



Montag Stiftung
Urbane Räume

Machbarkeitsstudie ECKHAUS Rheydt

Bonn, den 03.11.2025

- Das Gebäude Brucknerallee 7 wurde zuletzt als Wohnheim für geflüchtete Menschen genutzt.
- Vermietungen:
 - die im Innenhof befindlichen Garagen sind derzeit vermietet. Ebenso sind einzelne Auto-Stellplätze im Innenhof vermietet.
 - alle übrigen Räumlichkeiten in den Immobilien sind frei von Vermietungen.

2) Quartiersstudie

Die Quartiersstudie wurde im Herbst 2023 begonnen und bis Mitte 2024 fertig gestellt. Daraus ergeben sich die Bedarfe der Menschen im Quartier, eine Übersicht über die Akteur*innen und die Folgen für das Projekt können daraus gezogen werden.

(Quartiersstudie) [https://www.montag-](https://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/redaktion/MUR/PDFs/240711_Quartiersstudie_Rheydt.pdf)

[stiftungen.de/fileadmin/redaktion/MUR/PDFs/240711_Quartiersstudie_Rheydt.pdf](https://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/redaktion/MUR/PDFs/240711_Quartiersstudie_Rheydt.pdf)

3) Bauliche Untersuchung

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf der Erkundung der Bauwerke seit Beginn des Planungsprozesse im Januar 2024 durch das Architekturbüro Martin Breidenbach.

Die fragmentarisch vorliegende Bauakte der Stadt Mönchengladbach aus der Zeit der Genehmigungs- und Ausführungsplanung 1969/1970 ist weitere Grundlage des Berichtes sowie eine Drohnenbefliegung des Projektes zur Erkundung schwer zugänglicher Bereiche nach Augenschein.

Weitere Untersuchungen der Baustruktur, die mit punktuellen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sein werden, sind als Grundlage der weiteren Planung anzuraten. Festgestellte bauliche Mängel gemäß diesem Bericht gehen zum Teil auf bauzeitlich übliche, aber aus heutiger Sicht kritisch zu beurteilende Konstruktionsdetails zurück und geben mehrfach Anlass zu dieser weiteren Untersuchungsempfehlung.

Das Gebäude Brucknerallee 7 wurde in zwei Bauabschnitten errichtet, die sich, verbunden durch das zwischenliegende gemeinsame Treppenhaus, in der Geschossgliederung differenzieren.

Der nördliche Baukörper einschließlich Treppenhaus (Wiederaufbau-Bauantrag 1949) ist durch drei hohe Geschosse und ein Satteldachgeschoss gekennzeichnet. Das Gebäude diente in den 50-er Jahren einem Möbelhaus als Ausstellungs- und Bürogebäude und ist auf dem Kellergeschoss eines kriegszerstörten Vorgängerbaus errichtet. Die Befensterung mit großen Öffnungen im Erdgeschoss lässt diese Nutzung noch erkennen.

Das Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers ist über den Haupteingang in der Fensterfront, den Eingang zum Treppenhaus und durch eine Doppeltüranlage zum Innenhof erschlossen. In den Obergeschossen erschließt ein mittig angelegter Flur die beidseitig abgehenden Räume.

Im nördlichen Gebäudeteil der Brucknerallee sind wegen der zum Teil tiefer liegenden Kellersohlen die Räume von eindringendem Oberflächenwasser und allgemeiner Baufeuchte stark belastet und daher ohne Weiteres nicht nutzbar.

Seit den 1990-er Jahren bis ca. 2016 wurden die Gebäude als Geflüchteten-Wohnheim genutzt. Aus diesem Grund sind die Räume vielfach mit Wasseranschlüssen ausgestattet; die Sanitäranlagen sind auf eine große Personenanzahl ausgerichtet.

Das Eckgebäude Brucknerallee / Mühlenstraße aus den 1950-er Nachkriegsjahren ersetzt ebenfalls einen Kriegsschaden, ist in den oberen Geschossen als Wohnhaus konzipiert und weist unter selber Traufhöhe wie das nördliche Gebäude bauzeittypisch optimiert vier Geschosse auf. Die Erschließung erfolgt über das Treppenhaus als Nebeneingang sowie über die an der Ecke zum Markt hin orientierte Eingangstür der Ladenzone.

