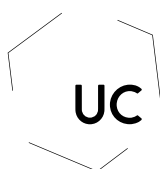




Montag Stiftung
Urbane Räume

Quartiersstudie

Analyse und Fazit zur
Quartiersuntersuchung
Mönchengladbach-Rheydt



Stand: 30. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Quartiersanalysen	6
Räumliche Analyse	6
• Einzugsgebiet	
• Erreichbarkeit	
• Siedlungsstruktur	
Sozialraumanalyse	12
Nutzungsanalyse	18
• Wohnen	
• Soziale Entwicklung, Jugend und Familie	
• Bildung & Forschung	
• Kreativwirtschaft, Kultur & Initiativen	
• Gewerbe	
• Verwaltung & Kommune	
Immobilienmarkt	30
• Wohnungsmarkt	
• Gewerbemarkt	
Lage und Aufenthaltsqualität	34
Akteursanalyse	38
• Akteurslandschaft	
• Synergien und Themen	
Quartiersgespräche	43
Erkenntnisse	46
Quellen	50
Kartenanhang	51

Einleitung

Ein kooperativer Prozess startet

Die Montag Stiftung Urbane Räume prüft ein Engagement im Mönchengladbacher Stadtteil Rheydt im Rahmen des Initialkapital-Prinzips für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung. In Rheydt finden sich zahlreiche Lebenswelten nebeneinander, zudem sind viele Menschen mit ökonomischen und sozialen Härten konfrontiert. Die Krisen der letzten Jahre haben diese Lage verschärft, sodass große Zukunftsthemen für den Stadtteil zur Diskussion stehen. Die Frage nach einer sozial gerechten und gemeinwohlorientierten Entwicklung des Stadtteils hat aufgrund der Herausforderungen einen besonderen Stellenwert. Die Situation Rheydts, in Zusammenhang mit der leerstehenden Wirtschaftsschule mit Eckgebäude (Mühlenstraße 61-63/Brucknerallee 7) im Zentrum, ist Anlass für die Montag Stiftung Urbane Räume genauer auf den Stadtteil zu schauen. In einem kooperativen Abwägungsprozess sollen Bedarfe von Anwohner*innen sowie mögliche Nutzungen und eine potenzielle Mieterschaft für das Objekt herausgestellt und eruiert werden – alles mit dem Anspruch, eine gemeinschaftlich genutzte Fläche, gemeinwohlorientierte Impulse fürs Quartier zu schaffen.

Mönchengladbach ist polyzentrisch strukturiert, neben der City in Gladbach, hat der Stadtteil Rheydt die Funktion eines zweiten Zentrums. Das stellt Rheydt vor viele Herausforderungen. Die funktionale Struktur von Rheydt und die Identi-

fikation vieler Bewohner*innen mit dem Stadtteil sind historisch auf eine lange Eigenständigkeit als Stadt zurückzuführen, bevor Rheydt 1975 infolge der Gebietsreform mit Mönchengladbach zusammengeführt wurde. Für die in Rheydt wohnende Bevölkerung bildet die Innenstadt einen wichtigen wohnortnahen Versorgungs- und Freizeitstandort. Für die Innenstadt von Rheydt lieferten bisher die umliegenden Quartiere die notwendige Mantelbevölkerung, um eine funktionale Wechselbeziehung zwischen Wohnstandorten und Innenstadt aufrecht zu erhalten.

Mit dem anhaltenden Strukturwandel in den Innenstädten hat sich diese Wechselbeziehung mit der Zeit aufgelöst. In Rheydt sind die Folgen im Stadtbild besonders sichtbar. Große Leerstände und ein Wegzug von großen gewerblichen Ankermietern aus den zentralen Lagen haben dazu geführt, dass die Innenstadt für viele kein attraktives Einkaufserlebnis mehr bietet. Die Konkurrenz zum Zentrum Gladbach, dem städteplanerisch lange Jahre weitaus mehr Aufmerksamkeit geschenkt wurde, trägt übergreifend zu dieser Lage bei.

In den letzten Jahren wurden für den Stadtteil Rheydt und die angrenzenden Quartiere viele Konzepte erstellt. Deren Ziel war es, einerseits die zur Innenstadt umliegenden Quartiere zu stabilisieren und der angespannten sozialen Lagedurch Stärkung entgegenzuwirken. Andererseits zielten

viele Konzepte darauf ab, die Rheydter Innenstadt als Einzelhandels- und Erlebnisstandort zu erhalten. Trotz einer Vielzahl an engagierten Menschen aus Zivilgesellschaft und Verwaltung sowie diverser Förderprogramme konnte ein Fortschreiten des Leerstands sowie der Trading-down-Effekte nicht verhindert werden. Die damit verbundenen Entwicklungen haben dazu geführt, dass sich die Rolle Rheydts als zweites Hauptzentrum in Zukunft verändern wird.

Trotz des Image- und Funktionsverlustes der letzten Jahre ist Rheydt für viele Wohn- und Lebensmittelpunkt mit Qualitäten. Sei es aufgrund der **Nähe zur Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs**, eines **Wochenmarkts mit regionaler Strahlkraft**, der **räumlichen Nähe zu Orten für Erholung und Freizeit** oder einer **starken Organisation aus der Zivilgesellschaft in sozialen Institutionen und kulturellen Projekten**.

Welche Besonderheiten in seiner Nutzungs-, Akteurs- und Sozialstruktur Rheydt noch aufweist und wie diese zum Standort der Immobilie in Bezug stehen, ist Teil der Quartiersstudie. Der hierfür angestoßene Prozess integrierte neben den Bausteinen der Analyse verschiedene Methoden, die in den Prozess Quartiersstudie eingeflochten wurden (siehe Prozessplan). Zu diesen Methoden zählten eine gemeinsame Ortsbegehung im Winter 2023, aber auch unterschiedliche Gesprächs- und Beteiligungsformate, die mit den Menschen aus dem Stadtteil durchgeführt wurden. Im Januar 2024 kam es zu Schlüsselgesprächen mit 29 relevanten Akteur*innen aus Vereinen, Institutionen und aus der Mönchengladbacher Stadtgesellschaft. Im Frühjahr 2024 wurden in einer öffentlichen Kompasswerkstatt mit 80–100 Personen die Nachbarschaft und alle interessierten Mönchengladbacher*innen eingeladen, sich in den Prozess einzubringen. Hier wurde vor allem die Nachbarschaft eingeladen, die bisherigen Erkenntnisse zu reflektieren und eigene Ideen in den Prozess zu spielen. Dieses Dokument fasst die Ergebnisse der Quartiersstudie zusammen.

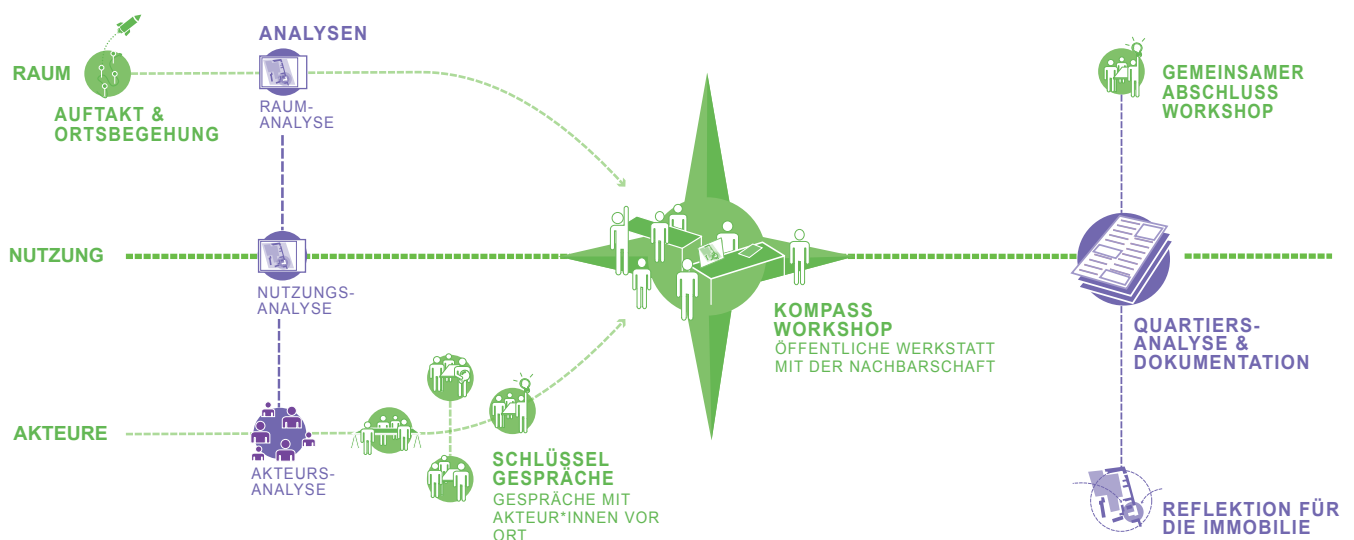


Abb.01: Prozess

Räumliche Analyse – Einzugsgebiet

Nah- und Fern-Nachbarschaft



Abb.02: Abgrenzung der Untersuchungsgebiete

Für die Quartiersuntersuchung des Umfelds der Immobilie werden verschiedene Einzugsgebiete festgelegt. Diese helfen bei der Untersuchung klare Betrachtungsräume festzulegen, die räumlich-strukturelle Besonderheiten eines näheren und weiteren Umfelds der Immobilie an der Mühlenstraße 61-63/Brucknerallee 7 bei der Analyse berücksichtigen.

Einzugsgebiet weiteres Umfeld

Das zu untersuchende Einzugsgebiet umfasst im weiteren Umfeld den gesamten Stadtteil Rheydt und wichtige Anknüpfungspunkte darüber hinaus (Abgrenzungen siehe Abbildung 04). Die Immobilie liegt mittig im Stadtteil, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz, zur Fußgänger*innenzone und in fußläufiger Erreichbarkeit zum Bahnhof. Der Einzugsbereich des Standorts reicht dabei bis hinter die Bahnlinie in die Quartiere Hohlstraße, Mittelstraße und Schrievers. Grund für diese Festlegung ist die fußläufige Erreichbarkeit und die Bereitstellung wichtiger Versorgungs- bzw. Freizeitfunktionen um den Standort der Immobilie, im Zentrum von Rheydt. Gleichzeitig bieten die umliegenden Quartiere wichtige Funktionen für den Kern des Einzugsgebietes. Beispielhaft zu nennen sind hier Bildungseinrichtungen wie die Hochschule Niederrhein, Gewerbeansiedlungen und weitere Versorgungszentren. Im Westen wird das Einzugsgebiet durch den Grünzug und den Zoppenbroicher Park begrenzt. Im Norden bildet der Übergang zum Gewerbepark/Monforts Quartier die Grenze des Einzugsgebietes. Im Süden geht das Gebiet in den Stadtteil Heyden/Geistenbeck über.

Der Einzugsbereich der Immobilie lässt sich somit in ein weiteres Umfeld und in ein näheres Umfeld in unmittelbarer Fußläufigkeit unterscheiden.

Einzugsgebiet näheres Umfeld

Das nähere Einzugsgebiet der Immobilie definiert sich vor allem durch die Lage des Gebäudes an der direkten Schnittstelle der drei Quartiere Brücknerallee-Viertel, Innenstadt Rheydt und Teile des Quartiers Gracht. Weiterhin bestehen gute Verbindungen über Grünräume und die Radinfrastruktur in die angrenzenden Wohnquartiere, sodass diese bei einer näheren Analyse teilweise mitzubetrachten sind. Große Barrieren, wie beispielsweise die Bahnstrecke im Westen, der Innenstadtring im Süden oder die Gewerbegebiete im Osten, grenzen das nähere Umfeld ein.

Das nähere Umfeld umfasst bis auf einige Randbereiche den gesamten Stadtteil Rheydt. Der Umriss ist für die Analyse des Sozialraums und des Wohn- bzw. Gewerbeimmobilienmarkts wichtig. Auf Grundlage der räumlichen Eingrenzung können soziodemographische Indikatoren und Aussagen zu Gebäudebestand und Mietpreisentwicklung untersucht werden, da hier die größte Datenverfügbarkeit besteht.

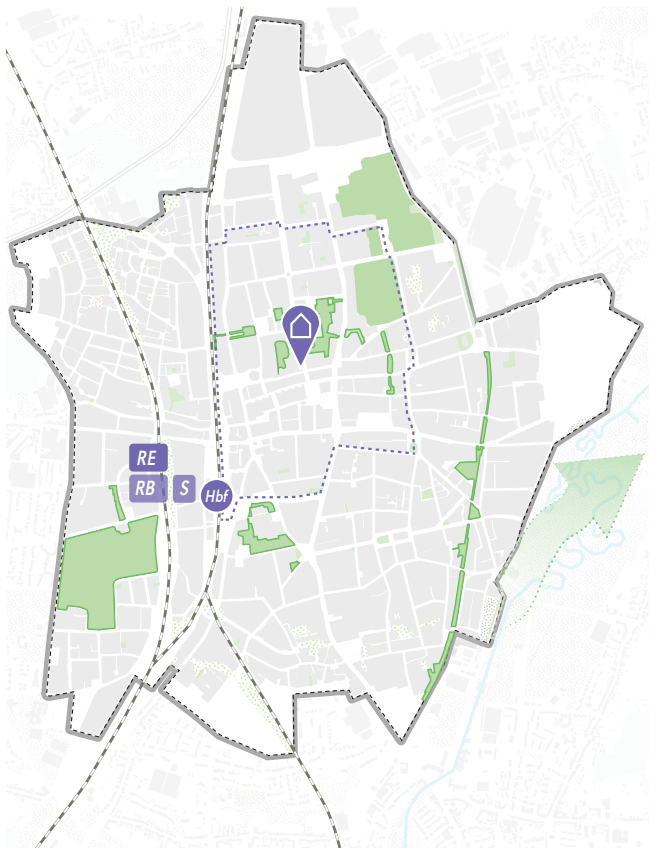


Abb.03: Weiteres Umfeld

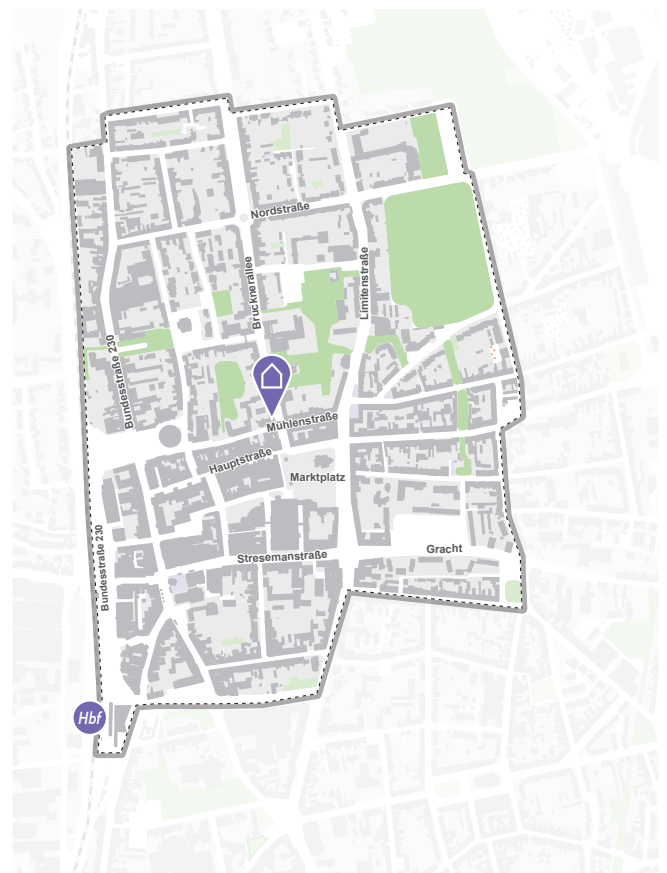


Abb.04: Näheres Umfeld - der Stadtteil Rheydt

Räumliche Analyse – Erreichbarkeit

Zentral und an Kreuzungspunkten

Die Lage der Immobilie an der Ecke Mühlenstraße 61-63/Brucknerallee 7 im Stadtteil Rheydt in Mönchengladbach zeichnet sich durch eine besonders gute Erreichbarkeit aus. Durch die Lage in direkter Nähe zum Stadtkern sind es **zu Fuß 10–15 min bis zum Bahnhof Rheydt**. Gladbach-Zentrum ist von hier lediglich 5 min mit dem Zug entfernt. Durch zwei naheliegende Bushaltestellen besteht zudem eine gute Anbindung mit dem ÖPNV in

die anderen Stadtteile Mönchengladbachs. Weiterer Pluspunkt ist die Einbindung der Immobilie in das Radschnellnetz der Stadt. So führt die Hauptradroute entlang der Brucknerallee bis zum Gladbach-Zentrum. Betrachtet man die Lage der Immobilie im Plan, liegt sie an den wichtigen Kreuzungspunkten für den Radverkehr.

Der Stadtteil ist stark durch Infrastrukturen für den

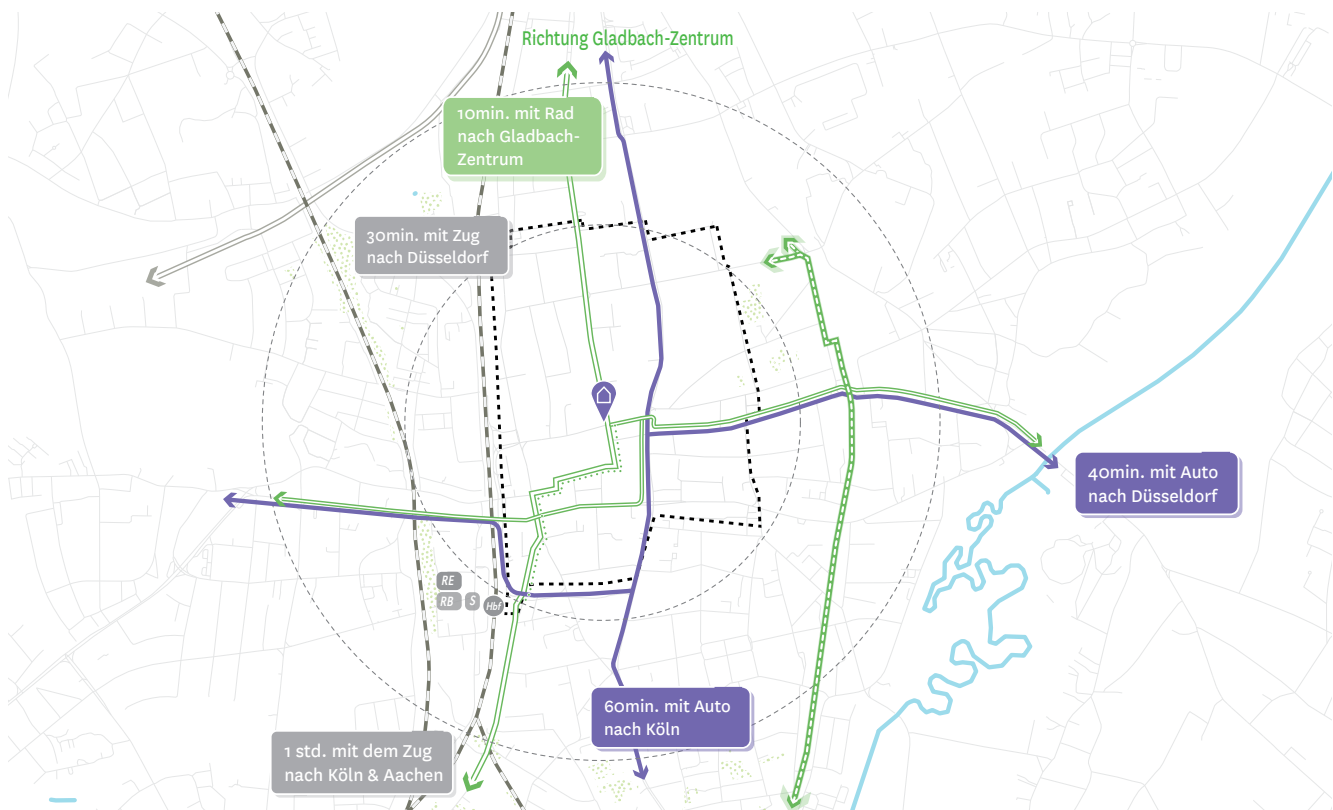


Abb.05: Verkehrliche Knotenpunkte und Erreichbarkeit

Autoverkehr geprägt. So braucht man mit dem Auto lediglich 10 min zur nächsten Autobahnauffahrt. Düsseldorf ist innerhalb von nur 30 min und Köln innerhalb 60 min mit dem Auto zu erreichen. Die zwei Parkhäuser in direkter Nähe zur Immobilie bieten zudem genügend Parkkapazitäten für den motorisierten Individualverkehr.

In unmittelbarer Umgebung zur Immobilie liegen verschiedene Parkhäuser. Ein Parkhaus mit besonders markanter Architektur in der Mühlenstraße wird aktuell saniert. In der Erdgeschosszone des Parkhauses befinden sich Ladenlokale, darunter der Showbereich eines Designmöbelverkäufers (Foto oben rechts).



Abb. 06: Das markante Parkhaus in der Mühlenstraße



Abb. 07: Die Harmoniestraße auf dem Fußweg vom Bahnhof

Der Weg vom Bahnhof zur Immobilie führt durch die Rheydter Fußgängerzone und über den Marktplatz (Foto mitte).

Die Brucknerallee ist Hauptradroute für Radfahrende. Im Bereich der Immobilie ist sie als Fahrradstraße mit breitem Gehweg ausgestaltet (Foto unten links). Die Immobilie selber liegt an einer Kreuzung der unterschiedlichen Wege in die Innenstadt (Foto unten rechts).



Abb. 08: Die Brucknerallee mit Blick richtung Marktplatz



Abb. 09: Die Immobilie - Kreuzung Brucknerallee/Mühlenstraße

Räumliche Analyse – Siedlungsstruktur

Urbaner Kern voller Talente

Rheydt als urbaner Kern ist geprägt durch seine Rolle als Standort für Einzelhandel, Versorgung und Gastronomie. Rheydt bindet in seinem unmittelbaren Umfeld jedoch noch mehr Funktionen. So liegen das Rathaus und das Theater Mönchengladbach im oder am direkten Rand des Zentrums. Die Nähe zur Rheydter Innenstadt führt in den angrenzenden Quartieren dazu, dass diese oft neben dem Wohnen Gewerbe in den Erdgeschossen oder Hinterhöfen beherbergen. Verschiedene Barrieren im Stadtraum stören diese Wechselwirkung der Nutzungen jedoch: Die Bahnlinie, oder die Limitenstraße als Hauptverkehrsader durchschneiden den Raum und lösen diese Beziehungen in vielen Teilen auf. Diese Barrieren führen auch dazu, dass sich weitere Versorgungsbereiche außerhalb des Zentrums konzentrieren. Beispiel hierfür ist die Gewerbekonzentration an der Mittelstraße oder östlich des Quartiers Gracht. Diese stehen oft in Zusammenhang mit weiteren gewerblichen Entwicklungen in ihrer Nachbarschaft und bilden Anziehungspunkte für die weiter vom Zentrum entfernten Quartiere und Stadtteile.

