



blickpunkt stadt

BÜRGERINFORMATION DER STADT MÖNCHENGLADBACH
www.moenchengladbach.de

Die EWMG schafft Zukunftsperspektiven

Die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach kauft, erschließt und verkauft Grundstücke

Mönchengladbach lebt. Die Stadt hat Charakter, Charme und wird von den Menschen gestaltet, die in ihr wohnen. Und sie verändert sich: Altes vergeht und Neues kommt. Die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG) ist eine der Triebfedern für Stadtentwicklung. Sie revitalisiert und erschließt ungenutzte Flächen und macht die Stadt für Investoren attraktiv. Und wenn es einmal länger dauert, werden die Flächen durch interessante Zwischennutzungskonzepte aufgewertet.

Der Schandfleck wurde beseitigt - endlich! Wo einst die leerstehende Mülforter Zeugdruckerei das Blickfeld trübte, sind heute die letzten Aufräumarbeiten im Gange. Auf dem Nachbargelände der Firma Trützschler wurde eine Industrieruine abgerissen - und macht Platz für eine Neuansiedlung. Erst durch den Ankauf des Geländes durch die EWMG konnten die Weichen erfolgreich gestellt werden. Im nächsten Schritt sollen jetzt die Trümmer von einem Unternehmen entsorgt werden. „Jetzt können wir die Fläche sinnvoll entwickeln“, sagt EWMG-Chef Dr. Ulrich Schückhaus. Die Entwicklungsgesellschaft möchte auf dem rund 4,5 Hektar großen Areal Kleingewerbe ansiedeln.

Die „Mülforter“ ist ein gutes Beispiel, wofür die EWMG steht: Sie schafft Zukunftsperspektiven in Mönchengladbach! Kernaufgabe der EWMG bleibt der Ankauf und Verkauf von Grundstücken - gewerblich, aber auch privat. Die EWMG ist bei Wohnbaugrundstücken der Marktführer in Mönchengladbach. Bei der Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen ist die EWMG ein kompetenter Partner für die Stadt: Sie entwickelt Nutzungskonzepte, realisiert Rahmenpläne und sorgt für den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

Seit ihrer Gründung hat die hundertprozentige Tochter der Stadt bei vielen Projekten in Mönchengladbach die Weichen gestellt. Die „Mülforter“ ist ein aktuelles Beispiel für erfolgreiche Stadtentwicklung. Wegweisend und ein Vorzeigeprojekt war sicherlich



Das Gelände der Mülforter Zeugdruckerei 1959 (links) und heute nach dem Abriss (rechts).



Originelles Zwischennutzungskonzept: Auf dem Gelände des ehemaligen Zentralbads (oben ein Bild aus dem Jahre 1990) können die Mönchengladbacher heute auf der so genannten Bleichwiese an gleicher Stelle entspannen.



die Entwicklung des Nordparks. Speziell im letzten Jahr hat der „EWMG-Express“ noch einmal deutlich an Fahrt zugelegt. Der Umsatz stieg auf insgesamt 23,1 Millionen Euro. Damit gibt es ein operatives Ergebnis im niedrigen sechsstelligen Bereich. Insbesondere bei den Wohnbaugrundstücken konnten in 2011 mehr Grundstücke veräußert werden als 2009 und 2010 zusammen. Speerspitze

dieser Entwicklung sind die Baugebiete Dahleener Heide und Bökelberg. Mit der Erschließung weiterer Baugebiete soll diese Entwicklung in naher Zukunft noch befeuert werden.

Geht es um Brachflächen und Rekultivierung von Flächen, gelingt der große Wurf nicht immer sofort. Stadtentwicklung braucht mitunter Zeit. Mit Erfolg hat die EWMG Zwischennutzungskonzepte entwickelt, die sich bewährt haben: das V16 an der Viersener Straße oder das Projekt „Bleichwiese“ auf dem Gelände des ehemaligen Zentralbades im Herzen der Stadt. Das Gründerzentrum V16 gab jungen „Start up“-Unternehmen an der Viersener Straße die Möglichkeit, zu äußerst günstigen Preisen Räumlichkeiten anzumieten. Das V16 entwickelte sich zum Kreativzentrum der Stadt und wird nun einem Bürogebäude weichen, das für 15 Millionen Euro an gleicher Stelle entstehen wird. Die Alternativen stehen bereit. Die Existenzgründer werden unter anderem im Gebäude des ehemaligen Finanzamtes an der Kleiststraße ihre Büros beziehen können. Und natürlich ist auch das ein Zwischennutzungskonzept!



