

# ISEK NEUKIRCHEN-SÜD

---

PRÄSENTATION DER MASSNAHMEN

Haupt- und Finanzausschuss 08.07.2026

# INHALT

- Transformationskorridor Neukirchen-Süd
- Konzeptioneller Rahmen: ISEK und Freiraumkonzept
- Maßnahmenübersicht
- Kostenübersicht
- Nächste Schritte

# TRANSFORMATIONSKORRIDOR NEUKIRCHEN-SÜD

Lage im Stadtgebiet



- Bergwerk Niederberg > Auslöser zum Zusammenschluss der Ortsteile Vluyn und Neukirchen
- Auslöser zur Entstehung des Erholungsgebiets Klingerhuf
- Wachstum der Stadt
  - > Bedarf an neuen Wohngebieten
  - > Entstehung „Alte und Neue Kolonie“
  - > Hochhaussiedlung in 70er Jahren
- Transformation wird zum elementaren Zukunftspotenzial

# LEITBILD UND HANDLUNGSFELDER ISEK



# Zusammen wachsen

Schaffung von

- ergänzenden Angeboten Versorgung
- attraktiven Begegnungsräumen
- gezielte Nachverdichtung

## Orte vernetzen

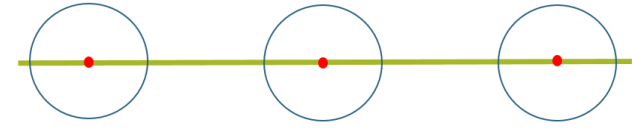
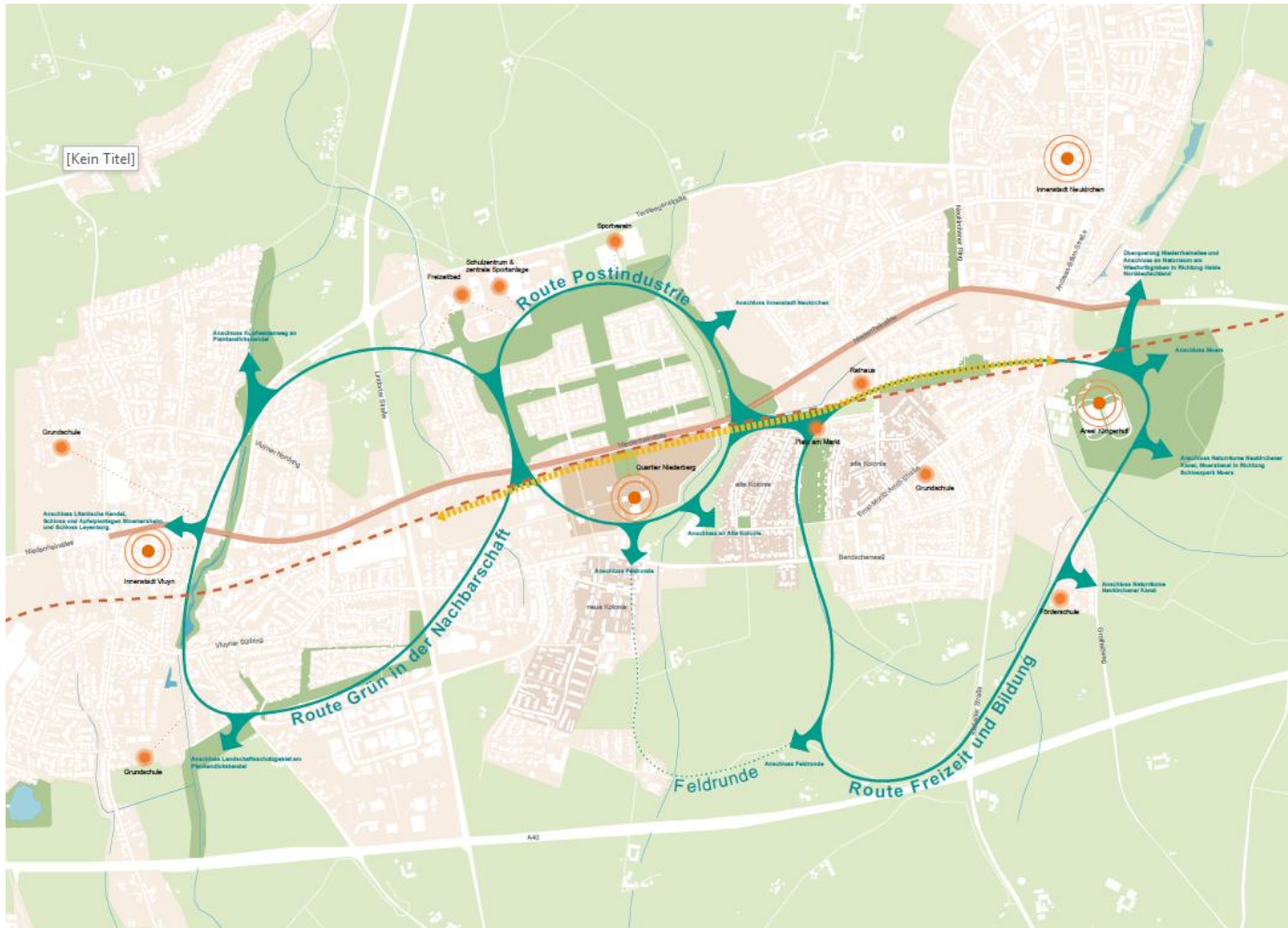
- Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mit Platzabfolgen

