



NACHVERDICHTUNG GRÜNEWALD



Einleitung

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG bewirtschaftet im Bereich Kübener Straße / Grünewald / Oderstraße in Hilden insgesamt ca. 520 Mietwohnungen.

Alle Gebäude wurden in den Jahren 1963 – 1970 errichtet und von 1999 – 2006 umfassend modernisiert.

Dies umfasste neben einer vollständigen Wärmedämmung gemäß EnEV auch die Erneuerung der Heizungsanlagen, zeitgemäße Bad- und Wohnungsausstattungen sowie eine ansprechende Gestaltung der Freianlagen.

Entsprechend den vor ca. 50 Jahren üblichen Planungen lag der Schwerpunkt des Wohnungsschlüssels auf familiengerechten 3- und 4-Raum-Wohnungen (mehr als 90%).

Die gesamte Wohnanlage im Hildener Norden erfreut sich bei ihren Bewohnern großer Beliebtheit.

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Altersstruktur der gesamten Bevölkerung („demographischer Wandel“) stellen wir seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach kleineren 2-Raum-Wohnungen fest, welche wir mit unserem Wohnungsangebot nicht ausreichend bedienen können, zumal die wenigen, vorhandenen 2-Raum-Wohnungen aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit nur bedingt für Senioren geeignet sind.

Infolgedessen müssen wir sowohl Bewohner in der eigenen Mieterschaft als auch interessierte Bewerber leider oftmals abschlägig bescheiden.

Wir beabsichtigen daher, durch ein Angebot von kleinen Wohnungen mit höherem Wohnkomfort (Aufzug, barrierefreie Wohnungen, etc.) auch Mieter, welche derzeit noch große Bestands - Wohnungen belegen, zu einem Wohnungswechsel zu bewegen, so dass die großen Wohnungen wieder Familien zur Verfügung gestellt werden können.

Der Bau von Mietwohnungen auf neu zu erwerbenden Grundstücken führt wegen der hohen Grundstückspreise nach unseren Erfahrungen (welche durch zahlreiche Diskussionen mit Bauträgern und Investoren gestützt werden) zu Kostenmieten, welche im Bereich von deutlich über

10,- € / qm (Kaltmiete) liegen und von großen Teilen der Bevölkerung nicht mehr aufgebracht werden können.

Aus diesem Grund prüfen wir derzeit die Nachverdichtung vorhandener, eigener Grundstücksflächen.

In unserer Liegenschaft in Hilden, Köbener Straße / Grünwald besteht die Möglichkeit, durch Überbauung der vorhandenen Garagenanlage an der Straße Grünwald maßvoll nachzuverdichten, wobei die entfallenden Stellplätze in vollem Umfang ersetzt werden.



Abbildung: Luftaufnahme Bestand von Süden (ca. 2004)

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 63 A.

Dieser weist zwei Bereiche aus, für welche eine Geschossflächenzahl von 1,0 (bei sechsgeschossiger Bebauung) bzw. 0,9 (bei dreigeschossiger Bebauung) festgesetzt wurde.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt jeweils 0,3.

Die für den gesamten Bereich vorhandene, gemittelte Grundflächenzahl (GRZ I = Gebäude ohne Garagen und Nebenflächen) beträgt derzeit 0,26 ; die vorhandene Geschossflächenzahl gemittelt 0,882.

Das für diesen Bereich zulässige, mittlere Maß der vorhandenen Bebauung lässt daher noch in geringem Umfang eine Nachverdichtung zu.

Durch die beabsichtigte Bebauung erhöhen sich GRZ I auf 0,251; GRZ II auf 0,453 sowie die GFZ auf 0,97 (jeweils gemittelt für die gesamte Liegenschaft).

Um die bestehenden Gebäude herum wurden Baugrenzen festgesetzt.

Die geplante Neubebauung liegt außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass eine Anpassung des geltenden B-Plans erforderlich ist.