Liebe Mönchengladbacherinnen, liebe Mönchengladbacher,

Wohn- und Gewerbegebiete planen, erschließen und vermarkten, das ist die Kernaufgabe der Entwicklungsgesellschaft, die als hundertprozentige Tochter der Stadt Anfang 2002 gegründet wurde. Nach zehn Jahren fällt die Bilanz positiv aus, konnten doch wichtige Projekte entwickelt und umgesetzt werden. Durch den An- und Verkauf von Grundstücken schafft die EWMG als kompetenter Partner der Stadt Zukunftsperspektiven, sei es im Nordpark, wo ein moderner Sport- und Dienstleistungspark entstand und in naher Zukunft der Businesspark II realisiert wird, auf dem Gelände der ehemaligen Mülforter Zeugdruckerei, das Platz für Kleingewerbe bietet, oder im Regiopark, der sich mit Neuansiedlungen wie Esprit und DHL zum Erfolgsmodell entwickelt. Aber auch mit attraktiven Wohnbaugrundstücken, so etwa im Bereich Bökelberg und in der Dahleener Heide stellt die EWMG die Weichen für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Und mit intelligenten wie pfiffigen Zwischennutzungen erfahren Bereiche wie die Bleichwiese auf dem Gelände des ehemaligen Zentralbades, die Vermietung an Kreativ im ehemaligen Staatshochbauamt an der Viersener Str. oder die in die Jahre gekommene Altstadt durch das „Altstadtlabor“ neue Impulse. Informieren Sie sich in der aktuellen Ausgabe von „Blickpunkt Stadt“ über das Leistungsspektrum der Entwicklungsgesellschaft, das neben der Planung, Erschließung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbegebieten auch die Projektentwicklung einzelner Bauvorhaben umfasst. Dank der Entwicklungsgesellschaft, die der Stadt vor dem Hintergrund der äußerst angespannten Finanzsituation notwendige Spielräume für die zukünftige Ausrichtung bietet, hat sich in den vergangenen zehn Jahren viel bewegt und wird sich auch in Zukunft einiges tun.

Ihr Norbert Bude,
Oberbürgermeister

INFO

Interview mit Dr. Ulrich Schückhaus

Die EWMG hat ihren Umsatz steigern können. Für Geschäftsführer Dr. Ulrich Schückhaus ein deutliches Zeichen, dass Mönchengladbach in vielen Bereichen wesentlich besser wahrgenommen wird. (Seite 2)

Flächen sinnvoll nutzen

Wo gibt es Flächen, die noch vermarktet werden können? Zusammen mit den Stadtplanern der Stadt entwickelt das Team der EWMG Ideen für die Zukunft. (Seite 3)

Der Traum vom Eigenheim

Die städtische Entwicklungsgesellschaft vermittelt die passenden Grundstücke. Wir stellen Baugebiete vor. (Seite 4)

DAS SAGEN DIE FRAKTIONEN

...CDU

„Als städtisches Unternehmen hat sich die EWMG auf dem Grundstücksmarkt eine führende Rolle erarbeitet, die es auszubauen gilt. Die Vermarktung der Baugebiete Bökelberg und Dahlemer Heide sind Beispiele für die gute Arbeit der EWMG. Um weiterhin erfolgreich sein zu können, ist die enge Zusammenarbeit zwischen Politik und EWMG unverzichtbar. Wo es zukünftig in unserer Stadt Wohnungsbau oder Gewerbeansiedlung geben soll, muss Politik mit fachlicher Unterstützung von Verwaltung und EWMG entscheiden, dort dann entsprechendes Planungsrecht schaffen. Erst dieses Recht macht Grundstücke wertvoll, und deshalb sollten mit Hilfe der EWMG vorrangig städtische Flächen entwickelt und vermarktet werden. Dabei muss auch für die EWMG der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gelten, denn in den heute schon besiedelten Bereichen sind Infrastrukturen vorhanden, die es zu nutzen gilt. Deshalb darf der Blick nicht nur auf die Entwicklung neuer Baugebiete gerichtet sein, sondern muss auch vorhandene Substanz auf Entwicklungsmöglichkeiten überprüfen.“



Dr. Hans-Peter Schlegelmilch

...SPD

„Zuerst mache ich für die SPD-Fraktion deutlich, dass in den letzten Jahren die EWMG endlich eine positive Wandlung vollzogen hat. Ohne diese strukturellen Veränderungen wären die Erfolge nicht möglich gewesen. An Hand der Beispiele Bökelberg und Dahlemer Heide zeigen sich Vermarktungserfolge. Die Vertriebsstrukturen wurden modernisiert und engagierte Mitarbeiter beraten die Kunden. Das beherzte und schnelle Handeln im Problemfall Mülforter Zeugdruckerei durch Ankauf und anschließenden Abriss der Industriehalle macht deutlich, dass und wie positive Stadtentwicklung möglich ist, nämlich innerstädtische Brachflächen neu zu entwickeln. So wird Platz für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe geschaffen. Für die Zukunft muss das Eigenes der EWMG gestärkt werden. Nur hier kann die EWMG das nötige Geld verdienen, um an anderer Stelle Akzente im Sinne der Stadtentwicklung setzen zu können. Hierzu werden dringend neue Bauflächen für Gewerbe und Wohnen gesucht. Mit diesen neuen Flächen kann die EWMG kundenorientiert von der Planung bis zur Vermarktung den Standort Mönchengladbach stärken.“



