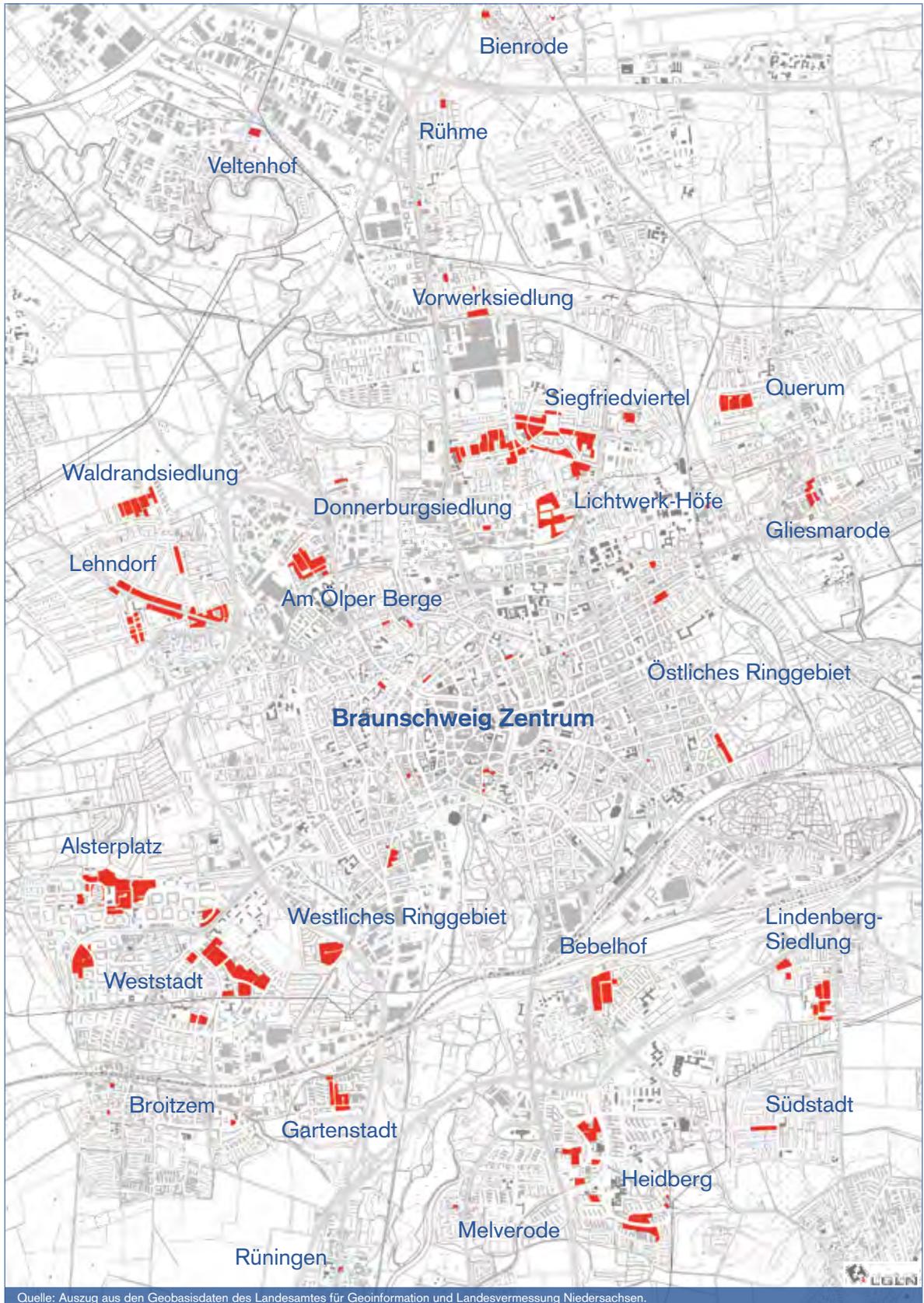




Unser Jahr 2020

Unser Immobilienbestand

in Braunschweig



Rechtsverhältnisse

Impressum

Die Gesellschaft wurde am 22. Juli 1926 gegründet und ist beim Amtsgericht Braunschweig unter HRB 119 im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft hält 100 % des Kapitals an der Wohnstätten-GmbH, Braunschweig.

Die Geschäftsanschrift lautet:

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
FreyasträÙe 10
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 30003-0

Herausgeber:

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
FreyasträÙe 10 | 38106 Braunschweig
www.nibelungen-wohnbau.de | info@nibelungen-wohnbau.de
Telefon: 0531 30003-0 | Fax: -362

Grafische Ausarbeitung:

hm-Design | 38173 Sickte | www.hm-design.eu

Druck:

ROCO Druck GmbH | 38302 Wolfenbüttel | www.rocodruck.de

Fotos:

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Uwe Jungherr | 360-grad-panorama.de
Roman Brodel | www.romanbrodel.com (S. 4)
Christopher Graffam (S. 31)
www.openstreetmap.org (S. 48)
www.immoviewer.com (S. 50)
www.stock.adobe.com

Zahlen, Daten, Fakten

Schon gewusst, dass ...

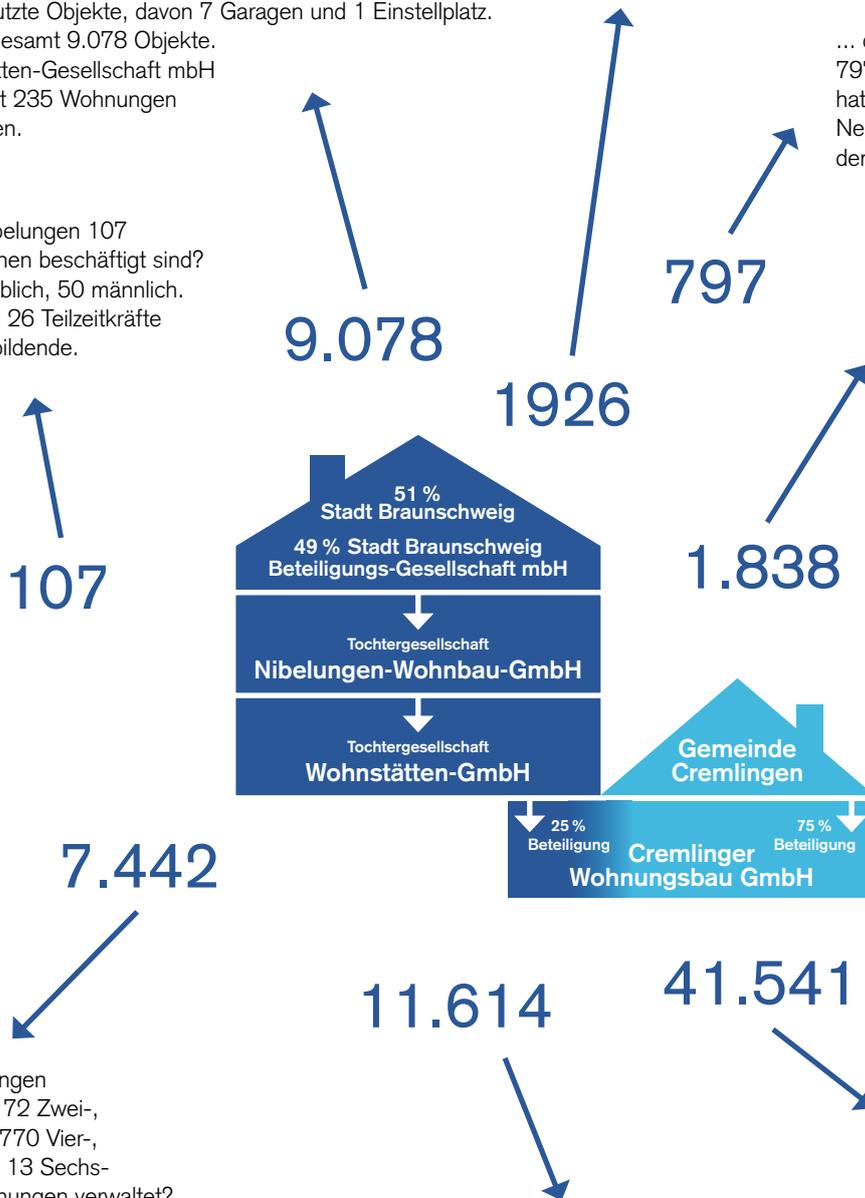
... die Nibelungen-Wohnbau insgesamt 7.442 Wohnungen, 1.505 Garagen und Einstellplätze sowie 109 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume) betreut? Hinzu kommen 22 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz. Das sind insgesamt 9.078 Objekte. Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet 235 Wohnungen und 3 Garagen.

... bei der Nibelungen 107 Mitarbeiter*innen beschäftigt sind? 57 davon weiblich, 50 männlich. Darunter sind 26 Teilzeitkräfte und 6 Auszubildende.

... die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig am 22.07.1926 von der Stadt Braunschweig und dem Freistaat Braunschweig gegründet wurde? 1934 wurde die Stadt Braunschweig alleinige Gesellschafterin.

... die Nibelungen im Jahr 2020 797 Vermietungen durchgeführt hat? Durch die Übergaben in den Neubaugebieten liegt die Zahl über dem Durchschnitt der letzten Jahre.

... dass die Nibelungen-Wohnbau in den Kerngebieten in der Weststadt ihren größten Wohnungsbestand hat? Mit 1.838 Wohnungen führt der Stadtteil die Liste an, gefolgt vom Siegfriedviertel mit 1.575 Einheiten. Es folgen der Heidberg mit 772 Objekten und Lehdorf mit 638 Wohnungen. Der Rest teilt sich auf den Bebelhof, den Bereich Celler Straße, Südstadt/Lindenberg, Querum, Gliesmarode und die Ringgebiete auf.



... die Nibelungen 508 Ein-, 3.172 Zwei-, 2.894 Drei-, 770 Vier-, 85 Fünf- und 13 Sechszimmer-Wohnungen verwaltet? Zusammen sind das 7.442 Wohnungen.

... bei der Nibelungen 11.614 Menschen wohnen? Davon sind 6.219 weiblich und 5.395 männlich.

... die Nibelungen viele Einzelräume vermietet? Alle Wohnobjekte der Nibelungen haben zusammen (inklusive Küche, Bad, Flur) 41.541 Räume!

Unser Jahr 2020

Vorwort Geschäftsführer Torsten Voß	4
Grußwort Aufsichtsratsvorsitzende Nicole Palm	5
Unsere Quartiere:	
Nord	6
Ost	10
Süd	13
West	15
Neuer Wohnraum	
Am Alsterplatz	18
Lichtwerk-Höfe	21
Nordanger	23
Betriebskostenmanagement	24
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	26
Quartiersmobilität	30
Ökologische Grünpflege	33
Soziales Engagement	36
Nibelungen als Arbeitgeber	42
Facility-Management	46
Unternehmensbeteiligungen	
Wohnstätten-Gesellschaft mbH	49
Cremlinger Wohnungsbau GmbH	50

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2020 liegt hinter uns. Das erste Jahr, das durch die COVID-19-Pandemie geprägt wurde. Viele Vorhaben und Ideen ließen sich dadurch leider nicht umsetzen. Feste und Aktionen mit unseren Mieter*innen, Tagungen, Präsentationen neuer Projekte – auch bei der Nibelungen-Wohnbau-GmbH – wurden aus dem Kalender gestrichen oder sie fanden stark verkürzt im kleinen Kreis statt. Unser Rückblick auf das Jahr 2020 zeigt aber auch eindrucksvoll, wie viel wir gemeinsam vorangebracht haben, wie viel Fortschritt das Jahr gebracht hat.

Der Ausbau der Mobilität war in diesem Jahr ein bedeutsames Thema, initiiert durch das Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet. Wir haben das Car-Sharing mit einem weiteren Kooperationspartner ausgebaut, testen den trolleyboy® und haben im Juni das Bike-Sharing nach Braunschweig geholt. Die Zukunft des Wohnens ist untrennbar mit der Zukunft der Mobilität verbunden, deshalb fahren wir hier gern voraus und hoffen auf Rückenwind durch rege Nutzung.

Im Nördlichen Ringgebiet fand 2020 unser größter Pressetermin statt. Ende August stellte die Nibelungen gemeinsam mit fünf weiteren Bauherren die Planungen für den zweiten Bauabschnitt vor. Nach dem Abschluss der Ersterschließung durch die Nibelungen werden auf dem rund 4,4 Hektar großen Baugrundstück zwischen Lichtwerkallee und Nordanger insgesamt 500 weitere Wohnungen entstehen. Die hier neu entstehenden Wohngebäude der Nibelungen, die bereits bis zum Bauantrag gereift sind, werden in Braunschweig den so wichtigen Markt an bezahlbaren Wohnraum um 90 Wohnungen mit Belegungs- und Preisbindung erweitern.

Ebenfalls im August konnten wir mit der Stadt Braunschweig den Ankauf von rd. 400 Belegungs- und Preisbindungen im Wohnungsbestand auf den Weg bringen und damit den kontinuierlichen Rückgang an Wohnungen mit sozialer Bindung in unserer Stadt für die kommenden Jahre nachhaltig stoppen. Diese für den Wohnungsmarkt in Braunschweig so wichtige Wende wurde leider durch die Pandemie überschattet und dadurch in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen.

Auch unser Neubaugebiet Am Alsterplatz hat durch die Pandemie etwas an Fahrt verloren. So konnte am Anfang des Jahres zur offiziellen Eröffnung der neuen Filiale der Braunschweigischen Landessparkasse noch ein rotes Band durchgeschnitten werden. Bei der Fertigstellung des vorgelagerten Platzes und in den Außenanlagen haben uns dann aber die überhitzte Baukonjunktur und die pandemiebedingten Verordnungen etwas den Wind aus den Segeln genommen. Dennoch konnten wir Ende 2020 unserem Stadtbaurat, Herrn Heinz-Georg Leuer, mit der Übergabe eines Luftbildes, das noch den Stand zu Beginn 2016 mit der alten IGS Wilhelm Bracke zeigt, den Alsterplatz symbolisch übergeben. In den fünf Jahren sind hier der nicht ganz sorgenfreie Abriss der alten Schule, der städtebauliche Wettbewerb, das B-Plan-Verfahren, die Planung und das Genehmigungsverfahren der neuen Wohngebäude sowie natürlich der Bau der Wohngebäude, des Kindergartens, der Gewerbebauten, der Außenanlagen und der öffentlichen Infrastruktur über die Bühne gegangen. Nicht alles hat reibungslos funktioniert, aber nun steht auf dem rd. 3 Hektar großen Areal ein modernes Quartier für alle Einkommens- und Altersklassen.

Das vergangene Jahr haben wir auch genutzt, um mit dem NiWo-Portal und unserer neu gestalteten Webseite ein Plus an Service-Qualität zu bieten. Es gab weitere Fortschritte bei der Instandhaltung und Modernisierung. Bei den Neupflanzungen und der Grünflächenpflege hatten wir die biologische Vielfalt im Blick. Dazu ist es uns gelungen, trotz Kontaktbeschränkungen durch Corona in gutem Kontakt mit unseren Kund*innen zu bleiben. Auch darüber berichten wir auf den folgenden Seiten.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre über ein (doch überraschend) ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr.

Torsten Voß
Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



Liebe Leserinnen und Leser,

2020 war ein Jahr, wie Sie und ich es noch nie erlebt haben. Noch nie hat sich unser Leben in so kurzer Zeit so dramatisch verändert, noch nie wurden so viele für selbstverständlich gehaltene Dinge in Frage gestellt. Wer hätte im Februar nach den ersten Infektionsfällen in Deutschland ernsthaft daran gedacht, dass uns das Coronavirus mehr als ein Jahr so hartnäckig auf Trab halten würde? Mittlerweile gibt es mit den Impfungen einen Silberstreif am Horizont, auch wenn die Rückkehr zur Normalität wohl länger dauern wird, als von allen erhofft.

