



MEIN BAUVEREIN

GUT WOHNEN, BESSER LEBEN
Mietermagazin der Neusser Bauverein AG

02
09

JUGENDFÖRDERPREIS
Unterstützung für junge Sportler

NETZWERK BLEICHGASSE
Wir-Gefühl im Quartier fördern



4

FÖRDERPREIS
Unterstützung für
Sport-Nachwuchs



5

NETZWERK
Wir-Gefühl im
Quartier Bleichgasse



6

TEAMARBEIT
Mietabteilung mit
neuer Struktur



8

SÜDLICHE FURTH
Landespreis für
Energieeffizienz



9

ERFTTAL
Ein Stadtteil
entwickelt sich



10

WIR VOM BAUVEREIN
Hausmeister
Dabek und Janz

Vorwort



Haben Sie's bemerkt? Die zweite Ausgabe von **Mein Bauverein**, die Sie gerade in Händen halten, wurde auf umweltfreundlichem FSC-zertifiziertem Papier gedruckt. Für Sie als Leser ändert sich damit nichts. Aber wir alle haben die Gewissheit, etwas für die nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder getan zu haben. Auch Gutes lässt sich noch verbessern: So haben wir den Internet-Auftritt Ihres Bauvereins neu gestaltet. Ein Mehr an Service für Sie bringt die Umstrukturierung der Mietabteilung. Ein Plus nicht nur für unsere behinderten Mieter verspricht der Kooperationsvertrag mit der St. Augustinus Behin-

derterhilfe. Der Nachwuchs liegt uns am Herzen. Darum hat die Neusser Bauverein AG den Jugendförderpreis gestiftet und die F-Jugend-Mannschaft des BV Weckhoven mit neuen Trikots ausgerüstet, wie Sie sicher auf unserem schönen Titelbild gesehen haben. Eine spannende Entwicklung ist derzeit im Stadtteil Erfttal zu beobachten, wo ein innovatives Wohnquartier mit Mietwohnungen, Wohngruppen und Eigenheimen entsteht.

Auch in diesem Jahr möchten wir mit Ihnen feiern – etwa beim Nachbarschaftsfest in Ihrem Viertel. Und wenn es in Ihrem Mietergarten bereits so richtig schön grünt – schicken Sie uns doch ein Foto und gewinnen Sie einen attraktiven Preis.

Einen wunderschönen Sommer wünschen Ihnen

Herbert Napp
Bürgermeister der Stadt Neuss
und Aufsichtsratsvorsitzender
der Neusser Bauverein AG

Frank Lubig
Vorstandsvorsitzender
der Neusser Bauverein AG



Moderner Look mit vielen Funktionen

Internet Die neuen Internet-Seiten der Neusser Bauverein AG sind ansprechend und übersichtlich gestaltet, informativ und bieten unter www.neusserbauverein.de jede Menge Service.

Modern und anschaulich: Der Web-Auftritt der Neusser Bauverein AG hat ein zeitgemäßes Erscheinungsbild bekommen. Unter www.neusserbauverein.de finden Besucher ab sofort den neuen Internet-Auftritt des Unternehmens. Die Seiten sind hell und freundlich gestaltet; zentrales Erkennungsmerkmal ist das neue Logo der Neusser Bauverein AG mit dem stilisierten Haus am Pegel, das sich durch den gesamten Auftritt zieht. Auch sonst hat sich im Vergleich zur Vorgängerversion einiges verändert. Zu den zusätzlichen Funktionen gehört unter anderem eine neue Immobilien-Datenbank, in der die freien Wohnungen des Bauverein-Bestandes aufgelistet sind. Ob Miete oder Kauf – individuelle Suchkriterien

wie Größe, Preis oder Lage erleichtern dem Interessierten die Auswahl der Treffer. Optimierte wurde auch das Angebot für die Presse und die Öffentlichkeitsarbeiter: Hier finden sich auf einen Blick alle aktuellen Pressemitteilungen und Berichte über die Neusser Bauverein AG. Ältere Dokumente sind ebenfalls archiviert. Wer bereits Mieter bei der Neusser Bauverein AG ist, der findet unter dem Menüpunkt „Mieterservice“ alle persönlichen Ansprechpartner für Fragen rund um Haus und Wohnung samt Kontaktdaten. Ein separater Downloadbereich ermöglicht das problemfreie Herunterladen sämtlicher Veröffentlichungen wie beispielsweise des jährlichen Geschäfts- und

