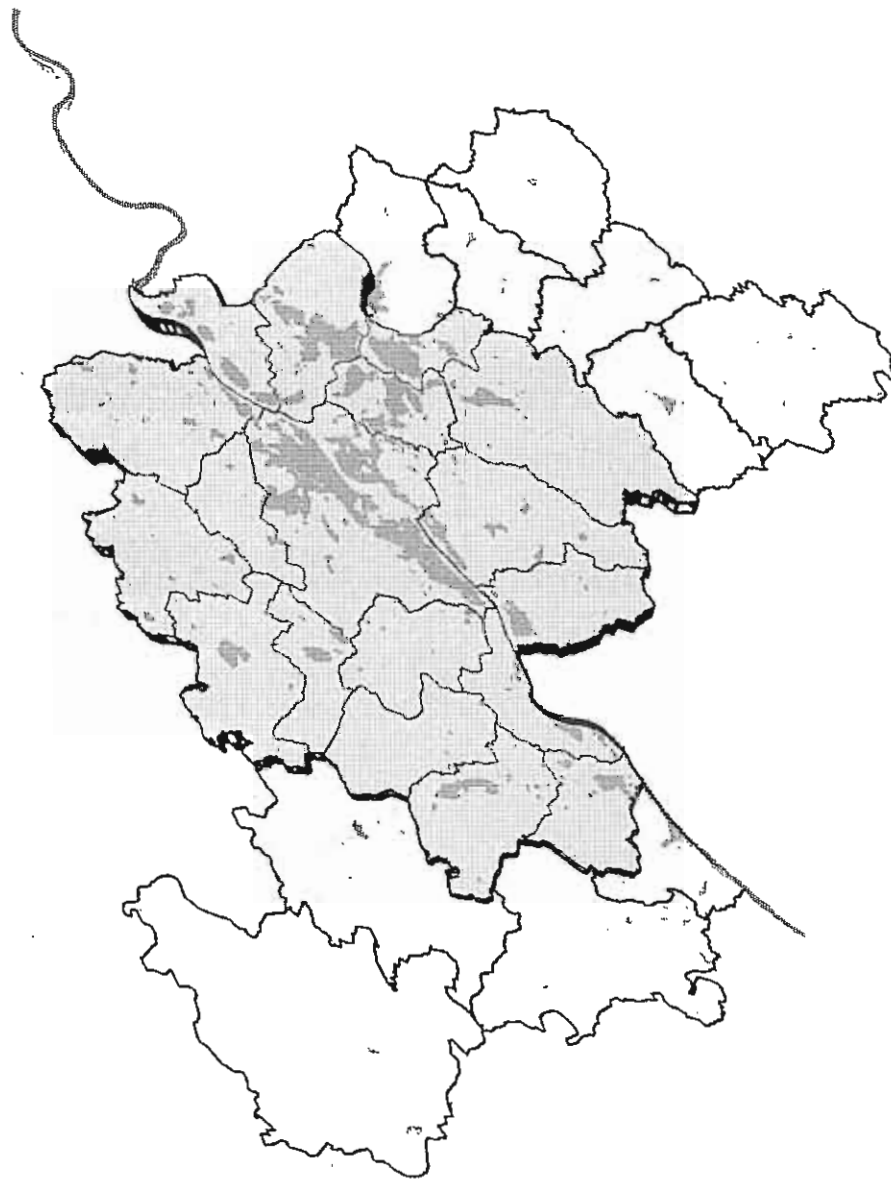


Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn



Abschlußbericht
(Kurzfassung)

Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn

Abschlußbericht (Kurzfassung)

Ursula Stein
Büro für Raumplanung - Projekte - Beratung
Frankfurt am Main

PROGNOS AG
Europäisches Zentrum für Angewandte Wirtschaftsforschung
Köln

Büro für Stadtplanung und Stadtforschung
Peter Zlonicky • Kunibert Wachten • Othmar Ebert
Dortmund

wohnpolitische Beratung:

Joachim Boll, Wolfgang Kiehle
WohnBund-Beratung NRW
Bochum

Impressum

Erarbeitet im Auftrag
der Stadt Bonn, des Rhein-Sieg-Kreises
und des Landkreises Ahrweiler

in enger Zusammenarbeit mit
den Mitgliedern der Projektsteuerungsgruppe
Fritz Rehsöft und Thomas Bosse (Stadt Bonn),
Dr. Hanns-Dieter Schaake (Rhein-Sieg-Kreis) sowie
Kurt Weber und Hannelore Vormann (Kreisverwaltung Ahrweiler)

Ursula Stein

Büro für Raumplanung - Projekte - Beratung

Frankenallee 155
60326 Frankfurt am Main
mit Ursula Stein und Martin Wittal
Telefon 069-7393434
Telefax 069-7393434

PROGNOS AG

Europäisches Zentrum für Wirtschaftsforschung und Strategieberatung

mit Manfred Baumann, Dr. Heidrun Czock und Torsten Mainz
Unter Sachsenhausen 37
50667 Köln
Telefon 0221-160270
Telefax 0221-133822

Büro für Stadtplanung und Stadtforschung

Peter Zlonicky • Kunibert Wachten • Othmar Ebert

mit Othmar Ebert, Martin Ritscherle,
Marcelo Ruiz Holtgreffe und Matthias Sauter
Ostenbergstraße 96
44227 Dortmund
Telefon 0231/75751-2
Telefax 0231/750978

WohnBund-Beratung NRW

mit Joachim Boll und Wolfgang Kiehle
Herner Straße 299
44809 Bochum
Telefon 0234-541071
Telefax 0234-541073

Dortmund, im Juli 1995

Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn

Abschlußbericht - Kurzfassung

Gliederung

	Seite
I. Anlaß und Ablauf der Untersuchung	III
II. Anmerkungen zum Moderationsprozeß	VIII
1. Einführung	1
2. Generelle Probleme beim Wohnungsbedarf und -angebot	3
3. Besondere Probleme aufgrund des Hauptstadtbeschlusses	7
4. Beeinträchtigungen der wohnungspolitischen Handlungsfähigkeit	10
5. Zielsetzungen und Aufgabenschwerpunkte der Strategie	14
6. Handlungsansätze im Wohnungsneubau der Region Bonn	17
7. Lagequalitäten der 306 untersuchten Wohnbaulandpotentiale und Empfehlungen im Falle einer Nutzung für Wohnungsbauzwecke	30
8. Argumente für ein besonderes wohnungsmarktpolitisches Engagement des Bundes in der Region Bonn	38
9. Handlungsansätze im Wohnungsbestand der Region Bonn	41
10. Organisationsformen zur Umsetzung der Strategie in den nächsten fünf bis zehn Jahren und Vorschläge für Impulsvorhaben	49

I. Vorwort

1. Untersuchungsanlaß und Aufgabenstellung

Infolge der Entscheidung des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991, den Sitz des Deutschen Bundestages und den Kernbereich der Regierungsfunktionen von Bonn nach Berlin zu verlagern, sieht sich die Region Bonn einem tiefgreifenden Strukturwandel ausgesetzt, der auch auf den regionalen Wohnungsmarkt Auswirkungen hat.

