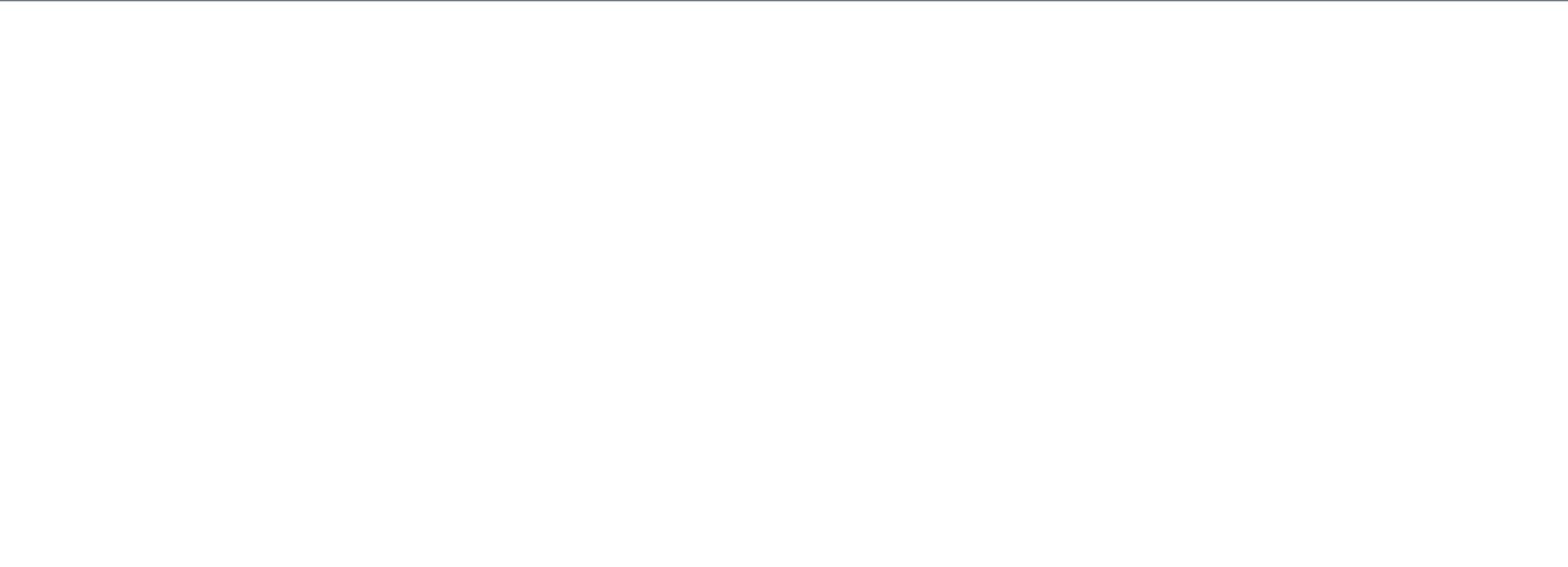




2006. Wohn- und Baukultur in Neuss

115 JAHRE NEUSSER BAUVEREIN AG





Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die vorliegende Veröffentlichung dokumentiert wesentliche Projekte der Neusser Bauverein AG und ergänzt die Geschichtsschreibung der Gesellschaft nach den Festschriften zum 75. und 100-jährigen Jubiläum.

Dem Kenner des Neusser Wohnungsbaus, Dr. Hans-Dieter Krupinski, sei sehr herzlich für die Mitarbeit an dieser herausragenden Arbeit gedankt.

Seit 115 Jahren steht die Neusser Bauverein AG der Stadt als Partner für alle Wohnungs- und Stadtentwicklungsfragen erfolgreich

zur Verfügung. Dabei basiert die vertrauensvolle Zusammenarbeit auf einer professionellen Abwicklung der notwendigen Prozesse bei gleichrangiger Berücksichtigung der sozialen Komponente, die die Satzung der Gesellschaft wie folgt vorgibt: „Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung“.

In einer Zeit, in der die Berechtigung von kommunalen Wohnungsunternehmen durch Politik und Wirtschaft oft in Frage gestellt wird, erweist sich die Zusammenarbeit mit der Neusser Bauverein AG als unverzichtbares Instrument einer sozialgeprägten,

bürgernahen Kommunalpolitik. Dabei ist es notwendig, dass die Gesellschaft als Marktteilnehmer die Chancen einer wirtschaftlichen Betätigung nutzt und nutzen darf, ansonsten die Finanzierung aus eigener Kraft des Sozialauftrages als Bestandteil der Unternehmensaufgabe nicht gesichert sein kann.

Eine Einschränkung der so genannten wirtschaftlichen Betätigung der öffentlichen Hand kann für die Vielfalt der Aufgaben des kommunalen Wohnungsunternehmens aus der Erkenntnis der Vergangenheit für die Zukunft nicht akzeptiert werden.

Rat und Verwaltung der Stadt haben stets zu erfolgreichen Tätigkeiten des Unternehmens gestanden. Eine Aufgabe der Beteiligung an der Neusser Bauverein AG durch den nahezu 100 %-igen Anteilseigner Stadt Neuss steht nicht zur Diskussion.

Das Geschäftsmodell als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen, welches sich trotz Dividendenausschüttung eigenfinanziert, hat sich in Kombination zur Übernahme von wichtigen Aufgaben der Stadtentwicklung in bestem Maße bewährt.

Ich wünsche der Neusser Bauverein AG und Ihrer Tochtergesellschaft Modernes Neuss- Grundstücks- und Bau- GmbH und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin eine erfolgreiche Tätigkeit zum Nutzen unserer Bürger.

Ihr Bürgermeister
Herbert Napp

Inhaltsverzeichnis

1. Rückblick auf eine erfolgreiche und wechselvolle Entwicklung von 1891-1980	1	2.4 Aufwertung des Obertorviertels - Sicherung des Hauses Rottels und städtebauliche Neuordnung an der Rottelsgasse/Mühlenstraße/Oberstraße mit innerstädtischen Wohnen	25
2. Wohnungsbau und Projektentwicklung von 1980 – 2005 mit neuen Qualitäten im Neubau und Bestand	9	2.5 Erhaltung, Erneuerung und Nachverdichtung der stadtbildprägenden Wohnsiedlung an der Viersener Straße/Marienburgener Straße	29
2.1 Neubau für die Stadtbibliothek und die Verwaltung des Bauvereins Am Neumarkt	13	2.6 Wohnbebauung an der Rheydter Straße in Neuss	33
2.2 Erhaltung des Barbaraviertels im Randbereich des Neusser Hafens	17	2.7 Neuer Stadteingang Kaarster- / Viersener Straße mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie gewerblichen Flächen	37
2.3 Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes an der Weingartstraße in Wohn-Ateliers mit ergänzender Neubebauung	21	2.8 Wohnsiedlung an der Lortzingstraße und Mietwohnungen an der Peter-Behrens-Straße in Neuss-Allerheiligen	41

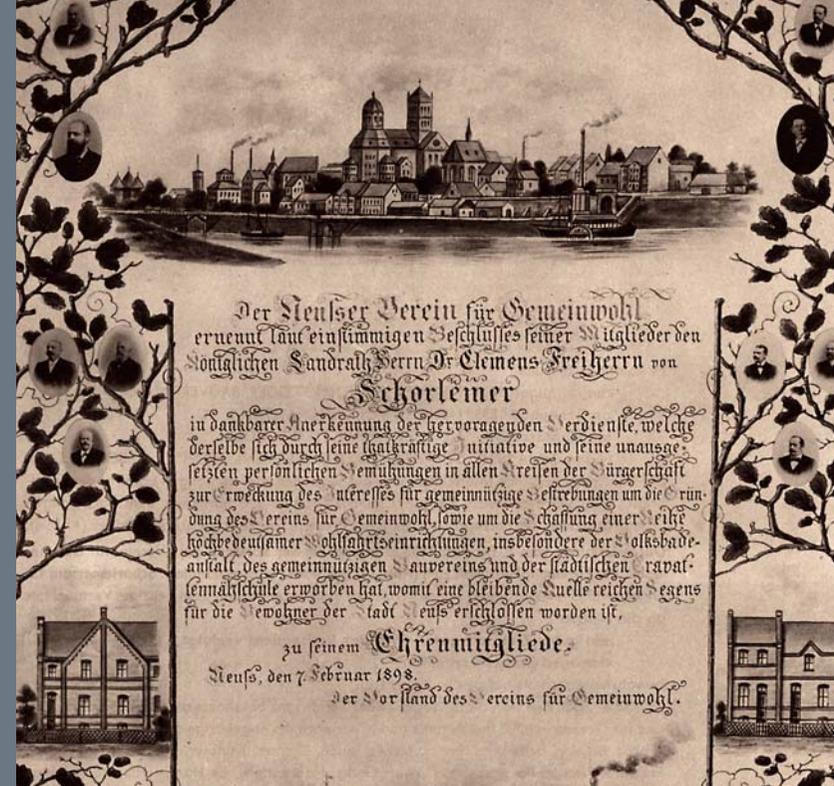
2.9	Baulückenschließung mit Mietwohnungsbau an der Gladbacher Straße	45	2.15	Neue Wohnmodelle für eine alternde Gesellschaft in Neuss-Meertal	69
2.10	Wohn- und Geschäftsbebauung am Römerplatz in Neuss-Grimlinghausen	49	2.16	Einfamilienhäuser für junge Familien in einer neuen Wohnsiedlung in Neuss-Uedesheim	73
2.11	Wohnanlage Rheinfährstraße als Element der Aufwertung im Ortskern von Neuss-Uedesheim	53	2.17	Sanierung und Weiterentwicklung der Wohnbebauung Plankstraße/Ubierstraße/Engelbertstraße	77
2.12	Innovative Lösungen zum kostengünstigen Wohnungsbau in Neuss-Holzheim	57	2.18	Stadtumbau und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes der 60iger und 70iger Jahre in Neuss-Erfttal	81
2.13	Revitalisierung des Dichterviertels mit Aufstockung, Umbau, Modernisierung und Wohnumfeldmaßnahmen	61	2.19	Umstrukturierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes in Neuss-Weckhoven	87
2.14	Metamorphose des Horten-Warenhauses in ein Kultur- und Dienstleistungszentrum	63	2.20	Aufwertung im Neusser Norden mit qualitativem Wohnungseigentum an der Bickenbachstraße	91

2.21	Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des Marienkirchplatzviertels und der Krefelder Straße	95
2.22	Rückgewinnung von Stadtraum nördlich des Neusser Hauptbahnhofes mit innerstädtischem Wohnen - Südliche Furth	99
2.23	Exkurs: Entwicklungsperspektiven für den Neusser Innenhofen/Stadt- und Siedlungsentwicklung im 21. Jahrhundert	101

3.	„Leben mit Grün“ - Wohnumfeldverbesserung Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller	107
4.	Rück- und Ausblick	113
5.	Abbildungs- und Quellenverzeichnis	115
6.	Impressum	121



1. Rückblick auf eine erfolgreiche und wechselvolle Entwicklung von 1891-1980



Die Neusser Gemeinnütziger Bauverein AG wurde am 01. August 1891 als eine der ersten Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften im Rheinland von der Neusser Bürgerschaft gegründet, um die Wohnungsversorgung der unteren Bevölkerungsgruppen in der aufstrebenden Industriestadt zu sichern. Die Anregung zur Gründung des Unternehmens erfolgte durch den damaligen Landrat, Dr. jur. Clemens von Schorlemer, dem späteren Oberpräsidenten der Rheinprovinz und preußischen Landwirtschaftsminister. In dieser Zeit hatte die Stadt Neuss 22.635 Einwohner und gehörte zu den wachsenden Zentren der Gründerjahre im Rheinland.

Mit dem Industrialisierungsprozess war ein erhöhter Bedarf an Arbeitskräften verbunden, der zu einer beachtlichen Zuwanderung von ärmeren Bevölkerungsschichten aus dem Umland und den europäischen Agrarräumen führte. Für diese

musste die Wohnungsfrage möglichst schnell mit billigem Wohnraum gelöst werden. Hierzu sollte in Form einer Aktiengesellschaft gegründete Neusser Bauverein einen wesentlichen Beitrag leisten. Er engagierte sich mit dem Ankauf von Grundstücken und Baugelände am damaligen Stadtrand. Auf diese Weise entstanden neue Wohnungen an dem Berghäusenschweg, der Bergheimer- und Josefstraße, an der Weingartstraße, der Rheydter Straße, der Gladbacher Chaussee und dem Hermannsplatz. Mit deren Bebauung hat er wesentlich zur Entspannung der Wohnsituation beigetragen.

Im Jahre 1899 stellte die Stadt Neuss mit einem Kredit von 100.000 Goldmark dem Neusser Bauverein das notwendige Kapital für ein verstärktes Engagement im Wohnungsbau zur Verfügung. Daraus ergab sich 1902 eine Aktienmehrheit von 88%, die in der Folgezeit weiter ausgebaut wurde. Für die

Stadt Neuss hatte das finanzielle Engagement bei der Neusser Bauverein AG den Vorteil, dass diese ihre eigene Bautätigkeit auf das kommunalverbundene Wohnungsunternehmen übertragen konnte, das sich sowohl um die Wohnungsversorgung der ärmeren Bevölkerungsgruppen als auch die der städtischen Bediensteten kümmern musste. Bis zur Jahrhundertwende war der Neusser Bauverein das einzige Wohnungsunternehmen in der Stadt, das sich die Schaffung von preiswertem und gutem Wohnraum zur Aufgabe gestellt hatte. Erst danach erfolgte die Gründung einer Reihe von Wohnungsgenossenschaften, die sich ebenso für die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen engagierten. Bis zum Ausbruch des 1. Weltkrieges war Neuss deutlich über den alten Stadtkern hinaus gewachsen. In den Jahren 1913 und 1914 erfolgten auch Eingemeindungen der ländlich strukturierten Vororte Buschhausen,



Vogelsang, Neusser-Furth und Weissenberg. Diese trug wesentlich dazu bei, dass die Stadt über ausreichende Flächenpotentiale für die Neuentwicklung von Gewerbe- und Industrie sowie den Wohnungsbau verfügte. Mit etwa 40.000 Einwohnern schied die Stadt damals aus dem Landkreis Neuss-Grevenbroich aus und bildete einen eigenen Stadtkreis.

Der Neusser Bauverein hat mit seinen vielfältigen Aktivitäten in dem stark vergrößerten Stadtgebiet bis zum Ausbruch des 1. Weltkrieges 257 Mietwohnungen und Eigenheime geschaffen, die das Stadt- und Siedlungsbild nachhaltig beeinflusst haben. Dazu gehört auch, als größere zusammenhängende Baumaßnahme, die Wohnbebauung an der Heerdtter Straße, die mit ihrer für die damalige Zeit gehobenen Fassadengestaltung und den dekorativen Backsteingiebeln zu den stadtbildprägenden Wohnanlagen im Randbereich des Neusser Hafens gehört.

Der 1. Weltkrieg hinterließ tiefe Spuren in der Stadt. Wirtschaftlicher Niedergang, Armut und Wohnungsnot bestimmten auch in Neuss die Lebensverhältnisse. In dieser schwierigen Situation musste die Stadt für eine 7-jährige Besatzungszeit durch das belgische Militär auch noch Truppen-Unterkünfte und Wohnraum für die Besatzungsmitglieder errichten.

Auch der Neusser Bauverein litt sehr unter der wirtschaftlichen Entwicklung der frühen 20-iger Jahre. Die geringe Mietzahlungsfähigkeit der Bewohner, beachtliche Mietrückstände und fehlendes Kapital waren die wesentlichen Ursachen für eine geringe Bautätigkeit. Erst Ende der 20-iger/Anfang der 30-iger Jahre konnte der Bauverein sich wieder verstärkt dem Wohnungsbau zuwenden. In dieser Zeit entstanden die Wohnsiedlungen an der Alemannenstraße/Burgunderstraße/Adolfstraße und

Viersener Straße/Marienburger Straße, Christian-Schaurte-Str./Saarbrückener Straße, die mit einer hochwertigen Backsteinarchitektur und traditionalistischen Stilelementen errichtet wurden.

Nach der Verwaltungsreform von 1929 konnte die Stadt Neuss ihr Territorium durch die Eingemeindungen von Grimlinghausen, Weckhoven, Uedesheim und Teilen von Düsseldorf-Heerdt beachtlich ausbauen. Dadurch stieg die Bevölkerung auf etwa 54.000 Einwohner. Gleichzeitig wurden mit dieser Stadterweiterung neue Siedlungsräume erschlossen, die für die vorstädtischen Kleinsiedlungen der 30-iger Jahre und die Bautätigkeit nach dem 2. Weltkrieg von großer Bedeutung waren.

Auf Grund der wohnungspolitischen Vorgaben in den 30-iger Jahren musste sich der Neusser Bauverein verstärkt mit der Errichtung von Siedlerstellen



Kriegszerstörung und Wiederaufbau:
Vom Markt in Richtung Oberstraße



und dem Kleinsiedlungswesen auseinandersetzen. Damit sollte die Versorgung der Bevölkerung in wirtschaftlichen Krisenzeiten sichergestellt werden. Aus diesem Grunde wurden in Reuschenberg 89 kleine Siedlungshäuschen errichtet, die über große Grundstücke für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb verfügten.

Bei Ausbruch des 2. Weltkrieges im Jahre 1939 gab es in dem stark erweiterten Neuss 60.000 Einwohner, die in 17.000 Wohnungen lebten. Durch die Luftangriffe der alliierten Streitkräfte wurde etwa 1/3 des Neusser Wohnungsbestandes total zerstört. Die restlichen 2/3 wiesen erhebliche Schäden auf und konnten vorwiegend erst in der Nachkriegszeit wieder hergestellt werden. Besonders gravierend waren die Kriegszerstörungen in der Neusser Innenstadt, die auf diese Weise den überwiegenden Teil wertvoller öffentlicher und privater Gebäude

verloren hatte. Bis zum Ende des 2. Weltkrieges reduzierte sich die Bevölkerung in Neuss von 60.000 auf 29.000 Einwohner. Diese lebten unter schwierigen Bedingungen in notdürftig hergerichteten Trümmerresten, Bunkern und Kellern. Ihre Situation wurde durch die Rückwanderung der während des Krieges evakuierten Neusser Bürger und die aus den deutschen Ostgebieten stammenden Kriegsflüchtlinge beachtlich verschärft. Trotz unzulänglicher Wohn- und Lebensbedingungen hatte die Stadt Neuss 1945 wieder eine Bevölkerung von 55.000 Einwohnern. Bis Ende 1947 wurde die Stadt mit einer Zugangssperre belegt, da in der damaligen Nachkriegssituation der Wiederaufbau des defizitären Wohnungsbestandes nur mit großen Schwierigkeiten durchgeführt werden konnte.

Von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges war auch der Wohnungsbestand des Neusser Bauvereins er-

heblich betroffen. Von den 1.030 Wohnungen, über die die Gesellschaft bei Kriegsausbruch verfügte, waren 1945 nur noch 430 bewohnbar. Die anderen schwer beschädigten oder zum Teil zerstörten 600 Wohnungen des einstigen Bestandes konnten erst bis zum Ende der 40-iger Jahre wieder hergestellt werden und trugen wesentlich zur Minderung der Wohnungsnot in der Stadt Neuss bei.

Die Zeit von der Währungsreform im Jahre 1948 bis Mitte der 60-iger Jahre stand ganz im Zeichen des Wiederaufbaues der im Krieg zerstörten Stadt und des wirtschaftlichen Wachstums. Zunächst mussten die zerstörten Gebäude mit den damals verfügbaren Materialien und bescheidenen Standards wieder aufgebaut und nutzbar gemacht werden. Gleichzeitig mussten sich die Städte an Rhein und Ruhr mit einer enormen Bevölkerungszuwanderung auseinandersetzen, die mit einer beachtlichen



Wohnungsnot verbunden war. Diese Entwicklung war für die Stadt Neuss eine besondere Herausforderung, in der die Bevölkerung von 59.728 Einwohnern im Jahr 1948 auf 111.104 Einwohner im Jahr 1965 anstieg und die mit einer Bau- und Siedlungstätigkeit nie gekanntes Ausmaßes verbunden war. Neben der Schaffung von neuem Wohnraum ging es primär um den Ausbau der verkehrlichen, sozialen und schulischen Infrastruktur, die dem schnellen Stadtwachstum angepasst werden musste.

In dieser Phase der Stadtentwicklung hatte der Neusser Bauverein eine herausragende Funktion bei der Bewältigung des Wohnungsnotstandes. Gleichzeitig wurde er von der Stadt Neuss als Steuerungsinstrument für eine geordnete Siedlungsentwicklung genutzt.

Bis Mitte der 60-iger Jahre hatte der Neusser Bauverein etwa 4.000 neue Wohnungen in einer engen Kooperation mit der Stadt Neuss geschaffen und auf diese Weise nicht nur maßgeblich an der Beseitigung der Wohnungsnot mitgewirkt, sondern auch das Stadt- und Siedlungsbild in den Schwerpunkten der Bautätigkeit bestimmt. Bereits damals gehörte die Stadt Neuss zu den Städten in Nordrhein-Westfalen, die die Vielzahl staatlicher Förderprogramme, die häufig auf einzelne Berufs- und Bevölkerungsgruppen ausgelegt waren, geschickt und schnell zur Verbesserung der Wohnungssituation nutzte. Mit dem Siedlungsbau der 50-iger Jahre und der frühen 60-iger Jahre gelang es in bemerkenswerter Weise, für breite Schichten der Bevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Das war angesichts der katastrophalen Ausgangssituation eine herausra-

gende Leistung der Neusser Bau- und Wohnungswirtschaft, in der der Neusser Bauverein eine führende Rolle wahrgenommen hat.

Der überwiegende Teil des in dieser Zeit errichteten Wohnungs- und Siedlungsbestandes war auf Grund seiner Lage in Nähe der Innenstadt von beachtlicher Standortqualität und verfügte über ein hochwertiges Wohnumfeld. Er wurde nach den städtebaulichen Prinzipien der aufgelockerten und gegliederten Stadt geplant und verwirklicht. Mit ihrer maßvollen städtebaulichen Dichte, einer 3-4-geschossigen Bauweise und hochwertigem

Freiflächenangebot, gehörten diese Wohnanlagen zu der 3. Phase der Stadterweiterung. Während Ende der 40-iger/Anfang der 50-iger Jahre die Wohngebäude auf Grund der damaligen Not- und Mangelsituation in einer Schlichtbauweise ausgeführt werden muss-



ten, hatte sich Ende der 50-iger Jahre/Anfang der 60-iger Jahre der Wohnungsstandard parallel zur Wirtschafts- und Wohlstandsentwicklung deutlich erhöht. Dies wird auch im architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild der damaligen Bauten sichtbar. Zu den herausragenden Leistungen des Neusser Bauvereins in den 50-iger Jahren gehören die Wohnbebauung am Berliner Platz, die neue Siedlung Jaegersstraße, das Dichterviertel an der Weberstraße/Hölderlinstraße/Stifterstraße/Körnerstraße und Wohnsiedlung Plank-/Alemannenstraße. Für die 60-iger Jahre stehen die Bauaktivitäten der Stadterweiterung in Gnadental und der Ausbau des neuen Stadtteiles Weissenberg in der Nordstadt, bei dem sich der Neusser Bauverein mit 717 Mietwohnungen und 39 Eigenheimen engagierte. Auch der kleinere Stadtteil Am Baldhof mit

151 Mietwohnungen und 12 Eigenheimen sowie die Errichtung von 482 konventionellen Mietwohnungen und 121 Eigenheimen im neuen Stadtteil Weckhoven, verdeutlichen die Leistungsfähigkeit des Neusser Bauvereins. Für die Stadt Neuss und die neuen Wohn- und Siedlungsbiote war es ein Gewinn, dass der Neusser Bauverein sich nicht nur einseitig auf die Errichtung von neuen Mietwohnungen konzentriert hat. Durch die zeitgleiche Schaffung von Wohnungseigentum in den neuen Wohn- und Siedlungsgebieten wurde ein hohes Mass an wohnungswirtschaftlicher und sozialer Stabilität in den neuen Siedlungsgebieten geschaffen, in denen vorwiegend die Zuwanderungsgruppen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten, die Flüchtlingsströme aus der ehemaligen DDR und Bevölkerungsgruppen aus dem südeuropäischen

Raum untergebracht wurden und die für die Neusser Industrie wertvolle Arbeitskräfte waren.

Im Gegensatz zu den aufgelockerten und durchgrünteren Wohnsiedlungen der 50-iger und frühen 60-iger Jahre erfolgte Mitte der 60-iger Jahre ein grundlegender Wandel in den Leitbildern für den Wohnungs- und Städtebau, die ihren Niederschlag in hochverdichteten Bauformen und Neubausiedlungen der 60-iger und 70-iger Jahren fanden. Mit diesen sollte Urbanität durch Dichte erzeugt werden. Große Wirtschaftseinheiten in hochgeschossigen Wohngebäuden mit geringer Freiraumqualität lösten die Siedlungsplanungen der Nachkriegszeit mit ihren überschaubaren Nachbarschaften ab.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden wirtschaftlichen Wachstums und steigenden Wohlstandes



setzten sich auch im Wohnungsbau deutlich höhere Qualitätsstandards durch, die die Fortsetzung einer offensiven Flächenpolitik erforderten. Diese Entwicklung wurde durch den Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur auf Grund der steigenden Motorisierung der Bevölkerung und einem erhöhten Bedarf an Bildungseinrichtungen, Geschäftszentren und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur überlagert.

Aus diesem Grunde war es für die Stadt Neuss von Vorteil, dass sie mit der am 1. Januar 1975 in Kraft getretene kommunale Neugliederung, ihr Stadtgebiet mit den ländlich strukturierten Gemeinden Rosellen, Norf und Holzheim sowie Teile von Neukirchen, Kaarst und Meerbusch um das Doppelte der bisherigen Fläche vergrößern konnte. Damit erhöhte sich gleichzeitig die Bevölkerung der Stadt um weitere 29.000 Einwohner, so dass die Stadt Neuss bereits Mitte der 70-iger Jahre über eine

Gesamtbevölkerung von 148.000 Einwohner verfügte. Diese wuchs bis zum Jahre 1980 lediglich auf 149.612 Einwohner, was im Wesentlichen auf den geringeren Zuzug von Gastarbeitern und ausländischen Mitbürgern, die von der Neusser Wirtschaft benötigt wurden, zurück zu führen ist.

Die städtebaulichen Leitbilder der 60-iger und 70-iger Jahre, die stark von der amerikanischen Wohlstandsgesellschaft geprägt wurden und mit einem Maßstabsbruch gegenüber der europäischen Stadtkultur verbunden waren, haben auch in der Bau- und Siedlungstätigkeit der Stadt Neuss ihren sichtbaren Niederschlag gefunden. Die Flächen- und Funktionssanierung der Neusser Innenstadt, das Rheinparkzentrum und die hoch verdichtete Wohnsiedlung in Erfttal sind Ausdruck der damaligen Wachstumsvorstellungen. Als kommunal-verbundenes Wohnungsunternehmen beteiligte sich

der Neusser Bauverein Ende der 60-iger/ Anfang der 70-iger Jahre verstärkt an der Umsetzung des Bebauungskonzeptes für den nördlichen Teil der hoch verdichteten Wohnsiedlung in Neuss-Erfttal mit 328 Wohnungen.

Außerdem hat die Gesellschaft in dieser Zeit auch an der Errichtung von Hochhäusern, den „städtebaulichen Dominanten“, die für die damalige Stadtplanung einen besonderen Stellenwert hatten, in Gnadental und Weckhoven mitgewirkt. In der 2. Hälfte der 70-iger Jahre wurden auch 99 Miet- und Altenwohnungen am Obertor errichtet, mit denen eine Stärkung des innerstädtischen Wohnens angestrebt wurde. Bei diesem Projekt wurde bereits die Abkehr von den Vorbildern des amerikanischen Städtebaus und die Hinwendung zum Maßstab der gewachsenen mittelalterlichen Stadt deutlich. Auch wenn die stark verdichtete Wohnanlage



aus heutiger Sicht die Wirkung des alten Stadtbildes mit dem Obertor beeinträchtigt, war sie für die damalige Zeit ein bemerkenswerter Beitrag zu einem qualitätsvollen Wohnungsbau in einem historischen Umfeld mit einer zeitgenössischen Architektur und einer maßvollen Höhenentwicklung. Sie ist Ausdruck einer verstärkten Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen und kulturellen Erbe, die nach dem Jahr des Denkmalschutzes in der 2. Hälfte der 70-iger Jahre erfolgte. In dieser Zeit wurden auch die Qualitäten des gründerzeitlichen Wohnungsbaus der Wohnsiedlungen der 20-iger und 30-iger Jahre wieder entdeckt. Sie waren wertvolle Verknüpfungspunkte für eine Vielzahl von wohnwertverbessernden Maßnahmen im Bestand.

