

Sachstandsbericht der GWG Kreis Viersen zur
Quartiersentwicklung Eichendorffstraße
("Blaue Blume") in Meerbusch-Lank-Latum

TOP 3



Ausschuss für Planung und Liegenschaften

am 25.01.2024



DIPL.-KFM. MICHAEL AACH

VORSTAND – GWG KREIS VIERSEN AG

JÖRN WEHRMANN

STELLV. ABTEILUNGSLEITER BAUABTEILUNG

TOP 3



Klimaschutzsiedlung „Die Blaue Blume“

TOP 3

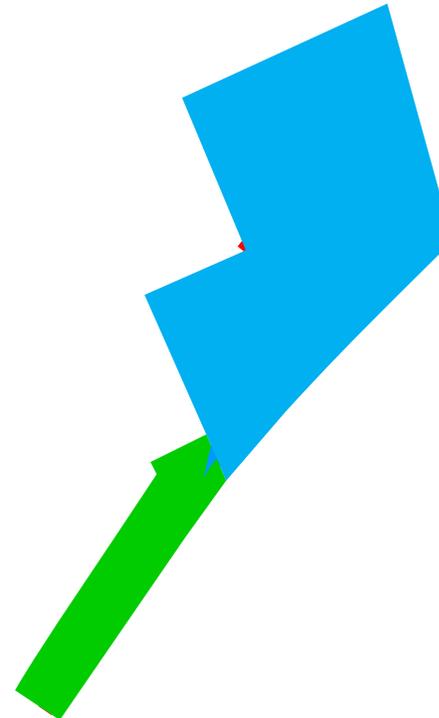
Klimaschutzsiedlung „Die Blaue Blume“

Die blaue Blume
Ich suche die blaue Blume,
Ich suche und finde sie nie,
Mir träumt, dass in der Blume
Mein gutes Glück mir blüh.

Ich wandre mit meiner Harfe
Durch Länder, Städt und Au'n,
Ob nirgends in der Runde
Die blaue Blume zu schau'n.

Ich wandre schon seit lange,
Hab lang gehofft, vertraut,
Doch ach, noch nirgends hab ich
Die blaue Blum geschaut.

Joseph von Eichendorff
(1818)



TOP 3

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage

2. Auswertung Workshops

3. Projektplanung

4. Projektkonzeption

5. Weitere Schritte



1. Ausgangslage - Marktsituation

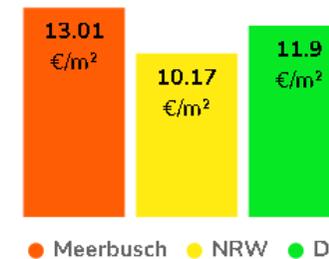
- Meerbusch im Regionalvergleich hochpreisiger Mietwohnungsstandort
- Hohe Nachfrage nach
 - Kleinen Wohnungen bis 65 m² für Singles und Paare
 - Große, familiengerechte Wohnungen ab 95 m²
 - Im unteren & mittleren Preissegment

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2023

Fläche	Meerbusch*	NRW*	DE*
30 m ²	12,94 €	14,58 €	16,67 €
60 m ²	11,60 €	9,43 €	10,79 €
100 m ²	12,72 €	10,29 €	11,33 €

* Preise pro Quadratmeter; NRW - Nordrhein-Westfalen; DE - Deutschland

Mietspiegel Meerbusch



Quelle: immobilenscout24

1. Ausgangslage - Marktsituation

- Steigende Bedeutung des MFH-Segments aufgrund des demografischen Wandels
 - Zukünftig mehr altengerechte WE im MFH Bau benötigt
 - Grund: weniger Baufläche und zu hohe Mietpreise
- Es gilt weiterhin die Empfehlung vermehrt Geschosswohnungen zu realisieren
- Schaffung von **altengerechten und bezahlbarem Wohnraum**
- Wohnungsmix für breite Zielgruppenansprache

TOP 3



2. Auswertung Workshop – Politik/Verwaltung

- **1. Rückblick** Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 09.02.2022