Lothar Beine

...FDP

„Die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach wurde mit dem Bestreben gegründet, Stadtentwicklung und Grundstücksentwicklung wirtschaftlich aufzustellen. Meiner Erfahrung nach kann dieses Bestreben nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zum Erfolg führen. Hierzu gehört der Strukturwandel in der EWMG hin zu wirtschaftlichem Denken. Dies ist nach zehn Jahren der Vermarktung städtischer Grundstücke durch die EWMG nahezu gelungen. Eine erforderliche hundertprozentige Kooperation der Stadt mit der EWMG ist bislang nicht erreicht worden. Es zeigt sich hingegen sogar eine eher gegenläufige Entwicklung. Auch ist die derzeitige Subventionierung der Gesellschaft durch die NNV-Dividende auf Dauer nicht zu vertreten. So wurde unter meinem Aufsichtsratsvorsitz eine vollständige Durchleitung der Dividende beschlossen, dies ist unbedingt beizubehalten. Aus meiner Sicht verstreichen mögliche Chancen ungenutzt, da die Stadt häufig zu wenig Bereitschaft zur Kooperation mit der EWMG zeigt.“



Dr. Anno Jansen-Winkeln



Wo einst die Borussia ihre Spiele austrug, können Familien heute gut wohnen: das Bökelberg-Gelände, hier mit Sicht auf die ehemalige Tribüne.

„Eine attraktive Stadt!“

EWMG-Chef Dr. Ulrich Schückhaus über Angebote für junge Familien und „Labor-Gespräche“

Herr Dr. Schückhaus, die EWMG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihren Umsatz von 16,3 auf 23 Millionen Euro steigern können. Ist Mönchengladbach attraktiver geworden?

Es gibt viele Faktoren, die dazu beigetragen haben, dass Mönchengladbach in der Tat deutlich positiver wahrgenommen wird. Der erste Faktor ist das deutlich stärkere Interesse an gewerblichen Grundstücken. Die Ansiedlungserfolge mit Esprit oder DHL haben Signalfunktion. Diese Neuanmeldungen schaffen Arbeitsplätze und sprechen sich rum. Gerade im Logistikbereich sind viele Unternehmen dadurch auf Mönchengladbach aufmerksam geworden. Faktor zwei ist ein Umsatzplus bei den Wohnimmobilien. Wir verzeichnen eine höhere Nachfrage an guten Flächen für den privaten Wohnungsbau. Mit exklusiven Grundstücken am Bökelberg oder an der Dahlemer Heide können wir das entsprechende Angebot vorhalten. Grundsätzlich macht sich bemerkbar, dass wieder mehr in Immobilien investiert wird. In finanziell unsicheren Zeiten sind Immobilien nach wie vor eine sichere Geldanlage. Als dritten Faktor bezeichne ich einen allgemeinen Trend: Citynahes Wohnen gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Noch vor einigen Jahren zog es die Familien raus aufs grüne Land, jetzt kehrt sich der Trend allmählich wieder um. Auch junge Familien wollen im Innenstadtbereich wohnen bleiben.

Warum?

Die Mobilität spielt meines Erachtens eine große Rolle. Wer auf dem Land lebt, ist auf ein Auto angewiesen. Wir kennen alle die Spritpreise. Wer heute als Berufspendler unterwegs ist, weiß, wovon ich spreche. Wenn sie einige Kilometer fahren müssen, um Sport-, Bildungs- oder kulturelle Angebote wahrnehmen zu können, ist das schon ein erheblicher Kostenfaktor, der die vielleicht günstigeren Grundstückspreise schnell relativiert. Zum anderen wirkt sich auch der Demografiewandel auf diese Entwicklung aus. In der City ist alles bequem erreichbar. Der Öffentliche Personennahverkehr ist gut entwickelt, die Nahversorgung in unmittelbarer Nähe sicher gestellt. Nicht vergessen dürfen wir die medizinische Versorgung, die vor allen Dingen im hohen Alter an Bedeutung gewinnt und im Innenstadtbereich natürlich deutlich besser ist. Das schafft Sicherheit.

Und trotzdem nimmt die Einwohnerzahl ab...

