

Regionaler Arbeitskreis  
Entwicklung - Planung - Verkehr  
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung  
des Landes NRW



# Standort Wohnen

Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Wohnungsbauprojekte der Impulsauszeichnung

# Impressum

## Impressum

### Herausgeber

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung  
des Landes NRW (ILS)

Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung, Verkehr  
Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak)

### Bearbeitung

Cord-Rüdiger Carl, ILS  
Claudia Wolters, ILS

### Gesamtherstellung

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung  
des Landes NRW (ILS)  
Deutsche Straße 5, 44339 Dortmund  
Postfach 101764, 44017 Dortmund  
Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-0, Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-1 55  
E-Mail: [ils@ils.nrw.de](mailto:ils@ils.nrw.de), Internet: <http://www.ils.nrw.de>

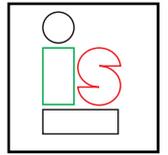
Satz und Gestaltung  
ILS, FB I, SB VVV, Bau

### Druck

Lensingdruck, 44137 Dortmund

1. Auflage 2002

© ILS; Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung  
des Herausgebers



# Standort Wohnen

## Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

### Wohnungsbauprojekte der Impulsauszeichnung

## Wohnungsmarkt regional fortentwickeln

Seit einem Jahrzehnt arbeitet die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler auf verschiedenen Handlungsfeldern in vorbildlicher Weise zusammen, wobei der Entwicklung der gemeinsamen Wohnungsmarktregion eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

Den Grundstein der Kooperation im Handlungsfeld Wohnen legte die 1992 in Auftrag gegebene regionale Wohnungsmarktuntersuchung. Diese Untersuchung, die sich erstmalig in der Region einer prozessbegleitenden Moderation und neuer Partizipationselemente bediente, stellte nach gemeinsamer Erörterung einen Bedarf an rund 50.000 Wohneinheiten bis 2010 fest. Mit dieser Herausforderung ging ein Diskussionsprozess um wohnungspolitische Zielsetzungen und Aufgabenschwerpunkte einher, der die Kommunen, Kreise und Ministerien ebenso einschloss wie Fachleute aus dem Bausektor, dem Finanzwesen, dem Umweltschutz und den sozialen Verbänden. Das im Ergebnis von den gesellschaftlichen Gruppen getragene Konzept gibt wichtige Ziele vor, die sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubau zu erreichen sind.

- ▶ Für den Wohnungsneubau werden Anforderungen an wohnungs- und städtebauliche, soziale und ökologische Qualitäten formuliert.
- ▶ Für den Wohnungsbestand wird gefordert, preiswerten Wohnraum zu erhalten und vorhandene Siedlungsbereiche weiterzuentwickeln.
- ▶ Die Siedlungstätigkeit/-entwicklung soll dem raumordnerischen Ziel der „dezentralen Konzentration“ folgen.

Von den prognostizierten 50.000 Wohnungen sind bis heute bereits 40.000 realisiert. Die anhaltend positiven Aussichten lassen einen weiteren Bedarf vermuten. Diese Entwicklung begleitet der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak) durch qualitätslenkende Initiativen. Beispielsweise sind im Rahmen des „Impulsprogramms 1996-1999“ zahlreiche neue Wohnungsprojekte anhand dazu erarbeiteter Leitlinien entstanden, die heute einen wichtigen Anteil daran haben, dass sich der zukunftsweisende Wohnungsbau in der Region fest etablieren konnte.

Der im Folgenden dokumentierte Wettbewerb „Impulsauszeichnung“ des rak zieht eine Zwischenbilanz der regionalen Wohnungsmarktkooperation und prämiert die bedeutendsten Projekte aus dem Impulsprogramm.

Der Wettbewerb belegt eindrücklich, dass eine Vielzahl von Bauherren und Architekten bereit ist, sich an den Qualitätsvorstellungen, die im Zusammenhang mit dem Impulsprogramm formuliert wurden, zu orientieren. Impulsprogramm und Impulsauszeichnung haben die regionale Zusammenarbeit im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung gefestigt und weiterentwickelt. Diese Einschätzung teilt auch das Land Nordrhein-Westfalen, das die Wohnungsmarktkooperation in der Region durch einen Modellversuch zur Wohnungsbauförderung unterstützt.

## Modellversuch des Landes unterstützt den weiteren Kooperationsprozess

Seit 2001 steht nun jährlich ein gemeinsames Mittelbudget zur Verfügung, über dessen Einsatz die Region im Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen erstmals nach untereinander vereinbarten Kriterien frei entscheiden kann. Dies erleichtert die wohnungspolitische Schwerpunktbildung in der Region und ermöglicht, dass vorrangig innovative Wohnungsbauprojekte aus dem Gesamtbudget bedient werden.

So, wie das Impulsprogramm und die anschließende Impulsauszeichnung, kann der Modellversuch in Zukunft neue Ideen im Wohnungsbau entwickeln helfen und deren Umsetzung fördern.

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen ist eng in den Modellversuch eingebunden. Es unterstützt und begleitet diesen Prozess gemeinsam mit der Geschäftsstelle des rak und prüft seine Übertragbarkeit auf andere Regionen.



PD Dr. Rainer Danielzyk  
Leiter des Instituts für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung NRW



Dipl.-Ing. Sigurd Trommer  
Stadtbaurat  
der Bundesstadt Bonn

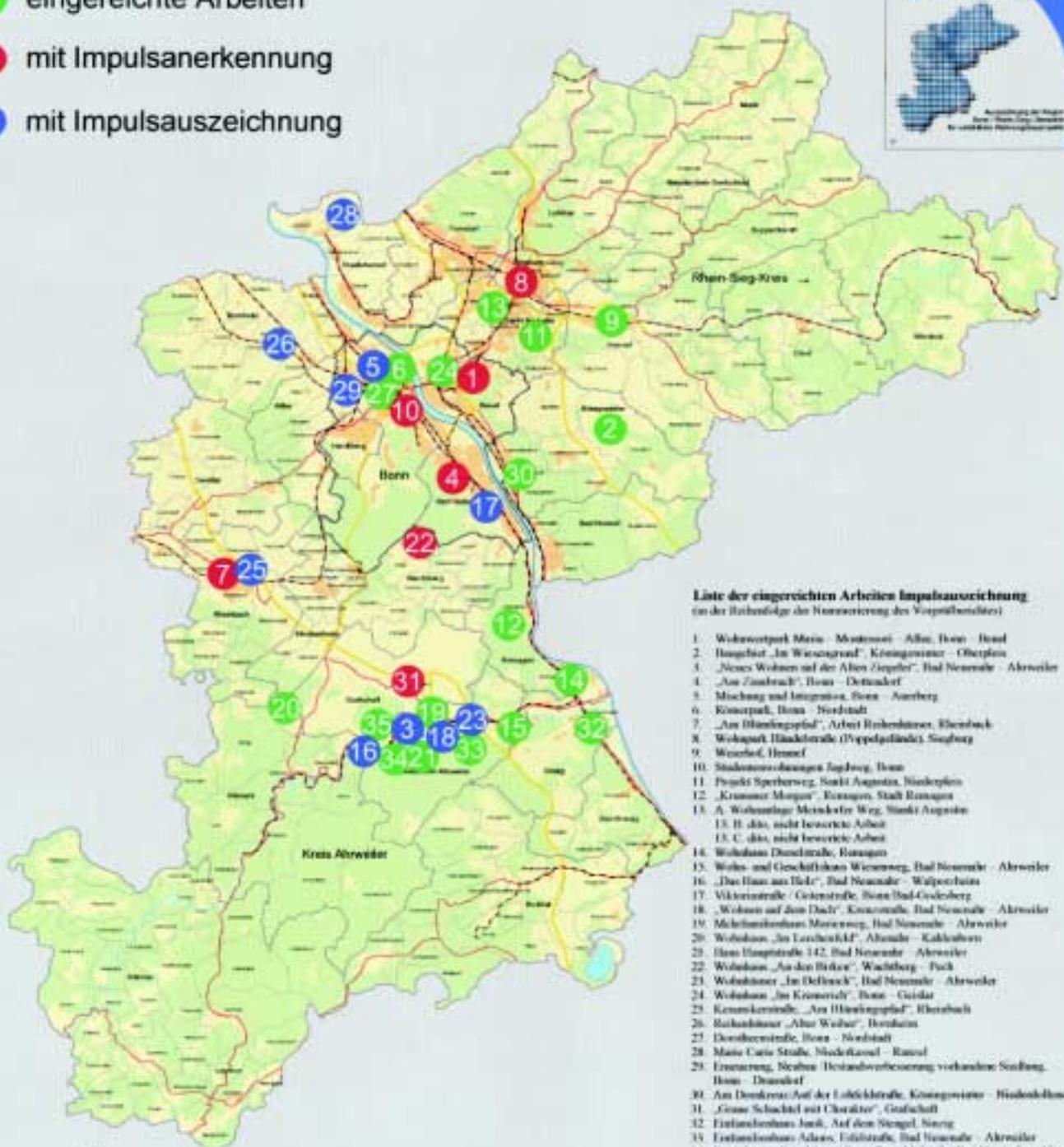
# Inhaltsverzeichnis

<b>Ausschreibungstext</b> .....	9
<b>Auszeichnungen</b> .....	11
<b>Neues Wohnen auf der Alten Ziegelei</b>	
Bad Neuenahr-Ahrweiler .....	12
<b>„Wohnen auf dem Dach“</b>	
Bad Neuenahr-Ahrweiler .....	14
<b>Wohnhäuser „Im Dellmich“</b>	
Bad Neuenahr-Ahrweiler .....	16
<b>„Das Haus aus Holz“</b>	
Bad Neuenahr-Walporzheim .....	18
<b>„Mischung und Integration“</b>	
Bonn-Auerberg .....	20
<b>Wohnanlage Viktoriastraße</b>	
Bonn-Bad Godesberg .....	22
<b>Erneuerung der Großwohnsiedlung</b>	
Bonn-Dransdorf .....	24
<b>Reihenhausbebauung „Alter Weiher“</b>	
Bornheim .....	26
<b>Mehrfamilienhäuser Marie-Curie-Straße</b>	
Niederkassel-Ranzel .....	28
<b>Ökologischer und barrierefreier Wohnungsbau</b>	
Keramikerstraße Rheinbach .....	30
<b>Anerkennungen</b> .....	33
<b>WohnWert-Park Maria-Montessori-Allee</b>	
Bonn-Beuel/Neu-Vilich .....	34
<b>Wohnanlage „Am Zinnbruch“</b>	
Bonn-Dottendorf .....	36
<b>Studentenwohnungen</b>	
Bonn-Poppelsdorf .....	38
<b>Einfamilien-Energiesparwohnhaus</b>	
Grafschaft-Lantershofen .....	40
<b>Reihenhäuser in Holzrahmenbau</b>	
Rheinbach .....	42
<b>Wohnpark Händelstraße</b>	
Siegburg .....	44
<b>Einfamilienhaus „An den Birken“</b>	
Wachtberg-Pech .....	46
<b>Anhang</b> .....	49

# Impulsauszeichnung 2000

Eine Auszeichnung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler für vorbildliche Wohnungsbauprojekte

- eingereichte Arbeiten
- mit Impulsanerkennung
- mit Impulsauszeichnung



### Liste der eingereichten Arbeiten Impulsauszeichnung (in der Reihenfolge der Nummerierung des Vorpfeilschildes)

1. Wohnortpark Maria - Montessori - Allen, Bonn - Heud
2. Baugrunder „Im Wasengrund“, Königswinter - Oberflon
3. „Neues Wohnen auf der Alten Ziegler“, Bad Neuenahr - Ahrweiler
4. „Am Zandbach“, Bonn - Dettendorf
5. Mischung und Integration, Bonn - Auerberg
6. Kinospark, Bonn - Nordstadt
7. „Am Hühnerpfad“, Arbeit Erbenhörsen, Eibersbach
8. Wohnpark Händelstraße (Doppeladlonde), Siegburg
9. Weisloch, Hensel
10. Studentenwohnungen Ingberg, Bonn
11. Projekt Sperberweg, Sankt Augustin, Niederflon
12. „Kranzener Mauer“, Eckenzen, Stadt Remagen
13. A. Wohnanlage Meindorfer Weg, Stadt Augustin
13. B. dito, nicht bewerkte Arbeit
13. C. dito, nicht bewerkte Arbeit
14. Wohnhaus Dinschtrabe, Remagen
15. Wohn- und Geschäftshaus Wiesenberg, Bad Neuenahr - Ahrweiler
16. „Das Haus am Hohl“, Bad Neuenahr - Walporchheim
17. Viktorienstraße - Götterstraße, Bonn-Bad Godesberg
18. „Wohnen auf dem Dach“, Krenzstraße, Bad Neuenahr - Ahrweiler
19. Mehrfamilienhaus Mauerweg, Bad Neuenahr - Ahrweiler
20. Wohnhaus „Am Lärchenfeld“, Alenbach - Kallhofen
21. Haus Hauptstraße 142, Bad Neuenahr - Ahrweiler
22. Wohnhaus „An den Brücken“, Wachtberg - Poch
23. Wohnhaus „Im Delfin“, Bad Neuenahr - Ahrweiler
24. Wohnhaus „Im Kriemhild“, Bonn - Godes
25. Kennenlernstraße „Am Hühnerpfad“, Eibersbach
26. Reichshaus „Alte Weber“, Bornheim
27. Dornberrstraße, Bonn - Nordstadt
28. Maria Curie Straße, Neudorf - Rausel
29. Erneuerung, Neubau (Bestandverbesserung vorhandene Seifberg, Bonn - Dinschtrabe)
30. Am Dornkreuz/Auf der Eifelstraße, Königswinter - Hirschbachhondorf
31. „Grüne Schachtel mit Charakter“, Grafchaft
32. Einfamilienhaus Junk, Auf dem Stengel, Siegburg
33. Einfamilienhaus Adonis, Eifelstraße, Bad Neuenahr - Ahrweiler
34. Passivhaus Eisenberger, Ernst-Trunck-Straße, Bad Neuenahr - Ahrweiler
35. Wohnpark Eifelhof, Teufelsbach, Bad Neuenahr - Ahrweiler
36. außerhalb der Region
37. außerhalb der Region



## Ausschreibung

### Impulsauszeichnung 2000

#### Eine Auszeichnung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler für vorbildliche Wohnungsbauprojekte

### Die Impulsauszeichnung

In Fortsetzung des Impulsprogramms 1996 – 1999 beschloss der regionale Arbeitskreis die Auslobung der Impulsauszeichnung.

