

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 24.09.2024	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.11	Bezeichnung der Vorlage: Baugebiet I-48 Wegberg - Maaseiker Straße		Datum: 30.09.2024
Vorlage-Nr: VO/0157/24			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	08.10.2024	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage VO/0199/23 zur Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften vom 23.01.2024.

Mit der genannten Vorlage wurde unter anderem die Absicht der PEG GmbH - *Projektentwicklungsgesellschaft der Gronau-Gruppe und der Volksbank Mönchengladbach mit Sitz in Wegberg* - zur Erstellung eines regenerativen und innovativen Nahwärmenetzes im „Maaseiker Dreieck“ vorgestellt. In Zusammenarbeit mit der NEW Smart City GmbH wurden entsprechende Förderanträge zur „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)“ gestellt. Im Rahmen der Projektierung wurde als wirtschaftlichste, technisch umsetzbare und immissionsverträglichste Lösung die Nutzung einer zentralen Grundwasserwärmepumpe bzw. der sogenannten Aquathermie vorgesehen.

Durch den Projektentwickler wurde der Verwaltung leider im September 2024 mitgeteilt, dass bei der abschließenden Grundwasserprobebohrung im Juli 2024 eine zu hohe Eisen- und Mangankonzentration im Grundwasser festgestellt wurde. Daher ist weder der Bau eines Grundwasserbrunnens noch der effiziente Betrieb einer Wärmepumpe im Baugebiet „Maaseiker Dreieck“ möglich. Auch ein Ausweichen auf eine andere regenerative Wärmequelle zur Einspeisung in das Nahwärmenetz ist in diesem Gebiet aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar.

Durch die PEG GmbH wird jedoch weiterhin eine ambitionierte Ausführung der neuen Geschosswohnungsbauten als „Klimafreundlicher Neubau mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (kurz KfN-QNG) vorgesehen. Weiterhin sollen die Neubauten ein Zertifikat der „Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (kurz DGNB) in Silber erhalten. Zur Wärmeversorgung sind dezentrale Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen und Batteriespeichern geplant. Zudem erhalten alle obersten Flachdachflächen ein Gründach. Somit wird hier eine Qualität errichtet, welche deutlich über den aktuellen gesetzlichen Vorgaben für Neubauvorhaben liegt.

Die Änderung der Wärmeversorgung hat zur Konsequenz, dass die am 23.01.2024 vorgestellte Konzeptionierung der Quartiersgarage geändert wird. Im Wesentlichen entfällt die großflächige Photovoltaikanlage im Bereich der Fahrgasse und die

Nahwärmezentrale vollständig. Die Struktur des straßenseitigen Lärmschutzbauwerks und damit die Wahrnehmung der Ortseingangssituation hingegen bleibt unverändert erhalten. Der Vorlage ist eine Präsentation zur aktuellen Konzeption zur Kenntnis beigefügt.

Die Baugenehmigungen für die zentralen Geschosswohnungsbauten und das ursprünglich geplante Lärmschutzbauwerk zur Maaseiker Straße wurden in der ersten Septemberwoche durch den Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen erteilt. Die PEG GmbH beabsichtigt nach Kenntnisstand der Verwaltung kurzfristig mit den zugehörigen Bauarbeiten zu beginnen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Anlage/n:

Entwurfspräsentation September 2024

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
gez. Bieker	FBL 301	
gez. Neudek	Techn. Beigeord.	