FORTSCHREIBUNG WOHNUNGSBEDARFSANALYSE
RHEIN-KREIS NEUSS

ERGEBNISPRÄSENTATION MEERBUSCH

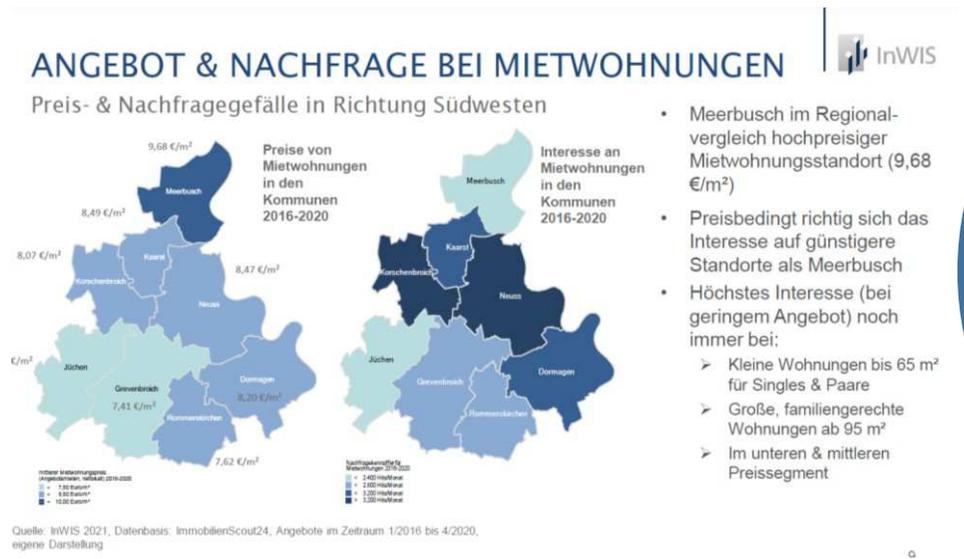
REGINA HÖBEL, DIPL.-ING.
INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

Ausschuss für Planung und Liegenschaften
Meerbusch, 9.2.2022

TOP 3

2. Auswertung Workshop – Politik/Verwaltung

1. Rückblick Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 09.02.2022



Höchstes Interesse (bei geringem Angebot) noch immer bei:

- Kleine Wohnungen bis 65 m² für Singles & Paare
- Große, familiengerechte Wohnungen ab 95 m²
- Im unteren & mittleren Preissegment

2. Auswertung Workshop – Politik/Verwaltung

1. Rückblick Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 09.02.2022

WOHNUNGSBEDARF IN DEN TEILSEGMENTEN



Auch zukünftig steigende Bedeutung des MFH-Segments

Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten 2019-2039

Stadt/Kennzahlen	Gesamtbedarf 2019-2039	Anteil Wohneigentum (Quote, bezogen auf Wohnungen)	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanziert 2019-2039	Bedarfe öffentlich gefördert 2019-2039
Dormagen	4.425	52,8%	631	1.706	1.479-1.577	512-610
Grevenbroich	1.979	53,6%	530	530	250-788	130-668
Jüchen	1.170	65,5%	97	669	83-283	120-320
Kaarst	1.424	60,5%	414	448	373-515	47-189
Korschenbroich	1.138	60,9%	290	403	333-376	69-112
Meerbusch	3.459	49,9%	576	1.150	1.285-1.429	304-448
Neuss (IT.NRW)	8.139	67,8%	598	2.723	1.642-3.371	1.447-3.176
Neuss (städtisch)	5.148	40,8%	378	1.722	1.162-2.891	157-1.886
Rommerskirchen	692	67,8%	30	440	151-165	57-71
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	22.426	50,7%	3.166	8.068	5.598-8.506	2.686-5.578

Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung

- Steigende Bedeutung des MFH-Segments resultiert aus Veränderung der Altersstrukturen
 - Zukünftig mehr altengerechte WE im MFH-Bau benötigt
- Es gilt weiterhin die Empfehlung, vermehrt Geschosswohnungen zu realisieren
 - Auch für Meerbusch, um Angebotsengpässe, etwa für den Mittelstand, abzubauen

- Steigende Bedeutung des MFH-Segments resultiert aus Veränderung der Altersstrukturen
 - Zukünftig mehr altengerechte WE im MFH-Bau benötigt
- Es gilt weiterhin die Empfehlung, vermehrt Geschosswohnungen zu realisieren
 - Auch für Meerbusch, um Angebotsengpässe, etwa für den Mittelstand, abzubauen

2. Auswertung Workshop – Politik/Verwaltung

1. Rückblick Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 09.02.2022

WOHNEN IM ALTER



- Anteil der Senioren steigt weiterhin stark, gleichzeitig suchen viele Familien Eigenheime bei einem knappen Baulandangebot → **Generationenwechsel** im EH-Bestand wichtiges Zukunftsthema; es müssen mehr Bestände auf den Markt kommen, indem Wohnungen für die Senioren geschaffen werden
 - Auch in **Meerbusch** wichtig, um junge Familien ein preisgünstigeres Angebot zu bieten