Eine Besonderheit lässt sich dahingehend erkennen, dass der Übergang in der Siedlungsstruktur vom Zentrum nach Norden eher fließend erscheint. In den gemischten Wohnquartieren rund um die Brucknerallee finden sich verhältnismäßig viele soziale Infrastrukturen, Bildungseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und kleine Gewerbetreibende.

Beispielhaft zu nennen sind das Schwimmbad (Pahlke-Bad), das Grenzlandstadion, zwei Grundschulen, das Hugo-Junkers-Gymnasium, das Maria-Lenssen-Berufskolleg, private Bildungseinrichtungen und die Hochschule Niederrhein. Die städtebauliche Verknüpfung des nördlichen Teils von Rheydt mit dem Zentrum hängt mit der guten Anbindung durch die Brucknerallee und dem Fehlen von räumlichen Barrieren zusammen. Durch die vorhandene Radschnellwegeverbindung ist das Brucknerallee-Viertel Durchgangsraum für die Verbindung nach Gladbach-Zentrum. Obwohl die Mühlenstraße eigentlich zum Auto-Ring der Innenstadt gehört, hat sie kaum trennende Wirkung. Gleichzeitig finden sich um die Brucknerallee besonders viele innenstadtnahe Grünflächen und Grünverbindungen die wichtige Durchgangsräume und urbane Erholungsräume darstellen.

Der räumliche Zusammenhang mit der Innenstadt und die stark durchmischte Nutzungsstruktur des Brucknerallee-Viertels lässt sich auch kleinräumig ablesen. Vor allem an der Brucknerallee haben sich Dienstleistungsunternehmen angesiedelt, gemeinsam mit einigen gastronomischen Angeboten ergänzen die ruhigen Wohnlagen des Viertels und sorgen für eine lebendige Nachbarschaft.

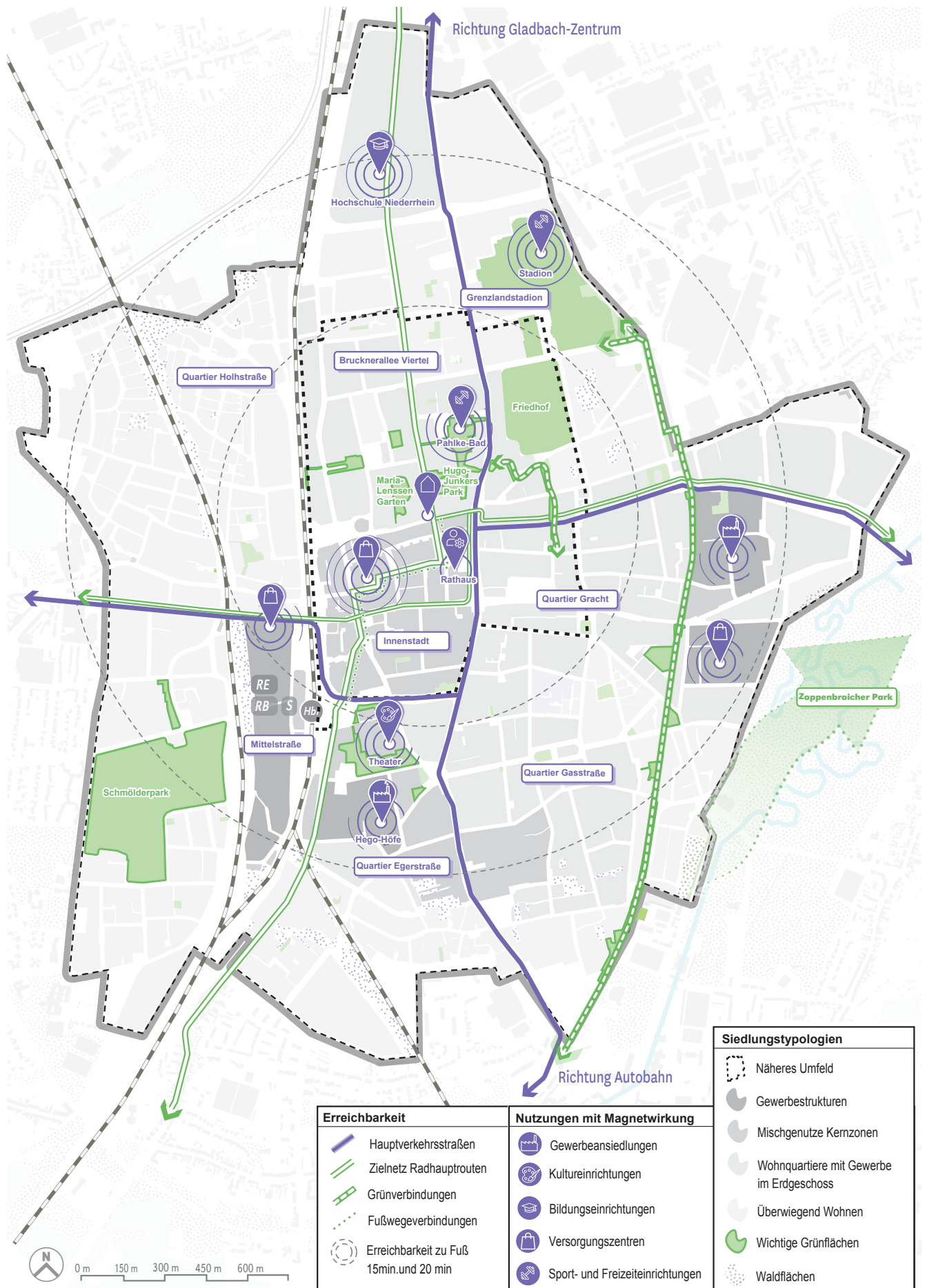


Abb.10: Analysekarte weiteres Umfeld mit Erreichbarkeit, Nutzungen und Typologien

Sozialraumanalyse

Rheydt ist jung und dynamisch!

Die Lage der Immobilie in der Mitte Rheydts lässt zu, einen Großteil der Daten zur kleinräumigen Betrachtung auch auf den gesamten Stadtteil zu beziehen. Diese Betrachtung erfolgt immer in drei Vergleichsgrößen: die Lage im Stadtteil Rheydt als kleinräumiges Einzugsgebiet, der Vergleich zu Mönchengladbach und die Gegenüberstellung mit NRW. Falls Daten kleinräumiger zur Verfügung stehen, tritt der Vergleich zu den anderen Stadtteilen und Mönchengladbach in den Vordergrund. Interessante Stadtteile im Vergleich sind einerseits Gladbach-Zentrum als weiteres Innenstadtzentrum und Stadtteile, die eher für ihre ruhigen Wohnlagen bekannt sind (hier beispielhaft Schriever). Alle Zahlen stammen vom statistischen Amt der Stadt Mönchengladbach und haben als neuestes Bezugsjahr 2020 oder 2022 und sind dementsprechend gekennzeichnet.

Bevölkerungsstruktur und Entwicklung

Rheydt fasst circa 14.780 Einwohner*innen und stellt mit seiner Bevölkerungsdichte einen der dichter besiedelten Stadtteile Mönchengladbachs dar. Rheydt liegt neben Gladbach-Zentrum in einem der dicht bewohnten Stadtbezirke Mönchengladbachs. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil ist dabei seit 2016 stetig steigend und hat seit 2019 noch einmal an Fahrt aufgenommen. Zwar spiegelt sich der Trend einer anhaltenden Bevölkerungsentwicklung landesweit wider, im stadtweiten Vergleich ist der prozentuale Anstieg

mit 3,2 % im Bevölkerungswachstum seit 2019 jedoch wesentlich höher (Zum Vergleich: Bevölkerungswachstum in Prozent liegt seit 2019 in Mönchengladbach bei 1,7 % in NRW bei 1,1 %). Der Anteil nichtdeutscher Einwohner*innen in Rheydt lag 2022 bei 36,6 % und damit 16 Prozentpunkte über dem stadtweiten Durchschnitt. Aufgrund fehlender Berufseinstiegschancen/Diskriminierung auf dem Arbeitsmarkt von Menschen, die aus dem Ausland zuziehen oder nach Deutschland flüchten, keinen deutschen Pass und geringe deutsche Sprachkenntnisse haben, steht ein hoher Anteil von Menschen, die neu nach Deutschland ziehen oft in Zusammenhang mit hohem Transferleistungsbezug.¹

Fokusraum Rheydt

Zur allgemeinen Einordnung der Zahlen zur Sozialstruktur Rheydts kann vorab auf den Sozialindex des Stadtteils eingegangen werden. Der Sozialindex veranschaulicht ungleiche Lebensbedingungen innerhalb der Stadt. Er kann eine Vielzahl an Informationen zusammenführen und Stadtteile identifizieren, die Auffälligkeiten aufweisen. Ein niedriger Sozialindex weist dabei auf einen Stadtteil hin, in dem es hohen Handlungsbedarf zur Verbesserung der Chancen auf bessere Lebensbedingungen gibt. Ein hoher Sozialindex zeigt, dass kaum Verbesserungen notwendig sind. Der Sozialindex ersetzt keine Betrachtung

¹ vgl. Sozialplanung der Stadt Mönchengladbach, 2022 S. 64

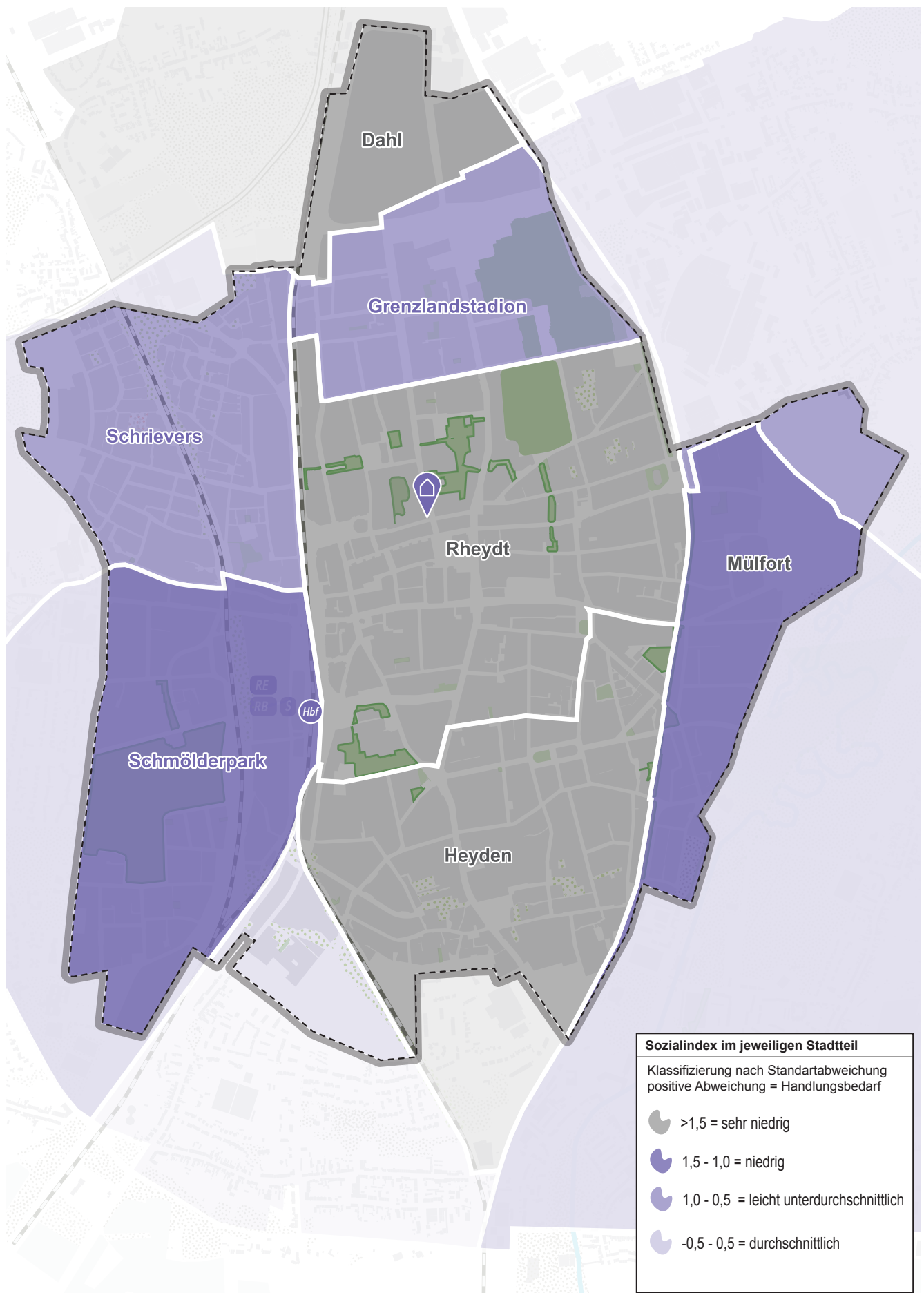


Abb.11: Analysekarte Sozialindex der jeweiligen Stadtteile (Quelle: Dezernat für Sozialplanung, 2023)

von konkreten Zahlen und Daten zur Sozialstruktur. Die Indikatoren, die in den Sozialindex einfließen, werden im Anhang näher beschrieben.

Der Sozialindex zeigt in Mönchengladbach, dass sich die Fokusstadtteile vorwiegend direkt um die Bereiche der Innenstädte verorten lassen. Die Stadtteile außerhalb der Innenstädte können in der Betrachtung häufig der Klasse hoch oder sehr hoch zugeordnet werden. Rheydt als Innenstadt ist Fokusraum in der Betrachtung. Er weist neben Heyden, Dahl, Westend und Gladbach einen sehr niedrigen Sozialindex auf. Hier gibt es Handlungsbedarf, um bessere Chancen auf gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.

Wanderungsbewegung

Grund für das anhaltende Bevölkerungswachstum trotz demographischen Wandels (höhere Sterberaten als Geburtenraten) sind die hohen Zuzugsraten in den Stadtteil und die kinderreiche Bevölkerungsstruktur. Rheydt gehört seit der sogenannten Flüchtlingskrise 2015 zum Stadtteil mit dem viert-höchsten Wanderungsvolumen in Mönchengladbach. Dazu kommt, dass neben den hohen Zuzugsraten auch hohe Fortzugsraten das Bild der Bevölkerungsbewegung im Stadtteil abzeichnen.² Rheydt ist im stadtweiten Vergleich geprägt von internationaler Zuwanderung und hoher Fluktuation. Der Stadtteil kann aufgrund seiner Bevölkerungsdynamik als sogenanntes „Ankunftsquartier“ beschrieben werden. Viele Neuzugezogene finden hier erste Anknüpfungspunkte. Grund hierfür sind unterschiedliche Faktoren, beispielsweise eine zentrale Lage, geringe Mieten, bestehende kulturelle Communities aber auch ein einfacher Zugang zu Beratungs- und Hilfsinfrastrukturen.

Altersstruktur

Rheydt bildet zudem einen im Verhältnis zur Gesamtstadt jungen Stadtteil ab. Dies lässt sich gut an dem Altenquotienten der Stadt Mönchengladbach ablesen (Dieser beschreibt das quantitati-

² vgl. Sozialplanung der Stadt Mönchengladbach, 2022 S. 47

Haushaltsgrößen



Mönchengladbach



Schrievers



Rheydt

Bevölkerung mit Migrationshintergrund



Mönchengladbach



Schrievers



Rheydt

Quote der SGB II Empfänger*innen



Mönchengladbach



Schrievers



Rheydt

Wanderungsvolumen/Mobilitätsrate



Mönchengladbach



Schrievers



Rheydt

Abb.12: Bevölkerungsstruktur (Amt für Statistik & Information Mönchengladbach, 2023 S. 50)

ve Verhältnis von Personen im Alter von 65 Jahren zu Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 64 Jahren). Der Altenquotient steigt dabei in Mönchengladbach seit Jahren stetig an. Rheydt als Stadtteil befindet sich am unteren Ende im Vergleich der Altenquotienten anderer Stadtteile in Mönchengladbach. Rheydt ist somit ein im Verhältnis junger Stadtteil mit einem Altersdurchschnitt von 39,9 Jahren (im Vergleich Mönchengladbach 44,0, NRW 44,2 Jahre).³

Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur in Rheydt liegt mit 1,9 Personen pro Haushalt unter dem landesweiten und stadtweiten Durchschnitt (2,0 Mönchengladbach, 2,06 NRW). Trotz einer im stadtweiten Vergleich hohen Quote an Kindern/Jugendlichen in der Altersgruppe unter 16 Jahren spiegelt die geringe Haushaltsstruktur nicht den Anteil an Familien im Stadtteil wider. Grund hierfür könnte einerseits die hohe Quote an Personen im Altersbereich von 20 bis unter 35 Jahren (25,9% in Rheydt und 19,2% in Mönchengladbach) und die stetig steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten in Mönchengladbach sein. In der Haushaltsstruktur von Rheydt bildet sich auch ein hoher Anteil an alleinerziehenden Haushalten an den Haushalten mit Kindern ab. Rheydt liegt hierbei

mit 28,6% stadtweit an vorderster Stelle (im gesamtdeutschen Vergleich 21,6%). Ein besonderes Augenmerk ist auf diese Zahl zu legen, da alleinerziehende Haushalte zu den Personengruppen gehören, die am stärksten von einer Armutsgefährdung betroffen sind.⁴

Ökonomische Situation

Wichtige Indikatoren, um die ökonomische Situation der Bevölkerung im Stadtteil zu beschreiben, sind das Bruttomedianeinkommen und die Quote an SGB-II-Empfänger*innen im Stadtteil.

Betrachtet man das Brutto-Medianeinkommen der Stadtteile im Vergleich, ergibt sich eine Spannweite vom höchsten Wert in Giesenkirchen-Nord mit 3.813 Euro und dem niedrigsten Wert in Rheydt mit 2.679 Euro. Der gesamtstädtische Median liegt bei 3.206 Euro. Die Darstellung gibt dabei keinen Hinweis auf die Einkommensverteilung in den Haushalten oder auf ihr Armutsrisiko. Analog zu den Medianeinkommen finden sich auch bei den Sozialleistungsquoten nach dem SGB II zumeist innenstadtnahe Stadtteile und die Innenstädte in den niedrigeren Medianwerten wieder. Auffällig ist besonders Rheydt mit der Quote von 22,1% im Vergleich zu Mönchengladbach mit 13,3% (2022). Trotz einer positiven Entwicklung

3 vgl. Sozialplanung der Stadt Mönchengladbach, 2022 S. 85

4 vgl. Sozialplanung der Stadt Mönchengladbach, 2022 S. 73

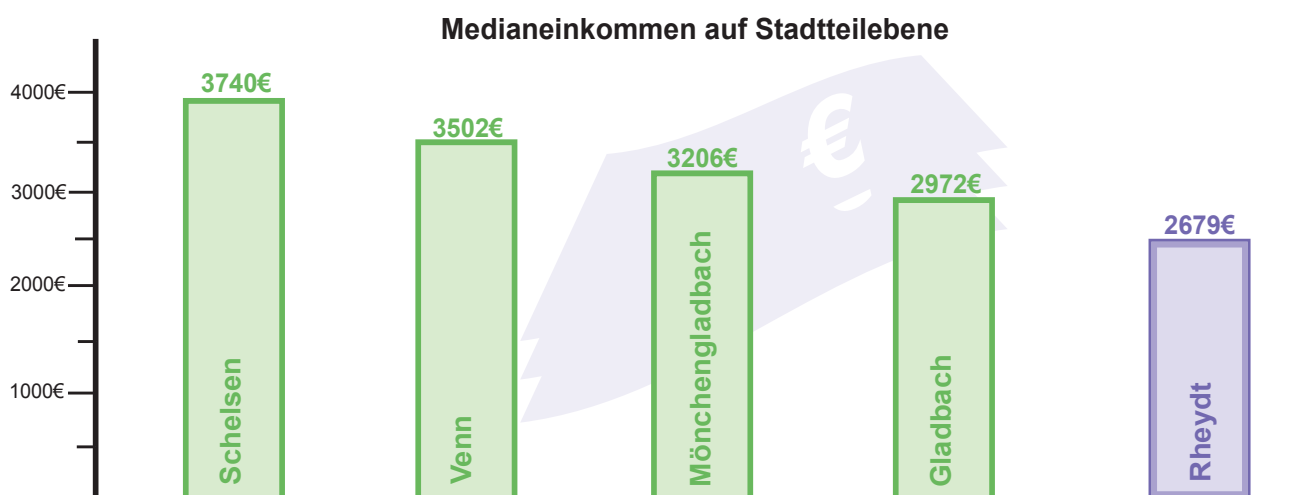


Abb.13: Medianeinkommen auf Stadtteilebene (Sozialplanung der Stadt Mönchengladbach S.64)

der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mönchengladbach ist auch die Quote an SGB-II Empfänger*innen moderat angestiegen.⁵ Rheydt lässt sich als einkommensschwacher Stadtteil mit einem hohem Bedarf an Transferleistungen beschreiben. Ein Grund hierfür könnte die Nähe zu umliegenden Gewerbegebieten und eine hohe Beschäftigungsquote im Niedriglohnssektor sein. Gesprächspartner*innen aus dem Quartier bestätigen diese Wahrnehmung, konkrete Erhebungen dazu gibt es aber nicht.

