



Wir entwickeln Neuss >

NEUSS.DE

Mitten im Leben – Wohnen in der Innenstadt



STADT NEUSS

Amt für Stadtplanung

Wohnen im Mittelpunkt

Ein Wandel hat stattgefunden: Das pulsierende Leben der Großstadt erlebt seine Renaissance als attraktiver und begehrter Wohnort. Waren die vergangenen Jahrzehnte geprägt von einer Wanderbewegung in die Vororte und ins Ländliche, so hat sich dieser Trend mittlerweile umgekehrt. Auch in Neuss ist die Rückkehr in die Innenstadt spürbar. Selbst Familien mit Kindern – früher klassische Stadtflüchter – erobern sich den Lebensraum der Innenstadt zurück.

Die Vorteile der Verlagerung des Lebensmittelpunkts ins Zentrum der Neusser Innenstadt liegen auf der Hand: qualitativ hochwertige Infrastruktur mit Ärzten, Schulen und Geschäften sowie die unmittelbare Teilnahme am kulturellen wie gesellschaftlichen Leben. Nicht zuletzt ist es auch der veränderte Anspruch vieler Menschen, Berufs- und Privatleben miteinander zu verknüpfen und dank kurzer Wege mehr Freizeit zu haben und mehr Zeit mit der Familie verbringen zu können.

Zurück zur Mitte

In Neuss hat man auf diesen Trendwechsel bereits vorausschauend reagiert. So ist in den letzten Jahren vielerorts attraktiver innerstädtischer Wohnraum entstanden, der das Zentrum um neues Leben bereichert. Dabei werden neue Standorte entwickelt, Baulücken geschlossen und somit das optische Erscheinungsbild verbessert. Zwischen 1998 und 2008 wurden mehr als 26 Prozent aller Neusser Neubauten im Bereich der Innenstadt errichtet – wertvolle Beiträge für die Stadtentwicklung.

Parallel dazu hat man in Neuss bereits auf eine der größten Herausforderungen der Zukunft reagiert: den demographischen Wandel. Dabei sind barrierefreie Wohnungen und die optimale medizinische Versorgung direkt vor der eigenen Haustür vor allem für ältere Menschen wichtige Argumente bei der Wahl ihres Wohnortes. Hier hat die Stadt Neuss bereits wichtige Rahmenbedingungen geschaffen. Um den vielschichtigen Interessen der neuen wie alten Innenstadt-Bewohner gerecht zu werden, müssen die vorhandenen Potenziale umsichtig und bedarfsgerecht gestaltet werden. Die neue Mitte ist da: lebendig und lebenswert.

WOHNEN IN DER INNENSTADT:

Ausgewählte Neubauprojekte 1998 - 2010



Wohngebiet in Meertal

Wohneigentum an der Salzstraße

MEERTAL

SALZSTRASSE / ELISENSTRASSE

Auf einer ehemaligen Industriebrache und vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche ist ein beliebtes Wohngebiet am Rande der Neusser Innenstadt entstanden. 724 Wohnungen wurden von der Neusser Bauverein AG und der Bast Bau GmbH errichtet – davon rund ein Drittel barrierefrei. Einkaufszentrum und Kindergarten tragen neben dem hohen Freizeitwert zur Beliebtheit des Wohngebiets bei. Im Rahmen des Konzepts „Wohnen mit Service im Meertal“ bietet die Neusser Bauverein AG als größter Vermieter der Stadt auch vielfältige Dienstleistungsangebote vor allem für ältere und behinderte Menschen.

In unmittelbarer Nähe zum Marienkirchplatz hat Wiwestra Hochbau auf dem Gelände des ehemaligen Straßenverkehrsamtes bis 2003 insgesamt 112 neue Eigentumswohnungen errichtet. Die neuen Wohnkomplexe im Karree Salzstraße, Elisenstraße und Königstraße verfügen über Balkone, Terrassen und im Erdgeschoss über einen eigenen Gartenanteil. Gemütliche Innenhöfe mit Spielbereichen für Kinder schaffen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten.