Entwurfspräsentation

Wohnen im Dichterviertel

Nelly-Sachs-Ring / Maaseiker Dreieck



Volksbank
Mönchengladbach eG



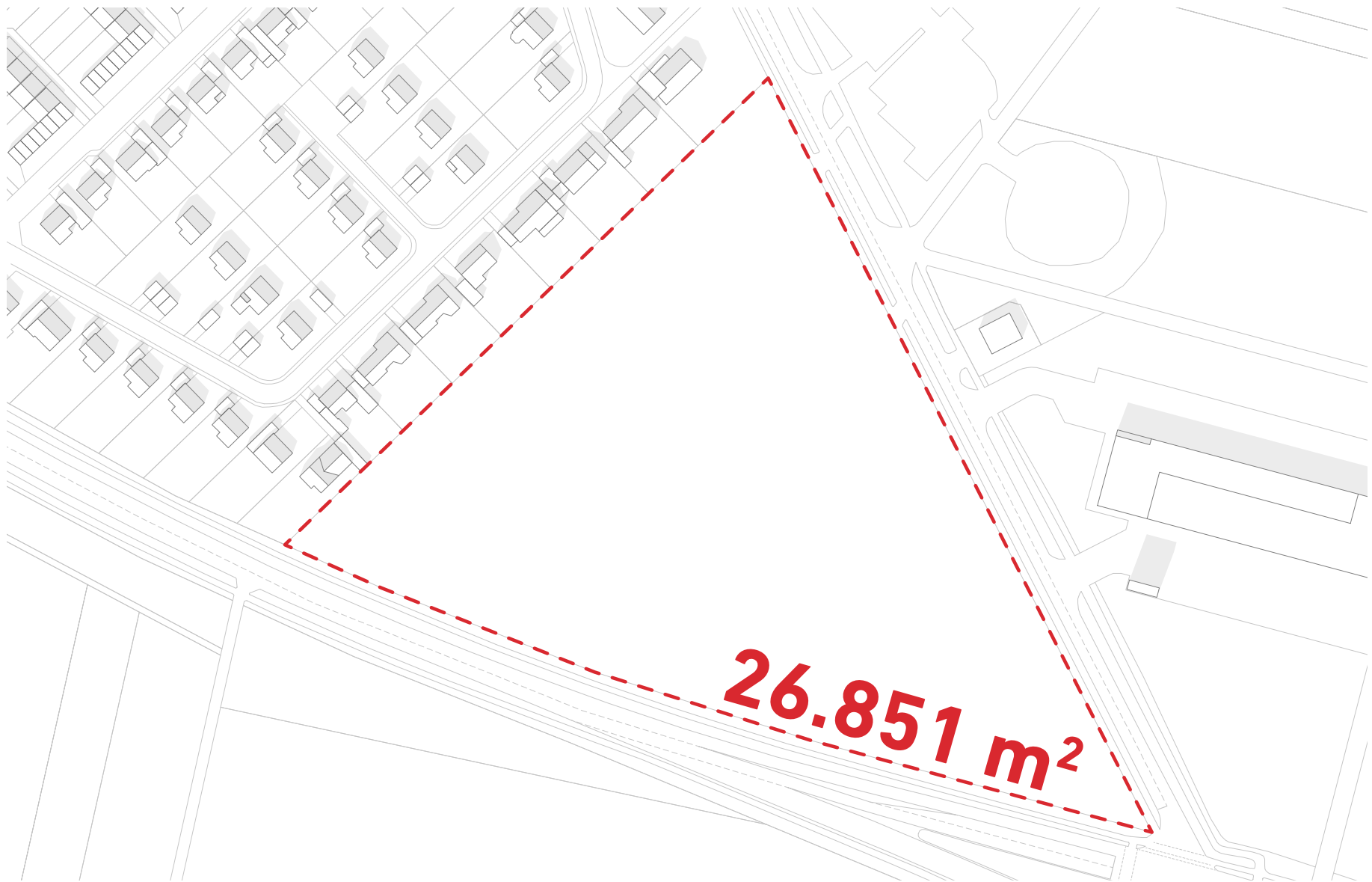
GRONAU
WIR PLANEN. WIR BAUEN.

