



61/726/2024

Beratungsunterlage

Dienststelle	61 - Amt für Stadtplanung
Beteiligte Bereiche:	Stadthafen Neuss GmbH
Berichterstatter/-in	Herr Beigeordneter Hölters
Art der Beratung	öffentlich
Betreff	Wendersplatz

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	20.06.2024	
Rat der Stadt Neuss	28.06.2024	

Beschlussempfehlung

- 1) Der in der Anlage dargestellte, weiterentwickelte städtebauliche Entwurf als Grundlage für das weitere Vermarktungsverfahren und den Bebauungsplan wird beschlossen. Es folgt die Konzeptvertiefung für die öffentlichen Räume auf dem Platzbereich, spätestens sobald mit der Detaillierung des Gebäudes auf dem Baufeld C begonnen wird.
- 2) Das Grundstück Wendersplatz wird ab dem 4. Quartal 2025 anlässlich der Landesgartenschau 2026 statt als Stellplatzfläche als bespielte und attraktive Verbindung und als Präsentations- und Veranstaltungsort der IHK und Kooperationspartner aus der Neusser Wirtschaft und Forschung zur Verfügung gestellt.
- 3) Als Attraktion zum Beginn der Landesgartenschau wird die Verwaltung beauftragt, die Aufstellung eines Aussichtsturms für eine geeignete Dauer zu initiieren. Die Umsetzung ist mit der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG abzustimmen, entsprechende Weisungen an die Gremien gelten als hiermit erteilt.

Sachverhaltsdarstellung

Der Wendersplatz ist eine der Hauptentwicklungsflächen in der Neusser Innenstadt. Nach dem kooperativen Wettbewerbsverfahren erfolgte – u. a. in Hinblick auf eine Fokussierung des finanziellen Engagements für die Innenstadt / Erwerb Kaufhof – eine Abkehr von den Zielen „Neubau Museum“ und „Neubau Stadt bzw. Multifunktionshalle“. Zudem wurde die Verwaltung aufgefordert, hier privatwirtschaftliches Investment zu generieren (siehe 61/573/2023). Die IHK als weiterer Partner des Werkstattverfahrens prüft weiterhin den Bau auf dem Wendersplatz, parallel wird durch die IHK ein Engagement am Konvent geprüft.

Gleichzeitig wird weiterhin die Zielsetzung für den Wendersplatz verfolgt, hier eine städtebaulich attraktive und funktionierende Verknüpfung zwischen dem zukünftigen Landesgartenschau Gelände bzw. dem Bürgerpark und der Innenstadt zu schaffen (siehe hierzu auch Beschluss zum Umbau der Querung Hessentordamm 61/671/2023/1).

Im Nachfolgenden wird der aktuelle Sachstand zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen und der zukünftigen Gestaltung des öffentlichen Raums, der Entwicklungsabsichten und Gespräche mit der IHK sowie die Planungen und Maßnahmen zur Eröffnung der Landesgartenschau in 2026 sowie darüber hinaus dargestellt.

1. Entwicklung des Wendersplatzes

Städtebau/öffentlicher Raum

Im Rahmen der fortschreitenden planerischen Entwicklungen haben sich für den städtebaulichen Entwurf weitere technische Zwangspunkte ergeben. JSWD Architekten wurde diesbezüglich im März 2024 beauftragt, den Entwurf entsprechend anzupassen.

Zu den Überarbeitungsschwerpunkten zählt neben dem ehemaligen Gebäude der Veranstaltungshalle und der Integration der Gleisquerungspunkte auf der Platzfläche auch die Möglichkeit, die Hochwasserschutzmauer bestmöglich in die Entwurfsidee einzuarbeiten. Wie diese in das Konzept zu integrieren ist, sodass alle technischen Vorgaben eingehalten werden können, wurde im März 2024 in einem Gespräch mit der Bezirksregierung Düsseldorf geklärt.

