

Mönchengladbach



Wohnen Residential

Informationen für Investoren
und Bauherren.

Information for investors
and building contractors.



EWMG

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHEGLADBACH MBH

Vorwort

Editorial

Mönchengladbach gestalten

Shape Mönchengladbach

Impulsprojekte Impulse projects _____	5
Wohnbaugebiete Residential building areas __	9

Zahlen und Fakten

Facts and figures

Vermarktungskonzept und geförderter Wohnungsbau Marketing concept and funded residential construction _____	17
Statistiken Statistics _____	18

Impressum

Imprint

Mönchengladbach hat Potenzial

Wer in Mönchengladbach Wohnraum schaffen will, findet vergleichsweise günstige Rahmenbedingungen vor. Die Immobilienpreise steigen hier zwar auch, bleiben aber im regionalen Vergleich moderat. Zudem kann die Stadt mit ihrer verkehrsgünstigen Lage, dem hohen Grünflächenanteil und Potenzialflächen für innovative und qualifizierte Jobs punkten. Wohninvestoren verschieben ihren Fokus zunehmend von den „Big Seven“ auf deutsche B- und C-Städte wie Mönchengladbach.

Durch konsequente Flächenausweisung für die Wohnentwicklung hat die Stadt in den vergangenen Jahren zahlreiche Chancen für Investoren und Bürger geschaffen. Die großen Impulsprojekte wie die Seestadt mg+, die Maria Hilf Terrassen oder das REME-Gelände nehmen zusehends Gestalt an. In bester Innenstadtlage entstehen hier in den kommenden Jahren rund 3.000 neue und attraktive Wohneinheiten – für alle Einkommensklassen und Haushaltsgrößen. Dies steht im Einklang mit der städtischen Zielsetzung im Wohnungsbau „Auf Vielfalt bauen!“ ein.

Die Bevölkerungszahl ist in Mönchengladbach auf gut 270.000 gestiegen, zudem verändert sich der Wohnraumbedarf. Die Stadt beobachtet systematisch, wie sich Haushalte und deren Bedarfe verändern und entwickelt daraus ihre Strategie im Wohnungsbau. Bereits heute ist der Großteil der Haushalte Einpersonenhaushalte – Tendenz steigend. Damit sind in Zukunft vermehrt kleine Wohnungen gefragt. Besonderes Augenmerk liegt daher auf alternativen und flexiblen Wohnformen wie Altenwohnungen mit entsprechender Infrastruktur oder Wohnraum für Baugruppen und Mehrgenerationenwohnen. Städtebauliche und architektonische Qualität sowie ökologische, ökonomische und soziale Standards sorgen dabei für nachhaltig attraktiven und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum.

Mönchengladbach has potential

People who want to create a living space in Mönchengladbach will find it is comparatively cheap here. Whilst property prices are increasing here, too, they remain moderate when compared to the rest of the region. In addition, the city is impressive thanks to its good location in terms of transport, high proportion of green areas and potential areas for innovative and qualified jobs. Residential investors are increasingly shifting their focus from the “big seven” to B and C cities in Germany, such as Mönchengladbach.

Thanks to consistent land-use planning for residential development, the city has created numerous opportunities for investors and citizens in recent years. The major impulse projects, such as Seestadt mg+, the Maria Hilf terraces or the REME site, are increasingly taking shape. In the coming years, around 3,000 new and attractive residential units will be constructed here in a top city-centre location for all income groups and household sizes. This is in line with the city’s objective for residential building of “Build for diversity!”.

The population size in Mönchengladbach has increased to well over 270,000 and the demand for residential space is also changing. The city is systematically observing how households and their requirements are changing and is developing its residential construction strategy on this basis. The majority of households are already single-person households and this trend is on the rise. This means that, in the future, small apartments will be increasingly in demand. Therefore, a particular focus has been placed on alternative and flexible living styles, such as retirement flats with the corresponding infrastructure, residential space for units and multi-generational living. The quality when it comes to urban development and architectural features, as well as environmental, economic and social standards, ensure that residential space is created which is both attractive on a sustainable basis and affordable.



EWMG-Geschäftsführung: von links Dr. Ulrich Schückhaus (Vorsitzender) und Dr. Gregor Bonin
EWMG management: from left Dr. Ulrich Schückhaus (Chairman) and Dr. Gregor Bonin

Gerade die ökologische Verantwortung spielt eine zunehmend große Rolle in der Stadtentwicklung. Hier setzt Mönchengladbach auf gesunde und nachhaltige Innovationen in der Baubranche. Im Rahmen des INTERREG-V-A-Projekt „Healthy Building Network“, das die Stadt in ihre Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt aufgenommen hat, will Mönchengladbach dazu beitragen, eine entsprechende Kompetenzregion aufzubauen.

Ebenso wichtig ist soziale Vielfalt. Der Weg zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur führt über neue Wohnbaugebiete im gesamten Stadtgebiet und einen gesunden Mix an Vergabeverfahren für die verschiedenen Zielgruppen – von der Konzeptvergabe über einen mehrstufigen öffentlichen Wettbewerb bis zur Einzelvermarktung an private Bauherren. Denn – den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Kommunen, Wohnungsbauunternehmen und Projektentwicklern.

Auf den folgenden Seiten können Sie sich selbst ein Bild von den Potenzialflächen in Mönchengladbach machen. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Environmental responsibility in particular plays an increasingly important role in urban development. Here, Mönchengladbach focuses on healthy and sustainable innovation in the construction sector. As part of the INTERREG-V-A- “Healthy Building Network” project, which the city included in its mg+ urban development strategy for the growing city, Mönchengladbach aims to contribute to developing a region with expertise in this area.

Social diversity is just as important. The path to achieving a balanced population structure leads, via new residential construction areas throughout the city and a healthy mix of award procedures for the various target groups, from the concept award to a multi-stage public competition to individual marketing for private building contractors. This is because creating the residential space which is urgently required is a community task for local authorities, residential construction companies and project developers.

On the following pages, you can gain an insight yourself into the areas with potential in Mönchengladbach. We look forward to working with you.

Dr. Ulrich Schückhaus

Vorsitzender der Geschäftsführung der EWMG
Chairman of the Management Board of EWMG

Dr. Gregor Bonin

Stadtdirektor und Geschäftsführer der EWMG
City Director and Managing Director of EWMG

Mönchengladbach gestalten

Designing Mönchengladbach

**Vielfältiger Wohnraum
für unterschiedliche Bedarfe.**
Diverse residential space
for a wide range of requirements.

Impulsprojekte	S. 5–8
Wohnbaugebiete	S. 9–15
Impulse projects	P. 5–8
Residential building areas	P. 9–15

Seestadt mg+



Als eines der größten Impulsprojekte der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt sollen in der Seestadt mg+ in den kommenden 15 Jahren bis zu 2.000 neue Wohneinheiten entstehen. Mittelpunkt ist ein knapp zwei Hektar großer künstlich angelegter See, der dem Quartier sein besonderes Flair verleiht. Autoarm, mit Seepromenade, hochwertigen Grün- und Freibereichen und einem schnellen Radweg verspricht es eine hohe Aufenthaltsqualität.

Ziel ist es, bezahlbare und attraktive Wohnangebote für alle Alters- und Einkommensklassen zu schaffen: Mehrgenerationenwohnen ebenso wie Mikroappartements, Eigentums- und Mietwohnungen sowie öffentlich geförderten Wohnraum. Hinzu kommen Gastronomie- und Freizeitangebote, Büro- und Gewerbeflächen sowie eine soziale und öffentliche Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Spielplätzen und innovativen Mobilitäts-Hubs.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: 14 ha
- Bis zu 2.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, davon 10 % öffentlich geförderter und 30 % zielgruppenorientierter Wohnungsbau
- Herstellung eines künstlichen Sees
- öffentliche Infrastruktur: Kindertagesstätten, Spielplätze, Mobilitäts-Hubs mit E-Bikes, E-Scootern, Infosäulen, Car-Sharing, Packstation
- Baubeginn: 2020/2021
- Projektentwickler: Catella Project Management GmbH

As one of the largest impulse projects which forms part of the mg+ urban development strategy for the growing city, up to 2,000 new residential units are to be built at Seestadt mg+ over the next 15 years. The centre of the development is an artificial lake spanning almost two hectares, which gives the area its unique flair. There are few cars, a lakeside promenade, high-quality green spaces and leisure areas and a fast cycle path, all of which promises a high standard of living.

