



NEUSSER
BAUVEREIN
AG | GEGR. 1891

GESCHÄFTSBERICHT 2019



*„Organisation und sorgfältige
Planung sind grundlegende
Voraussetzungen für einen
erfolgreichen Arbeitstag.“*

Dimitri Gaivoronski, Projekt- und Bauleitung





2019

KENNZAHLEN

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
BILANZSUMME	T€	500.404	478.841
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	6.503	2.809
INVESTITIONEN IN SACHANLAGEVERMÖGEN	T€	27.808	20.280
HÄUSER		878	877
WOHNUNGEN		7.018	7.015
WOHN- UND NUTZFLÄCHE RD.	m ²	579.330	578.123
DURCHSCHNITTliche MIETE MTL.	€/m ²	5,51	5,44
FLUKTUATION		5,8%	6,2%
LEERSTAND		0,2%	0,4%
DURCHSCHNITTliche MIETDAUER		11 Jahre	11 Jahre
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	Mio. €	12,3	11,4
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	€/m ²	21,2	19,78
MITARBEITER		115	117



DIE NEUSSER BAUVEREIN AG ENTWICKELT PROJEKTE GANZHEITLICH. VOM ATTRAKTIVEN GEBÄUDE ...

INHALT

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 10 | DATEN & FAKTEN
Geschäftsjahr 2019 | 16 | UNSER AUFTRAG
Wir bauen und planen
für die Menschen |
| 12 | VORWORT
des Aufsichtsratsvorsitzenden
der Neusser Bauverein AG
Reiner Breuer | 19 | AKTUELLE NEUBAUPROJEKTE
Rekord: Mehr im Bau als jemals zuvor |
| 14 | VORWORT
des Vorstandsvorsitzenden
der Neusser Bauverein AG
Frank Lubig | 29 | IDEEN FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT
Unsere innovativen Mobilitätsprojekte |



... BIS ZUR ZEITGEMÄSSEN HAUSTECHNIK. WIR
BAUEN WOHNUNGEN, IN DENEN MENSCHEN GUT LEBEN.




- 30 BESTANDSIMMOBILIEN
Modernisieren, Instandhalten
und Erweitern
- 36 VERANTWORTUNG TRAGEN
Immobilien für das Miteinander
- 45 AUSBLICK
Gemeinsam die Zukunft gestalten

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



„In der Bauleitung geht es um Präzision und Ruhe. Denn hier laufen die Fäden zusammen. Das kann anstrengend sein, macht aber auch viel Spaß.“

Jan Döppner, Projekt- und Bauleitung



DATEN & FAKTEN



1.167

IN BAU UND
PLANUNG
BEFINDLICHE
EINHEITEN

*In den nächsten Jahren schaffen wir über
1.000 neue Wohneinheiten für und in Neuss.*



383

IM BAU BEFINDLICHE
EINHEITEN



5,51 Euro/m²

DURCHSCHNITTMIETE
WEIT UNTER DEM MIETSPIEGEL



FÜR JEDEN WOHNTRAUM DAS PASSENDE ZUHAUSE

Weil die Menschen unterschiedlich sind, ist es unser Angebot auch. Ob Singles, Paare, Familien oder Senioren – der Bauverein bietet Wohnraum für alle Lebensphasen.

Single – Paar – Familie



FÜR JUNG
UND ALT



FÜR TRAUTE
ZWEISAMKEIT



FÜR DIE
FAMILIE

5.300 m²

MIETERGÄRTEN



7.018

WOHNUNGEN



VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

es sind besondere Zeiten. Zeiten, in denen dieser Geschäftsbericht viel mehr als sonst eine richtige Zeitreise ist – zurück in eine Vergangenheit, in der das Coronavirus höchstens eine Randnotiz in der Zeitung war. Denn wir befassen uns auf diesen 46 Seiten mit dem Geschäftsjahr 2019.

Das vergangene Jahr war für die Neusser Bauverein AG als größter Wohnungsanbieter im Rhein-Kreis Neuss und enger Kooperationspartner der Stadt Neuss ein ganz besonders betriebsames – noch nie waren Bauprojekte mit einem solchen Volumen im Gange. Dazu trugen natürlich die beiden großen Flaggschiff-Projekte bei, das Leuchtenberg-Areal mit seinen 154 Wohneinheiten und der sogar über 500 Wohneinheiten bietende Augustinus-Park. Hierbei ist der erste Bauabschnitt sogar bald schon abgeschlossen: An der Nordkanalallee sind 59 Mietwohnungen in fünf attraktiven Häusern entstanden.

Auch an der Nievenheimer Straße in Norf ist schon viel in Bewegung, in absehbarer Zeit werden hier weit über 200 Wohneinheiten entstehen – und zusätzlich eine Premiere für die Neusser Bauverein AG: das erste Seniorenheim. Daneben sind es auch weitere Projekte, die in 2019 kräftig vorangeschritten sind. Am Gottfried-Schmitz-Weg, Am Hohen Weg oder in der Willi-Graf-Straße baut der Bauverein ebenfalls neue Mehrfamilienhäuser. So kommt er – verteilt über das gesamte Stadtgebiet – seinem erklärten Ziel immer näher. Mehr als 1.000 zusätzliche familien- und altersgerechte Wohnungen für die Neusser Bürgerinnen und Bürger aller sozialen Schichten will er in den nächsten Jahren schaffen.



Dabei ist der Fokus stets klar: Der Neusser Bauverein steht für modernes, bezahlbares und barrierearmes Wohnen in jedem Lebensabschnitt, für breite Schichten der Bevölkerung. Gleichzeitig nimmt er seine Aufgabe als Sozialpartner der Stadt mit viel Verantwortung wahr. So baut und betreibt er auch Nachbarschaftstreffs, Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen und trägt so zu stabilen Wohnverhältnissen in den Stadtteilen bei und stärkt die soziale Infrastruktur in unserer Stadt Neuss.

Gerade hier bin ich stolz auf meine Doppelrolle: Als Bürgermeister der Stadt Neuss und gleichzeitig Vorsitzender des Aufsichtsrates der Neusser Bauverein AG bin ich in der glücklichen Lage, die Stadtentwicklung und die Sozialpolitik gemeinsam mit dem Bauverein und seinem vielköpfigen, engagierten Team voranbringen zu dürfen.

Für diesen Einsatz – gerade in solch herausfordernden Zeiten – möchte ich mich ganz herzlich bedanken. Nur gemeinsam machen wir Neuss noch lebenswerter.

Bleiben Sie gesund!

