



# blickpunkt stadt



## Eine Stadt erfindet sich neu

Auf der Gewerbeimmobilienmesse EXPO REAL in München wird die Stadt erstmals den druckfrisch vorliegenden Masterplan präsentieren. Er stellt die städtebaulichen Leitlinien für die nächsten Jahre vor und ist eine Orientierungshilfe für Projektentwickler und Investoren.



**Liebe Leserinnen,  
liebe Leser!**

Die Gewerbeimmobilienmesse EXPO REAL in München ist immer ein guter Gradmesser für Städte, Kreise und Regionen und vor allem eine gute Standortbestimmung für Mönchengladbach: Die Erfahrungen der vergangenen zwölf Jahre, in denen die Stadt Mönchengladbach auf der weltweit größten Gewerbeimmobilienmesse vertreten war, haben gezeigt, dass unsere Stadt vor dem Hintergrund der Erfolgsmeldungen in den vergangenen Jahren und der noch vorhandenen Wachstumspotenziale immer stärker in den Fokus der Projektentwickler und Investoren gerät.

Die Expo Real ist Wegweiser und Präsentationsfläche zugleich. Dass sich die Stadt Mönchengladbach erneut unter dem Dach der Standort Niederrhein GmbH zusammen mit den kommunalen Nachbarn, der Stadt Krefeld und den vier Kreisen Kleve, Wesel, Viersen und Neuss gemeinsam mit den Unternehmensstandpartnern präsentiert, hat seinen guten Grund: Die letzten Gewerbeimmobilienmessen in München haben gezeigt, dass die Region eine starke Strahlkraft besitzt und als Investitionsstandort durchaus auch größere Investoren begeistern kann. Im großen Konzert der Metropolen haben die Städte und Kreise am Niederrhein ihre Kräfte gebündelt, um auf sich aufmerksam zu machen.

Die aktuelle Ausgabe von „Blickpunkt Stadt“ ist ganz dem Messeauftritt auf der EXPO REAL in München gewidmet. Mit im Gepäck haben die beiden städtischen Gesellschaften WFMG und EWMG nicht nur den Masterplan, der erstmals einem großen Fachpublikum vorgestellt wird, sondern zahlreiche Entwicklungsprojekte, die für Projektentwickler und Investoren interessant sind. Die zahlreichen Baustellen, die heute das Stadtbild prägen, sind ein Beleg dafür, wie vital und dynamisch Mönchengladbach ist. Machen Sie sich bei der Lektüre von „Blickpunkt Stadt“ ein Bild von der positiven Entwicklung unserer Stadt.

Ihr  
**Norbert Bude**  
Oberbürgermeister der  
Stadt Mönchengladbach

info

### Masterplan - die Teilräume

Die dritte Gründung der Stadt - wo liegen die Schwerpunkte und welche Projekte stehen an?

Seite 2/3

### Projekte in der Umsetzung

Mönchengladbachs Vorzeige-Projekte auf einen Blick. Wo liegt das Entwicklungspotenzial für Investoren?

Seite 4

**D**er Borussia-Park, der Hockeypark und das zurzeit im Bau befindliche Shopping Center des Projektentwicklers mfi waren Großprojekte, mit denen in den letzten 13 Jahren Mönchengladbach auf der EXPO REAL auf sich aufmerksam machte. In diesem Jahr präsentiert die Stadt erstmals den druckfrisch aufgelegten Masterplan, der vielleicht auf ein noch größeres Interesse stoßen wird. Zum ersten Mal gibt es für Projektentwickler und Investoren städtebauliche Leitlinien. Eine Generalplanung, die alle „Räume“ umfasst und klar definiert, wie Projekte zu entwickeln sind, damit am Ende ein harmonisches Ganzes entsteht. Mit dem Masterplan werden die Grundlagen für Ansiedlungen und Investitionen geschaffen, also eine Art Fahrplan, um die Stadt noch einmal ganz neu zu gründen. Der Masterplan besitzt visionäre Strahlkraft, ist aber keine Utopie! Der Masterplan definiert mit „Gladbachtal“, „Hochschulachse“ und „Innenstadt Rheydt“ drei Bereiche, die wiederum in viele „Teilräume“ unterteilt sind. Einige Projekte werden bereits umgesetzt. „Selten zuvor hat es so viele Baustellen gegeben, deren Projekte das Bild der Stadt nachhaltig positiv verändern werden“, so Oberbürgermeister Norbert Bude.