The goal is to create affordable and attractive properties for all age groups and income groups: multi-generational living, micro-apartments, freehold apartments, rental apartments and publicly funded residential space. There are also restaurant and leisure services, office spaces and commercial sites, as well as social and public infrastructure with nurseries, playgrounds and innovative mobility hubs.

At a glance

- Total area: 14 ha
- Up to 2,000 residential units in apartment buildings, 10 % of which receive public funding and 30 % of which is target group-oriented residential construction
- Construction of an artificial lake
- Public infrastructure: Nurseries, playgrounds, mobility hubs with electric bikes, electric scooters, info panels, car sharing, packing station
- Start of building: 2020/2021
- Project developer: Catella Project Management GmbH

Maria Hilf Terrassen



Auf dem Areal der ehemaligen Maria-Hilf-Klinik und der angrenzenden Hauptschule entsteht ein grünes urbanes Quartier mit ca. 350 Wohneinheiten – autoarm, barrierefrei und ideal angebunden an das Gladbacher Geschäftszentrum. Die Abrissarbeiten der Klinikgebäude werden 2020 abgeschlossen sein – mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudeensembles. Dieses bleibt erhalten. Auf einer Fläche von rund 4.400 m² soll hier eine Mischung an Wohnen und gewerblicher Nutzung realisiert und die ehemalige Krankenhauskapelle als zentraler Ort der Begegnung integriert werden.

Ein Vermarktungskonzept für die weiteren Flächen ist in Arbeit. Darin sind unterschiedliche Vergabeverfahren für verschiedene Zielgruppen vorgesehen – von der Konzeptvergabe über Qualifizierungsverfahren und Baugruppen bis zur Einzelvermarktung an private Bauherren und die Ausweisung von Flächen für soziale Wohnraumförderung.

Der Höhenunterschied des Geländes von insgesamt zehn Metern wird via Rampen und Treppenanlagen überwunden und gibt dem Quartier gleichzeitig seinen Namen: Wohnen auf den Maria Hilf Terrassen.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: 4,6 ha
- ca. 350 Wohneinheiten in Apartments, Stadthäusern, Mietwohnungen
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles mit der ehemaligen Krankenhauskapelle als zentralem Ort der Begegnung
- Öffentliche Infrastruktur: Quartiersplatz, Grünflächen, Pocket Parks, Quartiersgarage
- Vermarktung Neubaubereich: 2021 durch die EWMG
- Siegerentwurf: Arbeitsgemeinschaft Urban Agency, Karres + Brands, urbanization.dk

On the site of the former clinic Maria Hilf and the adjacent secondary school, a green urban area is being created with around 350 residential units, featuring few cars, full accessibility and ideal connections to the Gladbach commercial centre. The demolition work on the hospital building will be completed in 2020 with the exception of the listed building ensemble. This will be preserved. In an area comprising around 4,400 m², the intention is to realise a mixture of residential space and commercial use here and the former hospital chapel is to be used as a central meeting space.

A marketing concept for the remaining areas is in progress. This includes various award procedures for different target groups, from the concept award to qualification procedures and building contractors to individual marketing for private building contractors and the designation of space for funded residential units.

The difference in altitude on the site, comprising a total of ten metres, will be dealt with by means of ramps and stairways and gives the area its name: Living at Maria Hilf terraces.

At a glance

- Total area: 4.6 ha
- approx. 350 residential units in apartments, townhouses and rental apartments
- Maintenance of the listed building ensemble with the former hospital chapel as a central meeting space
- Public infrastructure: Neighbourhood square, green areas, pocket parks, neighbourhood car park
- Marketing new construction area: 2021 via EWMG
- Winning design: Urban Agency, Karres + Brands, urbanization.dk team

REME-Gelände



Das REME-Areal bildet den östlichen Endpunkt der innerstädtischen Impulsprojekte. Die Bauflächen werden in drei Losen mit dem Schwerpunkt Wohnen und Arbeiten für verschiedene Bürgergruppen entwickelt. Während in Los 1 Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser direkt an private Bauherren vergeben werden, sollen die Lose 2 und 3 mit einem einheitlichen städtebaulichen Konzept überplant werden.

Der Entwurf für Los 2 sieht ein überwiegend autofreies Quartier mit in Grün eingebetteten Nachbarschaftsplätzen und ca. 300 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen vor. Als Landmarke bleibt die erhaltenswerte Panzerhalle für eine Mischnutzung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie bestehen.

Zentrales Element der städtebaulichen Entwicklung ist zudem die Renaturierung des Gladbachs im Süden des REME-Areals, mit der 2021 begonnen werden soll.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: 15 ha (inkl. Renaturierungsareal)
- Los 1 (ca. 2,2 ha)**
 - Direktvermarktung Einfamilien-/Doppelhäuser
 - Grundschule, Kita und altengerechte Wohnformen
 - Vermarktung und Baubeginn: 2021
- Los 2 (ca. 4,2 ha)**
 - ca. 300 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohntypen (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, altengerechte Wohnformen)
 - Kita, Gastronomie und Nahversorger
 - Baubeginn: 2022
 - Projektentwickler: Instone Real Estate Development
- Los 3 (ca. 3,2 ha)**
 - Schwerpunkt Wohnen
 - Vermarktung und Bauleitplanverfahren noch nicht gestartet

The REME site forms the eastern end point of the impulse projects in the city centre. The building areas will be developed in three lots with a focus on residential and working space for various citizen groups. Whilst areas for single-family houses and semi-detached houses will be awarded directly to private building contractors in lot 1, lots 2 and 3 will be redesigned with a uniform urban development concept.

The plan for lot 2 envisages a predominantly car-free environment with neighbourhood gathering places embedded in a green environment and approx. 300 residential units for various user groups. In terms of a landmark, the tank hall, which is worthy of preservation, will be preserved and will have a mixed use for retail, services and the restaurant industry.

Another central element of the urban development is the renaturation of the Gladbach river to the south of the REME site, which is due to be commenced in 2021.

At a glance

- Total area: 15 ha (including renaturation area)
- Lot 1 (approx. 2.2 ha)**
 - Direct marketing of single-family/semi-detached houses
 - Primary school, day care and elderly-friendly housing
 - Marketing and start of building: 2021
- Lot 2 (approx. 4.2 ha)**
 - approx. 300 residential units with various residential concepts (houses, apartments, elderly-friendly housing)
 - Day care, restaurants and local suppliers
 - Start of building: 2022
 - Project developer: Instone Real Estate Development
- Lot 3 (approx. 3.2 ha)**
 - Focus on the residential aspect
 - Marketing and urban land-use planning process not yet commenced

19 Häuser



Direkt am Hauptbahnhof entsteht ein neues attraktives Eingangstor zur Stadt mit einer gesunden Mischung aus Dienstleistungsangeboten, Büros, Wohnen, Einzelhandel, Hotel und Gastronomie. Auf der Plangrundlage des Hamburger Büros kbnk ARCHITEKTEN gruppieren sich 19 Häuser mit einem Hochpunkt um vier Höfe und bilden so einen neuen, öffentlich zugänglichen und qualitätsvollen Freiraum. Der angrenzende Europaplatz mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) wird zu einem zukunftsweisenden, leistungsstarken und barrierefreien Mobilitätshub umgestaltet.

Der Baubeginn für das Projekt „19 Häuser“ und den neuen ZOB ist für Mitte 2021 avisiert. Die große Herausforderung: Sowohl Abbruch, Neubauten als auch der Interimsbusbetrieb müssen exakt geplant werden, um später nahezu zeitgleich durchgeführt werden zu können.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: 5.400 m²
- ca. 100 Wohneinheiten für unterschiedliche Zielgruppen
- Ergänzende Infrastruktur: Dienstleistung, Büros, Einzelhandel, Hotel, Gastronomie und angrenzender Mobilitätshub
- Baubeginn: 2021
- Siegerentwurf: kbnk ARCHITEKTEN
- Projektentwickler: BEMA Gruppe

Right by the main railway station, a new and attractive gateway to the city is being created with a healthy mixture of services, offices, residential space, retail establishments, hotels and restaurants. On the planning basis of the Hamburg office of kbnk ARCHITEKTEN, 19 houses will be grouped with a high point around four courtyard areas and thus form a new, publicly accessible and high-quality open space. The adjacent Europaplatz with its central bus station (Zentraler Omnibusbahnhof – ZOB) will be redesigned to form a pioneering, high-performance and accessible mobility hub.