Sozialberichts. Hintergründe zur Neusser Bauverein AG auf einen Blick – das bieten jetzt zusätzliche Menüpunkte wie Daten und Fakten, Informationen zum sozialen Engagement des Unternehmens sowie eine Auflistung der erhaltenen Auszeichnungen und Preise. Eine umfangreiche Bildergalerie enthält außerdem die Fotos sämtlicher Mieterveranstaltungen – darunter die Schiffstouren, Blumenmärkte und nachbarschaftlichen Straßenfeste in den Wohngebieten. „Rundum gut gelungen“, findet Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG, die Gestaltung der Seiten, „unser neuer Internet-Auftritt ist modern und klar strukturiert und bietet unseren Mietern einen erheblichen Mehrwert.“



▲ **Zukunftsinvestition:** Die Bauvereins-Spende übergaben Prokurist Peter Krupinski und Vorstandsvorsitzender Frank Lubig an Dr. Jörg Geerlings und Thomas Kaumanns ("Nüsser Pänz", v. l.).

Platz zum Spielen für „Nüsser Pänz“

Die Neusser Bauverein AG spendete dem Verein „Nüsser Pänz“ 2000 Euro für die Ausstattung von Spielplätzen.

Toben, Spielen, Klettern – auf dem Spielplatz erhalten Kinder zahlreiche Anregungen, die sie für eine gesunde Entwicklung brauchen. Dabei spielt es eine wichtige Rolle, dass kreativ gestaltete und kindgerechte Spielgeräte zur Verfügung stehen.

Jetzt können sich Neusser Kinder über zusätzliche Spielmöglichkeiten freuen: Mit einer Spende in Höhe von 2000 Euro unterstützt die Neusser Bauverein AG den Verein „Nüsser Pänz“, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, die Neusser Spielplätze attraktiver zu gestalten. „Die Neusser Bauverein AG als sozial engagiertes Unternehmen setzt sich besonders für Kinder und Jugendliche ein, und Kinder sollen natürlich motiviert werden, sich viel an der frischen Luft zu bewegen“, findet Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG, und führt weiter aus: „Unser Unternehmen hat selbst rund 100 Spielplätze im Bestand, daher unterstützen wir das bürgerschaftliche Engagement der Nüsser Pänz gern, damit der Verein von dem Geld neue Spielgeräte anschaffen kann.“ Thomas Kaumanns und Dr. Jörg Geerlings nahmen den Spendenbetrag stellvertretend für die „Nüsser Pänz“ gern entgegen.

Bauverein unterstützt Nachwuchs-Sportler

Förderpreis Der mit 2000 Euro dotierte Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG ging erstmals an den Neusser Schwimmverein.

Wenn sich Fünfkämpferin Janine Kohlmann berechnete Hoffnungen auf eine Teilnahme an den nächsten Olympischen Spielen machen darf, verdankt sie dies neben Talent, Fleiß und Disziplin auch den engagierten Trainern des Neusser Schwimmvereins. Der wurde nun für seine hervorragende Nachwuchsarbeit mit dem Jugendförderpreis der Neusser Bauverein AG ausgezeichnet. Mit diesem Preis würdigt die städtische Wohnungsbaugesellschaft die Jugendarbeit des Schwimmvereins, der es, so Bauvereins-Vorstand Frank Lubig, „in herausragender Weise schafft, seine Nachwuchsarbeit mit einem engagierten Trainerstab zu organisieren. Das möchten wir gerne mit unserer Spende unterstützen.“ Denn künftig wird es für Jugendliche durch ein hö-

