NEUSSER BAUVEREIN

Geschäftsbericht 2022

IMPRESSUM

Neusser Bauverein GmbH
Haus am Pegel
Am Zollhafen 1
41460 Neuss

Fon +49 (0) 2131 127-3
Fax +49 (0) 2131 127-555
www.neusserbauverein.de

Realisation und Konzeption:
Heiko Mülleneisen

Fotografie:
fotodesign mangual.design

7 **DATEN UND FAKTEN**
Der Neusser Bauverein kompakt in Zahlen

8 **VORWORTE**
Heinrich Thiel, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dirk Reimann, Vorsitzender der Geschäftsführung

10 **UNSERE NEUBAUPROJEKTE**
Von Nordstadt bis Norf: Alle Bauvorhaben schreiten voran – und manche sind schon komplett bezogen

16 **NACHHALTIGKEIT**
Von E-Auto bis Energiespartipps: Mit vielfältigen Ideen bringen wir Effizienz und Klimaschutz voran

18 **VERANTWORTUNG**
Von Jung bis Alt: Unsere Sozialimmobilien bieten passende Angebote für jede Lebensphase

22 **AUSBLICK**
Von heute bis übermorgen: Das sind unsere Pläne für die weitere Zukunft

Kennzahlen 2022

		2022	2021
BILANZSUMME	T€	593.321	571.450
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	4.164	1.155
INVESTITIONEN IN SACHANLAGEVERMÖGEN	T€	26.056	46.899
HÄUSER		919	896
WOHNUNGEN		7.414	7.140
WOHN- UND NUTZFLÄCHE RD.	m²	614.538	587.087
DURCHSCHNITTLICHE MIETE MTL.	€/m²	6,03	5,77
FLUKTUATION	%	5,9	6,1
LEERSTAND	%	0,1	0,6
DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER	Jahre	12	12
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	Mio. €	12,7	12,4
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	€/m²	20,59	21,13
MITARBEITER		115	118

„Wir bauen für Neuss – und Neuss kann auf uns bauen. Auch in herausfordernden Zeiten bleiben die Bauverein-Projekte auf Kurs. Ganz nach Plan schaffen wir zeitgemäßen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.“

WIR BAUEN NEUE ZUHAUSE. **ZUVERLÄSSIG.**

Wenn es um guten, bezahlbaren und energieeffizienten Wohnraum geht, sind wir als größter Vermieter von Neuss auch der beste Ansprechpartner. Gerade in der aktuellen geo- und wirtschaftspolitischen Lage und vor dem Hintergrund des Klimawandels zeigt der Neusser Bauverein seine Stärke. Dazu trägt unsere traditionelle lokale Verwurzelung bei, mit einer über 130 Jahre währenden Geschichte als Partner der Stadt, genau wie unser solides, stets verantwortungsbewusstes Wirtschaften. Kombiniert mit einem starken Fokus auf nachhaltigem Agieren und größtmöglicher Schonung von Ressourcen, sind wir ein krisenfestes und zukunftsorientiertes Unternehmen im Dienst aller Neusserinnen und Neusser.

So konnten wir auch im zurückliegenden Jahr unsere zahlreichen Projekte voranbringen und auch erfolgreich abschließen – zum Beispiel das ehemalige Leuchtenberg-Areal und das generationenübergreifende Quartier in Norf: Wir haben 354 neue bezahlbare und barrierefreie Wohnungen fertiggestellt und unseren Mietern übergeben, also neue Zuhause für rund 1.000 Neusserinnen und Neusser. Insgesamt konnten wir unseren Wohnungsbestand auf 7.414 Einheiten erhöhen. Auch beim größten Projekt in der Geschichte des Neusser Bauvereins, dem Augustinus-Park, sind wir weiter vorangekommen. Welche neuen Wohnangebote wir für Singles, Paare, junge Familien oder Seniorinnen und Senioren fertiggestellt haben, derzeit bauen oder planen, aber auch welche Ideen wir in puncto Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz verfolgen, erfahren Sie in diesem Geschäftsbericht.

WIR STEHEN FÜR BEZAHLBARE WOHNQUALITÄT. JETZT UND IN ZUKUNFT.

DATEN UND FAKTEN

7.414
Wohneinheiten
gehören zu unserem Bestand.

354
fertiggestellte
Wohneinheiten

386
Mietwohnungen
sind derzeit in Planung.

205
weitere Eigentumsmaßnahmen,
darunter Wohnungen, Grundstücke und Häuser.

6,03
€/m² Miete im Monat
zahlen unsere Mieterinnen und Mieter im Durchschnitt.