Unsere Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat sich auch dieser gewaltigen Herausforderung gestellt. Trotz neuer Regeln wie Abstand halten, Maske tragen und phasenweise geschlossener Kundenbüros haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ganz besonders um Sie und Ihre Sorgen in diesem Jahr der Pandemie gekümmert. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Gesellschaft gebührt dafür der ausdrückliche Dank des Aufsichtsrates und von mir persönlich.

Sicher haben auch Sie erlebt, dass Nachbarn für ihre älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger einkaufen gegangen sind. Es war schön zu sehen, dass Nachbarn sich gegenseitig helfen und zur Seite stehen. Eine neue Nachbarschaft ist in der Weststadt am Alsterplatz entstanden. Auch die Nibelungen ist dort mit einem Nachbarschaftsbüro vertreten. Zwischen den Jahren habe ich mir den neuen Alsterplatz angeschaut und mich gefreut, dass neben vielen Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für Kinder nun auch ein offener Bücherschrank dort zu finden ist.

Und auch unser Nördliches Ringgebiet wächst weiter. Die Nibelungen-Wohnbau wird auch im zweiten Bauabschnitt selbst Wohnungen bauen. Besonders erfreulich ist, dass ein hoher Anteil der Neubau-Wohnungen geförderte Wohnungen sein werden, die dann für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung stehen.

Auch für die Aufenthaltsqualität ist gesorgt. Neben dem Nordanger als zentraler Quartiersmagistrale mit hoher Aufenthaltsqualität soll in diesem Jahr auch der Nordpark südlich des neuen Baugebietes angelegt werden und mit Spiel- und Jugendplatz sowie einem Rodelhügel attraktive Freizeitmöglichkeiten für Familien vorhalten.

Für viele Strecken sind Fahrräder die ökologische Alternative zum Auto. Braunschweig will in den nächsten Jahren noch viel mehr für den Radverkehr tun. Beste Voraussetzungen, um mit dem Radfahren zu beginnen. Doch auch wer ein Fahrrad besitzt, hat es nicht immer dabei, wenn man es gerade braucht. Dafür gibt es seit Sommer 2020 das Nibelungen-Bike. Im Rahmen einer Pilotphase hat unsere Gesellschaft gemeinsam mit ihrem Partner nextbike 108 gut erkennbare Nibelungen-Bikes in Braunschweig aufgestellt. Machen Sie mit: Einfach per App ein Rad buchen und losfahren. Standorte finden Sie zum Beispiel im Nördlichen Ringgebiet, im Siegfriedviertel, in der Innenstadt und rund um den Hauptbahnhof.

Auch in Cremlingen geht es mit Beteiligung der Wohnstätten GmbH und der Nibelungen weiter. Im Herbst 2020 konnten wir das Richtfest für den zweiten Bauabschnitt unseres Neubauprojekts am Holzweg coronakonform begehen. Dort werden noch einmal 51 weitere Wohnungen für die Bürgerinnen und Bürger aus Cremlingen und den Umlandgemeinden entstehen. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat 2020 einmal mehr bewiesen, dass sie als Partner für das Wohnen in Braunschweig nicht nur Wohnungen baut, sondern moderne Quartiere entwickelt. Gute und bezahlbare Wohnungen sind etwas, was immer gebraucht wird – egal, welche Ereignisse Deutschland, Niedersachsen und Braunschweig bewegen.

Ihre

Nicole Palm
Aufsichtsratsvorsitzende
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig





Forum für kreatives Miteinander

Ein beliebter Treffpunkt stärkt die Identifikation mit dem Quartier. Das neu eröffnete Salm-Studio gegenüber dem Burgundenplatz werden sicher bald drei Generationen schätzen – sobald es die Corona-Lage zulässt. Die Mansfeld-Löbbecke-Stiftung hat sich zum Ziel gesetzt, das Siegfriedviertel mit einem „Forum für kreatives Miteinander“ zu bereichern: mit einer lebendigen Plattform für Austausch, inklusive Stadtteilarbeit. Im Oktober wurde zunächst eine Galerie eingerichtet. Künftig sind in der Siegmundstraße 7 vielfältige Projekte geplant: Liederabende, Erzähltag, künstlerische Workshops, kleine Konzerte und Lesungen.

Die Stiftung betreut im Quartier die Wohngruppe Walkürenring. Hier leben aktuell neun junge Erwachsene mit psychischen und psychosomatischen Erkrankungen, etwa mit Bindungsstörungen, Tourette-Syndrom oder ADHS. Pädagogische Fachkräfte unterstützen die 18- bis 23-Jährigen gesundheitlich, psychologisch und mit kreativen Anregungen. Das Ziel ist, dass sie in naher Zukunft ein Leben in größtmöglicher Eigenverantwortung führen. Wichtig dafür ist auch eine Tagesstruktur und Spaß daran, etwas umzusetzen. Im Salm-Studio sollen Talente entdeckt und gefördert werden, darunter Fotografie, Tanz, Kunst und das Verfassen



Iris Rakebrand (Nibelungen-Wohnbau) mit Yves Zinn (Stiftungsvorstand Mansfeld-Löbbecke-Stiftung)



Der Name Salm-Studio bezieht sich auf das ehemalige Fischgeschäft Loose. In den zentral gelegenen Räumen wurde viele Jahre lang Fisch geräuchert und verkauft. Salm leitet sich vom lateinischen Namen des Lachses ab (salmo).

eigener Texte. Die Mansfeld-Löbbecke-Stiftung möchte auch die Außenflächen bespielen. Geplant sind Malaktionen und Fotowalks. „Austausch, Begegnungen und das Wirken in die Welt – das sind wichtige Entwicklungschancen für die Bewohner*innen“, so Heilerziehungspfleger Kai-Peter Hain.

Nord

Siegfriedviertel – Wohnen im Denkmal - zentral. jung. geschichtsträchtig.



Neue Postfiliale im Mittelweg

Ein Stadtteil ohne Postfiliale – diese unglückliche Situation gab es seit Februar 2020 im Siegfriedviertel. Die Postbank-Filiale auf dem Nibelungenplatz hatte infolge eines Wasserschadens geschlossen. Wer die Paketauslieferung verpasste, musste seine Sendung bei der Post am Hauptbahnhof abholen. So sorgte die Neueröffnung einer Postfiliale für große Erleichterung. Seit dem 21. Dezember wird wieder „Service um die Ecke“ geboten – im Mittelweg 51. In die neue

Postagentur mit zwei Schaltern ist ein Schreibwarenhandel inklusive Versandmaterial integriert.



Die neue Postfiliale in der Nordstadt

Für Inhaberin Melanie Döhrmann ist die Dienstleistung gewohntes Terrain. Sie führt in der Region bereits fünf Postagenturen, etwa in der Celler Straße und in Groß Schwülper. Der neue Standort liegt zentral gegenüber dem Einkaufszentrum, direkt neben Siegfrieds Bürgerzentrum.



Siegfriedviertel – Wohnen im Denkmal - zentral. jung. geschichtsträchtig.



Musiker Johannes Rohr beim Konzert in der Ottenroder Straße

Livemusik vor dem Haus

Zufallsbegegnungen, locker ins Gespräch kommen, Kulturveranstaltungen genießen: All das ist in der Corona-Zeit kaum möglich. Deshalb brachten wir im Frühling Livemusik in vier Quartiere. Die kleine Konzertreihe begann im Mai vor der Seniorenwohnanlage Ottenroder Straße. Dort spielte Johannes Rohr Schlager der 1960er- und 70er-Jahre. Mit Akkordeon und Saxophon lief er an den Bänken im Innenhof entlang. Viele Bewohner*innen schunkelten oder klatschten und sangen auf Balkonen mit. Die Aktion wurde freudig begrüßt.



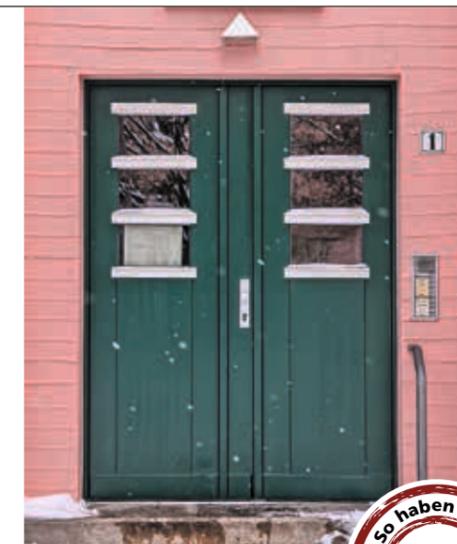
YouTube

Eine Mieterin kommentierte tags darauf: „Das war ein sehr positiver, emotionaler Nachmittag. Wir haben uns gefreut, dass die Nibelungen an uns denkt.“

Erneuerung von Haustüren im Denkmal

Seit 2019 statten wir 65 Eingänge im Siegfriedviertel nach und nach mit neuen stabilen Haustüren aus. Die schweren Türen aus Lärchenholz sind nicht nur eine optische Aufwertung – vor allem erhöhen sie auch die Sicherheit im Quartier. Allein das Türblatt wiegt zwei Zentner.

Die bisherigen Holztüren wurden in den 1950er-Jahren eingesetzt. Einige sind inzwischen schwergängig und haben kaum noch Substanz. Da die ab 1926 gebauten Häuser im Viertel seit den 1980er-Jahren unter Denkmalschutz stehen, ging der Modernisierung eine rund zehnjährige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde voraus. Wir recherchierten, wie die Türen ursprünglich ausgesehen haben. Die neu eingesetzten, moosgrünen Hauseingangstüren sind im oberen Drittel verglast, mit glasteilenden weißen Sprossen. Der untere Bereich wird mit wetterfestem Sperrholz verstärkt.



Haustür des Burgundenplatz 1



2020 haben wir neue ein- bzw. zweiflügelige Türen in der Hildebrandstraße 10, 43 bis 48, in der Arminiusstraße 60 und am Burgundenplatz 1 und 2 eingebaut. Die Kosten für die Anfertigung liegen je Tür bei rund 4.000 bzw. 6.000 Euro. Verbunden mit dem Austausch ist jeweils eine Erneuerung der Gegensprechanlage.

Fassadensanierung im Siegfriedviertel

Die Gründung der Nibelungen ist untrennbar mit dem Siegfriedviertel verbunden. Hier entstanden ab 1926 unsere ersten Wohnungen im Bestand. Im Frühjahr 2020 haben wir nun das allererste Haus modernisiert, das einst auf freiem Feld gebaut wurde.

Das Haus am Burgundenplatz 1 bildet heute einen gemeinsamen Lichthof mit der Siegfriedstraße 108 und 109. Die drei Häuser treffen sich dort jeweils mit einer Seite. Den vier mal vier Quadratmeter großen Lichthof nutzten wir, um die Fassaden zu sanieren, die Dächer zu erneuern und die Balkone zu überarbeiten. Die Gerüstteile wurden über das Dach abgeseilt, denn einen direkten Zuweg gibt es hier nicht. An der Hausrückseite richteten wir eine fast 100 Meter lange Baustraße inklusive Standplatz für den Kran ein. Eine – platzbedingt – mal etwas andere Baustelle.

Die Fassaden wurden mit einem vier Zentimeter dicken Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt und im Farbton Rosé gestrichen. Die Balkonträger haben wir freigelegt, entrostet, gestrichen und wieder einbetoniert – im Sinne der Werterhaltung. Hier stehen noch die Balkone, die in den Jahren 1926 bis 1928 montiert wurden. Bei der Dachsanierung waren wie gewohnt auch die tierischen Hausbewohner im Blick. An den Häusern wurden Gesimskästen für Fledermäuse sowie Nistkästen für Mauersegler und Hausspatzen angebracht.



Wärmedämmfassade Siegfriedstraße 100 und Burgundenplatz 1

Die Gesamtinvestition lag bei 770.000 Euro. Die Baustraße werden wir im Jahr 2021 für weitere Modernisierungen in der Nachbarschaft nutzen – in der Hildebrandstraße 10 und am Burgundenplatz 2. Beide Häuser wurden 2020 bereits mit neuen Haustüren ausgestattet.



Ost

Östliches Ringgebiet – Am Prinzenpark - atmosphärisch. stilvoll. familiär.



Aufwertung des Areals in der Richter- und Spitzwegstraße bis 2022

Welche Erwartungen haben unsere Mieter*innen? Was wünschen sie sich? Was könnte besser laufen? Das wissen wir aktuell recht genau. Zum Jahresbeginn 2018 erhielten alle Mieter*innen einen vierseitigen Fragebogen. Das Institut AktivBo wertete die Antworten auf 92 Fragen aus. Die wertvollen Erkenntnisse aus der Mietervollbefragung wirkten sich auch 2020 auf die Investitionen und die Quartiersentwicklung aus. Bei der Planung können wir auf einen Informationsschatz von rund 270.000 Antworten zugreifen – und auf 378 DIN A4-Seiten mit individuellen Kommentaren.



Aus der Richter- und Spitzwegstraße erreichte uns der Wunsch, die Beleuchtung zu verbessern, Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen und den Spielplatz attraktiver zu gestalten. All das packen wir nun an. Bis 2022 werden wir den zentralen Quartiersplatz deutlich auf. Eine große runde Fläche bietet bald Spaß für Kleinkinder: mit einer Sandkiste, einer Minischaukel und einer Rutsche mit Kletterblumen. Direkt nebenan gestalten wir eine Spielfläche für ältere Kinder. Auf der Sandfläche stellen wir ein vielseitiges Klettergerüst mit einem Netz und einem Schienendach auf – und außer-

dem eine Nestschaukel, eine Rutsche und eine Wippe, auf der gleich drei Kinder im Kreis sitzen können. Von vier Bänken aus kann zugeschaut werden. Der Platz wird schön begrünt, etwa durch Klimabäume, die mit Frost, Hitze und Trockenheit gut zurechtkommen. Auch eine Blumenwiese ist geplant.

Dazu erhöhen wir die Aufenthaltsqualität. Gegenüber der Spitzwegstraße 4 gestalten wir eine begrünte Sitzecke. Der Verbindungsweg zwischen Spitzweg- und Richterstraße wird künftig durch Mastleuchten erhellt. Auch

an den Haus- und Kellereingängen verbessern wir die Beleuchtung. Die Wege werden neu gepflastert. Vor den Eingängen bringen wir Anlehnbügel für Fahrräder an.

Ende September stellten wir den Quartiersbewohner*innen die umfangreiche Planung vor. Der Umbau beginnt im Oktober 2021. Für den Frühling 2022 planen wir, die Fertigstellung mit einem kleinen Fest zu feiern – rechtzeitig zum Beginn der Spielsaison.

Bebelhof – Leben im Bebelhof - historisch. grün. gemeinschaftlich.



Die neuen Haustüren für den Bebelhof

Türeinbau in der Hans-Pomer-Straße 35

Im Jahr 2019 haben wir umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in der Hans-Pomer-Straße 35 durchgeführt. Das Gebäude wurde mit einer Wärmedämmung versehen. Die Balkone wurden aufwendig modernisiert, das Treppenhaus frisch gestrichen. Zusätzlich haben wir den Uhrenturm herausgeputzt, der mit einer Höhe von 30 Metern über ein schmales Treppenhaus zu erreichen ist. Die in den 1920er-Jahren eingebaute Verglasung ist nun wieder sichtbar. In den letzten Jahren war die verglaste Fassade durch einen Plattenbelag verkleidet. Die unter den Platten liegende Glasfassade konnte jedoch nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten werden, da sie im Lauf der Jahre zu sehr in Mitleidenschaft gezogen wurde. Wir haben die Verkleidung demontiert und den Turm mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Abgeschlossen wurden die Arbeiten in der Hans-Pomer-Straße 35 nun mit dem Einbau einer neuen, stabilen Haustür aus Aluminium und der Anbringung neuer Briefkästen.



