

Meertal in 41464 Neuss

**Architektur**

Marcel Hartmann, Neuss  
Rudolf Küppers, Neuss

**Landschaftsplanung**

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



## 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

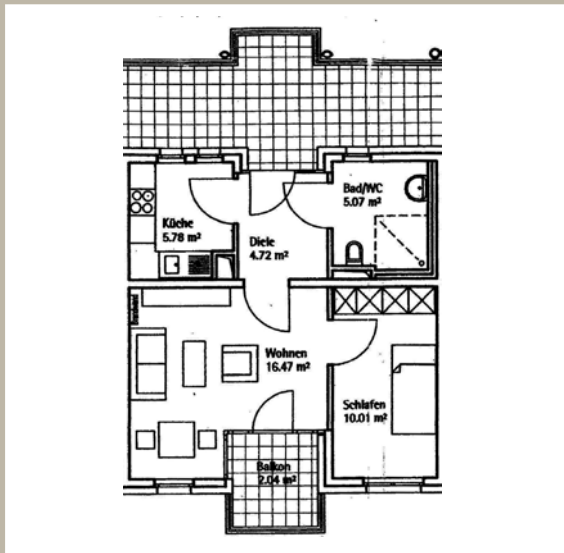
Geschoßwohnungsbau und ergänzenden Einfamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich ausging. Für die am Berghäuschensweg liegenden Produktionshallen der ehemaligen Margarine-Fabrik wurde eine, für das Gebiet wichtige Ansiedlung eines größeren Einzelhandelbetriebes geplant. Die Anlieferung der Warenströme zu dem Lebensmittelmarkt mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche musste jedoch aus verkehrstechnischen Gründen vom Gnadentaler 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 Baukonzept 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.