Reiner Breuer
Bürgermeister der Stadt Neuss
Aufsichtsratsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN DER NEUSSER BAUVEREIN AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2019 war ein ganz besonderes für die Neusser Bauverein AG. Noch nie waren in der fast 130-jährigen Geschichte unseres Konzerns so viele Wohneinheiten zur selben Zeit in der Planung und im Bau – mit dem Ziel, auch in der Zukunft unserem satzungsgemäßen Anspruch, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Neuss zu schaffen, gerecht zu werden.

Mit unseren Großprojekten Augustinus-Park, Leuchtenberg-Areal und Nievenheimer Straße werden wir allein in den nächsten Jahren über 800 neue Einheiten fertigstellen, von öffentlich geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen bis zu Eigentumswohnungen und Häusern für Familien. Darüber hinaus realisieren wir eine Reihe weiterer Bauvorhaben im gesamten Stadtgebiet.

Unser Initialprojekt am Augustinus-Park konnten wir im Jahr 2020 an der Nordkanalallee bereits vollenden. Dort sind 59 bezahlbare Mietwohnungen in Innenstadtnähe und im Grünen an der Obererft entstanden. 2019 haben wir zudem in unmittelbarer Nähe mit der Sanierung und Modernisierung des früheren St.-Alexius-Krankenhauses begonnen. Dort wird 2021 ein medizinisches Zentrum mit Facharztpraxen eröffnen. Im Dachgeschoss werden wir zusätzliche attraktive Wohnungen errichten. Direkt hinter dem ehemaligen Krankenhaus entsteht bis Ende 2021 ein moderner Neubau: Darin sind barrierearme Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die „Alte Wäscherei“, zwischen ehemaligem Krankenhaus und den Neubauten an der Nordkanalallee, wird unter Erhaltung der historischen Fassade komplett saniert. Mit den neuen ergänzenden Neubauten, in denen Tagespflege-Einrichtungen und betreute Wohnformen angeboten werden, entsteht mit dem Nachbarschaftstreff das soziale Herzstück des neuen Stadtquartiers. In den nächsten Jahren wird das rund 15 Hektar große Areal mit 550 Wohnungen bebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft, auf dem früheren Gelände der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg, sind 154 bezahlbaren Wohnungen im Bau.

Auch die Stadtteilentwicklungsmaßnahme in Norf nimmt Formen an: 93 bezahlbare Mietwohnungen, ein Seniorenwohnheim mit 80 Pflegeplätzen und betreuten Apartments, Nachbarschaftstreff, Tagespflege und Diakonie-Station sowie Eigentumsmaßnahmen – aber auch eine moderne Kindertagesstätte sind in Planung.



Auch um unseren Bestand von über 7.000 Wohneinheiten, der uns zum größten Vermieter der Stadt Neuss macht, haben wir uns in 2019 wiederum gekümmert. Zum Beispiel haben wir an der Römerstraße Fassaden und Balkone saniert sowie die Dachgeschosse zu neuen Wohnungen ausgebaut, ein Gebäude an der Josef-Wirmer-Straße kernsaniert oder eine Reihe von Häusern an der Willi-Graf- sowie der Hülchrather Straße ästhetisch und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dazu kommen eine Vielzahl von Maßnahmen, vom Anstrich über Balkonsanierungen bis zu neuen Fensteranlagen, mit denen wir für die Lebensqualität in den Häusern der Neusser Bauverein AG sorgen.

Nach wie vor stellen wir uns unserer Verantwortung, nicht nur bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch für das in diesen Zeiten so wichtige soziale Umfeld zu sorgen, mit Kinderbetreuung und Nachbarschaftstreffs. Neben unserem ständigen Streben, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger von Neuss zu schaffen, haben wir auch unsere Rolle als Sozialpartner in 2019 ausgefüllt. Mit der Kita Neusser Weyhe in der Nordstadt konnten wir unsere inzwischen siebte Betreuungseinrichtung für die Kleinsten einweihen. Von Jung bis Alt steht für uns stets der Mensch im Mittelpunkt unseres Denkens und Handelns – getreu unserem Motto „Gut wohnen – besser leben“.

Für dieses Ziel möchte ich gemeinsam mit dem gesamten Team der Neusser Bauverein AG weiterhin arbeiten. Und ich danke von Herzen für die geleistete Arbeit in den letzten Jahren und besonders in der schwierigen Zeit der Corona-Pandemie, sowohl allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates.

Bleiben Sie gesund!

Frank Lubig
Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG

UNSER AUFTRAG: GUTES WOHNEN, FÜR ALLE BEZAHLBAR.

Seit unserer Gründung im Jahr 1891 ist es nach wie vor das vorrangige Ziel der Neusser Bauverein AG, für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir prägen die Baukultur in Neuss und sind Sozialpartner der Stadt.



*„Jede Baustelle ist anders.
Aber dank unserer Erfahrung
und unseren eingespielten
Teams behalten wir immer
den Überblick. Das ist unser
Job.“*

Ralf Cremers, Projekt- und Bauleitung



AKTUELLE NEUBAUPROJEKTE. UNSER WOHNANGEBOT WÄCHST. UND WÄCHST.

Das Jahr 2019 war für den Neusser Bauverein ein Rekordjahr: Noch nie wurden so viele Bauvorhaben zur gleichen Zeit gestartet und umgesetzt. Dazu zählen nicht nur das größte Projekt der Firmengeschichte, der Augustinus-Park, die Entwicklung des Leuchtenberg-Areals und die Stadtteilentwicklungsmaßnahme in Norf, sondern auch eine Vielzahl von weiteren Bauvorhaben, die genauso zu unserem Ziel beitragen: bezahlbares, attraktives Wohnen und Leben für die Menschen in Neuss.

Neubauprojekte im Überblick

Von der Nordstadt und Furth über das Augustinusviertel bis nach Weckhoven oder Norf: Unsere Neubauprojekte sind im ganzen Stadtgebiet zu finden – auch in Kombination mit Erweiterungen oder Sanierungen von Bestandsgebäuden.

- > AUGUSTINUS-PARK
- > NORDKANALALLEE
- > LEUCHTENBERG-AREAL
- > GOTTFRIED-SCHMITZ-WEG
- > AM HOHEN WEG
- > WILLI-GRAF-STRASSE
- > NIEVENHEIMER STRASSE

Augustinus-Park: Ein neuer Stadtteil im Bau

Schon im Dezember 2018 gestartet, schritten die Arbeiten am Großprojekt Augustinus-Park im Jahr 2019 stetig voran. Auf dem rund 15 Hektar großen Grundstück im Osten der Neusser Innenstadt errichten wir einen neuen, grünen Stadtteil, rund um einen Park mit altem Baumbestand. Insgesamt werden hier über 550 Wohneinheiten für jeden Wunsch und jeden Anspruch entstehen.