Abbildung: vorh. Garagenanlage und Wohnbebauung aus Richtung Meide

Entwurf

Um die vorhandenen, begrünten Freianlagen nicht zu reduzieren, schlagen wir vor, die an der Straße „Grünwald“ zwischen den Häusern Grünwald 12 und Köbener Straße 27 vorhandene, eingeschossige

Garagenanlage zu entfernen und durch ein dreigeschossiges Wohngebäude mit vergleichbar großer Grundfläche zu ersetzen.

Hinsichtlich Abmessungen, Form und äußerer Gestaltung wird das Gebäude an die vorhandene Bebauung Gebäuden Grünewald 8 – 12 bzw. Köbener Straße 13 – 19 angeglichen und erhält ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Das Wohnhaus beinhaltet insgesamt 28 Stck. 2-Raum-Wohnungen, die alle über Balkone bzw. Terrassen und im EG über Mietergärten verfügen.

Alle Wohnungen sind über den zentralen Aufzug erreichbar.

Zwei Wohnungen im Staffelgeschoss sollen gemäß DIN 18 040 – 2 für Rollstuhlnutzer ausgestattet werden.

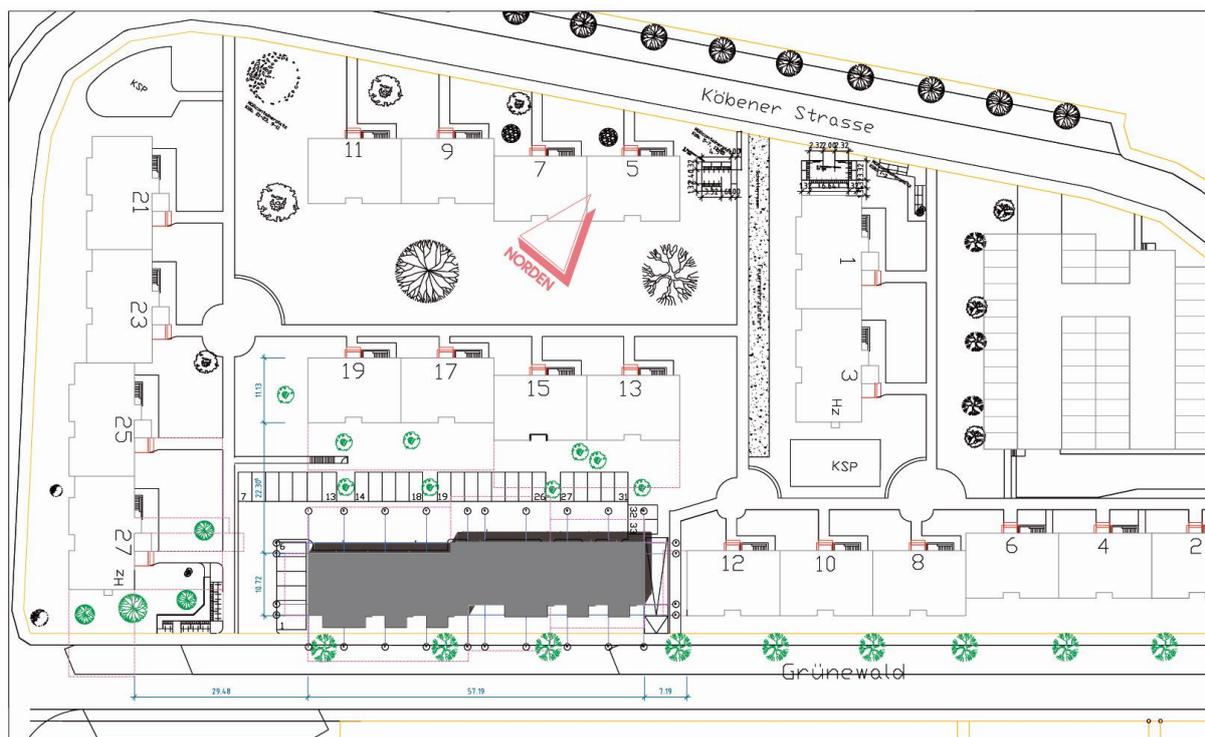


Abbildung: Lageplan mit Eintragung Neubau

Der Keller übernimmt neben der Unterbringung von 38 PKW alle erforderlichen Flächen für Gebäudetechnik sowie Kellerersatzräume (Abstellräume der Mietwohnungen)