12
Jahre
wohnen die Menschen durchschnittlich in unseren Wohnungen – ein sehr guter Wert.

VORWORT
DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN GMBH

Sehr geehrte Damen und Herren,

manche Krisen verstärken bereits vorhandene Herausforderungen – und lenken unsere Aufmerksamkeit auf sie, um Lösungen zu entwickeln und Antworten zu geben. So hat der Ukrainekrieg eben nicht nur für gravierende Preisentwicklungen gesorgt, sondern auch ganz grundsätzlich in Frage gestellt, wie wir mit Energie umgehen – und uns wurde noch bewusster, wie kostbar diese ist.

Umso mehr zahlt sich für den Neusser Bauverein aus, dass Effizienz und vorausschauendes Handeln für uns kein Neuland sind. Denn wir haben schon längst vielfältige Maßnahmen ergriffen, mit denen wir den Energieverbrauch im Bestand massiv verringern und unsere Neubauprojekte von Anfang an großteils von fossiler Energie unabhängig machen. Dazu gehören unter anderem modernste Brennwertkessel, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen oder das Holzpellet-Blockheizkraftwerk für den Augustinus-Park und das Quartier Leuchtenberg.

Was mich besonders freut: Die Menschen in Neuss ziehen mit. So war etwa die Resonanz auf die Energiespar-Maßnahmen des Neusser Bauvereins überraschend groß, auch die gemeinsam mit der Stadt und den Stadtwerken entwickelte Broschüre mit Spartipps war sehr begehrt. Ich bin überzeugt, wir befinden uns auf dem richtigen Weg. Und auch wenn die Energiepreise wieder sinken, liegt die Zukunft in neuen, nachhaltigen Lösungen.

Ebenso nachhaltig ist für den Neusser Bauverein auch das Engagement für die Menschen in unseren bestehenden, gerade erst wachsenden oder neu entstehenden Quartieren – mit unserem bewährten Konzept der Nachbarschaftstreffs oder der selbstverständlichen Planung von Kitas oder Angeboten für Seniorinnen und Senioren und neuen Wohnformen. Denn all diese Maßnahmen führen letztendlich zu der Lebens- und Wohnqualität, für die wir gerne stehen.

Ich bedanke mich ganz herzlich beim gesamten Team des Neusser Bauvereins für den leidenschaftlichen Einsatz – gemeinsam sind wir bereit für alle Herausforderungen.

Heinrich Thiel
Stadtverordneter
Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein GmbH

VORWORT
DES VORSITZENDEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER NEUSSER BAUVEREIN GMBH

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich sehr, Ihnen als Vorsitzender der Neusser Bauverein GmbH den vorliegenden Geschäftsbericht zu präsentieren. Für uns ist er stets mehr als nur ein Pflichtprogramm, sondern auch eine Leistungsschau, ein Kompetenzbeweis und die Gelegenheit, das vergangene Jahr für Sie Revue passieren zu lassen. Ein Jahr, das von einer großen Krise geprägt war – aber eben auch ein Jahr, in dem wir viel geschafft haben.

So haben wir im Jahr 2022 moderne Quartiere in der Innenstadt und in Norf entwickelt und fertiggestellt: Im Spätsommer feierten wir mit einem Mieterfest den vollendeten Einzug in alle 154 Wohneinheiten des Leuchtenberg-Areals. An diesem Standort ist hier nun hochwertiges Wohnen und Leben in einem modernen, bezahlbaren Quartier realisiert worden. Und beim benachbarten Augustinus-Park ging es ebenfalls weiter, die neue Kita „An der Alten Wäscherei“ ist ebenso fertiggestellt wie die elf modernen Wohnungen darüber. Auch unser drittes Großprojekt, das Mehrgenerationen-Quartier an der Nievenheimer Straße in Norf, macht große Fortschritte. Bereits im August feierten wir die Übergabe des dortigen Seniorenzentrums mit 80 Plätzen, des Nachbarschaftstreffs sowie der 14 Wohnungen mit dem Betreuungskonzept „Service-Wohnen“. Bis zum Jahresende waren fast alle 87 Mietwohnungen bezogen. 354 neue bezahlbare und barrierefreie Wohnungen haben wir im Jahr 2022 fertiggestellt und unseren Mietern übergeben.

Doch es bleibt weiterhin viel zu tun. Derzeit sind 98 Mietwohnungen in verschiedenen Projekten im Bau, weitere 386 sind geplant, ergänzt um drei weitere Kitas sowie eine gewerbliche Einheit. Außerdem befinden sich noch 31 Eigentumswohnungen und -häuser im Bau, weitere 205 sind in Planung. Insgesamt sind es damit rund 708 weitere Wohneinheiten, mit denen wir in nächster Zeit das Neusser Wohnungsangebot erweitern werden.