Alle Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss sind an das Treppenhaus angeschlossen.

Das durchgehende Dach verbindet beide Bauten. Die Fassaden beider Gebäude sind als verputzte Lochfassaden ausgebildet, davon ausgenommen die großen Schaufenster im Erdgeschoss.

Typische Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale der Nachkriegsarchitektur in Rheydt zeigen sich in einem Stahlbetonvordachstreifen des Eckgebäudes, der Ausbildung der Traufgesimse und den vorherrschenden Putzoberflächen.

Beide Gebäude sind voll unterkellert und im Massivbau mit Außenwandstärke von 36,5 bzw. 50 cm errichtet. Die Geschossdecken sind aus Stahlbeton, im Eckgebäude lagernd auf ebenfalls gemauerten Innenwänden. Im nördlichen Gebäude besteht die tragende Struktur ab Oberkante Kellerdecke aus einem Stahlskelett.

Die Kellergeschosse sind derzeit ungenutzt.

Hier befindet sich noch die Ölheizung aus den 1980er Jahren, die nicht mehr in Funktion ist. Ein Raum weist durch einen Wasseranschluss und Heizkörper darauf hin, dass er zwischenzeitlich höherwertig genutzt wurde.

Die Dachgeschosse waren genutzt, die Spitzbodenzone ist bis auf die eingebaute Entlüftungsanlage für innenliegende Bäder der temporären Wohnheimnutzung im Eckgebäude leer und ohne Wärmedämmung.

Das Gebäude ~~Mühlenstraße 61-63~~ wurde 1969 errichtet. Hierbei handelt es sich um einen viergeschossigen Baukörper mit einem Staffelgeschoss. Horizontale Fensterbänder gliedern im Wechsel mit den Sichtbetonbrüstungen die Fassaden. An der Hofseite ist ein Treppenhaus mit

integriertem Personenaufzug risalitartig in Stahlbeton herausgerückt und überragt mit dem Maschinenhaus des Aufzugs das Flachdach des Staffelgeschosses.

Die Erschließung der Erdgeschosseinheit, der frühere Eingang zur Wirtschaftsschule, erfolgt unmittelbar über einen Zugang von der Mühlenstraße. Der Zugang zum allgemeinen Treppenhaus und dem Aufzug, der die Obergeschosse erschließt, liegt auf der Rückseite des Gebäudes im Innenhof.

Das Tragsystem ist als Stahlbetonskelettbau ausgeführt, im Inneren im Wesentlichen durch leichte Innenwände gegliedert. Die anbetonierten Brüstungselemente aus Stahlbeton sind ohne nennenswerte Wärmedämmung konstruiert und unter anderem durch thermische Spannungen zu den Betondecken geschädigt.

Das Gebäude wurde in vier Geschossen als Wirtschaftsschule errichtet und genutzt. Diese Nutzung bildet sich in der Struktur der Klassenräume ab, die zweihüftig um den mittigen Flur angelegt sind.

Im Staffelgeschoss darüber befindet sich eine großzügige Wohnung, die zunächst im Teileigentum war, 2024 aber von der Stadt erworben wurde.

In der Teilunterkellerung des Gebäudes befindet sich der Heizraum mit einem Gas-Brennwertkessel, der 2023 den bauzeitlichen Ölkessel ersetzte, der Tankraum steht leer. Zwei weitere Kellerräume dienen als Nebennutzflächen.

Der Personenaufzug mit einer Kabinengröße von 90x90 cm ist nicht rollstuhlgerecht. Derzeit ist der Aufzug funktionstüchtig, Ersatzteile sind jedoch nicht mehr verfügbar. Bei einem technischen Defekt ist mit Stilllegung und Ersatz zu rechnen.

Durch eine Durchfahrt unter dem westlichen Teil des Gebäudes wird der gemeinsame Innenhof sowie die Garagenbauten mit derzeit sieben Doppelgaragen erschlossen. Die sehr leichte Konstruktion des Garagengebäudes geht auf einen Teilrückbau einer ehemaligen Lagerhalle des Möbelhauses zurück und ist über Festverglasungen zu einem derzeit nicht erschlossenen Gartenstreifen auf eigenem Grundstück belichtet. Durch einen Höhenversatz im Dach, der als durchgehender Oberlichtstreifen ausgebildet ist, fällt zusätzliches Licht in die Garagen.