Bildung

In Zusammenhang mit den ökonomischen Daten der Stadt Mönchengladbach weist die Sozialplanung in ihrem Bericht darauf hin, dass sich in den Stadtteilen mit niedrigem Sozialindex mögliche Problemlagen, wie z. B. eingeschränkte Teilhabe- und Bildungschancen, entwickeln können, die sich bei einer Betrachtung des Bildungssektors wiederfinden lassen. Ein untersuchtes Beispiel ist der Übergang von Grundschule zur Sekundarstufe I. Mit Blick auf die Stadtteile sind in den Übergängen von der Grundschule in die Sekundarstufe I erhebliche Unterschiede festzustellen. Während etwa zwei Drittel der Schüler*innen aus Windberg auf ein Gymnasium wechseln, sind dies in Rheydt nur ein Viertel bis ein Drittel der Kinder. Dabei zeigt sich eine Abhängigkeit von individuellen Bildungserfolgen und der sozioökonomischen Familiensituation.⁶

Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit

Die Zahl an wohnungslosen Menschen in Deutschland ist die letzten Jahre stark angestiegen. Von 2021 auf 2022 betrug der Zuwachs 58%.⁷ 2022 wies die Statistik der Zentralen Beratungsstelle des Diakonischen Werks Mönchengladbach 733 Männer mit Beratungsbedarf aus, davon 506 ohne Wohnung. Gleichzeitig suchten 305 Frauen die Beratungsstelle auf, davon 150 ohne Wohnung. Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit ist auch Thema in Rheydt. Hierzu gibt es keine kleinräumig erhobenen Daten. Aufenthaltsorte für Wohnungs- und Obdachlose sind vor allem die Straßen und Plätze der Innenstadt wie der Marienplatz oder der Tellmannplatz. Die Gründe für Wohnungs- oder Obdachlosigkeit liegen in einem zu geringen Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Kombination mit schwerwiegenden persönlichen Krisen bei den Betroffenen.⁸

⁵ Amt Statistik & Information Mönchengladbach, 2023 S. 50
⁶ Fachbereich Schule und Sport und Dezernat V & Fachbereich Kinder, Jugend und Familie Stadt Mönchengladbach, 2023 S. 178-179

⁷ Tagesschau 07.11.2023 (<https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/wohnungslose-deutschland-statistik-100.html>) Abgerufen am 01.02.2024

⁸ Stadt Mönchengladbach 2023 (<https://www.moenchengladbach.de/de/blog/vitusblog/netzwerk-gegen-obdachlosigkeit>) Abgerufen am 01.02.2024

Sozialraumanalyse – Fazit

Rheydt ist ein junger und dynamischer Stadtteil. Hier leben mehr jüngere Menschen als in den anderen Mönchengladbacher Stadtteilen. Die Menschen leben oft nicht lange in Rheydt, so gibt es neben den hohen Zuzugsraten auch hohe Fortzugsraten. In Rheydt leben viele Menschen mit Migrationshintergrund, sie machen über die Hälfte der Menschen vor Ort aus. Die Bevölkerung verdient im stadtweiten Vergleich am wenigstens und die Quote an Menschen mit Transferleistungsbezug ist hoch. Im Kontext der ökonomischen Situation der Haushalte werden zudem Zusammenhänge mit verringerten Chancen zur Teilhabe am Bildungssystem sichtbar. Ein weiteres Augenmerk

in Rheydt ist hier auch auf Bevölkerungsgruppen mit erhöhtem Armutsrisiko (bspw. Alleinerziehende, alleinstehende ältere Menschen) zu richten.

Auf den Straßen und Plätzen Rheydts manifestiert sich die vorhandene Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Zwar gibt es keine genauen Zahlen, die Wahrnehmung der Menschen vor Ort ist jedoch von einer starken Präsenz des Themas im öffentlichen Raum geprägt.

Nutzungsanalyse

Rheydt im Wandel

Im folgenden Kapitel wird ein Blick auf die vorhandenen Strukturen und Nutzungen im kleinräumigen Untersuchungsgebiet geworfen. Die Betrachtung der städtebaulichen Struktur und Nutzung der umliegenden Gebäude ermöglicht, mögliche Leerstellen und Bedarfe des Stadtteils zu identifizieren, aber auch die lokalen Strukturen und Besonderheiten vor Ort sichtbar zu machen.

Die Innenstadt Rheydt und die angrenzenden Nachbarschaften bilden den näheren Einzugsbereich. Die Innenstadt selbst ist bisher zentraler Versorgungsbereich in der Gesamtstadt. 1975 als zuvor eigenständige Stadt zu Mönchengladbach

eingemeindet, besteht die Mitte Rheydts aus einer Fußgängerzone mit großem Marktplatz sowie mehreren Großstrukturen und Einkaufszentren. Prägend für das Bild der Innenstadt sind einerseits die Kamm-Bebauung von Hugo Junkers aus den 1950er Jahren in der Hauptstraße und andererseits der großformatige Baukörper des ehemaligen Karstadt-Gebäudes am Marktplatz. Mit der Limitenstraße im Osten und der Bundesstraße 230 im Westen wird der Innenstadtkern von einem Straßenring eingerahmt. Beide Straßen, die auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet sind, bilden dabei Zäsuren im durch den Verkehr geprägten Stadtraum. Die



Abb.14: Der Marktplatz mit historischem Rathaus und ehemaligem Karstadtgebäude

umliegenden Quartiere bilden größtenteils Blockrandstrukturen. In direkter Nachbarschaft zur Innenstadt und zu den Hauptstraßen sind die Innenhöfe oft durch Gewerbe geprägt und dicht bebaut. In der zweiten Reihe der Blockrandbebauung finden sich jedoch meist schon grüne offene Höfe. Der Gebäudebestand in der Innenstadt selbst stammt dabei zum größten Teil aus den 1950er Jahren. Grund dafür ist die starke Zerstörung im zweiten Weltkrieg (ca. 80%). Einzig im südlichen Quartier der Innenstadt zwischen Limitenstraße, Odenkirchener Straße, Moses-Stern-Straße und Stresemannstraße lässt sich noch gründerzeitliche Bebauung erkennen.

Neben seiner Funktion als Versorgungszentrum ist Rheydt darüber hinaus ein Ort mit unterschiedlichsten Funktionen in den Bereichen soziale Entwicklung, Jugend und Familie sowie Integration. Der Blick auf die vorhandene Nutzungsstruktur in der direkten Umgebung der Mühlenstraße/Brucknerallee berührt durch die Zentrumsnähe auch einige Themen der allgemeinen Innenstadtentwicklung. Das bisher auf Konsum und Einzelhandel ausgerichtete Zentrum unterliegt einer Transformation in der Nutzungsstruktur. Wie sich diese Veränderung abzeichnet, wird in den nächsten Absätzen genauer erläutert.



Abb. 15: Die Hauptstraße mit der Kamm-Bebauung von Hugo Junkers



Abb. 16: Rheydter Besonderheit - Passagen prägen die Fußgängerzone



Abb. 17: Blockrandstrukturen der umliegenden Quartiere

Nutzungsanalyse – Wohnen

Wohnen in der Innenstadt von Rheydt

Die Rheydter Innenstadt ist nicht nur Lage für Einzelhandel und Gewerbe, sondern auch wichtige Wohnlage. Im Gegensatz zu anderen Innenstädten hat sich das Wohnen als Nutzung in den Obergeschossen der Gebäude in der Fußgängerzone Rheydts bereits etabliert. (Karte zu den Wohnlagen befindet sich im Kartenatlas im Anhang). Der Aufbau der Innenstadt mit seiner Nachkriegsarchitektur bietet Vor- und Nachteile. In Gesprächen äußerten Akteur*innen vor Ort, dass ein Großteil des Wohnungsbestandes in die Jahre gekommen sei und eines Umbaus bedürfe. Für viele Eigentümer*innen in der Rheydter Innenstadt ergibt sich so konkreter Sanierungsbedarf in den Wohn- und Geschäftsgebäuden. Dieser Bedarf spiegelt sich auch durch die Festlegung als Sanierungsgebiet im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung im Auftrag der Stadt Mönchengladbach wider. Stichproben zu Wohnungstypen über gängige Immobilienportale zeigen, dass in den Gebäuden der Fußgängerzone aus den 1950er Jahren größtenteils 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen vorherrschen, die eine maximale Grundfläche von 65 Quadratmeter aufweisen. An größeren Wohnungstypen für Familien und Wohngemeinschaften mangelt es in der Innenstadt.

Angebote für betreutes Wohnen

In Rheydt gibt es einige Angebote für betreutes Wohnen für Senior*innen. Die Innenstadtlage eignet sich an den Rändern gut für stationäre Pflege und betreutes Altenwohnen. Eine hohe Verfügbarkeit von Ärzt*innen und Versorgungsangeboten in direkter Umgebung der Innenstadt begünstigt diese Lage. So finden sich am Rand der Innenstadt eine Seniorenresidenz und ein Zentrum für Betreuung und Pflege.

Studierendenwohnen

Wohnangebote für Studierende in Rheydt finden sich bisher gesteuert in der Friedrich-Ebert-Straße / Wilhelm-Schiffer-Straße im Gebäude der Kreisbau AG zusammen mit der VHS und als Schüler*innen Wohnen in der Mühlenstraße 33. An der Friedrich-Ebert-Straße / Wilhelm-Schiffer-Straße befinden sich ca. 100 Wohneinheiten. Akteur*innen vor Ort erwähnten in Gesprächen, dass das studentische Leben trotz des unmittelbaren Hochschulstandorts kaum das Stadtbild in Rheydt präge. Zusätzlich wurde auch ein Bedarf an neuen Studierendenwohnungen gesehen.

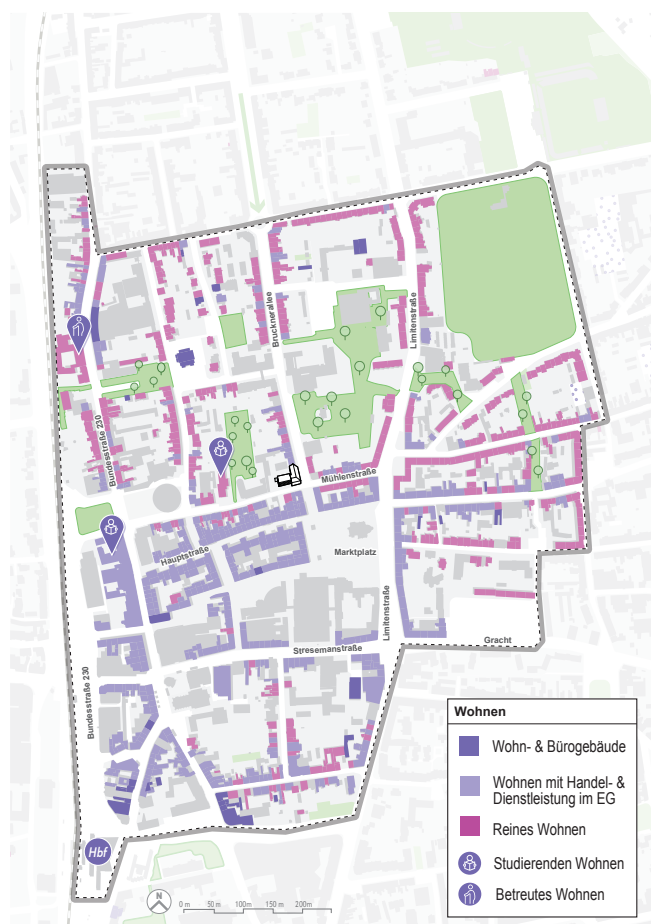


Abb.18: Nutzungskartierung - Soziale Entwicklung, Jugend & Familie (Eine größere Darstellung findet sich im Anhang)

Nutzungsanalyse – Soziale Entwicklung, Jugend & Familie

Soziale Entwicklung, Jugend & Familie

Im näheren Einzugsbereich befinden sich unterschiedliche soziale Infrastrukturen sowie Einrichtungen für Jugendliche und Familien. Teilweise bündeln die Einrichtungen unterschiedliche Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien und wohnungslose Menschen. Insgesamt haben drei große soziale Träger ihren Sitz in Rheydt und prägen die soziale Infrastruktur mit ihren Angeboten: der Standort des SKM Rheydt e.V., der Paritätische Mönchengladbach und die AWO.

Der **SKM Rheydt e.V.** bündelt eine Reihe von Unterstützungsleistungen. Neben einem Wohnungslosentreff und Angeboten zur Familienhilfe und Migrationsberatung ist der Verein Kooperationspartner für verschiedene Projekte im Stadtteil, unter anderem auch das Quartiersmanagement. Weiter setzt sich der Verein auch in der Kinder- und Jugendarbeit ein und ist Träger für den Aktionsraum für Jugendliche 036 in Rheydt.

Der **Paritätische Mönchengladbach** ist neben dem SKM Rheydt e.V. wichtiger Ort zur Bündelung diverser sozialer Angebote in Rheydt. Er stellt verschiedene Beratungs- und Selbsthilfe-Angebote zu den Themen Migration, Familie und Pflege zur Verfügung. Das Mehrgenerationenhaus an der Friedhofstraße 39 ist Standort des Paritätischen. Es ist zudem wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort im Quartier und soll Raum für Begegnung und Austausch schaffen. Es bietet Platz für ein gut besuchtes Repair-Café sowie unterschiedliche Angebote zum Thema Gesundheit, Pflege, Familie und Kreativität. Hier arbeiten ca. 30 freiwillig Engagierte und mehrere hauptamtliche Kräfte mit ca. 80 Nutzer*innen pro Tag. Neben dem paritätischen und dem SKM Rheydt e.V. ist die **AWO** an der Limitenstraße 64-78 wichtige

Anlaufstelle im Stadtteil. Hier gibt es ein breites Angebot an Beratungsleistungen zu den Themen Pflege, Kinderbetreuung, Migration, Erziehung, Arbeit und Schule.

In Rheydt finden sich verschiedene **Jugendzentren und Jugendwerkstätten**. Jugendzentren im Stadtteil sind der Aktionsraum für Jugendliche Rheydt 036, das Jugendzentrum PE12 und das Jugendzentrum St. Marien. Alle Jugendzentren sind in unterschiedlicher Träger*innenschaft und bieten verschiedene Angebote. Der Aktionsraum für Jugendliche Rheydt 036 hat die Zielgruppe für Jugendliche von 13 bis 21 Jahren und bietet neben einer regelmäßigen offenen Tür und Events/Projekten auch ein Ferienprogramm. Das Jugendzentrum PE12 bietet Programm für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren. Neben regelmäßigen Veranstaltungen unter der Woche und abends gibt es hier auch ein Ferienprogramm. Das Jugendzentrum soll sich nach Informationen der Leiterin noch weiterentwickeln und zu einem Begegnungsort für die Nachbarschaft über die bisherige Arbeit mit Kindern hinaus etablieren. Der Jugendtreff St. Marien bietet ein offenes Angebot für Kinder und Jugendliche ab 10 Jahren. Das Angebot ist fokussiert auf einen offenen Raum ohne festes Programm. Damit die vielseitigen Angebote besser untereinander abgestimmt werden können, gibt es Überlegungen, die Jugendzentren in Zukunft unter einem Dach zu bündeln.

Neben offenen Freizeit- oder Betreuungsangeboten in den Jugendzentren steht in der Jugendwerkstatt der Übergang von Schule zu Beruf im Vordergrund. Die Jugendwerkstatt Kuhle 8 richtet sich vor allem an Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 16 und 20 Jahren. In verschiedenen Werkbereichen wird in Gruppen von 8 bis 12

Teilnehmer*innen an Projekten oder in Kursen gearbeitet. Neben den Angeboten für Kinder- und Jugendliche finden sich auch mehrere **Familienzentren** und die **Familienbildungsstätte** im Stadtteil. Das Familienzentrum Mummi und das städtische Familienzentrum liegen beide in unmittelbarer Nachbarschaft zur untersuchten Immobilie in der Nähe der Brucknerallee. Während das Familienzentrum Mummi einen Fokus auf Kinder im Alter von vier Monaten bis 6 Jahren hat, liegt der Fokus des städtischen Familienzentrums auf Inklusion. Die Familienzentren stehen allen Familien mit Kursen und Betreuungsangeboten zur Seite. Hauptnutzung bildet aber ihre Funktion als Kindertagesstätte.

Die Familienbildungsstätte Mönchengladbach hat ihren Hauptsitz in Rheydt. Sie ist Weiterbildungseinrichtung der Familienbildung sowie Einrichtung der Arbeitnehmer*innenweiterbildung und bietet Angebote zwischen Familien- und Erwachsenenbildung. Über den Stadtteil Rheydt hinaus hat die Einrichtung 20 Mitarbeiter*innen und bietet ca. 850 Kurse im Jahr für rd. 6.000 Erwachsene und 2.500 Kinder als Teilnehmende an.

Kindertagesstätten im Untersuchungsbereich neben den bereits genannten sind die Kindertagesstätte Pahlkestraße, Kindertagesstätte Haus für Kinder, Wurzelzweige Kita, Kindertagesstätte MUK 1, Ev. Kindergarten Samenkorn und die Eltern-Kind-Gruppe Schabernack. Die Versorgungsquote im ehemaligen Stadtbezirk Rheydt Mitte nach der Kindergartenbedarfsplanung liegt zum Zeitpunkt des 01.08.2023 bei 96,4% für Kinder im Alter von 3-6 Jahren und bei 51,5% für Kinder unter 3 Jahren. Der ehemalige Stadtbezirk Rheydt Mitte setzt sich zusammen aus den Stadtteilen Schloß Rheydt, Bonnenbroich, Geneicken, Rheydt, Mülfort, Heyden, Geistenbeck. Zur Zielerreichung der vom Stadtrat in der Ausbauplanung der Kindertageseinrichtungen beschlossenen Versorgungsquoten (105 % für Kinder im Alter von

3–6 Jahren und 55 % für Kinder unter 3 Jahren) werden im Jahr 2024 zwei neue Kindertagesstätten fertiggestellt. Im „ehemaligen Bezirk“ Rheydt Mitte soll so unter der Voraussetzung einer stabilen Kinderanzahl im Kindergartenjahr 2023/2024 eine Versorgungsquote von 108,1 % für Kinder im Alter von 3–6 Jahren und von 51,5 % für Kinder unter drei Jahren erreicht werden. Neue Kindertagesstätten für 2024 sind: Keplerstr./Römerstr. (AWO) Friedhofstr. (Stepke e.V.).¹

Die **Jugendberufshilfe** findet ihren neuen Standort 2024 im ‚Zwischenraum‘ an der Hauptstraße. Im Projekt MOVE sollen die Schulbesuchsproblematiken in Rheydt adressiert werden. In einem Beratungsangebot für Schüler*innen der Sekundarstufe I und ihrer Erziehungsberechtigten wird

1 Fachbereich Kinder, Jugend und Familie, 2023 S. 13 & 41-43

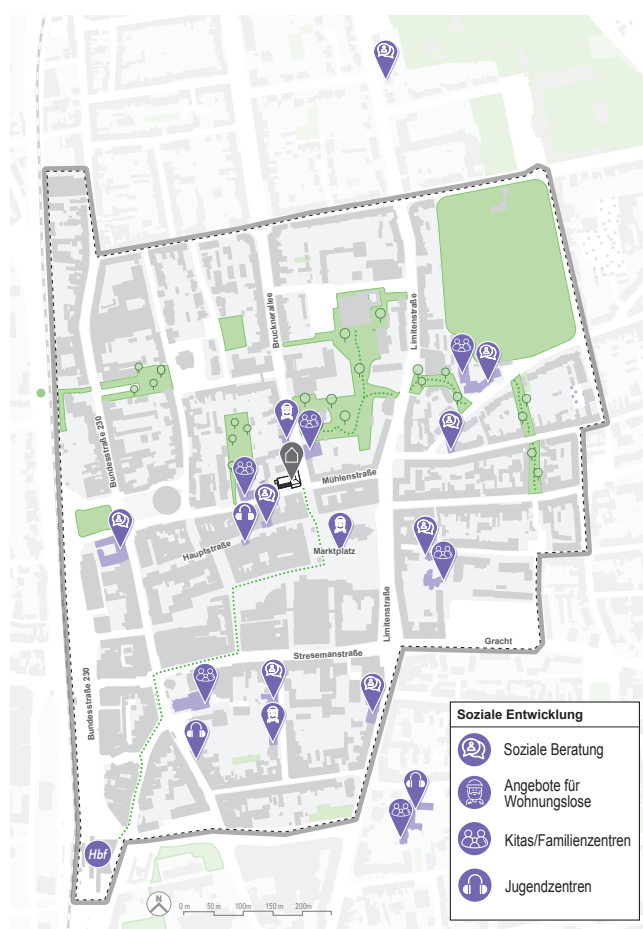


Abb.19: Nutzungskartierung - Soziale Entwicklung, Jugend & Familie (Eine größere Darstellung findet sich im Anhang)

das Ziel einer Rückschulung bzw. eines regelmäßigen Schulbesuchs verfolgt. Zudem gibt es hier Beratungsangebote für Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 15 und 26 Jahren zum Thema Übergang von Schule zu Beruf.

Die **Wohnungslosenhilfe** im Stadtteil wird durch Streetworker*innen und mobile Angebote, wie dem Pflastermobil, gewährleistet. Der Verein „Mönchengladbacher Helfen“ leistet hierbei zusätzliche Unterstützungsleistung beispielsweise durch ein Wärmetaxi und Essensausgaben auf dem Marktplatz. Zur Infrastruktur Rheydts gehören zudem zwei Wohnungslosentreffpunkte: das Café Pflaster von der Diakonie an der Brucknerallee in direkter Nachbarschaft zur Immobilie mit täglich ca. 30 bis 40 Besucher*innen und das Café Emmaus vom SKM Rheydt e.V.

Neben den oben angeführten Einrichtungen zum Thema soziale Entwicklung lassen sich verschiedene kleinere Projekte und Einrichtungen in

Rheydt finden. Hier zu nennen sind das Freiwilligenzentrum Mönchengladbach von der Caritas als wichtige Vermittlungsstelle in Rheydt, der Verband für Kulturen und Integration (VKI) mit Standort in Rheydt oder Generationen- und Kulturtreffpunkte.

Viele der **Kulturvereine** leisten dabei wichtige Integrations- und Unterstützungsaufgaben für die Menschen aus den jeweiligen Communities und darüber hinaus. Neben dem VKI (Verband für Kulturen und Integration) sind der Verein „Le Cri des Opprimés“ zu nennen, der im ‚Zwischenraum‘ temporär ehrenamtliche Beratungsangebote zu verwaltungstechnischen Abläufen und Migrationsfragen bietet. Weitere Vereine, die mit Integrations- und Beratungsleistungen unterstützen, sind der deutsch-syrische Kulturverein oder die palästinensische Gemeinde. Die palästinensische Gemeinde in der Mühlenstraße ist aktiv in Bildungs- und Kulturarbeit tätig. Sie vermietet ihre Räumlichkeiten an andere Vereine, unter anderem den VKI. Sie bietet beispielsweise Hausaufgaben-Betreuung für die umliegenden Grundschulen und ein Fußball-Angebot für Kinder an.

Nutzungsanalyse – Bildung & Forschung

Bildung & Forschung

Im Einzugsgebiet befinden sich **fünf Schulen**. Dazu gehören die Ev. Grundschule Pahlkestraße, das Hugo-Junkers-Gymnasium, die Kath. Grundschule Nordstraße, die Grundschule Waisenhausstraße und das Maria-Lenssen Berufskolleg. In den angrenzenden Stadtteilen sind noch zwei Gesamtschulen und zwei Gemeinschaftshauptschulen sowie ein Förderzentrum angesiedelt. Zudem befinden sich in direkter Nähe die Volkshochschule, eine private IT-Fachschule und eine private Wirtschaftsschule.

