



Wir machen
Klimastädte

Sachstand

Quartiersentwicklung RheinEck
Meerbusch-Büderich

15. September 2022



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Anlass.....	3
2. Sachstand nach Kategorien.....	3
3. Ausblick und nächste Schritte.....	10

1. Einleitung und Anlass

Wie bereits bekannt plant die GWH im RheinEck in Meerbusch gemeinsam mit der Stadt Meerbusch und anderen beteiligten Akteuren eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Im Dezember 2020 wurde die Konzeption seitens des Rates der Stadt als integriertes, informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, im Februar 2022 wurde der gemeinsame Letter of Intent unterzeichnet. Auf Rückfrage der SPD-Fraktion zum aktuellen Sachstand der Umsetzung der Maßnahmen im Quartier wurde nach gemeinsamer Absprache mit der Stadt Meerbusch der vorliegende Sachstandsbericht seitens der projektbeteiligten Partner verfasst. Als Berichtszeitpunkt wurde der 15. September 2022 gewählt.

Nach Anfrage der Stadt bezüglich einer Vorstellung des Sachstandes im Ausschuss für Planung und Liegenschaften im September 2022 konnte eine kurzfristige Vor-Ort-Präsenz seitens der Projektpartner nicht gewährleistet werden. Gerne kann dies auf Wunsch der Stadt Meerbusch nachgeholt werden. Die Berichterstattung im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 22. September 2022 wird seitens der Verwaltung übernommen. Sachstände für Maßnahmen, die in der Verantwortung der Stadt liegen, werden ebenfalls seitens der Verwaltung ergänzt.

Falls es darüber hinaus Rückfragen zu der Berichterstattung geben sollte, steht Ihnen das Projektkonsortium im Nachgang wie immer gerne zur Verfügung.

2. Sachstand nach Kategorien

Der Bericht orientiert sich an den festgelegten Kategorien des Maßnahmenkatalogs, welcher als Anlage der Beschlussvorlage vom 10.12.2020 sowie des oben genannten Entwicklungskonzeptes beschlossen wurde. Der Katalog legt Maßnahmen fest, die in vorausgegangenen Arbeitsgesprächen gemeinsam mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der städtischen Ämter und der GWH abgestimmt wurden. Alle Maßnahmen wurden den Fraktionsvorsitzenden vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Aus diesen Maßnahmen ergeben sich Aufgaben für die Wohnungsgesellschaft GWH und für die Stadt Meerbusch.

Ein Ampelsystem soll veranschaulichen, in welchem Bearbeitungszustand sich die Kategorien befinden. Da der Maßnahmenkatalog eine längerfristige Quartiersentwicklung über mehrere Jahre aufzeigt, befinden sich aktuell viele Maßnahmen in Bearbeitung (orange), eine Maßnahme ist pausiert (rot) und nur einzelne Maßnahmen sind abgeschlossen, aber keine gesamte Kategorie.

2.1 Umgestaltung und Qualifizierung Böhlerhof



- Temporäre Bespielung des Platzes am gemeinsamen Mieterfest im RheinEck im August (freigezogener Platz zur Aufenthaltsqualität mit Bierzeltgarnituren, Cateringangebot und Eiswagen) – weitere Bespielungsangebote in Planung und nach Ermessen der Stadt (Ordnungsamt) umzusetzen
- Vorplanungen/Grobkonzept seitens Büro H+H zur Gestaltung des Böhlerhofs im Zuge der Etablierung eines Quartierscafés (Vorplatz)
- Hier intensive Absprachen mit der Lebenshilfe Neuss – aktuell Aufstellung und Vorplanung eines Betreiberkonzeptes für das Café
- Bauliche Umgestaltung des Platzes Hoheitsaufgabe der Stadt