**Beispiel Gladbachtal:** Das neue Einkaufszentrum im Zentrum der Stadt nimmt langsam Form an. Zusammen mit dem rund 6.600 Quadratmeter großen Veranstaltungs- und Eventplatz zwischen den Arcaden, dem Sonnenhaus und dem angrenzenden Hans Jonas-Park entsteht hier eine neue städtebauliche Mitte. An der Viersener Straße plant Redevco den Neubau für ein Geschäftshaus mit bis zu 4.100 Quadratmetern Gewerbeflächen. Bereits fertig gestellt ist das Kapellmann Office Building an der Viersener Straße. In südlicher Richtung an der West-Ost-Achse zwischen Bismarckstraße und unterer Hindenburgstraße steht die Realisierung eines weiteren Büroneubaus mit rund 3.000 Quadratmetern Nutzfläche an.

**Beispiel Hochschulachse:** Unmittelbar am Hochschulcampus errichtet die NEW ein Besucherzentrum mit Ausstellungs- und Seminarflächen sowie ein Existenzgründerzentrum mit Büro- und Forschungsräumen. Die im Masterplan vorgesehene Hochschulachse stärken sollen auch ein neuer Hochschulplatz und das neue Monforts-Quartier an der Schwalmstraße. In der ehemaligen Maschinenfabrik werden die Hallen und Lofts zu einer attraktiven Adresse für Produktion und Verarbeitung, Dienstleistung, Ausbildung und Event.



**Beispiel Innenstadt Rheydt:** Mit der Neugestaltung des Rheydter Marktplatzes, dem Hugo-Junkers-Park, der sich bereits im neuen Gewand präsentiert, dem inzwischen sanierten Pahlkebad, der Umgestaltung des Marienplatzes sowie den noch anstehenden Umgestaltungen der Marktstraße, Bahnhofstraße und Langengasse befindet sich das Innenstadtkonzept Rheydt ganz im Sinne des Masterplans auf der Zielgeraden.

Am Mittwoch konnte der Verein MG 3.0 mit seinen Vorstandsmitgliedern Fritz Otten (2.v.r.) und Ernst Kreuder (5.v.r.) das druckfrische Buch über den Masterplan offiziell an Oberbürgermeister Norbert Bude überreichen. Mit im Bild: Stefan Bresser (Kreishandwerkerschaft, re.) sowie IHK-Präsident Heinz Schmidt (3.v.r.) und IHK-Geschäftsführer Dieter Porschen (3v.l.).

### Das ist der Masterplan

**D**ie Idee der Architektenschaft Mönchengladbach, einen städtebaulichen Masterplan für die Stadt Mönchengladbach ins Leben zu rufen, reifte in vielen Gesprächen der Initiatoren mit Vertretern aus Politik und Verwaltung, Handwerk und Industrie und vor allem mit engagierten Bürgern. Die Architektenschaft, die IHK Mittlerer Niederrhein und die Kreishandwerkerschaft entschlossen sich zu einem gemeinsamen Vorgehen und gründeten Ende 2010 den Verein MG 3.0\_Masterplan Mönchengladbach e.V. Finanziert wurde der Masterplan durch zahlreiche Spenden aus der Wirtschaft und privaten Spenden. Beauftragt zur Umsetzung des Masterplans wurde das Büro des Stararchitekten Sir Nicholas Grimshaw. Beteiligt an der Realisierung waren auch die Bürger, die ihre Ideen mit einbringen konnten.

### Das ist die EXPO REAL

**D**ie EXPO REAL, Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, findet seit 1998 jedes Jahr im Oktober in München statt und gilt als weltweit größte Gewerbeimmobilienmesse und zugleich als Gradmesser der wirtschaftlichen Entwicklung. Vor allen Dingen ist sie eine Kontaktbörse für Makler, Projektentwickler, Investoren, Städte und Gemeinden. Mönchengladbach ist mit den beiden städtischen Gesellschaften WFMG und der EWMG bereits zum 13. Mal auf dem 120 Quadratmeter großen Messestand der Standort Niederrhein GmbH vertreten, um aktuelle Projekte zu präsentieren und mit Projektentwicklern und Investoren ins Gespräch zu kommen. Unterstützt wird die Stadt in diesem Jahr durch die Standpartner Otten Architekten GmbH und die Stadtparkasse.



