GUT WOHNEN.
BESSER LEBEN.

Geschäftsbericht 2018

NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR 1891

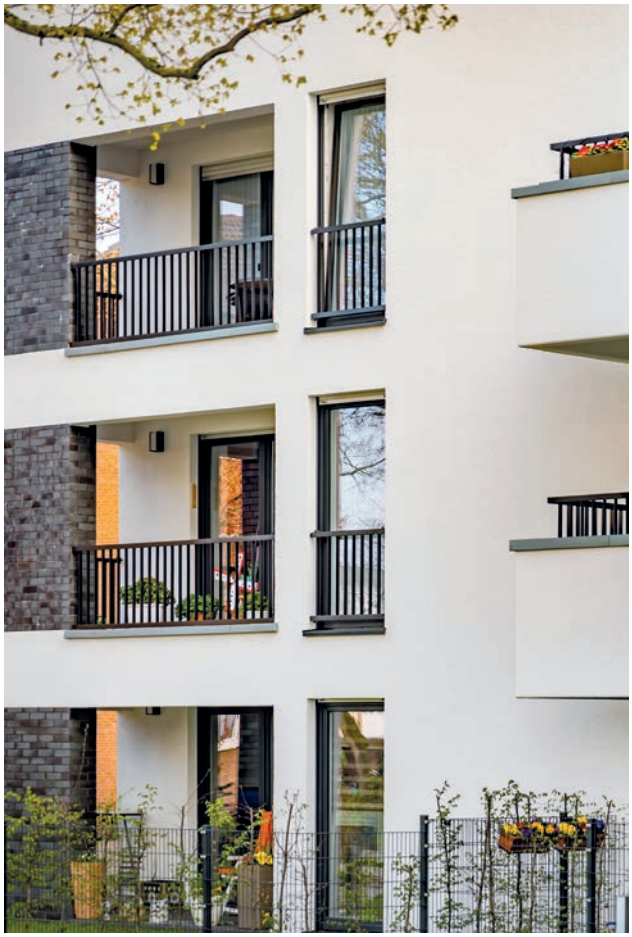
HIER WAR EIN AUSBLICK
AUF UNSEREN SOZIALBERICHT
EINGEKLEBT, EINE PDF-VERSION
FINDEN SIE AUF WWW.NBVAG.DE

KENNZAHLEN 2018

		2018	2017
BILANZSUMME	T€	478.841	471.737
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	2.809	2.309
INVESTITIONEN IN SACHANLAGEVERMÖGEN	T€	20.280	43.819
HÄUSER		877	869
WOHNUNGEN		7.015	6.850
WOHN- UND NUTZFLÄCHE RD.	m²	578.123	566.699
DURCHSCHNITTLICHE MIETE MTL.	€/m²	5,44	5,33
FLUKTUATION		6,2%	7,3%
LEERSTAND		0,4%	0,3%
DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER		11 Jahre	11 Jahre
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	Mio. €	11,4	10,4
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	€/m²	19,78	18,36
MITARBEITER		117	120

INHALT

WOLBEROSTRASSE
BARRIEREARM
UND BEZAHLBAR



10 DATEN & FAKTEN
Geschäftsjahr 2018

12 VORWORT
des Aufsichtsratsvorsitzenden
der Neusser Bauverein AG
Reiner Breuer

14 VORWORT
des Vorstandsvorsitzenden
der Neusser Bauverein AG
Frank Lubig

16 UNSER AUFTRAG
Wir bauen und planen
für die Menschen

20 AKTUELLE MIETWOHNUNGSPROJEKTE
Wohnen mit Mehrwert – in jedem
Alter

24 AKTUELLE MIETWOHNUNGSPROJEKTE
Bezahlbarer Wohnraum für alle
Neusser

Grünflächen

LEBENSQUALITÄT UND
FREIZEITSPASS

„Wir wollen Neuss noch lebenswerter machen.“

26 BESTANDSINVESTITIONEN
Modernisieren, Instandhalten und Erweitern

28 VERANTWORTUNG TRAGEN
Immobilien für das Miteinander

32 AUF GUTE NACHBARSCHAFT
Service und Veranstaltungen für unsere Mieter

36 AUSBLICK
Gemeinsam die Zukunft gestalten

38 IMPRESSUM

Weckhoven

EIN QUARTIER FÜR JUNG UND ALT

UNSERE KITAS – EIN PARADIES FÜR KINDER, MITTEN IM QUARTIER

IHR LEBEN.
IHRE GESCHICHTE.
IHR ZUHAUSE.

In einer guten Nachbarschaft finden Menschen und Lebenswege zueinander. Wir gestalten die Voraussetzungen für ein glückliches Miteinander.

DATEN & FAKTEN

Geschäftsjahr 2018

Hülchrather Straße

Wolberostraße

169 FERTIG GESTELLTE EINHEITEN

31 DAVON AN DER WOLBEROSTRASSE

138 DAVON AN DER HÜLCHRATHER STRASSE IN WECKHOVEN

133 DAVON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

1.183 IN BAU UND PLANUNG BEFINDLICHE EINHEITEN

464 DAVON ÖFFENTLICH GEFÖRDERT

7.015 GESAMTER WOHNUNGSBESTAND

5,44 Euro m²

DURCHSCHNITTSMIETE WEIT UNTER DEM MIETSPIEGEL

2019

601 im Bau befindliche Bestands-wohnungen
öffentlich gefördert: 339

356 in Planung befindliche Bestands-wohnungen
öffentlich gefördert: 125

Leuchtenberg-Areal

Leuchtenberg-Areal

INVESTITIONEN IN EURO

2018:
rd. 32,0 Mio.

2019:
rd. 74,5 Mio.

