



MARIA HILF TERRASSEN MÖNCHENGLADBACH

KONZEPTVERGABE VERMARKTUNGSLOS 2A ERSTINFORMATION

Ausloberin:
Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG)

Veröffentlichung:
Mittwoch, 07.05.2025

1 AUSGANGSSITUATION

Nachdem der Betrieb der Kliniken Maria Hilf an der Sandradstraße in Mönchengladbach im Mai 2018 und der Katholischen Hauptschule südlich des Krankenhauses im Sommer 2019 eingestellt wurde, steht das Areal Maria Hilf Terrassen für eine Nachnutzung durch die Stadt Mönchengladbach zur Verfügung. Das ca. 4,6 ha große Plangebiet im Stadtteil Gladbach ist aufgrund seiner zentralen, innenstadtnahen Lage von besonderer Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung.

Geplant sind 8 Vermarktungslose, die durch Investoren, Bauträger sowie Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen erworben werden können. Ein Grundstück im Norden des Quartiers wird als Quartiersgarage von der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG) entwickelt. Außerdem sind zwei Kindertagesstätten im Quartier, an der Sandradstraße sowie im Block 7a, geplant. Ein weiteres Grundstück im nordöstlichen Bereich der Maria Hilf Terrassen wurde bereits gesondert als erster Bauabschnitt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ausgeschrieben. Dabei handelt es sich um einen teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex, der als Eingangssequenz in das Quartier eine besondere Bedeutung innehat.

Mit dieser Konzeptvergabe stößt die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG) die bauliche Umsetzung dieses Projektes auf dem Areal der Kliniken Maria Hilf an der Sandradstraße an. Über zwei Konzeptvergaben soll der erste Baustein des Entwicklungsgebiets (Vermarktungslose 1 und 2a) veräußert und im Anschluss baulich umgesetzt werden. Diese Verfahren bilden den Auftakt für die Entwicklung der Maria Hilf Terrassen auf Basis des Vermarktungskonzepts der EWMG und sind dementsprechend von großer Bedeutung für die Stadt Mönchengladbach.

Weitere Informationen zur Entwicklung der Maria Hilf Terrassen finden sich auf der Website der Stadt Mönchengladbach: www.stadt.mg/mariahilf.

2 DAS VERFAHREN IM ÜBERBLICK – VERMARKTUNGSLOS 2A

Gegenstand dieser Konzeptvergabe ist das Vermarktungslos 2a im nördlichen Teil des Quartiers (siehe Abbildung 1). Auf dem Baufeld des Vermarktungsloses 2a sollen sieben Townhouses realisiert werden. Die Gesamtfläche des Baufelds des Vermarktungsloses 2a beträgt 946 m². Der aktuelle städtebauliche Entwurf zum Vermarktungslos 2a sieht sieben Townhouses mit jeweils einer Wohneinheit und insgesamt etwa 1.890 m² BGF vor.

Das Verfahren einer Konzeptvergabe wurde gewählt, um auf dem Baufeld des Vermarktungsloses 2a die beste planerische Lösung für ein architektonisch hochwertiges und tragfähiges Wohnungsangebot zu erhalten. Der hohe Anspruch an die städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude wird über den Bebauungsplan und die Vorgaben des Gestaltungshandbuchs gesichert (siehe Anlagen im Downloadbereich) und mit dieser Konzeptvergabe zum Ausdruck gebracht.

Das Baugrundstück des Vermarktungsloses 2a soll im Rahmen dieser Konzeptvergabe an einen Einzelinvestor oder einen Zusammenschluss von Investoren als Bewerbergemeinschaft oder Konsortium veräußert werden. Anschließend ist eine nachgelagerte Einzelveräußerung der sieben Townhouses an Endkunden vorgesehen.

Eine Begrenzung der Anzahl der Bewerber:innen für diese Konzeptvergabe ist nicht vorgesehen.



Abbildung 1: Aufteilung der Vermarktungslose der Maria Hilf Terrassen
Quelle: Drees & Sommer SE (2025)

3 BESONDERHEITEN VERMARKTUNGSLOS 2A

Das Baugrundstück des Vermarktungsloses 2a wird im Bebauungsplan 794/N als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Gemäß Gestaltungshandbuch sind sieben Townhouses in geschlossener Bauweise vorzusehen. Vermarktungslos 2a liegt zwischen den Blöcken a und b von Vermarktungslos 1, welches zwei Mehrfamilienhäuser vorsieht und parallel mit einer separaten Ausschreibung vermarktet wird. Nördlich von Vermarktungslos 1 liegt die Quartiersgarage, östlich schließen, getrennt durch eine Zufahrtsstraße zum Quartier, das ehemalige Krankenhausgebäude und der zentrale Quartiersplatz an. Westlich von Vermarktungslos 1 befindet sich der ehemalige Friedhof des Krankenhauses, der als schützenswerte öffentliche Grünfläche erhalten bleibt.

