NEUSSER BAUVEREIN

GESCHÄFTSBERICHT 2021

INHALT

DATEN & FAKTEN
6 Der Neusser Bauverein kompakt in Zahlen

VORWORTE
8 Heinrich Thiel, Aufsichtsratsvorsitzender
Dirk Reimann, Vorsitzender der Geschäftsführung

UNSERE NEUBAUPROJEKTE
12 Unsere Bauvorhaben entwickeln sich und füllen sich mit Leben

NACHHALTIGKEIT
18 Klimaschutz und Wohnkomfort vereinen: Intelligente Maßnahmen sparen CO_2 ein und senken Kosten

VERANTWORTUNG
20 Über die Fertigstellung hinausdenken: Mit Nachbarschaftstreffs, Kitas, Seniorenwohnen & mehr

AUSBLICK
22 Die Zukunft mit einplanen: So geht es mit unseren Projekten und unserem Unternehmen weiter

IMPRESSUM

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

Konzeption und Realisation
h1 brandcom GmbH

Fotografie
fotodesign mangual.design

2021
KENNZAHLEN

		2021	2020
BILANZSUMME	T€	571.450	534.382
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	1.155	3.515
INVESTITIONEN IN SACHANLAGEVERMÖGEN	T€	46.899	45.273
HÄUSER		896	884
WOHNUNGEN		7.140	7.085
WOHN- UND NUTZFLÄCHE RD.	m²	587.087	584.374
DURCHSCHNITTLICHE MIETE MTL.	€/m²	5,77	5,64
FLUKTUATION		6,1%	5,4%
LEERSTAND		0,6%	0,6%
DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER		12 Jahre	12 Jahre
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	Mio. €	12,4	13,4
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	€/m²	21,13	22,86
MITARBEITER		118	117

„Schritt für Schritt werden unsere Großprojekte realisiert: Während an einigen Stellen erst die Bagger anrollen, sind andere Bauvorhaben bereits fertiggestellt und wiederum andere schon von zufriedenen Menschen bewohnt.“

MIT VIELEN SCHRITTEN IN DIE ZUKUNFT

Schon immer ist der Neusser Bauverein Partner der Stadt Neuss gewesen. Seit über 130 Jahren sorgen wir für gutes, bezahlbares Wohnen für alle Menschen in der Stadt. So sind wir über die Jahre und Jahrzehnte mit der Stadt gewachsen und haben uns zum größten Vermieter von Neuss entwickelt, mit aktuell 7.140 Mietwohnungen fast im gesamten Stadtgebiet. Wir bieten Singles und Paaren, jungen Familien oder Seniorinnen und Senioren nicht nur genau für ihren jeweiligen Bedarf passenden Wohnraum, sondern sorgen auch mit unseren Quartiersentwicklungen für sozialen Zusammenhalt in unseren Wohnungsbeständen.

Wir errichten nicht nur einzelne Häuser: Mit unseren neuen Stadtquartieren gestalten wir sichtbar die Baukultur in Neuss mit und sorgen so für modernen, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum. Mit der Realisierung des Augustinus-Parks, des Leuchtenberg-Areals und des Quartiers an der Nievenheimer Straße entstehen allein rund 1.000 bezahlbare Wohnungen.

Diese Projekte wachsen zu sehen und zu erleben, wie sich dort Haus an Haus reiht und ein großes Ganzes entsteht, ist ein langfristiger Prozess. Mittlerweile nehmen alle Vorhaben mehr und mehr Gestalt an. Und schon heute lässt sich – zum Beispiel angesichts des AP1 Gesundheitszentrums im sanierten ehemaligen St.-Alexius-Krankenhaus – sagen, dass wir damit wichtige Bausteine für ein auch zukünftig lebenswertes Neuss beitragen. Die Summe der Teile ist es, die den Erfolg ausmacht. In diesem Geschäftsbericht stellen wir Ihnen den aktuellen Stand vor.

DATEN & FAKTEN

7.140

WOHNEINHEITEN *in der Stadt Neuss.*

5,77 €/m²

beträgt die monatliche ***DURCHSCHNITTSMIETE****.*

46.899 T€

betragen die ***INVESTITIONEN*** *in unsere Neubauvorhaben.*

12

Jahre beträgt die durchschnittliche ***MIETDAUER****.*
Das zeigt: Die Menschen fühlen sich wohl bei uns.