Neben der Neubautätigkeit von Mietwohnungen und der Errichtung von Eigenheimen engagierte sich der Neusser Bauverein ab 1977 in verstärktem

Maße um die Modernisierung seiner Wohnungsbestände. Hierzu trugen wesentlich auch die Modernisierungsprogramme des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen bei, die mit einer für die Wohnungswirtschaft interessanten Zuschussförderung die Verbesserung der Wohnqualität und des Wärme- und Schallschutzes in den Altbaubeständen angeregt haben.

Bis Ende 1980 hatte der Neusser Bauverein seinen Mietwohnungsbestand auf Grund seiner außergewöhnlichen Bautätigkeit in der Nachkriegszeit und in wirtschaftlichen Wachstumsjahren auf 6.050 WE erhöht. Außerdem errichtete er von der Währungsreform bis 1980 1.188 Eigenheime und Eigentumswohnungen mit 1.292 Wohnungen und wirkte damit wesentlich an der Schaffung von Wohnungseigentum für Facharbeiterhaushalte und junge Familien mit.





2. Wohnungsbau und Projektentwicklung von 1980 – 2005 mit neuen Qualitäten im Neubau und Bestand



Als Reaktion auf die hochverdichteten Wohnsiedlungen und Satellitenstädte der 60-iger und 70-iger Jahre und die tiefgreifenden Veränderungen, die mit den Flächensanierungen verbunden waren, erfolgte in den 80-iger Jahren eine Neuorientierung in der Wohnungs- und Städtebaupolitik des Landes Nordrhein-Westfalen. Dabei wurden die überalterten Stadtgebiete aus der Gründerzeit, die sich vielfach zu städtebaulichen und sozialen Problemgebieten entwickelt hatten und die für die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommenschichten von erheblicher Bedeutung waren, verstärkt in den Focus staatlicher Förder- und Handlungsprogramme gerückt.

Hierbei konnte auf die Erfahrungen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus der 70-iger Jahre zurück gegriffen werden, der mit einer Kombination

von Modernisierung des Wohnungsbestandes und gleichzeitiger Wohnumfeldverbesserung einen beachtlichen Strategieansatz für die Aufwertung der überalterten Stadtgebiete entwickelt hatte. Dieser ging von einer deutlich geringeren Eingriffsintensität als bei den Flächensanierungen aus und stellte die Erhaltung des defizitären Bestandes in den Mittelpunkt. Dieser hatte in einer Stadtlandschaft, in der 60-90% des Gebäudebestandes der Zentren durch die Luftangriffe des 2. Weltkrieges zerstört wurden, einen besonderen Stellenwert für die Stadtgestaltung und die Rückbesinnung auf gewachsene Stadtbilder und Stadtstrukturen. Die gründerzeitlichen Wohnungsbestände mit ihren dekorativen Fassaden und die stadtbildprägenden Wohnsiedlungen der 20-iger und 30-iger Jahre gehörten auch aus diesem Grunde zu den Förderschwerpunkten

des Landes Nordrhein-Westfalen in den 80-iger und 90-iger Jahren. Daraus ergaben sich eine Vielzahl von Erneuerungsprojekten auch in der Stadt Neuss, zu denen das Kolpingviertel, das Barbaraviertel und die stadtbildprägende Wohnsiedlung an der Vier-sener Straße/Marienburger Straße gehörten.

Außerdem wurden wertvolle Baudenkmäler, die durch den wirtschaftlichen Wandel ihre ursprüngliche Funktion verloren hatten und die für die städtebauliche Identität einer Stadt von herausragender Bedeutung waren, durch die Umnutzung in Wohnraum oder den Einbau von öffentlichen Nutzungen, gesichert. In Neuss zählen dazu das frühere Wasserwerk an der Weingartstraße und das ehemalige Krankenhaus hinter dem Rathaus.



Parallel zur Herausbildung einer behutsamen und kleinteiligen Stadterneuerungspolitik kam es Anfang der 80-iger Jahre in Nordrhein-Westfalen auch zu einer Umorientierung in der Wohnungsbauförderung. Nach einer 3-jährigen Experimentierphase wurden 1984 in die Wohnungsbauförderungsbestimmungen erstmalig städtebauliche Förderungsvoraussetzungen aufgenommen, mit denen verhindert werden sollte, dass durch eine ungesteuerte Siedlungsentwicklung und überzogene Förderaktivitäten neue städtebauliche und soziale Brennpunkte entstehen. Einen besonderen Stellenwert hatte dabei die Standortqualität für Neubauprojekte des sozialen Wohnungsbaus, die nur noch mit einer maßvollen städtebaulichen Dichte, einer guten Einfügung in das vorhandene Stadtbild und den Stadtgrundriss gefördert werden konnten. Diese Umsteuerung im öffentlich geförderten Woh-

nungsbau von Nordrhein-Westfalen, der sich mit erhöhten Nutzungs- und Gestaltqualitäten auseinandersetzen musste, wurde begünstigt durch eine ruhigere Phase in der Siedlungsentwicklung und dem Wohnungsbau.

Das städtebauliche Anforderungsprofil für soziale Wohnraumförderung, das vielfach im Mittelpunkt der Auseinandersetzungen von kommunaler Planungshoheit und staatlichen Förderprogrammen stand, konnte sich auch während der neuen Wohnungsnot Ende der 80-iger/Anfang der 90-iger Jahre behaupten, als Nordrhein-Westfalen ebenso wie die anderen westlichen Bundesländer, mit der Zuwanderung von Bürgern aus der ehemaligen DDR und Aussiedlern aus der ehemaligen Sowjetunion und Polen konfrontiert wurde. Die Zuwanderung von 1 Mio Einwohner in das bevölkerungsreichste Bun-

desland NRW seit der Wiedervereinigung und dem Fortfall der Blockbildung in Europa, hat bis Mitte der 90-iger Jahre zu einer erhöhten Bau- und Siedlungstätigkeit geführt. Dabei standen die wirtschaftlichen Wachstumsstandorte an der Rheinschiene und die des ländlichen Raumes im Mittelpunkt der staatlichen Handlungsprogramme, während die Siedlungsentwicklung in den alten Industrieregionen mit ihrer überalterten Bevölkerung und dem fehlenden Arbeitsplatzangebot stagnierte.

Nachdem in der 2. Hälfte der 90-iger Jahre das Mengenproblem der neuen Wohnungsnot nach der Wiedervereinigung weitestgehend gelöst war, erfolgte unter dem sich abzeichnenden demografischen Wandel eine Weiterentwicklung der Nutzungsqualitäten im Wohnungsbau. Außerdem wurden Ende der 90-iger Jahre/Anfang des 21. Jahrhunderts,



Handlungskonzepte für die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen 50-iger Jahre und eine Qualitätsverbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in den hochverdichteten Wohnsiedlungen der 60-iger und 70-iger Jahre entwickelt.

In diesem Umorientierungsprozess in der Wohnungs- und Städtebaupolitik des Landes Nordrhein-Westfalen, der über einen Zeitraum von 25 Jahren erfolgte, hat der Neusser Bauverein mit einer Vielzahl von Wohnungsbauprojekten und städtebaulichen Entwicklungen mitgewirkt. Er wurde einer der erfolgreichsten und bedeutendsten Kooperationspartner des experimentellen Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen. Die dokumentierten 23 Einzelprojekte sollen einen Einblick in die vielfältigen Aufgabenstellungen des Neusser Wohnungsbaus der letzten 25 Jahre vermitteln und den Wertewan-

del im Wohnungs- und Städtebau verdeutlichen. Gleichzeitig sind sie ein Beleg dafür, dass mit einem breit aufgestellten kommunalen Wohnungsunternehmen nicht nur die quantitative Frage der Wohnraumversorgung in einem wirtschaftlichen Wachstumszentrum wirkungsvoll gelöst, sondern auch bedeutende Projekte der Stadtentwicklung auf schwierigen Standorten verwirklicht werden können, für die sich private Investoren nicht engagieren. Außerdem zeigen die dokumentierten Projekte, dass eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Stadt und ihrem Wohnungsunternehmen einen wesentlichen Beitrag an einer nachhaltigen und offensiven Flächen- und Siedlungspolitik leisten kann. Mit dieser hat die Stadt Neuss ihre Wohnbevölkerung auf hohem Niveau und mit einer ausgewogenen Sozialstruktur stabilisiert.





Stadtbibliothek und Büro
in 41460 Neuss,
Rheinstraße, Rheinwallgraben, Am Neumarkt

Architektur
Bungenberg & Wahle, Düsseldorf

Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich

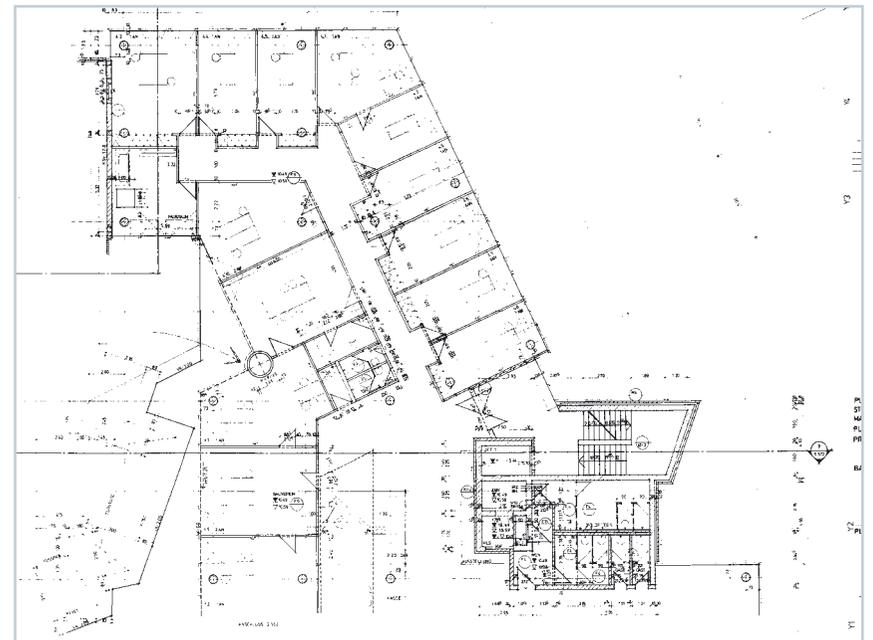
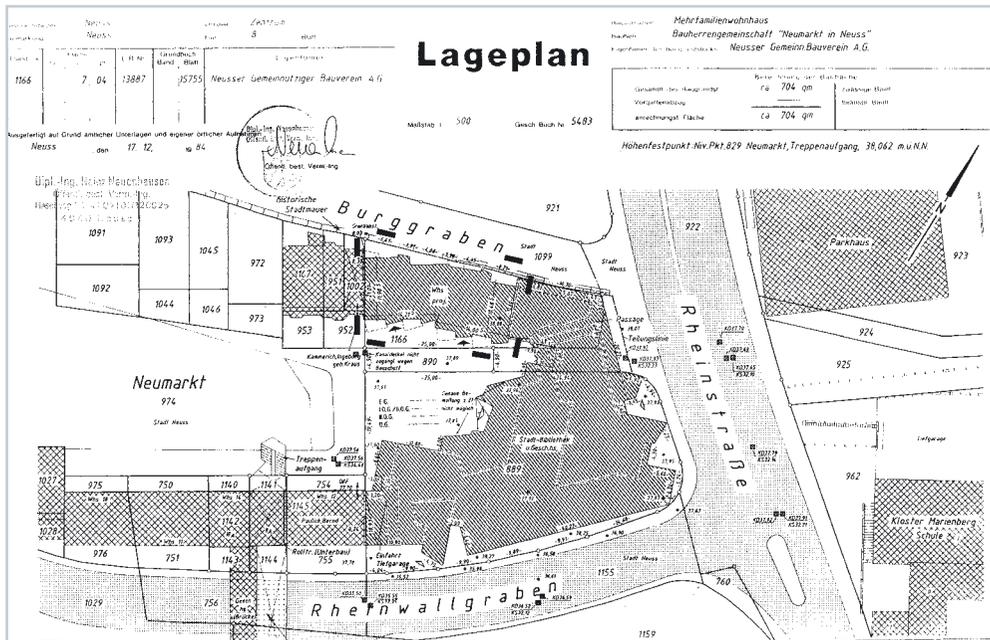


2.1 Neubau für die Stadtbibliothek und die Verwaltung des Bauvereins Am Neumarkt



In den 70iger Jahren hat die Stadt Neuss zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels- und Einkaufszentrum eine städtebauliche Neuordnung und Flächensanierung im Bereich von Niederstraße/Glockhammer/Rheinstraße/Hafenstraße durchgeführt, mit der primär eine Ansiedlung von großflächigen Warenhäusern ermöglicht werden sollte. Eines der wesentlichen Elemente dieser Innenstadtsanierung ist die Bebauung und Gestaltung des historischen Neumarktes. Dieser wird im Westen durch ein Kaufhaus begrenzt und ist durch eine überwiegend 4-5-geschossige Randbebauung gekennzeichnet.

Für die Nutzung des Neumarktes als einem der traditionellen und städtebaulich gut dimensionierten Stadtplätze war die Verwirklichung der östlichen Abschluß- und Kopfbebauung von entscheidender Bedeutung. Als Nutzer für diesen Standort standen die Stadtbibliothek und die Verwaltung des Neusser Bauvereins zur Verfügung, die ihre bisherigen Räumlichkeiten an der Michaelstraße im Rahmen der Rathouserweiterung aufgeben sollten und die gemeinsam eine Nutzfläche von 5.500 m² benötigten. Außerdem sollten zur Belebung des Neumarktes im nordöstlichen Teil der Platzwand 8 Wohnungen errichtet werden. Aus diesem Grunde hat der Neusser





Bauverein im Jahre 1980 von der Werhahn-Gruppe die erforderlichen Grundstücke erworben und gleichzeitig beschlossen, hier für einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Für die Bebauung Am Neumarkt wurde 1982 ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben und entschieden, den das Düsseldorfer Architekturbüro Bungenberg/Wahle mit dem 1. Preis gewonnen hat.

Die im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens entwickelte Konzeption hat die bereits damals bestehende neue Platzrandbebauung in ihrer Höhenentwicklung weitestgehend aufgenommen und die Bibliothek als eigenständigen Baukörper, der sich zum Neumarkt mit einer schräg geneigten Glasfassade präsentiert, ausgebildet. Mit seiner maßvollen Geschossigkeit und Materialwahl bildet die östliche Platzrandbebauung eine gelungende Kulisse für eine Nutzungsvielfalt von Wohnen, Bibliothek und

Verwaltung. Sie stellt ein zeittypisches Architekturelement dar, das wesentlich zu einer guten und maßstäblichen Fassung des Neumarktes beigetragen hat. Nach wie vor überzeugt die moderne zeitlose Gestaltung. Im Gegensatz zu den umliegenden Großbauten des Sanierungsgebietes, die zu einem beachtlichen Maßstabsbruch in der Neusser Innenstadt geführt haben, bildet das Bauvorhaben des Neusser Bauvereins einen wertvollen Beitrag zur Revitalisierung der Neusser Innenstadt mit einer durchdachten Nutzungsmischung, Baukörpergestaltung und ausdrucksvollen Architektur. Auf der Grundlage der vom Architekturbüro Bungenberg entwickelten Planung wurde der Gebäudekomplex bis zum Jahre 1986 fertig gestellt und war bis Anfang 2006 Sitz des Neusser Bauvereins.



Architektur

Bürger + Hoffmann, Neuss
Hubertus Grosser, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.2 Erhaltung des Barbaraviertels im Randbereich des Neusser Hafens



Das Barbaraviertel gehört aufgrund seiner Lage zu den schwierigen Wohnquartieren in der Stadt Neuss. Seine Standortqualität wird erheblich durch die umgebende Hafen-, Gewerbe- und Industrienutzung sowie durch die Lärmbelastungen der Düsseldorfer Straße (L137) als kommunale Hauptverkehrsstraße und Autobahnzubringer zur A52 beeinträchtigt. Die isolierte Lage und die materielle und optische Umweltbelastung haben dazu geführt, dass sich das Barbaraviertel in der Nachkriegszeit zu einem Wohnstandort von überwiegend benachteiligten und ausländischen Bevölkerungsgruppen entwickelt hat, die an preiswertem Wohnraum in der Nähe ihrer Arbeitsstätten interessiert sind. Der Ausländeranteil ist heute mit 44,3% extrem hoch und liegt weit oberhalb des Neusser Durchschnittswertes von 13,5% der Gesamtbevölkerung. Das Wohnquartier stellt trotz der in den 80iger und

90iger Jahren von der Stadt Neuss durchgeführten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung und von der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft (GWG) und dem Neusser Bauverein durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand eine besondere Herausforderung für die kommunale Stadtentwicklungs-, Sozial- und Integrationspolitik dar, um die Entstehung einer Gettosituation mit überforderten Nachbarschaften zu vermeiden.

Bereits Mitte der 80iger Jahre gab es in Neuss eine intensive kommunalpolitische und wohnungswirtschaftliche Abwägung zur weiteren Entwicklung des um die Jahrhundertwende entstandenen Barbaraviertels. Nach den damaligen Vorstellungen der Regionalplanung sollte die in einem großflächigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich



gelegene Wohnbebauung aufgegeben werden, um die Entwicklung des Neusser Hafens mit seinen angrenzenden gewerblichen Aktivitäten nicht zu behindern. Eine Verfestigung des bestehenden Wohnungsbestandes wurde zunächst als nicht zweckmäßig angesehen, weil diese den Zielen der Regional- und Landesplanung widersprach.

In dem intensiven kommunalen Abwägungsprozess zur Zukunft des Barbaraviertels wurden der Neusser Bauverein und die GWG mit ihren umfangreichen Wohnungsbeständen an der Düsseldorfer Straße, Dyckhofstraße, Heerdter Straße, Blücherstraße und Yorckstraße einbezogen. Mit den Beschlussgremien der Stadt Neuss wurde vereinbart, dass bei aller Offenheit für die Hafenentwicklung und den Interessen der angrenzenden Gewerbe- und Industrieunternehmen, die Belange der in dem Barbaraviertel wohnende Bevölkerung verstärkt berücksichtigt werden. Diese hatte sich im Rahmen einer Mieterbefragung mit einer unerwartet großen Mehrheit

für den Erhalt und die Modernisierung der vorhandenen Wohnbebauung ausgesprochen. Dieses Votum führte zu einer Verständigung über ein Revitalisierungskonzept zwischen der Stadt Neuss und beiden Wohnungsunternehmen, dass von einer sozialverträglichen Mietenpolitik im Bestand und flankierenden städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und Wohnumfeldes im Rahmen der behutsamen und erhaltenen Stadterneuerung ausging.

An der Umsetzung dieses Konzeptes hat der Neusser Bauverein sich in der Zeit von 1986 bis 1992 mit der Erneuerung von 155 Wohnungen beteiligt. Die Gebäude an der Blücher Straße 12-16 und Dyckhofstraße 38-42, in denen sich 50 Wohnungen befinden, wurden mit den Konditionen eines bescheideneren Standards nach den Modernisierungsrichtlinien des Landes einer baulichen Erneuerung zugeführt. 105 Wohnungseinheiten des stadtbildprägenden Wohnungsbestandes an der Heerdter Straße wurden mit

einem kombinierten Mitteleinsatz von Modernisierungs- und Stadterneuerungsmitteln und neuzeitlichen Standards zu sozialverträglichen Mieten von 5,00 DM/m² Wohnfläche umgebaut. Die zunächst für die Erlangung von öffentlichen Fördermitteln angestrebte Unterschutzstellung der Wohngebäude des Barbaraviertels im Rahmen einer Denkmalsbereichssatzung konnte nach der Zusage von Fördermitteln des Landes zur Sicherung sozialverträglicher Mieten Ende 1986 aufgegeben werden, die zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und späteren Verwertung geführt hätte. Da sich die Kosten für eine durchgreifende Erneuerung des Wohnungsbestandes der GWG und des Neusser Bauvereins im Barbaraviertel in der mehrjährigen Durchführungsphase beachtlich erhöht hatten, erfolgte auf der Grundlage eines neutralen Modernisierungsgutachtens durch das Architekturbüro Miksch aus Düsseldorf im Jahre 1990 eine Nachfinanzierung aus Städtebauförderungsmitteln, um einen einheitlichen Standard zu der vereinbarten

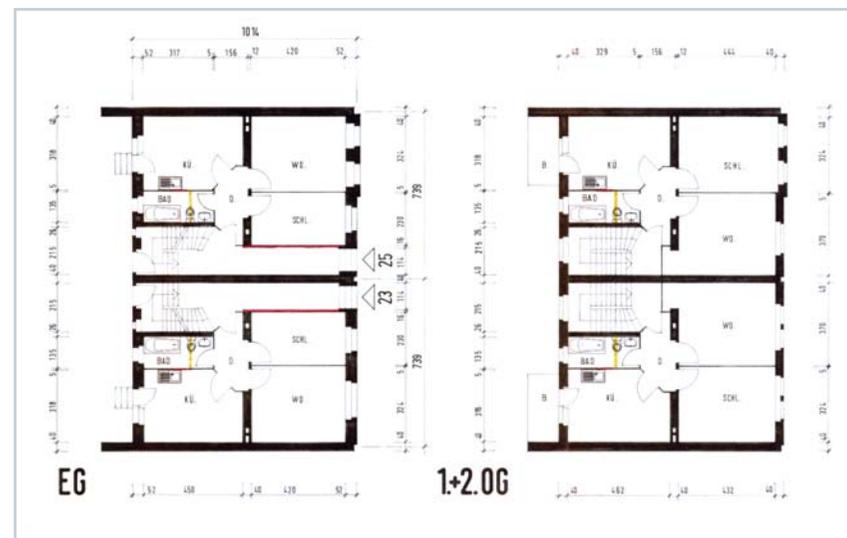


sozialverträglichen Miete zu sichern. Gleichzeitig wurde mit der Stadt Neuss Einvernehmen darüber erzielt, dass für die durchgeführte Verkehrsberuhigung des Barbaraviertels keine Anliegerbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes erhoben wurden, weil diese zu Lasten der Modernisierungskosten und des Modernisierungsstandards gegangen wären. Eine Erhöhung des Mietniveaus für die Maßnahmen der Lagewertverbesserung wäre auch in Anbetracht der Einkommens- und Sozialstruktur der Bewohner des Barbaraviertels nicht sinnvoll gewesen.

Zeitgleich mit der grundlegenden Erneuerung des Wohnungsbestandes des Neusser Bauvereins hat die GWG im Barbaraviertel ihre 159 Wohnungen ebenfalls mit einem kombinierten Mitteleinsatz von Modernisierungs- und Stadterneuerungsmitteln zu der für das Wohnquartier vereinbarten sozialverträglichen Miete erneuert. In dem an der Düsseldorfer Straße/ Gneisenaustraße/ Heerdter Straße

und Yorckstraße liegenden Wohnanlage, die sich um einen ruhigen Blockinnenhof konzentriert, wurde eine größere Tiefgarage mit 90 Stellplätzen angelegt, die zu einer Entlastung des Wohnumfeldes vom ruhenden Verkehr nachhaltig beigetragen hat.

Zu einer Neubewertung des Standortes des Barbaraviertels ist es in den letzten Jahren aufgrund der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Umstrukturierung im Neusser Hafen gekommen. Auf den unmittelbar an der historischen Altstadt angrenzenden ehemals gewerblich genutzten Flächen und der Industriebrache auf dem nördlichen Teil des Hafbeckens I werden Folgenutzungen von Wohnen und nicht störenden Gewerbenutzungen angestrebt. Diese Entwicklung dürfte sich mittel- und langfristig auch auf die Flächennutzung beiderseits der Düsseldorfer Straße auswirken, die in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild eine nachhaltige Aufwertung erfordert.





Ehemaliges Wasserwerk in 41464 Neuss
Weingartstraße 44-50 und 60

Architektur
Rudolf Küppers, Neuss

Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich

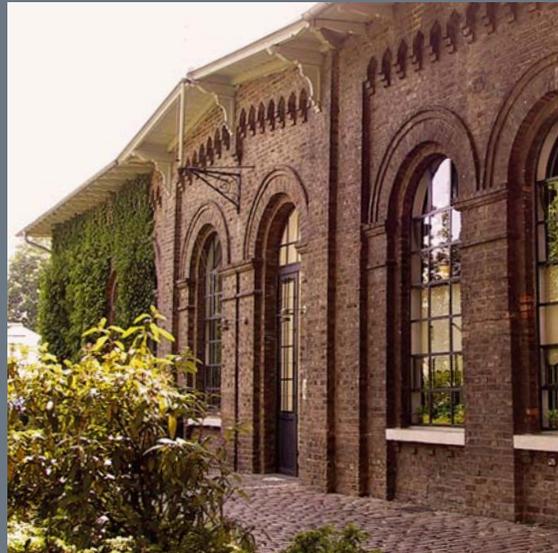


2.3 Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes an der Weingartstraße in Wohn-Ateliers mit ergänzender Neubebauung



1987 wurde das am Rande der westlichen alten Innenstadt gelegene Wasserwerk an der Weingartstraße aufgegeben. Es ist ein typisches Beispiel der Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts und war für die Stadtentwicklung und Industrialisierung von Neuss von beachtlicher Bedeutung. Als frühes Beispiel von Public Privat Partnership belieferte das von der Firma Scheren 1881 erbaute Wasserwerk die Innenstadt. Später erwarb die Stadt Neuss die Wassererzeugung mit Leitungsnetz.

Für das brach gefallene Geländeareal von 4.370m² Grundstücksfläche, das mit einer stadtbildprägenden Pumpenhalle, einer Remise und einem Wärterhaus besetzt war, wurde Mitte der 80iger von den Neusser Stadtwerken eine Nachnutzung gesucht. In deren Auftrag hat 1986 des Architekturbüro Grosser Nutzungsalternativen entwickelt, die für die Ankaufsverhandlungen des Neusser Bauvereins eine wertvolle Entscheidungshilfe darstellten. Dieser hatte sich zum Ziel gesetzt, die funktions-



losen Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes mit seiner zeittypischen Backsteinarchitektur in eine neue Wohnanlage des sozialen Wohnungsbaues zu integrieren. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Rudolf Küppers wurde das Konzept für die Freistellung der denkmalwerten Pumpenhalle und den Einbau von 6 Maisonett-Wohnungen, die sich um einen Lichthof gruppieren, entwickelt. Außerdem wurden in der Remise 3 Atelier-Wohnungen für wohnberechtigte Künstler eingebaut, um diesen geeignete Wohn- und Arbeitsbedingungen unter einem Dach zu bieten. In dem Wärterhaus wurden 2 weitere Wohnungen geschaffen. Gleichzeitig wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bauten

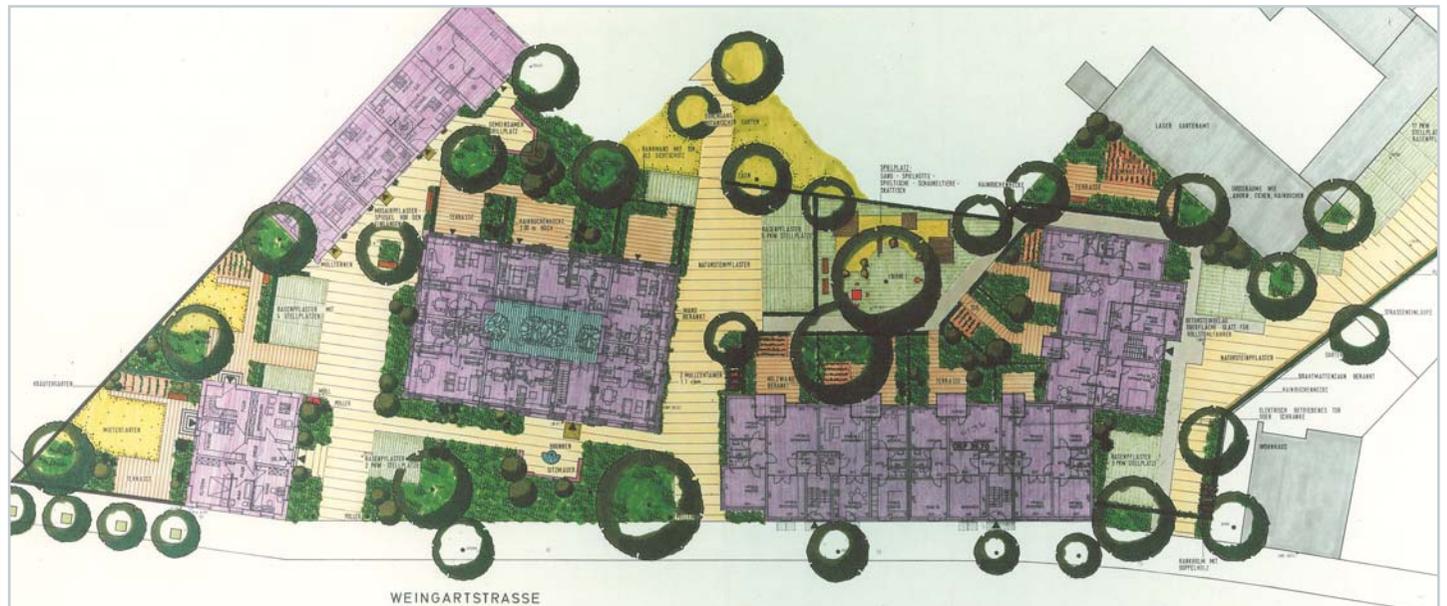
des ehemaligen Wasserwerkes in Fortsetzung der vorhandenen Straßenrandbebauung mit dem Architekten Grosser eine Wohnbebauung für weitere 21 qualitätsvolle Stadtwohnungen errichtet.