The start of construction for the “19 Häuser” project and the new ZOB is scheduled for mid-2021. The major challenge: Demolition work, new constructions and interim bus operations must be planned precisely in order to make it possible to carry out these tasks almost simultaneously in the future.

At a glance

- Total area: 5,400 m²
- approx. 100 residential units for different target groups
- Supplementary infrastructure: Services, offices, retailers, hotels, restaurants and adjacent mobility hub
- Start of building: 2021
- Winning design: kbnk ARCHITEKTEN
- Project developer: BEMA Group

MG-Bettrath-Hoven



Auf knapp 6,3 Hektar entsteht zwischen Hansastraße, Hovener Straße und Bockersend ein gemischtes Wohngebiet mit Kita und Vollsortimenter für den täglichen Bedarf. Ein Großteil der Fläche war vormals landwirtschaftlich genutzt und bietet nun Platz für dringend benötigten Wohnraum.

Rund 3,5 Hektar stehen für die Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Die Wohnbaugrundstücke werden größtenteils direkt an private Bauherren vergeben. Der Zugang zu dem Wohngebiet erfolgt über eine neue Straße, die parallel zur heutigen Hansastraße verläuft.

In a space comprising almost 6.3 hectares between Hansastraße, Hovener Straße and Bockersend, a mixed residential area with a nursery and full-range provider for everyday requirements is being developed. The majority of the space was previously used for agriculture and now offers urgently-required residential space.

Around 3.5 hectares are available for building with single-family houses, semi-detached houses and apartment buildings. The majority of the residential construction plots will be awarded directly to private building contractors. The access to the residential area will be provided via a new street which runs parallel to Hansastraße.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 6,3 ha
- ca. 100 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern auf 3,5 ha
- ergänzende Infrastruktur: Kita und Vollsortimenter
- Vermarktung: ab Ende 2020

At a glance

- Total area: approx. 6.3 ha
- approx. 100 residential units in single-family houses, semi-detached houses and apartment buildings in a space comprising 3.5 ha
- Supplementary infrastructure: Nursery and full-range provider
- Marketing: from the end of 2020

MG-Waldhausen



An der Waldhausener Straße, mitten in der Mönchengladbacher Innenstadt, werden der Gebäuderiegel 144-150 plus die angrenzende Baulücke überplant. Hier entsteht neuer Wohnraum entlang der historischen Straßenflucht mit Altstadtflair. Städtebaulich sollen dazu die kleingliedrigen Gebäudestrukturen in zwei- bis dreigeschossiger geschlossener Bauweise fortgeführt werden. Ziel ist zudem eine gesunde soziale Vielfalt und Durchmischung. Für mehr Wohnqualität wird die Waldhausener Straße perspektivisch verkehrsberuhigt ausgebaut mit einem breiten Gehweg, Bäumen entlang der Straße sowie Zonen für öffentliches Parken.

On Waldhausener Straße, in the city centre of Mönchengladbach, buildings 144-150 plus the adjacent gap are being redesigned. Here, new residential space is being created along the historic line of the road with an old town flair. In terms of urban development, the small-scale building structures are to be continued using a two-storey to three-storey closed construction style. Additionally, the objective is healthy social diversity and mixing. For increased quality of life, Waldhausener Straße is expected to be developed with traffic calming measures with a wide pavement, trees along the road and zones for public parking.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 3.400 m²
- Unterschiedlich große Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Zentral wohnen mit Altstadtflair
- Ausschreibung: 2020

At a glance

- Total area: approx. 3,400 m²
- Different sizes of residential units in apartment buildings
- Central living with historic town flair
- Invitation to tender: 2020

MG-Hardt



An der Winkelner Straße entsteht auf und neben einem aufgegebenen Schulgelände Raum für barrierefreies Wohnen. Hier sind fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf bis zehn Wohneinheiten geplant. Dabei sollen das ortsbildprägende ehemalige Schulgebäude, das für Wohnen oder weitere wohngiebtskonforme Nutzungen wie nicht störende Dienstleistungen reaktiviert werden kann, sowie der alte Baumbestand auf dem früheren Schulhof soweit wie möglich erhalten bleiben. Das Areal liegt zentral im Herzen des Ortsteils Hardt. Ein Nahversorgungszentrum, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und großzügige Freiflächen sind fußläufig zu erreichen. Auch ein Spielplatz, ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in der Nähe. Das Projekt soll in maximal zwei Losen an bis zu zwei Investoren vergeben werden.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 5.000 m²
- Rund 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Ruhig wohnen auf ehemaligem Schulgelände
- Ausschreibung: 2020/2021

On Winkelner Straße, room for accessible living space is being created on and aside from a former school site. Five apartment buildings, each with five to ten residential units, are being planned here. The former school building, which characterises the image of the local area, which can be reactivated for use for residential purposes or further purposes which comply with residential use and non-disruptive services, as well as the old trees on the former school site, are to be preserved to the greatest possible extent. The site is located in the centre of the district of Hardt. A local shopping centre, connections to local public transport and generous open spaces are within a short walking distance. A playground, a kindergarten and a primary school are also located nearby. The project is to be awarded to up to two investors in a maximum of two lots.

At a glance

- Total area: approx. 5,000 m²
- Around 40 residential units in apartment buildings
- Peaceful living on a former school site
- Invitation to tender: 2020/2021

MG-Eicken



Auf dem etwa 8.400 m² großen Grundstück der ehemaligen Hauptschule Regentenstraße entsteht ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier. Nach Abriss der ehemaligen Schule sehen die Pläne des gekürten Architektenentwurfs auf dem Areal vier locker angeordnete dreigeschossige Gebäude vor, sowie eine Blockrandbebauung als Lückenschluss entlang der Gneisenastraße. Insgesamt bietet das Projekt 76 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Die Verlagerung der Parkflächen in eine Tiefgarage ermöglicht einen autofreien Innenhof, in dem der alte Baumbestand erhalten bleiben soll.

On a plot comprising around 8,400 m² on the former site of the Regentenstraße secondary school, a high-quality residential area is being developed. After the demolition of the former school, the plans of the architectural design which has been selected envisage four loosely-arranged three-storey buildings as well as a perimeter block development to close the gap along Gneisenastraße. In total, the project offers 76 residential units of various sizes. The relocation of the parking spaces into an underground car park enables the courtyard, in which the old trees are to be preserved, to remain car-free.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 8.400 m²
- 76 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Autofreier, grüner Innenhof
- Planung: caspar.schmitzmorkramer gmbh
- Investor: DREISTEIN GmbH

At a glance

- Total area: approx. 8,400 m²
- 76 residential units in apartment buildings
- Car-free, green courtyard
- Planning: caspar.schmitzmorkramer gmbh
- Investor: DREISTEIN GmbH

MG-Bonnenbroich



Umrahmt von Feldern, Wiesen und Gärten, in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsraum rund um den Bungtbach entsteht an der Frankenstraße ein ca. 9.000 m² großes neues Wohnquartier. Die vorhandenen Grünstrukturen – eine Obstwiese sowie alter Baumbestand entlang der nord- und südöstlichen Bebauungsgrenze – bilden das Grundgerüst des städtebaulichen Entwurfs für ein hochwertiges Wohngebiet mit überschaubaren Nachbarschaften und hoher Aufenthaltsqualität. Ein Quartier für alle Generationen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Stadtvillen, Doppel- und modernen Mehrfamilienhäusern.