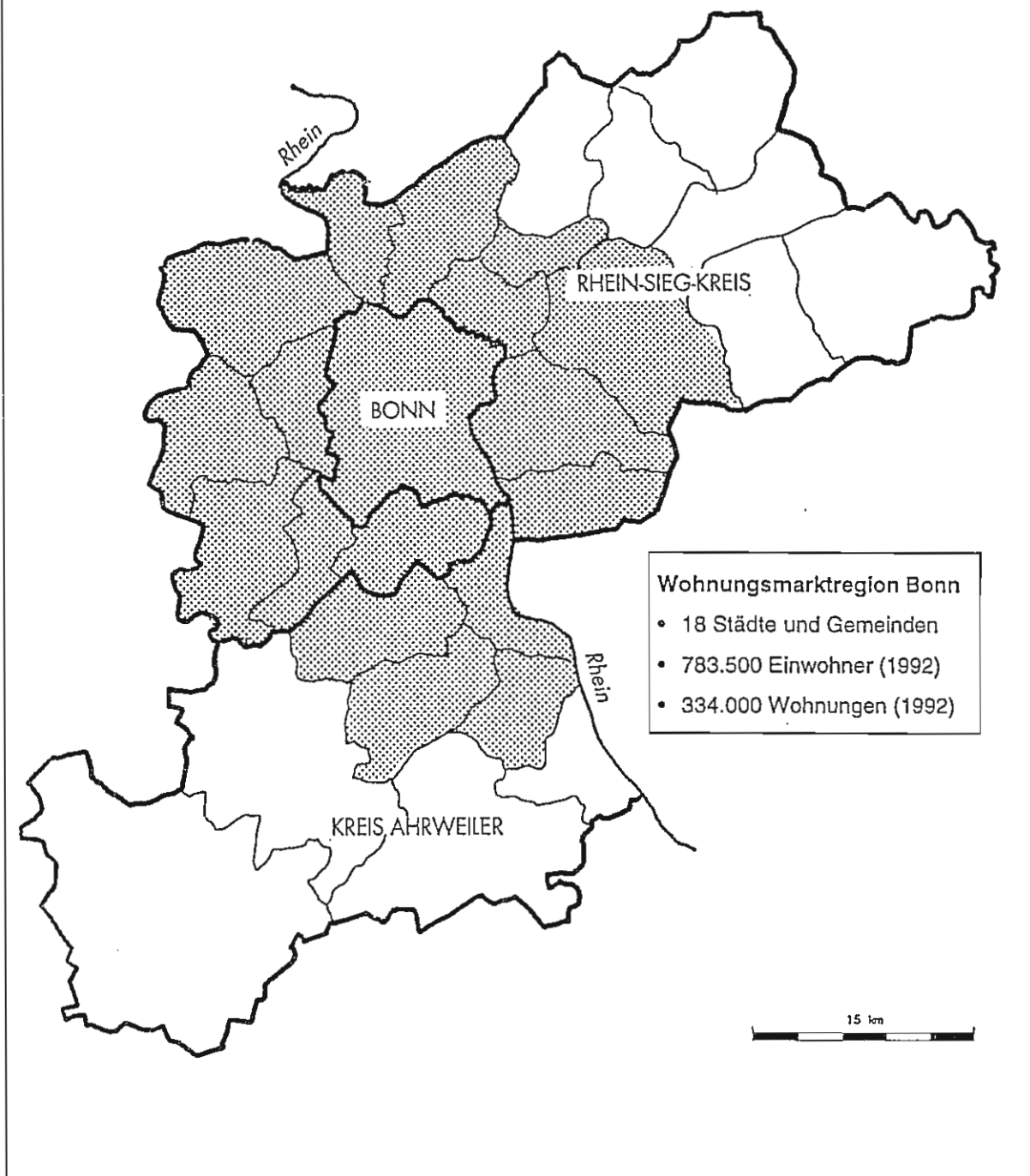
Die Wohnungsmarktregion Bonn, vertreten durch den Rhein-Sieg-Kreis, den Landkreis Ahrweiler und die Stadt Bonn, hat deshalb ein interdisziplinär zusammengesetztes Untersuchungsteam aus drei Büros (PROGNOS AG, Niederlassung Köln; Ursula Stein, Büro für Raumplanung - Projekte - Beratung, Frankfurt am Main; Büro für Stadtplanung und Stadtforschung, Peter Zlonicky • Kunibert Wachten • Othmar Ebert, Dortmund) beauftragt, eine regionale Wohnungsmarktuntersuchung durchzuführen. Die Untersuchung soll Anregung und Hilfsmittel für einen wohnungspolitischen Diskussionsprozeß in der Region sein und so mit dazu beitragen, die Folgen des Hauptstadtbeschlusses erfolgreich zu bewältigen. Der vorliegende Bericht dokumentiert die wichtigsten Ergebnisse dieser Untersuchung.

Sämtlichen Ausführungen liegt die vorgegebene Annahme zugrunde, daß die Region Bonn den Strukturwandel, der durch den Hauptstadtbeschluß ausgelöst wurde, erfolgreich bewältigen wird. Konkret wird also vorausgesetzt, daß die Wirtschaftskraft der Region - abgesehen von zeitlich begrenzten Friktionen - unverändert auf hohem Niveau verbleiben wird und daß die Arbeitsplatzverluste, die durch die Verlagerung von Parlament und Regierungsfunktionen nach Berlin verursacht werden, bis zum Jahr 2010 vollständig kompensiert werden können. Eine weniger optimistische Betrachtungsweise der regionalen Entwicklungsperspektiven würde - zumindest in Teilbereichen - zu wesentlich anderen Schlußfolgerungen im Hinblick auf mögliche Problemlagen führen und damit z.T. auch andere Lösungsansätze und Bewältigungsstrategien erfordern.

2. Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Bonn

Der Begriff Wohnungsmarktregion ist aufs engste mit dem Begriff Arbeitsmarktregion verbunden. Deshalb war es gerechtfertigt, die "Wohnungsmarktregion Bonn" genauso abzugrenzen wie die "Ausgleichsregion Bonn", deren wichtigstes Kriterium die Pendlerverflechtung zu hauptstädtischen Arbeitsplätzen war. Zur Wohnungsmarktregion Bonn zählen danach insgesamt 18 Städte und Gemeinden. Neben Bonn sind dies aus dem Landkreis Ahrweiler Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft, Remagen und Sinzig sowie aus dem Rhein-Sieg-Kreis Alfter, Bad Honnef, Bornheim, Hennef, Königswinter, Meckenheim, Niederkassel, Rheinbach, Sankt Augustin, Siegburg, Swisttal, Troisdorf und Wachtberg. In diesen Städten und Gemeinden lebten im Jahre 1992 ca. 783.000 Einwohner in einer geschätzten Zahl von ca. 366.000 Haushalten.