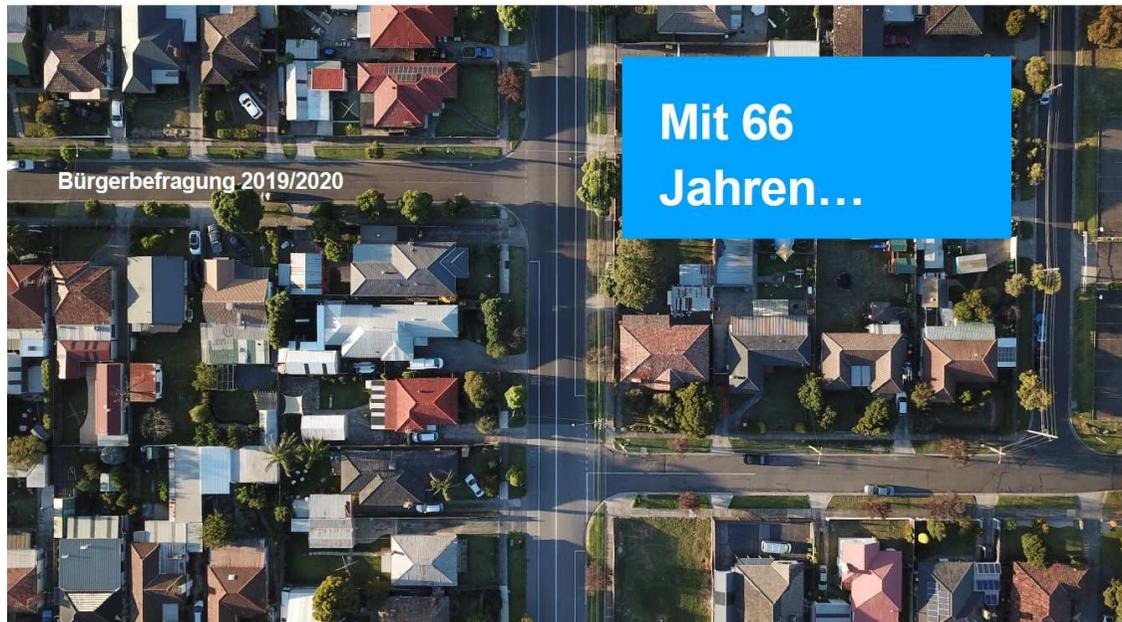


- frühzeitige Gestaltung des demografischen Wandels bzw. Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Haushaltsstrukturen ✓
- bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnangebote bzw. die Orientierung auf vielfältige Haushaltformen und Wohnangebote ✓

TOP 3

2. Auswertung Workshop – Politik/Verwaltung

1. Rückblick Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 09.02.2022



...da fängt das Leben an.

TOP 3

2. Auswertung Workshop – Politik/Verwaltung

1. Rückblick Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 09.02.2022

02 Wohnumfeld

Mit Partner/in im eigenen Heim

- 61,5 % der Befragten lebten mit ihrem Partner oder ihrer Partnerin zusammen, knapp ein Drittel, 27,7%, lebte allein. 72,5% der Teilnehmer wohnten im Eigentum, davon die meisten, 81,1%, im eigenen Haus.
- Die meisten Alleinstehenden, 44,3%, lebten ebenfalls im eigenen Haus.

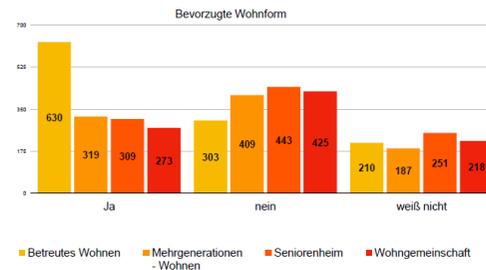
Leben in den eigenen vier Wänden

- Im Hinblick auf ein langes Leben in den eigenen vier Wänden beurteilten 71,8% ihre Wohnung als sehr gut oder gut geeignet.
- Lediglich 3,5% bewerteten sie mit mangelhaft bzw. ungenügend.