## Grünräume stärken

- gezielte Weiterentwicklung und Vernetzung der grün-blauen Infrastruktur
- Verbesserung des Stadtklimas
- Förderung der Biodiversität



# FREIRAUMKONZEPT (scape Landschaftsarchitekten)



Vernetzung durch Platz,- Grün- und Mobilitätsstrukturen

## 3 Themenrouten

- Route *Grün in der Nachbarschaft*
- Route *Postindustrie*
- Route *Freizeit und Bildung*

- Bestehende Wege verbinden, neue herstellen und ausschildern
- Anschlüsse an Naturräume schaffen
- Stärkung Nachhaltiger Tourismus
- Stärkung Grüne Infrastruktur

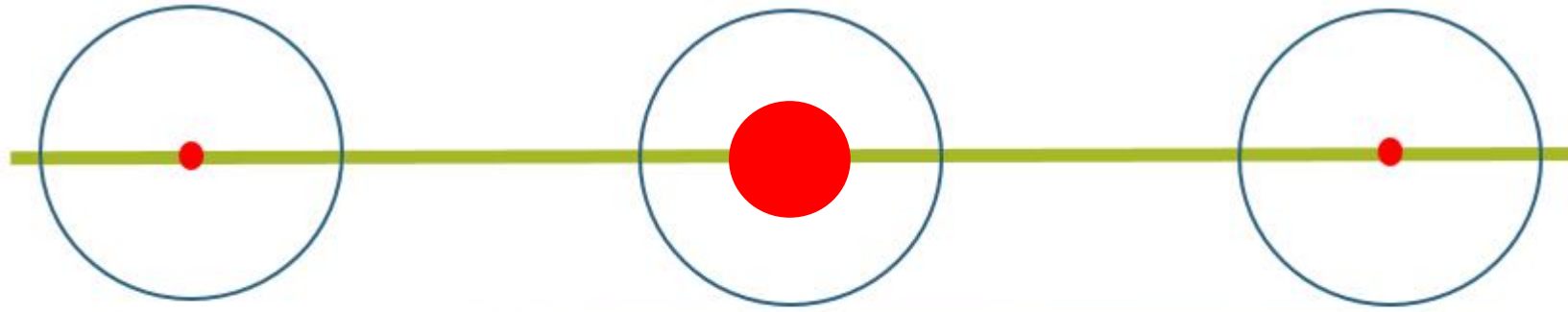
# MASSNAHMENKONZEPT ISEK



## Maßnahmenbündel Transformation

1. Industriebrache
2. Schrottimmoblie Hochhaus
3. Sportplatzbrache
4. Vernetzung durch Platz-, Grün- und Mobilitätsstrukturen > Freiraumkonzept