In Folge der o. g. Schwerpunkte hat das Büro JSWD Architekten verschiedene Varianten geprüft, welche die Vorgaben auf unterschiedliche Art und Weise lösen. Bei der favorisierten schlüssigsten dieser Varianten wurde das Bauvolumen des Baukörpers B (IHK) und C (ehemals Veranstaltungshalle) unter Berücksichtigung der Mindestabstände zur Hochwasserschutzmauer reduziert. Beachtung fand dabei, dass sowohl die Nutzbarkeit des Gebäudekörpers B als auch C durch die IHK trotz Reduktion der Grundfläche weiterhin möglich bleibt: In beiden lässt sich das Raumprogramm des Weiterbildungszentrums der IHK unterbringen.

Nach umfangreicher Prüfung wurde diese Variante als die Version ermittelt, bei der die Integration der Überarbeitungsschwerpunkte bestmöglich gelungen ist. Dabei bleibt die städtebauliche Konfiguration grundsätzlich erhalten. Alle Bahnübergänge, die zur LAGA 2026 umgebaut werden, können ohne weitere Anpassungen umgesetzt werden. Um die Gebäudekörper B und C trotz der Reduktion der Grundfläche gut nutzbar zu gestalten, wurden sie in Richtung Hochwasserschutzmauer geöffnet. Durch diese Anpassung der Kubatur ist eine gute Grundrisskodierung weiterhin gegeben. Darüber hinaus entsteht eine deutlich bessere Verzahnung des Übergangsbereiches zum zukünftigen Bürgerpark. Für diese Variante spricht außerdem der Aspekt, dass sie auch mit dem aktuellen Straßenquerschnitt der Hammer Landstraßen umgesetzt werden kann. Im ursprünglichen Entwurfsansatz aus der Ideenwerkstatt wurde der Straßenquerschnitt verändert.

Diese Variante soll somit als Grundlage für das weitere Vermarktungsverfahren und den Bebauungsplan dienen. Die Planunterlagen dieser Variante sind der Anlage zu entnehmen.

Entwicklung der Gespräche mit weiteren Projektentwicklern

Als erste Vermarktungsmaßnahme wurde für die EXPO REAL im Oktober 2023 eine Vermarktungsbroschüre / ein Exposé erstellt. Auf der EXPO REAL gab es darauf grundsätzlich trotz der bereits bestehenden Zurückhaltung aufgrund der Marktlage eine positive Resonanz durch Projektentwickler und potentielle Investoren. Mit diesen Interessenten wurden seitens der Verwaltung Gespräche geführt, die dazu dienten, für den Standort zu werben und das Wendersplatzkonzept und die Nutzungsüberlegungen vertiefend vorzustellen.

Die Gespräche mit den Projektentwicklern zeigten bisher einheitlich die Bestätigung, dass die aktuelle Marktlage für Investitionen in gewerbliche Immobilien extrem schwierig ist.

Die Durchführung von Transaktionen und das Vorhandensein von Liquidität sei kaum gegeben. Die Empfehlung an die Stadt sah bisher so aus, mit der Vermarktung des Wendersplatzes mindestens dieses Jahr noch abzuwarten.

Inhaltlich stellte die Verwaltung in den Gesprächen die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des Wendersplatzes und das Ziel der Belebung durch frequenzbringende Nutzungen vor. Die herausragende Lagegunst des Grundstückes als Scharnier zwischen Innenstadt und künftigen Park wurde von allen Projektentwicklern bekräftigt. Auch das städtebauliche Konzept wurde als Grundgerüst für die Vermarktung positiv eingeschätzt.

Insgesamt wurde als Ergänzung zum IHK-Gebäude ein Multi-Use-Mix gesehen. Allerdings müssten die Nutzungen am Ende das Invest tragen. Kulturelle, soziale und freizeitorientierte Nutzungen werden daher kritisch bewertet. Jedoch erziele derzeit auch der Büromarkt keine Rendite. Aufgrund der Nähe zur Hafenwirtschaft wird seitens der Verwaltung eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Abstimmungsstand mit IHK zur Ansiedlung, weitere Schritte

Die Verwaltung und die IHK haben in gemeinsamen Gesprächen seit März d. J. die Umsetzung der Planungen zum Wendersplatz weiter geprüft. Bei der Umsetzung des Bildungs- und Innovationszentrums auf dem Wendersplatz würde die Hochschule Niederrhein als Partnerin an diesem Standort das Lebensmittel-Launch-Center als Projekt des Strukturwandels im Rheinischen Revier umsetzen und zusätzlich eine Studienberatung etablieren. Das künftige Angebot der IHK mit dem Schwerpunkt auf Aus- und Weiterbildungsangeboten und einem Forschungs- und Innovationscampus richtet sich überregional an junge Menschen, Berufstätige, Unternehmen sowie Existenzgründer:innen und Startups.