# Der Masterplan MG 3.0 - das sind die Schwerpunkte!

## Der Gladbach-Turm als Symbol

Die Masterplaner haben drei Entwicklungs-Schwerpunkte definiert: Gladbachtal, Hochschulachse und Innenstadt Rheydt. Die einzelnen Masterplan-Projekte sind diesen Bereichen zugeordnet. Wir stellen einige Projekte vor:

**[G1] Grünzug Gladbachtal**  
Ein bandartiger Park, der auf metaphorische Weise den Verlauf des Gladbachs nachzeichnet, stellt das Kernstück der Vorschläge für das Gladbachtal dar. Er funktioniert in seinem Verlauf von West nach Ost als Naht zwischen den angrenzenden Stadtstrukturen und stellt an seinem Ostende die Verbindung zum Landschaftsplan der Niersaue her. Er ist ein hochwertiger Erholungsraum, der die umgebenden Stadtviertel aufwertet und Anreize

schafft.  
**[G2] Parkplatz Abteiberg**  
Der Gedanke der Kulturachse Abteiberg in Verbindung mit dem Grünzug Gladbachtal ist insbesondere am Fuße des Abteiberges stärker herauszuarbeiten. Der bestehende Parkplatz am Fuße des Abteibergs beeinträchtigt den Ausblick vom Tal auf den Abteiberg und umgekehrt. Das landschaftsplanerische Konzept sieht hier die Erweiterung der Parkanlagen am Geroweiher vor, um dem Abteiberg

die ihm angemessene Lage am Gladbachtal zu verschaffen.  
**[G5c] Kapuzinerplatz**  
Beim Kapuzinerplatz ist es das Ziel, diesen städtebaulich besser zu fassen und vom Alten Markt räumlich zu trennen, um die historische Abfolge von Altstadt-Plätzen wieder herauszuarbeiten. So schlägt der Masterplan einen neuen Standort für ein Gebäude an der Nahtstelle zwischen Kapuzinerplatz und Altem Markt vor.

**[G6] Bleichwiese**  
Auf dem Gelände des ehemaligen Zentralbaudes zwischen Lüpertzender und Fliehlstraße sollen die „Roermonder Höfe“ mit 160 Wohnungen sowie Büro- und Dienstleistungsflächen entstehen. Zwei Drittel der Fläche sind für die Wohnungen vorgesehen, die zur Lüpertzender Straße hin mit Blick auf den Abteiberg ausgerichtet sind.

**[G7] Berliner Platz**  
Der bestehende Verkehrsknotenpunkt am Berliner Platz mit seinen fünf Verkehrsrückstellungen stellt eine große Barriere für Fußgänger dar. Der Masterplan sieht die Einengung und Vereinfachung dieses Knotens hin zu einer normalen 2-Richtungs-Verkehrskreuzung vor.

**[G8a] Bismarckplatz**  
Im Bereich der Rathenastraße wird die Barrierewirkung des Bahndammes besonders deutlich. Hier endet auch die Achse



Der Gladbach-Tower könnte das neue Wahrzeichen der Stadt werden.

Bismarckstraße, die vom Bunten Garten kommend abrupt an einer Bahnunterführung auf dem Bismarckplatz endet – ein unwürdiger Abschluss einer solch kraftvollen Achse. Der Masterplan löst diese Blockade, indem er sowohl die Straße als auch den Platz in großzügiger Weise unter den Gleisen hindurchführt.

**[G8b] Gladbach-Turm**  
Der Gladbach-Turm hat zunächst die städtebauliche Funktion, Kontrapunkt der Kaiser-Friedrich-Halle auf der Achse Bismarckstraße zu sein. Zudem markiert der Gladbach-Turm mit seinen 15 bis 20 Geschossen einen zentralen Dreh- und Angelpunkt der Stadt, an dem es sich gut orientieren lässt. Er kann das Symbol für das neue Mönchengladbach werden sowie für MG3.0, der dritten Gründung.

## Das ist unser Leitplan.

„Wir haben es geschafft! Am Mittwoch konnten wir dem Oberbürgermeister das druckfrische Buch über den Masterplan für Mönchengladbach offiziell überreichen. Der städtebauliche Masterplan macht Vorschläge, wie wir das Gesamtbild unserer Stadt verbessern, den öffentlichen Raum neu gestalten und unserer Stadt eine neue Mobilitätsstruktur geben können. Dieser Masterplan ist das Werk eines renommierten Stadtplaners und Ergebnis eines intensiven Diskurses mit den Bürgerinnen und Bürgern über die städtebauliche Zukunft ihrer Stadt.“



