Mönchengladbach

Wohnen
Residential

Informationen für Investoren und Bauherren.
Information for investors and building contractors.

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

Vorwort
Editorial

Mönchengladbach gestalten
Shape Mönchengladbach
Impulsprojekte Impulse projects 5
Wohnbaugebiete Residential building areas 10

Zahlen und Fakten
Facts and figures
Vermarktungskonzept und geförderter Wohnungsbau Marketing concept and funded residential construction 15
Statistiken Statistics 16

Mönchengladbach hat Potenzial

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

Durch konsequente Flächenausweisung für die Wohnentwicklung hat die Stadt in den vergangenen Jahren zahlreiche Chancen für Investoren und Bürger geschaffen. Die großen Impulsprojekte wie die Seestadt mg+, die Maria-Hilf-Terrassen oder das REME-Gelände nehmen zusehends Gestalt an. In bester Innenstadtlage entstehen hier in den kommenden Jahren rund 3.000 neue und attraktive Wohneinheiten – für alle Einkommensklassen und Haushaltsgrößen. Dies steht im Einklang mit der städtischen Zielsetzung, „Wohnen für alle“ zu realisieren. Eine Herausforderung bei allen Bauprojekten sind die aktuell sehr volatilen Preise bei Baustoffen und die derzeitigen Lieferengpässe.

Die Bevölkerungszahl ist in Mönchengladbach auf mehr als 272.000 gestiegen, zudem wandelt sich der Wohnraumbedarf. Die Stadt beobachtet systematisch, wie sich Haushalte und deren Bedarfe verändern und entwickelt daraus ihre Strategie im Wohnungsbau. In Zeiten von Corona und vor dem Hintergrund von vermehrtem Arbeiten im Homeoffice ist die Nachfrage nach einem Eigenheim mit Garten nochmals gestiegen. Gleichzeitig ist bereits heute ein Großteil der Haushalte Einpersonenhaushalte – Tendenz steigend. Damit sind in Zukunft vermehrt kleine Wohnungen gefragt. Besonderes Augenmerk liegt daher auf alternativen und flexiblen Wohnformen wie Altenwohnungen mit entsprechender Infrastruktur oder Wohnraum für Baugruppen und Mehrgenerationenwohnen. Städtebauliche und architek-

Mönchengladbach has potential

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

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

The population size in Mönchengladbach has increased to well over 272,000 and the demand for residential space is also changing. The city is systematically observing how households and their requirements are changing and is developing its residential construction strategy on this basis. Taking into consideration the fact that since the coronavirus pandemic more and more people have been working from home, the demand for homes with gardens has risen again. At the same time, the majority of households are single-person households now and this trend is on the rise. This means that, in the future, small apartments will be increasingly in demand. Therefore, a particular focus has been placed on alternative and flexible living styles, such as retirement apartments with the corresponding infrastructure, modular residential space and multi-generational living. The quality when it comes to urban development and architectural features, as well as environmental,

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

tonische Qualität sowie ökologische, ökonomische und soziale Standards sorgen dabei für nachhaltig attraktiven und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum.

Gerade die ökologische Verantwortung spielt eine zunehmend große Rolle in der Stadtentwicklung. Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind tragende Säulen für die Städte von morgen. Dabei geht es um öffentliche und quartiersbezogene Grün- bzw. Naturareale, um gesundes und nachhaltiges Bauen sowie Fragen der Mobilität. Hier setzt Mönchengladbach auf Innovationen in der Baubranche, auf autoarme Quartiere und energetische Vorgaben für Neubauten.

Ebenso wichtig ist soziale Vielfalt. Der Weg zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur führt über neue Wohnbaugebiete im gesamten Stadtgebiet und einen gesunden Mix an Vergabeverfahren für die verschiedenen Zielgruppen – von der Konzeptvergabe über einen mehrstufigen öffentlichen Wettbewerb bis zur Einzelvermarktung an private Bauherren. Denn dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Kommunen, Wohnungsbauunternehmen und Projektentwicklern. Wo immer möglich, wird ein projektbezogener Anteil für geförderten Wohnraum vor dem Hintergrund einer sozialadäquaten Quartiersentwickung vorgegeben.

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

economic and social standards, ensure that residential space is created which is both attractive on a sustainable basis and affordable.

Environmental responsibility in particular plays an increasingly important role in urban development. Sustainability and climate protection are supporting pillars for the cities of tomorrow. This involves public and neighbourhood-based green or natural areas, healthy and sustainable construction and mobility issues. In this regard, Mönchengladbach relies on innovations in the construction sector, low-traffic neighbourhoods and energy specifications for new buildings.

Social diversity is just as important. The path to achieving a balanced population structure leads, via new residential construction areas throughout the city and a healthy mix of award procedures for the various target groups, from the concept award to a multi-stage public competition to individual marketing for private building contractors. This is because creating the urgently needed residential space is a community task for local authorities, residential construction companies and project developers. Wherever possible, a project-related share for subsidised housing is stipulated to accommodate socially adequate neighbourhood development.

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

Dr. Ulrich Schückhaus

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

Dr. Gregor Bonin

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

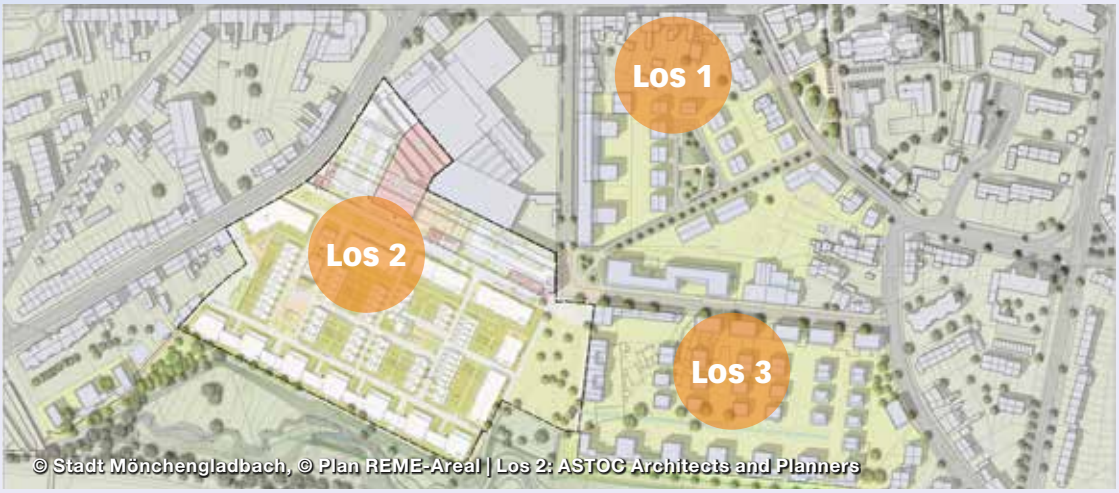
01

Mönchengladbach gestalten
Designing Mönchengladbach

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

Impulsprojekte	S. 5–9
Wohnbaugebiete	S. 10–13
Impulse projects	P. 5–9
Residential building areas	P. 10–13

REME-Gelände



Das REME-Areal bildet den östlichen Endpunkt der innerstädtischen Impulsprojekte. Die Bauflächen werden in drei Losen mit dem Schwerpunkt Wohnen und soziale Infrastruktureinrichtungen entwickelt. Während in Los 1 Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser direkt an private Bauherren vergeben werden, wird das Wohnquartier im Los 2 von einem Projektentwickler errichtet. Los 3 wird mittelfristig auf Basis des Rahmenplans weiterentwickelt.

Der Entwurf von Instone Real Estate Development für Los 2 sieht ein überwiegend autofreies Quartier mit einem zentralen, ansprechend gestalteten Boulevard, einem Nachbarschaftsplatz und ca. 300 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen vor. Als Landmarke bleiben die Panzerhalle mit einer Mischnutzung aus Handel, Quartiersparkplatz und Mobilitätshub, eine öffentliche Spiel- und Freifläche sowie das Kesselhaus als neue Heizzentrale bestehen. Außerdem sollen zwei weitere Bestandsgebäude erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zentral für die städtebauliche Entwicklung ist zudem die Renaturierung des Gladbachs im Süden des Areals.