Neue Architektur in Bahnhofsnähe

Wohneigentum im Stadtkern

Viel Grün an der Südlichen Furth

Innenhof am Marienkirchplatz

Wohnen am Benno-Nußbaum-Platz

KURZE STRASSE / KATHARINA-BRAECKELER-STRASSE

MÜHLENSTRASSE

SÜDLICHE FURTH

KREFELDER STRASSE

DRUSUSALLEE

Individuelles Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Neusser Hauptbahnhof: Im Karree Kurze Straße/ Katharina-Braeckeler-Straße haben die Neusser Bauverein AG, Hartmann Projektentwicklung sowie Gert Lichius Baubetreuungs KG mehrere Gebäudekomplexe mit insgesamt 154 Wohnungen errichtet. Ein neuer Kindergarten entstand ebenfalls direkt vor Ort.

Anspruchsvolle Eigentumswohnungen direkt am Neusser Stadtgarten: Insgesamt 18 Wohneinheiten hat die Neusser Bauverein AG im historischen Kern der Innenstadt fertig gestellt. Auf dem Gelände der ehemaligen Bürgergesellschaft am Rande des Neusser Rosengartens sind hochwertige Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen sowie Tiefgaragenstellplätze entstanden. Das Wohngebäude wurde im Jahr 2006 realisiert.

Die 2008 fertig gestellten Wohnungen der Neusser Bauverein AG besitzen Modellcharakter: Insgesamt 255 barrierefreie Wohnungen, Stadtteiltreff, Senioren-WG und attraktive Grünflächen zeichnen die Südliche Furth aus. Dafür gab es 2010 den Deutschen Bauherrenpreis.

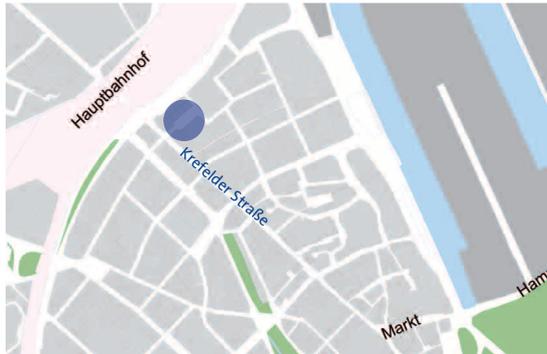
An der Krefelder Straße sind architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit einem gelungenen Mix aus 21 Wohnungen und Gewerbe entstanden.

Neue Optik: Die Krefelder Straße

An der Stelle des ehemaligen Landestheaters hat der Neusser Bauträger Objektplan im Jahr 2008 ein modernes Kopfgebäude mit 8 Eigentumswohnungen, Arztpraxen, Café und Tiefgarage errichtet.

Das Entrée zur Drususallee





Marienkirchplatz: Im Herzen der Innenstadt

Ein gelungenes Beispiel für funktionierende Nachbarschaft und gleichzeitig für die erfolgreiche Revitalisierung eines traditionsreichen Stadtquartiers ist der Marienkirchplatz im Herzen der Neusser Innenstadt. Konzipiert als Mischform aus öffentlichem und frei finanziertem Wohnungsbau, hat die Neusser Bauverein AG hier für rund 26 Millionen Euro 119 barrierefreie Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und Tiefgaragen-Stellplätze errichtet. Bei der Wohnungsbau-Maßnahme handelt es sich um eine Kombination des denkmalgeschützten Rheinland-Gebäudes mit angrenzenden Neubauten, die sich um einen grünen Innenhof gruppieren. Mit dem Wohnverbund Vinzenz von Paul sind hier auch Gruppenwohnungen für behinderte Menschen und eine Begegnungsstätte entstanden.