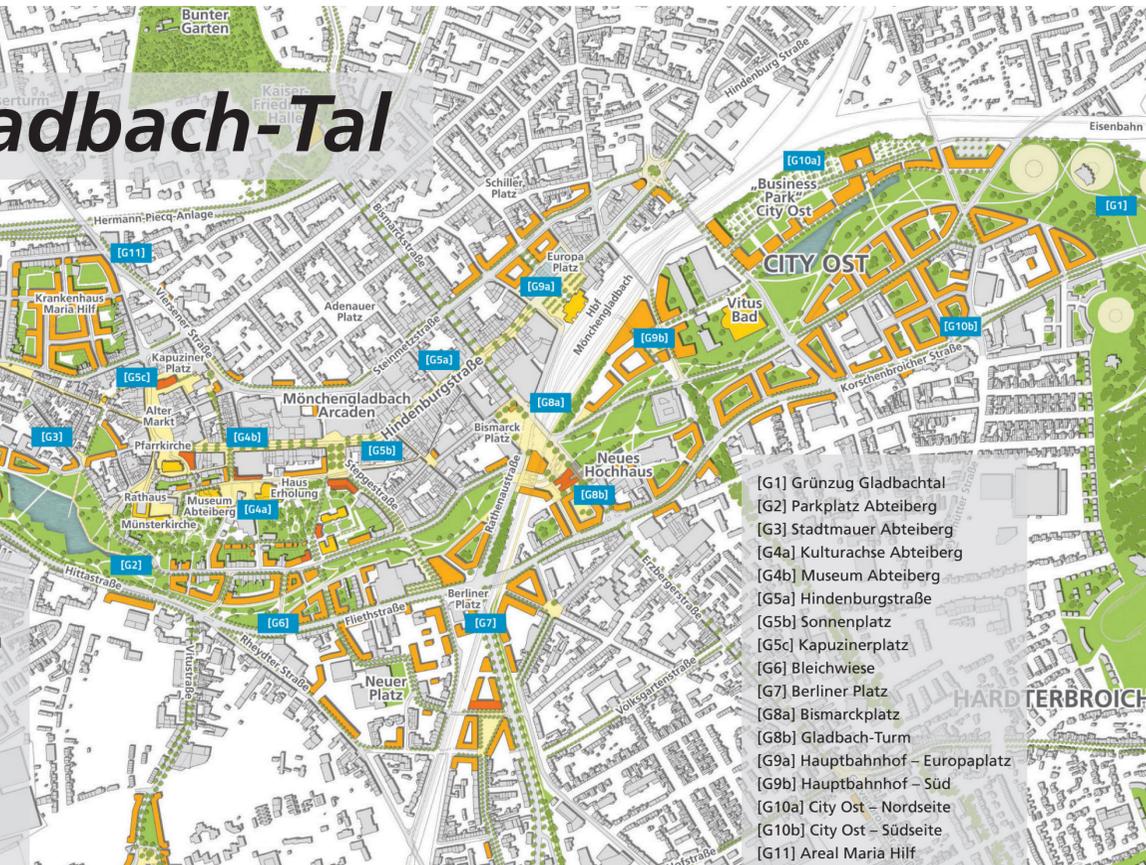
Fritz Otten, Architekt und erster Vorsitzender des Vereins MG 3.0 Masterplan Mönchengladbach e.V.

## Das Gladbach-Tal

Die Wiederentdeckung des Gladbachtals – das ist eine der Kernideen für den Masterplan. Zwischen Abteiberg und City Ost. Ein grünes Landschaftsband soll den Verlauf des fast versiegten Flüsschens zitiert, dem die Stadt nicht nur ihren Namen zu verdanken hat...