Für die Gebäude Brucknerallee und Mühlenstraße trifft gleichermaßen zu, dass der grundsätzlich solide Gesamtzustand in Folge von Leerstand, Vandalismus und Diebstahl, insbesondere in Bezug auf die technische Infrastruktur, in den letzten Jahren stark gelitten hat. Frostzerstörungen an der schon seit langem in der Brucknerallee nicht mehr betriebenen Ölkessel-Heizanlage und den wasserführenden Leitungssystemen einschließlich der umfangreichen Sanitäranlagen aus der temporären Zwischennutzung des Gebäudes sind zum Teil offensichtlich.

Wärmedämmung der oberen Geschossdecke wie auch andere gezielte Maßnahmen zur Energieeinsparung sind über ein allgemeines Unterhaltungsbemühen hinaus auch im Zusammenhang mit den letzten temporären Nutzungen nicht erfolgt.

Die Untersuchungen zu Schadstoffen im Gebäude haben ergeben, dass bauzeittypische Schadstoffe vor allem in Klebern und Dichtungen vorkommen.

Zu weiteren Einzelheiten des baulichen Zustandes der Gebäude liegt bereits aus einer Begehung im Dezember 2019 ein internes Wertgutachten der Stadt Mönchengladbach vor, das Ende 2025 auf der Grundlage einer erneuten Begehung eine aktualisierte Fassung bekommen soll.

Anlage: Bestandspläne

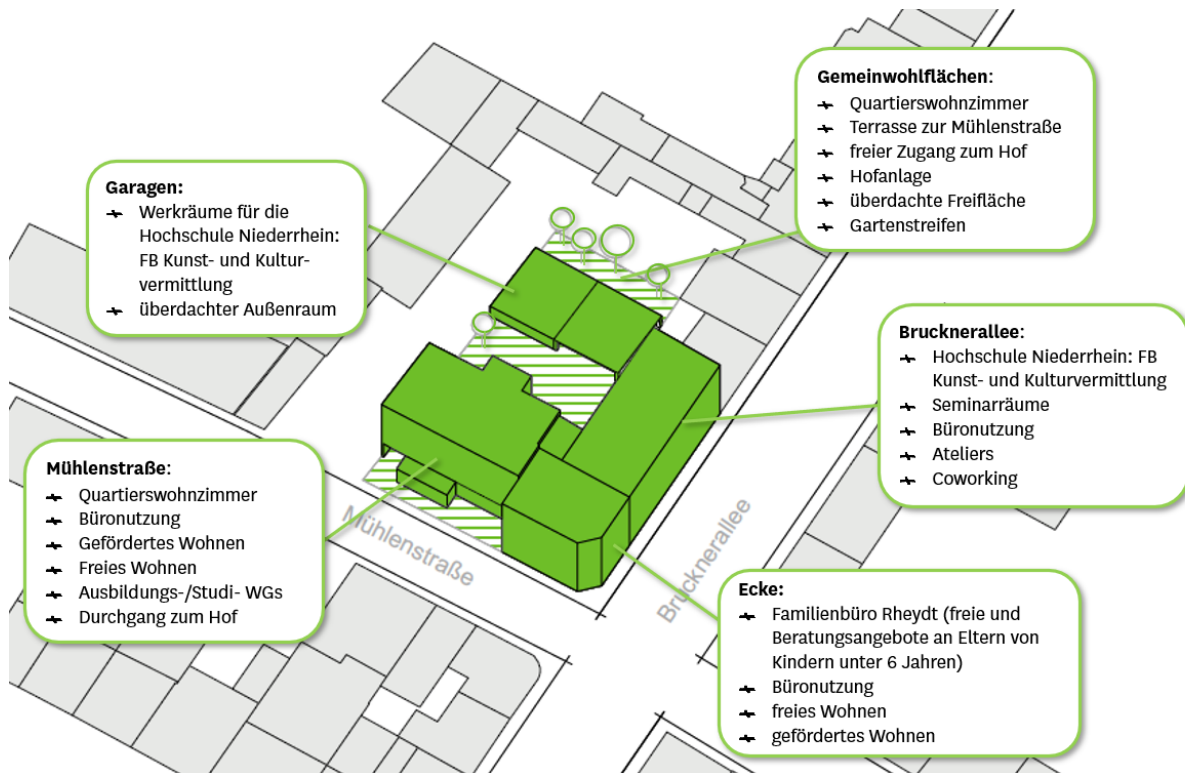
4) Planerische Untersuchungen

Die Gebäude haben in ihrer baulichen Struktur unterschiedliche Talente, die den Entwurf der künftigen Nutzung leiten.