Surrounded by fields, meadows and gardens, in close proximity to the local recreation area around Bungtbach, a new residential area comprising approx. 9,000 m² is being created on Frankenstraße. The available green structures – an orchard and old trees along the north and south-east borders of the development – form the basic framework of this urban development design for a high-quality residential area with manageable neighbourhoods and a high quality of stay. A neighbourhood for all generations with detached single-family houses, urban villas, semi-detached houses and modern apartment blocks.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 9.000 m²
- Rund 20 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie 14 Wohneinheiten in zwei kleinen Mehrfamilienhäusern
- Hochwertiges Wohnquartier mit umfänglichen Grünstrukturen
- Ausschreibung: 2021

At a glance

- Total area: approx. 9,000 m²
- Around 20 residential units in detached single-family houses and semi-detached houses, as well as 14 residential units in two small apartment buildings
- High-quality residential area with extensive green structures
- Invitation to tender: 2021

MG-Giesenkirchen



Ein einheitliches, ökologisch nachhaltiges und modernes Wohnquartier für alle Generationen – das sind die Pläne für die Parkplatzfläche des ehemaligen Freibads in Giesenkirchen. An der Kruchenstraße entstehen auf rund 1,3 Hektar vor allem freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser für private Bauherren. Die Größe der Baugrundstücke variiert zwischen rund 400 m² und 600 m². Der Eingang in das neue Quartier bekommt einen zusätzlichen städtebaulichen Akzent mit drei Mehrfamilienhäusern, die als Ensemble vermarktet werden sollen.

Das Plangebiet schließt zwar an den bestehenden Siedlungsbereich von Giesenkirchen an, ist aber aufgrund der umgebenden Grünstrukturen gleichzeitig ruhig gelegen. Dinge des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind fußläufig zu erreichen oder gut über den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 1,3 ha
- freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten
- Vermarktung: ab 2022

A uniform, environmentally sustainable and modern residential area for all generations - these are the plans for the car park area of the former open-air swimming pool in Giesenkirchen. On Kruchenstraße, primarily detached two-storey single-family houses will be built for private building contractors on an area comprising around 1.3 hectares. The size of the building plots varies between around 400 m² and 600 m². The entrance to the new neighbourhood will be given an additional focal point in terms of urban development in the form of three apartment buildings which are to be marketed as an ensemble.

Whilst the planning area does adjoin the existing settlement area of Giesenkirchen, it still has a quiet location thanks to the surrounding green structures. Everyday commodities as well as nurseries, schools and playgrounds, can be reached on foot or via good public local transport connections.

At a glance

- Total area: approx. 1.3 ha
- detached single-family houses and apartment buildings with a total of around 30 residential units
- Marketing: from 2022

MG-Venn



Zwischen Stationsweg und Hamerweg entsteht ein neues vielfältiges und nachhaltiges Wohngebiet. Zahlreiche Grünflächen, unterschiedliche Bauformen mit einem intelligenten Regenwassermanagement sowie Orte für gemeinschaftliches Leben und ein zentraler Platz als Eingangstor geben dem neuen Quartier einen unverwechselbaren Charakter.

In dem neuen Baugebiet mit insgesamt rund 120 Wohneinheiten entstehen Grünachsen, die das neue Quartier mit dem westlich angrenzenden etwa fünf Hektar großen Landschaftsraum in Richtung Alt-Venn verzahnen und das Wohngebiet so an die bestehende Rad- und Wegeverbindung anbinden. Hier ist auf rund 5.000 m² auch eine neue Spiel- und Freizeitfläche für den Stadtteil Venn geplant.

A new, diverse and sustainable residential area is being developed between Stationsweg and Hamerweg. Numerous green areas, various different types of building with an intelligent rainwater management system and spaces for communal living, as well as a central square as an entrance gate, give the new district a unique character.

In the new construction area with a total of approx. 120 residential units, green axes, which connect the new district to the landscape area which is adjacent to the west and comprises around five hectares in the direction of Alt-Venn, are being created and the residential area is thus being linked to the existing network of cycle paths and trails. Here, a new playground and leisure area comprising around 5,000 m² is planned for the Venn district.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche inkl. westlichem Freiraum: ca. 8 ha
- ca. 120 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern um den kleinen Quartiersplatz
- neuer zentraler Spielplatz für den Stadtteil Venn
- Vermarktung: Mitte 2022
- Siegerentwurf: Thomas Schüler Architekten, Iohrberg Stadtlandschaftsarchitektur

At a glance

- Total area including free area to the west: approx. 8 ha
- ca. 120 residential units in single-family houses, semi-detached houses and apartment buildings around the small neighbourhood square
- new central playground for the district of Venn
- Marketing: Mid-2022
- Winning design: Thomas Schüler Architekten, Iohrberg Stadtlandschaftsarchitektur

Zahlen und Fakten Facts and figures

02

Hintergründe und Details zur
Wohnbauentwicklung in Mönchengladbach.
Background and details about residential
development in Mönchengladbach.

Vermarktungskonzept und
geförderter Wohnungsbau S. 17

Statistiken S. 18–23

Marketing concept
and funded residential
construction P. 17

Statistics P. 18–23

Vielfältig und bedarfsgerecht Diverse and needs-based

Eine lebendige Stadt braucht Vielfalt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels muss das Wohnungsangebot dabei vor allem eines sein – generationengerecht.

Mönchengladbach sorgt in den städtischen Wohnbaugebieten für attraktiven und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für alle Haushaltsgrößen, Einkommens- und Altersklassen.

Geförderter Wohnungsbau

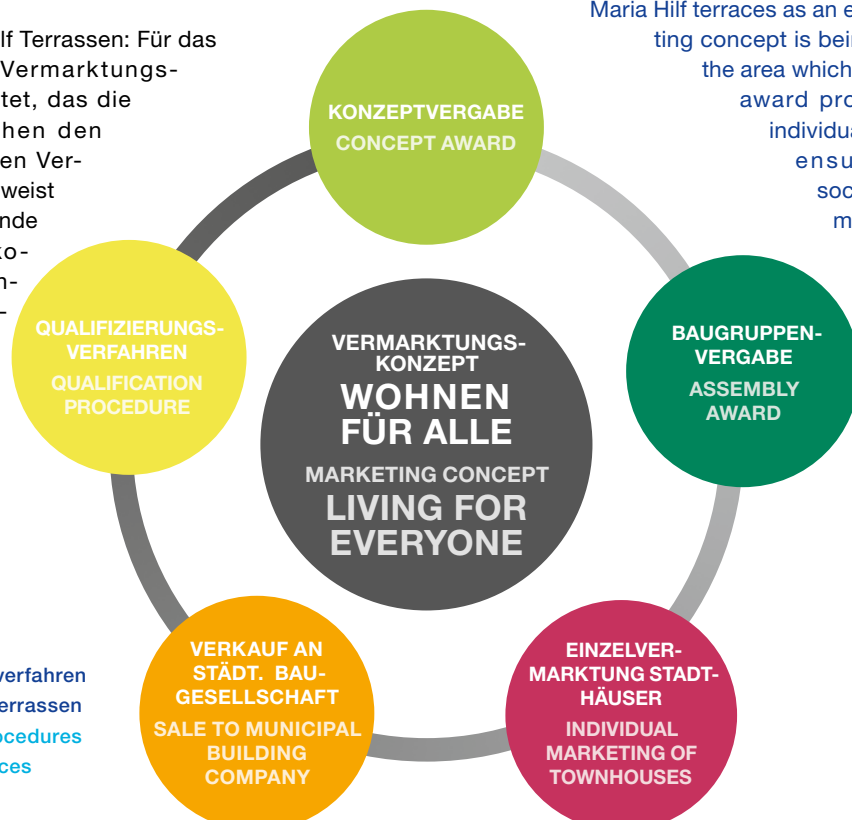
Die Entwicklungen fußen auf einer systematischen Wohnungsmarktbeobachtung und einem entsprechenden Handlungskonzept. Es geht darum, bedarfsgerecht und zielorientiert zu planen und so langfristig den benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen. Dazu gehören auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau und Wohnen im Bestand.

Vermarktungskonzept

Je nach Größe, Lage und Bebauung der verfügbaren Wohnbauflächen werden unterschiedliche Vergabeverfahren angewendet: von der Konzeptvergabe über einen mehrstufigen öffentlichen Wettbewerb, Qualifizierungsverfahren mit dem Höchstbietenden bis zur Vergabe an Baugruppen, dem Verkauf an städtische Wohnungsbau-gesellschaften sowie der Einzelvermarktung an private Bauherren und die Ausweisung von Flächen für geförderten Wohnungsbau.

Beispiel Maria Hilf Terrassen: Für das Areal wird ein Vermarktungskonzept erarbeitet, das die einzelnen Flächen den unterschiedlichen Vergabeverfahren zuweist und so eine gesunde soziale und ökonomische Durchmischung sicherstellt.

