

## **Beurteilung der eingereichten Bebauungskonzepte für den Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“**

### **Konzept Nr. 2:**

1. Grundstück Schule:
  - Generationswohnanlage, barrierefrei
  - 3. Vollgeschosse (14 WE)
  - Parkplätze überwiegend in den Gebäudekomplexen
2. Grundstück Drosselstrasse (Parkplatz):
  - Generationswohnanlage, barrierefrei
  - 3. Vollgeschosse (10-12 WE)
  - Parkplätze überwiegend in den Gebäudekomplexen
3. Zufahrt von der Drosselstrasse, sowie von der Lohmannsgasse
  - PKW-Umfahrt entlang des gesamten Gebäudekomplexes möglich
  - Regenerative Energie (Solar)

### **Städtebauliche Beurteilung:**

Das Konzept sieht ausschließlich Wohnen in Form einer Generationswohnanlage vor.

Das Gebäude auf dem Grundstück der ehem. Schule wirkt jedoch sehr massiv. Das z.Zt. noch vorhandene Schulgebäude weist zwar ebenfalls eine solche Baumasse auf, wirkt jedoch, ebenso wie das geplante Gebäude als Riegel und fügt sich nicht in die vorhandene kleingliedrige Umgebung ein. Leider sieht dieses Konzept keine fußläufige Verbindung von der Drosselstrasse zur Lohmannsgasse vor, welches in diesem Projekt sinnvoll wäre. Eine Zufahrt von der Lohmannsgasse, wie hier vorgesehen, ist aus Verkehrlichen Gründen nicht erwünsch. Der Verkehr sollte aus der Altstadt herausgehalten werden. Die Möglichkeit der Umfahrt des Gebäudekomplexes ist ebenfalls städtebaulich nicht erwünscht. Auch hier sollte, gerade bei einer Generationswohnanlage, der Verkehr heraus gehalten werden. Gewerbe ist bei diesem Konzept nicht berücksichtigt, obwohl der im Verfahren befindliche Bebauungsplan ein Mischgebiet vorsieht.

2

Stadtverwaltung Schwelm  
Herrn Karl-Heinz Lingnau  
Hauptstr. 14  
58332 Schwelm

Stadt Schwelm  
13. JULI 2011  
Eing. \_\_\_\_\_

**Angebot Lohmannsgasse 5**

Sehr geehrter Herr Lingnau,

12.07.2011

In der Anlage übersenden wir Ihnen unser Kaufangebot nochmal auf dem Postwege.

Wir hatten ein Exemplar bereits gestern per Boten übersandt.

Es wäre schön, wenn wir eine Eingangsbestätigung erhalten könnten.



Anlagen

Stadt Schwelm  
Immobilienmanagement  
Herrn Lingnau  
Hauptstr. 14  
58332 Schwelm

**Kaufangebot Lohmannsgasse 5**  
**Flur 19 Flurstücke 1049, 153 und teilw. 849**

Sehr geehrter Herr Lingnau,

12.07.2011

Gemäß Ihrer öffentlichen Ausschreibung hinsichtlich oben genannter Immobilie möchten wir Ihnen unsere Konzeption, sowie unser Kaufpreisangebot unterbreiten. Unser Haus betreibt seit über 40 Jahren Wohnungs - und Gewerbebau zunächst als reines Architekturbüro und seit 1997 ebenfalls als Bauträger und Projektentwickler. Der Schwerpunkt dabei lag im Ennepe-Ruhr-Kreis. Eine Referenzliste legen wir ebenfalls bei.

Wir beabsichtigen im Falle des Zuschlags eine Generationenwohnanlage mit modernster energetischer Konzeption zu errichten. Auf dem ehemaligen Schulgrundstück sollen zunächst 14 Wohneinheiten mit ca. 90 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen, auf dem Flurstück 153 dann im 2. Bauabschnitt weitere 10 - 12 Wohneinheiten.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in den Gebäudekomplexen untergebracht werden. Die Beheizung soll so gebaut werden, dass mittels regenerativer Energiequellen (Sonnennutzung) eine ausgeglichene Energiebilanz entsteht.

Weiterhin wird dieser gesamte innerstädtische Wohnpark barrierefrei errichtet. Ein Zusammenleben der Generationen soll hier im Vordergrund stehen, wobei idealerweise die Bereiche Erdgeschoss (mit kleinen Gartenanteil) und 1. OG für Familien, und die oberen Wohnungen für ältere Mitbürger zur Verfügung stehen sollen. Insofern wird die Möglichkeit eines Gemeinschaftsbereiches für die Kommunikation und die gegenseitige Kinderbetreuung in Erwägung gezogen.

