



# NACHVERDICHTUNG ODERSTRASSE



## **Einleitung**

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG bewirtschaftet in Hilden insgesamt ca. 580 Wohnungen; hiervon ca. 520 Wohnungen im Hildener Norden.

Die Wirtschaftseinheit Oderstraße / Wohlauser Straße mit insgesamt 80 Wohnungen in viergeschossigen Gebäuden aus dem Jahr 1964 erfreut sich bei unseren Mietern wegen der Maßstäblichkeit der Bebauung und den hochwertigen Freianlagen besonderer Beliebtheit.

In den Jahren 2001 - 2002 erfolgte eine umfassende Modernisierung der Wohnanlage durch wärmetechnische Erneuerung der Gebäudehülle, Einbau von Zentralheizungsanlagen in Gas-Brennwerttechnik sowie Erneuerung der gesamten Sanitärausstattung.

Der Wohnungsschlüssel weist in den Bestandsgebäuden ausschließlich Drei-Raum-Wohnungen aus, welche jedoch baualtersentsprechend weder hinsichtlich der Erschließung noch innerhalb der Wohnungen als barrierefrei bezeichnet werden können (enge Flure und Sanitärräume, Balkontürschwellen etc.).

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Altersstruktur unserer Mieterschaft („demographischer Wandel“) stellen wir seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach kleineren, barrierefreien bzw. barrierearmen 2-Raum-Wohnungen fest, welche durch behutsame Nachverdichtung der großzügigen Grünflächen in begrenzter Anzahl geschaffen werden können.



Abbildung: Luftaufnahme Oderstraße, von der Wohlaue Straße gesehen

## Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 62.

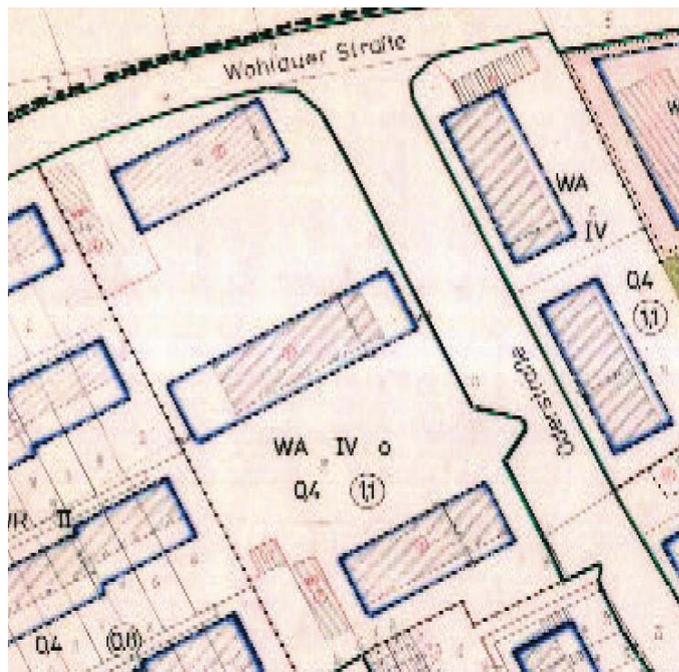


Abbildung: Ausschnitt aus B-Plan 62

Dieser weist bei viergeschossiger Bebauung eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine zulässige Geschossflächenzahl von 1,1 aus.

Um die bestehenden Gebäude herum wurden Baugrenzen festgesetzt.

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

Die durch die bisherige Bebauung erreichte Grundflächenzahl beträgt 0,33 einschl. Garagen und Stellplätze; die vorhandene Geschossflächenzahl beträgt ca. 0,69.

Durch die beabsichtigte Bebauung erhöht sich die GRZ auf 0,404, und die GFZ auf 0,89.