Bis 2023:
rd. 446 Mio.

VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit mehr als 125 Jahren prägt die Neusser Bauverein AG in enger Zusammenarbeit mit der Stadt die Wohn- und Baukultur in Neuss. Mit einem Wohnungsbestand von über 7.000 Mietwohnungen ist der Bauverein der größte Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss. Und es werden stetig mehr: Im Jahr 2018 hat die Neusser Bauverein AG ihr ambitioniertes Ziel, innerhalb der kommenden Jahre mehr als 1.000 familien- und altersgerechte Wohnungen für die Neusser Bürgerinnen und Bürger aller sozialen Schichten zusätzlich zur Verfügung zu stellen, weiter verfolgt.

An der Wolberostraße und an der Hülchrather Straße in Weckhoven konnten im vergangenen Jahr 170 Neusser Familien ihr neues Zuhause beziehen. Modern, bezahlbar und barrierearm – mit seinen Grundsätzen steht der Bauverein für komfortables und zeitgemäßes Wohnen in jedem Lebensabschnitt.

Getreu seinem Satzungsziel, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, hat der Bauverein mit dem „Augustinus-Park“ sein bisher ehrgeizigstes Bauprojekt in Angriff genommen. Mehr als 500 neue Wohneinheiten werden in den kommenden Jahren auf dem Gelände des früheren Krankenhauses realisiert.

Doch geht es beim Bauverein nicht nur darum, möglichst viel Wohnraum in möglichst kurzer Zeit zu schaffen. Als Sozialpartner der Stadt Neuss legt er besonders großen Wert darauf, einen Beitrag zu stabilen Wohnverhältnissen in den Stadtteilen zu leisten. Mit dem Bau von Nachbar-

schaftstreffs, Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen leistet der Bauverein einen unschätzbaren Beitrag für die soziale Infrastruktur in unserer Stadt. Und nicht zuletzt werden seine Leuchtturm-Projekte wie der „Augustinus-Park“ oder die Pläne für das ehemalige Areal der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg und die Stadtteilentwicklung in Norf unser Stadtbild entscheidend positiv prägen.

Für unsere Stadt ist der Neusser Bauverein damit ein starker Partner bei unserem Bestreben, Neuss als attraktive und beliebte Stadt zu entwickeln, die modern und zugleich menschlich und herzlich bleibt.

Als Bürgermeister der Stadt Neuss und Vorsitzender des Aufsichtsrates der Neusser Bauverein AG freue ich mich, die Stadtentwicklung und Sozialpolitik gemeinsam mit dem Bauverein und seinen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterentwickeln zu können. Ihr Einsatz macht es erst möglich, dass unsere gemeinsame Vision für ein lebens- und liebenswertes Neuss Wirklichkeit wird. Dafür möchte ich mich an dieser Stelle von Herzen bedanken!

Reiner Breuer

Bürgermeister der Stadt Neuss
Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

unseren Auftrag bezahlbaren Wohnraum für alle Neusser zu schaffen, haben wir auch im Geschäftsjahr 2018 erfüllt und rund 170 preisgünstige Mietwohnungen an ihre neuen Bewohner übergeben. So haben wir sowohl unseren Neubau an der Wolberostraße auf der Neusser Furth als auch unser Mehrgenerationen-Projekt an der Hülchrather Straße in Weckhoven fertiggestellt.

Mit einem Initialprojekt an der Nordkanalallee ist Anfang Dezember der Startschuss für das größte Projekt in der mehr als 125-jährigen Firmengeschichte des Bauvereins gefallen: Der „Augustinus-Park". Hier werden wir in den kommenden Jahren auf dem Gelände hinter dem früheren Krankenhaus sowie auf dem ehemaligen Areal der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg ein komplett neues, rund 15 Hektar umfassendes Wohnquartier mit einem Mix aus über 700 öffentlich geförderten und bezahlbaren, freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern errichten. In den nächsten Jahren werden hier mehr als 2.000 Neusser ein bezahlbares, neues Zuhause finden.

Auch durch das Voranschreiten der Stadtteilentwicklungsmaßnahme Norf, wo wir neben der Errichtung von bezahlbaren Wohnungen und Eigentumsmaßnahmen ein Seniorenwohnheim mit 80 Pflegeplätzen und betreuten Apartments realisieren sowie der weiteren Wohnungsbauprojekte, die im gesamten Neusser Stadtgebiet umgesetzt werden, sind wir unserem Ziel in den nächsten Jahren über 1.000 neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen, wieder näher gekommen.

Neben unseren Neubauprojekten haben wir auch in diesem Jahr in unseren Wohnungsbestand investiert. In mehreren unserer älteren Bestandsobjekte wurden die Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Balkone und Gärten verschönert sowie Erweiterungsbauten vorgenommen, mit denen wir zusätzlichen attraktiven Wohnraum geschaffen haben.

Selbstverständlich sind wir auch als Sozialpartner der Stadt Neuss weiterhin aktiv. So haben wir in Weckhoven einen neuen Nachbarschaftstreff eröffnet. Im Sommer haben wir in Neuss-Weißenberg zudem mit dem Bau der neuen Kita Neusser Weyhe begonnen. In Weckhoven haben wir mit der Kita Am Palmstrauch bereits eine baugleiche Kindertagesstätte errichtet. Wir hoffen, dass die Kita Neusser Weyhe bei den Kindern genauso gut ankommt.

Als traditionsreiches Unternehmen ist es uns wichtig, immer mit der Zeit zu gehen. Und das setzen wir nicht nur in Sachen Wohnraum, sondern auch bei der Kommunikation mit unseren Mietern um. Mit unserer Mieter-App „MeinBauverein“ bieten wir unseren Mietern bei Fragen zu deren Mietverhältnis schnellen Zugriff und Transparenz. Die Einführung dieser modernen Kommunikationslösung bedeutet für uns einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung eines digitalen Mietservices.