Bewertung	Anzahl
Sehr gut	451
Gut	590
Befriedigend	251
Ausreichend	88
Mangelhaft	35
Ungenügend	15
Weiß nicht	19

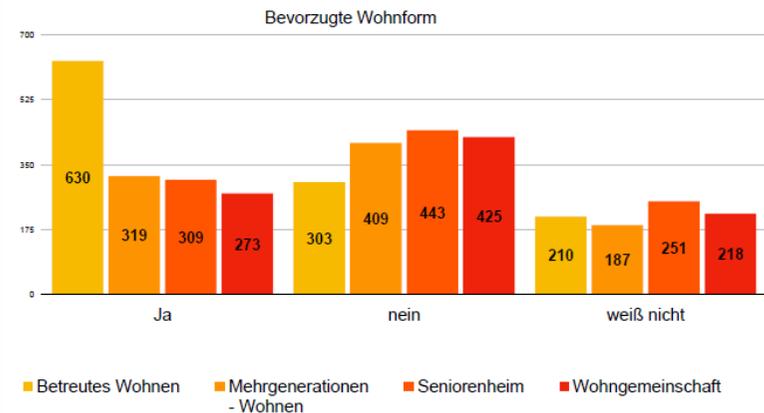
Können Sie sich vorstellen (später einmal) in eine der folgenden Wohnformen umzuziehen?

- Die Hitliste der zukünftigen Wunsch-Wohnform führte mit 630 Ja-Stimmen das betreute Wohnen an, gefolgt vom Mehrgenerationen-Wohnen, das 319 Personen befürworteten. 309 entschieden sich für das Seniorenheim und das Schluslicht mit 273 Angaben bildete die Wohngemeinschaft für Senioren.



Können Sie sich vorstellen (später einmal) in eine der folgenden Wohnformen umzuziehen?

Die Hitliste der zukünftigen Wunsch-Wohnform führte mit 630 Ja-Stimmen das betreute Wohnen an, gefolgt vom Mehrgenerationen-Wohnen, das 319 Personen befürworteten. 309 entschieden sich für das Seniorenheim und das Schluslicht mit 273 Angaben bildete die Wohngemeinschaft für Senioren.



Anforderungen:

- Beratungsangebote für den barrierefreien Umbau des eigenen Heims
- Aufbau oder Unterstützung von kleinen Handwerksarbeiten (wie Gartenpflege, Glühbirnen wechseln u.s.w.)
- Erweiterung der Angebote für das Betreute Wohnen

TOP 3



2. Auswertung Workshop – Politik/Verwaltung

Mobilität

Erschließung

- autofrei
- oberirdisch

Ruhender Verkehr

- Ladestationen, Quartiersgarage
- abschließbare, überdachte und hausbezogene Fahrradstellplätze

Fließender Verkehr

- Geh- und Radwege
- Anbindung an die Uerdinger Str. (auch ÖPNV)

Wohnkonzepte

Ausstattung

- Gemeinschaftsräume
- barrierearm

Wohnkonzepte

- seniorengerecht
- variable Grundrisse

Eigenschaften

- kleine Wohnungen (30 m²)
- große Wohnungen (5 Räume)
- bezahlbar
- breite Bevölkerungsschichten

Städtebaukonzepte

Außenanlagen

- wenig Versiegelung
- Begegnungsflächen
- Urban Gardening
- Baumbestand integrieren

Gebäude

- 3-geschossig / Staffelgeschoss
- nachhaltig / klimaresilienz
- Schallschutz durch Gebäudeausrichtung

