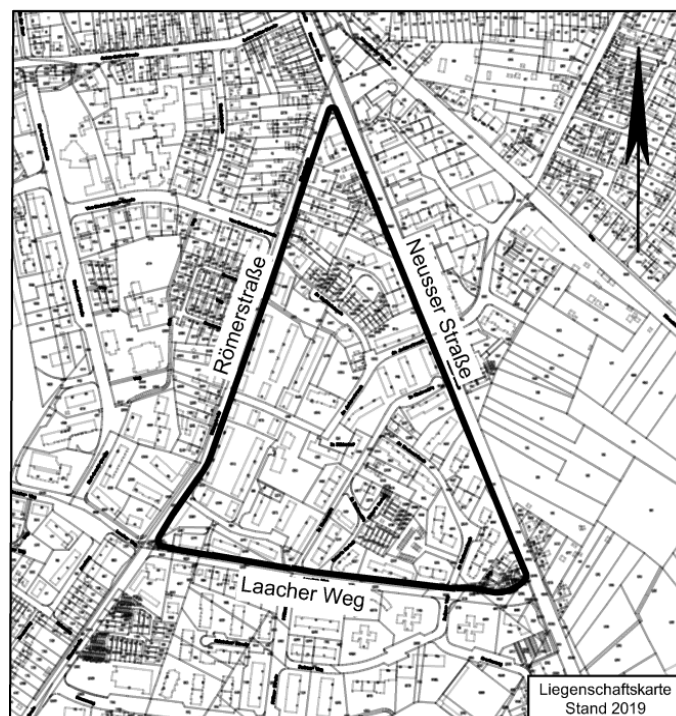


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1247/2020 vom 4. Mai 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	10.12.2020
Rat	17.12.2020
Ausschuss für Planung und Liegenschaften und Sozialausschuss	20.05.2021

Quartierskonzept Meerbusch-Büderich "RheinEck", Beschluss als integriertes, informelles städtebauliches gem. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch

Entwicklungskonzept Nr. 11 (BauGB)



Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt das vorliegende Quartierskonzept „RheinEck“, bestehend aus Maßnahmenkatalog (Anlage 1), städtebaulichem Konzept (Anlage 2) und Klimabeitrag sowie Mobilitätslösungen (Anlage 3), als integriertes, informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB.

Alternativen:

Verzicht auf ein integriertes, informelles städtebauliches Entwicklungskonzept „RheinEck“

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Seit 2011 ist die hessische Wohnungsgesellschaft GWH Eigentümerin hunderter Wohnungen der sogenannten „Böhlersiedlung“, welche heute als „RheinEck“ bezeichnet wird. In den 1950er Jahren wurde im Stadtteil Meerbusch-Büderich die Wohnsiedlung für mehr als 3.000 Mitarbeiter des Stahlveredlers Böhler gebaut. Die Wohnqualität und insbesondere die Wohnumfeldqualität haben jedoch in den letzten Jahren / Jahrzehnten an Attraktivität und Aufenthaltsqualität verloren. Beispielsweise prägen Garagenhöfe stellenweise das vorherrschende Erscheinungsbild des Quartiers. Die GWH und die Stadt Meerbusch sind sich einig darüber, bereits getätigte Investitionen der Wohnungsgesellschaft zu verstärken und die eingeleitete positive Entwicklung für das Quartier und seine Bewohner zu forcieren. Bereits in den Jahren 2010-2015 wurde an einer integrierten Quartiersentwicklung gearbeitet. Nunmehr wurden mithilfe neuer externer Partner ein aktuelles städtebauliches Konzept sowie ein Maßnahmenkatalog entwickelt, welche nun nach einem umfangreichen Austausch- und Planungsprozess als integriertes, informelles städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Meerbusch beschlossen werden sollen, um eine Verbindlichkeit der geplanten Maßnahmen im Quartier und einen möglichen Zugang zu Förderkulissen sicherstellen zu können.

Historie zur Vorlage

- Bebauungsplan Nr. 224 und Veränderungssperre Nr. 64, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung aus der Sitzung 16.06.2010 (APL) und 24.06.2010 (Rat)
- Beschlussvorlage FB4/353/2012: 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 64 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung aus der Sitzung 06.06.2012 (APL) und 28.6.2012 (Rat)
- Beschlussvorlage FB4/391/2012: Teilraumentwicklungsplan für die Böhler-Siedlung in Meerbusch-Büderich gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB aus der Sitzung 29.08.2012 (APL)
- Beschlussvorlage FB4/487/2012: Zustimmung zum Teilraumentwicklungsplan; Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung, Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB aus der Sitzung 28.02.2013 (APL) und 28.02.2013 (Rat)
- Beschlussvorlage FB4/559/2013: 2. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 64 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung aus der Sitzung 04.06.2013 (APL) und 27.06.2013 (Rat)
- Beschlussvorlage FB4/0040/2014: Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung, Zustimmung zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages aus der Sitzung 02.09.2014 (APL)
- Information zur Wiederaufnahme der Planungen mit GWH, ICM und Herkrath & Herkrath aus der Sitzung 17.06.2020 (APL)