Die Erschließung der Grundstücke ist für Anlieger, zur Ver- und Entsorgung, für den Lieferverkehr sowie für Pflegedienste von der Staufenstr. aus im Norden und von der Aachener Straße aus im Süden sichergestellt. Jeglicher Durchgangsverkehr über den Quartiersplatz Nord ist im Sinne eines autoarmen Quartiers nicht zulässig.

Alle erforderlichen Kfz-Stellplätze des Vermarktungsloses 2a sollen in der Quartiersgarage nachgewiesen werden. Der erforderliche Stellplatznachweis ergibt sich aus der Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind gemäß Anlage 1 der Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach nach den jeweiligen Wohnflächen ohne Abzug zu berechnen.

Gemäß der beschlossenen Prioritätenliste Wohnungsbau der Stadt Mönchengladbach (Anlage 5 der Berichtsvorlage 2051/X „Handlungskonzept Wohnen: Zwischenbericht, 2023) wird im Gesamtquartier der Maria Hilf Terrassen eine Quote von ca. 15 bis 20% geförderten Wohnungsbau angestrebt. Für die Townhouses des Vermarktungsloses 2a werden keine Vorgaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau gemacht. Das Gestaltungshandbuch (siehe Anlage im Downloadbereich) definiert

Besonderheiten und Vorgaben für die qualitätvolle Gestaltung des Quartiers und muss in den zu entwickelnden Planungskonzepten Berücksichtigung finden.

4 AUSLOBERIN UND VERFAHRENSSTEUERUNG

Als Ausloberin tritt die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG) auf, die als 100-prozentige Tochter der Stadt Mönchengladbach geschäftsbesorgend für diese handelt und u. a. zuständig für die Veräußerung von Grundstücken aus dem städtischen Eigentum und die Durchführung städtischer Entwicklungsprojekte ist. Die Planung und Steuerung der Vermarktungsverfahren auf den Maria Hilf Terrassen erfolgt durch Drees & Sommer SE im Auftrag der EWMG.

5 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Bauträger und Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit Architekturbüros, die die geforderten fachlichen Anforderungen und Eignungskriterien erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Voraussetzungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaats berechtigt sind, am Tag der Bekanntmachung des Verfahrens die Berufsbezeichnung „Architekt:in“ zu führen.

Ist in dem Herkunftsstaat der Bewerber:in die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Arbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie Staaten der Vertragspartner des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Alle Beschreibungen sowie die Vermaßung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen sind den Planungen zugrunde zu legen.

Bewerbergemeinschaften und Konsortien sind zulässig. Landschaftsarchitekt:innen und Fachplaner:innen sollen bei Bedarf hinzugezogen werden.

6 REGISTRIERUNG ZUM VERFAHREN

Für die Teilnahme an diesem Verfahren ist eine verbindliche Registrierung erforderlich. Die Registrierung erfolgt über das Registrierungsformular auf der Projektwebsite.

Im Rahmen der Registrierung bestätigen die Teilnehmenden die Erfüllung der Mindestanforderungen gemäß **Kapitel 7** dieser Erstinformation und fügen die geforderten Nachweise im Rahmen der Registrierung bei. Der Versand der Auslobungsunterlagen erfolgt nach erfolgreicher Registrierung zum Verfahren per E-Mail durch Drees & Sommer SE am **Montag, 02.06.2025**.

Eine Registrierung ist auch nach diesem Zeitpunkt möglich. Die Frist zur Abgabe der Wettbewerbsleistungen gemäß **Kapitel 9** dieser Erstinformation bleibt jedoch unverändert.

7 MINDESTANFORDERUNGEN ZUR TEILNAHME

Zur Teilnahme am Verfahren sind durch die Bewerber:innen zwingend folgende Mindestanforderungen zu erfüllen. Die erforderlichen Angaben sind im Zuge der Registrierung über die Projektwebsite zu tätigen. Bewerber:innen, die die Erfüllung der Mindestanforderungen nicht nachweisen können, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Die Ausloberin behält sich vor, ergänzende Nachweise zu den getätigten Angaben einzufordern.