Die Wohnungsmarktregion Bonn



Nicht gerechtfertigt wäre es gewesen, die Untersuchung der Wohnungsmarktregion Bonn monozentrisch anzulegen und ausschließlich auf die Erreichbarkeit des Arbeitsmarktzentrums Bonn abzustellen. Denn es besteht in der Region die unstrittige Absicht, die wegen des Hauptstadtbeschlusses erforderliche wirtschaftliche Umstrukturierung der Region dezentral anzulegen (unter Berücksichtigung der dezentralen Konzentration auf Mittelzentren), so daß neue Arbeitsplätze möglichst wohnungsnah, also auch und gerade außerhalb des Arbeitsmarktzentrums Bonn geschaffen werden.

3. Untersuchungsziele und Vorgehensweise

Im Zentrum der Untersuchung stand ein intensiver Informationsaustausch und Diskussionsprozeß, in den neben den 18 beteiligten Kommunen und den Untersuchungsbüros frühzeitig auch Vertreter/innen der für den Wohnungsmarkt relevanten Gruppen der Region Bonn eingebunden waren. Dem Aspekt der freiwilligen Kooperation der Kommunen wurde dabei ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt.

Damit zielte der Untersuchungsansatz ausdrücklich nicht auf die Erarbeitung eines regionalen Wohnungsmarktkonzeptes im klassischen Sinn ab, bei dem externe Fachbüros die Problemlage eines Untersuchungsraumes definieren und gutachterliche Handlungsempfehlungen aussprechen. Ziel der Untersuchung war vielmehr die Unterstützung eines Prozesses, in dem eine möglichst breite Verständigung aller Beteiligten sowohl über die besonderen Herausforderungen an die Region Bonn angesichts des Hauptstadtbeschlusses als auch über mögliche wohnungsmarktpolitische Bewältigungsstrategien und Lösungsansätze für die Region erreicht werden sollte.

Die Untersuchung umfaßte **drei aufeinander aufbauende Phasen** mit jeweils unterschiedlichen Themenschwerpunkten. Die 1. Phase wurde im August 1994 abgeschlossen, die 2. Phase im Januar 1995 und die 3. Phase im Juli 1995.

Aufgabe der **1. Untersuchungsphase** war es, Übersichten über die Ausgangslage beim Wohnungsangebot und -bedarf im Jahr 1992, über Art und Umfang der von den Kommunen für die Untersuchung benannten Wohnbaulandpotentiale sowie über Einschätzungen und Wahrnehmungen der wohnungsmarktpolitischen Akteure zu gewinnen.

Aufgabe der **2. Phase** war es, eine möglichst breite Verständigung aller an der Untersuchung beteiligten Akteure darüber zu erzielen, welche künftigen Entwicklungen in der Wohnungsmarktregion Bonn erwartet werden können, was in der Region - insbesondere auch angesichts der Folgen des Hauptstadtbeschlusses - als wohnungspolitisches Problem anzusehen ist und welche dieser Probleme vorrangig bearbeitet werden sollten.

Aufgabe der abschließenden **3. Phase** war es, gutachterliche Empfehlungen für eine Strategie und für Lösungsansätze zur Bewältigung der aufgezeigten Probleme zu erarbeiten und in die Diskussion einzubringen. Dabei standen folgende Fragestellungen im Vordergrund des Interesses:

1. Welche Handlungsansätze stehen der Region zur Verfügung, um die in den ersten beiden Untersuchungsphasen ermittelten heutigen und künftigen zusätzlichen Wohnungsbedarfe nach Art und Menge zu befriedigen?
2. Welche Vorkehrungen müßten in der Region getroffen werden, damit insbesondere die drängenden Wohnungsprobleme der einkommensschwächeren Haushalte gelöst werden können?
3. Welche Forderungen sollte die Region an den Bund stellen, um diesen zu bewegen, die negativen Auswirkungen des Hauptstadtbeschlusses auf den Wohnungsmarkt der Region auszugleichen?
4. Wie kann es der Region gelingen, die für den Wohnungsbau geeigneten Flächenpotentiale so optimal zu nutzen, daß insgesamt möglichst wenig Freiraum in Anspruch genommen werden muß?

5. Welche Handlungsansätze stehen der Region in der Wohnungspolitik und eng damit verbundenen Feldern zur Verfügung, um bei der künftigen Siedlungsentwicklung zusätzliche Pendlerverkehre zu minimieren, eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen und tragfähige Siedlungseinheiten zu entwickeln und zu stärken?
6. Wie kann die Information und Betreuung von potentiellen Wohnungsbauinvestoren in der Region intensiviert und verbessert werden?
7. Mit welchen Mitteln können die hohen Baukosten und Baulandpreise in der Region verringert werden?

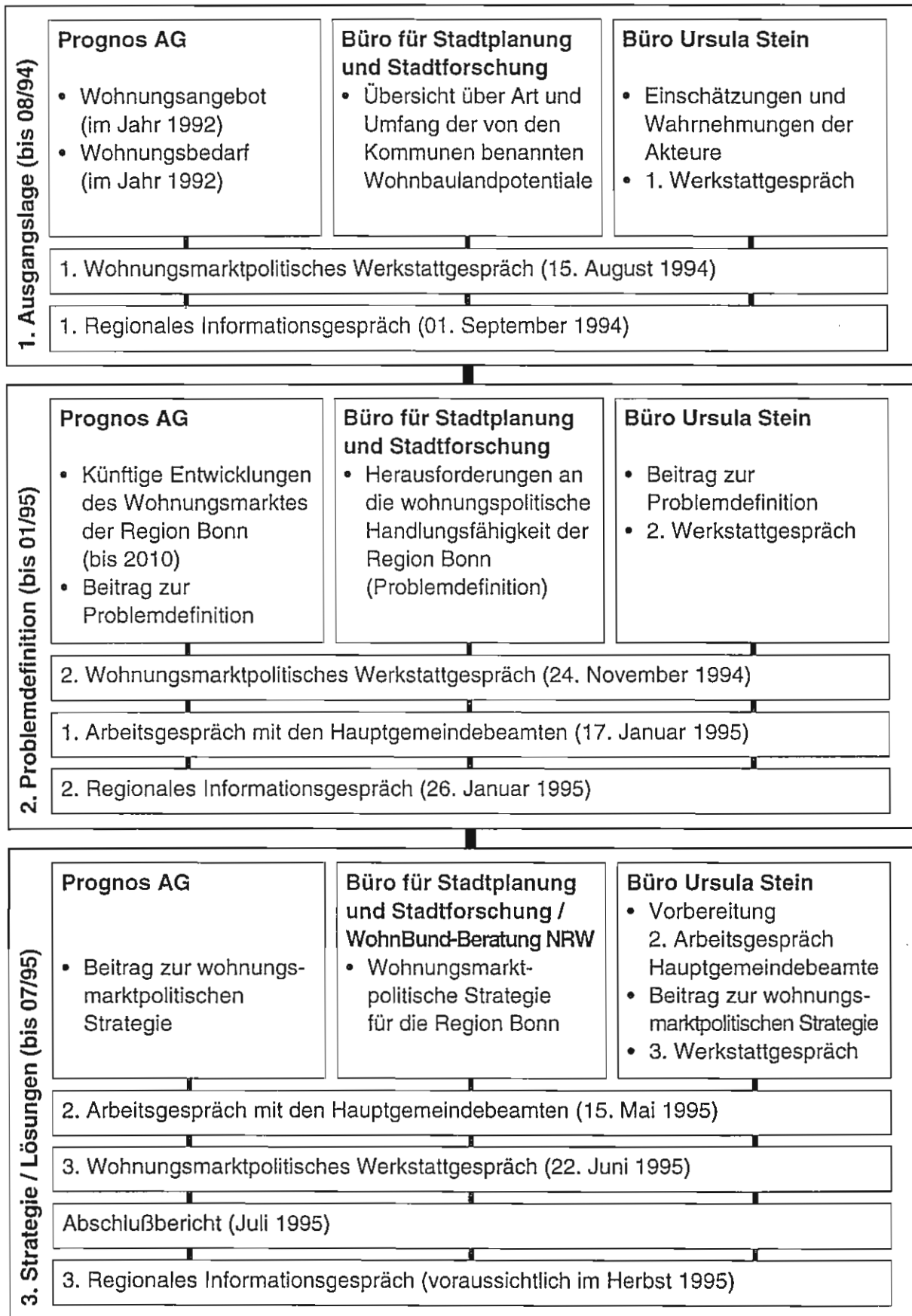
Um die wohnungsmarktpolitische Strategie so umsetzungsfreundlich wie möglich zu gestalten, wurden ihre Inhalte gezielt auf die relativ begrenzten Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden der Region zugeschnitten.