So wird es im Augustinus-Park bezahlbare öffentlich geförderte sowie freifinanzierte Mietwohnungen geben, aber auch Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in verschiedenen Preissegmenten zum Kauf. Ebenfalls können private Bauherren dort eigene Grundstücke erwerben. Ein breites Spektrum von sozialen Angeboten, etwa Einrichtungen für Menschen mit Demenz oder mit Handicap, Betreutes Wohnen sowie Gruppenwohnungen sind ebenso geplant wie zwei Kindertagesstätten, ein medizinisches Zentrum mit Arztpraxen, Apotheke sowie einem Nachbarschaftszentrum.

Nordkanalallee: Phase Eins läuft

Das Großprojekt „Augustinus-Park“ ist in mehrere Baufelder und Entwicklungsphasen aufgeteilt. Den Startschuss dazu gab es an der Nordkanalallee. Dort schritten im Laufe des Jahres die Arbeiten an fünf viergeschossigen Mehrfamilienhäusern voran, die insgesamt 59 bezahlbare, barrierearme Wohnungen enthalten. In schlicht-eleganter Architektur gestaltet, bieten die weißen Gebäude attraktive Balkone zu einem ruhigen, begrünten Innenhof und innen moderne, helle Wohnräume. Die 33 öffentlich geförderten und 26 freifinanzierten Mietwohnungen wurden im Herbst 2020 bezogen.

Alexianerplatz: Leuchtenberg-Areal neu belebt

Fast unmittelbar gegenüber dem Augustinus-Park geht die Stadtentwicklung von Neuss auf einem anderen Grundstück weiter. Schon 2018 wurde hier die Sauerkrautfabrik Leuchtenberg abgerissen und ein weiteres Projekt der Neusser Bauverein AG wächst seitdem am Alexianerplatz und dem Hammfelddamm in die Höhe.

Nach dem siegreichen Wettbewerbsentwurf des Düsseldorfer Architekturbüros Konrath und Wennemar entstehen hier drei trapezförmige Baukörper, zwei Gebäuderiegel und ein Punkthaus. Sie bilden ein gelungenes Ensemble, das mit Schallschutzloggien zur Straße hin abgegrenzt wird und doch dank hoher Transparenz einladend wirkt. Die Wohneinheiten orientieren sich mit ihren Balkonen nach innen, zum autofreien, grünen Innenhof. So entsteht ein geschütztes, großzügiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.

Rund um den Innenhof liegen dann insgesamt 154 bezahlbare Mietwohnungen mit Tiefgaragenanbindung, darunter 33 freifinanzierte Wohnungen sowie 121 öffentlich geförderte Einheiten. Letztere wiederum gliedern sich auf in 80 Wohnungen mit einem Mietpreis von 6 Euro pro Quadratmeter (WBS A) und 41 Einheiten zu 6,80 Euro pro Quadratmeter (WBS B). Dabei liegt ein großer Fokus auf eher kleineren Wohneinheiten, da hier die Nachfrage besonders groß ist. Rund zwei Drittel werden Zwei-Zimmer-Wohnungen sein. Die Fertigstellung des modernen Quartiers ist für Herbst 2021 geplant.



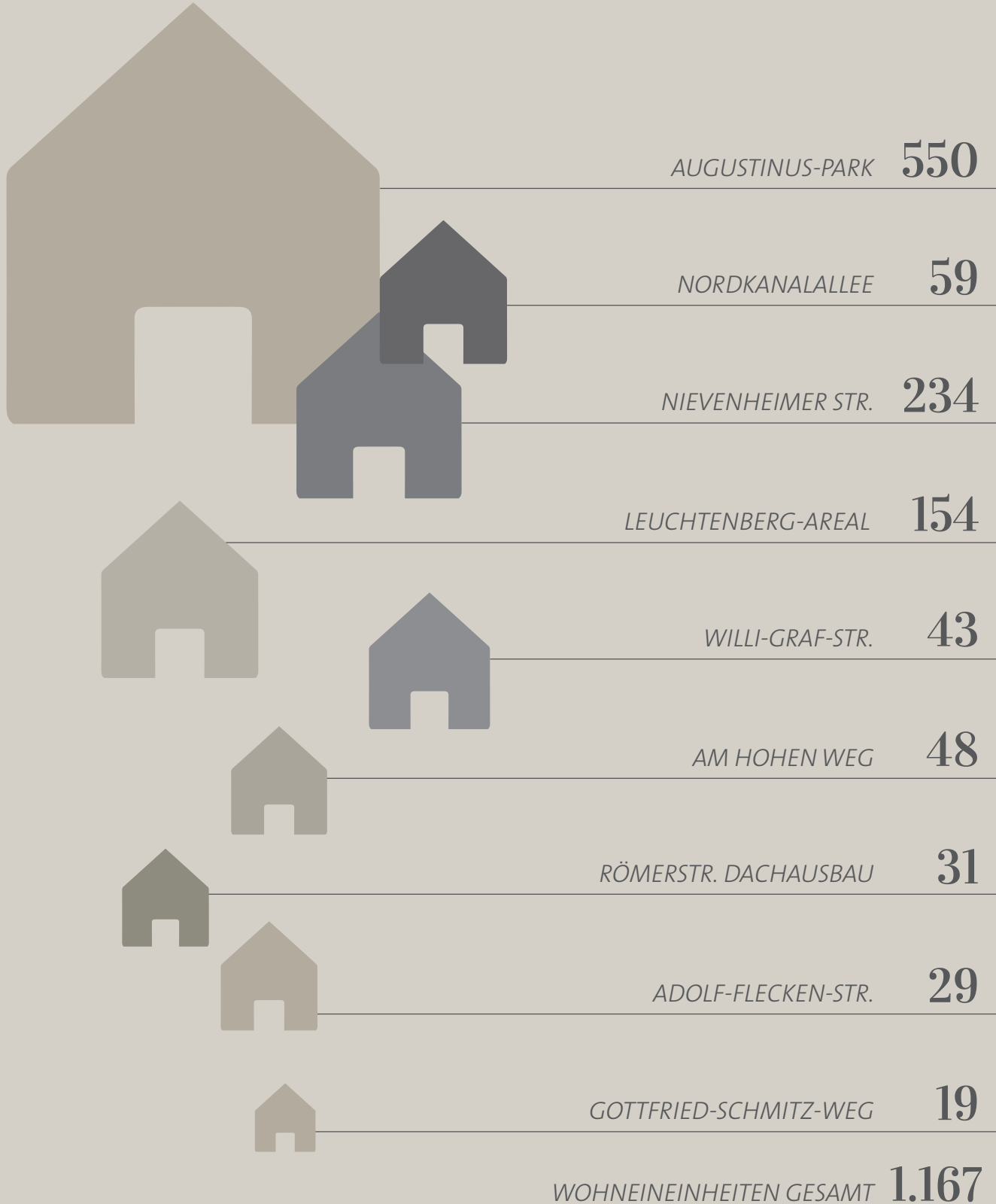
IM VORDERGRUND DIE „ALTE WÄSCHEREI“, DAHINTER DAS NEUE ÄRZTEHAUS UND DANEBEN DER NEUBAU DER KITA. IM HINTERGRUND DIE NEUEN MEHRFAMILIENHÄUSER AUF DEM LEUCHTENBERG-AREAL.