# NIEDERBERG



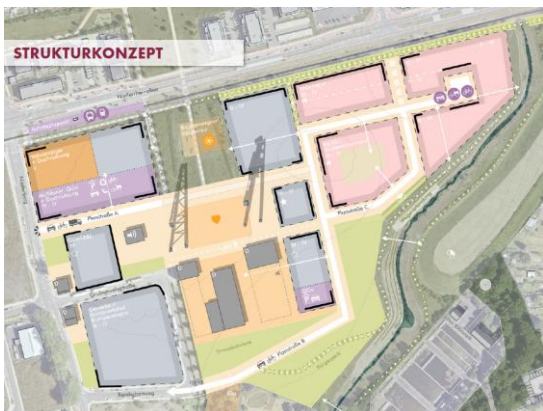
Maßnahmen 1.1 bis 1.7



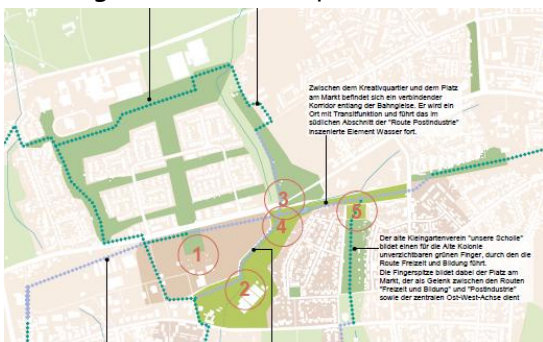
# NIEDERBERG



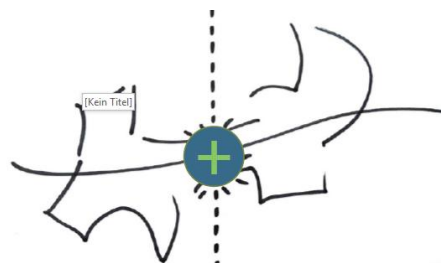
NRW Urban: Bau.Land.Partner +



Auszug Freiraumkonzept



# KONZEPT



- „vom - zum +“: Schaffung eines integrierten urbanen Mischquartiers mit attraktiven öffentlichen Räumen als belebendes Bindeglied zwischen den ländlich geprägten Stadtteilen Neukirchen und Vluyn
- Wahrung des historischen Erbes als Industriestandort
- Entwicklung eines nachhaltigen und klimaresilienten Stadtraums

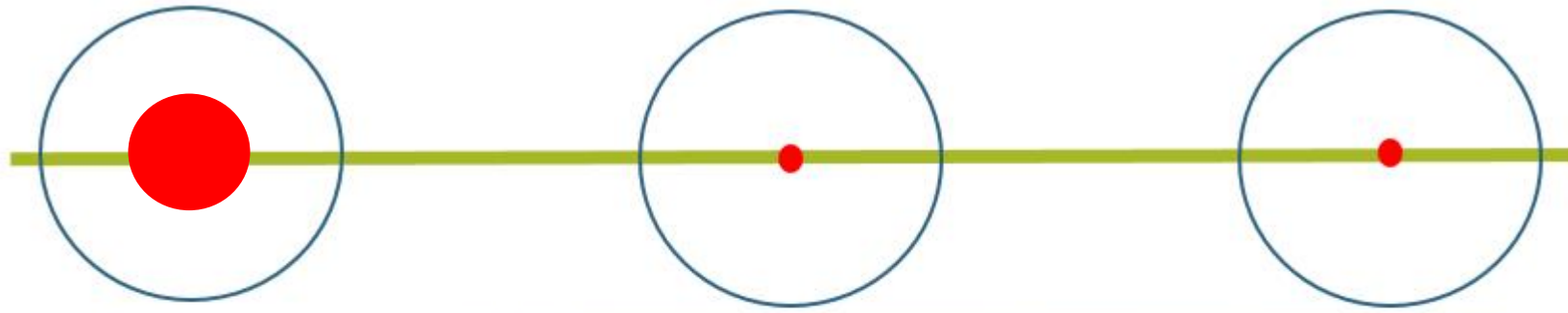
# MASSNAHMEN

- 1.1 Ergänzende vorbereitende Bodenuntersuchung durch Georadar
- 1.2 Kosten für die Verkehrssicherung der Gebäude bis zum Verkauf
- 1.3 Erwerb von zusätzlichen Teilflächen (NIAG)
- 1.4 Sanierung des denkmalgeschützten Fördergerüsts
- 1.5 Jugendprojekt: Ergänzung der Skateranlage durch Unterstand zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- 1.6 Herstellung Zentraler Platz | Quartiersplatz
- 1.7 Herstellung Südliches Landschaftsband als Bürgerpark