2.2 Soziale Stabilisierung



- Einbezug mehrerer Kooperationspartner während des Mieterfestes zur Information der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier (z.B. Lebenshilfe Neuss, Abenteuerspielplatz Büberich, AWO – Frauen aus dem Quartier, Kita Sonnengarten etc.)
- Lebenshilfe Neuss als Partner zur Umsetzung der geplanten sozialen Nutzungen rund um den Böhlerhof (z. B. selbstbestimmtes Gruppenwohnen, Seniorentagespflege, Wohnen mit Servicedienstleistungen etc.)
- Prüfung der aktuellen Förderregularien in enger Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss sowie dem Ministerium (MHKBD) des Landes NRW
- Prüfung und Auswahl der Verortung und Eignung derer Wohnungen, die in eine Bindung genommen werden
- Finalisierung der Konzepte zwischen Lebenshilfe Neuss und GWH auf Basis der Abstimmung und Vorstellung der Konzeption im Sozialausschuss am 25. November 2021

2.3 Ergänzungsbebauung



- Generelle Informationen zur Ergänzungsbebauung:
 - Insgesamt neun Hochbauten auf sieben Baufeldern (A, B1, B2, C, D, E1, E2, F, H)
 - Generell handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, welche ergänzt werden durch soziale Wohnformen und soziale Nutzungen an den Baufeldern B1 und B2
 - Stand heute umfasst die Planung insgesamt 129 Wohnungen
 - Die Vorentwurfsplanungen wurden dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt vorgelegt und im AK § 34 vorgestellt
 - Die Baufelder A, B1, B2, D wurden am 28.02.2022 dem AK § 34 vorgestellt. Alle Baufelder fügen sich nach § 34 ein
 - Die Baufelder C, E1, E2, F, H wurden am 18.07.2022 dem AK § 34 vorgestellt. Die Einfügung der Baufelder C, F, H ist gegeben. Bei dem Bau-

feld E (E1 + E2) bedarf es noch weiterer Abstimmungen. Diese sind aktuell in Klärung.

- Generell befinden sich derzeit alle Plansätze der Baufelder auf einem zu 50% fertiggestellten Entwurfs-Standard (LPH 3). Sukzessive werden alle Baufelder zu einem Planstand Baueingabe weiterbearbeitet und dem Bauordnungsamt mit der Bitte um Genehmigung vorgelegt.
- Die Einreichung der Bauanträge soll sukzessive, viel mehr als Pakete, bestehend aus voraussichtlich je drei Baufeldern, erfolgen. Die Einreichung der ersten Bauanträge soll bis zur 13. KW 2023 erfolgen.

Zwischen den Paketen werden rd. 6 – 8 Wochen zur Bearbeitung der nächsten Bauanträge benötigt.

In diesem Turnus sollen die nächsten Bauanträge als Pakete à vrsl. 3 Baufeldern eingereicht werden.

Zeitliche Verzögerungen / Abweichungen (z. B. aufgrund von Umplanungen, Ab- / Zustimmungen, ausstehenden Rückmeldungen etc.) können nicht ausgeschlossen werden.

- Baufeld A (Römerstraße)
 - Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, 12 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. nicht-ausgebautem Dachraum.
 - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand.
 - Derzeit in Klärung befindet sich die Verlegung des öffentlichen Mischwasserkanals. Dieser verläuft aktuell über das Baugrundstück (Eigentümer: GWH). Hierzu wurde eine Konzeptplanung durch einen Tiefbauingenieur erstellt. Derzeit finden Abstimmungen mit dem Team Straßen und Kanäle der Stadt Meerbusch (Hr. Wadleigh, Hr. Keller, Hr. Hilger) statt. Der erforderlichen Fällung eines angrenzenden Ahornbaumes wurde seitens des Grünflächenamtes zugestimmt.
 - Einfügung nach § 34 ist gegeben. Geringfügige, gestalterische Änderungen aus dem AK § 34 werden nach Möglichkeit eingearbeitet
- Baufeld B1 (Am Farnacker)
 - Gebäude beherbergt soziale Wohnformen (Seniorentagespflege, selbstverantwortliche Wohngruppe für vorw. geistig behinderte Menschen) sowie frei-vermietbaren Wohnungen, 3 Vollgeschosse zzgl. Ausgebautem Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung.
 - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand.