Getreu unseres Mottos „Gut wohnen – besser leben“ steht für uns nach wie vor der Mensch im Mittelpunkt unseres Handelns. Neuss noch lebens- und liebenswerter zu gestalten, attraktive Quartiere zu entwickeln und die Stadtteile positiv zu prägen - dafür stehen wir und dafür setzen wir uns auch in Zukunft ein.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz bedanken. Mein Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Frank Lubig

Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

Vorstandsvorsitzender Frank Lubig und Vorstandsmitglied Dirk Reimann

UNSER AUFTRAG
WIR PLANEN UND BAUEN FÜR DIE MENSCHEN

Die Kernaufgabe bleibt: zukunftsfähige Wohnungsangebote zu bezahlbaren Preisen schaffen, modernisieren und vorhalten. Immer haben die Verantwortlichen beim Neusser Bauverein auf die Erfordernisse der jeweiligen Zeit reagiert. Denn die Ansprüche an das Wohnen sind so vielfältig wie die Menschen.

Wir denken voraus
Junge Familien wünschen sich ein zukunftsfähiges Zuhause, berufstätige Singles schätzen ein lebhaftes Quartier und Nähe zur Innenstadt, Senioren möchten im Alter selbstbestimmt leben. Aber Lebensumstände ändern sich und mit ihnen verändert sich auch das Wohnen. Für Wohnraum zu sorgen, bedeutet für uns deshalb, mehr als Menschen ein Dach über dem Kopf zu bieten. Es geht um die Menschen, die stabile Quartiere mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität vorfinden sollen und im Alter so lange selbstbestimmt in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können, wie sie es möchten.

„Gut wohnen - besser leben“ - getreu unserem Motto wollen wir, dass die Menschen ein Zuhause finden, in dem sie sich ein Leben lang wohlfühlen. Deshalb stehen wir unseren Mietern zur Seite. Wir antworten auf ihre Bedürfnisse, indem wir unsere Dienstleistungen und die unterschiedlichsten Wohnformen stets weiterentwickeln und der Zeit anpassen: Selbstverständlich ist für uns zum Beispiel, dass wir alle unsere Neubauprojekte barrierearm planen.

Hochwertiger Wohnraum muss nicht teuer sein
Wir haben uns viel vorgenommen: Dabei sind wir 2018 unserem Ziel, mehr als 1.000 neue, bezahlbare Wohnungen für die Neusser zu errichten, ein gutes Stück näher gekommen. Unsere Neubauprojekte an der Wolberostraße und in Weckhoven sind fertiggestellt und bezogen worden. Das Initialprojekt für den „Augustinus-Park“, unserem größten Projekt in unserer Firmengeschichte, ist im Dezember 2018 an der Nordkanalallee gestartet.

Anfang 2019 haben die vorbereitenden Arbeiten für die ebenfalls städtebaulich prägenden Bauvorhaben wie an der Nievenheimer Straße in Norf und auf dem Areal der früheren Sauerkrautfabrik Leuchtenberg vor dem Obertor begonnen. Ebenfalls werden wir im Laufe des Jahres mit unseren weiteren Wohnungsbauprojekten im gesamten Stadtgebiet beginnen.

Da Lebens- und Wohnqualität nicht an der Wohnungs- oder Haustür endet, ist es uns nach wie vor wichtig, die Gemeinschaft in den Quartieren durch vielfältige soziale Vernetzungen und Projekte, auch mit Unterstützung unserer Sozialpartner, zu stärken.

Deshalb bauen wir unser Netz an Nachbarschaftstreffs, für die wir mit dem Stadt-Siegel „Vernetzt im Quartier“ ausgezeichnet wurden, kontinuierlich aus. Darüber hinaus organisieren wir zahlreiche Mieterfeste und fördern soziale Projekte in Neuss.

Denn zusammen sind wir Neuss.

WOHLFÜHLORT.
RUHEPOL.
MITTEN IM LEBEN.

Ein Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es bildet den Lebensmittelpunkt und verspricht Sicherheit und Geborgenheit. In jeder Lebensphase. Alle unsere Wohnungsbauprojekte planen wir deshalb von Beginn an so, dass sich unsere Mieter ihr Leben lang in ihrem Zuhause wohlfühlen können.

Wolberostraße

Lieblingsplätze

Ein Platz zum Aufwachsen. Ein Platz zum Auftanken.
Ein Platz zum Ankommen. Das ist mein Zuhause.

WOLBEROSTRASSE:

2018 BAU ABGESCHLOSSEN
UND EINZUG DER MIETER

31 WOHNEINHEITEN:
29 ÖFFENTLICH GEFÖRDERT
2 FREIFINANZIERT UND

AKTUELLE MIETWOHNUNGSPROJEKTE WOHNEN MIT MEHRWERT – IN JEDEM ALTER

Wir ermöglichen den Menschen in Neuss modernes und bezahlbares Wohnen mit hoher Lebensqualität. Mit durchschnittlich 5,44 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Mieten für unsere Wohnungen deutlich unter dem ortsüblichen Niveau. Genauso selbstverständlich ist, dass alle neuen Wohnungen, die wir bauen, nicht nur bezahlbar sind, sondern auch barrierearm. Denn zum „besser leben" zählt für uns auch, sein Leben bis ins hohe Alter selbstbestimmt gestalten zu können.