**Gesamt volumen: 7.660.000 €**



# VLUYNER NORDRING



Maßnahmen 2.1 – 2.3

# Vluyner Nordring

## KONZEPT

## MASSNAHMEN

stadtbildbeeinträchtigende  
Schrottimmobilie



- Abriss
- Schaffung eines am Bedarf ausgerichteten, differenzierten Wohnungsangebots
- Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung am Umfeld

### 2.1 Grunderwerb Vluyner Nordring | Humboldtstraße 6-10

### 2.2 Freilegung

- Der Erwerb wird nicht gefördert und ist durch die Stadt vollumfänglich zu tragen
- Die Abrisskosten werden gefördert, angerechnet wird aber der Erlös aus dem geplanten Verkauf der Fläche.

### Beispielrechnung für Vluyner Nordring 59

Ankauf: 1,40 Mio. €

Abriss: 2,00 Mio. €

Verkauf: 1,25 Mio. €

### Unrentierliche Kosten:

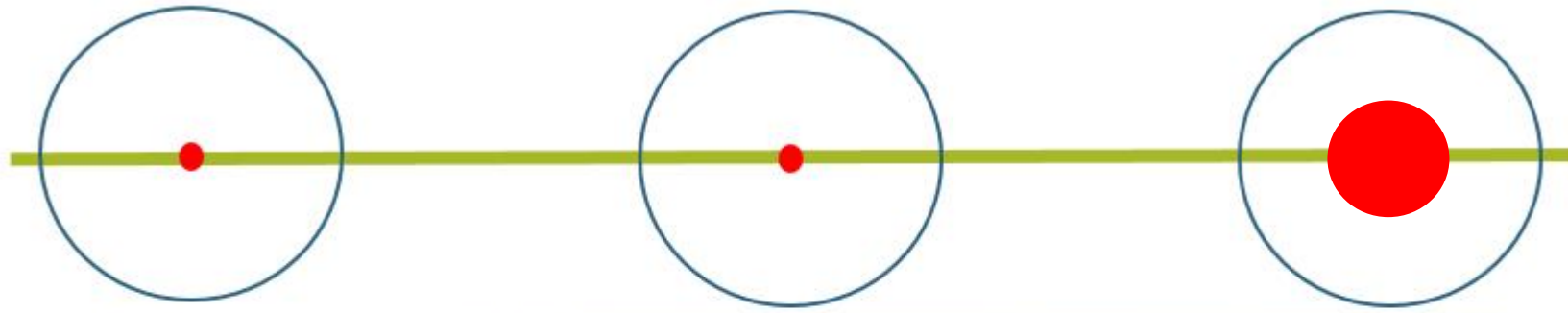
2,00 Mio. € - 1,25 Mio. € = 0,75 Mio. €

Kommunaler Eigenanteil (30 %): 225.000 €

zzgl. Ankaufskosten (1,40 Mio €): 1.625.000 €

**analog für Humboldtstraße 6-10**

## KLINGERHUF



Maßnahme 3.1



# KLINGERHUF



# KONZEPT

## BAUSTEINE



### FREIRAUM:NAHRUNG

NAHRUNGSWALD  
PERMAKULTUR  
BILDUNG FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

### FREIRAUM: TOURISMUS

TINY HÄUSER  
BILDUNGSURLAUB

### FREIRAUM:NACHWUCHS

WALDKITA  
NAHRUNGSWALD  
FESTIVALGELÄNDE  
MAKING SPACE  
JUGENDPROJEKT  
FÖRDERUNG HANDWERK | WERKSTATT

### FREIRAUM:EHRENAMT

TRÄGERVEREIN  
CAFEKNEIPE  
VERANSTALTUNGEN

### FREIRAUM:WILLKOMMEN

EINGANGSPORTAL DER ERINNERUNGEN

# MASSNAHMEN

## 3.1 Sanierung des Vereinsheims und Nebengebäudes und Anpassung an den Bedarf, Herstellung der Barrierefreiheit

Nachnutzung als außerschulischer Lernort und Quartierstreff

### Kosten:

**Hauptgebäude 1.420.000 €** (Energetische Sanierung inkl. Heizanlage, Fenster, PV, Barrierefreiheit) in den Kosten enthaltende Position in Höhe von 320.000 € nur für die reinen Bau- u. Baustelleneinrichtungskosten für die Schadstoffsanierung bei umfassendem vollflächigen Ansatz), die mit eingrenzendem Gutachten erheblich reduziert werden können.