1. Das Plangebiet „RheinEck“

Das Quartier „RheinEck“, südlich gelegen im Stadtteil Meerbusch-Büderich unmittelbar angrenzend an Düsseldorf und Neuss, besteht aus ca. 150 Einzelgebäuden mit ca. 800 Wohneinheiten. Realisiert wurden diese ca. von 1956 bis 1988, überwiegend als Werkswohnungen für Beschäftigte der Böhlerwerke und deren Familien. Zum größten Teil befinden sich die Gebäude des in die Jahre gekommenen Quartiers im Eigentum der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Das städtebauliche Konzept umfasst dabei den nördlichen Teil des Quartiers, flankiert von der Römerstraße, Neusser Straße und dem Laacher Weg. Der Maßnahmenkatalog bezieht sich hingegen auch auf den südlichen Teil des Quartiers, bis hin zur A52. Dabei umfasst der Bereich des Entwicklungskonzeptes rund 500 Wohneinheiten im Bestand der GWH. Weitere 78 Wohneinheiten sind nicht im Besitz der GWH, wurden im Rahmen der durchgeführten Stellplatzuntersuchung jedoch mit betrachtet.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ein Großteil der GWH-Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Gleichwohl hat die GWH in den letzten 12 Jahren mit ca. 13 Millionen Euro bereits erhebliche Investitionen in die Modernisierung einzelner Objekte und des Wohnumfelds getätigt. Dies genügt jedoch nicht um die Investitionsversäumnisse aus den Jahren davor auszugleichen. Als weiteren wichtigen Entwicklungsimpuls beabsichtigt die GWH daher ein differenziertes Quartierskonzept in Abstimmung mit der Stadt Meerbusch umzusetzen. Dabei ist das vorrangige Ziel, das Quartier durch unterschiedliche Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen zukunftsfähig zu entwickeln, in seine positiven Eigenschaften weiter zu qualifizieren und zu stabilisieren. Es soll eine ausgewogene soziale Durchmischung im Quartier etabliert werden, welche die Wohnsituation für die Bestandsmieter attraktiviert und durch den Neubau von neun Mehrfamilienhäusern auf insgesamt sieben Baufeldern das Mieterklientel im Sinne einer sozialen Durchmischung erweitert.

Die Verbesserung der Wohnraumversorgung wird begleitet von einer Aufwertung der öffentlichen Räume und Freiflächen, einem Konzept zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs, ergänzender sozialer Infrastruktur und einer Förderung der Gemeinschaft und Quartiersidentität. Beispielsweise sollen hierzu die Eingangsbereiche der Wohngebäude saniert, ein Beleuchtungskonzept im Quartier etabliert, Aufenthaltsflächen attraktiviert, Spielflächen qualifiziert und ein Quartierscafé am Böhlerhof etabliert werden.

3. Zusammenarbeit der Akteure und gemeinsames Verständnis

Zum Erreichen der zuvor genannten Zielsetzung wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der InnovationCity Management GmbH, dem Architekturbüro Herkrath & Herkrath und dem Ingenieurbüro Spiekermann GmbH Consulting Engineers als externe Planer im Auftrag der GWH, der GWH selbst und der Verwaltung der Stadt Meerbusch in den letzten Monaten ein Maßnahmenkatalog und ein städtebauliches Konzept erarbeitet (Anlagen 1 und 2).

Die früher beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 224 „Böhlersiedlung“ (Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2010) wird hingegen nicht weiterverfolgt, da dieser nicht mehr als erforderlich angesehen wird. Grundzüge des in der Vergangenheit als zentrales Planungselement als roter Faden durch das Quartier führenden „Grünen Bandes“ sind, wie in den Anlagen ersichtlich, weiterhin vorhanden. Auch die städtebaulichen Ziele haben sich nicht grundlegend verändert.

4. Das städtebauliche Konzept (Anlage 2) und der Maßnahmenkatalog (Anlage 1)

Das städtebauliche Konzept bzw. der Maßnahmenkatalog umfassen neben ergänzenden Neubauten auch Wohnumfeldverbesserungen, Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, städtebauliche Ergän-

zungsmaßnahmen wie die Qualifizierung des Böhlerhofs, Kooperationsprojekte mit sozialen Trägern sowie Qualifizierungen des öffentlichen Straßenraums und der vorherrschenden Stellplatzsituation.