The REME area forms the eastern end point of the impulse projects in the city centre. The building sites are developed in three lots with a focus on housing and social infrastructure facilities. While the areas for single-family and semi-detached houses in Lot 1 will be awarded directly to private builders, the residential district in Lot 2 will be built by a project developer. Lot 3 will be further developed in the medium term as outlined in the framework plan.

The design by Instone Real Estate Development for Lot 2 envisages a predominantly car-free district with a central, attractively designed boulevard, a neighbourhood square and approx. 300 residential units for different user groups. The “Panzerhalle” will remain as a landmark with a mixed use of retail, neighbourhood parking and mobility hub, a public playground and open space and the boiler house as a new heating centre. Two additional existing buildings are earmarked to be retained and put to new use.

The renaturation of the Gladbach river in the southern part of the site is another central element of the urban development.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: 15 ha (inkl. Renaturierungsareal)

Los 1 (ca. 2,2 ha)
- Direktvermarktung Einfamilien-/Doppelhäuser durch die EWMG
- Grundschule, Kita und altengerechte Wohnformen
- Erschließung und Vermarktung: 2023/24

Los 2 (ca. 4,2 ha)
- ca. 300 Wohneinheiten mit einem breiten Wohnungsmix
- Kita und Nahversorger
- Baubeginn: 2024
- Projektentwickler: Instone Real Estate Development

Los 3 (ca. 3,2 ha)
- Schwerpunkt Wohnen
- Vermarktung und Bauleitplanverfahren noch nicht gestartet

At a glance

- Total area: 15 ha (including renaturation area)

Lot 1 (approx. 2.2 ha)
- Direct marketing of single-family houses/semi-detached houses through EWMG
- Primary school, day care and age-appropriate residential concepts
- Development and marketing: 2023/24

Lot 2 (approx. 4.2 ha)
- Approx. 300 residential units with a broad housing mix
- Day care and local suppliers
- Start of building: 2024
- Project developer: Instone Real Estate Development

Lot 3 (approx. 3.2 ha)
- Focus on the residential aspect
- Marketing and urban land-use planning process not yet commenced

Seestadt mg+

Als eines der größten Impulsprojekte sollen in der Seestadt mg+ in den kommenden Jahren bis zu 2.000 neue Wohneinheiten und bis zu 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Mittelpunkt ist ein knapp zwei Hektar großer, neu angelegter See, der dem Quartier sein besonderes Flair verleiht. Tiefgaragen für Autos schaffen Platz für die Seepromenade, hochwertige Grün- und Freibereiche, einen schnellen Radweg und viel Aufenthaltsqualität.

Hier entstehen attraktive und bezahlbare Wohnangebote für alle Alters- und Einkommensklassen: Mehrgenerationenwohnen ebenso wie Mikroappartements, Eigentums- und Mietwohnungen sowie öffentlich geförderter Wohnraum. Hinzu kommen vielfältige Gastronomie- und Freizeitangebote, Büros, Hotelübernachtungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine soziale und öffentliche Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Spielplätzen, Seniorenbetreuung und innovativen Mobilitätshubs.

As one of the largest impulse projects, up to 2,000 new residential units and up to 2,000 jobs are to be created at Seestadt mg+ over the next few years. The centre of the development is a newly created lake spanning almost two hectares, which gives the area its unique flair. Underground parking for cars creates space for the lakeside promenade, high-quality green spaces and leisure areas, a fast cycle path and a high standard of living.

Attractive and affordable housing for all age and income groups will be created here: Multi-generational living, micro-apartments, freehold apartments, rental apartments and publicly funded residential space. There are also restaurant and leisure facilities, offices, hotel accommodation and shopping facilities, as well as social and public infrastructure with day care centres, playgrounds, care for the elderly and innovative mobility hubs.

In der Seestadt mg+ schafft der Projektentwickler Catella neue Lebensräume. Mit dem Seestadtfest im Mai 2022 wurde Richtfest des 1. Bauabschnitts gefeiert. Im Südviertel realisiert Catella 248 Wohnungen. Mit Wohnungsgrößen von 38 bis 104 m² richtet sich das Angebot an vielfältige Nutzergruppen – Singles und Paare ebenso wie Familien.

Die Seestadt mg+ ist das größte Klimaschutzprojekt des Landes NRW. Gut gedämmte Gebäude sowie ein eigenes, rein regeneratives Energiesystem, das ohne Öl und Gas auskommt, sorgen dafür, dass die Heizkosten um mindestens 30 % geringer ausfallen als in herkömmlichen Siedlungen: ein Plus für die Umwelt und eine finanzielle Entlastung für alle, die in der Seestadt mg+ eine neue Heimat finden. Die ersten Wohnungen im Südviertel sollen Ende 2022 bezugsfertig sein.

In Seestadt mg+, the project developer Catella is creating new living spaces. The topping out ceremony of the first construction phase was celebrated at the Seestadtfest in May 2022. Catella is building 248 apartments in the southern district. With apartment sizes ranging from 38 to 104 m², the offer is aimed at diverse user groups: single people and couples as well as families.

Seestadt mg+ is the largest climate protection project in the state of NRW. Well-insulated buildings and a proprietary, purely regenerative energy system that does not use oil or gas ensure that heating costs are at least 30% lower than in conventional housing settlements, making this a bonus for the environment and providing financial relief for everyone who finds a new home in Seestadt mg+. The first apartments in the southern district are projected to be ready for occupancy at the end of 2022.

Blau umrahmt Südviertel Blue framed southern quarter © Catella Projekt Management GmbH

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: 14 ha
- 2.000 Wohnungen, davon 40 % reguliert (öffentlich gefördert und zielgruppengebunden)
- 2 ha Seefläche mit teilweise naturbelassenem Ufer und hoher Selbstreinigung
- 2 Kindertagesstätten
- 3 Mobilitätsstationen (Sharing-Angebote, Paketstation, E-Lademöglichkeiten)
- Autarke Energieversorgung im Endausbau, keine Nutzung fossiler Energieträger (Öl / Gas)
- Größte Klimaschutzsiedlung in NRW
- Teil des „Reallabors der Energiewende“, gefördert durch die Bundesregierung
- Südviertel: bezugsfertig Ende 2022
- Projektentwickler: Catella Project Management GmbH

At a glance

- Total area: 14 ha
- 2,000 apartments, 40 % of which are regulated (publicly subsidised and target group-specific)
- 2 ha lakeside area with partly natural shore and high self-purification
- 2 day care centres
- 3 mobility stations (sharing offers, parcel station, e-charging facilities)
- Self-sufficient energy supply in the final stage of development, no use of fossil fuels (oil/gas)
- Biggest climate protection housing estate in North Rhine-Westphalia
- Part of the “Real laboratory of the energy transition”, funded by the federal government
- South district: ready for occupancy at the end of 2022
- Project developer: Catella Project Management GmbH

Maria-Hilf-Terrassen

Denkmalensemble Monument ensemble © Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG

Auf dem Areal der ehemaligen Kliniken Maria Hilf an der Sandradstraße und der ehemaligen angrenzenden Hauptschule an der Aachener Straße entsteht ein grünes urbanes Quartier mit ca. 350 Wohneinheiten – autoarm, barrierefrei und ideal angebunden an das Gladbacher Geschäftszentrum. Der Höhenunterschied des Geländes von insgesamt zehn Metern wird durch serpentinenartige Straßenführungen und Treppenanlagen überwunden und gibt dem Quartier gleichzeitig seinen Namen: Wohnen auf den Maria-Hilf-Terrassen. Die Abrissarbeiten von Klinik und Schule sind – bis auf das Denkmalensemble, das erhalten bleibt – abgeschlossen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Stadthäuser, Eigentums- und Mietwohnungen, geförderter Wohnraum und Flächen für Baugruppen: Auf den Maria-Hilf-Terrassen im Zentrum von Mönchengladbach finden ganz unterschiedliche Gruppen eine neue Heimat. Zum Zuge kommen neben den privaten Häuslebauern auch Investoren für Teilareale, städtische Wohnungsbaugesellschaften und Gruppen, die sich für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bewerben. Die Vermarktung übernimmt die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG).

