



Das Schillerquartier mit knapp 140 Wohnungen orientiert sich stilistisch am angrenzenden Gründerzeitviertel Eicken.

Reger Auftrieb

Die Metropole am Niederrhein hat das Tal durchschritten und ist mittlerweile so interessant, dass sich auch namhafte Investoren große Areale sichern.

Von Ines Rákóczy

Der Architekt Dr. Burkhard Schrammen kennt die Stadt wie kaum ein anderer. Er hat den Niedergang der Industriemetropole erlebt und erlitten, freut sich nun umso mehr über den Aufschwung. 1988 gründete er sein Büro und hat seitdem über 1.000 Gebäude errichtet. Zu den jüngsten Großprojekten gehören die Roermonder Höfe, das Quartier am Vituspark, die Entwicklung des Areals am Eickener Markt sowie das Schillerquartier an der Steinmetzstraße – alles in allem rund 468 Wohneinheiten.

„Wir waren zu Beginn der 2000er Jahre ganz unten, konnten nicht mehr tiefer rutschen“, sagt Schrammen. Seit 2010 geht es langsam bergauf. Richtig in Fahrt kam die Wirtschaft mit der Ansiedlung von Esprit in den Jahren 2010/11 und weiteren Großunternehmen wie Zalando, Adidas und Zeres wenig später. „Seitdem ist der Logistik-Standort Mönchengladbach bis nach Australien bekannt“, berichtet Schrammen.

Mit den Logistikern kamen Jobs, die auch weniger gut ausgebildeten Menschen Arbeit brachten. Die Hartz-IV-Leistungen der Stadt nahmen ab, es blieb Geld, das in Infrastruktur, Kultur und Sport gesteckt werden konnte. Die Attraktivität der Stadt wuchs. Dann wurde 2012 der Bau des Einkaufszentrums Minto beschlossen. „Er war die Initialzündung für die Stabilisierung der zentralen Mitte, der Altstadt und der Kulturmeile“, freut sich der Architekt, der in Mönchengladbach und Düsseldorf 45 Mitarbeiter beschäftigt.

Ein Schub kam von der Santander Bank: Mit der Erweiterung ihres Standortes wurde sie zu einem der größten Arbeitgeber am Ort. „Dies hat Einfluss auf die Wohnlandschaft in der gesamten Stadt“, sagt Schrammen. Menschen, die bisher nach Mönchengladbach pendelten, siedeln sich an. Leute aus den umliegenden Gemeinden, aber auch aus dem teuren Düsseldorf. Sie mieten oder kaufen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 10,20 Euro, in der Spitze werden auch 12,50 Euro bezahlt. Preise für Neubau-Eigentumswohnungen liegen bei etwa 3.500 Euro pro Quadratmeter, in besonders begehrten Lagen auch mal über 4.500 Euro. Großer Bedarf herrscht an modernen Zweiraum-Wohnungen zwischen 50 und 60 Quadratmetern – Nachrichten, welche die wachsende Stadt am Niederrhein zunehmend für Investoren interessant machen. „mg+“ heißt das Konzept, mit dem die Stadt die Vermarktung ankurbelt.



„Hier läuft kein Investor vor die Wand“.

Dr. Burkhard Schrammen

Auf dem ehemaligen Areal eines Herrenmode-Herstellers entwickelt Dornieden das Neuhof-Quartier mit rund 150 Wohnungen.

25 Jahre lang im Dornröschenschlaf

Dabei war Aufbruch am Niederrhein lange ein Fremdwort. „Mönchengladbach lag 25 Jahre im Dornröschenschlaf. Wenn gebaut wurde, dann geförderte Wohnungen. Davon gibt es bei uns fast zu viele“, erklärt Schrammen. Heute gehe es den Menschen besser als je zuvor, dennoch herrsche vielerorts noch Nachkriegsarchitektur vor. „Kollegen wundern sich, was wir für ein Potenzial haben“, erklärt der Architekt. Ausreichend Platz und Flächen sowie Grundstückspreise, die weit unterhalb denen in der etwa 30 Kilometer entfernten Landeshauptstadt liegen, machen Mönchengladbach zum Eldorado für Bauherren. Dazu komme ein investorenfreundliches Umfeld. „Seit bei uns die große Koalition regiert und der neue Planungsdezernent Dr. Gregor Bonin an Bord ist, läuft hier kein Investor mehr vor die Wand. Hier herrscht ein perfektes Zusammenspiel mit Politik und Verwaltung“, freut sich Schrammen und wundert sich fast ein bisschen: „Nach so vielen Jahren stehen nun wirklich die Bürger und ihre Interessen im Mittelpunkt.“