Geplante Vergabeverfahren für die Maria Hilf Terrassen
Planned award procedures for Maria Hilf terraces



A vibrant city needs diversity. Against the backdrop of demographic change, the residential properties on offer primarily need to meet intergenerational needs.

In its urban residential development areas, Mönchengladbach is creating attractive and affordable residential space for all household sizes, income groups and age groups.

Funded residential development

The developments are based on systematic observation of the residential property market and a corresponding action concept. This is about planning in an adequate and targeted manner to be able to provide the residential space needed in the long run. This also includes publicly funded residential construction and existing residential properties.

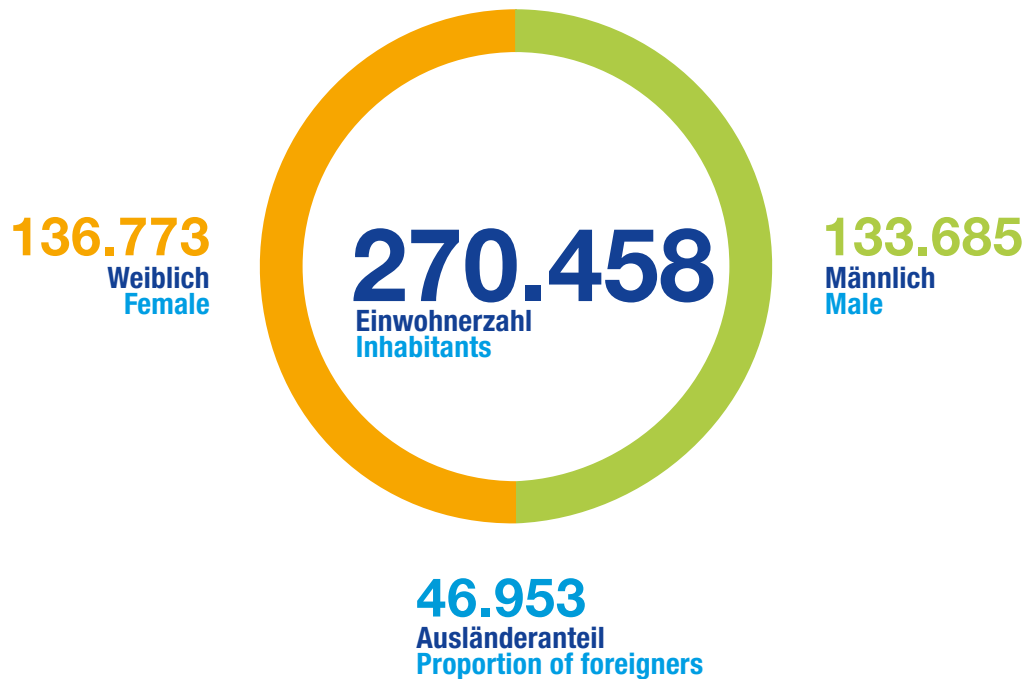
Marketing concept

Depending on the size, length and development of the available residential building areas, different award procedures are used: from the concept award to a multi-stage public competition, qualification procedures with the highest bidder to awarding the project to building contractors, sales to city residential development companies, individual marketing for private building contractors and the designation of space for funded residential development.

Maria Hilf terraces as an example: A marketing concept is being developed for the area which assigns different award procedures to the individual areas and thus ensures a healthy social and economic mix.

Statistiken Statistics

Bevölkerungsstruktur Population structure

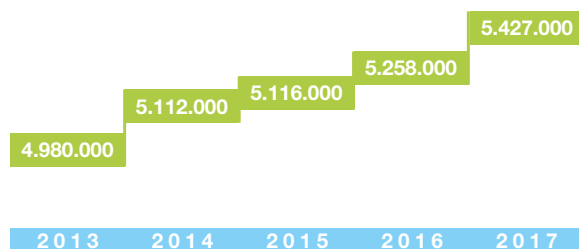


Quelle Source: Stadt Mönchengladbach
Stand As at: 2019

Verfügbares Einkommen Disposable income

Gesamt* Total**

In 1.000 Euro In 1,000 Euro

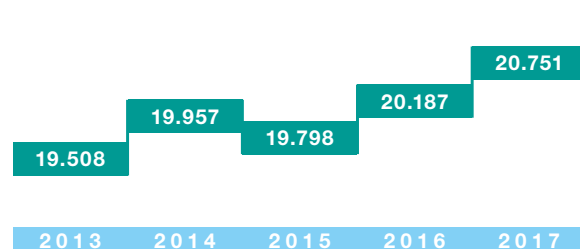


* Einkommen, das den privaten Haushalten in Mönchengladbach insgesamt für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht

** Total income of private households in Mönchengladbach disposable for consumption and saving

Verfügbares Einkommen je Einwohner Disposable income per inhabitant

In Euro In Euro

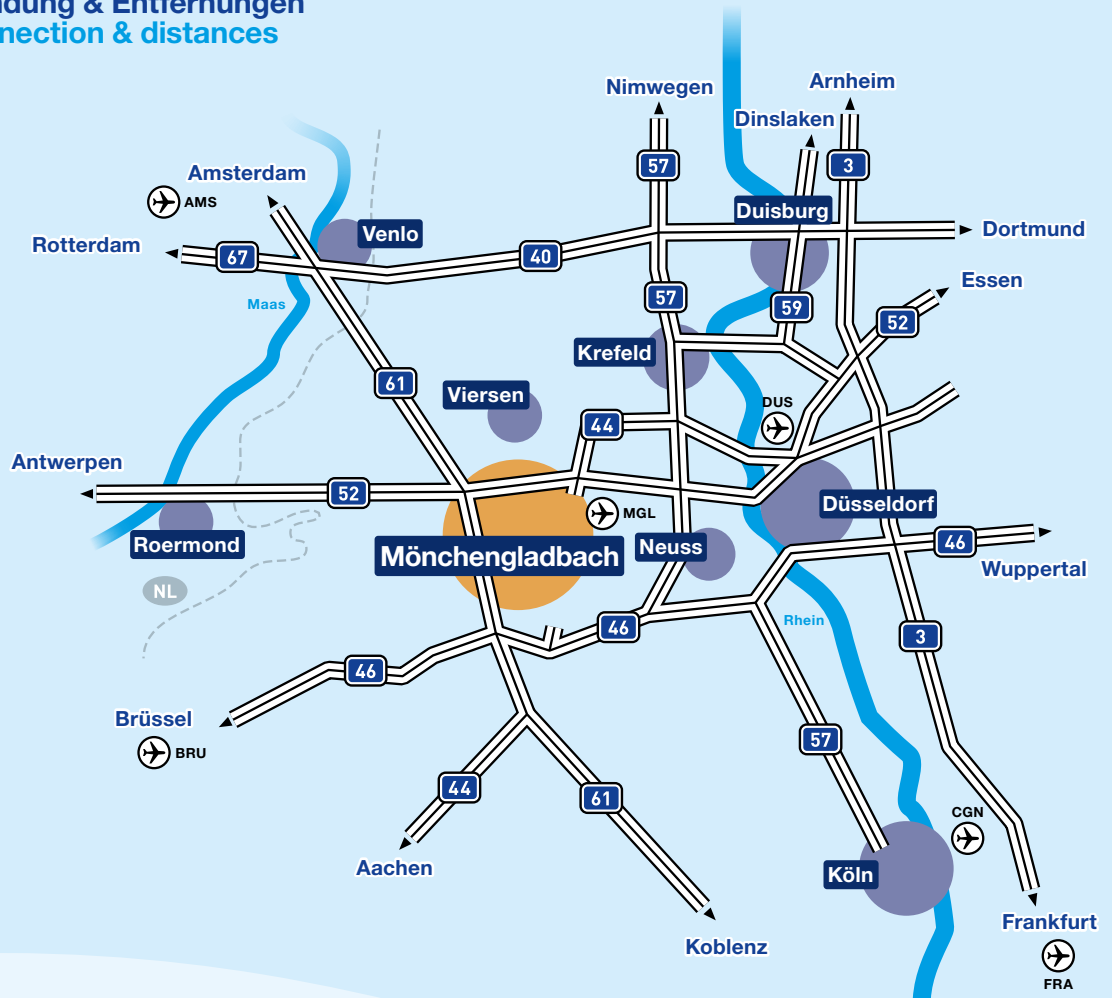


Quelle Source: Arbeitskreis Volkswirtschaftl. Gesamtrechnungen der Länder;
Stand As at: 2018