Überraschungskonzert im Bebelhof

Nach Hause kommen, und auf der Wiese wird Livemusik geboten: Für diese Sommerüberraschung sorgten wir im Juni im Bebelhof. Auf dem Platz der Begegnung spielte Martin Kroner Pophits mit Gitarre und Backingtracks (zugespielter Musik), darunter Songs von Max Giesinger, Amy Winehouse, Andreas Bourani und Oasis. Die eingängige Mischung kam gut an. Schnell öffneten sich Fenster. Radler hielten an. Kinder tanzten. Eine kleine Gruppe saß mit Decke auf der Wiese. Dass der Ex-Braunschweiger, der bereits im Vorprogramm populärer Bands wie Revolverheld spielte, nun „vor der Tür“ auftrat, wussten die Anwohner*innen vorher nicht. Wir wollten eine zu große Gruppe vermeiden. Stattdessen gab es, wie geplant, viele spontane Zuhörer an den Fenstern.



Martin Kroner sang im Bebelhof



Querum – Wohnen an den Auen - lebhaft. erholsam. ansprechend.



Tanzeinlage beim Konzert in Querum

Im Juli trat Martin Kroner dann noch einmal in Querum auf. Die Konzerte und die entspannte Stimmung haben wir mit rund zweiminütigen Videos auf Facebook, YouTube und unserer Webseite dokumentiert.



Gute Stimmung in Querum



YouTube

Süd

Heidberg – Im schönen Süden - hell. harmonisch. großzügig.



Schlager auf der Wiese

Im Betreuten Wohnen der Caritas in der Gerastraße 1 gibt es eine vertraute Nachbarschaft von Gleichgesinnten. Die Bewohner*innen, die alle 60 Jahre oder älter sind, treffen sich regelmäßig im Treppenhauscafé, machen zusammen Sitzgymnastik und spielen einmal in der Woche Rummikub und Karten. Dazu finden monatliche Aktionen statt, etwa Kegeln und Grillen am See. In der Corona-Zeit sind diese Begegnungen nun deutlich reduziert – und werden vermisst. Deshalb haben wir im Juni für einen besonderen Nachmittag gesorgt: durch Livemusik vor dem Haus.

Johannes Rohr, der in der Weststadt lebt, bot mit Akkordeon und Saxophon ein Repertoire vom Schneewalzer bis hin zu Kalinka. Für fröhliche Stimmung sorgten auch schwungvolle Schlager mit Gesang von Anna Prieb. Viele Bewohner*innen hörten draußen auf der Wiese zu. Dazu wurde das Konzert auf vielen Balkonen freudig verfolgt, mit Kissen auf der Brüstung, Mitwippen und gegenseitigem Zuwinken.



Unser Balkonkonzert im Heidberg



YouTube



Magdeburgstraße 41 - 44



Modernisierung in der Magdeburgstraße

In der Magdeburgstraße 41 bis 44 haben wir von April bis August die Fassaden gedämmt (Dämmstärke: 14 Zentimeter) und frisch gestrichen. Die Eingangsbereiche wurden mit hellem Grün markant hervorgehoben. Wir haben das Dach des Hauses neu eingedeckt und die Balkone, von denen aus man auf eine große Grünfläche schaut, saniert. Die Gesamtinvestition betrug rund 650.000 Euro.



Südstadt – Zwischen den Gärten - dörfl. charmant. lebenswert.



Neue Gewerbefläche für die Stadtbäckerei Milkau



Die neue Filiale der Bäckerei Milkau in der Südstadt

Designersofa unter einem großen Spiegel, weiche Lederpoufs mit Rückenlehnen und Stühle mit Polstern an einem langen Holztisch: Die Konditorei-Stadtbackerei Milkau bietet am neuen Standort in der Südstadt vielfältige Sitzgelegenheiten. Der Umzug aus der kompakten Filiale schräg gegenüber in die Griegstraße 1 ermöglichte die Eröffnung eines gemütlichen Cafés. 72 Quadratmeter Nutzfläche stehen seit Juli für die Verkaufsfläche und das Café zur Verfügung – und zudem ein Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter*innen.

Der Einzug wurde rund ein halbes Jahr lang vorbereitet. Wir haben die Fassade neu gestrichen, in der Filiale eine Akustikdecke angebracht, Lichtspots vorgerüstet, eine Klimaanlage installiert und die Eingangstür versetzt. Milkau ist nun barrierefrei über eine Rampe durch eine breite Schiebetür zu erreichen. Torten, Kuchen, Plätzchen, 30 Brotsorten und 15 Brötchensorten werden täglich angeboten, auch sonntags. Im Sommer wird künftig auch die Außenfläche bestuhlt.

Melverode – Altes Dorf mit neuer Identität - stadtnah. erholsam. gesellig.

Umbau der „Alten Schule“ zum Dorfgemeinschaftshaus

Die „Alte Schule“ in der Bolkenhainstraße 1 gehört seit 2009 zum Bestand der Nibelungen. Gemeinsam mit der Stadt und dem bisherigen Nutzer haben wir nun ein Konzept erarbeitet, um die ehemalige Begegnungsstätte mit neuem Leben zu erfüllen: als barrierefrei zugängliches Dorfgemeinschaftshaus mit dem Kulturring Melverode als Hauptnutzer. 2020 haben wir rund 325.000 Euro in die Modernisierung des Hauses investiert. Für die „Restarbeiten“ im Jahr 2021 sind weitere 245.000 Euro veranschlagt.

Bereits im Herbst 2019 haben wir einen Mietvertrag mit der Stadt Braunschweig geschlossen. Mietbeginn ist der 1. April 2021. Das Mietverhältnis gilt zunächst für zehn Jahre. Untermieter der Stadt wird der Kulturring, der die gesamte untere Etage bespielen wird. Die neu gestaltete Aufwärmküche ist nun ausgestattet mit Geschirr, Gläsern und Besteck für 100 Personen.

In den vergangenen Monaten haben wir das für die Nutzung erforderliche Brandschutzkonzept umgesetzt, die drei aufgehenden Giebelwände des Obergeschosses umfangreich saniert und eine neue Raumaufteilung im Erdgeschoss er-



möglicht. Hier gibt es zwei jeweils rund 50 Quadratmeter große Räume und einen circa 20 Quadratmeter großen Mittelflur. Durch mobile Trennwände können alle Räume einzeln genutzt oder zusammengelegt werden. Zudem haben wir die sanitären Anlagen saniert und ein barrierefreies WC gestaltet. Barrierefrei erschlossen ist das Haus nun durch eine Rampenanlage an der Gebäuderückseite. Rechts neben dem Gebäude haben wir drei Stellplätze angelegt.



West

Hebbelstraße – An der Spielstube - klar. konkret. kunterbunt.



Neuer Kleinkinderspielplatz in der Hebbelstraße

In der Hebbelstraße wurde im Jahr 2014 ein vielseitiger Outdoor-Fitnessplatz eröffnet: ein 665 Quadratmeter großes Areal am Ringleis mit einem Niedrigseilgarten und Geräten vom Stepper bis zur Ruderbank. Seit dem Sommer liegt nun ein neuer Kleinkinderspielplatz direkt gegenüber, inklusive zwei Sitzcken mit Baumbänken. So haben die Eltern Gelegenheit, zusammensitzen oder sportlich aktiv zu sein, während sie den Kindern beim Spielen zuschauen.



Der Spielplatz Hebbelstraße wurde sofort eingeweiht



Der neue Spielplatz vereint eine Nestschaukel, eine Wippe, eine überdachte Sandkiste und einen Hügel zum Rutschen. Wir haben die Fläche neu entwickelt, um die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen und ein schönes Entree zu gestalten. Im Quartier leben viele Kinder unter sechs Jahren. So bot sich ein Kleinkinderspielbereich an. Nebenbei gedeiht seit einigen Jahren ein kleiner Naschgarten mit Obstgehölzen, Kräutern und Beerensträuchern – als kleine Attraktion in den Spielpausen.

In den Jahren zuvor stand auf der Fläche ein Kiosk, dessen Besitzerin 2017 in den Ruhestand trat. Seitdem war das baufällige Gebäude leer. So haben wir neu geplant. Das

rund 604 Quadratmeter große Grundstück wurde entsiegelt; das Gebäude abgerissen. In die Neugestaltung des Areals haben wir die Quartiersbewohner*innen miteinbezogen.

Rund 160.000 Euro wurden in die Gestaltung und Umsetzung investiert. 65 Prozent der Summe kamen aus Fördermitteln des Programms „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“.



Lehndorf – Wohnen im Grünen - vielseitig. naturnah. idyllisch.



Sommerkonzert mit Akkordeon und Saxophon



In der Sulzbacher Straße 49 werden die Bewohner*innen von zwölf Seniorenwohnungen und einer Wohngruppe durch ambet betreut. ambet unterstützt im Alltag, berät zu sozialen und gesundheitlichen Fragen und organisiert regelmäßig Freizeitangebote. In der Corona-Zeit ist der Kontakt untereinander nun indes reduziert. Deshalb haben wir vor der Lehndorfer Wohnanlage ein Sommerkonzert organisiert – als kleinen Farbtupfer. Im Juni unterhielt Johannes Rohr mit schwungvollen Schlagern und Evergreens.

Er spielte Saxophon und Akkordeon, hin und wieder auch im Gehen. So gab es viel Interaktion zwischen ihm und den Bewohner*innen. Auf den Balkonen und auf Bänken wurde geschunkelt und mitgesungen.

Energetische Gebäudesanierung in der Saarstraße

In Lehndorf haben wir im Jahr 2020 die Außenhülle der Saarstraße 132 bis 134 sowie 135 und 136 energetisch saniert. Die Dachflächen der beiden Gebäudereihen waren bereits erneuert. Hier musste lediglich die Dachentwässerung angepasst werden. Die Vier-Parteien-Häuser in Nachbarschaft der Bäckerei Ziebart wurden weiß und gelb sowie weiß und hellblau

gestaltet – ein neues Farbkonzept für die Stadtteilmitte. Alle modernisierten Objekte in der Saarstraße werden in frischen, hellen Farbtönen gestrichen.

In der Saarstraße 132 bis 134 haben wir parallel die Treppenhäuser saniert. Wir haben Putzschäden ausgebessert, die Aufgänge frisch gestrichen und die Beleuchtung auf

LED-basierte Leuchten umgerüstet. Die Holztreppen wurden mit einem PVC-Belag und Kantenschutz versehen. Die Sanierung der Treppenhäuser in der benachbarten Gebäudereihe folgt im Jahr 2021. Abschließend werden die Außenanlagen neu gestaltet: die Gebäudezugänge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.



Die Gebäude Saarstraße 135 - 136

Elbeviertel – Über den Dächern - lebendig. vielfältig. herausragend.



Energetische Fassadensanierung des Ilmwegs 6 und 8

Das Quartier Ilmweg wurde in den vergangenen Jahren deutlich aufgewertet. Rund 4,2 Millionen Euro Fördermittel von Bund, Land und Gemeinde ermöglichten eine eindrucksvolle Neugestaltung. Die Fördersumme hat erhebliche weitere Investitionen der Wohnungswirtschaft angeschoben. Für eine positive Veränderung sorgt nun auch die neue Farbvielfalt im Viertel. Jedes Gebäude hat ein individuelles Erscheinungsbild. An den zentralen Orten fallen Gebäude mit kräftigen Farben ins Auge, die der Orientierung dienen.

2020 haben wir im Ilmweg 6 und 8 die Modernisierung des Quartiers weiter vorangebracht. An den von viel Grün umgebenen Häusern wurden insgesamt 2.700 Quadratmeter Außenfläche gedämmt. Mit einer Dämmstärke von 16 Zentimetern haben wir die erstmals 1975 bezogenen Häuser energetisch auf einen Neubaustandard gebracht. Die Fassaden wurden markant grün, orange und weiß gestrichen. Zusätzlich wurden die Vordächer instandgesetzt, Terrassen angepasst und die Balkone gedämmt. Die Baukosten betragen rund 650.000 Euro.

Insgesamt haben wir im Ilmweg seit 2012 bereits 22 Häuser modernisiert. Im Zuge der Quartiersaufwertung wurden auch Angsträume beseitigt. Der Tordurchgang zum Ilmweg 6 und 8 etwa ist inzwischen einladend mit Stadtteil-Silhouetten gestaltet.



Ilmweg 6 und 8

Donauviertel – Auf der Sonnenseite - offen. individuell. familienfreundlich.



Modernisierung Im Wasserkamp 4 bis 6

Die Häuser Im Wasserkamp 4 bis 6 liegen ruhig, umgeben von viel Grün. In der Nachbarschaft gibt es Spielgeräte und ein kleines Einkaufszentrum. 2020 haben wir an den Häusern umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Die Dächer wurden neu eingedeckt. Die Fassaden wurden gedämmt und frisch gestrichen. Damit verbunden war ein hydraulischer Abgleich der Heizungen: die Anpassung der Heizanlage an den niedrigeren Wärmebedarf (Dämmstärke: 14 Zentimeter).

Zudem haben wir an den Balkonen Risse, Betonabplatzungen und Putzschäden ausgebessert, die Gehflächen neu beschichtet und die Brüstungselemente erneuert. Die Brüstungen wurden auf die vorgeschriebene Absturzsicherungshöhe von mindestens 90 Zentimetern erhöht.

Auch bei dieser Modernisierung hatten wir selbstverständlich den Naturschutz im Blick. Wir haben zwei Koloniekästen mit je drei Bruthöhlen und drei Nisthilfen angebracht – Quartiere für Mehlschwalben, Sperlinge, Mauersegler und Halbhöhlenbrüter. Die Kosten der Gesamtmaßnahme lagen bei rund 391.000 Euro.



Im Wasserkamp 4 - 6





Bis zum Herbst haben wir an den Wohnungsbauten Restarbeiten erledigt bzw. Mängel beseitigt. Abschließend gestalten wir nun den Parkplatz an der Issestraße. Im Frühjahr 2021 wird die Issestraße – die bisherige Erschließungsstraße – dann endgültig asphaltiert.

Im neuen Quartier sind auch bereits zwei Gewerbetriebe eingezogen: das ErgoTeam-West am Alsterplatz 1e und eine Berater-Filiale der Braunschweigischen Landessparkasse am Alsterplatz 1c. Insgesamt hat die Nibelungen knapp 70 Millionen Euro in die Gestaltung des neuen Quartiers investiert, darunter rund 2,5 Millionen Euro in die Gestaltung des Alsterplatzes und des Störweges.

Fertigstellung des Alsterplatzes

Das Entree zum neuen Wohnquartier ist fertiggestellt. Anfang Dezember haben wir den neu gestalteten Alsterplatz für die Öffentlichkeit freigegeben. Für die Pflege der öffentlichen Verkehrsfläche ist nun die Stadt Braunschweig zuständig – wie auch für den Störweg, der als grüne Achse zum Westpark führt.

Die Freiflächen vereinen gemütliche Sitzecken, große Spielplätze und grüne Inseln, in denen wertvolle Bestandsbäume eine gewachsene Grünkulisse bilden. Der neue Alsterplatz ist geprägt von seiner offenen Mitte. Die zentrale Platzfläche ist bewusst offen gehalten, damit sie vielfältig genutzt werden kann, etwa für Stadtteilstellen, saisonale Märkte und Quartiersaktionen. Zusammensitzen, Kontakte knüpfen, das bunte Leben beobachten – dafür steht der Quartiersplatz.