### Leitgedanke

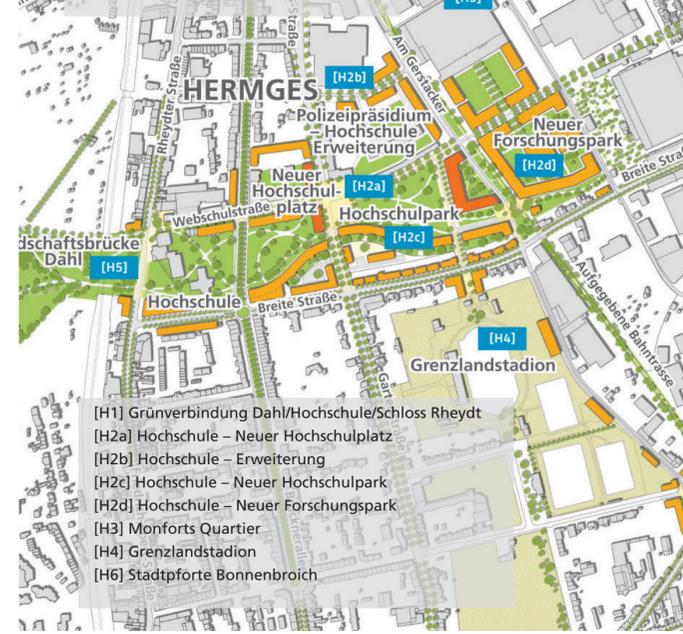
Markanteste Entwicklungspunkte des Masterplan-Teilraumes Gladbachtal sind der Abteiberg mit seinen drei Achsen Einkaufen, Kultur und Natur, das Areal um den Hauptbahnhof mit der Idee für einen spektakulären Hochhaus-Bau sowie die City Ost, die sich zu einer attraktiven Adresse für Wohnen und Dienstleistung entfalten kann. Im Ergebnis erhält die Innenstadt durch das zukünftige Gladbachtal ein unverwechselbares Gesicht.



- [G1] Grünzug Gladbachtal
- [G2] Parkplatz Abteiberg
- [G3] Stadtmauer Abteiberg
- [G4a] Kulturachse Abteiberg
- [G4b] Museum Abteiberg
- [G5a] Hindenburgstraße
- [G5b] Sonnenplatz
- [G5c] Kapuzinerplatz
- [G6] Bleichwiese
- [G7] Berliner Platz
- [G8a] Bismarckplatz
- [G8b] Gladbach-Turm
- [G9a] Hauptbahnhof – Europaplatz
- [G9b] Hauptbahnhof – Süd
- [G10a] City Ost – Nordseite
- [G10b] City Ost – Südseite
- [G11] Areal Maria Hilf

## Die Hochschul-Achse

Das Masterplaner-Team schlägt einen neuen Campus sowie einen Standort für hochschulaffine Forschungseinrichtungen vor. Das entstehende Quartier wird zum verbindenden Element zwischen den Zentren Gladbachs und Rheydts. Die Hochschule Niederrhein ist ein wichtiges Kapital für die Stadt. Sie soll in den Mittelpunkt gestellt und einen geeigneten Rahmen erhalten, um ihr Potenzial stärker zu nutzen.



- [H1] Grünverbindung Dahl/Hochschule/Schloss Rheydt
- [H2a] Hochschule – Neuer Hochschulplatz
- [H2b] Hochschule – Erweiterung
- [H2c] Hochschule – Neuer Hochschulpark
- [H2d] Hochschule – Neuer Forschungspark
- [H3] Monforts Quartier
- [H4] Grenzlandstadion
- [H6] Stadtpforte Bonnenbroich

**[H1] Grünzug Dahl/Hochschule/Schloss Rheydt**  
Ein Grünkorridor zwischen der Landwehr und dem Dahler Stadtpark im Westen und der Niersaue mit Schloss Rheydt im Osten erstreckt sich über den Stadtraum auf der Entwicklungsachse Hochschule. Die heute in Tiefelage geführten Gleise zwischen Dahler Stadtpark und Hochschulstandort werden mit einer Landschaftsbrücke überquert.

**[H2a] Hochschule – Neuer Hochschulplatz**  
Der Masterplan rückt die Hochschule Niederrhein durch die Schaffung eines Hochschulplatzes an der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Webschulstraße in den Blickpunkt der Bürger. Der Platz wird zum Eingang und Symbol der Hochschule und bietet Raum für die Errichtung neuer Gebäude, die gleichsam das Eingangsportal zur Hochschule bilden.

**[H2b] Hochschule – Erweiterung**  
Das Gelände des heutigen Polizeipräsidiums ist ein idealer Erweiterungsstandort für die Hochschule Niederrhein und ihre angeschlossenen Bildungseinrichtungen. Seine Nähe zum Campus Webschulstraße sowie die Tatsache, dass das Grundstück kurzfristig zur Verfügung steht, tragen zu dieser Einschätzung bei.

**[H2c] Hochschule – Neuer Hochschulpark**  
Um das Gefühl eines Hochschul-Campus zu stärken und um den Aufenthalt im Freien zu

fördern, wird südlich der Webschulstraße ein neuer Hochschulpark vorgesehen. Dieser ist der zentrale Erholungsraum für die Studenten, die sich hier treffen, entspannen, lernen oder einfach nur die ansprechende Umgebung genießen können.

