

## Beschreibung des geplanten Neubauvorhabens

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH plant auf dem Grundstück den Neubau von zehn Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 75 Mietwohnungen in vorwiegend 2-geschoßiger Bauweise.

Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, müssten 32 vorhandene Wohnungen aus den 50er Jahren abgerissen werden.



Mit diesem Bauvorhaben möchten wir auf die derzeit vorherrschende Wohnungsnot reagieren, indem wir die **Quantität** aber auch die **Qualität** der Wohnungen steigern.

Die Anzahl der Wohnungen würde sich von 32 vorhandenen WE auf geplante 75 WE mehr als verdoppeln. Betrachtet man die gesamte Wohnfläche, würde sich diese von vorhandenen rund 1.500 m<sup>2</sup> auf geplante rund 4.900 m<sup>2</sup> mehr als verdreifachen.

Qualitativ sind hier moderne Häuser geplant, welche den aktuellsten Stand der Technik und der Regelwerke aufweisen und in massiver solider Bauweise errichtet werden sollen. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und verfügen teilweise über Aufzugsanlagen.

Hiermit möchten wir gerade für die Bestandsmieter eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität schaffen. Wir verweisen hier auf unsere Beschreibung und Fotodokumentation der Bestandsgebäude vom 17.12.2018.

Für das ca. 7.750 m<sup>2</sup> große Grundstück planen wir eine Durchmischung der Wohnstruktur. Die oberen fünf Wohnhäuser sollen, wie ehemals die acht Bestandsgebäude, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.

Insgesamt entstünden hier 33 Zweizimmerwohnungen mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 10 Zweizimmerwohnungen mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Weitere fünf Wohnhäuser auf dem unteren Grundstück würden frei finanziert und wären dem mietpreisgedämpften Wohnungsbau zuzuordnen.

Realisiert werden könnten hierzu insgesamt 22 Dreizimmerwohnungen mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 10 Zweizimmerwohnungen mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei der Planung des Bauablaufes hat die Sozialverträglichkeit des Bauvorhabens oberste Priorität.

Für den 1. Bauabschnitt muss lediglich ein Bestandsgebäude weichen. Nach Fertigstellung wird allen Bestandsmietern aus dem oberen Grundstück ermöglicht, in das neu errichtete barrierefreie und mit dem Aufzug voll erschlossene Haus 1 umzuziehen.

Anschließend können die restlichen Bestandshäuser des oberen Grundstücks abgerissen werden, um den 2. Bauabschnitt durchführen zu können.

Nach Fertigstellung dieses wird wiederum allen Bestandsmietern aus dem unteren Grundstück ermöglicht in die Neubauten des 2. Bauabschnittes umzuziehen.

Anschließend können alle Bestandshäuser des unteren Grundstücks abgerissen werden, um die Bauabschnitte 3. + 4. umzusetzen. Geplante Bauzeit der Gesamtmaßnahme ca. 4 Jahre.



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 1. Bauabschnitt | <span style="display:inline-block; width:20px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 2. Bauabschnitt |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> 4. Bauabschnitt    | <span style="display:inline-block; width:20px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 3. Bauabschnitt    |

Der Entwurf beinhaltet ein großes Maß an geplanten Grünflächen.

Wir kommen bei einer gesamten Grundstücksgröße von ca. 7.750 m<sup>2</sup> auf ca. 3.500 m<sup>2</sup> geplante Grünfläche. Dies entspricht in etwa 45% Grünflächenanteil.

Oberirdische Müllsammelplätze sollen durch zwei Gruppen von Unterflurbehältern der RSAG ersetzt werden.

Der Großteil der erforderlichen Stellplätze soll in einer begrünten Tiefgarage mit insgesamt 52 Stellplätzen nachgewiesen werden und die jetzt schon vorhandene Parkplatzproblematik entschärfen. Weiterhin sind 10 überirdische Stellplätze und 18 Carports geplant.

Nach Erfordernis können E-Ladestationen vorgerüstet werden.



Impression Straßenansicht eines Hauses aus dem 2. Bauabschnitt



Impression Straßenansicht eines Hauses aus dem 3. Bauabschnitt