Mit dieser Auszeichnung werden nicht nur mit qualitativ gutem Erfolg realisierte Projekte des Impulsprogrammes, sondern alle

- ▶ in den letzten drei Jahren realisierte
- ▶ oder in Realisierung befindliche,

beispielhafte Projekte ausgezeichnet, die von Kommunen, Investoren oder Architekten bei der Geschäftsstelle des regionalen Arbeitskreises (RAK) in Bonn eingereicht und von einer Auswahlkommission ausgewählt werden.

Die „Impulsauszeichnung“ wird durch den Regionalen Arbeitskreis verliehen.

Die Kriterien für die Auszeichnung der Projekte ergeben sich aus den von der Region 1997 veröffentlichten Leitlinien für Qualitäten im Wohnungsbau:

- ▶ Kosten- und ressourcenschonendes Bauen und Wohnen
- ▶ Nachhaltiger Städtebau
- ▶ Gebrauchsorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Wohnumfeld
- ▶ Soziale Qualitäten, wohnbezogene Infrastruktur und Entwicklung von Nachbarschaften
- ▶ Qualitäten in Städtebau und Architektur
- ▶ Qualitätssteigernde Verfahren
- ▶ Kategorien der Impulsauszeichnung

Es werden alle Vorhaben vom Haus bis zur großen Siedlung einschließlich der Bestandsverbesserung/-modernisierung zugelassen. Die Projekte sollen einen wichtigen Beitrag leisten zur qualitativen Verbesserung des Angebotes im lokalen und regionalen Wohnungsmarkt.

Um die Vergleichbarkeit der Projekte zu erreichen, sind für die Auszeichnung zwei Kategorien gebildet worden.

- ▶ Häuser (Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, die aus der Masse „herausragen“)
- ▶ Hausgruppen und Siedlungen (Häuser und Wohnungen, die nach einem einheitlichen Konzept und in einem städtebaulichen Zusammenhang geplant und gebaut werden oder in denen eine beispielhafte Bestandsverbesserung durchgeführt wird)

Bei Bedarf können Projekte aus dem Bereich der Bestandsverbesserungen (Modernisierungen, Instandsetzungen, Siedlungsergänzungen und Nachverdichtungen in kleinerem Maßstab) in einer gesonderten Kategorie beurteilt werden.

Besonderes Interesse der Region gilt zudem von den Kommunen durchgeführten oder begleiteten qualitätssteigernden Verfahren, z. B. zur Erzielung von ökologischen, sozialen und kostendämpfenden Ergebnissen bei Siedlungs- und Quartiersprojekten. Ist ein entsprechend guter Projekterfolg erkennbar oder absehbar, sollen bei Einreichung entsprechender Vorschläge durch die Kommunen oder Investoren durchgeführte qualitätssteigernde Verfahren eine besondere Auszeichnung erhalten.

### Kriterien

Für alle Projekte gelten einzuhaltende Mindestkriterien und weitere Kriterien, deren Erfüllung wünschenswert ist und zu einer Auszeichnung mit herausgehobener Stellung für die Region führt.

### Die Mindestkriterien

- ▶ Niedrigenergiehaus-Standard (min. 5 % unter WSV 1994)
- ▶ Nähe ÖPNV (max. 1000 m zur Schiene oder gute Busanbindung)
- ▶ Kostengünstiges Bauen und Wohnen (reine Baukosten unter 2.000 DM/qm)

### Ergänzende Kriterien

- ▶ Nachhaltige Stadtentwicklung und ökologischer Städte- und Wohnungsbau
  - ▶ Wiedernutzung von Flächen
  - ▶ Niedrigenergiehaus-Standard plus ... (z. B. Passivhaus)
  - ▶ Grauwassernutzung, Solarenergienutzung
  - ▶ flächensparende Bau- u. Nutzungsformen
  - ▶ Baulücken/Siedlungsergänzung (in größerem Maßstab)
  - ▶ Verdichtung vorh. B-Pläne
  - ▶ geringere Stellplatzschlüssel (autofrei/autoreduziert)
  - ▶ Attraktivierung „anderer“ Verkehre
  - ▶ Verbindung von Arbeiten und Wohnen
- ▶ Architektur/Städtebau
  - ▶ gebrauchorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Umfeld
  - ▶ flexibel nutzbare Grundrisse, Teilbarkeit von Wohnungen
  - ▶ nutzungsneutrale Räume
- ▶ Soziale Qualitäten
  - ▶ Gemeinschaftsräume und -häuser
  - ▶ Nachbarschaftsplätze
  - ▶ soziale Mischung und Integration
  - ▶ Beteiligung zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer
- ▶ Gestaltungsqualitäten
  - ▶ städtebauliche, stadtgestalterische und architektonische Qualitäten
  - ▶ Bewahrung und Stärkung vorhandener gestalterischer Strukturen und Identitäten des Ortes
  - ▶ Qualitäten in der Freiraumgestaltung
- ▶ Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen
  - ▶ solargestützte Warmwasseraufbereitung, Fotovoltaik
  - ▶ ressourcenschonende Heizungstechnik
  - ▶ geringe Versiegelung, Regenwasserrückhaltung und -versickerung
  - ▶ umweltschonende Baustoffe (Produktion, Nutzung, Wiederverwendung)
  - ▶ Reduzierung der Wohnnebenkosten

### Kriterien, die ergänzend für die Kategorie Hausgruppen / Siedlungen / Bestandsverbesserungen gelten:

- ▶ umsetzungsorientierte und die Qualitäten stützende Planungsverfahren
  - ▶ Projektsteuerung/Projektentwicklung
  - ▶ Projektgruppe/Arbeitsgruppe für das Projekt
  - ▶ Einbeziehung aller planungs- und realisierungsrelevanten Akteure
  - ▶ Nutzung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Vorhaben- und Erschließungsplänen etc. zur Qualitätssteigerung und Sicherung
  - ▶ Planen in Alternativen (z.B. Wettbewerbe), z. B. als kombinierte Städtebau- und Realisierungswettbewerbe, als Bauträger-/ Investorenwettbewerbe, als Gutachterverfahren unter Einbeziehung „Dritter“

## Verfahren

Die Impulsauszeichnung wird ausgelobt vom Regionalen Arbeitskreis der Region Bonn–Rhein-Sieg–Ahrweiler. Die organisatorische Vorbereitung und Durchführung liegt bei der Geschäftsstelle des Arbeitskreises in Zusammenarbeit mit den beratenden Büros WohnBund-Beratung NRW GmbH (Bochum) und Büro für Raumplanung und Kommunikation, Ursula Stein (Frankfurt).

## Auszeichnung

Die Auszeichnung wird in Form einer Plakette für das Bauvorhaben und einer Urkunde für den Bauherren, das Architekturbüro und/oder die Kommune ausgesprochen.

Alle eingereichten Vorschläge werden in einer Veröffentlichung dargestellt. Die ausgezeichneten Projekte werden dabei besonders hervorgehoben.

Auf der Basis der eingereichten Unterlagen wird eine Wanderausstellung gestaltet, die in den Kommunen der Region gezeigt wird.

## Einzureichende Unterlagen

Die Projekte sollen in Form von Texten, Plänen und Fotos beschrieben werden. Die Texte sollen 6 Seiten Länge nicht überschreiten. Zusätzlich können bis zu 2 Blätter DIN A1 (hoch) mit Plänen und Fotos eingereicht werden. Alternativ können alle Angaben, Texte und Fotos in einer Broschüre DIN A3, max. 8 Seiten, dargestellt werden.

Die Pläne sollen für die im Anschluss zu erstellende Ausstellung verwendet werden können.

## Auswahlkommission

- ▶ Adelgund Schmitz, Wohnungsbaugesellschaft Münsterland mbH
- ▶ Christian Schaller, Architekt, Architekturbüro Schaller/Theodor, Köln
- ▶ Heinz Zeeb, Bezirksregierung Koblenz
- ▶ Kurt Weber, Kreisplaner und stellvertr. Vorsitzender des rak, Kreisverwaltung Ahrweiler
- ▶ Sabine Nakelski, Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW
- ▶ Sigurd Trommer, Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn und Vorsitzender des rak (bis 2001)
- ▶ Prof. Wolfgang Pohl (Vorsitz), Fachhochschule Münster, Architektengruppe Stadtraum
- ▶ Wolfgang Schmitz, Dezernent Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis und stellvertr. Vorsitzender des rak (bis 2001)

Die Auswahlkommission hat gantztägig in drei Rundgängen entschieden. Von 37 eingereichten Arbeiten erhielten 10 Wohnungsbauprojekte eine Auszeichnung in Form einer Urkunde für Architekten und Bauherren und einer Plakette, die am gebauten Objekt befestigt werden konnte. Für 7 Arbeiten wurde eine Anerkennung ausgesprochen.

# Auszeichnungen

**Neues Wohnen auf der Alten Ziegelei**  
Bad Neuenahr-Ahrweiler



**„Wohnen auf dem Dach“**  
Bad Neuenahr-Ahrweiler



**Wohnhäuser „Im Dellmich“**  
Bad Neuenahr-Ahrweiler



**„Das Haus aus Holz“**  
Bad Neuenahr-Walporzheim



**„Mischung und Integration“**  
Bonn-Auerberg



**Wohnanlage Viktoriastraße**  
Bonn-Bad Godesberg



**Erneuerung der Großwohnsiedlung**  
Bonn-Dransdorf



**Reihenhausbebauung „Alter Weiher“**  
Bornheim



**Mehrfamilienhäuser Marie-Curie-Straße**  
Niederkassel-Ranzel



**Ökologischer und barrierefreier Wohnungsbau**  
Keramikerstraße Rheinbach



# Neues Wohnen auf der Alten Ziegelei Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Bauherr

Residenz Bauträger- und  
Baubetreuungsgesellschaft mbH  
Jesuitenstraße 11a  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: 0 26 41 / 7 91 58

## Architekturbüro

Architekturwerkstatt  
AC Hestermann-König-Schmidt & Partner  
Jesuitenstraße 11a  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Kategorie

Hausgruppen und Siedlungen

## Größe

61 Wohneinheiten

## Kosten

1.700 DM/qm bis 1.800 DM/qm

## Baujahr

1999/2000

## Vermietung/Veräußerung der Wohnungen

Oktober 1998

## Besonderheiten

ÖPNV-Anbindung  
Nahwärmeversorgung  
Gemeinschaftseinrichtungen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Planungsbegleitende Bewohnerbefragung  
Bewohnerselbsthilfe  
Frühzeitige Beteiligung der Baufirmen

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Wiedernutzung der ehemaligen Betriebsfläche der Alten Ziegelei
- ▶ Nähe zur Bushaltestelle und zum Bahnhof Ahrweiler sowie fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum

### Architektur/Städtebau

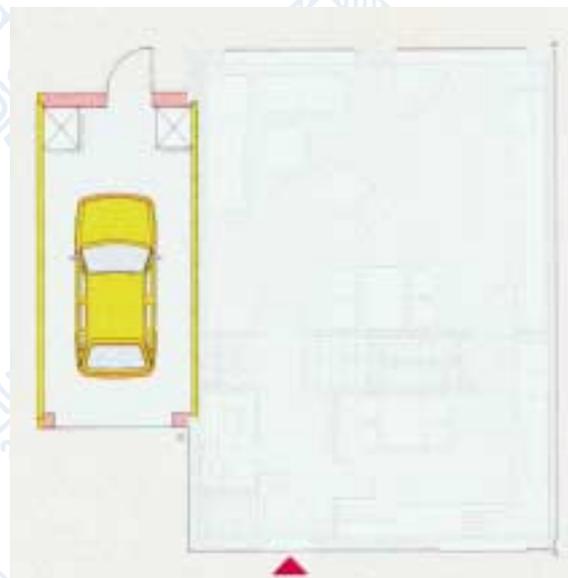
- ▶ Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser unterschiedlicher Größe
- ▶ Orientierung der Gebäude an der vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung, Anpassung an die Topographie
- ▶ Einheitliche Gestaltung der Wohngebäude
- ▶ Veränderbare und erweiterbare Grundrisse
- ▶ Multifunktionsraum im Obergeschoss

### Soziale Qualitäten

- ▶ Ca. 50 % der Wohnhäuser wurden öffentlich gefördert
- ▶ Geringe Baukosten durch umfassenden Einsatz von vorproduzierten Bauelementen
- ▶ Ausbauleistungen durch Selbsthilfe möglich
- ▶ Heizzentrale mit Biomassenkessel und Nahwärmenetz steht im Gemeinschaftsbesitz der Bewohner
- ▶ Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität durch sparsames und verkehrsberuhigtes Erschließungssystem
- ▶ Spielplatz

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Niedrigenergiehausstandard



- ▶ Biomasse-Nahwärmenetz durch Nahwärmezentrale in der Siedlung
- ▶ 80 % des gesamten Wärmeenergieverbrauchs kann über Restholz erzeugt werden (Hack-schnitzel-technik)



## Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Siedlungsprojekt stellt ein gelungenes Beispiel für preiswerten Wohnungsbau, die Mischung unterschiedlicher Wohnungsbau-förderungsmittel und die Schaffung von Entwicklungspotenzialen für die zukünftigen Bewohner dar.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Das Vorhaben wurde 1997 von der Residenz Bauträger- und Baubetreuungsgesellschaft mbH initiiert und durchgeführt, einschließlich der Vermarktung
- ▶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag
- ▶ Beginn der Erschließungsarbeiten im April 1998, Beginn der Rohbauarbeiten im Februar 1999
- ▶ Befragung der Kaufinteressenten in der Entwicklungsphase bezüglich Gebäudegestaltung; Ergebnisse wurden in das Konzept eingearbeitet
- ▶ Frühzeitige Beteiligung der ausführenden Firmen im Bauteam
- ▶ Die Baumaßnahme ist weitestgehend abgeschlossen

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ CO<sub>2</sub>-Einsparungspotenzial der Hackschnitzeltechnik liegt gegenüber einer Gasheizung bei 85%
- ▶ Einsparung bei Heizung und Warmwasser, Durchschnittskosten liegen unter 1DM/m<sup>2</sup>/Monat
- ▶ Die gewünschte soziale Mischung des Gebietes konnte realisiert werden
- ▶ Käufer und Bewohner zeigen gegenüber der Wohnqualität, der Baukonstruktion und dem Gesamtergebnis eine hohe Zufriedenheit, die Fluktuation liegt bei 1,7%



# „Wohnen auf dem Dach“ Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Bauherr

Maidi Steinborn  
Landgrafenstraße 7  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Architekturbüro

Architekturbüro Mertens + Schleithoff  
Willibrordusstraße 2  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: 0 26 41 / 20 29 61 - 64

## Kategorie

Bestandsverbesserungen

## Größe

12 Wohneinheiten

## Kosten

1.850 DM/qm exkl. Mwst.

## Baujahr

1996/97

## Vermietung der Wohnungen

1997

## Besonderheiten

Holzrahmenbauweise

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Nachverdichtung im Bestand durch Dachaufbauten auf eine mehrgeschossige Wohnanlage
- ▶ Günstige Lage zum Bahnhof Bad Neuenahr-Ahrweiler

### Architektur/Städtebau

- ▶ Durchgestreckte Wohneinheiten
- ▶ Horizontale Erweiterung möglich
- ▶ Jeder Wohnung ist eine Dachterrasse zugeordnet

### Gestaltungsqualitäten

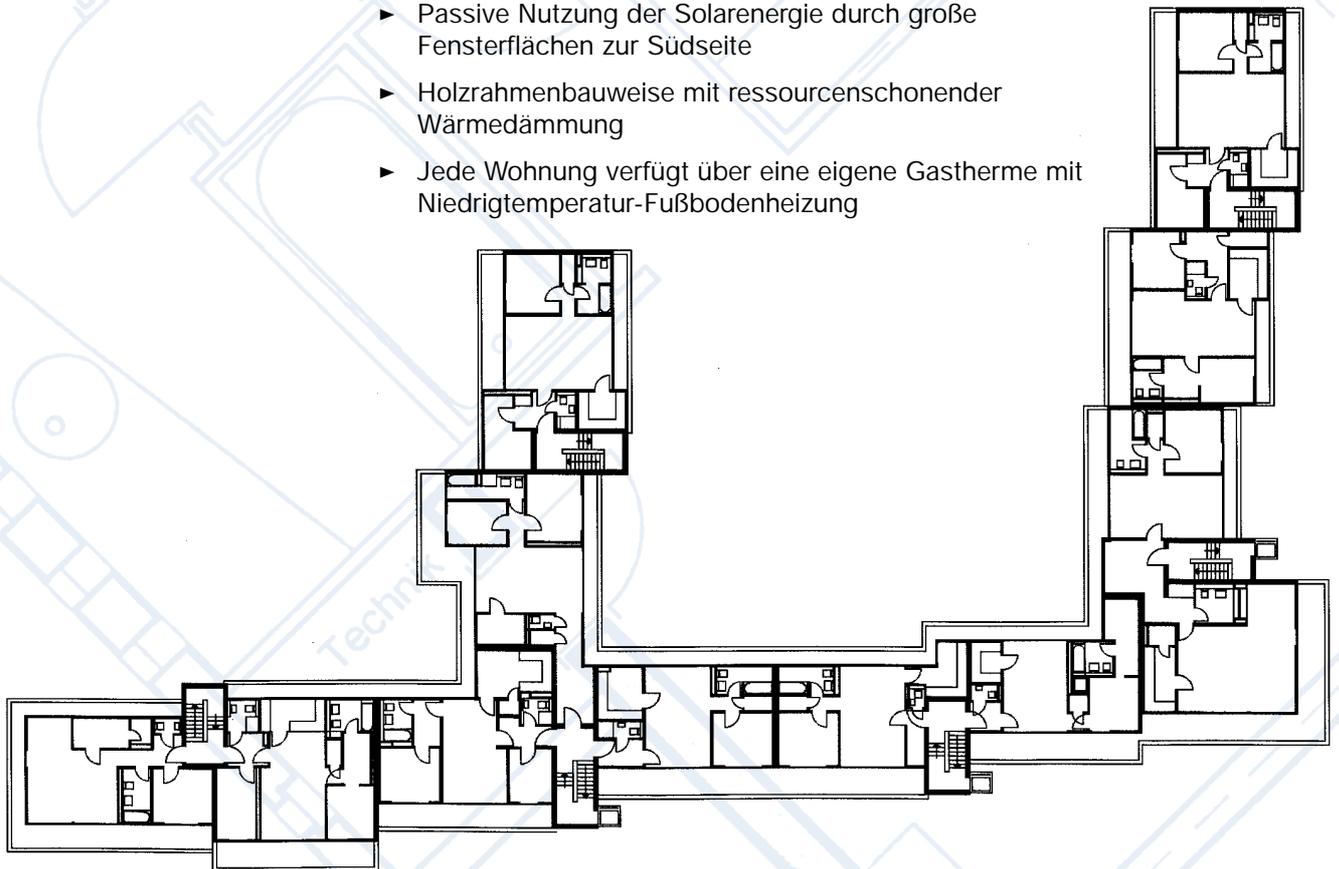
- ▶ Neu (Dachausbau) und Alt (Bestand) bilden eine architektonische Einheit

### Soziale Qualitäten

- ▶ Privat finanzierte Mietwohnungen wurden auf vormals öffentlich finanzierten Wohnungsbau aufgestockt, entstanden ist eine vielfältige Mischung von Wohnungszuschnitten und -größen

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Niedrigenergiehausstandard im Dachgeschoss
- ▶ Passive Nutzung der Solarenergie durch große Fensterflächen zur Südseite
- ▶ Holzrahmenbauweise mit ressourcenschonender Wärmedämmung
- ▶ Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme mit Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung





## Bewertung durch die Auswahlkommission

Die Dachaufstockung stellt ein vorbildhaftes Beispiel für das Bauen im Bestand dar. Gleichzeitig konnte bestehender Wohnraum aufgewertet werden.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Anlass für das Wohnungsbauprojekt gab die anstehende Flachdachsanierung
- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen, alle Wohnungen wurden zügig vermietet

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Die gesamte Anlage konnte architektonisch aufgewertet werden
- ▶ Auch die alten Wohnungen erfuhren durch den Neubau von drei Liftanlagen eine deutliche Wertsteigerung



# Wohnhäuser „Im Dellmich“

## Bad Neuenahr-Ahrweiler

### Bauherr

Andreas Schütz  
Hahnenstraße 10  
50667 Köln

### Architekturbüro

Architekturbüro Schütz  
Am Johannisberg 27  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: 0 26 41 / 7 58 00

### Kategorie

Einzel- und Doppelhäuser

### Größe

2 Wohneinheiten

### Kosten

2560 DM/qm

### Baujahr

1998/1999

### Besonderheiten

ÖPNV-Anbindung

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

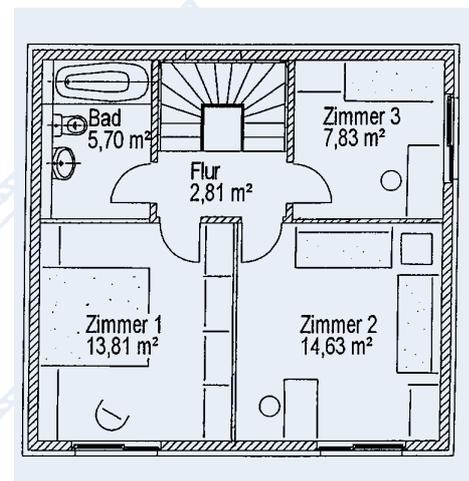
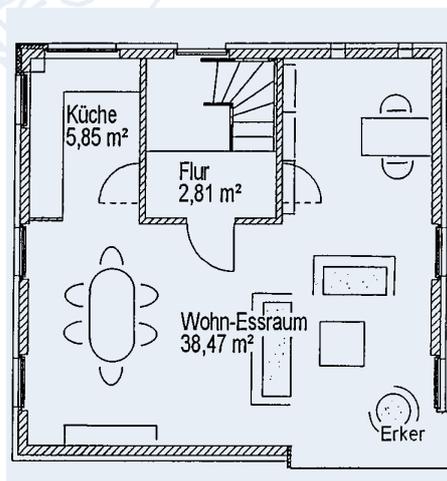
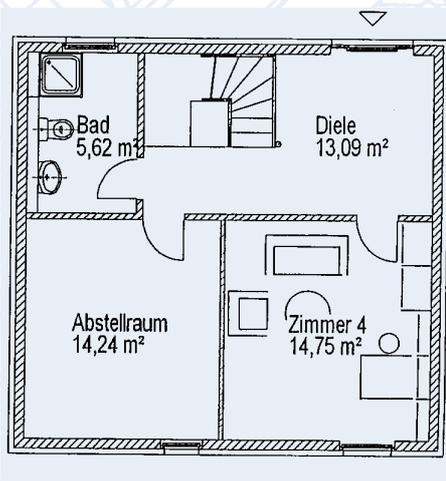
- ▶ Nachverdichtung
- ▶ Verdichtete Wohnform, die sich in die Topographie der umliegenden Weinberge einpasst
- ▶ Fußläufige Verbindung zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Freizeitgestaltung
- ▶ Nähe zur Bushaltestelle, zum Bahnhof Bad Neuenahr und zum Bahnhof Ahrweiler

### Architektur/Städtebau

- ▶ Wohngebäude orientieren sich zur Sonne und zur Natur
- ▶ Flexibel nutzbare Grundrisse mit nutzungsneutralen Räumen

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Entsprechend der Himmelsrichtung sind die Fensterflächenanteile nach energetischen Gesichtspunkten in Anzahl und Größe optimiert
- ▶ Passive Wärmegegewinnung durch verglaste Südfassade
- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Ressourcensparende Niedertemperaturheizung
- ▶ Extensive Begrünung der Holzdächer
- ▶ Zugangs- und Terrassenflächen sind mit offenen Fugen und geringem Versiegelungsgrad ausgeführt





## Bewertung durch die Auswahlkommission

Realisiert wurde eine qualitätsvolle Nachverdichtung auf kompliziertem Grundstück bei ansprechender Architektur.

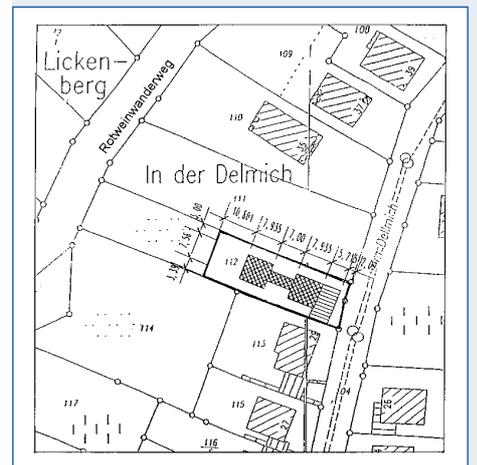
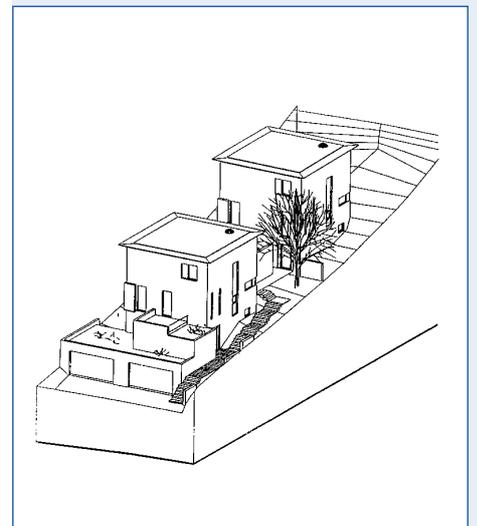
## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Initiierung durch den Bauherren
- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Positive Bewertung des Wohnwertes
- ▶ Einsparung von Heizkosten und Regenwassergebühren



# „Das Haus aus Holz“

## Bad Neuenahr-Walporzheim

### Bauherr

Christa von der Heiden  
Eichenweg 5  
55474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

### Architekturbüro

Architekturbüro Mertens + Schleithoff  
Willibrordusstraße 2  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: 0 26 41 / 20 29 61 - 64  
in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. Brigitte Adams

### Kategorie

Mehrfamilienhäuser

### Größe

9 Wohneinheiten

### Kosten

1.800 DM/qm exkl. MwSt.

### Baujahr

1997

### Vermietung der Wohnungen

Bereits vor Baubeginn waren alle Wohnungen vermietet

### Besonderheiten

Holzrahmenbauweise  
Regenwassernutzung  
Solarenergienutzung  
Gemeinschaftseinrichtungen  
Auszeichnung mit dem Staatspreis 2000  
Rheinland-Pfalz  
Bewohnerbeteiligung  
Bewohnerselbsthilfe

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes
- ▶ Kompakter Baukörper bei hoher Grundstücksausnutzung