ERSTES BAUPROJEKT IM AUGUSTINUS-PARK: FÜNF MEHRFAMILIENHÄUSER MIT 59 WOHNUNGEN AN DER NORDKANALALLEE.



UNSER BAUPROGRAMM FÜR NEUSS

Unser Ziel ist es, auch in Zukunft unserem Anspruch gerecht zu werden, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Neuss zu schaffen.



*„Das Schöne an unserem
Job ist, dass wir dabei helfen,
Neuss immer lebenswerter zu
machen – und dass man das
im Stadtbild auch sieht.“*

Nadine Johannsbauer, Projektentwicklung

Vielfalt im Fokus

Menschen brauchen Gemeinschaft
– vom Kleinkind bis zur Seniorin.

Darum planen wir Quartiere für ein
größtmögliches Miteinander bei
großer Vielfalt der Wohnformen,
passend für jeden Lebensabschnitt.



Mitarbeiter

Bauverein

Betriebsrat

WILLKOMMEN

NEWS

Veränderung der Unterteilung
des Kollegiums bis zum
30.09.2020



VERANSTALTUNGS- KALENDER

Der Veranstaltungskalender
informiert über sämtliche Ver-
anstaltungen und Termine,
die die Neusser Bauverein AG
betreffen.



BAUPROJEKTE

Hier finden Sie eine Übersicht
sämtlicher aktueller und ge-
planter Neubau- und Moderni-
sierungsmaßnahmen sowie
Projektdateien und -ziele.

ANSPRECHPARTNER

ORGANISATION

DELL



13

BETREUTES WOHNEN
FÜR MENSCHEN
MIT LEICHTER DEMEN-
ZIELLER ERKRANKUNG



6

GEFÖRDERTE
EINFAMILIENHÄUSER
(WBS A)



Gottfried-Schmitz-Weg: Miet-Einfamilienhäuser und Demenzwohnungen

Besonders an kinderreiche Neusser Familien richtet sich ein Teil unseres Angebots am Gottfried-Schmitz-Weg. Denn hier sind die Arbeiten an sechs öffentlich geförderten Einfamilienhäusern zur Miete (WBS A) bereits im Gange. Außerdem wird es ein Mehrfamilienhaus mit 13 Zwei-Zimmer-Wohnungen für leicht demenziell erkrankte Menschen geben, die auch durch das benachbarte Memory-Zentrum der Augustiner betreut werden. Beide Teile sollen im 3. Quartal 2021 fertiggestellt sein.

Am Hohen Weg: Wohnen in der Nordstadt

Ergänzend zu unserem Sanierungsprojekt an der Römerstraße entstehen in unmittelbarer Nähe vier neue, vierstöckige Mehrfamilienhäuser. Die modernen, kubischen Gebäude mit bodentiefen Fenstern bieten viel Licht und zeitgemäßen Komfort in öffentlich geförderten Wohnungen. Geplant sind hier 39 Einheiten mit WBS A und neun weitere mit WBS B. Voraussichtlich Anfang 2023 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.

Willi-Graf-Straße: Moderner Wohnraum in Weckhoven

Auch im Süden von Neuss sind Arbeiten im Gange: So errichtet die Neusser Bauverein AG in Weckhoven zwei Neubauten mit insgesamt 43 Mietwohnungen. Die modernen Gebäude an der Willi-Graf-Straße bieten große Fensterfronten mit Loggien und in ihrem Inneren 29 Zwei-Zimmer-, 7 Drei-Zimmer- und sogar 7 Vier-Zimmer-Wohnungen – alle öffentlich gefördert (WBS A). Ende 2022 rechnen wir mit der Fertigstellung.



Nievenheimer Straße: Zuhause für Generationen

Ebenfalls im Süden der Stadt befindet sich noch ein weiteres umfassendes Projekt. An der Nievenheimer Straße in Norf entsteht ein generationenübergreifendes Quartier mit insgesamt 234 Wohneinheiten unterschiedlichster Größen und Wohnformen.

So werden hier Mehrfamilienhäuser mit 101 öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen errichtet, aber ebenfalls sechs Einfamilienhäuser zur Miete sowie Wohnungen und Doppelhaushälften zum Kauf angeboten.

Die Neusser Bauverein AG baut hier außerdem ihr erstes Seniorenheim, das neben 80 Pflegeplätzen auch 16 Zwei-Zimmer-Wohnungen für betreutes Wohnen enthalten wird. Im Erdgeschoss des Hauses sollen eine Tagespflege-Einrichtung mit 16 Plätzen und der Nachbarschaftstreff mit Café und Gemeinschaftsraum untergebracht werden. Die Diakonie Rhein-Kreis Neuss wird die Einrichtungen betreiben. Nebenan entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen, deren Bewohner auf umfangreiche Service-Angebote der Diakonie zurückgreifen können.



Mehrwerte im Blick

Wir bauen für Jung und Alt.
Darum beschränken wir uns nicht
nur auf bezahlbaren Wohnraum,
sondern schaffen dazu Mehrwerte.

Mit Kitas, mit Nachbarschafts-
treffs und – zum ersten Mal – auch
mit einem Seniorenheim.



„Wenn unsere Neubauwohnungen bezogen werden, hört unsere Arbeit nicht auf – wir sind weiterhin Ansprechpartner und helfen mit Rat und Tat, so dass sich unsere Mieter bei uns lange wohlfühlen.“

Niki Lüdtke, Bereichsleiter Bestandsmanagement



Starkes Gefährt

Nachhaltiger geht es nicht:
Die E-Lastenräder können als
Sharing-Räder per App reserviert
und ausgeliehen werden und
machen so moderne Mobilität
möglich – unschlagbar klimafreundlich
und wirtschaftlich zugleich.