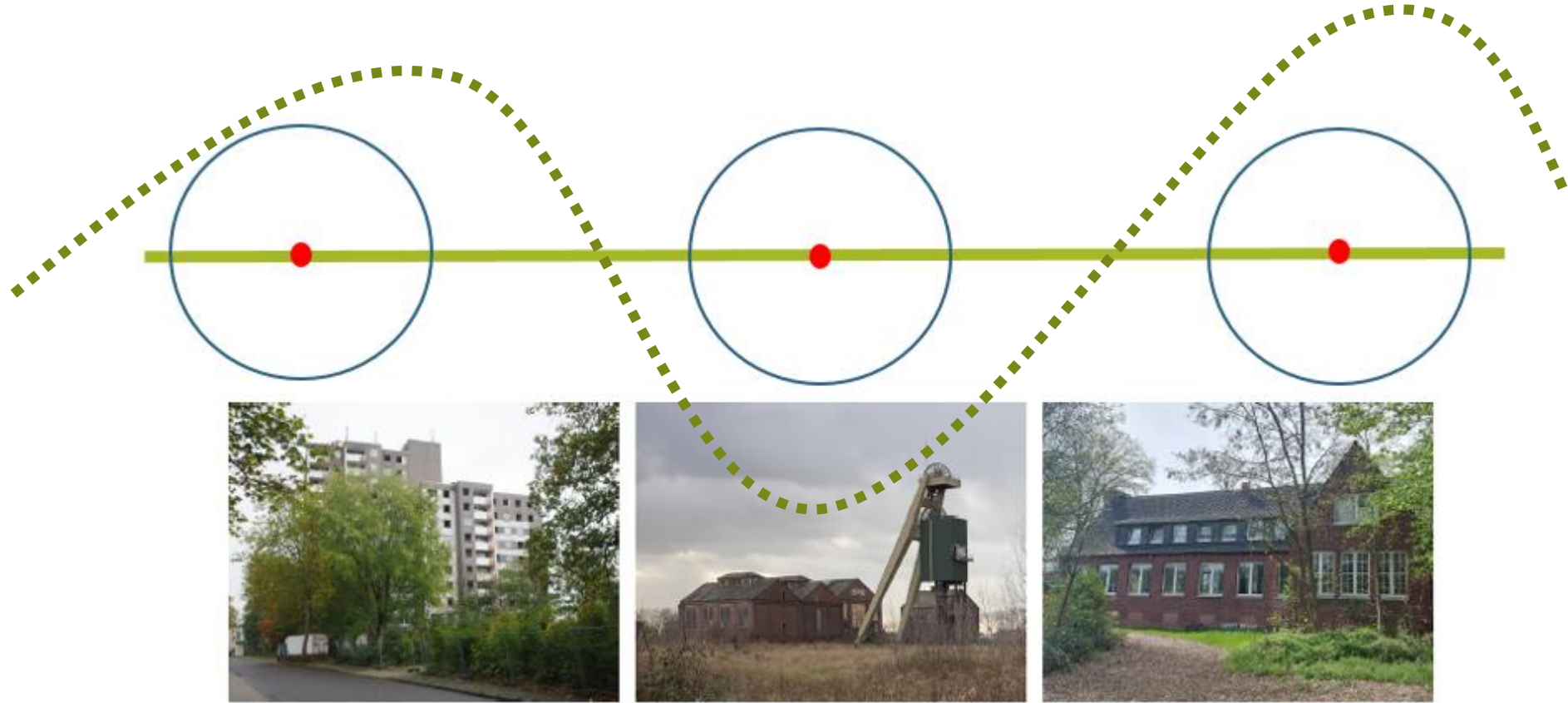
**Nebengebäude 360.000 €**

### Aktuelle ergänzende Förderungen

Der essbare Waldgarten wird als Reallabor durch das Förderprogramm „Grüne Infrastruktur“ gefördert, zur Bewilligung gehören eine Koordinationsstelle, das Anlegen des Nahrungswaldes sowie die Durchführung von begleitenden Bildungsaktivitäten für 2 ½ Jahre. Die Einrichtung eines Making-Labs in Kooperation mit der Hochschule Rhein Waal wird durch das Förderprogramm „ZDI MINI MINT Labs“ gefördert.