... und genau diesen Trend müssen wir stoppen! In



Dr. Ulrich Schückhaus, Geschäftsführer der städtischen Entwicklungsgesellschaft (EWMG).

Deutschland schrumpfen fast alle Städte, das ist eine direkte Folge des Demografiewandels. Wir können aber Angebote schaffen, damit die Mönchengladbacher weiter in Mönchengladbach wohnen bleiben. Wenn wir keine attraktiven Flächen vorhalten, werden Familien woanders nach Alternativen suchen. Und das müssen wir verhindern. Junge Familien brauchen Platz, ein gutes schulisches Angebot sowie Freizeitangebote und Perspektiven für Kinder. Ich glaube, dass wir diesbezüglich ein gutes Angebot für junge Familien vorhalten.

Können Sie das präzisieren?

Die Stadt hat viel, um das Angebot für Kleinkinder und Schulkinder zu verbessern. Die EWMG hat einiges getan, dass kulturelle und sportliche Angebot in dieser Stadt auszubauen. Wir haben für das Theater während der Sanierungsphase eine Ausweichspielstätte im Nordpark gefunden, haben den Hockeypark gebaut und beispielsweise am Reststrauch einen guten Standort für das Cafe del Sol oder die Bavaria Alm gefunden.

Die Bleichwiese ist ein weiteres Beispiel.

In der Tat! Das ehemalige Zentralbad-Gelände ist ein guter Ort, um sich entspannen zu können. Das Zwischennutzungskonzept ist richtig gut angekommen. Dieses Konzept ist übrigens ein gutes Beispiel, wie die EWMG arbeitet: Wir wollen das exklusive Gelände

nicht günstig verscherbeln, sondern warten ab. Ich denke, gerade im Zuge einer neuen Innenstadtentwicklung mit dem Shopping Center als Initialzündung wird auch diese Fläche für Investoren immer attraktiver werden. Und wo wir gerade vom Shopping Center sprechen: Es war die EWMG, die das europäische Vergabeverfahren durchführte, bei dem mfi mit den Arcaden den Zuschlag erhielt. Auch das ist unser Geschäft.

Eine andere Baustelle in der Stadt ist die Altstadt. Auch hier ist die EWMG aktiv. Warum?

Die Entwicklungsgesellschaft hat einige Gebäude angekauft, um die Altstadt von ihrem „Schmuddel-Image“ zu befreien. Erste Erfolge sind bereits zu sehen, weil einige Geschäftslokale neue Pächter haben. Was wir hier erleben, ist ein fortlaufender Prozess, an dem sich viele Interessengruppen beteiligen. Die EWMG ist im Projekt „Altstadt-Labor“ nur einer von vielen Partnern. Stadtentwicklung funktioniert nicht ohne Bürgerbeteiligung, das möchte ich an dieser Stelle noch einmal deutlich betonen. Das ist ein aktiver Prozess. Die im Rahmen der Initiative angesetzten „Labor-Gespräche“ sind ungemein produktiv. Grundsätzlich geht es um eine Wiederbelebung der Altstadt, die einst ein Aushängeschild war und in den letzten Jahren ihren Niedergang erlebte. Ich denke, dass wir durch diesen Dialog gute Chancen haben, diesen wichtigen Bereich für Mönchengladbach neu zu entwickeln.

Im Grunde läuft im Moment eigentlich alles nach Plan, oder?

Ich denke, Mönchengladbach hat in den letzten zwei Jahren viele Weichen in die richtige Richtung gestellt und viele Projekte realisieren können. Auch der Masterplan gehört ganz sicher dazu. Das kommt draußen gut an. Investoren und Projektentwickler werden verstärkt auf die Stadt aufmerksam und auch die Bürgerinnen und Bürger von dieser Dynamik erfasst.

Inwiefern?

Früher waren die Mönchengladbacher stark darin, ihre Stadt kleinzureden. Aber nun häufen sich die Stimmen, die sagen: Super, hier bewegt sich was! Viele haben die Chance erkannt, dass wir gemeinsam viel bewegen können. Die Vielzahl an Netzwerken und Bürgerinitiativen in Mönchengladbach sprechen eine deutliche Sprache. Die EWMG wird auch zukünftig ihren Teil dazu beitragen, dass sich die Stadt gut entwickelt.

Flächen sinnvoll nutzen

Die EWMG ist Bindeglied zwischen Stadtverwaltung und Grundstücksverkauf

Flächen sinnvoll nutzen - das ist eine Kernaufgabe der Stadtplaner. Sie tragen ihren Teil dazu bei, dass sich eine Stadt gut entwickeln kann. Die EWMG unterstützt die Stadt als Bindeglied zwischen Stadtverwaltung und Grundstücksverkauf. Sie sucht die Verknüpfung zwischen den stadtplanerischen Ansprüchen und einer bedarfsorientierten Vermarktung.