**[H2d] Hochschule – Neuer Forschungspark**  
Südlich des Monforts Quartiers wird auf dem städtischen Block zwischen Webschulstraße und Breite Straße ein Forschungspark vorgeschlagen.

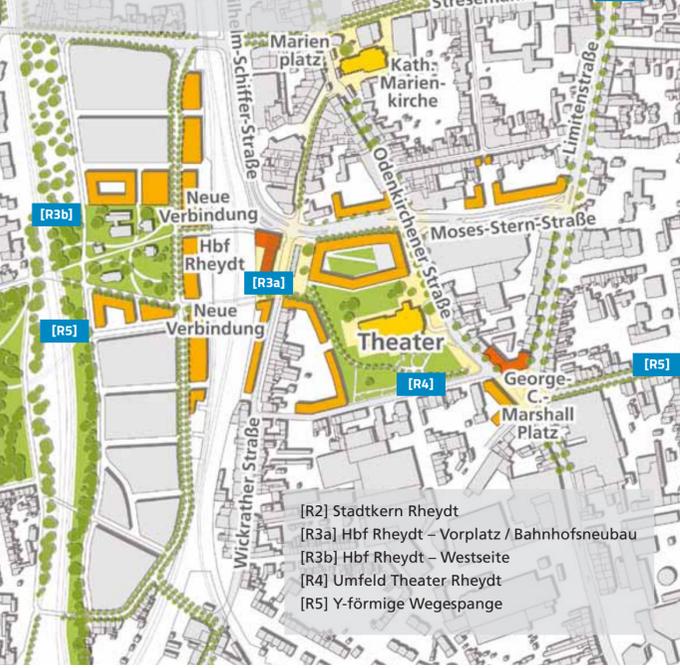
**[H3] Monforts Quartier**  
Der Erhalt der ehemaligen A. Monforts Maschinenfabrik und deren Weiterentwicklung zum Monforts Quartier mit Produktions-, Büro- und Eventflächen trägt mit dazu bei, die Identität der Stadt an dieser Scharnierstelle zwischen Hochschule und Gewerbegebiet Mitte zu stärken.

**[H5] Landschaftsbrücke Dahl**  
Die Landschaftsbrücke Dahl überwindet im Bereich der Hochschule Niederrhein die trennende Wirkung der Nord-Südläufigen Bahntrasse.

**[H6] Stadtpforte Bonnenbroich**  
Die Stadtpforte Bonnenbroich hat die Aufgabe, den Übergang zwischen Außenbereich und besiedeltem Innenbereich der Stadt zu markieren.

## Die Innenstadt Rheydt

Die Strategie für die den Masterplan-Teilraum Rheydter Innenstadt zielt darauf ab, den bestehenden Charakter des Stadtteils mit seiner gewachsenen Vielfalt an Straßen und Plätzen zu stärken. Dabei soll die Vernetzung innerhalb des Stadtteils, vor allem der markanten Plätze und Gebäude wie Theater, Marienplatz, Marktplatz und St. Josef, verbessert werden.



- [R2] Stadtkern Rheydt
- [R3a] Hbf Rheydt – Vorplatz / Bahnneubau
- [R3b] Hbf Rheydt – Westseite
- [R4] Umfeld Theater Rheydt
- [R5] Y-förmige Wegespange

## Das wird umgesetzt.

„Überall spüren und sehen die Bürgerinnen und Bürger Veränderungen. Im Zentrum werden die Shopping Arcaden gebaut, in Rheydt kann schon bald der neue Markt eingeweiht werden. Der Masterplan ist eine Richtschnur für Projektentwickler und Investoren. Er zeigt, wo wir alle hin wollen und wie wir uns unsere Stadt zukünftig vorstellen. Der Masterplan zeigt auch, dass wir schon längst auf dem richtigen Weg sind. Einige Projekte - wie die oben genannten - sind bereits in der Umsetzungsphase. Das zeigt: Der Masterplan ist keine Utopie, sondern ganz nah dran an der Wirklichkeit.“

Dr. Ulrich Schückhaus, Geschäftsführer der EWMG / WFMG



### [R2] Stadtkern Rheydt

Bereits durch das Innenstadtkonzept Rheydt wird die vorhandene soziale Identität durch die Förderung der Kreativwirtschaft mit ihrer Nischenkultur gestärkt. Hierfür eignen sich die zahlreichen vorhandenen Ladeneinheiten mit beschränkter Größe hervorragend.