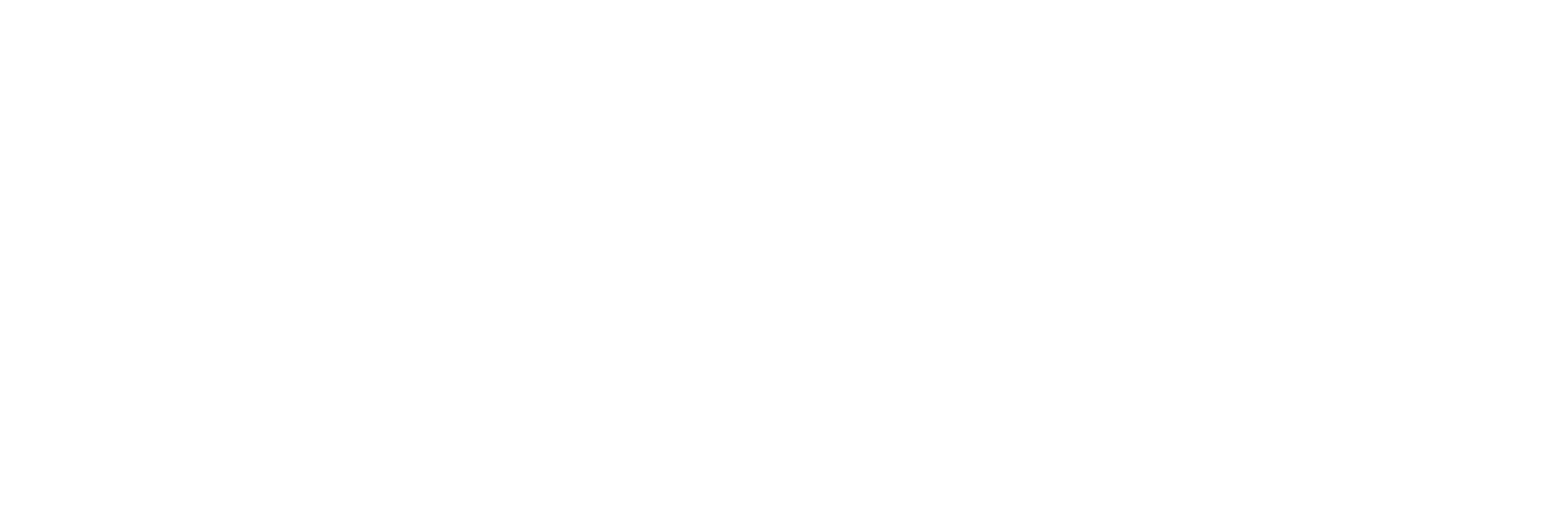
Mit der Umnutzung der über 100 Jahre alten Gebäudesubstanzen des ehemaligen Wasserwerkes in Wohnraum hat der Neusser Bauverein nicht nur die Geschichtlichkeit des Standortes betont und die städtebauliche Identität in einem für die Stadtentwicklung von Neuss bedeutenden Standort gesichert, sondern auch gleichzeitig Maßstäbe für die Umwandlung von ehemaligen Nichtwohngebäuden in anspruchsvollen Wohnraum für untere und

mittlere Einkommensgruppen gesetzt. Die mit viel Einfühlungsvermögen in den verlassenen Mauern des früheren Wasserwerkes geschaffenen Wohnungen haben den Neusser Bauverein weit über die Grenzen der Stadt hinaus als Projektentwickler bekannt gemacht und in der Fachöffentlichkeit der Bundesrepublik ein nachhaltiges Echo ausgelöst. Dabei muss besonders herausgestellt werden, dass durch das Engagement des Neusser Bauvereins eine spekulative Verwertung der stadtbildprägenden Gebäudekomplexe des ehemaligen Wasserwerkes vermieden wurde. Die Schaffung von neuen Wohnungen in den alten Gebäudehüllen stellt eine hervorragende Alternative zu der häufig verwendeten



Umwandlung in soziokulturelle Einrichtungen, die meist mit erheblichen Folgekosten für die öffentliche Hand verbunden sind, dar. Mit der Reaktivierung der Bauten des ehemaligen Wasserwerkes und einer ergänzenden Neubebauung wurde eine neue Wohnanlage mit einer anspruchsvollen Wohn- und Freiraumqualität in Neuss geschaffen, die wesentlich zu einer Aufwertung und Verbesserung in einer stadtgeschichtlich besonders empfindlichen Situation beiträgt.





Obertorviertel in 41460 Neuss
Oberstraße, Rottelsgasse und Mühlenstraße

Architektur

Rudolf Küppers, Neuss
Bungenberg & Wahle, Düsseldorf
Ingenhoven & Ingenhoven, Neuss
Dipl.-Ing. Horst Hanrath, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.4 Aufwertung des Obertorviertels - Sicherung des Hauses Rottels und städtebauliche Neuordnung an der Rottelsgasse/Mühlenstraße/Oberstraße mit innerstädtischen Wohnen



Mitte der 70iger Jahre wurde vom Rat der Stadt Neuss der südwestliche Teil der historischen Altstadt zu einem Sanierungsgebiet erklärt, dass zu einem attraktiven Wohngebiet mit einem breiten Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen entwickelt werden sollte. Zu einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Mühlenstraße ist es jedoch nicht gekommen, weil die Bezirksregierung Düsseldorf 1982 wegen fehlender Stadterneuerungsmittel die Genehmigung der Satzung versagte. Aus diesem Grunde hat die Stadt Neuss auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes 1983 den notwendigen Aufwertungsprozess mit der behutsamen Stadterneuerung der kleinen Schritte eingeleitet. Den Einstieg in den notwendigen Veränderungsprozess bildete die

Sicherung und der Umbau des Hauses Rottels an der Oberstraße. In der Nachkriegszeit hatte sich das zwei Eigentümern gehörende Haus zu einem verwahten Gebäudekomplex entwickelt. Dieser wurde 1986 vom Neusser Bauverein gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücksflächen an der Rottelsgasse/ Mühlenstraße erworben. In Zusammenarbeit mit der Jubiläumsstiftung der Stadtparkasse Neuss wurde das Haus Rottels für eine Museumsnutzung nach den Plänen des Architekten Rudolf Küppers umgebaut. Seit 1989 wird es zunächst als neu eingerichtete Abteilung für bürgerliche Wohnkultur und Stadtgeschichte des 19. und 20. Jahrhunderts des Clemens-Sels-Museums genutzt; mittlerweile beherbergt es das Neusser Schützenmuseum.



Für das unmittelbar angrenzende Gelände des ehemaligen Menoritenklosters hat der Neusser Bauverein mit dem Düsseldorfer Architekturbüro Bungenberg + Wahle ein Baukonzept entwickelt, das der Geschichtlichkeit des Standortes im besonderen Maße Rechnung trägt und die Reste der alten Klostermauer an der Rottelsgasse in die Neubauung integriert. Durch eine maßstabsgerechte und gegliederte 3-geschossige Straßenrandbauung an der Rottelsgasse/Mühlenstraße ist 1989 bis 1991 eine hochwertige innerstädtische Wohnanlage mit einer angenehm zurückhaltenden Architektur entstanden. In dem in 3 Wohnhäuser untergliederten Gebäudekomplex befinden sich 24 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit 27 Stell-

plätzen in einer Tiefgarage. Von besonderer Aufenthaltsqualität ist der in Fortsetzung des Museumshofes des Hauses Rottels entstandene Innenhof der Wohnanlage, der Familien mit Kindern verkehrssichere Spiel- und Freizeitaktivitäten in der Neusser Innenstadt ermöglicht. Er wird zum Museumshof des Hauses Rottels durch eine mit Torbögen durchbrochene Mauer getrennt, in der zur Erinnerung an die Klostertradition des Standortes alte Steinfunde integriert wurden. Außerdem wurde die frühindustrielle Nutzung des Grundstückes als einer der Mühlenstandorte der Stadt durch die auf dem Gelände aufgefundenen Mühlensteine betont, die in die Gestaltung der Wohnanlage einbezogen wurden. Mit der Neubaueung des ehemaligen Klostersgeländes



an der Rottelsgasse/ Mühlenstraße wurde der historische Stadtgrundriss mit einem eindrucksvollen Architekturelement wieder hergestellt. Gleichzeitig wurde die Rottelsgasse als fußläufiges Verbindungselement zwischen der Oberstraße und der Mühlenstraße bis zum Rosengarten aktiviert und mit dem alten Straßenpflaster neu gestaltet. Sie gehört heute zu den eindrucksvollsten Altstadtgassen in Neuss, in der neues Bauen in einer historischen Umgebung eindrucksvoll präsentiert wird.

Auf der Südseite der Rottelsgasse zwischen der Oberstraße und der Mühlenstraße wurde in der 2. Hälfte der 80iger Jahre durch den Neusser Bauverein in Zusammenarbeit mit dem Neusser Ar-

chitekturbüro Hanrath eine neue Wohnbebauung mit 34 Eigentumswohnungen und 3 Stadthäusern errichtet. Sie trägt ebenfalls zur Aktivierung einer innerstädtischen Brachfläche bei, die viele Jahre als provisorischer Parkplatz genutzt wurde. Bei der Ausformulierung des Bebauungskonzeptes wurde besonderer Wert auf die Maßstäblichkeit der Neubebauung in unmittelbarer Nähe des Hauses Rottels an der Oberstraße und auch die Einbeziehung von erhaltenswerten Baumbeständen gelegt. Mit der Schaffung von Wohnungseigentum auf diesem Standort und öffentlich geförderten Mietwohnungen auf dem gegenüberliegenden Klostergelände ist es gelungen, in diesem Altstadtbereich eine ausgewogene soziale Mischung in der neuen

Bewohnerstruktur zu erreichen. Die Stärken der neuen Wohnbebauung an der Südseite der Rottelsgasse liegen in ihrer städtebaulichen Gruppierung, Maßstäblichkeit, Freiraumgestaltung und dem beachtlichem Wohnwert. Die Architektur ist jedoch durch den Zeitgeist und die Formsprache der 80iger Jahre mit einer modischen Kleinteiligkeit geprägt.

Für die Errichtung einer hochwertigen innerstädtischen Wohnanlage hat der Neusser Bauverein von der Stadt Neuss in den Jahren 1986-1988 das etwa 2.200 m² große Grundstück an der unteren Mühlenstraße erworben, auf dem bis Mitte der 70iger Jahre die Maschinenfabrik Reinartz tätig war. Die Planung für die neue Wohnbebauung an der West-



seite der Mühlenstraße wurde im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes im Jahre 1989 entwickelt, der von dem Neusser Architekturbüro Robert Ingenhoven mit dem 1. Preis gewonnen wurde. In das Bebauungskonzept wurde das ehemalige Wohnhaus der Familie Reinartz in der Mühlenstraße 47 mit seinem gründerzeitlichem Erscheinungsbild integriert. In den Außenanlagen wurde die Esse einer früheren Schmiede erhalten. Auf diese Weise sind 31 hochwertige Komfortwohnungen als Eigentumseinheiten mit einem unmittelbaren Ausblick in den Stadtgarten entstanden. Die 3-geschossige Straßenrandbebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoß in einem Tonnendach stellt ein anspruchsvolles Architekturelement auf

der Mühlenstraße dar. In ihrem äußeren Erscheinungsbild wurde der Parzellenmaßstab des Altstadtviertels durch die Treppenhauseingänge und eine sichtbare Fassadengliederung betont. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze der 1992 fertig gestellten Wohnanlagen erfolgte in einer Tiefgarage. Dadurch konnte trotz der hohen städtebaulichen Dichte von GFZ 1,8 ein qualitativvolles privates Wohnumfeld zwischen der Straßenrandbebauung und dem Rosengarten geschaffen werden. Der Neusser Bauverein hat mit dieser herausragenden Wohnbebauung an der Mühlenstraße zu einer deutlichen Verbesserung des Stadtbildes im südlichen Obertorviertels beigetragen, das bis dort hin durch wenig ansehnliche Fabrikgebäude und

kleinteilige Wohnhäuser aus dem 19. Jahrhundert gekennzeichnet war.

Einen weiteren Beitrag zur Aufwertung der Mühlenstraße und einer Stärkung des innerstädtischen Wohnens erfolgt durch die im Bau befindliche Eigentumswohnanlage auf dem Grundstück Mühlenstraße 29-31, die gegenwärtig unmittelbar neben der Neusser Bürgergesellschaft errichtet wird. Sie umfasst 18 Wohnungen für das „bürgerliche Wohnen“ und wurde im Stile der klassischen Moderne vom Architekturbüro Robert und Oliver Ingenhoven konzipiert. Die anspruchsvolle Wohnanlage soll noch im Jahre 2006 fertig gestellt und bezogen werden.

Viersener Straße, Christian-Schauerte-Straße,
Saarbrückener Straße und Marienburger Straße
in 41462 Neuss

Architektur

Miksch + Partner, Düsseldorf
Norbert Hartmann, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.5 Erhaltung, Erneuerung und Nachverdichtung der stadtbildprägenden Wohnsiedlung an der Viersener Straße/Marienburger Straße



Die im Nordwesten von Neuss gelegene Wohnsiedlung gehört mit ihrer traditionalistischen Bauweise und Backsteinarchitektur zu den herausragenden Zeugnissen des Wohnungsbaus der 20iger und 30iger Jahre. Sie umfasst 30 Wohngebäude, in denen sich bis Ende der 80iger Jahre 158 Wohnungen mit dem Standard der 30iger Jahre befanden. Eine erste bauliche Ergänzung hat die stadtbildprägende Wohnsiedlung während der Wohnungsnot der 50iger Jahre erhalten, als zusätzlich 3 neue Gebäude mit 24 Wohnungen errichtet wurden.

In der zweiten Hälfte der 80iger Jahre wurde für den gesamten Althausbestand ein Modernisierungs- und Umbaukonzept entwickelt, das von einer Anpassung der kleinen Wohnungsgrundrisse an die veränderten Wohngewohnheiten ausging und gleichzeitig eine Öffnung der Erdgeschoßwohnungen zu den Innenhöfen mit Mietergärten vorsah. Außerdem wurde eine Nachverdichtung mit maßstabsgerechten 2-geschossigen Neubauten und einem ausgebauten Dachgeschoß auf dem Standort der im Blockinnenhof gelegenen Garagen-



zeilen geplant. Dort wurden 36 qualitätsvolle Neubauwohnungen geschaffen, die wesentlich zu einer Verbesserung des Wohnungsangebotes und zu einer Auflockerung der überalterten Bewohnerstruktur beigetragen haben. Alle Erdgeschoßwohnungen sind barrierefrei erreichbar. Mit der Nachverdichtungsmaßnahme konnte den ältern Bewohnern der Siedlung ein für ihre Lebenssituation angemessenes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig hatte dies den Vorteil, dass die Erdgeschoßwohnungen im Bestand, die von den älteren Mietern aufgegeben wurden, durch junge Familien genutzt werden konnten. Mit der behutsamen Nachverdichtungsmaßnahme wurde gleichzeitig auch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und

nachhaltige Wohnumfeldverbesserung durchgeführt. Im Zusammenhang mit den Wohnungsneubauten wurden 2 Tiefgaragen mit zusammen 53 Stellplätzen für die Bewohner im Neubau und Bestand geschaffen. In Verbindung damit entstand auch eine gasbetriebene Heizungszentrale, die sowohl die alten Siedlungsbestände, die neuen Wohngebäude und den benachbarten Wohnungsbestand versorgt. Die sorgfältige Gestaltung der Außenräume führte zu einer deutlichen Aufwertung, der in der Nähe des Stadtteilzentrums von Neuss-Furth verkehrsgünstig gelegene Wohnsiedlung.

Durch eine intensive und frühzeitige Bewohnerbeteiligung ist es dem Neusser Bauverein gelungen,

mit einer städtebaulich qualitätsvollen Ergänzung des denkmalgeschützten Wohnungsbestandes, das intakte soziale Gefüge der Siedlung zu erhalten und gleichzeitig jungen Familien mit Kindern ein neues Wohnungsangebot auf einem innerstädtischen Standort zu eröffnen. Außerdem wurden mit der durchgeführten städtebaulichen Nachverdichtungsmaßnahme der modernisierungsbedingte Verlust an Wohnungen im Bestand der 30iger Jahre kompensiert. Auf diese Weise konnte eine Verdrängung von Mieterhaushalten aus ihrem angestammten Wohnquartier vermieden werden, die vielfach bei städtebaulichen Erneuerungsgebieten auftritt, in denen sich die baulichen Aufwertungsmaßnahmen nur auf den Bestand beschränken.



Die vom Neusser Bauverein mit den Architekturbüros Miksch & Partner und Norbert Hartmann durchgeführte Umstrukturierung des Wohnungsbestandes von städtebaulicher Nachverdichtung der stadtbildprägenden Wohnsiedlung stellt ein gelungenes Beispiel für eine städtebaulich, ökologische und sozial verträgliche Aufwertung von überalterten Stadtquartieren dar und hat in erheblichem Umfang die Diskussion um die Nachverdichtung von Wohnquartieren in Nordrhein-Westfalen mit beeinflusst.





Architektur

Dipl.-Ing. Horst Hanrath, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



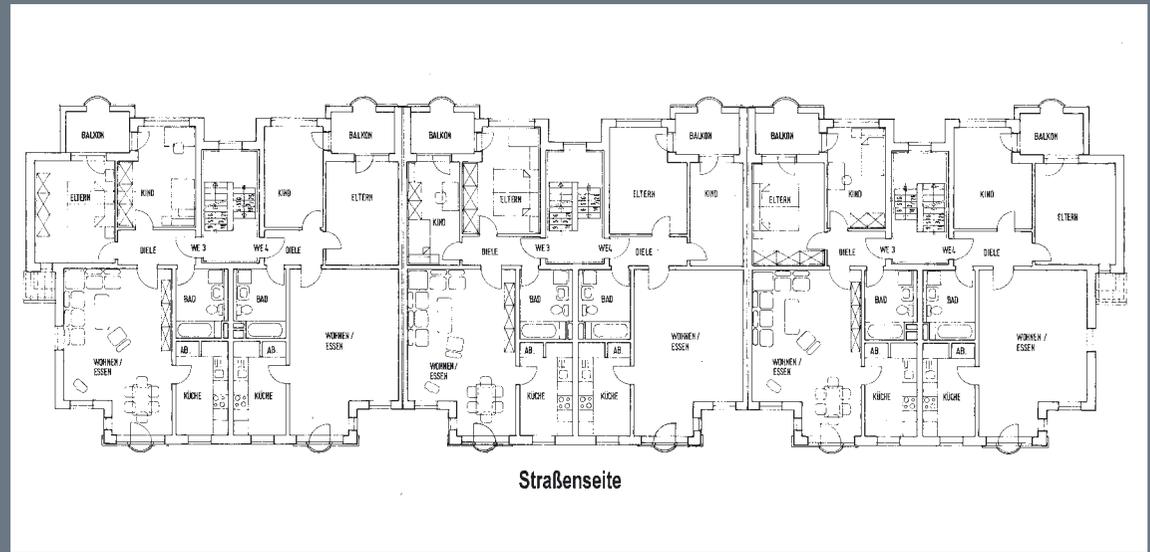
2.6 Wohnbebauung an der Rheydter Straße in Neuss



In der 2. Hälfte der 80iger Jahre hat der Neusser Bauverein gemeinsam mit dem Architekturbüro Hanrath ein Bebauungskonzept für das Eckgrundstück Rheydter Straße/Selkantstraße entwickelt, das sich an einer stark befahrenen, kommunalen Hauptverkehrsstraße (L 381) befindet. Das im Randbereich der Neusser Innenstadt gelegene Wohnungsbauprojekt verfügt trotz der Lärmbelastigung über eine beachtliche Standortqualität. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine qualitätsvolle Wohnbebauung der Jahrhundertwende, die durch die Zerstörung des 2. Weltkrieges kaum beeinträchtigt wurde. Im Gegensatz dazu weist die nördliche Straßenrandbebauung der Rheydter Straße erhebliche Einbrüche durch die Bautätigkeit

der 60iger und 70iger Jahre auf. Mit einem differenziertem Bebauungskonzept, das sich am Parzellenmaßstab der gründerzeitlichen Straßenrandbebauung orientiert, wurde Ende der 80iger Jahre eine Mehrfamilienhausbebauung geschaffen, die einen vorbildlichen Beitrag zu einer kleinteiligen Stadtreparatur darstellt. Sie ersetzt die Schlichtbebauung der ersten Nachkriegsjahre.

Die neu geschaffenen 27 öffentlich geförderten Mietwohnungen gruppieren sich um 3 eigenständige Treppenhäuser mit überschaubaren Nachbarschaften. Im städtebaulichen Erscheinungsbild stellt sich die 3-geschossige Straßenrandbebauung als ein eigenständiges Architekturelement dar, das



an Gliederungsprinzipien einer gründerzeitlichen Stadthausbebauung anknüpft. Von besonderer Qualität ist die durchdachte Grundrissgestaltung, die angemessen auf die Lärmsituation an der Rheydter Straße reagiert. Durch die konsequente Anordnung der Kinderzimmer und Schlafräume im rückwärtigen, ruhigen Bereich werden von den Verkehrsbelastungen der stark befahrenen Ausfallstraße nur die Küchenräume, Essplätze, Wohnräume und Treppenhäuser berührt.

Trotz der relativ geringen Grundstücksfläche verfügt die Mehrfamilienhausbebauung über ein hochwertiges Wohnumfeld. Die notwendigen Stell-

plätze wurden in einer Tiefgarage so angeordnet, dass deren Oberfläche gleichzeitig als Terrassen und begrünte Freiräume mit Mietergärten im ruhigen, straßenabgewandten Bereich genutzt werden können.

Die mit einem breiten Wohnungsmix ausgestattete Bebauung hat wesentlich zu einer Aufwertung der nördlichen Straßenrandbebauung an der Rheydter Straße mit einem eigenständigen Architekturelement beigetragen, das mit seiner differenzierten Kleinteiligkeit den Zeitgeist der 80iger Jahre widerspiegelt.

Kaarster Straße und
Viersener Straße in 41462 Neuss

Architektur

Hubertus Grosser, Neuss
Bungenberg & Wahle, Düsseldorf
Rudolf Küppers, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner,
Willich

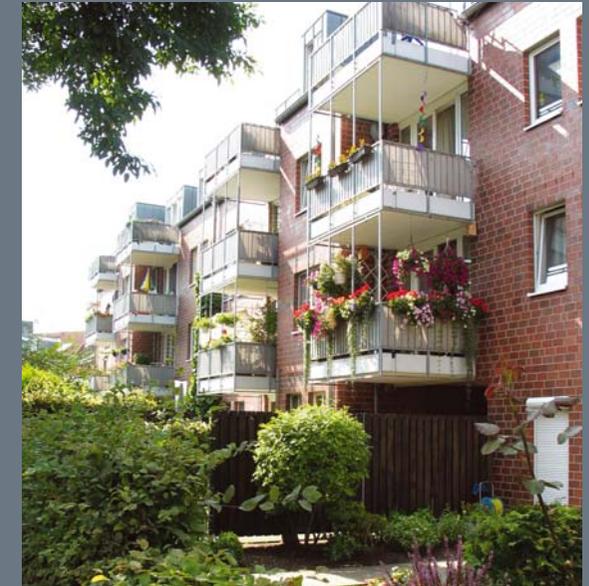


2.7 Neuer Stadteingang Kaarster- / Viersener Straße mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie gewerblichen Flächen



Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen auf der Viersener Straße (B7) und der Kaarster Straße (L 44) musste deren Kreuzungsbereich erweitert und neu ausgebaut werden. Hierfür hat die Stadt Neuss in den 70iger und 80iger Jahren die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die mit einer Rücknahme der Baufluchten verbunden waren. Dies führte im südlichen Kreuzungsbereich zum Ankauf und Abbruch der dort vorhandenen 2-3 geschossigen Straßenrandbebauung, die sich in einem nicht sehr ansehnlichen Zustand befand.

Da die Ankaufsverhandlungen mit der privaten Grundeigentümern und die Abrissmaßnahmen über einen sehr langen Zeitraum erfolgten, hatte sich im Kreuzungsbereich von Viersener- und Kaarster Straße eine Brachenlandschaft herausgebildet, die für die Stadt Neuss eine städtebaulich unbefriedigende Eingangssituation darstellte. Aus diesem Grunde ergab sich für die Projektentwicklung der Neusser Bauverein AG Ende der 80iger Jahre die Möglichkeit, den südlichen Kreuzungsbereich einer städtebaulichen Neuordnung mit einer ge-



geschlossenen Straßenrandbebauung zu überplanen. Mit einem gebogenem Gebäudekomplex, der aus 52 Mietwohnungen und 7 gewerblichen Einheiten besteht, wurde Anfang der 90iger Jahre die Wiederherstellung des Stadteinganges im Kreuzungsbereich der Viersener- und Kaarster Straße in Angriff genommen. Zu dem markanten 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus wurden 16 Eigentumswohnungen im rückwärtigen Geländebereich und 2 Tiefgaragen gebaut, die zeitgleich fertig gestellt wurden.

Im Anschluss an den geschwungenen Baukörper im Kreuzungsbereich wurde in der 2. Hälfte der 90iger Jahre an der Kaarster Straße ein weiteres Wohn-

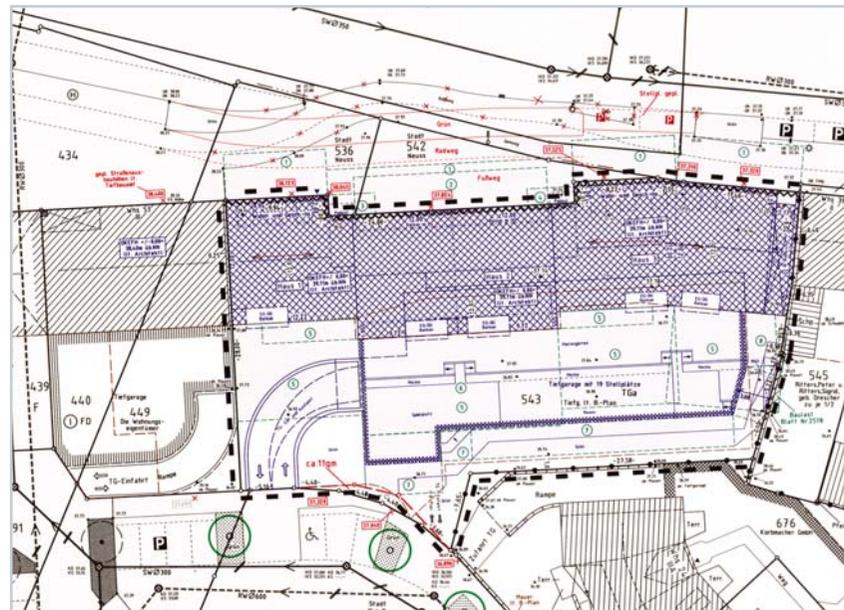
und Geschäftshaus mit einer 3-geschossigen Bauweise errichtet, in dem sich 20 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten befinden. Der westliche Teil der städtebaulichen Neuordnungsmaßnahme wurde ebenfalls mit einer 3-geschossigen Straßenrandbebauung von anderen Investoren in den 90iger Jahren durchgeführt. Auf diese Weise ist ein qualitätsvoller, neuer Stadteingang mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung in dem hochbelasteten Verkehrsknotenpunkt entstanden, der zu einer deutlichen Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation beiträgt.

