

Städtebauliche Entwurfs- und Konzeptbeschreibung

Projekt: „Rheingärten – Lebensraum für Familien und
Senioren“ in Bornheim-Hersel



ETI IMMOBILIEN GRUPPE

Städtebauliche Entwurfs- und Konzeptbeschreibung

Projekt: „Rheingärten – Lebensraum für Familien und
Senioren“ in Bornheim-Hersel

Bauherren:

Herr Ernst Etzbach, Köln

Herr Thomas Schneider, Altenkirchen

Köln, den 4. November 2019



i. A. Melanie Schneider
Architektur, M.A.



Lage und städtebauliche Situation

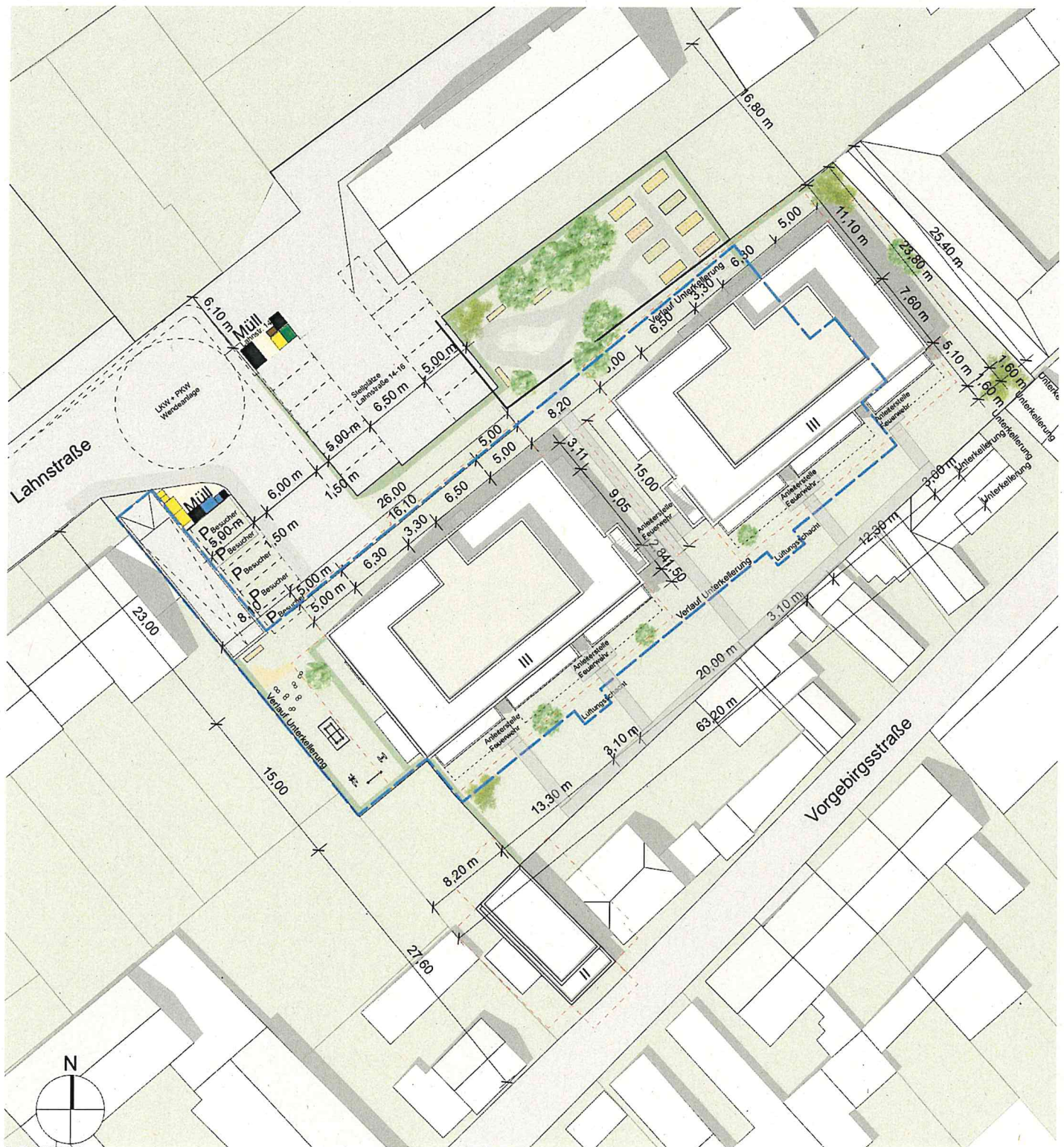
Das Plangebiet des Projektes „Rheingärten – Gemeinschaftliches Wohnen in Hersel“ befindet sich in Bornheim im baulichen Innenbereich des Ortsteils Hersel an der Lahnstraße und der Vorgebirgsstraße. Es besteht aus den Flurstücken 509 und 510 sowie einem städtischen Grundstück (Flurstück: 658), das im Zuge der Planung erworben werden soll. Insgesamt umfassen die Planungsgrundstücke 3.227 m².

