

# SPD-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim



SPD-Fraktion – Rathausstraße 2 – 53332 Bornheim

An den Vorsitzenden des  
Stadtentwicklungsausschusses  
Herrn Wolfgang Schwarz  
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Bornheim, 14.01.2020

## **Änderung der Wohneinheitenanzahl im B-Plan Ro23**

Sehr geehrter Herr Schwarz,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

die SPD-Fraktion bittet um Berücksichtigung der nachfolgenden Anträge für die nächste Sitzung des StEA.

- **Der StEA empfiehlt dem Stadtrat, die am 22. März 2018 beschlossene Anzahl von ca. 100 Wohneinheiten (WE) im Ro23 für den eigentlichen Offenlagebeschluss auf nunmehr 130 WE zu erhöhen. Im Geschosswohnungsbau wird die Zahl 45 durch 75 ersetzt.**
- **Mindestens 35 WE im Ro23 werden im geförderten Wohnungsbau errichtet.**

### Begründung:

Beim Verfahrensbeginn des B-Plans Ro23 (s. Vorlage 076/2018) war die geplante Bebauung wie folgt aufgeschlüsselt:

25 freistehende Einfamilienhäuser,

22 Doppelhaushälften

8 Reihenhäuser sowie

45 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

= 100 Wohneinheiten X 2,5 Personen pro Wohneinheit, gleich 250 Bewohner.

**Bei der geplanten Wohnfläche in den Mehrfamilienhäusern müsste bei 45 Wohneinheiten die mittlere Wohnungsgröße bei ca. 90 m<sup>2</sup> liegen. Doch dies ist sicherlich keine finanzierbare und gewollte Wohnungsgröße für viele alleinstehende Senioren oder Seniorenpaare.**

Betrachtet man nun die demografische Entwicklung, wonach die Anzahl älterer und allein lebender Menschen in Bornheim bis 2030 zunehmen wird, ergibt sich ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten, die im Geschosswohnungsbau untergebracht werden könnten, s. empirika Gutachten 2019. Um eine gute gemischte und verträgliche Bewohnerstruktur sowohl in den Mehrfamilienhäusern an sich sowie im gesamten Baugebiet zu erreichen, könnten in Roisdorf im Gebiet des Ro23 mehrere 1- und 2- Raumwohnungen für Alleinstehende und Paare entstehen, ergänzt durch einige 3-Raumwohnungen für Kleinfamilien oder Alleinerziehende.

Größere Familien mit Interesse an Mietwohnraum finden ein Angebot in den 8 geförderten Reihenhäusern, die als Mieteinfamilienhäuser angeboten werden können.

Nun wird dem entgegengehalten, dass sich bei mehr Wohneinheiten die Anzahl der künftigen Bewohner im Gebiet erhöht. Dies ist aber in unserem Fall nicht abzusehen, sondern es wird sich die prognostizierte Einwohnerzahl im Geschosswohnungsbau bei dieser neuen Betrachtung sogar verringern.

### **Hier eine aktuelle Berechnung für die Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten:**

Bei 45 Wohneinheiten im geförderten Geschosswohnungsbau würden diese großen Wohnungen (gem. Wohnbauförderrichtlinie) durchschnittlich mit 3-4 Personen bewohnt, was **135 bis 180** Einwohner in diesen 45 Wohneinheiten ergeben würde.

Errichtet man an gleicher Stelle mehr kleinere Wohnungen, z. B. 38 Einpersonen-Wohnungen, 27 Zweipersonen-Wohnungen und 10 Dreipersonen-Wohnungen erhöht sich zwar die Anzahl der Wohneinheiten um 30 auf dann 75, die Anzahl der Einwohner reduziert sich aber auf **122**.

Der Stadtrat ging beim Aufstellungsbeschluss des Ro23 bei 100 Wohneinheiten von einer mittleren Belegung von 2,5 Personen pro Wohneinheit, also von ca. 250 Einwohnern aus. Dabei waren aber nicht die Belegungsquoten der Wohnungsbauförderrichtlinien im Detail bekannt. Beim oben dargestellten Beispiel läge die mittlere Belegung im Geschosswohnungsbau bei 1,6 Personen pro Wohneinheit.

Insgesamt würde sich die Gesamtbelegung im Ro23 nicht wesentlich erhöhen.

25 WE Einfamilienhäuser	62,5	Einwohner
22 WE Doppelhaushälften	55	Einwohner
8 WE Reihenhäuser und	20	Einwohner
<u>75 WE Geschosswohnungsbau</u>	<u>122</u>	<u>Einwohner</u>
130 WE, gerundet:	260	Einwohner

Das Plangebiet ist insgesamt 4,5 Hektar groß. Bei 130 Wohneinheiten (WE) ergibt dies eine Belegung von aufgerundet 29 WE pro Hektar. Damit lägen wir in Roisdorf mit 4 WE leicht (16%) über der beschlossenen WE-Zahl von 25 WE pro Hektar. Bei den derzeit angestrebten 100 WE liegen wir mit 22 WE/ha unter diesem Zielwert.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Hanft, Harald Stadler und Fraktion