- Ihre Umsetzung ist deshalb ausdrücklich nicht von der Schaffung neuer gesetzlicher und förderrechtlicher Bestimmungen oder der generellen Erhöhung der Finanzmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau abhängig - auch wenn eine solche Erhöhung der Bundesmittel angesichts der drängenden Wohnungsprobleme einerseits und der schwierigen Haushaltslage vieler Kommunen andererseits dringend erforderlich ist.
- Die Strategie vermeidet zudem eine insbesondere für kleinere Städte und Gemeinden zu aufwendige, z.T. sogar hinderliche Überinstrumentalisierung und Verrechtlichung ihres wohnungsmarktpolitischen Handelns.

Einen bedeutenden Anteil an der Problemdefinition und der Entwicklung der wohnungsmarktpolitischen Strategie hatten die beteiligten Städte und Gemeinden, die Mitglieder der Projektsteuerungsgruppe und - nicht zuletzt - die engagiert mitarbeitenden Vertreterinnen und Vertreter der sonstigen Wohnungsmarkt-Akteure der Region Bonn. Ihnen allen sei an dieser Stelle ausdrücklich für die konstruktive Begleitung der Untersuchung gedankt. Ihre vielfältigen Anregungen und Fragen, die den Büros im Rahmen der Interviews, Werkstattgespräche und Informationsveranstaltungen, aber auch per Brief oder Telefon mitgeteilt wurden, haben Verlauf und Ergebnisse der Untersuchung von Beginn an intensiv und nachhaltig beeinflusst.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie ist allerdings, daß die *Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn* nicht nur als Fachgutachten, sondern vor allem auch als Auftakt für eine intensive und kontinuierliche Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden der Region verstanden und genutzt wird. Dazu gehört u.a. auch eine kontinuierliche Anpassung der Strategieempfehlungen an sich ändernde Rahmenbedingungen und Problemlagen in den einzelnen Städten und Gemeinden.

Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn - Projektablauf

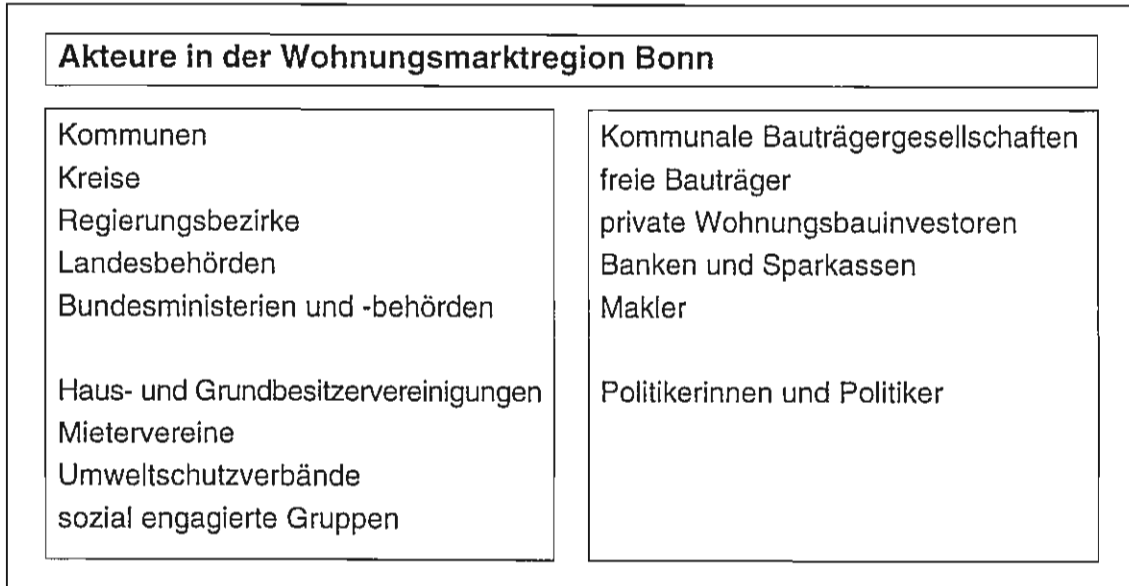


II. Anmerkungen zur Moderation des Untersuchungsprozesses

1. Die Wohnungsmarktuntersuchung: ein Prozeß mit vielen Beteiligten

Auftraggeber und Untersuchungsbüros waren sich in der Konzeption und Durchführung des Arbeitsprozesses darüber einig, daß die Wirksamkeit der Wohnungsmarktuntersuchung und der dabei entwickelten wohnungsmarktpolitischen Strategien erhöht werden könnte, wenn man die unterschiedlichen Wohnungsmarktbeteiligten schon während der Erarbeitung der Untersuchung gezielt einbezieht. Ein solches Vorgehen sollte die Beteiligten in Verwaltung, Politik, Wohnungsbau und Öffentlichkeit durch Informationen und Diskussion für Unterstützung und Investitionen mobilisieren. Kooperationsbeziehungen zwischen unterschiedlichen Beteiligten am Wohnungsmarktgeschehen sollten gestärkt oder neu geschaffen werden.

Das Thema der Untersuchung mußte - soviel war klar - auf der Ebene der Region behandelt werden, da Investitions- und Standortentscheidungen aus Sicht der Wohnungsbauträger und der Wohnungssuchenden nicht an kommunale Grenzen gebunden sind und die Kommunen in der Region durch Pendlerströme, Wanderungsprozesse und funktionale Abhängigkeiten intensiv miteinander verflochten sind. Dabei liegen aber gerade viele wohnungsmarktrelevante Entscheidungen im Bereich der kommunalen Planungshoheit. Die Kommunen achten überall darauf, daß hier so wenig Einschränkung wie möglich geschieht. Es galt also, Überzeugungsarbeit für ein regional abgestimmtes Vorgehen in freiwilliger Übereinkunft der Kommunen zu leisten.