„Mönchengladbach kommt eine wichtige Rolle als attraktive und in Teilen noch unterschätzte Alternative zu. Wer hier wohnt, profitiert nicht nur von der Nähe zu den umliegenden Metropolen wie Düsseldorf oder Köln“, erklärt Dr. Gregor Bonin, Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter Mönchengladbachs. „Der Wohnungsmarkt ist im Vergleich zu den überhitzten Märkten in Düsseldorf oder Köln, wo bezahlbarer Wohnraum knapp ist und bald vielleicht sogar komplett fehlt, relativ entspannt. Somit sind auch die Preise vergleichsweise moderat. Interessenten können Immobilien daher relativ günstig erwerben oder anmieten.“

Wohnungen für bis zu 15.000 Menschen

Menschen aus dem nahen Umland sind es ebenso wie Düsseldorfer, die in die rund 270.000 Einwohner zählende Stadt ziehen. „Wir profitieren auch von der Gruppe derer, die zwar Düsseldorf als Wohnstandort präferieren würden, dort aber keinen adäquaten, das heißt bezahlbaren Wohnraum finden“, weiß Bonin.

Rund 500 Wohneinheiten für 1.000 Menschen sind in den vergangenen Jahren fertiggestellt worden, die großen Projekte stehen jetzt an: „Insgesamt kann durch weitere geplante Vorhaben groß geschätzt in den nächsten Jahren Wohnraum für 15.000 Menschen geschaffen werden“, sagt Bonin. Besonders gefragt: urbane Wohnformen in zentralen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur.

Eines dieser Areale hat sich der schwedische Investor Catella südöstlich des Hauptbahnhofs gesichert. „Mönchengladbach ist als Investitionsstandort hoch interessant: eine wachsende Stadt mitten im Ballungszentrum von NRW“, erklärt Klaus Franken, Geschäftsführer von Catella. Vorbild für die Mönchengladbacher Entwicklung sei das Projekt „Grand Central“ am Düsseldorfer Hauptbahnhof, wo Catella 1.000 Wohnungen errichtet. →

→ Auf dem 14 Hektar großen Gebiet in Mönchengladbach wollen die Schweden die bisher so bezeichnete „City Ost“ zur „Seestadt mg+“ entwickeln – ein urbanes Quartier mit 1.500 bis 2.000 Wohnungen, Büros, Gastronomie, Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen. „Die triste Brachfläche soll zeitnah aktiviert und zugänglich werden, um den Standort schnell ins Bewusstsein der Mönchengladbacher zu bringen. Er wird als eine der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungen der Stadt die kommenden Jahre prägen“, erklärt Catella-Geschäftsführer Klaus Franken und nennt eine ganz spezielle Zeitmarke: „Die ersten Wohnungen sollen bezogen werden, bevor der BER eröffnet ist.“

Ebenfalls sehr zentral liegt ein weiteres Entwicklungsgebiet, für das derzeit Baurecht geschaffen wird. Auf einem mitten in der Innenstadt, unweit der Haupteinkaufsstraße „Hindenburgstraße“ gelegenen ehemaligen Schul- und Krankenhausgelände, werden die „Maria Hilf Terrassen“ entstehen. „Mit breiter Jurymehrheit hat sich der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft „urban agency, karres+brands und urbanization aus Dänemark und den Niederlanden durchgesetzt“, berichtet Bonin. Geplant ist ein dichtes urbanes Quartier mit innenstadtypischen Blockstrukturen und kleinteiligen Grünflächen für 800 Bewohner, das bis 2022 fertig sein soll.

Armeegelände als Konversionsfläche

Großes Potenzial gibt es auch im nord-östlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Lürrip am renaturierten Fließchen „Gladbach“. Hier betrieb die britische Rheinarmee lange ihr Ausbesserungswerk „Reme“. Auf dem Gelände mit S-Bahn-Anschluss wünscht sich die Stadt eine Entwicklung mit einem großen Wohnanteil für 800 Menschen, vor allem für Familien und Senioren. Gerade läuft die Bauleitplanung für den ersten, den nördlichen Bauabschnitt.