### Architektur/Städtebau

- ▶ Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größe
- ▶ Wohnungen können horizontal und vertikal verbunden werden; dies ermöglicht eine hohe Nutzungsvervielfältigung

### Gestaltungsqualitäten

- ▶ Laubengänge und Balkone
- ▶ Vielfältiges Wohnumfeld mit Gärten und Spielplatz

### Soziale Qualitäten

- ▶ Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen erfolgte unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur
- ▶ Gemeinschaftsraum, Gestaltung durch die Bewohnerschaft

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ 90 % der verwendeten Baustoffe sind im besonderen Maße umweltschonend (u. a. aufgrund der Holzbauweise)
- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Regenwassernutzung für Waschmaschine und WC-Spülung, Sammeln des Regenwassers in Zisternen
- ▶ Einsatz von Solarzellen zur Erwärmung des Brauchwassers





### Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Wohnhaus vereint hohe architektonische Qualitäten mit ökologischen Bauweisen und einer großen Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Die frühzeitige Beteiligung der Mieter trägt nachweislich zu den guten Gemeinschaftskontakten bei.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Intensive Mieterbeteiligung vor Planungsbeginn durch die Bauherrin
- ▶ Mieterschaft organisierte die Gestaltung des Spielplatzes, der Gartenanlagen etc., Bauherrin stellte Materialien zur Verfügung
- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen, alle Wohnungen sind vermietet

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Das „Wir“-Gefühl und die guten Nachbarschaftskontakte entwickelten sich durch die gemeinschaftliche Gestaltung des Wohnumfeldes bereits zu einem frühen Zeitpunkt
- ▶ Senkung der Wohnnebenkosten durch den Einsatz der ökologischen Bautechniken



# „Mischung und Integration“ Bonn-Auerberg

## Bauherr

Bauherrengemeinschaft „Madridstraße“  
Nettekoven, Hülsbeck, Hemmersbach  
Burgstraße 54  
53332 Bornheim  
Tel.: 0 22 22 / 94 02 - 55

## Architekturbüro

Conception Hoffstadt  
Goethestraße 10  
50968 Köln  
Tel.: 02 21 / 34 40 44

## Kategorie

Hausgruppen und Siedlungen

## Größe

Ca. 60 Wohneinheiten

## Kosten

2.200 DM/qm

## Baujahr

1999 bis 2001

## Vermietung der Wohnungen

Januar 2001

## Besonderheiten

Autoreduziert  
Regenwassernutzung  
Gemeinschaftseinrichtungen  
Beteiligung der zukünftigen Bewohner

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Kompakte Gebäudeform als Ergänzung eines bestehenden Gebietes
- ▶ Nähe zur Straßenbahnhaltestelle
- ▶ Reduzierung des ruhenden Verkehrs auf ein Mindestmaß im nordöstlichen Bereich des Bauvorhabens
- ▶ Fahrradstellplätze nahe den Eingängen

### Architektur/Städtebau

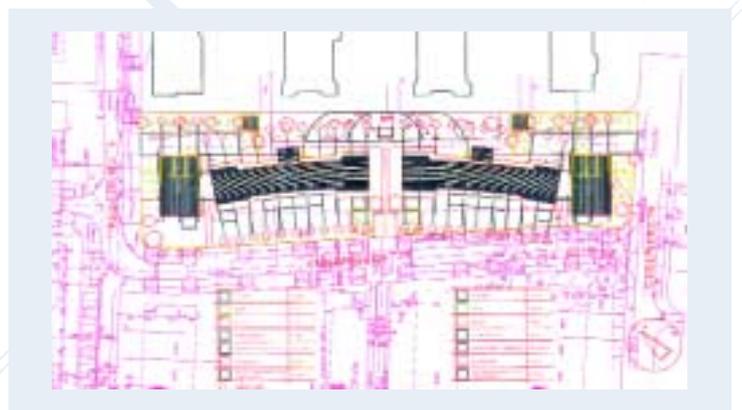
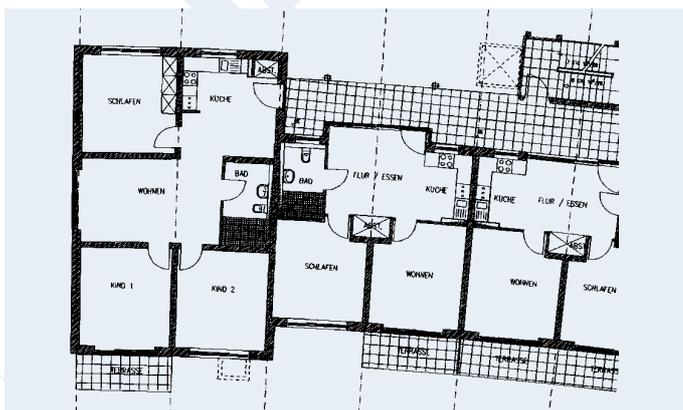
- ▶ Reihenhäuser mit 1- bis 4-Zimmerwohnungen, ein Stadthaus
- ▶ Flexibel nutzbare Grundrisse, keine ausgeprägte Raumhierarchie
- ▶ Zu- bzw. wegschaltbare Räume/ Kleinwohnungen ermöglichen Mehr-Generationen-Wohnen
- ▶ Laubengänge

### Soziale Qualitäten

- ▶ Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- ▶ Öffentlich geförderter Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg)
- ▶ Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsflächen innerhalb der Außenanlagen, multifunktionale Spielflächen
- ▶ Mieterverein

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Nutzung der passiven Solarenergie durch transparente Außenflächen
- ▶ Minimierung der versiegelten Fläche auf dem Grundstück
- ▶ Regenwasserversickerung und -nutzung zur Grünanlagenbewässerung und zu Reinigungszwecken
- ▶ Energie- und Verbrauchszähler für jede Wohneinheit
- ▶ Heizungsanlage mit Brennwerttechnik





### Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Projekt entwickelt besondere Qualitäten im Sozialen Wohnungsbau u. a. durch ein umfassendes Realisierungsverfahren, das vollständig vom Investor finanziert wurde. Einen besonderen Impuls gibt hier die frühzeitige Beteiligung der Nutzer und die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Auslobung eines Wettbewerbs durch die Stadt Bonn
- ▶ Beteiligung der zukünftigen Bewohnerschaft durch einen externen Moderator
- ▶ Das Bauvorhaben ist abgeschlossen, alle Wohnungen sind vermietet

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Hoher Wohnwert
- ▶ Die Fluktuation im Jahr 2001 betrug 4 %
- ▶ Einsparung von Wohnnebenkosten



# Wohnanlage Viktoriastraße

## Bonn-Bad Godesberg

### Bauherr

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG  
Baunscheidtstraße 15  
53113 Bonn  
Tel.: 02 28 / 9 15 80

### Architekturbüro

Architekturbüro Mertens + Schleithoff  
Wilibrordiusstraße 2  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: 0 26 41 / 20 29 61 - 64

### Kategorie

Hausgruppen und Siedlungen

### Größe

102 Wohneinheiten

### Kosten

2.100 DM/qm exkl. MwSt.

### Baujahr

1995-1997

### Veräußerung/Vermietung der Wohnungen

1997

### Besonderheiten

ÖPNV-Anbindung  
Autoreduziert  
Regenwasserversickerung  
Café und Ladenlokal als Nutzungsergänzung  
Realisierungswettbewerb  
BDA Preis 1998

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Wiedernutzung einer Brachfläche durch verdichteten Wohnungsbau
- ▶ Nähe zu Stadtbahn- und Bushaltestelle
- ▶ Autoreduziertes Konzept

### Architektur/Städtebau

- ▶ Harmonische Aufnahme der städtebaulichen Struktur aus der Nachbarbebauung
- ▶ Flexible Grundrisse
- ▶ Erweiterung der Wohnfläche durch Dachgeschossausbau nachträglich möglich
- ▶ Kinderzimmer mit zugeordneter Nasszelle
- ▶ Sechs behindertengerechte Wohnungen

### Gestaltungsqualitäten

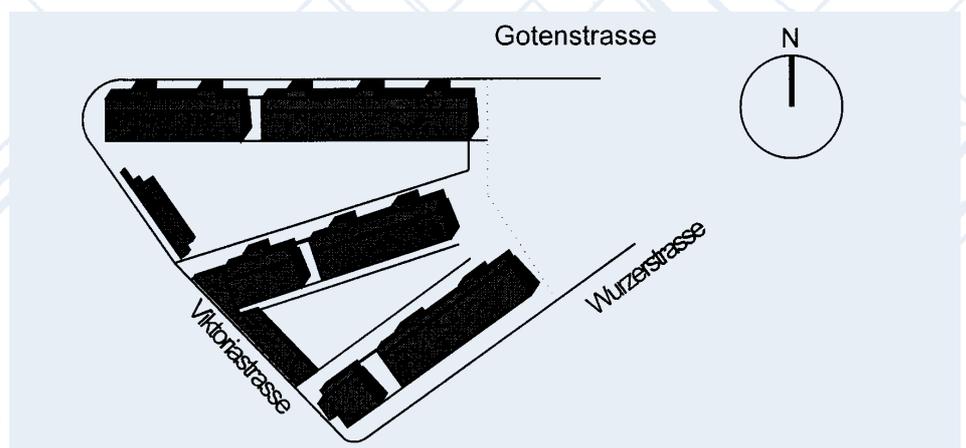
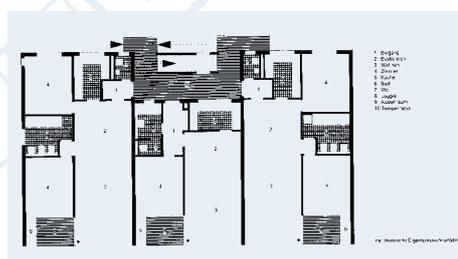
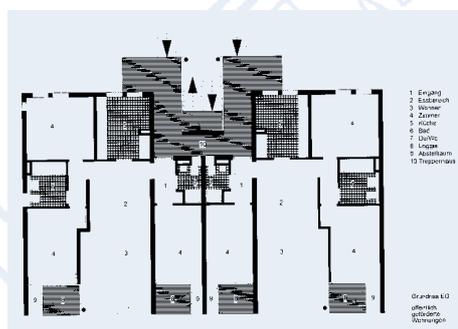
- ▶ Große Fensterflächen mit Sonnenschutz nach Süden
- ▶ Verkehrsfreie Wohnhöfe mit Mietergärten

### Soziale Qualitäten

- ▶ Behindertengerechtes Wohnen
- ▶ Café und Ladenlokal im Erdgeschoss
- ▶ Mischung von Eigentumswohnungen und öffentlich geförderten Wohnungen

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Passive Solarnutzung (große Fensterflächen nach Süden, hohe Wärmedämmung der Nord-Ost- und West-Seiten)
- ▶ Regenwasserverrieselung auf dem gesamten Grundstück
- ▶ Hoher Holzanteil am verwendeten Baumaterial (u. a. komplette Südfassade)
- ▶ Gastherme





### Bewertung durch die Auswahlkommission

Dass sich sozialer Wohnungsbau und hochwertige Qualitäten nicht gegenseitig ausschließen, zeigt diese Wohnanlage. Attraktiv gestaltete Freiräume und erfolgreiches Flächenrecycling geben weitere Impulse.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Initiierung des Bauvorhabens von der Stadt Bonn im Benehmen mit der Vereinigten Bonner Wohnungsbau AG
- ▶ Auslobung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerb im Jahr 1993 durch die Stadt Bonn, Weiterentwicklung des Preisträgerentwurfs
- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen, alle öffentlich geförderten Wohnungen sind vermietet, 80 % der frei finanzierten Wohnungen sind verkauft

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Die positive Bewertung des überwiegend öffentlich geförderten Wohnraumes und seines Umfeldes spiegelt sich in einer äußerst geringen Mieterfluktuation wider



# Erneuerung der Großwohnsiedlung Bonn-Dransdorf

## Bauherr

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG  
Baunscheidtstraße 15  
53113 Bonn  
Tel.: 02 28 / 9 15 80

## Architekturbüro

ARGE Bonn-Dransdorf:  
S.K.A.T. Architekten und Stadtplaner  
Buschstraße 20  
53113 Bonn  
Tel.: 02 28 / 21 87 06  
und  
J. Neubig, BDA  
Architekt und Stadtplaner  
Brüsseler Straße 63  
50672 Köln

## Kategorie

Bestandsverbesserungen  
Hausgruppen und Siedlungen

## Größe

150 Wohneinheiten im Bestand  
170 Wohneinheiten im Neubau

## Kosten

1.979 DM/qm im Neubau

## Baujahr

1994-2003

## Veräußerung/Vermietung der Wohnungen

Bestandsiedlung blieb bewohnt  
Neubau: ab 1999

## Besonderheiten:

ÖPNV-Anbindung  
Autoreduziert  
Nahwärmerversorgung  
Regenwasserversickerung  
Gemeinschaftseinrichtungen  
Kleingewerbe als Nutzungsergänzung  
Kombination von Abriss, Ausbau, Neubau  
Ganzheitlicher Ansatz zur Lösung baulicher und sozialer Probleme

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Siedlungserneuerung und Nachverdichtung
- ▶ Nutzungsmischung durch Kleingewerbeeinheiten in den neu ausgebauten Erdgeschosszonen (z. B. Kiosk, Fahrradwerkstatt)
- ▶ Nähe zur Stadtbahnhaltestelle und zum Bahnhof Dransdorf
- ▶ Autoreduziert (je Wohneinheit 0,8 Stellplätze)

### Architektur/Städtebau

- ▶ Im Bestand: Sanierung der Gebäude, Umbau einer Wohnung für Rollstuhlfahrer, Ausbau der Luftgeschosse zu Wohnungen unterschiedlicher Größe
- ▶ Im Neubau: Arrondierung der bestehenden Siedlung durch neue Wohngebäude (z.T. Ersatzwohnungsbau für abgerissene Gebäude), teilweise barrierefreie Wohnungen, Unterteilung der 2-Raum-Wohnungen bietet Wohnraum für Alleinerziehende, Errichtung von Dachterrassen, nutzungsneutrale Raumaufteilung