DAS RESULTAT: BEZAHLBARE WOHNQUALITÄT IN UND FÜR NEUSS!

VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN GMBH

Sehr geehrte Damen und Herren,

keine Frage, wir leben in herausfordernden Zeiten. Gerade scheint sich die Situation in der Corona-Pandemie zu entspannen, steht sofort eine weltpolitische Zeitenwende ins Haus – und über allem schwebt der Klimawandel als Jahrhundertaufgabe.

Umso besser ist es, wenn man sehen kann, dass auch schwierige Herausforderungen gemeistert werden, ganz konkret bei uns in Neuss. Wir sehen, wie es vorangeht, mit dem Weiterbau unserer Stadt in Richtung einer noch lebenswerteren, klimafreundlicheren und dabei für alle sozialen Schichten offenen Heimat. Denn die Großprojekte des Neusser Bauvereins wachsen kontinuierlich. Wie ein großes Puzzle fügen sich dabei die Teile ineinander, ob im Leuchtenberg-Areal, im Augustinus-Park oder an der Nievenheimer Straße in Norf. Wandel und Wachstum liegen in der Luft.

Neben dem Neuen wird aber das Bestehende niemals vergessen. Der Neusser Bauverein kommt seiner Rolle als größter Vermieter der Stadt – mit inzwischen 7.140 bezahlbaren Wohnungen – mit großem Verantwortungsbewusstsein nach. So werden Häuser energetisch saniert, Areale begrünt oder Fassaden ansprechender gestaltet. Und auch die wichtige Arbeit mit den Menschen in unseren Quartieren wird nicht nur fortgesetzt, sondern verstetigt sich und wird kontinuierlich ausgebaut. Dazu gehört die weitere Planung von Kitas, Nachbarschaftstreffs und Seniorenangeboten – ein wichtiger Beitrag zur sozialen Attraktivität unserer Stadt.

All diese Projekte und Maßnahmen zu begleiten und ihre Vollendung zu sehen, ist eine große Freude für mich. Ich bedanke mich ganz herzlich beim gesamten Team des Neusser Bauvereins für den leidenschaftlichen Einsatz – zusammen werden wir auch die Herausforderungen der kommenden Zeit meistern!

Heinrich Thiel
Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein GmbH

VORWORT DES VORSITZENDEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER NEUSSER BAUVEREIN GMBH

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vorsitzender der Neusser Bauverein GmbH freue ich mich ganz besonders, an dieser Stelle ein paar Worte an Sie richten zu dürfen. Mit der im Januar 2022 vollendeten Umwandlung des Neusser Bauvereins in eine GmbH rücken wir näher an unseren Eigentümer der Stadt Neuss heran. Das verkürzt Entscheidungswege, eröffnet neue Möglichkeiten der Zusammenarbeit und hebt Synergien. Wohlgemerkt, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie auch die Mieterinnen und Mieter ändert sich nichts.

Auch auf den beeindruckenden Fortgang unserer Projekte hat es keine Auswirkungen. Sie wachsen und wachsen. Mittlerweile sind die Mieter in das Leuchtenberg-Areal mit seinen 154 Wohneinheiten eingezogen, auch das Seniorenheim mit 80 Plätzen an der Nievenheimer Straße sowie die barrierearmen Wohnungen mit dem besonderen Angebot „ServiceWohnen“ sind bezogen worden. Im Herbst werden dort noch 87 bezahlbare Wohnungen an die Mieter übergeben. Und im Augustinus-Park hat die erste von zwei dort geplanten Kitas ihren Betrieb aufgenommen.

Auch die Dimensionen der derzeit im Bau befindlichen oder geplanten Objekte sind beachtlich. So sind insgesamt in den verschiedenen Projekten 459 Mietwohnungen und gewerbliche Objekte im Bau, weitere 339 noch geplant. Ergänzend befinden sich 31 Eigentumswohnungen und -häuser im Bau, weitere 199 sind in Planung. Insgesamt sind es also über 1.000 Einheiten, die in den nächsten Jahren noch in Neuss realisiert werden. Es bleibt viel für uns alle zu tun.

Ich freue mich auf diese Aufgaben und Herausforderungen, natürlich gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Neusser Bauvereins. Ich bedanke mich herzlich für ihren Einsatz und ihr Vertrauen.