Die große Anzahl an Bildungseinrichtungen im Stadtteil zeigt, dass Rheydt auch für die etwas weiter entfernten Stadtteile wichtige Versorgungsaufgaben, nicht nur für den Konsum, sondern auch weitere Infrastrukturen betreffend, erfüllt. Viele der Schulen haben eine hohe Quote an Schüler*innen mit nichtdeutscher Familiensprache oder Kindern mit Deutsch als Zweitsprache. Angebote zur Nachhilfe oder zur Sprachförderung stehen deshalb oft in Zusammenhang mit den offenen Ganztagsangeboten der Schulen im Stadtteil. Alle Grundschulen bieten dazu Angebote im offenen Ganztage. Die OGS Pahlkestraße bietet Platz für 100 Kinder, die OGS Nordstraße für 50 Kinder und die OGS Waisenhausstraße für ca. 80 Kinder. Für die weiterführenden Schulen im Stadtteil spielt die Kooperation mit Beratungsangeboten zum Thema Berufsübergang der Schüler*innen eine große Rolle.

Rheydt ist auch ein Standort der **Volkshochschule Mönchengladbach** (VHS). Die VHS liegt in der Innenstadt Rheydts und ist nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. In dem 2022 von der Kreisbau AG Mönchengladbach errichteten Gebäude werden verschiedene Kurse und

Bildungsangebote abseits der normalen Schulbildung angeboten, es wird zudem ein Schwerpunkt auf Berufsorientierung und Bewerbung sowie Selbstständigkeit gesetzt. Neben der VHS befinden sich im Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße auch eine Zweigstelle der Musikschule Mönchengladbach, Büros und Studierendenwohnungen. Die Musikschule der Stadt Mönchengladbach ist eine Bildungseinrichtung, die sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene richtet.

Die **Hochschule Niederrhein** liegt im erweiterten Einzugsbereich der Immobilie. Da die Hochschule zwei Standorte in Mönchengladbach und in Krefeld hat, findet sich nur ein Teil der Fachbereiche

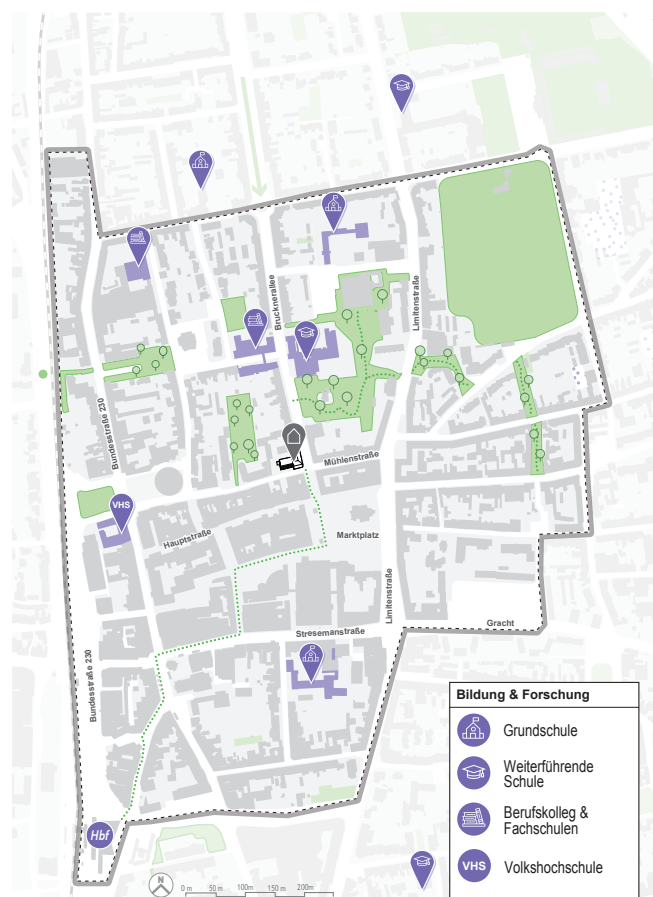


Abb.20: Nutzungskartierung - Bildung & Forschung (Eine größere Darstellung findet sich im Anhang)

Nutzungsanalyse – Kreativwirtschaft, Kultur & Initiativen

in Mönchengladbach. Dies sind die Fachbereiche Oecotrophology, Sozialwesen (Soziale Arbeit), Textil- und Bekleidungswesen (Textil- und Bekleidungstechnik) und Wirtschaftswissenschaften (Betriebswirtschaft, Wirtschaftsinformatik, Steuern und Wirtschaftsprüfung, Handwerksmanagement, BWL Banking and Finance, Cyber Security Management). Im Jahr 2020/21 gab es am Standort Mönchengladbach 8.582 Studierende.

Kreativwirtschaft, Kultur & Initiativen

Rheydt ist ein Ort mit starkem bürgerschaftlichen Engagement, zahlreichen Vereinen und vielfältigen Kulturangeboten. So finden sich in Rheydt kleinere kulturelle Angebote, Ateliers und aktive Initiativen aber auch große Institutionen. Viele dieser Angebote haben sich dabei den anhaltenden Leerstand in der Innenstadt zunutze gemacht und Platz in den Ladenlokalen gefunden.

Vereine aus der Kulturszene in Rheydt sind beispielsweise der Rollbrett Union e.V., 5-Pointz MG, Ka:Rhe sowie der TGKV. Die Kulturszene ist aufgrund der Zwischennutzungen sehr dynamisch. Zum Jahreswechsel 2023/2024 haben sich zwei bisher wichtige Nutzungen aus der Innenstadt vorerst verabschiedet. Das seit 2017 in einer Zwischennutzung als Skatehalle genutzte Erdgeschoss des City-Hauses an der Mühlenstraße 2-4 steht wieder leer. Die Skatehalle hat nun in den Hego-Höfen südlich der Innenstadt und nur 5 min vom Bahnhof einen größeren Raum gefunden. Das City-Haus wurde 2018 durch die EMWG (Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach) angekauft und soll in Zukunft dem Impulsprojekt „Rathaus Neubau“ als Ausweichfläche dienen und mittelfristig neubebaut werden. (Weitere Erläuterungen finden sich im Kapitel Verwaltung S.28)

Ein weiterer Verein, der sich von seinem bisherigen

Standort verabschieden musste, ist Ka:Rhe. Bisher beheimatet an der Odendahler Straße im Rheydter Eck, sucht der Verein seit September 2023 nach einem neuen Gebäude und ist zwischenzeitlich im Gemeindezentrum West an der Lenßenstraße 15 untergekommen. Ziel des Vereins ist es, offene kulturelle Angebote in der Innenstadt anzubieten und somit einen nichtkommerziellen Treffpunkt zu schaffen.

In der Kultur verankert ist das 5 Pointz MG in der Mühlenstraße. Es versteht sich als pädagogisches Zentrum zur Förderung junger Kunst. Hier gibt es verschiedene Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aber auch die Förderung durch Vermittlung (Suche nach Veranstaltungsorten und Partner*innen) ist Teil des Projektes.

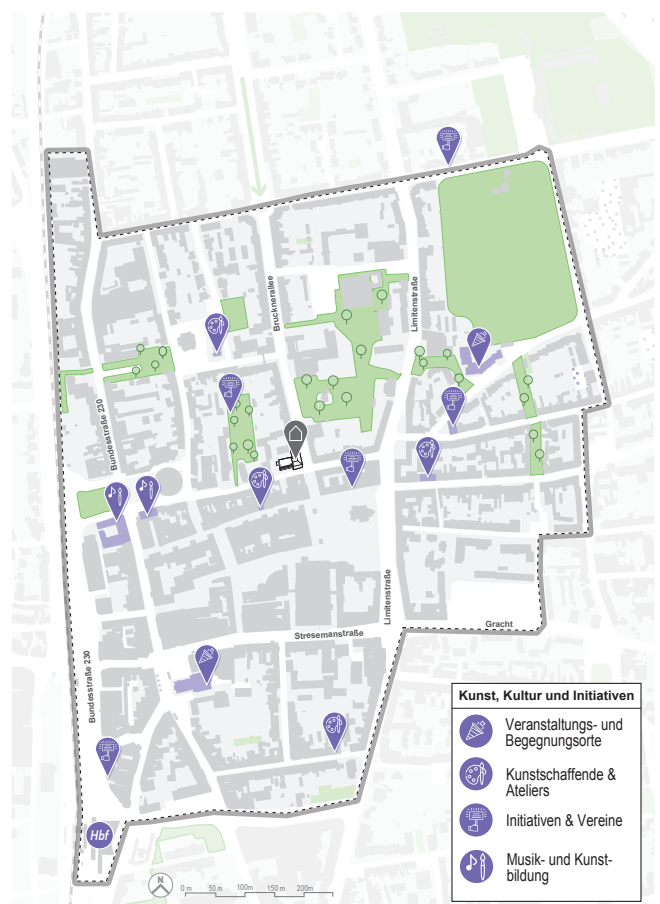


Abb.21: Nutzungskartierung - Kunst, Kultur & Initiativen

Nutzungsanalyse – Gewerbe

Vernetzung und Adressbildung für unterschiedliche Kulturvereine bildet der Teamverbund kulturelle Vielfalt e.V. (TGKV). Eigentlich mit Sitz in der Hindenburgstraße im Chapeau Kultur in Gladbach Zentrum hat der Verein Räumlichkeiten im ehemaligen Co21 am Marktplatz in Rheydt geschaffen, die als Veranstaltungs- und Treffpunkt für Kulturvereine dienen sollen.

Neben den Vereinen gibt es auch größere Institutionen aus der Kreativwirtschaft, wie beispielsweise die Stadtbibliothek im Zentrum und das Theater Mönchengladbach in direkter Nähe zur Innenstadt.

Die Stadtbibliothek liegt bisher im Obergeschoss des bislang weitgehend leerstehenden Karstadt-Gebäudes am Markt. Eher versteckt erfolgt der Eingang über einen seitlichen Eingang. Die Stadtbibliothek wünscht sich dabei eine neue Lage im Gebäude, um besser mit dem Außenraum zu interagieren. Hier steht zur Diskussion, im Rahmen der Umnutzung der Gewerbeimmobilie Karstadt zum Rathaus in das Erdgeschoss des leerstehenden Karstadt-Gebäudes umzuziehen.

Kein Verein, aber ein unternehmerisches Projekt zur kreativen, kulturellen und sozialen Entwicklung der Innenstadt ist der 2018 von der MatchingGenerations GmbH & Co. KG gegründete „Zwischenraum Rheydt“. Der „Zwischenraum“ versteht sich als soziales Unternehmen und bietet neben dem Buchcafé Futur ein Konzept zum Co-Working, aber auch Ausstellungsflächen für Kunst und Besprechungsräume an. 2024 wird hier ein Teil der Ateliers und der Ausstellungsfläche aufgelöst, um der Jugendberufshilfe Platz zu machen.

Gewerbe

Die Innenstadt Rheydts ist zweitgrößtes Einzelhandelszentrum von Mönchengladbach, sodass sich hier eine starke Konzentration von Nutzungen mit allen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des gehobenen, episodischen und langfristigen Bedarfes finden lässt. Hier gibt es eine Reihe an filialisierten regionalen, bundesweiten und internationalen Einzelhandelsunternehmen mit klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten bspw. aus den Bereichen Bekleidung, Heimtextilien, Schuhe, Elektronik etc. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere inhabergeführte Einzelhandelsangebote und einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Nahversorgungseinrichtungen zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner*innen der Innenstadt und ihrer umliegenden Quartiere.

Ehemalige Haupteinkaufsstraße ist die Hauptstraße, geprägt durch Ihre Kamm-Bebauung. Hinzu kommen der Marktplatz mit dem regelmäßigen Wochenmarkt und zwei größeren Einkaufszentren wie das ehemaligen Karstadt-Haus und das To-Huus-Einkaufszentrum an der Stresemannstraße/Marktstraße. Die weiter ansässigen Betriebe in der Hauptstraße und den anliegenden Straßen (Einzelhandel, Friseurläden, Cafés, Kneipen, Kioske, einzelner Fachhandel und Restaurants) sind in kleinteiliger Eigentümer*innenschaft und teilweise migrantisch geprägt. In den letzten Jahren wurden in der Rheydter Innenstadt vereinzelt Geschäfte bzw. Veranstaltungsorte mit Bezug zu Kunst, Design und Lifestyle eröffnet (Rheydter Eck, Chapeau Kultur etc.). Nur teilweise können sich die Läden und Orte längerfristig halten. Neben langfristig gut laufenden Cafés und Kneipen gibt es auch in diesem Segment immer wieder Neueröffnungen aber auch Schließungen und Umbrüche. Neben den

kleinteiligen Eigentümer*innenstrukturen in der Hauptstraße und der Bahnhofsstraße spiegeln die Nutzungen in der Stresemannstraße die großen Filialisten-Betriebe wider. Hierhin hat sich ein Großteil des Einzelhandels verlagert. In den Gesprächen mit Akteur*innen vor Ort wurde hierzu angemerkt, dass die Eigentümer*innenstrukturen in Rheydt in vielen Zügen auch durch den Ankauf von großen ausländischen Investmentfonds in der 1960/70er Jahren geprägt sind. Genauere Daten werden wahrscheinlich erst durch die Erhebung der vorbereitenden Untersuchung sichtbar.

Das Gewerbe in den angrenzenden Quartieren ist geprägt durch vereinzelte Nutzungen in den Erdgeschossen. Reine Büronutzungen finden sich nur an den großen Hauptverkehrsstraßen oder in direkter Innenstadtlage. Im Norden der Innenstadt finden sich neben den Geschäften im Erdgeschoss teilweise handwerkliche Betriebe in den Hinterhöfen.

Große Büronutzungen in Rheydt finden sich eher abseits der Innenstadt. Im Norden von Rheydt schließen sich so mehrere große Büro- und Gewerbeparks an den Stadtteil an. Neben den Hego-Höfen gibt es hier noch die Studios Rheydt Mitte und den Industrie- und Businesspark Starrag.

Die Veränderung der Rheydter Innenstadt von einem Einzelhandelsstandort zu einem Ort für Arbeit, Wohnen, Kultur und Freizeit ist die angestrebte Veränderungsrichtung der Stadt Mönchengladbach, um dem Leerstandstrend zu begegnen. Verschiedene Impulsprojekte in der Innenstadt sollen diesen Weg aufzeigen, wie beispielsweise die Transformation der ehemaligen KIK-Immobilie/City-Haus (Mühlenstraße 2-4) am Rande der Innenstadt und der Neubau des Bahnhof Rheydt durch die Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach. Hinzu kommen weitere Projekte durch einen geplanten Wissenscampus in der Nähe der Hochschule, der Umbau des Maria-

Lenssen-Wohnheims und erste Überlegungen zur mittelfristigen Überbauung der Grünfläche gegenüber des Tellmannplatzes an der B230 durch die Wohnbau AG. Zudem ist eine Transformation des Rathauses mit einer Ausweitung der Angebote in Rheydt geplant.

Die angestrebte Veränderung der Situation Rheydts soll eine Konzentration auf die verbliebenen und neuen Stärken anerkennen. Statt der bisherigen Bipolarität Mönchengladbachs und einer starken Konkurrenzsituation der beiden Zentren verfolgt die Stadt das Ziel, Rheydt im Sinne eines Lebens- und Identitätsraum als Teil der polyzentrischen Stadt zu erhalten. Hierfür muss Rheydt in Zukunft einen eigenen Charakter entwickeln, um die zukünftige Rolle im System der Stadt zu finden.

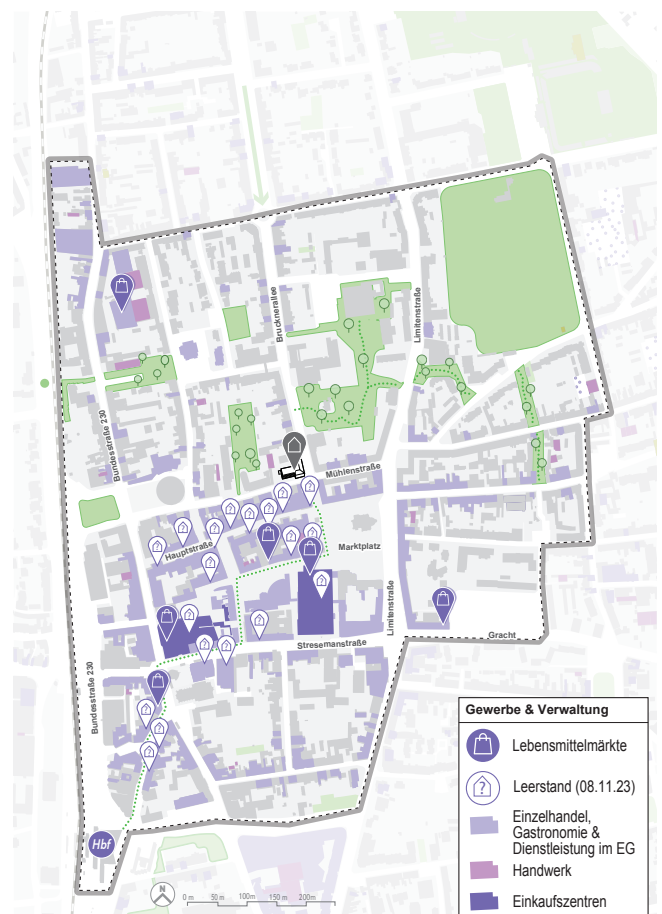


Abb.22: Nutzungskartierung - Gewerbe

Nutzungsanalyse – Verwaltung & Kommune

Verwaltung & Kommune

Die Verwaltung in Rheydt hat ihren Hauptsitz im Rathaus am Marktplatz sowie im Sparkassengebäude. Zudem findet sich noch das Amtsgericht Mönchengladbach Rheydt in Stadtteil. Für die Rheydter Innenstadt war bisher die Idee, zukünftig im Zusammenhang mit der Strategie „mg+ Wachsende Stadt“ als Verwaltungsstandort ausgebaut und gestärkt zu werden. Dafür sollen die Gebäudekomplexe des Alten Rathauses (bis auf die denkmalgeschützte Fassade) und von Karstadt komplett umgebaut werden. Durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten ist dieser Plan jedoch mittlerweile nicht mehr durchführbar, sodass an einer kleineren und kostengünstigeren Lösung gearbeitet wird.

Im ehemaligen Karstadt-Gebäude am Marktplatz wird jetzt in einer Machbarkeitsstudie geprüft, ob Teilflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss öffentlich genutzt werden können. Hier sollen die Meldestelle und Bezirksverwaltungsstelle sowie die Stadtteilbibliothek untergebracht werden. Darüber hinaus sollen ein Konferenzzentrum mit multifunktionaler Veranstaltungsfläche und gegebenenfalls Arbeitsplätze für Verwaltungsmitarbeitende sowie alternative Nutzungen (Fahrradmobilität) mitgedacht werden. Die Ergebnisse werden Mitte 2024 erwartet. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, den Gebäuderiegel „Stresemannstraße 75-77“ und „Am Neumarkt 11“ zu erwerben und dazu laufende

Ankaufsverhandlungen mit der städtischen Eigentümerin EWMG fortzuführen und zu finalisieren. In der Zwischenzeit werden Teile der Verwaltung aus der Innenstadt temporär umgesiedelt, damit ca. 2025 mit dem Umbau des Rathauses begonnen werden kann.



Abb.23: Nutzungskartierung - Verwaltung

Nutzungsanalyse – Fazit

Das Fazit der Nutzungsanalyse fasst folgende Beobachtungen zusammen:

Rheydt ist Zentrum für Infrastrukturen im Bereich Bildung/Versorgung und sozialer Angebote. Hier findet sich eine Vielzahl sozialer Beratungsstellen, Kitas und Schulen. Rheydt ist somit nicht nur wichtig für die Menschen, die im dichten Stadtteil leben, sondern auch wichtiger Ort für die Stadtteile um Rheydt herum. Die umliegenden Wohngebiete profitieren besonders davon, dass der Stadtteil so gut erreichbar ist. Die momentan schon stark vertretenen Wohnnutzungen in der Innenstadt bergen daneben ein Potenzial, dass Rheydt sich weiter zu einem mischgenutzten Quartier mit guten Versorgungsinfrastrukturen entwickelt. Zusätzlich siedeln sich immer wieder Beratungsangebote sozialer Institutionen in den Erdgeschosslagen der Innenstadt an.

Die einzelnen Wohnsituationen in Rheydt sind stark ausdifferenziert. Einerseits ist der Stadtteil aufgrund seiner zentralen Lage Ankommen-spunkt für viele Menschen, andererseits ist er auch geprägt von einem starken Zu- und Fortzug der Menschen, sodass es immer wieder zu Wechseln in der Bewohnerschaft kommt. Diese Fluktuation schafft Herausforderungen für lokale Organisationsstrukturen von nachbarschaftlichen Initiativen.

Die früher auf Einzelhandel ausgerichteten Erdgeschosse in den stark vom Leerstand betroffenen Straßenzügen zeigen, dass für Entwicklung im Bereich der gewerblichen Nutzungen noch einige Veränderungen angestoßen werden müssen. Rheydts ehemalige A-Lagen haben noch keinen Weg für einen stabilen Entwicklungshorizont gefunden. In den Ladenlokalen der Einkaufsstraßen kommt es so immer wieder zu Schließungen und Neueröffnungen. Hier braucht es Konzepte abseits des Einzelhandels, die langfristige Perspektiven aufzeigen. Potential für eine zukünftige Nutzung der Erdgeschosse durch Gewerbenutzungen sollen laut WFMG künftig junge Unternehmen bieten. Richtungsweisende Projekte dahingehend zeichnen sich bis auf die Coworking Spaces in Rheydt nicht ab.

Die wechselhaften Perspektiven in den Erdgeschossen spiegelt sich auch in den Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft wider. Es gibt viele aktive Menschen, bestehende Initiativen und Vereine, doch in der Bespielung von Nutzungen fehlt es an Konstanz. Die bisherige Praxis der Nutzung von leerstehenden Ladenlokalen hat noch nicht zu der erhofften Konstanz geführt, sodass es hier neue Lösungen braucht. Dies ist nicht nur wichtig, um die Rheydter Identität zu stützen, sondern auch um Möglichkeiten zu bieten, Treffpunkte und dritte Orte für die gesamte Bevölkerung von Rheydt zu schaffen.

