



# Neue Molkerei Grevenbroich



VDH

# Inhaltsverzeichnis

## **Städtebauliches Konzept**

Umgebung

Baufelder

Gebäudekörper

Freiraumgestaltung

## **Gebäudekonzept**

Gebäudetypen und Nutzungen

Innenhöfe/Atrien

Grundrisse und Wohnungstypen

Beispielgrundrisse

Systemschnitt

Architektur und Materialien

Nachhaltigkeit

Perspektiven

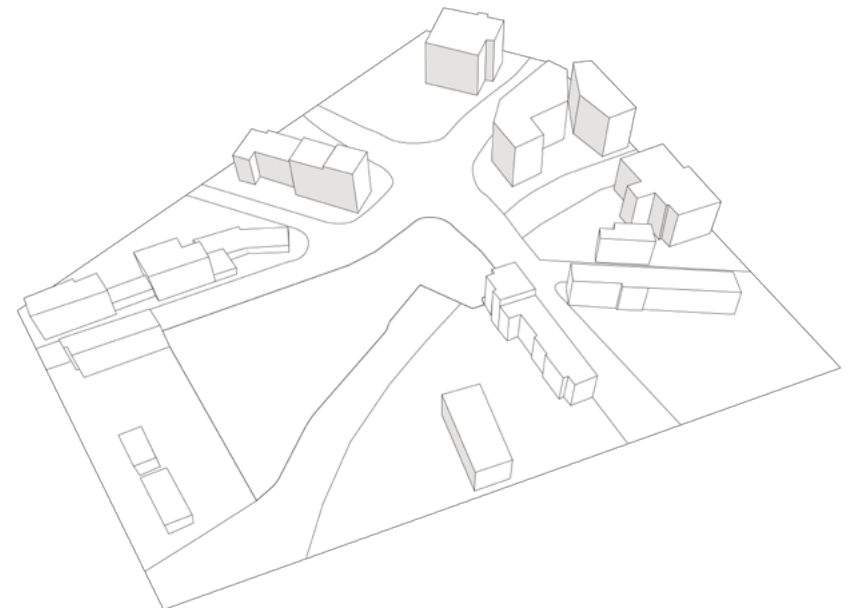
Planerische Rahmenbedingungen

# **Städtebauliches Konzept**



## Städtebauliches Konzept

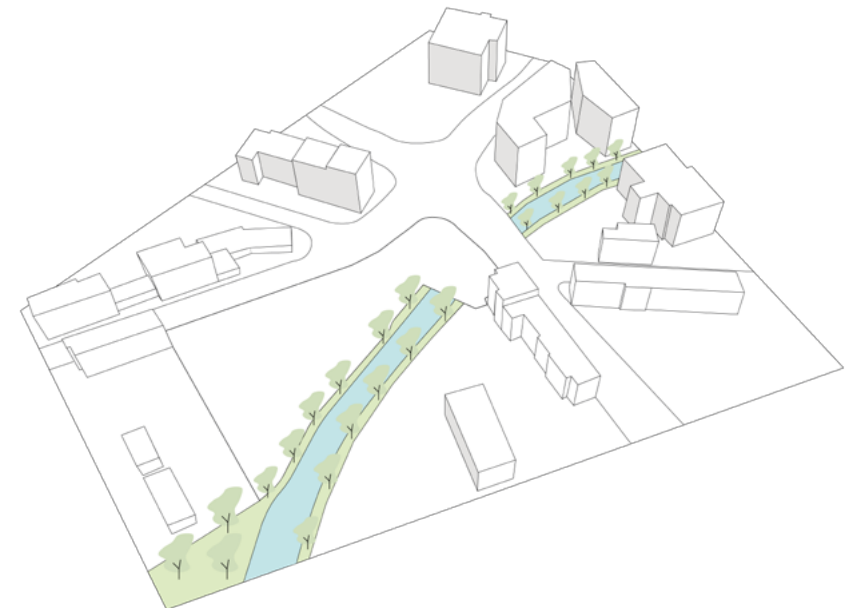
Das Grundstück an der Kreuzung Elsbachtunnel und Berghheimer Straße in Grevenbroich bietet eine einzigartige Chance für eine neue städtebauliche Entwicklung. Das Gelände wird Teil einer umfassenderen Neugestaltung sein, die auf zeitgemäße Bedürfnisse und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist.





## Städtebauliches Konzept

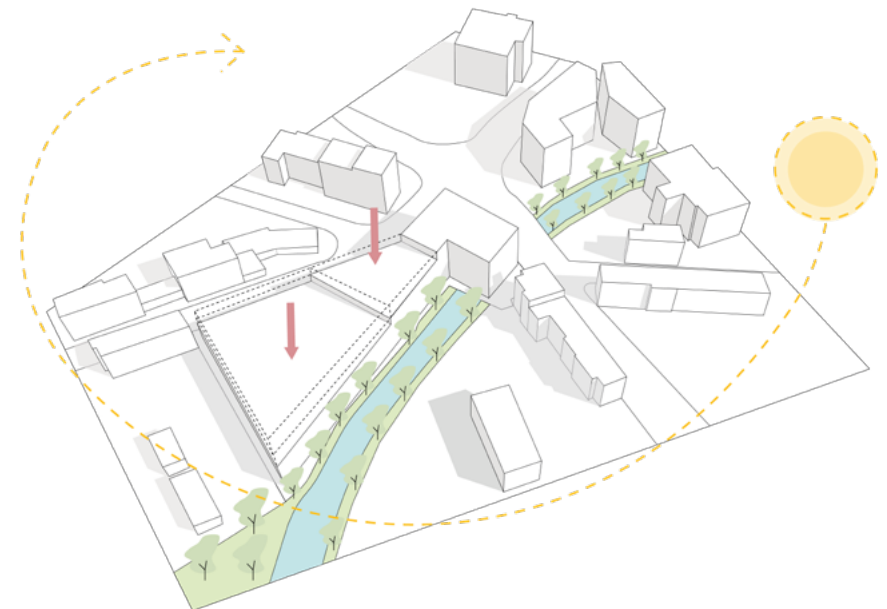
Die strategische Lage stellt einen Schlüsselpunkt für das städtische Wachstum dar und bietet die Möglichkeit, ein lebendiges und vielfältiges neues Quartier zu schaffen. Die Erft, als grüne Achse durch das Gebiet verlaufend, prägt die Umgebung und bietet Potenziale für eine naturnahe Gestaltung sowie erhöhte Aufenthaltsqualität.





