ICM GREENZERO

Wir machen Klimastädte

Sachstand

Quartiersentwicklung RheinEck Meerbusch-Büderich

1. November 2023

HERKRATH

GWH
RÄUME ZUM LEBEN

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Anlass.....3
2. Sachstand nach Kategorien.....3
3. Ausblick und nächste Schritte.....11

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. Als Weiterentwicklung des vorgelegten Sachstandsbericht im Jahr 2022 zur Darstellung des aktuellen Sachstands 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 2023 gewählt.

Die Berichterstattung im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 23. November 2023 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 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 2022 (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). Das von der GWH für das Freiraumkonzept beauftragte Büro, Hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner steht in Kontakt mit der Stadt, um die Möglichkeiten der Planung des Böhlerhofs abzustimmen.
- Aktuell kann aufgrund der Tatsache, dass keine sozialen Träger oder marktwirtschaftlichen Akteure Interesse daran haben, kein Café an diesem Standort etabliert werden (langfristig sei keine wirtschaftliche Ausrichtung des Cafés denkbar) – diese Planungen pausieren aktuell. Hinweise aus Politik und Stadt sind gern gesehen.
- Bauliche Umgestaltung des Platzes Hoheitsaufgabe der Stadt (für die Planungsleistung wird momentan eine Ausschreibung vorbereitet).

2.2 Soziale Stabilisierung

- Lebenshilfe Neuss als Partner zur Umsetzung der geplanten sozialen Nutzungen rund um den Böhlerhof geplant (z. B. selbstbestimmtes Gruppenwohnen, Seniorentagespflege, Wohnen mit Servicedienstleistungen etc.). Ein gemeinsamer LoI wird geschlossen und unterschrieben, wenn der entsprechende Bauantrag genehmigt wurde.
- Prüfung der aktuellen Förderregularien in enger Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss sowie dem Ministerium (MHKBD) des Landes NRW - aufgrund der wirtschaftlichen Situation im Bausektor (alternative Finanzierungsquellen für den Neubau) und der klaren Empfehlung des Ministeriums dahingehend, wird die Variante zur Rate gezogen, die geforderte Quote an Wohnungen im Neubau zu binden (die Grundsäulen des LoIs werden dadurch nicht verändert).
- Prüfung und Auswahl der Verortung derer Wohnungen, die in eine Mietpreisbindung genommen werden.
- Finalisierung der Konzepte zwischen Lebenshilfe Neuss und GWH auf Basis der Abstimmung und Vorstellung der Konzeption im Sozialausschuss am 25. November 2021, nach Urteil zu Baufeldern, vrsl. Anfang 2024.

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 133 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. Nach einer Reduzierung der Gebäudehöhe fügen sich die Baufelder E1 und E2 ebenfalls ein.
  - Die Baufelder wurden wegen Aufwertung zu einem höheren Gebäudestandard (dadurch bedingt dickere Dämmpakete) erneut im Oktober 2023 dem AK §34 vorgestellt. Das Urteil zu dieser Fragestellung fiel positiv aus.
  - Die Einreichung der Bauanträge ist in zwei Abschnitten geplant. Für die ersten Baufelder A, B1, B2, E1 und E2 wird die Entwurfsplanung (LPH 3) derzeit abgeschlossen und die Bauanträge vorbereitet (LPH 4). Die Einreichung der Bauanträge ist von September bis Dezember 2023 geplant.
  - In einem zweiten Paket werden die Baufelder C, D, F und H eingereicht. Für diese Baufelder liegen abgeschlossene Vorentwürfe (LPH 2) vor. Zeitliche Verzögerungen / Abweichungen (z. B. aufgrund von Umplanungen, Ab- / Zustimmungen, ausstehenden Rückmeldungen etc.) können nicht ausgeschlossen werden.
  - Der energetische Standard der geplanten Gebäude von KfW 75 (gibt es nicht mehr, aber Zielvorgabe des LoI) wurde auf KfW 40 verbessert.

- Baufeld A (Römerstraße)
  - Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, 12 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. nicht-ausgebautem Dachraum.
  - Derzeit befindet sich der Entwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand. Der Bauantrag wird voraussichtlich Ende Dezember 2023 eingereicht.

- 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 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 eingearbeitet und mit der Stadt Meerbusch abgestimmt.