Seite 2

Architektonisch fügt sich das dreigeschossige Gebäude mit seinem klassischen Sattelwalmdach wunderbar in die historische Struktur der Nachbargebäude ein. Ebenso verhält es sich mit den Kubusmassen. Wir planen einen massiven Baukörper mit Putzfassade und teilweise Klinker in weiß. Hellgrau abgesetzte Balkone und ein schwarzer etwas glänzender Dachstein bringen die moderne Optik zur Geltung.

**Angebot:**

Für das Flurstück Nr. 1040 inkl. Teilflächen gemäß Planung aus 849 und 153 bieten wir:

Euro

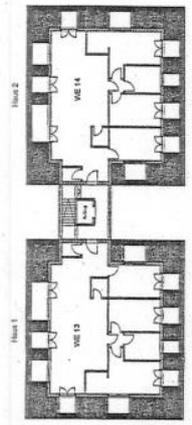
Für die restliche Fläche Nr. 153 bieten wir:

Euro

Über einen Zuschlag würden wir uns sehr freuen. Wir sichern Ihnen bereits heute einen reibungslosen Ablauf zu.

  
Mit freundlichen Grüßen

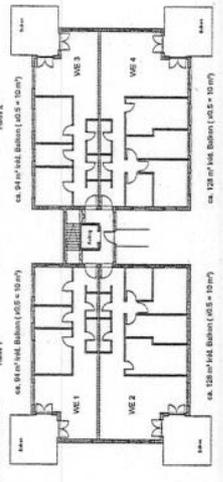
Anlagen: Vorplanungsübersicht  
Referenzliste  
Lageplan mit Flurbezeichnung



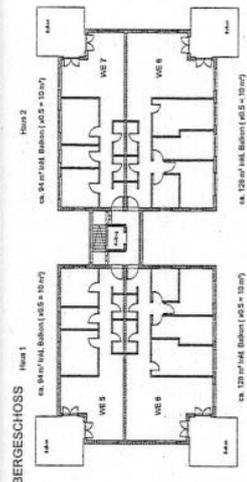
3. OBERGESCHOSS



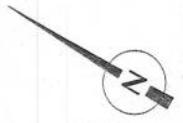
UNTERGESCHOSS



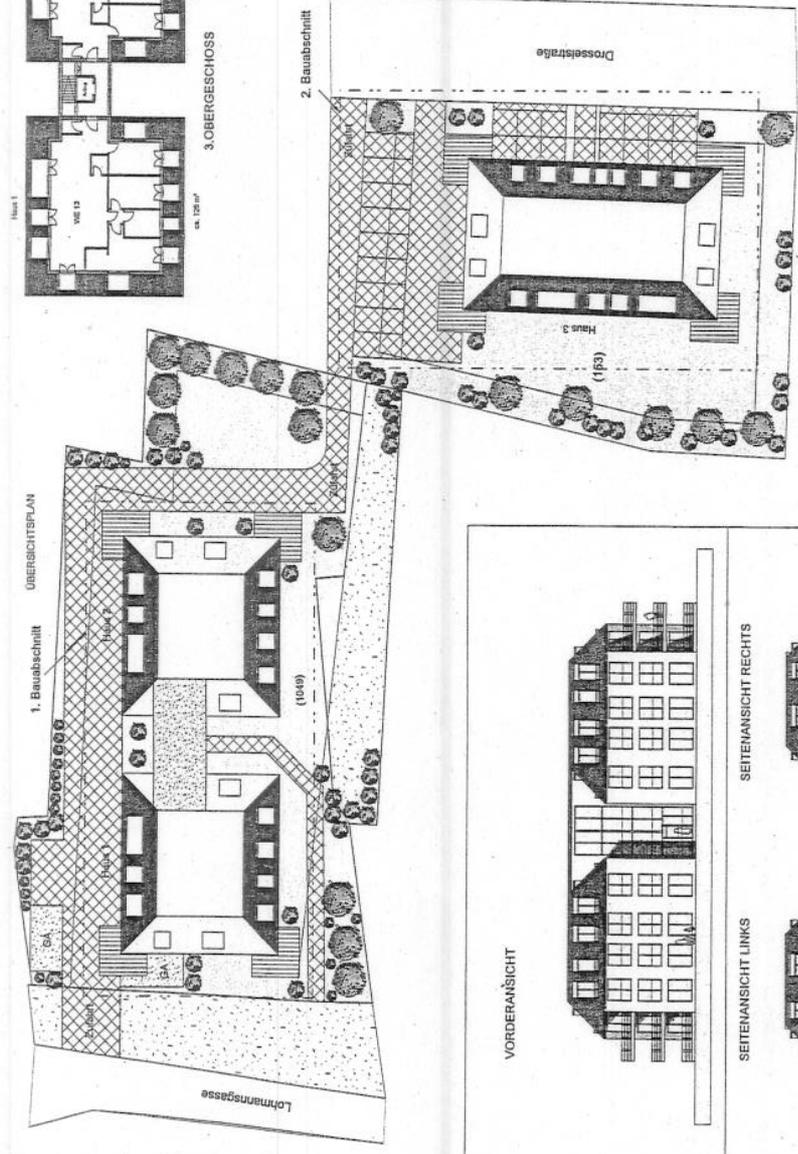
1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