heres Lernpensum in der Schule noch schwerer, Leistungssport zu treiben. Siegfried Willecke, Vorsitzender des Neusser Schwimmvereins, und Geschäftsführerin Gisela Hug nahmen die Auszeichnung im Büro des Bürgermeisters und Aufsichtsratsvorsitzenden Herbert Napp entgegen. Der Preis, der jährlich verliehen werden soll, ist mit 2000 Euro dotiert. Mit dem Preisgeld sollen Vereine dabei unterstützt werden, die Kosten für den Sportbetrieb zu bewältigen. Der Neusser Schwimmverein zählt etwa 1200 Mitglieder, die Hälfte davon Kinder und Jugendliche.

Bereits in der Vergangenheit hat sich die Neusser Bauverein AG für Kinder und Jugendliche eingesetzt und etwa finanziell Benachteiligten die Teilnahme am Vereinssport ermöglicht.



▲ **"Ausgezeichnete" Nachwuchsarbeit:** Gisela Hug und Siegfried Willecke (2. v. l.) nahmen für den Neusser Schwimmverein im Büro von Bürgermeister Herbert Napp (r.) den Jugendförderpreis aus der Hand von Bauvereins-Vorstand Frank Lubig (2. v. l.) entgegen. Mit dabei: Wilhelm Fuchs (l.), Vorsitzender des Stadtportverbandes, und Gösta Müller (3. v. r.).



▲ Ein Wir-Gefühl schaffen, Einsamkeit vorbeugen und Behinderte noch stärker in die Gesellschaft einbinden, das sind einige Ziele des Netzwerks Bleichgasse, von dem auch Daniela Mielke (Foto) profitiert.

Nachbarschaftliches Netzwerk im Quartier

Bleichgasse Nachbarschaftliches Miteinander contra Anonymität – im neuen Quartier zwischen Marienkirchplatz, Bleichgasse und Krefelder Straße soll eine Gemeinschaft entstehen.

Alte Menschen, die tagelang mit niemandem reden; Familien, die mit ihren Sorgen allein fertig werden müssen – dazu soll es im neuen Innenstadt-Quartier zwischen Marienkirchplatz, Bleichgasse und Krefelder Straße gar nicht erst kommen.

Um von Beginn an das Wir-Gefühl und die Gemeinschaftskompetenz zu stärken, hat sich die Neusser Bauverein AG fachkundige Unterstützung gesucht: Im jetzt unterzeichneten Kooperationsvertrag „Netzwerk Bleichgasse“ legten das Wohnungsunternehmen und die St. Augustinus BehindertenhilfegmbH die Basis für eine langjährige soziale Partnerschaft. Ziel ist es, dass sich die im Quartier lebenden Menschen gegenseitig unterstützen und somit drohender Vereinsamung und Lan-

geweile vorgebeugt wird. So wird die St. Augustinus Behindertenhilfe mit ihrem Wohnverbund „Vinzenz von Paul“ einen zentralen Ort der Begegnung und Beratung für Menschen mit geistiger oder körperlicher Behinderung und ihre Familien in der Neusser Innenstadt schaffen.

Die kurz KoKoBe genannte Koordinierungs-, Kontakt- und Beratungsstelle für Menschen mit Behinderung unterstützt beim Ausfüllen von Anträgen, berät in Fragen der Freizeitgestaltung und informiert hinsichtlich möglicher Hilfen vor Ort. Der Maßnahmenkatalog sieht weiterhin ein Café als Treffpunkt vor, das einen Anreiz bieten soll, die eigene Wohnung zu verlassen und Kontakte zu knüpfen.

Der Freizeitclub bündelt die sportlichen und kulturellen Interessen

der Nutzer, vermittelt oder gestaltet Angebote. Auch bei der Zusammenarbeit mit etablierten Bildungsforen wie der Kirche geht es darum, behinderte Menschen noch stärker in die Gesellschaft einzubinden.