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist geprägt von unterschiedlichen Bauformen bestehend aus älteren Hofbebauungen mit großen Nebenanlagen, Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie aus Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle Hersel der Stadtbahnlinie 16, mit der Anbindung nach Köln und Bonn, befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 400 m) zum Planungsgebiet. Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in näherer Umgebung.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen ist in der Ortschaft Hersel bzw. durch die weiteren Ortschaften gesichert.



Städtebauliches Konzept

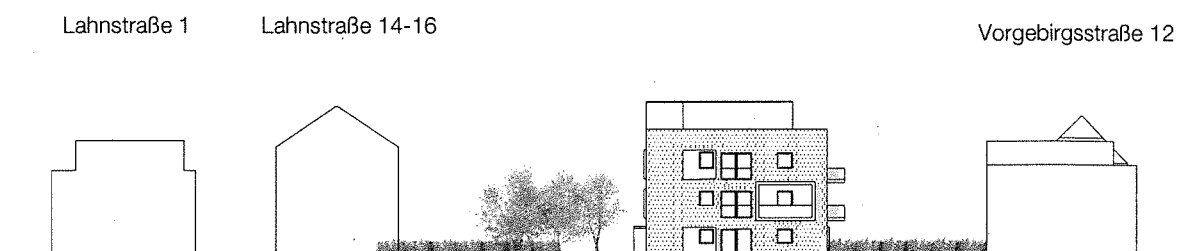
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des B-Planverfahrens He 35. Im Zuge des Verfahrens wird die Entwicklung innerstädtischer Brach- und Freiflächen angestrebt.

Das Planungsgebiet soll mit zwei Mehrfamilienhäusern, die über die Lahnstraße erschlossen werden und einem Einfamilienhaus, das über die Vorgebirgsstraße erschlossen wird, bebaut werden. Das Einfamilienhaus soll die Baulücke an der Vorgebirgsstraße schließen. Aufgrund einer Grundstücksbreite von lediglich 8,7 m ist eine Bebauung mit Einhaltung der Abstandflächen nicht möglich. Zur Bebauung bis an die Grundstücksgrenze ist eine Zustimmung des Nachbarn an der Vorgebirgsstraße 12 einzuholen.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser orientieren sich mit ihrer Geschossigkeit von drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (nicht Vollgeschoss) an der umliegenden Bebauung dieser Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und dem direkten Nachbargebäude an der Lahnstr. 14-16. Insgesamt sollen ca. 20 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern entstehen. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim erforderlichen 29 Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgehalten. Hinreichend Parkplätze für Besucher sind vor dem Gebäude im Außenbereich vorgesehen.

Für das bestehende Mehrfamilienhaus an der Lahnstraße 14-16 werden die zwölf vorhandenen Parkplätze, die bisher im privaten Teil der Lahnstraße angelegt sind, näher an das Wohnhaus verlegt. Ebenso ist ein Mülltonnenstellplatz für die Bewohner der Lahnstraße 14-16 vor dem Gebäude vorgesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, soll innerhalb des B-Planverfahrens HE 35, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.



Gebäudeabwicklung

Mehrgenerationenwohnen in Hersel



Quelle: <https://mgw-cottbus.de>

Für die beiden Mehrfamilienhäuser ist ein Mehrgenerationenwohnkonzept vorgesehen. Diese Wohnform bietet Menschen die Möglichkeit auch noch bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben führen zu können, in einer Umgebung in der sich Menschen, im vertrauten Umfeld zu Hause fühlen können.

In einer solchen Wohngemeinschaft können bis zu drei Generationen in einem Wohnensemble leben. Vorstellbar ist sowohl ein generationsübergreifendes Miteinander innerhalb einer Familie, als auch ein Ensemble aus Generationen unterschiedlicher Familien. Es besteht die Möglichkeit der gegenseitigen Unterstützung. So können die Jungen von den Erfahrungen der Älteren profitieren und Hilfe bei der Kinderbetreuung erhalten. Die ältere Generation kann Unterstützung in alltäglichen Situationen erhalten, wie zum Beispiel der Hilfe beim Einkaufen. Zudem sollte mit dieser gemeinschaftlichen Wohnform die gegenseitige Betreuung und Hilfe der Großeltern Generation gefördert werden (Alt hilft Alt).