Dach

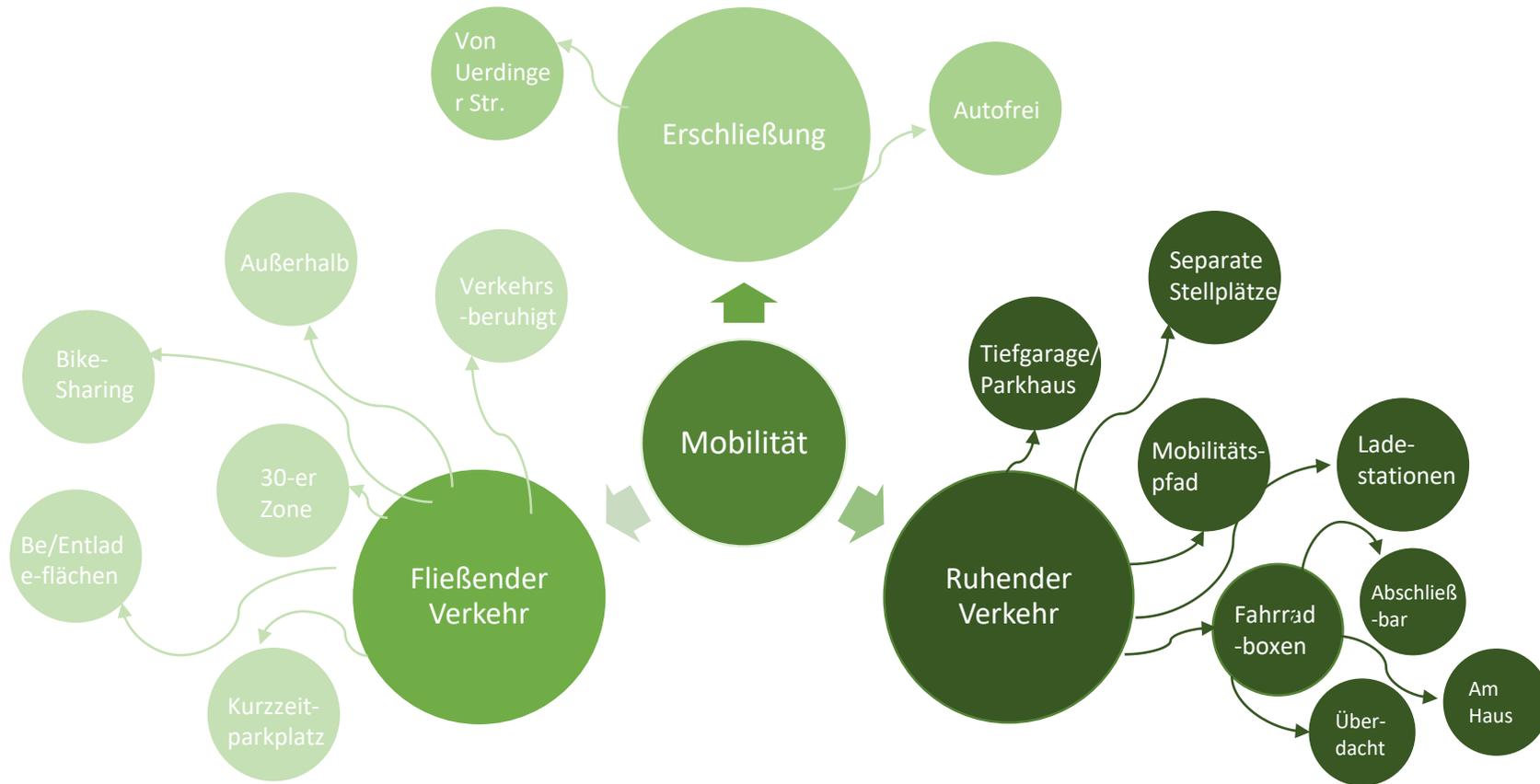
- PV Anlagen

Fassade

- hell & nachhaltig

TOP 3