### Gestaltungsqualitäten

- ▶ Anlage von Mietergärten
- ▶ Umgestaltung der Fußgänger- und Straßenbereiche zu Aufenthaltszonen
- ▶ Schaffung eines Wegenetzes durch die Siedlung
- ▶ Bildung von Siedlungsplätzen mit unterschiedlichem Nutzungsangebot

### Soziale Qualitäten

- ▶ Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen in den Luftgeschossen (z. B. Begegnungsstätten, Fahrradräume)
- ▶ Mischung von Wohnungen des 1. und 2. Förderweges sowie freifinanzierten Wohnungen
- ▶ Einrichtung eines Stadtteilladens, u. a. als Anlaufstelle für Mieter

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Verbesserung des Wärmeschutzes durch Fassaden- und Dacherneuerung im Bestand
- ▶ Niedrigenergiehausstandard im Neubau
- ▶ Regenwasserversickerung durch Dachbegrünungen und unterirdische Punktrigolen im Neubau

- ▶ Zentrales Blockheizkraftwerk zur Nahwärmerversorgung im Neubau





### Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Projekt ermutigt durch seinen umfassenden Planungsansatz und die überzeugenden Gebäudetypen. Der arrondierende Wohnungsneubau löst die Geschosswohngebäude des Bestands aus ihrer isolierten Randlage.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Bonn-Dransdorf wird im Rahmen des nordrhein-westfälischen Programms „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ gefördert:
  - ▶ Ganzheitlicher Ansatz zur Lösung baulicher und sozialer Probleme durch Vernetzung aller Aktivitäten vor Ort
  - ▶ Berücksichtigung der Bewohnerwünsche im Rahmen von Beteiligungsverfahren
- ▶ Initiierung 1989 durch die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
- ▶ Gleichzeitige Erarbeitung der Entwurfs- und Baugenehmigungsplanung
- ▶ Planungs- und Ausführungsphase von 1994 – 2003 in 5 Bauabschnitten, bisher sind 3 Bauabschnitte fertiggestellt, Bauabschnitt 4 ist seit Juli 2001 im Bau, der Baubeginn des Bauabschnittes 5 ist für Mitte 2002 geplant
- ▶ Alle bisher fertiggestellten Mietwohnungen sind vermietet, die Eigentumswohnungen sind zu 25 % verkauft

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Senkung der „zweiten Miete“ durch energetisch günstige Bebauung
- ▶ Die Fluktuation liegt unter 5 %



# Reihenhausbebauung „Alter Weiher“ Bornheim

## Bauherr

Die Werkstatt Brings + Fried GmbH  
Herderstraße 89  
53332 Bornheim  
Tel.: 0 22 22 / 93 14 20

## Architekturbüro

Matthias Jarcke  
Dipl. Ing. Freier Architekt  
Bahnhofstraße 1  
72550 Freudenstadt  
Tel.: 0 74 41 / 91 86 0

## Kategorie

Mehrfamilienhäuser

## Größe

7 Wohneinheiten

## Kosten

2.200 DM/qm

## Baujahr

1998

## Einzug der Mieter

1998

## Besonderheiten

ÖPNV-Anbindung  
Holzrahmenbauweise  
Regenwassernutzung

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Kompakte Bauweise
- ▶ Flächensparende Ergänzung des bestehenden Quartiers
- ▶ Nähe zum Bahnhof Bornheim sowie zu Stadtbahn- und Bushaltestellen

### Architektur/Städtebau

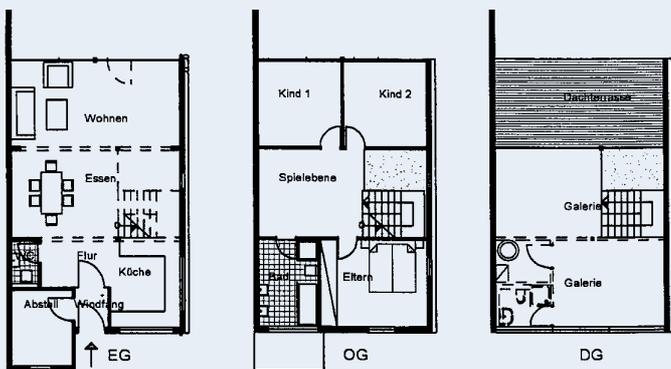
- ▶ Klare Südorientierung des Baukörpers
- ▶ Individuelle Grundrissgestaltung möglich

### Gestaltungsqualitäten

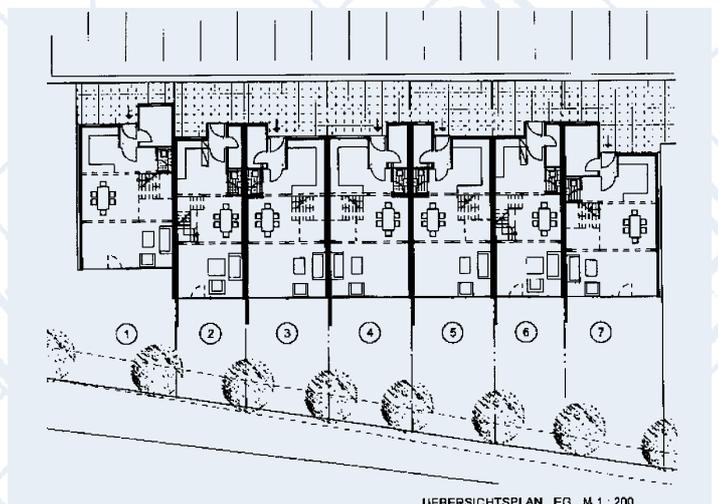
- ▶ Außenwände der Nordseite: Holzständerkonstruktion in geschlossener Bauweise
- ▶ Außenwände der Südseite: vollflächig verglast

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Hochgedämmte Außenwandkonstruktion auf der Nordseite
- ▶ Passive Nutzung der Solarenergie durch vollflächige Verglasung der Südseite
- ▶ Niedertemperaturheizung mit Erdwärmepumpe
- ▶ Regenwassernutzung für WC-Spülung und Waschmaschine



FAMILIENHAUS MIT OFFENER NUTZUNG IM DG



ÜBERSICHTSPLAN EG M 1 : 200



## Bewertung durch die Auswahlkommission

Die Reihenhausbebauung weist eine ansprechende Architektur kombiniert mit der Verwendung diverser ökologischer Baustoffe auf.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen
- ▶ Alle Wohnungen sind vermietet



# Mehrfamilienhäuser Marie-Curie-Straße Niederkassel-Ranzel

## Bauherr

Bauherrengemeinschaft Schallenberg + Müller  
Oberstraße 16  
53859 Niederkassel

## Architekturbüro

Conception Hoffstadt  
Goethestraße 10  
50968 Köln  
Tel.: 02 21 / 34 40 44

## Kategorie

Hausgruppen und Siedlungen

## Größe

68 Wohneinheiten

## Kosten

2.200 DM/qm

## Baujahr

1998

## Vermietung der Wohnungen

1998

## Besonderheiten

Geschäftslokale als Nutzungsergänzung  
Regenwasserversickerung  
Regenwassernutzung

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes
- ▶ Mischung von Wohnen und Arbeiten durch zusätzliche Realisierung zweier Geschäftslokale
- ▶ Reduzierung des ruhenden Verkehrs auf ein Mindestmaß im Randbereich des Projektgebietes
- ▶ Nähe zur Bushaltestelle

### Architektur/Städtebau

- ▶ Orientierung der Gebäude an der gegenüberliegenden Wohnbebauung, offene Bebauung im hinteren Teil
- ▶ Flexibel nutzbare Grundrisse ohne ausgeprägte Raumhierarchie
- ▶ Zu- bzw. wegschaltbare Räume/Kleinwohnungen ermöglichen Mehr-Generationen-Wohnen
- ▶ Orientierung der Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur Sonne
- ▶ Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss

### Gestaltungsqualitäten

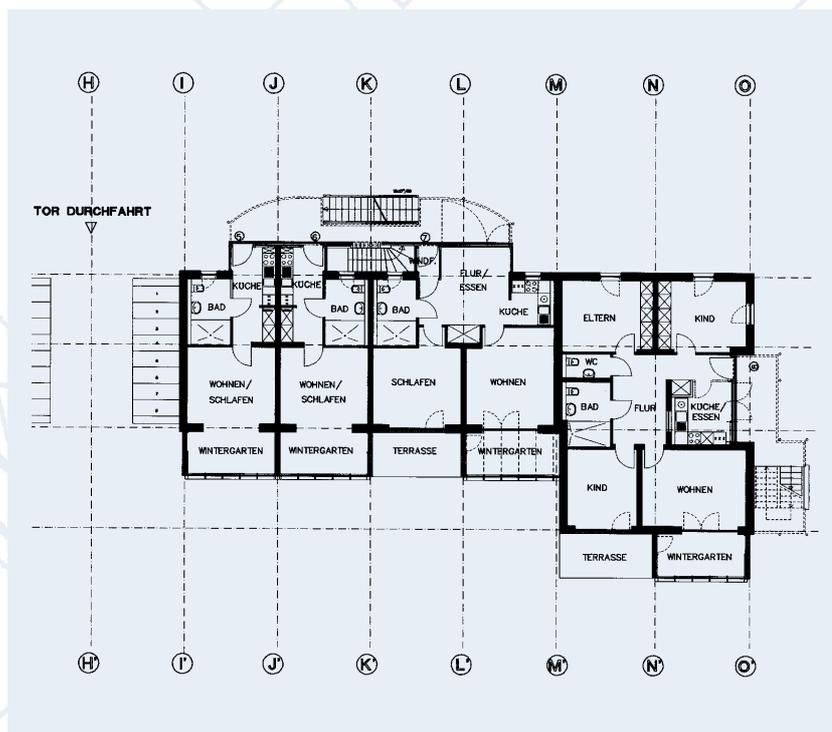
- ▶ Differenzierte Freiraumgestaltung mit Abfolge unterschiedlicher Raumstrukturen (öffentlich – halböffentlich – privat)
- ▶ Tordurchgänge

### Soziale Qualitäten

- ▶ Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- ▶ Spielplätze, Spielwiese, Platz mit Sitzgelegenheiten

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Passive Nutzung der Solarenergie
- ▶ Verwendung umweltschonender Baustoffe
- ▶ Feuchtbioptop zur Regenwasserversickerung
- ▶ Regenwassernutzung für WC-Spülung und Grünanlagenbewässerung
- ▶ Heizungsanlage mit Brennwerttechnik





### Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Projekt stellt eine städtebaulich qualitätsvolle Nachverdichtung dar, verfügt über gut gestaltete Freiflächen und überzeugt in Grundriß und Detail.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Initiierung durch die Bauherrengemeinschaft Schallenberg + Müller
- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Einsparung von Wohnnebenkosten durch die ökologische Bauweise



# Ökologischer und barrierefreier Wohnungsbau Keramikerstraße Rheinbach

## Bauherr

Die Werkstatt Brings + Fried GmbH  
Herderstraße 89  
53332 Bornheim  
Tel.: 0 22 22 / 93 14 20

## Architekturbüro

Architekten Grütznert + Witt  
Rhöndorferstraße 52  
50939 Köln  
Tel.: 02 21 / 43 36 43

## Kategorie

Mehrfamilienhäuser

## Größe

42 Wohneinheiten

## Kosten

2000 DM/qm

## Baujahr

1999 bis 2000

## Vermietung der Wohnungen

Juni 2000

## Besonderheiten

ÖPNV-Anbindung  
Holzrahmenbauweise  
Realisierungswettbewerb  
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
Bewohnerbeteiligung

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Dichte Bebauung des Grundstücks ergänzt das bestehende Wohngebiet
- ▶ Wohngebäude liegen in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule Rheinbach und zu diversen Gewerbebetrieben
- ▶ Direkte Nachbarschaft zum Bahnhof Rheinbach

### Architektur/Städtebau

- ▶ Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und Wohnungsgrößen
- ▶ Flexibles Grundrissystem mit der Möglichkeit der Wohnungsteilung und -erweiterung
- ▶ Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- ▶ Alle Wohnungen sind behindertengerecht, im Erdgeschoss zusätzlich Rollstuhl gerecht

### Gestaltungsqualitäten

- ▶ Übernahme von regionalen Gestaltungstypologien mit Hilfe einer Gestaltungssatzung
- ▶ Jeder Wohnung wurde eine Terrasse zugeordnet
- ▶ Halböffentliche Räume, die als kommunikative Zonen dienen
- ▶ Transparente Treppenhäuser verbinden optisch die Freiräume
- ▶ Keine oberirdischen Stellplätze, sondern Tiefgarage

### Soziale Qualitäten

- ▶ Öffentlich geförderter Wohnungsbau (2. Förderweg)
- ▶ Spielplatz im Zentrum der Wohnbebauung
- ▶ Im Wohngebiet befindet sich ein Kinderheim

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Ökologische Bauweise (u. a. Holzrahmenbauweise und Wärmedämmzellulose)
- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Orientierung der Gebäudefassade an der Sonne, Verglasung der Treppenhäuser und Südseiten
- ▶ Einsatz von Wärmepumpen
- ▶ Geringer Versiegelungsgrad





## Bewertung durch die Auswahlkommission

Die Mehrfamilienhäuser stellen eine gelungene Mischung verschiedener Wohnungstypen in äußerst qualitätsvoller und ökologischer Bauweise dar.