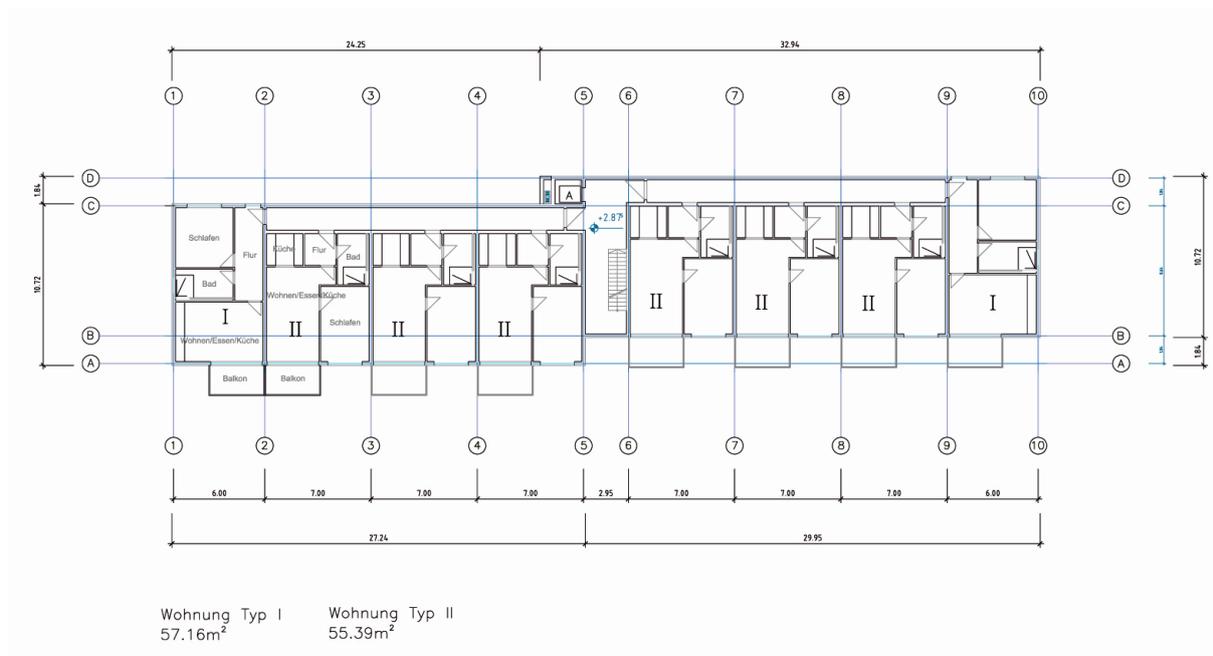


Abbildung: Grundriss 1. Obergeschoss

Bebauungs- und Bewirtschaftungskonzept

Die geplanten 28 Zweiraumwohnungen in barrierefreier Ausführung sind als Ergänzungsangebot für die vorhandene Wohnbebauung gedacht und sollen insbesondere unseren langjährigen Mietern die Möglichkeit bieten, auch bei körperlichen Beeinträchtigungen weiter in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können.

Selbstverständlich stehen die Wohnungen darüber hinaus auch allen interessierten Hildener Bürgern zur Verfügung.

Die geplanten Wohnungen werden ausschließlich als Mietwohnungen im Bestand der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr bleiben; Umwandlung in und Veräusserung als Eigentumswohnungen ist nicht beabsichtigt.

Gestaltung

Das Gebäude erhält ein farblich an die Bestandsbebauung angeglichenes Wärmedämmverbundsystem sowie Flachdächer, welche als Terrassen genutzt bzw. mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.



Abbildung: Blick aus Richtung Wohlaue Straße

Stellplätze

Gemäß beigefügtem Stellplatznachweis werden alle erforderlichen PKW-stellplätze in der Tiefgarage, auf der Freifläche des Grundstücks bzw. durch Optimierung und Erweiterung des Parkplatzes Gerresheimer Straße / Grünwald / Köbener Straße (zus. 9 Stck.) untergebracht.

Hilden, 17.08.2017