Wo gibt es Flächen, die noch vermarktet werden können? Zusammen mit den Stadtplanern der Stadt entwickelt das Team der EWMG Ideen für die Zukunft. Die Städte müssen sich bewegen, wenn sie zukunftsfähig bleiben wollen! „Die Städte schrumpfen. Bestenfalls Metropolen wie Düsseldorf und Köln verzeichnen noch Zuwachsraten“, berichtet Rolf Theißen, Geschäftsbereichsleiter Immobilien, Verwaltung und Entwicklung bei der EWMG. Der demografische Wandel ist spürbar und nimmt die Städte in die Pflicht. „Darauf müssen wir reagieren. Ich denke, unser Qualitätsanspruch spricht für Mönchengladbach“, so Theißen weiter. „In meinem Team arbeiten fünf Planer, fünf weitere Mitarbeiter sind mit der Verwaltung betraut, denn neben dem Ankauf und Verkauf von Grundstücken müssen auch die Liegenschaften entsprechend verwaltet werden.“



Rolf Theißen, Geschäftsbereichsleiter Immobilien, Verwaltung und Entwicklung.



Der Sitz der Entwicklungsgesellschaft EWMG an der Regentenstraße.

Geht es um Stadtplanung, sehen sich Theißen und sein Team als Vermittler. Die Politik gibt die Marschrichtung vor, die EWMG wiederum prüft, was machbar ist und wie die Stadtplanung effektiv und qualitativ hochwertig umgesetzt werden kann. Aber eins ist klar: Die Bäume wachsen nicht in den Himmel. „Grundstücke müssen bezahlbar bleiben und auch eine Übersättigung des Marktes wäre schlecht. Wir müssen eine Balance finden“, sagt Theißen. Im Moment gibt es eher eine Untersättigung, das heißt, der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen ist groß. Glücklicherweise verfügt die Stadt noch über Flächen, die entwickelt werden können. Ein starkes Wachstum sieht Theißen im Moment in den Bereichen MG-Nord, also Windberg, Venn und Neuwirk, aber auch Rheydt-West. Zusammen mit der Stadt erarbeitet die EWMG das Planungsrecht, überprüft die Notwendigkeit von Maßnahmen und sorgt für Liquidität. Wenn es also um die eingangs gestellte Frage geht, wo es die Flächen gibt, die noch vermarktet werden können, sind die EWMG-Mitarbeiter bereits weit vor der Erschließung aktiv. „Das ist ein langwieriger Prozess, der mit einer

Vorplanung und Vorkalkulation beginnt.“ Darüber hinaus ist die städtische Gesellschaft ein Dienstleister, der seine Kunden auf dem Weg zum Eigenheim begleitet. Die EWMG nimmt ihre Kunden an die Hand, um die vielfältigen Dinge zu klären, die bis zur Baugenehmigung erforderlich sind. Dazu gehören unter anderem bauliche Maßnahmen, denn für Baugebiete gibt die EWMG die Marschrichtung vor. „Wir wollen ein möglichst einheitliches Bild bewahren. Nichts ist schlimmer als ein Flickenteppich, wo die Ordnung fehlt“, so Theißen. So wird mit Kaufinteressenten geklärt, inwieweit das Eigenheim ein- oder zweigeschossig sein darf oder die Form der Dächer vorgegeben ist. Die EWMG ist der richtige Ansprechpartner, ob es ein Ein- oder Mehrfamilienhaus sein kann oder ob ein freistehendes oder Reihenhaus gebaut werden darf. Und wenn das passende Grundstück noch nicht gefunden wurde, lohnt sich ein Blick auf die Homepage. Unter www.ewmg.de gibt es die passenden Ansprechpartner, die gerne für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung stehen.

Der Nordpark - eine Erfolgsgeschichte!

Neben Fußball hat auch der Hockeysport in Mönchengladbach eine große Tradition. Das von der EWMG erbaute Hockeystadion ist das größte und modernste in Europa und Sitz des deutschen Hockeybundes. 2006 fand hier die Hockey-Weltmeisterschaft statt. Mittlerweile hat sich der Hockeypark auch als Veranstaltungsstätte etabliert. Stars wie Sting, Shakira, Herbert Grönemeyer, Bryan Adams und aktuell Topacts wie Green Day und Leonard Cohen belegen die Strahlkraft der Arena auch über die Landesgrenzen hinaus.



Der Hockeypark im Nordpark.