IDEEN FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT. WIR GEHEN NEUE WEGE. ODER FAHREN SIE.

Die Neusser Bauverein AG ist ein Wohnungsunternehmen. Wenn wir über Nachhaltigkeit nachdenken, geht es daher in erster Linie um effiziente und gut gedämmte Gebäude oder klimafreundliche Energieversorgung. Aber wir wären nicht seit fast 130 Jahren erfolgreich, wenn wir nicht mit der Zeit gehen würden: etwa mit intelligenten und zukunftsgerichteten Mobilitätsprojekten. Zwei Beispiele aus dem Quartier Südliche Furth.

Leihen statt laufender Kosten: Das E-Auto-Angebot

Der Trend geht weg vom eigenen Fahrzeug. Emotionen einmal beiseite, ist das nur logisch: Im Durchschnitt fährt jeder zweite Besitzer weniger als zehn Kilometer am Tag und weniger als eine Stunde mit seinem Auto – bei fast gleichbleibend hohen laufenden Kosten. Viel sinnvoller ist es da, nur bei Bedarf auf ein Carsharing-Auto zuzugreifen. Wenn das dann auch noch mit klimafreundlichem Strom fährt, ist der Nutzen doppelt groß. Die Neusser Bauverein AG führt deshalb derzeit am Wohnquartier Südliche Furth ein Pilotprojekt mit den Stadtwerken Neuss durch: Zwei Renault Zoé stehen dort an festen Ladestationen für Nutzer bereit und können per App reserviert und gebucht werden. So sollen die Mieter inspiriert werden, per E-Mobilität eine neue Art der Fortbewegung zu erkunden.

Drahtesel mit Transport-Power: Lasten-E-Bikes

Ebenfalls an der Südlichen Furth gibt es außerdem ein weiteres Angebot für alle, die sogar komplett aufs Auto verzichten möchten – aber dennoch ab und an schwere Einkäufe transportieren oder regelmäßig die Kinder in die Kita bringen müssen. In Zusammenarbeit mit dem Darmstädter Start-up Sigo Green stehen zwei E-Lastenräder zur Nutzung bereit. Sie werden in einer speziellen Parkstation automatisch aufgeladen und können genau wie die Autos auch per App gebucht werden. Die Räder stehen der gesamten Nachbarschaft ebenfalls zur Verfügung, alle Bauverein-Mieter haben zu Beginn ein Guthaben erhalten, um die neuen Mobilitätsangebote kennenzulernen.

Wir stellen uns der Herausforderung und reagieren auf geänderte Bedürfnisse. Mit diesen beiden Pilotprojekten sammeln wir Erfahrungen für weitere Angebote in unseren Neubau-Quartieren Augustinus-Park, Norf und Hülchrather Straße in Weckhoven.

Smarter Antrieb

Der Kleinwagen Renault Zoé fährt mit Elektrizität – und beim Betrieb mit Ökostrom mit null CO₂-Emissionen.

Alle Interessenten können die beiden Elektrofahrzeuge im Wohnquartier Südliche Furth einfach per Smartphone-App buchen.



SWN-Geschäftsführer Stephan Lommetz und Frank Lubig

UNSERE BESTANDSIMMOBILIEN. WIR ENTWICKELN UNS WEITER. UND UNSERE HÄUSER.

Die Neusser Bauverein AG als größter Vermieter in der Stadt Neuss verfügt über ein umfangreiches Portfolio von Bestandsimmobilien. Darum wenden wir auch jedes Jahr viel Energie auf, um unseren Bestand zu pflegen – und dabei auch neue Potenziale zu heben.

ALLES NEU:
BESTANDSGEBÄUDE
RÖMERSTRASSE
SIND KAUM WIEDER-
ZUERKENNEN



Römerstraße: Dachausbau

Fünf unserer Mehrfamilienhäuser an Römerstraße und Neusser Weyhe erhalten gerade nicht nur eine neue Optik: Denn zusätzlich zur Sanierung von Fassaden, Balkonen, Fenstern, Eingängen und Treppenhäusern bauen wir auch die Dachgeschosse aus. So entstehen hier 31 neue Wohnungen mit modernen Grundrissen und attraktiven Dachterrassen.

Josef-Wirmer-Straße: Kernsanierung

Ein Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren unterzogen wir in Weckhoven einer Kernsanierung. Dabei gewannen wir neue Flächen hinzu, so dass aus den 24 Wohneinheiten nun 20 öffentlich geförderte und sechs freifinanzierte Wohneinheiten geworden sind. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2021 vorgesehen..

Willi-Graf- und Hülchrather Straße: Facelift

Parallel zu den schon beschriebenen zwei Neubauten in Weckhoven verfügen wir auch über einen Bestand von Gebäuden an der Willi-Graf-Straße und der Hülchrather Straße. Die Immobilien mit insgesamt 116 Wohneinheiten erhalten ein umfassendes Facelifting und werden ästhetisch wie auch funktional auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Alemannen-/Wolberostraße: Fassaden

Im Rahmen einer Quartiersentwicklung haben wir auf der Neusser Furth nicht nur neue Häuser gebaut, sondern auch Wohnhäuser und das Punkthaus an der Alemannenstraße modernisiert: Durch die Neugestaltung der Fassade ist das Gebäude und auch das Wohnumfeld deutlich aufgewertet worden.



VIELE KLEINE SCHRITTE – EIN GROSSES GANZES

Neben den größeren Sanierungen und Umbauten gehören zur Pflege des Bestands in jedem Jahr auch eine Vielzahl von Maßnahmen, um unsere Immobilien lebenswert, sicher und komfortabel zu halten.

