

## So sehen die Roermonder Höfe aus



So sehen die Häuser der Roermonder Höfe an der Fliehlstraße aus. Hier sind vorrangig Büroflächen geplant.

Foto: Architekturbüro Schrammen

### **Mönchengladbach. Exklusive Penthouse-Appartements. Wohnen für Senioren. Ein tiefergelegtes Gladbach-Tal. Riesige Balkone. Große Gastronomie. Es wird immer klarer, was die Investoren unter Wohnen und Arbeiten für gehobene Ansprüche verstehen. Von Ralf Jüngermann**

Im Juni 2010 lernte der Mönchengladbacher Architekt Burkhard Schrammen den Roermonder Investor Piet van Pol kennen. Wenige Monate später war beiden klar: Sie wollten gemeinsam ein neues Viertel zum Wohnen und Arbeiten mitten in der Gladbacher City auf dem alten Zentralbad-Gelände entstehen lassen. Da zig Entwürfe und etliche zum Teil kontroverse Runden mit Verwaltung, Politikern und Masterplanern später nach knapp fünf Jahren immer noch kein Bagger zu sehen ist, müssen van Pol und Schrammen seit Monaten am häufigsten diese Frage beantworten: Kommen die Roermonder Höfe auch wirklich? Van Pol lacht. „Oh ja. Wenn ich A sage, sage ich auch B. Immer.“ Und Schrammen deutet auf Pläne und Bilder. „Wir können nicht nur sagen, dass die Roermonder Höfe gebaut werden. Sondern auch, wann und wie genau.“

So also werden die Roermonder Höfe aussehen: Weiße Fassaden. Große Balkone an den drei großen, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an der Lüpertzender Straße. Ein öffentlicher Weg, der mit Grün und Wasser das erste kräftige Stück Gladbach-Tal beisteuert, das sich irgendwann einmal als Band vom Geroweier bis zur City Ost durchzie-

hen soll. Es ist ein von Bäumen umsäumter Weg, der sich quer durch das Gelände schlängelt und auch Sitzgelegenheiten bietet. „Das wird ein Stück Natur mitten in der City, das zum Verweilen einlädt“, sagt Schrammen. Die Wohnhäuser stehen wie auf Sockeln, das Erdgeschoss ist ein Stück höher als der Weg. „Durch diese Höhenunterschiede wird das Gefühl, durch ein Tal zu gehen, betont“, so der Architekt. Neben dem öffentlichen gibt es für die Bewohner auch privates Grün, zum Beispiel Hochbeete. Die großen und tiefen Balkone nennt Schrammen „halböffentliche Räume“. Hier sieht man mehr, als dass man gesehen wird.

Große Fenster, Fußbodenheizung, Parkett, auf Wunsch Einbauküche und allerlei Dienstleistungen eines Serviceunternehmens, eigener Parkplatz, Barrierefreiheit, Blick auf den Abteiberg - die Zielgruppe, die daran Freude haben wird, kann Vermarkter Norbert Bienen schnell umreißen: „Es sind Menschen, die an gehobenem Wohnen in der Innenstadt interessiert sind. Facharbeiter. Menschen in der zweiten Lebenshälfte, denen ihr Haus zu groß geworden ist.“ Und es gibt sehr viele davon. Deutlich mehr als bislang Wohnungen auf dem Gladbacher Markt. Die in den Roermonder Höfen

gibt es von 60 bis 170 Quadratmeter. 800 Quadratmeter Gastrofläche mit Außenbereich sind eingeplant. Und eine Kindertagesstätte für drei Gruppen. Ein ganzes Viertel entsteht.

„Am Ende werden vielleicht 300 Menschen in den Wohnungen leben und 300 weitere in den Büros arbeiten“, sagt Bienen. Zwischen 100 und 800 Quadratmeter groß sind die Büroeinheiten. Sie liegen in den vier markanten Geschäftshäusern zur Fliethstraße hin. Auch für die wird es nach Überzeugung von Norbert Bienen genügend Interessenten geben. „Eine tolle Adresse, weil die Fliethstraße viel Frequenz bringt. Gladbach braucht solche repräsentativen Büroadressen.“

Noch in diesem Jahr sollen die Pfahlgründungsarbeiten beginnen. Im Sommer 2017 sollen dann die 12 000 Quadratmeter Wohnfläche und die 7200 Quadratmeter Bürofläche

fertig sein; gebaut von einer niederländischen Baufirma. Damit wird eine lange Geschichte enden, die 2001 mit dem Brand des Zentralbades begann. Vielleicht sogar noch früher. Auf die Frage, warum er bei seinem ersten Projekt in Deutschland so langen Atem gehabt habe, sagt van Pol: „Früher war ich fast bei jedem Heimspiel von Borussia auf dem Bökelberg.“

Dann habe er die Stadt ein wenig aus den Augen verloren. Er las, Mönchengladbach sei auf dem absteigenden Ast. Dann kam der Juni 2010 und der Kontakt zu Schrammen. Und jetzt gibt es das Minto, den Masterplan, Kräne an vielen Ecken und bald die Roermonder Höfe. „Mönchengladbach wird wieder sexy“, sagt van Pol. Schrammen und Bienen wollen da nicht widersprechen. Der Architekt sagt: „Die Menschen wollen in die Stadt, weil hier endlich wieder was los ist. Die Roermonder Höfe sind erst der Anfang.“



Die Wohnungen sollen gehobenen Ansprüchen gerecht werden. Das obere Bild zeigt den Innenbereich des Areals, das untere die umfangreiche Begrünung.

Fotos: Architekturbüro Schrammen