Errichtet auf historischem Areal, ist das vielseitige Wohnquartier eine gelungene Verbindung aus Alt und Neu eingegangen und spiegelt die ganze Vielfalt des urbanen Lebens wider. So vereint der Marienkirchplatz ganz verschiedene Lebens- und Wohnstile und hat damit die Neusser Innenstadt um rund 300 zusätzliche Bewohner bereichert. Und die profitieren nicht nur von den zeitgemäßen Wohnformen für alle Bevölkerungsschichten, sondern auch von der perfekten Infrastruktur: Ob Bahnhof, Geschäfte, Ärzte, Gastronomie oder Bildungseinrichtungen – in der Innenstadt ist alles nur einen Steinwurf weit entfernt.

Neuss verbindet:

Nachbarschaft und Infrastruktur

Leben im Zentrum – Leben in Gemeinschaft

Eine funktionierende Nachbarschaft ist für die Menschen wieder wichtig. Wurde das Wohnen in der Großstadt früher oft mit Anonymität und Einsamkeit gleichgesetzt, so hat sich dieser Trend mittlerweile grundlegend geändert – zurück zu nachbarschaftlichem Miteinander und Gemeinschaft. Gerade in größeren Wohnquartieren ist dieser Wandel zu beobachten. Hier trägt nicht zuletzt die auf nachbarschaftliches Zusammenleben ausgerichtete Architektur mit gemütlichen Gemeinschaftsbereichen viel zur gegenseitigen Kontaktpflege bei.

>>> 15.07 Uhr, Marienkirchplatz

Neuss 2009	153.670 Einwohner 73.370 Wohnungen
Innenstadt 2009	30.790 Einwohner 23.150 Wohnungen
Wohnbauprojekte 1998-2010	16 Standorte 2.200 Wohnungen
Potenziale	7 Standorte 790 Wohnungen 17,7 Hektar Fläche

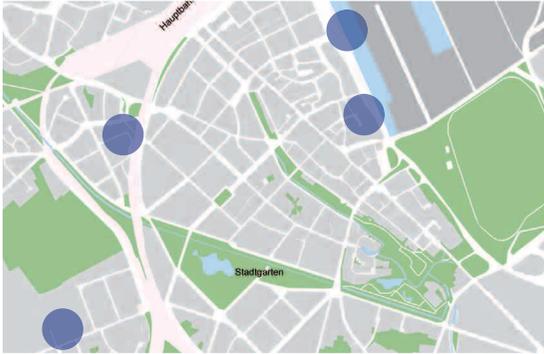
Wohnraum in der Neusser Innenstadt



<01_Viel Lebensqualität in fußläufiger Entfernung: Für ihre Bewohner hat die Neusser Innenstadt viel zu bieten.

<02_Mittendrin statt nur dabei: Beim Neusser Bürgerschützenfest ist die ganze Innenstadt auf den Beinen.

<03_Der Marienkirchplatz: Mitten in der Stadt und trotzdem ruhig und erholsam.



Die Mitte: Immer in Bewegung

Vielseitigkeit – Die Stadt der Möglichkeiten

An vielen Stellen in der Neusser Innenstadt entstehen neue Wohnprojekte. Ob durch Umgestaltung bereits bestehender Substanz oder durch Neubau: An zentralen Örtlichkeiten werden derzeit ganz unterschiedliche Visionen verwirklicht. So errichtet die Neusser Bauverein AG im Stadionviertel unter dem Titel „Am Marianum“ 51 exklusive Eigentumsmaßnahmen und 8 Baugrundstücke im rückwärtigen Gelände des historischen Prachtbaus Marianum. Und auch der Altbau wird in attraktiven Wohnraum umgewandelt: 84 moderne, großzügige Wohnungen sind im 1908 errichteten Hauptgebäude sowie einem Anbau vorgesehen.

