

Euskirchener Straße und Harffer Straße
in 41469 Neuss-Erfttal

Architektur

Pesch + Partner, Herdecke
Agirbas/ Wienstroer, Neuss
Grosser Architekten, Neuss

Landschaftsplanung

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



STADTUMBAU UND UMSTRUKURIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES DER 60IGER UND 70IGER JAHRE IN NEUSS-ERFTTAL



Die nach den städtebaulichen Leitbildern der 60iger Jahre auf der „grünen Wiese“ geplante Wohnsiedlung in Erfttal hat sich in den 80iger und 90iger Jahren in wesentlichen Teilbereichen zu einem städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemgebiet entwickelt.

Diese Entwicklung vollzog sich überwiegend in den hochverdichteten und schwierigen Bauformen der wirtschaftlichen Wachstumsjahre, wo sich eine große Anzahl von einkommensschwachen Haushalten mit einer einseitigen Sozialstruktur konzentrieren. Dabei handelt es sich in einem hohen Anteil um deutschstämmige Zuwanderer aus der ehemaligen

Sowjetunion und Polen und ausländische Bevölkerungsgruppen. Der Ausländeranteil in Erfttal liegt mit etwa 26 % beachtlich über dem Durchschnitt der Stadt Neuss (13 %) und des Landes Nordrhein-Westfalen (11 %). Er verteilt sich auf 55 Nationalitäten. Eine besondere Belastung für die Integrationsarbeit der Stadt Neuss stellt die große Anzahl von Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden dar, die über keine ausreichenden deutschen Sprachkenntnissen verfügen und deren berufliche Perspektiven dadurch beachtlich eingeschränkt sind.

Die Bemühungen der Stadt Neuss um eine Stabilisierung des schwierigen Stadtteiles wurden in den



90iger Jahren durch den Verkauf von hochverdichteten Wohnungsbeständen durch die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neuss (GWG) und der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Nordrhein-Westfalen deutlich erschwert, weil für die notwendige Stadtteilarbeit und die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im südlichen Teil der Großsiedlung wesentliche Kooperationspartner nicht mehr zur Verfügung standen.

In dieser für die Stadt Neuss schwierigen Situation hat sich der Neusser Bauverein, dessen Wohnungsbestände im nördlichen Teil der durch die L142 räumlich getrennten Wohnsiedlung liegen, besonders in Erfttal engagiert. Mit dem Abriss von 47 Wohnungseinheiten an der Harffter Straße, die sich in einem 5-7 geschossigen Gebäudekomplex befanden, wurde ein sichtbares Zeichen für die notwen-

dige städtebauliche Entdichtung und soziale Aufwertung gesetzt.

Auf dem Abrissstandort des Mehrfamilienhauskomplexes und der Tiefgarage wurde kleinteiliges Wohnungseigentum für 19 Schwellenhaushalte in einer 2-geschossigen Reihenhausbauung errichtet. Damit wurde jungen Familien des benachteiligten Stadtteiles, die Wohnungseigentum erwerben wollten, eine Perspektive in ihrem angestammten Wohnquartier eröffnet. Gleichzeitig wurde die städtebauliche Eingangssituation der Wohnsiedlung durch die Herabzonung der Bebauung von einem Mehrfamilienhauskomplex mit einer Tiefgarage auf das flachgeschossige Wohnungseigentum nachhaltig verändert und die aus den 70iger Jahren stammende, unmittelbar neben dem Grundstück gelegene Kirche im Stadtbild sichtbar gemacht.

Ein wesentliches Element zur Auflockerung der einseitigen Sozialstruktur und der Bildung von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau bildete der Verkauf von 69 Mietwohnungen an der Euskirchener Straße 2-12 im Rahmen eines Privatisierungskonzeptes. Zu einem günstigen Kaufpreis von 790,00 €/m² Wohnfläche konnten die bisherigen Mieter oder andere Eigennutzer Wohnungseigentum erwerben. Der Neusser Bauverein hat die Bestände zunächst so hergerichtet, dass diese ohne bauliche Mängel von einer neuen Eigentümergemeinschaft bewirtschaftet werden können. Außerdem wurde ein Startkapital als Instandhaltungsrücklage gebildet, damit das Projekt über eine solide wohnungswirtschaftliche Basis verfügt. Ein erheblicher Teil des privatisierten Wohnungsbestandes wurde von Familien mit einem Migrationshintergrund erworben, die in Erfttal eine Alter-



native zum Mietwohnungsbau gesucht haben. Bei den günstigen Erwerbspreisen und den moderaten Kapitalkosten bewegen sich die monatlichen Belastungen für die neuen Eigentümer in der Größenordnung ihrer bisherigen Aufwendungen für eine Mietwohnung. Mit der Privatisierung dieses Wohnungsbestandes ist eine gepflegte Wohnanlage im nördlichen Eingangsbereich von Neuss-Erfttal entstanden, die eine hohe Akzeptanz im Stadtteil aufweist und wesentlich zu einer verstärkten sozialen Kontrolle beigetragen hat.