Quelle: <https://www.gesundheit.gv.at/leben/altern/wohnen-im-alter/mehr-generationen-wohnen>

Durch diese Form der gegenseitigen Unterstützung kann auf die Inanspruchnahme von Serviceleistungen und Pflegediensten bei einer geringen Pflegebedürftigkeit vorerst verzichtet werden. Folglich entstehen für die älteren Bewohner nicht so hohe Kosten.

Sobald die gemeinschaftliche Unterstützung nicht mehr ausreicht, da die Pflegebedürftigkeit der älteren Bewohner steigt und die anderen Bewohner diese nicht mehr ausreichend betreuen können, kann ein ambulanter Pflegedienst beauftragt oder eine persönliche Pflegekraft zur Hilfe genommen werden.

Rheingärten – Lebensraum für Familien und Senioren in Hersel



Gemeinschaftsbereiche Innen und Außen

Konzeptionell sind Gemeinschaftszonen vorgesehen, die Kontaktaufnahme, den Austausch mit anderen Bewohnern und gemeinschaftliche Aktivitäten fördern. Dafür sollen Sport- und Spielbereiche für Jung und Alt und parkähnliche Grünanlagen mit barrierefreien Wegen und Ruhezonen mit Sitzgelegenheiten sowie einem Wasserspiel angelegt werden.

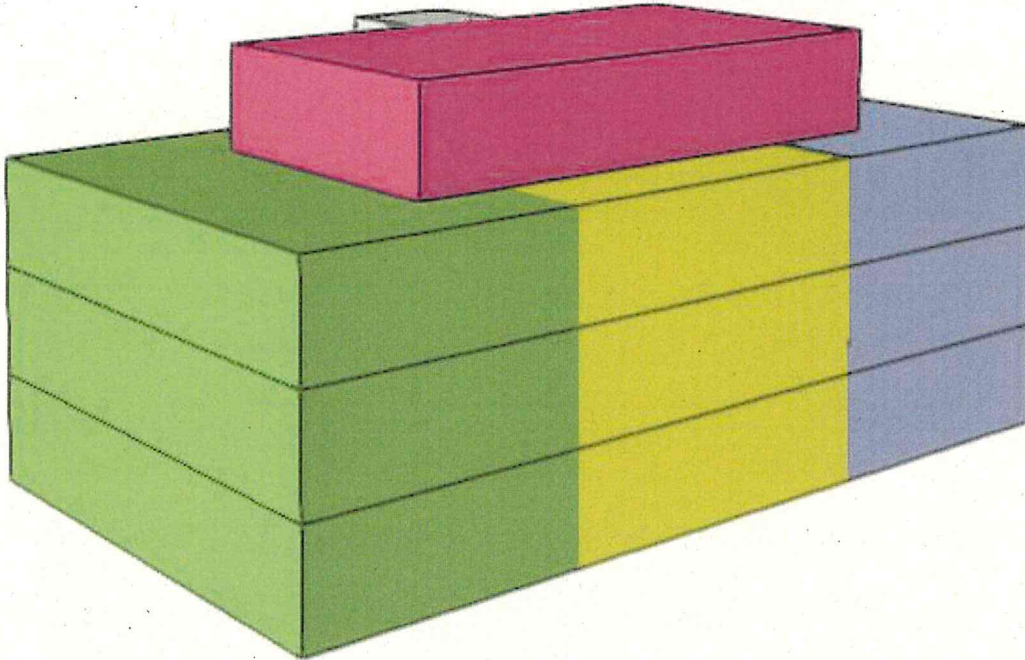
Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten sollen ebenfalls den Austausch der Bewohner fördern und zu gemeinsamen Projekten animieren. Damit sowohl junge als auch ältere Menschen bei der Pflege der Pflanzen helfen können, werden Hochbeete in unterschiedlichen Höhen angelegt.