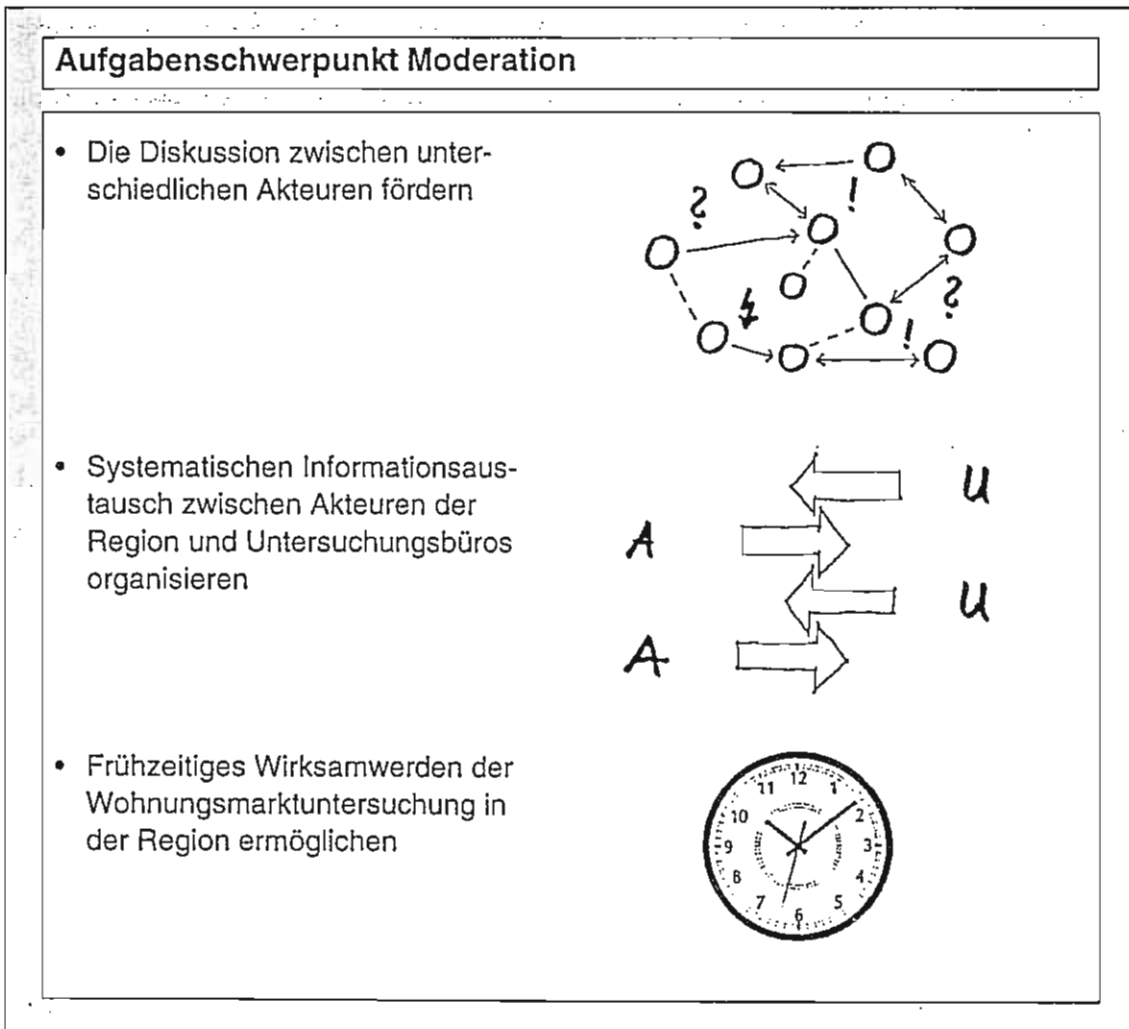
2. Moderation als eigener Aufgabenschwerpunkt

Bei der Konzeption des Untersuchungsprozesses wurde deshalb Neuland beschritten und ein eigener Arbeitsschwerpunkt "Moderation" eingerichtet. Dieser prozeßbezogene Arbeitsschwerpunkt hatte drei Aufgaben:

- Die Untersuchung sollte so gestaltet werden, daß von Anfang an ein Diskussionsprozeß zwischen allen Wohnungsmarktakteuren eingeleitet wurde.
- Der Informationsaustausch zwischen den Experten aus den Untersuchungsbü-

ros und den örtlichen Akteuren sollte dazu beitragen, daß die Arbeitsergebnisse der Büros frühzeitig in der Region wirksam werden und so einen Beitrag zur zügigen Bewältigung der Folgen des Hauptstadtbeschlusses leisten konnten.

- Zugleich sollten durch die Zusammenarbeit mit Kommunen und Akteuren die Ergebnisse der Untersuchung trotz des räumlich großen Untersuchungsgebiets möglichst deutlich orts- und regionalspezifisch akzentuiert und stärker als sonst auf ihre Realitätstauglichkeit hin überprüft werden können.



3. Bausteine des Moderationskonzepts

Für diese Arbeits- und Abstimmungsprozesse wurden unterschiedliche Kommunikationsangebote entwickelt, die zugleich auf die fachlichen Inhalte der einzelnen Arbeitsphasen abgestimmt waren.

Bereits zu Beginn der ersten Arbeitsphase wurden **Einzelinterviews** geführt, um ein Bild von den einschätzungen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu erhalten und zugleich erste Informationen über die anlaufende Untersuchung in die Fachwelt einzuspeisen. Die Ergebnisse (vgl. Kapitel 3 der Langfassung) wurden als "Spiegelbild" im ersten Werkstattgespräch diskutiert.

Das Rückgrat an laufender Fachdiskussion lieferten die "**Wohnungsmarktpolitischen Werkstattgespräche**" mit einem festen Kreis von maximal 30 Personen.

Aus den zahlreichen Akteursgruppen wurde von Auftraggebern und Auftragnehmern gemeinsam eine Auswahl getroffen, die die unterschiedlichen Rollen im Wohnungsmarktgeschehen ebenso wie unterschiedliche Gemeindetypen widerspiegeln. Neben den Vertretern der Auftraggeber, die in der Projektsteuerungsgruppe ständig mit dem Untersuchungsteam zusammenarbeiteten, und dem Untersuchungsteam umfaßte sie Fachleute aus Wohnungsbaugesellschaften, aus Immobilienmarkt und -finanzierung sowie aus der Wirtschaftsförderung, Interessenvertreter der Haus- und Grundeigentümer, der Mieter, der Umweltschutzgruppen und anderer gesellschaftlicher Belange sowie je zwei Vertreter der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen aus dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Landkreis Ahrweiler und der Stadt Bonn. Zu jeder Arbeitsphase fand ein solches Werkstattgespräch statt, bei dem die Arbeitsergebnisse der Büros diskutiert und fortentwickelt und Anregungen für die jeweils nächste Phase erarbeitet wurden. Die Städte Meckenheim, Sankt Augustin und Remagen fungierten als Gastgeber für diese Werkstattgespräche.