Dirk Reimann
Vorsitzender der Geschäftsführung der Neusser Bauverein GmbH

GANZHEITLICH GEDACHT

Bei der Planung von Wohn- und Lebenswelten wie hier an der Nievenheimer Straße lohnt es sich, über einzelne Häuser hinauszudenken. Wir entwickeln ganze Quartiere, die Gemeinschaftsbereiche für Begegnung und Spiel ebenso einbeziehen wie private Rückzugsräume. Und alles eingebettet in ein nachhaltiges, klimafreundliches und grünes Gesamtkonzept.

DER ÜBERBLICK: UNSERE NEUBAUPROJEKTE

Unterschiedlich groß, unterschiedlich weit fortgeschritten – aber alle mit dem gleichen Anspruch: attraktiv und bezahlbar.

- *AUGUSTINUS-PARK*
- *LEUCHTENBERG-AREAL*
- *NIEVENHEIMER STRASSE*
- *AM HOHEN WEG*
- *WILLI-GRAF-STRASSE*
- *GOTTFRIED-SCHMITZ-WEG*
- *RÖMERSTRASSE*
- *JOSEF-WIRMER-STRASSE*

AKTUELLE NEUBAUPROJEKTE KONTINUIERLICHES WACHSTUM, WEITHIN SICHTBAR

In Neuss tut sich etwas. Manche Projekte, wie etwa das zum Gesundheitszentrum umgebaute St.-Alexius-Krankenhaus, sind zu neuen Landmarken im Stadtbild geworden – andere offenbaren ihren Charme und ihre Vorteile erst im Inneren der neuen Quartiere. Aber ob in erster oder zweiter Reihe, bei unseren Großprojekten Augustinus-Park, Leuchtenberg-Areal und Nievenheimer Straße haben wir im Laufe des Jahres 2021 weitere Schritte erfolgreich abgeschlossen. Und auch bei kleineren Projekten ging es gut voran.

Augustinus-Park: Mehr als nur Wohnen

Das sichtbarste Zeichen für den Wandel im Südosten der Neusser Innenstadt ist wohl das Gebäude des ehemaligen St.-Alexius-Krankenhauses am Alexianerplatz 1. Die Adresse stand auch Pate für den neuen Namen „Gesundheitszentrum AP 1“, unter dem das sensibel kernsanierte Gebäude mit der historischen Fassade nun zu neuem Leben erwacht ist. Im Laufe des Jahres 2021 sind fast alle seine Flächen von verschiedenen Arztpraxen und medizinischen Dienstleistern bezogen worden. Sie nutzen hier nicht nur untereinander Synergieeffekte, sondern wissen auch die großzügigen Räume und die gute Adresse mit idealer Erreichbarkeit zu schätzen.

Soziales Herzstück des Areals

Die neue Nutzung des ehemaligen Hospitals war jedoch nur der erste Schritt im Augustinus-Park. So sind unmittelbar hinter dem Gebäude die Arbeiten für eine neue Kindertagesstätte sowie für elf barrierearme Mietwohnungen abgeschlossen. Die Fertigstellung ist im April 2022 erfolgt. Doch nicht nur die neue Kita und elf barrierearme Mietwohnungen befinden sich hier. In direkter Nachbarschaft soll auch die historische Wäscherei kernsaniert werden und eine neue Aufgabe erhalten. Hinter der aufgearbeiteten alten Backsteinfassade wird der neugegründete Nachbarschaftstreff „Alte Wäscherei“ einziehen, ergänzt um ein Hausmeisterbüro, eine Bäckerei und ein Café.

Außerdem werden drei ergänzende Neubauten künftig Platz für zwei Tagespflege-Einrichtungen und betreute Wohnformen bieten. In diesen weiteren Bausteinen des Gesamtprojekts entstehen 39 Wohneinheiten, darunter 24 betreute Wohnungen sowie vier Pflegewohngemeinschaften. So entsteht hier im Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen ein Ort für Begegnungen zwischen verschiedenen Generationen und ein lebendiges Miteinander, kurzum: das soziale Herzstück des Augustinus-Parks.