Ich freue mich, diese Projekte mit einem starken Team für die Stadt Neuss realisieren zu dürfen. Und ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Neusser Bauvereins für ihren Einsatz und ihr Vertrauen. Zusammen machen wir Neuss noch lebenswerter!

Dirk Reimann
Vorsitzender der Geschäftsführung der Neusser Bauverein GmbH

VON NORDSTADT BIS NORF: UNSERE BAUVORHABEN SCHREITEN VORAN

Ob noch im Rohbau oder gerade frisch bezogen, ob in der Nordstadt, im Zentrum oder in den südlichen Stadtteilen Norf oder Weckhoven – die Neubauprojekte des Neusser Bauvereins prägen das Bild unserer Stadt mit. Dabei spielt es keine Rolle, ob es komplette neue Stadtquartiere wie der Augustinus-Park sind, oder die effektive Nachverdichtung des Bestands mit intelligent platzierten neuen Häusern, wie an der Willi-Graf-Straße. In jedem Fall entsteht attraktiver, bezahlbarer Wohnraum für alle Neusserinnen und Neusser. Das ist unsere Aufgabe, und wir erfüllen diese mit Freude und Präzision.

Die aktuellen Neubauprojekte im Überblick

- Augustinus-Park
- Nievenheimer Straße
- Quartier Leuchtenberg
- Römerstraße
- Willi-Graf-Straße
- Am Hohen Weg

AUGUSTINUS-PARK

DER NEUE STADTTEIL ENTWICKELT SICH

Hinter dem bereits im Jahr 2021 fertiggestellten Gesundheitszentrum AP1 im kernsanierten früheren St.-Alexius-Krankenhaus beginnt eine eigene neue Welt: der Augustinus-Park. Das größte Projekt in der Geschichte des Neusser Bauvereins wird auf dem rund 15 Hektar großen Areal einen vollständig neuen Stadtteil schaffen. Rund um den bestehenden Park mit alten Bäumen entstehen dann insgesamt rund 550 Wohneinheiten für jeden Wunsch und jeden Anspruch – von Miet- und Eigentumswohnungen bis zu verschiedenen Eigenheimtypen und unterschiedlichen Wohnformen.

Soziale Infrastruktur zuerst

Zu einer verantwortungsvollen Planung gehört für den Neusser Bauverein auch, ganzheitlich zu denken. Das bedeutet: Beim Augustinus-Park entsteht die soziale Infrastruktur von Anfang an und nicht nachgelagert. So haben wir unmittelbar hinter dem AP1 die neue Kindertagesstätte „An der Alten Wäscherei“ für sechs Gruppen fertiggestellt und an den Träger Diakonie Rhein-Kreis Neuss übergeben. Das kindgerechte, helle Gebäude bietet auf zwei Geschossen mit insgesamt 1.110 m² sowie einer großen Terrasse viel Platz, ergänzt von einem weitläufigen Freigelände mit Spielparadies. Zu Beginn des neuen Kindergartenjahrs am 1. August 2022 wurden dort bereits fünf Kita-Gruppen mit Kindern zwischen vier Monaten und Grundschulreife betreut.

Baulich besonders ist das Projekt auch, weil es zum einen noch zwei weitere Geschosse mit insgesamt elf Wohneinheiten enthält und zum anderen auf einer Tiefgarage errichtet wurde, die für das AP1 und für künftige Anwohner in den Neubauten 96 Stellplätze bietet. Auf diese Weise konnten wir die verfügbare Fläche effizient ausnutzen.

Alte Wäscherei als Herzstück

Ihren Namen hat die Kita dem Nachbargebäude zu verdanken, der ehemaligen Krankenhauswäscherei, die später als Gaststätte genutzt worden war. Das historische Gebäude erhält künftig eine zentrale Bedeutung in der Sozialinfrastruktur des Augustinus-Parks. Nach der Kernsanierung und der Aufarbeitung der alten Backsteinfassade werden hier der Nachbarschaftstreff, das Hausmeisterbüro sowie ein Bäckerei-Café untergebracht. In drei ergänzenden Neubauten werden künftig zwei Tagespflege-Einrichtungen und betreute Wohnformen ihren Platz finden. Mit dieser Planung stellen wir sicher, dass der neue Stadtteil schon vor dem Einzug auf die ersten Mieter und Eigentümer vorbereitet ist.