- Es wird geprüft, ob ein größerer Stellplatz für ein Service-Fahrzeug zur Unterstützung der Sozialen Wohnformen hergestellt werden kann.
- Einfügung nach § 34 ist gegeben. Keine Änderungen gewünscht.

- **Baufeld B2 (Am Junkerstrauch)**
 - Gebäude beherbergt kleine Wohneinheiten sowie das zukünftige GWH-Quartiersbüro, den Wohnungen können Service- und Haushaltsleistungen bei einem sozialen Träger hinzugebucht werden, 3 Vollgeschosse sowie Teilunterkellerung mit Tiefhof.
 - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand.
 - Eine Einhausung / Überdachung des Laubenganges ist angedacht, damit die Hauszugänge witterungsgeschützt erreicht werden können, für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.
 - Es wird geprüft, ob ein größerer Stellplatz für ein Service-Fahrzeug zur Unterstützung der Sozialen Wohnform hergestellt werden kann.
 - Einfügung nach § 34 ist gegeben.

- **Baufeld C (Im Niederstift)**
 - Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung, 9 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. nicht-ausgebautem Dachraum
 - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand.
 - Einfügung nach § 34 ist gegeben.

- **Baufeld D (Am Kirchendriesch)**
 - Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, 23 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss.
 - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand.
 - Einfügung nach § 34 ist gegeben. Geringfügige, gestalterische Änderungswünsche aus dem AK § 34 werden nach Möglichkeit eingearbeitet.

- **Baufeld E1 (Am Wildpfad)**
 - Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung, 8 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss.
 - Einfügung nach § 34 ist teilweise gegeben. Hier herrscht noch Abstimmungsbedarf mit der Stadt Meerbusch. Klärung bereits angestoßen.
 - Das Bauvorhaben grenzt an den Schutzstreifen einer Ferngas Pipeline, welche im Innenbereich des Grundstücks verläuft. Die Planung muss in

Rücksprache mit dem Gasunternehmen dahingehend optimiert werden, dass sich das gesamte Gebäude außerhalb des Schutzstreifens befindet.

- Anschließend wird der Vorentwurfsplansatz weiterbearbeitet zum bauantragsreifen Planstand.

- **Baufeld E2 (Am Wildpfad / Laacher Weg)**
 - Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, 16 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
 - Einfügung nach § 34 ist teilweise gegeben. Hier herrscht noch Abstimmungsbedarf mit der Stadt Meerbusch. Klärung bereits angestoßen.
 - Anschließend wird der Vorentwurfsplansatz weiterbearbeitet zum bauantragsreifen Planstand.

- **Baufeld F (Am Sonnengarten)**
 - Mehrfamilienhaus mit weiteren Wohnungen im Untergeschoss (Hanglage), 20 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und Untergeschoss
 - Einfügung nach § 34 ist gegeben.
 - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand.

- **Baufeld H (Neusser Straße)**
 - Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung, Anbau an Bestandsgebäude "Am Junkerstrauch 1-5", 11 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
 - Einfügung nach § 34 ist gegeben.
 - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand.

2.4 Mietsache qualifizieren



- Zur Qualifizierung der Mietsache wurde im Jahre 2020 eine Machbarkeitsstudie seitens Herkrath + Herkrath erstellt.
- Die Machbarkeitsstudie sieht folgende Maßnahmen vor:
 - Umgestaltung der Wohnungsgrundrisse, um einen zeitgemäßen Wohnungszuschnitt zu erhalten.
 - Rückbau von nichttragenden Wänden und den Loggien, zwecks Neuaufteilung der Grundrisse
 - Der Entfall der Loggien wird durch vorgesetzte Balkone kompensiert
 - Die Dachgeschosse sind derzeit nicht ausgebaut. Zukünftig sollen diese ausgebaut und als Wohnungen genutzt werden.

- Varianten zur Gestaltung der Terrassen / Mietergärten sowie der darüberliegenden Balkone der Wohnungen oberhalb.
- Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist nach den Neubauten angedacht, um die Belastung der Bewohner durch viele, gleichzeitige Bauarbeiten zu reduzieren.