Von besonderem Wert ist dabei das geschwungene Wohn- und Geschäftshaus, das mit seinem

zurückversetzten Dachgeschoß oberhalb des 4. Vollgeschosses den Kreuzungsbereich mit einem angemessenem Baukörper wirkungsvoll betont. In Anbetracht der beachtlichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr des Kreuzungsbereiches wurde bei der Durcharbeitung der Gebäudeplanung Wert auf die Verwendung von lärmgeschützten Wohnungsrundrissen gelegt. Dies hat den Vorteil, dass sich die lärmempfindlichen Kinder- und Schlafräume im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung befinden und auf diese Weise dauerhaft eine gute Wohnqualität und Vermietbarkeit des Mietwohnungsbestandes erreicht werden konnte. Trotz der hohen städtebaulichen Dichte (GFZ von 1,2 bis 1,9) ist südlich des Kreuzungsbereiches von



Viersener- und Kaarster Straße ein neues Wohngebiet mit einer beachtlichen sozialen Stabilität entstanden. Einen wesentlichen Beitrag hierzu bilden die im rückwärtigen Bereich errichteten Eigentumswohnungen und Reiheneigenheime, die auch die Nachfrage von Schwellenhaushalten und jungen Familien entsprechen.





Architektur

Dipl.-Ing. Horst Hanrath, Neuss
Bungenberg & Wahle, Düsseldorf

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich

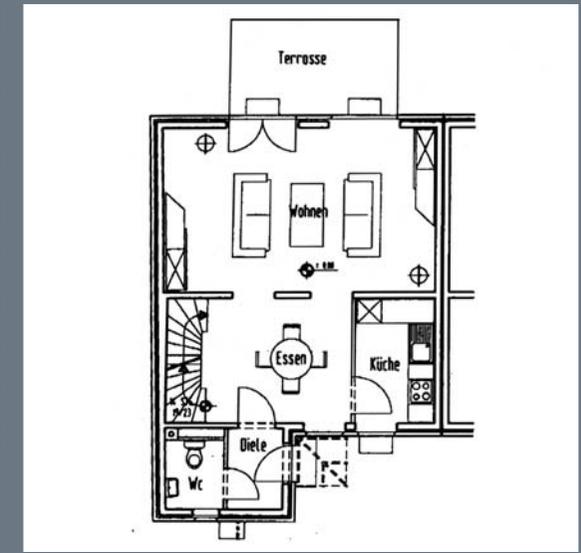


2.8 Wohnsiedlung an der Lortzingstraße und Mietwohnungen an der Peter-Behrens-Straße in Neuss-Allerheiligen



1995 hat der Neusser Bauverein am südlichen Siedlungsrand von Neuss-Allerheiligen die aus 36 Reiheneinfamilienhäuser bestehende kleine Wohnsiedlung an der Lortzingstraße für Schwellenhaushalte und junge Familien errichtet. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zum Baugebiet A der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Neuss-Allerheiligen, die primär für die Ansiedlung von etwa 800 flach geschossigen Familieneigenheimen und einigen wenigen Mietwohnungen ausgewiesen und in der zweiten Hälfte der 90iger Jahre besiedelt wurde.

Die neue Wohnsiedlung an der Lortzingstraße wurde nach den Grundsätzen des kosten- und flächensparenden Bauens für junge Familien geplant. Die 36 Reihenhäuser gruppieren sich um überschaubare, kleine, verkehrsberuhigte Wohnhöfe und verfügen trotz der geringen Grundstücksflächen, die zwischen 184-244 m² schwanken, über ein hochwertiges Wohnumfeld. Während der Bauphase der neuen Wohnsiedlung gab es eine beachtliche kommunalpolitische Diskussion zu der Frage, ob familienfreundliche Eigenheime in dieser Art der Verdichtung in Neuss gebaut werden sollen. Da-



bei wurde übersehen, dass das Wohnungsangebot in Reiheneigenheimen für Familien mit Kindern eine finanzierbare Alternative zum Wohnen in einer Mietwohnung darstellt. Bei der Vermarktung der Familienheime, deren Verkaufspreise sich in der Größenordnung von 375.000 DM bis 420.000 DM bewegten, wurde einkommensschwachen Erwerbergruppen das Angebot unterbreitet, auf eine Unterkellerung des Gebäudes zu verzichten. Auf diese Weise war eine Absenkung der Kaufpreissumme um 30.000 DM möglich. Aus dem sich daraus ergebenden Vorteil für eine tragbare Finanzierung, wurde von diesem Angebot nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht, weil es ein beachtliches Interes-

se an großzügigen Neben- und Stellflächen auch bei jungen Familien und Starterhaushalten gibt.

Die kompakte Bauweise der Wohnsiedlung hat wesentlich dazu beigetragen, dass die für den Stadtrand Neuss relativ hohen Grundstücks- und Erschließungskosten von 510,00 DM/m² in einem Gesamtkostenrahmen, der auch von jungen Familien finanziert werden kann, untergebracht worden. Durch die späteren Siedlungsaktivitäten im Wohngebiet A der Entwicklungsmaßnahmen Neuss-Allerheiligen wurde die Wohnsiedlung an der Lortzingstraße in einen größeren Wohnsiedlungsbereich einbezogen und hat die in der Bauphase vorhande-

ne exponierte Stadtrandlage verloren. Auch für die damaligen Kritiker des Projektes stellt sie mit ihrer ansprechenden städtebaulichen Gruppierung und dem Wohnwert der „kleinen Häuser“ heute ein gelungenes Beispiel für die Schaffung von preiswerten Familienheimen dar.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der kleinen Wohnsiedlung an der Lortzingstraße wurden in den Jahren 1997-1999 insgesamt 79 Mietwohnungen und 1 Gewerbeeinheit (Kiosk) an der Peter-Behrensstraße auf Initiative der Stadt Neuss gebaut. Den Anlass bildete das Sonderprogramm der Landesregierung „Neue Wohnungen auf Entwicklungsstand-



orten“, mit dem Städten mit einer erhöhten Wohnungsnachfrage ab 1995 zusätzliche Fördermittel zur Verfügung gestellt wurden. Für dieses Projekt hat der Neusser Bauverein eine Grundstücksfläche von 7.850 m² zu einem Preis von 250 DM/m² zuzüglich der Erschließungskosten von 125 DM/m² erworben. Das in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro von Prof. Dr. Franz Pesch & Partner durchgeführte größere Wohnungsbauprojekt bildete auf Grund seiner Lage ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement des Baugebietes A der Entwicklungsmaßnahme Allerheiligen. Es liegt unmittelbar an dem Quartierplatz an der August-Macke-Straße am Kreuzungspunkt zweier parkähnlicher Grünzö-

ge, die den neuen Stadtteil mit dem freien Landschaftsraum verbinden. Das Wohnungsbauprojekt trägt mit seiner 4-geschossigen Bauweise wesentlich zur Ausbildung des Quartierplatzes bei und ist für das Siedlungsbild des neuen Stadtteiles, der überwiegend durch eine kleinteilige Bebauung mit Wohnungseigentum geprägt ist, von erheblicher Bedeutung. Die architektonische Gestaltung des Wohnungsbauprojektes, das sich um 2 Innenhöfe an der Peter-Behrens-Straße gruppiert, besticht durch ihre klare Form und Materialwahl.

Mit diesem Projekt hat der Neusser Bauverein nicht nur an der Schaffung der erforderlichen Mietwoh-

nungen im Baugebiet A der Entwicklungsmaßnahme beigetragen, sondern auch ein größeres, zusammenhängendes Architekturelement mit einer einheitlichen Gestaltung errichtet, das für das Siedlungsbild von Allerheiligen einen besonderen Stellenwert hat. Da die Fördermittel des Sonderprogramms an eine Kombination von öffentlich geförderten Mietwohnungen und Maßnahmen des Wohnungseigentums gebunden waren, hat der Neusser Bauverein an der Peter-Behrens-Straße auch 18 Reiheneigenheime und an der Heinrich-Campendonk-Straße 6 weitere Reiheneigenheime zeitgleich gebaut.



Architektur

Marcel Hartmann, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich

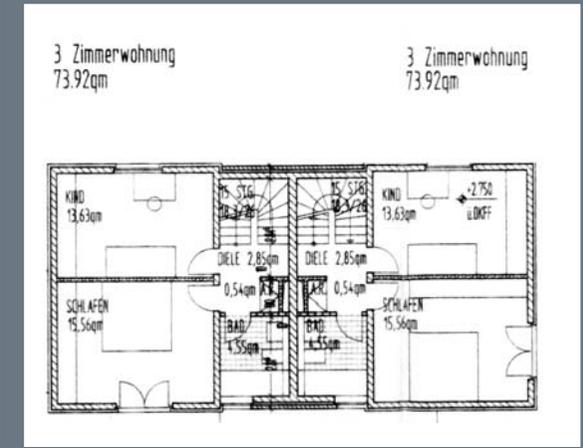
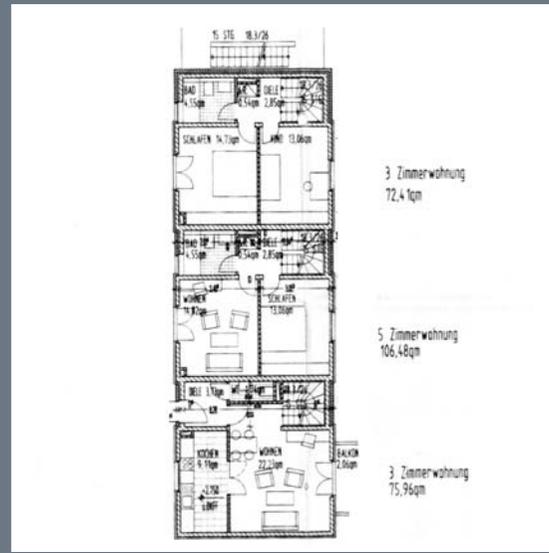


2.9 Baulückenschließung mit Mietwohnungsbau an der Gladbacher Straße



Anfang der 90iger Jahre ergab sich die Möglichkeit für den Neusser Bauverein, die Brachfläche an der Gladbacher Straße 135-143 wegen des erhöhten Wohnraumbedarfes aufgrund der Zuwanderung nach der Wiedervereinigung mit einem Mietwohnungsbauprojekt für untere Einkommensgruppen zu entwickeln. Das Grundstück befindet sich an der stark befahrenen B7, über die in erheblichem Umfang der Zubringerverkehr nach Düsseldorf und zur A 52 im nördlichen Stadtgebiet abgewickelt wird.

Zur Vervollständigung der Straßenrandbebauung wurde ein 3-geschossiger Mehrfamilienhauskomplex mit einem ausgebauten Dachgeschoß mit einer Tiefgaragenzufahrt an der Gladbacher Straße errichtet. Im hinteren Teil des 64 m tiefen Baugrundstückes wurde eine hofartige Bebauung aus 4 Einzelbaukörpern, die mit Doppelhaus- und Reihenhaustypen geplant wurden, geschaffen. Auf diese Weise ist eine aus 41 Mietwohnungen bestehende hochwertige Wohnanlage entstanden, die für Familien mit Kindern ideale Lebensbedingungen bie-



tet. Diese können in dem verkehrssicher gelegenen Wohninnenhof ein durchdachtes Angebot an gut gestalteten Grün- und Freiflächen nutzen. Trotz der relativ hohen städtebaulichen Dichte verfügt die Wohnanlage über ein hochwertiges Wohnumfeld, weil die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für alle 41 Mietwohnungen in einer Tiefgarage erfolgte. Alle Wohnungen verfügen im Erdgeschoß über einen individuellen Freiraum in Form von Terrassen und Mietergärten. Die Bebauung zeichnet sich durch einen ausgewogenen Wohnungsschlüssel aus, der sich von Apartments bis zu 4/5 Raumwohnungen für kinderreiche Familien erstreckt.

Das gemeinsam mit dem Architekturbüro Marcel Hartmann bis Mitte der 90iger Jahre errichtete Projekt hat zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung der Straßenrandbebauung an der Gladbacher Straße beigetragen, die durch ein sehr heterogenes Erscheinungsbild gekennzeichnet ist. Gleichzeitig hat der Neusser Bauverein mit diesem Projekt dazu beigetragen, dass jungen Familien mit mehreren Kindern ein hochwertiges Wohnungsangebot zu bezahlbaren Mieten im nördlichen Stadtgebiet zur Verfügung steht, das teilweise eigentumsähnliche Wohnformen aufweist.





Sparkasse und Mietwohnungen
Römerplatz und Norfer Straße
in 41468 Neuss

Architektur

Walter von Lom, Köln

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich

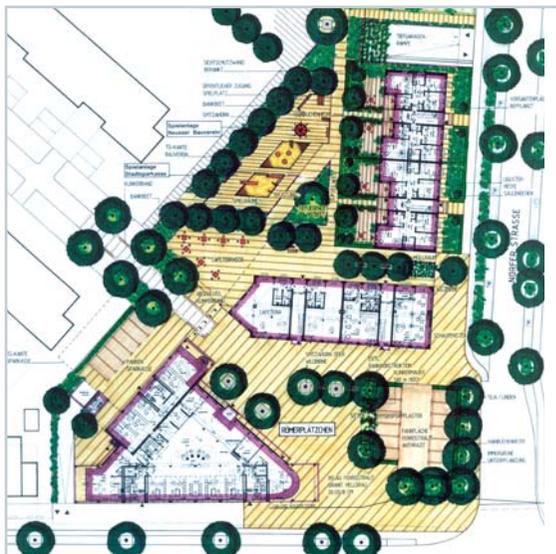


2.10 Wohn- und Geschäftsbebauung am Römerplatz in Neuss-Grimlinghausen



Der Stadtteil Grimlinghausen gehörte zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung der Stadt Neuss in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Aus dem kleinen Dorf an der alten „B9“ hat sich durch das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum nach dem 2. Weltkrieg ein „neuer Stadtteil“ entwickelt, in dem heute 8.150 Einwohner leben. Besonders ausgeprägt war die Bautätigkeit in den 80iger und 90iger Jahren, als die neuen Wohngebiete entwickelt wurden. Mit ihrer hohen städtebaulichen

Dichte und Baumassenkonzentration verfügen diese nur in Teilbereichen über die Wohnwert der von einer neuzeitlichen Stadtrandsiedlung erwartet wird. Da die neuen Wohngebiete nur mit dem Individualverkehr oder den im Randbereich verlaufenden Buslinien erreicht werden können, gibt es bei dem hohen Motorisierungsgrad der Bevölkerung erhebliche Probleme bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die vielfach im öffentlichen Straßenraum erfolgt.



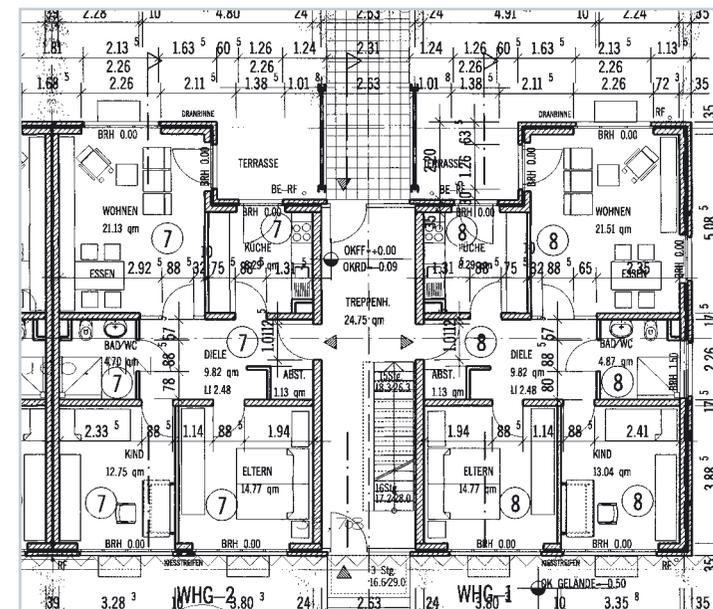
Mitte der 90iger Jahre hat sich die Neusser Bauverein AG als Investor in dem neuen Stadtteilzentrum am Römerplatz engagiert, mit dem eine Aufwertung des heterogenen Siedlungsbildes an der B9 angestrebt wurde. Im Rahmen eines Gutachter- und Wettbewerbsverfahrens mit 3 Architekturbüros wurden Bebauungskonzepte zusammen mit der Sparkasse Neuss für die westliche Platzwand mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Wohnbebauung an der Norfer Straße (L142) erarbeitet. Für die Realisierung des Projektes wurde der

Bebauungsvorschlag des Kölner Architekturbüros von Lom + Partner ausgewählt, der eine klare städtebauliche Gruppierung mit einer anspruchsvollen Architektur vorgeschlagen hat. Mit der Errichtung von 24 öffentlich geförderten Mietwohnungen, 4 Läden in der Erdgeschoßzone der Platzrandbebauung und einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen haben die Investoren, die Neusser Bauverein AG und die Sparkasse Neuss, einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Römerplatzes geleistet. Der Wohn- und Geschäftshauskomplex an der Bonner Straße



(L137) bildet eine städtebauliche Einheit, die durch ihr architektonisches Erscheinungsbild besteht. Von besonderer Qualität sind die vom Architekturbüro von Lom entwickelten Wohnungsgrundrisse, die von einer Gruppierung des Raumprogramms um eine großzügig dimensionierte Diele ausgehen.

Der Römerplatz erhielt durch den Bildhauer Fritz Meyer, Kunstpreisträger NRW, eine Gestaltung, die zurückhaltend den historischen Standort erkennen lässt.





Rheinfährstraße
in 41468 Neuss-Uedesheim

Architektur
Böttger Architekten, Köln

Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Architektin Hetta Böttger, Köln



2.11 Wohnanlage Rheinfährstraße als Element der Aufwertung im Ortskern von Neuss-Uedesheim



Der Pfarrer der katholischen Kirchengemeinde von Uedesheim bat Mitte der 90er Jahre die Neusser Bauverein AG wegen ihrer sozialen Kompetenz auf dem unmittelbar an der Kirche angrenzenden ungenutzten Grundstücksbereich eine Wohnbebauung für Familien mit Kindern und für „alte Leute“ zu errichten.

Hierzu wurde gemeinsam mit dem Architekturbüro Böttcher aus Köln ein Planungskonzept erarbeitet, das von einer differenzierten Wohnanlage von 10 Häusern mit 18 öffentlich geförderten Mietwoh-

nungen auf den unmittelbar am Rhein gelegenen Standort ausging. In das Nachverdichtungskonzept wurden die Reste eines alten Bauernhofes sowie der erhaltenswerte Baumbestand integriert.

Die neuen Gebäude wurden als Einzel- und Doppelhäuser konzipiert und um die alten Bäume so gruppiert, dass ein qualitätsvoller Wohnhof entstehen konnte. In die Nebengebäude des ehemaligen Bauernhofes wurden Garagen, Abstellräume, die Waschküche und die Heizzentrale für die neuen Wohnungen eingebaut. Die städtebauliche Grup-



pierung und Höhenentwicklung mit einer 2-3 geschossigen Bauweise musste so gestaltet werden, dass es zu keiner Konkurrenzsituation mit dem Erscheinungsbild der dörflichen Kirchenanlage kam, die aus einem alten Kirchturm und einem in den 60iger Jahren errichteten Sakralbau besteht. Aus diesem Grunde wurde für die kleine, neue Wohnanlage bewusst auf hochgeschossige Satteldächer verzichtet und die neuen Baukörper mit flachgeneigten Pultdächern versehen.

Die auf diese Weise entstandene Wohnbebauung mit ihrem zurückhaltenden Erscheinungsbild, einer neuzeitlichen Architektur und ihrer anspruchsvollen Farbgestaltung hat zu einer lebhaften kommunalpolitischen Diskussion geführt, die sehr stark von

den Leitbildern einer traditionellen und heimatverbundenen Bauweise bestimmt wurde.

Mit ihrem geschlossenen Erscheinungsbild und ihrer klaren Architektur- und Formsprache stellt die Nachverdichtungsmaßnahme des Neusser Bauvereins ein wertvolles neuzeitliches Architekturelement in dem heterogenen Siedlungsgefüge und Ortsbild des ehemaligen als Wohnstandort stark nachgefragten Fischerdorfes dar, das allerdings durch vielfältige Erscheinungsformen und den in der Nachkriegszeit durchgeführten Maßstabsbrüchen gekennzeichnet ist.

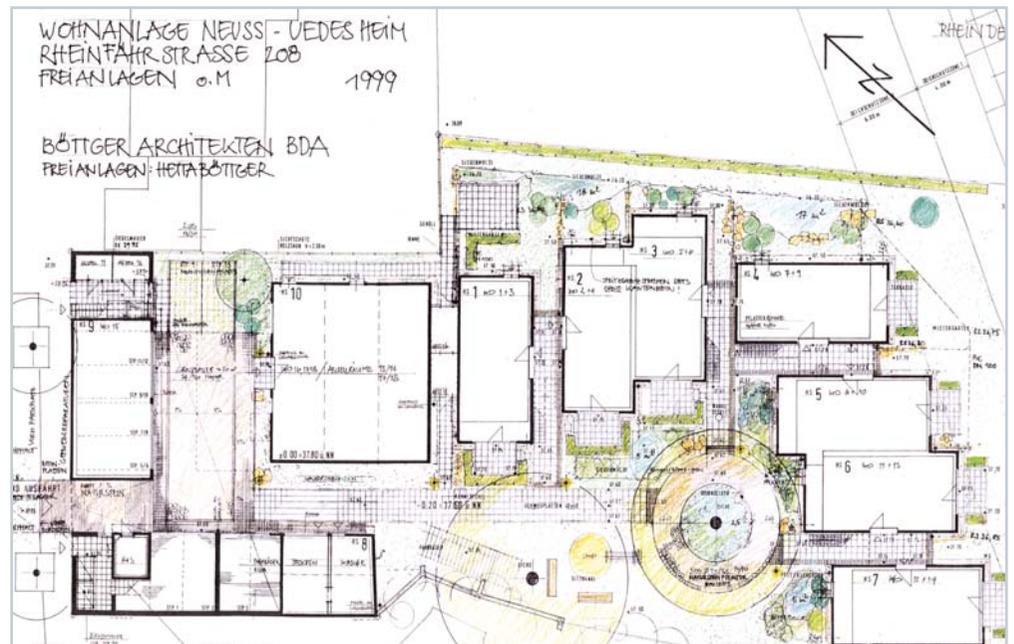
In der Erdgeschoßebene der neuen Bebauung befinden sich die Wohnungen für „Ältere“, die diese barri-

erfrei nutzen können. Die in den darüber liegenden Geschossen errichteten Maisonettwohnungen wurden für Familien mit Kindern geschaffen, die über offene Stahltreppen eigenständig erreichbar sind. Es gehört zu den Vorzügen der Wohnanlage, dass jede Wohnung über eine „eigene, deutlich erkennbare Haustür“ erschlossen wird. Die Individualität des Wohnens wird durch großzügige Terrassenanlagen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ergänzt. Aufgrund der besonderen Lage der neu geschaffenen Häuser unmittelbar am Deich des Rheines wurden die Wohnbereiche und Terrassen der Maisonettwohnungen im Dachgeschoß oberhalb der Schlafräume angeordnet, damit die Bewohner auf den niederrheinischen Landschaftsraum und den Rhein blicken können. Ein weiterer Vorteil dieser



Wohnungsanordnung besteht darin, dass die „ruhigen“ Bereiche der oberen Wohnung im ersten Geschoss liegen und daher keine Störungen für die untere Wohnung auslösen können.

Die kleine, freundliche und farbenfrohe Wohnanlage mit ihrer modernen Architektursprache wurde auf einem etwa 2.000 m² großen Grundstück errichtet, das der Neusser Bauverein im Erbbaurecht von der katholischen Kirchengemeinde erworben hat. Mit ihrer Gestalt- und Nutzungsqualität gehört sie zu den vorbildlichen Bauten in Nordrhein-Westfalen, die mehrfach ausgezeichnet wurden.





Bonifatiusweg, Suitbertusweg, Ludgerusring
in 41472 Neuss-Holzheim

Architektur

Michael Manges, Rheda-Wiedenbrück
Hubertus Grosser, Neuss
Helmut Degen, Neuss
Miksch + Partner, Düsseldorf

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.12 Innovative Lösungen zum kostengünstigen Wohnungsbau in Neuss-Holzheim



Im Rahmen des Landeswettbewerbes 1994, in dessen Mittelpunkt die Entwicklung von innovativen Lösungen für den kostengünstigen Wohnungsbau standen, wurde das Gemeinschaftsprojekt in Neuss-Holzheim mit dem Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Neuss durchgeführt. Die Grundlage bildete ein offener Realisierungswettbewerb für die Bebauung eines etwa 5,6 ha großen Geländes im westlichen Randbereich des Stadtteiles Holzheim. Die Anbindung des Gebietes an den alten Ortskern und S-Bahn-Haltepunkt machten den Standort für den Wohnungsbau attraktiv. Vor dem Hintergrund

der damaligen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt wurden vorbildhafte und auch auf andere Situationen übertragbare Bebauungskonzepte für den ressourcenschonenden und ökologisch orientierten Wohnungsbau entwickelt. Der Stadt Neuss und dem Neusser Bauverein wurde die Umsetzung des Bebauungskonzeptes des 1. Preises eines dänischen Architektur- und Ingenieurbüros empfohlen, deren Vorschlag mit hoher städtebaulicher Qualität die vorhandene Siedlungsstruktur von Neuss-Holzheim ergänzt. Die städtebauliche Lösung wurde von der Stadt Neuss bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes weitgehend berücksichtigt.



Bei dem Bebauungskonzept wurde überwiegend auf die Gruppierung von 2-geschossigen Familienheimen um 3-flügelige Wohnhöfe zurückgegriffen, die zu überschaubaren Wohngemeinschaften führten. Lediglich im nördlichen Geländebereich wurde für den neu zu gestaltenden Ortseingang von Holzheim Geschoßwohnungsbauten angeordnet. Mit dem Bebauungsvorschlag wurde nicht nur das Ziel des sparsamen Umgangs mit Wohnbauland mit einer günstigen Verkehrsflächenschließung erreicht, sondern auch ein neues städtebauliches Siedlungselement für Holzheim entwickelt, das mit einer geordneten Bebauung neue Qualitäten in einem heterogenen Siedlungsbild schafft.

Der zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses notwendige kommunale Planungsprozess erstreckte sich über mehrere Jahre und war zunächst in erheblichem Umfang durch Überfremdungsängste gegenüber den neuen Bewohnern in den 96 Familienheimen, 12 Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien und 72 Miet- und Eigentumswohnungen gekennzeichnet. Wegen seiner Größe und des etwas zähen behördlichen Entscheidungsprozesses konnte das Projekt nur in Teilabschnitten bis Ende 2004 zum Abschluss gebracht werden. Durch die Einbeziehung von mehreren Architekturbüros, die sich im Rahmen des Wettbewerbsverfahren durch ihre Wohnungstypologie besonders qualifi-

ziert hatten, hat sich eine beachtliche architektonische Vielfalt in der neuen Wohnsiedlung ergeben, die ein unverwechselbares Erscheinungsbild sichert. Sie hat wesentlich zu einer Stärkung der Stadt Neuss als Wohnstandort für junge Familien mit Kindern durch ihr breites Angebot an kostengünstigen und finanzierbaren Familienheimen beigetragen. Das Projekt hat sich mittlerweile zu einem, für das alte Ortsgefüge, eigenständigen Bestandteil des Lebens der „Dorfgemeinschaft“ entwickelt.