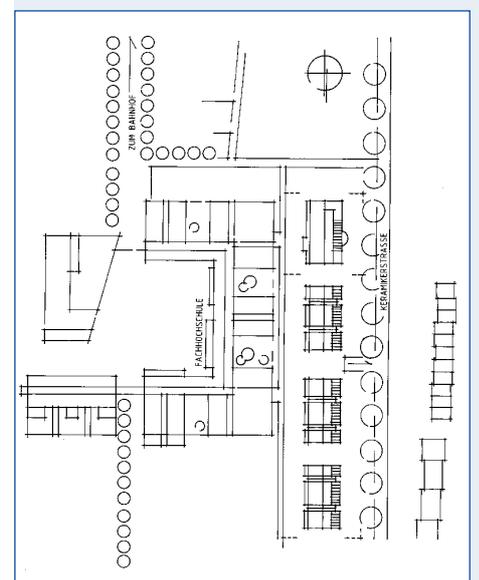
## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Auslobung eines Wettbewerbsverfahrens mit Bebauungsvorschlägen durch die LEG Bonn im Dezember 1997 und Januar 1998
- ▶ Erschließung im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- ▶ Mieterbeteiligung
- ▶ Baubeginn August 1999, 6 Bauabschnitte
- ▶ Die Baumaßnahme ist seit November 2000 abgeschlossen, alle Wohnungen sind vermietet

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Einsparung von Wohnnebenkosten durch geringeren Heizenergiebedarf



# Anerkennungen

## **WohnWert-Park Maria-Montessori-Allee**

Bonn-Beuel/Neu-Vilich



## **Wohnanlage „Am Zinnbruch“**

Bonn-Dottendorf



## **Studentenwohnungen**

Bonn-Poppelsdorf



## **Einfamilien-Energiesparwohnhaus**

Grafschaft-Lantershofen



## **Reihenhäuser in Holzrahmenbau**

Rheinbach



## **Wohnpark Händelstraße**

Siegburg



## **Einfamilienhaus „An den Birken“**

Wachtberg-Pech



# WohnWert-Park Maria-Montessori-Allee

## Bonn-Beuel/Neu-Vilich

### Bauherr

Viterra Baupartner AG  
Bonner Straße 172-176  
50968 Köln  
Tel.: 02 21 / 3 76 84 - 20

### Architekturbüro

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft  
Stadtplaner · Beratende Ingenieure  
Thünker, Heckenbücker, Thielecke  
Neuer Markt 38  
53340 Meckenheim  
Tel.: 0 22 25 / 20 13

### Kategorie

Hausgruppen und Siedlungen

### Größe

230 Einfamilienhäuser  
13 Mehrfamilienhäuser mit 115 Wohneinheiten  
(Eigentums- und Mietwohnungen)

### Kosten

Einfamilienhäuser  
347.500 DM bis 383.000 DM  
Mehrfamilienhäuser  
3.350 DM/qm bis 3.650 DM/qm Wohnfläche  
zzgl. Stellplatz

### Besonderheiten

ÖPNV-Anbindung  
Nahwärmeversorgung  
Regenwasserversickerung

### Baujahr

1999-2004

### Veräußerung der Wohnungen

Ab März 1999

### Besonderheiten

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Bewohnerbefragung

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Kompakte Bauweise
- ▶ Nähe zu Stadtbahn- und Bushaltestellen

### Architektur/ Städtebau

- ▶ Differenzierter Wohnungsmix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- ▶ Gebrauchsorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Umfeld

### Gestaltungsqualitäten

- ▶ Behindertengerechte Hauseingänge
- ▶ Unmittelbar angrenzende Lärmschutzanlage wird als Parkgelände ausgebaut

### Soziale Qualitäten

- ▶ 30 Wohnungen der Mehrfamilienhäuser werden als öffentlich geförderter Wohnraum vermietet
- ▶ Schaffung eines Dorfplatzes und durchgrünter Zwischenräume mit Grillhütte, Spielwiese etc.
- ▶ Einrichtung eines Jugendzentrums

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Dezentrale Regenwasserversickerung auf den Grundstücken (Rigolen, wasserdurchlässige Beläge)
- ▶ Nutzung von umweltschonenden Baustoffen
- ▶ Passive Nutzung der Solar-energie durch Gebäudeausrichtung nach Süden/Südwesten
- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Aktive Nutzung der Solar-energie zur Brauchwassererwärmung in den Mehrfamilienhäusern
- ▶ Nahwärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerk



### Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Projekt stellt einen qualitätsvollen Teilbereich der Gesamtentwicklungsmaßnahme Wohnpark Neu-Vilich dar. Geplant wurde ein gesamter Stadtteil, der sich durch kompakte Bebauung mit guter Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen (Altenwohnen, Kindergarten,...) und hohe Dichte auszeichnet.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Initiierung und Vorbereitung durch die Stadt Bonn und Viterra Baupartner AG in gemeinsamer Planungsphase; Projektsteuerung und –realisierung durch Viterra Baupartner AG
- ▶ Realisierung im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
- ▶ Städtebauliches Konzept basiert auf einer Rahmenplanung von 1984; Vorhabenbegebiet stellt den dritten und letzten Bauabschnitt der Gesamtentwicklungsmaßnahme Wohnpark Neu-Vilich dar
- ▶ Bis November 2001: Fertigstellung von 183 Reihenhäusern/Doppelhaushälften und 2 Mehrfamilienhäusern mit 24 Eigentumswohnungen (in 5 Bauabschnitten)
- ▶ Alle fertiggestellten Einfamilienhäuser sowie 50% der Eigentumswohnungen sind bereits verkauft
- ▶ Gemäß Durchführungsvertrag ist die Gesamtmaßnahme bis Ende 2004 fertiggestellt

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Deutliche Reduzierung der Wohnnebenkosten
- ▶ Eine externe Umfrage (Einfamilienhäuser) nach Fertigstellung des 1. und 3. Bauabschnitts hat gezeigt, dass die Erwerber zufrieden sind



# Wohnanlage „Am Zinnbruch“ Bonn-Dottendorf

## Bauherr

BIG/Renum Gesellschaft zur Realisierung von Immobilienwerten  
Bonner Talweg 59  
53113 Bonn  
Tel.: 02 28 / 9 49 28 - 0

## Architekturbüro

Büro für Architektur und Städtebau  
Prof. Peter Riemann  
Berliner Platz 1  
53111 Bonn  
Tel.: 02 28 / 65 76 19

## Kategorie

Hausgruppen und Siedlungen

## Größe

32 Wohneinheiten

## Kosten

1.523 DM/qm

## Besonderheiten

ÖPNV-Anbindung  
Autoreduziert  
Regenwassernutzung  
Solarenergienutzung

## Baujahr

1998/1999

## Veräußerung der Wohnungen

1999

## Besonderheiten

Städtebaulicher Vertrag

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

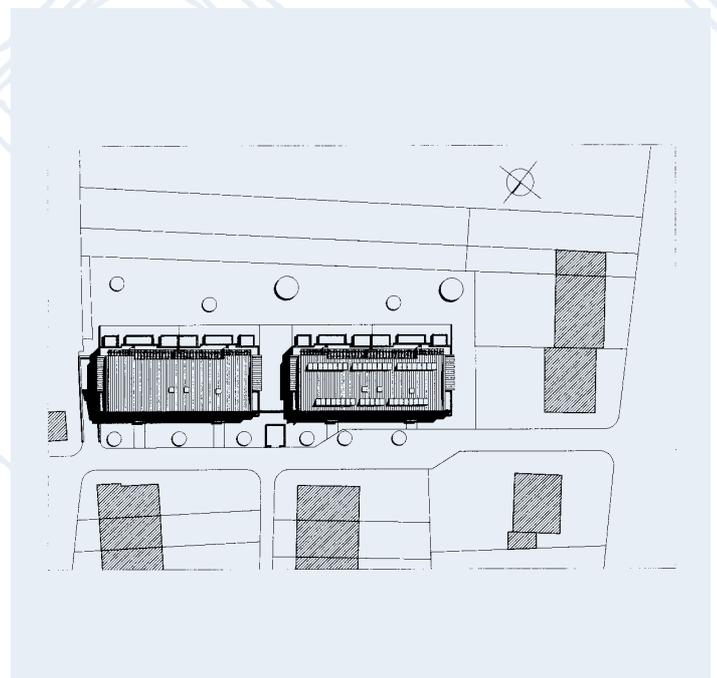
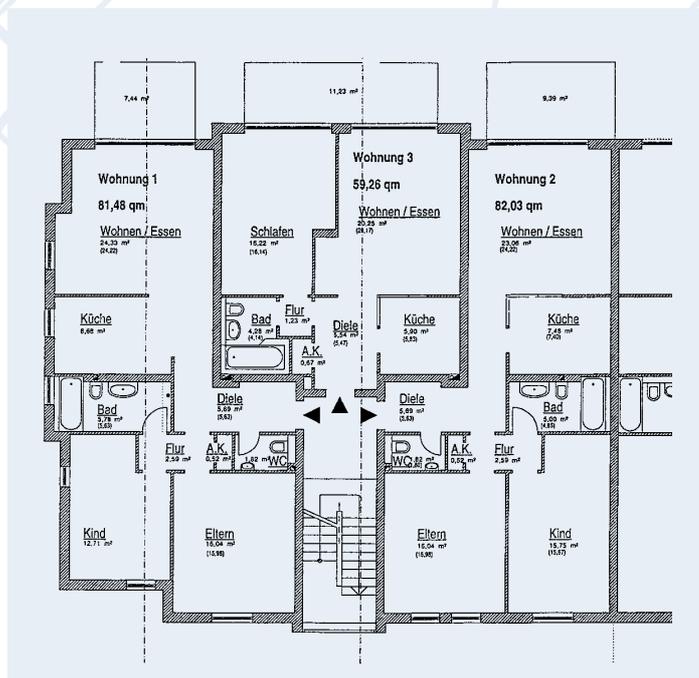
- ▶ Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes durch Flächenrecycling
- ▶ Nähe zur Straßenbahn-, Stadtbahn- und Bushaltestelle
- ▶ Ein Stellplatz pro Wohnung (Tiefgarage)

### Architektur/Städtebau

- ▶ Zwei Nord-Süd orientierte Vollgeschosse mit Terrassen im Erdgeschoss und Balkonen im Obergeschoss sowie zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Dachterrassen

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Passive Nutzung der Solarenergie durch konsequente Ausrichtung der Wohnräume nach Süden, kleinere Fenster zur Nordseite
- ▶ Solarenergienutzung zur Brauchwasseraufbereitung, größte Solaranlage in Bonn
- ▶ Ressourcenschonende Heizungstechnik durch Brennwertkesselanlage
- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Erhöhte Wärmedämmung (Jahreswärmebedarf < 65 KWh/qma)
- ▶ Unterirdische Regenwasserversickerung auf dem Grundstück
- ▶ Einsatz von recyclebaren Materialien wie Aluminium, Stahl, Glas und natürlichen Materialien wie Naturstein



## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Das Projekt wurde vom Bauträger initiiert
- ▶ Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Bonn, dadurch Möglichkeit zur Festlegung von ökologischen Eckwerten
- ▶ Das Bauvorhaben ist abgeschlossen, alle Wohnungen sind verkauft

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Wohnwert wird von den Eigentümern als gut bis sehr gut eingeschätzt
- ▶ Durch die ökologischen Bautechniken werden Nebenkosten eingespart



# Studentenwohnungen Bonn-Poppelsdorf

## Bauherr

Studentenwerk Bonn AöR  
Nassestraße 11  
53113 Bonn

## Architekturbüro

S + G Architekten  
Großheim und Flügge  
Professor-Neu-Allee 33  
53225 Bonn  
Tel.: 02 28 / 46 72 80

## Kategorie

Mehrfamilienhäuser

## Größe

51 Wohneinheiten

## Kosten

2.685,77 DM/qm

## Besonderheiten

Autoreduziert  
Solarenergienutzung  
Gemeinschaftseinrichtungen

## Baujahr

1997-1999

## Vermietung der Wohnungen

1999

## Besonderheiten

Beteiligungsmaßnahmen während der Entwurfsphase

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Umnutzung eines ehemaligen Parkplatzes
- ▶ Wohngebäude grenzen an Institute der Universität Bonn
- ▶ Straßenrand- und Innenhofbebauung
- ▶ Autoreduziert (je Wohneinheit 0,5 Stellplätze)
- ▶ Fahrradabstellmöglichkeiten auf den Freiflächen
- ▶ Nähe zur Bushaltestelle

### Architektur/Städtebau

- ▶ Über Eck ausgerichteter, in der Höhe abgestufter Baukörper steht im Kontext zu den angrenzenden Jugendstilhäusern und Verwaltungsgebäuden
- ▶ 1- bis 4-Zimmerwohnungen
- ▶ Nutzungsneutrale Raumaufteilung
- ▶ Unterschiedlich gestaltete Hauseingänge

### Gestaltungsqualitäten

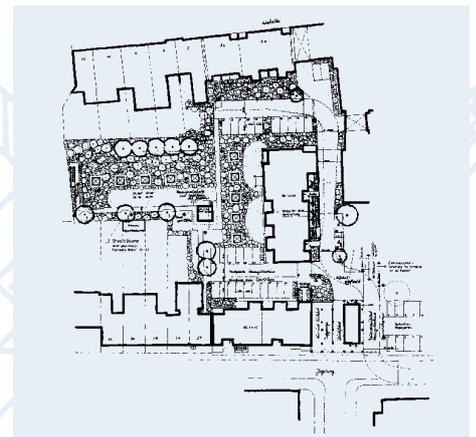
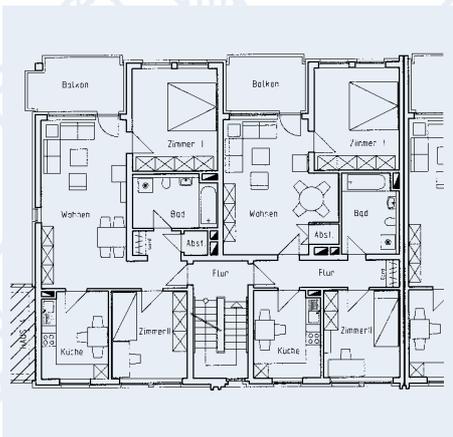
- ▶ Übernahme von Trauf- und Firsthöhe der angrenzenden Bebauung
- ▶ Intensive Begrünung der Freiflächen
- ▶ Einteilung der Freiflächen in unterschiedliche Aufenthaltsräume