Neben der eingangs erwähnten sozialen Ausrichtung des Projektes als Beitrag für Quartier und Innenstadt soll in der geplanten Umsetzung insbesondere auch eine nachhaltige Nutzung vorhandener Substanzwerte und ein sorgsamer Umgang mit Energie und Ressourcen als Leitideen vorbildlich wahrgenommen werden.

Anhand der Bedarfe und Möglichkeiten im Quartier, wie sie in der Quartierstudie analysiert werden (Anlage 1), aus seither weiterführenden Gesprächen mit lokal aktiven Menschen und Institutionen, sowie in Wertschätzung der verschiedenen Talente der einzelnen Gebäude einschließlich der Berücksichtigung jeweils konstruktiver Herausforderungen ihrer Ertüchtigung, hat sich als Planungsvorgabe ein Zielkatalog empfohlener und gewünschter Nutzungsmischungen entwickelt, der wie folgt in Stichworten umrissen werden kann:

- Hochschule Niederrhein, Fachbereich Kunst- und Kulturvermittlung
- Gewerbe / Ladenlokal
- Büros für soziale Angebote
- Ateliers und Werkstätten
- Coworkingräume, Büroflächen
- Gefördertes Wohnen
- Freies Wohnen
- Quartierswohnzimmer
- Freiraumnutzung in Vorgarten und Innenhof für Aktivitäten im Quartier



Diese Nutzungsmischung wurde zur Grundlage für die Entwurfsplanung des beauftragten Architekturbüros Martin Breidenbach aus Viersen.

Grundsätzlich soll jedoch auch eine möglichst hohe Flexibilität der Nutzungen erreicht werden, um eventuell künftig veränderten Bedarfen aus dem Quartier Raum bieten zu können. Dieses Ziel soll sich auch in der Detailgestaltung ausdrücken, die einschränkende Spezialisierungen von Räumen und Ausstattungen vermeiden soll.

Die Charakteristik der Gebäude ist sehr unterschiedlich, und soll zunächst in Ergänzung der Ausführungen unter Punkt 3) „Bauliche Untersuchung“ hinsichtlich der für den Entwurf besonders bestimmenden Merkmale näher beschrieben werden:

Das Gebäude Brucknerallee (nördlicher Baukörper, ehemaliges Möbelhaus) weist überdurchschnittlich hohe lichte Geschosshöhen auf, z.B. im Erdgeschoss ca. 4,00 Meter, im ersten Obergeschoss 3,25 m. In den Obergeschossen werden über den mittig angeordneten Flur verhältnismäßig kleine Räume in Größen von 12-18 m² erschlossen, das Erdgeschoss wirkt dagegen offener und zum Teil hallenartig.

Die tragende Stahlkonstruktion des Gebäudes kommt der Planung künftiger Nutzungen in ihrer Offenheit entgegen, die massiven Außenwände mit regelmäßiger Gliederung der Fensterachsen bestimmen dagegen Planungsüberlegungen klarer.

Das Eckgebäude verfügt nur in der Ladenzone des Erdgeschosses über eine lichte Höhe von 2,85 m, in den Wohnungen der Obergeschosse jedoch nur über knappe 2,50 m lichter Höhe.

Die Geschosshöhendifferenzierung zwischen Brucknerallee nördlicher Baukörper und Eckgebäude, wird im Bestand mit Zwischenpodesten und ausgleichenden Stufenanlagen überwunden, die zudem im Eckgebäude ein zusätzlich genutztes Dachgeschoss ermöglichen.