Der Hockeypark ist aber nur ein kleines Steinchen im großen „Nordpark-Puzzle“. Im denkmalgeschützten Bereich haben sich beispielsweise viele kleine und exklusive Unternehmen niedergelassen, schräg gegenüber empfängt der bekannte Hemdenhersteller van Laack an seinem Stammsitz Gäste aus aller Welt. Ankerpunkt ist und bleibt natürlich der Borussia Park und nicht wenige Unternehmer mit Sitz im Nordpark fühlen sich im Schatten der VfL-Raute pudelwohl. Der Nordpark, nach dem Zweiten Weltkrieg von den Briten militärisch genutzt, ist ein Musterbeispiel für eine gelungene Flächenschließung

und Rekultivierung. Seit Ende der 90er Jahre hat die EWMG das Gebiet unter den Leitmotiven Arbeit, Sport und Freizeit zu einem erfolgreichen Businesspark erschlossen. Mit dem Nordpark II geht die Erfolgsgeschichte nun weiter. Das neue, rund 48 Hektar große Gebiet liegt im südöstlichen Teil des Nordparks und wird durch die Aachener Straße, die Straße Am Nordpark und

die Lilienthalstraße begrenzt. Hier werden hochwertige Büro- und Dienstleistungsflächen entstehen. Eine Steilvorlage für das neue Projekt im Nordpark ist die im letzten Jahr vorgestellte Bulwien-Studie, die eindeutig belegt, dass Mönchengladbach dringend mehr Büroflächen braucht. Die Umsetzung der Planung sowie der Verkauf der Flächen beginnt voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2012.

DAS SAGEN DIE FRAKTIONEN

...Grüne

„Die EWMG sollte sich weitaus stärker auf die städtebauliche Entwicklung Mönchengladbachs ausrichten. Es gibt zahlreiche Immobilien und vernachlässigte Grundstücke in der Stadt – alte Industriebrachen, Plätze und Wohnanlagen etwa -, die für Mönchengladbach keine Zierde sind. Für Investoren sind diese Flächen wenig lukrativ, ihre Entwicklung dem Markt zu überlassen, bringt wenig. Aber auch vernachlässigte Stadträume müssen natürlich entwickelt werden. Die Rolle der EWMG bei der Entwicklung des Geländes der Mülforter Zeugdruckerei oder des Projekts der Tiefgarage Rheydt zeigt: gute Ansätze sind vorhanden. Deshalb sollte die EWMG auch beim Lankes-Gelände eine gestaltende Rolle übernehmen, indem sie gemeinsam mit der städtischen Kreisbau AG dazu beiträgt, auf diesem für das Gesicht der Rheydter City wichtigen Grundstück studentisches Wohnen zu entwickeln. Bei der Ansiedlung von neuen Firmen sollte die EWMG verstärkt darauf achten, dass bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch vergleichsweise viele Arbeitsplätze entstehen.“



Karl Sasserath

...FWG

„Die Aktivitäten der EWMG werden in den Anlässen von grundsätzlicher Bedeutung durch die Geschäftsführung der Gesellschaft geprägt und entschieden und sind wenig geeignet sich an Vorgaben und Vorstellungen eines Fraktionsvorsitzenden oder einer Partei zu orientieren. Es wird bei der Aufgabenstellung der EWMG als selbstverständlich angesehen, dass die Aktivitäten sich nur an der aktuellen Marktsituation, der Einschätzung und der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt, dem Wohnungsmarkt und den lokalen Gegebenheiten orientieren. Die FWG sieht keine Verantwortung, im Vorfeld eine Aussage zur Geschäftstätigkeit und über die Geschäftspolitik sowie der Investitions- und Finanzplanung abzugeben. Die FWG sieht es aber als notwendige Aufgabe an, eine Beurteilung zu formulieren, die sich auf die von der EWMG dargestellten und vorgesehenen Vorhaben und Entscheidungen beziehen. Darüber hinaus ist es zusätzlich geboten eine Einschätzung über die wirtschaftliche Vernunft der Tätigkeiten der EWMG abzugeben. Das setzt Vorgaben voraus, die von der Geschäftsführung der EWMG kommen müssen. Sobald solche mitgeteilt werden, wird die FWG gerne Stellung nehmen.“