**[R3a] Hbf Rheydt – Vorplatz / Bahnneubau**  
Das Maßnahmenpaket für die Verbesserung des Bahnhofsvorplatzes sieht insbesondere eine neue bauliche Landmarke anstelle des alten Bahnhofsgebäudes vor. Auf diese Weise lässt sich ein angemessenes Gefühl des Ankommens in Rheydt erzeugen. Der Bahnhofsvorplatz wird nun zur Drehscheibe.

### [R4] Umfeld Theater Rheydt

Der Stadtraum rund um das Theater erhält durch die neue Blockstruktur, die anstelle des überdimensionierten Busbahnhofs entstehen soll, eine nördliche sowie durch die Ergänzung des angrenzenden Baublocks auch eine westliche Raumkante. Dadurch wird der Theaterplatz erstmalig als Stadtraum erlebbar sein.

### [R5] Y-förmige Wegespange

Die Fußwegeverbindungen aus der Innenstadt Rheydt in das Umland werden durch den Rheydter Ring sowie die Bahntrasse erheblich beeinträchtigt. Der Masterplan schlägt eine Y-förmige Wegespange vor, um diese Trennungslinien zu überwinden.



# Nordpark

Der Nordpark und der Regiopark sind zwei Standorte, die in den letzten Jahren auf der EXPO REAL erfolgreich vermarktet worden sind. Die beiden Gewerbegebiete sind in München auch weiterhin ein Thema.



## Der Regiopark

Zalando, Esprit und DHL - das sind nur drei bundesweit bekannte Namen von Unternehmen, die sich im Regiopark niedergelassen haben. Der Regiopark - ein interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Mönchengladbach und der Gemeinde Jüchen - hat sich mit seinem unmittelbaren Autobahnanschluss und den flexibel aufteilbaren Flächenpotenzialen auf insgesamt 120 Hektar Fläche zu einem deutschlandweit viel beach-

teten und nachweisbaren Knotenpunkt für Logistiker entwickelt. Der Regiopark ist eine Jobmaschine für Mönchengladbach. Noch gibt es hier zwei große und einige kleinere Flächen, die erworben werden können, aber eine Vollbelegung ist wohl nur eine Frage der Zeit.

## Der Nordpark

Eine weitere Erfolgsgeschichte für Mönchengladbach ist der Nordpark. Und diese

Erfolgsstory wird fortgesetzt: Im östlichen Bereich des Nordparks entwickelt die Entwicklungsgesellschaft EWMG derzeit auf einem netto rund 22 Hektar großen Areal zwischen Aachener Straße, dem Borussia-Park und der Autobahn A 61 den Businesspark II. In diesem Bereich sind großflächige, hochwertige Nutzungsformen für Büro und Dienstleistung möglich. Ein anspruchsvolles Erschließungs- und Freiraumkonzept rundet die Planungen für den Businesspark II ab.

## Die Standpartner

### Gezielt Investoren suchen

Bereits seit Jahren unterstützt Otten Architekten aus Raderbroich die Stadt als Standpartner auf der EXPO REAL in München. In diesem Jahr wird Fritz Otten als Vorsitzender des Vereins MG 3.0 den Masterplan in München ausführlich vorstellen. „Die Gewerbeimmobilienmesse ist die beste Gelegenheit, den Masterplan auch nach außen hin zu dokumentieren und auf uns aufmerksam zu machen“, so Otten. Die Stadt könne nun mit dem Masterplan gezielt auf Investorensuche gehen. Die langjährige Unterstützung in München durch Otten Architekten und das hohe Engagement für den Masterplan ist für den Architekten eine Herzensangelegenheit. Ottens Familie stammt aus Mönchengladbach, er selbst ist auch in der Vitusstadt zur Schule gegangen.



### Platz für Investitionen

Ebenfalls als langjähriger Standpartner der Stadt Mönchengladbach mit dabei ist Bienen + Partner. Immobilienmakler Norbert Bienen sieht den Gewerbeimmobilienmarkt nicht zuletzt aufgrund des Masterplans im Aufwind: „Einige Investoren schauen zum ersten Mal nach Mönchengladbach.“ Allerdings betont Bienen, dass die Stadt die Nachfrage bei Büroflächen derzeit nicht befriedigen könne. Die Fluktuationsreserve, auch Leerstandsquote genannt, läge bei unter drei Prozent. „Das ist zu wenig für den Markt“, so Bienen weiter. Andererseits sei die Zeit günstig für spekulative Investments, um neue Büroflächen zu errichten. Das sind Investitionen, bei denen bereits gebaut wird, obwohl die Büroflächen noch nicht vorvermietet sind. Damit bleibt ein gewisses Restrisiko, aber: „Die Wahrscheinlichkeit, dass neue Büroflächen auch nach dem Bau ungenutzt bleiben, ist derzeit bei diesen Bedingungen äußerst gering.“