Nächster Schritt: Nachhaltiges Wohngebäude

Doch das vorrangige Ziel des Augustinus-Parks ist und bleibt, den Menschen in Neuss ein ebenso umfangreiches wie vielfältiges Angebot an Wohnraum anzubieten. Nach den bereits fertiggestellten und Ende 2020 bezogenen Wohneinheiten entlang der Nordkanalallee sind nun auch die Planungen für das nächste Baufeld abgeschlossen. An der weithin sichtbaren Ecke von Berghäuschensweg und Augustinusstraße wird ein Mehrfamilienhaus mit 86 bezahlbaren Wohneinheiten mit Tiefgarage entstehen. Das Besondere: Das Haus erhält eine intensiv begrünte Dachlandschaft mit Hochbeeten. Diese Begrünung steht nicht nur als Signal für Ökologie und Klimaschutz, sie entfaltet auch eine ganz faktische Wirkung. So reduziert die Begrünung den Hitzeeintrag im Sommer, speichert Regenwasser und reguliert das Mikroklima. Der Bauantrag für das Gebäude ist gestellt.

Fernziel: Vielfältiges Angebot

Unser Fernziel für das rund 15 Hektar große Grundstück: Wir wollen innerhalb der nächsten Jahre einen vollständig neuen Stadtteil schaffen. Er soll sich um den bestehenden, rund einen Hektar großen Park mit alten Bäumen orientieren, und dort vielfältige Wohnangebote bieten – insgesamt rund 550 Wohneinheiten für jeden Wunsch und jeden Anspruch. So wird es öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen mit verschiedenen Wohnformen geben, aber auch Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in verschiedenen Preissegmenten zum Kauf. Die Vielfalt der Möglichkeiten soll auch für eine Vielfalt von Bewohnerinnen und Bewohnern sorgen und damit das ganze Spektrum des Lebens in Neuss abbilden.

Doch natürlich bleiben auch bei aller Vielfalt einige Aspekte gleich: Wir bauen bezahlbaren Wohnraum, denken und planen dabei nachhaltig, etwa mit dem bereits realisierten Blockheizkraftwerk mit einer Holzpellet-Anlage, das nicht nur die gesamte Wärmeversorgung für den Augustinus-Park übernimmt, sondern auch für das benachbarte Leuchtenberg-Areal.

Leuchtenberg-Areal: Viele Einzüge...

Pünktlich fertig, wie geplant: Unser zweites Großprojekt hat auf dem ehemaligen Areal der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg eine Punktlandung absolviert. An der Augustinusstraße und dem Hammfelddamm gelegen, ist das Ensemble aus drei trapezähnlichen Baukörpern und drei Gebäuderiegeln rund um einen geschützten, begrünten Innenhof komplett fertig geworden. Insgesamt bietet es 154 bezahlbare Wohnungen, davon 121 öffentlich gefördert und die restlichen 33 freifinanziert. Erstere wiederum gliedern sich auf in 80 Wohnungen mit WBS A und 41 mit WBS B. Aufgrund der hohen Nachfrage und der Innenstadtlage haben wir bei der Planung auf kleinere Wohnungen Wert gelegt, rund zwei Drittel sind Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die ersten Mieter konnten schon im Dezember 2021 einziehen. Im Einklang mit der Einzugslogistik liefen die weiteren Übergaben an die neuen Mieter und damit die Einzüge hausweise und im Monatsturnus bis Mai 2022 ab.

...und ein Spezialprojekt

Neben den verschiedenen Wohnungen gehört zum Leuchtenberg-Areal auch noch ein besonderes soziales Projekt. Begleitet von der Hochschule Düsseldorf soll in einem der Häuser mit insgesamt 21 Wohneinheiten eine „Soziale Hausgemeinschaft“ entstehen. Dazu werden die – nicht ausschließlich, aber überwiegend älteren – Mieterinnen und Mieter zwar ihre eigenen Wohnungen haben, gleichzeitig aber ein nachbarschaftliches Miteinander etablieren. Dazu gibt es etwa einen großen Gemeinschaftsraum im Haus, der als sozialer Dreh- und Angelpunkt dient. Um an dem Projekt teilzunehmen, mussten die künftigen Bewohner ihre Motivation an dem Projekt erläutern. Im April 2022 sind sie eingezogen. Wie sich jetzt die Gemeinschaft formt, die sich gegenseitig unterstützen will, wird spannend zu beobachten sein.