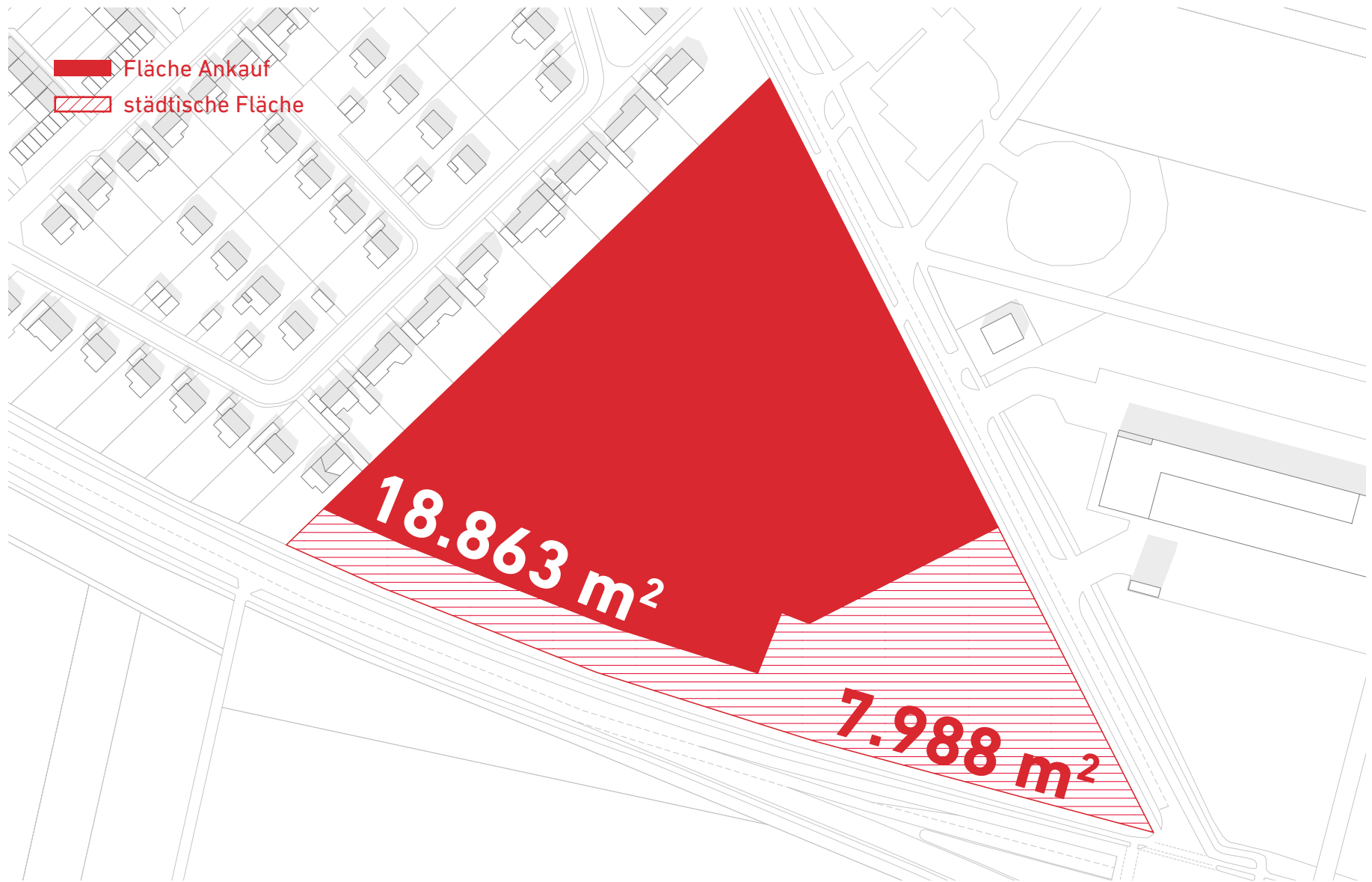


Konzept

- vielfältiges Wohnraumangebot
- attraktiver Ortseingang
- vernetztes Quartier mit Außenwirkung
- differenzierte Dichte der Bebauung
- lebendige Gestaltung Quartiers