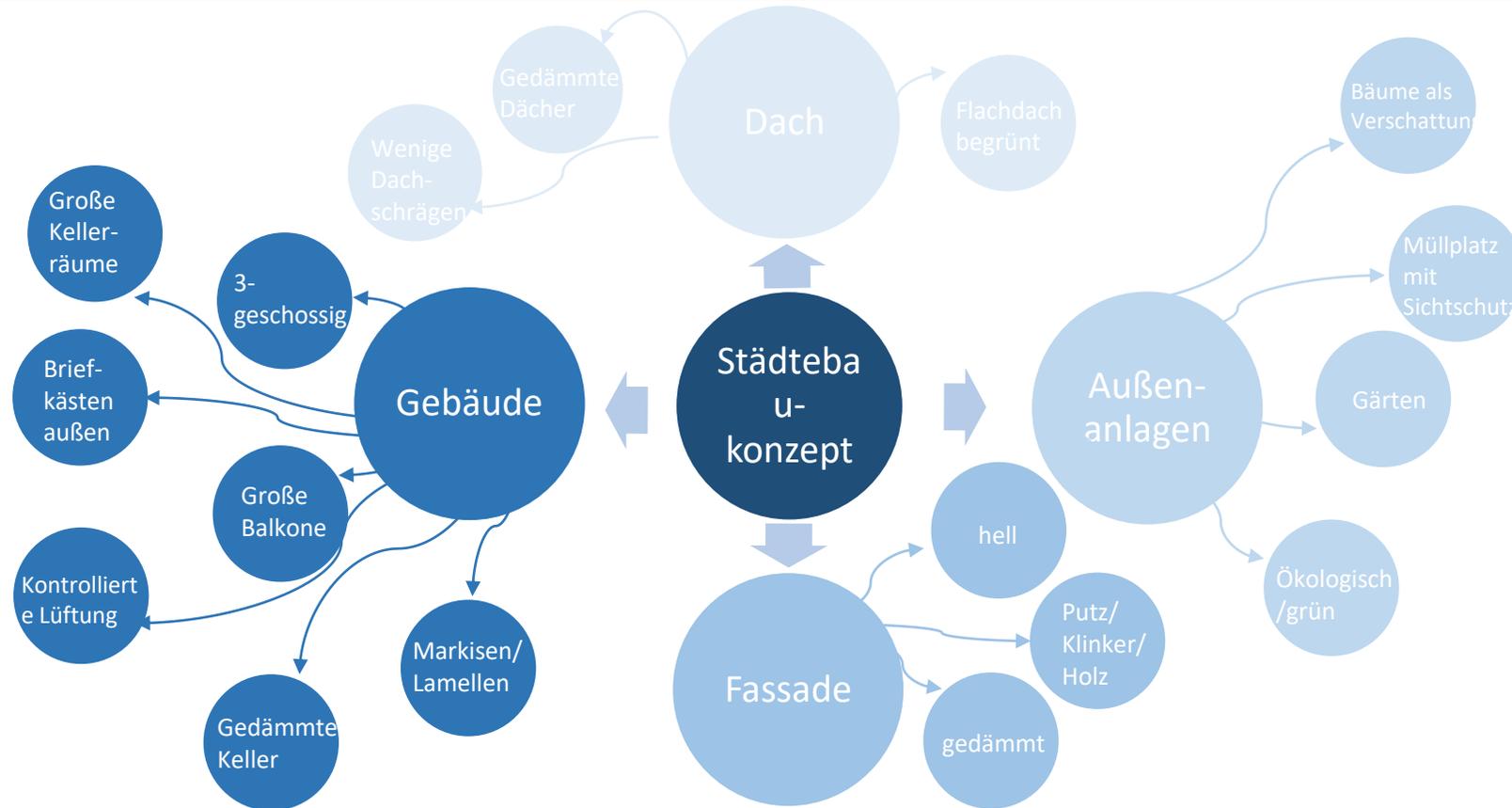
2. Auswertung Workshops – Mieterworkshop 22.06.2022