ANGABE VON UNTERNEHMENSINFORMATIONEN DES INVESTORS

Im Rahmen des Registrierungsprozesses sind Angaben zum Unternehmensgegenstand und zur Anzahl der Mitarbeitenden im Unternehmen zu tätigen.

REFERENZEN DES ARCHITEKTURBÜROS

Die Bewerber:innen weisen im Rahmen der Registrierung mindestens **drei Referenzen** des beteiligten Architekturbüros nach. Die Referenzen sollen jeweils **realisierte Wohngebäude** (Townhouses) umfassen, die **nach dem 01.01.2015 realisiert und fertiggestellt** wurden. Referenz 1 muss mindestens die durch das benannte Architekturbüro abgeschlossenen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 5 nach HOAI umfassen. Die Referenzen 2 und 3 müssen mindestens die durch das benannte Architekturbüro abgeschlossenen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI umfassen. Darüberhinausgehende realisierte Referenzprojekte, die mindestens die abgeschlossenen Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI durch das benannte Architekturbüro umfassen, sind möglich, aber nicht verpflichtend.

Die Referenzen sollen in Art und Maß der baulichen Nutzung mit der Planungsaufgabe vergleichbar sein und sich durch hohe städtebauliche und architektonische Qualität auszeichnen. Die Angaben zu den Referenzen sind im Rahmen des Registrierungsprozesses über die Projektwebsite zu bestätigen. Ergänzend zu den Angaben im Registrierungsformular ist je Referenz ein aussagekräftiges Referenzblatt mit Fotos der Gebäude nach Fertigstellung sowie grafischen und textlichen Erläuterungen im Rahmen des Registrierungsprozesses einzureichen.

8 OPTIONALE ANGABE IM RAHMEN DER REGISTRIERUNG

DURCHSCHNITTLICHER JAHRESUMSATZ DES INVESTORS

Für die Teilnahme am Verfahren gilt kein erforderlicher Mindestumsatz. Die Bewerber:innen geben optional im Rahmen der Registrierung ihren Gesamtumsatz (netto) der letzten zehn abgeschlossenen Geschäftsjahre (2015 bis 2024) an. Sofern das Unternehmen erst nach 2015 gegründet wurde, kann der Jahresumsatz ab dem ersten 12-monatigen Geschäftsjahr nach Unternehmensgründung bis zum letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr (2024) angegeben werden.

Ein Bonitätsnachweis bzw. eine Finanzierungsbestätigung über die Höhe des Investitionsvolumens des Vermarktungsloses 2a ist bis zur Vergabeentscheidung des Aufsichtsrats der EWMG (Q3-Q4/2025) zwingend beizubringen.

9 TERMINÜBERSICHT

Folgende voraussichtliche Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

| | |
|---|----------------|
| — Veröffentlichung der Auslobung | 02.06.2025 |
| — Geführte Ortsbegehung | Juni 2025 |
| — Abgabe der Wettbewerbsleistungen | 14.08.2025 |
| — Erstbewertung durch Lenkungs- und Projektgruppe | September 2025 |
| — Sitzung des Bewertungsgremiums | Q3-Q4/2025 |
| — Vergabeentscheidung beim Aufsichtsrat der EWMG | Q3-Q4/2025 |
| — Mitteilung des Ergebnisses an die Teilnehmenden | Q4/2025 |

10 RÜCKFRAGEN

Rückfragen zum Verfahren können per E-Mail mit dem Betreff „MHT MG Vermarktung Los 2a – Rückfragen“ an vermarktung-mht-mg@dreso.com gerichtet werden. Die Fragen werden in Abstimmung mit der Ausloberin und der Stadt Mönchengladbach beantwortet und gesammelt unter den FAQ auf der Projektwebsite veröffentlicht.

11 KAUFPREIS, VERTRAULICHKEIT

Die Ausloberin sieht derzeit einen Kaufpreis für die Grundstücke der Maria Hilf Terrassen in der Spanne zwischen 500,00 €/m² und 750,00 €/m² vor. Der finale Kaufpreis für das Vermarktungslos 2a wird im Laufe des weiteren Vermarktungsprozesses durch die Ausloberin definiert und mit Versand der Auslobungsunterlagen veröffentlicht.

Alle Unterlagen und Informationen sind durch die Bewerber:innen vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen bezüglich dieser Konzeptvergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Bestätigung der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG).