Hülchrather Straße, Weckhoven: Neues Quartier für Jung und Alt

Das Mehrgenerationen-Quartier an der Hülchrather Straße in Weckhoven macht genau das möglich: 2018 wurde es nach dreijähriger Bauzeit fertiggestellt. Auf dem 24.000 Quadratmeter großen Areal sind insgesamt 16 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 198 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen inklusive 24 Apartments für ältere und gehandicapte Menschen sowie 22 Einfamilienhäuser entstanden. Erschwinglich, modern ausgestattet, mit attraktivem und grünem Ambiente: Mit Mietpreisen, die hier bei den 164 öffentlich geförderten Wohnungen bei 5,75 Euro je Quadratmeter und bei den 34 freifinanzierten ebenfalls deutlich unter dem Mietspiegel angeboten werden können, bietet das neue Quartier qualitativ hochwertigen Wohnraum mit einem besonders attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Zahlreiche junge Familien haben hier ebenso ein neues attraktives Zuhause gefunden wie Alleinstehende und Paare jeden Alters und Menschen mit Behinderung. Durch Grün-, Spiel- und Freizeitflächen und Anlaufstellen für ältere oder gehandicapte Menschen können sich hier Menschen von Kindesbeinen an bis ins Seniorenalter wohlfühlen. Älteren hilfebedürftigen, aber auch jüngeren Menschen mit Handicap, wird hier ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit gewährleistet. Unsere Sozialpartner, die Diakonie Rhein-Kreis Neuss und der Sozialdienst katholischer Frauen, bieten unseren Mietern umfangreiche Serviceangebote an.

169

NEUE MIETWOHNUNGEN

FERTIGSTELLUNG 2018

Quartiersplätze wurden als kommunikative Treffpunkte angelegt. An einem dieser Plätze befindet sich auch der neue Nachbarschaftstreff. Hier können sich die Bewohner austauschen und sich kennenlernen.

Nievenheimer Straße, Norf: Lebendiges Quartier für alle Generationen

Einen wesentlichen Schritt ist in 2018 auch unser Bauvorhaben an der Nievenheimer Straße in Norf vorangekommen. Auf dem rund 27.000 Quadratmeter großen Grundstück wird ein neues, lebendiges Quartier für alle Generationen mit einem weit gefächerten Angebot verschiedener Wohnformen entstehen. Neben einem Seniorenheim mit 80 Plätzen sind hier rund 87 Mietwohnungen, zehn Doppelhaushälften, sechs Mietreihenhäuser und 21 Eigentumswohnungen geplant. 30 weitere Wohneinheiten sind für betreutes Wohnen und Wohnen mit Service vorgesehen.

Wir freuen uns, mit der Diakonie Rhein-Kreis Neuss einen langjährigen Partner für den Betrieb des Seniorenheims gefunden zu haben. Im Erdgeschoss des Seniorenheims werden eine Diakoniestation, eine Tagespflege-Einrichtung und der Quartierstreff untergebracht. Die Bewohner werden zudem die Möglichkeit haben, auf umfangreiche Service-Angebote der Diakonie Rhein-Kreis Neuss zurückgreifen zu können. Die Erschließungsarbeiten für das gesamte Quartier haben im ersten Quartal 2019 begonnen. Im ersten Bauabschnitt wird zunächst das Seniorenheim realisiert.

Unsere Neubauten

Wir bauen mehr als Häuser. Wir schaffen Quartiere, in denen alle Generationen ein lebenswertes Zuhause finden.

Wolberostraße

957

MIETWOHNUNGEN IN PLANUNG UND IM BAU

Wolberostraße: Barrierearmes Wohnen im Further Süden

An der Wolberostraße auf der Neusser Furth haben wir in diesem Jahr ein neues Wohngebäude mit 31 barrierearmen Wohneinheiten fertiggestellt, die im Juni 2018 von 56 neuen Mietern bezogen worden sind. Nach einem Entwurf von Schmale Architekten ist dort an exponierter Stelle ein modernes Mehrfamilienhaus mit 29 öffentlich geförderten und zwei freifinanzierten Wohnungen errichtet worden.

Insgesamt sind in dem Mehrfamilienhaus 25 Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 51 und 67 Quadratmetern Größe sowie sechs Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 67 bis 87 Quadratmetern entstanden, die alle barrierearm und altersgerecht konzipiert sind, zwei davon rollstuhlgerecht. Als Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers ist ein kreisförmiger Platz angelegt worden. Im Sommer 2019 nimmt das moderne viergeschossige Mehrfamilienhaus am Tag der Architektur teil.

ZUHAUSE SEIN. MITEINANDER LEBEN. GEMEINSAM WACHSEN.

Kinder haben andere Bedürfnisse als ihre Eltern. Jugendliche haben andere Wünsche als Senioren. In unseren Quartieren schaffen wir die Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Miteinander. Hier finden Kinder Platz zum Toben, Jugendliche Gemeinschaft mit Gleichaltrigen und jeder seinen Rückzugsraum.

Grünflächen

Viel Platz zum Spielen. Viel Platz zum Entfalten. Viel Platz zum Entspannen. Das gehört zu meinem Zuhause.

AUGUSTINUS-PARK

2018 START AN DER NORDKANALALLEE

2020 33 ÖFFENTLICH GEFÖRDERT UND 26 FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN

380 WOHNEINHEITEN:
222 FREIFINANZIERT UND
158 ÖFFENTLICH GEFÖRDERT

195 EIGENTUMSMASSNAHMEN

AKTUELLE MIETWOHNUNGSPROJEKTE BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE NEUSSER

Für das größte Projekt in der Firmengeschichte der Neusser Bauverein AG, den Augustinus-Park, gab es im Dezember 2018 den Startschuss. Auf dem rund 15 Hektar großen Grundstück am ehemaligen Alexianer-Krankenhaus wird ein neuer, grüner Stadtteil in Innenstadtnähe mit über 500 Wohneinheiten entstehen, in dem Jung und Alt ein attraktives Zuhause finden. Neben bezahlbaren öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen zur Miete bieten wir hier Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit hohem städtebaulichen Anspruch und in verschiedenen Preissegmenten zum Kauf an. Auch private Bauherren werden dort auf eigenen Grundstücken bauen können. Angebote für Menschen mit Demenz oder mit Handicap, Betreutes Wohnen sowie Gruppenwohnungen, zwei Kindertagesstätten, ein Gesundheitszentrum mit Arztpraxen und Apotheke, ein Café und ein Nachbarschaftstreff sind ebenfalls geplant.