Immobilienmarkt

Wohnungsdruck & ein EG im Wandel

Daten und Zahlen zum Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt stehen in Mönchengladbach für eine kleinräumige Betrachtung nur eingeschränkt zur Verfügung. Deswegen wird ein Großteil der Aussagen allgemein für Mönchengladbach getroffen.

Wohnungsmarkt Mönchengladbach

Der Anstieg von Angebotsmieten hat in den letzten Jahren seine unverminderte Dynamik fortgesetzt. Diese Preissteigerung ist auch in Mönchengladbach zu spüren, so gab es eine Preissteigerung der Wohnungsmieten bei Bestandsgebäuden von 7,1% allein von 2021 zu 2022. Der Steigerungen der Angebotsmieten stehen eine sinkende Quo-

te an Baufertigstellungen und mehr Zu- als Abwanderungen entgegen. Durch die anhaltende Anspannung in Zusammenhang mit der Zinswende und erhöhter Baumaterialkosten gingen die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Mönchengladbach von 2021 zu 2022 um ca. 50% zurück. Ein Ende dieses Trends ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Die Anspannung des Wohnungsmarktes wirkt sich auch auf den Bereich des geförderten Wohnraums aus.. Seit 2014 ist in Mönchengladbach ein kontinuierlicher Rückgang im Bestand des geförderten Wohnraums zu verzeichnen, sodass die Quote am Gesamtwohnungsbestand nur noch bei 5,4% liegt.¹

1

Fachbereich Stadtentwicklung & Planung, 2022

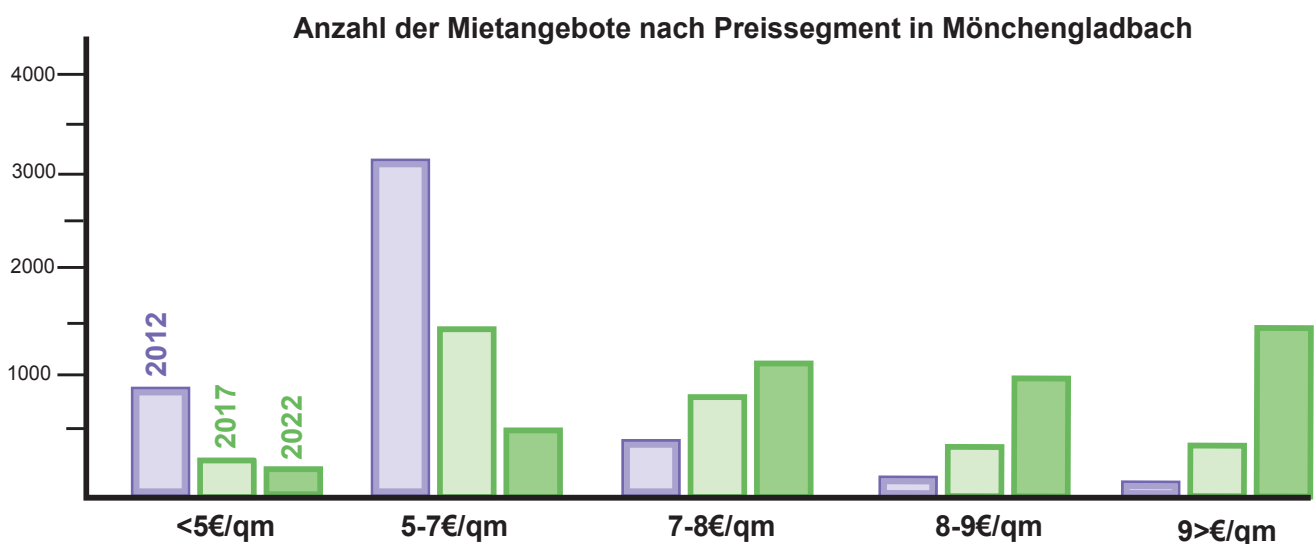


Abb.24: Mietangebote nach Preissegment (Abteilung Handlungsfeld Wohnen der Stadt Mönchengladbach, 2022 S.64)

Wohnungsmarkt Rheydt

Ein Indikator für die Lage des Wohnungsmarktes in Rheydt ist die kleinräumige Mietpreisentwicklung. Die Daten beziehen sich hierbei auf die Mietangebote von Neu- und Bestandswohnungen aus den Jahren 2021/2022. Bei der Betrachtung der Preisgefälle lässt sich feststellen, dass die Mietpreise in den städtisch geprägten Stadtteilen am höchsten sind (z.B. in Gladbach-Zentrum 8,27 €/qm). In Rheydt schwankt das Preisniveau der Angebotsmieten zwischen 5,15 €/qm und 11,15 €/qm. Dies liegt an der großen qualitativen Vielfalt des Wohnungsbestands, der sich in Form von Lage, Qualität und Substanz innerhalb des Stadtteils erheblich unterscheidet. Der Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist in Rheydt trotz der Bevölkerungsstruktur mit Unterstützungsbedarf gesamtstädtisch am Ende des oberen Drittels und liegt bei 3,35%. Aufgrund der vorliegenden Zahlen zum Wohnungsmarkt in Rheydt lässt sich nicht klar abschätzen, wie angespannt die Wohnungsmarktsituation im Stadtteil ist. Klar lässt sich jedoch sagen, dass mit dem anhaltenden Rückgang von Baufertigstellungen und den Sprüngen der Mietpreisentwicklung ein Trend zu erkennen ist, der auch Auswirkungen auf Rheydt hat. Zu den vorliegenden Zahlen der durchschnitt-

lichen Angebotsmieten und der Haushaltsstruktur kommen nicht-ökonomische Zugangsbarrieren zu Wohnraum hinzu, die nicht statistisch erfasst sind. Zum Beispiel erfährt der Stadtteil eine hohe Nachfrage durch Wanderungsbewegungen und wird mit seinem Bestand an gefördertem Wohnraum kaum dem nötigen Bedarf der dortigen Bevölkerungsstruktur nachkommen können. Einer hohen Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt schließen sich oft Vermietungspraktiken an, die zu Preissteigerungen führen, da bei Neuvermietungen versucht wird, die Möglichkeiten zur Preiserhöhung maximal auszuschöpfen.²

Auffällig ist die große Anzahl von kleinen Wohneinheiten und der Mangel an größeren Einheiten für Familien und Wohngemeinschaften.

Entwicklung von Gewerbeimmobilien

Zum Gewerbeimmobilienmarkt in Rheydt gibt es keine genauen Zahlen. Trotzdem lassen sich aus der Analyse der Nutzungsstrukturen in Mönchengladbach sowie aus Beobachtungen der Ortsbegehung Schlüsse ziehen. Die Gewerbestruktur in Rheydt ist bisher noch stark durch die Rolle von Rheydt als zweites Zentrum in Mönchengladbach geprägt. Ein Großteil der gewerblichen Nutzun-

² Fachbereich Stadtentwicklung & Planung, 2022

Entwicklung der Nettomieten im Einzelhandel (Mönchengladbach)

	2020	2021	2023
1a-Lage (bis ca. 100 m²)	30,00 - 70,00 €/ m²	25,00 - 65,00 €/ m²	20,00 - 45,00 €/ m²
1a-Lage (ab ca. 100 m²)	15,00 - 40,00 €/ m²	15,00 - 40,00 €/ m²	15,00 - 35,00 €/ m²
1b-Lage (bis ca. 100 m²)	10,00 - 25,00 €/ m²	10,00 - 25,00 €/ m²	10,00 - 25,00 €/ m²
1b-Lage (ab ca. 100 m²)	7,00 - 18,00 €/ m²	7,00 - 15,00 €/ m²	7,00 - 15,00 €/ m²
Nebenlagen	4,00 - 10,00 €/ m²	4,00 - 10,00 €/ m²	4,00 - 10,00 €/ m²

Abb.25: Nettomieten im Einzelhandel (pro Monat in € ohne Nebenkosten je m² für die Hauptnutzungsfläche und den Tatbestand der Neuvermietung) (Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der IHK Niederrhein 2023)

gen in der Innenstadt ist deswegen noch in den Sektoren Einzelhandel und Gastronomie anzufinden. Um die Innenstadt finden sich immer wieder kleinere Gewerbetreibende. Der Anteil an Büronutzung in der Innenstadt ist im Vergleich zu anderen Innenstädten bisher eher gering.

Eine große Herausforderung der Innenstadt Rheydt ist der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel. So stehen nach einer Erhebung im November 2023 eine Vielzahl an Ladenlokalen leer. Hiervon besonders betroffene Straßen sind die Hauptstraße, die Bahnhofstraße, die Marktstraße und die Stresemannstraße. Eine eindeutige zukünftige Entwicklungsrichtung der Innenstadt ist hierbei nicht abzusehen. Durch das veränderte Kaufverhalten in der Gesellschaft ist klar, dass sich die Erdgeschosse in den nächsten Jahren verändern müssen und die Rolle als zweites Einkaufs- und Einzelhandelszentrum verloren gehen wird. Ansätze für neue Nutzungsstrukturen finden sich in Mönchengladbach und Rheydt bereits - einerseits die Anmietung von Ladenlokalen durch lokale Künstler*innen oder temporäre Kunstaktionen, andererseits durch längerfristig angelegte Nutzungskonzepte („Zwischenraum“). Die Stadt möchte durch eine Initiative zur Unterstützung von Gründer*innen mehr kleinteilige Unternehmensgründungen in der Stadt fördern. Dazu gehören

auch Gründerzentren und flexible Büroflächen in den Innenstädten. Ein Beispiel aus Rheydt sind der „Zwischenraum“ und das Co21. In direkter Innenstadtlage können hier Bürofläche, Ausstellungs- und Besprechungsräume gemietet werden. Im Bereich Gründerzentren sind das New-Blauhaus in direkter Nähe des Campus der Hochschule Niederrhein zu nennen und das Programm der Gründungsfabrik im City-Haus gegenüber der VHS.

Mietpreisentwicklung Einzelhandel

Die Entwicklungen im Einzelhandel spiegeln sich auch in der rückläufigen Preisentwicklung wider. Vor allem in den ehemaligen 1a-Lagen haben sich die Preise seit 2020 verringert. Nur in den Nebelagen und 1b-Lagen konnte eine stabile Preisentwicklung verzeichnet werden. In den Nebelagen beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis 4-10 €/qm, in den 1b-Lagen (bis 100qm) 10-25€/qm und in den 1a-Lagen (bis 100qm) 15-35€/qm. Hierbei ist anzumerken, dass die Mietpreise im Rheydter Einzelhandel nach Informationen der Wirtschaftsförderung deutlich geringer sind als die Preise in Gladbach-Zentrum. Grobe Richtwerte: Rheydt (ca. 10€/qm), Gladbach (ca. 20€/qm). ³

Mietpreisentwicklung Büromarkt

3 IHK Mittelrhein, 2023

Entwicklung der Nettomieten im Büromarkt (Mönchengladbach)

	2020	2021	2023
Zentrumslage (Hoher Standard / Neubau)	10,00 - 13,50 €/ m ²	10,50 - 13,50 €/ m ²	11,00 - 15,00 €/ m ²
Zentrumslage (Mittlerer Standard)	8,00 - 9,50 €/ m ²	8,50 - 10,00 €/ m ²	9,00 - 11,00 €/ m ²
Zentrumslage (Niedriger Standard)	5,00 - 7,00 €/ m ²	5,00 - 7,00 €/ m ²	6,00 - 8,00 €/ m ²
Stadtrandlage (Mittlerer Standard)	6,00 - 8,00 €/ m ²	6,00 - 8,00 €/ m ²	7,00 - 9,00 €/ m ²
Stadtrandlage (Niedriger Standard)	4,00 - 6,00 €/ m ²	4,00 - 6,00 €/ m ²	5,00 - 7,00 €/ m ²

Abb.26: Nettomieten im Büromarkt (pro Monat in € ohne Nebenkosten je m² für die Hauptnutzungsfläche und den Tatbestand der Neuvermietung) (Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der IHK Niederrhein 2023)

Immobilienmarkt – Fazit

Der Büromarkt in Mönchengladbach ist seit 2011 stark gewachsen. Besonders in den Jahren seit 2017 konnten hier große Baufertigstellungsquoten erzielt werden. Die Leerstandsquote lag 2021 bei 4,6% und somit im Bereich üblicher Fluktuationsquoten. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Büroimmobilienmarkt in Mönchengladbach können aufgrund der bisher vorliegenden Zahlen nicht nachvollzogen werden. Hier sind jedoch im gesamtdeutschen Trend ein Rückgang bei den Baufertigstellungen größerer Bürokomplexe und steigende Leerstandsquoten aufgrund von Home-Office zu verzeichnen.

Die Mietpreisentwicklung im Büroflächenmarkt in Mönchengladbach ist seit 2020 leicht angestiegen. Vor allem in Zentrumsanlagen scheint es eine stetig positive Entwicklung zu geben. Lediglich in den Stadtrandlagen stagnieren die Preise. In der Zentrumsanlage bewegt sich die Quadratmeterpreise zwischen 11-15€/qm im Neubau, 9-11€/qm bei mittlerem Standard und 6-8€/qm bei niedrigem Standard.⁴

Der Wohnungsmarkt in Rheydt ist stark ausdifferenziert. Im Bestand gibt es große Unterschiede bezüglich Preis, Qualität und Lage, sodass sich kein einheitliches Bild des Wohnungsmarkts abzeichnet. Auch die Akteur*innen aus den Vor-Ort-Gesprächen und erste Resultate der vorbereitenden Untersuchung geben einen Einblick dahingehend, dass es im Bestand viel Sanierungsbedarf in den Wohnungsbeständen der Innenstadt gibt. Die geringen Neubauquoten und wenig verfügbare Potenziale zur Entwicklung im stark verdichteten Stadtteil zeigen, dass es Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt gibt, der vor allem auf die Bedürfnisse der Bevölkerungsstruktur mit geringem Einkommen und Familien mit Kindern eingeht. Dies wird verstärkt durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungstypen, die den Bestand in der Innenstadt prägen.

Die Entwicklungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt zeigen unterschiedliche Tendenzen auf. Zum einen bestätigt sich das Bild des zurückgehenden Einzelhandels durch den Rückgang der Mietpreise, andererseits werden die innerstädtischen Standorte auch für andere Gewerbeansiedlungen interessant. So verzeichnet der Bürosektor einen Zuwachs und auch die Bestrebungen der Wirtschaftsförderung, Gründer*innen und neue Unternehmensansiedlungen in Rheydt zu unterstützen, spiegeln ein erhöhtes Engagement in diesem Bereich wider.

Lage & Aufenthaltsqualität

Potenziale finden

Die Immobilie an der Ecke Mühlenstraße/Brucknerallee liegt gut eingebettet an einer Perlenschnur aus öffentlichen Plätzen, umliegenden Grünräumen und wichtigen Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Kreativwirtschaft, Bildung, Soziales, Handel und Verwaltung. Es besteht eine direkte Blickbeziehung zum Marktplatz in Rheydt. Direkte Erschließungsmöglichkeiten zu den Einkaufsstrassen sind über die Passagen und öffentlichen Plätze gegeben. An der Ecke zweier Straßen gelegen

ist die Immobilie Teil einer blockartigen Struktur. Sie grenzt unmittelbar an den Bürger*innensteig und bietet vor der Mühlenstraße nur eine kleine Pufferzone. Nach innen bildet sich ein kleiner Hof aus, der momentan komplett versiegelt ist und neben den Garagen als Parkplatz genutzt wird. Die Bebauungsdichte des Grundstücks ist relativ hoch. Aus diesem Grund kann über eine Vernetzung der Immobilie mit öffentlichen Grünflächen nachgedacht werden.

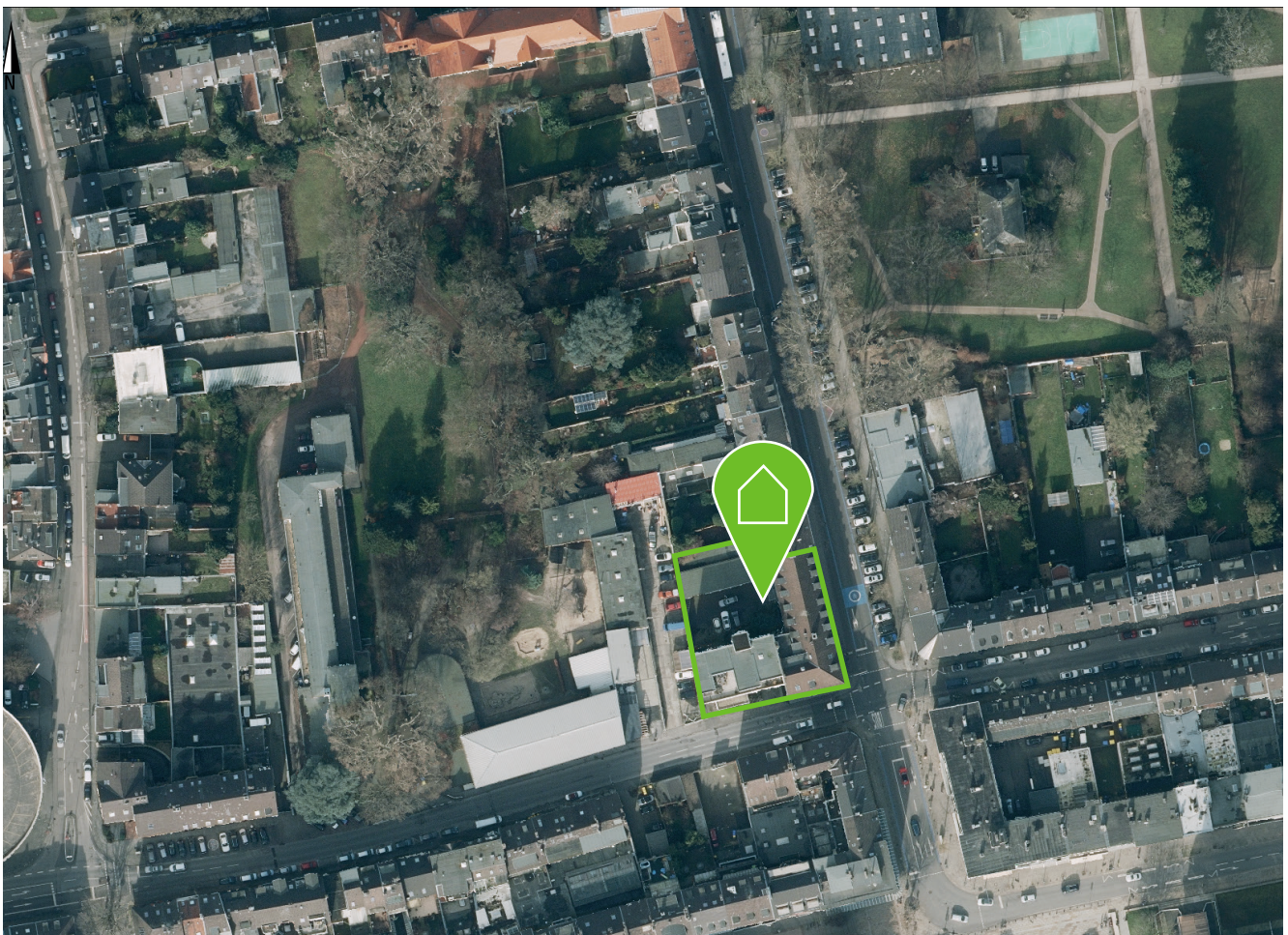


Abb.27: Luftbild Immobilie und Umgebung (tim-online.nrw)

Der öffentliche/städtische Maria-Lenssen-Garten steht in direkter Blickbeziehung zur Immobilie, doch ein direkter Zugang ist aufgrund der angrenzenden Bebauung nicht gegeben. Der Maria-Lenssen-Garten wurde im Rahmen der Städtebauförderung in den letzten Jahren umgestaltet. So finden sich nun neue Sitzgelegenheiten und eine von verschiedenen Initiativen und Akteur*innen seit Herbst 2023 bewirtschaftete Urban-Gardening-Fläche. Der Raum ist in der Stadt eher versteckt, da es nur einen Zugang zur Mühlenstraße durch ein Tor in einem denkmalgeschützten Zaun sowie über das Berufskolleg gibt. Zudem hat der öffentliche Park eine eher private Atmosphäre durch die Lage zu den Hinterhöfen und dem Wohnheim. Der Weg zum benachbarten Hugo-Junkers-Park verläuft entlang der Brucknerallee mit einem recht groß dimensionierten Gehweg. Der Hugo-Junkers-Park wurde 2013 umgestaltet und ist grüner Durchgangsraum zu der angrenzenden Schule und dem Pahlke-Bad. Er bietet zudem auch Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen in direkter Nähe zur Innenstadt. Durch den Park gelangt man direkt zum Grenzlandstadion und zum Friedhof. Beide Parks bieten wichtige Erholungsflächen für die Bewohner*innen der Rheydter Innenstadt. Während der Hugo-Junkers-Park als solcher im Stadtgefüge sichtbar ist, wird der Maria-Lenssen-Garten aufgrund seiner versteckten Lage nicht wahrgenommen. In den

Quartiersgesprächen wurde deutlich, dass ihn viele Rheydter*innen trotzdem als Potenzialraum mit Aufenthaltsqualität empfinden.

Die öffentlichen Plätze in der Innenstadt sind stark versiegelt und bieten oft nur vereinzelt Aufenthaltsmöglichkeiten und Grünräume. Ein Platz, der aufgrund seiner Begrünung und Möblierung heraussticht, ist der Werner-Tellmann-Platz am Möbelhaus Tellmann. Der Platz ist als Durchgangspunkt gestaltet und bietet neben großen Bäumen und Betonmauern vereinzelt Aufenthaltsmöglichkeiten und Bänke. Der rückwärtige Teil des Platzes zum Parkhaus und den Ausstellungsflächen des Möbelhaus Tellmann ist ein Treffpunkt für Wohnungs- und Obdachlose. Nach Berichten Gesprächen von Akteur*innen vor Ort kommt es immer wieder zu Konflikten zwischen Anwohner*innen und den Nutzer*innen des Platzes. Bisher gibt es keine Perspektiven, wie sich der Platz in Zukunft entwickeln könnte.

Die Lage der Immobilie in direkter Nähe zu den Plätzen und Parks birgt viele Potenziale: ein **hoher Publikumsverkehr, schnelle Erreichbarkeit von Erholungsmöglichkeiten und Erlebnisräumen**. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der Innenstadt als urbanes Wohn- und Arbeitsquartier mit mehr Aufenthaltsqualitäten, einem voraussichtlichen Rückgang des motorisierten Individu-



Abb.28: Hugo-Junkers-Park



Abb.29: Maria-Lenssen-Garten

alverkehrs und neuen Ansprüchen an den öffentlichen Raum durch neue Nutzer*innengruppen ergeben sich Fragestellung bezüglich des Raums um die Immobilie. Welche Potenziale hat der öffentliche Raum um die Immobilie, wenn die zukünftigen Veränderungen berücksichtigt werden?