12 RAHMENBEDINGUNGEN DER QUARTIERSENTWICKLUNG

STADTENTWICKLUNG IN MÖNCHENGLADBACH

Mönchengladbach ist eine wachsende Stadt: Brachflächen werden reaktiviert, freiwerdende Flächen umgenutzt, neue Wohngebiete entwickelt und Wettbewerbsverfahren zur Qualitätssicherung durchgeführt. Im Umfeld der Maria Hilf Terrassen tragen viele Stadtentwicklungsprojekte sowie die geplanten, laufenden und bereits abgeschlossenen Projekte im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts (IHEK) Alt-Mönchengladbach zur Attraktivierung der Innenstadt Mönchengladbachs bei (siehe Abbildung 2).

RAHMENPLAN ABTEIBERG

Im Juni 2017 wurde der „Rahmenplan Abteiberg“ als städtebauliche Leitlinie politisch beschlossen. Der Rahmenplan umfasst Ideen und Projekte, die zur Revitalisierung des Abteibergs und seines direkten Umfelds beitragen sollen. Die Maria Hilf Terrassen schließen sich darin als sogenannter „anliegender Handlungsraum“ unmittelbar an den Abteiberg an und stehen somit in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Aufwertung des Abteibergs.

Die Umsetzung der angedachten Maßnahmen wird das Gesicht des Abteibergs positiv verändern und damit auch positive Auswirkungen auf das Image der Gesamtstadt haben.

GESTALTUNGSKONZEPT/GESTALTUNGSPLAN MARIA HILF TERRASSEN

Im November und Dezember 2017 wurde ein Werkstattverfahren mit fünf internationalen Planungsteams und der Mönchengladbacher Bürgerschaft durchgeführt, um Ideen für die städtebauliche Neuausrichtung des Areals auszuarbeiten. Ziel des Planungswettbewerbs war die Entwicklung des Stadtquartiers zu einem attraktiven Wohnstandort unter der Überschrift „WOHNEN FÜR ALLE!“.

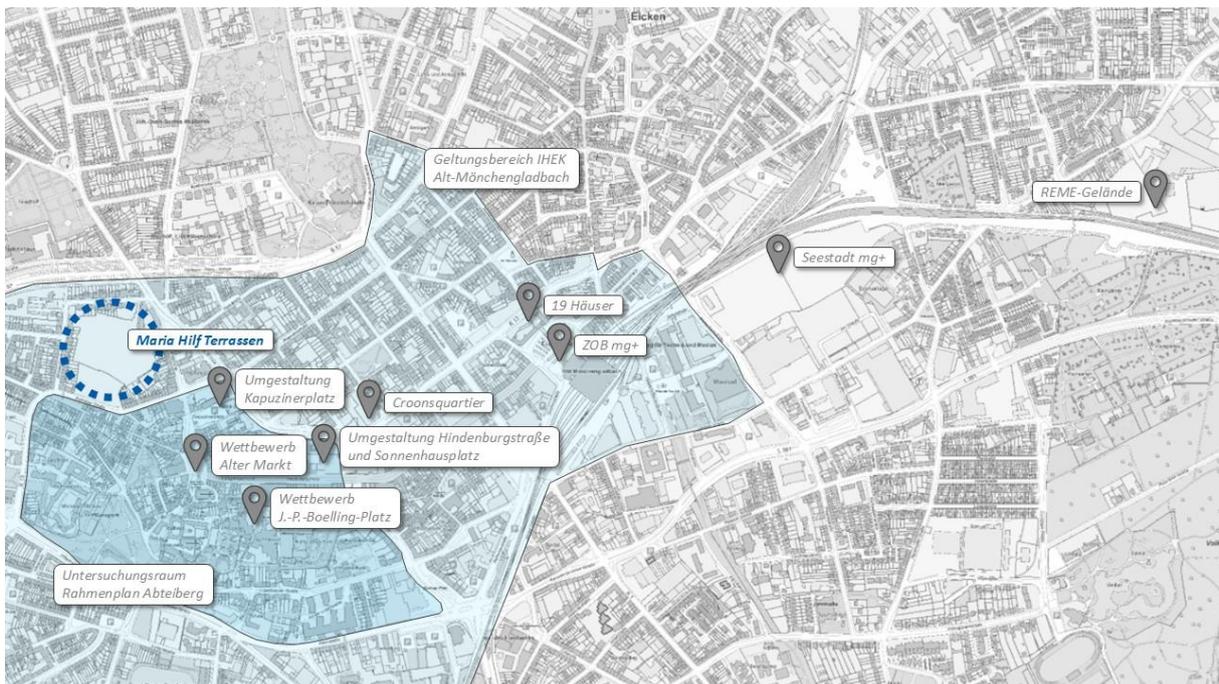


Abbildung 2: Stadtentwicklung in Mönchengladbach
Quelle: Drees & Sommer SE (2025) auf Grundlage von tim-online.nrw.de