Für die Vermarktung der weiteren Baufelder ist es von Vorteil, wenn das Gebäude für die IHK auf die südliche Position (ehemaliger Gebäudekörper für die Stadthalle) rückt. So stünde für die Vermarktung an einen weiteren Investor ein „zusammenhängendes“ bzw. kompaktes Grundstück zur Verfügung. Eine stufenweise Entwicklung ist somit machbar. (Nur) aufgrund der Randlage des Baufeldes auf dem südlichen Teil des Grundstücks und der zusammenhängenden weiteren Vermarktungsfläche erscheint es nun auch möglich, eine Befreiung vom bestehenden Bebauungsplan erteilen zu können und das für die weitere Bebauung weiterhin notwendige Bauleitplanungsverfahren zum Zeitpunkt der Kenntnis der konkreten Nutzung der weiteren Flächen erfolgen. Das Baufeld der IHK würde in den zu erstellenden Bebauungsplan einzubeziehen sein, sodass zum Zeitpunkt der konkreten Befreiung ein Aufstellungsbeschluss über die gesamte Fläche erfolgen soll.

Für die weiteren Flächen gilt: Die herausragende Lagegunst des Grundstückes als Scharnier zwischen Innenstadt und künftigen Bürgerpark wurde von allen Projektentwicklern bekräftigt. Auch das städtebauliche Konzept wurde als Grundgerüst für die Vermarktung positiv eingeschätzt. Es ist also davon auszugehen, dass die Baufelder nach einer Besserung der Marktlage gut vermarktbar sein werden. Mit der konkreten und belastbaren Aussicht auf eine Kenntnis der Nutzer zum Start des BLP-Verfahren kann dann wie im Exposé beschrieben weiter vorgegangen werden.

Der Gebäudekörper der IHK wäre anschließend durchzuplanen und gestalterisch als erster Baustein auf dem Areal zu qualifizieren.

Zudem ist in diesem Fall geplant bis zum avisierten Baubeginn in 2027 im Rahmen einer Konzeptvertiefung im Bereich der öffentlichen Räume den Teilbereich der eigentlichen Platzfläche vorgezogen zu konkretisieren, sodass dieser im Zuge des Baus des IHK-Gebäudes in Teilen mitgebaut werden könnte. So würde das Gebäude der IHK nicht abseitsstehen, sondern städtebaulich angebunden sein.

Mit der vorliegenden Beschlussfassung über die Querung des Hessentordamms ist zudem ein wichtiger Teilbaustein des Straßenraums bereits auf den Weg gebracht und wird bis zur Landesgartenschau 2026 umgesetzt. Alle weiteren Verkehrsflächen werden zu einem geeigneten Zeitpunkt über eine Machbarkeitsstudie vertieft.

2. Nutzung des Wendersplatzes für die Landesgartenschau 2026

Zur Nutzung des Wendersplatzes sind die Landesgartenschau GmbH, die IHK und die Stadt Neuss in Gesprächen, um ein gemeinsames Konzept zu entwickeln. Ziel ist es, mit temporären Maßnahmen eine attraktive Verbindung zwischen Landesgartenschau Gelände und Innenstadt zu gestalten, die sowohl Transitraum als auch Aufenthaltsfläche mit interessanten Angeboten ist.

Die Präsentation der Neusser Wirtschaft mit starken Unternehmen aus verschiedenen Branchen ist an dieser Stelle gut verortet.

Die IHK verfolgt das Ziel, eine Ausstellung in Partnerschaft mit Unternehmen und Hochschulen in einer temporären Baulichkeit zu realisieren und damit u. a. auf die geplante Campuserweiterung hinzuwirken. Dies würde auch umgesetzt werden, wenn die IHK statt auf den Wendersplatz in den Konvent gehen würde.