Das Augustinusgelände befindet sich im Osten der Neusser Kernstadt. Es wird im Norden von den stark befahrenen Verkehrsadern der Nordkanalallee und der Augustinusstraße begrenzt, hier befinden sich großmaßstäbliche Gebäudekomplexe, wie das St.-Josef-Krankenhaus, das Kloster Immaculata, ein neues Wohnquartier auf dem Gelände der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg im unmittelbaren Umfeld des Alexianerplatzes bzw. weiter nördlich auch Büros und öffentliche Infrastruktureinrichtungen.

Ein grüner Stadtteil in Innenstadtnähe

Namensgebend für das größte Projekt der Firmengeschichte ist der Park mit seinem alten Baumbestand fast in der Mitte des neuen Quartiers. Grünachsen und die Nähe zur Obererft werden ein Wohnen im Grünen mit hohem Naherholungswert und einer dennoch innenstadtnahen Anbindung ermöglichen. Insbesondere der bewaldete Grünkorridor entlang der Obererft, der über Fußwege und Brücken an das neue Viertel angeschlossen ist, bietet den zukünftigen Bewohnern des Quartiers ein attraktives Naherholungsgebiet mit hohem Freizeitwert.

15

GRÜNE HEKTAR IN CITYNÄHE

Grundlage für die Bebauung des Areals war ein städtebaulicher Wettbewerb. Im weiteren Planungsverlauf wurden für fünf markante Baufelder Architekturwettbewerbe durchgeführt, woran sich mehrere Büros beteiligt haben. Ein Preisgericht hat 2018 die besten Entwürfe prämiert. Wichtige Kriterien beim Wettbewerb waren zum einen die anspruchsvolle Architekturqualität für Gebäude, die aufgrund ihrer prominenten Lage eine besonders prägende städtebauliche Funktion aufweisen. Zum anderen standen bei den Eigentumsmaßnahmen die Kostensenkungen bei einer dennoch hohen architektonischen Qualität im Vordergrund.

Hohe Architekturqualität

Als Initialprojekt haben im Dezember 2018 die Hochbauarbeiten an der Nordkanalallee begonnen. Dort entstehen fünf viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit 59 bezahlbaren, barrierearmen Wohnungen. Die 33 öffentlich geförderten und 26 freifinanzierten Mietwohnungen sollen im vierten Quartal 2020 bezugsfertig sein. In 2019 wird darüber hinaus mit dem Umbau des früheren Krankenhauses in ein Ärztehaus mit Mietwohnungen begonnen.

Augustinusviertel

Leuchtenberg-Areal

Neues Wohnquartier am Alexianerplatz

Unweit davon, auf dem Gelände der früheren Sauerkrautfabrik Leuchtenberg, ist seit April 2019 eine neue, moderne Wohnanlage nach dem Entwurf des Düsseldorfer Architekturbüros Konrath und Wennemar auf dem 10.500 Quadratmetern großen Gelände im Bau. Hier entstehen sechs moderne Gebäude mit 154 Mietwohnungen samt Tiefgarage mit autofreiem, lichtdurchflutetem und begrüntem Innenhof, von denen 121 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Hinzu kommt eine Gewerbeeinheit.

Bei beiden Projekten entstehen hier insgesamt 700 Wohneinheiten, die eine neue prägnante städtebauliche Eingangssituation schaffen. Beim Augustinus-Park setzen wir hierbei auf Zukunftsthemen wie ökologische Baustoffe, Elektromobilität und auf eine nachhaltige Heiz- und Warmwasserversorgung. Eine zentrale Nahwärme-Anlage wird das komplette Quartier inklusive des Leuchtenberg-Areals klimafreundlich und mit günstigen Verbrauchskosten für unsere Mieter versorgen.

BESTANDSINVESTITIONEN MODERNISIEREN, INSTANDHALTEN, ERWEITERN

Seit mehr als 125 Jahren prägt die Neusser Bauverein AG die Bau- und Wohnkultur in Neuss. Daher investieren wir jedes Jahr einen hohen Betrag in die Nachhaltigkeit unseres Wohnungsbestandes, um ihn auf den neuesten Stand der Technik zu bringen, ihn zu verschönern und für unsere Mieter ein Wohnumfeld zu schaffen, in dem sie auch in Zukunft gerne leben. Dazu gehört für uns auch, dass wir unseren Bestand stetig weiterentwickeln und auch neuen Wohnraum auf unseren Bestandsgrundstücken schaffen.

Ausbauten für mehr Wohnraum

An der Römerstraße haben wir die Dachsanierung zum Anlass genommen, um zusätzlichen neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So werden 31 neue Dachgeschosswohnungen mit modernen Schnitten und attraktiven Dachterrassen entstehen. Zugleich werden die Fassaden, die Balkone, die Treppenhäuser und die Hauseingänge modernisiert. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2019 geplant.