Unter großem Interesse der Bürger nimmt eine weitere innerstädtische Entwicklung Fahrt auf: das Schillerquartier, das an das Gründerzeitviertel Eicken anschließt. Geplant wird es in enger Zusammenarbeit mit der Stadt von Burkhard Schrammen. „Hier entsteht ein Innenstadt-Highlight für unterschiedliche Generationen und Kulturen“, freut sich der Architekt. Vorgesehen sind in drei Baukörpern etwa 137 Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen mit Balkonen und Loggien sowie Penthäuser, rund 5.000 Quadratmeter Verkaufs- und Dienstleistungsflächen sowie 178 Stellplätze.

Anpassung an ältere Semester

Senioren benötigen nicht nur barrierefreie Wohnungen, sondern auch eine Stadt, die an ihre Bedürfnisse angepasst ist.

Das Forschungsprojekt „Urbanlife+“ analysiert Mönchengladbachs öffentlichen Raum, um daraus Erkenntnisse für die Stadtplanung abzuleiten. Vermessungsfahrzeuge erfassen die Viertel Rheindahlen und Hardterbroich-Pesch digital und erhalten zum Beispiel Hinweise auf die Barrierefreiheit der öffentlichen Wege. Die Ergebnisse fließen in einen Safety-Atlas ein, den das Beratungs- und Projektmanagementunternehmen Drees & Sommer verantwortlich erstellt. Das Projekt läuft bis Ende 2020 und wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert. ■

„Die neue Architektur greift Merkmale der Gründerzeithäuser auf und übersetzt sie in eine moderne Architektursprache. Durch die Parzellierung der Gebäude wird eine dicht gestaffelte vertikale Gliederung erzeugt, die den Größen der vorhandenen Häuser entspricht und sich demzufolge an die bestehende Architektur anpasst“, erklärt Schrammen. Baubeginn ist 2019.

Auch ein Bestandshalter hat Mönchengladbach fest im Blick: Vivawest. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Gelsenkirchen besitzt derzeit rund 120.000 Wohnungen in 100 nordrhein-westfälischen Kommunen. Bis 2022 wollen die Gelsenkirchener mehr als 5.000 neu gebaute Mietwohnungen an den Markt bringen, auch in Mönchengladbach.

„Mönchengladbach ist als Zentrum des westlichen Niederrheins für uns ein sehr attraktiver Standort, den wir uns 2016 mit dem Ankauf einer Projektentwicklung im Stadtteil Rheydt neu erschlossen haben. Als klassischer B-Standort bietet die Stadt für uns ein attraktives Investitionsumfeld. Sie wird sich nach unserer Einschätzung in den nächsten Jahren weiter positiv entwickeln“, lobt Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld. Das Unternehmen plant perspektivisch, den eigenen Bestand in der Stadt durch Neubau und Zukauf auf 1.000 Wohnungen auszubauen.

Ein Schritt in diese Richtung war der Erwerb von sieben viergeschossigen Mehrfamilienhäusern am Vituspark in Mönchengladbach-Dahl im Norden der Stadt. Bauträger ist Die Projektentwickler Wohnen 2030 GmbH, ein Gemeinschaftsunternehmen der Evangelischen Stiftung Hephata, der das Grundstück gehört, und Schrammen Architekten, die das moderne Quartier-Konzept entwickeln und es sukzessiv umsetzen. In den sieben Häusern werden 63 freifinanzierte Mietwohnungen zwischen 57 und 107 Quadratmetern und rund 5.145 Quadratmeter Gesamtwohnfläche ihren Platz haben. Ende des Jahres sollen sie bezugsfertig sein.

Herrenmode-Hersteller macht Platz

Ebenfalls in begehrter und beliebter Innenstadt-Lage zwischen Stadtzentrum und dem Park „Bunter Garten“ ist Lokalmatador Dornieden Generalbau GmbH unterwegs. Auf dem ehemaligen Gelände des Herrenmoden-Herstellers „Edler von F.“ plant das Unternehmen mit Hartmann Architekten unter dem Namen „Neuhof Quartier“ zehn Mehrfamilienhäuser mit 140 Wohneinheiten zwischen 52 und 146 Quadratmetern, dazu sechs Stadthäuser und vier Stadtvillen in klassisch-moderner Architektur mit variablen Grundrissen.

„Das Quartier richtet sich an die Bedürfnisse des anspruchsvollen Städters“, erklärt das Unternehmen. Die Preise für die Wohnungen liegen zwischen 209.500 und 559.500 Euro. 2020 soll alles fertig sein. Die Düsseldorfer können kommen. ■