## Umgebung

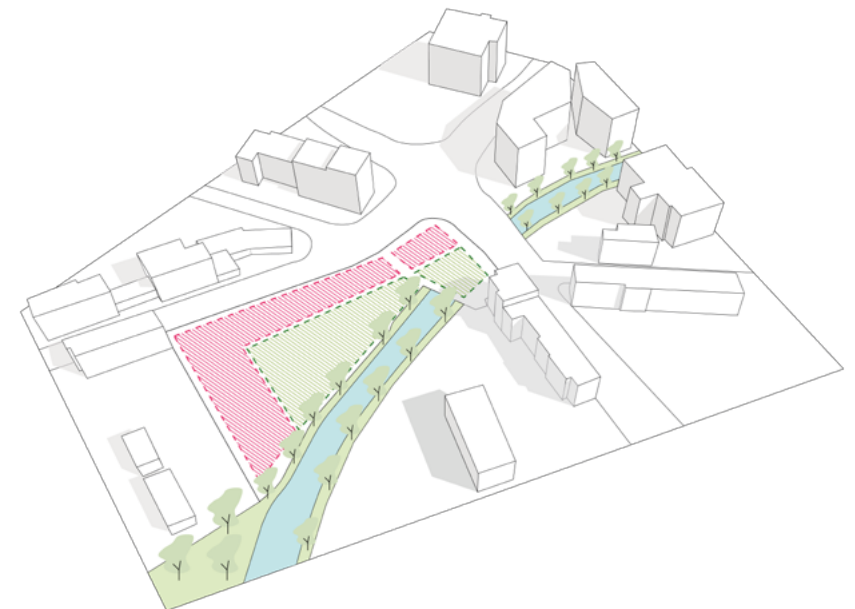
Von Süden nach Norden steigt die Gebäudehöhe allmählich an, was eine Variation in der Höhenentwicklung ergibt und die Gestaltung des neuen Quartiers beeinflusst. Der Sonnenverlauf wird als entscheidender Faktor in den eigenen Entwurf integriert, um eine optimale Nutzung von Licht und Schatten zu gewährleisten.