Auch an der Josef-Wirmer-Straße in Weckhoven verbessern und vergrößern wir das Wohnraumangebot durch umfassende Sanierungsmaßnahmen. Ab Anfang 2019 werden hier die Grundrisse des Mehrfamilienhauses so umgestaltet, dass 26 neue bezahlbare Mietwohnungen geschaffen werden. Auch hier ist der Ausbau mit einer Komplettsanierung der Gebäude verbunden.

Bestandsflächen neu genutzt

Im Rahmen der Quartiersentwicklung bauen wir an der Willi-Graf-Straße zwei neue, moderne Gebäude mit 43 öffentlich geförderten Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Zusätzlich wird hier der umliegende Bestand mit insgesamt 116 Wohneinheiten modernisiert, das zu einer deutlichen Aufwertung des bisherigen Wohnumfeldes führt.

Am Hohen Weg im Neusser Norden entstehen parallel zur Römerstraße ergänzend zu unserem Bestand vier attraktive Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Ergänzend zu den geplanten Neubauten haben wir in dieser Straße die Balkone renoviert und die Fassaden von 136 Bestandswohneinheiten gestrichen.

Weitere Sanierungsprojekte wurden 2018 an der Vogelsangstraße, der Bergheimer Straße, der Lupinenstraße und an der Weckhovener Straße abgeschlossen.

2.000

WOHNUNGEN MIT KOHLENMONOXID WARNMELDERN AUSGESTATTET

Investitionen in die Sicherheit

Selbstverständlich liegt uns auch die Sicherheit unserer Mieter am Herzen. Rund 2.000 unserer Wohnungen, die mit einer Gastherme geheizt werden, haben wir zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmeldern mit Kohlenmonoxid-Warnmeldern ausgestattet. Für die Mieter ist die Maßnahme, die sie vor einer möglichen Vergiftung mit dem geruchs-, farb- und geschmacklosen Gas schützt, kostenlos.

Bergheimer Straße

Mehr Lebensqualität

Wir investieren regelmäßig hohe Summen in unseren Wohnungsbestand. Damit werden z.B. Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Balkone und Gärten verschönert.

Mehr Wohnraum

Durch Dachausbauten und Umgestaltung von Grundrissen schaffen wir zusätzlich neue bezahlbare Wohnungen.

INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

2018:
rd. 11,4 Mio.

2019:
rd. 14 Mio.

Bis 2023:
rd. 83,8 Mio.

VERANTWORTUNG TRAGEN
IMMOBILIEN FÜR DAS MITEINANDER

Seit ihrer Gründung vor mehr als 125 Jahren steht für die Neusser Bauverein AG der Mensch im Mittelpunkt. Der Bau von Immobilien, die den Menschen in der Stadt das Leben erleichtern, ist daher ebenfalls ein wichtiger Teil unserer Arbeit für ein lebens- und liebenswertes Neuss.

Ein Paradies für Kinder

Mit der Errichtung von Kitas verwurzeln wir junge Familien in unseren Quartieren und bieten ihnen mit kurzen Wegen ein leichter organisierbares Familienleben. Seit dem Sommer entsteht in Neuss-Weißenberg die neunte Sozialimmobilie der Neusser Bauverein AG: Die Kita Neusser Weyhe für Kinder unter und über drei Jahren. Nach dem Vorbild der beiden Kitas, die wir bereits nach Plänen des Grevenbroicher Architekturbüros Schmale Am Palmstrauch in Weckhoven und an der Heerdter Straße im Barbaraviertel errichtet haben, ist auch unsere neue Einrichtung für fünf Gruppen mit je 25 Kindern konzipiert. Das zweigeschossige Gebäude wird barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgelegt sein, zudem werden alle Gruppenräume auf die Betreuung von Kindern unter drei Jahren zugeschnitten sein. Mit einem aufwändig gestalteten Außenbereich entsteht auf dem rund 3.600 Quadratmeter großen Grundstück ein Spielparadies für Vorschulkinder, das zum neuen Kindergartenjahr im Sommer fertiggestellt wird.

125

KINDER KÖNNEN IN DER KITA NEUSSER WEYHE BETREUT WERDEN.

Besser leben in jedem Alter

Unser erstes Seniorenheim errichten wir in dem neuen Quartier an der Nievenheimer Straße in Neuss-Norf. Auch dieses Projekt ist in diesem Jahr einen wesentlichen Schritt vorangekommen. Wir freuen uns, mit der Diakonie Rhein-Kreis Neuss einen starken Sozialpartner gefunden zu haben, mit dem wir einen Pachtvertrag für den Betrieb der neuen Einrichtung unterschrieben haben.

Das Seniorenheim mit 80 Plätzen wird im Erdgeschoss über eine Diakoniestation, eine Tagespflege-Einrichtung und einen Quartierstreff verfügen. 30 Wohneinheiten sind zudem für betreutes Wohnen und Wohnen mit Service vorgesehen.

Auch die Bewohner des neuen Mehrgenerationen-Quartiers, in dem das Seniorenheim errichtet wird, werden hier die Möglichkeit haben, auf die umfangreichen Service-Angebote der Diakonie Rhein-Kreis Neuss zurückgreifen zu können. So bieten wir mit unserem Sozialpartner eine übergreifende Gesamtversorgung für pflegebedürftige Menschen im gesamten Stadtteil Norf an.

Am Gottfried-Schmitz-Weg in der Neusser Nordstadt entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 13 altengerechten Mietwohnungen für Menschen mit leichter dementieller Erkrankung. In einem Pilotprojekt können die Bewohner Unterstützungsleistungen des in unmittelbarer Nähe befindlichen St. Augustinus Memory-Zentrums nutzen. Ergänzend werden sechs preiswerte öffentlich geförderte Miet-Einfamlienhäuser für Familien errichtet.

Kita Am Palmstrauch

Kita

NEUER STANDORT JULI 2019: NEUSSER WEYHE.