On the site of the former Maria-Hilf Clinic on Sandradstrasse and the former adjacent secondary school on Aachener Strasse, a green urban area is being created with around 350 residential units, featuring few cars, full accessibility and ideal connections to the Gladbach commercial centre. The difference in altitude on the site, comprising a total of ten metres, is accommodated through a winding road layout and stairways, which gives the area its name: Living at Maria-Hilf Terraces. The demolition of the clinic and school – except for the historic monument ensemble, which will be preserved – has been completed and the legal planning requirements have been met.

Townhouses, freehold and rental apartments, subsidised housing and space for modular building groups: The Maria-Hilf Terraces in the centre of Mönchengladbach will provide a new home for highly diversified groups. In addition to private home builders, it will also involve investors for partial sites, municipal housing associations and groups applying for a communal housing project. The “Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach” (EWMG, city development company) is responsible for marketing.

Das Denkmalensemble wurde bereits erfolgreich vermarktet. Hier werden auf rund 4.700 Quadratmetern unterschiedliche Wohnformen sowie eine dreizügige Kita realisiert. Die Krankenhauskapelle soll als Veranstaltungsraum öffentlich zugänglich bleiben. Der charakteristische Innenhofbereich wird im Sockelbereich der Kapelle geöffnet und mit dem Quartiersplatz durch eine hochwertige, neue Gestaltung verknüpft.

Das Vermarktungskonzept für die Neubaugrundstücke fußt auf Vielfalt und Qualität. Die Flächen gehen 2023 an den Markt. Dabei werden die Grundstücke über verschiedene Verfahren an unterschiedliche Bauherren und Investoren vergeben, um eine gesunde soziale, architektonische und ökonomische Durchmischung sicherzustellen.

Grundlage der Entwicklung ist der Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft Urban Agency, Karres + Brands, urbanization.dk, der sich 2017 in einer einwöchigen Entwurfswerkstatt durchsetzen konnte.

The historic monument ensemble has already been successfully marketed. Different types of housing and a three-room day care centre will be constructed here on around 4,700 square metres. The hospital chapel will remain open to the public as an event space. The characteristic inner courtyard area will be opened up at the base of the chapel and tied in with the neighbourhood square through a high-quality new design.

The marketing concept for the new building plots is based on diversity and quality. The plots will be put on the market in 2023. The plots will be allocated to different developers and investors through various procedures to ensure a healthy social, architectural and economic mix.

The development is based on the winning design by the consortium Urban Agency, Karres + Brands, urbanization.dk, which won in a one-week design workshop in 2017.

Visualisierungen Visualisations Maria-Hilf-Terrassen
© Urban Agency + Karres en Brands

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: 4,6 ha Bruttofläche (2,5 ha Nettobaulandfläche)
- Ca. 350 Wohneinheiten in Appartements, Stadthäusern, Miet- und Eigentumswohnungen, gefördertem Wohnraum und auf Flächen für Baugruppen
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles mit der ehemaligen Krankenhauskapelle als zentralem Ort der Begegnung
- Projektentwickler Denkmalensemble: Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG
- Öffentliche Infrastruktur: Quartiersplatz, Grünflächen, Pocket Parks, Quartiersgarage
- Vermarktung Neubaubereich: ab 2023 durch die EWMG
- Siegerentwurf Gesamtareal: Arbeitsgemeinschaft Urban Agency, Karres + Brands, urbanization.dk

At a glance

- Total area: 4.6 ha gross area (2.5 ha net construction space)
- Approx. 350 residential units in apartments, townhouses, rental and freehold apartments, subsidised housing and on sites for modular building groups
- Preservation of the historic monument ensemble with the former hospital chapel as a central meeting place
- Monument ensemble project developer: Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG
- Public infrastructure: Neighbourhood square, green areas, pocket parks, neighbourhood car parks
- Marketing of new construction area: starting in 2023 by EWMG
- Winning design for the entire area: Urban Agency, Karres + Brands, urbanization.dk

MG-Hardt

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

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

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 5.000 m²
- Rund 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Ruhig wohnen auf ehemaligem Schulgelände
- Projektumsetzung: 2023/24

At a glance

- Total area: approx. 5,000 m²
- Around 40 residential units in apartment buildings
- Peaceful living on a former school site
- Project implementation: 2023/24

MG-Bonnenbroich

Umrahmt von Feldern, Wiesen und Gärten, in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsraum rund um den Bungtbach entsteht an der Frankenstraße ein ca. 9.200 m² großes neues Wohnquartier. Die vorhandenen Grünstrukturen – eine Obstwiese sowie alter Baumbestand entlang der nord- und südöstlichen Bebauungsgrenze – bilden das Grundgerüst des städtebaulichen Entwurfs für ein hochwertiges Wohngebiet mit überschaubaren Nachbarschaften und hoher Aufenthaltsqualität.

Ein Quartier für alle Generationen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und modernen Mehrfamilienhäusern.

Surrounded by fields, meadows and gardens, in close proximity to the local recreation area around Bungtbach, a new residential area comprising approx. 9,200 m² is being created on Frankenstrasse. The available green structures – an orchard and old trees along the north and south-east borders of the development – form the basic framework of this urban development design for a high-quality residential area with manageable neighbourhoods and a high quality of stay.

A neighbourhood for all generations with detached single-family houses, semi-detached houses and modern apartment blocks.

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 9.200 m² Nettobaulandfläche
- Rund 20 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie 14 Wohneinheiten in zwei kleinen Mehrfamilienhäusern
- Hochwertiges Wohnquartier mit umfänglichen Grünstrukturen
- Vermarktung: 2023/24

At a glance

- Total area: approx. 9,200 m² net construction space
- Around 20 residential units in detached single-family houses and semi-detached houses, as well as 14 residential units in two small apartment buildings
- High-quality residential area with extensive green structures
- Marketing: 2023/24

MG-Giesenkirchen

Ein einheitliches, ökologisch nachhaltiges und modernes Wohnquartier für alle Generationen – das sind die Pläne für die Parkplatzfläche des ehemaligen Freibads in Giesenkirchen. An der Kruchenstraße entstehen auf rund 1,3 Hektar vor allem freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser für private Bauherren. Die Größe der Baugrundstücke variiert zwischen rund 400 m² und ca. 650 m². Der Eingang in das neue Quartier bekommt einen zusätzlichen städtebaulichen Akzent mit drei Mehrfamilienhäusern, die als Ensemble vermarktet werden.

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

A uniform, environmentally sustainable and modern residential area for all generations - these are the plans for the car park area of the former open-air swimming pool in Giesenkirchen. On Kruchenstrasse, primarily detached two-storey single-family houses will be built for private building contractors on an area comprising around 1.3 hectares. The size of the building plots varies between around 400 m² and approx. 650 m². The entrance to the new neighbourhood will be given an additional focal point in terms of urban development in the form of three apartment buildings which are marketed as an ensemble.

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

Auf einen Blick

- Gesamtfläche: ca. 1,3 ha Bruttofläche (ca. 9.300 m² Nettobaulandfläche)
- Freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten
- Vermarktung Einfamilienhäuser: 2022
- Vermarktung Mehrfamilienhäuser: Investorenausschreibung 2022/23

At a glance

- Total area: approx. 1.3 ha gross area (approx. 9,300 m² net construction space)
- Detached single-family houses and apartment buildings with a total of around 30 residential units
- Marketing single-family homes: 2022
- Marketing apartment buildings: Investor bidding 2022/23

MG-Venn

© Thomas Schüler Architekten

Zwischen Stationsweg und Hamerweg entsteht ein neues vielfältiges und nachhaltiges Wohngebiet. Zahlreiche Grünflächen, unterschiedliche Bauformen sowie Orte für gemeinschaftliches Leben und ein zentraler Platz als Eingangstor geben dem neuen Quartier einen unverwechselbaren Charakter. Geplant sind zudem Nachhaltigkeitsmaßnahmen wie ein intelligentes Regenwassermanagement.