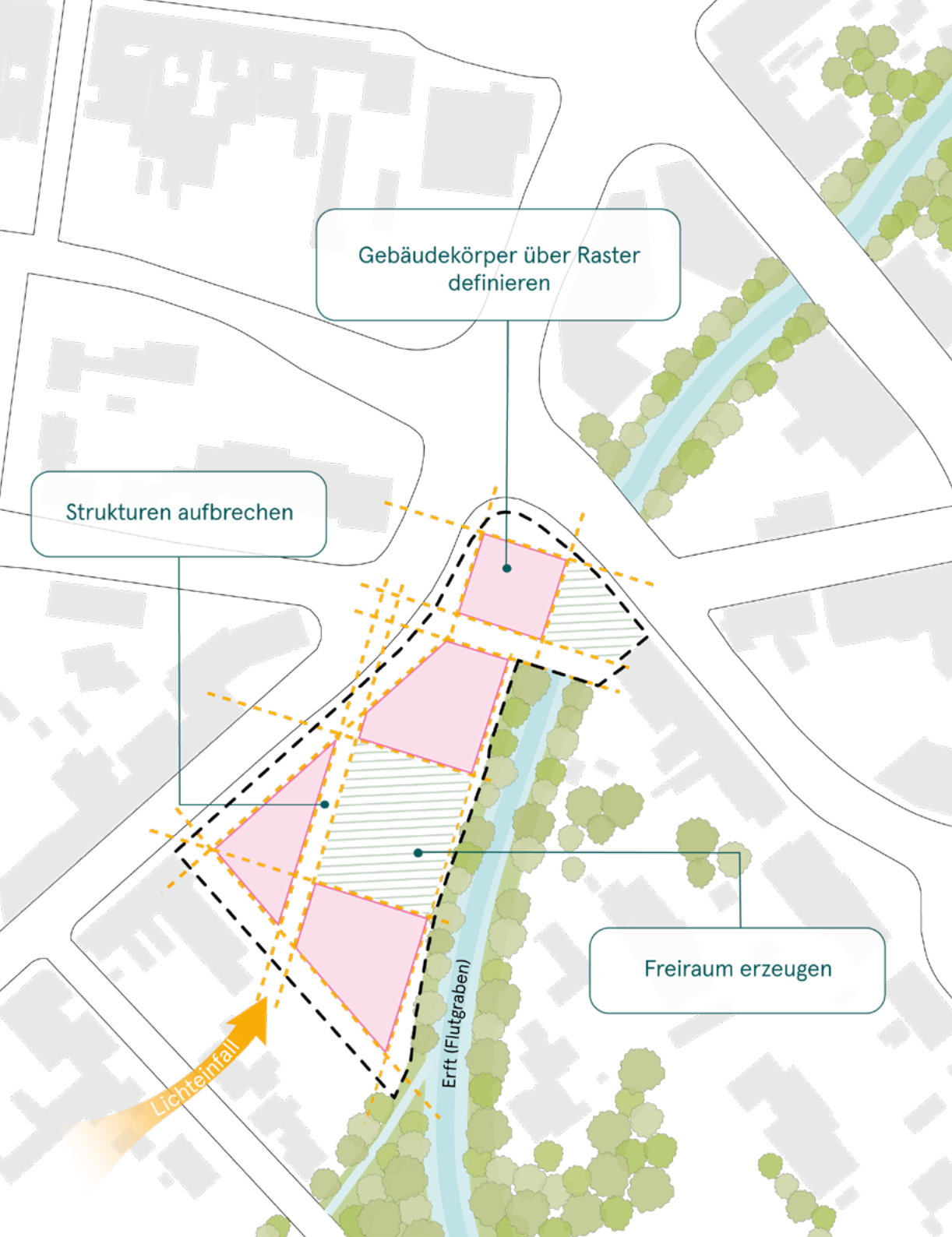




## Baufelder

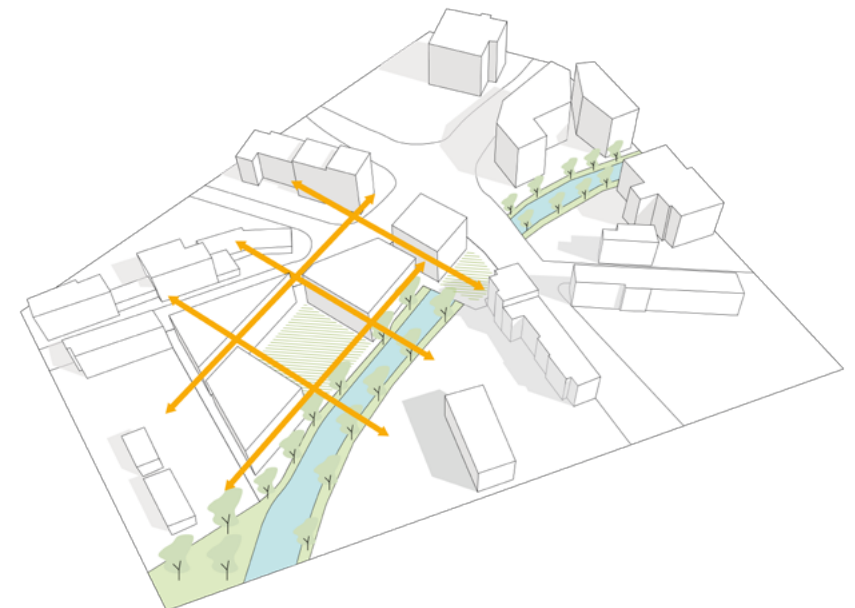
Aufgrund der besonderen Grundstücksgeometrie wird das Gebiet in zwei Baufelder unterteilt. Das Kopffeld soll eine markante Nutzung ermöglichen, während sich das größere, südlich ausgerichtete Feld auf städtebauliche Verdichtung und Wohnraumschaffung sowie die Gestaltung ansprechender Freiräume für die Gemeinschaft konzentriert.





## Gebäudekörper

Parallel zu den Grundstückskanten werden Gebäudevolumen platziert, welche an bestimmten Positionen gezielt durchbrochen werden. Diese Durchbrüche fördern die Durchlässigkeit des Gebiets, indem sie die Licht- und Luftzirkulation verbessern sowie die visuelle Monotonie aufbrechen, um eine abwechslungsreichere und ansprechendere städtebauliche Struktur zu schaffen.