Besonderes Potenzial haben hierbei die angrenzenden Straßenräume. Die Brucknerallee als bestehende Fahrradstraße bietet einen breiten Straßenquerschnitt, der bisher einseitig von querparkenden Fahrzeugen belegt ist. Die hohe Anzahl an vorhandenen Parkhäusern, die das Potenzial haben, in Zukunft umgenutzt oder zu Quartiersparkhäusern umfunktioniert zu werden, lässt es zu, dass Parkplätze im öffentlichen Raum neu genutzt werden könnten.

Die Mühlenstraße ist bisher unattraktiver Straßenraum. Sie stellt eine Verlängerung des Auto-Rings von Westen nach Osten dar. Anders als der restliche Auto-Ring mit seinem meist vier- bis sechs-

spurigen Straßenquerschnitt, ist die Mühlenstraße größtenteils zweispurig mit Parkflächen auf der Fahrbahn.

Die Funktion der Straße als Ringschluss für den Auto-Ring ist deshalb eher begrenzt. Die vorhandenen Einrichtungen für Kinder- und Jugendliche sind durch den sehr begrenzten Platz im Seitenraum nur schlecht vom Verkehrsraum abgegrenzt.

Wäre die Mühlenstraße eine attraktive Verbindung für den Fuß- und Radverkehr, könnten Anbindungsmöglichkeiten zu den westlichen Quartieren hinter der Bahnlinie geschaffen werden. Bisher ist diese Situation besonders für Radfahrer*innen sehr beengt und für Fußgänger*innen schwierig zu passieren. Die Mühlenstraße konsequent umzudenken, könnte auch neue Perspektiven für das Parkhaus am Werner-Tellmann-Platz und die gegenüberliegende Grünfläche eröffnen und im Zusammenhang mit einer besseren Fußverbindung in den Westen stehen.



Abb.30: Blick Mühlenstraße Richtung Bruckner-Allee

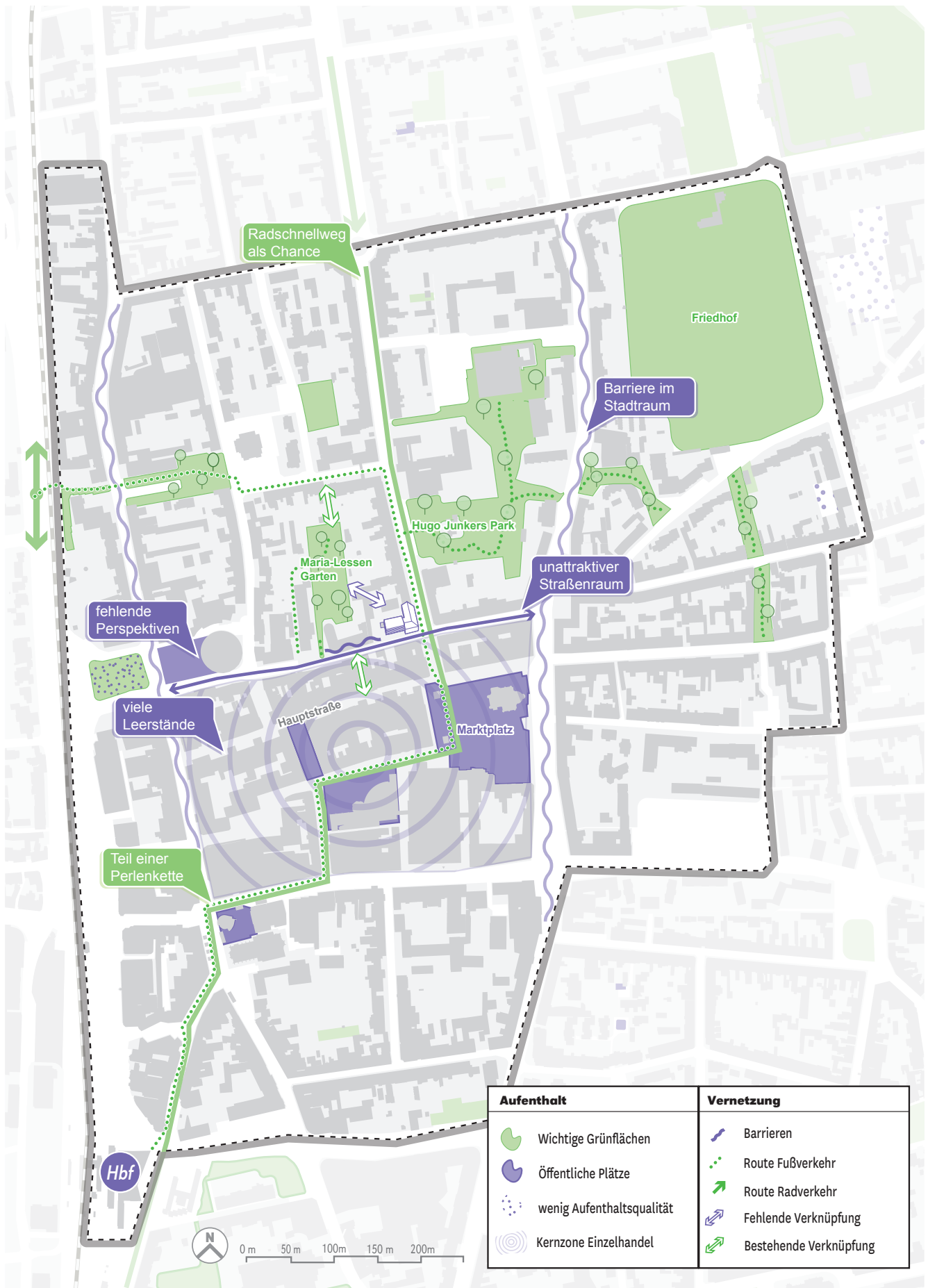


Abb.31: Analysekarte näheres Umfeld Vernetzung, Aufenthalt und Nutzungen

Akteursanalyse

Wer ist aktiv in Rheydt?

Im folgenden Kapitel wird näher auf die Akteurslandschaft in Rheydt eingegangen. Im Prozess der Quartiersanalyse spielte neben den Erkenntnissen aus der räumlichen Analyse und der Nutzungsanalyse auch die Ebene der Akteur*innen eine Rolle. Um mögliche Kooperationspartner*innen für den Prozess der Quartiersstudie und einer eventuell folgenden Immobilienentwicklung zu finden, wurde eine Akteursanalyse durchgeführt. Diese vertieft bereits gewonnene Erkenntnisse aus der Nutzungsanalyse.

Die Ergebnisse der Akteursanalyse wurden im Prozess genutzt, um Gespräche mit den Akteur*innen vor Ort durchzuführen. Hierfür fanden Gespräche mit 29 Personen in drei Workshops statt. So wurde das lokale Wissen der Menschen eingeflochten, um Bereiche der Quartiersuntersuchung sinnvoll zu ergänzen und Voraussetzungen für die Immobilienentwicklung zu klären. Zu diesen Voraussetzungen zählen bspw. Bedarfe im Quartier, Entwicklungsperspektiven für Rheydt und die Frage nach einem gemeinwohlorientierten Baustein für Rheydt, der die Bedarfe des Stadtteils adressiert. Gleichzeitig wurden zukünftige Kooperationspartner*innen für die Immobilienentwicklung ausgelotet. Die Ergebnisse dieser Gespräche werden im nächsten Kapitel genauer beleuchtet.

Rheydt zeichnet sich durch eine Vielzahl an Vereinen, Initiativen und Einrichtungen aus, die sich für die kulturelle, soziale und ökologische Entwicklung des Stadtteils einsetzen. Daneben ist eine breite Gruppe an Akteur*innen im Bereich der lokalen Wirtschaft zu finden, die besonders um die Belebung bzw. Nutzung der Innenstadt bemüht ist. Die Herausforderungen des Strukturwandels der Rheydter Innenstadt haben bereits zu einer breiten Netzwerkarbeit geführt. Beispiel hierfür sind die zwei- bis viermal im Jahr stattfindenden „Rheydter Gespräche“, als Stadtteilkonferenz organisiert vom Quartiersmanagement. Neben kommunalen Akteur*innen und Interessensgemeinschaften als Akteur*innen der Innenstadt finden sich auch kleinere Vereine und Initiativen der Kunst und Kreativwirtschaft, die leerstehende Ladenlokale als Chance genutzt haben.

Die Zivilgesellschaft formiert sich in Rheydt über eine breite Reihe unterschiedlicher Vereine und Initiativen. Viele dieser Initiativen sind stark verschränkt mit der Kulturszene und der Innenstadtentwicklung in Rheydt. Vielen geht es darum, Rheydt lebenswerter und attraktiver zu gestalten. Zwischen den Akteur*innen finden sich immer wieder kleine und große Nischenakteur*innen. Beispiel hierfür ist Rollbrettunion e.V. als Verein für Skateboardkultur.

Rheydt ist zudem geprägt von Akteur*innen aus dem Bereich Soziale Entwicklung, Integrationsarbeit, Familienbildung sowie Kinder- und Ju-

Akteursanalyse – Synergien und Themen

Teil des Netzwerks werden!

gendarbeit. Hier gibt es eine Vielzahl an Projekten, sodass es hier eine starke Dynamik in der Akteursstruktur gibt, die sich aufgrund von Förderungen/Angeboten und Nachfrage regelmäßig verändert.

Viele der Akteur*innen in Rheydt sind bereits miteinander vernetzt. Für die Montag Stiftung Urbane Räume besteht das Potenzial, Teil dieses Netzwerks zu werden und aus der aktiven Szene in Rheydt Synergien zu schöpfen. Im nächsten Schritt werden hierfür wichtige Akteur*innen identifiziert und ihre Rollen in der Akteurslandschaft näher erläutert. Hierbei lässt sich zwischen verschiedenen Akteurskategorien unterscheiden:

Multiplikator*innen:

Die Stärke von Multiplikator*innen besteht darin, dass sie bereits mit vielen anderen Menschen im Stadtteil oder Quartier vernetzt sind und gute Kenntnisse über die Strukturen vor Ort haben. Sie sind wichtig für den fortwährenden Prozess. Ihr Interesse am Projekt gilt es zu schärfen, damit das lokale Wissen genutzt werden kann.

Akteur*innen:

Akteur*innen sind weniger für ihre Netzwerkarbeit als für ihre thematische/inhaltliche Spezialisierung relevant. Dieses inhaltliche Wissen im Prozess zu nutzen, steht im Vordergrund. Hier sollte frühzeitig klar werden, ob eine Kooperation entstehen kann.

Im Folgenden soll genauer auf projektrelevante Akteur*innen und Multiplikator*innen eingegangen werden. Akteurskonstellationen können sich im Laufe des Prozesses weiter ausdifferenzieren und verändern. Die Beschreibung der Akteur*innen bildet den Stand nach den Schlüsselgesprächen und der Kompasswerkstatt im Frühjahr 2024 ab.

Soziale Entwicklung, Jugend & Familie

Im Rahmen der Analyse im Bereich Soziale Entwicklung, Jugend & Familie konnten verschiedene Akteur*innen identifiziert werden. Bei diesen handelt es sich um Dachverbände oder Dachvereine, die verschiedene Angebote in Rheydt organisieren und unterstützen. Als besonders aktiv sind hier der Paritätische und der SKM Rheydt e.V. zu nennen. Aber auch der VKI (Verband für Kulturen und Integration) und die AWO sind aktiv in Rheydt und bilden ein Netzwerk für verschiedene Angebote.

Daneben ist besonders ein Multiplikator zu nennen, der wichtig für die Netzwerkbildung in Rheydt ist. Das Quartiersmanagement ist wichtige Anlaufstelle in der Innenstadt und organisiert die Stadtteilkonferenz „Rheydter Gespräche“. Noch ist offen, ob die Stadt Mönchengladbach die Stelle für das Quartiersmanagement über das Jahr 2024 hinaus verlängert.

Weitere interessante Akteur*innen finden sich vor

allem im Bereich Jugend & Familie. Hier gibt es viele Akteur*innen, die sich aktiv mit der Kinder- und Jugendarbeit, der Jugendberufshilfe und der Familienhilfe im Stadtteil beschäftigen. Die Familienzentren befinden sich darüber hinaus in unmittelbarer Nachbarschaft zur Immobilie.

In den Schlüsselgesprächen wurde deutlich, dass es in Rheydt eine Vielzahl an Akteur*innen in diesem Bereich gibt. In verschiedenen Arbeitsgruppen sind diese Akteur*innen zudem in Rheydt miteinander vernetzt. Trotzdem kam oft zur Sprache, dass es einen fehlenden Überblick über die Akteur*innen im Stadtteil und ihre Arbeit gibt. Viele der Gesprächspartner*innen sehen eine zukünftige Aufgabe darin, dass Hilfsangebote im Stadtteil nicht doppelt existieren und effektive Unterstützungsleistungen angeboten werden. Außerdem äußerten Akteur*innen immer wieder den Wunsch zu einer stärkeren Vernetzung. Hier gilt es Teil die-

ses Netzwerks zu werden, um die durch ihre Vielfalt zur Unübersichtlichkeit neigenden Angebote und die Dynamik im Akteursfeld besser durchdringen zu können.

Gewerbe Akteur*innen

Bei der Analyse des Clusters Gewerbe konnten verschiedene Akteur*innen identifiziert werden. Diese befinden sich für die Wirtschaft vor allem in der Wirtschaftsförderung und im Bereich der lokalen Händler*innen. Besonders aktiv hierbei sind die Wirtschaftsförderung und die damit zusammenhängende Gründungsfabrik, sowie die MG Connect Stiftung, die sich für eine bessere Beziehungen zwischen Schüler*innen, Lehrer*innen und der heimischen Wirtschaft mit verschiedenen Programmen und Veranstaltungen einsetzt.

Eine Multiplikatorin für die lokal ansässigen Gewerbetreibenden ist die Citymanagement Inte-

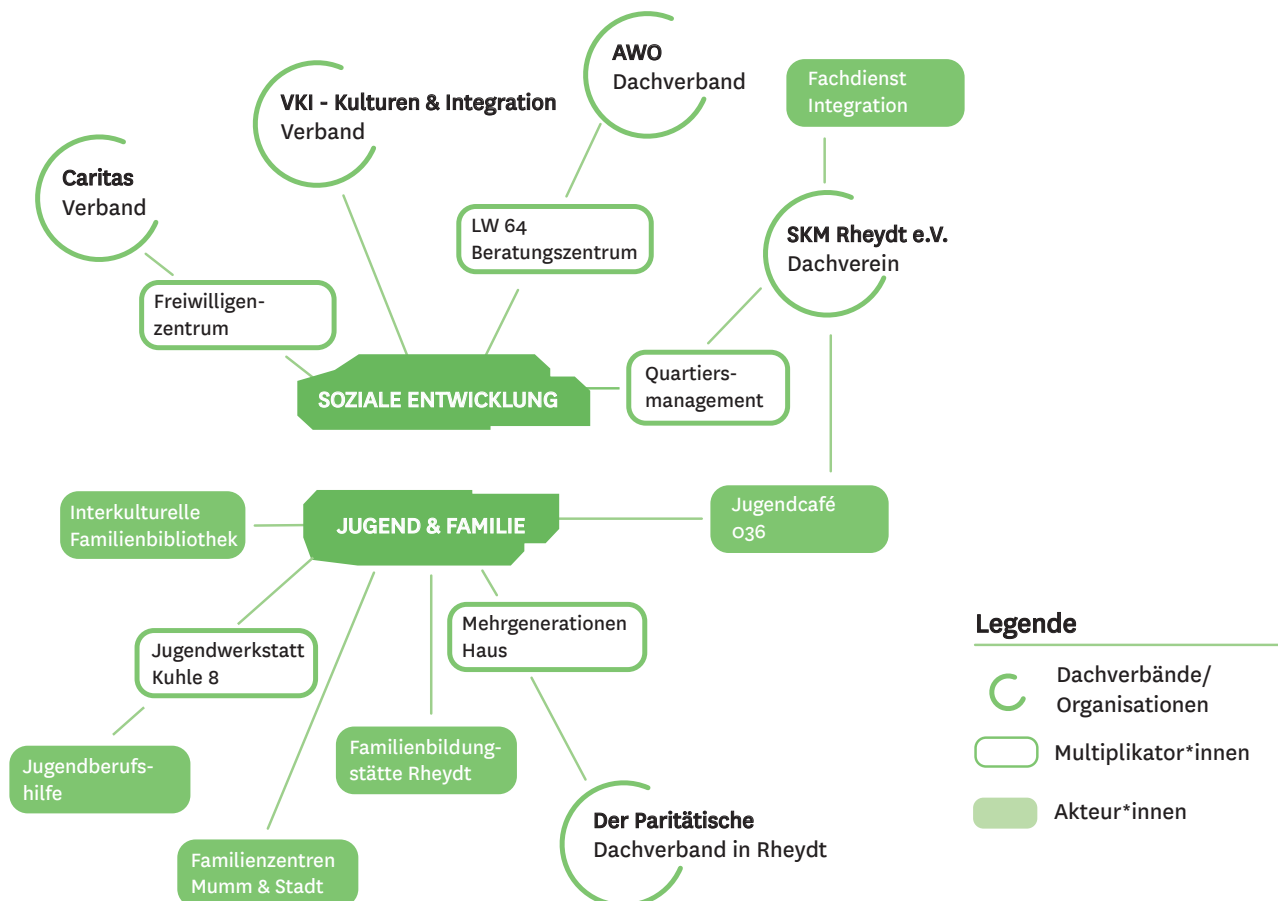


Abb.32: Akteurscluster Soziale Entwicklung, Jugend & Familie

ressensgemeinschaft. Mit dem Slogan „Wir für Rheydt“ soll die Innenstadt belebt werden. Die Interessensgemeinschaft spiegelt jedoch nur einen Teil des Netzwerkes an Einzelhändler*innen und aktiven Gewerbetreibenden der Innenstadt wider. Ein anderer Teil organisiert sich eher informell, hier spielen der ‚Zwischenraum‘ und das Quartiersmanagement als Multiplikator*innen eine Rolle.

Kommunale Akteur*innen

Inhaltlich wichtig sind zudem Akteur*innen, die im Bereich Förderung von Kleinstunternehmer*innen oder auf dem Wohnungsmarkt aktiv sind. Hierfür ist beispielsweise die Wohnbau AG der Stadt Ansprechpartnerin, da sie auch ein Wohnheim und Bestandswohnungen in direkter Nachbarschaft zum Immobilienstandort betreut. Wichtiger Akteur für die Entwicklung Rheydts ist zudem die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach

(EMWG). Sie ist mitverantwortlich für viele städtebauliche Schlüsselprojekte in Rheydt wie den Umbau des Bahnhofs, den Umbau des City-Hauses und den Umbau der Verwaltung. Weitere Multiplikator*innen aus der Verwaltung sind die Stadtteilkordinator*innen. Sie sind gut im Stadtteil vernetzt und haben ein breites Wissen über aktuelle Entwicklungen im Stadtteil. Wichtig für die aktuellen Entwicklungen im Stadtteil sind zudem die Mitarbeitenden aus dem Fachbereich Stadtentwicklung.

Bildung und Forschung

Das Akteurscluster Bildung und Forschung hat Schwerpunkte in direkter Nachbarschaft zur Immobilie. Zu diesen Einrichtungen gehören die Grundschulen Nordstraße, das Hugo-Junkers-Gymnasium und das Maria Lenssen Berufskolleg. Hier gilt es, im Vorfeld Kooperationen auszu-

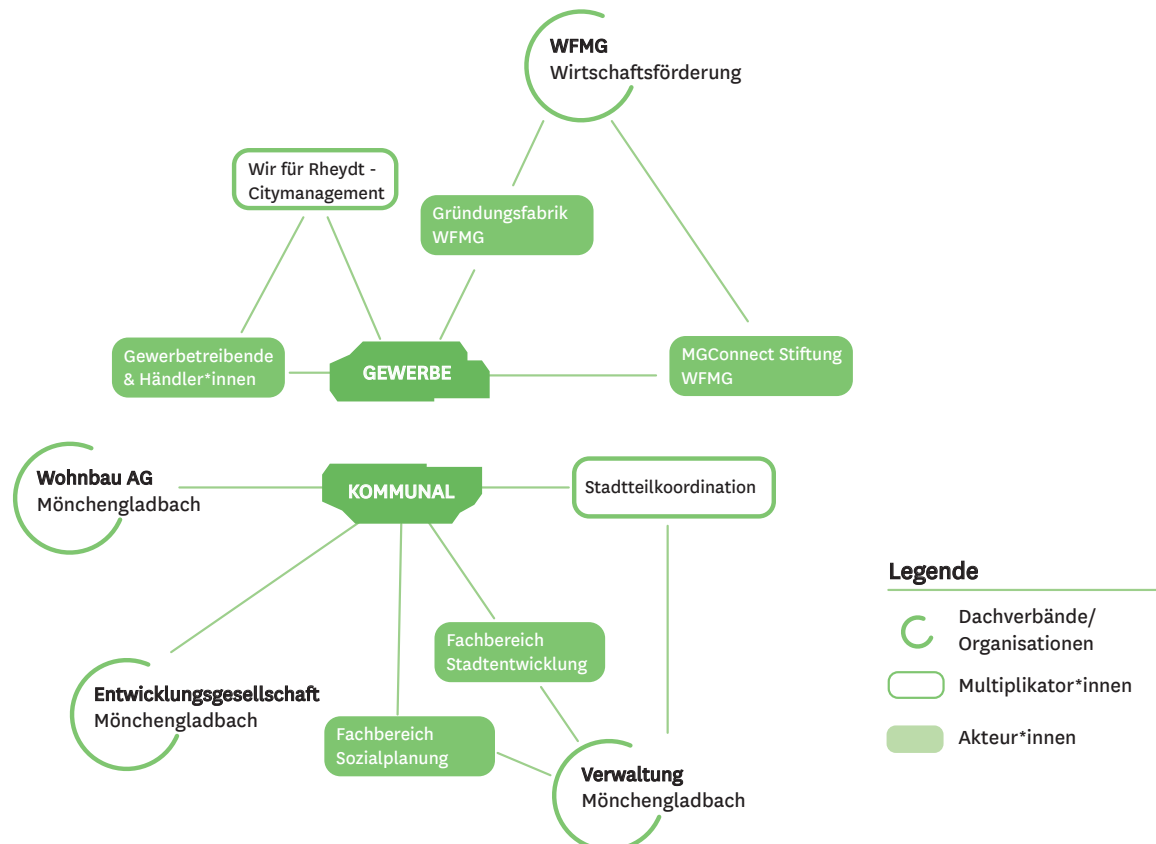


Abb.33: Akteurscluster Gewerbe und Kommunale Akteur*innen

loten, da die Kapazitäten der Einrichtungen nur begrenzte Möglichkeiten bieten, über ihren Kosmos hinaus zu wirken. Trotzdem spielen diese Orte eine wichtige Rolle im Stadtteil als Zugang zu jungen Erwachsenen, Jugendlichen und Kindern. Besonders das Maria-Lenssen-Berufskolleg sucht immer wieder Möglichkeiten, im Stadtteil sichtbarer zu werden und sich zu erweitern. Das Berufskolleg ist durch den Maria-Lenssen-Garten auch räumlich mit der Immobilie verbunden. Bisher in der Innenstadt kaum sichtbar, sucht auch die Hochschule Niederrhein Räumlichkeiten zur Erweiterung. Durch Studienprojekte im Stadtteil verschiedener Fachbereiche sind hier bereits Kooperationen mit lokalen Akteur*innen in der Vergangenheit entstanden.