Die Fachliche Beratung soll nicht nur individuell Hilfe planen, sondern auch vorhandene Hilfsangebote vernetzen und ehrenamtliche Assistenten vermitteln. Als katholischem Träger ist es der St. Augustinus Behindertenhilfe wichtig, Behinderten die Teilnahme am religiösen Leben zu ermöglichen.

Auch die Büros des ambulant betreuten Wohnens „Zuhause“ sollen einen Platz im Beratungszentrum finden. Schließlich wird mit der Familien- und Paarberatung für Menschen mit Behinderung eine Lücke geschlossen.

Kundennähe bei allen Fragen

Vermietungsteams Kurze Wege und persönliche Ansprechpartner – die Neuorganisation der Mietabteilung macht es den Kunden der Neusser Bauverein AG noch leichter Fragen und Anliegen vorzubringen.

„Und dann hätte ich noch etwas“, sagt der ältere Herr am Telefon, der eigentlich nur seine neue Bankverbindung durchgeben wollte, „unser Durchlauferhitzer funktioniert nicht mehr richtig.“ Svenja Höpner notiert das Anliegen und versichert freundlich, dass der Hausmeister bald nach dem defekten Gerät sehen wird. Noch vor wenigen Wochen hätte die Kauffrau vermutlich an einen anderen Gesprächspartner verwiesen. Doch seit Jahresbeginn wird in der Mietabteilung der Neusser Bauverein AG nicht länger nach „Vermietungsabteilung“ oder „Instandhaltungstechnik“ unterschieden, statt dessen arbeiten Kaufleute und Techniker in kleinen Vermietungsteams Hand in Hand, und das „sehr gut“, wie Prokurist Thomas Faßbender feststellt. Der Vorteil für die Kunden der Neusser Bauverein AG: Sie müssen sich nicht mühselig durch verschiedene Abteilungen fragen, sondern haben einen persönlichen Ansprechpartner, der sie kennt und sich um ihre Wünsche kümmert. Die Bauverein-Mitarbeiter wiederum tragen mehr Eigenverantwortung und fühlen sich durch die sehr viel abwechslungsreicher gewordene Tätigkeit gefordert.

Bislang waren die Aufgaben strikt getrennt: Hakte es im Haus, mussten die Instandhaltungstechniker ran. Die Vermietungsabteilung wiederum verwaltete und vermietete die Wohnungen – bestandsübergreifend, das heißt ganz gleich, wo im Stadtgebiet die Gebäude liegen. Das ist nun anders: Seit Januar sind drei Vermietungsteams, jeweils bestehend aus drei Kaufleu-

ten und einem Techniker, für die Bereiche Neuss-Nord, -Mitte und -Süd zuständig. Die räumliche Zuordnung der einzelnen Teams orientierte sich dabei an den bisherigen Einsatzgebieten der Hausmeister beziehungsweise dem Gebäudebestand des Technikers. Bei einem Bestand von rund 7000 Mietwohnungen und rund 3300 Garagen und gewerblichen Einheiten betreut ein Vermietungsteam somit etwa 2300 Wohnungen – von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Instandhaltung. „Hinzu kommen weitere Aufgaben aus den Fachbereichen, wie etwa das Mahnwesen“, erklärt Thomas Faßbender, der die größere Transparenz betont: „Die zuständigen Mitarbeiter lernen ihre jeweiligen Kunden und den Bestand genauestens kennen, können mit der Zeit beispielsweise besser abschätzen, welcher Interessent in eine Hausgemeinschaft passt.“ Und es wird von vornherein ausgeschlossen, dass „die Rechte nicht weiß, was die Linke tut“. Der Mieter wiederum hat nicht länger mit



▲ In den neuen Vermietungsteams hat jeder Kunde "seine" persönlichen Ansprechpartner.

mehreren Abteilungen im Haus zu tun, sondern wendet sich mit allen Belangen an „sein“ Team, hebt Faßbender weitere Vorzüge hervor. „Die Abrechnungen der Betriebskosten werden nach wie vor im Fachbereich erstellt“, nennt er ein Beispiel, „aber mögliche Nachfragen können die Kunden mit ihren Ansprechpartnern im Vermietungsteam klären.“ Wie die Mieter diese telefonisch erreichen, darüber gibt ein eigener Flyer detaillierte Auskunft, der an alle betreffenden Haushalte verteilt wurde.