# Regiopark

## Viel Potenzial für neue Investoren

Auf der EXPO Real bietet die Stadt innerstädtische Flächen an

Wenn sich die Stadt Mönchengladbach derzeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFMG) und der Entwicklungsgesellschaft (EWMG) unter dem Dach der Standort Niederrhein Gesellschaft auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real in München präsentiert, hat sie nicht nur Objekte wie die „Mönchengladbach Arcaden“, das Kapellmann Office Building und weitere Büro- und Geschäftshäuser im Gepäck, die bereits das Stadtbild prägen oder in der Planung sind, sondern sie geht auch mit Entwicklungsprojekten auf den Markt, die für Investoren interessant sein dürften. So etwa das zukünftige Croonsquartier auf einem Areal von 6.000 Quadratmetern im rückwärtigen Bereich der zukünftigen „Mönchengladbach Arcaden“.

In dem Areal zwischen Steinmetzstraße, Kaiserstraße, Croonsallee und Yorckstraße kann ein neues Quartier entstehen, dessen Entwicklung einerseits das Ambiente des benachbarten Shoppingcenters berücksichtigen soll, andererseits auf das Flair des historischen Gründerzeitviertels Bezug nimmt. Das

Areal kann nach Bedarf um das Gelände des ehemaligen Finanzamtes an der Kleiststraße erweitert werden. Im neuen Croonsquartier sind hochwertiger Wohnungsbau sowie Praxis- und Büroflächen vorgesehen. Nur wenige Meter weiter stehen Investoren mitten im Kerngebiet rund 6.100 Quadratmeter Flächen zur Verfügung. Die an der Steinmetzstraße liegenden Grundstücksflächen bieten vielseitige kerngebietstypische Nutzungsformen von hochwertigem Wohnungsbau über Praxis- und Büroflächen bis zur Ansiedlung von Hotels.

Erstmals auf den Markt geht die Stadt auch mit Flächen, die der Rückbau der Steppestraße im Zusammenhang mit dem neuen Einkaufszentrum ermöglicht. Im Umkreis des Berliner Platzes entsteht Raum für neue Nutzungen: Zum einen sollen Grünflächen die im Masterplan vorgesehene Gladbachtal-Idee beleben, zum anderen können die Raumkanten des Platzes neu strukturiert und bebaut werden. Ziel der Weiterentwicklung ist eine urbane Verdichtung an dieser prominenten Stelle im Stadtgebiet.

## Projekte in der Umsetzung

### Shopping Arcaden



Mit dem Bau der Mönchengladbach Arcaden durch die Essener mfi-Gruppe erhält die 1a-Lage an der oberen Hindenburgstraße ab 2014 einen neuen Magneten. Im Umfeld des Shoppingcenters, das über eine reine Verkaufsfläche von 26.000 m2 verfügen wird, sind interessante Möglichkeiten für Folgeinvestitionen entstanden.

### Neubau Steinmetzstraße



An der neu gestalteten zentralen West-Ost-Achse zwischen Bismarckstraße und unterer Hindenburgstraße – der Steinmetzstraße – steht die Realisierung eines weiteren Büroneubaus bevor. Die Fassadengestaltung nimmt Bezug auf das im Masterplan klar definierte Gladbachtal und versteht sich als Maßstab für künftige innerstädtische Bürobauten.

### Zalando im Regiopark



Mit neuen Märkten und Online-Shops muss Zalando auch seine Vertriebsstrukturen und Lagerkapazitäten erweitern. Im Regiopark Mönchengladbach hat der Branchenriese auf 75.000 Quadratmetern ein neues Logistikzentrum errichtet.

### Kapellmann



In exponierter Lage an der Viersener Straße, in unmittelbarer Nähe zu Kapuzinerplatz und Hindenburgstraßen-Zugang Wallstraße, hat die Rechtsanwaltskanzlei Kapellmann ein repräsentatives, innovatives Bürogebäude mit dunkel-eleganter Fassade errichten lassen.

## 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  
Mail: blickpunkt@moenchengladbach.de

Fotos: Stadt, WFMG, Markus Rick