Nievenheimer Straße: Moderne Sozialimmobilien…

Auch die Fortschritte unseres neuen Mehrgenerationen-Quartiers an der Nievenheimer Straße in Norf verlaufen plangemäß. So sind die ersten beiden Bauabschnitte, das Seniorenheim und das danebenliegende Mehrfamilienhaus, fertiggestellt. In beiden liegt der Fokus auf unterschiedlichen Wohnangeboten für Menschen mit Betreuungsbedarf. So wird die Diakonie Rhein-Kreis Neuss im Senioren-Stift Norf 80 Pflegeplätze anbieten, außerdem gibt es im Gebäude 16 Zwei-Zimmer-Wohnungen für betreutes Wohnen mit Service-Angeboten der Diakonie sowie eine Einrichtung für Tagespflege und einen Nachbarschaftstreff. Und auch im benachbarten Mehrfamilienhaus mit 14 freifinanzierten Wohnungen können die Mieter unter dem Titel „ServiceWohnen“ Dienstleistungen der Diakonie in Anspruch nehmen. Im Frühjahr 2022 konnten alle Wohnungen vermietet werden.

…und ein breites Wohnspektrum

Auch was bezahlbaren Wohnraum angeht, sind die Fortschritte groß. So sind bis zum Herbst 2022 acht Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohneinheiten entlang der Nievenheimer Straße fertiggestellt. Darunter sind 33 Wohnungen mit WBS A, 22 Wohnungen mit WBS B und 32 freifinanzierte Wohnungen. Außerdem sind die Arbeiten an zwei Stadtvillen mit 21 barrierearmen Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen sowie zehn zweigeschossigen Doppelhaushälften im Bauhausstil in vollem Gang. Die vollunterkellerten Eigenheime verfügen über vier Zimmer und eine Wohnfläche von rund 108 Quadratmetern. Zudem ist eine moderne, energieeffiziente Kita geplant. So entsteht im Neusser Süden ein weiteres komplettes Quartier mit einem lebendigen Generationenmix – bis Ende 2023 sollen insgesamt 234 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

Am Hohen Weg: Gut vorbereitet

Nahe der Römerstraße haben umfangreiche Vorbereitungen für ein weiteres Neubauprojekt begonnen. Wenn die Verlegung von neuen Abwasserkanälen und der Bau eines unterirdischen Pufferspeichers abgeschlossen sind, entstehen hier vier Häuser mit je zwölf öffentlich geförderten Wohneinheiten. Besonders sind ihre Innenhöfe, die jeweils mit einer anderen Jahreszeit als Thema gestaltet und bepflanzt sind.

Willi-Graf-Straße:

In Neuss-Weckhoven entstehen zwei neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 geförderten Wohneinheiten. Die Gebäude werden klimafreundlich per Luft-Wärmepumpe geheizt, außerdem tragen Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur nachhaltigen Stromversorgung bei. Der Rohbau ist inzwischen abgeschlossen, komplett bezugsfertig sind die Häuser in 2023.

Gottfried-Schmitz-Weg: Komplett bezogen

Unser Pilotprojekt in Kooperation mit dem Memory-Zentrum der St.-Augustinus-Gruppe ist in 2021 erfolgreich gestartet: Das Mehrfamilienhaus mit 13 Einheiten für demenzerkrankte Menschen ist vollständig bezogen. Auch die benachbarten sechs Miet-Einfamilienhäuser, die öffentlich gefördert für kinderreiche Familien geplant wurden, haben zufriedene Bewohner gefunden.

Römerstraße: Neuen Raum geschaffen

In Kombination mit einer umfassenden Sanierung mehrerer Gebäude an der Römerstraße und Neusser Weyhe bauen wir auch jeweils die Dächer aus und schaffen dort neue Wohnungen mit attraktiven Dachterrassen. Insgesamt entstehen so sukzessive 31 neue Einheiten. Im Jahr 2021 sind bei diesem Projekt, bei dem Haus für Haus saniert wird, auf diese Weise sechs weitere Wohnungen entstanden.

Josef-Wirmer-Straße: Geschickt saniert

Auch bei einem Gebäude an der Josef-Wirmer-Straße haben wir neuen Wohnraum hinzugewonnen: In einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 führten wir eine Kernsanierung durch. Nun bietet das Haus 20 öffentlich geförderte und sechs freifinanzierte Wohnungen – und wurde 2021 komplett bezogen.

UNSERE NACHHALTIGKEITSIDEEN
VIELE EFFEKTIVE SCHRITTE ZUM ZIEL

Für uns sind Klimaschutz und Ökologie selbstverständlich. Das bedeutet: Nicht nur bei unseren Neubauprojekten, sondern auch im Umgang mit dem Bestand und dem ganz normalen Alltag in unserem Unternehmen arbeiten wir an unserem CO_2-Fußabdruck und agieren so nachhaltig wie möglich. Hier ein Überblick über unsere Initiativen.