Mit dem Maßnahmenkatalog und dem städtebaulichen Konzept, die zusammen das Quartierskonzept „RheinEck“ bilden, sollen die Zielsetzungen der Quartiersentwicklung und Maßnahmen sowie Projekte festgeschrieben werden, um das Quartier „RheinEck“ zukunftsfähig zu gestalten. Ergänzt werden die beiden Dokumente durch die Reihe „Kurz zusammengefasst“, welche sich nochmals gesonderten mit den Themen der Mobilität und des Klimas auseinandersetzt und wichtige Handlungsstränge für das Quartier aufzeigt (Anlage 3).

Welche Maßnahmen bereits in den letzten Jahren getätigt wurden und was zukünftig noch anzustreben und zu realisieren ist, wird durch die Kurzzusammenfassungen der für das Quartier besonders wichtigen Themenbereiche hervorgebracht. Auch die geplanten Neubauten werden in den Hefen betrachtet und beispielsweise der KfW-Effizienzhausstandard 55 festgelegt. Außerdem wird aufgezeigt, welche Maßnahmen dazu beitragen CO₂ nachhaltig einzusparen. Hinsichtlich der künftigen Mobilitätskonzeption für das Quartier wird z.B. der aktuelle Ist-Zustand dem angestrebten Soll-Zustand gegenübergestellt und relevante Maßnahmen, wie die Mobilitätstaschen, Sharing-Angebote und die generelle Akzeptanz seitens der Mieter diskutiert.

Das städtebauliche Konzept und der Maßnahmenkatalog sollen in der weiteren Zusammenarbeit zwischen Stadt und GWH um Gestaltungsleitlinien ergänzt werden. Zur abgestimmten und einheitlichen Gestaltung des Quartiers hat die Verwaltung den Projektbeteiligten einen ersten Vorschlag zu sogenannten „Gestaltungsleitlinien“ unterbreitet. Diese umfassen aktuell die Themenfelder: „Eingänge und Orientierung“, „Fokusräume“, „Freiraum und Wohnumfeld“, „Gebäude und Fassade“, „Gemeinsam Gestalten“ sowie „Penthäuser und Balkone“. In einem der nächsten Arbeitsschritte sollen diese Leitlinien diskutiert und schließlich weiterentwickelt werden. Ziel ist es, eine gemeinsame Haltung zum Thema Bau- und Freiraumgestaltung im Quartier zu entwickeln, um die Leitlinien künftig für (Detail)planungen heranziehen zu können.

5. Verbindlichkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahmen

Die erarbeiteten Maßnahmen sollen im Sinne der Selbstverpflichtung kurz- sowie mittelfristig, in einzelnen Fällen langfristig, umgesetzt werden. Die genauen Modalitäten sind vertraglich noch zu fixieren. Grundsätzlich können die Maßnahmen jedoch unabhängig voneinander und unabhängig von einer möglichen Förderung umgesetzt werden.

Der überwiegende Teil der Maßnahmen fällt in den Verantwortungsbereich der GWH. Es gibt jedoch auch Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Meerbusch, beispielsweise die Neugestaltung des Böhlerhofs. Gleichwohl ist mit Blick auf die Umsetzung der Maßnahmen angedacht, dies in engem Austausch vorzusehen.

Der geplante zeitliche Ablauf der Maßnahmen ist dem sogenannten Abfolge-Plan in Anlage 1 zu entnehmen. Hier ist einerseits die Abfolge der Baufelder der Ergänzungsbebauung aufgezeigt sowie andererseits dargestellt, inwieweit Maßnahmen bereits kurzfristig oder auch parallel zu den Neubau-Maßnahmen erfolgen können. Beispielsweise kann bereits im nächsten Jahr (2021) mit den Maßnahmen Nr. 24 (Sauberkeit Freiflächen), Nr. 20 (Sauberkeit Objektebene) und Nr. 23 (Grünschnitt / Pflege) begonnen werden. Frühzeitig können aber auch Kooperationspartner gefunden werden (Nr. 5) und die Anwohner im Quartier informiert und auch beteiligt werden (Nr. 42, 43). Auch Mieterbefragungen können initiiert und Mitgestaltungsmöglichkeiten identifiziert werden.

Die ersten Baufelder zur Bauantragstellung sind „A“ und „E“ (Anlage 2). Hier wird dem Gedanken der Blockrandschließung Folge geleistet und somit zunächst der Quartiersrand stabilisiert und baulich ergänzt. Der Baubeginn für die ersten beiden Baufelder ist für Mitte / Ende 2023 vorgesehen. Eine

mögliche Umgestaltung des Böhlerhofs ist für das Jahr 2025 vorgesehen, was zu gegebener Zeit die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel durch den Rat voraussetzt. Grundsätzlich ist die engmaschige und abgestimmte Vorgehensweise aller Akteure sehr entscheidend, um die neue attraktive Mitte des Quartiers qualitativ hochwertig und an die Ergänzungsbebauung abgestimmt zu entwickeln.

