



**NEUSSER
BAUVEREIN**
AG | GEGR. 1891

Marienkirchplatz, Krefelder Straße und Bleichgasse
in 41460 Neuss

Architektur

RKW, Düsseldorf

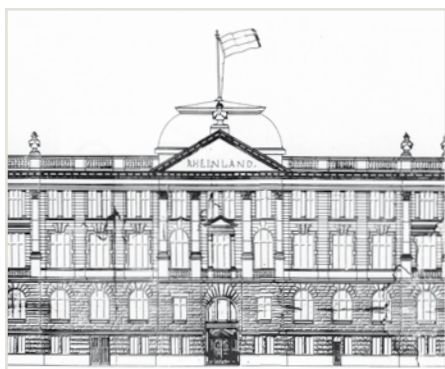
Fritschi - Stahl - Baum, Düsseldorf

Landschaftsplanung

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



AUFWERTUNG UND STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG DES MARIENKIRCHPLATZ- VIERTELS 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 verwahrloste Bausubstanzen, einseitige Sozial- und Bewohnerstrukturen sowie ein schwieriges Wohnumfeld gekennzeichnet ist. Die am nördlichen Ende der Neusser Fußgängerzone gelegene Wohn- und Geschäftsbauung 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

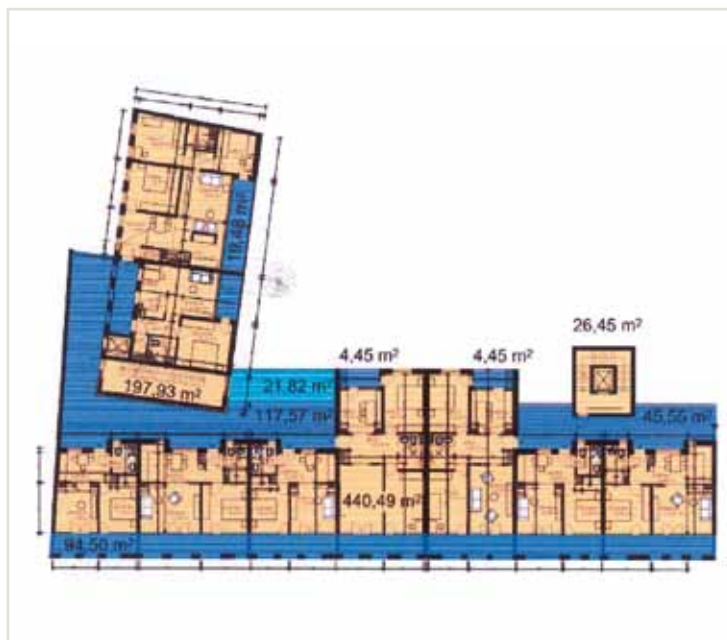
hatte sich im nördlichen Bereich Bleichgasse in der Nachkriegszeit eine Hinterhofsituation mit Gewerbetrieben und Nebengebäuden herausgebildet, die eine Belastung für das Neusser Stadtbild darstellt. Den Ansatz für eine städtebauliche Neuordnung des Marienkirchplatzviertels bildete der seit dem Jahre 1998 leer stehende, stadtbildprägende ehemalige Gebäudekomplex der 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. Vorgegangen waren gescheiterte Grundstücksentwicklungsversuche für eine gewerbliche Nutzung unterschiedlicher Interessenten.



Aus der Sackgasse kam das Projekt durch den Vorschlag, das Grundstück zum überwiegenden Teil einer barrierefreien 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 Wohnungen 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.





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 Bereich des Wohngebietes. Durch diese Neubaumaßnahme werden 112 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 ermöglicht.

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 wurden 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 auf rund 740 m² 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.