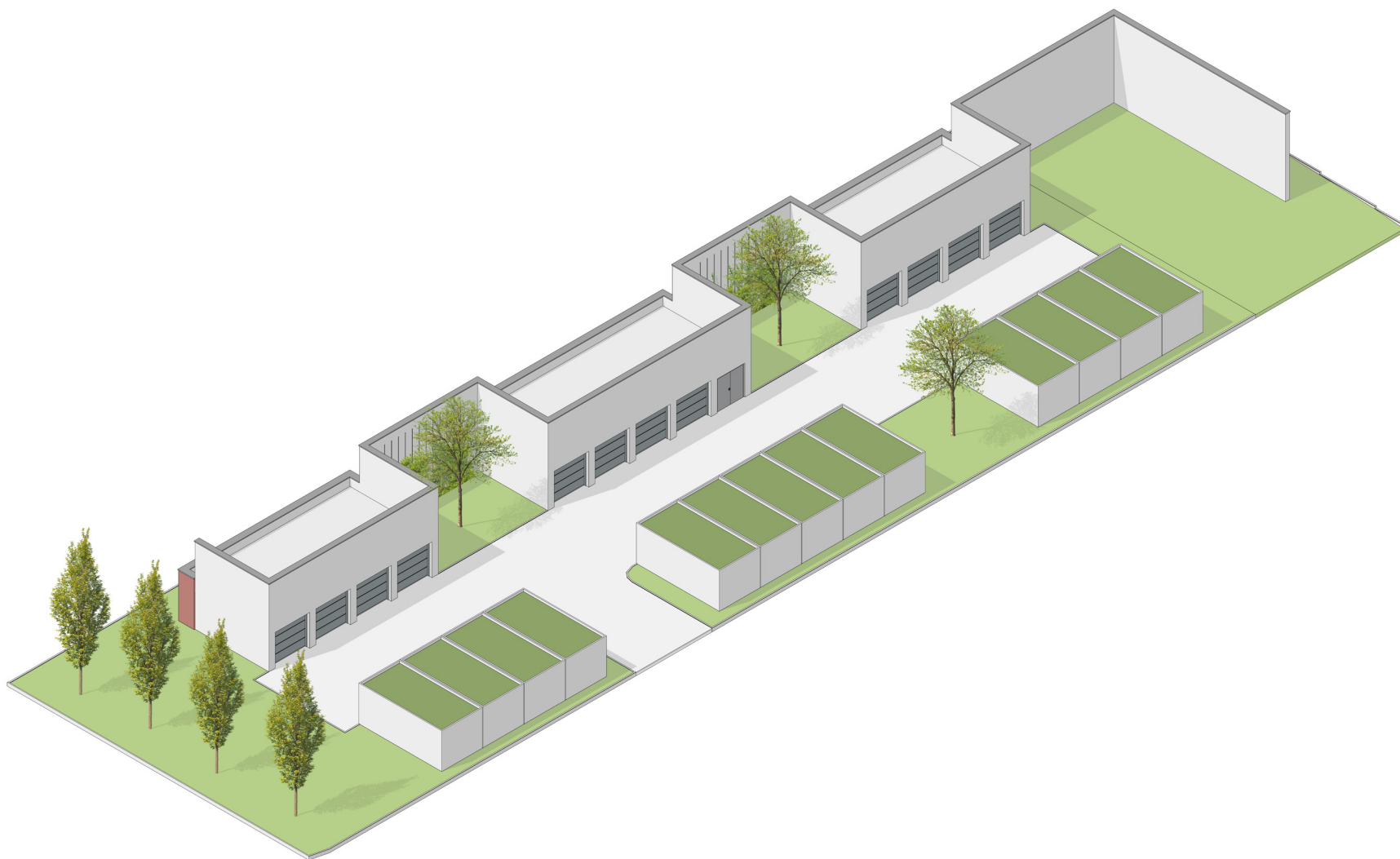


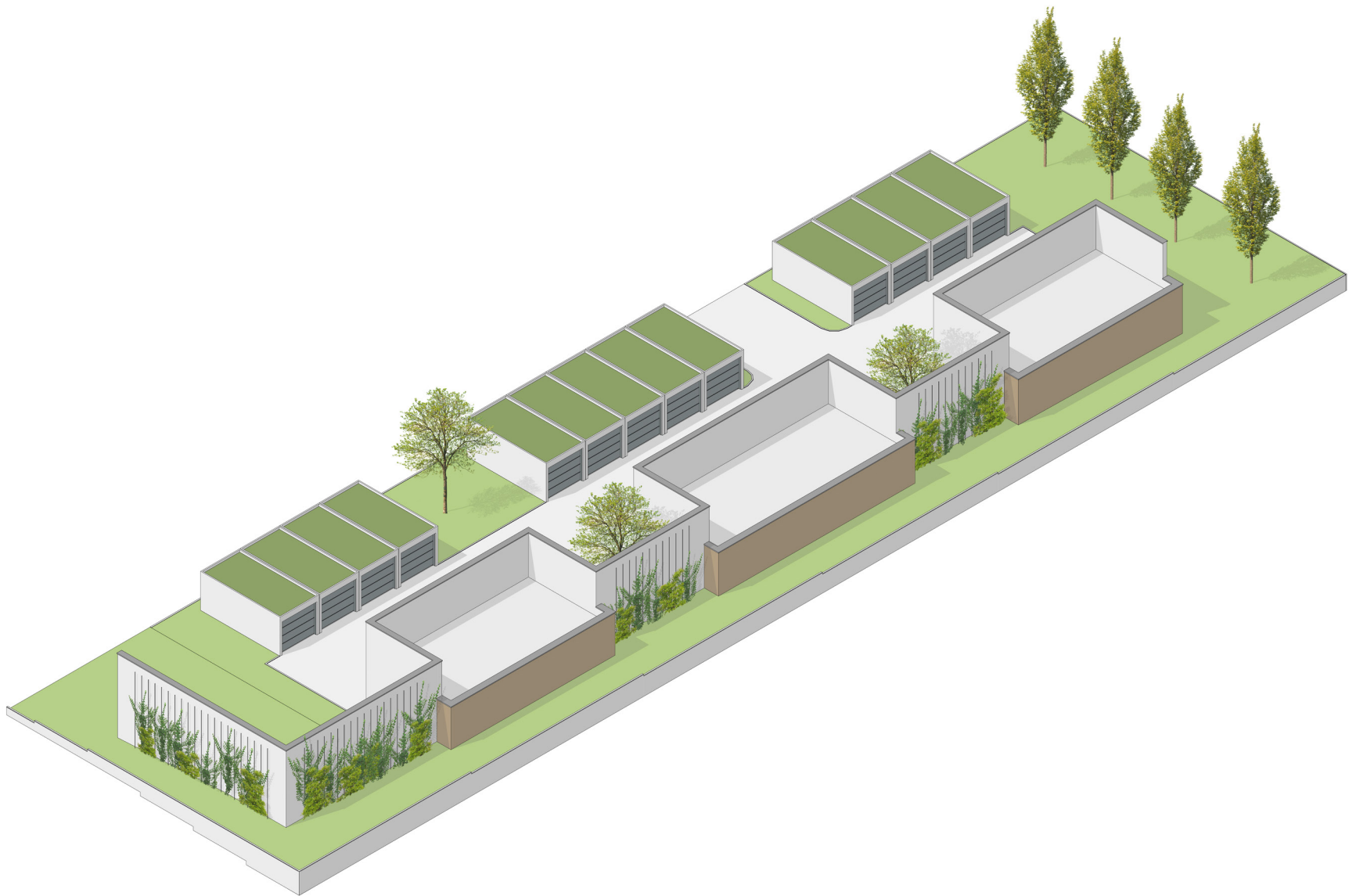














**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



**Volksbank
Mönchengladbach eG**



GRONAU
WIR PLANEN. WIR BAUEN.