NIEVENHEIMER STRASSE
DAS GENERATIONENQUARTIER WÄCHST

Eine weitere wichtige Einweihung konnten wir Ende August in Norf feiern: In unserem generationenübergreifenden Quartier an der Nievenheimer Straße übergaben wir unser erstes Seniorenzentrum an die Diakonie Rhein-Kreis Neuss als Träger. Das moderne Gebäude an der Elise-Stoffels-Straße bietet Platz für 80 Menschen und beinhaltet außerdem auch eine Diakoniestation, eine Tagespflegeeinrichtung und einen Nachbarschaftstreff mit Café und Gemeinschaftsraum.

Direkt angrenzend liegt ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner auf das Angebot des „Service-Wohnens“ – auch in Regie der Diakonie – zurückgreifen können. Dieses Haus ist ebenfalls fertiggestellt und bereits bezogen. So können wir gerade für ältere Menschen in Neuss abgestufte Angebote bereithalten, die für jede Lebensphase den passenden Grad an Selbstbestimmtheit erlauben.

Komplette Quartiersstruktur

Insgesamt entstehen auf dem rund 27.000 m² großen Gelände 234 Wohneinheiten – als lebendiges Quartier mit architektonischer und städtebaulicher Qualität und geplant für alle Schichten der Bevölkerung. Entlang der Nievenheimer Straße sind schon acht Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen fertiggestellt. Davon sind insgesamt 55 öffentlich gefördert mit Kaltmieten von 6,00 Euro oder 6,80 Euro, weitere 32 sind freifinanzierte bezahlbare Einheiten. Fast alle Mieter waren bis zum Jahresende eingezogen.

Ebenfalls gehören zum neuen Norfer Quartier zwei Stadtvillen mit 21 barrierearmen Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen sowie zehn zweigeschossige Doppelhaushälften im Bauhausstil, jeweils an der neuen Elise-Stoffels-Straße. Die Eigenheime sind vollunterkellert und besitzen vier Zimmer auf einer Wohnfläche von rund 108 m². So entsteht im Neusser Süden ein komplettes Quartier mit einem lebendigen Generationenmix – bis Ende 2023 wurden die Wohneinheiten fertiggestellt.

QUARTIER LEUCHTENBERG
AN DIE MIETER ÜBERGEBEN

Auf dem ehemaligen Grundstück einer Sauerkrautfabrik, zwischen der Augustinusstraße und dem Hammfelddamm, umschließen jetzt insgesamt sechs moderne Neubauten einen autofreien, ruhigen Innenhof mit Spielgeräten. Das Quartier Leuchtenberg bietet 154 bezahlbare Wohnungen, davon 33 freifinanziert und 121 öffentlich gefördert. Letztere gliedern sich in 80 Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) A und 41 mit WBS B. Bei der Planung war uns besonders wichtig, der Nachfrage und damit der Lebensrealität der Menschen im Stadtzentrum von Neuss zu entsprechen. Das hieß hier: Wir haben uns auf kleinere Grundrisse konzentriert, etwa zwei Drittel der Einheiten sind Zwei-Zimmer-Wohnungen.

Nachhaltige Energieversorgung

Neben der Nutzerorientierung und dem ständig präsenten Fokus auf Bezahlbarkeit steht auch eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung oben auf unserer Agenda. Beim Quartier Leuchtenberg gibt es dazu etwa bei der Wärmeversorgung eine besondere Lösung: Alle Häuser werden über ein Blockheizkraftwerk mit einer Holzpellet-Anlage versorgt, das auf dem Gelände des Augustinus-Parks liegt und auch dessen gesamte Wärmeversorgung übernimmt. So nutzen wir moderne Technik und schaffen sinnvolle Synergien.

Genauso durchdacht wie die Planung und Realisierung des Großprojekts liefen auch die Übergabe und der Einzug der Mieter ab – denn 154 Wohneinheiten können nicht gleichzeitig bezogen werden. Beginnend im Dezember 2021, koordinierten wir die Übergaben und Einzüge hausweise und im Monatsturnus. So waren im Mai 2022 alle Wohnungen bezogen – und im Spätsommer haben wir zusammen mit unseren Mieterinnen und Mietern ein großes Fest gefeiert.

WILLI-GRAF-STRASSE
NACHHALTIG UMGESETZT

Auch in Neuss-Weckhoven bauen wir weitere öffentlich geförderte Wohnungen. Dazu sind zwischen Edith-Stein-Straße und Willi-Graf-Straße zwei neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 geförderten Wohneinheiten entstanden und bereits kurz vor Fertigstellung und Einzug. Geplant für WBS A, wird die Miete bei 5,75 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Gebäude werden klimafreundlich mit einer CO_2-neutralen Luft-Wärmepumpe geheizt, außerdem tragen Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur nachhaltigen Stromversorgung bei.

