

Obertorviertel in 41460 Neus
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



AUFWERTUNG DES OBERTORVIERTELS – SICHERUNG DES HAUSES ROTTELS UND STÄDTEBAULICHE NEU- ORDNUNG 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, das 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 Bebauungskonzept entwickelt, dass der Geschichtlichkeit des Standortes im besonderen Maße Rechnung trägt und die Reste der alten Klostermauer an der Rottelsgasse in die Neubebauung integriert. Durch eine maßstabsgerechte und gegliederte 3-geschossige Straßenrandbebauung 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 Stellplätzen 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 Neubebauung des ehemaligen Klostergeländes an der Rot-



telsgasse/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 Archi-

tekturbüro 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.