

edition: Mönchengladbach



Building Smart – Ist das die Zukunft des Bauens?



Insiderwissen verpasst? Das kann Ihnen als Abonnent nicht passieren – jetzt Mini-Abo testen!

Jetzt bestellen und zwei weitere Ausgaben zum Vorzugspreis von 22,50 Euro testen:

Bestellen Sie jetzt das immobilienmanager-Mini-Abo und sichern Sie sich als Prämie das exklusive Dossier „Immobilienaktien“ als gratis Sofort-Download! Hier erhalten Sie umfassende Trend- und Performance-Informationen wie:

- **Bedeutet mehr Mitarbeiter auch mehr Umsatz?**
Sehen Sie hierzu die Top 15 Immobilien AGs im Wettbewerbsvergleich.
- **Wie viel verdienen Vorstände wirklich?**
Entwicklung der Vorstandgehälter von Immobilien AGs im Vergleich
- **Wie hat sich die Performance der Aktien im Vergleich zum Dax entwickelt?**
Die Zahlen im Vergleich seit Jahresbeginn.

Die Redaktion des immobilienmanager-Magazins unterstützt Sie 10-mal jährlich mit speziell auf Ihre Bedürfnisse aufbereiteten wichtigen Fakten, Debatten, Kontroversen sowie deutlich formulierten Meinungen anderer Experten der Immobilienwirtschaft.

Ihre Interessen stehen in unserem Fokus.

Ihre Vorteile:

- Umfassende Topthemen der Immobilienwirtschaft
- Zukunft digitales Bauen und Technisierung im Blick
- Potenziale gewinnbringend nutzen
- Markttransparenz durch Makler-Ranking
- Digitale Ergänzungen mit Multi-Media-Features

Sichern Sie sich jetzt diese einzigartige Prämie!
www.baufachmedien.de/immobilienmanager

im immobilienmanager
entscheidend für entscheidender

Weitblick

In Mönchengladbach engagiert sich die lokale Wirtschaft für die Entwicklung ihrer Stadt. Daher war man gut vorbereitet, als die Boomphase auf dem Immobilienmarkt begann, und profitiert heute von ihr.



Foto: Ole Radach

Vor ungefähr zehn Jahren fasste eine meiner Bekannten den Entschluss, ihr Haus in Köln aufzugeben und in ihre Geburtsstadt Mönchengladbach zu ziehen. Sie arbeitete in Düsseldorf, hatte von da an also einen kürzeren Weg ins Büro und eine neue Einnahmequelle: In Mönchengladbach konnte sie sich ein Dreifamilienhaus leisten und zwei der Wohnungen vermieten.

Günstige Lage, erschwingliche Preise: Mit diesen Pfunden kann die Stadt heute mehr denn je wuchern. Und darauf bauen auch Entwickler wie Catella, die mit ihrem Großprojekt Seestadt mg⁺ gerade auch diejenigen ansprechen wollen, denen Düsseldorf zu teuer geworden ist.

Die Stadt zieht nun Immobilienentwickler und -investoren an, die vor zehn Jahren noch nicht im Traum daran gedacht hätten, dort aktiv zu werden. Die Basis für dieses Interesse legte der Masterplan MG 3.0, den eine Gruppierung engagierter Architekten und Unternehmer im Jahr 2010 aufs Gleis setzte und ihn im Jahr 2013 präsentierte, begleitet von einem Beschluss des Stadtrats. 2016 leitete man daraus die zukünftige Entwicklungsstrategie „mg+ Wachsende Stadt“ ab.

Die Masterplan-Initiative bewies Weitblick: Mit ihr kamen die Gladbacher zur rechten Zeit, um vom kurz danach einsetzenden Höhenflug der Immobilienpreise zu profitieren, der auch ein gesteigertes Investoreninteresse an B- und C-Standorten nach sich zog. Positiv wirkt sich zudem aus, dass die Wirtschaftsförderung WFMG und die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach EWMG ausgesprochen dynamische Gesellschaften sind. So sagte kürzlich ein deutschlandweit tätiger Entwickler, den ich in der Vorbereitung dieser Edition nach seiner Einschätzung fragte: „Die Wirtschaftsförderung ist extrem umtriebig. Daran merkt man: Wenn man die richtigen Leute daransetzt, dann bewegt sich etwas.“

Was genau die Stadt in den verschiedenen Immobiliensegmenten zu bieten hat, können Sie in dieser Edition erfahren – und ebenso, welche Zukunftsprojekte anstehen. Wir möchten der WFMG dafür danken, dass sie das Entstehen dieses Magazins tatkräftig unterstützt hat.

Ich hoffe, dass Sie bei der Lektüre nun viel Neues über Mönchengladbach erfahren.

Ihre

Roswitha Loibl, Management Programm



Titelfoto: Rendertaxi GmbH/Alexander Pfeiffer/
Felix Volland/Catella Projekt Management GmbH



6

Standort

Sonnige Aussichten

Die Zahl der Beschäftigten in Mönchengladbach wächst – und damit die Nachfrage nach Büro- und Wohnraum.

Editorial	3
Inhalt	4

Büroimmobilienmarkt

Mut zahlt sich aus Projektentwickler gehen Projekte nun auch spekulativ an.	6
--	---

Stadtentwicklung

Wachstum mit Strategie Der Masterplan MG 3.0 wird weitergesponnen.....	9
--	---

Wohnimmobilienmarkt

Regel Auftrieb Namhafte Investoren sichern sich Areale... ..	10
--	----

Standort: Seestadt mg⁺

„Wir schaffen uns unsere Nachbarschaft selbst“ 1.500 Wohnunnen sollen hier entstehen.....	13
---	----

Objekte & Projekte Neuentwicklungen in Neuwerk, der Innenstadt, Rheydt und Lürrip.....	14
--	----

Unternehmerrunde

„Wir wissen, wo wir hinwollen“ Diskussionsrunde der Experten vor Ort.....	16
---	----

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Markt der Ideen Die Standorte City und Rheydt sollen gestärkt werden.....	20
---	----

Konversionen

Boom in Backstein Neue Nutzer in alten Hallen.....	22
--	----

Hochschule

Textil mit akademischen Weihen Hochschule und andere Bildungseinrichtungen ziehen junge Menschen an.....	24
--	----

Hotelimmobilienmarkt

Betten für Fans und Tagungsgäste

Neue Häuser für mehr
Übernachtungsgäste..... 25

Logistikimmobilienmarkt

Große Namen, große Flächen

Die Grenzen des Wachstums
sind fast erreicht..... 26

Impressum..... 27



Wohnimmobilienmarkt

Gefragter Standort

Die Metropole am Niederrhein bietet
sich an als Alternative zum teuren
Düsseldorf.



Einzelhandelsimmobilienmarkt

Tüte voll Ideen

Nicht alle Hoffnungen werden erfüllt.

Bei uns fallen Ihre Ideen auf fruchtbaren Boden.

Mönchengladbach wächst. Überall
entstehen spannende Projekte, die
der Stadt ein neues Gesicht geben:
innovativ, liebenswert, vielfältig.
Entdecken Sie die Perspektiven
auch für Ihr Geschäft. Wir bereiten
den Grund und Boden, auf dem
Sie Ihre unternehmerischen Früchte
erfolgreich ernten können.
Sprechen Sie uns an:
EXPO REAL 2018, Stand B1.314



MÖNCHENGLADBACH



Foto: Bienen & Partner Immobilien

Landmarke im Nordpark: Das Bürogebäude Paspertou mit 9.000 Quadratmetern Fläche wurde jüngst fertiggestellt.

Mut zahlt sich aus

**Wirtschaftsstandort:
Die Zahl der Beschäftigten wächst,
Büroentwickler gehen Projekte
nun auch spekulativ an.**

Von Roswitha Loibl

Büromieten und -renditen

Die Büromieten waren seit 2014 stabil und erhöhten sich leicht im Jahr 2017, so die Zahlen der IHK Mittlerer Niederrhein. Büros mit hohem Standard in Zentrumslage kosten heute von zehn bis 13,50 Euro pro Quadratmeter. „Sogar in Stadtrandlagen liegen die Mieten für Büros mit hohem Standard in einer Spanne von 8,50 bis 13 Euro pro Quadratmeter. Hier werden diejenigen belohnt, die investiert haben“, sagte IHK-Geschäftsführer Andree Haack bei der Vorstellung des Mietspiegels für Gewerbeimmobilien.

Das Gelände war und ist ideal zum Exerzieren. Bis 1996 taten dies die Soldaten der britischen Rheinarmee. Heute lässt sich an dem Areal gut vorexerzieren, welchen Aufschwung die Stadt Mönchengladbach genommen hat. Die Rede ist vom Nordpark, den die meisten Auswärtigen wohl am ehesten wegen des Fußball- und des Hockey-Stadions kennen.

Doch der Nordpark ist auch ein wichtiger Unternehmensstandort mit mittlerweile rund 5.500 Arbeitsplätzen und etwa 66.000 Quadratmetern Bürofläche. 160 Hektar ist das Areal groß, rund elf Hektar davon sind noch zu haben.

Das neueste Highlight heißt Paspertou und ist ein Bürogebäude, das in mehrfacher Hinsicht ein Zeichen setzt. Die beiden achtstöckigen Gebäude sind dank ihrer Höhe unübersehbar an der Einfahrt zum Nordpark, aber sie haben auch eine weitere Signalwirkung: Ein Investor und Eigennutzer wagte es, deutlich über den eigenen Bedarf hinaus zu planen – ein Novum für die Stadt. Die Meerbuscher Beteiligungsgesellschaft Gebab investierte rund 20 Millionen Euro. Dass sie auf dem richtigen Weg ist, zeigt sich am Vermietungsstand kurz vor Fertigstellung: Von den 9.000 Quadratmetern waren nur noch rund 1.800 Quadratmeter frei. Gebab selbst belegt gut 1.000 Quadratmeter.