TOP 3

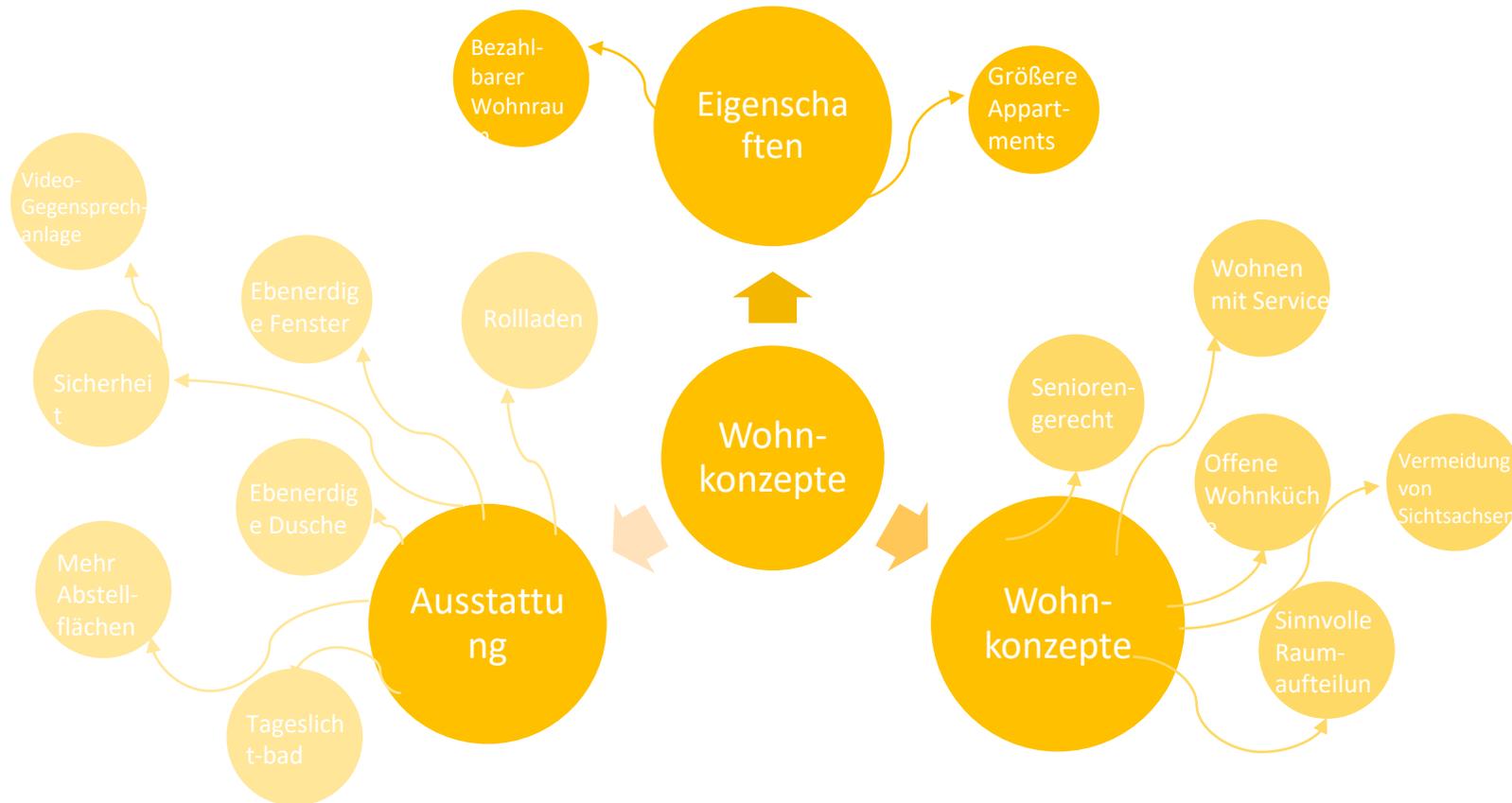


2. Auswertung Workshops – Mieterworkshop 22.06.2022



TOP 3

2. Auswertung Workshops – Mieterworkshop 22.06.2022



TOP 3

3. Projektplanung - Planungsgebiet

- Ca. 10.000 m²
- 4 Bestandsgebäude aus den Baujahren 1951/1952
- 53 Wohneinheiten
- Ca. 3.000 m² Wohnfläche
- Gebäudezustände dem Baujahr entsprechend



TOP 3



3. Projektplanung - Gebäudebestand

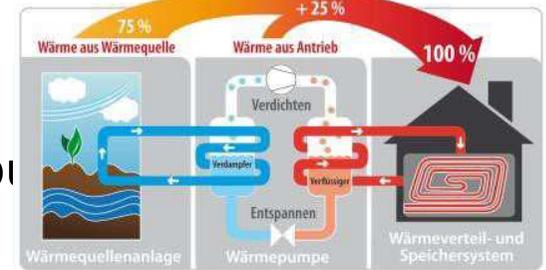


TOP 3

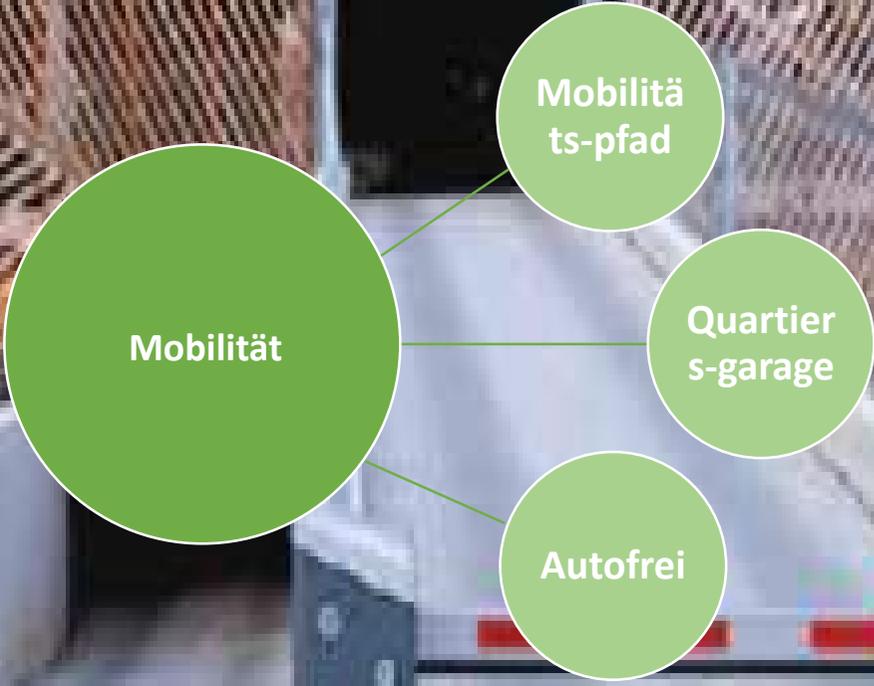
3. Projektplanung - Gebäudestandard

Unsere energetischen Standards:

- KfW40 oder besser mit Nahwärmenetze, z.B. Wärmepumpe
- PV-Anlage für Mieterstrom
- Versickerung/Nutzung des Regenwassers, z.B. Rigolen
- E-Ladesäulen
- Barrierefreiheit
- Massivbauweise und/oder Holzmassivbauweise
- Mobilitätsstationen
- Regionale Produkte und Handwerksfirmen



4. Projektkonzeption Die Blaue Blume - Mobilität



Mobilität

The diagram features a central green circle labeled 'Mobilität'. Three lines radiate from this central circle to three smaller green circles: 'Mobilitäts-pfad' (top right), 'Quartiersgarage' (middle right), and 'Autofrei' (bottom right). The background is a photograph of a modern building with a wooden slat facade and a concrete walkway.

Mobilitäts-pfad

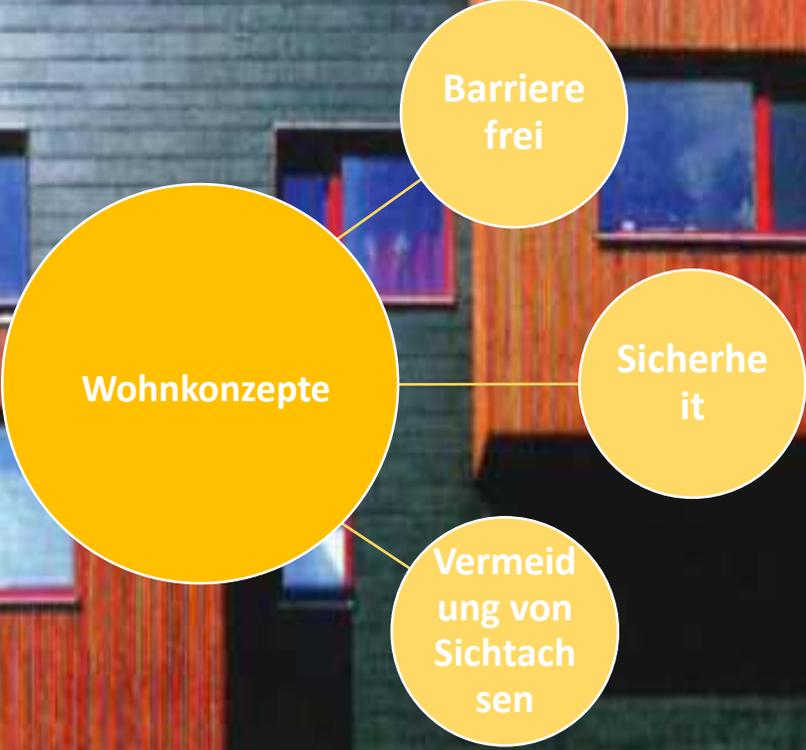
Quartiersgarage

Autofrei

4. Projektkonzeption Die Blaue Blume - Städtebauliches Konzept



4. Projektkonzeption Die Blaue Blume - Wohnkonzepte

A central diagram with a large yellow circle containing the text 'Wohnkonzepte'. Three lines radiate from this central circle to three smaller yellow circles. The top circle contains 'Barriere frei', the right circle contains 'Sicherheit', and the bottom circle contains 'Vermeidung von Sichtachsen'.

Wohnkonzepte

Barriere
frei

Sicherheit

Vermeidung von
Sichtachsen

4. Projektkonzeption

- ca. 120 neue Wohneinheiten
- Autofrei durch zentrale Quartiersgarage mit Dach- und Fassadenbegrünung sowie Sportmöglichkeiten
- Modulare Holzbauweise/Hybridbauweise
- Zentrales Treppenhaus
- Laubengangerschließung

4. Projektkonzeption

- Energiegewinnung durch optimale solare Dachausrichtung der PV Anlagen (Pulldach)
- Neue Verkehrsführung
- Fußläufige Infrastruktur
- Begegnungsräume, Ruhezonen, Urban Gardening und Sitzmöglichkeiten schaffen
- Zentraler Müllsammelplatz

5. Weitere Schritte

- **Städtebaulicher Wettbewerb**
Architektur Team – Frederike Proff
- Abgabe März 2024
- Jurysitzung April 2024
- Ergebnisse des Wettbewerbs
sollen Mitte 2024 vorliegen



TOP 3



Klimaschutzsiedling „Die Blaue Blume“

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

Anregungen - Fragen

DIPL.-KFM. MICHAEL AACH

VORSTAND – GWG KREIS VIERSEN AG

JÖRN WEHRMANN

STELLV. ABTEILUNGSLEITER BAUABTEILUNG