Der gekürte und inzwischen qualifizierte Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft „urban agency, karres+brands und urbanization“ (siehe Abbildung 3) mit ca. 350 Wohneinheiten sieht zwei Hauptachsen vor, zwischen denen drei Blöcke dem Gefälle folgend angeordnet sind. Er setzt so die Idee des Rahmenplans Abteiberg um, eine Nord-Süd-Verbindung vom Sonnenberg zum Bunten Garten zu schaffen. Diese Verbindung wird über eine Serpentinerschließung und über Treppenanlagen hergestellt. Die drei Wohnblöcke mit einer grünen Innenhofgestaltung liegen entlang der Serpentinerschließung auf verschiedenen Plateaus und bilden somit eine terrassenähnliche Anordnung. Die bisher offenen Blöcke im östlichen, westlichen und nördlichen Bereich des Areals werden behutsam durch eine Neubebauung geschlossen.

Neben Quartiersplätzen, die unter anderem der Unterbringung von Gastronomieangeboten dienen, sind im Quartier mehrere Pocket Parks und eine größere öffentliche Grünfläche, die ehemals als Friedhof des Krankenhauses genutzt wurde, vorgesehen.



Abbildung 3: Gestaltungsplan Maria Hilf Terrassen, Stand: September 2020, © urban agency, karres+brands und urbanization
 Quelle: Stadt Mönchengladbach (2021)

BEBAUUNGSPLAN 794/N

Der Siegerentwurf wurde im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens weiter konkretisiert und bildete die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 794/N (siehe Abbildung 4; siehe Anlage im Downloadbereich), der die bisher rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 155, Nr. 336 und den Fluchtlinienplan Nr. A 454 aus dem Jahr 1950 ersetzt und im Dezember 2021 beschlossen wurde. Der Bebauungsplan 794/N trifft für das Vermarktungslos 2a die folgenden Festsetzungen, weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen:

| Vermarktungslos 2a | WA 2.1 |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WA gemäß § 4 BauNVO |
| GRZ/GFZ | 0,5/2,0 |
| Geschossigkeit | III-IV |
| Dachform | Flachdach (FD) |
| Bauweise | geschlossen, nur Hausgruppen zulässig |