Fassaden gestrichen

WINGENDER STR. 17-21 + 25-29, HEERDTERSTR.18-42, ALEMANNENSTR. 25-29,
ROTELSGASSE, MÜHLENSTR., OBERSTR., PETER-BEHRENS-STR. 21-31

Treppenhäuser gestrichen

AM BALDHOF 19-25, RÖMERSTR. 12-18, PLANKSTR. 33-41

Fassaden saniert

ALEMANNENSTR. 31

Fensteranlagen erneuert

STEBENSTR. 1C

Brandschutzmaßnahmen durchgeführt

BERGHEIMER STR. 250

Haustüren erneuert

AM BALDHOF 19-25, PLANKSTR. 33-41, DAIMLERSTR. 245-261, HILDEGUNDISSTR. 17-25

Müllstandorte erneuert

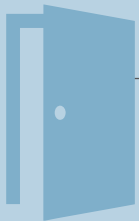
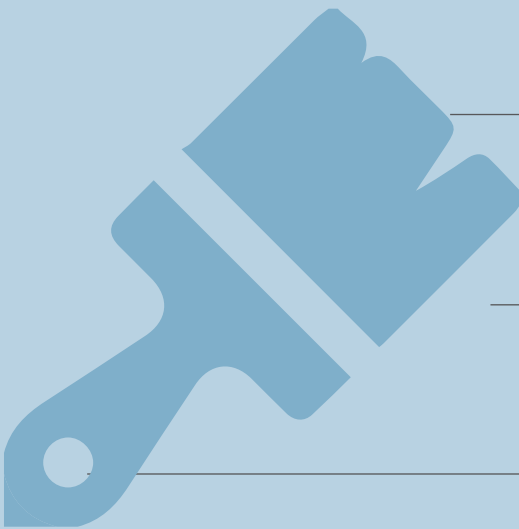
VERSCHIEDENE OBJEKTE

Balkone saniert

WINGENDER STR. 17-21 + 25-29, HEERDTERSTR.18-42, AM BALDHOF 67, BERGHEIMER STR. 137-139

Laubengänge überarbeitet

SÜDLICHE FURTH



„Gerade Großprojekte wie das in Norf sind eine echte Herausforderung, der wir uns gerne stellen.“


Ralf Blinken, Projekt- und Bauleitung





BEREIT FÜR VERÄNDERUNG:
NIEVENHEIMER STRASSE IN NORF





„Wir arbeiten gemeinsam daran, als größtes Wohnungsunternehmen in Neuss das Maximum an Wohn- und Lebensqualität zu erreichen. Ein guter Ansporn.“

*Jürgen Grunst, Prokurist, Geschäftsführer,
Bereichsleitung Neubau und Modernisierung*

UNSERE VERANTWORTUNG: SOZIALER PARTNER, FÜR GANZ NEUSS.

Die Neusser Bauverein AG war immer schon mehr als ein Wohnungsunternehmen. Seit unserer Gründung sorgen wir nicht nur für bezahlbaren, guten Wohnraum, sondern übernehmen Verantwortung für Menschen. Wir kümmern uns um die Jüngsten, indem wir Kitas bauen und mit Kooperationspartnern betreiben. Wir organisieren das Miteinander in Gebäuden und Stadtvierteln mit unseren Nachbarschaftstreffs. Und wir haben auch die Ältesten im Blick, mit speziellen Angeboten, besonderen Wohnformen oder unserem ersten Seniorenheim.

KITAS FÜR NEUSS. WIR GEBEN SPIELRAUM. FÜR DIE JÜNGSTEN.

Fertiggestellt: Unsere siebte Kita

Im Sommer 2019 war es soweit: Der moderne, weiße Neubau an der Neusser Weyhe in Weißenberg nahm den Betrieb auf – die siebte Kita, erbaut von der Neusser Bauverein AG. Das zweistöckige Gebäude ist konzipiert für fünf Gruppen mit jeweils bis zu 25 Kindern. In einem teiloffenen Konzept werden hier Mädchen und Jungen im Alter von unter drei Jahren bis zum Vorschulalter betreut. Dazu stehen nicht nur Gruppenräume, sondern auch ein Kreativbereich, ein Konstruktionsraum und eine eigene Turnhalle zur Verfügung. Außerdem gibt es einen aufwändig gestalteten rund 3.600 m² großen Außenbereich. So ist eine kindgerechte Kita entstanden, die inzwischen durch diverse Kooperationen – etwa mit der SVG Weißenberg oder dem Nordbad – fest ins Gefüge der Neusser Nordstadt eingebunden ist.

Beitrag zum (Quartiers-)Leben

Mit der Errichtung von Kitas wie an der Neusser Weyhe helfen wir jungen Familien in unseren Quartieren – von Weißenberg und Barbaraviertel im Norden bis nach Reuschenberg oder Allerheiligen im Süden von Neuss. Möglichst nah stellen wir ihnen die Möglichkeit einer Kinderbetreuung zur Verfügung und erleichtern so die Alltagsorganisation. Das verstehen wir unter sozialer Verantwortung, der wir mit unseren Sozialimmobilien nachkommen. Neben den sieben Kitas gehört auch das Jugendzentrum Am Henselsgraben dazu.

Die nächste Kindertagesstätte ist bereits in Planung: So soll im neuen, generationenübergreifenden Quartier an der Nievenheimer Straße in Norf auch eine Kita für fünf Gruppen gebaut werden.



7

KITAS FÜR
NEUSS

Kita Neusser Weyhe

Der im Sommer fertiggestellte Neubau entstand nach dem Vorbild der Kitas Am Palmstrauch in Weckhoven und Heerdter Straße im Barbaraviertel.



UNSERE SENIORENPROJEKTE. WIR GEBEN SICHERHEIT. AUCH FÜRS ALTER.

Aktiv für Seniorinnen und Senioren

Als Institution mit sozialer Verantwortung beziehen wir die alternde Gesellschaft auch im Hinblick auf unsere Mieterinnen und Mieter in unsere Planungen und Angebote mit ein. Das beginnt bei Zusatzangeboten in Kooperation mit karitativen Organisationen, von der Einkaufs- oder Haushaltshilfe über die Vermittlung von Pflegeangeboten bis zu unserem mobilen Beratungsbus, der vor Ort in unseren Quartieren für nicht mehr so mobile Menschen Hilfen in allen Lebenslagen anbietet.

Wohnen plus Service

Doch auch das Wohnen selbst machen wir schon seit vielen Jahren altersgerechter. So wurde unser Mehrgenerationen-Quartier „Südtliche Furth“ schon im Jahr 2010 preisgekrönt. Aktuell ist die Umsetzung des ebenfalls für alle Altersgruppen konzipierten Quartiers in Neuss-Norf an der Nievenheimer Straße in vollem Gange. Auch hier gibt es nicht nur Wohnungsschnitte speziell für ältere Menschen, auch werden alle Bewohnerinnen und Bewohner auf umfangreiche Serviceangebote unseres Sozialpartners Diakonie Rhein-Kreis Neuss zugreifen können.