Foto: Schramm Architekten

Am neuen Sitz des Bäderspezialisten Reuter werden 450 Menschen arbeiten.

„Campus Nordfeld“ heißt ein weiteres Büroprojekt mit 8.500 Quadratmetern vermietbarer Fläche, dessen Bau in den kommenden Monaten starten könnte – und auch dies spekulativ. Als Entwickler steht die Ralf Maibaum Haus- und Grundbesitzverwaltung dahinter sowie regionale Investoren.

Ans Bauen ohne Vorvermietung wagt sich auch eine regionale Investorengemeinschaft. Sie wird ein 10.000 Quadratmeter großes Bürogebäude errichten und 20 Millionen Euro investieren. Die Vollvermietung ist dagegen schon gesichert beim Projekt eines Eigennutzers, der aus der Nachbarstadt Viersen nach Mönchengladbach zieht. Der Online-Händler Reuter.de, der auf Bäder spezialisiert ist, baut sich dort gerade seine 50 Millionen Euro teure Firmenzentrale. 450 Mitarbeiter sollen in den fünfgeschossigen Bau Ende 2019 einziehen können. 14.500 Quadratmeter ist der Verwaltungsbau mit Concept Store groß, weitere 17.000 Quadratmeter misst ein Gebäude, in dem eine Kita, ein Fitnesscenter und ein Parkhaus unterkommen.

Auch mehrere kleinere Projekte sorgen für Zuwachs, die meist von Eigennutzern initiiert werden, dann aber noch etliche Quadratmeter Flächen zur externen Vermietung draufgesattelt bekommen. So plant eine private Bauherrengemeinschaft ein Bürogebäude mit 2.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche, in dem 90 Arbeitsplätze untergebracht werden können.

2.100 neue Arbeitsplätze

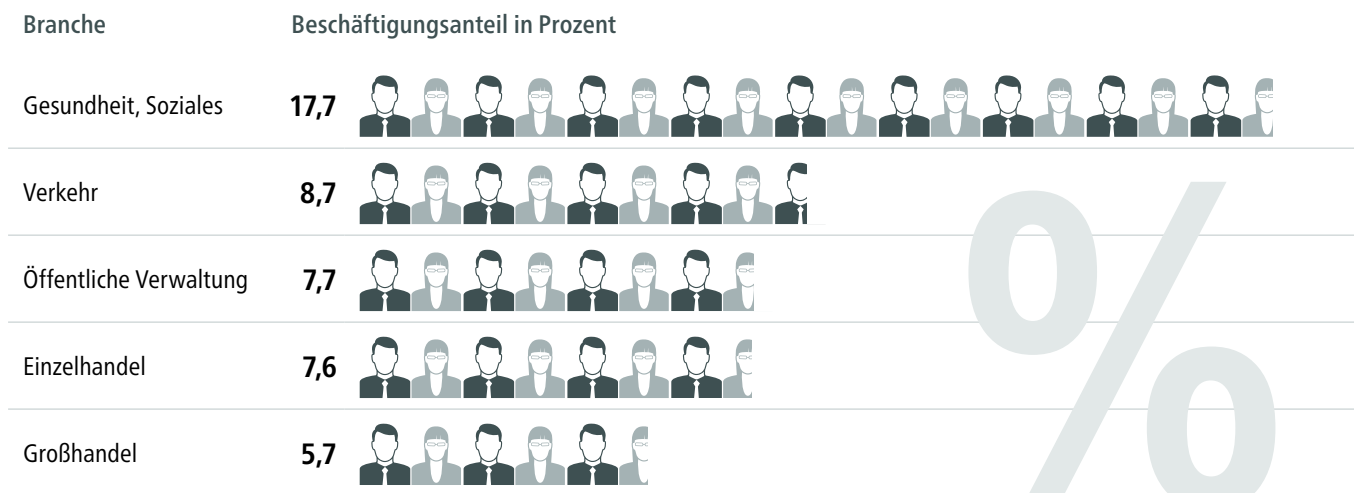
Als Wirtschaftsstandort hat sich Mönchengladbach in jüngster Zeit gut entwickelt. Die Zahl der Beschäftigten wächst stetig. Anfang 2018 zählte die Agentur für Arbeit 98.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte – dies sind 2,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Dafür ist vor allem die Lager- und Logistikbranche verantwortlich.

Die Wirtschaftsförderung WFMG engagiert sich mit Erfolg: Allein im Jahr 2017 akquirierte sie rund 2.100 neue Arbeitsplätze – darunter 1.000 im künftigen Amazon-Logistikzentrum. Trotz des dynamischen Arbeitsmarktes lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Mönchengladbach im Juni 2018 bei relativ hohen 9,6 Prozent, was 13.500 Jobsuchende bedeutet. Immerhin ist sie im Laufe eines Jahres um 0,6 Prozentpunkte gesunken.

Nach Branchen gegliedert, erweist sich der tertiäre Sektor – also Handel und Dienstleistung – als besonders dynamisch. Dort wurden von 2008 bis 2017 fast 15.000 neue Arbeitsplätze geschaffen, ein Zuwachs von fast 25 Prozent. An der Spitze liegt das Gesundheits- und Sozialwesen, gefolgt von Unternehmen aus dem Bereich Verkehr, der öffentlichen Verwaltung, dem Einzel- und dem Großhandel.

Die IHK Mittlerer Niederrhein hat sich die Branchenstruktur näher angesehen und mit den Daten des gesamten Bundeslandes verglichen. Dabei zeigte sich, dass der Tertiäre Sektor in Mönchengladbach stärker vertreten ist als im Durchschnitt des Landes NRW. 77 Prozent der Beschäftigten arbeiteten im Jahr 2017 in diesem Bereich. Im gesamten Bundesland waren es knapp 73 Prozent.

Die fünf wichtigsten Branchen in Mönchengladbach 2017



Quelle: IHK Mittlerer Niederrhein, Bundesagentur für Arbeit / immobilienmanager



„Wir werden den Flughafen weiterentwickeln“

Die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach (EWMG) hat zum 1. August 2018 die Mehrheit an der Flughafen Mönchengladbach GmbH übernommen. Sie erwarb einen großen Teil der Anteile des bisher wichtigsten Gesellschafters, der Flughafen Düsseldorf GmbH. Die Düsseldorfer bleiben mit 20 Prozent beteiligt, die EWMG besitzt nun 54,75 Prozent. Mit 25,24 Prozent ist zudem der Mönchengladbacher Energieversorger NEW an Bord sowie die Stadt Willich mit 0,01 Prozent. Als Arbeitsstätte hat der Airport eine gewisse Bedeutung in der Stadt. 27 Betriebe haben sich dort angesiedelt und beschäftigen knapp 600 Menschen.

Der Flughafen wird auf absehbare Zeit ein Zuschussbetrieb bleiben, aber „wir werden ihn weiterentwickeln“, sagt Ulrich Schückhaus. Auf der Seite des Flugfeldes will er neue Werften ansiedeln, auf der Landseite denkt er an einen kleinen Büro-park, der einen Trumpf in Bezug auf die Erreichbarkeit bietet: „In 15 Minuten sind Sie am Flughafen Düsseldorf.“ Man sei offen für Mobilitätsangebote der Zukunft, so Schückhaus, und nennt als Beispiel Flugtaxen. Zurzeit erarbeitet das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt ein Konzept mit der Leitfrage, welche Optionen sich für den Flughafen anbieten.

Mit 42.000 Flugbewegungen ist der Mönchengladbacher Airport der zweitgrößte General-Aviation-Flughafen in Deutschland nach Frankfurt-Egelsbach. „Mit der Entwicklung von Flächen und Immobilien werden wir diese Zahlen mittelfristig deutlich erhöhen und neue Arbeitsplätze schaffen“, lautet Schückhaus' Ziel. ■

Schwerpunkt Textiles

Die Vergangenheit prägt dennoch die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Textil und Bekleidung ist – im Vergleich zum gesamten Bundesland NRW – die Branche, die den auffälligsten Schwerpunkt darstellt: Im Jahr 2017 arbeiteten dort mehr als drei Mal so viele Beschäftigte in Relation zur Bevölkerungszahl wie im Landesdurchschnitt.

Eines dieser Unternehmen ist A. Monforts Textilmaschinen im SMS Businesspark. Es betreibt dort einen Verwaltungs- und Entwicklungsstandort, an dem neue Maschinen für die Veredelung von Textilien erdacht werden. Und zwar nicht nur für Kleidung, sondern auch für technische Textilien, die sich beispielsweise in Akkus von Elektroautos befinden. Insgesamt haben aber von 2008 bis 2017 sowohl der Maschinenbau als auch die Textil- und Bekleidungsindustrie zahlreiche Arbeitsplätze verloren.

Umso wichtiger ist es, dass sich Stadt und Wirtschaft um Zukunftsbranchen kümmern. Sie spinnen den Faden weiter, den der Masterplan ausgelegt hatte und planen weitere Projekte im Rahmen der Initiative mg+. Schwerpunktthemen dabei sind Mobilität und E-Mobilität, saubere Stadt und Digitalisierung (lesen Sie auch Seite 9).

Experimentierräume für Digitales

Wirtschaftsförderung im Bereich Digitalisierung betreibt die WFMG mit dem Konzept „Experimentierräume Mönchengladbach“, das Fördermittel vom Land erhält. Die WFMG kann zusammen mit dem Gründer- und Digitalverein next MG und weiteren Projektpartnern wie dem „Westend.MG“ und dem Gründerzentrum „Blauschmiede“ des Energie- und Verkehrsunternehmens NEW in den nächsten zwei Jahren Digitalisierungsprojekte initiieren. Dabei geht es um die Zusammenarbeit von Start-ups und etablierten Unternehmen, um Netzwerke für die digitale Transformation zu etablieren. ■



Foto: Urban Agency Karres+Brands Urbanisation

Wohnquartier statt Krankenhaus: Die künftigen Maria Hilf Terrassen sollen dort entstehen, wo das Klinikum im Jahr 2019 seinen Standort aufgibt.