Als neue Platzmitte zieht eine Lichtskulptur die Blicke auf sich. Sie verleiht dem Stadtplatz im Zusammenspiel mit dem beige-farbenen Pflaster und den Sitzgelegenheiten einen einladenden Charakter. Die feingliedrige steinerne Fläche wird durch waagrechte Streifen gegliedert.

Am nordöstlichen Rand des Alsterplatzes eröffnet voraussichtlich im Frühjahr 2021 ein Café, das durch die Lebenshilfe betrieben wird. Die Lebenshilfe führt in Braunschweig bereits das Café Flora und das Café und Bistro Anton's im Herzog-Anton-Ulrich-Museum. Dort werden Kaffee und Kuchen, Waffeln und Eis, Frühstück und kleine Gerichte serviert. Das neue Café wird auch Außengastronomie anbieten.

Vielorts wird der Alsterplatz bereits als neues Zentrum der Weststadt bezeichnet.



Die Lichtskulptur am Alsterplatz

Am Alsterplatz – facettenreich. belebt. innovativ.



Das neue Quartier ist belebt

„Ein qualitätsvolles Baugebiet – ein Vorzeigebauwerk, das die Weststadt weiter aufwertet“: So charakterisierte Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer im Dezember in der Braunschweiger Zeitung das neue Quartier Am Alsterplatz. In der Mitte der Weststadt ist ein lebendiger Stadtteil entstanden: ein Viertel mit hoher Aufenthaltsqualität und einer sehr guten Infrastruktur, mit einer Grünachse und vielseitigen

Spielgelegenheiten – mit Spielhäusern, Rutschen, Schaukeln, Sandkisten, Kletternetzen, Geschicklichkeitsspielen und Wippen.

179 Miet- und 36 Eigentumswohnungen in neun Mehrfamilienhäusern haben wir auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke gestaltet, auf einer insgesamt knapp 30.000 Quadratmeter großen Fläche. Bereits im

Sommer waren viele Balkone üppig und farbenfroh bepflanzt. Auf Terrassen und Wiesen stehen Grills, Wasserbahnen, Kindertraktoren, kleine Statuen und gemütliche Sitzgruppen. Das Quartier ist belebt. Zum Jahresende waren nahezu alle Wohnungen bezogen, sowohl die Miet- als auch die Eigentumswohnungen.

Neubau einer Kinderkrippe im Wiedweg

Im Wiedweg sind Knöpfe und Mäuse eingezogen. So heißen die beiden Gruppen der am 2. November eröffneten Kinderkrippe, einer Außenstelle der Städtischen Kindertagesstätte Alsterplatz. Der Gruppenraum der Knöpfe ist gelb gestaltet, die Mäuse spielen und lernen in einem blauen Raum. Mit insgesamt 30 Ein- bis Dreijährigen ist die Kinderkrippe inzwischen voll belegt.

Das Team setzt auf ein offenes Konzept. Die Kinder können alle Räume erkunden und nutzen, darunter eine Bewegungshalle mit Angeboten zum Klettern, Schaukeln, Rutschen, Springen, Werfen und Toben. In einem Kreativraum wird gemalt, geknetet und gebastelt. Zusätzlich steht ein großes Außengelände zur Verfügung, inklusive Nestschaukel, Rutsche, Spiel- und Kletterhäusern und zwei Sandkisten.

Neben den Gruppenräumen mit je einem Nebenraum verfügt die Kinderkrippe über ein Personalzimmer, einen Bürotrakt, eine Küche und Abstellräume. Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet, mit großen Fensterfronten.



Gruppenraum der Kita am Alsterplatz



Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.

Neuer Sharing-Point für umweltfreundliche Mobilität

Zentral wohnen, vielseitig mobil sein: Das sind zwei besondere Qualitäten der Lichtwerk-Höfe. Seit dem Jahr 2020 wird unser innovatives Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet aufmerksamkeitsstark kommuniziert. Den Weg zur flexiblen Mobilität weist nun ein Sharing-Point. In der Lichtwerkallee stehen zwei Carsharing-Autos und Nibelungen-Bikes zum Ausleihen bereit. Dazu ist das neue Quartier gut an den ÖPNV angebunden. Die Buslinie 426 hält direkt vor der Tür. Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Elektromobilität. Für E-Bikes haben wir gut erreichbare überdachte Stellplätze gestaltet. In der Tiefgarage wurde bei 15 von 146 Plätzen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgerüstet.

Der überwiegend unterirdische Parkraum ermöglicht eine attraktive Hofgestaltung. Grün- und Freiflächen sollen die Bewohner*innen des verkehrsberuhigten Quartiers zusammenbringen. Im Anschluss an den Ausbau des Bleibtreuweges und des nördlichen Teils der Straße Nordanger gestalten wir den ersten Abschnitt der Grünzone entlang der Straße Nordanger – voraussichtlich im Frühjahr 2021.



YouTube

Die Nachfrage nach unserem Wohnraum in den Lichtwerk-Höfen ist hoch. Bereits im Juli waren 90 Prozent der 174 Mietwohnungen bezogen. Im Sommer wurden noch Restarbeiten an der Fassade und den Terrassen im Bereich Bleibtreuweg erledigt. Zudem wurde der Durchgang zwischen dem Bleibtreuweg und der Mitgastraße befestigt. Der Wohnraum (Wohnflächen von 41 bis 167 Quadratmetern) ist inzwischen nahezu komplett vermietet.

Zudem haben wir 2020 weitere Gewerbeflächen fertiggestellt. An der Mitgastraße werden eine Fahrschule und ein Restaurant eröffnen – in Nachbarschaft der Ganztags-Kinderstätte der Johanniter-Unfall-Hilfe sowie des Unternehmens Lieblingsmensch, das Eltern-Kind-Kurse und Beratung für Eltern anbietet. Das neue Quartier wächst und gedeiht.



Abwechslungsreich: Die Fassaden in den Lichtwerk-Höfen



Ersterschließung des zweiten Bauabschnitts

Im Jahr 2020 haben wir die Projekte „Stadtanger“ und „Lichtwerk-Höfe“ im Nördlichen Ringgebiet fertiggestellt. Parallel hat die Ersterschließung des zweiten Bauabschnitts begonnen. Im Mai 2019 wurde der erste Spatenstich gesetzt. Bereits im Juni 2020 waren die Ver- und Entsorgungsleitungen gelegt. Die Baustraße ist seit dem Sommer befahrbar.

Im Frühjahr 2021 beginnt der Hochbau von 500 weiteren Wohnungen. Gleich sechs Unternehmen werden neuen Wohnraum am Nordpark gestalten: neben der Nibelungen-Wohnbau die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Baugenossenschaft Wiederaufbau sowie die privaten Bauträger Hanuschk Immobilienprojekte, Gmyrek + Co und Hermann Eppers Wohnungsunternehmen GmbH & Co. KG. Die Öffentlichkeit informierten wir in großer Runde – nach dem Motto: „Gute Nachbarschaft fängt beim Bauen an.“ Ende August stellten die sechs Bauherren in einem Pressegespräch gemeinsam die Planung vor.

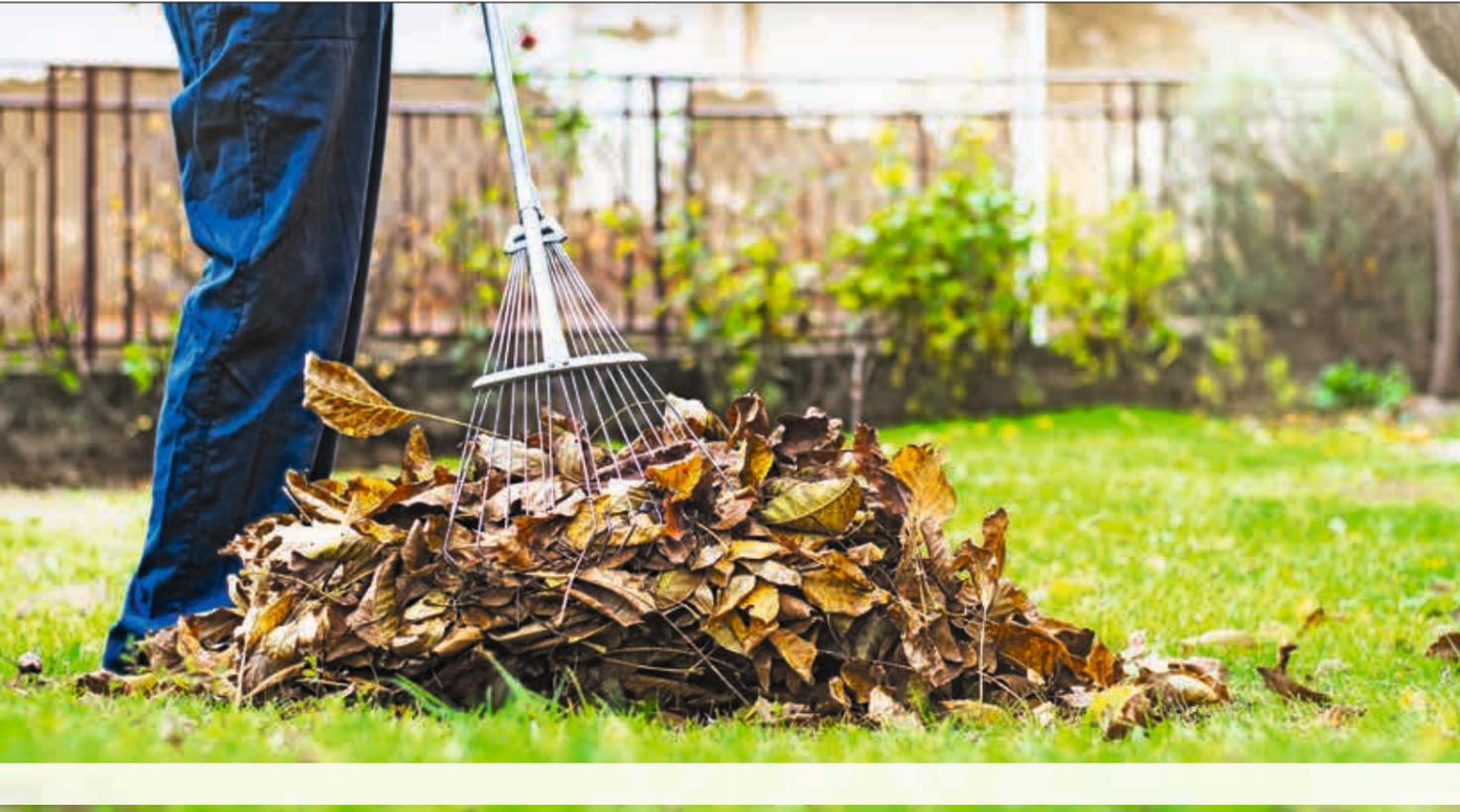
Auf dem rund 4,4 Hektar großen Baugrundstück zwischen Lichtwerkallee und Nordanger entsteht ein vielseitiger Wohnungsmix: mit 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen – vorwiegend in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Am südöstlichen Zipfel, zwischen Nordanger und Nordpark, wird ein achtgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zur Landmarke des Quartiers.

Die Nibelungen baut insgesamt 70 Wohnungen in zwei Gebäuden, die alle als Sozialwohnungen ausgewiesen werden. Mieter*innen mit Wohnberechtigungsschein können künftig ab 6,10 Euro pro Quadratmeter in den modernen, zeitgemäßen Neubauten wohnen. Zudem gestalten wir 20 Apartments in drei Wohngruppen, die von sozialen Trägern betrieben werden.

Zum Jahresende liefern bei allen Bauherren die Planungen und Bauantragstellungen. Die Fertigstellung der Hochbauten im zweiten Bauabschnitt wird in den Jahren 2023 und 2024 erwartet.



Grundstücksbezeichnungen	Grundstücksbezeichnungen
Nibelungen Wohnbau GmbH	6 7 11b 11c
BBG	14 17
Wiederaufbau DIE BAUGENOSSENSCHAFT	3 4 5 11a
EPPERS Wohnungsunternehmen	10
GMYREK + CO	12 13 15 16 18
DETLEV HANUSCHK IMMOBILIEN PROJEKTE	1 2 8



Gasliefervertrag zu attraktiven Konditionen, konsequente Nutzung regenerativer Energien

- Die stufenweise Anpassung der Abrechnungszeiträume für Heizung und Warmwasser (bisher 1. Juli bis 30. Juni) auf das Kalenderjahr wurde erfolgreich weiterverfolgt. Die Umstellung ermöglicht künftig eine schnellere Bearbeitung und einen schnelleren Versand der Abrechnungen an unsere Kunden.
- Aufgrund der günstigen Situation auf dem Energiemarkt zu Beginn des Geschäftsjahres haben wir die Gaslieferung für unsere Zentralheizungen deutschlandweit neu ausgeschrieben und konnten mit Blick auf die zu erwartende negative Gaspreisentwicklung einen mehrjährigen Gasliefervertrag zu attraktiven Konditionen abschließen.
- Die Umstellung auf die herbizidfreie Pflege der Außenanlagen hat bereits im Vorjahr zu einem deutlichen Kostensprung bei den Gartenpflegekosten geführt. Wir nehmen unsere ökologische Verantwortung jedoch sehr ernst und vertreten das auch gegenüber unseren Kunden. Ein weiterer Schritt in diese Richtung ist die konsequente Umstellung der Stromlieferverträge für unseren Bestand auf regenerative Energien. Ab dem Jahr 2021 erfolgt die Beschaffung des Allgemeinstroms ausschließlich mit zertifiziertem Ökostrom. Der Mehraufwand beträgt lediglich 3,5 Prozent gegenüber den Konditionen für das Geschäftsjahr 2020 (ohne Berücksichtigung der höheren CO₂-Steuer ab 2021).