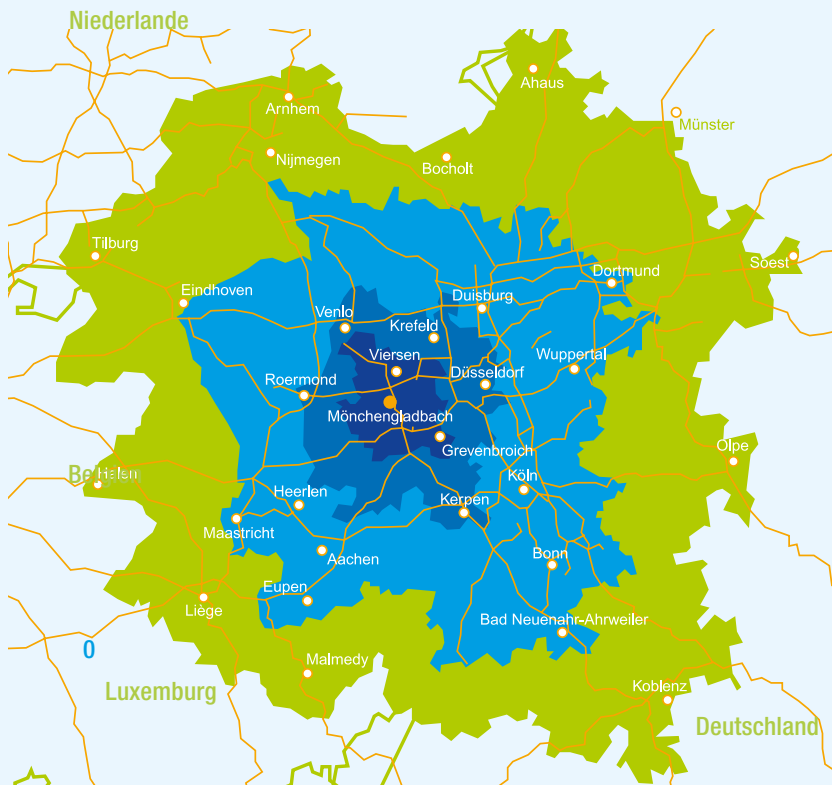
Verkehrsanbindung & Entfernungen Transport connection & distances

Von from
Mönchengladbach
nach to ...

Viersen 9 km
Krefeld 21 km
Neuss 28 km
Düsseldorf 30 km
Venlo 36 km
Roermond 39 km
Duisburg 52 km
Köln 62 km
Aachen 63 km



Einzugsgebiet Catchment area



- Zone A**
bis unter 15 Min. Fahrzeit 0,6 Mio. Einwohner
up to 15 min. driving time 0.6 mill. inhabitants
- Zone B**
bis unter 30 Min. Fahrzeit 2,4 Mio. Einwohner
up to 30 min. driving time 2.4 mill. inhabitants
- Zone C**
bis unter 60 Min. Fahrzeit 12,1 Mio. Einwohner
up to 60 min. driving time 12.1 mill. inhabitants
- Zone D**
bis unter 90 Min. Fahrzeit 19,7 Mio. Einwohner
up to 90 min. driving time 19.7 mill. inhabitants

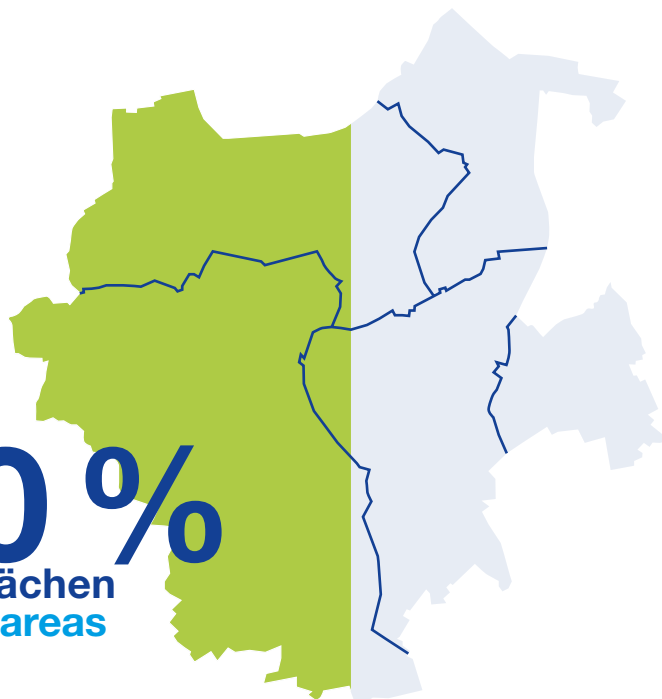


Grünflächenanteil Proportion of green areas

Auf einer Fläche von 170 km² liegen in Mönchengladbach ländlich geprägte Honschaften wie Satelliten rund um die urbanen Zentren Rheydt und Gladbach. Das gesamte Stadtgebiet ist von zahlreichen Grünflächen durchzogen, die rund 50 Prozent der Fläche ausmachen.

In a space comprising 170 km², rural settlements in Mönchengladbach are positioned like satellites around the urban centres of Rheydt and Gladbach. The entire city area is enriched with numerous green areas, accounting for around 50 per cent of the space.