Die Grundrisse der beiden Gebäude Brucknerallee und Eckgebäude sind vorwiegend von Osten belichtet, der nördliche Teil auch aus Richtung des Innenhofes von Westen, das Eckgebäude auch von Süden aus Richtung Mühlenstraße. Die Innenecke ist bis auf einen Raum im Dachgeschoss des Eckgebäudes ohne Tageslicht.

Die Mühlenstraße verfügt im Foyer des Erdgeschosses über eine interne Treppe zum ersten Obergeschoß. Die Obergeschosse sind durch die durchgehenden Fensterbänder in den sehr hellen Klassenräumen geprägt. Die lichten Rohbau-Geschosshöhen sind in allen Geschossen zwischen ca. 3,10 m im Erdgeschoss und ca. 2,80 m in den Obergeschossen sehr auskömmlich für verschiedene Planungsüberlegungen. Die Stahlbetonskelettkonstruktion mit weiten Stützenabständen unterstützt planerische Überlegungen für neue Nutzungen.

Dieses Gebäude ist von Süden und Norden belichtet, das Penthaus in der fünften Geschosebene vorwiegend von Süden über die vorgelagerte große Dachterrasse zur Mühlenstraße.

Große Flachdachflächen über dem Penthaus und der Aufzugüberfahrt laden zu technischer Nutzung und Dachbegrünung ein. Im Kontrast zu der offenen und lichten Struktur des Gebäudes in seinen Hauptnutzflächen erscheint das Treppenhaus in seiner Enge, Befensterung und mit seinem sehr kleinen 90 x 90 cm Kabinen-Personenaufzug nicht angemessen und bedarf ggf. eines gezielten planerischen Eingriffs, um funktionsgerecht die künftigen Anforderungen zu erfüllen.

Der Nutzen des Garagengebäudes im Innenhof in seiner sehr leichten, zum Teil provisorisch anmutenden Konstruktion ist weniger in seinem konstruktiven Bestandswert als vielmehr in seinem formalen Wert als Baubestand begründet. Diesen Wert nutzend kann die Bausubstanz ganz oder in Teilen in Richtung neuen Nutzwertes transformiert werden. Auch hier laden Flachdachflächen zu technischen Nutzungen und Dachbegrünung ein.

Die erdgeschossigen Freiflächen der Gebäude sind relativ beschränkt. Neben dem schmalen Vorbereich stehen nur der Innenhof mit wenigem Bestandsgrün und ein Gartenstreifen hinter den Garagen zur Verfügung. Alle Bereiche sind bisher nicht konsequent nutzbringend für Aufenthaltsqualitäten gestaltet, haben aber einschließlich weniger etablierter Begrünung ein nennenswertes Potential, um für höherwertige Nutzungen aus dem Quartier erschlossen und gestaltet zu werden. Voraussetzung ist selbstverständlich das Weichen der aktuellen Nutzung als überwiegend asphaltierter KFZ-Abstell- und Zufahrtsbereich für die Garagen.

5) Planung (Vorentwurf)

Die Planung des Architekturbüros Martin Breidenbach hat auf Grundlage der zuvor genannten Untersuchungen ein Planungsergebnis vorgelegt, das behutsam mit dem Bestand umgeht und nur wenige größere Eingriffe in die Substanz benötigt.

Im Erdgeschoss wird eine größtmögliche Vernetzung der Innenräume und des Außenraumes, sowohl des öffentlichen Straßenraumes wie des für das Quartier erschlossenen Innenhofes, angestrebt. In den Obergeschossen werden die Bauteile der Brucknerallee von der Mühlenstraße getrennt.

Unter Würdigung der Empfehlungen aus dem „Gestaltungs- und Modernisierungshandbuch Innenstadt Rheydt“ wird der Baubestand in seiner Charakteristik erhalten und nur maßvoll ergänzt oder überformt.

Ergänzungen des Bauvolumens sind im Dachgeschoss des Eckgebäudes durch den Ersatz des Satteldaches durch eine Aufstockung geplant, die das Wohnraumangebot ergänzt und für das Stadtbild eine Betonung des Eckgebäudes bedeutet, wie sie ähnlich auch an der diagonal gegenüberliegenden Straßenecke in den 1950-er Jahren realisiert wurde. Die bauzeitlichen Gliederungselemente des 50-er Jahre Bauwerkes bleiben weiterhin gliedernd erhalten, auch wenn sich die Aufstockung in ihrer Materialität, voraussichtlich eine hinterlüftete waagerechte Holzleistenschalung, von der Putzfassade des Bestands unterscheidet.

