



**NEUSSER  
BAUVEREIN**  
AG | GEGR. 1891

Lortzingstraße in 41470 Neuss

#### Architektur

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

#### Landschaftsplanung

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

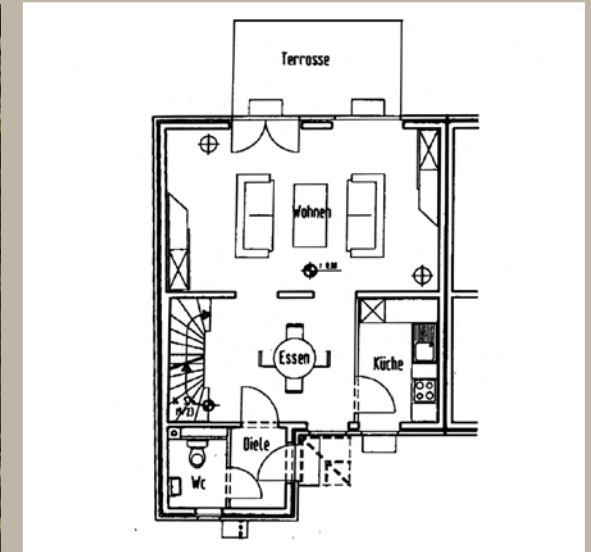


## WOHNSIEDLUNG AN DER LORTZINGSTRASSE UND MIETWOHNUNGEN AN DER PETER-BEHRENS-STRASSE IN NEUSS-ALLERHEILIGEN



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 flachgeschossigen 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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-Behrens-Straße 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 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 250 DM/m<sup>2</sup> zuzüglich der Erschließungskosten von 125 DM/m<sup>2</sup> 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 Grünzü-

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.