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

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

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

Auf einen Blick

- Gesamtfläche inkl. westlichem Freiraum: ca. 7,2 ha (ca. 3,3 ha Nettobaulandfläche)
- Ca. 120 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern um den kleinen Quartiersplatz
- Neuer zentraler Spielplatz für den Stadtteil Venn
- Vermarktung: ab 2023
- Siegerentwurf: Thomas Schüler Architekten, lohrberg stadtlandschaftsarchitektur

At a glance

- Total area incl. western open space: approx. 7.2 ha (approx. 3.3 ha net construction space)
- Approx. 120 residential units in single-family houses, semi-detached houses and apartment buildings around the small square
- New central playground for the district of Venn
- Marketing: from 2023
- Winning design: Thomas Schüler Architekten, lohrberg stadtlandschaftsarchitektur

03

Zahlen und Fakten
Facts and figures

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

Vermarktungskonzept und geförderter Wohnungsbau	S. 15
Statistiken	S. 16 – 23
Marketing concept and funded residential construction	P. 15
Statistics	P. 16 – 23

Vielfältig und bedarfsgerecht
Diverse and needs-based

Städtebaulicher Plan Urban development plan Maria-Hilf-Terrassen © Stadt Mönchengladbach

Eine lebendige Stadt braucht Vielfalt. Bedarfsgerechten und attraktiven Wohnraum für alle bereitzustellen, ist daher nach wie vor eine der zentralen Herausforderungen. Mönchengladbach sorgt in den städtischen Wohnbaugebieten für lebenswerten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für alle Haushaltsgrößen, Einkommens- und Altersklassen und setzt dabei auf den engen Schulterschluss zwischen Verwaltung, kommunalen und privatwirtschaftlichen Anbietern.

Geförderter Wohnungsbau
Die Entwicklungen fußen auf einer systematischen Wohnungsmarktbeobachtung und einem entsprechenden Handlungskonzept. Es geht darum, bedarfsgerecht und zielorientiert zu planen und so langfristig den benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen. Dazu gehören auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau und Wohnen im Bestand. Wo immer möglich, werden entsprechende projektbezogene Anteile für geförderte Wohnflächen vorgegeben.

Vermarktungskonzept
Je nach Größe, Lage und Bebauung der verfügbaren Wohnbauflächen werden unterschiedliche Vergabeverfahren angewendet: von der Konzeptvergabe über einen öffentlichen Wettbewerb, Qualifizierungsverfahren bis zur Vergabe an Baugruppen, städtische Wohnungsbaugesellschaften und private Bauherren sowie die Ausweisung von Flächen für geförderten Wohnungsbau.

Beispiel: Maria-Hilf-Terrassen
Das Quartier ist auf Vielfalt ausgelegt, entsprechend wird die Vermarktung strukturiert. Zum Zuge kommen neben dem privaten Häuslebauer auch Investoren für Teilareale und Gruppen, die sich für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bewerben. Im Neubaubereich werden Schwerpunktareale etwa für Familien, junges Wohnen oder Wohngruppen ausgewiesen. Geförderter Wohnungsbau soll im gesamten Quartier verteilt werden.

A vibrant city needs diversity. Providing attractive living space for everyone according to their needs is therefore still one of the key challenges. In its urban residential development areas, Mönchengladbach is creating high-quality, affordable housing for all household sizes as well as income and age groups. The city relies on close collaboration between the administration and municipal and private sector providers.

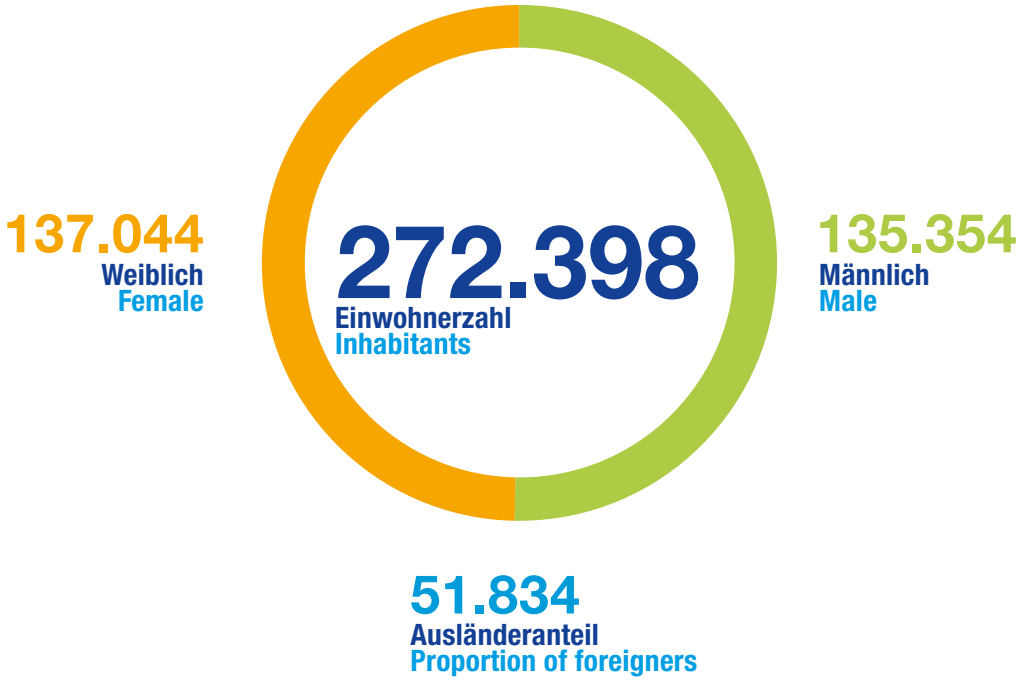
Funded residential development
The developments are based on systematic observation of the residential property market and a corresponding action concept. This is about planning in an adequate and targeted manner to be able to provide the residential space needed in the long run. This also includes publicly funded residential construction and existing residential properties. Wherever possible, corresponding project-related proportions are stipulated for subsidised housing.

Marketing concept
Depending on the size, location and development of the available residential building areas, different award procedures are applied, for example: concept awards through a public competition, qualification procedures for awarding it to building contractors, municipal housing associations and private developers; or designation of areas for subsidised housing.

An example: Maria-Hilf Terraces
The neighbourhood is designed for diversity and marketing is structured accordingly. In addition to private home builders, investors for partial sites and groups applying for a communal housing project will also be considered. For new construction, priority areas will be designated for families, young people or residential groups. Subsidised housing will be distributed throughout the neighbourhood.