Wachstum mit Strategie

Stadtentwicklung: Was mit dem Masterplan MG 3.0 begann, wird weitergesponnen.

Von Roswitha Loibl

Seit einigen Wochen lässt sich in gedruckter Form nachlesen, wohin die Entwicklung Mönchengladbachs gehen soll.

Das „Strategiebuch mg+ Wachsende Stadt“ hält auf 91 Seiten die Ziele fest und illustriert sie mit konkreten Beispielen dessen, was bisher in die Wege geleitet wurde.

Eines der Impulsprojekte sind die Maria Hilf Terrassen, ein 4,4 Hektar großes Areal, das im Jahr 2019 als Krankenhausstandort aufgegeben wird. Ein Siegerentwurf für das künftige Wohnquartier liegt bereits vor. Er stammt von der dänischen Arbeitsgemeinschaft „Urban Agency, Karres+Brands und Urbanisation“ und soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert werden.

Aber nicht nur Immobilienprojekte stehen auf der Agenda. „Bei der Strategie handelt es sich ausdrücklich nicht um ein reines Bauprogramm“, betonte Stadtdirektor Dr. Gregor Bonin bei der Präsentation des Buches. Die Stadt soll qualitativ wachsen. „Im Kern geht es um die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse und die Stärkung des Wirtschaftsstandortes“, sagte Oberbürgermeister Hans Wilhelm Reiners.

Daher befasst sich das Konzept auch mit Verkehrsthemen, mit dem Bildungsbereich sowie mit Wirtschaftsfragen, die geografische Grenzen überschreiten. Gemeinsam mit den Städten Viersen, Krefeld und dem niederländischen Venlo arbeitet man an dem EU-geförderten Projekt „Healthy Building Network“, um zur Kompetenzregion für gesundes Bauen zu werden. Zudem soll die städtische Verwaltung kundenfreundlicher organisiert werden – und in absehbarer Zeit auch unter ein gemeinsames Dach kommen: Der Bau eines neuen Rathauses ist im Stadtteil Rheydt geplant.

Um Nägel mit Köpfen zu machen, wurde ein begleitendes Controlling eingerichtet. Es begleitet nicht nur die Umsetzung, sondern soll auch sicherstellen, dass sich ein positiver Effekt auf den städtischen Haushalt einstellt – ein wichtiger Aspekt, schließlich befindet sich die Stadt in der Haushaltssicherung.

Hilfreich für die geplanten Projekte ist, dass die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach (EWMG) einen sehr breit angelegten Handlungsauftrag hat. „Wir verstehen uns als kommunaler Quartiers- und Immobilienentwickler, aktiver Asset Manager und agieren selbst als Investor, der mit seinen Aktivitäten den Wirtschaftsstandort Mönchengladbach im engen Austausch mit lokalen Unternehmen stärkt“, beschreibt Dr. Ulrich Schückhaus, Vorsitzender der Geschäftsführung. ■

Strategie mg+ Wachsende Stadt

Die Ziele und Projekte sind zu finden unter www.mgplus.online



Foto: Schrammen/Architekten

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 Düsseldorf, 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 grob 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.

Armeegebiete 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 Goldenbeld. 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. ■



Foto: Rendertaxi Alexander Pfeiffer und Felix Volland/
Catella Project Management / Konrath und Wennemar

Mönchengladbachs aktuell größtes Entwicklungsprojekt ist die Seestadt mg⁺, die Catella entwickelt.

„Wir schaffen uns unsere Nachbarschaft selbst“

Seestadt mg⁺: Das große und langfristige Entwicklungsvorhaben bietet 1.500 Wohnungen und vieles mehr.

Von Roswitha Loibl

Für eine Stadt mit rund 270.000 Einwohnern sind es stattliche Dimensionen: Rund 1.500 neue Wohnungen kommen im Laufe der nächsten Jahre allein durch die Seestadt mg⁺ auf den Mönchengladbacher Markt. Das neue Quartier wird alles mitbringen, um eine eigene Siedlungsinsel zu bilden: Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Kindertagesstätten und viel Grün.

„Wir schaffen uns unsere Nachbarschaft selbst und werden das Umfeld aufwerten über Angebote, die über Einkaufen und Ausgehen hinausgehen, zum Beispiel Car-Sharing und E-Bike-Stationen“, sagt Günter Thiebes, Managing Director bei Catella Project Management. Rund 700 Millionen Euro Investitionsvolumen veranschlagt der Entwickler für das Projekt.

Das 14 Hektar große Gebiet liegt nahe am Hauptbahnhof und dürfte auch Menschen ansprechen, die im teuren Düsseldorf arbeiten und etwas preiswerter wohnen wollen. Mit dem Zug dauert es nur rund eine halbe Stunde, um in die Landeshauptstadt zu kommen.

Aber bis es so weit ist, werden einige Jahre vergehen. Nicht nur die baurechtlichen Voraussetzungen müssen geschaffen werden, sondern Catella bindet auch alle relevanten Akteure in Dialogveranstaltungen ein. Zunächst einmal startete der Entwickler eine Tour durch die Fraktionen des Stadtrats, um die Vorstellungen zu diskutieren. Eine Ideenschmiede mit 21 Architekturbüros, die im Mai stattfand, zeigte eine bunte Mischung von Vorschlägen. Eine Vorgabe des Entwicklers war, Wohnungen mit bezahlbaren Grundrissen zu planen. Ein erstes Teilprojekt könnte ab 2019 umgesetzt werden: die Bebauung an der Lürriper Straße. Dahinter wird der künstliche See – der Namensgeber des Quartiers – angelegt.

Catella behält die Entwicklung ganz in der eigenen Hand. Einzelne Baufelder werden eventuell in Joint Ventures entwickelt, aber nicht veräußert.

Damit hat sich die wechselhafte Geschichte des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes zum Guten gewendet. Im Oktober 2014 hatte die städtische Entwicklungsgesellschaft EWMG ein acht Hektar großes Schlüsselgrundstück dort von Aurelis Real Estate erworben. Zunächst wollte man in der „City Ost“ hochwertige Büroimmobilien errichten. Im November 2016 startete dann das europaweite Vergabeverfahren mit der neuen Nutzung Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Den Zuschlag bekamen im Mai 2017 Interboden und Catella als Team, doch im August 2017 stieg Interboden aus und Catella übernahm die komplette Aufgabe allein. Der neue Name Seestadt mg⁺ wurde dann auf der Mipim 2018 präsentiert. ■



Foto: Schrammen Architekten

Der Paketlogistiker Vanderlande bekommt mehr Platz an seinen Unternehmenssitz.

Weichen stehen auf Wachstum

Neuwerk – Vanderlande Industries bekommt einen Erweiterungsbau mit 6.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche.

Ebenso transparent wie das Hauptgebäude wird der neue Annexbau des Unternehmens Vanderlande, das unter anderem Gepäckfördersysteme entwickelt. Der Entwurf stammt vom Büro Schrammen Architekten, das für den ersten Bauabschnitt im Jahr 2000 den Gewerbearchitekturpreis erhielt. Im Neubau entstehen Meeting Points, Chill-Out-Zonen, Think Tanks, Cafébereiche und Besprechungsräume. Auch am Bestandsgebäude finden Arbeiten statt: Es wird umgebaut und um einen zweigeschossigen Neubau erweitert. Anfang 2020 soll alles fertig sein. ■



Foto: Schrammen Architekten

Die Roermonder Höfe bieten 130 Wohnungen und 6.500 Quadratmeter Bürofläche.

Als Paket verkauft

Innenstadt – Am Fuße des Abteibergs werden neue Mietwohnungen und Büros bis Jahresende bezugsfertig.

Das Angebot für gehobene Mietwohnungen weitet sich kräftig aus. 130 Einheiten bieten die Roermonder Höfe, die bis Jahresende fertiggestellt werden. Sie umfassen zusammen rund 11.500 Quadratmeter Fläche, die für jeweils bis zu 11,50 Euro vermietet werden. Eigentümer ist die Industria Wohnen aus Frankfurt am Main, die das Paket einschließlich dreizügiger Kita im Jahr 2017 erworben hat. Die Kinder können dort ab Anfang 2019 spielen.

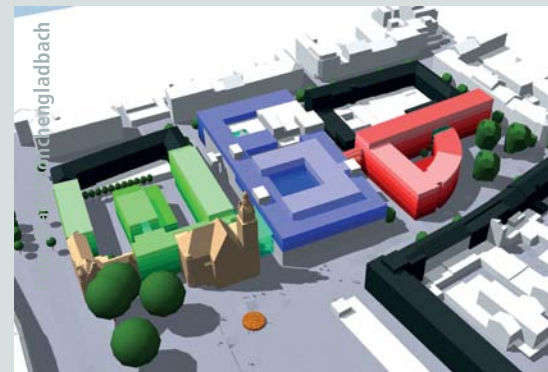
Der Entwurf von Schrammen Architekten sieht Wohnungsgrößen zwischen 50 und 120 Quadratmetern vor. Dazu kommen 6.500 Quadratmeter Bürofläche für etwa 350 Arbeitsplätze und 1.000 Quadratmeter für Gastronomie. Das Investitionsvolumen für das gesamte Projekt, das von Gondo Immobilien entwickelt wurde, liegt bei rund 55 Millionen Euro. ■

Vitalisierung fürs Zentrum

Rheydt – Um Gladbachs zweiten Stadtkern zu stärken, soll dort ein neues Rathaus gebaut werden.

Die Weichen sind gestellt für den Neubau des Rathauses im Stadtteil Rheydt. Grundstücke dafür hat die EWMG bereits angekauft, das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung soll im Herbst vorliegen. Bereits ausgeschrieben wurde zudem die Betreuung eines Realisierungswettbewerbs im zweiten Halbjahr 2018. Das Ziel ist, die 26 Verwaltungsstandorte in der Stadt auf nur noch vier zu reduzieren, wobei die Mehrzahl der Verwaltungsmitarbeiter in Rheydt sitzen wird.