Kreativwirtschaft, Initiativen und Kulturvereine

Das Akteurscluster beinhaltet einerseits schon aus anderen Clustern bekannte Akteur*innen und Dachverbände, dazu finden sich auch neue Multi-

plikator*innen besonders im Bereich Kreativwirtschaft & Initiativen, mit dem KaRhe e.V. und dem ‚Zwischenraum‘. Beide sind stark in der Kreativszene vernetzt und verantwortlich für viele kleine Projekte im Stadtteil.

Neben den Multiplikator*innen finden sich immer wieder aktive Akteur*innen im Stadtteil, die kleineren Projekte vorantreiben. Hierzu zählen beispielsweise Aktive des Urban Gardening im Maria-Lenssen-Gartens oder der Mönchengladbach im Wandel e.V.

Die Gemeinden und Kulturvereine in Rheydt bilden für viele migrantische Personen einen Anknüpfungspunkt in Rheydt. Sie können als Multiplikator*innen in den jeweiligen Communities wirken, teilweise fehlen hier jedoch konkrete Ansprechpartner*innen. Hier gilt es, die Bedeutung als Interessensvertretung auszuloten und diese im Prozess mitzunehmen.

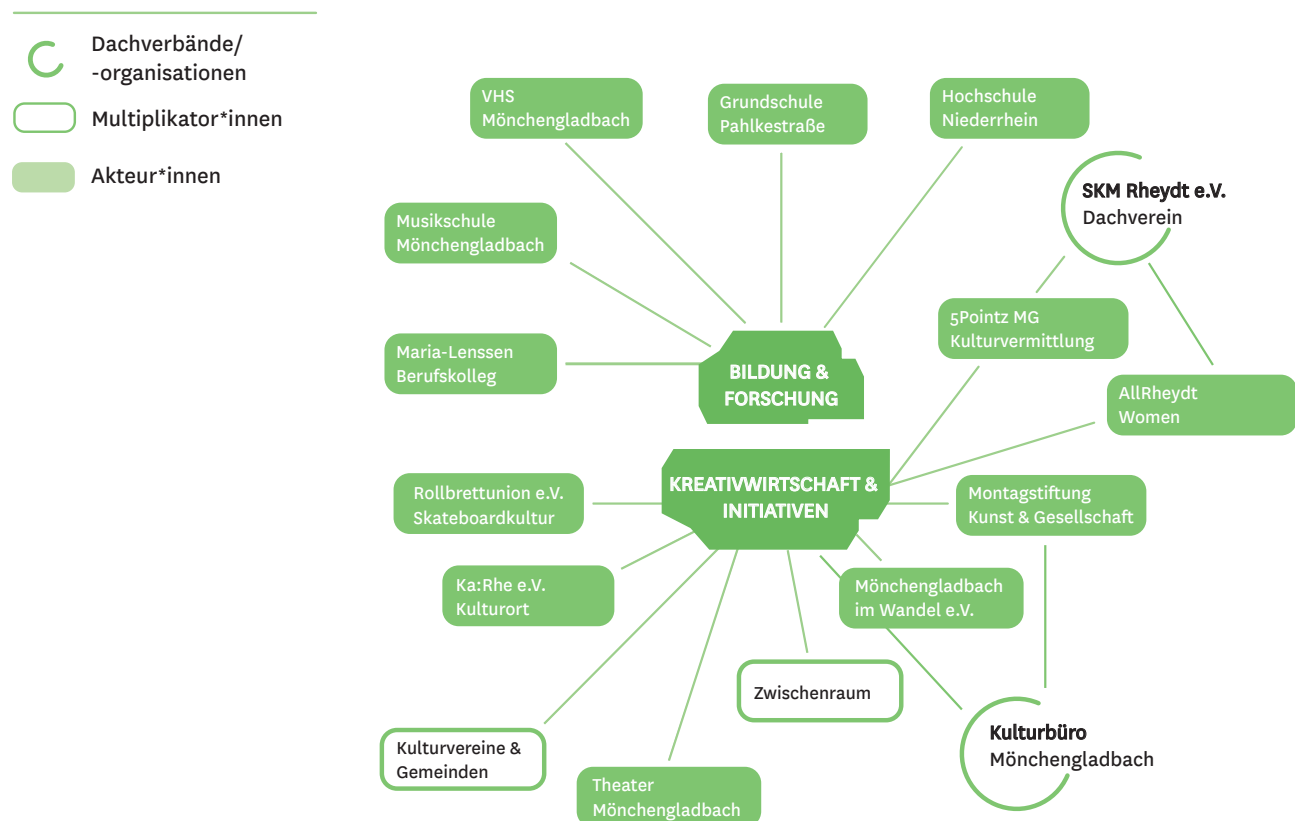


Abb.34: Akteurscluster Bildung & Forschung, Kreativwirtschaft & Initiativen

Quartiersgespräche

Das macht Rheydt aus!

Im Rahmen des Prozesses wurden unterschiedliche Gesprächs- und Beteiligungsformate mit den Menschen aus dem Stadtteil durchgeführt. Neben Schlüsselgesprächen mit 29 relevanten Akteur*innen aus Vereinen, Institutionen und aus der Mönchengladbacher Stadtgesellschaft wurden in einer großen öffentlichen Kompasswerkstatt mit 80-100 Personen am 09.03.2024 die Nachbarschaft und alle interessierten Mönchengladbacher*innen eingeladen, sich in den Prozess einzubringen.

Die Gespräche mit den Menschen im Stadtteil beschäftigten sich dabei immer auf zwei Ebenen mit der zukünftigen Rolle der Immobilie im Gesamtgefüge. Einerseits war es im Prozess wichtig, sich mit der zukünftigen Entwicklung der Rheydter Innenstadt zu beschäftigen und die Expertise der Akteur*innen vor Ort dafür zu nutzen. Neben Fragen zur Vision der Rheydter Innenstadt von morgen und bestehenden Potenzialen stand die Frage „Welche Themen müssen in Rheydt angepackt werden, damit sich Dinge positiv entwickeln?“ im Vordergrund. Andererseits beschäftigten sich die Gespräche auf einer zweiten Ebene mit dem Potenzial, das solch eine Immobilie für die zukünftige Stadtteilentwicklung haben kann. Hier stand die Frage: „Welchen Mehrwert könnte eine gemeinschaftlich entwickelte und genutzte Immobilie im Stadtteil bieten?“ im Vordergrund. In der öffentlichen Werkstatt wurden diese Fragestellungen aufbereitet und weiter ausdifferenziert. Zudem war es wichtig, einen Blick auf die Wahrnehmung des Stadtteils zu erlangen.

In den Beteiligungsformaten konnten wichtige Handlungsbedarfe für Rheydt definiert werden. Gleichzeitig wurden erste Lösungsansätze für die zentralen Probleme in Rheydt angerissen. In den Gesprächen wurde die unterschiedliche Wahrnehmung der Veränderung Rheydts durch junge und alte Menschen immer wieder deutlich. Gemeinsam konnte in den Gesprächen auch über mögliche Visionen für Rheydt von morgen gesprochen werden, mit größtenteils positiven Vorstellungen. Die Fragen zum Mehrwert einer gemeinschaftlichen Immobilie konnten diese positiven Vorstellungen noch einmal unterstreichen. Hier entstanden bereits erste Ideen zu möglichen Nutzungskonzepten. Doch vor allem wurde die Rolle einer solchen Immobilie als mögliche Vermittlerin im Stadtteil immer wieder aufgegriffen - sei es als



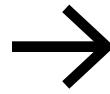
Abb.35: Viele aus Mönchengladbach kamen zur Kompasswerkstatt und füllten die Immobilie mit Leben

Standort, in dem unterschiedliche Kulturen zusammenkommen oder als Ort, wo Informationen gebündelt in den Stadtteil getragen werden können. Die Ergebnisse der Beteiligung werden in 11 Thesen zusammengefasst. Sie zeichnen ein Bild der aktuellen thematischen und lebensweltlichen Schwerpunkte in Rheydt und werden in die weitere Bearbeitung einfließen. Es handelt sich hierbei um Einzelperspektiven, die in den Schlüsselgesprächen und der Kompasswerkstatt, mehrfach formuliert wurden und sich zu einem Gesamtbild zusammenfügen.

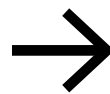


Abb.36: In der Kompasswerkstatt wurde an einem gemeinsamen Fensterbild gearbeitet

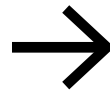
Vorhandene Potenziale im Stadtteil



Die Rheydter Innenstadt ist Rheydter Nachbarschaft. Die Innenstadt ist Anknüpfungspunkt für viele Menschen auch von außerhalb. Sie wird nicht als anonym Ort wahrgenommen, sondern als Potenzialraum für eine neue Nachbarschaftlichkeit. So wünschen sich viele Menschen gemeinsam gestaltete Begegnungsorte, die diese Nachbarschaft räumlich manifestieren.



Der Wille, Rheydt weiterzuentwickeln ist groß. So finden sich viele Menschen, die bereits im Stadtteil aktiv sind und Lust haben, Rheydt weiterhin mitzugestalten. Vielen fehlt es aber an Räumen, in denen das Potenzial der Menschen vor Ort gebündelt und vernetzt werden kann. Zudem braucht es Impulse, die vorhandenen aktiven Menschen besser zu vernetzen.



Es besteht in der Bevölkerung große Skepsis gegenüber den Veränderungen der letzten Jahrzehnte. Zugleich sind einige Menschen in Rheydt sehr optimistisch gestimmt in Anbetracht angekündigter Entwicklungen (bspw. Rathaus, City-Haus, Hochschule). Diese neuen Impulse gilt es zu stärken.

Bedarfe im Stadtteil – neue Nutzungsangebote



Die Anforderungen an den Stadtteil sind vielschichtig. So braucht es neue Angebote, um den Bedürfnissen der Vielzahl an Familien mit Kindern und Jugendlichen im Stadtteil zu begegnen. Dazu fehlt es auch älteren Menschen immer wieder an Austauschmöglichkeiten und Angeboten, um der Einsamkeit im Alltag vorzubeugen. Begegnungsorte, die Jung und Alt zusammendenken, gibt es kaum. Dazu gilt es, die Bedürfnisse der vielen Menschen verschiedener Herkunft und Lebensgeschichten bei der Entwicklung des Stadtteils zu berücksichtigen.

➔ Die Rheydter Bevölkerung ist vielschichtig und divers. Insbesondere die Frage nach mehr Angeboten zur Integration und Inklusion stellt sich oft. Deswegen ist der Wunsch nach offenen Räumen, in denen die Menschen aus Rheydt zusammenkommen können, groß. Um den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken, braucht es neue Treffpunkte, die an der Integration unterschiedlicher Personengruppen mitwirken und ein gemeinsames Verantwortungsgefühl bzw. Gemeinschaftsgefühl schaffen und stärken.

➔ Die Rheydter Innenstadt bildet die Mitte des Stadtteils – trotzdem fehlt es an neuen Nutzungen abseits des Einzelhandels. Hier können Perspektiven ansetzen, die den Wünschen nach mehr Angeboten der sozialen Infrastruktur sowie kultureller und produktiver Nutzungen entgegenkommen.

Die hohe Nachfrage an Rheydt als Lebens- und Wohnort durch die heterogene Einwohnerstruktur stellt neue Ansprüche an die sozialen Nutzungen im Stadtteil (Kitas, Beratungs- und Betreuungsangeboten für Familien), die Erschließung von Wohnungen (z.B. Barrierefreiheit) und die Konstellation von Wohngrundrissen (Größe, Raumaufteilung). Hierfür braucht Rheydt eine größere Bandbreite an Wohnungsangeboten und sozialen Nutzungen.

→ Werken, kreativ werden und gemeinsam arbeiten haben einen zukünftig hohen Stellenwert in Rheydt. Viele Menschen wünschen sich Orte, die Angebote für kreative und handwerkliche Tätigkeiten bieten. Dazu könnten kostengünstige Angebote für Ateliers und Co-Working-Flächen dienen.

➔ Obdachlosigkeit und Drogenabhängigkeit sind akute Themen in Rheydt. Es fehlt an Infrastruktur, um den Menschen Hilfeleistung anzubieten. Angebote, die nicht über

bestehende Institutionen abgedeckt werden, sind besonders Übernachtungsmöglichkeiten und Konsumräume.

Bedarfe im Stadtteil – Öffentlicher Raum

➔ Die Rheydter Innenstadt muss ein sicherer Ort für alle Menschen werden. Obwohl die Innenstadt zu vielen Tageszeiten ein belebter Ort ist, werden bestimmte Straßenzüge insbesondere zur Nachtzeit als Angsträume wahrgenommen. Dieses Thema muss verstärkt angegangen und aus verschiedenen Perspektiven betrachtet werden, um das Problem langfristig zu lösen.

➔ Der Maria-Lenssen-Garten und der Marktplatz werden als Räume mit großem Potenzial und hoher Aufenthaltsqualität wahrgenommen. In Zukunft muss die Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt auf die Agenda kommen. Hierfür muss sich der öffentliche Raum anpassen in Richtung mehr Grün, Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität statt breiter Flaniermeile.

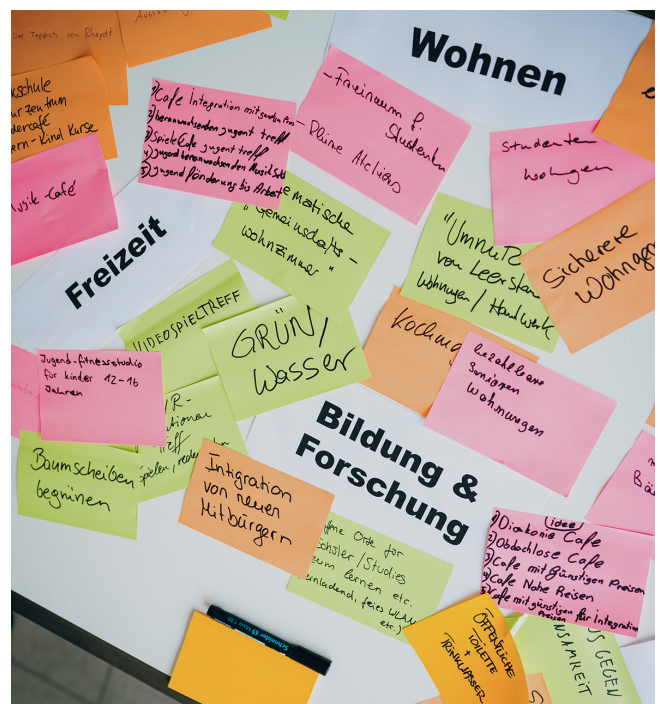


Abb.37: Gemeinsam wurde an Nutzungsideen für die Immobilie und Rheydt in verschiedenen Themenclustern gearbeitet

Erkenntnisse

Das Projekt kann in Zukunft ...

Die Lage der Immobilie im Stadtteil in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt und als Schnittstelle am Kreuzungspunkt zum angrenzenden Quartier rund um die Brucknerallee bietet optimale Bedingungen einer räumlichen Verknüpfung und stärkeren Verschneidung der beiden Räume. Hierbei lassen sich unterschiedliche Potenziale für das Projekt aus der Lage im Stadtteil schöpfen. Durch die rege Frequentierung des Kreuzungspunkts kann das Erdgeschoss der Immobilie eine Außenwirkung entfalten, die dem Ort eine neue Bedeutung verleiht. Die gute Anbindung rechtfertigt nicht nur eine zukünftige Nutzung für Menschen aus

der unmittelbaren Umgebung, sondern auch darüber hinaus. Die Bedeutung des Stadtteils Rheydt für die angrenzenden Quartiere wurde dazu auch in der Analyse herausgestellt.

Aus den gesammelten Daten lassen sich Erkenntnisse für das Projekt sammeln, die im folgenden Abschnitt zusammengefasst sind. Die Erkenntnisse dienen dabei nicht allein als Argumente für den Umbau der Immobilie selbst, sondern auch für den Prozess der Umgestaltung und das Konzept einer zukünftigen Nutzung, die wesentliche Bestandteile der Projekte der Montag Stiftung Urban Räume



Abb.38: Außenansicht der Immobilie an der Mühlenstraße 61-63/Brucknerallee 7 im Stadtteil Rheydt

sind. Folgende handlungsleitende Thesen leiten sich aus den zentralen Erkenntnissen der Analyse und den Beteiligungsformaten ab. In Stichpunkten ergänzen mögliche Schlussfolgerungen für eine zukünftige Nutzung die Thesen.

Das Projekt kann in Zukunft...

... Impulsgeber für neue gewerbliche und gemeinwohlorientierte Angebote in der Rheydter Innenstadt werden. Die Rheydter Innenstadt befindet sich in einem Transformationsprozess, hier findet gerade der Wandel von einer auf Einzelhandel ausgerichteten Innenstadt hin zu einem mischgenutzten Quartier für Wohnen und Arbeiten mit guter Versorgungsinfrastruktur statt. Dafür braucht es neue Angebote für gewerbliche Nutzungen, die Wege aufzeigen, wie die Nachbarschaft in Zukunft lokale Wertschöpfung betreiben kann. Die Vielfalt gewerblicher Angebote abseits von Gastronomie, Handel und Dienstleistung in Rheydt ist bisher gering und bietet viel Spielraum für neue Entwicklungen. Die zentrale Lage der Immobilie, eine bestehende Nachfragesituation nach zentralen Arbeitsräumen und Bestrebungen der Wirtschaftsförderung nach mehr Räumen für junge Unternehmer*innen kann diese Entwicklungsrichtung unterstützen.

Mögliche Nutzungen:

- Büroräume ab 50 qm
- Innovations- und Kreativzentrum (zum Beispiel mit Unterstützung der WFMG)
- Co-Working-Spaces

... neue Arbeitsformen mit Bildungsangeboten und kreativen Menschen aus dem Quartier verbinden. In Rheydt leben viele kreative Menschen mit Lust auf gemeinsames Werken. Im Zusammenhang mit der Frage nach zukünftigen Arbeitsformen in der Innenstadt und einer neuen lokalen Wertschöpfung braucht es Orte, an denen Ideen und Innovationen in die Realität umgesetzt werden können. Im Brucknerallee Viertel

haben sich bereits viele handwerkliche Betriebe in den Erdgeschossen angesiedelt, und mit dem Berufskolleg ist beispielsweise Know-How im Bereich Bekleidung vorhanden. Ein Makerspace mit Angeboten für ansässige Unternehmen, Kreative aus dem Quartier und mit Bildungsangeboten für Jugendliche und Schüler*innen könnte die bisherigen Nutzungsangebote in Rheydt sinnvoll ergänzen und Kooperationen mit angrenzenden Bildungsinstitutionen, wie der Hochschule Niederrhein schaffen. Zudem fehlt es an Orten für Jugendliche, an denen sie sich kreativ ausleben können.

Mögliche Nutzungen:

- Makerspace und Fablab mit Werkhof
- staubfreie Werkstätten und Werkräume
- Studios für Video- und Fotocontent
- Werkstatt für Holz, Metall und Ton

... Begegnungsort für unterschiedliche Kulturen, Vereine und Menschen aus der Nachbarschaft werden. Nichtkommerzielle Orte für Austausch und Begegnung werden in Rheydt vermisst. Zwar gab es bisher schon Bemühungen von lokalen Vereinen, Kulturorte in Rheydt zu schaffen, doch die Rahmenbedingungen der Zwischennutzung von Ladenleerständen haben langfristige Nutzungen bisher verhindert. Mit dem Immobilienprojekt kann eine Lücke gefüllt werden, indem ein konstanter Ort in der Nachbarschaft entsteht, der angemietet und für Treffen und Kulturveranstaltungen genutzt werden kann. Hierzu gilt es, lokale Kulturvereine und Anwohner*innen in eine gemeinsame Nutzung miteinzubeziehen. So spielt der zukünftig entstehende Raum eine wichtige Rolle für Menschen aus dem Stadtteil, aber auch als Anziehungspunkt darüber hinaus.

Mögliche Nutzungen:

- Quartierswohnzimmer im EG mit Café anmietbar mit Kapazität für 25-50 Menschen
- Küche und Café – nutzbar für Veranstaltungen
- Platz für kleine Konzerte, Tanz- und Theaterveranstaltungen, Filmvorführungen

... Teil des lokalen Netzwerkes an Gemeinwesenarbeit werden. Rheydt ist Stadtteil mit vielen sozialen Herausforderungen. Die Lage des Stadtteils und die Bevölkerungsstruktur haben zur Folge, dass viele soziale Träger*innen und Infrastrukturen hier ihren Standort gefunden haben, sodass wichtige Hilfsangebote konzentriert sind. Rheydt ist dabei ein Stadtteil, in dem viele Menschen einen ersten Ankommensort finden und teilweise auch schnell wieder weiterziehen. Eine Willkommensstelle außerhalb der jeweiligen Communities gibt es im Stadtteil jedoch nicht, sodass viel Integrationsarbeit noch dezentral durch Ehrenamtliche abgefangen wird. Damit ein Zusammenleben und eine Nachbarschaft im Stadtteil manifestiert werden kann, braucht es Orte, an denen neu Zugezogene und besonders Familien unterstützt werden können. Dies kann durch Arbeitsplätze für bestehende Ehrenamtler*innen und/oder auch einen Ort für institutionelle Träger*innen geschehen. Die zukünftigen Nutzer*innen des Immobilienprojekts tragen dabei ihr gewonnenes Know-how in die Nachbarschaft. So entsteht ein Netzwerk an Angeboten, das nicht nur dezentral koexistiert, sondern sich an einem Ort gegenseitig befruchtet.