Statistiken
Statistics

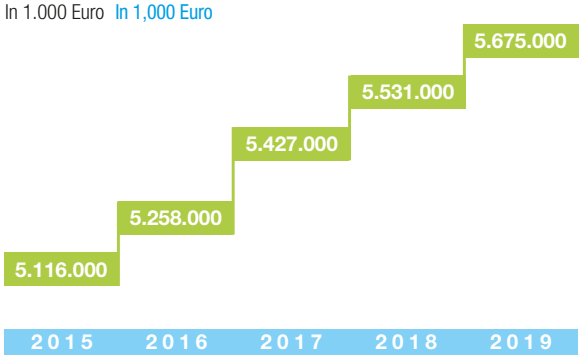
Bevölkerungsstruktur
Population structure



Quelle: Source: Stadt Mönchengladbach
Stand: As of: 2021

Verfügbares Einkommen
Disposable income

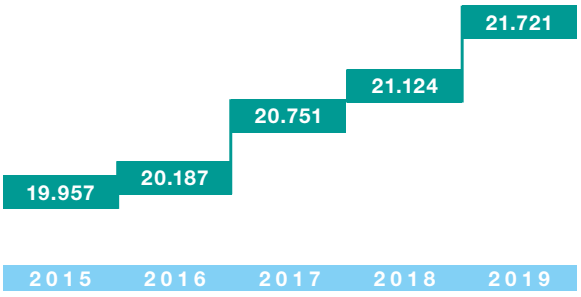
Gesamt* Total**
In 1.000 Euro In 1,000 Euro



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

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

Verfügbares Einkommen je Einwohner
Disposable income per inhabitant
In Euro In Euro

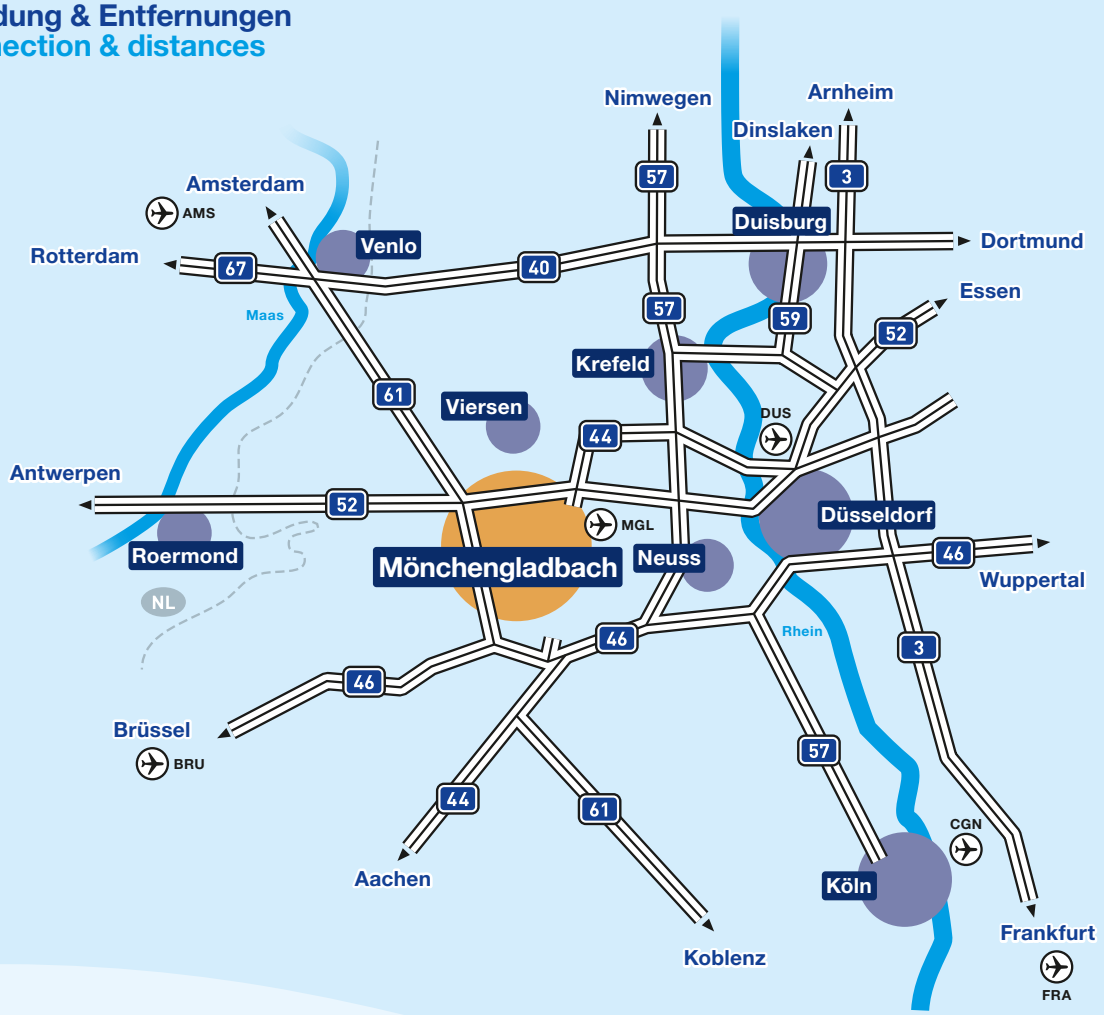


Quelle: Source: IT.NRW/NRW.Bank, Arbeitskreis volkswirtschaftl. Gesamtrechnungen der Länder; Stand: As of: 2020

Verkehrsanbindung & Entfernungen
Transport connection & distances

Von from Mönchengladbach nach to ...

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



Einzugsgebiet
Catchment area

Zone A
bis unter 15 Min. Fahrzeit 0,6 Mio. Einwohner
up to 15 min. driving time 0.6 mill. inhabitants

Zone B
bis unter 30 Min. Fahrzeit 2,4 Mio. Einwohner
up to 30 min. driving time 2.4 mill. inhabitants

Zone C
bis unter 60 Min. Fahrzeit 12,1 Mio. Einwohner
up to 60 min. driving time 12.1 mill. inhabitants

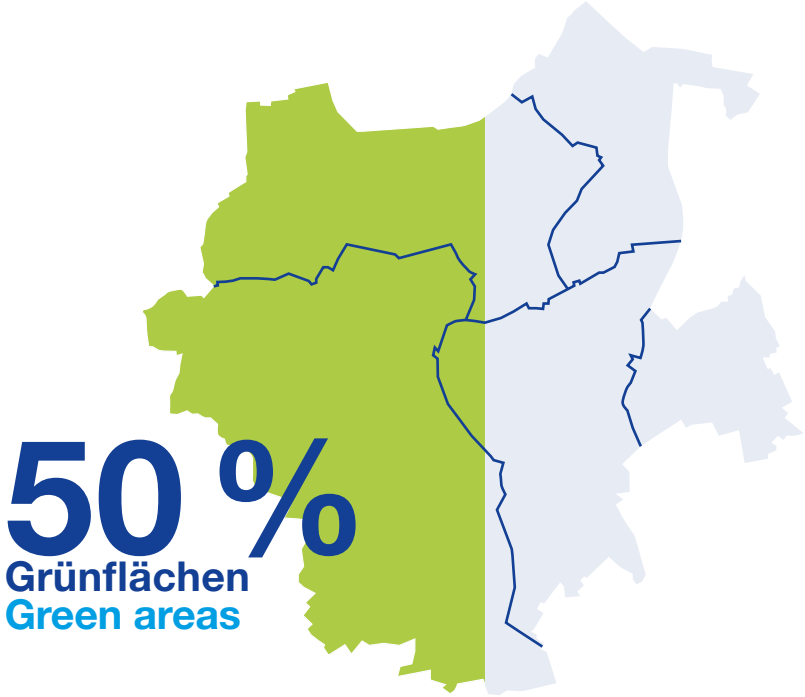
Zone D
bis unter 90 Min. Fahrzeit 19,7 Mio Einwohner
up to 90 min. driving time 19.7 mill. inhabitants

50 100 150 km

Grünflächenanteil
Proportion of green areas

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

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

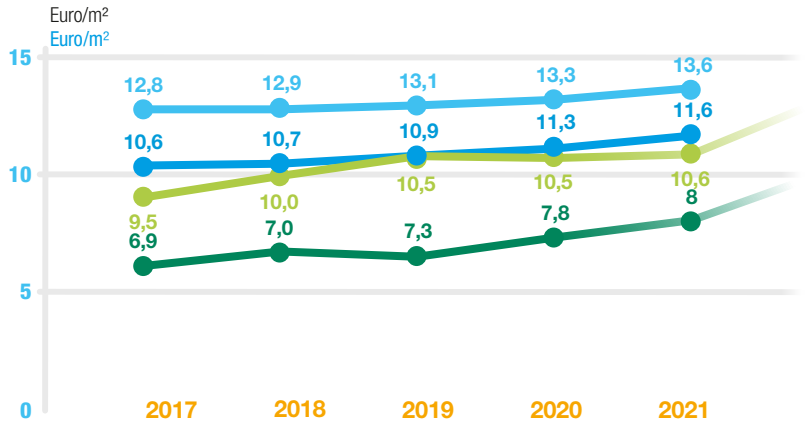


Bodenrichtwert
Ground value

Mittlere Lage im individuellen Wohnungsbau (€/m²)
Midsize segment in individual housing construction (€/m²)