Entwicklung der Betriebskosten	2020 €	2019 €	Differenz €	Differenz %
Heizung/Warmw./verbrauchsabh. Wasser/Entwässerungskosten				
Kosten für Heizung/Warmwasser	5.186.343,43	5.264.693,72	-78.350,29	-1,49
verbrauchsabhängige Wasser-/Entwässerungskosten	1.380.019,43	1.284.005,80	96.013,63	7,48
	6.566.362,86	6.548.699,52	17.663,34	0,27
Betriebskosten				
Grundsteuer f. bewirtschaftete Obj.	1.218.790,46	1.217.680,29	1.110,17	0,09
Gartenpflege	994.539,27	960.514,75	34.024,52	3,54
Wegereinigung	65.636,97	58.273,57	7.363,40	12,64
Winterdienst	183.703,54	185.589,86	-1.886,32	-1,02
Wasserversorgung	385.213,72	386.134,57	-920,85	-0,24
Kanalgebühren/Niederschlag	708.798,94	694.273,28	14.525,66	2,09
Aufzugsanlagen	241.728,91	242.932,43	-1.203,52	-0,50
Straßenreinigung	129.756,65	127.768,58	1.988,07	1,56
Müllabfuhr	1.829.429,84	1.770.900,57	58.529,27	3,31
Hausreinigung	298.721,58	235.730,71	62.990,87	26,72
Allgemeinstrom	255.894,38	247.339,73	8.554,65	3,46
Schornsteinfegergebühren	18.876,81	18.787,21	89,60	0,48
Sach- u. Haftpflichtvers.	941.178,20	857.752,30	83.425,90	9,73
Hauswartkosten	311.610,35	336.232,32	-24.621,97	-7,32
Gebühren Kabel-TV und Antennen	457.229,25	719.107,75	-261.878,50	-36,42
sonstige Betriebskosten	369.935,21	372.900,64	-2.965,43	-0,80
	8.411.044,08	8.431.918,56	-20.874,48	-0,25
Garagen BK-Anteil	73.245,62	58.429,70	14.815,92	25,36
Strom/Wasser/Gas unverm. Whg.	54.810,72	32.105,31	22.705,41	70,72
nicht abrechenbare Betriebskosten	40.406,83	37.200,66	3.206,17	8,62
Ungezieferbekämpfung	50.925,91	37.188,94	13.736,97	36,94
	219.389,08	164.924,61	54.464,47	33,02

Höhe der Betriebs- und Heizkosten insgesamt weitgehend unverändert

Gegenüber dem Vorjahr ist die Höhe der abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten insgesamt weitgehend unverändert. Die Betriebskosten verringerten sich um 0,25 Prozent. Die Heizkosten und verbrauchsabhängigen Wasserkosten erhöhten sich um 0,27 Prozent. In der Einzelbetrachtung gibt es jedoch zum Teil signifikante Veränderungen:

Deutliche Veränderungen bei einzelnen Positionen

- Nachdem die Kosten der Wegereinigung 2019 um 13,43 Prozent zurückgegangen sind, wurde im Geschäftsjahr wieder das durchschnittliche Niveau der vorangegangenen Jahre erreicht. Als Ursache für diese Schwankung ist ein geringerer Aufwand bei der Bedarfsreinigung im Jahr 2019 zu nennen.
- Um unseren Kundenwünschen gerecht zu werden, haben wir auch 2020 die Reinigung von Treppenhäusern durch einen Dienstleister beauftragt. Dies erhöhte die Hausreinigungskosten (plus 26,72 Prozent). Die Bereitschaft unserer Kunden, die Hauswoche selbst wahrzunehmen, sinkt stetig oder ist aus Altersgründen nicht mehr möglich. Durch die Vergabe an eine Reinigungs-firma werden Streitigkeiten innerhalb der Hausgemeinschaften oft deutlich reduziert.
- Trotz intensiver Bemühungen ist es nicht gelungen, die Negativ-Entwicklung bei der Gebäudevollschutzversicherung (Sachversicherung) zu stoppen. Hier war im Geschäftsjahr ein weiterer Kostenanstieg von 9,73 Prozent zu verzeichnen.
- Die bereits im Vorjahr abgeschlossenen Vereinbarungen in der Kabel-TV-Versorgung zeigen ihre Wirkung. Die Gebühren haben sich im Vergleich um 36,42 Prozent verringert.
- Bei den nicht umlagefähigen Kosten sind neben einem deutlich höheren Aufwand für die Ungezieferbeseitigung höhere Aufwendungen entstanden, die im Wesentlichen auf unsere Neubautätigkeiten zurückzuführen sind (neue Tiefgaragen, Grundgebühren für Stromzähler von Neubauwohnungen vor Vermietung).

Webseite
Facebook
Presse
Kampagnen
Mieterportal
YouTube
Giveaways
Kundenmagazin
Aktionen
Marketing
Öffentlichkeitsarbeit
Videos
App
Mieterfeste
Flyer
Konzerte
Kommunikation

Neues Kundenmagazin

Nicht nur ein dezentes Facelifting, sondern ein völlig neues, frisches Layout war bei der Neugestaltung des Kundenmagazins der Nibelungen das Ziel. Mit klarer Ansprache, größeren Bildern und besser lesbaren Texten wurde ein optisch und inhaltlich deutlich gesteigertes Informationsheft für Mieter*innen und Interessierte geschaffen, was darüber hinaus auch werbefrei gehalten wurde, um noch mehr Qualität in das Heft zu bringen. Die Rückmeldungen nach Erscheinen der ersten Ausgabe im neuen Outfit waren durchweg positiv.



Ein wenig Unterhaltung für unsere Mieter*innen: die Balkon-Konzerte

Allgemein

Bedingt durch die Corona-Pandemie fielen natürlich einige berichtenswerte Ereignisse wie zum Beispiel Mieterfeste, die alljährliche Badeparty, die Mumme Meile mit der Nibelungen Schlemmer Meile oder auch alle Weihnachtsmärkte aus. Nichtsdestotrotz hat das Team der Nibelungen einige Aktionen wie beispielsweise die Quartier-Konzerte, „Brücken bauen“ oder auch (die diesmal dezentrale) Spielmeile der Stadt Braunschweig organisiert.



Neue Webseite

Im Mai 2020 wurde eine völlig neu gestaltete Webseite auf www.nibelungen-wohnbau.de präsentiert. In moderner Optik gehalten und für alle Endgeräte wie PC, Tablet oder Smartphone optimiert, gab es jede Menge neue Inhalte: Über Wohn-Quartiere, Mobilität, Bauprojekte, soziales Engagement oder auch über die Geschichte der Nibelungen-Wohnbau kann man hier mehr erfahren. Natürlich können die Besucher der neuen Homepage sich auch nach neuen Wohnungen umsehen, die Suche nach einem neuen Zuhause ist durch die neue Menüführung noch übersichtlicher geworden.



Bei einem vom Verband der Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen vdw durchgeführten Homepage-Check von 37 Wohnungsunternehmen erreichte die Webseite der Nibelungen-Wohnbau den 4. Platz. Dabei wurde besonders die Bedienbarkeit, die Übersichtlichkeit und die interessant aufbereiteten Inhalte gelobt.

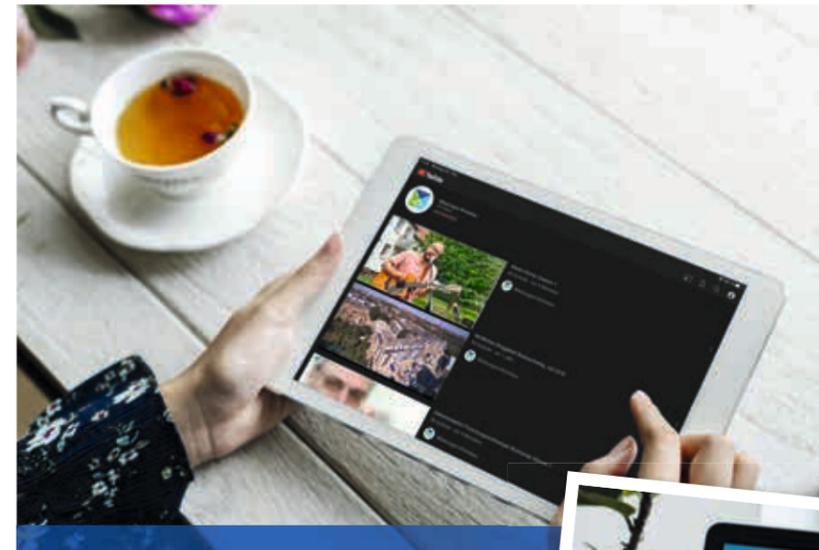


Mieterportal

Einen zeitgemäßen Mieterservice mit allen wichtigen Infos rund um Miete, Verträge, Termine, Ansprechpartner, Anträge und Hilfe bei Reparaturen finden die Mieter*innen seit August 2020 im NiWo-Portal. Viele Informationen wie direkte Kontaktdaten zu den zuständigen Mitarbeiter*innen oder betreffenden Instandhaltungs-Handwerkern sind ohne Umwege direkt verfügbar. Dazu gibt es Push-Nachrichten mit Informationen, die ganz gezielt an Bewohner*innen einzelner Stadtteile gesendet werden können, wie zum Beispiel Veranstaltungen oder anstehende Modernisierungen.



Das Portal ist sowohl über eine APP für Smartphones und Tablets als auch über die Webseite der Nibelungen-Wohnbau erreichbar.



YouTube und Facebook

Bedingt durch die besonderen Umstände in 2020 kam den Plattformen Facebook und YouTube mehr Bedeutung zu als sonst. Als Multiplikatoren von Informationen wie zum Beispiel den jeweils den verschiedenen Lagen angepassten geänderten Öffnungszeiten oder das Prozedere bei Besuchen im Kundenzentrum der Nibelungen waren Meldungen auf den Social Media - Kanälen wertvolle Informationsquellen für unsere Interessent*innen und Mieter*innen.



Auch der Relaunch des Kundenmagazins, der Internetseite www.nibelungen-wohnbau.de mit einem völlig neuen Auftritt, die Einführung des Nibelungen-Bikes oder die Einrichtung eines neuen Mieterportals konnten so sehr schnell als Nachrichten verbreitet werden.



Neue Dienstleistung: Bike-Sharing an 20 Stationen

Im Juni hat die Nibelungen Bike-Sharing nach Braunschweig geholt – initiiert durch das Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet. An 20 Stationen stehen nun insgesamt 100 Fahrräder, zwei E-Bikes und sechs Lastenfahrräder bereit. Die neue Dienstleistung hat schnell Fahrt aufgenommen, im wahrsten Sinne des Wortes. Die Nibelungen-Bikes gehören inzwischen fest zum Stadtbild dazu. Auch im Winter wurde noch kräftig in die Pedale getreten.

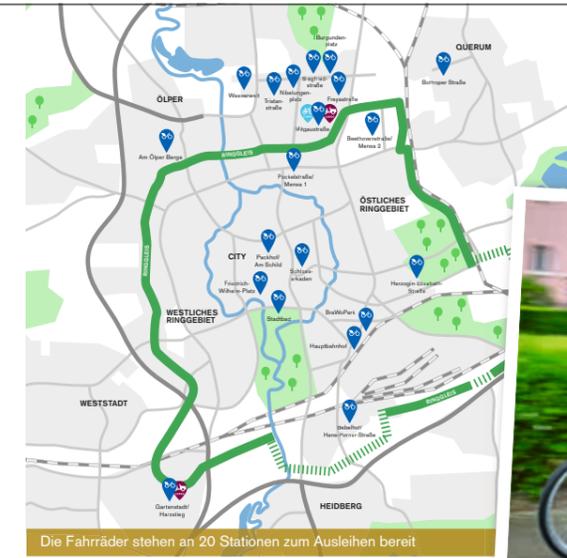
Unser Kooperationspartner nextbike ist europäischer Marktführer im Bike-Sharing. 2019 wurde das Unternehmen von der Stiftung Warentest als Testsieger im deutschen Bike-Sharing-Markt ausgezeichnet. Weltweit ist nextbike in über 300 Städten präsent. Die Ausleihe geht sekundenschnell – per App oder telefonisch. Hat man sich einmal registriert, öffnet sich das Rahmenschloss sofort, wenn man den QR-Code oder die Radnummer eingibt. Beim Zurückgeben an einer der Stationen drückt man einen kleinen Hebel am Rahmenschloss nach unten. In einem Video, auf unserer Webseite und in Flyern wird das Prozedere anschaulich vorgestellt, um etwaige Berührungsängste zu verringern. Bezahlt wird per Kreditkarte, Paypal oder Lastschriftverfahren.

Mieter*innen der Nibelungen erhalten dabei Sonderkonditionen.



Die ersten Auswertungen zeigten, dass die Nibelungen-Bikes am häufigsten an den Schloss-Arkaden, am Bahnhof und in den Lichtwerk-Höfen ausgeliehen werden. Dies zeigt, dass die Leihfahrräder gern genutzt werden für kurze Fahrten. Sie bieten flexible, wohnortnahe Mobilität und optimale Anschlussmobilität zur Bahnreise.

Wir beobachten die Nutzung zunächst zwei Jahre lang. Die Ergebnisse des Projektes sollen dann in ein flächen-deckendes Bike-Sharing-Konzept für Braunschweig einfließen.



Die Fahrräder stehen an 20 Stationen zum Ausleihen bereit.



Unterstützung eines Forschungsprojekts zur Mobilität

Ein neues Forschungsprojekt der Stadt Braunschweig hat sich zum Ziel gesetzt, unwirtschaftlichen und unökologischen Verkehr zu reduzieren. DiMo-BS* möchte interessante Alternativen zum privaten Pkw anbieten – alternative Mobilitätsangebote. Das Projekt wird durch Fördermittel des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unterstützt. Die Nibelungen wird Wissen und Erfahrungen einbringen und austauschen.

Ein vollbesetzter Bus hat eine gute Umweltbilanz, aber vor allem in den Stadtrandgebieten ist die Auslastung oft gering, gerade in den Abendstunden. Hier setzt DiMo-BS an. Der Linienverkehr in zwei Stadtteilen soll in der Schwachverkehrszeit durch einen Bedarfsverkehr ersetzt werden,

ähnlich dem Shuttle Moia in Hannover. Geplant ist, dass ein kleiner, barrierefreier Bus im ÖPNV-Tarif nicht nur die normalen Haltestellen anfährt, sondern deutlich dichter am Zuhause hält. So wird das Angebot verbessert. Der Shuttle fährt immer, wenn Bedarf da ist. Buchen kann man ihn über eine Mobilitäts-App.

Um die „letzte Meile“ zu überbrücken, wird zudem über Move-Hubs nachgedacht, vorrangig an Straßenbahnhaltestellen. An diesen Mobilitätsstationen sollen verschiedene Verkehrsträger wie Stadtbahnen, Busse, Mietfahrräder und Carsharing-Pkw verknüpft werden. Die Sharing-Station der Nibelungen in der Lichtwerkallee ist für Mobilitätsmanager Dr. Andreas Hoffmann ein Vorzeigebispiel. Deshalb nahm der Projektkoordinator im städtischen Referat Stadtentwicklung und Statistik Kontakt zu uns auf. Über den Erfahrungsaustausch hinaus könnten zum Beispiel in naher Zukunft die Nibelungen-Bikes in eine Mobilitäts-App einbezogen werden.

Im ersten Schritt wird seit dem Jahresbeginn 2021 in einer Online-Befragung ermittelt, welche Angebote in der Bevölkerung bereits bekannt sind und was gern genutzt würde. Ab dem Frühjahr sind zwei Reallabore geplant. Voraussichtlich ab 2022 wird dann eine Buslinie auf On-Demand-Verkehr umgestellt. Das Angebot soll sich ab dem Jahr 2024 vertiefen.



v.l.n.r.: Andreas Hoffmann, Jasper Märtens, Vanessa Grond, Michael Walther

* Abkürzung für „Digital unterstützte Mobilitätsgarantie in Braunschweig“.

Testphase der Transporthilfe trolleyboy®

Mit dem trolleyboy® haben wir 2020 einen weiteren Baustein unseres Mobilitätskonzeptes in den Lichtwerk-Höfen vorgestellt. Die klimafreundliche Transporthilfe ergänzt unsere Angebote rund ums Bike- und Car-Sharing. Seit Juli testeten 33 Mieter*innen die Alltagstauglichkeit.



Die Einkaufstrolleys wurden in einem Gewinnspiel verlost, inklusive Universalkupplung und Chip zum Ausleihen von Fahrradanhängern. In der Tiefgarage der Lichtwerk-Höfe stehen zwei Verleihstationen. Hier können nun insgesamt vier Fahrradanhänger ausgeliehen und mit der Kupplung ans Fahrrad angeschlossen werden. Zwei der Anhänger können einen Trolley (oder auch andere Lasten wie Getränkekisten oder Gepäckstücke) aufnehmen. Die anderen beiden verfügen über einen fest montierten Transportkorb mit 60 Liter Volumen, der auch ohne trolleyboy® verwendet werden kann.



Nach der Testphase entscheiden wir, ob wir den Einkaufstrolley in weiteren Quartieren zur Verfügung stellen. Interessierte Mieter*innen können sich über ein Formular auf unserer Webseite melden. Im Kundenzentrum gibt es zudem seit dem Sommer eine Teststation, die ermöglicht, die Einkaufshilfe auszuprobieren – sobald es die Corona-Lage zulässt.



Mentor*innen als Erfolgsfaktoren im Car-Sharing

Car-Sharing wird von breiten Teilen der Gesellschaft positiv bewertet. Die Nachfrage ist im Vergleich dazu indes eher gering. Die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften hat deshalb von 2017 bis 2020 in einem gemeinsamen Forschungsprojekt mit der BS-CarSharing GmbH und der Nibelungen untersucht, wie professionell gestaltete Kommunikation dazu beitragen könnte, Car-Sharing wirtschaftlicher zu betreiben.