Eine ähnliche Ergänzung mit gleicher architektonischer Handschrift ist auf dem Dach des nördlichen Baukörpers an der Brucknerallee geplant. Hier sind an Vorder- und Rückseite Gauben zur Ertüchtigung des Raumangebotes in der Dachgeschossebene vorgesehen.

Die Bestandsfassade der Mühlenstraße mit ihren nicht sanierungsfähigen Stahlbetonbauteilen bedarf einer Überformung aus zunächst technischen Gründen. Unter Erhaltung der dort prägenden horizontalen Gliederung der Fassade ist hier eine neue, hochdämmende Fassade in Holzrahmenbauweise vorgesehen, die unmittelbar vor der heutigen Fassadenebene platziert ist. Dieser neuen Fassade vorgelagert sind Balkone für die Wohnungen in den Obergeschossen geplant, deren Berankung in einen Zusammenhang mit der gärtnerischen Gestaltung des Vorgartenbereiches, der Dachterrasse und der Flachdächer gebracht werden soll. Die Maßnahmen dienen zugleich dem passiven Sonnenschutz der aktuell übermäßig besonnten Südfassade der Mühlenstraße.

Im Inneren werden die Erdgeschosse der Gebäudeteile mithilfe eines Durchbruches verbunden, alle Nutzer*innen und Mieter*innen erhalten somit auch einen direkten bzw. weiteren Zugang zum Innenhof. Das derzeitige Erdgeschossfoyer der Mühlenstraße wird als Quartierswohnzimmer und zugleich als wahrnehmbare Verbindungsachse zwischen öffentlichem Raum und Innenhof entwickelt, die interne Geschosstreppe entfällt.

Westlich des Quartierswohnzimmers bieten sich Nutzungen z.B. durch eine publikumswirksame Büronutzung an.

Für die vormaligen Räume der Apotheke im Erdgeschoss des Eckgebäudes sollte wegen der Exposition dieser Hauptnutzflächen in Richtung Markt vorzugsweise eine Nutzung vorgesehen werden, die die Quartiersentwicklung stützt und niederschwellig ein breites Publikum einbindet. Derzeit ist die Nutzung durch das ‚Familienbüro Rheydt‘ vorgesehen, die diesem Anspruch gerecht wird.

Das Erdgeschoss der Brucknerallee ist für die Hochschule Niederrhein, Fachbereich Kunst- und Kulturvermittlung, mit ihrem bereits etablierten und didaktisch unterstützten Kontakt zum Quartier und der Stadtgesellschaft reserviert.

In den Obergeschossen der Brucknerallee sowie im ersten Obergeschoss des Eckgebäudes sollen sich Büro- und Atelierräume befinden, als Coworking-Bereich oder als Einzelbüros, die auch zu Clustern zusammengeschlossen werden können.

Das Eckgebäude einschließlich seiner vorbeschriebenen Ergänzung um ein vollwertiges Geschoss, sowie das mit vorbeschriebenen Gauben ertüchtigte Dachgeschoss an der Brucknerallee bieten ergänzend qualitativ hochwertige Nutzflächen.

Insgesamt können in der Immobilie 13 Wohneinheiten entstehen, davon derzeit drei zur freien Vermietung im Wohnungsmarkt und zehn geförderte Wohnungen mit sozialer Mietbindung.

Die geförderten Wohneinheiten decken in variierender Größe unterschiedliche Bedarfe von zwei bis sieben Personen je Wohnung. Drei Wohnungen sollen als studentische bzw. Ausbildungs-Wohngemeinschaften gestaltet werden. Alle Wohneinheiten befinden sich in den Obergeschossen der Mühlenstraße sowie in den drei obersten Geschossen des Eckgebäudes.