Quelle: Source: Stadt Mönchengladbach
Stand: As of: 2021

Wohnungsmieten Durchschnitt
Housing rents average

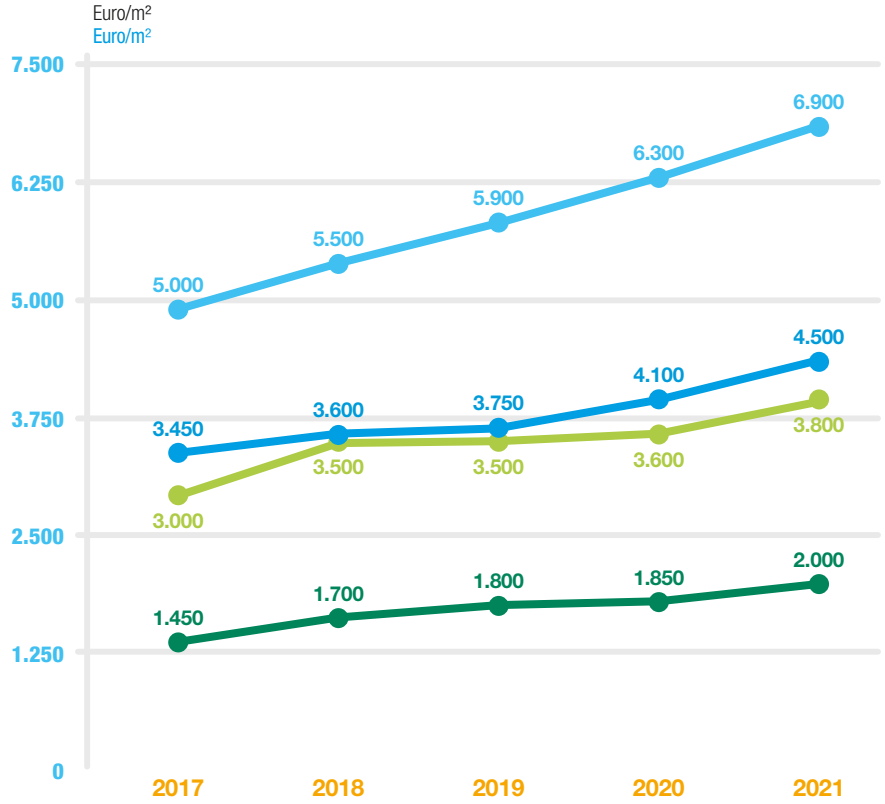


Mieten in Mönchengladbach (Neubau) erreichen inzwischen bis zu ca. 13 €/m².
Rents in Mönchengladbach (new construction) now reach up to around 13 €/m².

Quelle: Source: bulwiengesa AG, RIWIS
Stand: As of: 2021

- Neubau Düsseldorf / New construction Düsseldorf
- Wiedervermietung Düsseldorf / Re-leasing Düsseldorf
- Neubau Mönchengladbach / New construction Mönchengladbach
- Wiedervermietung Mönchengladbach / Re-leasing Mönchengladbach

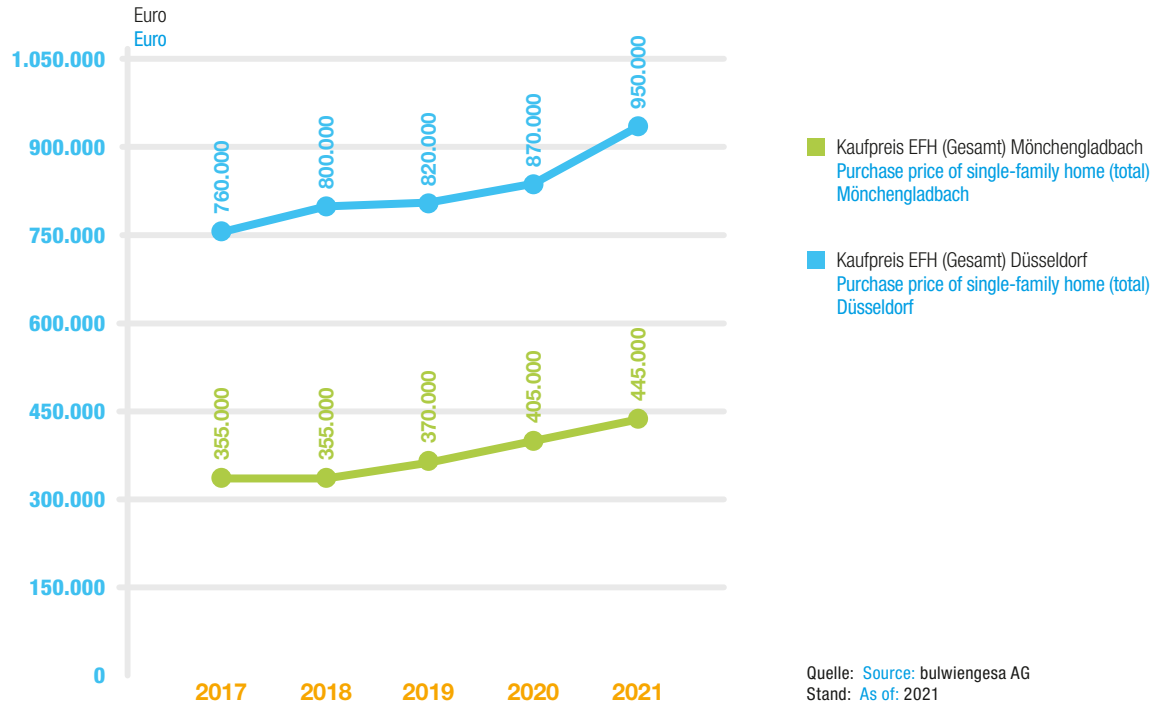
Eigentumswohnungen, Durchschnittspreise
Owner-occupied flats, average prices



Quelle: Source: bulwiengesa AG
Stand: As of: 2021

- Kaufpreis Neubau Düsseldorf / Purchase price for new construction Düsseldorf
- Kaufpreis Wiederverkauf Düsseldorf / Purchase price for resale Düsseldorf
- Kaufpreis Neubau Mönchengladbach / Purchase price for new construction Mönchengladbach
- Kaufpreis Wiederverkauf Mönchengladbach / Purchase price for resale Mönchengladbach

Einfamilienhaus, Durchschnittspreise
Single-family home, average prices



Quelle: Source: bulwiengesa AG
Stand: As of: 2021

Haushaltsgrößen
Household sizes

>3 Personen
>3 persons
13,49 %

Vergleich Düsseldorf:
Dusseldorf comparison: 9,44 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 13,13 %

3 Personen
3 persons
11,91 %

Vergleich Düsseldorf:
Dusseldorf comparison: 10,92 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 12,18 %

1 Person
1 person
41,27 %

Vergleich Düsseldorf:
Dusseldorf comparison: 49,85 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 40,99 %