Dabei entsteht auf dem Gelände der Landesgartenschau ein öffentlicher Begegnungsraum, ein großer offener Pavillon, der als Reallabor für gemeinsame ko-kreative Angebote und Entwicklungsbausteine für den zukünftigen Campus genutzt wird. Besucher*innen können hier erleben, wie die ökonomische Zukunft des Rheinischen Reviers gestaltet wird und welche gemeinsamen Anstrengungen von Unternehmen, Bürger*innen, Politik und weiteren Akteur*innen notwendig sind.

Unternehmen und Bürger*innen werden durch Workshops, Schulprojekte und andere Veranstaltungen erreicht, um Nachwuchs- und Kooperationsförderung sowie Kompetenzentwicklung zu unterstützen. Der Pavillon wird auch als Ort der Begegnung zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen und der Politik dienen, um Akzeptanz und Verständnis für die Transformation des Rheinischen Reviers zu steigern.

Das zu entwickelnde Konzept wird dann in eine räumliche Planung mit Wegstruktur umzusetzen sein, z.B. durch eine kleine Beauftragung eines Freiraumplaners. Tiefgreifende Änderungen am Platz und Bodeneingriffe sind nicht vorgesehen, sondern es soll mit mobilen Aufbauten gearbeitet werden.

Wichtig ist es, insbesondere Elemente in der Attraktivierung des Platzes unterzubringen, die Besucher der Landesgartenschau von weitem erkennen können und in Richtung Innenstadt-Ausgang lenken. Vom Wendersplatz sind es nur noch wenige Meter bis zur Innenstadt mit ihren attraktiven Gastronomieangeboten und dem Einzelhandel. Ziel ist es, möglichst viele von einem Besuch in der Innenstadt zu überzeugen. Ein zusätzliches Element kann daher ein Aussichtsturm, wie z. B. der sogenannte City Skyliner (LOOK), sein, der mit einer Höhe von ca. 72 m einen spektakulären Ausblick über den Park, aber auch über Neuss selbst bietet und für eine ggf. auch zeitlich begrenzte Dauer aufgestellt werden könnte.

Die Realisierung der temporären Maßnahmen für den Zeitraum der Landesgartenschau (April – Oktober 2026) braucht einen Vorlauf von ca. drei Monaten; der Wendersplatz sollte vor Beginn der konkreten Umsetzung – also Ende 2025 – von den aktuellen Nutzungen freigestellt werden.

3. Veränderung der Stellplatzsituation

Die Durchführung der Landesgartenschau bedingt auf dem Wendersplatz [nachfolgend **a**)] aber auch im Bereich des heutigen Rennbahnparks [**b**)] die Inanspruchnahme von Flächen, welche heute zum Parken genutzt werden. Es stehen jedoch innenstadtnah zahlreiche andere Parkmöglichkeiten zur Verfügung [**c**)].

a) Entfall von Parkplätzen auf dem Wendersplatz

Der Wendersplatz ist heute in einen öffentlich zugänglichen Parkplatzteil (mit Parkscheibenregelung / drei Stunden) und einen mit Schrankenanlagen versehenen Teil für Dauermieter unterteilt.

Im Vorgriff auf die kurzfristig im Übergang vom Wendersplatz zum Rennbahngelände beginnenden Bauarbeiten (Treppenanlage/ Rampe) wurde den ersten Dauermietern bereits zu Beginn des Jahres 2024 gekündigt. In Abhängigkeit vom Verlauf der vorstehend beschriebenen und weiteren Arbeiten im Umfeld des Wendersplatzes werden im Laufe des Jahres 2024 und in der ersten Jahreshälfte 2025 sukzessive weitere Kündigungen von Dauermietverträgen auszusprechen sein.

In Hinblick auf die dann anstehenden Arbeiten zum Aufbau der temporären Nutzung des Wendersplatzes für die Landesgartenschau (vgl. o. 2.) werden voraussichtlich zum Schützenfest 2025 die letzten Dauermietverträge zu kündigen sein. Auch den Neuss-Düsseldorfer Häfen, deren Stellplatzbedarf für die Verwaltung an der Hammer Landstraße auf dem Wendersplatz abgedeckt wird, kann jetzt keine Abstellmöglichkeit mehr angeboten werden.