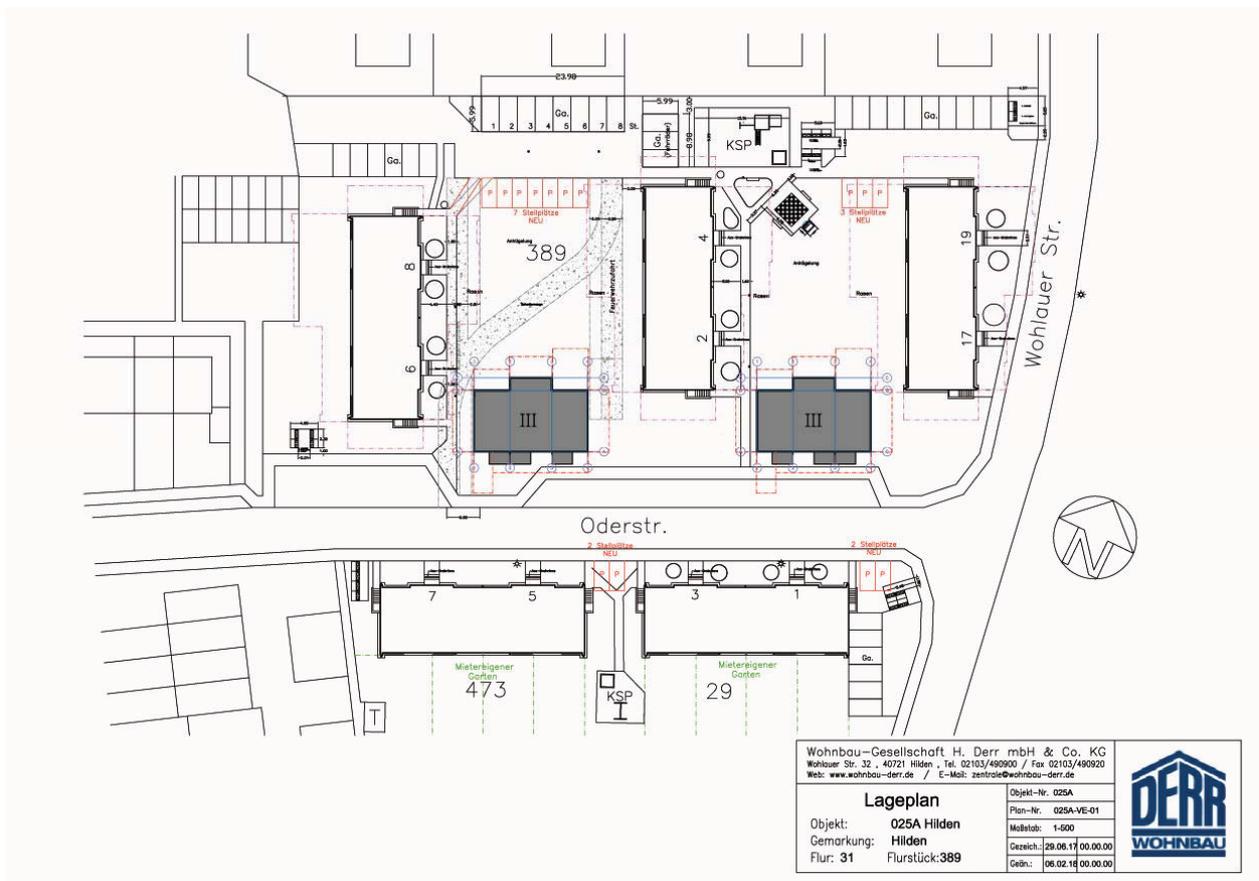


Abbildung: Lageplan mit Eintragung Neubau

## Entwurf

Die beiden neuen Gebäude werden parallel zur Oderstraße und den gegenüberliegenden Häusern Oderstraße 1 – 3 und 5 – 7 geplant.

Die Baukörper werden nicht zwischen, sondern „vor“ die Bestandsgebäude in Richtung Oderstraße angeordnet, so dass – im Zusammenhang mit der Ausrichtung der neuen Wohnungen zur Südseite hin - Störungen der Bestandsgebäude weitestgehend vermieden werden.

Im Erdgeschoss werden neben einer barrierefreien Vierraum-Wohnung auch die Haustechnik und die Kellerersatzräume untergebracht; im 1. OG und 2. OG sollen jeweils 3 Stck. Zweiraum-Wohnungen entstehen.