Stadtdirektor Dr. Gregor Bonin erwartet, dass die Konzentration der Verwaltung in Rheydt ein Frequenzbringer für Handel und Gastronomie sein und damit den Stadtteil nachhaltig stabilisieren werde. Vor 2021 ist damit aber keinesfalls zu rechnen. ■



Groß, aber noch ziemlich grob sind die Pläne der Stadt Mönchengladbach, in Rheydt ein neues Rathaus zu bauen. Es könnte auf die drei Gebäudekörper verteilt werden, die bunt markiert sind.

Wohnen am Brückensteg

Lürrip – Ein durchmisches Wohngebiet gruppiert sich um einen zentralen Platz.

Im Stadtteil Lürrip hatte die EWMG ein Areal von 11.000 Quadratmetern Größe zu vergeben, auf dem Einfamilienhäuser entstehen sollten. Den Zuschlag bekam nun die Jakob Durst GmbH & Cie. KG für das gemeinschaftliche Projekt mit dem Architekturbüro Anraths. Das Konzept für die Siedlung „Am Brückensteg“ sieht sieben freistehende Bungalows und zwölf Doppelhäuser vor, die sich um einen zentralen Quartiersplatz gruppieren. Das Wohngebiet steht allen Generationen offen – mit einem Schwerpunkt auf Familien und Familiengründern. Großzügige öffentliche Flächen mit Grün und ausreichend Stellplätze für Gäste runden das Konzept ab. ■



Ein gemischtes Wohngebiet entsteht auf 11.000 Quadratmetern Fläche im Stadtteil Lürrip.

ADVERTORIAL



Wohnen, Arbeiten, Leben am Wasser, mitten in der Stadt – das wird Mönchengladbach 4.0.

Eine Seestadt mg⁺ für Mönchengladbach

Mönchengladbach | Catella setzt zum großen Wurf an. Mit der Seestadt mg⁺ wird ein Investment im Volumen von insgesamt 700 Mio. € angeschoben – mit Abstand die größte und bedeutendste Entwicklung am ganzen Niederrhein.

Quartiersentwicklungen dieser Art bieten Zusatzeffekte für Nutzer und höhere Wertigkeit für Anleger. Nutzungsmischung sorgt für kurze Wege und zusätzliche Serviceangebote bieten Lebensqualität. Catella schafft mehr als m² Nutzfläche, sondern eine Qualität, die es nicht nur in dieser Stadt bislang so nicht gibt – Mönchengladbach steigt auf in die Champions League ...

Catella Project Management GmbH
Herr Klaus Franken
T +49 (0211) 9099 35-10



Unternehmerrunde



Norbert Bienen: „Wir müssen die Gunst der Stunde nutzen und weiter auf Vorrat bauen.“



David Bongartz: „Das Thema Coworking ist sehr stark.“

„Wir wissen, wo wir hinwollen“

Mönchengladbachs Immobilienbranche packt große Projekte gemeinsam an. Wie sie das macht und wo sie neue Chancen sieht, war Thema bei unserer Unternehmerrunde. Wir stellen Ihnen die vier wichtigsten Themenblöcke vor.

Von Roswitha Loibl

Masterplan: „Die Einbindung der Bevölkerung war wichtig“

Es gibt nicht viele Städte, in denen mit solchem Nachdruck an einem Masterplan gearbeitet wurde und dem nun auch konkrete Projekte folgen. Im Jahr 2013 wurde er vorgestellt, und eines der größten Vorhaben – der Arbeitstitel lautete City Ost – ist heute auf dem Weg zur Umsetzung. Welche Faktoren waren entscheidend für den Erfolg des Planes und zeigen damit den Weg zum Best-Practice-Beispiel? Das galt es zu diskutieren.

Der Masterplan war keineswegs eine Initiative der Stadt, sondern der Architektenschaft, die gemeinsam mit der IHK engagierte Unternehmer und Bürger mobilisierte. „Wir haben der Politik aber klar gesagt, wir nehmen das nur in die Hand, wenn die Stadt es am Ende auch umsetzt. Dafür wollten wir vorab einen Ratsbeschluss, und den haben wir auch bekommen“, sagt Fritz Otten, Geschäftsführer von Ottenarchitekten. Einer der Gründe für den guten Verlauf sei „die Einbindung der Bevölkerung“ gewesen, die dazu geführt hat, dass „die Mönchengladbacher den Glauben an ihre Stadt wiedergefunden haben“. Ein zweiter war der „Blick von außen“ durch den britischen Stararchitekten Nicholas Grimshaw, der den Plan erarbeitete.

Dr. Gregor Bonin, Stadtdirektor und technischer Beigeordneter der Stadt Mönchengladbach, betont, dass es um das Image der Stadt ging und darum, einen Plan aufzulegen, „in dem sich die Bürger auch wiederfinden“. „Eine Leitidee für die Gesamtstadt“ zu finden, sei dabei wichtig gewesen.

Die „Glaubwürdigkeit des Handelns“ wurde dadurch hergestellt, dass alle – Politik, Verwaltung, Unternehmer – an einem Strang zogen und zeigten: „Wir wissen, wo wir hinwollen.“ Das unterstreicht Norbert Bienen, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerhauses Bienen und Partner; dabei sei ein Leuchtturmprojekt wie die City Ost (neuer Name: „Seestadt mg“) sehr hilfreich gewesen. Durch die Initiative gelang es, die Politikverdrossenheit der damaligen Jahre abzubauen, schildert Dr. Burkhard Schrammen, geschäftsführender Gesellschafter von Schrammen Architekten: „Wir sind glücklich über den Generationenwechsel in der Politik.“

Und so konnte für das Areal – nach einigen Geburtswehen – ein externer Entwickler gefunden werden: Catella, das nun die Seestadt plant. „Für uns war die Verlässlichkeit der Partner aus Stadtverwaltung und Politik entscheidend“, sagt Günter Thiebes, Managing Director bei Catella Project Management. Gerade die Seestadt zeigt aber auch: „Ein Masterplan muss überzeichnen, um die Leitlinien zu vermitteln“, sagt Fritz Otten. Die ursprüngliche Idee war, dort vor allem Büros anzusiedeln – nun aber wird Wohnen dominieren.



Dr. Gregor Bonin: „Ohne eigene Grundstücke oder die Möglichkeit sie anzukaufen kann man keine Stadtentwicklung umsetzen.“



Ralf Grewe: „Wir sind hier auch hinsichtlich der Immobilienpreise eine attraktive Alternative zu Düsseldorf.“



Hans Hünnscheid: „Bis vor drei Jahren haben wir zwar Grundstücks-Ankäufe geprüft, aber keinen Neubau gemacht, weil wir uns keine Mieten über 10,50 oder elf Euro zugetraut haben.“

Wirtschaftsförderung: „Wir können ins operative Geschäft gehen“

Günstig auf die Zusammenarbeit von Stadt und Unternehmerschaft wirkt sich aus, dass die WFMG (Wirtschaftsförderung Mönchengladbach) zu 51 Prozent der Stadt beziehungsweise ihrer Tochter EWMG (Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach) gehört und zu 49 Prozent einem großen Kreis von Unternehmern. Diese Arbeitsgrundlage sei „hervorragend“, lobt WFMG-Prokurist David Bongartz und wirkt sich positiv auf das Angebot an Arbeitsplätzen aus. So ist die Zahl der Beschäftigten in der Stadt aktuell auf mehr als 98.000 gestiegen – vor zehn Jahren waren es erst 80.000.

Die Verbindungen innerhalb der Stadt sind eng. WFMG-Geschäftsführer Dr. Ulrich Schückhaus ist gleichzeitig Vorsitzender der Geschäftsführung der EWMG, Dr. Gregor Bonin ihr Geschäftsführer. Durch die Entwicklungsgesellschaft kann die Stadt – obwohl sie einem Haushaltssicherungskonzept unterliegt – „ins operative Geschäft gehen“, wie Bonin sagt.

„Ohne eigene Grundstücke oder die Möglichkeit sie anzukaufen kann man keine Stadtentwicklung umsetzen“, stellt Bonin klar.

„Wir können eigenständig am Markt agieren und auch Projekte entwickeln, die Rendite abwerfen“, fügt Schückhaus an. Beispiele gibt es genug wie das Karstadt-Haus im Stadtteil Rheydt, das heute nach einem Umbau neben einem verkleinerten Karstadt-Warenhaus auch Händler wie Aldi und Myshoes beherbergt. Oder: „Wir wurden verschiedentlich für verrückt erklärt, als wir 2013 den Roller-Markt an der Lürriper Straße aufkauften“, erzählt er – aber das 24.000 Quadratmeter große Areal sei nun einmal entscheidend gewesen für die Entwicklung der City Ost.

Wohnen: „Qualitativ wertiger Wohnungsbau hat bisher kaum stattgefunden“

In den kommenden Jahren bekommt Mönchengladbach 23.000 neue Wohnungen. Das ist eine Menge bei einer Einwohnerzahl von rund 270.000. „Es ist wichtig, dass man die Auswirkungen des Masterplans sauber aufeinander abstimmt“, sagt Georg Wilms, geschäftsführender Gesellschafter von Schleiff Denkmalentwicklung. Da ist die Kommunikation der Bauträger untereinander gefragt – und die funktioniert. „Es ist sehr angenehm, dass es einen offenen Diskurs mit den anderen Playern gibt“, sagt Wilms. „Wir entwickeln im Bereich Quartier B. Kühlen zurzeit kleine Wohnungen, Dornieden macht Eigentumswohnungen, Vivawest baut für den Eigenbestand“, zählt er auf.