2.5 Bestandsgebäude aufwerten



- Im Zuge der Bestandsaufwertung der Gebäude wurden folgende Maßnahmen flächendeckend umgesetzt:

Neugestalteter Eingangsbereich barrierefrei und mit Sitzelement (z.T. mit Parkplätzen)

- Barrierefreier Weg und Eingangsbereich
- Fahrradständer vor dem Eingang
- Sitzelemente (Beton)
- Pflasterungen für Parkplätze (z.B. rückseitig Quartiersbüro)
- Briefkastenanlage
- Umrüstung der Eingangsbeleuchtung auf LED

Neugestalteter Eingangsbereich mit Treppenanlage und barrierefrei

- Barrierefreier Weg und Eingangsbereich
- Treppenanlage
- Fahrradständer vor dem Eingang
- Briefkastenanlage
- Umrüstung der Eingangsbeleuchtung auf LED

Neugestalteter Eingangsbereich Badener Weg

- Im Außenbereich barrierefreie Zuwegung Gebäudezugang Badener Weg 5 und 7 mit Treppe
- Fahrradstellplatz
- Müllpavillon
- Wege mit Beleuchtungselementen

2.6 Wohnumfeldkonzept im Bestand



- Bisherige Maßnahmen in der Umsetzung oder abgeschlossen:
 - Neue Wegeführungen
 - Neue Müllplätze
 - Insekten- und Bienenresorts an drei Orten im Quartier
 - Aufwertung Spielplatz am Badener Weg 26
 - Bepflanzungsaktion im Zuge des Mieterfestes
 - Sauberkeitsmaßnahmen zur Erhaltung des Siedlungsbildes

- Für das Wohnumfeldkonzept konnte final ein Landschaftsplanungsbüro aus Köln identifiziert werden, welches mit der Bearbeitung des Konzeptes bestenfalls im Herbst 2022 beginnt (aufgrund der aktuellen Marktlage fachkundiger Planer, war es leider nicht möglich früher zu starten)

2.7 Wohnumfeldkonzept im Neubau (Baufeld bezogen)



- Im Rahmen der Plansätze zu den Vorentwürfen der Baufelder wurde bereits ein Konzept für die gebäudenahen Freiflächen erarbeitet
- Dieses Konzept ist zeichnerisch in den Plänen dargestellt
- Das Konzept umfasst folgende Themen:
 - Barrierefreie Hauseingänge
 - Mietergärten im Erdgeschoss samt barrierefrei erreichbarer Terrassen und Grünflächen
 - Parzellierung der Mietergärten durch Hecken und / oder Zäune
 - Balkone für die Wohneinheiten in oberen Etagen
 - Spielflächen für Kleinkinder
 - Pflanzung, Veränderung und Fällung von Bäumen
 - Unterbringung von PKW-Stellplätzen (teilweise in Tiefgaragen, teilweise als Stellplätze im Gelände) auf Grundlage der Stellplatzuntersuchung des Büro Spiekermann zur Sicherung des gesamten Stellplatzbedarfs im Quartier
 - Verortung von Fahrradstellplätzen (Teilweise in Tiefgaragen, teilweise im Gelände) gem. Vorgaben der Stadt Meerbusch
 - Vorsehung des Platzbedarfs zur Müll-Lagerung auf gebäudenahen Freiflächen
- Im Rahmen der weiteren Planung des Landschaftsarchitekten wird das oben beschriebene Konzept konkretisiert und optimiert.

2.8 Mobilitätspotenziale ausschöpfen



- Benötigte Parkplätze werden in ausreichender Zahl in Abhängigkeit zur beschaffenen Wohnnutzung am entsprechenden Baufeld nachgewiesen. Die finale Anzahl und weitere Ausgestaltung wird im gemeinsamen Austausch mit der Genehmigungsbehörde erarbeitet und zur Antragsstellung finalisiert
- Die Baufelder A, D und E2 verfügen über eine Tiefgarage.
- Zur Sicherung des Stellplatzbedarfs innerhalb des gesamten Quartiers sind an den folgenden Baufeldern bedeutend mehr PKW-Stellplätze vorgesehen, als die reine Neubauplanung erforderlich macht. Dies betrifft die Baufelder A, B1 und B2, C, D, E1 und E2.