3.616 m²

GROSS IST DAS GRUNDSTÜCK DER KITA NEUSSER WEYHE. EIN SPIELEPARADIES FÜR VORSCHULKINDER.

NEUBAU KITA NEUSSER WEYHE

Bietet Raum für 5 Gruppen mit je 25 Kindern

Fertigstellung im Sommer 2019

9. Sozialimmobilie der Neusser Bauverein AG

Hülchrather Strasse

GEMEINSCHAFT. UNTERSTÜTZUNG IN JEDER LEBENSPHASE.

Die Entwicklung unserer Quartiere liegt uns besonders am Herzen. Unsere Maßnahmen und Services tragen dazu bei, dass aus dem Nebeneinander ein Miteinander wird.

HÜLCHRATHER STRASSE:

2018 NACH DREIJÄHRIGER BAUZEIT FERTIGGESTELLT

24.000 QUADRATMETER GROSSES MEHRGENERATIONENQUARTIER

198 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE UND FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN

24 BARRIEREFREIE APARTMENTS FÜR ÄLTERE ODER GEHANDICAPTE MENSCHEN

22 EINFAMILIENHÄUSER ALS QUARTIERSBEGLEITENDE EIGENTUMSMASSNAHMEN

1 NACHBARSCHAFTSTREFF

Unsere Nachbarschaftstreffs

Unsere Nachbarschaftstreffs erhielten im Jahr 2018 die Auszeichnung „Vernetzt im Quartier … Wir sind dabei!“ der Stadt Neuss

AUF GUTE NACHBARSCHAFT
SERVICE UND VERANSTALTUNGEN FÜR UNSERE MIETER

Zu einem lebenswerten Zuhause gehört auch eine gute Nachbarschaft. Als Sozialpartner der Stadt Neuss legen wir großen Wert darauf, einen Beitrag zu stabilen Wohnverhältnissen in den Stadtteilen zu leisten. Mit zahlreichen Serviceleistungen und sozialen Angeboten setzen wir uns für ein funktionierendes Miteinander in unseren Quartieren ein.

Menschen zusammenbringen: Unsere Nachbarschaftstreffs

Eine wichtige Rolle spielen für uns die Nachbarschaftstreffs. Sie sind gelebte Gemeinschaft, bereichern das Leben im Quartier und sind für unsere Bewohner eine wichtige Anlaufstelle bei allen Fragen zum Thema Wohnen und Leben. Bei unseren Neubauprojekten sind sie daher ein zentraler Baustein, um zu einer nachhaltigen sozialen Entwicklung des Viertels beizutragen.

In unserem neuen Mehrgenerationenquartier an der Hülchrather Straße in Weckhoven haben wir daher einen neuen Nachbarschaftstreff fertiggestellt. Quartiersplätze wurden hier zusätzlich als kommunikative Treffpunkte für die Nachbarschaft angelegt.

Information und Austausch: Unsere Mieterfeste

Besonders beliebt bei Groß und Klein sind unsere Mieterfeste, die traditionell im Juli und August gefeiert werden. Hier begegnen sich die Bewohner eines Quartiers in lockerer Atmosphäre und kommen so leicht mit ihren Nachbarn ins Gespräch. Die Mieterfeste sind jedoch weit mehr als nur eine Gelegenheit zum geselligen Beisammensein. So stand beispielsweise das Mieterfest, mit dem die 56 Mieter, die Anfang Juni in ihre neuen Wohnungen an der Wolberostraße einzogen sind, in ihrem neuen Zuhause begrüßt worden sind, ganz im Zeichen der Elektromobilität. Diese Veranstaltung haben wir mit dem NRW-Wirtschaftsministerium, ElektroMobilität NRW, der EnergieAgentur.NRW und den Stadtwerken Neuss organisiert. So konnten sich Interessierte über die Themen E-Autos und E-Lastenräder informieren und so die Vorteile von Elektromobilität erfahren. Das kam bei den Mietern gut an. Der Erfolg dieser Veranstaltung war uns ein Ansporn, im nächsten Jahr ein Projekt zum Thema Elektromobilität zu realisieren, bei dem wir unseren Mietern unter anderem E-Lastenräder zum Ausleihen anbieten möchten.

Offene Ohren

MIETERBÜRO, KOSTENLOSER BERATUNGSBUS, MIETERPORTAL U.V.M.

Immer aktuell und stets dabei: Unsere Mieter-App

Mit der Zeit zu gehen ist uns auch in der Kommunikation mit unseren Mietern ein großes Anliegen. Nach der erfolgreichen Einrichtung unseres kostenfreien Online-Mieterportals, mit dem wir als eines der ersten mittelständischen Wohnungsunternehmen eine Vorreiterrolle übernommen haben, ergänzt seit diesem Jahr unsere neue Mieter-App „MeinBauverein“ unser digitales Serviceangebot. Mit dieser einfach zu bedienenden App haben Mieter jederzeit Zugriff auf ihre persönlichen Daten, wie Verträge, Nebenkostenabrechnungen, den aktuellen Stand des Mietkontos und auf andere wichtige Dokumente – digital und ohne Wartezeiten. Neben dem persönlichen Gespräch, der Kontaktaufnahme per Telefon, über die Homepage, per Live-Chat, E-Mail oder Facebook bietet die App eine weitere, noch direktere Kommunikationsmöglichkeit mit uns.

Hülchrather Straße

2019

NEUER NACHBAR-SCHAFTSTREFF IM QUARTIER HÜLCHRATHER STRASSE.

MIT UNSEREN SERVICE-LEISTUNGEN SORGEN WIR FÜR LEBENDIGE QUARTIERE, IN DENEN SICH UNSERE MIETER LANGFRISTIG ZU HAUSE FÜHLEN.