Barrierefreiheit

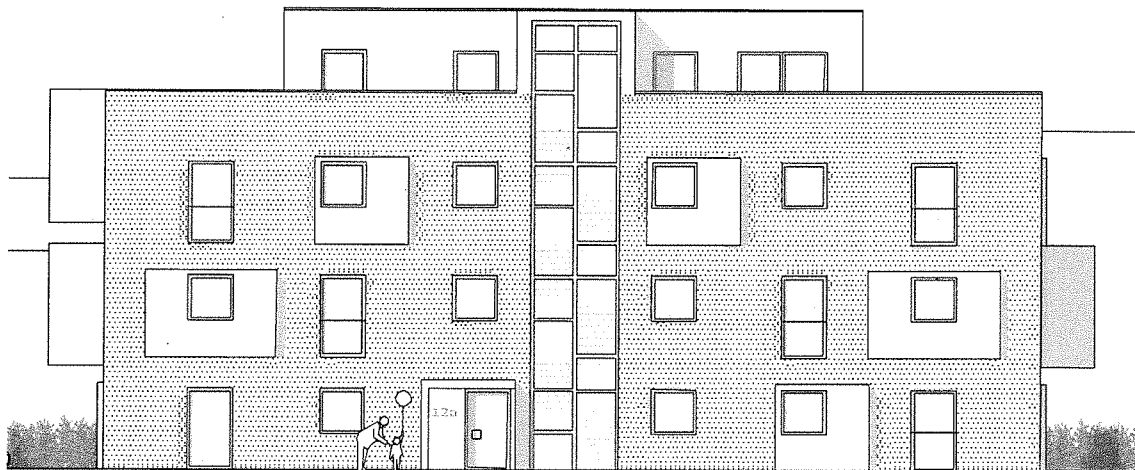
Besonderer Wert wird auf die uneingeschränkte Barrierefreiheit sowohl bei der Außenraumgestaltung als auch bei der Innenraumplanung gelegt. Dafür werden barrierefreie Familienwohnungen sowie rollstuhlgerechte Wohnungen für die ältere Generation vorgesehen. Dabei ist ein Mix an Wohnungsgrößen, von 2- bis 4-Zimmerwohnungen, angedacht.

Nutzungsverteilung



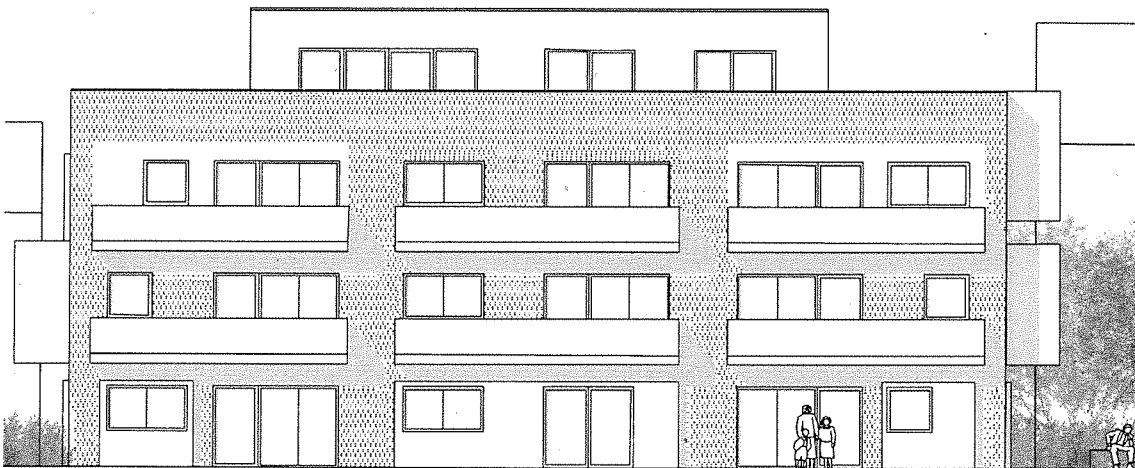
-  3-Zimmer-Penthauswohnung
-  4-Zimmerwohnung / Familienwohnung
-  4- Zimmerwohnug / Familienwohnung
-  2- Zimmerwohnug / Seniorenwohnung (Rollstuhlgerecht)

Ansichten



Nord-West Ansicht

M 1:200



Süd-Ost Ansicht

M 1:200



Süd-West Ansicht

M 1:200

Planungskennzahlen

Planungsgrundstück:

- Flur: 008
- Flurstücke 509, 510 sowie 658 (städtisches Grundstück)
- Gemarkung: Hersel
- Grundstücksgröße aktuell (mit städtischem Grundstück): 3.227 m²
- Grundstücksgröße EFH bei Bebauung: 235 m²
- Grundstücksgröße MFH bei Bebauung: 2.663 m²

Angaben geplante Bebauung:

- GF EG Mehrfamilienhaus I: ca. 390 m²
- GF EG Mehrfamilienhaus II: ca. 390 m²
- GF EG Einfamilienhaus: ca. 72 m²

- Anzahl Wohneinheiten MFH: ca. 20
- Anzahl Wohneinheiten EFH: 1

- Anzahl Stellplätze MFH: 29
- Anzahl Besucherstellplätze: 5
- Anzahl Stellplätze EFH: 2
- Anzahl Stellplätze MFH Lahnstr. 14-16: 12