Effizienz steigern

Wir haben 2021 alle noch vorhandenen Ölheizungen durch Gas-Brennwertkessel der neuesten Generation ersetzt und viele Anlagen zur Wärmeerzeugung erneuert. So haben wir 295 Gasthermen in unseren Wohnungen durch neueste Geräte ausgetauscht. Aber auch die Beleuchtung machen wir effizienter – etwa indem wir fortwährend herkömmliche Leuchtmittel in Tiefgaragen, Außenanlagen und Allgemeinräumen gegen moderne LED-Birnen austauschen. Insgesamt sparen wir durch diese Maßnahmen über 1.200 Tonnen CO_2 pro Jahr ein.

Nachhaltig Energie erzeugen

Allein unsere neue Photovoltaik-Anlage auf dem ‚Haus am Pegel' hat bereits 52 Megawattstunden Strom produziert, eine CO_2-Einsparung von über 20 Tonnen. Das entspricht der Pflanzung von ca. 610 Bäumen. Auch in unserem Wohnungsbestand sind bereits 450 Photovoltaik-Module in Betrieb, Tendenz steigend. So werden auch in Norf, in Weckhoven und im Augustinusviertel weitere Anlagen Strom für die Mieter produzieren. Und auch Wärme erzeugen wir nachhaltiger: So versorgt ein Holzpellet-Blockkraftwerk nicht nur die zukünftig 550 Wohneinheiten des Augustinus-Parks mit CO_2-neutraler Wärme, sondern auch das gesamte Leuchtenberg-Areal.

52 MWh

Strom hat alleine die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des ‚Hauses am Pegel' produziert.

Biodiversität fördern

Ebenso wichtig sind uns Maßnahmen, die einerseits die Biodiversität in der Stadt stärken und andererseits auch die Lebensqualität der Menschen steigern. So haben wir auf vielen Grünflächen Wildblumenwiesen als Heimat für Insekten angelegt und pflegen einen Baumbestand von rund 8.500 Exemplaren – jährlich ergänzt um etwa 50 Neupflanzungen von Bergahorn, Eichen, Linden oder Obstbäumen. Zusätzlich bieten wir unsere Begegnungsgärten, in denen eine Sozial- und Umweltpädagogin unsere Mieterinnen und Mieter bei Urban-Gardening-Projekten unterstützt.

Alternative Mobilität bieten

Auch in puncto Mobilität lassen sich massiv Emissionen einsparen und gleichzeitig die Innenstädte entlasten – mit Hilfe von E-Lastenrädern und Elektroautos zum Ausleihen. Bislang können am Nachbarschaftstreff an der Wingenderstraße alle Neusser E-Lastenräder und E-Autos einfach per App ausleihen. Auch am Mietertreff Weberstraße steht ein E-Lastenrad bereit, ein weiteres ‚Mobility-Hub' ist im neuen Leuchtenberg-Quartier in Vorbereitung.

Auch in unserem Wohnquartier an der Hülchrather Straße wird demnächst ein weiteres E-Lastenrad angeboten.

UNSERE KITAS UND SENIORENIMMOBILIEN GENERATIONEN VERBINDEN

Vom Vermieter zum Sozialpartner: Längst ist der Bauverein kein reines Immobilienunternehmen mehr, sondern zu einem festen Partner der Stadt Neuss und ihrer Bürgerinnen und Bürger jeden Alters geworden. Acht Kitas und ein Jugendzentrum haben wir realisiert und drei weitere Kitas sind in Planung. Auch ein erstes Seniorenheim haben wir errichtet.

Für die Jüngsten...

Wir sind es gewohnt, in Quartieren zu denken, also in ganzen Lebenswelten für Menschen jeden Alters. Darum haben wir im Laufe der Jahre im Neusser Stadtgebiet auch Kindertagesstätten für die Jüngsten gebaut, die von Sozialpartnern betrieben werden. Es ist für uns selbstverständlich, dass wir bei der Realisierung unserer Projekte ebenfalls Kitas im Blick haben. So ist am Augustinus-Park direkt hinter dem AP1 Gesundheitszentrum bereits eine weitere Tagesstätte fertiggestellt, eine zweite soll in einer späteren Bauphase am Berghäuschensweg entstehen. Und beim neuen Quartier an der Nievenheimer Straße in Norf ist ebenfalls eine Kita eingeplant. Für Weckhoven gibt es ebenfalls Pläne für eine weitere Kita.

