

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Areal Alte Molkerei



November 2021

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Global Immobilien GmbH
Römer Str. 80
50189 Elsdorf

Projektsteuerung:

Vreden Projektentwicklung GmbH
Römerstraße 35
41516 Grevenbroich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-121

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Unmittelbar am Eingang zur Grevenbroicher Innenstadt befindet sich das 1899 erbaute Gebäude der Alten Molkerei. Dieses wird jedoch bereits seit mehr als 50 Jahren nicht mehr für Molkerei-Zwecke genutzt, sodass die Räumlichkeiten zuletzt verschiedenen Einrichtungen der Caritas gedient haben. Nachdem die Caritas nun ebenfalls aus dem Gebäudekomplex ausgezogen ist, sind dort noch ein Steakhaus und weitere kleinere Nutzungen angesiedelt. Große Flächen stehen jedoch leer. Das Gebäude ist insgesamt sanierungsbedürftig und entspricht nicht länger den aktuellen Qualitätsanforderungen und Sicherheitsstandards. Durch die prominente Lage fällt dieser städtebauliche Misstand unmittelbar ins Auge.

In der Stadt Grevenbroich besteht darüber hinaus eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Die so genannten „Überschwappeffekte“ aus Düsseldorf und Umgebung führen dazu, dass nicht nur für die eigenen Bedarfe der Stadt Grevenbroich, sondern auch für exogene Bedarfe Wohnraum geschaffen werden muss. Um die Flächeninanspruchnahme dabei möglichst gering zu halten, bieten sich Maßnahmen zur Nachverdichtung im Innenbereich und zur Wiedernutzbarmachung von Flächen besonders an. Ein Investor plant nun an der Ecke Kaplan-Hahn-/Bahnstraße mit dem Projekt der „Erft-Lofts“, durch Nachverdichtung mit zwei sechsgeschossigen Gebäuden neue Wohnflächen zu schaffen. Darüber hinaus ist ein weiterer Investor an die Stadt Grevenbroich herangetreten, der die Flächen der Alten Molkerei einer neuen Nutzung zuführen möchte. Die beiden Projekte können sich sinnvoll ergänzen und dem Tor zur Innenstadt ein ansprechendes und zeitgemäßes neues Erscheinungsbild geben.



Auf dem Areal der Alten Molkerei sowie der alten Erftbrücke sollen mit Hilfe von insgesamt fünf Gebäuden ca. 80 bis 90 barrierefreie Mietwohnungen entstehen. Im Erdgeschoss sind weitere Nutzungen wie Praxisräumen und Büros oder kleine Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Wohneinheiten denkbar. Auf dem Eckgrundstück ist für das Erdgeschoss ein Gastronomiebetrieb vorgesehen. Die Gebäude sollen überwiegend mit 3 oder 4 Vollgeschossen errichtet werden, die Gebäude auf dem

Eckgrundstück sollen jedoch bestenfalls aus 4 bis 5 Geschossen bestehen, damit ein harmonischer Übergang zu den sechsgeschossigen Gebäuden der geplanten Erft-Lofts geschaffen werden kann. Die Gebäudekörper halten flächendeckend einen Mindestabstand von 3,0 m zur Oberkante der Böschung des Flutgrabens ein, was gemäß Aussage des Erftverbandes ausreichend Spielraum zur Böschungspflege bietet. Der entstehende Stellplatzbedarf soll vorwiegend über Tiefgaragenstellplätze gedeckt werden. Der verbleibenden ebenerdigen Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Das Plankonzept sieht eine hochwertige und ökologische Gestaltung der Gebäudekörper vor. Das kleinste Gebäude soll aus Cortenstahl bestehen, der sich gut wiederverwenden lässt. Auch Holzfasaden sind grundsätzlich denkbar. Darüber hinaus werden Photovoltaikanlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünung für die Gebäude vorgesehen. Die Begrünung kann als Wärmedämmung, Hitzeschutz und Wasserspeicher dienen und verbessert das lokale Kleinklima. Zudem trägt sie zu einer ansprechenden Gestaltung bei. Somit profitiert das Vorhaben nicht nur von dem günstigen Standort in Innenstadtnähe sowie unmittelbarem Umfeld des Flutgrabens der Erft, sondern zeichnet sich aufgrund des ökologischen Konzeptes durch eine sehr hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität aus.