Für die zeitliche Plazierung der wohnungsmarktpolitischen Werkstattgespräche in der auf Seite VII im Vorwort zur Kurzfassung abgebildeten Struktur waren folgende Gründe ausschlaggebend:

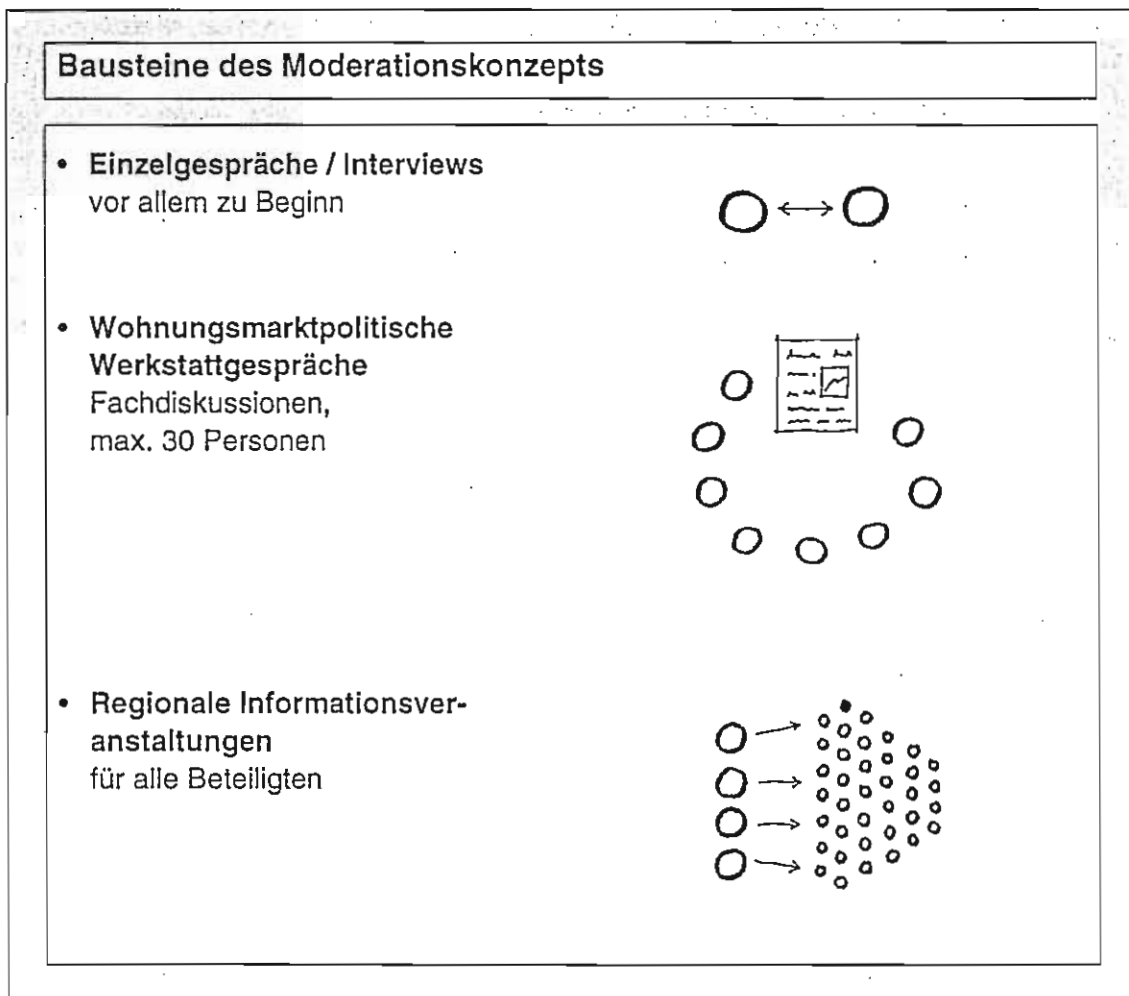
1. Das erste Werkstattgespräch ("Wahrnehmungen zum Wohnungsmarkt Bonn") fand zu einem frühen Zeitpunkt statt, als die zu Beteiligten ausgewählt, informiert und befragt worden waren und die Kenntnis untereinander verbessert werden sollte. Die mit der Analyse der Ausgangslage bezüglich Wohnungsangebot und -nachfrage sowie bezüglich der Wohnbaulandpotentiale befaßten Untersuchungsbüros trugen erste Befunde in Thesenform bei und konnten vor Abschluß der ersten Phase noch weitere Anregungen konstruktiv aufnehmen.
2. Das zweite Werkstattgespräch ("Zahlen, Prognosen, Problemdefinition") fand statt, als die Untersuchungsbüros ihre Analyse der Entwicklungstrends und der Herausforderungen an das wohnungspolitische Handeln der Region fertiggestellt hatten und die Ergebnisse in Form von Problemdefinitionen zur Diskussion stellen konnten: die Problemwahrnehmung der externen Experten wurde derjenigen der örtlichen Beteiligten gegenübergestellt und eine gemeinsame Sichtweise als Basis für den nächsten Schritt angestrebt.
3. Das dritte Werkstattgespräch ("Lösungsansätze, Strategien") fand gegen Ende der Arbeit statt, als die Lösungsansätze und Strategievorschläge für die Wohnungsmarktregion Bonn vorlagen und auf ihre Resonanz und Akzeptanz bei den Beteiligten hin überprüft werden sollten.

Die Dokumentationen der einzelnen Werkstattgespräche sind in der Langfassung des Berichts in den Kapiteln 3, 6 und 8 enthalten.

Die **Regionalen Informationsveranstaltungen** boten - ohne Beschränkung der Teilnehmerzahl - allen Interessierten in der Region die Gelegenheit, den Fortgang der Untersuchung zu verfolgen und sich an der Diskussion zu beteiligen. Sie stellten am Ende jeder Untersuchungsphase die bis dahin gewonnenen Erkenntnisse aus dem Prozeß der Wohnungsmarktuntersuchung zur Verfügung. Die Ergebnisse der Diskussion beeinflussten auch die Weiterarbeit der Untersuchungsbüros.

Wegen der besonderen Bedeutung der Strategieempfehlungen aus Sicht der Kommunen haben die Projektsteuerungsgruppe und die Untersuchungsbüros die intensive

Diskussion mit den Gemeinden in der letzten Arbeitsphase forciert. Es fanden zwei spezielle **Arbeitsgespräche mit den Hauptgemeindefachleuten** aller 18 beteiligten Kommunen und ihren Mitarbeitern statt. Im Januar 1995 wurde das "Ob" und das "Wie" der Arbeit insbesondere an gemeindeübergreifenden Strategien intensiv erörtert und "Grünes Licht" für die Bearbeitung der dritten Phase gegeben. Im Mai 1995 wurde dann der in der Zwischenzeit von den Büros erarbeitete Entwurf der Strategieempfehlungen eingehend diskutiert. Er fand weitgehende Zustimmung, wurde aber auch in einigen Punkten geändert und dann in die weitere Diskussion in der Region geschickt.