Nah am Nordkanal revitalisiert die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft (GWG) den Wohnpark Stauffenbergstraße. Dort wird veral-

teter Wohnraum mietervertraglich saniert und abgerissen – zugunsten von 67 überwiegend sozial geförderten Wohnungen, die allen Anforderungen an zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen gerecht werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Münsterschule im Schatten des spätromanischen Quirinus-Münsters entstehen in den nächsten Jahren rund 35 moderne Wohneinheiten als Brückenschlag zum Neusser Hafen. Hier, in unmittelbarer Lage zum Wasser, wird auch eines der größten Projekte vorbereitet: Auf dem traditionsreichen Werhahn-Gelände entsteht durch Umwandlung ehemaliger Werkshallen und Speichergebäude ein gelungener Mix aus Wohnen und Arbeiten.

Am Marianum: Exklusives Eigentum im Stadionviertel.



Stauffenbergstraße: Rückbau und Sanierung.



Das Werhahn-Areal: Wohnen, Arbeiten und Gastronomie.

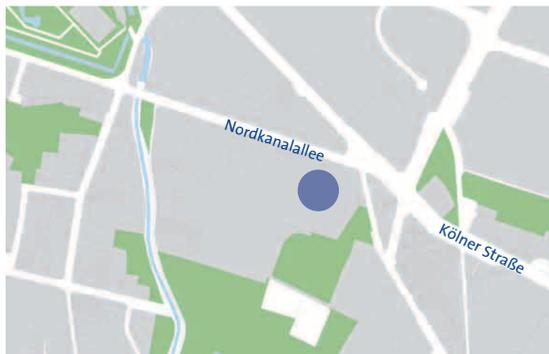


Ehemalige Münsterschule: Zwischen Quirinus-Münster und Hafenbecken.



Leben in der Innenstadt – das Potenzial der Mitte

Zum Leben in der Innenstadt gehört auch die unmittelbare Teilnahme am sozialen Leben dazu. Die Neusser Innenstadt hat ihren Bewohnern dank einer Vielfalt an Kultureinrichtungen, Gastronomie, Festen und Märkten viel zu bieten. Daher ist Neuss zu einer beliebten Adresse für Neubürger auch aus der weiteren Umgebung geworden. Um diesem Bedarf auch in Zukunft Rechnung tragen zu können, müssen vor allem die vorhandenen Potenziale im innerstädtischen Bereich gesucht und entwickelt werden. Einige Standorte sind bereits identifiziert: Hier könnten rund 790 zusätzliche Wohnungen und Einfamilienhäuser durch umsichtige Nutzung von Brachflächen oder Stadtentwicklungsmaßnahmen entstehen. Gute Perspektiven also für die Innenstadt, ihre Bewohner und zukünftige Investoren.



Grün und vielseitig: Nordkanalallee

Viel Raum für Vielfalt

Ein weiträumiges Areal mit langer Tradition: Gleich hinter dem natürlichen Lauf der Obererft befindet sich im Augustinusviertel das Gelände der Alexianer-Bruderschaft. Durch die Aufgabe des jetzigen Klinik-Komplexes zugunsten des neu errichteten Zentrums für seelische Gesundheit bietet sich hier ab 2012 ein attraktiver Standort zur Umwandlung in ein neues citynahes Wohnquartier an.

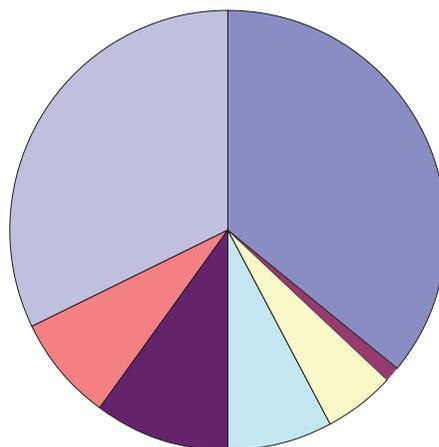
Das Gelände profitiert von seiner ausgezeichneten Lage am Schnittpunkt zwischen Stadtzentrum und dem Landschaftsraum der Obererftaue mit seinen umliegenden Naherho-

lungsbereichen sowie der hervorragenden Erreichbarkeit. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch soziale Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar; die Anbindung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gestaltet sich als geradezu ideal.