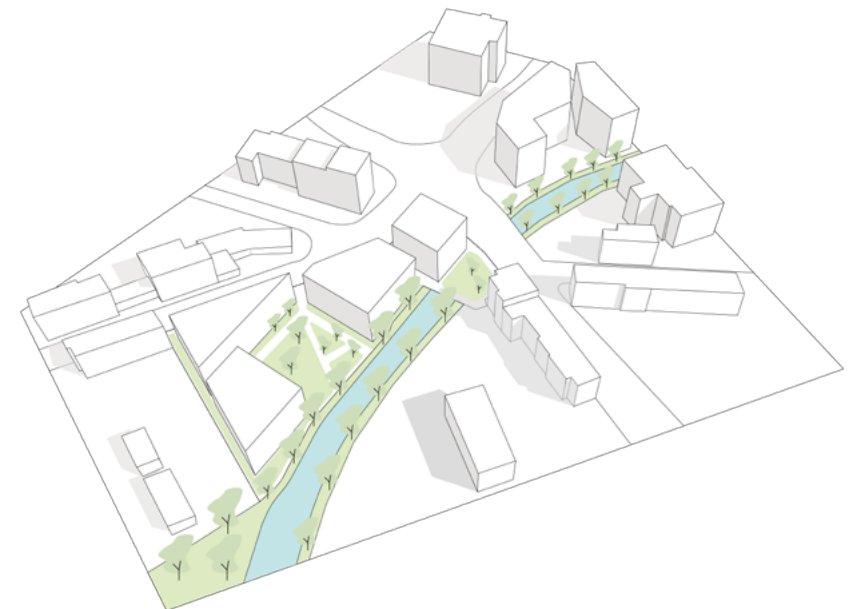




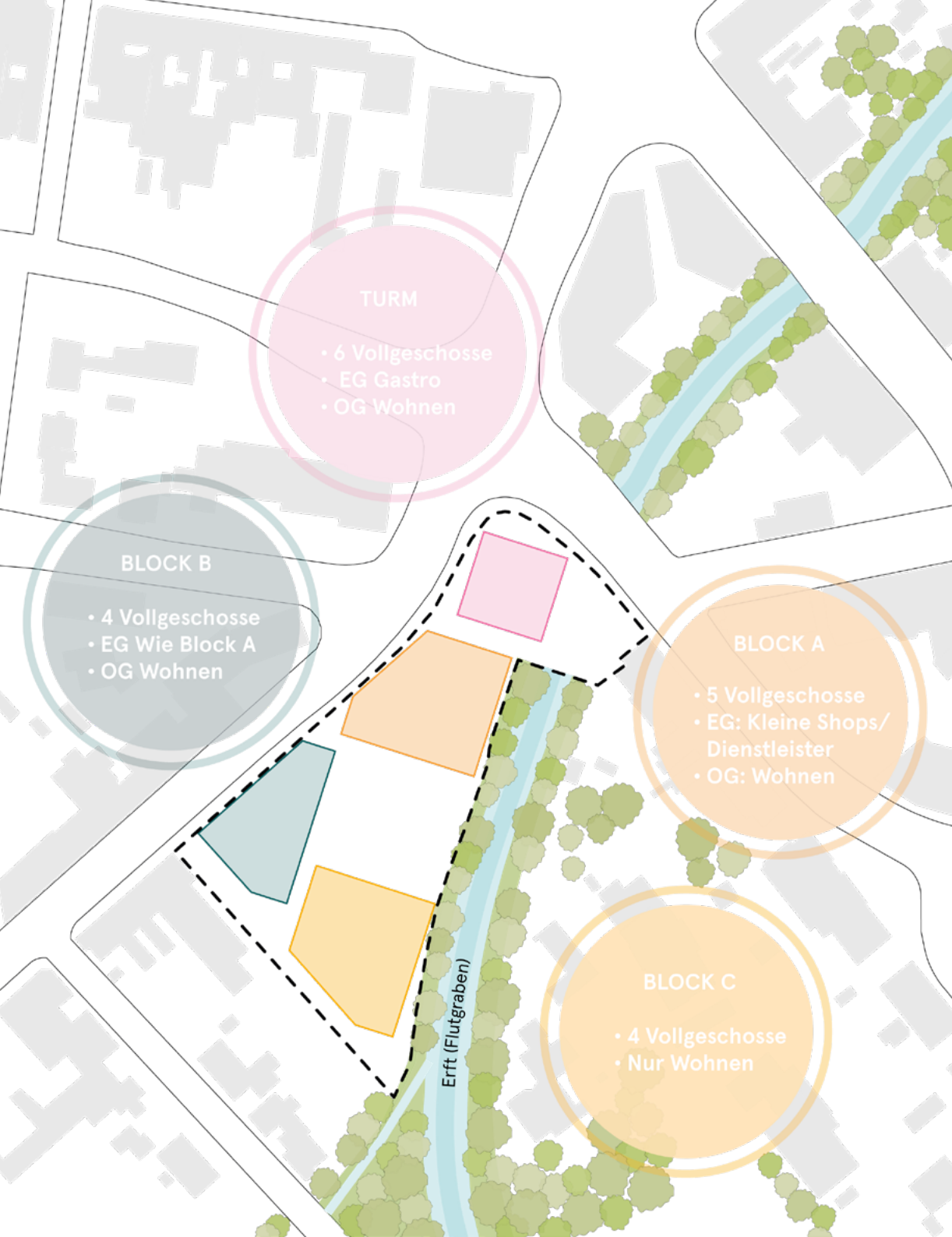


## Freiraumgestaltung

Im Zuge der Freiraumgestaltung, die eine wichtige Rolle in der Entwicklung des Quartiers spielt, wird die Schaffung attraktiver Grünflächen und Erholungsbereiche ermöglicht. Diese bieten den Bewohnern verschiedene Möglichkeiten zur Entspannung. Durch die Integration von Sitzgelegenheiten und halböffentlichen Plätzen entlang der Erft wird das Gemeinschaftsleben gefördert und ein beliebter Treffpunkt für Bewohner geschaffen.

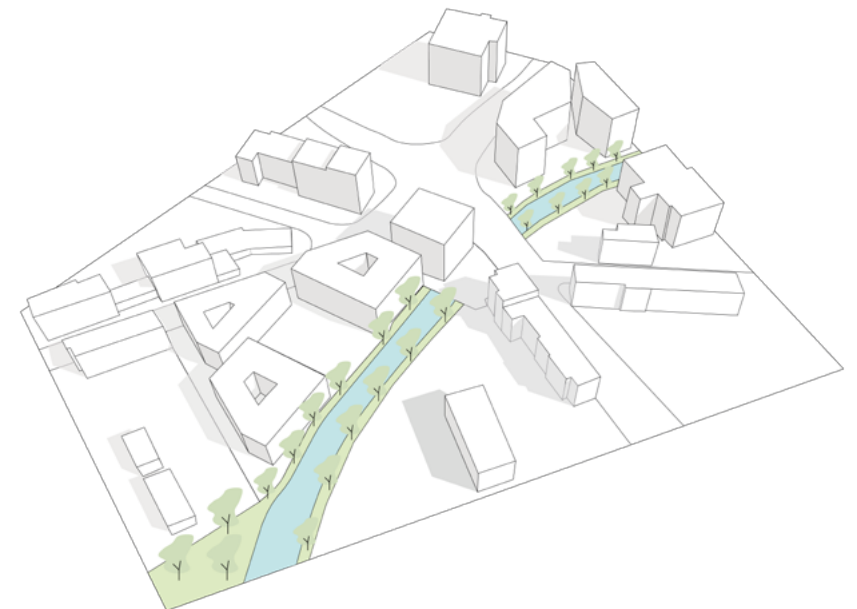


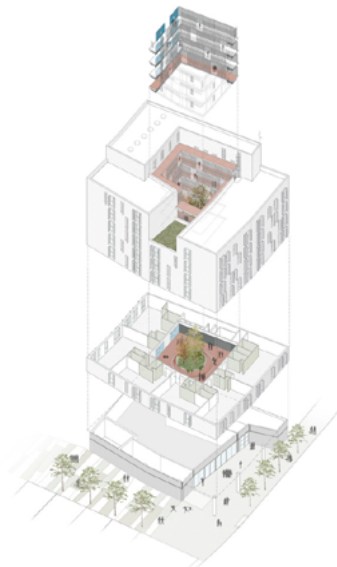
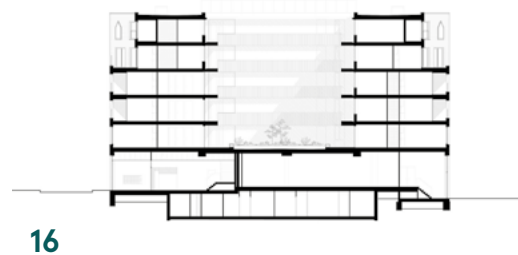
# Gebäudekonzept



## Gebäudetypen und Nutzungen

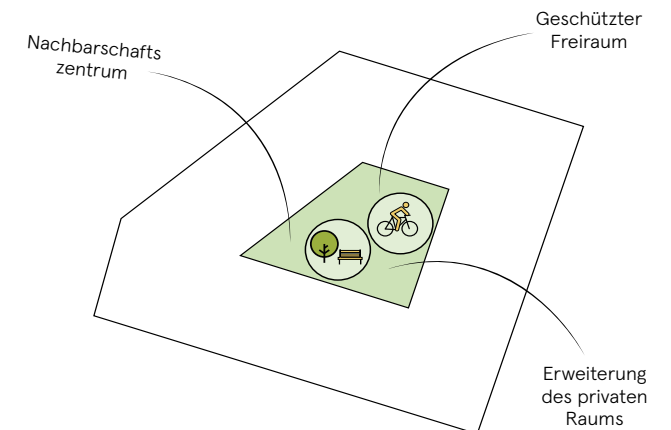
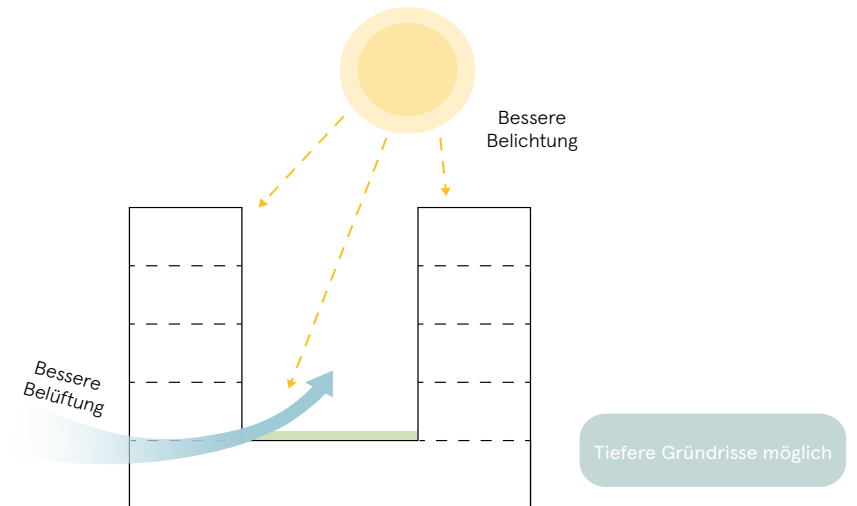
Die vier markanten Gebäudekörper im Quartier präsentieren sich als zusammenhängende architektonische Struktur. Während ihre oberen Etagen ausschließlich für Wohnzwecke reserviert sind, zeichnen sie sich im Erdgeschoss durch eine vielseitige Mischung von Nutzungen aus, insbesondere entlang der Straßenfront. Diese dynamische Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung im Erdgeschoss verleiht dem Quartier eine lebendige Atmosphäre und schafft eine attraktive und funktionale Umgebung für Bewohner und Besucher gleichermaßen.