Weberstraße, Stifterstraße,
Körnerstraße, Hölderlinstraße in 41464 Neuss

Architektur

Helmut Degen, Neuss
Planungsbüro Kohlmeier, Kaarst

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.13 Revitalisierung des Dichterviertels mit Aufstockung, Umbau, Modernisierung und Wohnumfeldmaßnahmen



Das südlich der Neusser Innenstadt gelegene Dichterviertel ist ein beliebter, citynaher Wohnstandort mit einem hochwertigen Umfeld und einer guten verkehrlichen und schulischen Infrastruktur. Im unmittelbaren Einzugsbereich des S-Bahnhaltepunktes Neuss-Süd verfügt die Neusser Bauverein AG über eine Wohnsiedlung der 50iger Jahre mit stark durchgrüntem Innenhöfen, ebenerdigen Stellplätzen und einem für die Nachkriegszeit typisch schlichten Wohnungsbestand mit engen Wohnungsgrundrissen und einem hohen Energieverbrauch. Die starken baulichen Defizite, die zu einem

erhöhten Vermietungsrisiko wurden, waren in den Jahren 1997 und 1998 Anlass für die Ausarbeitung eines nachhaltigen Umbau- und Sanierungskonzeptes für die 3-geschossigen Häuserzeilen an der Weber-, Stifter-, Hölderlin- und Körnerstraße. Dabei ging es primär um eine Anpassung des Bestandes an zeitgemäßem Wohnraum und die Aufstockung der Zeilenbauweise um ein 4. Vollgeschoss. Auf diese Weise konnte die Anzahl der Wohnungen bei gleichzeitiger Wohnflächenvergrößerung von 111 mit 6.959m² Wohnfläche auf 140 mit 9.185m² Wohnfläche erhöht werden. Durch die in den Jah-



ren 2000-2004 durchgeführten Umbau-, Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen wurde ein neues qualitativvolles Wohnungsangebot mit sozialverträglichen Mieten geschaffen, das auch junge Familien eine Perspektive für das innerstädtische Wohnen eröffnet.

Mit einem durchgreifenden Umbau und der Aufstockung des Wohnungsbestandes erfolgte eine nachhaltige Umstrukturierung einer Wohnsiedlung der 50iger Jahre mit neuzeitlichen Architekturelementen und einer Aktivierung der Außenanlagen mit Mietergärten, Spielplätzen und naturnahem Freiraum. Die Innenflächen sind nunmehr autofrei gehalten. Der alte Baumbestand blieb unberührt.

Die Maßnahme ist daher ein vorbildliches und gelungenes Beispiel für die wohnungswirtschaftliche, städtebauliche, architektonische und soziale Aufwertung einer im Schlichtwohnungsbau der 50iger Jahre errichteten Nachkriegssiedlung, die mit einem hohen Gestaltungsanspruch überformt wurde. Die Bauten haben in jeglicher Weise Neubauqualität. Sogar Solartechnik kommt für die Warmwasserbereitung zum Einsatz.

Durch eine maßvolle und städtebaulich vorteilhafte Nachverdichtung konnte eine Verringerung der Anzahl der Haushalte vermieden und gleichzeitig eine behutsame Ausweitung des Wohnraumangebotes erreicht werden.







Ehemaliges Horten Warenhaus
Einzelhandel und Rheinisches Landestheater,
Oberstraße in 41460 Neuss

Architektur

Ingenhoven & Ingenhoven, Neuss

Landschaftsplanung

Ingenhoven & Ingenhoven, Neuss



2.14 Metamorphose des Horten-Warenhauses in ein Kultur- und Dienstleistungszentrum



1962 wurde das Merkur-Kaufhaus auf einem exponierten Standort an der Oberstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Busbahnhof angesiedelt, um die Innenstadt als Einkaufs- und Geschäftszentrum zu stärken. Durch den Konzentrationsprozess im Einzelhandel, der zur Übernahme der Horten-Warenhäuser durch den Kaufhof-Konzern führte, erfolgte 1999 die Schließung des großflächigen Gebäudekomplexes mit seinem monotonen Erscheinungsbild.

Im Vorfeld dieser Entscheidung gab es in Neuss einen längeren kommunalpolitischen Abwägungs- und Diskussionsprozess, bei dem eine Vielzahl von Nutzungsalternativen erörtert wurden. Diese

schwankten zwischen der Wiederbelebung des Einzelhandelsangebots im Bestand und dem Totalabriss mit kleinteiligen Ersatzneubauten für das innerstädtische Wohnen. Konsens gab es lediglich in der Frage, dass ein längerer Leerstand des Warenhauses zu einer Belastung für das Neusser Stadtzentrum führen würde und dieser in jedem Falle vermieden werden muss. In dieser Situation hat das Architekturbüro Ingenhoven, unterstützt durch die Neusser Bauverein AG, den Vorschlag für den Umbau des Gebäudekomplexes in ein Kultur- und Dienstleistungszentrum mit ergänzenden Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung unterbreitet. Das bestehende Parkhaus für die Warenhauskunden wurde als wesentliches Element für die Funktionsfähigkeit der



Immobilie in die Planungen mit einbezogen. Sie bildeten die Grundlage für das 1998 entwickelte Umbau- und Nutzungskonzept für das Rheinische Landestheater mit 450 Plätzen, mit einer Probesthne mit 99 Plätzen, ein Programmkino mit 90 Plätzen, die Hauptverwaltung des Rhein-Kreises Neuss mit 10.867 m² sowie ein kleinteiliges Einzelhandelsangebot. Die Gesamtnutzfläche des neuen Nutzungskonzeptes beträgt fast 21.000 m².

Der Vorschlag wurde von den Entscheidungsgremien der Stadt und des Kreises aufgegriffen. Man erkannte die Chance, die Kulturmeile des Obertorviertels um neue Angebote zu ergänzen und gleichzeitig die Bedeutung der Stadt Neuss als Verwaltungsstandort eines der wirtschaftsstärksten Kreise in Nordrhein-Westfalens zu stärken.

Überzeugend aus wirtschaftlicher Sicht war ferner, dass fast das gesamte Stahlbetonskelett des Warenhauses als tragende Konstruktion für die neuen Nutzungen erhalten werden konnte. Mit dem nachhaltigen Umgang von vorhandener Gebäudesubstanz wurden nicht nur die Aspekte des ökologischen Bauens in den Vordergrund gestellt, sondern gleichzeitig auch erhebliche Kostenvorteile gegenüber einer Neubaulösung erzielt.

Nachdem die Beschlussgremien der Stadt Neuss und des Rhein-Kreises Neuss dieser Nutzungslösung und Überformung des großformatigen, starren „Kaufhauspalastes“ zugestimmt hatten, konnte das Umbaukonzept von Februar 1999 bis November 2000 im Auftrag der Neusser Bauverein AG und Rhein-Kreis Neuss verwirklicht werden. Am Tage

nach Beendigung des letzten „Schlussverkaufes“ begannen die Bauarbeiten. Durch den Rückbau der Kaufhausfront im Kreuzungsbereich von Oberstraße und der Straße Am Kehlturn ist vor dem neu geschaffenen Rheinischen Landestheater und der Theatergastronomie eine großzügige Vorplatzsituation entstanden. Die durch den Rückbau in diesem Bereich entfallende Nutzfläche wurde für das Theater in einem rückwärtigen Gebäudetrakt am Europadamme neu erstellt. Auf diese Weise ist ein stark gegliederter und differenzierter Baukörper entstanden, der sich wohltuend im Neusser Stadtbild als ein Bauwerk aus 2 gegeneinander verschobenen Gebäudehälften präsentiert.

Für die Nutzung der, der Innenstadt abgewandten Gebäudehälfte, in dem sich heute der Verwaltungs-



sitz des Rhein-Kreises Neuss befindet, wurde ein großer Lichthof in das Stahlbetonskelett des ehemaligen Warenhauses eingebaut, der eine dreiseitige Belichtung der neu geschaffenen Büroflächen ermöglicht.

Mit einer anspruchsvollen und neuzeitigen Architektur der klassischen Moderne wurde aus dem ehemaligen Warenhaus ein anspruchsvolles Bauwerk für die Neusser Innenstadt entwickelt, dass zu einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung in dem durch die Kriegseinwirkungen stark beeinträchtigten Obertor-Viertel führte. Es setzt Maßstäbe für das ressourcenschonende Bauen und die Nutzung/Überformung von brachgefallenen gewerblichen Großbauten.





Architektur

Marcel Hartmann, Neuss
Rudolf Küppers, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.15 Neue Wohnmodelle für eine alternde Gesellschaft in Neuss-Meertal



Mitte der 90iger Jahre wurde der Neusser Bauverein mit der Möglichkeit der Reaktivierung der großen Gewerbe- und Industriebrache einer ehemaligen Margarine-Fabrik am Berghäuschensweg konfrontiert. Die Produktion war an diesem Standort bereits seit längerem aufgegeben worden. Nach einer Zwischennutzung als Lager und einem ausgedehnten Leerstand befanden sich die ehemaligen Fabrikationshallen und Nebengebäude in einem teilweise desolaten Zustand.

Gemeinsam mit den Architekten Marcel Hartmann und Rudolf Küppers wurde für das Gelände ein Konzept für eine abgestufte Mischnutzung entwickelt, das überwiegend von einer Wohnbebauung im

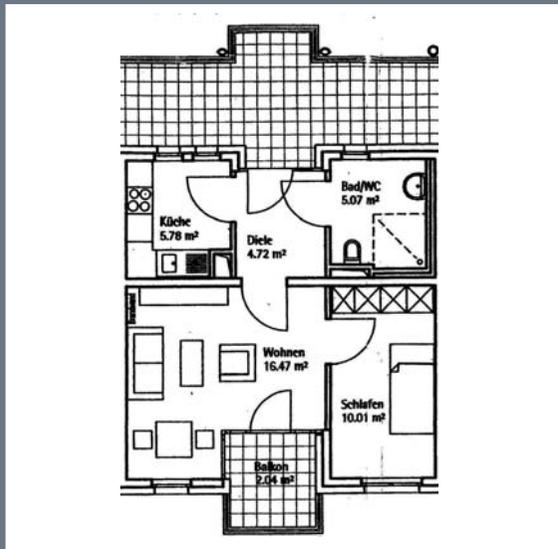
Geschoßwohnungsbau und ergänzenden Einfamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich ausging. Für die am Berghäuschensweg liegenden Produktionshallen der ehemaligen Margarine-Fabrik wurde eine, für das Gebiet wichtige Ansiedlung eines größeren Einzelhandelbetriebes geplant. Die Anlieferung der Warenströme zu dem Lebensmittelmarkt mit etwa 1.000 m² Nutzfläche musste jedoch aus verkehrstechnischen Gründen vom Gnadtentaler Weg quer über das für die Wohnbebauung vorgesehene Grundstücksareal erfolgen. Aus diesem Grunde ist dort ein für eine Wohnbebauung untypisches Verkehrsbauwerk für die Anlieferung von Einzelhandelsgütern entstanden, das mit seiner auf den LKW-Verkehr ausgerichteten Dimensionierung



in einer städtebaulich verträglichen Form in das Bebauungskonzept integriert werden musste.

Gleichzeitig wurde in das Neubau- und Umnutzungskonzept das aus den 50iger Jahren stammende Sozialgebäude der ehemaligen Margarine-Fabrik als Gemeinschaftseinrichtung mit Café/Restaurant mit einbezogen.

Während der Planungsphase entstand eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Neusser Bauverein und der Noah gGmbH, einer Beschäftigungsgesellschaft der Neusser Diakonie, die in dem früheren Verwaltungsgebäude der Margarine-Fabrik ihren Sitz hat. Gemeinsam entwickelten beide Partner – erstmalig für Neuss und die Region – in



der neuen Wohnsiedlung das Konzept „Wohnen mit Service im Meertal“, das auf vielfältige Dienstleistungsangebote für ältere und behinderte Bewohner ausgerichtet ist.

Eine wesentliche Voraussetzung hierfür war, dass sämtliche Miet- und Eigentumswohnungen barrierefrei errichtet wurden. Sie sind über ein großzügiges Erschließungssystem von überdachten Laubengängen mit Aufzügen erreichbar und können auch gut von Rollstuhlfahrern genutzt werden.

Bei der Verwirklichung des Projektes haben sich erhebliche zeitliche Verzögerungen ergeben, weil für das 1995 entwickelte Baukonzept die zunächst nach § 34 BauGB angedachte Baugeneh-

migung von der Stadt Neuss nicht erteilt wurde. Aufgrund erheblicher kommunalpolitischer Widerstände musste für die durchaus überschaubare Aufgaben- und Problemstellung der neuen Wohnbebauung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, um die notwendige Rechtssicherheit für das beachtliche Investitionsprojekt zu sichern. Dieses wurde vom Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen des zukunftsweisenden und experimentiellen Wohnungsbau mit erheblichen Finanzhilfen wegen des überregionalen Modellcharakters gefördert. Auf Grund der kommunalpolitischen Auseinandersetzungen konnte die neue Wohnsiedlung mit ihrer gelungenen Nutzungsmischung erst im Jahre 2001 bezogen werden.





Die neue Wohnanlage besteht aus 194 Wohnungen. Davon sind 62 als 1- und 2-Raumwohnungen für ältere und pflegebedürftige Personen vorgesehen, die die ergänzenden Leistungen bis hin zu der ambulanten Pflege selbst bestimmend in Anspruch nehmen. 63 Wohnungen können von Familien genutzt werden. Außerdem wurden 40 Eigentumswohnungen und 29 Einfamilienhäuser für junge Familien mit Kindern errichtet. In einem kleinen Pflegezentrum mit 9 Wohnungen wurde ein zusätzliches Versorgungsangebot für Körperbehinderte und psychisch kranke Bewohner geschaffen. Zusätzlich hierzu stehen 2 Gästewohnungen für die Angehörigen der Mieter und Eigentümer der Wohnanlage zur Verfügung, die ebenfalls von der Noah gGmbH betreut werden.

Ein zentraler Baustein in dem Bewirtschaftungskonzept der neuen Wohnanlage bildet das öffentliche Café/Restaurant als Begegnungsstätte/Stadteiltreff und Service Zentrum. Dieses wird auch von den Bewohnern der angrenzenden Wohnquartiere genutzt und soll zu einer verstärkten Begegnung von Behinderten und Nichtbehinderten und von Alt und Jung beitragen.

Die Siedlung Meertal ist Ausdruck einer verstärkten Zusammenarbeit eines kommunalen Wohnungsunternehmens und einer karitativen Organisation in der die Stärken beider Institutionen in optimaler Weise genutzt wurden. Der Neusser Bauverein hat mit seiner wohnungswirtschaftlichen Fach-

kompetenz die Anlage errichtet, die Eigentumsmaßnahmen vermarktet und die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen in seinen Bestand genommen. Mit der Noah gGmbH hat er einen langfristigen Mietvertrag für die Bewirtschaftung der Service Einrichtungen abgeschlossen. Von dem Tochterunternehmen der Neusser Diakonie, die die Begegnungsstätte und die Gästewohnungen betreut, werden die Grund- und Wahlleistungen für die Bewohner angeboten. Dabei werden mit Erfolg in beachtlichem Umfang Jugendliche und Behinderte eingesetzt, die auf dem ersten Arbeitsmarkt keine Chancen haben. Das Engagement der betreuenden Fachkräfte trägt zum Erfolg des Konzeptes wesentlich bei.

Gerhardus-von-Wassenburg-Straße,
Himmelgeister Straße und
Pfarrer-Smeddinck-Straße
in 41468 Neuss-Uedesheim

Architektur

Sievert & Leister, Düsseldorf

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.16 Einfamilienhäuser für junge Familien in einer neuen Wohnsiedlung in Neuss-Uedesheim



Im Rahmen des Landeswettbewerbes 1998/1999, in dessen Mittelpunkt das preisgünstige Wohnungseigentum in Verdichtungsgebieten stand, wurde für eine 1,78 ha große Fläche zwischen der Rheinfährstraße und der Macherscheider Straße das Baukonzept für eine neue Wohnsiedlung am Stadtrand von Neuss im Stadtteil Uedesheim entwickelt. Hierbei handelte es sich um ein Gemeinschaftsprojekt des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, der Architektenkammer, der Stadt Neuss, der Neusser Bauverein AG und der Firma Korbmacher Projekt-

entwicklung Neuss. Mit dem Wettbewerb wurde der Nachweis erbracht, dass trotz der hohen Bodenpreise in einem Verdichtungsgebiet, die damals bei 475,00 DM/m² für das Grundstück und die Erschließung lagen, Wohnungseigentum für Schwellenhaushalte und junge Familien der Größenordnung von 330.000 DM bis 450.000 DM Gesamtkosten geschaffen werden kann.

Der Bauvorschlag des Architekturbüros Sievert & Leister, der in dem Realisierungswettbewerb als 1. Preis ausgezeichnet wurde, geht von einer maß-



vollen Bebauungsdichte für die 32 Einfamilienhäuser aus, die westlich der neuen Erschließungsstraße vom Neusser Bauverein für Schwellenhaushalte errichtet wurden. Bei diesen mussten auf Grundstücksgrößen von bis zu 200 m² die Wohnflächenobergrenzen des sozialen Wohnungsbaus eingehalten werden. Dies führte zu einer stadträumlich klar gegliederten 2-geschossigen Reihenhausbebauung mit vorgelagerten Garagen und Carports. Im östlichen Teil der neuen Wohnsiedlung wurden von der Firma Korbmacher für mittlere Einkommensgrup-

pen auf einer Grundstücksgröße von 200-250 m² 36 freifinanzierte Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser gebaut, die sich um ruhige Wohnstraßen gruppieren.

Durch die geschickte Zusammenfügung des öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus ist ein neues, eigenständiges Siedlungselement mit einer neuzeitlichen Architektur entstanden, das jungen Familien individuelles Wohnen zu tragbaren Kosten am Neusser Stadtrand



ermöglicht. Mit der neuen Wohnsiedlung wurde gleichzeitig eine deutliche Verbesserung der zersiedelten Ortsrandsituation von Uedesheim mit einer differenzierten und lebendigen Architektur erreicht. Mit ihrer zukunftsweisenden, zweckmäßigen und bewohnergerechten Planung entstand ein gelungenes Beispiel für kostengünstiges Wohnungseigentum mit beachtlichen ökologischen und gestalterischen Qualitäten.





Plankstraße, Uhierstraße, Engelbertstraße
in 41462 Neuss

Architektur

Fritschi - Stahl - Baum, Düsseldorf
Helmut Degen, Neuss
Planungsbüro Kohlmeier, Kaarst

Landschaftsplanung

Fritschi - Stahl - Baum, Düsseldorf



2.17 Sanierung und Weiterentwicklung der Wohnbebauung Plankstraße/Uhierstraße/Engelbertstraße



Ende der 90iger Jahre/Anfang des 21. Jahrhunderts wurden in Nordrhein-Westfalen die Wohnungsbestände der 50iger Jahre, die in einer schwierigen Nachkriegssituation mit bescheidenen Standards und nur begrenzt verfügbaren Materialien errichtet wurden, auf den Prüfstand von Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik und Städtebau gestellt, weil sie in überwiegenden Fällen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprachen. Unter dem hohen Druck der Bevölkerungszuwanderung nach dem 2. Weltkrieg wurden vor allem in den Zentren des Wiederaufbaus und der Industrialisierung fast 2 Mio. Wohnungen in neuen Siedlungen geschaf-

fen, die trotz ihrer Lagegunst und städtebaulichen Grundrissqualität aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit modernisiert und umstrukturiert werden müssen. Aus diesem Grunde hat das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus Modell- und Demonstrationsmaßnahmen zur Umstrukturierung von den Wohnsiedlungen der 50iger Jahre angeregt, um Perspektiven und Erneuerungsstrategien für diesen Siedlungstyp zu entwickeln. Zu den in den Jahren 2002/2003 ausgewählten 8 Standorten in Nordrhein-Westfalen gehört auch die Siedlung Plank-



straße/Ubierstraße/ Engelbertstraße in Neuss, die der Bauverein Ende der 50iger in der Nordstadt errichtet hat. Im Gegensatz zu den sehr schlichten Wohnsiedlungen der ersten Notprogramme von Ende der 40iger/Anfang der 50iger Jahre gehört diese Wohnanlage bereits zu dem Siedlungstyp, der mit den verbesserten Konditionen und Standards des II. Wohnungsbaugesetzes verwirklicht werden konnte.

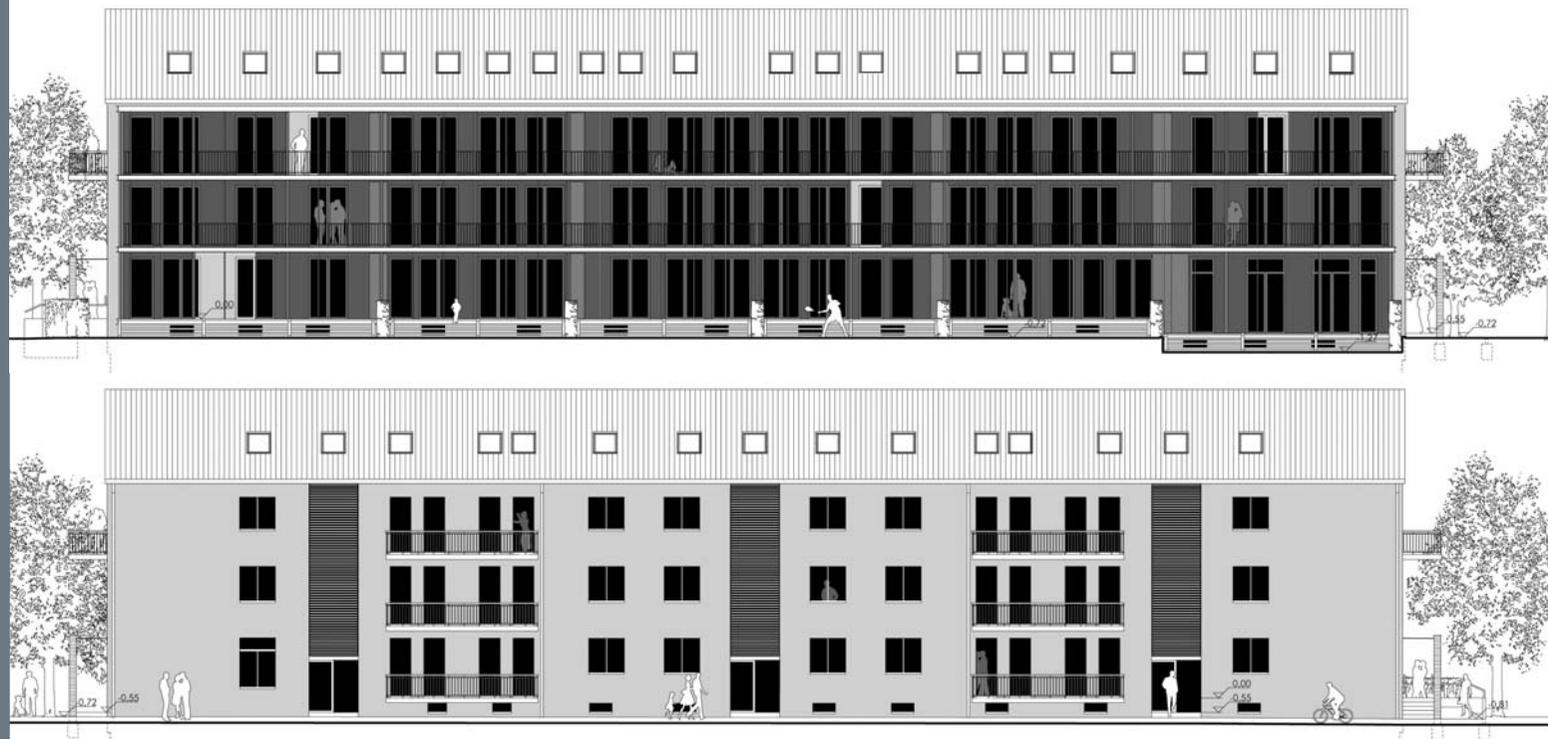
Trotz der Defizite bei den Wohnungsgrößen, der Ausstattung mit konventionellen Kohle-Einzelöfen und der energetischen Situation der Hausfassaden gehört der Wohnungsbestand des Neusser Bauvereins zu den gehobeneren Wohnsiedlungen der 50iger Jahre, die durch eine nachhaltige Umstrukturierung des vorhandenen Bestandes weiter entwickelt werden können und bei denen kein Abriss-

und Ersatzneubau notwendig wird. Die vom Neusser Bauverein gemeinsam mit den Architekturbüros Degen und Prof. Fritschi entwickelten Erneuerungskonzepte gehen daher von einer behutsamen baulichen Weiterentwicklung des in einem ruhigen und durchgrünten Stadtviertel gelegenen Wohnungsbestandes aus, in dem es eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum gibt. Dies hängt ganz wesentlich mit der Lage der Wohnsiedlung in Nähe des Neusser Hauptbahnhofes und der Innenstadt und der guten Ausstattung des Wohnquartiers mit Nahversorgungseinrichtungen zusammen.

Eine wesentliche Zielsetzung für die Modernisierung des Wohnungsbestandes bildete die Wohnraumerweiterung des vorhandenen Bestandes durch die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen, die Einbeziehung der vorhandenen Balkonflächen in die

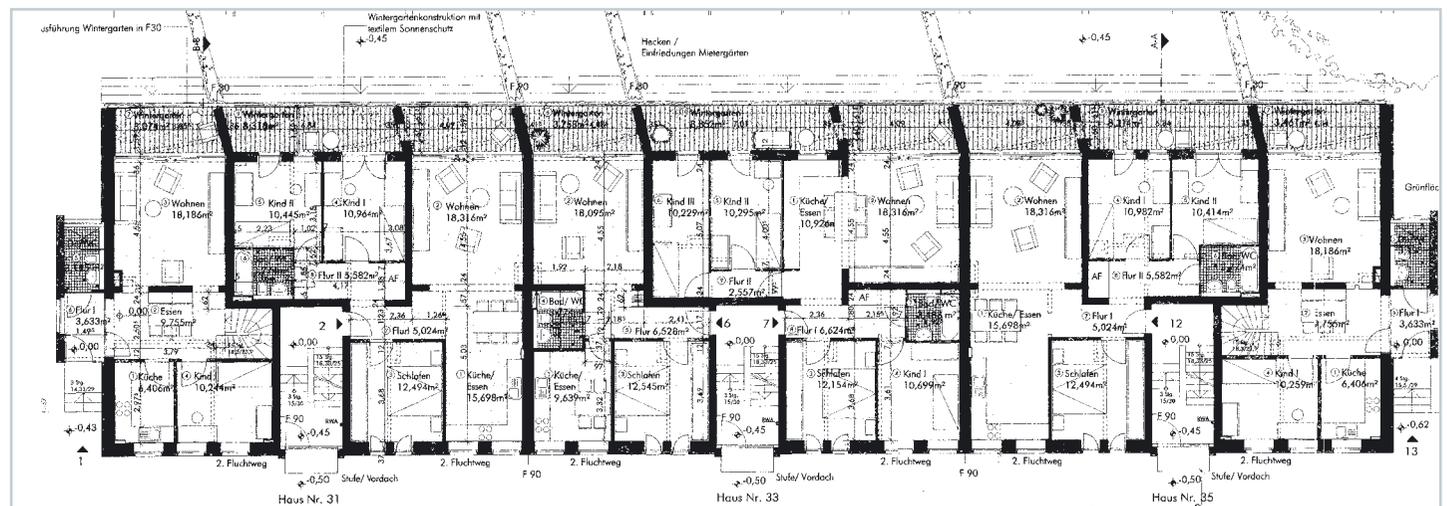
neuen Grundrißlösungen und den teilweisen Ausbau der bislang nicht genutzten Dachspeicherräume. Auf diese Weise konnte der überwiegend aus kleinen Wohnungen bestehende Siedlungsbestand mit einem neuen Wohnungsschlüssel, bei dem die 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen überwiegen, ausgestattet werden. Bei der Um- und Ausbaumaßnahme von 159 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit bildet das Angebot von 5-Zimmerwohnungen mit einer in „Haus in Haus“-Lösung einen interessanten Beitrag zu einer stärkeren Individualisierung des Wohnungsbestandes und der Neuansiedlung von Familien mit Kindern.