„MeinBauverein“

Unsere MieterApp wurde 2018 als ein zusätzliches, serviceorientiertes Kommunikationsmittel eingeführt.

Persönliche Hilfestellung und Beratung

Bei allen technischen Neuerungen ist es uns wichtig, die ältere Generation nicht aus den Augen zu verlieren. Um den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden, bieten wir unseren Mietern in Kooperation mit unseren Sozialpartnern auf Wunsch umfangreiche soziale Zusatzangebote – von der Hilfe beim Einkauf und Haushalt bis hin zur Vermittlung von Pflegeangeboten und sozialen Diensten. Und mit unserem sozialen Beratungsbus bieten wir unseren Mietern vor Ort Hilfestellung für alle Lebenslagen.

Hülchrather Straße

PERSPEKTIVE. FÜR EIN LEBENS-UND LIEBENSWERTES NEUSS.

Wir sind stolz auf die Maßnahmen und Projekte, die wir 2018 umgesetzt haben. Für viele zukünftige Projekte wurden in diesem Jahr die Weichen gestellt und entscheidende Schritte unternommen.

AUSBLICK
GEMEINSAM DIE ZUKUNFT GESTALTEN

Seit Gründung unserer Gesellschaft im Jahr 1891 ist es unverändert unser Auftrag und vorrangiges Ziel, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

Mit unseren aktuellen Projekten investieren wir bis 2023 fast eine halbe Milliarde Euro in Neuss, rund 74,5 Millionen im Jahr 2019. Bis Jahresende befinden sich 601 Wohneinheiten im Bau, davon 339 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Weitere 347 bezahlbare Mietwohnungen befinden sich konkret in der Planung. Hinzu kommen 226 quartiersbegleitende Eigentumsmaßnahmen.

Aktuelle Baumaßnahmen

Auf mehreren unserer Baustellen ist im ersten Quartal 2019 der Startschuss gefallen. Auf dem Gelände der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg haben wir mit dem Bau einer neuen, modernen Wohnanlage begonnen. Auch in Norf ging es an der Nievenheimer Straße mit den Erschließungsarbeiten für unser neues Mehrgenerationenquartier los. Neben 87 Mietwohnungen, 10 Doppelhaushälften, 6 Mietreihenhäusern und 21 Eigentumswohnungen errichten wir hier auch erstmals ein Seniorenheim mit 80 Plätzen, welches von der Diakonie Rhein-Kreis Neuss betrieben werden wird. 30 weitere Wohneinheiten sind für betreutes Wohnen und Wohnen mit Service vorgesehen.

Im Augustinus-Park sollen Ende 2020 die ersten fünf Mehrfamilienhäuser bezugsfähig sein. Die Bauarbeiten an der Nordkanalallee hatten im Dezember 2018 begonnen, die weiteren Baufelder und die Baugenehmigungen auf dem rund 15 Hektar großen Gelände werden derzeit vorbereitet. Noch 2019 werden die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten des früheren Krankenhauses in ein Gesundheitszentrum mit Arztpraxen und bezahlbaren Mietwohnungen beginnen. Durch insgesamt sechs Neubauten an der Willi-Graf-Straße und Am Hohen Weg, den Ausbau von Dachgeschossen an der Römerstraße und die Sanierung eines Mehrfamilienhauses an der Josef-Wirmer-Straße entsteht weiterer bezahlbarer Wohnraum für die Neusser.

Auch in Zukunft werden wir mit speziellen Wohnformen, neuen Mobilitätsangeboten und der Bereitstellung von Sozialangeboten in den Quartieren auf die sich ändernden Lebensumstände unserer Bewohner reagieren. Dabei haben wir auch unsere Bestandsimmobilien im Blick: Bei sämtlichen Um-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen achten wir darauf, unsere Häuser so weit wie möglich barrierearm umzugestalten. Auch die Umsetzung energetischer Maßnahmen, mit denen wir die Nebenkosten und damit die zweite Miete senken und damit die Belastungen für unsere Mieter verringern, bleibt uns ein wichtiges Anliegen.

Ein Herz für Neuss

Als Sozialpartner der Stadt Neuss sehen wir uns darüber hinaus in der Verantwortung, durch quartiersbegleitende Sozialraumangebote für attraktive Wohnviertel zu sorgen und damit zu sozialstabilen Verhältnissen in den einzelnen Stadtteilen beizutragen. So haben wir mit unseren Sozialpartnern an der Hülchrather Straße einen weiteren Nachbarschaftstreff eröffnet. Mit der Kita Neusser Weyhe wird im Sommer 2019 zudem unsere neunte Sozialimmobilie fertiggestellt und ihren Betrieb für die Familien in Neuss-Weißenberg aufnehmen.

Den Menschen in Neuss ein Zuhause zu geben, in dem sie gerne wohnen. Dafür stehen wir auch in Zukunft. Für ein Neuss, in dem wir alle gerne leben!

Zahlen

UNSEREN AUSFÜHRLICHEN GESCHÄFTSBERICHT 2018 FINDEN SIE AUF WWW.NBVAG.DE

Vorstandsmitglieder Christoph Hölters, Frank Lubig und Dirk Reimann

IMPRESSUM

www.neusserbauverein.de
Neusser Bauverein AG
Haus am Pegel · Am Zollhafen 1 · 41460 Neuss
Fon +49 (0) 2131 127-3 · Fax +49 (0) 2131 127-555

Konzeption und Realisation
h1 brand communication GmbH & Co. KG

Fotografie
fotodesign mangual.design
istockphoto

NEUSSERBAUVEREIN.DE

NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR 1891