Eine Erkenntnis aus verschiedenen Befragungen lautete: Mentor*innen können den Start erleichtern – wenn sie an einer Abholstation in Ruhe alle Fragen beantworten. Etwa: Wie funktioniert eine Buchung? Wie öffne ich



das Fahrzeug? Wie und wo betanke ich das Auto? Wie verhalte ich mich, wenn der Parkplatz besetzt ist? Diese Idee haben wir gemeinsam umgesetzt – zusätzlich zu einer umfangreichen Direktkommunikation. Sechs erfahrene Nutzer*innen wurden für das Mentorenprogramm gewonnen. Unser

Kooperationspartner Sheeppersharing.com vermittelte allen Interessent*innen bei Bedarf den Kontakt. Die Nutzer*innen (Mentees) bewerteten das Programm bislang äußerst positiv. Es wird deshalb weiterhin angeboten.

Neben Sheeppersharing.com ist nun auch Greenwheels Kooperationspartner der Nibelungen. An über 30 Stationen im Stadtgebiet stehen inzwischen Fahrzeuge bereit. Wir setzen die Kooperationen fort und sind auch an weiteren Kooperationspartnern interessiert.

Unterhaltungspflege und Sanierung von Außenanlagen

Neben der Betreuung und Überwachung des Winterdienstes und der Wegereinigung – beides an Dienstleister übertragen – hat die Abteilung Liegenschaften 44 Spielplätze im Bestand unterhalten und überprüft und einige Außenanlagen saniert:

Am Ölper Berge 1 bis 6 und 13 bis 21 sowie Bei dem Gerichte 1 bis 4 wurde die Regen- und Schmutzwasser-Entwässerung saniert. Anschließend haben wir die Freiflächen neu gestaltet: die Hauszugangs- und Verbindungswege, Fahrradständer sowie die Müllstand- und Wäscheplätze. Abschließend wurden die Außenanlagen bepflanzt.

In der Heibelstraße 3 haben wir nach dem Abriss des ehemaligen Kiosks einen Kleinkinderspielplatz gestaltet – im

Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“.

Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt – Donauviertel“ haben wir den Verbindungsweg vom Spielplatz „Wunderplatz“ im Möhlkamp zur Straße Am Queckenberg erneuert und erweitert. Der nun drei Meter breite Verbindungsweg erhielt auch eine neue Beleuchtung. Am Rand des Weges wurden Abfallbehälter und seniorengerechte Sitzbänke aufgestellt.



Offizielle Eröffnung des Spielplatzes in der Heibelstraße

Insgesamt wurden im Jahr 2020 rund 460.000 Quadratmeter Grünfläche rund um unseren Bestand gepflegt, davon rund 174.000 Quadratmeter in der kompletten Fremdvergabe. Auf rund 199.000 Quadratmetern Grün wurde ausschließlich Rasen gemäht.

Neupflanzung von Klimabäumen, Obstgehölzen, Vogelnährgehölzen, Stauden und 60.000 Blumenwiebeln

Im Jahr 2020 mussten wir 50 Bäume fällen. Die Ahorne und Birken hatten unter der Trockenheit der Jahre 2018 und 2019 gelitten oder mussten wegen Baumaßnahmen weichen. Als Kompensation haben wir 95 kräftige Jungbäume neu gepflanzt. Die Hochstämme haben einen Stammumfang von 14 bis 16 Zentimetern. Besonders wichtig waren dabei die Klimaverträglichkeit sowie die Insekten- und Vogelfreundlichkeit. Wir richten uns nach den Empfehlungen der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Unter Berücksichtigung wissenschaftlicher Erkenntnisse und veränderter Rahmenbedingungen, zum Beispiel dem Klimawandel, wählen wir passende Baumarten aus.

Typische Klimabäume sind zum Beispiel Blumeneschen, Traubenkirschen und Kupfer-Felsenbirnen, deren getrocknete, essbare Früchte Ähnlichkeit mit Korinthen haben. 58 dieser Hochstämme haben wir neu gepflanzt. Außerdem wurden 37 Obstbäume neu gepflanzt: Apfel, Birne, Kirsche und Quitte – hauptsächlich alte und bewährte Sorten wie die Apfelsorten Gewürzluiken und Alkmene oder die Birnensorte Pastorenbirne, die bereits im 18. Jahrhundert gezüchtet wurde. Schwerpunkt waren die Quartiere Lindenbergssiedlung, Hebbelstraße und Bei dem Gerichte/Am Ölper Berge.

Seit diesem Jahr stehen in vielen Quartieren auch zahlreiche neue Vogelnährgehölze, etwa Feuerorn, Apfelbeere, Zierapfel, Vogelbeere und Pfaffenhütchen. Die Früchte dieser Pflanzen sind wichtige Winternahrung für Vögel und Kleinsäugetiere.

Auch die Zahl der Stauden und Ziergräser hat sich 2020 deutlich erhöht – um rund 2.200. Schwerpunkte waren die Quartiere Am Ölper Berge, Saale- und Hallestraße sowie der Duft- und Seniorengarten in der Niddastraße 5. Insgesamt bewirtschaften wir nun rund 1.300 Quadratmeter Staudenflächen. Stauden sind wichtige Nährpflanzen und Lebensraum für Insekten. Sie bieten auch Überwinterungsquartiere, etwa in den hohlen Stengeln.

Zudem haben wir rund 60.000 Blumenwiebeln zur Förderung der biologischen Vielfalt gepflanzt. Die im November neu verlegten Blumenwiebeln sorgen für eine große Vielfalt. 20 Sorten sind nun im Boden – auf den Wäscheplätzen in der Siegfriedstraße 18 bis 20 und Am Ölper Berge 13 bis 19. Die Mischung ist so ausgelegt, dass wir im Idealfall eine lange Blühdauer haben, angefangen von den Krokussen Ende Februar bis zu den spätblühenden Tulpen Ende Mai. Zusätzlich wurden Blühflächen mit der Mischung „Bunter Saum“ eingesät, sodass die Blühdauer und Attraktivität für Insekten bis in den Herbst verlängert wird.



Neue Baumpflanzungen am Ölper Berge

Komplettverzicht auf Herbizide – Projektpartner „Bienenstadt Braunschweig“

Seit dem Jahresbeginn 2019 ist es uns gelungen, komplett auf Herbizide und sonstige Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Grünflächenpflege bei der Nibelungen ist herbizidfrei.

Auch 2020 hatten wir die biologische Vielfalt im Blick. Die Nibelungen betreut und pflegt aktuell sechs Streuobstwiesen, rund 3.500 Quadratmeter nachhaltige Wildblumenflächen und rund 6.200 Quadratmeter extensive Dachbegrünungen – Nahrungsquellen und Lebensraum für Insekten.

Laut dem Insektenatlas 2020 des BUND ist ein Drittel aller Insektenarten vom Aussterben bedroht. Unter den 561 Wildbienenarten in Deutschland sei etwa bei der Hälfte die Population rückgängig. Hauptsächlich Ursachen für das Insektensterben sind fehlender Lebensraum, fehlende Nahrung und Pestizide.

Deshalb ist bei der Nibelungen die Biodiversität noch stärker in den Blick gerückt. So tragen wir auch zum 2019 gestarteten Projekt „Bienenstadt Braunschweig“ bei, einer Kooperation der Stadt Braunschweig mit dem Julius-Kühn-Institut. Das Ziel des Projektes ist, rund 100.000 Quadratmeter artenreiche Wiesen mit verschiedensten Pflanzen zu schaffen, die Wildbienen als Nahrungsquelle dienen. Die Nibelungen ist Projektpartner.



Faunistische Untersuchungen

Bei jeder Modernisierung haben wir auch Vögel und Fledermäuse im Blick, die im oder am Gebäude wohnen. Vor jeder Modernisierung lassen wir die Gebäude faunistisch überprüfen – ein Jahr vor Beginn der geplanten Maßnahmen. Die Gebäudebrüter werden vorab vor allem durch Fraß- und Kotsuren ermittelt.

Falls ein Nistplatz außerhalb der Nistzeit verschlossen oder beseitigt werden muss, schaffen wir nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatz – in der Regel drei Plätze in der Nähe. Für Fledermäuse schaffen wir Wochen- und Sommerquartiere, etwa durch spezielle Ziegel und kleine Hohlräume im Dämmmaterial.

2020 haben wir rund 660 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse in den Außenanlagen und an Gebäuden betreut und unterhalten. Das Motto lautet: „Ich wohne auch hier.“





Neujahrsempfang im Café Haertle

Das Jahr fing vielversprechend an: mit lebhaften Gesprächen in großer Runde. Auf langen Tafeln standen Rührei, Wurst- und Käseteller, Kaffee, Tee, Orangensaft und Sekt.

Am 22. Januar stießen unsere Sozialmanagerinnen im Café Haertle mit rund 30 Mieter*innen auf das neue Jahr an. Es war ein fröhlicher, unterhaltsamer Vormittag mit viel Nähe. Das Foto wirkt aktuell wie aus einer anderen Welt.



Gemütliches Beisammensein im Café Haertle

Mit Bungee-Trampolin bei der Spielmeile

Am 12. Juli verging die Zeit auf dem „Wunderplatz“ im Möhlkamp im Flug. Bei der 25. Braunschweiger Spielmeile sorgten wir mit dem Quadro Jumper für eine besondere Attraktion. Das Bungee-Trampolin wurde ursprünglich für Astronautentrainings entwickelt. Es ermöglicht, meterhoch zu springen. Das macht nicht nur Spaß, sondern fördert auch den Gleichgewichtssinn. Fast alle Muskelgruppen werden aktiviert.

Um zu fliegen, ist nur eine kurze Einweisung erforderlich. Zwei Gummiseile fangen den Flug immer wieder sanft auf. So konnten auch Ungeübte mehrfach Vor- und Rückwärtssalti schlagen.

Die gewohnte Spielmeile in der Innenstadt musste 2020 ausfallen. Doch die Alternative konnte sich sehen lassen: 100 kleine Spielmeilen. Kinder hatten am letzten Sonntag vor den Sommerferien Gelegenheit, in allen Kinder- und Jugendzentren und bei einigen Unternehmen Ungewöhnliches auszuprobieren, etwa Space Painting, Auftritte mit Luftgitarre und einen Hindernislauf auf Hüpfburgen. Der alternative Standort der Nibelungen war gut gewählt. Denn auch in der Nachbarschaft gab es viel zu erleben, von der Nestschaukel bis zum Kletter-Ufo.



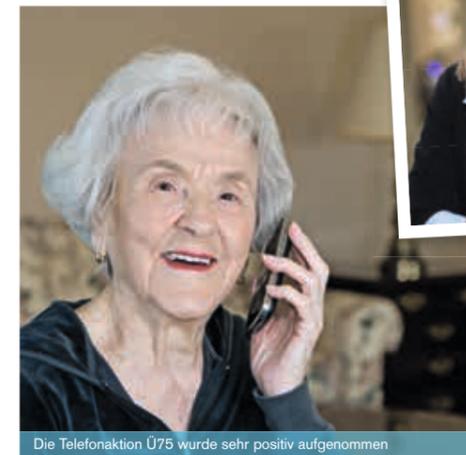
Gut besucht, aber mit Abstand: die Spielmeile am Möhlkamp



Telefonaktion Ü75

Rund 1.200 Mieter*innen der Nibelungen sind älter als 75 Jahre. Wie kommen sie in der Corona-Zeit mit den Kontaktbeschränkungen zurecht? Sind sie gut versorgt? Können

wir Unterstützung vermitteln? Um diese Fragen zu beantworten, versuchten wir, alle telefonisch zu erreichen. Viele Telefonate waren sehr emotional. Oft wurde lebhaft aus dem eigenen Leben erzählt. Immer wieder erfuhren wir auch von großer Hilfsbereitschaft der Nachbar*innen, etwa vom Angebot, Einkäufe zu übernehmen. Um bei Bedarf sofort Kontakte zu vermitteln, hatten wir vorab eine Liste mit lokalen Hilfsangeboten zusammengestellt.



Die Telefonaktion Ü75 wurde sehr positiv aufgenommen

Brücken bauen: Gestaltung eines Kräutergartens

Im Rahmen des Aktionstags „Brücken bauen“ gestaltete ein Team der Nibelungen einen grünen Treffpunkt im Hinterhof der Begegnungsstätte Frankfurter Straße – gemeinsam mit Kindern, Jugendlichen und Betreuern der AWO-Schülergruppenarbeit.

Mit der Schülergruppenarbeit unterstützt die AWO junge Leute, die schulische Hilfe benötigen oder Entwicklungsschwierigkeiten haben. Das Ziel ist, die soziale Kompetenz zu fördern und die Persönlichkeit und Konfliktfähigkeit zu stärken. Zu den regelmäßigen Angeboten gehören Kochen, Sport, Spiele, Hausaufgabenbetreuung und kreatives Gestalten. „Raum für Wachstum, Reifung, Bildung, soziale Kontakte und Auseinandersetzung“, so das Konzept.

Die Gestaltung eines Kräutergartens passte da optimal. Jörg Elmenthaler, Leiter der AWO-Gruppenarbeit, hatte bei uns angefragt, ob das kaum genutzte Gelände aufgewertet werden könnte. Bis dahin gab es nur eine kleine Sandkiste im Hinterhof. In einem Zeitraffer-Video auf unserer Facebook-Seite ist zu sehen, was dann geschah. Bohren, schrauben, nageln, Erde fahren, pflanzen – für viele war das eine interessante Premiere. Die junge Gruppe hat etwas Eigenes auf die Beine gestellt, an dem sie nun lange Spaß haben wird. Um die Pflege der Küchenkräuter – darunter Rosmarin, Lavendel und Thymian – kümmern sich die Kinder und Jugendlichen nun selbst. Zusätzlich wurden Bänke und drei Holz-Hochbeete aufgestellt. Die bepflanzt die Gruppe im Frühling 2021 mit Gemüse.



YouTube



Eine tolle Teamleistung erschuf einen Platz mit Aufenthaltsqualität

Kooperation Hausnotruf



Allein zu Hause zu leben, ist für viele ältere Menschen kein Problem, selbst wenn sie gesundheitlich eingeschränkt sind. Doch was ist, wenn man stürzt und nicht mehr aufstehen kann? Was passiert, wenn ein gesundheitlicher Notfall eintritt und das Telefon nicht in Reichweite ist? In solchen Fällen kann ein Hausnotruf für Hilfe sorgen: ein Ansprechpartner auf Knopfdruck. Der Notfallknopf wird als Armband oder an einem Band um den Hals getragen.

Wir haben für unsere Mieter*innen besondere Konditionen ausgehandelt. Die fünf führenden Anbieter in Braunschweig bieten die Dienstleistung zum selben vergünstigten Preis an – als Basis-Notruf oder Komfort-Notruf mit Hilfe durch medizinisch qualifiziertes Personal. So ist kein aufwändiger Preisvergleich nötig. Unsere Mieter*innen können direkt Kontakt mit dem Anbieter ihrer Wahl aufnehmen. Das flexible Angebot kommt gut an. Beteiligt sind die Johanniter, ambet, die Malteser, der Arbeiter-Samariter-Bund und Paritätische Dienste Braunschweig.

2020 haben wir in einer Broschüre alle Informationen und die Kontaktdaten zusammengestellt.



Gesundes Schulfrühstück

Gemeinsam frühstücken: Das gehört in 14 Braunschweiger Grundschulen fest zum Schulalltag dazu. Zweimal pro Woche stehen Kisten mit Broten, Äpfeln, Apfelsaft und Wasser bereit. Drei bis vier Kinder jeder Klasse sind fürs Kistenholen eingeteilt. Einige Minuten vor der Pause essen dann alle Schüler*innen auf ihrem Platz eine leckere, gesunde Morgenmahlzeit. In einigen Schulen wird dazu eine Geschichte vorgelesen.