Das nachfrageorientierte Erneuerungskonzept für die 159 Wohnungen mit 8.800 m² Wohnfläche wurde so konzipiert, dass Verdrängungsprozesse weitestgehend vermieden werden können. Nach



Abschluß der Maßnahme verfügt die Siedlung über 148 neue Wohnungseinheiten mit einer deutlich größeren Wohnfläche von 10.920 m². Mit einem Angebot von 8 Kaufeigenheimen und 23 Eigentumswohnungen erfolgt gleichzeitig eine Auflockerung der für die Nachkriegssiedlungen typischen einseitigen Miet- und Belegungsstrukturen mit einer überalterten Bevölkerung.

Außerdem wird das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild der Wohnsiedlung der späten 50iger Jahre mit neuzeitlichen Architektur- und Gestaltungselementen grundlegend verändert und bildet auf diese Weise einen Beitrag für eine aktive Stadtgestaltung und Wohnumfeldverbesserung.





Euskirchener Straße und Harffer Straße
in 41469 Neuss-Erfttal

Architektur

Pesch + Partner, Herdecke
Agirbas/ Wienstroer, Neuss
Grosser Architekten, Neuss

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.18 Stadtumbau und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes der 60iger und 70iger Jahre in Neuss-Erfttal



Die nach den städtebaulichen Leitbildern der 60iger Jahre auf der „grünen Wiese“ geplante Wohnsiedlung in Erfttal hat sich in den 80iger und 90iger Jahren in wesentlichen Teilbereichen zu einem städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemgebiet entwickelt.

Diese Entwicklung vollzog sich überwiegend in den hochverdichteten und schwierigen Bauformen der wirtschaftlichen Wachstumsjahre, wo sich eine große Anzahl von einkommensschwachen Haushalten mit einer einseitigen Sozialstruktur konzentrieren. Dabei handelt es sich in einem hohen Anteil um deutschstämmige Zuwanderer aus der ehemaligen

Sowjetunion und Polen und ausländische Bevölkerungsgruppen. Der Ausländeranteil in Erfttal liegt mit etwa 26 % beachtlich über dem Durchschnitt der Stadt Neuss (13 %) und des Landes Nordrhein-Westfalen (11 %). Er verteilt sich auf 55 Nationalitäten. Eine besondere Belastung für die Integrationsarbeit der Stadt Neuss stellt die große Anzahl von Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden dar, die über keine ausreichenden deutschen Sprachkenntnissen verfügen und deren berufliche Perspektiven dadurch beachtlich eingeschränkt sind.

Die Bemühungen der Stadt Neuss um eine Stabilisierung des schwierigen Stadtteiles wurden in den



90iger Jahren durch den Verkauf von hochverdichteten Wohnungsbeständen durch die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neuss (GWG) und der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Nordrhein-Westfalen deutlich erschwert, weil für die notwendige Stadtteilarbeit und die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im südlichen Teil der Großsiedlung wesentliche Kooperationspartner nicht mehr zur Verfügung standen.

In dieser für die Stadt Neuss schwierigen Situation hat sich der Neusser Bauverein, dessen Wohnungsbestände im nördlichen Teil der durch die L142 räumlich getrennten Wohnsiedlung liegen, besonders in Erfttal engagiert. Mit dem Abriss von 47 Wohnungseinheiten an der Harffer Straße, die sich in einem 5-7 geschossigen Gebäudekomplex befanden, wurde ein sichtbares Zeichen für die not-

wendige städtebauliche Entdichtung und soziale Aufwertung gesetzt.

Auf dem Abrissstandort des Mehrfamilienhauskomplexes und der Tiefgarage wurde kleinteiliges Wohnungseigentum für 19 Schwellenhaushalte in einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung errichtet. Damit wurde jungen Familien des benachteiligten Stadtteiles, die Wohnungseigentum erwerben wollten, eine Perspektive in ihrem angestammten Wohnquartier eröffnet. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Eingangssituation der Wohnsiedlung durch die Herabzonung der Bebauung von einem Mehrfamilienhauskomplex mit einer Tiefgarage auf das flachgeschossige Wohnungseigentum nachhaltig verändert und die aus den 70iger Jahren stammende, unmittelbar neben dem Grundstück gelegene Kirche im Stadtbild sichtbar gemacht.

Ein wesentliches Element zur Auflockerung der einseitigen Sozialstruktur und der Bildung von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau bildete der Verkauf von 69 Mietwohnungen an der Euskirchener Straße 2-12 im Rahmen eines Privatisierungskonzeptes. Zu einem günstigen Kaufpreis von 790,00 €/m² Wohnfläche konnten die bisherigen Mieter oder andere Eigennutzer Wohnungseigentum erwerben. Der Neusser Bauverein hat die Bestände zunächst so hergerichtet, dass diese ohne bauliche Mängel von einer neuen Eigentümergemeinschaft bewirtschaftet werden können. Außerdem wurde ein Startkapital als Instandhaltungsrücklage gebildet, damit das Projekt über eine solide wohnungswirtschaftliche Basis verfügt. Ein erheblicher Teil des privatisierten Wohnungsbestandes wurde von Familien mit einem Migrationshintergrund erworben, die in Erfttal eine Alter-



native zum Mietwohnungsbau gesucht haben. Bei den günstigen Erwerbspreisen und den moderaten Kapitalkosten bewegen sich die monatlichen Belastungen für die neuen Eigentümer in der Größenordnung ihrer bisherigen Aufwendungen für eine Mietwohnung. Mit der Privatisierung dieses Wohnungsbestandes ist eine gepflegte Wohnanlage im nördlichen Eingangsbereich von Neuss-Erfttal entstanden, die eine hohe Akzeptanz im Stadtteil aufweist und wesentlich zu einer verstärkten sozialen Kontrolle beigetragen hat.

Der mit dem Neubau der Einfamilienhäuser an der Harffer Straße und der Privatisierung des Wohnungsbestandes an der Euskirchener Straße 2-12 eingeleitete Aufwertungs- und Erneuerungsprozess führte zu einer verstärkten Auseinandersetzung mit dem defizitären Beständen an der Euskirchener Stra-

ße 14-40, in dem sich 212 Wohnungen in hochverdichteten Bauformen befinden. Nach einem intensiven wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und kommunalpolitischen Abwägungsprozess, bei dem eine Vielzahl von Rückbau- und Modernisierungsalternativen erörtert wurden, erfolgte Anfang 2005 im Interesse einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung der Wohnsiedlung die Grundsatzentscheidung, dass der gesamte hochverdichtete Wohnungsbestand mit seinen großen, von den Mietern nicht angenommenen Tiefgaragen abgerissen und dadurch eine qualitätsvolle niedriggeschossige Wohnbebauung mit einer deutlich geringeren Dichte und hoher Freiraumqualität ersetzt wird. Die Grundlage hierfür bildete das städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Gutachten des Planungsbüros von Prof. Franz Pesch von der Universität in Stuttgart, das in Zusammenarbeit mit den Neus-

ser Architekturbüros Grosser sowie Agirbas/Wienstroer erarbeitet wurde. Dieses sieht eine 3-geschossige Zeilenbauweise, die an einer Lärmschutzkonstruktion parallel zum Berghäuschensweg aufgereiht wird, vor. Lediglich im Böschungsbereich des Berghäuschensweg und der L142 ist auf Grund der topografischen Situation ein 4-geschossiger Baukörper u.a. für das Gruppenwohnen geplant. Das städtebauliche Neuordnungskonzept sieht für die Bebauung entlang der Euskirchener Straße ebenfalls eine durchgehend 3-geschossige Wohnbebauung vor. Dort sollen in 3 Wohngruppen 18 Stadthäuser für die Eigentumsbildung geschaffen werden. Damit wird eine deutliche Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation gegenüber der bestehenden 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung angestrebt. Außerdem ist im unteren Teil der Euskirchener Stra-

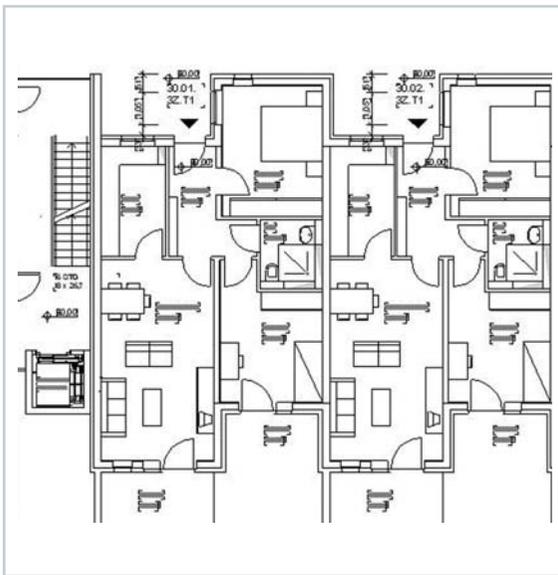


ße eine 3-geschossige Mietwohnbebauung des Service-Wohnens vorgesehen.

Das Gesamtprojekt, das von einer deutlichen Absenkung der städtebaulichen Dichte eine Reduzierung des vorhandenen Wohnungsangebotes von 212 WE auf 94 Mietwohnungen, 2 Wohngemeinschaften mit 16 Wohnplätzen und 18 Einfamilienhäusern ausgeht, bildet einen nachhaltigen Beitrag zur Lösung der strukturellen Probleme in Neuss-Erfttal. Es wird wegen seines Vorbildcharakters im Rahmen des experimentiellen Wohnungsbaus durch das Land Nordrhein-Westfalen mit erheblichen Mitteln gefördert. Dabei wird das gesamte Instrumentarium der sozialen Wohnraumförderung für die Finanzierung der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zur Umstrukturierung der hochverdichteten Wohnsiedlung genutzt. Die Kosten für den Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanzen aus den 70iger Jahren

sowie die Standortaufbereitung auf der Brachfläche werden ebenso wie die notwendigen Maßnahmen für einen erhöhten, standortbedingten Lärmschutz parallel zum Berghäuschensweg (L180) mit Zusatzdarlehen für die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Stadtumbaus gefördert. Trotz des Engagement der sozialen Wohnraumförderung, das sich in der Größenordnung von 14-15 Mio. € für die grundlegende Umstrukturierung des Wohnungsbestandes bewegen dürfte, muss sich der Neusser Bauverein mit einem finanziellen Verlust von etwa 5 Mio. € bei der Durchführung dieses Projektes auseinandersetzen und diesen Betrag durch andere wohnungswirtschaftliche Maßnahmen erwirtschaften. Mit dieser langfristigen Investitionsentscheidung hat der Neusser Bauverein seine Funktion als ein wertvolles Steuerungsinstrument für die kommunale Daseinsvorsorge und Stadt-

entwicklung erneut unter Beweis gestellt. Im Gegensatz zu der GWG und der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, die sich durch Verkauf ihrer Wohnungsbestände an auswärtige Finanzinvestoren einer Mitwirkung an der Weiterentwicklung und Stabilisierung von Neuss-Erfttal entzogen haben, engagiert sich der Neusser Bauverein mit diesem nachhaltigen Siedlungsprojekt des Stadtumbaus West für die dauerhafte Lösung einer schwierigen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlage, für die privaten Investoren wegen fehlender kurzfristiger Renditeaussicht nicht zur Verfügung stehen. Mit seinem Engagement in Neuss-Erfttal leistet er einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadt- und Sozialrendite der Stadt Neuss und sichert einen langfristigen Projekterfolg. Außerdem leistet er einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Stadtteiles.





Architektur

Grosser Architekten, Neuss
Böttger Architekten, Köln

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich
Dipl.-Ing. Architektin Hetta Böttger, Köln



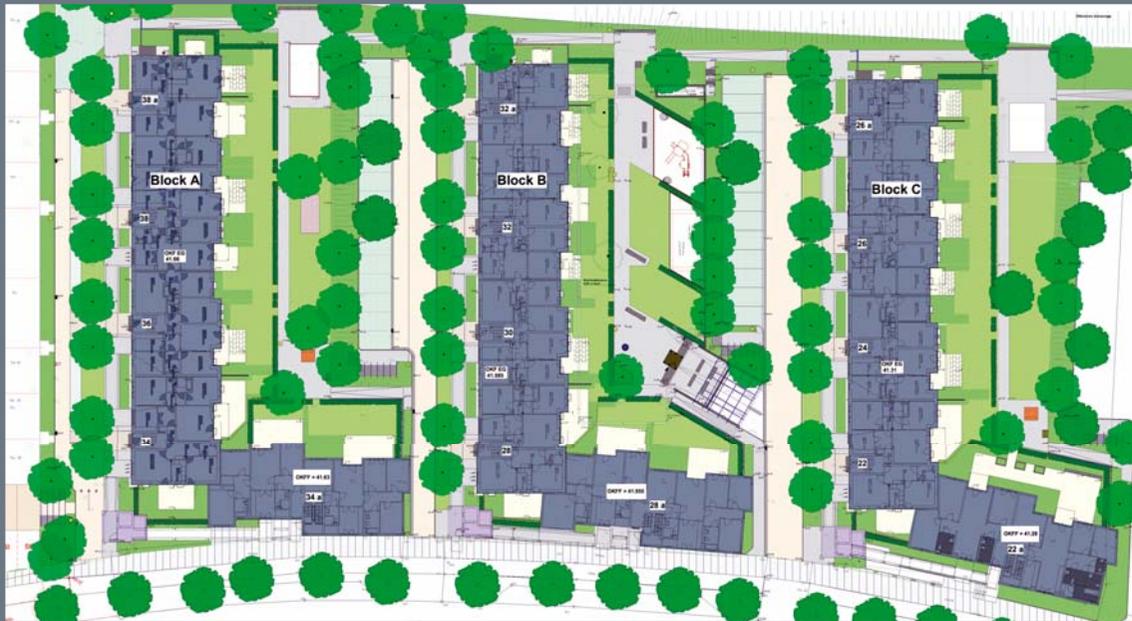
2.19 Umstrukturierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes in Neuss-Weckhoven



Für die am südöstlichen Ortsrand von Weckhoven an der Weckhovener Straße gelegene 4-geschossige Zeilenbebauung aus Anfang der 60iger Jahre hat der Neusser Bauverein 2001/2002 eine kritische Bestandsanalyse durchgeführt. Den Anlaß hierfür bildeten die häufigen Mieterwechsel auf Grund des fehlenden Angebotes an großen Wohnungen, der vorhandene Instandhaltungsbedarf, das Erscheinungsbild der Wohngebäude, der hohe Energieverbrauch und die unbefriedigende Stellplatzsituation bei dem einseitigen Wohnungsangebot mit überwiegend 2-Raumwohnungen.

Eines der wesentlichen Ziele der Aufwertungs- und Entwicklungsstrategie für den unmittelbar

am Landschaftsraum gelegenen beliebten Wohnstandort war eine grundlegende Veränderung des Wohnungsgemenges im Bestand und eine bauliche Ergänzung durch eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung. Aus der Monostruktur von 96 kleinen 2-Raumwohnungen werden im Rahmen des vom Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossenen „Programm 18-80“ mit einem durchgreifenden Umbau 81 barrierefreie Wohnungen im Bestand geschaffen, die überwiegend für Familien mit Kindern geeignet sind. Außerdem wurden 18 qualitätsvolle Neubauwohnungen in den 3-geschossigen Ergänzungsbauten errichtet, die besonders für Familien geeignet sind. Durch die Kombination einer grundlegenden Veränderung des vorhande-



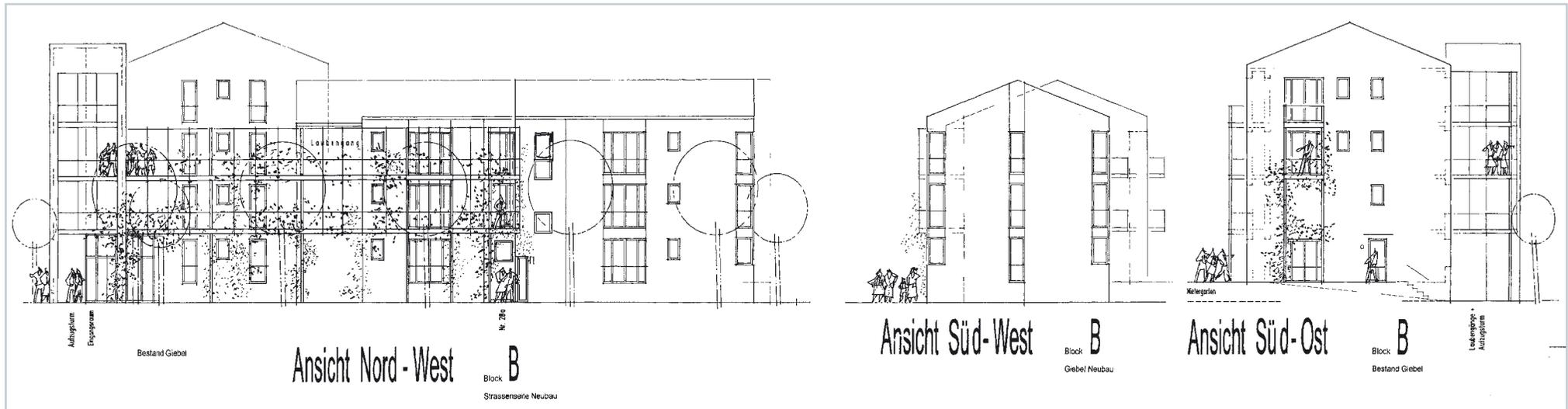
nen Wohnungsbestandes und den straßenbegleitenden ergänzenden Neubauten sind nicht nur großzügige Wohnhöfe entstanden, sondern konnte auch die Anzahl der Wohnungen gehalten und eine Mieterverdrängung vermieden werden. Besonders innovativ ist die barrierefreie gemeinsame Erschließung für die Bestands- und Neubauwohnungen durch winkelförmige Laubgänge mit markanten Aufzugstürmen, die das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig verbessern. Mit diesem neuen Erschließungssystem wurden bei den Bestandswohnungen barrierefreie Zugänge kostengünstig über die Essküchen geschaffen, so dass diese auch ohne Veränderung der bestehen-

den Treppenhäuser von älteren und behinderten Personen gut genutzt werden können. Für die Benutzung der Aufzugsanlagen ist eine verbrauchsabhängige Entgeltregelung vorgesehen, mit der Mietnebenkosten begrenzt werden und die soziale Kontrolle erhöht wird. Zur Verbesserung der Stellplatzsituation und des Wohnumfeldes wurde in der aufgewerteten Wohnanlage eine Tiefgarage mit 29 Plätzen errichtet.

Mit ihrer grundlegenden Umstrukturierung des Wohnungsbestandes, einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung, einem innovativem barrierefreiem Erschließungssystem und qualitativem

Wohnumfeld stellt die Wohnanlage in Weckhoven einen wertvollen Beitrag zur städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aufwertung der Wohnungsbeständen der frühen 60iger Jahre dar.

Ein in direkter Nachbarschaft liegendes 8-geschossiges Hochhaus wurde im letzten Jahr abgerissen. Das Grundstück wird zur Zeit mit 22 Eigenheimen bebaut werden. Dadurch erhält die Gesamtwohnanlage eine nicht unbedeutende Lagewertverbesserung.





Bickenbachstraße und Am Flachshof
in 41462 Neuss

Architektur

Ingenhoven & Ingenhoven, Neuss
Miksch + Rücker, Düsseldorf

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.20 Aufwertung im Neusser Norden mit qualitativem Wohnungseigentum an der Bickenbachstraße



Für die Projektentwicklung hat die Tochtergesellschaft, Modernes Neuss Grundstücks- und Bau-GmbH, der Neusser Bauverein im Jahre 2001 von dem alteingesessenen Metallverarbeiter Schmolz + Bickenbach AG Bestände des Werkwohnungsbaus mit einem Grundstücksareal von 2,2 ha im Neusser Norden erworben. Die Flächen liegen beiderseits der Bickenbachstraße in einem stark durchgrüntem Wohngebiet in ruhiger und zentraler Lage. Ein hochwertiges Wohnumfeld und die gute Infrastrukturausstattung waren Grundlage für die Kaufentscheidung. Wegen der notwendigen Umsiedlung des größten Teils der Mieter von Schmolz + Bickenbach

wurde seitens des Verkäufers allerhöchster Wert auf die anerkannte „Sozialkompetenz“ der Neusser Bauverein AG/Modernes Neuss GmbH gelegt.

Die auf den Grundstücksflächen vorhandenen Mehrfamilienhäuser im Schlichtwohnungsbau der 50iger Jahre und die 8 Reihenhäuser aus den 20iger Jahren wurden für eine Neubebauung abgerissen. Lediglich die 6 frei stehenden Einfamilienhäuser aus den 80iger Jahren mit ihren großen Grundstücksflächen konnten in das neue Bebauungskonzept einer städtebaulichen Neuregelung integriert werden.



Insgesamt sollen 70 Einfamilienhäuser für junge Familien in 4 Bauabschnitten geschaffen werden. Die beiden ersten Bauabschnitte wurden in Zusammenarbeit mit dem Neusser Architekturbüro Ingenhoven in den Jahren 2004 und 2005 erstellt. Sie zeichnen sich durch eine anspruchsvolle, schlichte sowie neuzeitlose Architektur aus und bilden in ihrer Gruppierung und dem städtebaulichen Erscheinungsbild einen wirkungsvollen Kontrast zu der in dem Wohngebiet vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung mit ihren zahlreichen Ergänzungs- und Anbauten.

In den Jahren 2006 und 2007 werden die beiden letzten Bauabschnitte in Zusammenarbeit mit dem Düsseldorfer Architekturbüro Miksch und Partner verwirklicht. Neben 24 Reihenhäusern sollen auch 6 Doppelhaushälften geschaffen werden. Der hierfür entwickelte Gebäudetyp, der sich bereits in den neuen Wohnsiedlungen von Holzheim und Uedesheim bewährt hat, verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 134 m² bei einer Gebäudebreite von 6 m und eine Gebäudetiefe von 10,60 m. Er ist besonders für Familien mit 2-3 Kindern geeignet und sieht eine Nutzung des ausgebauten Dachge-



schosses vor. Mit einer Dachterrasse von gut 7 m² erhält die oberste Geschossebene eine beachtliche Nutzungsqualität.

Durch die Projektentwicklung der Modernes Neuss GmbH erfolgt eine nachhaltige städtebauliche und soziale Aufwertung an der Bickenbachstraße mit einem vielfältigen Angebot an bezahlbarem Wohnungseigentum für junge Familien. Dabei wurden die Chancen, die sich siedlungsstrukturell durch eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung ergeben, überzeugend genutzt.





Marienkirchplatz, Krefelder Straße und Bleichgasse
in 41460 Neuss

Architektur

RKW, Düsseldorf

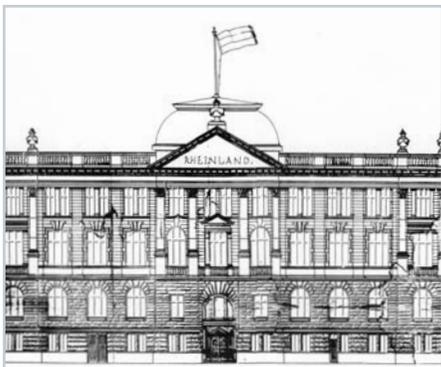
Fritschi - Stahl - Baum, Düsseldorf

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich



2.21 Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des Marienkirchplatzviertels und der Krefelder Straße



Das im unmittelbaren Einzugsbereich des Neusser Hauptbahnhofes gelegene Stadtquartier zwischen dem Marienkirchplatz, der Bleichgasse und der Krefelder Straße hat sich in den 80iger und 90iger Jahren zu einem städtebaulichen Problemgebiet entwickelt, das durch vernachlässigte und verfallene Bausubstanzen, einseitige Sozial- und Bewohnerstrukturen sowie ein minderwertiges Wohnumfeld gekennzeichnet ist. Die am nördlichen Ende der Neusser Fußgängerzone gelegene Wohn- und Geschäftsbebauung an der Krefelder Straße 28-40, die im Rahmen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg mit bescheidenen Mitteln errichtet wurde, hat mit ihrem herunter gekommenen Erscheinungsbild der Neusser Innenstadt

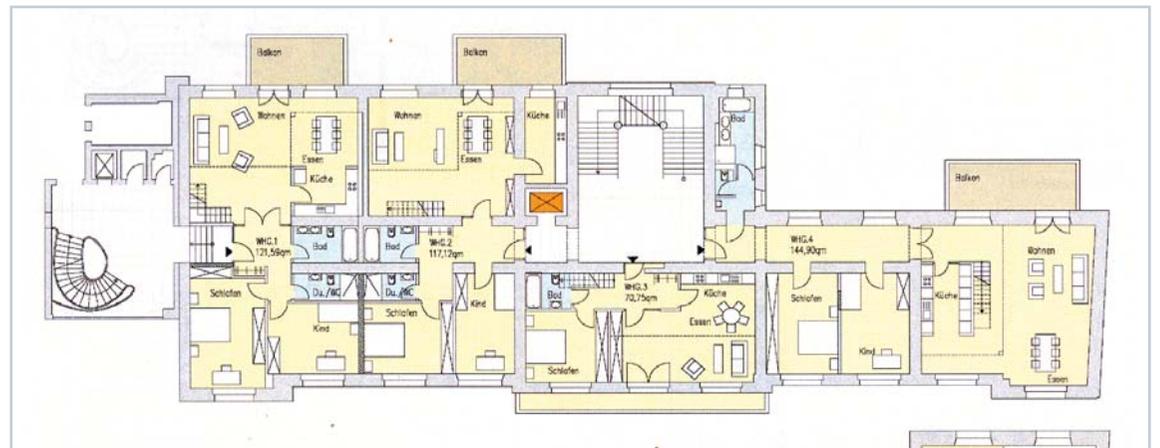
erheblich geschadet. Außerdem hatte sich im nördlichen Bereich Bleichgasse in der Nachkriegszeit eine Hinterhofsituation mit Gewerbebrachen und Nebengebäuden herausgebildet, die eine Belastung für das Neusser Stadtbild darstellt. Den Ansatz für eine städtebauliche Neuordnung des Marienkirchplatzviertels bildete der seit dem Jahre 1998 leer stehende, stadtbildprägende Gebäudekomplex der ehemaligen Rheinland Versicherung am Marienkirchplatz, den der Neusser Bauverein mit den aus den 50iger Jahren stammenden Ergänzungsbauten im Jahre 2003 von der Rheinland AG erwerben konnte. Vorangegangen waren gescheiterte Grundstücksentwicklungsversuche für eine gewerbliche Nutzung unterschiedlicher Interessenten.

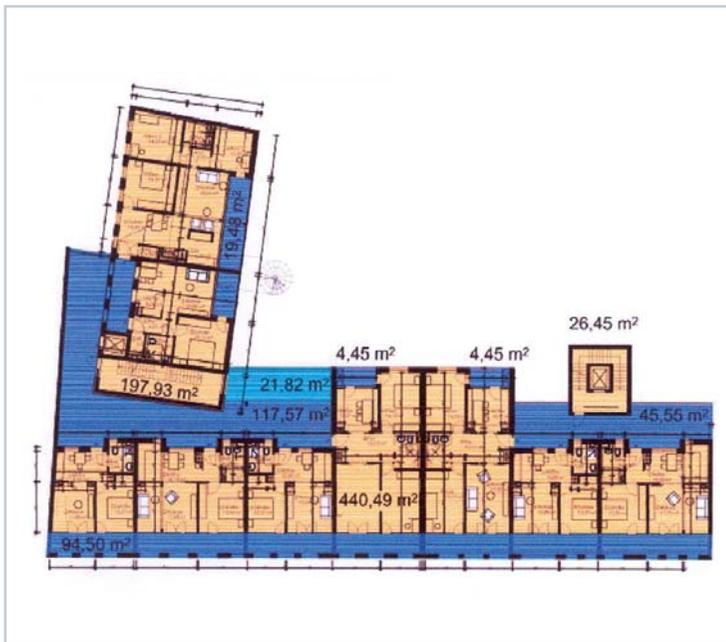


Aus der Sackgasse kam das Projekt durch den Vorschlag, das Grundstück zum überwiegenden Teil einer service-hinterlegten Wohnnutzung zuzuführen. Für das repräsentative Gebäude der ehemaligen Hauptverwaltung der Rheinland Versicherung, das Anfang des 19. Jahrhunderts mit einem hohen Gestaltungsanspruch in der aufstrebenden Industrie- und Hafenstadt Neuss errichtet wurde, hat der Neusser Bauverein gemeinsam mit dem Architekturbüro RKW aus Düsseldorf ein Umnutzungskonzept für die Schaffung von hochwertigem innerstädtischen Wohnungseigentum entwickelt, in das die aus den 50iger Jahren stammende Eckbebauung am Marienkirchplatz mit ihrem markanten, geschwungenen Treppenhaus einbezogen wird. Dieses hat als Dokument für die Architektur der 50iger Jahre einen besonderen Stellenwert. Gleichzeitig soll die nach dem 2. Weltkrieg verfremdete Dachkonstruktion

mit einer zeitgenössischen Interpretation der historischen Planung als Staffel- und Kuppelgeschoß so umgebaut werden, dass dieses ebenfalls als Wohnraum genutzt werden kann. Durch die Umnutzung

des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und den Ergänzungsbau am Treppenhaus der 50iger Jahre werden 25 Eigentumswohnungen in einer hohen Komfortklasse geschaffen.