2 Personen
2 persons
33,33 %

Vergleich Düsseldorf:
Dusseldorf comparison: 29,79 %

Vergleich NRW:
NRW comparison: 33,70 %

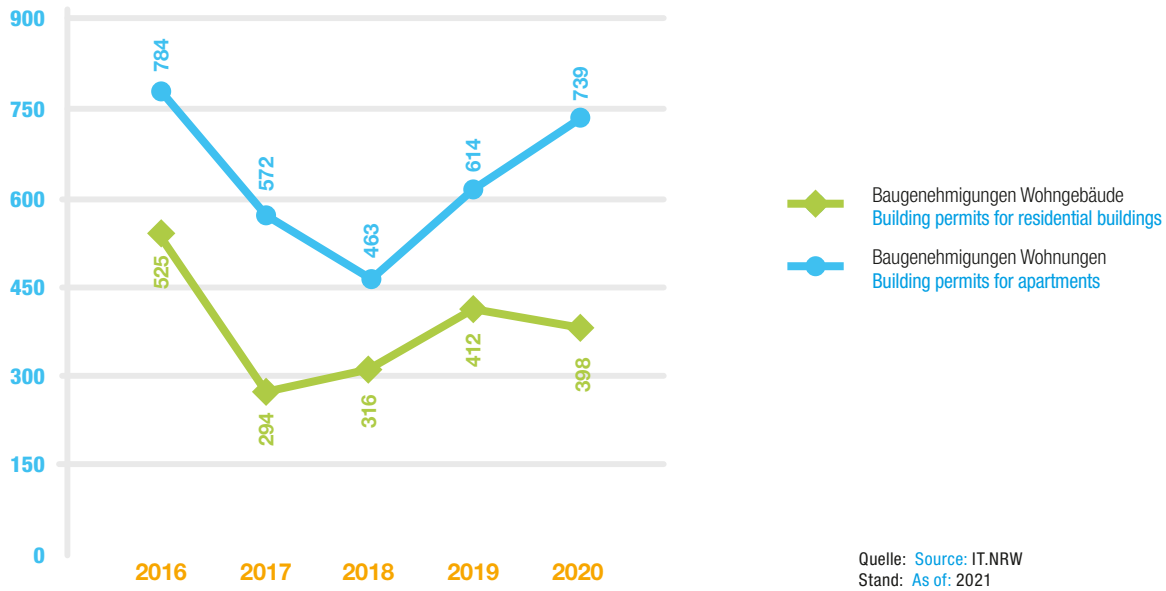
Quelle: Source: IT.NRW
Stand: As of: 2019

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp
Housing stock by type of building

	2016	2017	2018	2019	2020
Einfamilienhäuser **Single-family homes**	34.612	34.805	34.885	35.074	35.261
Wohneinheiten Residential units	34.612	34.805	34.885	35.074	35.261
Zweifamilienhäuser **Semi-detached houses**	7.102	7.119	7.131	7.142	7.151
Wohneinheiten Residential units	14.204	14.238	14.262	14.284	14.302
Mehrfamilienhäuser **Apartment buildings**	14.243	14.273	14.284	14.320	14.385
Wohneinheiten Residential units	82.186	82.423	82.509	82.850	83.319

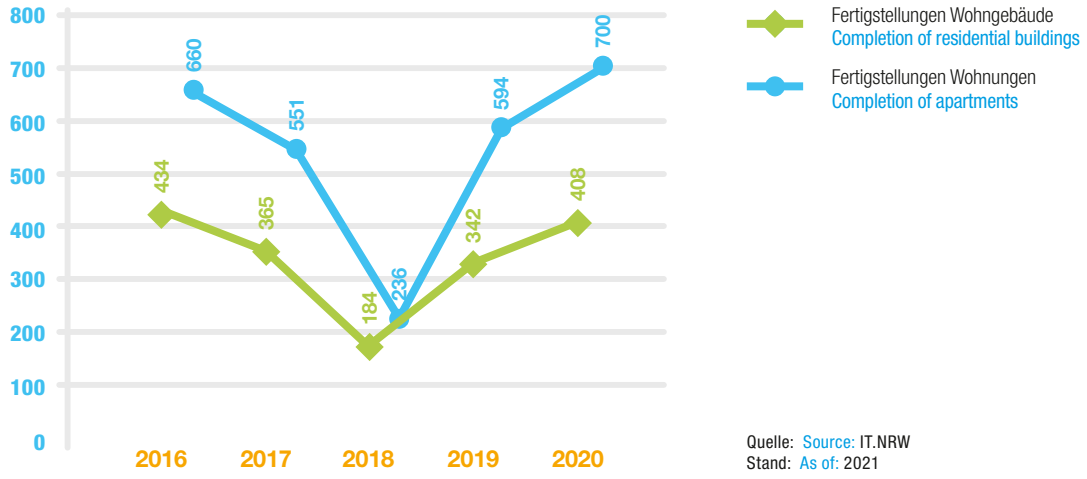
Quelle: Source: IT.NRW
Stand: As of: 2021

Baugenehmigungen
Building permits



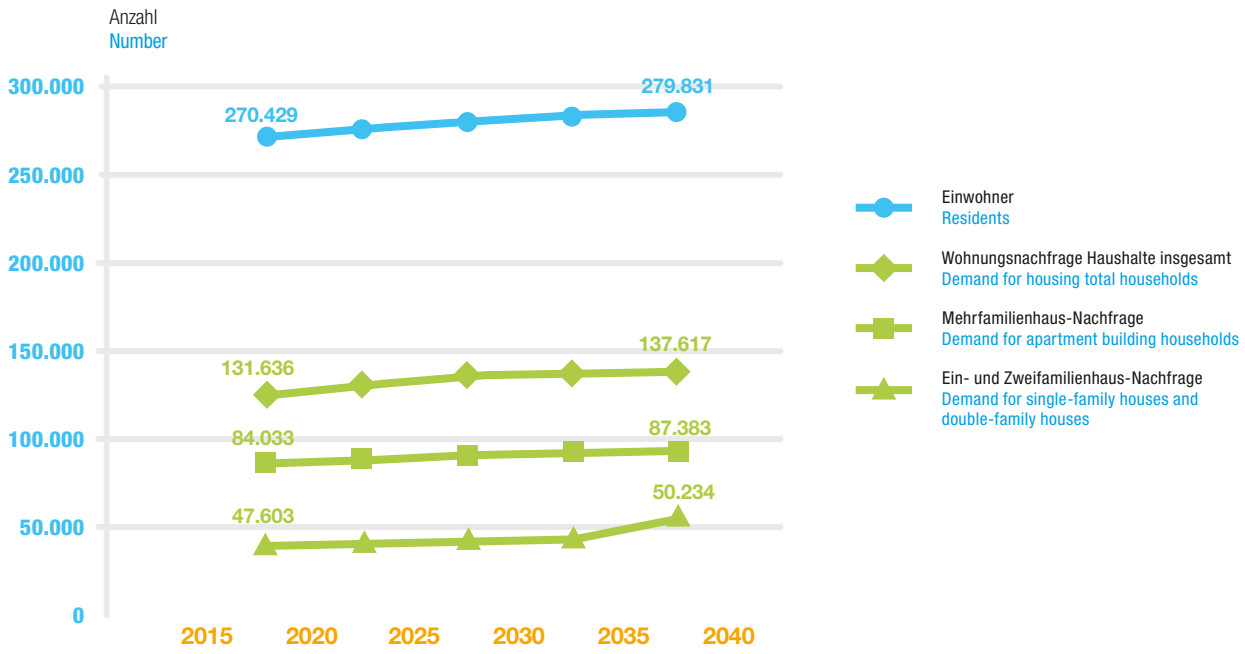
Quelle: Source: IT.NRW
Stand: As of: 2021

