

An den Bauausschuss der Gemeinde Merzenich  
z. Hd. Vorsitzender Jürgen Zeyen

Rodja Rittlewski  
Ortsvereinsvorsitzender  
OV Merzenich  
Fon: (02275) 4709  
Mobil: (0171) 157 07 79  
Rodja.Rittlewski@SPD-Merzenich.de

Merzenich, 17.02.2022

### **Zusatz zur städtebaulichen Entwicklung des alten Sportplatz Geländes**

Sehr geehrter Herr Zeyen,

sehr geehrte Ausschussmitglieder,

aufbauend auf die Präsentation von Schmale Architekten GmbH im Bauausschuss vom Dezember möchten wir den Antrag der SPD Merzenich vom 05.04.2021 vertiefen und wesentliche Punkte zur Mobilität und Entwässerung aus der Präsentation aufgreifen. Die Errichtung von Tiefgaragen und keine öffentlichen Parkplätze in der Anliegerstrasse könnten einen großen zentralen Platz ermöglichen, der auch als Regenauffangbecken dient. Zur Verdeutlichung im Anhang eine mögliche Anordnung der Gebäude mit öffentlichen Parkplätzen außerhalb, sowie ein „Faktor X Factsheet“ mit Beispielen der Entwässerung.

Mit solidarischen Grüßen

Rodja Rittlewski  
*Ortsvereinsvors.*

Alexander Förster  
*Stv. Ortsvereinsvors.*

Udo Werres  
*Stv. Ortsvereinsvors.*

Anlage

Seite 2 bildliche Darstellung Gelände

Seite 3 Darstellung der Entwässerung

Seite 4 bestmögliche Ausnutzung der Fläche als Wohnraum nach Faktor X

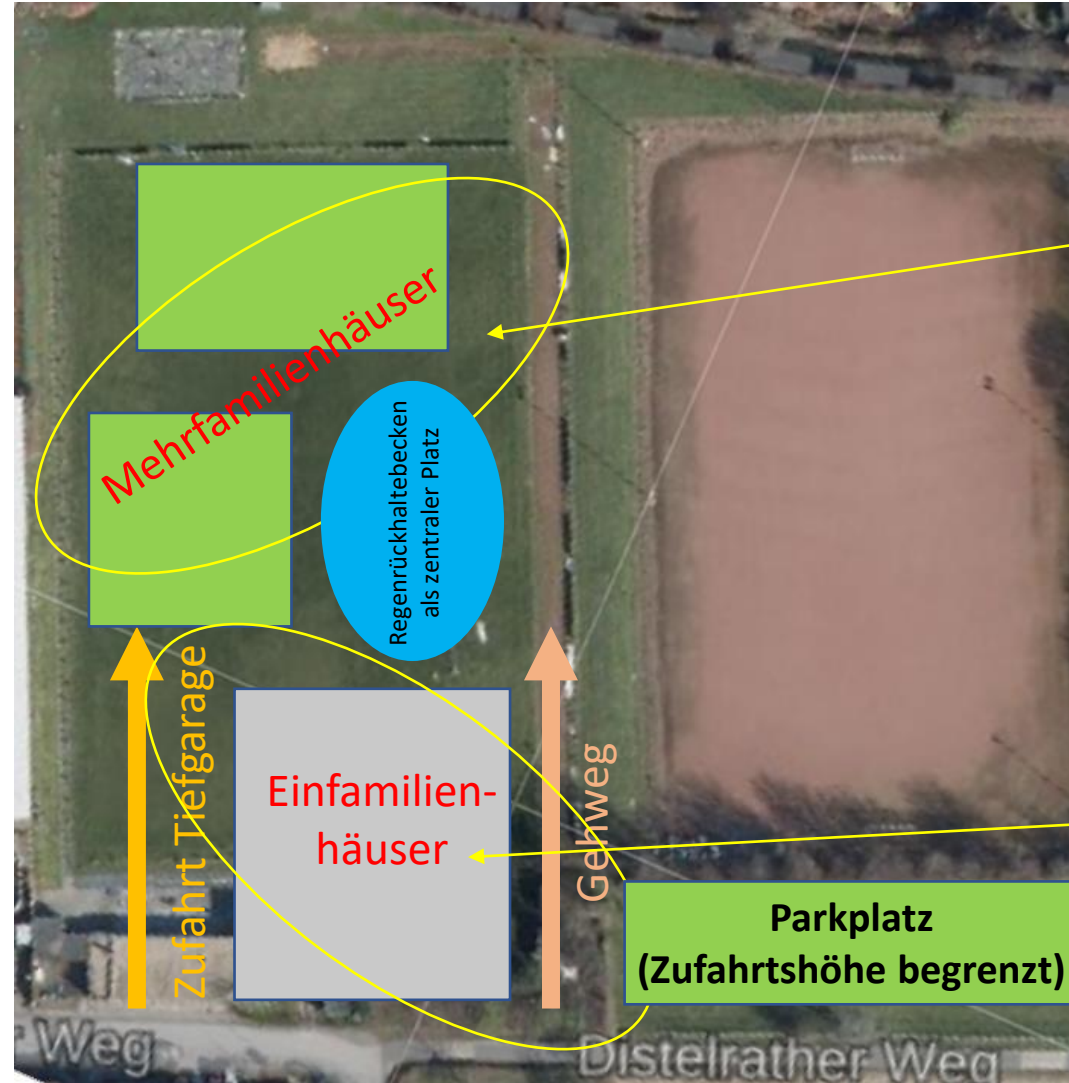
# bildliche Darstellung Gelände

## Mobilität

- Zentrum Autofrei
- Spielstrasse
- Tiefgaragen und Parkplätze im Randbereich
- Wenig öffentlicher Parkraum
- Fahrradwege ins Ortszentrum und zum S-Bahnhof
- ÖPNV und Mobilitätsstationen optimieren