Der ebenfalls in den 50iger/60iger Jahren errichtete östliche Flügeltrakt der ehemaligen Rheinland Versicherung, der sich auf Grund seines konstruktiven Gefüges und mangelnden städtebaulichen Einbindung nicht für einen Umbau eignet, wird abgerissen und durch einen qualitätsvollen Wohnungsneubau ersetzt. In unmittelbarem Zusammenhang hierzu steht die neue Straßenrandbebauung an der Bleichgasse und der Nachverdichtungstrakt im inneren Blockbereich. Durch diese Neubaumaßnahme werden 65 innerstädtische Mietwohnungen mit 2 Wohngruppen für untere und mittlere Einkommensgruppen geschaffen, die sich um einen ruhigen Wohninnenhof gruppieren.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die neue Wohnanlage erfolgt in einer eingeschossigen Tiefgarage. Damit wurden die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnumfeld in dem Blockinnen-

bereich geschaffen, daß auch Familien mit Kindern ein qualitätsvolles und durchgrüntes Wohnen in der Stadt ermöglichen soll.

Das Ergebnis dieser Planung führte zu einer Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Neuss für das Marienkirchplatzviertel aus dem Jahre 2000. Für die Genehmigung des Projektes durch die Bauaufsicht der Stadt Neuss nach §34 BauGB musste vom Neusser Bauverein eine planungsrechtliche Stellungnahme durch eine Fachanwaltskanzlei für Verwaltungsrecht zur Einfügung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung erstellt werden. Mit dieser wurden die Bedenken ausgeräumt, die gegen die Neubebauung an der Bleichgasse geltend gemacht wurden. Diese konzentrierten sich primär auf die Bebauung mit 4 Vollgeschossen, die durchaus der Gebietscharakteristik des Marienkirchplatzviertels entspricht. Um eine



längere kommunalpolitische Auseinandersetzung über die Einfügung des Projektes in die nähere Umgebung zu vermeiden, wurde im Übergangsbereich zu der vorhandenen Bebauung an der Bleichgasse auf 2 Vollgeschosse zurückgenommen.

Als Ersatz für die minderwertigen Bausubstanzen der Nachkriegszeit wurde im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahren, von 4 qualifizierten

Architekturbüros, Konzepte für die Neubebauung an der Krefelder Straße 28-40 sowie die Baulücke Marienkirchplatz entwickelt. Der zur Ausführung ausgewählte Bebauungsvorschlag sieht eine Wohn- und Geschäftshausbebauung vor, die sich mit einer neuzeitlichen und eigenständigen Architektur maßstabsgerecht in die vorhandene Straßenrandbebauung einfügt. In der Erdgeschoßebene ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, während in

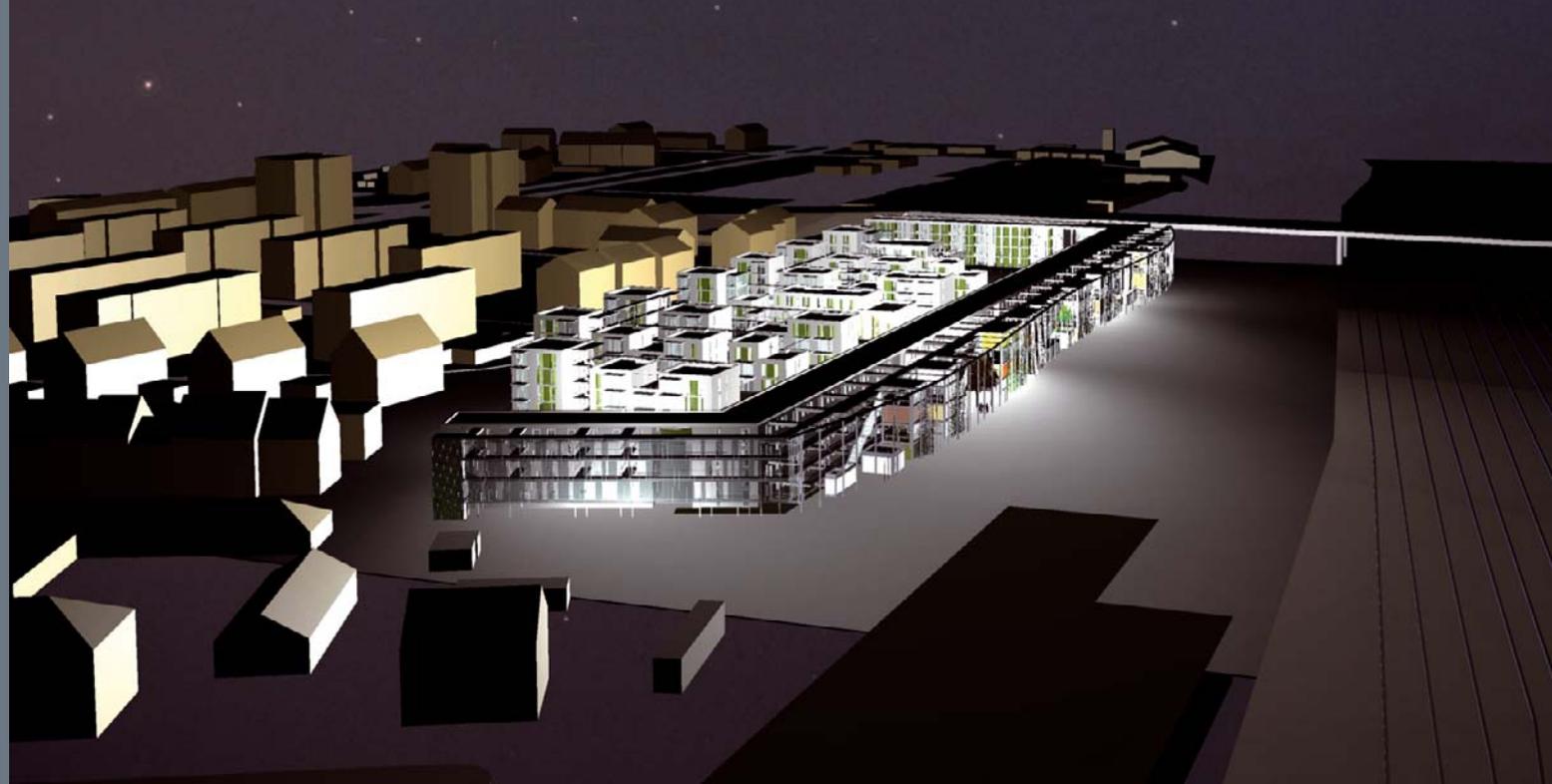
den darüber liegenden 3 Vollgeschossen 27 qualitätsvolle, barrierefreie 2 und 3 Raumwohnungen entstehen. Das vom Atelier Prof. Fritschi, Stahl und Baum entwickelte Bebauungskonzept bildet einen wertvollen Beitrag zur städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und architektonischen Aufwertung der Krefelder Straße und trägt wesentlich zu einer Stärkung des innerstädtischen Wohnens bei.



Wingender Straße (Südliche Furth
- ehem. Containerbahnhof)
in 41462 Neuss

Architektur
Agirbas/ Wienstroer, Neuss

Landschaftsplaner
Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich
Greenbox Hubertus Schäfer, Bochum



2.22 Rückgewinnung von Stadtraum nördlich des Neusser Hauptbahnhofes mit innerstädtischem Wohnen – Südliche Furth



Mit einem neuen Förderangebot des Landes zur Aktivierung von Brachflächen, das im Jahr 2002 eingeführt wurde, sollte die Mobilisierung von ehemals gewerblich und industriell genutzten Flächen, die sich in exponierten städtebaulichen Lagen befinden und die in besonderer Weise für eine Stadtreparatur im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus geeignet sind, angeregt werden. Zur Verdeutlichung der mit diesem Förderangebot für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden verbundenen Chancen, wurde im Jahre 2003 ein Landeswettbewerb zum innerstädtischen Wohnen in neuzeitlicher Architektur durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden für 5 innerstädtische Brachflächen in den unterschiedlichen Regionen des

Landes Nordrhein-Westfalens Bebauungskonzepte einer mittleren Größenordnung von 100-250 Wohnungseinheiten entwickelt. Für den Regierungsbezirk Düsseldorf haben die Stadt Neuss, der Neusser Bauverein und die Aurelis – Grundstücksgesellschaft mit der Brachfläche „Südliche Furth“ hieran teilgenommen, die unmittelbar neben der bestehenden Wohnsiedlung an der Wingender- und Römerstraße liegt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass mit einem größeren Wohnungsbauprojekt eine deutliche Verbesserung der Standortsituation gegenüber dem Verkehrslärm der Hochbrücke an der Fesserstraße und dem Schienennetz der Deutschen Bahn durch eine städtebauliche Gruppierung erreicht werden kann, die die vorhandenen Restrik-



tionen kompensiert. Bei der Vorbereitung des Landeswettbewerbes für den Neusser Standort wurden die in der Dokumentation des Workshops zur vorerren Furth des Forums Stadtentwicklung der Stadt Neuss –Agenda 21- entwickelten Vorstellungen, die von einer Stärkung des Wohnens auf diesem Gelände ausgingen, berücksichtigt.

Für die Realisierung des Projektes wurden der Stadt Neuss und dem Neusser Bauverein der Entwurf des 1. Preisträgers, des Neusser Architekturbüros Agirbas & Wienstroer empfohlen, das sich mit einem innovativen Bebauungskonzept unter 28 Architektur- und Planungsbüros qualifiziert hat. Ende 2003 wurden die an dem Landeswettbewerb beteiligten Städte- und Wohnungsunternehmen vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport

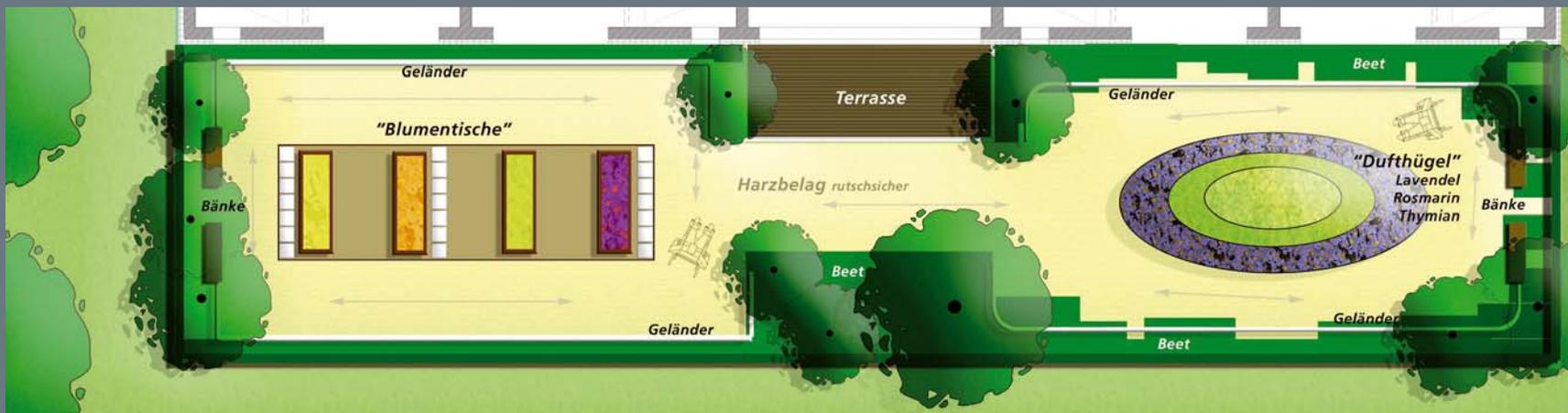




über das in Vorbereitung befindliche Förderangebot zum Pflegewohnen im Alter informiert, um diesen zusätzliche Umsetzungsperspektiven zu eröffnen.

In 2004 wurde die Objektplanung für das neue Wohnquartier auf der „südlichen Furth“ erarbeitet. Sie geht von der Errichtung von 260 Wohnungen für die unterschiedlichen Lebenssituationen von „Jung“ und „Alt“ aus. Der Wohnungsschlüssel reicht von einem breiten Angebot an Zweiraumwohnungen bis hin zu 6-Raumwohnungen für größere Familien mit Kindern. Außerdem werden in Zusammenarbeit mit der Diakonie 23 Wohnplätze in Gruppenwohnungen/Wohngemeinschaften für die ambulante Betreuung und 18 Pflegewohnplätze in Gruppenwohnungen für die stationäre Betreuung geschaffen. Ein wesentliches Element des neuen Wohn-

quartieres stellt das Quartierzentrum mit dem Bürgerbüro dar, das nicht nur für die neuen Mieter gedacht ist, sondern auch den Bewohnern der vorhandenen Nachkriegssiedlung als Treffpunkt und Servicestation zur Verfügung steht. Damit die auswärtigen Angehörigen der künftigen Bewohner der Pflegewohnplätze die Gelegenheit haben, diese zu besuchen, wurden in Zusammenarbeit mit der Stiftung Wohlfahrtspflege 2 Gästeapartements geplant, die ebenfalls von der Diakonie betreut werden. In das Planungskonzept für das neue Wohnquartier wurde eine Reaktivierung der alten Verladehalle des Güterbahnhofes als Stadtteiltreff integriert. Diese ist Bestandteil des Lärmschutzwalles und soll heranwachsenden Jugendlichen als Raumangebot für wohnungsnahen Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden.



Mit einem hohen Gestaltungsanspruch wurde das Erschließungsregal an der Ostseite des Baukonzeptes als Lärmschutzriegel ausformuliert, das nicht nur die Geräuschbelastungen des Bahnverkehrs kompensieren soll, sondern auch als verglaster Aufenthalts- und Freizeitraum genutzt werden kann.

Der im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens erarbeitete städtebauliche Entwurf bildete gleichzeitig die Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für das etwa 6 ha große Brachflächennareal. Trotz einer Vielzahl von Anregungen und Bedenken konnten mit einem breiten kommunalpolitischen Konsens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des neuen Wohnquartiers bis Ende 2004 geschaffen werden. Außerdem erfolgte der Ankauf des ehemaligen Containerareals der Deutschen Bahn von der Au-

reils Grundstücksgesellschaft und die Bewilligung der notwendigen Fördermittel für die barrierefreie neue Wohnsiedlung ebenfalls noch in 2004. Im Jahre 2005 wurde die notwendige Aufbereitung der mit Verkehrsbauwerken besetzten Brachfläche und Geländeerschließung durchgeführt, so dass Mitte 2006 mit den Hochbauarbeiten begonnen werden konnte.

Mit dem neuen Wohnquartier auf der „Südlichen Furth“ hat der Neusser Bauverein Maßstäbe für den innerstädtischen Wohnungsbau und das Wohnen mit Service für ältere Bevölkerungsgruppen gesetzt. Die bei der Planung dieser Maßnahme des experimentellen Wohnungsbaus gewonnenen Erfahrungen haben wesentlich zur Ausformulierung der Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen für neue Wohnformen im Alter mit Gruppenwohnungen/Wohngemeinschaften und Pflegewohn-

plätze beigetragen. Erstmals wurden bei diesem Projekt besondere Außenanlagen für demenziell erkrankte Bevölkerungsgruppen und die notwendigen Ausstattungen für die ambulante und stationäre Pflege im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mitgefördert. Außerdem hat das Projekt zu einer Weiterentwicklung der Förderkonditionen für die Aufbereitung von Brachflächen und dem standortbedingten Lärmschutz für ähnlich gelagerte Problemstellungen in Nordrhein-Westfalen geführt. Die Maßnahme gehört mit einem Investitionsvolumen von rd. 35 Mio. € zu den Referenzprojekten des experimentellen Wohnungsbaus der Landesregierung und verdeutlicht den Anspruch nach Schaffung von preiswertem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen mit einer hohen Gestalt- und Nutzungsqualität auf innerstädtischen Standorten.

Architektur

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH, Köln
Fritschi - Stahl - Baum, Düsseldorf
SSP Consult GmbH, Bergisch-Gladbach

Landschaftsplanung

Kipar, Milano/Duisburg



2.23 Exkurs: Entwicklungsperspektiven für den Neusser Innenhafen/Stadt- und Siedlungsentwicklung im 21. Jahrhundert



Neuss gehört zu den postindustriellen Städten an der Rheinschiene, die sich aktiv mit dem Strukturwandel auseinandersetzen. Der Neusser Hafen ist mit einer Größe von 350 ha für die Siedlungs- und Flächenpolitik im 21. Jahrhundert ein besonders interessanter Zukunftsstandort, mit dem eine nachhaltige Stärkung der Innenentwicklung möglich ist.

Seit Anfang der 90iger Jahre wird die Stadt Neuss verstärkt mit den Konzentrationsprozessen im produzierenden Gewerbe, Industrie- und dem Logistikbereich konfrontiert, der zu einer beachtlichen Freisetzung von Flächenpotentialen im Industriehafen geführt hat. Die Bemühungen um eine gewerbliche

und industrielle Folgenutzung für diese Flächen gestalteten sich aufgrund der eingeschränkten Nachfrage und der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im europäischen Binnenmarkt als schwierig. Aus diesem Grunde haben sich im Neusser Hafen Brachflächen unterschiedlicher Größenordnung entwickelt. Hierzu gehört auch der ehemalige Produktionsstandort der früheren Firma Case (vormals IHC), die bis zum Jahre 1997 auf einer 13 ha großen Fläche der Hafensemole I landwirtschaftliche Maschinen –insbesondere Traktorenhergestellt hat. Die freigemachte und von Altlasten sanierte Fläche befindet sich inzwischen im Besitz



der Stadt Neuss und stellt wegen ihrer direkten Stadtnähe ein erhebliches Potential für die Neusser Stadtentwicklung dar.

Von großer Bedeutung für die Neusser Innenstadt sind auch die am Westufer des Hafenbeckens I gelegenen Brachflächen der Firma Werhahn. Diese bieten ein erhebliches Entwicklungspotential für die Öffnung der Stadt zum Hafen und eine Aufwertung der Stadteingangssituation im Kreuzungsbereich der Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße/Theodor-Heuss-Platz.

Die in den Jahren 2001/2002 von der Stadt Neuss für eine Weiterentwicklung des Hafens und des Case-Geländes vorgelegten Pläne haben zu einer

lebhaften kommunalpolitischen Diskussion über eine Nutzungsverträglichkeit von hafenwirtschaftlichen Funktionen und der City-Erweiterung geführt. Im Mittelpunkt stand dabei die Revitalisierung des ehemaligen Case-Geländes, für das als Nachnutzung aufgrund seiner hohen Lagegunst ein Büropark vorgeschlagen wurde. Außerdem wurde vor dem Hintergrund von zeitweiligen Geruchsbelästigungen im Hafen die Frage der Verträglichkeit von Mischnutzungen und einer weiteren Ausbreitung der Wohnbebauung erörtert.

Die im Neusser Hafen ansässigen Industriebetriebe fühlten sich aufgrund der Ratsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung von Bebauungsplänen für eine Gewer-

be- und Büronutzung sowie den Ausbau einer Osttangente in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt. Die hohen Kosten für die Finanzierung einer geplanten Osttangente, die sich in einer Größenordnung von mehr als 100 Mio. € bewegen dürften, haben ebenso wie die Projektentwicklung eines Büroparks durch das Ingenieurbüro Drees & Sommer im Jahre 2004 zu einer Denkpause in dem städtebaulichen Planungsprozess geführt.

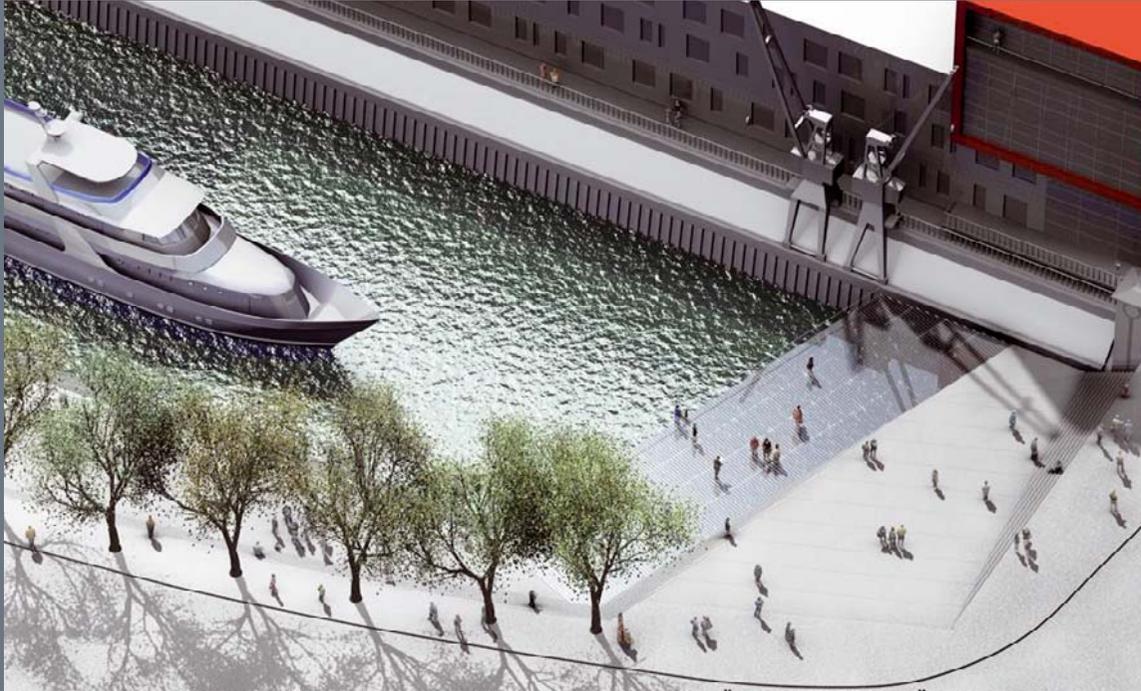
In dieser kommunal-politisch schwierigen Situation hat sich der Neusser Bauverein mit der Verlagerung seines Firmensitzes in einen leer stehenden Lagerhallenkomplex an der Hafentmole I und mit Kooperationsgesprächen mit der Industrie, der Industrie- und Handelskammer und der Stadt für



die Weiterentwicklung des Neusser Hafens und der Innenstadt engagiert. Dieser Prozess begünstigte Anfang 2005 die Gründung der Stadthafen Neuss Verwaltungsgesellschaft mbH, die die Initiativen der Stadt Neuss mit den Potentialen des Neusser Bauvereins und deren Tochtergesellschaft Modernes Neuss GmbH für eine städtebaulich verträgliche Flächenpolitik und Projektentwicklung im Neusser Hafen in einer Entwicklungsgesellschaft zusammenführte. Diese hat in Zusammenarbeit mit dem Kölner Planungsbüro Prof. Ulrich Coersmeier GmbH einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der von einer Standortsicherung der im Hafen ansässigen Betriebe ausgeht und gleichzeitig eine behutsame Weiterentwicklung der unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden

Brachflächen am Westufer des Hafenbeckens I mit Wohnen und Gewerbe ausgeht und für das ehemalige Case-Gelände eine gewerbliche Mischnutzung mit einer eigenständigen Erschließung vorsieht. Die in Fortsetzung der Collingstraße mit einer zusätzlichen Brücke über die Hafemole I konzipierte Erschließung des ehemaligen Case-Geländes sichert nicht nur die verkehrliche Anbindung an die Neusser Innenstadt und den Hauptbahnhof, sondern vermeidet auch gleichzeitig zusätzliche Belastungen auf der Industriestraße, die weiterhin von den dort vorhandenen Betrieben benutzt werden muss und der Erschließung für den Schwerlastverkehr dient.





Das neue Nutzungskonzept von Prof. Ulrich Coersmeier und der Stadthafen Neuss GmbH, das in Abstimmung mit den betroffenen Industrieunternehmen entwickelt wurde, bildet die Grundlage für die veränderten planerischen Inhalte des laufenden Bauungsplanverfahrens. Außerdem stellt es einen nachhaltigen Beitrag zu einer Öffnung der Neusser Innenstadt mit einer Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten am Hafenbecken I dar und zeigt die Entwicklungspotentiale auf, die sich für die Siedlungs- und Flächenpolitik im 21. Jahrhundert bei der Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Neusser Hafens ergeben könnten. Diese soll dazu beitragen, dass die Stadt an den Rhein zurückgeführt wird und sich verstärkt für eine nachindustrielle Entwicklung öffnet.

Für die Zusammenführung der Neusser Innenstadt mit der Entwicklung der Hafenmole I bildet der neue Verwaltungssitz des Neusser Bauvereins im Bürokomplex „Haus am Pegel“ ein wichtiges, aufwertendes Element und Beispiel. Hier sind außerdem die Firmen Modernes Neuss GmbH, City-Parkhaus GmbH sowie die Stadthafen Neuss GmbH ansässig. Diese Firmen nehmen 2.200 m² des neuen Gebäudes in Anspruch; so dass weitere Büroflächen an andere Unternehmen vermietet werden konnten, um das Büroflächenangebot von 4.400 m² auszulasten. Mit dem Umbau der aus den 30iger Jahren stammenden Lagerhallen und den markanten städtebaulichen Ergänzungen, wurde ein neues Dienstleistungszentrum geschaffen, das die Eingangssituation der Stadt am Zollhafen und der Hammer



Landstraße grundlegend verändert und bauliche Möglichkeiten für die Neusser Hafententwicklung beispielhaft aufzeigt. Mit einer neuzeitlichen Architektur, dem variablen Nutzungskonzept und seinem farblichen Erscheinungsbild bildet der neue Bürokomplex ein zeitgenössisches und anspruchsvolles Architekturelement, das Maßstäbe für den notwendigen städtebaulichen Neuordnungs- und Aufwertungsprozess auf dem Wendersplatz, dem Gelände des ehemaligen Busbahnhofes/Platz am Hessentor sowie der gegenüberliegenden Nachkriegsbebauung setzt. Hier dürften die wesentlichen Entwicklungspotentiale für die Zukunft der Neusser Innenstadt liegen.





3. „Leben mit Grün“ - Wohnumfeldverbesserung



Der Rückblick auf Geleistetes in der Stadt- und Grünplanung und der Ausblick auf Zukünftiges ist Sinn dieser Veröffentlichung über die Aktivitäten der Neusser Bauverein AG. Das aktive Management mit seinem Aufsichtsrat hatten bereits früh, noch bevor andere dieses wichtige Thema auch für sich entdeckten, bei allen Projekten ökologische Verbesserungen, Aufwertung des Wohnumfeldes, intensive Grünplanung und die Anlage von Mietergärten realisiert. Schon vor 20 Jahren wurde der Neusser Bauverein AG vom Bundeswohnungsbauminister die Goldmedaille überreicht für beispielhafte Mietergärten und hervorragende Leistungen im Städtebau für die Baumaßnahme auf dem ehemaligen Straßenbahndepot Marienburger Straße, zu einer Zeit, als noch wenige das Wort Ökologie, die Lehre vom Naturhaushalt, richtig verstanden.

Bewusst gestaltete Freiräume sind ein Teil humaner Zivilisation, aber auch ein Stück Natur. Dieser Doppelcharakter Zivilisation und Natur des gestalteten Grüns macht seine besondere Qualität aus.