# PLATZ – GRÜN- UND MOBILITÄTSSTRUKTUREN



Maßnahmen 4.1 -4.5

## VERNETZUNG



## KONZEPT

- Aufbau einer zusammenhängend wahrnehmbaren Freiraumstruktur
- Herstellung einer durchgängigen Ost-West Wegevernetzung mit Lückenschluss Wegenetz Nord-Süd
- Schaffung von Querungsbereichen über die Barrieren Niederrheinallee und Bahnschiene
- Erfahrbarmachung von Grün- und Biodiversitätsstrukturen durch begleitendes BNE-Beschilderungskonzept

## MASSNAHMEN

### 4.1 Erstellung eines Freiraumkonzepts

### 4.2 *Herstellung eines Rad- und Fußwegs mit Brückenbauwerk*

### 4.3 *Umgestaltung des Platzes „Am Markt“ zu einem grünen Quartiersplatz als Perspektivbaustein*

### 4.4 *Verbesserung Querungspunkte Niederrheinallee*

### 4.5 Erstellung und Umsetzung eines Beschilderungskonzepts für die Freiraumrouten

**Gesamtvolumen: 1.777.800**

Begleitende Maßnahmen außerhalb ISEK:

- Neugestaltung Ernst-Moritz-Arndt Straße
- Neugestaltung Bendschenweg
- Nutzung oder Umnutzung Bahnstrecke

**Alternative Förderprogramme für 4.2 und 4.4**  
FÖRi NAH

# ÜBERGEORDNETE MASSNAHMEN

Ü<sub>1</sub> Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzepts ISEK Neukirchen-Süd: 52.200 €

Ü<sub>2</sub> Projektsteuerung: 180.000 €

Ü<sub>3</sub> Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung: 100.000 €

Ü<sub>4</sub> Verfügungsfond: 60.000 €

KFW 432 schafft parallel neue Möglichkeiten, das Quartier energetisch zukunftsfähig zu entwickeln und wird parallel beantragt.

| NR  | Maßnahmentitel Erstantrag<br>Niederberg                      | Gesamtsumme €                                              | Förderung € | Eigenanteil € |
|-----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| 1.1 | Ergänzende vorbereitende Bodenuntersuchung durch Georadar    | 20.000                                                     | 14.000      | 6.000         |
| 1.2 | Kosten für die Verkehrssicherung der Gebäude bis zum Verkauf | 20.000                                                     | 14.000      | 6.000         |
| 1.3 | Erwerb von zusätzlichen Teilflächen (NIAG)                   | 220.000                                                    | 154.000     | 66.000        |
| 1.4 | Sanierung des denkmalgeschützten Fördergerüsts               | 1.500.000                                                  | 1.050.000   | 450.000       |
| 1.5 | Jugendprojekt: Förderrad                                     | 80.000                                                     | 56.000      | 24.000        |
| 1.6 | Herstellung Zentraler Platz   Quartiersplatz                 | 2.100.000+<br>20% Planungskosten<br>2.520.000              | 1.764.000   | 756.000       |
| 1.7 | Herstellung Südliches Landschaftsband<br>Brücke              | 2.500.000+<br>20% Planungskosten +<br>300.000<br>3.300.000 | 2.310.000   | 990.000       |