- Baufeld B1 (Am Farnacker)
  - Gebäude beherbergt soziale Wohnformen (Seniorentagespflege, selbstverantwortliche Wohngruppe für vorw. geistig behinderte Menschen) sowie frei-vermietbare Wohnungen, 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung.
  - Der Bauantrag wurde im September 2023 eingereicht.
  - 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 21 kleine Wohneinheiten, ihnen können Service- und Haushaltsleistungen bei einem sozialen Träger hinzugebucht werden, 3 Vollgeschosse sowie Teilunterkellerung mit Tiefhof.
  - Das Quartiersbüro der GWH ist dort nicht mehr verortet, da es am jetzigen Standort erhalten bleibt.
  - Der Bauantrag wurde im November 2023 eingereicht.
  - Eine Einhausung / Überdachung des Laubenganges ist angedacht, damit die Wohnungszugänge 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. Die Änderungsvorschläge aus dem Protokoll vom Arbeitskreis § 34 werden in den Entwurf eingearbeitet und mit der Stadt Meerbusch abgestimmt.

- Baufeld E1 (Am Wildpfad)
    - Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung, 8 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss.
    - Nach der Reduzierung der Gebäudehöhe durch Absenkung der Geschosshöhe und Verringerung der Dachneigung, ist die Einfügung nach § 34 gegeben.
    - Das Bauvorhaben grenzt an den Schutzstreifen einer Ferngas Pipeline, welche im Innenbereich des Grundstücks verläuft. Die Planung wurde optimiert und mit dem Gasunternehmen abgestimmt, sodass der Schutzstreifen eingehalten wird.
    - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand. Die Einreichung des Antrags wird voraussichtlich Ende November 2023 erfolgen.

- Baufeld E2 (Am Wildpfad / Laacher Weg)
    - Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, 16 Wohneinheiten, 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss.
    - Nach der Reduzierung der Gebäudehöhe durch Absenkung der Geschosshöhe und Verringerung der Dachneigung, ist die Einfügung nach § 34 gegeben.
    - Derzeit befindet sich der Vorentwurfsplansatz in der Weiterbearbeitung zum bauantragsreifen Planstand. Die Einreichung des Antrags wird voraussichtlich Anfang Dezember 2023 erfolgen.

- 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 bis zum Berichtszeitpunkt 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

HINWEIS: Für das Wohnumfeldkonzept konnte final das Büro Hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner aus Kassel beauftragt werden, welches vor einigen Wochen mit der Konzepterstellung für das Wohnumfeld begonnen hat. Im August 2023 wurden die ersten Ergebnisse mit der Verwaltung der Stadt Meerbusch diskutiert. Eine Fertigstellung ist für Jahresende 2023 angestrebt. Aus diesem Grund sind aktuelle Wohnumfeldmaßnahmen aktuell größtenteils pausiert worden, um Doppel-Arbeit zu vermeiden und eine einheitliche Gestaltung des Quartiers zu ermöglichen.

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 Hanf wird das oben beschriebene Konzept aktuell 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 geführt, die GWH begrüßt diesen Ansatz und unterbreitete Vorschläge für Standorte – *Finale Standortauswahl noch ausstehend.*

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 2022 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 (insbesondere zu den geplanten Baufeldern) zur Verfügung.
- Im Zuge der Erarbeitung der Wohnumfeldgestaltung ist es seitens der GWH gewünscht, dass Ergebnisse im Quartier zur Ansicht für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers ausgestellt werden. Hier wäre es denkbar eine geeignete Anlaufstelle bereit zu stellen, auf Basis dessen die Mieterinnen und Mieter Feedback geben können.

2.10 Organsatorisch/Prozessual

- Gemeinsam mit der Stadt wurden ersten Ideen zur Gestaltung des Quartiers in Form von „Gestaltungsleitlinien" erarbeitet, die Leitlininen 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.
- Am 6. Juli 2023 fand eine Begehung sowie ein Vor Ort Termin mit u.a. dem Bau-Dezernenten statt. Im Termin wurde das Quartier und die bisher umgesetzten Maßnahmen im Zuge eines Rundgangs präsentiert und die aktuelle Entwicklung diskutiert, alle Beteiligten sind sich einig, dass eine sichtbare Umsetzung unbedingt Priorität hat.

3. Ausblick und nächste Schritte

Wie zum Teil bereits unter den einzelnen Kategorien verfasst, sollen die Bauanträge für das RheinEck sukzessive, nach zeitlichen Verschiebungen und 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 (Service Baubetriebshof, Friedhöfe, Grünflächen) zur Gestaltung der städtischen Grünflächen im Quartier. Desweiteren soll anschließend an die etablierte Mieterkommunikation im

RheinEck und die Presseberichterstattung 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.