Die teilweise Nutzung der Kellerräume in der Brucknerallee als Hauptnutzfläche in Richtung Innenhof, mit guter Belichtungsmöglichkeit durch eine arenaartige Abgrabung nach Westen, kann eine willkommene Ergänzung des Raumangebotes sein, die im nächsten Planungsschritt hinsichtlich des konkretisierten Bedarfs der Hochschule oder aus dem Quartier und hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit noch geprüft werden muss. Anlass für diese Planungsüberlegungen gibt die relativ große Raumhöhe in einigen Kellerräumen von ca. 2,80 m.

Die Wirtschaftlichkeit insbesondere dieser Maßnahme, die auch wichtige Qualitäten der Freiraumnutzung im Innenhofbereich mit sich bringen würde, hängt von den Möglichkeiten im Rahmen der Förderarchitektur des Projektes ab, z.B. von möglicherweise zu akquirierenden Mitteln aus der Städtebauförderung für die Herrichtung der Außenanlagen.

Zu den Außenanlagen würden wir gerne auch eine schmale Rampen- und Steganlage parallel zur Fassade an der Brucknerallee zählen dürfen, die wir als rollstuhlgeeignete Zufahrt zu den Erdgeschossräumen planen und zugleich auch als Erlebnis- und Begrünungselement des Projektes an dieser Längsseite.

Der dort überbreite Bürgersteig bietet unseres Erachtens den nötigen Raum für eine derartige Ertüchtigung und Belebung der Grenzzone zwischen unserem Projekt und dem öffentlichen Raum.

Die Garagengebäude im Innenhof sollen unter Nutzung von Bestandsbauteilen transformiert werden. Teilweise weiterhin als geschlossene Volumina für Werkstatt der Hochschule und Recycling genutzt, sollen sie teilweise als offene Überdachungen verbleiben, im Innenhof Anlass für vielfältige Nutzungen geben und zugleich erstmals eine Verbindung zu dem derzeit unerschlossenen hinteren Garten als intensiv begrüntem Rückzugsort herstellen.

Die technische Infrastruktur des Gebäudes wird bis auf wenige Komponenten, die sich für eine Nachnutzung anbieten, grundlegend neu geplant werden müssen.

Vorgesehen ist die Ergänzung des 2022 eingebauten Gas-Brennwertkessels in der Mühlenstraße um eine regenerative Energiequelle zur Beheizung des Gesamtkomplexes, sowie die Überarbeitung und Ertüchtigung der gesamten Elektro- und Haustechnikverteilung, soweit nachnutzungsfähig. Die Fenster in der Brucknerallee sollen, soweit möglich, erhalten bleiben, die Fenster der Mühlenstraße müssen im Zusammenhang mit der vorbeschriebenen Fassadensanierung ausgetauscht werden.

Um die thermische Situation in den Räumen zu verbessern, wird eine Dämmung der Fassaden von innen oder außen vorgesehen. Die Dächer werden sämtlich neu gedämmt, zum Teil auch die Tragstruktur neu erstellt. Die Flachdächer sollen extensiv begrünt werden und können mit Einrichtungen der Energieversorgung, thermischer und oder photoelektrischer, ausgestattet werden.

In den Obergeschossen der Mühlenstraße werden jeweils drei Wohneinheiten hergestellt. Hier können Bauteile und Estrichbereiche nach deren schalltechnischer Trennung voraussichtlich weiter genutzt werden. Abgehängte Decken, wie derzeit auch im Bestand vorhanden, ermöglichen in der Fläche der Geschosse das Verziehen der Ver- und Entsorgungsleitungen für das jeweils darüberliegende Geschoss.

Im Treppenhaus mit Aufzugschacht stehen voraussichtlich in einer Überarbeitung des Entwurfes planerische Eingriffe an, die zu einer Vergrößerung der Aufzugkabine, Herstellung deren Rollstuhlgerichtigkeit und insgesamt zu einer architektonischen Verbesserung in dieser Erschließungszone führen sollen.

Anlage: Vorplanungsergebnis

6) Investitionen/ Finanzierung

Architekturbüro Breidenbach hat für die aufgezeigte Planung Kosten in Höhe von 4.183.837,27 € netto für die Kostengruppen 300 und 400 vorgesehen.

Versehen mit einer Kostensteigerung von 10% und einem Sicherheitsaufschlag von 8%, der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) mit 25% sowie der Mehrwertsteuer erreichen wir eine Gesamtsumme in Höhe von **7,4 € brutto**.

