

FAKTEN & HINTERGRUND

Neubauprojekt ohne Renditeerwartung

Kirche und VR Bank verhelfen zehn Familien zum Miet-Eigenheim. Möglich macht dies ein dreifacher Verzicht.



Auf nicht einmal 1800 Quadratmetern Grundstücksfläche werden an der Plankstraße zehn Reihenhäuser zur Miete entstehen. Sie fügen sich in die Umgebung ein und genügen hohen Anforderungen an Energieeffizienz.

GRAFIK: SCHMALE ARCHITEKTEN

VON CHRISTOPH KLEINAU

NORDSTADT Niemand verschenkt etwas und doch entsteht auf dem Grundstück der ehemaligen Kindertagesstätte Christ-König ein Sozialprojekt, das zehn jungen Familien den Wunsch vom Eigenheim ermöglichen soll – wenn auch „nur“ zur Miete. Weil Einiges möglich ist, wie es Bürgermeister Reiner Breuer formuliert, wenn die Rendite mal nicht im Vordergrund steht.

Das Neubauprojekt an der Plankstraße ermöglicht deshalb zuvorderst ein dreifacher Verzicht. Die Stadt merkt das zwar nicht im Portemonnaie, aber sie verzichtet auf ein Grundstück, das für einen Kita-Neubau gut geeignet wäre. Solche sind rar und immer schwerer aufzuspüren. Die Verwaltung hatte mit dem katholischen Seelsorgeverband Neuss-Nord auch über eine solche Nachnutzung verhandelt, berichtet Pfarrer Hans-Günther Korr.

Aber Korr war mehr von der Idee angetan, jungen Familien ein Zuhause zu geben. Denn er weiß von vielen Familien mit Kindern, dass sie kaum mehr ausreichend große Wohnungen finden – und erst recht keine mit kleinem Garten oder eigenem Stellplatz. Um diesen zu hel-



Vertreter von Kirche, VR Bank und Stadt stellten am Dienstag mit den Architekten ihre Pläne für neue Wohnhäuser an der Plankstraße vor.

FOTO: WOI

fen, verzichtet die Kirche auf ein gutes Geschäft mit einem (meistbietenden) Baulöwen und geht sogar mit der Erbpacht unter den Satz, an dem das Erzbistum seit Jahren eisern festhält. Ihr Verzicht reduziert die Miete der künftigen Bewohner um einen Euro je Quadratmeter.

Als dritter Partner ist die VR Bank an Bord. Sie tritt als Bauherr auf und muss – das ist Teil der mit der Kirche getroffenen Abmachung – die zehn entstehenden Reihenhäuser auch im Bestand behalten. Ihr Verzicht:

„Wir bleiben mit der Miete unter dem Ortsniveau“, erklärt Vorstandsmitglied Rainer Hilgers.

Bank und Kirchengemeinde zusammengebracht hat der Architekt Markus Schmale, der vor Jahren die neue Kita Christ-König gebaut und sich schon damals mit einer Idee für den alten Kita-Standort beschäftigt hatte. Er wusste, dass die Kirchengemeinde bezahlbaren Wohnraum schaffen will. Und von der VR Bank, für die Schmale zum Beispiel die Geschäftsstelle Norf gebaut hatte, hör-

INFO

Fertigstellung ist für Mitte 2023 geplant

Projekt Die VR Bank errichtet zehn Reihenhäuser zur Miete.

Wohnfläche 100 bis 129 Quadratmeter.

Zuschnitt Alle Häuser haben mindestens vier Zimmer plus Küche, Gäste-WC und zwei Bäder. Sie sind nicht unterkellert.

Fertigstellung Mitte 2023.

Mietpreis Steht noch nicht fest.

Vermarktung Zwei Vormerkungen liegen schon vor, offiziell geht es aber erst Anfang 2022 los.

te, dass diese etwas für Kunden tun will, die aus eigenen finanziellen Möglichkeiten zu keinem Eigenheim kommen, keinen Kredit dieser Größenordnung stemmen können. Seine Aufgabe habe darin bestanden, berichtet Schmale, eine architektonische Lösung zu finden, die auch auf die Qualität des Grundstücks und den zum Teil erhaltenen Baumbestand Rücksicht nimmt. Preisgekrönte Architektur sei nicht herausgekommen, sagt Schmale, aber ein Wohn-

projekt, das hohe Standards in Sachen Energieeffizienz einhält und durch eine Ausstattung der Häuser mit Wärmepumpen einer, so wörtlich, Explosion der Mietnebenkosten entgegenwirkt.

Die Kriterien, nach denen die künftigen Mieter ausgesucht werden, wird die VR Bank mit der Kirchengemeinde noch definieren. Doch die Absicht ist klar: Familien sollen dort leben, deren Haushaltseinkommen zu hoch für einen Wohnberechtigungsschein, aber zu niedrig für eine Finanzierung der eigenen vier Wände ist.

Bürgermeister Breuer findet bemerkenswert, dass sich alle Projektbeteiligten dieser Aufgabe stellen. Bei 5000 Wohnungen, die in Neuss bis 2030 benötigt werden, „brauchen wir jeden Partner“, sagte Breuer. Besonders groß sei der Bedarf tatsächlich bei Miethäusern, ergänzte Planungsdezernent Christoph Hölter. Die Nachfrage sei hundertfach höher als das Angebot, sagte er.

Beide waren von diesem Referenzprojekt so angetan, dass Breuer die VR Bank bitten will, ihre Kalkulationen offen zu legen. Damit auch andere Bauträger sehen, dass solche Projekte finanzierbar sind – ohne dass jemand draufzahlen muss.