### Soziale Qualitäten

- ▶ Alle Wohnungen wurden im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus erstellt
- ▶ Zwei behindertengerechte Wohnungen
- ▶ Gemeinschaftliche Grünflächen mit Kinderspielplatz, Grillecke, Tischtennisplatten und Ruhezone
- ▶ Spiel- und Gemeinschaftshaus im Hof

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Photovoltaik-Anlage
- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Den einzelnen Wohnungen sind Energiezähler zugeordnet



## Bewertung durch die Auswahlkommission

Auf einer recycelten Fläche entstanden attraktive Wohnungen unterschiedlicher Größe und vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen. Die Nähe zu Universität und Stadtzentrum ermöglicht kurze Wege.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Initiierung 1989 durch das Studentenwerk Bonn AöR; Projektsteuerung durch S+G Architekten, Bonn
- ▶ In der Entwurfsphase wurden u. a. Vertreter des Studentenwerks, Professoren, ASTA und Vertreter angrenzender Studentenwohnheime beteiligt
- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen, alle Wohnungen sind vermietet

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Positive Erfahrungen mit den ökologischen Bautechniken
- ▶ Der hohe Wohnwert der Anlage wird gelobt



# Einfamilien-Energiesparwohnhaus Grafschaft-Lantershofen

## Bauherr

Silke und Rüdiger Platzek  
Zum Ahrblick  
53501 Grafschaft-Lantershofen

## Architekturbüro

Architekturbüro Armin Schmitz  
Hardtstraße 11  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: 0 26 41 / 2 07 92 06

## Kategorie

Einzel- und Doppelhäuser

## Größe

1 Wohneinheit

## Kosten

1.850 DM/qm

## Besonderheiten

Holzrahmenbauweise  
Regenwassernutzung  
Solarenergienutzung

## Baujahr

1998/1999

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

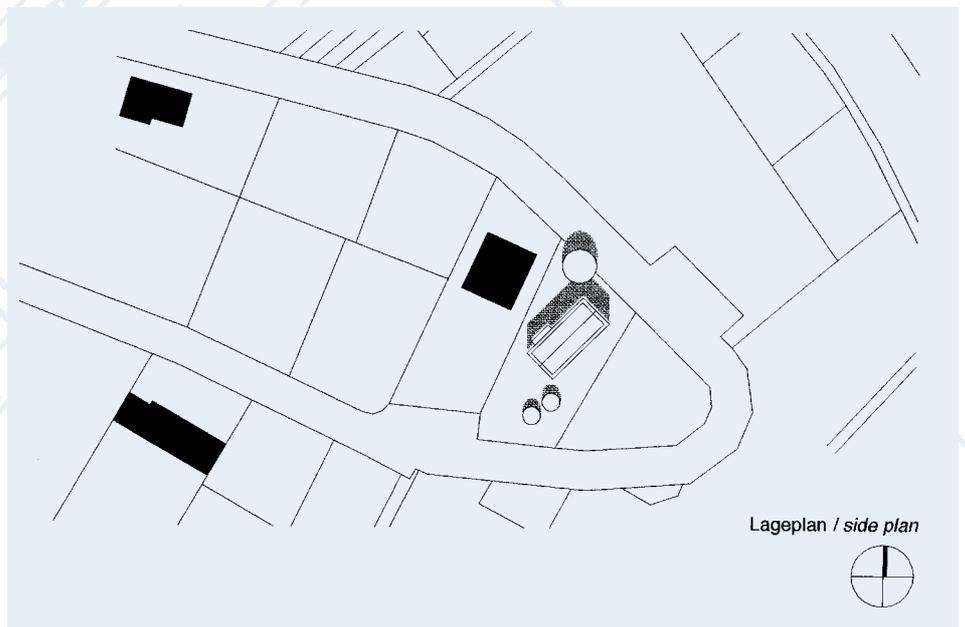
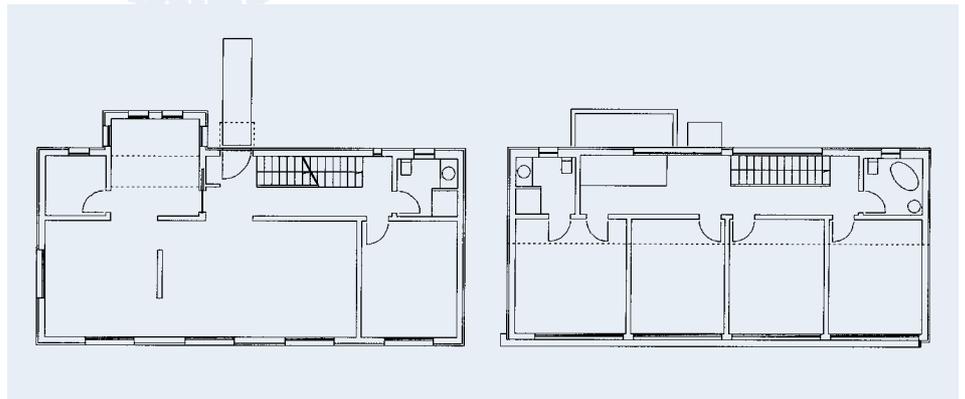
- ▶ Siedlungsergänzung
- ▶ Flächensparende Bauform durch kompakte Bauweise

### Architektur/Städtebau

- ▶ Gebäude nimmt die Gestaltungsmerkmale der örtlichen traditionellen Bauweise in sachlicher Weise auf

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Holzrahmenbauweise
- ▶ Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser
- ▶ Solare Warmwasseraufbereitung



Lageplan / side plan

#### Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Projekt zeichnet sich durch eine architektonisch pfiffige Lösung mit Leitfunktion für nachfolgende Bauvorhaben aus.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Das Bauvorhaben wurde vom Bauherrn initiiert
- ▶ Das Bauvorhaben wurde in kurzer Bauzeit mit einem knapp bemessenen Budget realisiert
- ▶ Das Einfamilienhaus ist im Besitz des Bauherrn

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Durch die ökologischen Baumaßnahmen werden Nebenkosten eingespart



# Reihenhäuser in Holzrahmenbau Rheinbach

## Bauherr

Skandima  
Christa Kauth GmbH  
Eifeldomstraße 4  
53902 Bad Münstereifel  
Tel.: 0 22 57 / 9 40 50

## Architekturbüro

Architekturbüro Kauth  
Eifeldomstraße 4  
53902 Bad Münstereifel  
Tel.: 0 22 57 / 9 40 55

## Kategorie

Einzel- und Doppelhäuser

## Größe

5 Wohneinheiten

## Kosten

2.200 DM/qm

## Baujahr

2000

## Veräußerung der Häuser

Herbst 1999

## Besonderheiten

Holzrahmenbauweise  
Solarenergienutzung  
Trägerwettbewerb

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof Rheinbach
- ▶ Flächensparende Realisierung von Eigenheimen

### Architektur/Städtebau

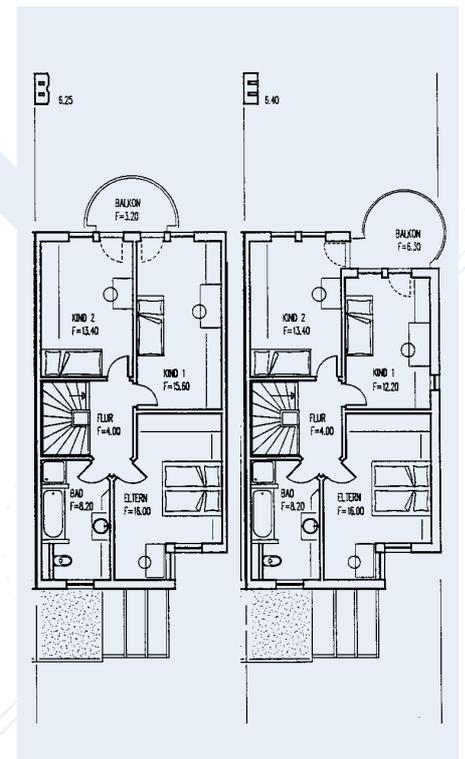
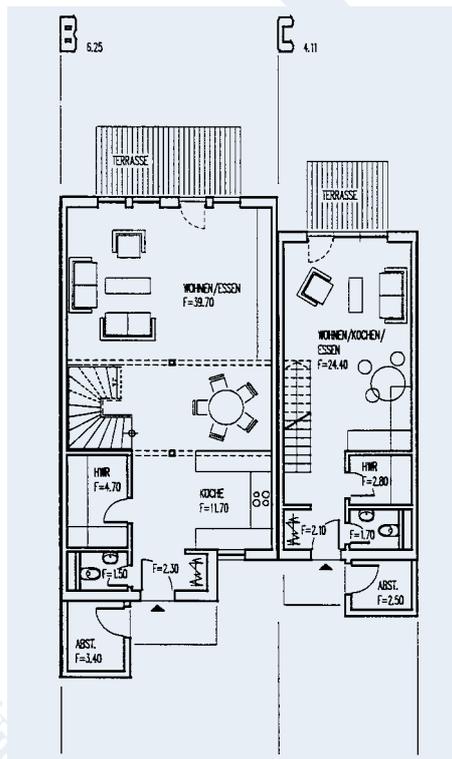
- ▶ 5 Einfamilienreihenhäuser mit Balkonen
- ▶ Berücksichtigung der ortstypischen Attribute in der Gesamtplanung

### Gestaltungsqualitäten

- ▶ Fassadengliederung durch Vor- und Rücksprünge, sowie Anordnung von Kreuzgiebeln
- ▶ Berücksichtigung regionstypischer Elemente

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Solargestützte Warmwasseraufbereitung
- ▶ Mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ▶ Wärmeerzeugung mittels Brennwerttechnik
- ▶ Umweltschonende Baustoffe: Verwendung von Holzbalkenkonstruktion, mineralischem Putz
- ▶ Vordächer der vorliegenden Abstellräume sind begrünt



## Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Projekt zeichnet sich durch seine architektonische Qualität und die ökologische Bauweise und Energienutzung aus.

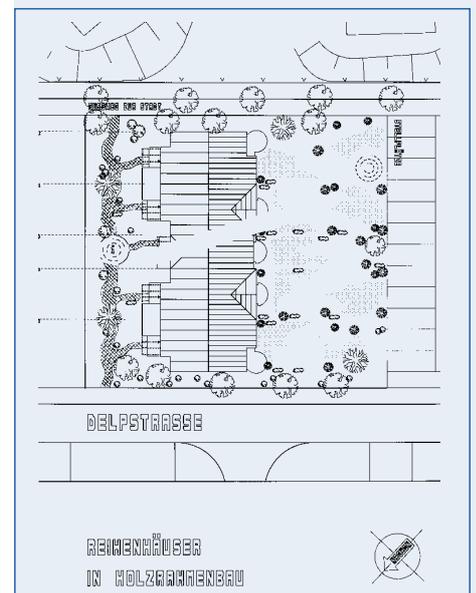
## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Initiierung durch die Stadt Rheinbach mit dem Entwicklungsträger LEG NRW
- ▶ Trägerwettbewerb der Stadt Rheinbach und der LEG NRW zum ökologischen und preisgünstigen Bauen im Frühjahr 1999
- ▶ Zukünftige Eigentümer wurden bei der Materialwahl und der Organisation des Innenausbaus in die Planung einbezogen
- ▶ Umsetzung erfolgte im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- ▶ Die Baumaßnahme ist abgeschlossen, alle Häuser sind verkauft

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Durch Maßnahmen im Energiebereich werden Nebenkosten eingespart
- ▶ Der Wohnwert wird sehr positiv bewertet



# Wohnpark Händelstraße Siegburg

## Bauherr

Schulte WohnBau GmbH  
Raiffeisenstraße 5  
53797 Lohmar  
Tel.: 0 22 46 / 9 22 20

## Architekturbüro

Lagemann + Richter  
Koblenzer Straße 113  
53177 Bonn  
Tel.: 02 28 / 33 44 31

## Kategorie

Hausgruppen und Siedlungen

## Größe

151 Wohneinheiten

## Kosten

1.850 DM/qm  
Fächerhäuser: 2.350 DM/qm

## Baubeginn

1999

## Veräußerung/Vermietung der Wohneinheiten

Mitte 2001

## Besonderheiten

Büroräume als Nutzungsergänzung  
Architektenwettbewerb

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Wiedernutzung des ehemaligen Produktionsgeländes der Betonfertigteil-firma Poppel
- ▶ Flächensparende Bauformen (151 Wohneinheiten auf 2,3 ha)
- ▶ Nähe zum Stadtzentrum, Bushaltestelle, Stadtbahn und ICE- Bahnhof Siegburg

### Architektur/Städtebau

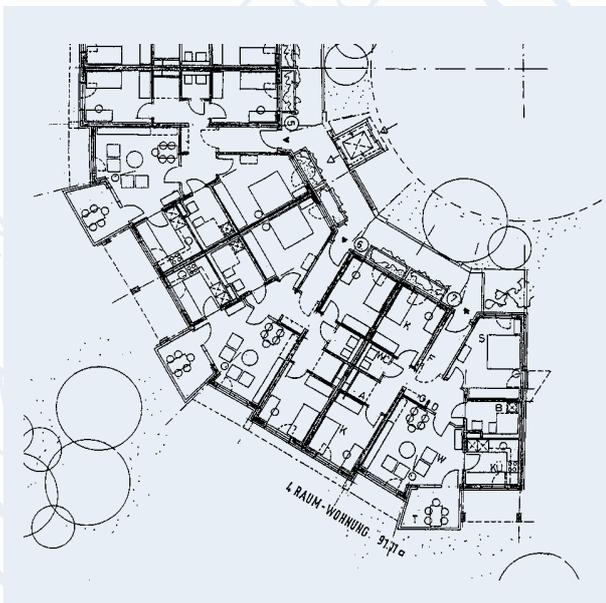
- ▶ Einfamilienhäuser mit nach Süden aufgeklappten Pultdächern
- ▶ Halbkreisförmig gefächerte Mehrfamilienhäuser mit Pultdächern und Satteldächern im Wechsel, Laubengängerschließung
- ▶ Mehrfamilienhäuser mit verglasten Treppenhäusern
- ▶ Torhaus mit Büronutzung und Maisonettewohnungen
- ▶ Lichtdurchflutete und bewohnerorientierte Grundrissgestaltung

### Soziale Qualitäten

- ▶ Mischung aus Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen
- ▶ Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bieten Raum für individuelle Gestaltung

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Niedrigenergiehausstandard
- ▶ Heizungsanlage mit Brennwerttechnik
- ▶ Durchlässige Pflasterung zur Regenwasserversickerung



## Bewertung durch die Auswahlkommission

Die recycelte Fläche wird durch die unterschiedlichen Wohnungstypen optimal ausgenutzt. Aus der so entstandenen Mischung entwickelt sich ein besonderes Maß an städtebaulicher Attraktivität.

## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- Architektenwettbewerb der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg, Realisierung des Konzeptes des 1. Preisträgers



# Einfamilienhaus „An den Birken“ Wachtberg-Pech

**Bauherr**  
Gerlinde Schütz  
Am Johannisberg 27  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

**Architekturbüro**  
Architekturbüro Schütz  
Am Johannisberg 27  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel.: 0 26 41 / 7 58 00

**Kategorie**  
Einzel- und Doppelhäuser

**Größe**  
1 Wohneinheit

**Kosten**  
2980 DM/qm

**Baujahr**  
1996

**Besonderheiten**  
Regenwasserversickerung  
BDA Auszeichnung „Gute Bauten 1998“

## Impulse für die Stadtentwicklung

### Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

- ▶ Schließung einer Grundstückslücke
- ▶ Sehr gute Ausnutzung der Fläche

### Architektur/Städtebau

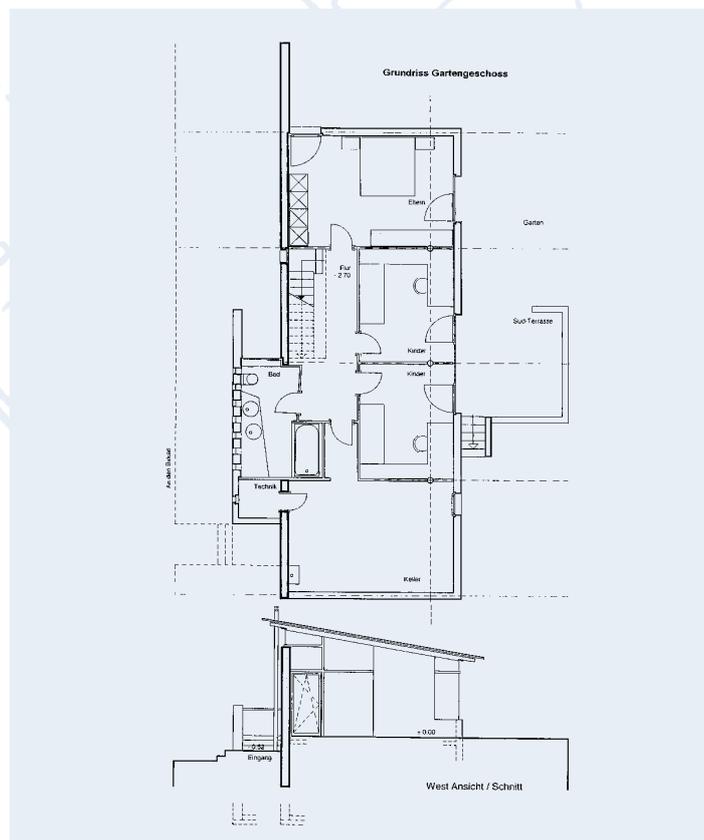
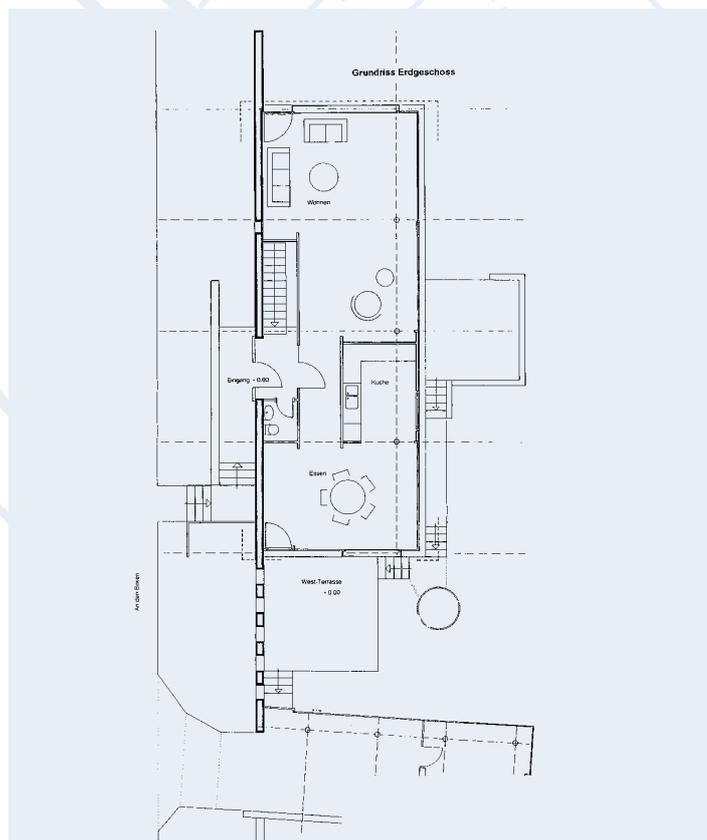
- ▶ Aufnahme der topographischen Gegebenheiten des Baugrundes durch ein sich nach unten entwickelndes Gartengeschoss
- ▶ Gebrauchsorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Umfeld

### Gestaltungsqualitäten

- ▶ Geschlossene Nordseite, offene Südseite
- ▶ Eingangsgeschoss ist in Ost-, Süd- und Westlänge rahmenlos verglast
- ▶ Trennwände sind in Teilbereichen verglast; dies ermöglicht Transparenz und Kommunikation zwischen Wohnen, Kochen und Essen

### Kosten- und ressourcensparendes Bauen und Wohnen

- ▶ Passive Wärmegegewinnung durch verglaste Südfassade
- ▶ Regenwasserverrieselung auf dem Grundstück
- ▶ Heizungsanlage mit Niedertemperatur-Brennwerttechnik



## Bewertung durch die Auswahlkommission

Das Wohnhaus zeichnet sich im besonderen Maße durch seine architektonische Qualität aus. Dabei wird das verhältnismäßig kleine Grundstück optimal ausgenutzt.

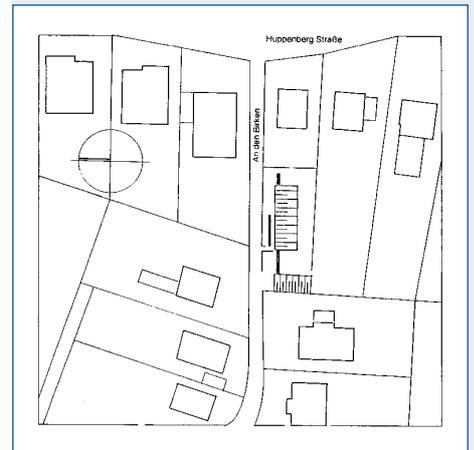
## Objektbeschreibung

### Planungsverfahren und Entwicklungsstand

- ▶ Initiierung 1995 durch den Bauherren
- ▶ Die Baumaßnahme wurde im darauf folgenden Jahr fertiggestellt

### Erfolg umgesetzter Maßnahmen

- ▶ Es werden deutliche Einsparungen bei den Heizkosten erzielt
- ▶ Durch die Verrieselung fallen keine Regenwassergebühren an



**Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler**  
**Vorprüfbogen für die eingereichten Arbeiten zur**  
**“Impulsauszeichnung 2000”**

<b>Projektname:</b>	Baujahr:	Projekt-Nummer	
<b>Ort, Ortsteil, Straße:</b>			
<b>Bauherr:</b>	eingereicht durch:		
<b>Architekturbüro:</b>			
<b>Projektgröße</b>	Anzahl der Wohnungen:	andere Nutzungen:	
<b>Einordnung in Kategorie:</b>	1) Einzel- und Doppelhäuser	2) Hausgruppen und Siedlungen	3) Bestandsverbesserungen

**KRITERIEN**

Für alle Projekte gelten einzuhaltende Mindestkriterien und weitere Kriterien, deren Erfüllung wünschenswert ist und zu einer Auszeichnung mit herausgehobener Stellung für die Region führen:

<b>Mindestkriterien</b>	ja	nein
Niedrigenergiehaus-Standard (min. 25 % unter WSV0 1994) Erläuterung:		
Nähe ÖPNV (max. 1500 m zur Schiene oder gute Busanbindung) Erläuterung:		
Kostengünstiges Bauen und Wohnen (reine Baukosten unter 2.000 DM/qm) Erläuterung:		

**ERGÄNZENDE KRITERIEN**

<b>Nachhaltige Stadtentwicklung und ökologischer Städte- und Wohnungsbau</b>	ja	nein
Wiedernutzung von Flächen Erläuterung:		
flächensparende Bau- und Nutzungsformen Erläuterung:		
Baulücken / Siedlungsergänzung (in größerem Maßstab) Erläuterung:		
Verdichtung vorh. B-Pläne Erläuterung:		
geringere Stellplatzschlüssel (autoreduziert) Erläuterung:		
Attraktivierung “anderer” Verkehre Erläuterung:		
Verbindung von Arbeiten und Wohnen Erläuterung:		

<b>Architektur/Städtebau</b>	ja	nein
gebrauchsorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Umfeld Erläuterung:		
flexibel nutzbare oder teilbare Grundrisse Erläuterung:		
nutzungsneutrale Räume Erläuterung:		

<b>Soziale Qualitäten</b>	ja	nein
Gemeinschaftsräume und -häuser Erläuterung:		

WohnBund-Beratung NRW GmbH  
 Vorprüfbogen “Impulsauszeichnung”

Nachbarschaftsplätze Erläuterung:		
soziale Mischung und Integration Erläuterung:		
Beteiligung zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer Erläuterung:		

	ja	nein
<b>Gestaltungsqualitäten</b>		
städttebauliche, stadtgestalterische und architektonische Qualitäten Erläuterung:		
Bewahrung und Stärkung gestalterischer Strukturen und Identitäten des Ortes Erläuterung:		
Qualitäten in der Freiraumgestaltung Erläuterung:		

	ja	nein
<b>Kosten-/ressourcensparendes Bauen und Wohnen</b>		
Passivhaus Erläuterung:		
Grauwassernutzung, Solarenergienutzung Erläuterung:		
solargestützte Wasseraufbereitung, Fotovoltaik Erläuterung:		
ressourcenschonende Heizungstechnik Erläuterung:		
geringe Versiegelung, Regenwasserrückhaltung und -versickerung Erläuterung:		
umweltschonende Baustoffe (Produktion, Nutzung, Wiederverwendung) Erläuterung:		

Reduzierung der Wohnnebenkosten (2. Miete) Erläuterung:		
--	--	--

**Ergänzende Kriterien für die Kategorie Hausgruppen / Siedlungen / Bestandsverbesserung zum Verfahren:**

	ja	nein
Umsetzungsorientierte und die Qualitäten stützende Planungsverfahren		
Projektsteuerung / Projektentwicklung Erläuterung:		
Projektgruppe / Arbeitsgruppe für das Projekt Erläuterung:		
Einbeziehung aller planungs- und realisierungs-relevanten Akteure Erläuterung:		
Nutzung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Vorhaben- und Erschließungsplänen etc. zur Qualitätssteigerung und -sicherung Erläuterung:		
Planen in Alternativen (z.B. Wettbewerbe) als kombinierte Städtebau- und Realisierungswettbewerbe, als Bauträger-/ Investorenwettbewerbe, als Gutachterverfahren unter Einbeziehung "Dritter" Erläuterung:		

**BEMERKUNGEN UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE AUSWAHLKOMMISSION**


## Foto- und Abbildungsnachweis

Die in dieser Dokumentation verwendeten Abbildungen und Fotos stammen, mit Ausnahme der nachfolgend genannten, von den jeweiligen Architekturbüros und Bauherren.

Erneuerung der Großwohnsiedlung, Bonn-Dransdorf:  
Wolfgang Morell, Fotograf,  
Händelstraße 1, 53115 Bonn, Tel: 02 28 / 65 32 43

Einfamilienwohnhäuser im Hang, Bad Neuenahr-Ahrweiler und  
Einfamilienhaus, Wachtberg-Pech:  
Günther Franc Kobiela, Architekt und Fotojournalist,  
Wächterstraße 5, 70182 Stuttgart, Tel.: 07 11 / 2 36 96 24

## Weitere Kontakte

Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung,  
Verkehr (rak)

Herr Schäfer, Kreisverwaltung Ahrweiler,  
Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

bis Ende 2001 bei:

Herrn Fritz Rehsöft, Bundesstadt Bonn - Planungsamt -,  
Berliner Platz 2, 53103 Bonn

Büro für Raumplanung und Kommunikation,  
Frau Ursula Stein,  
Sömmerringstraße 11, 60322 Frankfurt

WohnBund-Beratung NRW GmbH  
Herrn Horst Hücking  
Herner Straße 299  
44809 Bochum