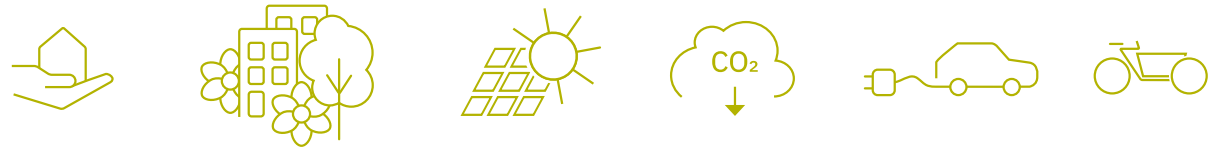
AM HOHEN WEG
SINNVOLL ERGÄNZT

In der Nordstadt, nahe der Römerstraße, erweitern wir unser Quartier. Dazu errichten wir vier viergeschossige Mehrfamilienhäuser in einem Bestand aus bereits von uns modernisierten Häusern aus den 50er-Jahren. Die quadratischen Neubauten Am Hohen Weg lassen ein Gesamtensemble entstehen, das später durch vier neue Innenhöfe mit jeweils einer anderen Jahreszeit als Gestaltungsthema geprägt wird. Der Spatenstich fand Mitte August statt. Insgesamt werden hier 39 Wohnungen mit WBS A und weitere neun Wohnungen mit WBS B entstehen – jeweils mit zwei oder drei Zimmern und Mieten zwischen 6,40 Euro und 7,20 Euro pro Quadratmeter.

RÖMERSTRASSE
SUKZESSIVE AUSGEBAUT

Ein weiteres Projekt innerhalb eines unserer Bestandsareale steht vor dem Abschluss: Wir sanieren mehrere Gebäude an der Römerstraße und Neusser Weyhe umfassend und schaffen gleichzeitig neuen Wohnraum, indem die Dächer ausgebaut werden. Auf diese Weise schaffen wir dort neue Wohnungen mit attraktiven Dachterrassen für neue Mieterinnen und Mieter. So entstehen insgesamt 31 neue Einheiten. Ende des Jahres 2022 waren bei diesem Projekt, bei dem sukzessive Haus für Haus saniert wird, noch sieben Wohneinheiten im Bau.

NACHHALTIGKEIT UND EFFIZIENZ
GERADE IN DIESEN ZEITEN



Wenn das Jahr 2022 eines gezeigt hat, dann dies: Es gibt viele gute Gründe, Energie zu sparen und wo immer möglich auf fossile Quellen zu verzichten. Mit mehr Effizienz und dem Umstieg auf „Erneuerbare" machen wir uns unabhängig, schützen gleichzeitig das Klima und können zusätzlich auch echten Mehrwert für die Menschen in unseren Quartieren bieten. Hier stellen wir Ihnen einige unserer Maßnahmen vor.

Wärmeversorgung umstellen

Schon im Jahr 2021 hatten wir alle noch im Bestand vorhandenen Ölheizungen durch moderne Gas-Brennwertkessel der neuesten Generation ersetzt und viele Anlagen zur Wärmeerzeugung erneuert – etwa mit dem Austausch von rund 300 Gasthermen durch neueste Geräte. Für die Neubauten setzen wir von Anfang an auf modernste, nachhaltige Lösungen, die jeweils genau an die Bedingungen vor Ort angepasst sind. Dazu zählt etwa das Blockheizkraftwerk mit einer Holzpellet-Anlage, das den Augustinus-Park und das Quartier Leuchtenberg mit Wärme versorgt. Bei Neubauten wird die Wärmeversorgung mittels Erdwärme, also Geothermie, oder Luft-Wärmepumpen sichergestellt, um CO_2-Emissionen zu vermeiden.

Strom selbst erzeugen

Auch Elektrizität erzeugen wir zunehmend klimaneutral selbst. Dabei hilft zum einen die etablierte Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des ‚Haus am Pegel', die schon über 110 Megawattstunden Strom produziert hat und so über 50 Tonnen CO_2 eingespart hat. Zum anderen sind auch in unserem Wohnungsbestand mehr als 500 Photovoltaik-Module in Betrieb, Tendenz steigend. Unter anderem wird an der Nievenheimer Straße Strom aus Sonnenenergie produziert. Ein spannendes Pilotprojekt gibt es an der Wilhelm-Leuschner-Straße in Weckhoven. Hier erproben wir gemeinsam mit den Stadtwerken ein Mieterstrom-Konzept, an dem Mieterinnen und Mieter teilnehmen können. Eine große Photovoltaikanlage erzeugt dann Strom, der an alle teilnehmenden Parteien verteilt wird – und nicht verbrauchter Strom wird gegen eine Vergütung ins öffentliche Netz eingespeist.