Das Gebäude mit dem Alexiuskrankenhaus wird zugunsten eines Neubaus in unmittelbarer Nachbarschaft komplett freigezogen; die bestehenden Betriebsgebäude stehen für eine Überplanung zur Verfügung. Inwieweit sich der Krankenhauskomplex zur Umnutzung eignet, wird noch untersucht. Auf dem weitläufigen Gelände können verschiedene Wohnformen

Baulandpotenziale nach Anzahl möglicher Wohnungen

Die Neusser Innenstadt bietet vielerorts Möglichkeiten, bereits bestehende Viertel weiterzuentwickeln und mit neuem Leben zu füllen. Darüber hinaus eröffnen das Schließen von Baulücken und der Dachausbau weitere neue Möglichkeiten. Es ist die laufende Aufgabe der Stadtplaner, sämtliche Potenziale zu identifizieren.



Nordkanalallee	250
Marienkirchviertel	280
Hamtorwall, Cremer-Tosetti	20
Gielenstraße	40
Konrad-Adenauer-Ring, Kamillianer	60
Lützowstraße, Musikschule	80
Schillerstraße, Finanzamt	60
Summe	790

mit rund 250 Wohneinheiten in gemischter Bauweise realisiert werden. Hochwertige Grünstrukturen lassen sich dabei ideal in ein städtebauliches Gesamtkonzept integrieren. Auch das Klostergebäude der Bruderschaft samt Kirche und Garten prägt künftig den Standort und eröffnet so Möglichkeiten für individuelles Wohnen im traditionsreichen Umfeld.



<01_Das Kloster (orange) und die frei werdenden Flächen (gelb).



<02_Perfekte Infrastruktur und trotzdem inmitten der Natur: Hier ist Potenzial für rund 250 Wohnungen.

<03_Das Gelände der Alexianer-Bruderschaft bietet die größte zusammenhängende Fläche für künftige Wohnbau.

Neuss verbindet:

Potenziale und Möglichkeiten

>>> 10.43 Uhr, Alexianer-Gelände



Das Alexianer-Gelände bietet viele Vorteile: Vor allem die zusammenhängende Fläche von 11,6 Hektar und der unmittelbar angrenzende Landschaftsraum unterscheiden den Standort von allen anderen potenziellen Baulandentwicklungsflächen in Neuss und stellen sich auch im regionalen Vergleich als einzigartig dar.



Neuss verbindet:

>>> 09.18 Uhr, Rathaus

Planer und Investoren

Investition mit Zukunft: In der Mitte liegt die Kraft

Die Stadt Neuss fördert die Erneuerung der Innenstadt und damit gezielt die Zukunft innerstädtischen Wohnens durch nachhaltigen Städtebau. Daher ist die Neusser Innenstadt nicht nur für Bewohner, sondern auch für Investoren eine gute Adresse. Sie erfahren bei allen Ämtern der Verwaltung die bestmögliche Unterstützung. So wird der Neubau von Wohnungen auch durch zügige städtische Planungen und Erschließungsmaßnahmen gefördert. Alle haben das gleiche Ziel – Stadtplaner wie Investoren: mit neuem Wohnraum die Lebendigkeit der Innenstadt zukunftsfähig zu gestalten.

An Runden Tischen werden größere Projekte gemeinsam mit Investoren und externen Fachplanern diskutiert und entwickelt. Dabei ist eine umfangreiche und individuelle Beratung und bestmögliche Hilfestellung selbstverständlich. Denn die Mitte bietet viele Möglichkeiten. In der Mitte liegt die Zukunft.