Nun ist Mönchengladbach keine Stadt, in der Wohnraum fehlen würde. Es gibt billige Bestände, die unter sechs Euro Quadratmeter-miete kosten. Aber im mittleren Bereich ist das Angebot zu gering. Daher plädiert Gregor Bonin dafür, Altbestände abzureißen und Sanierungsprogramme des Landes zu nutzen. „Qualitativ wertiger Wohnungsbau hat bisher in der Stadt kaum stattgefunden“, bedauert Bernd Hütter, Geschäftsführer von Dornieden Generalbau. „Ich befürchte, dass viele die Stadt verlassen haben, weil sie im mittleren Segment nichts gefunden haben.“

Dieses Segment verortet Hütter im Bereich von 3.500 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen. „Heute rechnet sich das.“ Als Obergrenze nennt Burkhard Schrammen 4.700 Euro: „Darüber geht nichts mehr.“ Für einen Investor wie das Family Office Famos hat sich auf dem Wohnungsmarkt einiges zum Positiven gewendet. „Bis vor drei Jahren haben wir zwar Grundstücks-Ankäufe geprüft, aber keinen Neubau gemacht, weil wir uns keine Mieten über 10,50 oder elf Euro zugetraut haben“, berichtet Geschäftsführer Hans Hünnscheid. Heute sei das dagegen möglich.



Bernd Hütter: „Wir merken, wie stark sich diejenigen, die in die Stadt zurückkehren, mit ihr identifizieren.“



Fritz Otten: „Wir haben der Politik klar gesagt, wir nehmen das [die Masterplan-Initiative] nur in die Hand, wenn die Stadt es am Ende auch umsetzt.“



Dr. Burkhard Schrammen: „Über 4.700 Euro pro Quadratmeter geht nichts mehr.“

„Wenn wir ein adäquates Angebot haben, dann bleiben Gladbacher in ihrer Stadt“, betont Bonin. Oder „sie kommen zurück in die Heimat, weil sie sehen, wie positiv sich die Stadt entwickelt“, beobachtet Ralf Grewe, stellvertretendes Vorstandsmitglied der Stadtparkasse Mönchengladbach. Diese Klientel kommt auch bei der Firma Dornieden an, wie Bernd Hütter sagt: „Wir merken, wie stark sich diejenigen, die in die Stadt zurückkehren, mit ihr identifizieren.“ Und Ralf Grewe fügt an: „Wir sind hier auch hinsichtlich der Immobilienpreise eine attraktive Alternative zu Düsseldorf.“ Das erwartet auch Günter Thiebes: In der Seestadt „werden Mieter einziehen, die sonst nach Düsseldorf gehen würden.“ Über die sehr gute ÖPNV-Anbindung und Bahnverbindung (zum Beispiel mit dem neuen RRX) direkt vor der „Haustüre“ am Hauptbahnhof sei die Anbindung an Düsseldorf exzellent. „Außerdem schaffen wir mit der Seestadt qualitätsvolle Lebenswelten (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit) in zentralster Lage von Mönchengladbach.“

Kommen werden seiner Ansicht nach vor allem Familien und ältere Bürger, welche die Infrastruktur schätzen. Abgezielt wird auf alle Schichten, wobei das Luxussegment keine große Rolle spielt. Bei einer momentan viel diskutierten Größenklasse – Mikro-Apartments – sieht Thiebes in Mönchengladbach jedoch momentan keinen Bedarf: „Ich glaube, dass das noch nicht funktioniert.“

Als „interessantes Signal“ bezeichnet Norbert Bienen, dass etwa ein Drittel der Nachfrager für die Wohnungen im Neubauprojekt Roermonder Höfe von auswärts kommen. Ebenfalls ein Drittel ist über 65 Jahre alt. „Am meisten wurden Zwei-Zimmer-Wohnungen mit rund 55 Quadratmetern Wohnfläche vergeben“, berichtet er. Bei diesen Wohnungen wurde eine Nettomiete von bis zu 11,50 Euro je Quadratmeter realisiert.

Bei neuen Wohngebieten folgt die Stadt dem Prinzip der Konzeptausschreibung. Auf dem Maria-Hilf-Gelände, das ab 2020 in Angriff genommen wird, favorisiert Gregor Bonin „Wohnen für alle“.

Das bedeutet, dass dort unter anderem Baugruppen zum Zuge kommen, dass es Senioren-Wohngemeinschaften sowie Studenten-Apartments geben soll.

Eine lebendige Stadt, in der auch junge Menschen gerne wohnen, braucht ihre Szeneviertel. Burkhard Schrammen sieht etwas heranwachsen: „Im Schillerquartier stellen wir fest, dass dort etwas entsteht mit Gastronomie, Märkten und kleinen Läden. Auch Eicken wird immer attraktiver.“ Allerdings stört ein Gebäude in der Nachbarschaft diese Entwicklung: der Mönchengladbacher Hauptbahnhof. „Dort muss unbedingt etwas geschehen, vielleicht brauchen wir einen eigenen Masterplan dafür“, meint Schrammen.

Für die peripheren Stadtteile wird derzeit der „Masterplan Stadtbezirke“ erarbeitet. Sein Ziel ist es – neben der allgemeinen Stabilisierung der Dörfer – dort auch das Wohnen zu stärken. „Wir haben in der Gesamtstadt ein Potenzial für 10.000 Wohnungen ausgemacht, die innerhalb der nächsten fünf und mehr Jahre entstehen können“, sagt Gregor Bonin.

Büro: „Erstmals bauen mehrere Investoren auf Vorrat“

„Wir haben eine ganz neue Situation am Büromarkt“, sagt Ulrich Schückhaus: „Erstmals bauen mehrere Investoren auf Vorrat.“ Früher habe man bei großen Büroanfragen keine Angebote machen können – heute sei dies anders. Der Markt habe an Transparenz gewonnen, betont Burkhard Schrammen: „Das ist gerade für auswärtige Investoren wichtig. Heute weiß man, woran man ist.“

Ein stetig wachsender Bürostandort ist der Nordpark, der auch Infrastruktur bietet wie Frische- und Drogeriemärkte, Arztpraxen und eine Apotheke – nur eine Kita fehlt noch. Stark sind dort IT-Unternehmen und Unternehmen aus dem Industrieservicebereich vertreten. „Wir müssen die Gunst der Stunde nutzen und weiter auf Vorrat bauen“, appelliert Norbert Bienen an die Entwickler. Mieten zwischen elf und 13 Euro pro Quadratmeter seien dort zu erzielen.

„Wir haben in Mönchengladbach 25.000 bis 30.000 Quadratmeter Bürofläche in Planung“, sagt Ulrich Schückhaus, was der Markt gut vertragen könne, denn „sie werden nicht parallel an den Markt kommen“. In einem Büroprojekt neben dem Neubau Paspertou im Nordpark sind von den rund künftig 9.000 Quadratmetern Bürofläche bereits 3.000 vermarktet. Die Roermonder Höfe in der Innenstadt bieten 6.500 Quadratmeter, von denen ein Viertel vermietet sei.



Dr. Ulrich Schückhaus: „Wir haben eine ganz neue Situation am Büromarkt: Erstmals bauen mehrere Investoren auf Vorrat.“



Günter Thiebes: „Für uns war die Verlässlichkeit der Partner aus Stadtverwaltung und Politik entscheidend.“



Georg Wilms: „Es ist sehr angenehm, dass es einen offenen Diskurs mit den anderen Playern gibt.“

Das Paspertou ist ein typisches Beispiel für den neuen Investorentyp: Diese Investoren kommen nicht aus der Stadt selbst, sondern aus der weiteren Region. Das Unternehmen Gebab aus Meerbusch klopfte bei Bienen & Partner an mit der Frage, wo man in Mönchengladbach Büroflächen mieten oder bauen könne. Norbert Bienen gab die Empfehlung, über den eigenen Bedarf hinaus zu bauen, was sich als sinnvoll erwiesen habe. Mittlerweile ist das 9.000 Quadratmeter große Gebäude zu 80 Prozent vermietet.

Teilnehmer der Unternehmerrunde Mönchengladbach 2018

Norbert Bienen, geschäftsführender Gesellschafter,
Bienen und Partner Immobilien GmbH

David Bongartz, Prokurist, Wirtschaftsförderung
Mönchengladbach GmbH WFMG

Dr. Gregor Bonin, Stadtdirektor und technischer Beigeordneter
der Stadt Mönchengladbach

Ralf Grewe, stellvertretendes Vorstandsmitglied,
Stadtparkasse Mönchengladbach

Hans Hünnscheid, Geschäftsführer, Famos Immobilien GmbH

Bernd Hütter, Geschäftsführer, Dornieden Generalbau GmbH

Fritz Otten, Geschäftsführer, Ottenarchitekten GmbH

Dr. Burkhard Schrammen, geschäftsführender Gesellschafter,
Schrammen Architekten BDA GmbH & Co. KG

Dr. Ulrich Schückhaus, Geschäftsführer WFMG und
Vorsitzender der Geschäftsführung EWMG

Günter Thiebes, Managing Director,
Catella Project Management GmbH

Georg Wilms, Geschäftsführer, Schleiff Denkmalentwicklung
GmbH & Co. KG

Gastgeber:

Wirtschaftsförderung Mönchengladbach
im Quartier B. Kühlen

Moderation:

Roswitha Loibl, Management Programm immobilienmanager

Ob der Coworking-Hype auch in Mönchengladbach ankommt? „Das Thema ist sehr stark“, sagt David Bongartz und weist darauf hin, dass sich der Anbieter Regus in der Innenstadt ansiedelt. „Es könnte in Mönchengladbach interessant sein“, meint auch Hans Hünnscheid. Bongartz verweist darauf, dass in der Stadt immer mehr kleine Unternehmen gegründet werden. „Unsere Initiative Next MG ist eine hervorragende Gelegenheit für sie sich zu vernetzen“, betont er und verspricht: „Alle unsere Netzwerke sind offen für Neue.“ ■

Markt der Ideen

Die Stadt engagiert sich vielfältig, um die Einzelhandelsstandorte in der City und in Rheydt zu stärken – doch nicht alle Hoffnungen werden erfüllt.