Mögliche Nutzungen:

- Kleine Büros und Besprechungsräume für Initiativen und Vereine (an das Quartierswohnzimmer angekoppelt)
- Willkommensstelle
- Schwarzes Brett/Veranstaltungskalender
- Kurzzeit- und Langzeitbüros für soziale Träger*innen und Projekte in Rheydt

... Rolle für qualitativen Wohnraum in der Rheydter Innenstadt spielen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Rheydt ist groß, und der Wohnungsbestand in der Innenstadt hat voraussichtlich großen Sanierungsbedarf, sodass qualitativer Wohnraum in Rheydt fehlt. Die Lage mit den angrenzenden Kindertagesstätten, Schulen, Grün- und Freiräumen und der Hochschule bietet optimale Voraussetzungen für Familien und Studierende. Rheydt als junger Stadtteil kann hierbei attraktiv für verschiedene Wohnformen sein. Der zukünftige Umbau des Maria-Lenssen-Wohnheims macht zusätzlich Platz auf dem Wohnungsmarkt für Studierendenwohnen. Damit Wohnungen für auch Familien attraktive Außenräume bieten, ist bei der Schaffung von neuem Wohnraum eine attraktive Außenraumgestaltung mitzudenken.

Mögliche Nutzungen:

- Wohnungen ab 3 Zimmern
- Clusterwohnen für Studierende, Senior*innen oder Wohngruppen

...neue Qualitäten im Außenraum erzeugen. Die Lage der Immobilie an der Kreuzung stellt vor Herausforderungen und birgt Potenziale zugleich. So braucht es sinnvolle Strategien, den angrenzenden Außenraum in die Gestaltung einzubeziehen und einen Veränderungsprozess für die Mühlenstraße anzuregen. Beispielsweise könnte der Maria-Lenssen-Garten besser angebunden werden und die Erdgeschossnutzung der Immobilie stärker auf den Außenraum wirken. Zudem sollte die jetzt schon sehr wichtige Verknüpfung der Brucknerallee mit dem Marktplatz vor allem für Fußgänger*innen gestärkt werden.

Mögliche Nutzungen:

- Einbahnstraße Mühlenstraße
- Verkehrsberuhigung Mühlenstraße
- Aufenthaltsqualität schaffen vor und hinter dem Gebäudekomplex

Quellen

Dezernat I Stabstelle Strategische Entwicklung, 2023. Stadtteilbeschreibungen Mönchengladbach 2022.

Dezernat IV Fachbereich Schule und Sport, Dezernat V Fachbereich Kinder, Jugend und Familie (Eds.), 2023. Mönchengladbacher 1 Bildungs- und Jugendhilfebericht 2023.

Dezernat V Sozialplanung, 2022. Sozialraumindex 2022.

Dezernat V Sozialplanung (Eds.), 2022. Sozialbericht Mönchengladbach 2022.

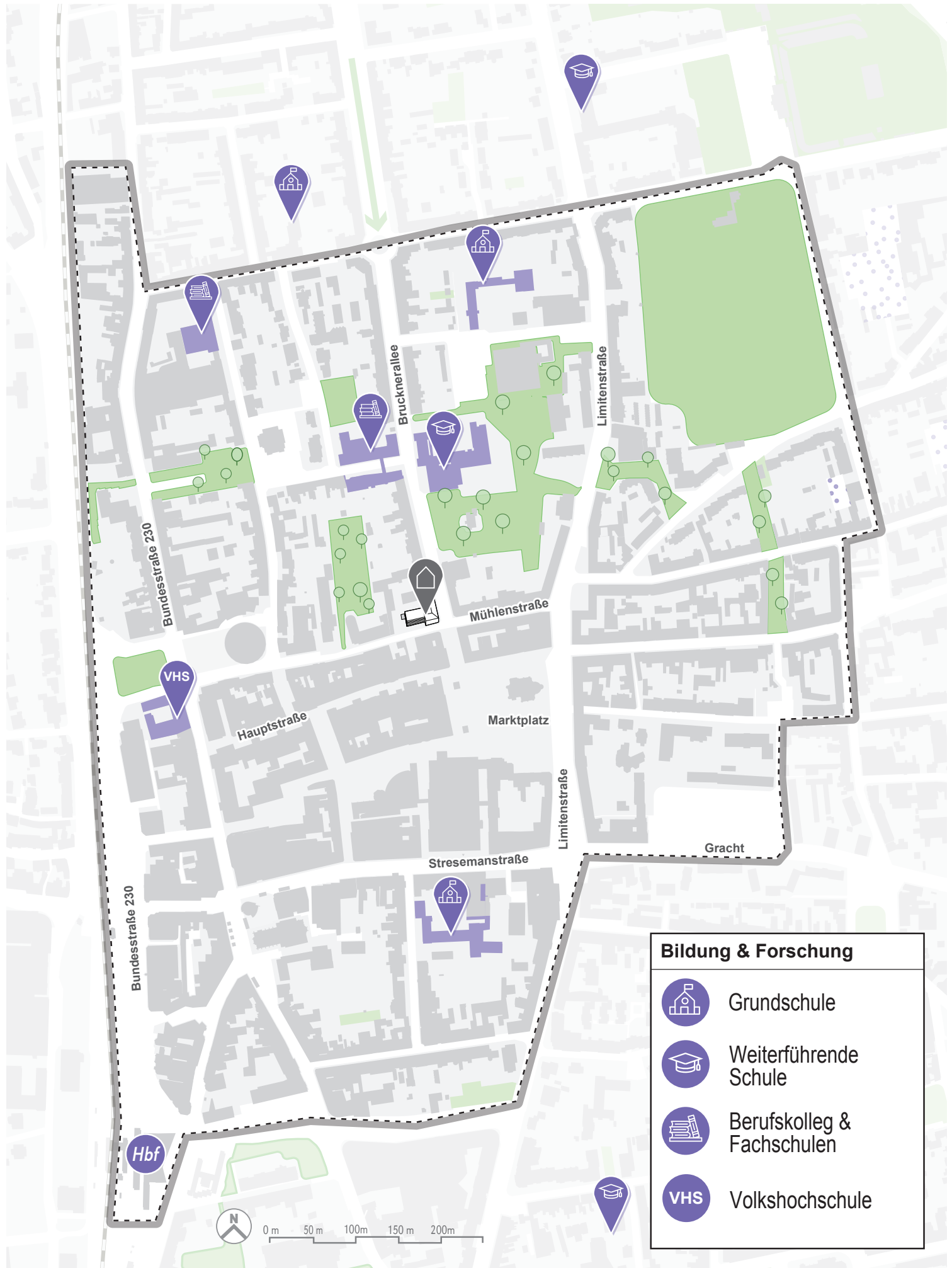
Fachbereich Kinder, Jugend und Familie (Ed.), 2023. Kindergartenbedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2023 / 2024.

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, 2022. Wohnungsmarktbericht der Stadt Mönchengladbach.

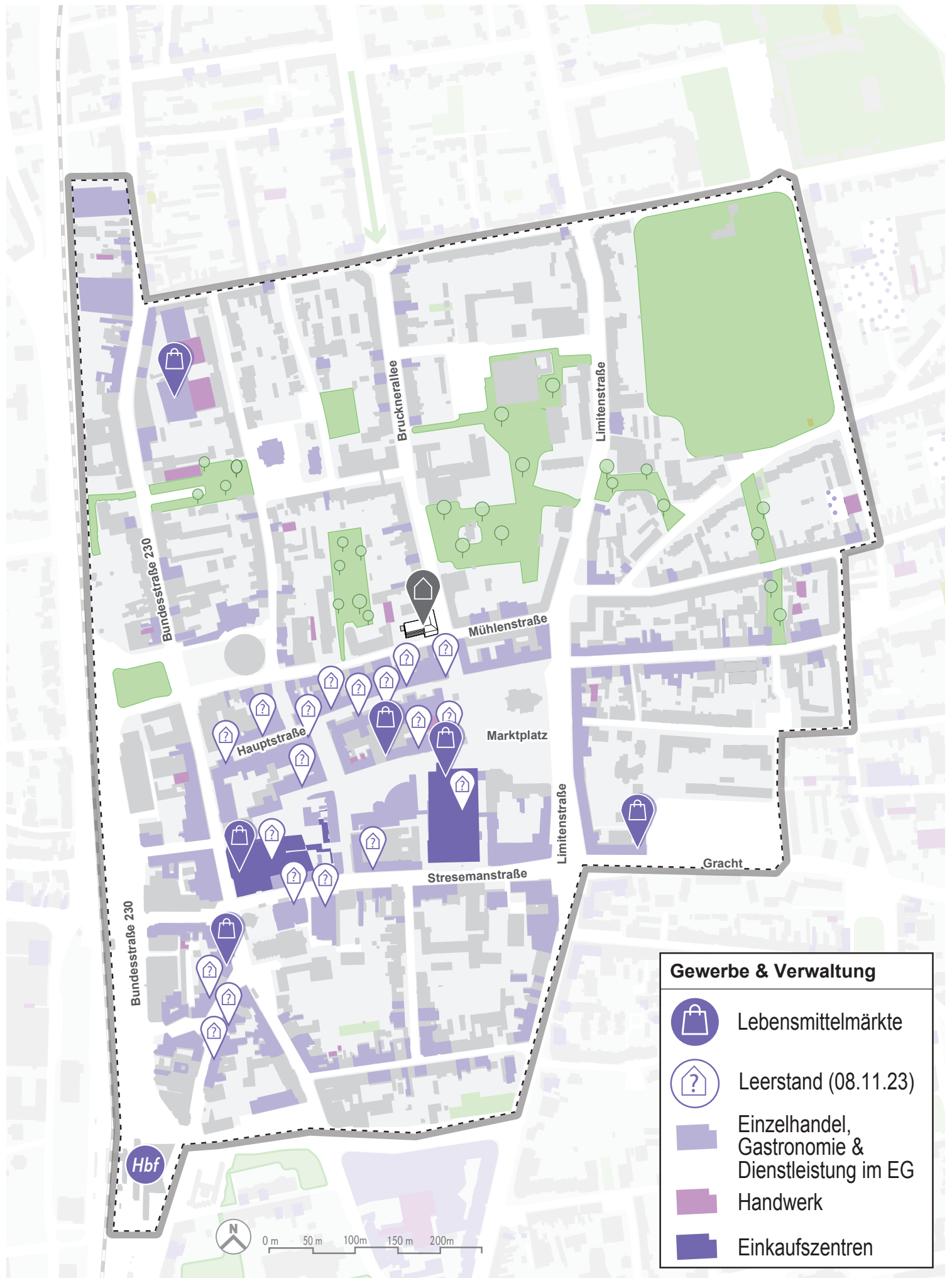
IHK Mittelrhein, 2023. Gewerblicher Mietspiegel 2023 24. Auflage.

Kartenanhang

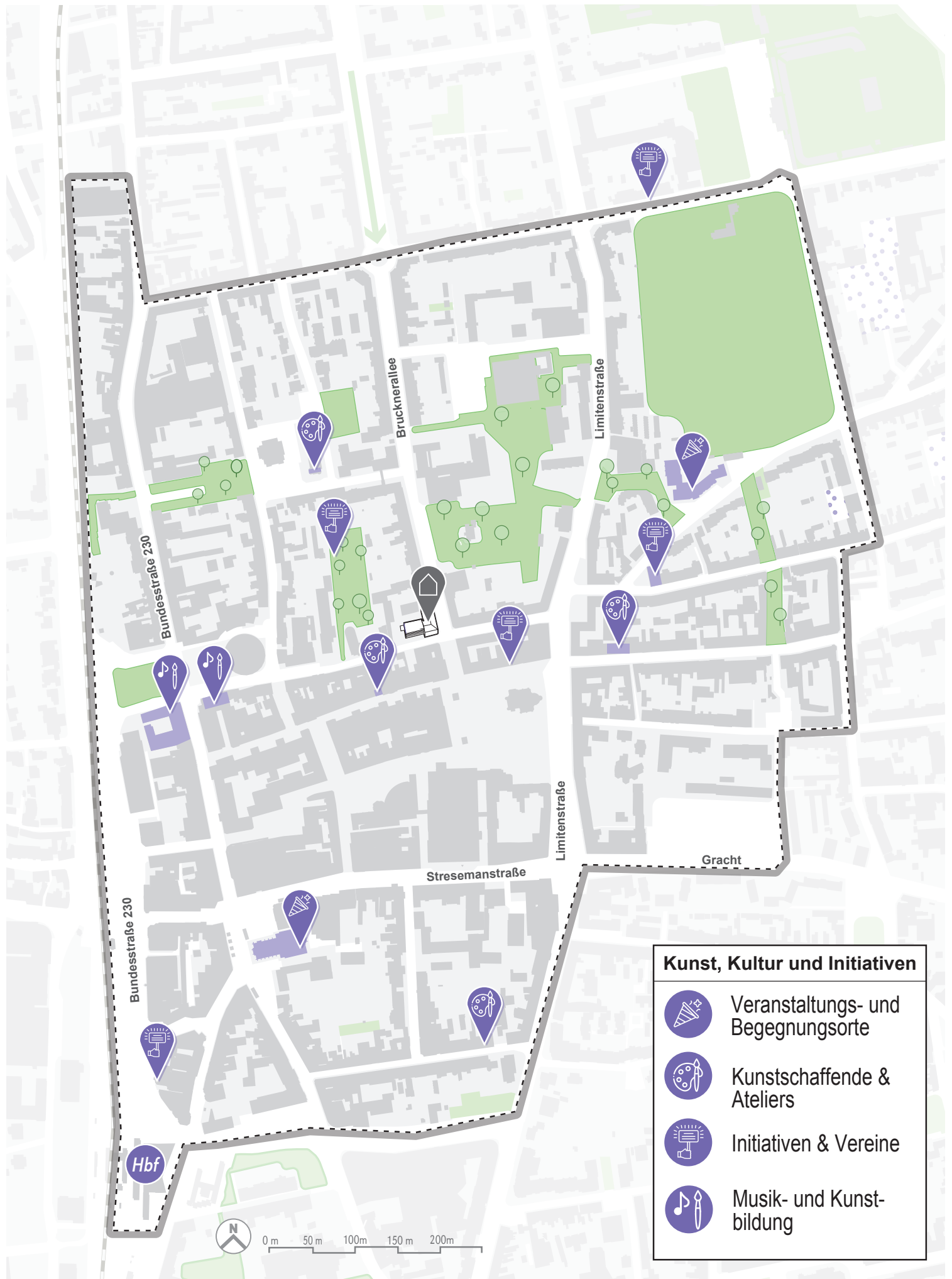
Nutzungskartierung - Bildung & Forschung



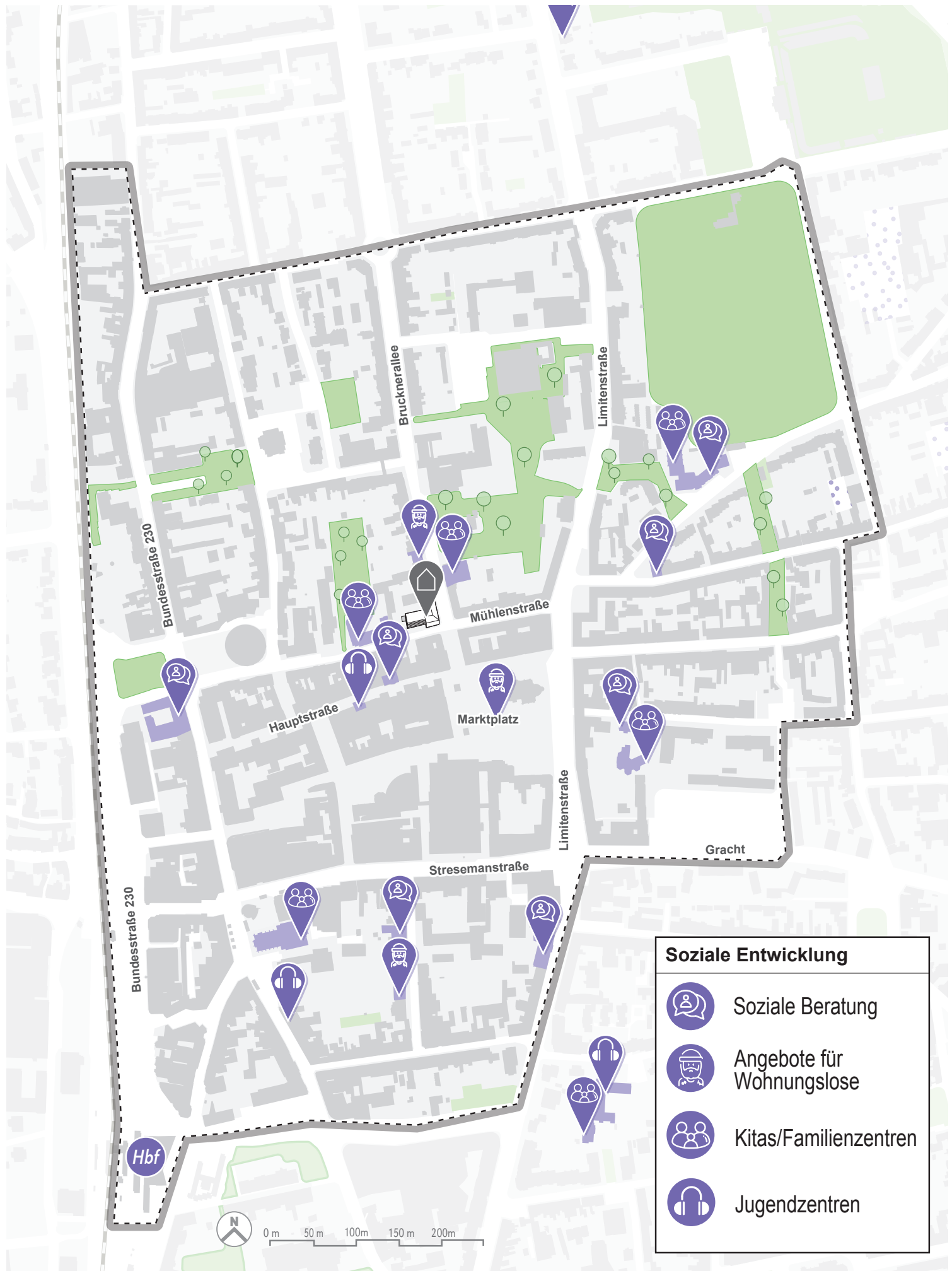
Nutzungskartierung - Gewerbe



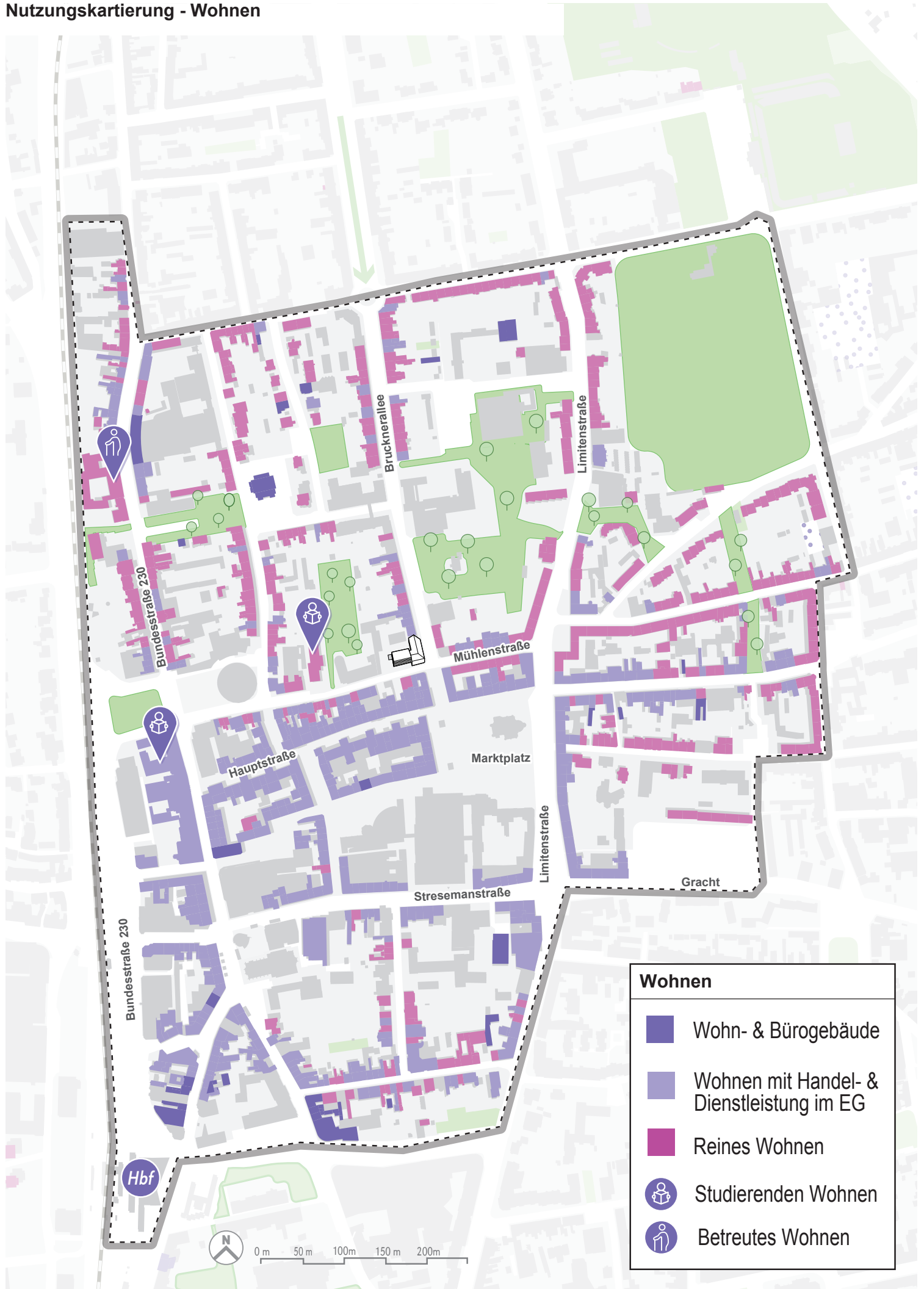
Nutzungskartierung - Kunst, Kultur und Initiativen



Nutzungskartierung - Soziale Entwicklung, Jugend & Familie



Nutzungskartierung - Wohnen





Herausgeberin

Montag Stiftung Urbane Räume gAG
Raiffeisenstraße 5
53113 Bonn
<http://www.montag-stiftungen.de/mur>

Fotos

Magdalena Jooss (Seite: 44,45,46)
Urban Catalyst

In Kooperation mit:

URBAN CATALYST GmbH
www.urbancatalyst.de