Das gesunde Schulfrühstück wurde bereits 2009 von der Jochen-Staake-Stiftung initiiert. Von Beginn an wird es durch die Nibelungen finanziell unterstützt, so auch im Jahr 2020. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie war die Bereitstellung indes ausnahmsweise nur in ganzen sechs Monaten möglich. Die Jochen-Staake-Stiftung, Edeka Minden-Hannover und die Nibelungen stellten insgesamt rund 31.000 Euro für das Projekt zur Verfügung. Zubereitet und ausgeliefert wird das Frühstück durch die Lebenshilfe.

Auslöser für die Initiative war die Beobachtung, dass viele Kinder zum Unterricht kommen, ohne gefrühstückt zu haben. In nur noch jeder dritten Familie ist es üblich, gemeinsam zu essen. Oft fehlt das Wissen, wie man sich gesund ernährt. Das gemeinsame Essen sorgt für Zusammenhalt, vermittelt ein Bewusstsein für gesundes Essen und verhindert, dass Kinder mit knurrendem Magen am Unterricht teilnehmen.



Prokurist Rouven Langanke (ganz links) und BBG-Marketingleiter Andreas Gehrke bei der Übergabe der Stoffmasken an die GS Stöckheim

Unterstützung der Aktion „Kinder schützen“

Das durch Corona geprägte Jahr war vielerorts auch eine Zeit der Solidarität und Empathie. Vielseitige Projekte boten Hilfe und erleichterten die Planung. Im Frühling haben wir zusammen mit der Braunschweiger Baugenossenschaft eine Initiative des AWO-Fanprojektes unterstützt. Ab April nähten 38 ehrenamtliche Helfer*innen Stoff-Mundschutz für Kinder – insgesamt 6.500 Masken. 500 Meter Stoff wurden verarbeitet. Die Masken wurden Erst- bis Viertklässlern aus 32 Braunschweiger Grund- und Förderschulen geschenkt.

Initiatoren der Aktion waren Jörg Seidel und Ralf Schönherr. „Unser Hauptklientel sind eigentlich 14- bis 27-jährige Fußballfans. Die Fußball-Sozialarbeit pausiert. Wir dachten: Jetzt tun wir mal etwas für kleine Menschen. Kinder haben feine Antennen und in so einer Zeit vielleicht auch Angst“, berichteten sie. Für die Masken wurden bunte, fröhliche Motive ausgewählt, etwa Affen, Vögel, Sonnen, Eistüten und Comic-Pelikane.

Unterstützung der Initiative „Stadtteile ohne Partnergewalt“

Eine gute Nachbarschaft kann viel bewirken. Sie kann auch dazu beitragen, über ein Problem zu sprechen, über das kaum gesprochen wird: Gewalt in der Partnerschaft. Das ist das Ziel von „StoP – Stadtteile ohne Partnergewalt“. Wir haben die Initiative 2020 finanziell und organisatorisch unterstützt.

Das Zuhause soll Sicherheit und Schutz geben. Doch das Bundesfamilienministerium geht davon aus, dass jede dritte Frau in Deutschland mindestens einmal Gewalt erlebt: körperliche Gewalt oder Isolation, Kontrolle, Beleidigungen und Demütigungen. Etwa die Hälfte lebt zum Tatzeitpunkt im eigenen Haushalt. Eine aufgeklärte Nachbarschaft kann gewaltreduzierend wirken. Das möchte StoP erreichen: unterstützen in einer Situation, die vielleicht alleine nicht bewältigt werden kann.

Das bundesweite Projekt ist in der Weststadt gestartet, koordiniert vom Gleichstellungsreferat der Stadt. Der Stadtteil eignet sich ideal, weil es hier eine beispielhafte Vernetzung der Einrichtungen gibt. Das Team möchte ins Gespräch kommen, die Achtsamkeit stärken und für das Thema sensibilisieren. Sobald es die Corona-Lage zulässt, sind Workshops, Veranstaltungen und Sprechstunden geplant. Eine Servicestelle wird 2021 voraussichtlich im Haus der Talente eingerichtet.



Erste Hilfe kompakt vermittelt

Im Notfall ist schnelle Hilfe nötig. Bei einem plötzlichen Herzstillstand muss sofort reagiert werden. Denn ohne Hilfe sinkt die Überlebenschance pro Minute um zehn Prozent. Doch die Statistik zeigt: Nur etwa ein Fünftel der Umstehenden hilft durch eine Herzdruckmassage. Der Grund dafür ist meist Unsicherheit. Das Gelernte ist ohne Übung schnell vergessen. Im Februar boten wir deshalb unseren Mieter*innen an, im Kundenzentrum das Wissen aufzufrischen: bei einem kompakten kostenlosen Kurs.



Die richtige Technik bei Erste-Hilfe-Maßnahmen wurde erklärt

Ein Unfall, ein Brand, Kreislaufzusammenbruch oder Herzinfarkt – diese und ähnliche Notfälle ereignen sich in Deutschland über 25 Millionen Mal pro Jahr. Rund 60 Prozent der Unfälle passieren dabei zu Hause. Den Erste-Hilfe-Kurs gestaltete eine Mitarbeiterin der Malteser, die das Wissen anschaulich, ruhig und praxisnah vermittelte. Wie erkenne ich Symptome eines Schlaganfalls oder eines Herzinfarktes? Wie verhalte ich mich, wenn jemand bewusstlos ist? Wie stille ich eine starke Blutung? Wann ist die stabile Seitenlage sinnvoll? Solche Fragen wurden beantwortet. Die Teilnehmer*innen frischten den Rautegriff auf und übten eine Herzdruckmassage. Zwischendurch sorgten wir mit Kaffee und Kuchen für eine kleine Stärkung.

Sportsponsoring

Zu einer guten Lebensqualität gehören für viele Menschen Sport und unterhaltsame Freizeitveranstaltungen – spannende Spiele, bei denen sich Jung und Alt treffen, fachsimpeln, zusammen jubeln oder auch mal im Ärger vereint sind. Erfolgreiche Sportmannschaften sorgen auch für überregionale Bekanntheit unserer Stadt. Sie sind ein wichtiger Imageträger. Deshalb ist die Nibelungen ein verlässlicher Partner der Basketball Löwen Braunschweig und der New Yorker Lions und unterstützt den Profisport, die Jugendarbeit und den Breitensport von Eintracht Braunschweig – auch im Jahr 2020, in dem viele Spiele ohne Publikum stattfanden oder komplett abgesagt wurden.



Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

Nibelungen als Arbeitgeber

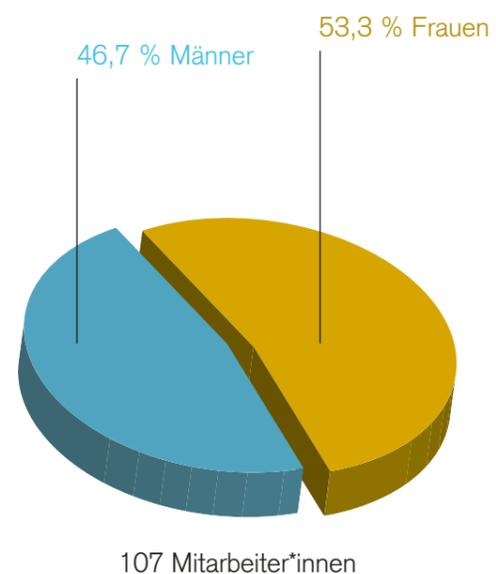
Gemeinsames Ziel im Blick



Personalentwicklung und Ausbildung

Die Nibelungen richtet die Personalentwicklung an der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmungen aus. Unser Ziel ist, die Dienstleistungen überwiegend mit eigenem Personal zu erbringen. Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte die Nibelungen insgesamt 107 Mitarbeiter*innen. Neu eingestellt wurden im Jahr 2020 zwei Auszubildende und ein Mitarbeiter in Teilzeit für Wohnungsentwicklung und Forschung.

Die Geschlechterverteilung ist ausgewogen. Der Anteil der bei uns beschäftigten Frauen (inklusive Auszubildender) betrug zum Stichtag 53,3 Prozent. Das Durchschnittsalter der Belegschaft lag bei 45 Jahren. Die Altersstruktur ist relativ gleichmäßig verteilt.



Die Nibelungen als Ausbildungsbetrieb

Derzeit, Stichtag 31. Dezember 2020, bilden wir sechs Immobilienkaufleute aus. Vier Auszubildende, die im Jahresverlauf ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen haben, wurden in ein zunächst befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Einer der vier Auszubildenden hat seine Ausbildung zum Fachinformatiker Systemintegration erfolgreich abgeschlossen und die Zeit bis zum Jahresende genutzt, um erste Berufserfahrungen im Unternehmensbereich IT zu sammeln.

Die Ausbildung findet weiterhin in den jeweiligen Unternehmensbereichen vor Ort statt, um die zu lehrenden Inhalte bestmöglich zu vermitteln. Unter Einhaltung des gebotenen Abstandes und durch Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes sind die Ausbildungsbedingungen im Unternehmen weiterhin gegeben. Der Berufsschulunterricht erfolgte weitestgehend im Home-schooling. Die Zwischenprüfungen im zweiten Lehrjahr sind ersatzlos ausgefallen. Die Abschlussprüfungen haben regulär stattgefunden.

Im Ausbildungsjahr 2020 wurden zwei neue Ausbildungsverträge geschlossen. Für das Ausbildungsjahr 2021 konnten wir noch vor Weihnachten 2020 zwei Ausbildungsverträge mit einer zukünftigen Immobilienkauffrau und einem zukünftigen Immobilienkaufmann schließen. Über die Plattform Azubiyo über facebook,

die Nibelungen Webseite sowie Bewerbung ist es gelungen, für das Auswahlverfahren rund 150 Bewerbungen entgegenzunehmen. 12 Bewerber*innen haben wir in die engere Auswahl genommen und jeweils rund zweistündige Einzelgespräche mit ihnen geführt.



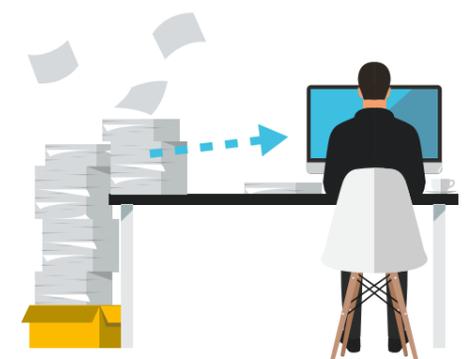
v.l.: Leonie Frommhagen (Jugend- und Auszubildendenvertretung), Esther von der Straten (Leitung Personalwesen), Nicole Bührig, Joscha Sahlmann, Maximilian Krüger, Shania Sievers, Jonas Vollrath (Ausbildungsbeauftragter), Julia Meier. Hinweis: das Bild wurde technisch aufbereitet und coronakonform aufgenommen.

Digitalisierung im beruflichen Alltag

Bei der Nibelungen werden die betrieblichen Abläufe zunehmend digitalisiert.

Der Handwerkerservice ermöglicht bereits seit einigen Jahren, die Auftragsannahme und Abrechnung von Kleinreparaturen komplett digital und weitestgehend vollautomatisch abzuwickeln.

Seit 2020 steht unseren Mieter*innen zudem nun auch das Mieterportal und eine App zur Verfügung. Durch die Verbindung mit einem neu aufgesetzten Kundenkontaktmanagement KKM können Kundenanliegen bereits in Teilen vollständig bearbeitet werden. Wir planen, diese Prozesse weiter konsequent auszubauen. So wird eine Projektgruppe künftig das mobile Arbeiten im kaufmännischen und technischen Kundemanagement (KIM, TIM) ermöglichen. In weiteren Teilprojekten wird das „papierlose Büro“ umgesetzt. Im Jahr 2020 wurde bereits die Digitalisierung der Personalakten abgeschlossen.



Corona: Sofortmaßnahmen, Pandemieplan und Hygienekonzept

Um die Ausbreitung des Coronavirus zu bekämpfen und zu verhindern, haben wir neben Sofortmaßnahmen einen betrieblichen Pandemieplan und ein Hygienekonzept erstellt und umgesetzt.

Neben den allgemeinen Hygienevorschriften (Abstand halten, Hust- und Niesetikette einhalten, Alltagsmaske tragen, regelmäßiges Lüften) haben wir sukzessive für eine Vereinzelung der Beschäftigten gesorgt. In unserem Verwaltungsgebäude gibt es überwiegend Einzelbüros. Das erwies sich als großer Vorteil für die Kontaktvermeidung. Büros, die von bis zu vier Mitarbeiter*innen belegt sind, wurden weitestgehend entzerrt und gegebenenfalls mit Plexiglasschutzwänden ausgestattet. Eine Begutachtung unserer Schutzmaßnahmen erfolgte durch den Gemeinde-Unfallversicherung vor Ort und wurde als absolut positiv beurteilt.

In den Hochphasen der Pandemie haben wir die räumliche Trennung durch einzelne Sektionen unterstützt. Die Mitarbeiter*innen konnten sich nur in ihrer Sektion begegnen. Besprechungen und gemeinsame Pausen wurden stark eingeschränkt. Beschäftigte, denen kein Einzelbüro zur Verfügung steht, wurden separiert. Soweit es der Arbeitsalltag hergab, ermöglichten wir mobiles Arbeiten bzw. die Arbeit im Home-Office.

Um die Kontakte auf die unbedingt notwendigen Begegnungen zu reduzieren, waren das Kundenzentrum und die Außenbüros seit Beginn der Pandemie beinahe dauerhaft nur eingeschränkt geöffnet. Zutritt hatten Kund*innen nach vorheriger Terminvereinbarung. In den Sommermonaten waren unsere Beschäftigten kreativ. Sie besprachen viele vertragliche Angelegenheiten im Freien. Zeitweise

musste die Nibelungen ihre Türen vollständig schließen.

Eine besondere Anforderung wurde an die Beschäftigten im Außendienst gestellt, die vor Ort Wohnungsbesichtigungen anboten, Wohnungen abnahmen und Instandsetzungsarbeiten begutachteten. Wir haben frühzeitig alle Mitarbeiter*innen zunächst mit handgenähten Mund-Nasen-Bedeckungen ausgestattet. Nach überwundenem Lieferengpass wurden alle Mitarbeiter*innen fortlaufend mit medizinischem Mund-Nasen-Schutz versorgt.

Im Laufe des Jahres kam es gelegentlich zu Verdachts- und auch echten positiven Fällen einer Infektion mit dem Coronavirus. In enger Abstimmung mit den Beschäftigten und den Gesundheitsämtern gelang es uns, umgehend geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Flächen und Gegenstände in Reichweite des Arbeitsplatzes desinfizierten wir. Dies verhinderte die Ausbreitung des Virus innerhalb unseres Verwaltungsgebäudes. Die direkten Maßnahmen haben Wirkung gezeigt. Glücklicherweise gab es keine innerbetrieblichen Ansteckungen.



Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement

Um weiterhin gut aufgestellt zu sein, rücken wir die Gesundheit der Mitarbeiter*innen als einen zentralen Unternehmenswert in den Fokus. Der demografische Wandel und die sich verändernde Arbeits- und Lebenswelt beeinflussen das Leistungspotenzial der Beschäftigten und stellen neue Anforderungen an uns als Arbeitgeber sowie an die Mitarbeiter*innen.

Gefragt sind vorausschauende, effiziente und nachhaltige Lösungen, um arbeitsbedingte Gefährdungen für Leben und Gesundheit der Belegschaft zu vermeiden. Solch ein Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement setzen wir systematisch und bedarfsgerecht um und entwickeln es kontinuierlich weiter.