Von Bianca Diehl

Regen, Wind oder Schnee brauchen die Markthändler und -besucher auf dem Kapuzinerplatz künftig nicht mehr fürchten. Stattdessen wird für sie bald eine Halle nach Plänen von Otten Architekten erstellt. In ihrem Inneren ist auf etwa 1.000 Quadratmetern Platz für 20 Stände. Sechs Eingänge bieten Passanten viele Wege in die Markthalle. Draußen sind eine Bühne und mobile Marktstände vorgesehen. Investor und Betreiber ist eine Gruppe um Jürgen Schiffer und Holger Brinkmann-Sahm aus Mönchengladbach. Die ersten Einkäufe sollen hier zur Vorweihnachtszeit 2019 möglich sein. Um das Areal noch weiter aufzuwerten, ist zudem geplant, die Erdgeschosszone der nördlich angrenzenden Giebelhäuser am Kapuzinerplatz 7 durch Versetzung der Fassaden und Zusammenlegung von Gewerbeeinheiten aufzuwerten. Dadurch werden sich die Läden nicht mehr hinter dem dunklen Säulengang verstecken, sondern sich zum neu gestalteten Platz öffnen.

Geht man vom Kapuzinerplatz die Straße Alter Markt bis zum Anfang der Einkaufsmeile Hindenburgstraße, stößt man auf ein weiteres Entwicklungsareal der Stadt. An der oberen Hindenburgstraße möchte die Stadt einen Durchstich zum Museum Abteiberg realisieren. Dafür hat die städtische Entwicklungsgesellschaft EWMG inzwischen vier Gebäude gekauft. Diese sollen Platz machen für Gassen und Höfe nach dem Vorbild der Berliner Hackeschen Höfe – nur deutlich kleiner. Was genau wann und von wem gebaut werden kann, steht jedoch noch nicht fest.

Die IHK Mittlerer Niederrhein sieht aber nicht nur die Stadt in der Pflicht, die Attraktivität der Einkaufsstraße zu steigern. Sowohl im Stadtteil Rheydt als auch in der City auf der Hindenburgstraße müssten auch die Eigentümer Geld investieren, um die Flächen für Händler interessant zu machen. „In manchen Gebäuden wollen Geschäftsleute einfach nicht präsent sein“, so Frank Mund von der IHK.

Freies Netz für die City

Die Stadt setzt stark auf digitale Angebote, um die City und auch die Händler an anderen Standorten wie etwa dem Stadtteil Rheydt zu fördern. Neuester Coup ist ein freies City-WLAN mit 40 Access Points. In Mönchengladbach erstreckt sich das Netz vom Hauptbahnhof über die Hindenburgstraße, Alter Markt bis zur Altstadt, in Rheydt vom Rheydter Marktplatz über die Haupt- und Stresemannstraße bis zum Hauptbahnhof. Auf der Landingpage des WLAN-Angebots werden neben Infos zur Stadt auch Angebote aus Gastronomie und Handel veröffentlicht.

Einige Händler haben bereits umfangreiche Erfahrungen im Internet gemacht. Das Projekt „MG bei Ebay“ wurde 2015 gestartet. Die Pilotphase dauerte neun Monate von Oktober 2015 bis Ende Juni 2016.

Die neue Markthalle soll außen auch die Möglichkeit für eine Freilichtbühne bieten.



Seitdem ist der Shop für die Händler kostenpflichtig, das Projekt wird aber weiterhin von der der Mönchengladbacher Wirtschaftsförderung begleitet. Interessierte Händler können sich nach wie vor mit der Seite vernetzen.

An dem Projekt haben 79 Händler teilgenommen, die mehr als 87.000 Artikel in 84 Länder verkauft haben und damit einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 90.000 Euro pro aktiven Retailer gemacht haben. Positiv haben die Beteiligten den engen Schlussschluss zwischen Händlern, Stadt und Plattform erfahren. Weitere Erkenntnisse sind: Je größer das Online-Sortiment, desto höher die Erfolgchancen, und durch die Kombination von Click & Collect und Versand lässt sich der Umsatz steigern, wobei der Versand als primärer Absatzkanal aber überwiegt. Eine Hoffnung konnte jedoch nicht erfüllt werden: „Online-Umsätze führen nicht zu mehr Frequenz in der City“, bedauert Eva Eichenberg, Projektmanagerin bei der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach.

Die Mönchengladbacher Händler sind ja nicht nur im Netz zu finden. Für ihre Shops vor Ort zahlen sie laut dem aktuellen Mietspiegel der Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein bis zu 70 Euro – dies aber nur für die Einzelhandelsflächen mit bis zu 100 Quadratmetern in der Toplage der Gladbacher City. Der durchschnittliche Mietpreis in der 1A-Lage liegt bei 52,50 Euro.



Foto: Ottenarchitekten

Der bundesweite Trend im Handel, wonach die 1A-Lagen in ihrer Ausdehnung schrumpfen und die Ladenmieten in den 1B-Lagen sinken, lässt sich auch in Mönchengladbach beobachten. „Vier Jahre lang war die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen stabil“, erklärt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft.

„Jetzt sind die Spitzenmieten in den 1B-Lagen für Geschäfte unter 100 Quadratmetern von 45 auf 40 Euro und für größere Ladenlokale ab 100 Quadratmetern von 30 auf 28 Euro gesunken.“

Diese Miete spart sich der Lebensmittelhändler Picnic, der sich im August in Mönchengladbach ansiedelte. Statt einer Retailfläche mietete er eine Lagerhalle – für die Mietpreise zwischen zwei und 5,50 Euro pro Quadratmeter und Monat aufgerufen werden –, denn das Unternehmen positioniert sich als Online-Supermarkt mit Lieferservice.

Rezepte gegen leere Schaufenster

Dieser Händler wird also keine freie Ladenfläche füllen. Leere Läden und Schaufenster lassen aber jede Einkaufsstraße veröden. In Rheydt gibt es dafür gleich zwei Gegenmittel: die Aktion Schauzeit und das Portal Provisorium. Bei der ersteren konnten jetzt schon mehrmals Start-ups, Designer, Künstler oder Standorttester für einige Woche ihre Ideen in sonst leeren Ladenlokalen mietfrei präsentieren. Über das Portal lassen sich dagegen ständig Flächen für Zwischennutzungen finden. Die Wirtschaftsförderung und das Quartiersmanagement konnten durch die Aktionen bereits einige Neuansiedlungen und dauerhafte Vermietungen verzeichnen.

Voll vermietet ist dagegen das Basement des Karstadt-Gebäudes am Rheydter Markt, das die städtische Entwicklungsgesellschaft EWMG 2015 erworben hatte. Im Erd- und Obergeschoss ist weiterhin Karstadt ansässig, im Untergeschoss sind mehrere Händler auf kleineren Flächen eingezogen.

Während die Stadt an dieser Stelle den Standort gefestigt hat, droht an anderer Stelle Ungemach: Anfang 2019 wird die C&A-Filiale in Rheydt schließen. Pläne für eine Nachnutzungen gibt es noch nicht. C&A konzentriert ab nächstem Jahr dann das Geschäft auf den Standort an der Hindenburgstraße. Das Gebäude liegt ideal direkt neben dem Minto und ist seit einiger Zeit im Eigentum der Art-Invest. ■



Die Boetzelen-Höfe werden erweitert. Die Planung von Ottenarchitekten sieht ein Hotel, Gastronomie und Büros vor.

Boom in Backstein

Konversion: Ob ehemalige Maschinen- oder Kabelfabrik, Weberei und Druckerei – sie alle haben heute neue Nutzer.

Von Roswitha Loibl

Monforts Quartier: Maschinen für Textiles

Der Rheinländer – auch der am Niederrhein – hat ein inniges Verhältnis zum Karneval. Das zeigt sich beispielsweise darin, dass der Karnevalist gerne Orden trägt und verleiht. Nun wurde einem Konversionsareal eine besondere Ehre zuteil: Die Silhouette des Monforts Quartiers zierte den offiziellen Orden der Mönchengladbacher Prinzengarde der Session 2017/18. Es ist eines der Areale, die dank ihrer schmackhaften Bausubstanz zu einem neuen Leben gefunden haben. Mönchengladbach besitzt eine ganze Reihe davon, die im Laufe der vergangenen Jahre eine erfolgreiche Konversion erlebt haben. Hinter den Backsteinmauern des Monforts Quartier arbeiten heute 19 Unternehmen, darunter auch eine Nachfolgefirma des einstigen Alleinnutzers Monforts, dessen rund 60 Mitarbeiter Spezial-Drehmaschinen herstellen. Im Jahr 1897 war das Unternehmen als Eisengießerei gegründet worden, 1912 kam eine Maschinenfabrik hinzu. Heute bietet das zehn Hektar große Areal 9.000 Quadratmeter Büro- und 28.000 Quadratmeter Hallenfläche, von denen (Stand Juli) 81 Prozent vermietet sind. Hinter dem Quartier steht die Managementholding Jagenberg aus Krefeld, die ihre Energie zunächst in die Vermietung der aktuellen Flächen stecken will. Zusätzliche Entwicklungen sind jedoch möglich, denn das Areal bietet noch rund 35.000 Quadratmeter Potenzialflächen.

In einem weiteren Schritt könnte dann – nach Aussagen von Dr. Reinhard Körsmeier, Geschäftsführer der Jagenberg-Tochter MQ Management – die ehemalige Gießerei ertüchtigt werden. 6.000 bis 8.000 Quadratmeter Fläche kämen so hinzu. Für alles Übrige existieren bisher nur Konzepte, die im Rahmen der Masterplan-Initiative MG 3.0 entwickelt wurden. Gladbachs Geschichte als Textilstadt ist in dem Quartier unübersehbar. Das Textil Technikum, ein städtisches Museum mit historischen Web- und Spinnmaschinen sowie einer Sammlung von Farbstoffen, belegt eine Halle. Das Thema Textil in seiner aktuellen Ausprägung verkörpert das Engineering-Unternehmen Imat-uve, das beispielsweise Materialien für Autositze oder Testgeräte für Materialbeständigkeit entwickelt. Neue Ideen sollen gefördert werden: Imat-uve plant einen Inkubator für Unternehmensgründer. Die räumliche Nähe zur Hochschule mit ihren Fachbereichen Textil und Design nützt beiden Seiten. So finden auch Hochschulseminare in den Räumen von Imat-uve statt.



