arbeitgeber. In den Bereichen Gesundheitsschutz und Sicherheit am Arbeitsplatz hat es in den letzten 25 Jahren erhebliche Veränderungen gegeben, nicht zuletzt durch gesetzliche Vorgaben. Seit vielen Jahren setzt die BWB dabei auf externe Partner wie z.B. einen Sicherheitsbeauftragten und ein Unternehmen für die arbeits- und betriebsmedizinische Betreuung. Damit sind regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter sichergestellt wie z.B. Erste-Hilfe-Kurse und individuelle Beratungen zur Ergonomie des Büroarbeitsplatzes.

Modernes Arbeiten in modernen Räumen

Mit dem Umbau der Geschäftsstelle an der Kaiserstraße 46 ist die BWB 2011 einen großen Schritt in Richtung Zukunft gegangen. Die großzügigen Räume, das moderne Lüftungs- und Schallschutzsystem sowie die Fernwärmeversorgung kommen seitdem nicht nur den Beschäftigten zugute. Die ehemaligen Gewerbeflächen über der Geschäftsstelle wurden zu 12 barrierefreien Wohnungen umgebaut.

Vom Mietbuch zur digitalen Mieterakte

Mit dem Einzug in die neuen Büros wurde auch die EDV-Ausstattung aktualisiert. Obwohl die BWB früh auf die Digitalisierung vieler Arbeitsabläufe gesetzt hat, wie z.B. digitale Mieterakten und E-Post, hat die Schließung der Geschäftsstelle während der Lockdowns Defizite beim mobilen Arbeiten aufgezeigt. „Mal hakte es an der Kamera oder der Kapazität der privaten Rechner, mal an der Internetverbindung“, erinnert sich Anke Strohmiedel, die sich heute als Abteilungsleiterin Service-Teams Wohnen auch um die EDV-Ausstattung der Beschäftigten kümmert.

Heute ist das mobile Arbeiten selbstverständlich und die Arbeitsplätze sind mit Docking-Station und Laptop ausgestattet, sodass ein reibungsloser Wechsel zwischen der Präsenzarbeit und mobiler Arbeit möglich ist. Damit haben sich für viele Mitarbeiter die Anzahl der Arbeitswege verringert. Auch für die Mitglieder hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten vieles im Kontakt zu ihrer BWB verändert. Neben persönlichen Gesprächen, die nach Terminvereinbarung weiterhin möglich sind, gibt es seit 2020 das Mitgliederportal „Meine BWB“. Sie kommunizieren ortsunabhängig und jederzeit mit der BWB, egal ob vom Desktop oder die eigens entwickelte Smartphone-App. Mehr darüber und andere Services erfahren Sie in der nächsten Ausgabe. ←

46 Wohnungen auf dem
Schlösser-Areal I übergeben

2021

Jan.
2022

Ausgaben für
Instandhaltung & Modernisierung:
rund 7,8 Mio. Euro;
Wohnungsbestand: 3.023
Bauvolumen: rund 9,7 Mio. Euro

Vom Pieper zum Smartphone

Die Männer vom Gärtner-Team sind täglich in den BWB-Objekten im gesamten Stadtgebiet unterwegs. Der Informationsaustausch mit der Geschäftsstelle läuft – wie könnte es anders sein – über ihre Diensthandys und einen PC in ihrem Aufenthaltsraum in Stockum. Aber wie lief das in den 1990er Jahren, als Internet, E-Mail und das mobile Telefonieren noch in den Kinderschuhen steckten? Argun Camuzcu und Bernd Dambrowski sind seit 30 bzw. 38 Jahren bei der BWB beschäftigt – und kennen das auch anders. „Seit den 90er Jahren



Unser Team für die Grünanlagen der BWB – von links: Argun Camuzcu, Sebastian Zysk, Bernd Dambrowski, Ralf Meseck (Leitung)

hatten wir immer so einen Pieper dabei“, erinnert sich Bernd Dambrowski, „darüber waren wir für die Geschäftsstelle den ganzen Tag erreichbar.“ Pieper sind kleine Geräte, die man am Gürtel oder an der Tasche befestigt und die sperrige Bezeichnung Funkmeldeempfänger tragen. Darüber lassen sich Kurznachrichten ähnlich einer SMS an die Empfänger versenden. „In den meisten Fällen haben wir damals eine Telefonnummer übermittelt bekommen und dann aus der nächsten Telefonzelle zurückgerufen, um das Anliegen zu besprechen“, ergänzt Argun Camuzcu. Übrigens: Telefonzellen, auch Münzfernsprecher genannt, waren früher gelb, später dann pink gestrichen – und sind inzwischen fast völlig aus dem öffentlichen Raum verschwunden. ←