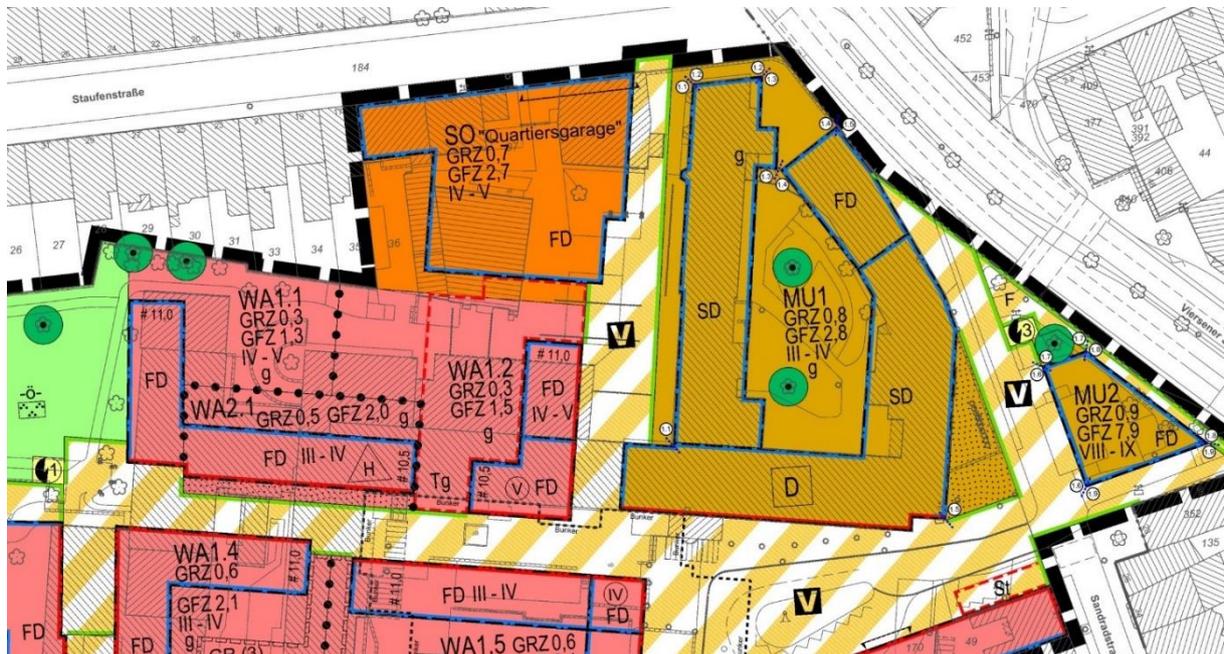


Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplans 794/N
 Quelle: Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung (2021)

HINWEIS ZUM GESTALTUNGSHANDBUCH

Der Gestaltungsplan und der Bebauungsplan Nr. 794/N werden im Gestaltungshandbuch konkretisiert. Das Gestaltungshandbuch wird dem Grundstückskaufvertrag notariell angehängt und stellt eine zwingende gestalterische Vorgabe dar. Die Umsetzung der Anforderungen des Gestaltungshandbuchs fließt zudem in die Bewertung der eingereichten Beiträge durch das Bewertungsgremium ein.

Es sind insbesondere die Inhalte des Gestaltungshandbuchs, Kapitel II, Architektur (Architektur), S. 60 bis 131 zu berücksichtigen (siehe Abbildung 5). Für die Townhouses des Vermarktungsloses 2a gilt es insbesondere, die Individualität der einzelnen Wohneinheiten anhand einer vielfältigen und variierenden Fassadengestaltung auszudrücken (siehe Gestaltungshandbuch, Kapitel II, S. 85 ff.).



Abbildung 5: Vermarktungslos 2a und Darstellung der Gebäudekubaturen (rechts)
 Quelle: Stadt Mönchengladbach, Gestaltungshandbuch Maria Hilf Terrassen (2021)

ERSCHLIEßUNGSPLANUNG

Mit den Maria Hilf Terrassen soll ein attraktives und qualitativvolles autoarmes Wohnquartier für alle entstehen. Die Straßenräume werden dafür dem Menschen, nicht länger nur dem Auto zur Verfügung gestellt. Die Straße wird als grüner multifunktionaler Kommunikations- und Aufenthaltsort, nicht länger nur als monofunktionaler Verkehrsort dienen. Es wird eine Abfolge von verschiedenen Plätzen, Grün- und Erschließungsräumen mit einer starken Identität und klaren Kohärenz entstehen. Die zentrumsnahe Lage und die Verbindungen des Quartiers zum umliegenden Stadtgefüge werden ein neues lebendiges Quartier in Mönchengladbach schaffen.

Die vorliegenden Planungen der Erschließung (u. a. Verkehrsanlagenplanung, siehe Abbildung 6) sind zu beachten, die Erschließungsplanung ist bindend. Konkrete Angaben, z. B. Geländehöhen sind den vorliegenden Planungen zu entnehmen, das Gestaltungshandbuch dient ergänzend hierzu als Leitfaden für die Ausgestaltung der Gebäude und des Freiraums. Details zu den vorliegenden Planungen werden in den Auslobungsunterlagen konkretisiert.



Abbildung 6: Ausschnitt der aktuellen Erschließungsplanung, Stand 08/2024
Quelle: EWMG, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH (2024)

AUSLOBERIN

**EWMG – Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Mönchengladbach mbH**

Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

Ansprechperson: Dirk Spieker

STADTPLANUNG

**Stadt Mönchengladbach
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung (61)**

Abteilung Bauleitplanung und Stadtgestaltung
Rathaus Rheydt, Markt 11
41236 Mönchengladbach

Ansprechpersonen: Gustav Ibing und Rafael Urbanczyk

VERFAHRENSSTEUERUNG

Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

vertreten durch das Büro Köln
Habsburgerring 2
50674 Köln

Ansprechpersonen: Lisa-Marie Thelen und Felix Recklebe

E-Mail: vermarktung-mht-mg@dreso.com

ANLAGEN IM DOWNLOADBEREICH

- Bebauungsplan Nr. 794/N
- Gestaltungshandbuch Maria Hilf Terrassen