

Barbaraviertel in 41460 Neuss
Heerdter Straße, Blücher- und Dyckhofstraße

Architektur

Bürger + Hoffmann, Neuss
Hubertus Grosser, Neuss

Landschaftsplanung

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



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, Heerdtter 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 Blücherstraße 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 Heerdtter 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.