## Innenhöfe/Atrien

Die Gebäudeblöcke A und C sind durch ihre Atrien charakterisiert, die eine einzigartige Möglichkeit bieten: Sie erlauben den Bewohnern, vor ihren Wohnungstüren nachbarschaftliche Räume zu nutzen. Diese Atrien sind nicht nur funktional, sondern schaffen auch eine einladende Umgebung zur Entspannung und zwischenmenschlichen Austausch.



	Gastronomie		2 Zimmer Wohnung
	Ladenlokal für Shop/Dienstleistung		3 Zimmer Wohnung
	Lagerfläche		4 Zimmer Wohnung

## Grundrisse und Wohnungstypen

Um den Bedürfnissen verschiedener Haushaltsformen gerecht zu werden, ist eine durchdachte Zusammenstellung verschiedener Wohnungstypen geplant, die sowohl Singles, Paare als auch Familien anspricht und somit eine vielfältige und inklusive Gemeinschaft fördert.

Erdgeschoss

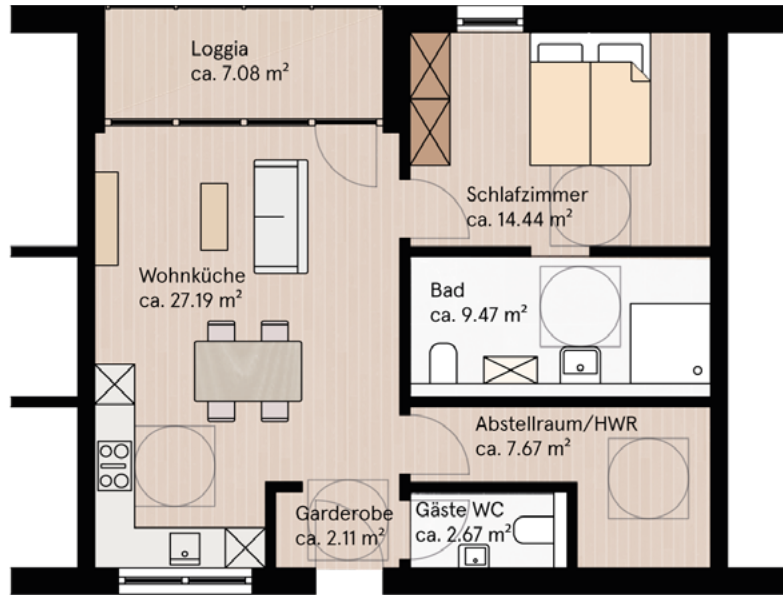
Regelgeschoss

Staffelgeschoss

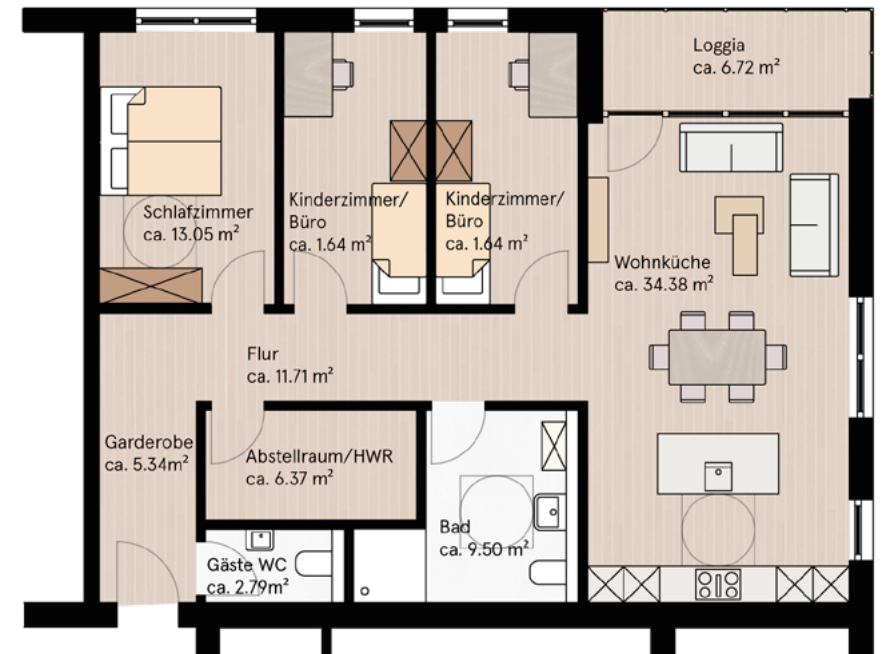
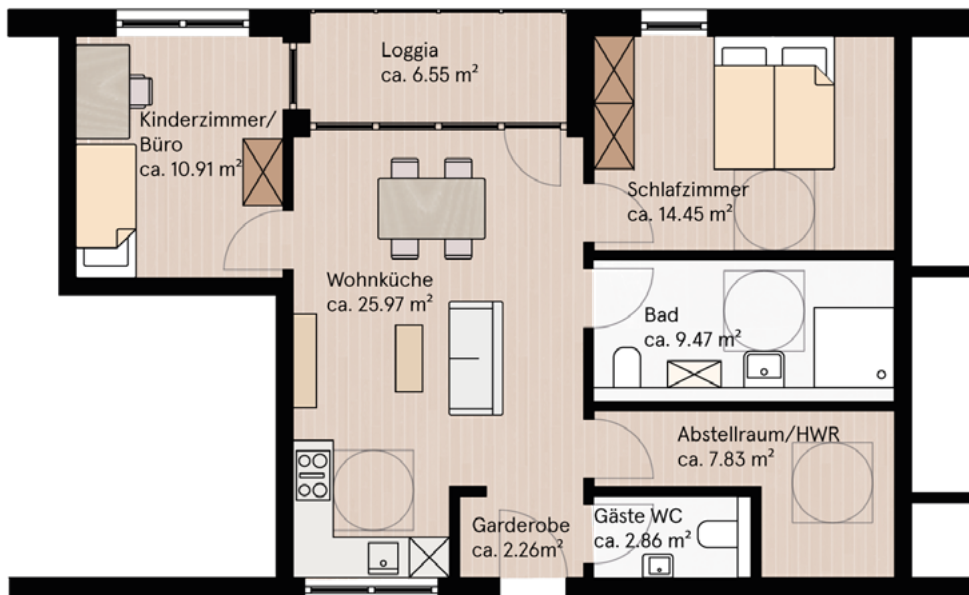