Bis zur Inanspruchnahme des Wendersplatzes ab September/Oktober 2025 (d. h. jedenfalls nach Schützenfest) für Zwecke der Landesgartenschau (Herstellung von – temporären – Wegeverbindungen und Nutzungen) steht der Wendersplatz im Übrigen weiterhin für Kurzzeitparker und Besucher*innen der Innenstadt für die Möglichkeit zur kostenfreien Nutzung für 3 Stunden bei Nutzung einer Parkscheibe zur Verfügung. Zu Einschränkungen kommt es während des Schützenfestes 2024 (nebst Auf- und Abbau) sowie punktuell für wenige Wochen bei den erforderlichen Arbeiten an den Gleisanlagen und –querungen. Mit dem Beginn der Aufbauarbeiten für die Zeit der Landesgartenschau ist im September/Oktober 2025 kein Parken auf dem Wendersplatz möglich.

Die Entmietung des Wendersplatzes erfolgt durch die Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Platzes. Die dadurch der Gesellschaft entgehenden Einnahmen werden von der Stadt Neuss ersetzt, wenn/ soweit durch die temporäre Nutzung für die Landesgartenschau keine Einnahmen zu erzielen sind.

Eine Bebauung des Wendersplatzes nach der Landesgartenschau würde der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG entsprechend höhere Einnahmen, z. B. aus Verkauf oder Erbpacht ergeben. Einnahmeausfälle während der Landesgartenschau können zugleich der Steigerung der Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke der Gesellschaft dienen.

b) Entfall von Parkplätzen im heutigen Rennbahnpark

Die Parkplätze auf dem Rennbahngelände im Bereich von Wetthalle und Globe Theater sowie südlich anschließend werden bereits mit Beginn der Baumaßnahme für die Landesgartenschau nach dem Schützenfest 2024 nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies ist begründet durch die Sicherheitsvorkehrungen für den Baustellenbereich bzw. den Umbau der derzeit zum Parken genutzten Flächen selbst.

Mit Beendigung der LAGA im Oktober 2026 werden ca. 120 Parkplätze südlich der Wetthalle in geordneter Bauweise wieder bereitgestellt.

c) Alternative Parkmöglichkeiten

Innenstadtnah stehen verschiedene Parkmöglichkeiten in Parkhäusern und an der Stadthalle zur Verfügung. Auf der Website neuss.de (<https://www.neuss.de/parkinfo>) ist u.a. die Belegung der Parkhäuser der City Parkhaus GmbH, des Stadthallenparkplatzes sowie der Parkhäuser Meererhof und Sparkasse einschließlich Tarif- und Betreiberinformationen in Echtzeit abrufbar. Der Stadthallenparkplatz bietet über eine kostenfreie erste Stunde hinaus eine weitere kostengünstige Parkoption mit direktem Anschluss von Montag bis Freitag an den öffentlichen Nahverkehr (Busverkehr; Straßenbahn 709, vgl. BU 61/702/2024) in die Innenstadt. Es wird darüber nachgedacht, den Stadthallenparkplatz für die Zeit der Landesgartenschau noch attraktiver als Alternative zum Wendersplatz bereit zu stellen.

Bürgerbeteiligung

Zur Bebauung des Wendersplatzes wurde ein für die Öffentlichkeit offenes Werkstattverfahren durchgeführt. Zudem wird es Beteiligungen im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans geben.

Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Der bei der SHN entstehende Einnahmeverlust wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt kompensiert, wenn/ soweit durch die temporäre Nutzung für die Landesgartenschau keine Einnahmen zu erzielen sind. Mit der Vermarktung bzw. Verpachtung des Wendersplatzes nach der Landesgartenschau würden der Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG erhebliche (Mehr-)Einnahmen zufließen können.

Anlagen

Anlage 1 – Entwurf Wendersplatz

Anlage 2 – Konzeptüberarbeitung