Zum Energiesparen ermuntern

Als größter Vermieter in Neuss, mit über 7.400 Einheiten, sind wir uns unserer Verantwortung bewusst, wenn es ums Energiesparen geht. Dennoch kommt es auch auf den Einzelnen an. Was unsere Mieterinnen und Mieter – und alle anderen Menschen in Neuss – beitragen können, haben wir gemeinsam mit den Stadtwerken und der Stadt in einer umfangreichen Energiespar-Broschüre zusammengefasst. Ob in Bad, Küche, Büro, im Heizungskeller oder bei der Mobilität: Mit anschaulichen Illustrationen und vielen wissenswerten Fakten werden 44 Spartipps vermittelt. Die Broschüre fand großen Anklang und steht weiterhin digital zur Verfügung, etwa unter www.neusserbauverein.de/spartipps.

Elektrische Mobilität bieten

Weitere Emissionen können im Sektor Mobilität gespart werden – etwa mit E-Lastenrädern und Elektroautos zum Ausleihen. In einer Kooperation mit den Stadtwerken können am Nachbarschaftstreff an der Wingenderstraße zwei E-Autos ausgeliehen werden. Und gemeinsam mit dem Anbieter sigo gibt es ebenfalls an der Wingenderstraße und am Mietertreff Weberstraße elektrische Lastenräder zu leihen. Beide Angebote sind wohlgemerkt nicht nur für Bauverein-Mieterinnen und -Mieter zugänglich. Neue Standorte kommen hinzu: am Treff 55 in Weckhoven sowie im Quartier Leuchtenberg. Auch so tragen wir zum CO_2-Sparen und einer entspannteren Mobilität in Neuss bei.

Biodiversität fördern

Bei jeder Neuplanung liegt ein großer Fokus auf dem direkten Einbezug von Grünflächen, aber auch in den Bestandsanlagen fördern wir die Biodiversität. Dazu pflegen wir einen Baumbestand von rund 8.650 Exemplaren auf über 70 Hektar Grünfläche. Jährlich pflanzen wir etwa 80 neue Bäume wie Erlen, Bergahorn, Eichen, Linden oder Obstbäume hinzu. Außerdem haben wir auf vielen Grünflächen Wildblumenwiesen als Heimat für Bienen und andere Insekten angelegt.

Mieter einbeziehen

Wichtig ist uns jedoch auch, die Menschen in unseren Quartieren am Klima- und Naturschutz zu beteiligen. Dazu hat der Neusser Bauverein eine hauptamtliche Gartenpädagogin eingestellt. Unter anderem gehört zu ihren Aufgaben die Koordination und Betreuung unserer drei Gartentreffs: Am Kotthauserweg, an der Neusser Weyhe und im Garten des MARIBU an der Marienburger Straße. Hier treffen sich Garteninteressierte, bewirtschaften die Flächen nachhaltig und tauschen sich aus – und verbinden so soziale und ökologische Aspekte.

UNSERE KITAS UND SENIORENIMMOBILIEN
ANGEBOTE FÜR JEDES ALTER

Unsere Sozialimmobilien im Überblick

Kitas
- Am Palmstrauch
- Abenteuerland
- Heerdter Straße
- Neusser Weyhe
- Tulpenstraße
- An der Hammer Brücke
- Am Baldhof
- An der Alten Wäscherei (Augustinus-Park)
- Augustinus-Park (geplant)
- Nievenheimer Straße (geplant)
- Weckhoven (geplant)

Jugendzentrum
- Am Henselsgraben

Seniorenheim
- Nievenheimer Straße

Zwei Fertigstellungen im Jahr 2022 zeigen: Der Neusser Bauverein schafft nicht nur als städtebaulicher Partner attraktiven und bezahlbaren Wohnraum, sondern füllt auch seine Rolle als Sozialpartner der Stadt engagiert aus. So haben wir die achte Kita an ihren Träger übergeben, genauso wie unser erstes Seniorenheim – ein Debüt, auf das wir stolz sind.

Neue Kita im Augustinus-Park

Unsere ganzheitliche Planung prägt die Entwicklung von neuen, modernen Quartieren. Denn wir schaffen Zuhause für Menschen jeder Altersgruppe, in jeder Lebensphase – aus jeder Bevölkerungsschicht. Dass wir Kitas bauen, die dann von Sozialpartnern als Träger betrieben werden, ist Teil unserer Philosophie. Zur Liste unserer Sozialimmobilien, die vom Barbaraviertel bis zum Hammfeld und von Weißenberg bis Allerheiligen in Betrieb sind, kommt nun eine weitere hinzu. Im Augustinus-Park direkt hinter dem AP1-Gesundheitszentrum wurde die neue Kita „An der Alten Wäscherei“ eingeweiht, seit dem 1. August bietet sie Platz für sechs Gruppen. Weitere Neubauten sind bereits in Wartestellung: Eine zweite Kita für den Augustinus-Park wird am Berghäuschensweg entstehen, auch für die Nievenheimer Straße in Norf und für Weckhoven gibt es Pläne.