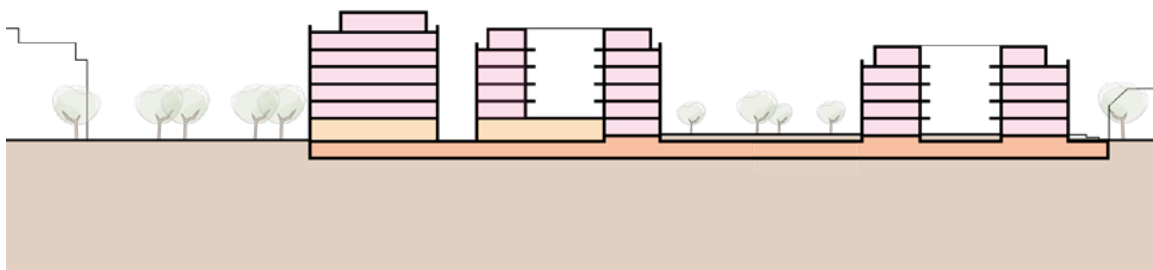
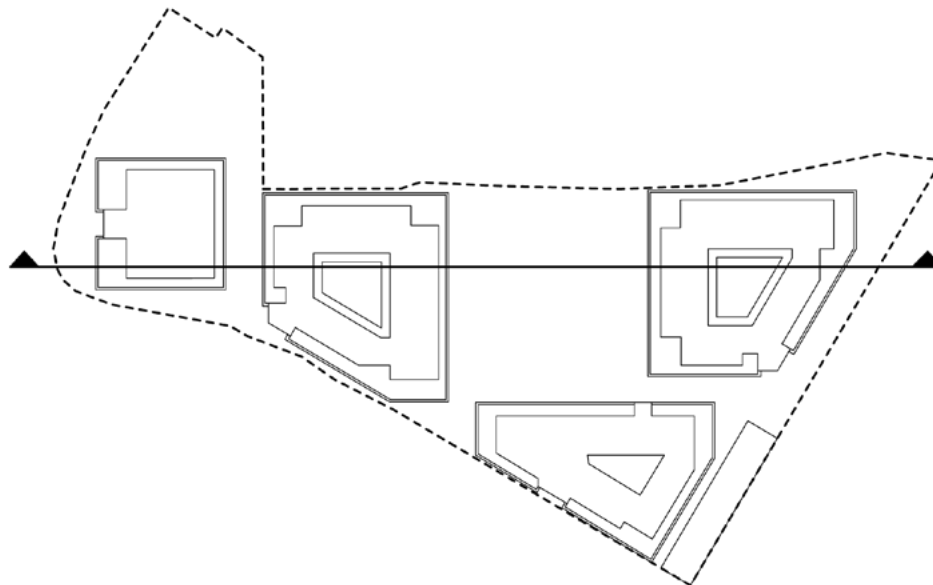
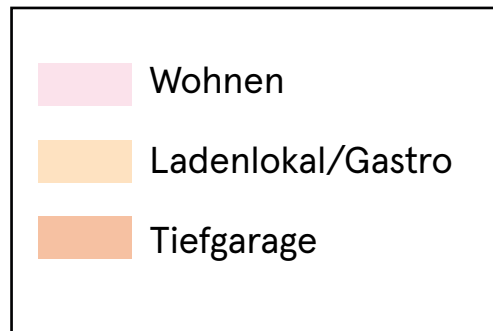
## Beispielgrundrisse

Bei der Planung der Grundrisse wurde besonderes Augenmerk auf Barrierefreiheit und zeitgemäße Architektur gelegt, um ein inklusives und komfortables Wohnumfeld für alle Bewohner zu schaffen.



Aufteilung	Anzahl Wohnungen
2 Zimmer	50
3 Zimmer	56
4 Zimmer	16
<b>Gesamt</b>	<b>122</b>





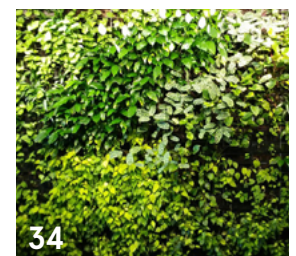
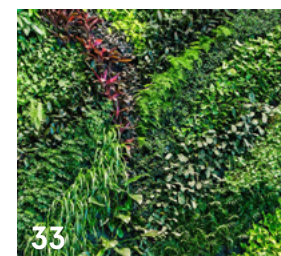
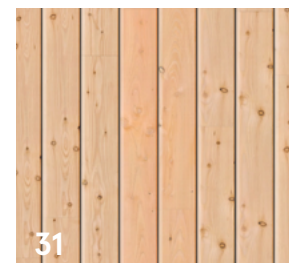
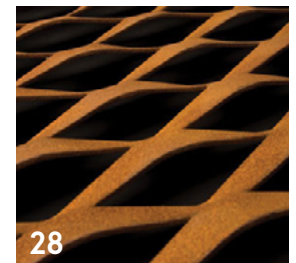
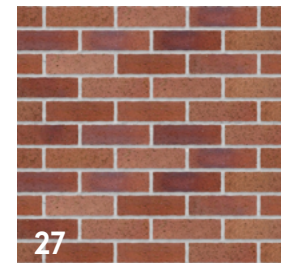
## Systemschnitt

Um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben dazu beiträgt, die soziale Integration und Gerechtigkeit in der Gemeinschaft zu stärken, wurde bei der Planung vor allem auf die Förderfähigkeit der einzelnen Wohnungen geachtet. Dies ist von großer Bedeutung um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu erleichtern.