... und die Ältesten

Doch genauso wie Kinder gehören natürlich auch Seniorinnen und Senioren zum Leben in Neuss dazu und sollen selbstbestimmt daran teilhaben. Darum berücksichtigen wir auch deren Bedürfnisse und entwickeln verschiedene Angebote und Projekte, die ein solches Leben ermöglichen. Dazu zählen beispielsweise die längst realisierten Mehrgenerationenquartiere an der Südlichen Furth, in Erfttal und in Weckhoven, aber auch bei den laufenden großen Quartiersprojekten fließen Wohnformen für Ältere automatisch mit in den Nutzungsmix ein. Eine Premiere wird an der Nievenheimer Straße in Norf gefeiert – denn unser erstes Seniorenheim mit 80 Pflegeplätzen und weiteren Betreuungsangeboten ist im 2. Quartal 2022 fertiggestellt worden.

Unsere Sozialimmobilien im Überblick

KITAS
AM PALMSTRAUCH
HEERDTER STRASSE
NEUSSER WEYHE
TULPENSTRASSE
AN DER HAMMER BRÜCKE
AM BALDHOF
AUGUSTINUS-PARK (IM BAU)
AUGUSTINUS-PARK (GEPLANT)
NIEVENHEIMER STRASSE (GEPLANT)

JUGENDZENTRUM
AM HENSELSGRABEN

SENIORENHEIM
NIEVENHEIMER STRASSE (IM BAU)
WECKHOVEN (GEPLANT)

UNSERE NACHBARSCHAFTSTREFFS MENSCHEN ZUSAMMENBRINGEN

Ob große Wohnprojekte oder einzelne Mehrfamilienhäuser, wir bauen Zuhause für vielfältige Gemeinschaften. Damit diese sich aber auch finden und entwickeln, brauchen sie Orte, um sich zu begegnen. Unsere Nachbarschaftstreffs sind ein weiterer, unverzichtbarer Baustein in unserem Gesamtkonzept als Sozialpartner der Stadt Neuss.

Unsere Treffs im Überblick

- ***TREFF BLEICHGASSE***
  BLEICHGASSE, INNENSTADT
  KOOPERATION MIT ST.-AUGUSTINUS-GRUPPE
- ***MARIBU***
  MARIENBURGER STRASSE, FURTH
  KOOPERATION MIT CARITAS NEUSS
- ***WEBERSTRASSE***
  WEBERSTRASSE, DICHTERVIERTEL
  KOOPERATION MIT DIAKONIE NEUSS
- ***NACHBARSCHAFTSCAFÉ FRIEDRICH***
  FRIEDRICHSTRASSE, ZENTRUM
  KOOPERATION MIT CARITAS NEUSS
- ***TREFF 20***
  WINGENDERSTRASSE, SÜDLICHE FURTH
  KOOPERATION MIT DIAKONIE NEUSS
- ***TREFF 55***
  HÜLCHRATHER STRASSE, WECKHOVEN
  KOOPERATION MIT DIAKONIE NEUSS
  UND SKF NEUSS

Etablierte Adressen ...

In den vom Neusser Bauverein geplanten und weiterentwickelten Stadtquartieren sollen sich die Mieterinnen und Mieter wohlfühlen, und zwar Alleinstehende, Senioren, Neuzugezogene und alle anderen Menschen, die Interesse an einem Miteinander haben. Dafür gibt es unsere Nachbarschaftstreffs, die wir im Laufe der Jahre entwickelt haben. Je nach Standort und Klientel bieten wir dort – in Kooperation mit Partnern wie Diakonie, Caritas, St.-Augustinus-Gruppe, SKM oder SKF Neuss – ein vielfältiges Angebot. Es gibt Mittagstische und Kaffeekränzchen, Workshops, Spiel- oder Kreativangebote aber auch Beratung zu Wohn- oder Lebensfragen.

... und weiteres Wachstum

Im Alltag haben sich die Treffs so bewährt, dass wir sie in die Planung neuer Quartiere einbeziehen. So wird beim Projekt Augustinus-Park ein neuer Nachbarschaftstreff in die ehemalige „Alte Wäscherei“ neben dem neuen Gesundheitszentrum einziehen. Und auch im bald fertiggestellten Seniorenheim im Areal an der Nievenheimer Straße sind Räumlichkeiten für einen Treff vorgesehen. So denken wir Gemeinschaft von Anfang an mit.