Acelya Sucubasi



Jan Luca Carta



Elem Ulas



Mieron Anandarahjah



Dennis Schmidt

Ausbildung bei der BWB

Perspektiven für junge Menschen

Wir freuen uns, dass junge Menschen mit der Ausbildung in unserer Genossenschaft eine berufliche Perspektive erkennen und diese Chance auch ergreifen. Im letzten Jahr stellten wir fünf Ausbildungsplätze bereit, im Sommer 2023 kommt noch ein sechster hinzu.

Mehrfach schon wurden bei der BWB vakante Stellen nach abgeschlossener Ausbildung aus den eigenen Reihen besetzt. Einige der ehemaligen Auszubildenden übernehmen heute Leitungsaufgaben bei der Genossenschaft.

In den letzten Jahren hat die BWB eine Generation junger Menschen ausgebildet, die über hervorragende digitale Kompetenz verfügen. Für die weiteren notwendigen Digitalisierungsprozesse in der Geschäftsstelle sind diese Kompetenzen für die Teams in unserer Genossenschaft eine Bereicherung.

Erstmals fünf Auszubildende in der Geschäftsstelle

Nov.
2022

32 Wohnungen auf dem
Schlösser-Areal II übergeben

2022



unserebwb – weit mehr als ein Mitglieder-Magazin

Beim Blick auf die Titelseite haben Sie es gesehen: **unserebwb**, mit diesem neuen Namen startet die BWB in ihre nächsten 25 Genossenschaftsjahre. Hinter dem Namen steht aber weit mehr als nur ein Magazin-Titel.

unserebwb ...

- Das sind die Menschen, die als Mitglieder und Mieter die Basis unserer Gemeinschaft bilden.
- Das sind die von allen Mitgliedern gewählten Vertreterinnen und Vertreter, die über die Geschicke der Genossenschaft abstimmen.
- Das sind die Mitglieder, die sich ehrenamtlich als Hausvertrauensleute engagieren.
- Das sind die Aufsichtsratsmitglieder, die den Kurs der BWB beraten und kritisch begleiten.
- Das ist der ehemalige Vorstand Stephan Grey und Helmut Dippold, der die meisten Projekte und Aktionen im vergangenen Vierteljahrhundert unserer Genossenschaft entwickelt, umgesetzt und mit Sachverstand die Geschäfte unserer Genossenschaft geführt hat.
- Das ist der Vorstand mit Jürgen Raczek und Guido Sinn, der jetzt die Geschicke der BWB mit Ideen und Umsicht lenkt.
- Das sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich tagtäglich mit großem Engagement und Hingabe um die Belange der Mitglieder kümmern.
- Das sind die Vertragshandwerker und andere Partner, die im Sinne unserer Genossenschaft handeln.

All diese Menschen sind **unserebwb**, ohne die es die BWB nicht gäbe.

Wir alle sind heute Genossenschaft, und als Mitglieder können wir uns einbringen bei der Gestaltung der BWB-Zukunft.

Unsere BWB – das sind engagierte Mitglieder wie Brigitte Zschörnack. „Das muss man jetzt in die Wege leiten“ war ihr spontaner Gedanke beim Anblick eines verwahrlosten öffentlichen Spielplatzes an der Silcherstraße. Dem Gedanken folgten Taten und die Umgestaltung der Fläche zu einem Mehr-Generationen-Platz, der 2013 mit einem großen Fest eröffnet wurde.

Aktuell laufen an der Silcherstraße Vorbereitungen für ein Nachbarschaftsfest: das 10-jährige Jubiläum wird am 31. August mit einem Sommerfest auf dem Mehr-Generationen-Platz gefeiert.

Über Brigitte Zschörnicks Engagement vom ersten Gedanken bis zum Jubiläumsfest lesen Sie in der nächsten Ausgabe, die Ende November 2023 erscheint.

Freuen Sie sich auf unserebwb!