- Die weiteren Potenziale im RheinEck zur Neuordnung der Stellplätze und des Straßenraums können darüber hinaus, wie bereits praktiziert, in einer Arbeitsgruppe gesondert besprochen werden
- Gespräche zu einem möglichen Stellplatz für ein E-Lastenfahrrad-Sharing wurden mit der Stadt (UW) geführt, die GWH begrüßt diesen Ansatz und unterbreitete Vorschläge für Standorte

2.9 Partizipation der Mieter



- Im Zuge der Mieterbefragung wurden umfassend Einstellungen, Wünsche und Ansichten sowie Kritikpunkte seitens der Mieterinnen und Mieter abgefragt, die sukzessive Eingang in die Planungen finden – die Ergebnisse wurden den Projektbeteiligten zur Verfügung gestellt, für die Mieterinnen und Mieter wurde eine Zusammenfassung der Ergebnisse im Quartiersbüro ausgehängt
- Am Mieterfest im RheinEck am 23. August diesen Jahres konnten sich die Mieterinnen und Mieter in entspannter festlicher Atmosphäre zu den Entwicklungen im RheinEck informieren. Diverse Projektpartner, z. B. Herkrath+Herkrath, Lebenshilfe Neuss und die Stadt Meerbusch waren mit einem Stand vertreten und standen für Rückfragen (inbs. zu den geplanten Baufeldern) zur Verfügung

2.10 Organisatorisch/Prozessual



- Gemeinsam mit der Stadt wurden ersten Ideen zur Gestaltung des Quartiers in Form von „Gestaltungsleitlinien“ erarbeitet, die Leitlinien wurden seitens der Stadt aufbereitet und der GWH für die weitere Bearbeitung als Empfehlung und Orientierung mitgegeben
- Alle Fachplaner mit Einfluss auf die bauliche und optische Gestaltung des Quartiers haben Einblick in die Gestaltungsleitlinien und berücksichtigen diese in ihren Planungen
- Es findet ein kontinuierlicher Austausch mit den beteiligten Projektpartnern statt, bei fortschreitendem Projektstand, zu gegebener Zeit, sollen auch erweiterte „runde Tische“ im Quartier etabliert werden

3. Ausblick und nächste Schritte

Wie zum Teil bereits unter den einzelnen Kategorien verfasst, sollen die Bauanträge für das RheinEck sukzessive, nach Abstimmung eines gemeinsamen Zeitplans mit der Stadtverwaltung bei der Bauordnung gestellt werden.

Parallel dazu wird die Umsetzung der weiteren Maßnahmen vorangetrieben. Hier steht im Fokus vor allem die Finalisierung der Konzeption der sozialen Nutzungen, die Erstellung des Wohnumfeldkonzeptes sowie weitere Absprachen mit SB 11 zur

Gestaltung der städtischen Grünflächen im Quartier. Desweiteren soll anschließend an die etablierte Mieterkommunikation im RheinEck und die Presseberichtserstattung in Meerbusch angeknüpft werden, um einen stetigen Informationsfluss zu gewährleisten. Die Zusammenarbeit zwischen dem Eigentümer der GWH, den Projektpartnern und der Stadt verläuft sehr zielorientiert und effizient.

Auch das Thema der gemeinsamen Parkraumbewirtschaftung sowie das weitere Ausarbeiten der Gestaltungsleitlinien im Zuge des Wohnumfeldkonzeptes, sollten im weiteren Projektfortgang nochmal gesondert beleuchtet werden. Vorstellbar dazu wäre es, einen weiteren Workshop mit den beteiligten Akteuren und Ämter im Frühjahr nächsten Jahres einzuplanen.