7.660.000

5.362.000

2.298.000



| NR  | Maßnahmentitel<br>Vluyner Nordring und Klingerhuf                                                                               | Gesamtsumme €                                                                    | Förderung €                      | Eigenanteil €                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 2.1 | Grunderwerb Vluyner Nordring   Humboldtstraße 6-10                                                                              | VN 59 1.400.000<br>HS 6-10 1.000.000                                             | keine                            | VN 59 1.400.000<br>HS 6-10 1.000.000 |
| 2.2 | Freilegung (geschätzt)                                                                                                          | VN 59 2.000.000<br>HS 6-10 1.500.000                                             | 70%                              | 600.000<br>450.000                   |
| 2.3 | Einnahmen Verkauf                                                                                                               | VN 59 1.250.000<br>(Bodenrichtwert 230€/qm nach Freilegung)<br>HS 6-10 1.250.000 | abzuziehen                       | abzuziehen                           |
|     | <b>unrentierliche Kosten</b>                                                                                                    | <b>VN 59 750.000</b><br><b>HS 6-10 250.000</b>                                   | 525.000<br>175.000               | 225.000<br>75.000                    |
|     |                                                                                                                                 | <b>2.150.000</b><br><b>1.250.000</b>                                             | <b>525.000</b><br><b>175.000</b> | <b>1.625.000</b><br><b>1.075.000</b> |
|     | <b>Klingerhuf</b>                                                                                                               |                                                                                  |                                  |                                      |
| 3.1 | Sanierung des Vereinsheims und Nebengebäudes und Anpassung an den Bedarf, Herstellung der Barrierefreiheit inkl. Planungskosten | <b>1.420.000</b><br><b>360.000</b>                                               | 994.000<br>252.000               | <b>426.000</b><br><b>108.000</b>     |

| NR  | Maßnahmentitel Erstantrag<br>Vernetzung                                                                                               | Gesamtsumme €                                                    | Förderung € | Eigenanteil € |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| 4.1 | Erstellung eines Freiraumkonzepts                                                                                                     | 65.800                                                           | 46.060      | 19.740        |
| 4.1 | Herstellung eines Rad- und Fußwegs mit<br>Brückenbauwerk<br>Alt. FöRi Nah                                                             | 985.000<br>+ 20% Planungskosten +<br>Brücke 500.000<br>1.682.000 | 1.177.400   | 504.600       |
| 4.3 | Umgestaltung des Platzes „Am Markt“ zu einem<br>grünen Quartiersplatz als Perspektivbaustein<br>Perspektivbaustein für Fortschreibung | (750.000)                                                        |             |               |
| 4.4 | Verbesserung Querungspunkte Niederrheinallee<br><br>Alt. FöRi Nah                                                                     |                                                                  |             |               |
| 4.5 | Erstellung und Umsetzung eines<br>Beschilderungskonzepts für die Freiraumrouten                                                       | 30.000                                                           | 21.000      | 9.000         |
|     |                                                                                                                                       | 1.777.800                                                        | 1.244.460   | 533.340       |
|     |                                                                                                                                       |                                                                  |             |               |

| NR | Maßnahmentitel Erstantrag<br>Übergeordnete Maßnahmen                            | Gesamtsumme €     | Förderung €      | Eigenanteil €    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Ü1 | Erstellung des ISEK Neukirchen-Süd                                              | 52.200            | 36.540           | 15.660           |
| Ü2 | Projektsteuerung<br>Fördermittelmanagement, Mittelabruf,<br>Verwendungsnachweis | 180.000           | 126.000          | 54.000           |
| Ü3 | Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung                                           | 100.000           | 70.000           | 30.000           |
| Ü4 | Verfügungsfonds                                                                 | 60.000            | 42.000           | 18.000           |
|    | <b>Gesamt</b>                                                                   | <b>392.200</b>    | <b>274.540</b>   | <b>117.660</b>   |
|    | <b>Maßnahmen Erstantrag</b>                                                     | <b>11.630.000</b> | <b>8.127.000</b> | <b>3.483.000</b> |
|    | + Maßnahme Vluyner Nordring 59                                                  | 2.150.000         | 525.000          | 1.625.000        |
|    | + Maßnahme Humboldtstraße 6-10                                                  | 1.250.000         | 175.000          | 1.075.000        |
|    | Einnahmen Verkauf Flächen Niederberg sind abzuziehen                            |                   |                  |                  |
|    |                                                                                 |                   |                  |                  |

# NÄCHSTE SCHRITTE

- Protokoll der Bezirksregierung zum Ortstermin am 9. Juni 2026
- Finalisierung „Förder-ISEK“ mit Finanzierungsübersicht
- Ratsbeschluss ISEK im September
- Einreichen Förderantrag bis zum 30. Oktober



# VIELEN DANK!

---