ROLLATORGARAGEN
MACHEN SENIOREN MOBIL



EINKAUFSHILFEN
UNTERSTÜTZEN IM ALLTAG

Der nächste Schritt

Doch die Neusser Bauverein AG geht nun einen Schritt weiter: Ebenfalls im neuen Quartier an der Nievenheimer Straße wird bald unser erstes eigenes Seniorenheim fertiggestellt, das von der Diakonie Rhein-Kreis Neuss betrieben wird. Auch hier gibt es verschiedene Stufen der Betreuungsintensität – abgestimmt auf die Bedürfnisse und Lebensphasen der Menschen. So wird es dort 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und Wohnen mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten ebenso geben, wie 80 klassische Pflegeplätze. So finden alle Seniorinnen und Senioren den Grad an Selbstbestimmung, der zu ihnen passt und gleichzeitig die Hilfen, die sie benötigen.

Speziell für Demenzkranke

Die besten Lösungen sind auch in Wohnfragen immer lokal und individuell. So reagieren wir auf Bedarf direkt vor Ort, wo wir spezielle Chancen und Möglichkeiten sehen. Etwa in der Neusser Nordstadt, wo in der Nähe unserer Mehrfamilienhäuser auch das St. Augustinus Memory-Zentrum liegt. So lag es nahe, am Gottfried-Schmitz-Weg auch ein weiteres Haus mit 13 altengerechten Mietwohnungen zu errichten, das eigens für Menschen mit leichter demenzieller Erkrankung konzipiert ist. Bei diesem Pilotprojekt werden die Bewohner Unterstützungsleistungen des Memory-Zentrums nutzen können, um dort so lange wie möglich selbstbestimmt leben zu können.

UNSERE NACHBARSCHAFTSTREFFS. WIR GEBEN GEMEINSCHAFT. FÜNF FACH GUT.



Orte für ein Miteinander

„Wohnen“ heißt nicht nur vier Wände. Wohnen bedeutet auch die Einbindung in eine Gemeinschaft. Diese innerhalb unserer Quartiere und ihrer Nachbarschaft zu fördern, ist ein weiterer wichtiger Teil unseres Selbstverständnisses. Eine besonders wichtige Rolle spielen dabei die Nachbarschaftstreffs. Hier bieten wir gemeinsam mit unseren sozialen Kooperationspartnern wie der Diakonie oder der Caritas verschiedene Angebote, die von Spiel- oder Kreativangeboten über Mittagstische oder Kaffeekränzchen bis zur regelmäßigen Mieterberatung sowohl in Wohn- wie allgemeinen Lebensfragen reichen. So wird neuen Bewohnerinnen und Bewohnern das Kennenlernen erleichtert und das Miteinander im Quartier gestärkt.



Weitere Treffs in Planung

In unserem Konzept der Quartiersentwicklung sind die Nachbarschaftstreffs fest eingebunden – auch was zukünftige Planungen von Neubauprojekten angeht. So sind in unsere großen Bauvorhaben – etwa dem Augustinus-Park oder im neuen Quartier an der Nievenheimer Straße in Norf – die Nachbarschaftstreffs von Anfang an mit eingeplant. Damit eben nicht nur neuer, bezahlbarer Wohnraum entsteht, sondern die passende Gemeinschaft gleich mit dazu.



Unsere Treffs im Überblick

- **TREFF BLEICHGASSE**
BLEICHGASSE, INNENSTADT
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**
WINGENDER STRASSE, SÜDLICHE FURTH
KOOPERATION MIT DIAKONIE NEUSS
- **TREFF 55**
HÜLCHRATHER STRASSE, WECKHOVEN
KOOPERATION MIT DIAKONIE NEUSS UND
SKF NEUSS

UNSERE ANGEBOTE. WIR SORGEN FÜR MEHRWERT. AUF ALLEN KANÄLEN.

Neu und digital: Unsere Mieter-App

Inzwischen hat sich auch das neueste Werkzeug für die Kommunikation zwischen Mietern und der Neusser Bauverein AG etabliert: die Mieter-App „MeinBauverein“. Die Anwendung für Smartphones und Tablets sorgt für kurze Wege und komfortablen Austausch – und das in beide Richtungen. So können Mieter ihre Anliegen schnell und einfach kommunizieren, auf Wunsch sogar mit Fotos. Und auch Mitarbeiter des Bauvereins können die Mieter auf dem Laufenden halten. Ein Beispiel: Wenn bei Wartungsarbeiten das Wasser abgestellt werden muss – und natürlich auch, wenn es wieder läuft – geht das auf schnellstem Wege direkt per Push-Nachricht. Auch können Mieterinnen und Mieter in der App wichtige Informationen, wie etwa Nebenkostenabrechnungen oder den Stand ihres Mietkontos einsehen – und sich schnell und einfach mit unserer Mietabteilung in Verbindung setzen.

Bewährt und ganz analog: Unsere Events

Doch natürlich ist der direkte, persönliche Austausch im „echten Leben“ immer noch das Kommunikationsmittel Nummer Eins. Das merken wir am regen Zulauf zu unseren oftmals langjährig beliebten Veranstaltungen. Dazu zählt etwa die traditionelle Jubilarfahrt auf dem Rhein für unsere treuen Mieter, zu der wir jeden Sommer einladen. In 2019 waren 330 Jubilarinnen und Jubilare gekommen, ließen sich von einem bunten, dreistündigen Programm unterhalten und freuten sich über ihre Ehrung.



Neben der Schifffahrt veranstaltet die Neusser Bauverein AG auch verschiedene Sommerfeste in den Quartieren, die teilweise zur Fertigstellung neuer Projekte, aber teilweise auch regelmäßig stattfinden. Für die alten und neuen Mieter ist das stets eine gute Gelegenheit, sich kennenzulernen, und für den Bauverein eine ideale Chance, mehr über die Bewohner unserer Quartiere und ihre Wünsche und Anliegen zu erfahren.

UNSER ENGAGEMENT. WIR FÖRDERN ZUKUNFT. FÜR DIE JUGEND. FÜR NEUSS.

Das Engagement der Neusser Bauverein AG geht über Bauprojekte und die dort lebenden Menschen hinaus. Auch das ist ein Teil unseres Selbstverständnisses als Sozialpartner der Stadt. Gerade im Bereich der Jugendarbeit und der Sportförderung arbeiten wir eng mit den entsprechenden städtischen Institutionen oder den Vereinen zusammen – und unterstützen regelmäßig Projekte, Vereine oder Sportlerinnen und Sportler. In 2019 zählten dazu:

Jugendförderpreis für den Neusser Ruderverein

Alljährlich vergibt der Stadtsportverband Neuss einen von der Neusser Bauverein AG gestifteten Preis. In 2019 ging dieser an den Neusser Ruderverein e.V. für seine erfolgreiche Jugendarbeit. So konnte der Verein die erfolgreichste Saison seiner 100-jährigen Geschichte feiern, unter anderem mit neun Goldmedaillen bei Deutschen Meisterschaften und vier Landesmeistertiteln.