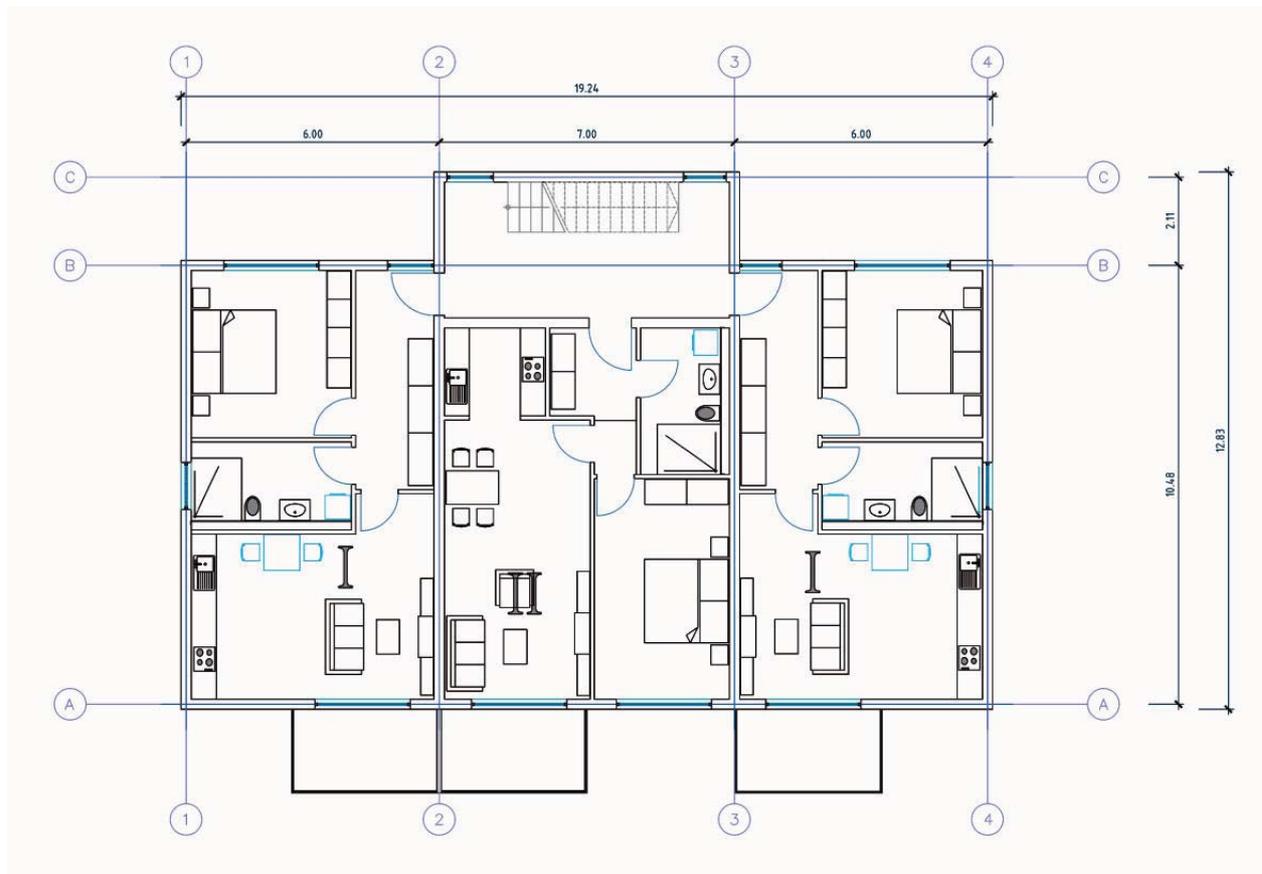


Abbildung: Grundriss 1. Und 2. Obergeschoss

Auf ein viertes Vollgeschoss bzw. Staffelgeschoss wurde verzichtet, um die Belichtung und Besonnung der bestehenden Gebäude nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

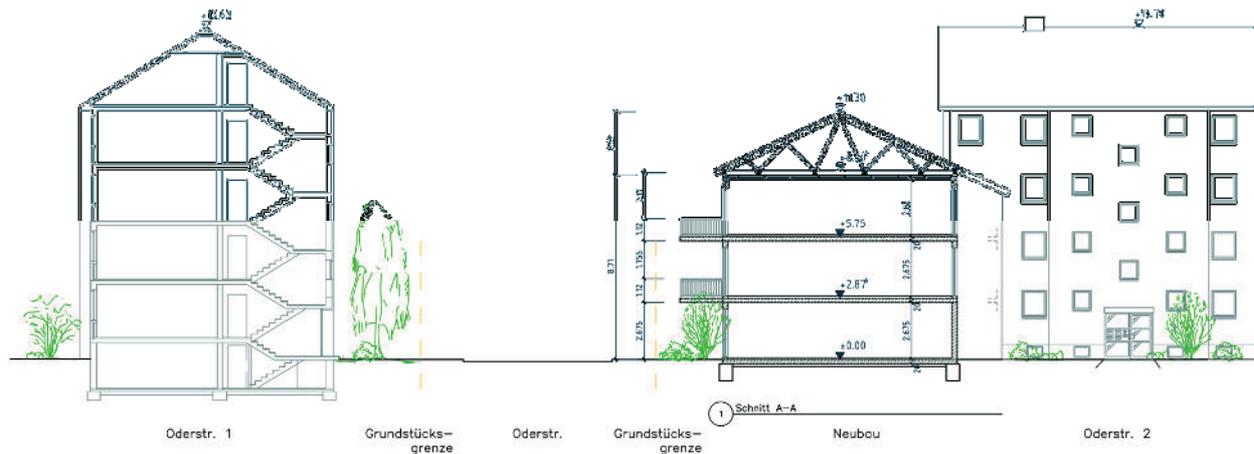


Abbildung: Schnitt durch Neubau und angrenzende Bestandsgebäude

## Bebauungs- und Bewirtschaftungskonzept

Die geplanten 12 Stck. Zweiraum- und 2 Stck. Vierraumwohnungen sind als Ergänzungsangebot für die vorhandene Wohnbebauung gedacht und sollen insbesondere unseren langjährigen Mietern die Möglichkeit bieten, auch bei Änderung der Familiengröße 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

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem im Farbton der bestehenden Gebäude.

## Stellplätze

Die erforderlichen 14 PKW-Stellplätze können auf den Freiflächen der Liegenschaft nachgewiesen werden.