
PROJEKT: Neubau Geschosswohnungsbau Pillauerweg, Grevenbroich

BAUHERR: Bauverein Grevenbroich e.G.

Ostwall 27, 41515 Grevenbroich

Projektbeschreibung Pillauer Weg, Grevenbroich

31.01.2022

Präambel

Die Bauverein Grevenbroich eG ist mit 1.675 Wohnungen der größte Vermieter in Grevenbroich. Durch kontinuierlichen Neubau wird das Portfolio verjüngt und dringend benötigter Wohnraum für die Stadt Grevenbroich geschaffen. Aus Gründen der Baulandknappheit konzentrieren sich unsere momentanen Projektentwicklungen auf Nachverdichtungen und Ersatzneubauten in unserem Bestandsquartieren. Für das aktuelle Vorhaben wurde ein Wohnquartier in Orken aus den 1960er Jahren für einen ergänzenden integrativen Neubau gefunden. Die genossenschaftlichen Nachbarhäuser beinhalten bereits 38 Wohnungen und stellen ein intaktes Wohnquartier dar. Mit dem geplanten Neubau können etwa 32 weitere Wohnungen ergänzt werden, ohne dass Einschränkungen des Bestandes hinzunehmen wären. Wie bei den meisten Projekten des Bauvereins ist der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau mit zwei Dritteln vorgesehen. Nach Abschluss der Maßnahme ist vorgesehen, die Bestandsgebäude energetisch zu sanieren und diese CO₂-neutral an das Haustechnikkonzept des Neubaus anzubinden.

Standortuntersuchung – Bestand und Möglichkeiten

Das dreieckige Grundstück mit einem Nord-Süd-Gefälle von ca. 2,0m ist entlang des Pillauer Wegs und der Noithausener Str. mit Geschosswohnungsbau (II/III+SD, mit Hochparterre) von 1964 bebaut und schließt im Osten durch den Bahndamm ab. Es existiert ein Bebauungsplan, der aber den heutigen Anforderungen an Wohnungsbau nicht gerecht wird. Es ist vorgesehen, auf Grundlage des Vorentwurfes mittels eines vereinfachten Verfahrens nach BauGB §13a eine Überarbeitung der beiden Flurstücke 592 + 1095 einzuleiten, um eine zeitgemäße Nachverdichtung zu ermöglichen. Eine geplante Gesamtausnutzung der Planfläche mit einer GRZ/GFZ von 0,4 / 1,2 erscheint als städtebaulich angemessen.

Für die verkehrliche Anbindung ist sowohl ein Zugang von Norden als auch von Süden denkbar, eine weitere Ausarbeitung ist im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr befinden sich z.Zt. Garagen mit 16 STPL im Bestand, die nach ihrem Abbruch in die Tiefgarage der Neuplanung integriert werden. Die Bestandgebäude sollen in diesem Zuge ebenfalls aufgewertet und ertüchtigt werden.

Entwicklung eines Entwurfsgedankens

Neben der gewünschten Nachverdichtung des Quartiers entwickelte sich die Entwurfsidee aus dem Wunsch die positiven Standortfaktoren zu erhalten und die schädlichen Einflüsse zu minimieren. Die Planfläche zeichnet sich positiv aus durch Ihren grünen Hof und dem Blick auf die Grünkulisse des mit Buschwerk und kleinen Bäumen bewachsenen Bahndamms, allerdings auch durch den Eintrag von erheblichen Schallemissionen durch die Bahn selbst.

Als Lösung entstand ein begrüntes und gestaffeltes Terrassenhaus, das den Blick auf den begrünten Bahndamm imitiert, gleichzeitig als Schallschutzriegel fungiert und somit den Innenhof abschließt und aufwertet. Die Platzierung des neuen Baukörpers direkt am Fuß des Bahndammes ermöglicht den Erhalt einiger bestehender Bäume im Innenhof und im südlichen Bereich der Planfläche. Durch die Stapelung nach oben immer kleiner werdenden Wohnungen (Wohnungsmix 2-4 Zi Wohnungen, ca. 55m² bis ca. 95m²), entstehen unterschiedlich zurückversetzte begrünte Terrassen- und Balkonbereiche an einem „grünen Hang“. Durch Ausnutzung der vorhandenen Topografie konnte ein Gebäudekörper mit vier Geschossebenen und Flachdach geplant werden, der durch seine Höhe einen guten Schallschutz bietet, sich aber gleichzeitig an die bestehenden Firshöhen anlehnt.

Die Erschließung des Wohnriegels erfolgt über einen zurückversetzten Laubengang auf der Seite des Bahndamms, der hier gleich mehrere Vorteile bietet. Die ca. 32 Wohneinheiten werden lediglich über zwei jeweils am Ende des Gebäudes befindlichen Treppenhäuser und nur einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Durch zwei bauliche Rettungswege entfallen versiegelte Flächen für Feuerwehraufstell- bzw. Anleiterflächen. Der abgerückte Laubengang optimiert die Belichtung und Belüftung der Ostfassade, gleichzeitig entstehen vor den Wohnungen kleine private „Vorgartenzonen“ mit wohnungsnahen Kellerersatzräumen und Fahrradabstellflächen so dass weitestgehend auf Kellerräume verzichtet werden kann. Das

Untergeschoss bietet somit Raum für Waschmaschinen, Haustechnik und Stellplätze (zzgl. oberirdischer STPL).

Der geplante Wohnungsmix bietet Wohnraum für Singles bis hin zu Familien und kann mit unterschiedlichen Ausstattungen (Dusch- oder Wannenbad, Gäste-WC oder zwei Badezimmer, offene Wohnküche oder abgeschlossene Küche, Abstellraum mit Tageslicht = „homeoffice-Arbeitsnische“) angeboten werden. Dieser Mix ermöglicht auch langfristig ein integriertes Quartier.

Angestrebtes Ziel für die Haustechnik ist eine CO₂ neutrale Wärmeversorgung als Nahwärmenetz für das ganze Quartier.