Foto: MQ Management GmbH & Co. KG

Die ehemalige Gießerei im Monforts Quartier bietet Potenzial für eine Konversion.

Von der ehemaligen Druckerei blieb nur die Fassade übrig. Schleiff Denkmalentwicklung verwandelte das Quartier B. Kühlen in einen Bürostandort.

Boetzelen-Höfe: Design-Location mit Expansionsplänen

Textilien standen und stehen auch bei den Boetzelen-Höfen im Zentrum der Nutzung. 1875 wurde im Stadtteil Eicken die Weberei und Spinnerei Boetzelen gegründet. Heute präsentieren sich auf den 33.000 Quadratmetern Fläche Modelabels mit ihren Showrooms und Läden, es gibt Ateliers, Gastronomiebetriebe und Eventflächen. Das Kreativquartier in den historischen Industriehallen will „Fashion, Design, Kreativität fördern – Rohstoffe des 21. Jahrhunderts“, so der eigene Anspruch. Vor allem junge Unternehmen der Digitalwirtschaft sollen verstärkt angeworben werden, um Pools zu bilden. Mehrheitseigentümer ist das Berliner Unternehmen Ffire, das den Standort ausbauen will. Entwürfe für weitere 6.400 Quadratmeter Grundfläche liegen mittlerweile vor. Die Planung des Büros Ottenarchitekten schließt die städtebauliche Lücke entlang der Straßenfront und sieht ein Hotel mit 50 bis 100 Zimmern vor. Dazu kommen Gastronomieangebote im Erdgeschoss sowie Büros.

Quartier B. Kühlen: Fassade ist geblieben

Noch weiter in die Vergangenheit reichen die Wurzeln des Quartiers B. Kühlen, das ebenfalls im Stadtteil Eicken liegt. Im Jahr 1825 wurde die Druckerei Bernhard Kühlen gegründet, die im Jahr 2002 ihr Geschäft aufgab. Sie wurde zum Großteil abgerissen, nur die historische Backsteinfassade erinnert heute noch an das Unternehmen. Hinter ihr ließ Eigentümer Stefan Hamacher ein neues Domizil für sein Unternehmen Media Central errichten, dessen 150 Mitarbeitern im Jahr 2017 einzogen. Auf den 5.000 Quadratmetern Bürofläche haben aber auch noch andere Firmen Platz gefunden, darunter die städtische Wirtschaftsförderung WFMG. Schleiff Denkmalentwicklung setzte das Projekt um, für das viel Boden abgetragen werden musste, denn die Druckerei hatte dort Altlasten hinterlassen. Auf dem angrenzenden Grundstück, das heute noch brach liegt, ist Platz für eine Neubebauung. Dort werden 50 bis 60 Wohnungen entstehen.



Foto: Hans-Jürgen Landes

Kabelwerk zu Businesspark

Wer eine Kombination von Hallen und Büros benötigt, wird im Stadtteil Rheydt fündig. Aus dem früheren Kabelwerk ist ein Businesspark geworden, der in sieben Gebäudekomplexen rund 32.000 Quadratmeter Hallenflächen für Lager, Logistik und Produktion sowie 4.000 Quadratmeter Büroflächen vorhält. Sie werden auch als einzelne Räume vermietet. Allerdings ist davon nicht mehr viel verfügbar: Die Hallen sind zu 90 Prozent vermietet, die Büros immerhin zur Hälfte.

Größter Nutzer ist der Kabelhersteller Nexans, der die Nachfolge des vor 120 Jahre gegründeten Kabelwerks angetreten hat. Er verkaufte das Areal im Jahr 2016 an eine lokale Investorengruppe, die unter anderem mit der Lothar Beeck Bauunternehmung verbunden ist. Neu auf dem Areal ist Picnic, ein Online-Supermarkt. In einer Halle lagern Lebensmittel und Produkte des täglichen Bedarfs, die nach der Bestellung in 20 Minuten beim Kunden sein sollen, so das Konzept des niederländischen Unternehmens. ■



Foto: Textilakademie-NRW-Rendering-Cadman

Die Fassade verrät, worum es im Inneren geht: Im Entwurf von SOP Architekten für die Textilakademie legt sich ein silbrig schimmernder Vorhang um einen Betonwürfel. 350 Auszubildende gehen hier seit August zur Schule.

Textil mit akademischen Weihen

Die Hochschule wächst, und auch andere Bildungsinstitutionen ziehen junge Menschen an.

Von Roswitha Loibl

Rund 9.000 junge Menschen studieren am Standort Mönchengladbach der Hochschule Niederrhein. Um das Angebot für die künftigen Generationen ausbauen zu können, hat sie ein Investitionsprogramm in Höhe von 80 Millionen Euro aufgelegt, das im Jahr 2023 abgeschlossen sein soll. Dazu gehört eine neue Textilmaschinenhalle, für die 22 Millionen Euro veranschlagt werden.

Das Hochschulquartier, das an der Schnittstelle der beiden Kerne Mönchengladbach und Rheydt liegt, ist eines der zentralen Projekte in der Stadtentwicklungsstrategie. Ende 2017 haben die Hochschule Niederrhein und die Stadt Mönchengladbach eine Absichtserklärung unterzeichnet mit dem Ziel, einen lebendigen Campus entstehen zu lassen. Bei der Quartiersentwicklung sollen die Studierenden ebenso wie die anderen Bürgerinnen und Bürger einbezogen werden.

Im Fokus des Interesses liegt auch das bisherige Polizeipräsidium, das die Beamten in diesem Sommer verlassen haben und in einen Neubau umgezogen sind. Dort könnten Räume für hochschulnahe Nutzungen und für Unternehmensgründer entstehen, aber noch ist unklar, ob der Eigentümer – der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW – den Plänen der Mönchengladbacher Wirtschaftsförderer entgegenkommt.

Mit den jungen Menschen kommt Dynamik in die Stadt. „Was in jüngster Zeit positiv auffällt, sind die zunehmenden Unternehmensgründungen auch aus der Hochschule heraus“, sagt Ralf Grewe, stellvertretendes Vorstandsmitglied der Stadtparkasse Mönchengladbach. Das hier entstehende Ökosystem sei ein Beitrag dazu, junge Menschen in der Stadt zu halten.

Viele Studierende pendeln aus dem Umland nach Mönchengladbach – doch es gibt Ausnahmen: Der Bereich Textilwirtschaft zieht auch junge Menschen aus weiter entfernten Gegenden an. Das gilt ebenso für die neue Textilakademie, die im August eröffnete und bis zu 350 Berufsschüler aufnimmt. Für Wohnungsentwickler eine möglicherweise interessante Zielgruppe: „Wenn wir Wohnangebote für Studierende schaffen, würde das dieser Assetklasse sicher einen Kick geben“, meint David Bongartz, Prokurist der Wirtschaftsförderung WFMG. Der traditionelle Schwerpunkt Textil zieht sich wie ein roter Faden durch das Bildungsangebot in der Stadt. Die Hochschule gründet in Kürze ein Center Textillogistik in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik.

Dieses Forschungszentrum befasst sich damit, Logistikabläufe für Unternehmen der Textilindustrie zu optimieren. Zudem kommt ein Forschungs- und Qualifizierungszentrum auf den Campus: das Textile Innovatorium, das mittelständische Unternehmen bei der Entwicklung von technischen Textilien unterstützen soll. ■

**Studienfächer am Standort
Mönchengladbach der Hochschule Niederrhein
(Bachelor und Master):**

**Oecotrophologie, Sozialwesen, Textil- und
Bekleidungstechnik, Wirtschaftswissenschaften**



Direkt am Stadion von Borussia Mönchengladbach entsteht ein Hotel mit 132 Zimmern.

Betten für Fans und Tagungsgäste

Die Übernachtungszahlen steigen. Kein Wunder, dass gleich einige neue Herbergen in der Stadt entstehen sollen. **Von Bianca Diehl**

„Das Hotel wäre in Verbindung mit dem Haus Erholung ein wichtiger Teil zur Belebung der Innenstadt“, erklärt Mönchengladbachs Oberbürgermeister Hans Wilhelm Reiners. Gemeint ist ein Neubau anstelle des Hauses Zoar in der Innenstadt. Die Entwicklungsgesellschaft der Stadt (EWMG) hat das auffällige Gebäude hinter dem so genannten Haus Erholung auf dem Abteiberg abreißen lassen. Das Areal hat im Rahmen der Pläne für die Entwicklung des Abteibergs und der Innenstadt eine besondere Bedeutung: Die Neuentwicklung soll auch die Umgebung deutlich aufwerten. Mit der Suche nach einem Investor ist die städtische Wirtschaftsförderung (WFMG) beauftragt. Dafür erfolgt eine europaweite Ausschreibung. Sobald der Neubau steht, soll sich eine Herberge aus dem gehobenen Segment mit 100 bis 120 Zimmern hier ansiedeln, denn nach einer Marktanalyse werden solche Hotels derzeit stark nachgefragt, so die Wirtschaftsförderung der Stadt. „Ein Hotel ist ein weiterer Frequenzbringer auch für das benachbarte Haus Erholung, das für Kongresse und Tagungen sehr gut geeignet ist“, erläutert Dr. Ulrich Schückhaus, Vorsitzender der EWMG-Geschäftsführung.

Doch während es am Abteiberg noch etwas dauert, bis Gäste einziehen können, eröffnet das H+ Hotel am Borussiapark bereits am 1. November seine Türen. 2016 waren die Bauarbeiten gestartet. Die Borussia VfL 1900 Mönchengladbach GmbH als Bauherr hat in das Haus mit seinen 132 Zimmern, einem neuen Vereinsmuseum, Fanshop, Arztpraxen, einem Rehasentrum sowie Büroräumen rund 31 Millionen Euro investiert.