Deshalb waren - und sind - die menschlichen Paradiesvorstellungen auf das engste mit der Natur, dem Garten, damals in Eden, oder der arkadischen Landschaft verknüpft. In der Gestaltung des Stadtgrüns und im Umgang mit diesen Freiräumen drückt sich deutlich auch der aktuelle, gesellschaftliche Stand des Naturverständnisses aus. Das Grün in der Stadt ist das gestaltete Spiegelbild des jeweiligen Umgangs mit der Natur. Hieran werden später Politiker, Verwaltung und Planer gemessen. Allzu oft wird ja all das, was mit Grün in der Stadt zu tun hat, als mehr historische Angelegenheit ange-

sehen, als Bewahrung und Erhaltung historischer, alter Parks. Neue, großflächige Parkanlagen sind in den letzten Jahrzehnten in Deutschland leider nur noch über Gartenschauen realisiert worden.

Die Neusser Bauverein AG hat erkannt, wie wichtig die gestalteten Freiräume für die Lebensqualität, für das soziale Verhalten, für die Kontakte der Kinder untereinander sind. Sie hat mit intensiv nutzbaren Grünflächen, mit der Pflanzung von Bäumen und Solitärgehölzen, der kindgerechten Gestaltung von Spielanlagen u. a. reagiert.

Auf überflüssigen Straßenbahndepots, alten Fabrikgeländen sowie Wasserwerken und Containerbahnhöfen entstanden schon und werden weitere Wohnungen entstehen mit Grün- und Freiflächen,



die das Stadtbild in Neuss positiv verändern.

Aber auch die Sanierung alter Wohnquartiere zu erlebnisreichen Wohnparks, wie Blücherstraße, Hölderlinstraße, Weckhoven, haben stadtgestalterische Zeichen gesetzt.

Das Grün in der Stadt ist wie ein Garten am Haus, ein alltäglicher Lebensraum für Menschen.

Grünanlagen

Parks und Grünanlagen, Spielplätze und Stadtplätze sind gestaltete Freiräume für die Bürger, ebenso das Wohnumfeld, das Grün vor der Tür, der Mietergarten.

Sie sind wichtige Teile des gesamten Stadtgefüges, der Stadtkultur. Diese neu zu entwickeln, zu optimieren, dauerhaft zu erhalten und kreativ zu pflegen, ist eine wichtige Aufgabe zur Erhaltung der Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität einer Stadt. Die lebenswerte Stadt braucht Natur, braucht Grünanlagen.

Sie dienen nicht nur der allgemeinen Freude und Erholung, sondern erfüllen existentielle Lebensbedürfnisse im alltäglichen direkten Umfeld des Menschen und erfüllen zudem notwendige Funktionen.

- Erholungsfunktion

Sie sind Freiräume zur Erholung in Wohnungsnahe, aktives und passives Erleben und Betätigen, Spaziergehen, Hund ausführen, Joggen, Spielen, Lagern, Sitzen und Treffen.

- Erlebnisfunktion

Grünanlagen vermitteln Naturerlebnis mit Pflanzen und Tieren, sind aber auch Biotopverbundflächen und lassen den Bürger die Jahreszeiten am Wandel der Vegetation erleben – Naturnähe in der Stadt.

- Bioklimatisch-hygienische Funktion

Die Bäume und Gehölze binden Staub und Immissionen, produzieren lebensnotwendigen Sauerstoff und bauen tödliches Kohlendioxid aus den Abgasen der Autos ab. Ohne dieses pflanzliche Phänomen wären wir in kurzer Zeit tödlich vergiftet.



Unter diesem Aspekt sollten wir die Bäume sehen und ihre Arbeit hoch achten. Sie liefern Frischluft und wirken Temperatur ausgleichend. Es ist immer wieder erstaunlich, wie zunächst strukturlose, öde Bauflächen durch kreative und ökologisch bewusste Stadt- und Grünplanung, durch intensive Baumpflanzungen, Hecken, Bodenmodellierungen und nutzbare Rasenflächen, in wenigen Jahren ihr Gesicht verändern und sich zu parkartigen, menschlich intensiv erlebbaren Räumen entwickeln.

Spielanlagen

Spielanlagen sind ein weiterer wichtiger Bestandteil des sozialen Grüns in der Stadt, dem sich die Neusser Bauverein AG stark verpflichtet fühlt und handelt.

Früher spielten die Kinder auf dem Hof, im Lager, auf dem Dachspeicher, auf Straßen und Plätzen, in der Landschaft. Sie durften in der Natur spielen, Baumbuden bauen, Bäche stauen, Stöcke schnitzen und Lagerfeuer machen. Leider sind die Spielplätze heute weitgehend Abriegelungsräume und Ersatzwelten für Kinder. Spielplätze in dem reduzierten Ausbaustandard sind nur ein schwacher Ersatz für das natürliche Umfeld. Es fehlt das Erfassen natürlicher Vorgänge, das Erleben, das Erfahren, das Wahrnehmen von Natur oder Gefahr. Den Kindern fehlt die Umgebung, ihr „Arbeitsfeld“, in dem sie





ihre Fähigkeiten entwickeln, ihre Kräfte erproben, Wagnisse eingehen, selbstständige Schritte unternehmen können.

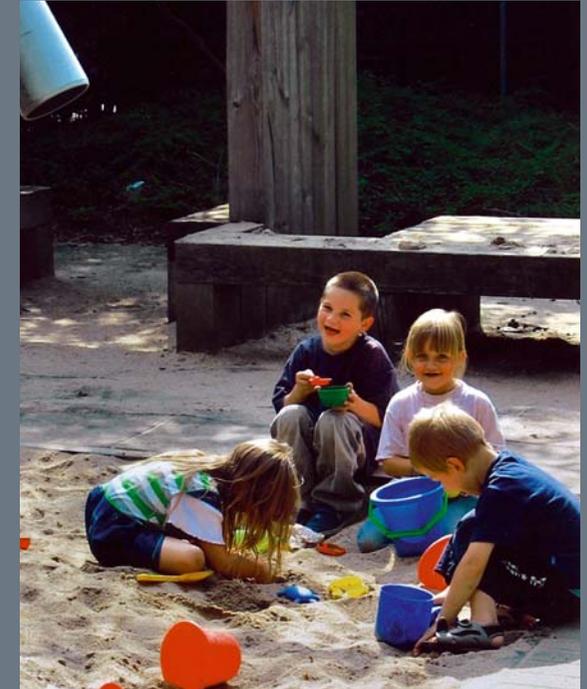
In den letzten 25 Jahren hat die Neusser Bauverein AG mehr als 100 Spielanlagen realisiert, weg vom kasernierten Spiel, hin zum „naturnahen“ Spielen, zum freien erlebbaren Raum, mit weniger vorkonfektionierten Spielgeräten, mit Freiraum für nicht organisiertes Spiel und Erfahrungsfeldern zur Entfaltung der Sinne.

Wasserspielplätze wurden entwickelt, somit das Spiel mit Wasser, Sand und Matsch den Kindern möglich gemacht. Naturnahe, stark strukturierte Spiellandschaften entstanden als Ausgleichsflächen, z. B. im Süden von Allerheiligen.

Soziale Kontakte für die Kinder, der Umgang mit anderen, beginnt mit dem Platz vor der Haustür, dem kleinen Treffpunkt, der möglichst eine Bank haben sollte.

Der Platz vor der Haustür muss wieder Spielanreize bieten, die Wohnstraße, der Stadtplatz, die Grünzüge müssen zu Spielstationswegen entwickelt werden, Gemeinschaftsräume müssen für Schlechtwettertage zur Verfügung stehen.

Spielen muss sich wieder auf das ganze Wohnumfeld verteilen. Vor 25 Jahren wurde das Schild „Betreten des Rasens verboten“ abgeschafft.





Mietergärten

Die Gestaltung, Nutzung und Pflege von Gärten, die Beschäftigung mit der Natur zählt zu den ältesten und sinnvollsten Tätigkeiten des Menschen.

Mietergärten sind ein wichtiger Teil der Freiflächennutzung im Geschosswohnungsbau. Für jede Erdgeschosswohnung sollte eine Terrasse, ein heckenbegrenzter Gartenraum – ein grünes Zimmer – geplant und zur Verfügung gestellt werden, gewünschte Größe 35 – 100 m².

Mietergärten sind nutzbare Erweiterungen des Wohnraumes. Sie verbessern das Umfeld, steigern die Wohnqualität und verstärken den sozialen Kontakt. Sie geben Erwachsenen und Kindern die Möglichkeit, Natur hautnah zu erleben und zu erfassen, die Reize, Schönheiten und Veränderungen der Jah-

reszeiten zu erkennen. Mietergärten bieten Raum für sinnvolle Aktivitäten im Freien, sind Spielraum in Wohnungsnähe und fördern die Kommunikation bei Grill- und Gartenfesten. Sie stärken die Identifikation mit Haus- und Wohngebiet. Das Gespräch über den Gartenzaun, die Hecke, der Austausch gärtnerischer Erfahrungen verbindet und lässt Interessengemeinschaften entstehen.

Die Grundausstattung der Gärten mit Terrasse, Zuwegung, Rankwänden und einzelnen Gehölzen, auch Obstbäumen als Spindelbüsche und Beerensträuchern, wird vom Neusser Bauverein vorgegeben. Die weitere Nutzung und Gestaltung ist dem Mieter überlassen, entweder mehr freizeitorientiert mit Grill und Liegewiese, mehr kindbezogen mit Sandkasten und Spielwiese, oder gärtnerisch nutz-





orientiert mit Blumen, Gemüse und Kräutern. Auch ein Wasserpflanzenbecken, ein Brunnchen, eine mit Engagement und Liebe gebaute Windmühle oder gesammelte Zwergenfamilien können zum Garterleben beitragen.

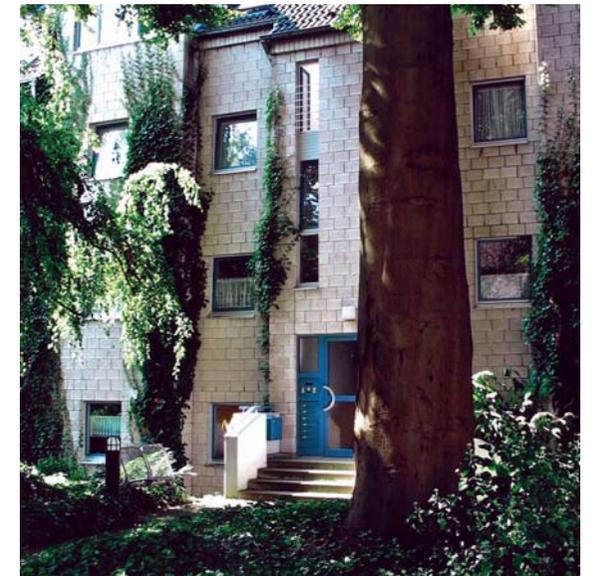
Gerade die Unterschiedlichkeit der Nutzung und die eigene Gestaltung und Kreativität geben diesen Gartenanlagen die Individualität und Ausstrahlung.

Wir sind nach unseren guten Erfahrungen sicher, dass die Umwandlung von ungenutzten Flächen in Mietergärten bei Altanlagen und die Berücksichtigung von Gärten mit Terrassen bei Neubauvorhaben ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem menschengerechten Wohnen sind.

Auch wenn sich soziale Probleme nicht allein durch die Erfahrung gemeinschaftlichen Handelns in der

Anlage von Mietergärten lösen lassen, so hat sich doch gezeigt, dass die Betätigung in der Natur und die damit verstärkte Kommunikation über die Gartengrenze hinweg diese Entwicklung erheblich fördert. Vor allem Kindern die Möglichkeit zu geben, Naturvorgänge direkt zu erleben, Pflanzen hegen und pflegen zu können, das Wachsen, Blühen und Ernten zu erleben, führt bei vielen zu einem neuen Bezug zur Umwelt und zum Wohnumfeld.

Die Anlage von Grünflächen durch die Neusser Bauverein AG stellt für die Stadt einen nicht bezifferbaren Wert dar.



4. Rück- und Ausblick

25 Jahre von 115

Fast ein Viertel des Lebensalters der Neusser Bauverein AG wird in dieser Schrift erfasst. 25 Jahre ist ein überschaubarer Zeitraum. Er fällt glücklicherweise in eine gemessen an vergangenen Jahrzehnten krisenfreie Zeit, die allerdings auch vielerlei Veränderungen von Rahmenbedingungen brachte. Dagegen hat der Aktionär konstante Arbeitsbedingungen gesichert. So konnte die Satzungsbedingung „Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck)“ im Sinne der Stadt und seiner bei der Gesellschaft wohnenden Bürger stets erfüllt werden. Die Neusser Bauverein AG erwirtschaftet auf dieser

Grundlage unterstützt vom Aufsichtsrat der Gesellschaft eine hohe Sozial- und Stadttrendite, eine Leistung, die wirtschaftlich zwar schwer messbar ist, aber unverzichtbare städtebauliche, soziale und kulturelle Leistungen des Unternehmens für die Stadt Neuss erbringt.

Die Jahre des Mengenwachstums sind vorbei – Aktionserfordernisse bleiben dennoch. Die Märkte wandeln sich, die Ansprüche steigen – die Neusser Bauverein AG reagiert. Im Mittelpunkt der Aktivitäten der letzten 25 Jahre steht die qualitative Aufwertung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes, der überwiegend aus der Nachkriegszeit

stammt. Neue Wohnungsbauprojekte der Stadtentwicklung ergänzen diese Arbeit. Dadurch konnte der Bestand der Neusser Bauverein AG, der 1980 bei 6.050 Wohnungen lag, auf 7.039 Wohnungen und Wohnheimplätze bis 2005 erhöht werden.

Neue Projekte, angepasst an die Nachfrage der Neusser Bevölkerung, bestimmen bei hohem Qualitätsanspruch die Arbeit dieser Jahre. Hierzu benötigte der Bauverein kräftige und leistungsfähige sowie zuverlässige Partner, die sich im Wettbewerb in der Zusammenarbeit bewähren. Gleichzeitig müssen sich diese Partner auch auf eine Kontinuität ihres Auftraggebers verlassen können.

In diesen 25 Jahren wurden beachtliche Zahlen „umgesetzt“, wobei die in dieser Schrift vorgestellten Projekte hiervon nur ein Teil bilden. Die Investition im Anlagevermögen, also langfristige Bindung in Bestände, beliefen sich auf rd. € 330 Mio. In den Eigenheimbau flossen € 115 Mio, die Instandhaltungsaufwendungen betragen € 120 Mio. Die Addition ergibt beachtliche € 565 Mio. Da der Hauptteil der Betrachtung in die DM-Zeit fällt, sei eine Umrechnung gestattet. DM 1,1 Mrd zeigen welche Leistungskraft erforderlich war, dieses Volumen zu bewältigen.

Dank ist angesagt.

Der Dank geht an die

- Architekten, als Garanten für hohe Gestaltungs- und Gebrauchsqualität bei Kostensicherheit
- Ingenieure, die die Innovation der Technik zeitnah und dennoch kostensparend planen und vermitteln.

- Bauhandwerker, die die ständige Bereitschaft zeigen, notwendige Arbeiten zu jeder Zeit durchzuführen und bei Wind und Wetter das umsetzen, was später voller Stolz von uns präsentiert wird und von unseren Kunden genutzt oder gekauft wird.

Viel zu selten, da einfach als Selbstverständlichkeit unterstellt, geht der Dank dieser Schrift auch an die „Bauleute“, ohne die ein erfolgreiches Arbeiten über den Betrachtungszeitraum von 25 Jahren nicht möglich gewesen wäre.

Die Neusser Bauverein AG ist ein wesentliches kommunalpolitisches Gestaltungselement zur Lösung der Wohnungsfrage und schwieriger Problemlagen in der Stadtentwicklung in einem wachstumsstarken Wirtschaftsraum.

Auch für die Zukunft bildet die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum und finanzierbarem Wohnungseigentum eine der zentralen Herausforderungen. Mit ihren langfristigen Investitionsentscheidungen ist die Neusser Bauverein AG nicht nur ein verlässlicher Partner für die soziale Wohnraumversorgung in unserer Stadt, sondern auch für die Durchführung von Maßnahmen des Stadtumbaus, der Stadtentwicklung und kommunalen Infrastruktur.

Klaus Harnischmacher, Stefan Pfitzer
Burkhard Gill, Frank Lubig

5.1 Abbildungsverzeichnis

- | | | | | | |
|-------|-----------------------------------|-------|---|-------|-----------------------------------|
| S. 1 | Bild: NB AG | S. 13 | Foto oben: NB AG | S. 22 | Foto links: NB AG |
| S. 2 | Foto links: NB AG | | Foto unten: NB AG | | Foto Mitte: NB AG |
| | Foto rechts: NB AG | S. 14 | Foto links oben: NB AG (Lizenz Stadt NE) | | Foto rechts: NB AG |
| S. 3 | Foto links: Stadtarchiv Neuss | | Foto rechts oben: NB AG | S. 23 | Foto links: GA Mueller |
| | Foto rechts: Stadtarchiv Neuss | | Plan links unten: Vermessungsbüro Neuenhausen | | Foto rechts: GA Mueller |
| S. 4 | Foto links: NB AG | | Plan rechts unten: Arch. Bungenberg+Wahle | | Plan: GA Mueller |
| | Foto rechts: NB AG | S. 15 | Foto links: NB AG | S. 25 | Foto rechts oben: NB AG |
| S. 5 | Plan: Stadtplanungsamt | | Foto rechts: NB AG | | Foto links unten: NB AG |
| | Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE) | S. 17 | Foto rechts oben: NB AG | S. 26 | Foto rechts oben: NB AG |
| S. 6 | Foto links: NB AG | | Foto links unten: NB AG | | Foto links unten: NB AG |
| | Foto Mitte: NB AG | S. 18 | Foto: GA Mueller | | Plan: GA Mueller |
| | Foto rechts: NB AG | | Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE) | S. 27 | Zeichnung: Dipl.-Ing. Hanrath |
| S. 7 | Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE) | S. 19 | Foto links: GA Mueller | | Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE) |
| S. 9 | Foto: GA Mueller | | Foto rechts: GA Mueller | S. 28 | Foto links: NB AG |
| S. 10 | Foto: GA Mueller | | Plan: Arch. Bürger + Hoffmann | | Foto rechts: Arch. Ingenhoven |
| S. 11 | Foto oben: GA Mueller | S. 21 | Foto rechts oben: NB AG | S. 29 | Foto rechts oben: NB AG |
| | Foto unten: GA Mueller | | Foto links unten: NB AG | | Foto links unten: GA Mueller |

- | | | | | | |
|-------|---|-------|---|-------|--|
| S. 30 | Foto: GA Mueller
Plan links: Dipl.-Ing. N. Hartmann
Plan rechts: GA Mueller | S. 40 | Foto links: GA Mueller
Foto rechts: GA Mueller
Plan: Arch. Pesch + Partner | S. 49 | Foto links: Arch. von Lom
Foto rechts: Arch. von Lom
Plan: Arch. von Lom |
| S. 31 | Luftbild: NB AG
Foto oben: NB AG
Foto unten: GA Mueller | S. 41 | Foto links: Arch. Pesch + Partner
Foto rechts: GA Mueller | S. 51 | Foto rechts oben: Böttger Architekten
Foto links unten: Böttger Architekten |
| S. 33 | Foto rechts oben: NB AG
Foto links unten: NB AG | S. 43 | Foto rechts oben: GA Mueller
Foto links unten: GA Mueller | S. 52 | Foto links: Böttger Architekten
Foto Mitte: Böttger Architekten
Foto rechts: Böttger Architekten |
| S. 34 | Foto: NB AG
Plan: Dipl.-Ing. Hanrath | S. 44 | Foto: GA Mueller
Plan links: Dipl.-Ing. Hartmann
Plan rechts: Dipl.-Ing. Hartmann | S. 53 | Zeichnung: Böttger Architekten
Foto: Böttger Architekten
Plan: Böttger Architekten |
| S. 35 | Foto rechts oben: Fotograf Thomas Mayer
Foto links unten: NB AG | S. 45 | Foto: GA Mueller
Plan links: Dipl.-Ing. Hartmann
Plan rechts: Dipl.-Ing. Hartmann | S. 55 | Foto rechts oben: NB AG
Foto links unten: GA Mueller |
| S. 36 | Plan: GA Mueller
Foto: GA Mueller | S. 47 | Foto rechts oben: Arch. von Lom
Foto links unten: Arch. von Lom | S. 56 | Plan: NB AG
Foto links: NB AG
Foto rechts: GA Mueller |
| S. 37 | Foto links: NB AG
Foto rechts: GA Mueller
Plan: Vermessungsbüro Neuenhausen | S. 48 | Foto links: GA Mueller
Foto Mitte: GA Mueller
Foto rechts: GA Mueller
Plan: GA Mueller | S. 57 | Foto rechts oben: GA Mueller
Foto links unten: NB AG
Plan: Arch. Manges |
| S. 39 | Plan: GA Mueller
Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE) | | | | |

S. 59 Foto rechts oben: NB AG
Foto links unten: NB AG
S. 60 Plan: GA Mueller
Foto oben: NB AG
Foto unten: NB AB
S. 61 Foto links: GA Mueller
Foto rechts: NB AG
Plan: Arch. Kohlmeier
S. 63 Foto rechts oben: Fotograf Holger Knauf
Foto links unten: NB AG
S. 64 Luftbild: Fotograf Holger Knauf
Foto: Fotograf Holger Knauf
S. 65 Foto links oben: Fotograf Holger Knauf
Foto rechts oben: Fotograf Holger Knauf
Foto links unten: Fotograf Holger Knauf
Foto rechts unten: Fotograf Holger Knauf
S. 67 Foto rechts oben: GA Mueller
Foto links unten: GA Mueller

S. 68 Foto oben: Arch. Küppers
Foto unten: NB AG
Plan: GA Mueller
S. 69 Plan: Arch. Küppers
Foto oben: GA Mueller
Foto unten: GA Mueller
S. 70 Foto links: GA Mueller
Foto rechts: GA Mueller
S. 71 Foto rechts oben: NB AG
Foto links unten: NB AG
S. 72 Foto oben: Fotograf Berns
Foto unten: NB AG
Plan: Böttger Architekten
S. 73 Foto links oben: Fotograf Berns
Foto rechts oben: Fotograf Berns
Foto links unten: NB AG
Foto rechts unten: Fotograf Berns

S. 75 Plan: Prof. Fritschi
Zeichnung: Arch. Degen
S. 76 Zeichnung: Arch. Degen
Foto: NB AG
S. 77 Zeichnung oben: Prof. Fritschi
Zeichnung Mitte: Prof. Fritschi
Zeichnung unten: Prof. Fritschi
S. 79 Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE)
Foto: NB AG
S. 80 Foto links: NB AG
Foto rechts: NB AG
S. 81 Foto: NB AG
Zeichnung: Arch. Wienstroer
S. 82 Plan links: Arch. Wienstroer
Plan rechts: Arch. Wienstroer
S. 83 Zeichnung: Arch. Wienstroer
Plan links: Arch. Wienstroer
Plan rechts: Arch. Wienstroer

- S. 85 Foto rechts oben: NB AG
Foto links unten: NB AG
- S. 86 Plan: GA Mueller
Foto: NB AG
- S. 87 Foto: NB AG
Plan oben: GA Mueller
Plan unten: Arch. Grosser
- S. 89 Foto rechts oben: GA Mueller
Foto links unten: NB AG
- S. 90 Foto oben: NB AG
Foto unten: GA Mueller
Plan: Vermessung Claren + Mühlhans
- S. 91 Foto: Fotograf Berns
Zeichnung: Arch. Miksch+Rücker
Plan: Arch. Miksch+Rücker
- S. 93 Foto: Büro RKW
Zeichnung: Büro RKW
- S. 94 Plan oben: GA Mueller
Plan unten: Büro RKW
Foto links: NB AG
Foto rechts: NB AG
- S. 95 Plan: Prof. Fritschi
- S. 96 Foto links: Stadtarchiv NE
Foto rechts: NB AG
Zeichnung: Prof. Fritschi
- S. 97 Zeichnung: Arch. Wienstroer
Foto: NB AG
- S. 98 Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE)
Foto: NB AG
Zeichnung links: Arch. Wienstroer
Zeichnung rechts: Arch. Wienstroer
- S. 99 alle Pläne: Arch. Wienstroer
- S. 100 Plan: GA Mueller + Greenbox
- S. 101 Luftbild: NB AG (Lizenz Stadt NE)
Foto: NB AG
- S. 102 Foto: Prof. Coersmeier Köln
- S. 103 Foto: NB AG
Plan: Prof. Coersmeier Köln
- S. 104 Zeichnung: Arch. Lengyel Toulouse Köln
Foto rechts oben: Fotograf Walbeck
Foto links unten: Fotograf Walbeck
- S. 105 Foto links oben: Fotograf Walbeck
Foto rechts oben: Fotograf Walbeck
Foto unten: Fotograf Walbeck
- ab S. 107 Alle Abbildungen von GA Mueller.

5.2 Quellenverzeichnis

- Festschrift aus Anlass 75 Jahre Neusser Gemeinnütziger Bauverein Aktiengesellschaft. Neuss 1966
- Nutze die Zeit: Schaffe Dir ein Eigenheim Ausführungen zum Eigenheimprogramm der Neusser Gemeinnütziger Bauverein AG der 50er Jahre
- Festschrift 100 Jahre Neusser Gemeinnütziger Bauverein AG. Neuss 1991
- Wohnen in alten Häusern - Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2004
- Wohnen im Alter – Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2003
- Perspektiven und Erneuerungsstrategien für die 50er Jahre-Siedlungen in Nordrhein-Westfalen. Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2003
- Wohnen und Siedlungsentwicklung im Raum Neuss-Krefeld-Düsseldorf-Mettmann. Dokumentation der Veranstaltung am 11. Dezember 2003 in Neuss. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW). Dortmund 2004
- Bau- und Projektakten des Neusser Bauvereins zu den dokumentierten Objekten im Neubau und Bestand sowie Fachgespräche mit Herrn Vorstandsvorsitzenden Dipl. Volkswirt Klaus Harnischmacher, Herrn Vorstandsmitglied Burkhard Gill, Herrn Prokurist Harald Denner, Herrn Prokurist Jürgen Grunst und Herrn Francesco Kovarik.
- Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft Neuss. ... den Menschen verpflichtet. Mehr als 100 Jahre Wohnungsversorgung für Neuss. Neuss 2004
- Geschäftsberichte 1965, 1970, 1975, 1977, 1980, 2004 und 2005 der Neusser Gemeinnütziger Bauverein AG.

- Stadt Neuss - Wirtschaft / Statistik und Bevölkerung. Neuss 2006
- Stadt Neuss – Dokumentation zur Entwicklungsmaßnahme Neuss-Allerheiligen. Neuss 1995
- Forum Stadtentwicklung der Neuss-Agenda 21. Dokumentation Workshop Vordere Furth. Neuss 2001
- Landeswettbewerb 1994 – Innovative Lösungen zum kostengünstigen Wohnungsbau. Dokumentation des Landesinstituts für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung NRW. Aachen 1995
- Dokumentation Landeswettbewerb 1998/1999. Preisgünstiges Wohnungseigentum in Verdichtungsgebieten.
- Bauherrenpreis 1992. Aktion Hohe Qualität – tragbare Kosten. Bonn/Köln 1992
- Bauherrenpreis 2004. Aktion Hohe Qualität – tragbare Kosten. Hamburg und Berlin 2004
- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Bauen muss nicht teuer sein. Düsseldorf 1996
- Baukultur in NRW 2002. Architektenpreis Nordrhein-Westfalen. Bund Deutscher Architekten BDA Nordrhein-Westfalen. Köln 2001
- Dokumentation zum Innovationspreis Wohnungsbau. Wohnungsbau auf innerstädtischen Standorten. ILS NRW Materialien 4/05. Dortmund 2005
- Dokumentation zur Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen 2005. ILS NRW im Auftrag des MBV. Dortmund 2005

5

Impressum

Herausgeber: Neusser Bauverein AG und
Modernes Neuss GmbH
Haus am Pegel
Am Zollhafen 1
41460 Neuss

Verfasser: Dr. Hans-Dieter Krupinski, Klaus Harnischmacher, Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller,
in Zusammenarbeit mit Burkhard Gill, Jürgen Grunst,
Harald Denner und Francesco Kovarik

Textbearbeitung: Sandra Sommer

Redaktion: Jürgen Grunst, Francesco Kovarik

Layout und Druck: www.forte-ac.com