Bernd Püllen

...Linke

„Die EWMG soll eine Entwicklungsgesellschaft für die Stadt Mönchengladbach sein. Da stellt sich als erstes die Frage, ob diese Gesellschaftsform die effektivste ist. Sowohl von den Möglichkeiten als auch von den Kosten her. Benötigen wir eine Gesellschaft, die ohne die Dividende der NNV in Millionenhöhe nicht existieren kann oder könnte ein städtischer Fachbereich „Stadtentwicklung“ nicht die gleichen Aufgaben kostengünstiger erledigen? Entwicklungsgesellschaft bedeutet nicht nur, übertragene Grundstücke gewinnbringend zu vermarkten. Am Anfang stehen politische Entscheidungen, wie sich unser Mönchengladbach entwickeln soll. Auf deren Grundlage müssen für diese städtebauliche Entwicklungen und Projekte perspektivisch die notwendigen Voraussetzungen und Grundstücke entwickelt werden. Die Entwicklung von Grundstücken ist das Kerngeschäft. Die EWMG müsste den Nachweis erbringen, dass diese Gesellschaftsform wirtschaftlicher ist als ein städtischer Fachbereich. Dieser Nachweis wurde bisher nicht geführt!“



Helmut Schaper

Der Traum vom Eigenheim

Warum in die Ferne schweifen? Exklusive Baugrundstücke im „grünen Ambiente“ gibt es auch hier!



Nach Abzug der Briten wurde das Baugebiet Dahlener Heide entwickelt. Trotz einer zentrumsnahen Lage ist hier „Wohnen im Grünen“ möglich.

Mönchengladbach ist eine Großstadt im Grünen. Der urbane Flair und ihr ländlicher Charme machen die Stadt für Häuslebauer attraktiv. Die EWMG vermittelt die passenden Grundstücke, damit Mönchengladbacher und solche, die es werden wollen, ihren Traum vom Eigenheim realisieren können.

Der Umzug der Borussia in ein neues Stadion und der Abzug der Briten hat Raum und Platz für zwei exklusive Baugebiete geschaffen. Darüber hinaus gibt es an der Wilhelm-Krumme-Straße Bauland, das für Häuslebauer interessant ist. Und auch am Geistenbecker Feld gibt es noch Grundstücke, die frei sind. Die einzelnen Baugebiete in der Übersicht:



Klaus Quasten
Leiter Vertrieb Wohngrundstücke

Baugebiet Bökelberg

Für Borussia-Fans ist es immer noch ein „heiliger Boden“, für den Häuslebauer ein attraktives und einmaliges Wohnumfeld: Wo einst die VfL-Fohlen ihre großen Erfolge feierten, finden Bauherren die idealen Voraussetzungen, um zentrumsnah wohnen zu können. Nach Rückbau des Stadions ist das Gelände zwischen Bökelberg und der Straße „Am Spielberg“ ein echtes „Sahnestück“. Die Vermarktung läuft auf Hochtouren. Nur noch 13 Grundstücke sind auf dem Bökelberg-Gelände zu haben, davon fünf genau dort, wo einst die Nordkurve ihre Borussia anfeuerte. Die Grundstücke verfügen über großzügige Zuschnitte für individuell zu planende Einfamilienhäuser. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von rund zehn Metern aus. Dadurch ergaben sich in der Planung zwei Niveauebenen. Unter Berücksichtigung



Thomas Geck
Projektleiter Vertrieb Wohnbaugrundstücke

dieser Topographie wurde die Böschungssituation der ehemaligen Haupttribüne sowie mit Teilen der Süd- und Nordkurve als hochwertig gestaltete öffentliche Grünfläche beibehalten. Insgesamt 70 Baugrundstücke sind hier entstanden. Beginnend mit Grundstücken für zweigeschossig zu bebauenden Doppelhaushälften entlang der Bökelstraße und dem Schürenweg mit Größen von ca. 330 bis 450 m² bis hin zu zweigeschossig zu bebauenden Grundstücken für freistehende Wohnhäuser in offener Bauweise mit Zuschnitten von ca. 550 bis 1000 m² ist alles möglich.

Baugebiet Dahlener Heide

Mit dem Teilabzug der britischen Streitkräfte Mitte der 90er Jahre bot sich für die Stadt die einmalige Gelegenheit, ehemals militärisch genutzte Flächen im Stadtbezirk Mönchengladbach-Rheindahlen einer neuen, städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Nachdem die EWMG das schon sehr erfolgreich im naheliegenden Nordpark getan hat, wird jetzt der südlich angrenzende, rund zehn Hektar umfassende Bereich als neuer, zentrennaher Wohnstandort vermarktet. Für das an die Ortslage „Dahlener Heide“ angrenzende Areal existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der auf Wohnbauflächen von rund 51.000 Quadratmetern den Neubau von insgesamt 143 Wohneinheiten in bis zu zweigeschossiger Bauweise zulässt. Möglich sind hier freistehende Einfamilien- und Doppelhaushälften mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Höchstmaß an architektonischer und gestalterischer Qualität. Die überwiegende Süd-West-Ausrichtung der Baufelder bietet optimale Voraussetzungen für eine passive Sonnenergieausnutzung oder den Einsatz regenerativer Energien. Großzügige Grundstückszuschnitte, öffentliche Grünflächen und das im Süden angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit alten Baumbeständen verleihen dem neuen Zuhause einen hohen Wohnwert in „grünem Ambiente“. Die künftige Erschließung der Dahlener Heide für den Anliegerverkehr erfolgt über ein System von verkehrsberuhigten Straßen. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie ein fußläufig erreichbarer ÖPNV-Anschluss bieten die für einen Top-Wohnstandort erforderliche Infrastrukturausstattung.