Baufertigstellungen
Construction completions



Quelle: Source: IT.NRW
Stand: As of: 2021

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

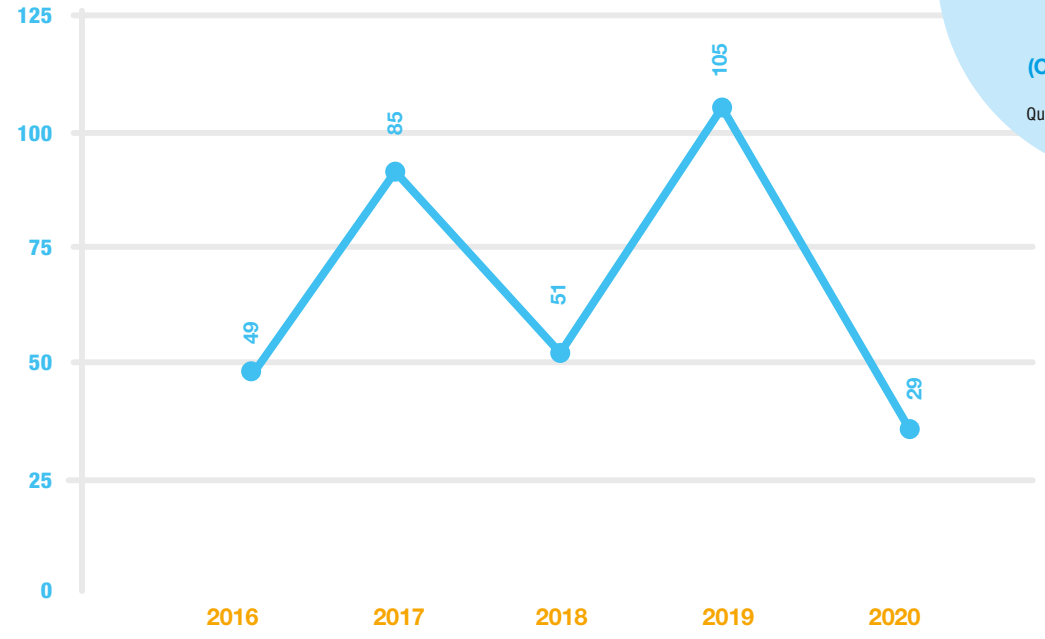


Quelle: Source: IT.NRW, Stadt MG, empirica

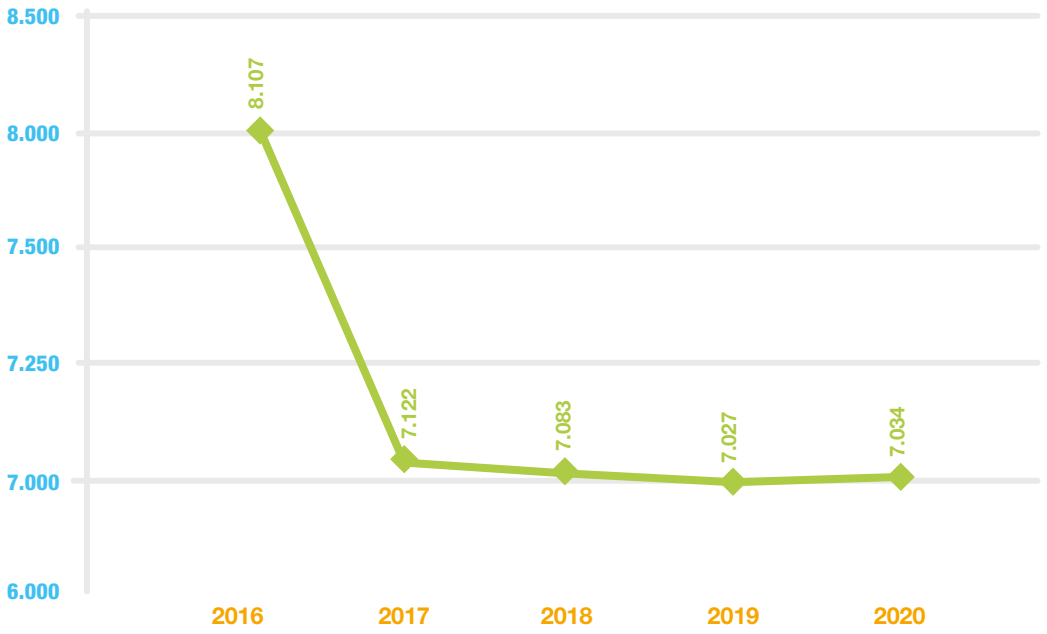
Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Publicly subsidised housing construction

Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau je 1.000 Einwohner:
27,3
(Vergl. Düsseldorf: 24,6)
Quota of publicly subsidised housing per 1,000 inhabitants:
27.3
(Comp. Düsseldorf: 24.6)

Quelle: Source: IT.NRW, NRW.BANK
Stand: As of: 2021



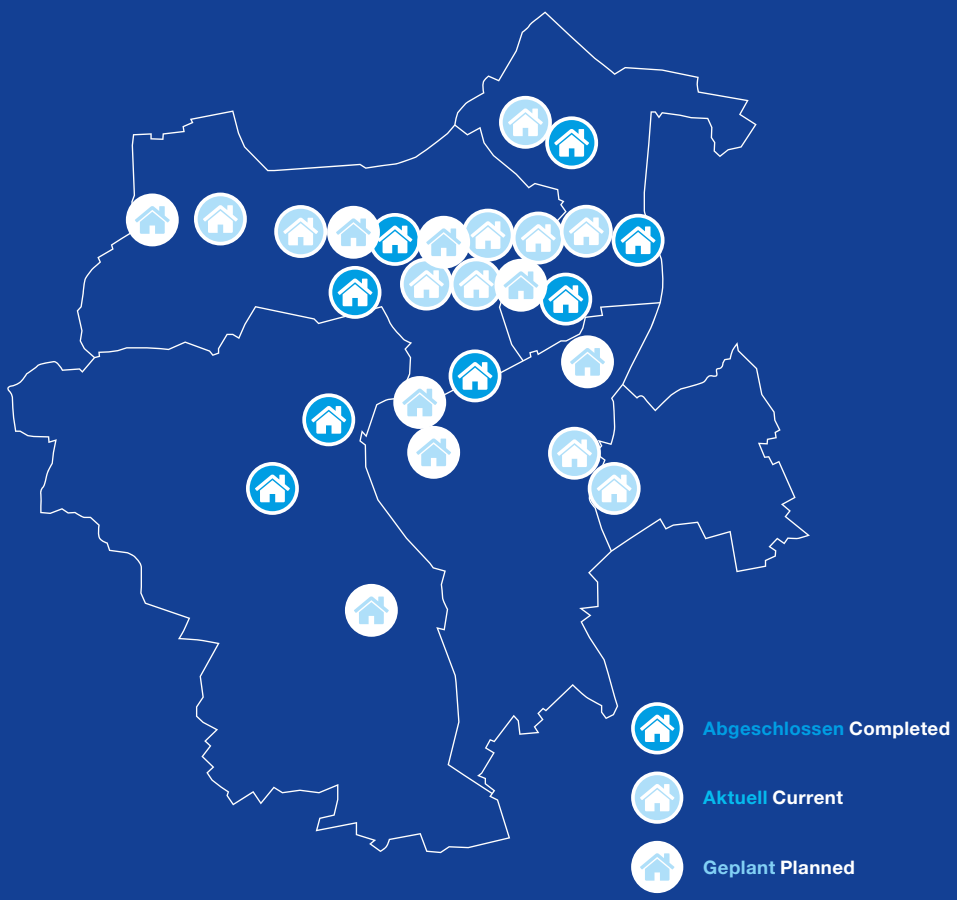
Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen
New construction of publicly subsidised rental apartments



Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen
Existing publicly subsidised rental apartments

Quelle: Source: NRW.BANK, Stadt Mönchengladbach
Stand: As of: 2021

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



Impressum Imprint

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

Stadt Mönchengladbach – Dezernat Planen, Bauen, Mobilität und Umwelt
Dr.-Ing. Gregor Bonin
Rathaus Rheydt, Markt 11, 41236 Mönchengladbach
+49 2161 25 801-1 | dezernat-6@moenchengladbach.de
www.mgplus.online

Bilder Photos
Titelbild cover photo: Urban Agency + Karres en Brands, Stadt Mönchengladbach, Catella Project Management GmbH, Thomas Schüler Architekten, Carlos Albuquerque, Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG, Urban Agency + Karres en Brands

Konzept, Gestaltung Concept, design
ZEICHENSAELE GmbH, Mönchengladbach
Projektleitung: Jasmin Bailer

Redaktion Editorial
Christina Schnoklake, Jan Alexander Schmitz

Druck Printing
KARTEN Druck & Medien GmbH & Co. KG, Mönchengladbach

Stand: As of
September 2022

EWMG
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

Ein Unternehmen der Stadt
MÖNCHENGLADBACH