6. Sozialbindungen und bezahlbarer Wohnraum

Eines der wesentlichen Ziele der Quartierentwicklung stellt die soziale Durchmischung des Quartiers dar. Im Bereich des Quartierskonzeptes verfügt die GWH über 128 Wohnungen, die teilweise auf Grundlage einer Sozialcharta mit einer Mietobergrenze belegt sind. Die Mietpreisbindung läuft jedoch zum 31.12.2021 aus. Um auch in Zukunft eine soziale Durchmischung des Quartiers gewährleisten zu können, haben sich die Projektbeteiligten darauf verständigt, 30 % von der neu geplanten Geschossfläche (dies entspricht ca. 35 Wohneinheiten) mittelbar mit einer Sozialbindung zu belegen. Die mit einer Sozialbindung versehenen Wohnungen sollen dabei im Bestand nachgewiesen werden, nicht in den geplanten Neubauten.

Aus Sicht der Verwaltung ist das eine gute Lösung, da so auch künftig Wohnungen mit einer Mietpreisobergrenze vorhanden sein werden und dies ohne unmittelbare Gegenleistung durch die GWH auf freiwilliger Basis umgesetzt wird. Da Bestandswohnungen jedoch nur im Zuge eines Mieterwechsels neu mit einer Sozialbindung versehen werden können und sich der Zeitpunkt eines "Freiwerdens" einer Wohnung nicht bestimmen lässt, werden die Bindungen erst nach und nach realisiert werden können, daher auch die Bezeichnung "mittelbare Sozialbindung". Mit dieser Regelung wird zugleich im Zuge eines Beratungsgesprächs zu Fördervoraussetzungen mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) geäußerte Empfehlung aufgegriffen, wonach Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt einer sozial ausgewogenen Mischung an Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen vorgesehen werden sollten.

7. Weiteres Vorgehen

Neben der gemeinsamen Erarbeitung der Gestaltungsleitlinien, gilt es in den nächsten Schritten einzelne Maßnahmen mit allen Projektbeteiligten weiter zu konkretisieren und dann ggf. vertraglich zu fixieren. Die geplante zeitliche Abfolge der einzelnen Maßnahmen, inkl. Baumaßnahmen der Ergänzungsbebauung, sind wie bereits in Kapitel 5 angedeutet, dem sogenannten Abfolge-Plan (Anlage 1) zu entnehmen.

Ebenfalls ausstehend und wegen der aktuellen Pandemiebedingungen sicher erschwert, ist eine umfassende Information und Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner in die weitere Planung. Anfang nächsten Jahres ist hier beispielsweise eine Mieterbefragung in Form eines Fragebogens vorgesehen, um Erkenntnisse zur allgemeinen Wohnzufriedenheit zu generieren und Bedürfnisse der Mieter zu erfragen (vgl. Maßnahme 43).

Finanzielle Auswirkung und Fördermöglichkeiten:

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt überwiegend durch Mittel der GWH. Gleichwohl enthält das Maßnahmenkonzept auch von der Stadt durchzuführende und zu finanzierende Maßnahmen. Deren Umsetzung steht jedoch zunächst unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel und notwendiger Gremienbeschlüsse. Insofern hat der Beschluss dieser Vorlage zunächst keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Mit Zustimmung zu dieser Beschlussvorlage erklärt der Rat jedoch seine Absicht, sich zu gegebener Zeit mit der Finanzierung, Planung

und Umsetzung der Maßnahmen zu befassen.

Der Einsatz von Fördermitteln ist wünschenswert, kann jedoch nicht zugesagt werden. Insofern wird die Verwaltung im Zuge der Maßnahmenumsetzung prüfen, ob Förderprogramme in Frage kommen und die dann hierfür erforderlichen Voraussetzungen schaffen auch in Verbindung mit entsprechenden Beschlüssen der kommenden Gremien. Auch die GWH prüft fortlaufend, welche Fördermöglichkeiten durch das Land NRW zur Umsetzung einzelner Maßnahmenpakete zur Verfügung stehen könnten. Für die Umsetzung des Konzeptes sollten Fördermittel jedoch keine Voraussetzung sein.

Bezüglich der städtischen Maßnahme zur Umgestaltung des Böhlerhofes als zentraler, attraktiver Quartiersplatz hat die GWH bereits finanzielle Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Diese gilt es im laufenden Prozess weiter zu konkretisieren.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Dezernent

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1
Maßnahmenkatalog „Quartierskoordination Meerbusch – RheinEck“
- Anlage 2
Städtebauliches Konzept
- Anlage 3
Kurz zusammengefasst (Klimabeitrag im RheinEck, Mobilitätslösungen im RheinEck)