4. Erfahrungen mit dem Moderationsprozeß

Wie es scheint, trägt die kommunikative Gestaltung der Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn Früchte. Einige Hinweise darauf sollen hier als kleines Zwischenresümee in einem Prozeß, der mit dieser Untersuchung in gang gebracht wurde, genannt werden.

- Die Bereitschaft der Fachleute aus den Kommunen und allen anderen Gruppen zur Beteiligung an der Arbeit war über die ganze Zeit hinweg hoch, obwohl z.B. die Werkstattgespräche meist jeweils fast einen Tag Arbeitszeit oder gar Urlaub in Anspruch nahmen.
- Die Untersuchungsbüros hörten, daß die Erkenntnisse aus der Untersuchung schon nach der Halbzeit gute Hinweise für nachfragegerechten Wohnungsbau in der Region Bonn lieferten. Auch in einzelnen Kommunen wurden sie bald als

Entscheidungs- und Begründungshilfe benutzt.

- Im dritten Werkstattgespräch wurde die Tendenz deutlich, daß sich die Kooperation unter den Akteuren vom Moderationsprozeß aus verselbständigt. Die Gruppen befragten sich gegenseitig nach ihrer Haltung und ihrer Politik, es wurden Aussagen zur Verbindlichkeit der erzielten Ergebnisse eingefordert und weitere Schritte in der Zusammenarbeit angesprochen.
- Die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen nimmt dabei sehr unterschiedliche Formen an. Vereinzelt beginnen Gruppen von Gemeinden, gemeinsame Interessen zu formulieren, zum Teil finden neue bilaterale Bemühungen zur Lösung von Einzelaufgaben statt.
- Bestandspolitik als Teil einer umfassenden Strategie für wohnungsmarktpolitisches Handeln in der Region Bonn wird intensiver diskutiert als zu Beginn der Untersuchung.
- Einzelne Wohnungsmarktakeure und Kommunen haben bereits ausdrückliches Interesse daran signalisiert, mit örtlichen und regionalen "Wohnforen" und "Impulsvorhaben" die regionale Diskussion über zukunftsorientierte Wohnungsbau politik weiter zu fördern (vgl. Kapitel 10 der Kurzfassung).

Solche Effekte sind schwer in den Worten eines Berichts einzufangen. Sie können aber - wenn es gut geht - die Untersuchung in der Region weiterwirken lassen. Dann wäre die Intention von Auftraggebern und Untersuchungsbüros erfüllt.

1. Einführung

Im Mittelpunkt der ersten beiden Phasen der *Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn* stand die Bearbeitung folgender fachlicher Aspekte:

1. Untersuchung von Art und Menge des heutigen und künftigen Wohnungsangebots und -bedarfs in der Wohnungsmarktregion Bonn unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen des Hauptstadtbeschlusses (vgl. Kapitel 1 und 4 der Langfassung des Abschlußberichts);
2. Analyse und Bilanzierung der 306 von den Kommunen benannten Wohnbaulandpotentiale (vgl. Kapitel 2 der Langfassung);
3. Einschätzungen der an der Untersuchung beteiligten Wohnungsmarkt-Akteure zu den besonderen Charakteristika und Problemlagen des Wohnungsmarktes der Region sowie den daraus resultierenden vorrangigen Lösungsbedarfen (vgl. Kapitel 3 der Langfassung);
4. Definition der besonderen Herausforderungen an die wohnungsmarktpolitische Handlungsfähigkeit der Region Bonn, insbesondere auch angesichts des Hauptstadtbeschlusses (vgl. Kapitel 5 und 6 der Langfassung).

Aufgabe der 3. Untersuchungsphase war es, gutachterliche Empfehlungen für eine Strategie und für Lösungsansätze zur Bewältigung der aufgezeigten wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen an die Region Bonn zu erarbeiten und in die Diskussion einzubringen (vgl. Kapitel 7 und 8 der Langfassung). In dieser Arbeitsphase wirkten - neben den drei beauftragten Untersuchungsbüros - Joachim Boll und Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW, Bochum) als wohnpolitische Berater mit.

Um die sehr umfangreichen Ergebnisse der mehr als zweijährigen Untersuchungsarbeiten auch für eilige Leserinnen und Leser zugänglich zu machen, werden im folgenden die wichtigsten Aussagen der *Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn* in einer stark gekürzten Fassung dargestellt. Für weitergehende Informationen - insbesondere auf der Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden - sollte allerdings auf die Langfassung des Abschlußberichts sowie auf die beiden umfangreichen Materialienbände zurückgegriffen werden (Band 1: Wohnungsangebot und -bedarf in der Region Bonn: Ausgangssituation und Entwicklung bis 2010; Federführung: Prognos AG, Köln; Band 2: Analyse der 306 von den Städten und Gemeinden benannten Wohnbaulandpotentiale; Federführung: Büro für Stadtplanung und Stadtforschung, Dortmund).

Die vorliegende Kurzfassung des Abschlußberichts gliedert sich wie folgt:

Im Anschluß an die Einführung (**Kapitel 1**) benennt **Kapitel 2** generelle Probleme beim Wohnungsbedarf und -angebot in der Region.

Kapitel 3 analysiert die besonderen Probleme bei Wohnungsbedarf und -angebot in der Region Bonn aufgrund des Hauptstadtbeschlusses.

Kapitel 4 weist auf Beeinträchtigungen der wohnungspolitischen Handlungsfähigkeit der Region Bonn hin, die sich angesichts des anstehenden Strukturwandels als besonders nachteilig erweisen könnten.

Kapitel 5 definiert die Zielsetzungen und Aufgabenschwerpunkte der von den Untersuchungsbüros erarbeiteten wohnungsmarktpolitischen Strategie für die Region Bonn. Die einzelnen Bausteine der Strategie werden in den Kapiteln 6 - 10 detailliert erläutert.

Kapitel 6 nennt Empfehlungen zu aktuellen Handlungsansätzen im Bereich des Wohnungsneubaus. In diesem Kapitel werden zudem soziale, ökologische und städtebauliche Qualitätsanforderungen beschrieben, die bei der Realisierung künftiger Wohnbauprojekte in der Region erfüllt werden sollten.

Kapitel 7 befaßt sich mit den Lagequalitäten der 306 untersuchten Wohnbaulandpotentiale und gibt Planungshinweise im Falle einer Nutzung dieser Potentiale für Wohnungsbauzwecke.

Kapitel 8 erläutert Argumente für ein besonderes wohnungspolitisches Engagement des Bundes in der Region, um die durch den Hauptstadtbeschuß des Deutschen Bundestages verursachten Veränderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt erfolgreich bewältigen zu können.

Kapitel 9 beschreibt aktuelle Handlungsansätze im Wohnungsbestand, die für die künftige Wohnungspolitik der Region von Bedeutung sind.