Neue Trikots für U17-Eishockeyspieler

Als Sponsor unterstützte der Bauverein außerdem die Anschaffung eines neuen Trikotsatzes für die U17-Nachwuchsmannschaft des Neusser Eishockeyvereins. Das junge Team ist in der Regionalliga West aktiv und freut sich jetzt über neue Trikots mit dem Logo des Bauvereins und der Silhouette der Quirinusstadt, die es bei Heim- und Auswärtsspielen stolz tragen kann.



*KLEINKINDER LERNEN
SCHWIMMEN*



*NEUE EISHOCKEY-TRIKOTS
FÜR DEN NACHWUCHS*



*JUGENDFÖRDERPREIS FÜR
ERFOLGREICHE RUDERER*

Unterstützung für Streetwork in Erfttal

Aus Tradition verzichtet die Neusser Bauverein AG jedes Jahr an Weihnachten auf Präsente für seine Partner und spendet stattdessen für einen karitativen Zweck. In 2019 kam dies den Streetworkern des Sozialdienstes Katholischer Männer (SKM) Neuss zu Gute. Eine Spende ging an das Projekt zur Sozialarbeit im Neusser Süden, das vornehmlich in Bauwagen und Containern, etwa auf dem Erfttaler Kirmesplatz, stattfindet.

Förderung des Seepferdchen-Projekts

Ebenfalls Tradition hat eine weitere Initiative der Neusser Bauverein AG: Beim sommerlichen Shakespeare-Festival an der Rennbahn laden wir zu einer Vorstellung ein und rufen unsere Gäste zu einer Spende auf. Diesmal wurde das Projekt „Jedem Kind sein Seepferdchen“ unterstützt. So leisteten wir gemeinsam mit unseren Gästen einen wichtigen Beitrag zum Schwimmenlernen für Kita-Kinder.



„Wir möchten nicht einfach nur Wohnraum schaffen – wir wollen Menschen in Neuss ein neues Zuhause bieten, in dem sie sich rundum wohlfühlen.“

Nadine Johannsbauer, Projektentwicklung



Christoph Hölters, Frank Lubig und Dirk Reimann

AUSBLICK. DIE ARBEIT GEHT WEITER.

Die Umsetzung unserer Bauvorhaben wird uns auch in den nächsten Jahren begleiten. Denn der Bedarf nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum ist da, und er wird weiter steigen. Bis mindestens 2025 geht die Stadt Neuss von einem beständigen, moderaten Wachstum aus. Mit unseren Projekten sind wir dafür jetzt schon gut aufgestellt.

Fertigstellungen in den nächsten Jahren

Einige unserer begonnenen Baumaßnahmen haben wir in diesem Jahr schon komplettiert oder stehen zum Zeitpunkt der Erscheinung dieses Berichts kurz davor. So zum Beispiel der erste Bauabschnitt unseres Großprojekts Augustinus-Park: Im Herbst haben wir entlang der Nordkanalallee fünf attraktive Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen fertiggestellt. Ebenfalls fast abgeschlossen ist die Sanierung des alten Krankenhausgebäudes, das nun ein medizinisches Zentrum mit Facharztpraxen sowie attraktive Dachgeschosswohnungen beinhaltet. Damit haben wir zwei Teile unseres bislang ehrgeizigsten Projekts bereits in die Realität umgesetzt – am Ende werden es rund 550 Wohneinheiten sein, die der Augustinus-Park als neues Stadtquartier bieten wird.

In unmittelbarer Nähe, auf dem früheren Gelände der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg, wurde in diesem Jahr der Rohbau fertiggestellt. Bezugsfertig werden die sechs modernen Gebäude mit 154 bezahlbaren Mietwohnungen im Herbst 2021 sein. Die Stadtteilentwicklungsmaßnahme in Norf ist in diesen Jahr ebenfalls gut vorangekommen: Der Rohbau des Seniorenheims ist bereits fertiggestellt, so dass es im Anfang 2022 an die Diakonie übergeben werden kann. Auch die 117 auf dem Areal vorgesehenen Mietwohnungen an der Nievenheimer Straße in Norf sollen Anfang 2022 bezugsfertig sein. Die Kernsanierung an der Josef-Wirmer-Straße werden wir Anfang 2021 abschließen. Auch werden im nächsten Jahr nach dem Ausbau der Dachgeschosse in fünf Mehrfamilienhäusern zu 31 Mietwohnungen an der Römerstraße und Neusser Weyhe weitere Mieter einziehen. Die beiden Bauvorhaben am Gottfried-Schmitz-Weg, das Mehrfamilienhaus für leicht demenziell Erkrankte und die sechs Miet-Einfamilienhäuser, werden bis zum Herbst 2021 fertiggestellt. Darüber hinaus beginnen wir Anfang 2021 zwei weitere Neubau-Projekte: vier Mehrfamilienhäuser Am Hohen Weg mit 48 öffentlich geförderten Mietwohnungen und zwei Gebäude an der Willi-Graf-Straße mit 43 öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Für die Menschen

Neben unserer Tätigkeit als größter Vermieter in Neuss und bewährter Partner der Stadt in puncto Stadt- und Quartiersentwicklung werden wir auch unsere Position als Sozialpartner weiter ausbauen. Dazu werden weiterhin Kita-Projekte zählen – und wir werden unser erstes Seniorenheim-Projekt in Norf weiter verfolgen, das gewiss auch das Potenzial hat, zu einem sozialen Leuchtturmprojekt zu werden.

Ebenso werden wir in diesem und dem nächsten Jahr das Geschehen rund um das Coronavirus verfolgen und unseren Mieterinnen und Mietern entsprechend helfen, wo immer nötig. Dazu gehört, auf verschiedenen Kommunikationskanälen ansprechbar zu sein. Unsere Nachbarschaftstreffs und Spielplätze werden wir natürlich weiterhin genau nach offiziellen Empfehlungen oder Verordnungen öffnen oder schließen – und auf die Einhaltung aller Hygieneregeln oder sonstiger Maßnahmen achten.

Gemeinsam werden wir diese Herausforderung meistern. Wir werden auch zukünftig mit unseren Projekten als städtebaulicher Partner und Sozialpartner der Stadt Neuss für bezahlbaren Wohnraum für alle Neusserinnen und Neusser sorgen und dazu beitragen, dass wir alle gemeinsam gerne hier leben.



WWW.NEUSSERBAUVEREIN.DE