Erstes Seniorenheim in Norf

Eine besondere Premiere feierten wir an der Nievenheimer Straße in Norf. Das dortige von uns geplante Areal ist als Mehrgenerationenquartier konzipiert und bezieht darum explizit verschiedene Angebote für Seniorinnen und Senioren mit ein. Im Mai 2022 übergaben wir hier unser erstes Seniorenheim mit 80 Plätzen an den Träger Diakonie Rhein-Kreis Neuss. Sein Angebot wird ergänzt von einer Diakoniestation, einer Tagespflegeeinrichtung und einem Nachbarschaftstreff mit Gemeinschaftsraum. Außerdem gibt es im Nachbarhaus 14 Wohnungen, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner auf Angebote der Diakonie unter dem Titel „Service-Wohnen“ zurückgreifen können. Das Ziel: Auch im Alter komfortabel und gut eingebunden leben – so selbstbestimmt wie möglich.

UNSERE NACHBARSCHAFTSTREFFS
RÄUME FÜR BEGEGNUNG

In den Quartieren des Neusser Bauvereins sind Orte wichtig, an denen sich Menschen treffen und Gemeinschaften bilden. Darum sind sechs Nachbarschaftstreffs ein wichtiges Element in unserer Quartiersarbeit. Im Jahr 2022 zeichnete sich weiteres Wachstum ab.

Sechs Standorte plus zwei

Im Laufe der Jahre sind in unseren Stadtquartieren sechs Treffs entstanden, die je nach Standort und Klientel ein vielfältiges Angebot bieten – vom Mittagstisch und Kaffeekränzchen über Workshops und Spiel- oder Kreativangebote bis zu Wohn- oder Lebensberatung. Diese bewährten Nachbarschaftstreffs planen wir bei allen Neubau-Projekten mit ein. So stehen im Mehrgenerationen-Quartier in Norf schon Räumlichkeiten bereit, und auch im Augustinus-Park ist schon klar, dass in die ehemalige „Alte Wäscherei“ unser dann achter Nachbarschaftstreff einzieht. Das Angebot im Mietertreff Weberstraße werden wir weiter ausbauen und damit noch attraktiver für unsere Mieter machen. Und in den Quartieren, in denen es keinen Nachbarschaftstreff gibt, kommt unser Beratungsbus in Kooperation mit der Diakonie Rhein-Kreis Neuss mit einem Sozialarbeiter und einem Kundenberater unseres Bestandsmanagements vorbei.

Unsere Treffs im Überblick

- **Treff Bleichgasse**
  Kooperation mit St.-Augustinus-Gruppe
- **Maribu**
  Kooperation mit Caritas Neuss
- **Weberstraße**
  Kooperation mit Diakonie Neuss
- **Nachbarschaftscafé Friedrich**
  Kooperation mit Caritas Neuss
- **Treff 20**
  Kooperation mit Diakonie Neuss
- **Treff 55**
  Kooperation mit Diakonie Neuss und SKF Neuss

UNSER ENGAGEMENT

CHANCEN FÜR DEN NACHWUCHS

Die Entwicklung von bezahlbarem, attraktivem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung ist unsere Kernaufgabe. Doch der Neusser Bauverein sieht sich auch als engagiertes Mitglied der Neusser Stadtgesellschaft und trägt zur Jugendarbeit und Sportförderung bei.

Sponsoring für den Jugendsport

Junge Menschen für den Sport zu begeistern, ihnen die Teilhabe am Vereinssport zu ermöglichen, um dort Gemeinschaft zu erleben – dafür setzt sich der Neusser Bauverein seit Jahren ein. So unterstützt das Wohnungsunternehmen die Aktion „Sport für alle". Durch diese Förderung kann jedes Jahr 360 Kindern und Jugendlichen in 19 Neusser Sportvereinen die Teilnahme ermöglicht werden.

Fairness leben, Integration fördern, Gemeinschaft stärken: Sport ist nicht nur gesund, sondern schafft auch eine wichtige Basis für das soziale Miteinander. Den Spaß an der Bewegung in Gemeinschaft zu fördern und jungen Menschen den Weg in den Sport zu ermöglichen, ist das Ziel der intensiven Sportförderung des Neusser Bauvereins. So unterstützt das Wohnungsunternehmen beispielsweise die Ringer des KSK Konkordia – oder die U20-Mannschaft des Neusser Eishockey-Vereins mit dringend benötigten neuen Trikots.