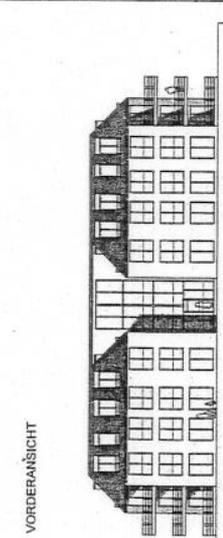
2. Bauabschnitt



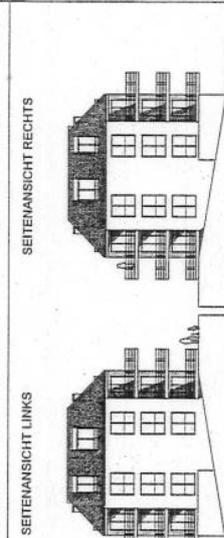
1. Bauabschnitt

ÜBERSICHTSPLAN

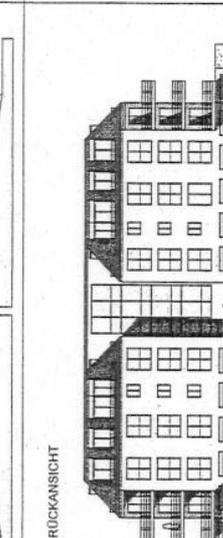
- LEGENDE**
- ES 100m1: ca. 120m², 1st. Bst. (ca. 120m²)
  - ES 100m2: ca. 125m², 1st. Bst. (ca. 125m²)
  - ES 100m3: ca. 120m², 1st. Bst. (ca. 120m²)
  - ES 100m4: ca. 125m², 1st. Bst. (ca. 125m²)
  - ES 100m5: ca. 120m², 1st. Bst. (ca. 120m²)
  - ES 100m6: ca. 125m², 1st. Bst. (ca. 125m²)
  - ES 100m7: ca. 120m², 1st. Bst. (ca. 120m²)
  - ES 100m8: ca. 125m², 1st. Bst. (ca. 125m²)
  - ES 100m9: ca. 120m², 1st. Bst. (ca. 120m²)
  - ES 100m10: ca. 125m², 1st. Bst. (ca. 125m²)
  - ES 100m11: ca. 120m², 1st. Bst. (ca. 120m²)
  - ES 100m12: ca. 125m², 1st. Bst. (ca. 125m²)



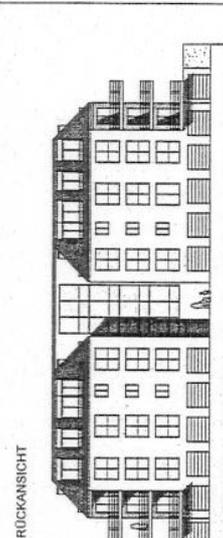
VORDERANSICHT



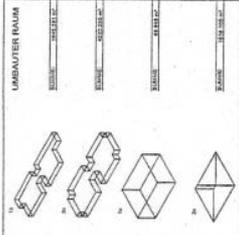
SEITENSICHT LINKS



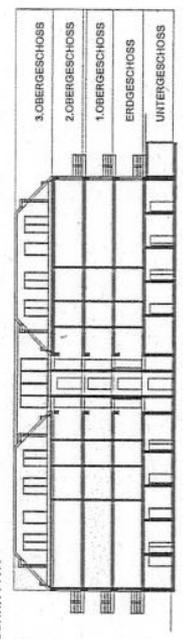
SEITENSICHT RECHTS



RÜCKANSICHT



UNBAUTER RAUM



SCHNITT A-A

Unbauter Raum: 7108,73 m²