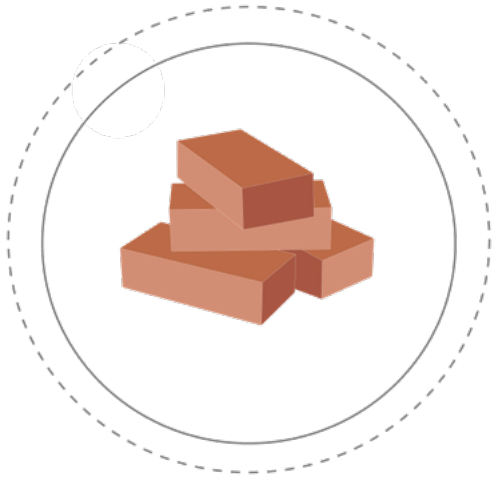
Gebäude	Anzahl Wohnungen	davon förderfähig	
Turm	22	5	22,73%
Block A	40	22	55,00%
Block B	23	9	39,13%
Block C	37	20	54,05%
<b>Gesamt</b>	<b>122</b>	<b>56</b>	<b>54,05%</b>

## Architektur und Materialien

Die Fassade spiegelt eine authentische, zeitgemäÙe Architektur wider, die natürliche Materialien wie Holz mit dem in der Umgebung weit verbreiteten Klinker harmonisch kombiniert. Durch eine nachhaltige Fassadenbegrünung sowie Elemente aus Glas und Streckmetall wird das Quartier optisch aufgewertet und fügt sich gleichzeitig harmonisch in sein Umfeld ein.

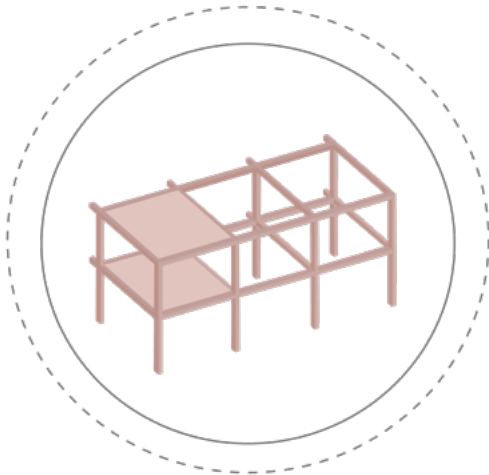






### Recycling Klinker aus dem Abbruch

- Energie-, Kosten- und CO2-Einsparung
  - Erhalten des Quartierscharakters
- ➔ Die Molkerei bleibt Bestandteil



### Holz-/Hybridbauweise

- Reduzierter Anteil mineralischer Baustoffe
- Bindung von CO2
- flexiblere Planung und Nutzung
- Vorfertigung spart Zeit in der Ausführung



### Dach- und Fassadenbegrünung

- Verbesserung des Mikroklimas
- Binden von Luftschadstoffen
- Natürliche Beschattung
- Biodiversität wird gefördert

## Nachhaltigkeit

Als städtebauliches Neubauquartier übernimmt das Vorhaben eine wegweisende Funktion und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Städten, der über die unmittelbare Umsetzung hinausgeht. Dabei werden mehrere Aspekte einer zukunftsorientierten Gestaltung und Konstruktion integriert, wodurch der Grundstein für die Stadt von morgen gelegt wird.