Verändert haben sich auch die Öffnungszeiten (siehe nebenstehenden Info-Kasten). Doch was auf den ersten Blick wie eine Verringerung der Gesprächszeiten aussehen könnte, ist in Wahrheit ein deutliches Plus an Service, wird doch ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, persönliche Gesprächstermine auch außerhalb der Geschäftszeiten zu vereinbaren. „Damit kommen wir jenen Kunden entgegen, die unsere Büroräume im Haus am Pegel nicht zu den neuen Öffnungszeiten aufsuchen können und etwa berufsbedingt nur am frühen Morgen oder am Abend Termine wahrnehmen können“, erklärt Niki Lüdtke, stellvertretender Leiter der Mietabteilung.

Kundennähe praktiziert das Vermietungsteam auch bei der Vermittlung von Wohnungen: Mussten Interessenten bislang von Zeit zu Zeit nachfragen, ob etwas Passendes für sie frei geworden ist, können die Teams nun dank einer speziellen Software Wohnungen und Anforderungsprofile miteinander abgleichen und auf die Bewerber zugehen, wenn eine Wohnung zur Verfügung steht. „Bei der Neustrukturierung der Mietabteilung handelt es sich um einschneidende Maßnahmen in einen sensiblen Bereich“, gibt Thomas Faßbender zu. Umso erleichterter ist er, dass die Umstellung so hervorragend geklappt hat. Positiver Nebeneffekt: Durch die personelle Aufstockung der Vermietungsteams schafft der Bauverein zugleich Arbeitsplätze.



Öffnungszeiten:

Die neuen Öffnungszeiten der Mietabteilung, die seit Februar gelten, sind:

Montag
Mittwoch
Freitag 9 bis 13 Uhr

Dienstag
Donnerstag 9 bis 16 Uhr

sowie nach persönlicher Terminvereinbarung außerhalb der regulären Öffnungszeiten.



▲ Ein Platz für Kinder: Die Entwürfe für die beiden neuen Kitas stammen vom Architekturbüro Schmale.

Neue Kindertagesstätten Am Baldhof und an der Königsberger Straße

Gleich zwei neue Kindertagesstätten errichtet die Neusser Bauverein AG derzeit in Kooperation mit der Stadt Neuss.

Bereits in wenigen Tagen erfolgt der erste Spatenstich für die Einrichtung an der Königsberger Straße, nachdem im März die Erbbaurechtsverträge zwischen der Neusser Bauverein AG und der Stadt Neuss unterzeichnet worden waren. Der Baubeginn für die Einrichtung Am Baldhof ist für das vierte Quartal 2009 geplant. Mit der Fertigstellung der Neubauten wird für den kommenden Frühsommer gerechnet, so dass die Kleinen und ihre Erzieherinnen die neuen Räumlichkeiten der Kindertagesstätten bereits nach den Sommerferien 2010 beziehen können. Träger der Kindertagesstätte Am Baldhof ist die Lebenshilfe Neuss e.V., während das Diakonische Werk Neuss e.V. die Trägerschaft für die Einrichtung an der Königsberger Straße übernimmt.

Die Baukosten für jede der beiden Kitas liegen bei jeweils rund 1,2 Millionen Euro, insgesamt also annähernd zweieinhalb Millionen Euro. Mit der Umsetzung ist in beiden Fällen das Architekturbüro Schmale aus Grevenbroich betraut. Jede der beiden neuen Tagesstätten ist für drei Gruppen ausgelegt, darunter jeweils auch eine Gruppe für Kinder unter drei Jahren (U3), und wird über 525 Quadratmeter Nutzfläche verfügen. Hinzu kommen großzügige und moderne Aufenthalts- und Spielbereiche sowie weitläufige Außengelände, die von Landschaftsarchitekten gestaltet werden.