Jugendförderpreis für Kanuten der SG Holzheim

Seit über 15 Jahren unterstützt der Neusser Bauverein als Sponsor den Jugendförderpreis des Stadtsportverbandes. Er ging im Jahr 2022 an die Kanu-Abteilung der Sportgemeinschaft Holzheim. Explizit wurde damit die Jugendarbeit gewürdigt, die regelmäßig Nachwuchs für den Kanu-Rennsport begeistert und auch zu sportlichen Erfolgen führt, etwa zahlreichen Meistertiteln und der Nominierung von Athleten in den Landeskader.

Ferienaktion „Spaß im Gras"

Ebenfalls unterstützen wir schon traditionell die Ferienaktion „Spaß im Gras". Das vom Jugendamt und SKM Neuss organisierte Zeltlager bietet zwölf Tage lang ein abwechslungsreiches Programm für 12- bis 16-Jährige, die in den Sommerferien nicht verreisen können. Im Jahr 2022 halfen wir nicht nur mit einer Geldspende – auch ging unsere Umweltpädagogin mit interessierten Kindern und Jugendlichen auf Insektensafari.

UNSER AUSBLICK
VORANGEHEN FÜR NEUSS

Wenn es eine herausragende Botschaft der Neusser Bauverein GmbH für das Jahr 2023 – und die folgenden – gibt, dann ist es diese: Wir arbeiten weiter an der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum. In Zeiten, in denen andere Investoren ihre Projekte auf Eis legen, ist das eine Besonderheit. Wir bleiben unserer Selbstverpflichtung treu und entwickeln für Neuss bezahlbares Wohnen mit einem Fokus auf Innovation, Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit.

Wegweisendes Projekt nach Cradle-to-Cradle

Ein besonders zukunftsweisendes Wohnprojekt konnten wir Ende März 2023 präsentieren: An der Römerstraße und Vogelsangstraße soll ein Ensemble aus vier Mehrfamilienhäusern und einem L-förmigen Riegel entstehen, die den dortigen Bestand intelligent und flächenschonend ergänzen. Dabei wird der Gebäuderiegel über einem bestehenden Garagenhof platziert und überdacht je 50 Stellplätze für Pkw und Fahrräder.

Außerdem setzen wir bei diesem Projekt auf die Cradle-to-Cradle-Philosophie, die alle ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte von Gebäuden bereits in der Planungsphase berücksichtigt – und dafür ausschließlich auf kreislauffähige Materialien setzt. Das bedeutet etwa den Einsatz einer Holzhybridbauweise, bei der vorgefertigte Holzmodule für Wohnräume oder Fassaden eingesetzt werden. Diese lassen sich nach dem Ende des Gebäudelebenszyklus recyceln und wiederverwenden.

Kontinuität und neue Aufgaben

Neben diesem Pilotprojekt gehen aber auch die bestehenden Neubauvorhaben weiter – etwa die vielfältigen im Augustinus-Park noch vorgesehenen Eigenheime und bezahlbaren Mietwohnungen, oder die sechs noch ausstehenden Eigenheime an der Elise-Stoffels-Straße in Norf. All diese Neubauprojekte bereiten wir derzeit vor.

Doch neben diesen ureigenen Tätigkeiten des Neusser Bauvereins haben sich durch die neue organisatorische Nähe zur Stadt Neuss unsere Einsatzfelder erweitert. So übernehmen wir für unser Schwesterunternehmen, Gebäudemanagement Neuss Service GmbH, die Projektsteuerung für einige Bauvorhaben wie Kitas oder den Neubau der Feuerwache Süd.

Mit System in die Zukunft

Für diese Aufgaben sind wir gut gerüstet – mit einem systematischen Ansatz: Ausführliche Cost-Benefit-Analysen aus dem Blickwinkel der Stadt helfen uns, Chancen und Potenziale von neuen Projekten zu bewerten. Und mit Hilfe von intelligentem Projektmanagement bewältigen wir nicht nur die aktuellen Herausforderungen, sondern auch alle zukünftigen. Wir sind der städtebauliche Partner, der zuverlässig in den nächsten Jahren für attraktiven, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Neuss sorgt. Gleichzeitig stärken wir den gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren und denken stets auch Klima- und Naturschutz mit. Erst im Zusammenspiel aller Aspekte entsteht Lebensqualität für Neuss – mit System und Herz.

< Reiner Breuer, Frank Gensler, Dirk Reimann und Heinrich Thiel (v.l.n.r.)

www.neusserbauverein.de