VDH

Quelle: Eigene Darstellung



VDH

Quelle: Eigene Darstellung

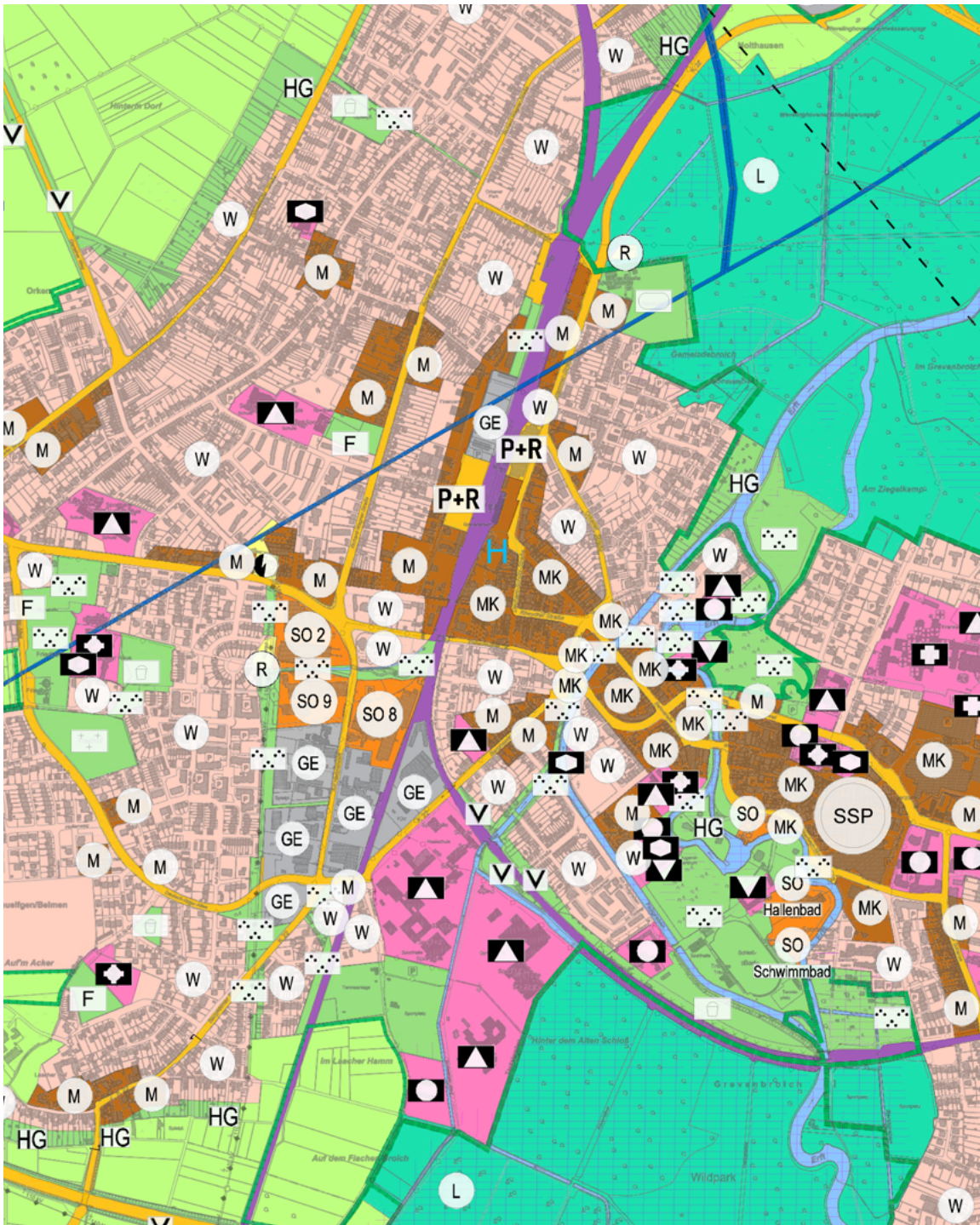


Quelle: Eigene Darstellung



Quelle: Eigene Darstellung

VDH



## Planerische Rahmenbedingungen

### Regionalplan

Lage innerhalb des ZASB

### Rechtswirksamer FNP

Überwiegend Mischgebiet

Nördlicher Bereich Kernbereich

### Beschleunigtes Planverfahren nach §13 a BauGB wird angestrebt

Klassische Wiedernutzbarmachung von Flächen

**Vorteile:** Keine Anforderlichkeit für

- Gesondertes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (hier ohnehin nicht erforderlich)
- Frühzeitige Beteiligung
- Umweltprüfung/Umweltbericht
- Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung
- Zusammenfassende Erklärung

**Für größtmögliche Transparenz kann es sinnvoll sein, dennoch eine Frühzeitige Beteiligung auf freiwilliger Basis durchzuführen**

- Abb. 1 bis 8: Eigene Darstellung
- Abb. 9: Sustainability House, KTH, 2017. Aix Arkitekter; Von: <https://divisare.com/projects/383842-aix-arkitekter-sustainability-house-kth>
- Abb. 10: Villa Menti Plaza, 2003. Baumschlager eberle architekten; von: <https://www.baumschlager-eberle.com/werk/projekte/projekt/villa-menti-plaza/>
- Abb. 11: Baarermatte Baar, 2021. Scheitlin Syfrig Architekto; Von: <https://scheidlin-syfrig.ch/wettbewerbe/baarermatte-baar/>
- Abb. 12: Le Rolliet, 2021. Sylla Widmann SA; B+S; Von: <https://competitions.espazium.ch/de/wettbewerbe/entschieden/2-ilots-de-logements-creche-et-activites-de-quartier-plan-les-ouates>
- Abb. 13: Wohnbau Aigner- Rollett-Allee, 2015. Nussmüller.Architekten; von : <https://www.nussmueller.at/project/max-mell-allee/>
- Abb. 14: Wohnbau Aigner- Rollett-Allee, 2015. Nussmüller.Architekten; von : <https://www.nussmueller.at/project/max-mell-allee/>
- Abb. 15: Barcode Architects, 2018; von: <https://archello.com/project/bartok>
- Abb. 16: Bartok, 2018. Barcode Architects ; von: <https://archello.com/project/bartok>
- Abb. 17: Social Housing in Can Batlló / Espinet / Ubach, Dec 2018. ArchDaily. von: <https://www.archdaily.com/906886/social-housing-in-can-batllo-espinet-ubach> ISSN 0719-8884
- Abb. 18: Rasmus Norlander. Skagershuset. OWC Arkitekter Björn Ahrenby; von: <https://www.moelven.com/se/inspiration-och-koncept/synliga-traprodukter-till-byggprojekt/skagershuset/>
- Abb. 19: Museumquartier Starnberg. Ehret+Klein; von: <https://www.ehret-klein.de/referenzen/museums-quartier-starnberg/>
- Abb. 20: ZAC Porte de Valenciennes. Avenier Cornejo architects; von: <https://www.avenier-cornejo.com/projet/053-zac-porte-de-valenciennes-lille/>
- Abb. 21: Escherpark. E2A Architekten | Allco; von: <https://www.beatbuehler.ch/escherpark-e2a-architekten/-allco/>
- Abb. 22: Hackney Wick masterplan. Hawkins/Brown; von: <https://www.architectsjournal.co.uk/news/hawkinsbrown-leads-trio-picked-for-hackney-wick-masterplan>
- Abb. 23: Antoine Motte dit Falisse. CC-BY-SA 3.0; von: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Red\\_brick\\_wall\\_texture.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Red_brick_wall_texture.JPG)
- Abb. 24: Polantis; von: <https://www.polantis.com/de/textures/brick-texture-79>
- Abb. 25: Buff Common. Architextures; von: <https://architextures.org/textures/656>
- Abb. 26: Even Drag Brick Stretcher. Architextures; von: <https://architextures.org/textures/204>
- Abb. 27: Dragfaced Brick Stretcher.Architextures; von: <https://architextures.org/textures/1125>
- Abb. 28: Streckmetall aus Cortenstahl. Sorst Streckmetall; von: <https://www.baunetzwissen.de/glossar/s/streckmetall-3537263>
- Abb. 29: Douglas Fir Staggered. Architextures; von: <https://architextures.org/textures/281>
- Abb. 30: Western Red Cedar Cladding. Architextures; von: <https://architextures.org/textures/2866>
- Abb. 31: Scotlarch® RW014 (140mm) Staggered. Architextures; von: <https://architextures.org/textures/1497>
- Abb. 32: Reindeer moss wall. Every Pixel; von: <https://www.everypixel.com/image-5678072762478954395>
- Abb. 33: Concept Green Wall; von : <https://www.conceptgreenwall.com/>
- Abb. 34: Botanicus; von: <https://www.botanicus.com/portfolios/living-walls-sample-1/>

# Bildquellen