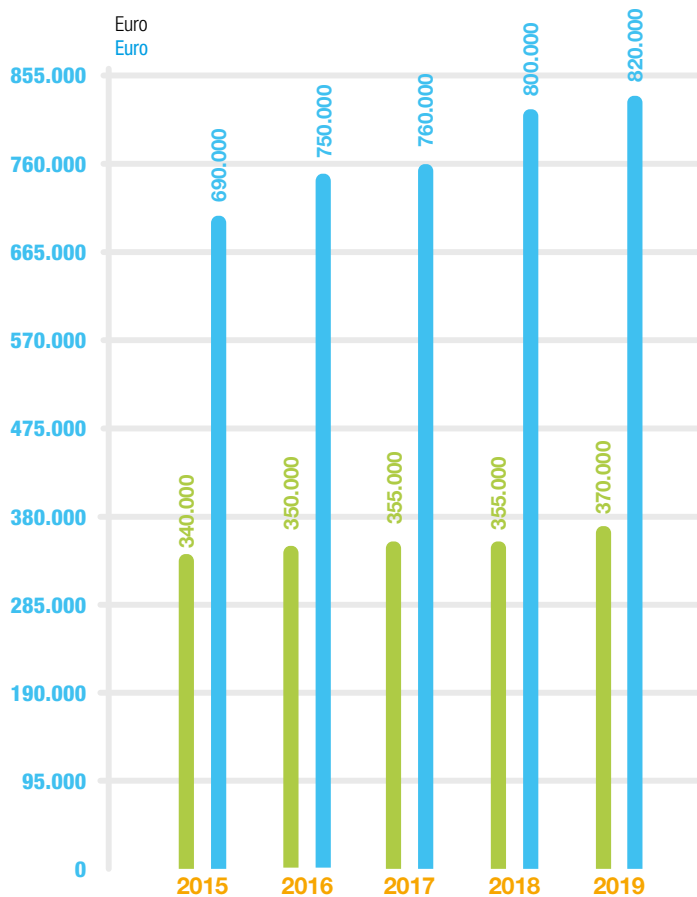
50 %
Grünflächen
Green areas



Einfamilienhaus, Durchschnittspreise Single-family home, average prices

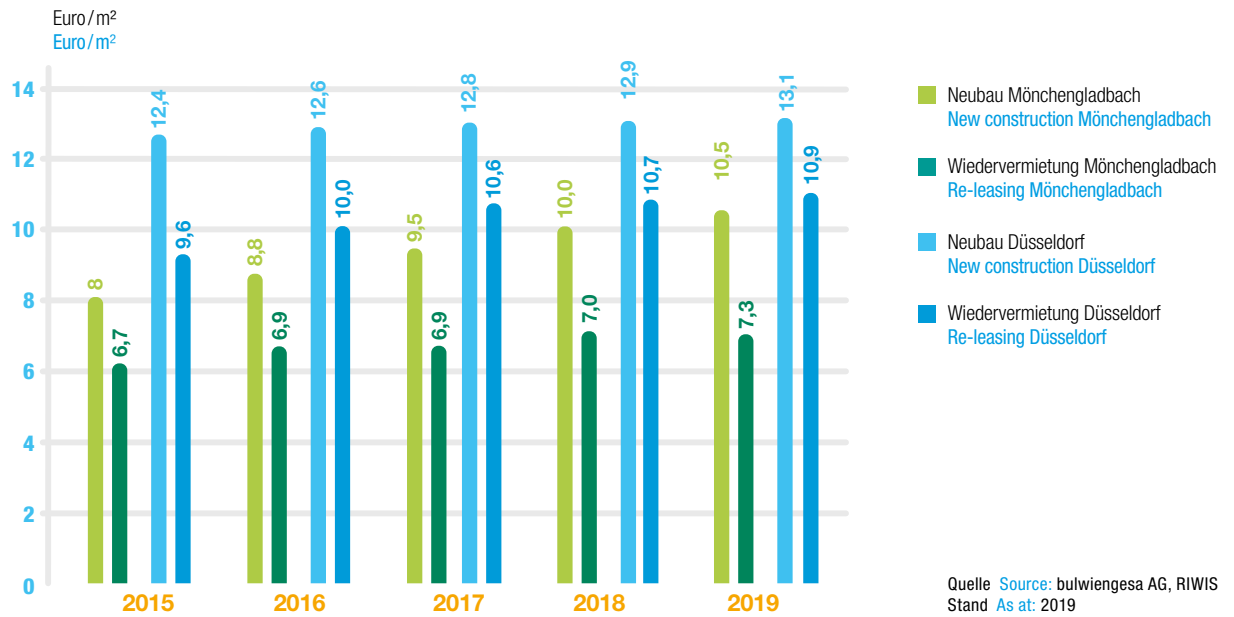
■ Kaufpreis EFH (Gesamt) Mönchengladbach
Purchase price of single-family home (total)
Mönchengladbach

■ Kaufpreis EFH (Gesamt) Düsseldorf
Purchase price of single-family home (total)
Düsseldorf

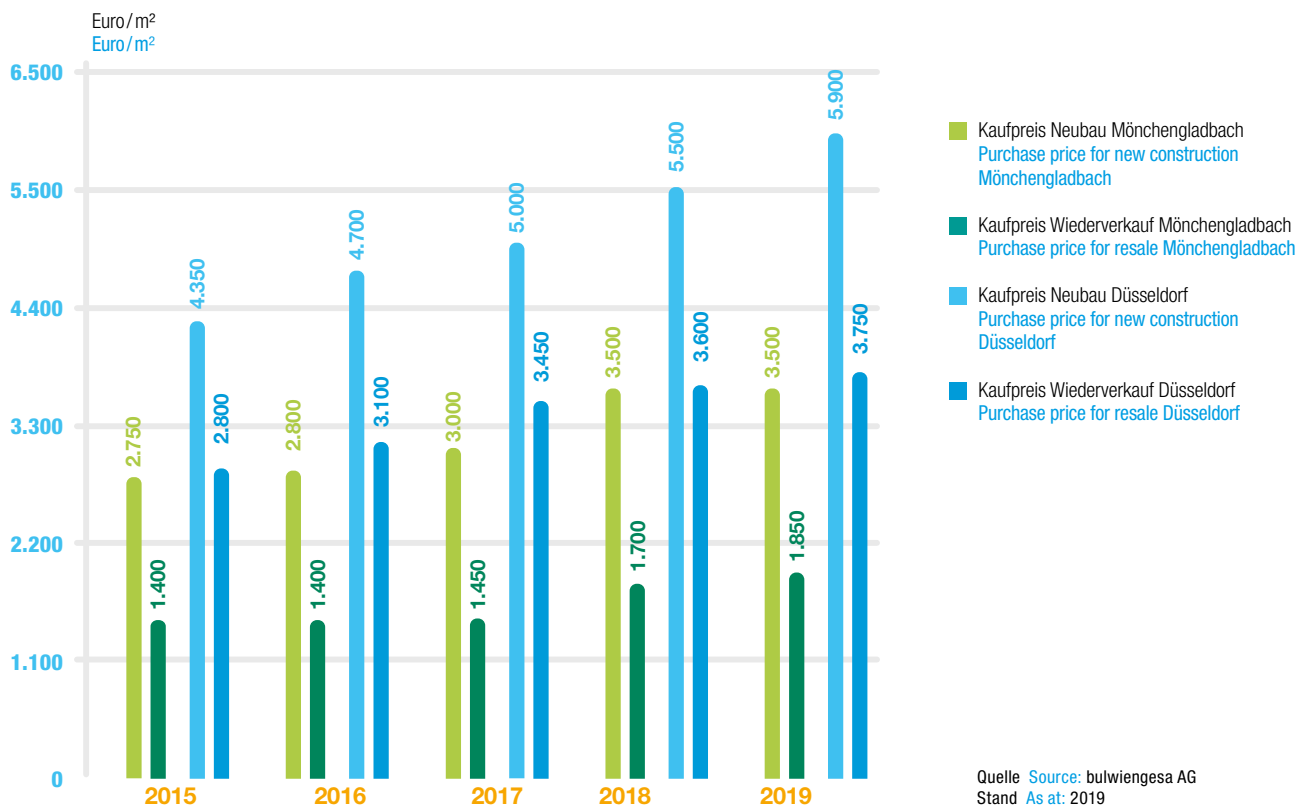


Quelle [Source](#): bulwiengesa AG
Stand [As at](#): 2019

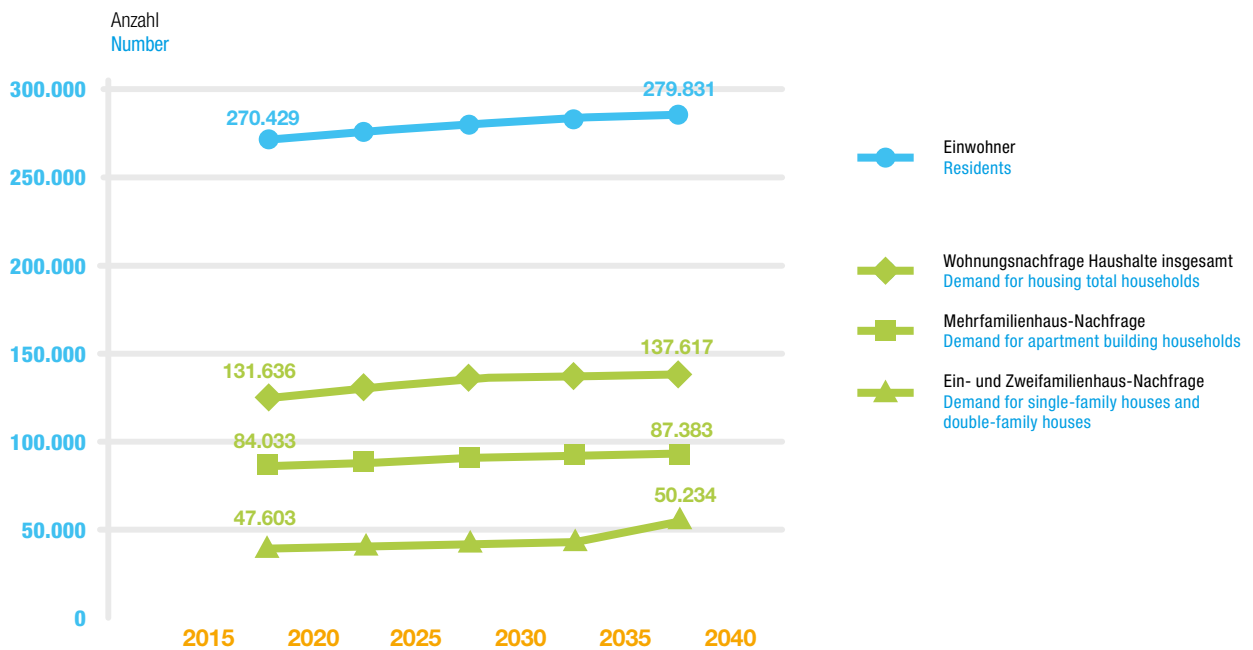
Wohnungsmieten Durchschnitt Housing rents average



Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise Owner-occupied flats, average prices



Prognose Wohnungsnachfrage auf Basis der Offensive für Familien und Ältere Forecast housing demand based on the offensive for families and the elderly



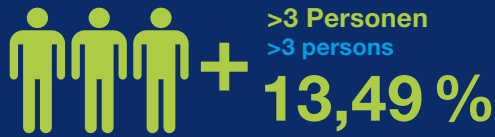
Quelle Source: IT.NRW, Stadt MG, empirica

Fertigstellung und Genehmigung neuer Wohngebäude Completion and approval of new residential buildings

	2015	2016	2017	2018
	Anzahl Number	Anzahl Number	Anzahl Number	Anzahl Number
Wohnungen in Einfamilienhäusern Single-family homes				
Fertigstellung: Anzahl neuer Wohnungen Completion: Number of new homes	94	271	230	121
Genehmigung: Anzahl neuer Wohnungen Approval: Number of new homes	204	325	155	191
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Homes in apartment blocks				
Fertigstellung: Anzahl neuer Wohnungen Completion: Number of new homes	189	327	291	113
Genehmigung: Anzahl neuer Wohnungen Approval: Number of new homes	438	406	402	228

Quelle Source: bulwiengesa AG
Stand As at: 2018

Haushaltsgrößen Household sizes



Vergleich Düsseldorf:
Düsseldorf comparison: 9,44 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 13,13 %



**3 Personen
3 persons
11,91 %**

Vergleich Düsseldorf:
Düsseldorf comparison: 10,92 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 12,18 %



Vergleich Düsseldorf:
Düsseldorf comparison: 49,85 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 40,99 %

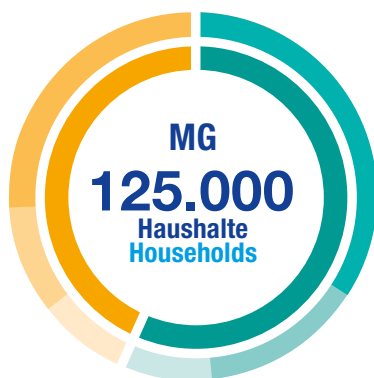


Vergleich Düsseldorf:
Düsseldorf comparison: 29,79 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 33,70 %

Quelle Source: IT.NRW
Stand As at: 2019

Wohnungsbestand nach Art der Nutzung Housing stock by type of use



54.000 **71.000**
Eigentümerhaushalt Mieterhaushalt
Owner household Renter household

43,2% 56,8%

18.000 **15.000**
davon Seniorenhaushalt
of which senior citizen households

14,4% 12,0%

10.000 **14.000**
davon mit Kindern (unter 18)
of which with children (under 18)

8,0% 11,2%



70.000 **244.000**
Eigentümerhaushalt Mieterhaushalt
Owner household Renter household

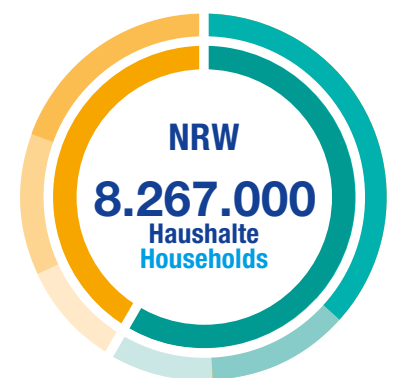
22,3% 77,7%

23.000 **48.000**
davon Seniorenhaushalt
of which senior citizen households

7,3% 15,3%

14.000 **39.000**
davon mit Kindern (unter 18)
of which with children (under 18)

4,5% 12,4%



3.407.000 **4.860.000**
Eigentümerhaushalt Mieterhaushalt
Owner household Renter household

41,2% 58,8%

1.037.000 **1.054.000**
davon Seniorenhaushalt
of which senior citizen households

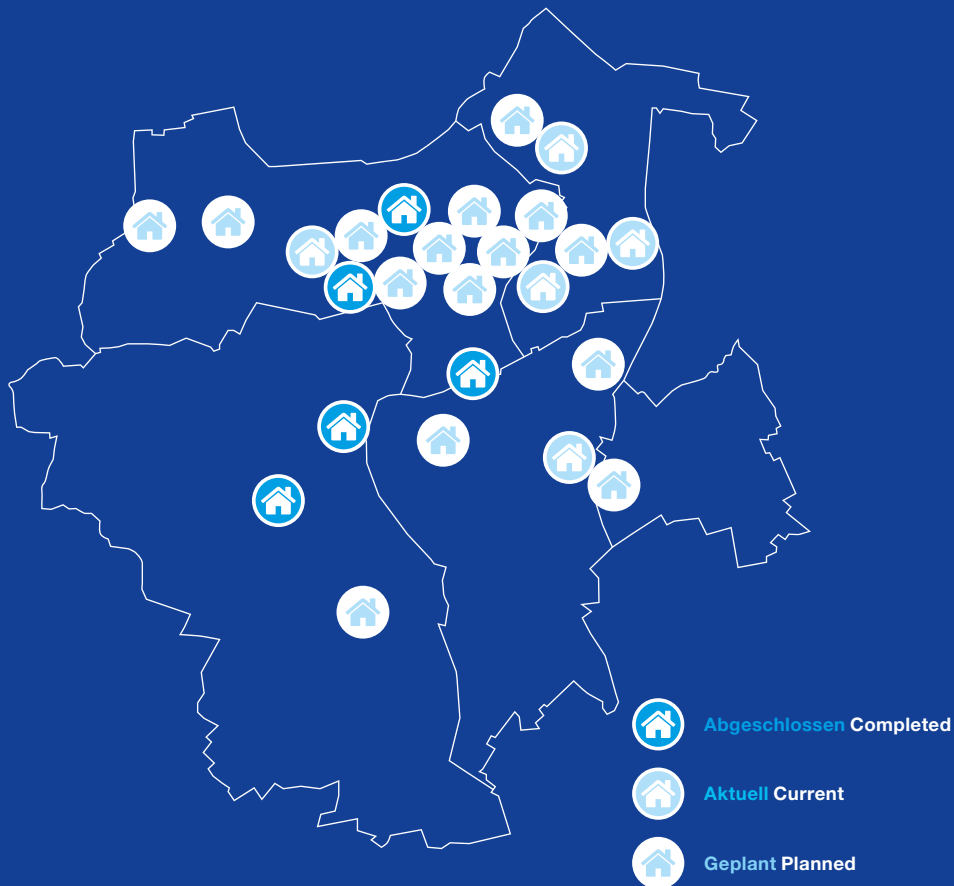
12,5% 12,7%

772.000 **898.000**
davon mit Kindern (unter 18)
of which with children (under 18)

9,3% 10,9%

Quelle Source: IT.NRW
Stand As at: 2018

Wohnbauprojekte auf städtischen Flächen (Auswahl) Residential building projects in city spaces (selection)



Impressum Imprint

EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH

Dr. Ulrich Schückhaus, Dr.-Ing. Gregor Bonin
Regentenstraße 21, 41061 Mönchengladbach
+49 2161 46 64-0 | info@ewmg.de
www.ewmg.de

Stadt Mönchengladbach – Dezernat Planen, Bauen, Mobilität und Umwelt

Dr.-Ing. Gregor Bonin
Rathaus Rheydt, Markt 11, 41236 Mönchengladbach
+49 2161 25 801-1 | dezernat-6@moenchengladbach.de
www.mgplus.online

Bilder Photos

Titelbild cover photo: Catella Project Management GmbH,
Stadt Mönchengladbach, Catella Project Management GmbH,
Instone Real Estate Development GmbH, kbnk ARCHITEKTEN,
Thomas Schüler Architekten, Carlos Albuquerque,
caspar.schmitzmorkramer gmbH

Konzept, Gestaltung Concept, design

Zeichensaele GmbH, Mönchengladbach
Projektleitung: Raffaele Tessore

Redaktion Editorial

Christina Schnoklake, Pascal Hermanns, Tanja Wilke

Druck Printing

KARTEN Druck & Medien GmbH & Co. KG, Mönchengladbach

Stand As of

Oktober 2020 October 2020