Architektur-Preis für die Südliche Furth



Preis Mit dem „Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen 2008“ wurde die Neusser Bauverein AG für das Wohnquartier Südliche Furth ausgezeichnet.

Besonderes Augenmerk legte die Jury auf die Energieeffizienz der Bauprojekte. „Ein überzeugendes Konzept, das Anregungen für viele zukunftsweisende Projekte gibt“, lautete die Begründung der Jury bei der Preisverleihung in der Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen K21 (Düsseldorf). Die Neusser Bauverein AG erhielt den Preis für die gemeinschaftliche Realisation des Wohnquartiers Südliche Furth zusammen mit dem Büro für Architektur und Stadtplanung Agirbas/Wienstroer sowie dem Ingenieur-Büro für technische Gebäudeausrüstung Wolfgang Hollmann.

„Beim Thema Nachhaltigkeit stehen wir in der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen“, betont Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG, „daher freuen

wir uns natürlich sehr, dass mit dieser Auszeichnung unsere umfassenden Maßnahmen beim Energiesparen gewürdigt werden.“ Bestandteile des Energiekonzepts für die Südliche Furth sind eine konsequente Ausrichtung aller Gebäude nach Süden und Westen sowie eine Kraft-Wärme-Kopplung, aus der Strom ins Netz eingespeist wird, was deutlich Energiekosten einspart. Angesichts steigender Energiepreise und vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels sind intelligente Konzepte für die energiesparende Stadt- und Gebäudeplanung der Zukunft mehr denn je gefragt. Dieser Herausforderung stellt sich die Neusser Bauverein AG nicht allein im Wohnungsneubau, sondern auch bei der Sanierung ihres Gebäudebestandes.



Erfttal: Noch mehr Lebensqualität

Erfttal Lockere Wohnbebauung mit attraktivem Umfeld und hohem Freizeitwert.

Es war die Antwort auf die akute Wohnungsnot der 60er Jahre: Nach damaligen städtebaulichen Leitbildern entstanden in Erfttal „auf der grünen Wiese“ Wohnsiedlungen mit bis zu siebengeschossigen Gebäuden, die sich in späteren Jahrzehnten zum Problemviertel entwickelten – mit einseitiger Sozialstruktur, einem hohen Anteil deutschstämmiger Zuwanderer und ausländischer Gruppen und belasteten Nachbarschaften.

Nachdem die Probleme und ihre Ursachen erkannt waren, machten sich die Stadt Neuss und die Neusser Bauverein AG Schritt für Schritt gemeinsam an die Lösung: Anstelle eines großen Wohnblocks an der Harffer Straße wurde eine familiengerechte Einfamilienhaussiedlung errichtet – Wohneigentum, das auch für junge Familien bezahlbar ist. Schöner Nebeneffekt: Plötzlich wurde der gleich in der Nachbarschaft liegende Kirchturm sichtbar.

Andere Mietwohnungen, etwa an der Euskirchener Straße, wurden privatisiert – oft konnten die bisherigen Mieter ihr Zuhause zu einem günstigen Kaufpreis übernehmen. Zudem stattete die Neusser Bauverein AG die neuen Eigentümergeinschaften mit Startkapital für eine Instandhaltungsrücklage aus, um das Projekt auf eine solide wirtschaftliche Basis zu stellen. Eine regelrechte Aufbruchstimmung kam auf – nun stand die nächste

Entscheidung an. Diese fiel nach intensiver Abwägung Anfang 2005: Ein weiterer großer Gebäudekomplex an der Euskirchener Straße 28-40 wurde abgerissen und wird durch eine qualitätsvolle niedriggeschossige Wohnbebauung mit deutlich geringerer Dichte und hoher Freiraumqualität ersetzt.

Nicht zuletzt dank der 18 neuen Stadthäuser wird die vorherige Enge aufgelockert und die städtebauliche Gesamtsituation deutlich aufgewertet. Die Zahl der Wohneinheiten wird von 212 auf kaum mehr als die Hälfte gesenkt. Das Projekt wird wegen seines Vorbildcharakters im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus durch das Land Nordrhein-Westfalen mit erheblichen Mitteln gefördert.