Heinrich Thiel, Christoph Hölters, Dirk Reimann und Reiner Breuer

UNSER AUSBLICK STÜCK FÜR STÜCK FORTSCHRITT FÜR NEUSS

Auch in 2022 wird bei unseren Projekten viel passieren und vorangetrieben: So wird das Leuchtenberg-Areal komplett bezogen, während beim Areal an der Nievenheimer Straße erste Bauabschnitte an die Mieter übergeben werden – und beim Augustinus-Park die weiteren Planungsschritte laufen. Aber grundsätzlich gilt: Kontinuierlich verfolgen wir unser Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Neuss zu schaffen, weiter.

Fertigstellungen und Einzüge

Das Leuchtenberg-Areal war schon im Dezember 2021 komplett fertiggestellt, und die ersten seiner 154 bezahlbaren Wohnungen, davon 121 öffentlich gefördert und 33 freifinanziert, wurden bezogen. Damit lagen wir im Zeitplan. Die Vermietung und Übergabe an die neuen Mieter verlief im Monatsturnus. Der komplette Bezug des neuen, attraktiven Stadtquartiers im Südosten der Neusser Innenstadt war im Mai 2022 abgeschlossen.

Ebenfalls im Mai sind an der Nievenheimer Straße in Norf das Seniorenheim mit 80 Pflegeplätzen und weiteren Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren an den Träger, die Diakonie Rhein-Kreis Neuss, übergeben worden. Auch die Vermietung der 14 Wohnungen für das „ServiceWohnen“ im benachbarten Haus ist abgeschlossen. Bis zum Herbst sollen außerdem die acht Mehrfamilienhäuser entlang der Nievenheimer Straße fertiggestellt sein. Hier können dann 87 bezahlbare Wohnungen bezogen werden, in einem Mix aus WBS A, B und freifinanziert.

Weitere Fertigstellungen gibt es auch am Augustinus-Park. Konkret: Der Neubau für die Kita hinter dem Gesundheitszentrum, der auch elf barrierefreie Mietwohnungen enthält, ist im Laufe des Frühjahrs erfolgt. Ferner wird die Kernsanierung der „Alten Wäscherei“ starten, die das soziale Herzstück des Quartiers werden soll. Auch erwarten wir den Baubeginn für das nächste Baufeld an der Ecke Berghäuschensweg und Augustinusstraße, auf dem ein Mehrfamilienhaus mit 86 Wohneinheiten und einer begrünten Dachlandschaft entstehen soll.

Neben den Großprojekten geht es auch an der Willi-Graf-Straße voran. In den beiden neuen Mehrfamilienhäusern in Weckhoven mit insgesamt 43 öffentlich geförderten Einheiten hat der Innenausbau begonnen, bezugsfertig werden die ersten Mietwohnungen zum Jahreswechsel 2022/2023 sein. Auch die Baumaßnahme Am Hohen Weg soll starten, bei der vier Häuser mit jeweils zwölf Wohnungen entstehen werden.

Soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit

Neben der bereits erwähnten Kita im Augustinus-Park, die schon von den ersten kleinen Neusserinnen und Neussern in 2022 besucht wird, und dem Seniorenheim in Norf, setzen wir auch die Planungen für weitere Sozialimmobilien fort. Ebenso wichtig ist uns das Engagement für Klimaschutz und Ressourcenschonung. So werden wir in 2022 unsere Bemühungen um Energieeffizienz in unseren Neubauten und Bestandsgebäuden fortsetzen, unsere Mobilitätsprojekte weiterdenken und ausbauen und Initiativen rund um Begrünung und Biodiversität in unseren Quartieren vorantreiben. Damit übernehmen wir nicht nur Verantwortung, sondern fördern die Wohnqualität für die Menschen in unseren Gebäuden und deren Nachbarschaften – und letztendlich für die ganze Neusser Stadtgemeinschaft.

Wir haben in den kommenden Jahren weiterhin viel vor. Die weltpolitische Lage mit steigenden Preisen für Energie und Baustoffe, die Lieferkettenprobleme in Folge der Corona-Pandemie und die daraus resultierenden Lieferengpässe und Materialverknappungen stellen uns vor große Herausforderungen, denen wir begegnen müssen.

NEUSSER BAUVEREIN

WWW.NEUSSERBAUVEREIN.DE