Baugebiet Geistenbecker Feld

Eine ruhige Wohnstraße bildet den Kern dieses kleinen, aber feinen Baugebietes. Das Baugebiet Geistenbecker Feld befindet sich im Ortsteil Geistenbeck. Im Westen tangiert die Wickrather Straße das Gebiet, im Osten der Stapper Weg. Etwa 1,5 Kilometer südlich liegt der Autobahnanschluss A61 MG-Wickrath. An dieser Straße sind nur noch wenigen Einheiten frei.



Baugebiet Wilhelm-Krumme-Straße

Das Baugebiet Wilhelm-Krumme-Straße befindet sich im Herzen des Stadtbezirks Odenkirchen und nördlich des Ortsteils Sasserath (B59) in herrlicher Innenstadtlage. Das Baugebiet ist durch drei Buslinien an das Netz des ÖPNV angebunden. Etwa zwei Kilometer süd-östlich befindet sich der Autobahnanschluss A44, nur rund 2,5 Kilometer entfernt der Anschluss zur A61. Die Nahversorgung wird durch das Zentrum Odenkirchen abgedeckt.

NACHGEFRAGT

„Ein deutlich stärkeres Interesse“

Herr Vennen, warum ist die EWMG gut für Mönchengladbach?

Jeder kennt das Haushaltsdefizit der Stadt. Durch das Haushaltssicherungskonzept ist die Stadt verpflichtet, sich alle Ausgaben von der Bezirksregierung genehmigen lassen zu müssen. Die Stadt selbst darf nur noch für ihre Pflichtaufgaben Geld ausgeben. Die EWMG als hundertprozentige Tochter der Stadt erhöht den finanziellen Handlungsspielraum für die Stadt, weil sie den Ankauf oder Verkauf von Immobilien ermöglicht. Insofern war die Gründung der EWMG ein wichtiger Schritt, um handlungsfähig zu bleiben und eine Stadt weiter entwickeln zu können.

Können Sie Beispiele nennen, wie die EWMG die Stadt weiter entwickelt hat?

Ohne die EWMG würde es heute keinen Hockeypark geben. Der Standort hat sich als Spiel- und Veranstaltungsstätte etabliert und bereichert das kulturelle Angebot der Stadt ungemein. Und auch eine Ersatzspielstätte für das Theater hätte es nicht gegeben, wenn die EWMG das ehemalige Bundeswehrdepot im Nordpark nicht gekauft und für den Theaterbetrieb hergerichtet hätte.



Horst Peter Vennen (SPD) ist Aufsichtsratsvorsitzender der EWMG.

Der Umsatz der EWMG ist im letzten Jahr deutlich angestiegen. Wer darf sich mit den Lorbeeren schmücken?

In der EWMG wird gute Arbeit geleistet. Mit Ulrich Schückhaus haben wir den richtigen Mann an der richtigen Stelle. Wir arbeiten Hand in Hand und sind zweifelsohne zwei eingefleischte Mönchengladbacher. Das gilt übrigens auch für alle anderen EWMG-Mitarbeiter. In den letzten Monaten konnten wir einige Projekte realisieren, die eine Signalwirkung haben. Auf der Gewerbeimmobilienmesse EXPO REAL in München haben wir in vielen Gesprächen ein deutlich stärkeres Interesse an Mönchengladbach gespürt. Das mfi-Shopping Center oder die Ansiedlungserfolge von Esprit oder DHL haben dazu beigetragen, dass sich die Stadt als Oberzentrum am Niederrhein neu erfinden konnte.

IMPRESSUM

Blickpunkt Stadt
Bürgerinformation der Stadt Mönchengladbach

Herausgeber:
Stadt Mönchengladbach
Der Oberbürgermeister

Redaktion:
Stadt Mönchengladbach Pressestelle
Wolfgang Speen (verantwortlich)
Dirk Rütten, Walter Schröders

Rathaus Abtei
41050 Mönchengladbach
Fon: 02161/ 25 2080
Fax: 02161/ 25 2099
blickpunkt@moenchengladbach.de

Fotos:
EWMG, Stadtarchiv

Mehr Infos zu allen Baugebieten und Grundstücken gibt es im Internet unter www.ewmg.de oder Telefon 02161/46 64 222.