Dennoch muss sich die Neusser Bauverein AG bei diesem Projekt mit einem finanziellen Verlust von etwa sechs Millionen Euro auseinandersetzen – kein zu hoher Preis, wie Bauvereins-Vorstand Frank Lubig findet: „Mit dieser langfristigen Investitionsentscheidung hat der Neusser Bauverein seine Verantwortung für die Stadtentwicklung erneut wahrgenommen. Und wir leisten einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung dieses Stadtteils, damit sich die Menschen hier wohl fühlen.“

Kunden-Service vor Ort

Arbeitsalltag Glühbirnen im Treppenhaus zu wechseln, gehört auch zu ihren Aufgaben. Immer stärker jedoch sind im Arbeitsalltag der Hausmeister Janusz Dabek und Stefan Janz organisatorisches Geschick und menschliches Fingerspitzengefühl gefragt.

Baldhof 67, 1. Obergeschoss: ein normal eingerichtetes Büro, nichts Ungewöhnliches. Und doch ist der Raum eine Art „Schaltzentrale“ für rund 1100 Wohnungen der Neusser Bauverein AG. Ein Werkzeugkasten ist nirgends zu sehen. „Der steht im

benserbüro. Die kann mitunter gefragter sein als ihr handwerkliches Können, sind sie doch nicht nur erste Anlaufstelle bei Mängeln, sondern immer öfter auch bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Nachbarn, etwa weil das Treppenhaus nicht geputzt wurde oder schon Tage vor dem Abfuhrtermin Sperrmüll vor dem Haus liegt.

Im Hausmeisterbüro halten sich Janusz Dabek und Stefan Janz während ihrer wochentäglichen Sprechstunden von 7.30 bis 8.30 Uhr und zwischen 12.30 und 13.30 Uhr auf, die von den Mietern des Bauvereins rege angenommen werden. „Rund um die Uhr läuft der Anrufbeantworter, so dass wir immer für unsere Kunden erreichbar sind“, erzählt der 39-jährige gelernte Vermessungstechniker Stefan Janz, der 2005 beim Neusser Bauverein anfang. Janusz Dabek (53) verließ vor 21 Jahren seine polnische Heimat, in der er einen Abschluss als Fachtechniker im Schlosser-Handwerk erwarb, und leistete bereits sieben Jahre als Hauswart überzeugende Arbeit für den Bauverein, der ihm 1998 eine Vollzeitstelle anbot. Seither ist er ebenso wie Stefan Janz die meiste Zeit des Tages unterwegs: Schäden und Mängel begutachten, kleinere Reparaturen wie den Wechsel eines Zylinderschlusses selbst ausführen, größere in den Be-

reich Instandhaltung, den Service-Betrieb oder das Bauteam weiterleiten und Handwerker-Termine koordinieren.

Der gemeinsame Zuständigkeitsbereich, der sich von Reuschenberg über die Pomona bis zur Stadtmitteerstreckt, wuchs durch das neue Quartier Marienkirchplatz/Bleichgasse/Krefelder Straße deutlich an. „Neubauten bringen erst einmal viel Arbeit mit“, sagt Stefan Janz, „Abläufe müssen sich einspielen und oft summieren sich Kleinigkeiten, die nachgebessert werden müssen.“ Zum 1. Oktober haben sie Wohnungen im Halb-Stunden-Takt übergeben, auch nach Dienstschluss. „Man muss sich für die Menschen Zeit nehmen“, findet Janusz Dabek, „manchmal möchten sie einfach nur reden.“



▲ Reparieren, koordinieren, schlichten: Alltag für Janusz Dabek und Stefan Janz (v.l.).