Der mit dem Neubau der Einfamilienhäuser an der Harffer Straße und der Privatisierung des Wohnungsbestandes an der Euskirchener Straße 2-12 eingeleitete Aufwertungs- und Erneuerungsprozess führte zu einer verstärkten Auseinandersetzung mit dem defizitären Beständen an der Euskirchener Stra-

ße 14-40, in dem sich 212 Wohnungen in hochverdichteten Bauformen befinden. Nach einem intensiven wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und kommunalpolitischen Abwägungsprozess, bei dem eine Vielzahl von Rückbau- und Modernisierungsalternativen erörtert wurden, erfolgte Anfang 2005 im Interesse einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung der Wohnsiedlung die Grundsatzentscheidung, dass der gesamte hochverdichtete Wohnungsbestand mit seinen großen, von den Mietern nicht angenommenen Tiefgaragen abgerissen und dadurch eine qualitätsvolle niedriggeschossige Wohnbebauung mit einer deutlich geringeren Dichte und hoher Freiraumqualität ersetzt wird. Die Grundlage hierfür bildete das städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Gutachten des Planungsbüros von Prof. Franz Pesch von der Universität in Stuttgart, das in Zusammenarbeit mit den Neus-

ser Architekturbüros Grosser sowie Agirbas/Wienstroer erarbeitet wurde. Dieses sieht eine 3-geschossige Zeilenbauweise, die an einer Lärmschutzkonstruktion parallel zum Berghäuschensweg aufgereiht wird, vor. Lediglich im Böschung- und Kreuzungsbereich des Berghäuschensweg und der L142 ist auf Grund der topografischen Situation ein 4-geschossiger Baukörper u.a. für das Gruppenwohnen geplant. Das städtebauliche Neuordnungskonzept sieht für die Bebauung entlang der Euskirchener Straße ebenfalls eine durchgehend 3-geschossige Wohnbebauung vor. Dort sollen in 3 Wohngruppen 18 Stadthäuser für die Eigentumsbildung geschaffen werden. Damit wird eine deutliche Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation gegenüber der bestehenden 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung angestrebt. Außerdem ist im unteren Teil der Euskirchener Stra-



ße eine 3-geschossige Mietwohnbebauung des Service-Wohnens vorgesehen.

Das Gesamtprojekt, das von einer deutlichen Absenkung der städtebaulichen Dichte eine Reduzierung des vorhandenen Wohnungsangebotes von 212 WE auf 94 Mietwohnungen, 2 Wohngemeinschaften mit 16 Wohnplätzen und 18 Einfamilienhäusern ausgeht, bildet einen nachhaltigen Beitrag zur Lösung der strukturellen Probleme in Neuss-Erfttal. Es wird wegen seines Vorbildcharakters im Rahmen des experimentiellen Wohnungsbaus durch das Land Nordrhein-Westfalen mit erheblichen Mitteln gefördert. Dabei wird das gesamte Instrumentarium der sozialen Wohnraumförderung für die Finanzierung der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zur Umstrukturierung der hochverdichteten Wohnsiedlung genutzt. Die Kosten für den Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanzen aus den 70iger Jahren

sowie die Standortaufbereitung auf der Brachfläche werden ebenso wie die notwendigen Maßnahmen für einen erhöhten, standortbedingten Lärmschutz parallel zum Berghäusweg (L180) mit Zusatzdarlehen für die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Stadtumbaus gefördert. Trotz des Engagement der sozialen Wohnraumförderung, das sich in der Größenordnung von 14-15 Mio. € für die grundlegende Umstrukturierung des Wohnungsbestandes bewegen dürfte, muss sich der Neusser Bauverein mit einem finanziellen Verlust von etwa 5 Mio. € bei der Durchführung dieses Projektes auseinandersetzen und diesen Betrag durch andere wohnungswirtschaftliche Maßnahmen erwirtschaften. Mit dieser langfristigen Investitionsentscheidung hat der Neusser Bauverein seine Funktion als ein wertvolles Steuerungsinstrument für die kommunale Daseinsvorsorge und Stadt-

entwicklung erneut unter Beweis gestellt. Im Gegensatz zu der GWG und der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, die sich durch Verkauf ihrer Wohnungsbestände an auswärtige Finanzinvestoren einer Mitwirkung an der Weiterentwicklung und Stabilisierung von Neuss-Erfttal entzogen haben, engagiert sich der Neusser Bauverein mit diesem nachhaltigen Siedlungsprojekt des Stadtumbaus West für die dauerhafte Lösung einer schwierigen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlage, für die privaten Investoren wegen fehlender kurzfristiger Renditeaussicht nicht zur Verfügung stehen. Mit seinem Engagement in Neuss-Erfttal leistet er einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadt- und Sozialrendite der Stadt Neuss und sichert einen langfristigen Projekterfolg. Außerdem leistet er einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Stadtteiles.