125 Jahre BWB

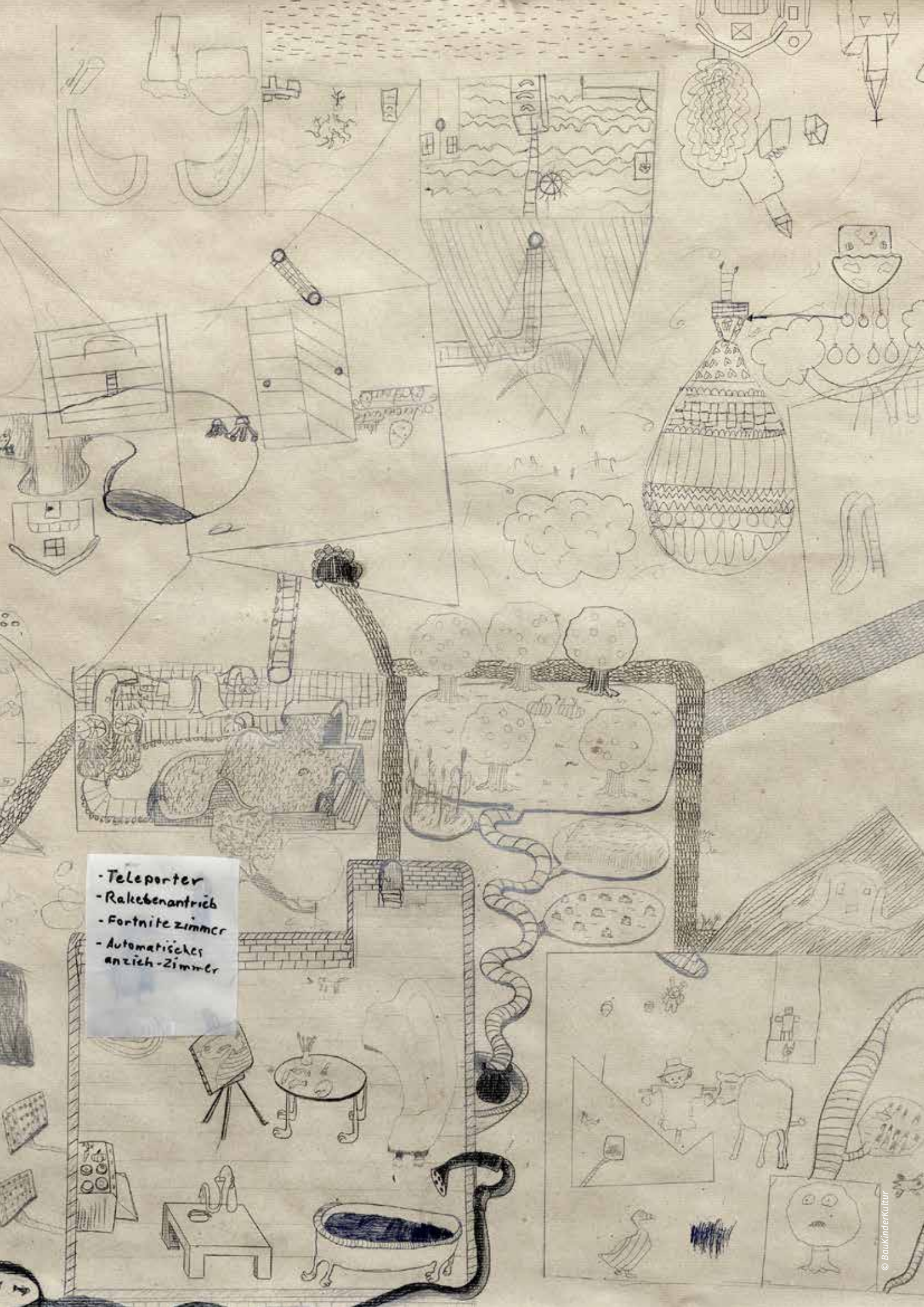
2022

Arbeitsgeräte zur Grünpflege
auf Akkugeräte umgestellt;
Mitglieder: 7.781
Wohnungsbestand: 3.101

15. Juni
2023

2023

Neues visuelles Erscheinungsbild
der BWB: freundlich, frisch, einfach
Projekt Ackerpause an drei
Standorten begonnen



- Teleporter
- Raketenantrieb
- Fortnite Zimmer
- Automatisches anzieh-Zimmer