Keller“, sagt Janusz Dabek lachend. „Aber natürlich nehmen wir einen mit, wenn wir rausfahren“, ergänzt sein Kollege Stefan Janz, „oft werden wir wegen einer Bagatelle gerufen, und einmal vor Ort ergibt sich noch viel mehr.“ Nichts weist auf das Klischee des „typischen“ Hausmeisters irgendwo zwischen grauem Kittelträger und Kinderschreck hin. Der Ton ist freundschaftlich-kollegial, die Männer besitzen Le-





So schön wird der Sommer mit Ihrem Bauverein

Freitag, 5.6.2009, 14 Uhr	Blumenmarkt an der Römerstraße 99-109
Samstag, 6.6.2009, 15 Uhr	Mieterfest am Berghäuschensweg 168-178 und an der Gnadentaler Allee
Samstag, 20.6.2009, 15 Uhr	Mieterfest an der Aurinstraße und Erprather Straße
Samstag, 27.6.2009, 15 Uhr	Mieterfest Weckhoven, Hülchrather Straße 33 und 35
Dienstag, 18.8.2009, 15 Uhr	Schiffahrt der Mieterjubilare
Samstag, 22.8.2009, 15 Uhr	Mieterfest an der Daimlerstraße
Samstag, 5.9.2009, 15 Uhr	Mieterfest an der Alemannenstraße, Adolfstraße und Burgunderstraße
Samstag, 19.9.2009, 15 Uhr	Mieterfest an der Peter-Behrens-Straße
Montag, 6.7. bis Donnerstag, 14.8.2009	Während der Ferien wird die große Hüpfburg 24 Mal in den Wohngebieten aufgebaut.

Wettbewerb

Blick ins Grüne Senden Sie uns das schönste Foto Ihres Mietergartens, Vorgartens oder Balkons!

Gartenarbeit hält fit, und der Blick ins Grüne tut der Seele gut. Zeigen Sie uns, wie schön Ihr Balkon ist, wie üppig es in Ihrem Mietergarten oder Vorgarten vor Ihrem Haus blüht. **Mein Bauverein** ruft alle Leser unter dem Motto „Der schönste Mietergarten/Vorgarten/Balkon“ zum Fotowettbewerb auf. Mitmachen lohnt sich, denn die Einsender der fünf schönsten Aufnahmen können Gutscheine für Garten Toni Selders GmbH in Neuss oder Jahreskarten für die Gartenanlagen von Schloss Dyck gewinnen. Das schönste Foto zeigen wir zu-

dem in der nächsten Ausgabe von **Mein Bauverein**. Senden Sie Ihre Fotos bis 31. Juli 2009 an Neusser Bauverein AG Am Zollhafen 1, 41460 Neuss oder digital per E-Mail an **mieterzeitung@neusserbauverein.de** Bitte vermerken Sie auf der Rückseite der Papierabzüge Name und Anschrift. Mit der Übergabe der Fotos an unsere Gesellschaft stimmen Sie einer Veröffentlichung in **Mein Bauverein** zu. Wir freuen uns schon auf Ihre Bilder, wünschen Ihnen einen wunderschönen Sommer und viel Spaß beim Fotografieren!

IMPRESSUM

Herausgeber:
Neusser Bauverein AG
(Vorstand)
Haus am Pegel, Am Zollhafen 1
41460 Neuss
mieterzeitung@
neusserbauverein.de

Redaktion:
Susanne Niemöhlmann

Fotos:
Andreas Woitschützke

Layout-Konzept:
h1 communication hillen
werbeagentur gmbh & co. kg

**Grafische Umsetzung
und Produktion:**
SZ-Verlags GmbH
Moselstraße 14, 41464 Neuss

Mein Bauverein ist auf FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.





GUT WOHNEN – BESSER LEBEN



Wohnen mit Mehrwert

Wer bei der Neusser Bauverein AG wohnt, der lebt mit dem Plus an Service.

Wir bieten:

- Bezahlbaren und attraktiven Wohnraum
- Flächendeckende Service- und Beratungsangebote
- Soziale Zusatzleistungen für alle Altersstufen
- Hochwertige und günstige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- 118 Jahre Erfahrung mit Immobilien in Neuss
- Über 17.000 zufriedene Mieter