Für die Neuschaffung der 10 geförderten Wohneinheiten kann Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden; für die „klassischen Familienwohnungen“ bis zu 3.350 € pro m², für die Studierenden-/ Auszubildenden-WGs bis zu 91.300 € pro Wohnplatz.

Für eine energetische Sanierung von Dächern und Fassaden können Fördermittel über die kfw beantragt werden- die Höhe der Förderung und des möglichen Tilgungsnachlasses richtet sich nach der angestrebten Energieklasse des Bauteils.

Für nachhaltige Energieerzeugung kann zusätzlich auf Fördermittel der kfw zurückgegriffen werden.

Optional kann im Innenhof zur Erreichung der barrierefreien Erschließung der Obergeschosse Brucknerallee Riegel noch ein Außenaufzug errichtet werden; die Kosten hierfür sind jedoch noch nicht enthalten. Fördermöglichkeiten durch Stiftung Wohlfahrtspflege oder Aktion Mensch müssen geprüft werden.

7) Investitionsrechnung

Als Mieteinnahmen (kalt) wurden Preise in Höhe von 3,00€ für Abstellräume, 7,25€ für geförderte Wohnungen und 8,50 bzw. 9,00€ für Büro-/ und Geschäftsräume angesetzt. Die Flächen für die Hochschule Niederrhein wurden mit 14,00€ veranschlagt.

Aus den genannten Werten ergibt sich mithilfe des hauseigenen Investitionstools mit Stand vom 20.05.2025 ein Cashflow in Höhe von rd. 5.000 € ab dem erste vollen Betriebsjahr, mit steigender Tendenz. In der Handelsbilanz sind die ersten 23 Jahre mit einem negativen Ergebnis ausgewiesen; die Summe der Defizite liegt bei rd. 60% des Eigenkapitalansatzes. Der Eigenkapitalansatz der Förderstiftung beläuft sich nach der Berechnung auf 2,22 Mio €.

8) Zeitplanung

Geplant ist, nach positivem Ergebnis über die Bedingungen im Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 9. Juli 2025 zeitnah die gGmbH zu gründen und im Laufe des Jahres 2025 den Erbbaurechts- und Kaufvertrag zu unterzeichnen. Das provisorische Projektbüro soll bis Ende Januar 2026 eingerichtet sein, so dass zum 1. Februar 2026 das Projektteam vor Ort starten kann. 2026 sowie die Hälfte von 2027 sind für die Weiterentwicklung der Planung vorgesehen; ab Mitte 2027 soll mit der Baustelle begonnen werden. Die Bauzeit wird über zwei Jahre angesetzt, so dass die Fertigstellung 2029 erfolgen wird und das erste Jahr der Vollvermietung für 2030 angesetzt ist.

9) Fazit

Das Initialkapitalprojekt in Mönchengladbach-Rheydt kann einen erheblichen Impuls in die Stadtgesellschaft von Rheydt leisten.

Das Projekt lässt sich wirtschaftlich darstellen, wenn auch die Rahmenbedingungen eng gesteckt sind.

10) Fotodokumentation



Mühlenstraße 61-63, Straßenseite (Südseite)



Mühlenstraße 61-63, Nachbarwand (Westseite)



Durchfahrt Mühlenstraße zum Hof



Mühlenstraße 61-63 Hof (Nordseite)



Anschluss an Gebäude Brucknerallee 7



Drohnenbefliegung



Stahltrappe im Foyer Erdgeschoss



...und Austritt im ersten Obergeschoss



Flursituation in den OGs



typischer Innenraum, hier Südseite



Installationen an abgehängter Decke



typischer Sanitärbereich im EG bis 3. OG



Trinkwasserverteiler im Keller



...und rudimentäre Medientechnik

Beide Einrichtungen durch Vandalismus und Diebstahl 2025 zerstört und aktuell unbrauchbar



Brucknerallee 7 – Straßenseite



Brucknerallee 7 - Straßenseite



Brucknerallee 7 – Ansicht Innenhof



Garagen – Ansicht Innenhof



Brucknerallee Innenflur



Brucknerallee Treppenhaus



Brucknerallee Erdgeschoss



Eckgebäude 1. Obergeschoss



Eckgebäude Erdgeschoss