Um bestmögliche Unterstützung zu erhalten, haben wir einen Kooperationsvertrag mit dem Gemeinde-Unfallversicherungsverband geschlossen und bereits erste Schritte im betrieblichen Gesundheitsmanagement umgesetzt.

Zum Thema Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz wurden unsere Mitarbeiter*innen in der jährlichen stattfindenden Schulung durch die Fachkraft für Arbeitssicherheit unterwiesen. Weitere Schulungen zur Ersthelfer-Ausbildung sowie die Ausbildung zum Brandschutz- und Evakuierungshelfer konnten aufgrund der Hygienevorschriften 2020 nicht durchgeführt werden. Wir holen sie schnellstmöglich nach.

Weiterbildungen trotz der Corona-Pandemie

Auch im Jahr 2020 haben wir unseren Mitarbeiter*innen Weiterbildungen ermöglicht. 101 Seminar- und Weiterbildungsangebote wurden wahrgenommen, immer unter Beachtung der geltenden Hygiene- und Sicherheitsvorschriften. Themen waren unter anderem das Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Datenschutz, die Instandhaltung von Wohngebäuden sowie Jahresabschlussarbeiten. Einige der Seminare fanden online per Videokonferenz statt.

Auch Inhouse-Schulungen wurden angeboten, um unsere Mitarbeiter*innen hinsichtlich der Arbeitssicherheit zu unterweisen und zum Beispiel den neuesten Stand der Arbeitsmethode „Building Information Modeling“ vorzustellen (Vernetzung der Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Bauwerken mithilfe einer Software). Was möglich war, wurde umgesetzt.



Weiterbildungen waren online möglich



Fremdverwaltung von 56 Wohnungen

Im Heidberg und in der Südstadt verwalten wir 56 Wohnungen im Auftrag privater Eigentümer. Die Objekte gehörten ehemals der Nibelungen. Seit dem Verkauf im August 2005 sind wir weiterhin zuständig für alle kaufmännischen und technischen Dienstleistungen: für die Betreuung der Mieter*innen, Wohnungswechsel, Reparaturen und Wartung sowie das Beschwerdemanagement – das gesamte Leistungsportfolio.



Betreuter Bestand am Bleibtreuweg

Die Nibelungen als Dienstleister

Mit dem Neubau der IGS Wilhelm Bracke – der größten Schule Braunschweigs – haben wir das neue Geschäftsfeld Facility Management erschlossen und voran gebracht. Seit dem Jahr 2012 realisiert die Nibelungen als Dienstleister Projekte für die Stadt: neben der IGS, die wir bis 2040 bewirtschaften, zum Beispiel Feuerwehrehäuser, Vereinsheime und Kindertagesstätten.

Zudem haben wir in den vergangenen Jahren vielseitige Gewerbeimmobilien gestaltet: vom Restaurant bis hin zur komplexen Zahnarztpraxis. Das umfangreiche Know-how rund ums Bauen und Wohnen stellen wir heute neben der Stadt Braunschweig auch Unternehmen, Verbänden und privaten Eigentümern zur Verfügung.



Die IGS Wilhelm Bracke

Facility Management im Auftrag der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft

Seit dem Jahr 2020 erbringt die Nibelungen auch im Auftrag der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement: für ein Bürogebäude in der Taubensstraße, die Städtische Kindertagesstätte Neue Knochenhauerstraße sowie das Gebäude der Niedersächsischen Landesschulbehörde, Regionalabteilung Braunschweig, in der Wilhelmstraße.



Bürogebäude Taubensstraße

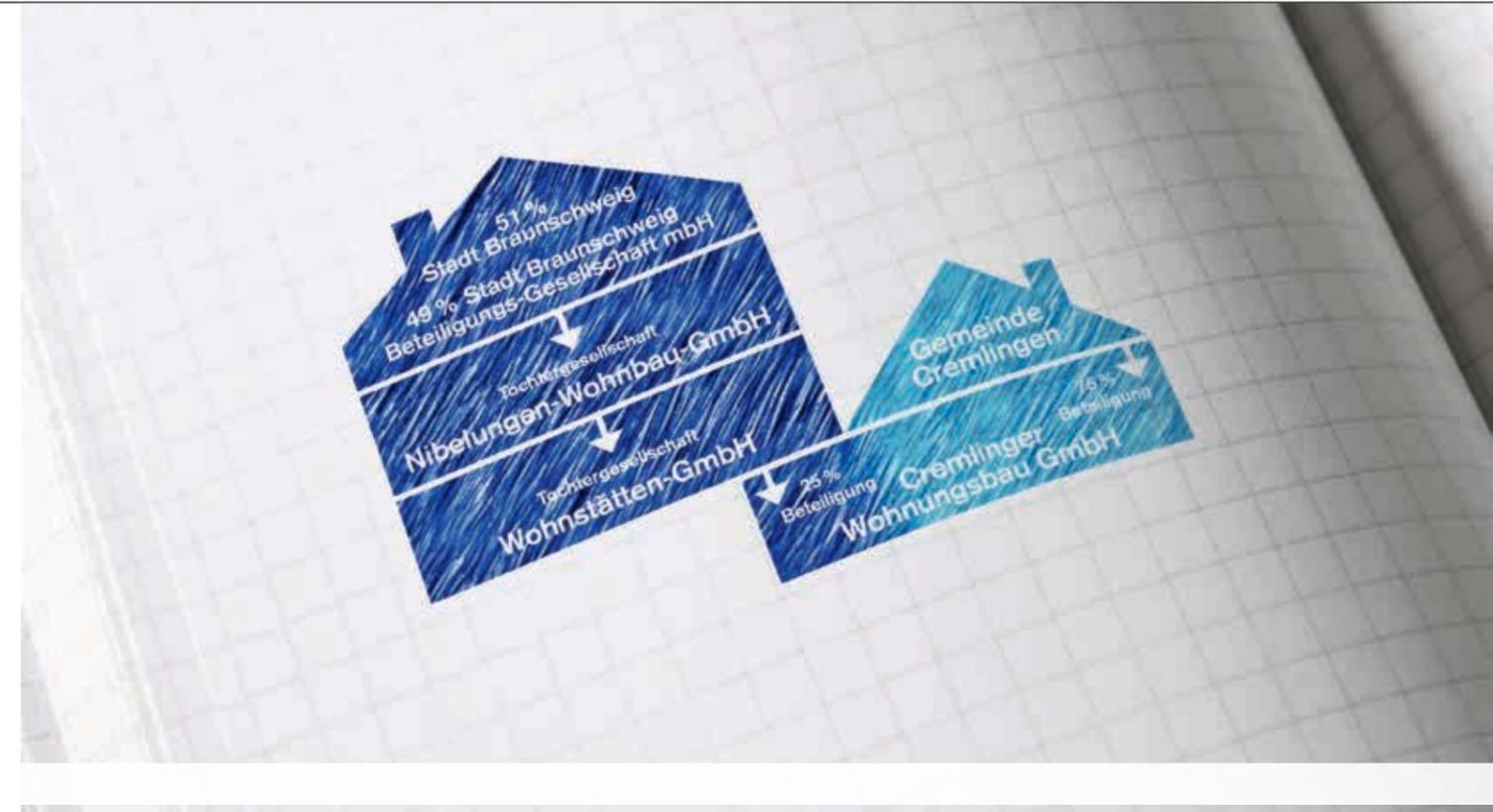
Verwaltung des Gutes Steinhof

Die heutige großflächige Anlage des Gutes Steinhof in Watenbüttel hat ihren Ursprung in einem Wirtschaftshof. 1326 wurde er erstmals urkundlich erwähnt. 1893 erwarb die Stadt Braunschweig das Gut, um dort einen Rieselbetrieb zur Abwasserreinigung einzurichten. In den folgenden Jahren entstanden Wohnungen für die dort tätigen Arbeiter und Tagelöhner. 1970 wurde das Gut als eigenständig geführtes landwirtschaftliches Unternehmen aufgelöst. 15 Jahre später gründete sich der Förderkreis Gut Steinhof, der Teile des Geländes und der Gebäude pachtete und nun auf dem Areal ein Landtechnik-Museum betreibt.

Die Nibelungen verwaltet das Gut Steinhof, das heute Eigentum des Abwasserverbandes Braunschweig ist, bereits seit geraumer Zeit. Unsere Dienstleistung umfasst das technische und kaufmännische Gebäudemanagement: die Wartung, Instandhaltung und Vermietung – und zudem die Betreuung und Überwachung des Winterdienstes und der Wegereinigung, die an Dienstleister übertragen wurden.



Die Reihenhäuser auf Gut Steinhof vor der Sanierung



WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

Wohnstätten-GmbH

Für die Wohnstätten-GmbH, unsere 100-prozentige Tochter, haben wir in 2020 insgesamt 235 Wohnungen und drei Garagen betreut – im gesamten Stadtgebiet Braunschweigs.

Die technische und kaufmännische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der CWG und der Wohnstätten-GmbH wird ausnahmslos von den Mitarbeiter*innen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wahrgenommen.



Hausbestand der Wohnstätten-GmbH: Wurmbergstraße 9 - 13

Cremlinger Wohnungsbau GmbH

Richtfest für den zweiten Bauabschnitt am Holzweg

Ende 2019 hat die Cremlinger Wohnungsbau GmbH den ersten Bauabschnitt am Holzweg fertiggestellt. Am 4. September feierte das gemeinsame Unternehmen der Gemeinde Cremlingen und der Wohnstätten-GmbH nun bereits das Richtfest für den zweiten Bauabschnitt. In vier Aufgängen entstehen weitere 51 Wohnungen. Ein Viertel des Wohnraums wird öffentlich gefördert. Mieter*innen mit Wohnberechtigungsschein können hier künftig ab 6,10 Euro pro Quadratmeter wohnen. Sechs Wohnungen gestalten wir rollstuhlgerecht.

Angesprochen wird eine breite Zielgruppe. Singles, Paaren und Familien stehen Wohnflächen von 50 bis 110 m² zur Verfügung – in 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen. Das Gebäude und alle Wohnungen sind optional barrierefrei und rollstuhlgeeignet. Der Wohnraum kann mit wenig Aufwand umgerüstet werden. Damit ist eine größtmögliche Flexibilität für die künftigen Nutzer*innen gewährleistet.



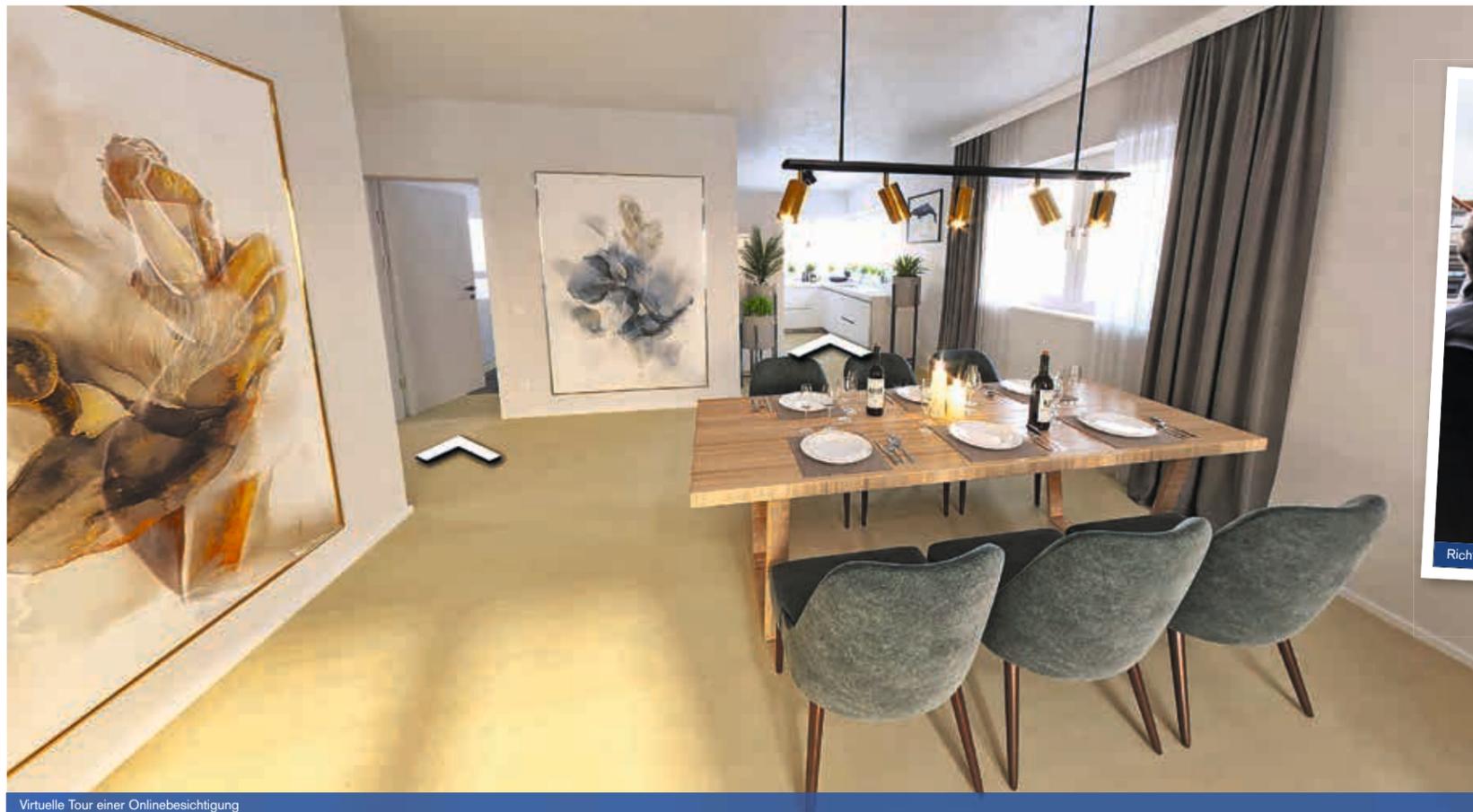
Cremlinger Wohnungsbau GmbH

Das Gebäude wird im Energiestandard KfW 55 errichtet. Das heißt: Im Vergleich mit einem „normalen“ Neubau werden 45 Prozent des Wärmeenergieverbrauchs eingespart. Zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung sind auf den Dachflächen 180 m² Solarkollektoren installiert.

Im zweiten Bauabschnitt entstehen 17.000 m³ umbauter Raum mit ca. 4.000 m² Nutzfläche. Den zukünftigen Bewohner*innen stehen zusammen 64 Einstellplätze für PKWs auf dem Grundstück zur Verfügung, davon mehr als die Hälfte überdacht als Carports.

Die Gestaltung der Außenanlagen wurde für beide Bauabschnitte mit der Gemeinde Cremlingen abgestimmt. Wert wird neben einer ansprechenden Wohnumfeldgestaltung auf die Förderung der Biodiversität sowie ein zukunftsorientiertes, dem Klimawandel Rechnung tragendes Bepflanzungskonzept gelegt. So werden zum Beispiel Klimabäume gepflanzt und trockenheitsliebende Blühstreifen angelegt. Wie gewohnt haben wir auch Nisthilfen für Fledermäuse und gebäudenah brütende Vögel im Blick.

Das Projekt liegt trotz der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie voll im Zeit- und Kostenrahmen. Bezugsfertig ist der Wohnraum voraussichtlich ab dem Frühjahr 2022. Erste Anfragen liegen bereits vor.



Virtuelle Tour einer Onlinebesichtigung



Richtfest für den 2. Bauabschnitt der CWG am Holzweg

Die technische und kaufmännische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der Unternehmensbeteiligungen der CWG und Wohnstätten-GmbH wird ausnahmslos von den Mitarbeiter*innen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wahrgenommen.



Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Freystraße 10
38106 Braunschweig