„Sehr konkret“ ist auch ein Hotelprojekt in den Boetzelen-Höfen, verrät Fritz Otten, Geschäftsführer von Otten Architekten. Hier soll an der Künkelstraße unter anderem ein Hotel mit 122 Betten realisiert werden. Außerdem sucht „die Hochschule seit langem nach Unterbringungsmöglichkeiten für ihre Gäste“, berichtet Norbert Bienen, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerhauses Bienen und Partner. Und schließlich ergänzt Ulrich Schückhaus noch: „Wir sehen auch Möglichkeiten für Budget-Hotels.“

Stillstand gibt es aktuell bei den „19 Häusern“, die das Haus Westland am Bahnhof ersetzen sollen. Der ursprüngliche Investor, die Lüder Unternehmensgruppe, hat sich aus dem Projekt zurückgezogen, neue Investoren werden gesucht. Die Architektengruppe KBNK hat in ihren Entwürfen in einem der Häuser, einem elfstöckigen Gebäude, auch ein Hotel vorgesehen.

Die neuen Hotels reißen sich ein in die, laut IT-NRW-Zahlen vom April, derzeit geöffneten 29 Herbergen in der Stadt, die insgesamt 2.235 Betten anbieten. Diese waren im vergangenen Jahr zu 40,7 Prozent ausgelastet – hauptsächlich durch Geschäftsreisende. Aber auch Kultur- oder Radtouristen spielen eine Rolle. 192.543 Gäste kamen 2017 nach Mönchengladbach, blieben durchschnittlich für 1,7 Nächte und sorgten für 331.734 Übernachtungen (Vorjahr: 324.198).

Bei der Frühjahrsumfrage der IHKen im gesamten Niederrhein zu den vergangenen sechs Monaten bewertete die Mehrheit der Hoteliers und Gastronomen die Konjunkturlage als zufriedenstellend. 44 Prozent der Befragten (Frühjahrsumfrage 2017: 45 Prozent) bezeichneten die Geschäftslage sogar als gut, 16 Prozent der Betriebe (2017: 21 Prozent) allerdings als schlecht. ■



Foto: Phase 5

Einen großen Logistikstandort eröffnet Amazon im Jahr 2019 im Gewerbegebiet Mönchengladbach-Rheindahlen.

Große Namen, große Flächen

**Logistik: Bald wird die Branche rund 6.000 Arbeitsplätze bieten.
Damit sind die Grenzen des Wachstums in Mönchengladbach fast erreicht.**

Von Roswitha Loibl

„Uns gehen die Logistikflächen aus“, sagt Dr. Ulrich Schückhaus, Vorsitzender der Geschäftsführung der Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach EWMG, um sofort anzufügen: „Aber wir werden das Thema E-Commerce weiter aktiv begleiten.“ Zu dieser aktuellen Knappheit trägt ein Unternehmen bei, das der Stadt sehr willkommen ist: der Versandhändler Amazon. Er lässt sich ein Logistikzentrum im Ortsteil Rheindahlen errichten, das rund 1.000 neue Arbeitsplätze schafft. Im zweiten Quartal 2019 soll es seine Arbeit aufnehmen. Die Gesamtnutzfläche beträgt 140.000 Quadratmeter, was bedeutet: Es ist Amazons größtes Zentrum deutschlandweit. Der Entwickler Ixocon erschließt das gesamte Gebiet, auf dem sich weitere Unternehmen niederlassen können. Die EWMG favorisiert dafür Produktionsbetriebe.

Die gesamte Region Niederrhein ist im Logistiksektor stark, sodass die Branche Verkehr und Lagerei 6,5 Prozent aller in der Region Beschäftigten einen Arbeitsplatz bietet. In absoluten Zahlen heißt das: Im Jahr 2017 waren 33.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in dieser Branche tätig, die deutlich gewachsen ist. Zehn Jahre zuvor arbeiteten dort noch 10.600 Menschen weniger. „Insbesondere der Logistikstandort Mönchengladbach entwickelt sich dynamisch“, erklärt Michael Stölting, Mitglied des Vorstands der NRW.Bank, die diese Fakten gesammelt hat. Von 2008 bis 2017 wuchs die Zahl der Logistikmitarbeiter in der Stadt um 4.800. Nun kommen noch einmal 1.000 durch Amazon hinzu.

5,50 Euro

pro Quadratmeter beträgt die Spitzenmiete für Logistikflächen.

Im Regiopark sitzen Zalando, Esprit und DHL

Diese Stärke wurde 2017 honoriert mit dem Titel „Logistikstandort des Jahres“, den die Stadt vor allem ihrem Konzept zur Bekämpfung des Fachkräftemangels zu verdanken hat. Im Zentrum steht dabei die von der Wirtschaftsförderung der Stadt gestartete Logistikinitiative LOG4MG. Unter deren Dach engagieren sich 28 Unternehmen aus unterschiedlichen Logistikbereichen sowie die Hochschule Niederrhein für den Standort. Die Partner arbeiten eng mit der Stadt und der Agentur für Arbeit zusammen.

Ein schon lange gut eingeführter Logistikstandort, der zum Teil auf Mönchengladbacher Flur liegt, ist der 120 Hektar umfassende Regiopark im Süden der Stadt, in dem Großnutzer wie Zalando, Esprit oder DHL sitzen. Er bietet etwa 5.000 Arbeitsplätze.

Dazu kommt das benachbarte Gewerbegebiet Gütterath mit 70 Hektar Fläche, in dem sich ebenfalls mehrere große Logistiker niedergelassen haben.

Flächennachschub könnten weitere interkommunale Gewerbegebiete bringen. Die IHK Mittlerer Niederrhein hat im Jahr 2017 die Entwicklungspotenziale in der Region untersucht. Eine der „Premiumflächen“, die vorangetrieben werden sollten, ist das Gebiet Mackenstein auf Mönchengladbacher und Viersener Flur.

Steigende Spitzenmieten

Die Spitzenmieten für komfortable Hallenflächen zeigen seit 2011 eine steigende Tendenz: von damals vier Euro pro Quadratmeter auf 5,50 Euro Anfang 2018, wie die IHK Mittlerer Niederrhein ermittelt hat. „Die Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen ist weiterhin gut, aber es fehlen oft die passenden Angebote, vor allem Hallenflächen mit komfortabler Ausstattung“, sagt Norbert Bienen, geschäftsführender Gesellschafter von Bienen und Partner Immobilien. Solche Hallenflächen verfügen zum Beispiel über eine Rampe, eine Kranbahn, natürliches Licht und idealerweise auch über eine Sprinkleranlage. Außerdem sind sie wärmedämmend und beheizbar. Unternehmen fragen laut Bienen auch anderes nach: „Bei kombinierten Hallen- und Büroflächen für Produktion und Industrie haben wir erheblich mehr Nachfragen, als wir bedienen können. Hier besteht ein echtes Manko.“

Die Mietpreisspanne für die zugehörigen Büroflächen reicht von 6,50 bis 8,50 Euro, die Hallen liegen im bereits genannten Rahmen. Doch auch einfache Hallen ohne Rampe, Wärmedämmung und Heizung verzeichnen einen Anstieg. Die Mieten liegen hier zwischen zwei und 2,50 Euro. ■

Impressum

Programm:

Christof Hardebusch (v.i.S.d.P.)
Bianca Diehl
Markus Gerharz, Roswitha Loibl

redaktion@immobilienmanager.de
Telefon 0221 5497-267

Kundenservice:

Telefon: 06123 9238-276
Telefax: 06123 9238-244
immobilienmanager@vusevice.de

27. Jahrgang

Erscheinungsweise: 10-mal jährlich

Bezugspreise:

Jahresabo Print Inland: € 180,-
Jahresabo Print Ausland: € 184,50
Einzelheft: € 19,50



ISSN 0940-7987

Anzeigenpreisliste:

Nr. 27 vom 1. Januar 2018

Media Sales:

Telefon: 0221 5497-922
Telefax: 0221 5497-6922
mediasales.service@rudolf-mueller.de

Disposition Media Sales:

Telefon: 0221 5497-297
Telefax: 0221 5497-6297
anzeigendispositon@rudolf-mueller.de

Druck und Verarbeitung:

pva, Druck und Medien-
Dienstleistungen GmbH,
Industriestraße 15,
76829 Landau in der Pfalz



Verlag:

Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG
Stolberger Str. 84
50933 Köln,
Telefon: 0221 5497-0,
Telefax: 0221 5497-140,
imv@immobilienmanager.de,
www.immobilienmanager.de

Geschäftsführung:

Rudolf M. Bleser

Leitung Geschäftsbereich Planen:

Dipl.-Ing. (FH) Günter Ruhe

Leitung Geschäftsfeld

Immobilienwirtschaft:

Daniel Weber

Leitung Programm Geschäftsfeld

Immobilienwirtschaft:

Christof Hardebusch

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des UHG ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

RM Rudolf Müller

Immobilien Manager Verlag
IMV GmbH & Co. KG
ist ein Unternehmen der
Rudolf Müller Mediengruppe

Das größte Plus einer Stadt: herausragende Projekte.

Stadtentwicklung lebt nicht nur von kühnen Visionen, sondern von der Umsetzung vieler guter Ideen. Investieren Sie jetzt in die wachsende Stadt und ihre herausragendsten Projekte.



Catella Projektmanagement GmbH



SOP Architekten



Urban Agency



Schleiff Denkmalentwicklung



Schleiff Denkmalentwicklung



Bienen & Partner



Schrammen Architekten BDA



Schrammen Architekten BDA



ottenarchitekten gmbh



Dornieden Generalbau GmbH



Dornieden Generalbau GmbH



ottenarchitekten gmbh



Bienen & Partner



Schrammen Architekten BDA



ottenarchitekten gmbh