GIELENSTRASSE

Zwischen Stadtgarten und Hauptbahnhof bietet sich auf rund 4.200 m² Fläche unter Einbindung des vorhandenen Supermarktes eine Neubebauung für innerstädtisches Wohnen in verdichteter Bauweise an.

Spatenstich am Marianum:
In Neuss finden Investoren optimale
Bedingungen.



Adressen für Investoren

Amt für Stadtplanung, Rathaus

Michaelstraße 50 · 41456 Neuss

Telefon: 02131 90-6101 · Fax: 02131 90-2460

E-Mail: stadtplanung@stadt.neuss.de

Amt für Bauberatung und Bauordnung, Rathaus

Michaelstraße 50 · 41456 Neuss

Telefon: 02131 90-6301 · Fax: 02131 90-2464

E-Mail: bauordnung@stadt.neuss.de

Liegenschaften und Vermessung Neuss, Rathaus

Markt 2 · 41456 Neuss

Telefon: 02131 90-6201 · Fax: 02131 90-2487

E-Mail: liegenschaften@stadt.neuss.de

Amt für Wirtschaftsförderung

Oberstraße 7-9 · 41460 Neuss

Telefon: 02131 90-3101 · Fax: 02131 90-2473

E-Mail: wirtschaftsfoerderung@stadt.neuss.de

KONRAD-ADENAUER-RING

In gut erschlossener innerstädtischer Randlage bietet sich weitere Wohnbauflächenentwicklung an. Das 1,1 Hektar große Gelände befindet sich im Besitz des Kamillianer-Ordens und bietet Platz für rund 60 Wohneinheiten und verschiedene Eigentumsformen.

LÜTZOWSTRASSE

Mit der Fertigstellung des Romaneums in 2011 steht das Gelände der Musikschule für den Wohnungsbau zur Verfügung. Auf 0,9 Hektar Fläche inmitten des Stadionviertels können familienfreundliche Stadthäuser oder innovative Wohnformen realisiert werden.

MARIENKIRCHVIERTEL

Neben den bereits abgeschlossenen Wohnprojekten im Marienkirchviertel eröffnen Umstrukturierungsflächen an der Salzstraße sowie diverse Baulücken u.a. an der Königstraße zahlreiche weitere Potenziale in einem der beliebtesten Bereiche der Innenstadt.

SCHILLERSTRASSE / FINANZAMT

Nach dem Auszug der Finanzverwaltung in 2011 und dem Abbruch des Bürogebäudes aus den 1970er-Jahren steht das Areal zur Vermarktung an. Das rund 1,2 Hektar große Gelände im Dreikönigenviertel liegt inmitten optimaler Infrastruktur nah an der grünen Obererft.

HAMTORWALL / CREMER-TOSETTI

Das 1.900 m² große Areal im Herzen der Neusser Innenstadt eröffnet viele Möglichkeiten zur Neugestaltung des Parkplatzes und ergänzender Wohnbebauung. Nach einer vorherigen Standortprüfung sind hier je nach Bauweise zwischen 5 und 20 Wohneinheiten möglich.



Herausgeber: Stadt Neuss, Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung

Fotografie: Frank Elschner Fotografie, Wuppertal

Bildquellen: Jochen Kölfes Photographer, Düsseldorf, fotodesign mangual.design, Neuss, Nicola Roman Walbeck fotografie, Düsseldorf, HHVision Architektur Visualisierung, Köln, Neusser Bauverein AG, Neuss, Prof Ulrich Coersmeier GmbH, Köln, Stadt Neuss, Michael Reisch architectural photography, Düsseldorf

Konzeption und Realisation: in communication hillen, werbeagentur gmbh & co. kg, neuss, hrcm.de

Erlebnis am Rhein >

NEUSS.DE

Stadt Neuss, Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung
Rathaus, Michaelstraße 50
41456 Neuss
Telefon: +49 (0) 2131 90-6101
Telefax: +49 (0) 2131 90-2460
stadtplanung@stadt.neuss.de
www.neuss.de

Stand: 07/2010