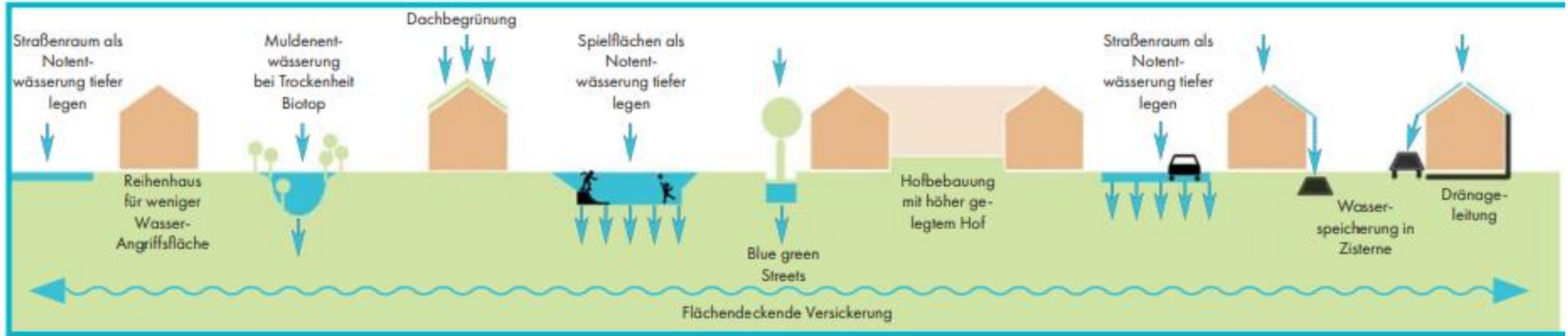
## Klimaschutz

- Süd- Ausrichtung für Wohnräume und Terrassen
- Dachbegrünung
- Photovoltaik
- Minimale Versiegelung von Flächen, hoher Grünanteil
- Steingärten ausschliessen



Entwurf als Diskussionsgrundlage





Versickerung zwischen den Häusern

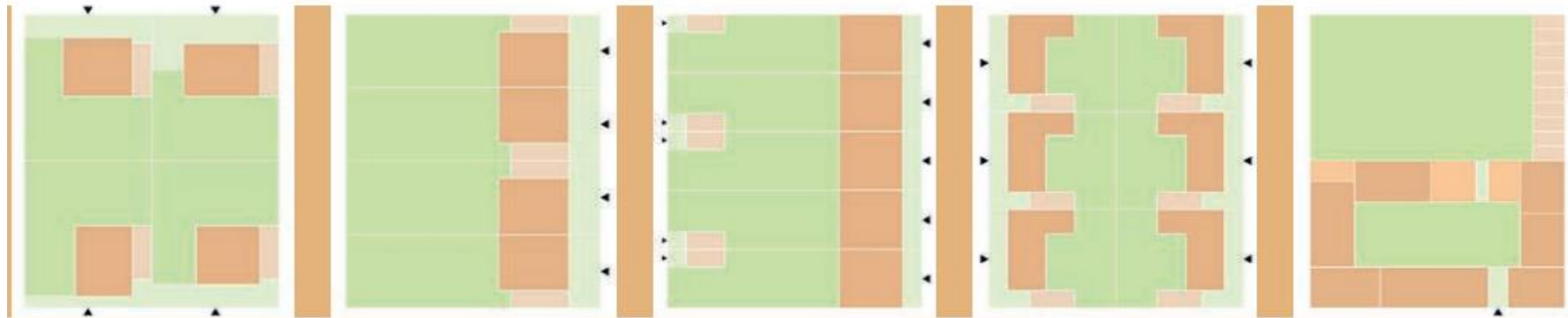


Offene Verkehrsflächen, geeignet z.B. für Parkplätze.



# bestmögliche Ausnutzung der Fläche als Wohnraum nach Faktor X

Factsheet\_Faktor\_X-3



**A - 4 Wohneinheiten (WE)**  
 Wohnfläche insgesamt ca. 640 m<sup>2</sup>  
 Grundstück pro WE 500 m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Gartenfläche pro WE: Ø 282 m<sup>2</sup>  
 Gartenquote: 56,4 %  
 Grundstückskosten pro WE: 100.000 € (bei 200 €/m<sup>2</sup>)

**B- 4 Wohneinheiten**  
 Wohnfläche insgesamt ca. 640 m<sup>2</sup>  
 Grundstück pro WE 500 m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Gartenfläche pro WE: 306 m<sup>2</sup>  
 Gartenquote: 61,0 %  
 Grundstückskosten pro WE: 100.000 €

**C- 5 Wohneinheiten**  
 Wohnfläche insgesamt ca. 750 m<sup>2</sup>  
 Grundstück pro WE 400 m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Gartenfläche pro WE: 243 m<sup>2</sup>  
 Gartenquote: 61,0 %  
 Grundstückskosten pro WE: 80.000 €

**D- 6 Wohneinheiten**  
 Wohnfläche insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup>  
 Grundstück pro WE 333 m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Gartenfläche pro WE: 152 m<sup>2</sup>  
 Gartenquote: 45,6 %  
 Grundstückskosten pro WE: 66.600 €

**E- 7 + Wohneinheiten**  
 Wohnfläche insgesamt ca. 1000 m<sup>2</sup>  
 Grundstück pro WE 286 m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Gartenfläche pro WE: 1161 m<sup>2</sup>  
 Gartenquote: 58 %  
 Grundstückskosten pro WE: 57.200 €