Kapitel 10 enthält Empfehlungen zur Umsetzung der Strategie und dabei insbesondere zur Einrichtung örtlicher wohnungspolitischer Gesprächskreise ("Wohnforen"). In diesem Zusammenhang empfehlen die Untersuchungsbüros auch, einen regionalen wohnungspolitischen Arbeitskreis unter Beteiligung aller Städte und Gemeinden und der sonstigen Wohnungsmarktakeure der Region einzurichten. Schließlich erläutert das Kapitel Themen für mögliche Impulsvorhaben im Wohnungsneubau und -bestand, die von den Städten und Gemeinden der Region in den nächsten 4 Jahren gemeinsam mit Investoren konkretisiert und verwirklicht werden sollten.

2. Generelle Probleme beim Wohnungsbedarf und -angebot in der Region

2.1 Hohes (Miet-)Preisniveau

Bedingt durch den Sitz des Deutschen Bundestages und der Regierungsfunktionen in Bonn gehört der Wohnungsmarkt der Region Bonn zu den teuersten in Deutschland. Er ist ein vergleichsweise exklusiver Markt mit hohen Standards, einer guten Versorgung im Sektor Komfortwohnungen, einem für einen Verdichtungsraum sehr hohen Anteil von Wohnungseigentum in Einfamilienhäusern, einer **unterdurchschnittlichen Sozialwohnungsdichte** sowie einem **sehr hohen (Miet-)Preisniveau** in allen - auch den unteren - Marktsegmenten. Neuvermietungspreise von 14 - 27 DM/qm in der Stadt Bonn und 14 - 16 DM/qm in den direkt angrenzenden, gut erreichbaren Städten und Gemeinden belegen dies (vgl. dazu die Ergebnisse der Akteursbefragung in Kapitel 3 der Langfassung). Diese Situation läßt sich u.a. auf die große, deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft der Region zurückführen. Die Stadt Bonn z.B. wies 1992 eine Kaufkraftkennziffer von 121 auf (Bundesdurchschnitt = 100) und ist damit Städten wie Düsseldorf, München und Stuttgart vergleichbar. Dem entspricht auch der relativ geringe Anteil von Haushalten in der Region mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter DM 1.800. Während dieser Anteil im Bundesdurchschnitt 30 Prozent erreicht, liegt er z.B. in der Stadt Bonn nur bei ca. 23 Prozent.

2.2 Hohes Niveau der Baukosten und Baulandpreise

Aus dem Kreis der an der Wohnungsmarktuntersuchung beteiligten Experten wurde auf das **Problem der hohen Baukosten und Baulandpreise** hingewiesen, die es z.B. unmöglich machten, Wohnungen für das besonders erwünschte untere bis mittlere Preisniveau ohne erhebliche öffentliche Zuwendungen neu zu bauen (vgl. dazu die Ergebnisse der Akteursbefragung in Kapitel 3 der Langfassung). Nähere Untersuchungen zu diesem Thema und zu der Frage, welche regionalen Handlungsmöglichkeiten zur Lösung zur Verfügung stehen, hätten den Rahmen dieser Untersuchung gesprengt, könnten aber z.B. in Form einer Arbeitsgruppe aus dem Kreis der Beteiligten künftig angestellt werden.

2.3 Zunahme der Haushaltszahl und Verringerung der Haushaltsgröße

Die Wohnungsmarktregion Bonn hatte im Jahre 1992 ca. 783.000 Einwohner, die in einer geschätzten Zahl von ca. 366.000 Haushalten lebten. Von 1970 bis 1992 hat die Bevölkerungszahl in der Region um ca. 19 Prozent gegenüber lediglich ca. 4 Prozent in Nordrhein-Westfalen zugenommen. Seit 1988 war diese Zunahme in besonderem Maße auch durch die damals einsetzende Welle von Zuwanderungen aus der ehemaligen DDR und aus Osteuropa bedingt, die allerdings seit 1991/1992 allmählich wieder abgenommen hat.

Mit der steigenden Einwohnerzahl einher ging eine entsprechende **Zunahme der Haushaltszahl**. Zugleich hat sich die durchschnittliche **Haushaltsgröße merklich verringert**, im Bonner Umland z.B. von 2,5 Personen pro Haushalt im Jahr 1987 auf 2,35 Personen im Jahr 1992. Als Gründe für diese Entwicklung, die einem allgemeinen Trend in Deutschland entspricht, sind anzuführen:

- ein genereller Anstieg des durchschnittlichen Einkommens und des für konsumtive Zwecke verfügbaren Kapitalvermögens der Privathaushalte (Stichwort: "Erbengeneration") sowie - damit verbunden - gestiegene Ansprüche an die Wohnung sowohl in bezug auf die Wohnfläche pro Kopf als auch auf den Wohnungsstandard;
- dabei aber auch eine Zunahme der Anzahl von - überwiegend einkommensschwachen - Alleinerziehenden;
- eine Zunahme der Anzahl von Einpersonenhaushalten;
- ein früherer Auszug der Kinder aus dem Elternhaus;
- eine steigende Anzahl alleinstehender älterer Menschen, die gezwungen sind, ihre inzwischen zu groß gewordene Wohnung weiter zu bewohnen, weil die Miete für eine neue kleinere Wohnung kaum niedriger ist als für die angestammte Wohnung ("erzwungene Unterbelegung").

Diese Entwicklungen werden sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen und in der Region Bonn einerseits zu einem weiteren Anstieg der Haushaltszahl führen und andererseits zu einer Abnahme des Bestandes an ausreichend großen Wohnungen, die jungen Familien in der Familiengründungsphase sowie kinderreichen Familien zur Verfügung stehen.

2.4 Normativ errechnetes Wohnungsdefizit im Jahr 1992 und demographisch bedingter Zusatzbedarf bis zum Jahr 2010

Wie in allen Verdichtungsräumen Deutschlands reichte die bisherige Neubautätigkeit auch in der Wohnungsmarktregion Bonn nicht aus, den laufenden Wohnungsbedarf auch nur annähernd zu decken. Zwar konnte das Wohnungsangebot in der Region zwischen 1987 und 1992 von 317.751 auf 334.000 Wohnungen gesteigert werden, was einer Zunahme um 5,2 Prozent entspricht (Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalen: 3,7 Prozent). Gleichwohl hat sich das **normativ errechnete Wohnungsdefizit** von ca. 7.800 Wohnungen im Jahr 1987 auf ca. **30.000 Wohnungen im Jahr 1992** erhöht (bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Region im Jahr 1992 sind das ca. 9 Prozent).

Bei einer Interpretation dieser Schätzung ist allerdings zu berücksichtigen, daß ihr - bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 1992 - eine Fluktuationsreserve in Höhe von 3,0 Prozent für die Universitätsstadt Bonn mit ihrem hohen Studentenanteil bzw. 2,5 Prozent für die Umlandgemeinden zugrunde gelegt wurde. Insgesamt ergibt dies eine Größenordnung von ca. 9.000 Wohnungen. Zudem wurde ein Ersatzbedarf in der Region von durchschnittlich 600 Wohnungen pro Jahr (0,2 Prozent des Wohnungsbestandes) in Rechnung gestellt. Überdies können aus den statistischen Erhebungsverfahren Abweichungen - insbesondere in bezug auf die Entwicklung der Haushaltszahl - resultieren.

Für den **Zeitraum 1993 - 2010** läßt sich ein **demographisch bedingter Zusatzbedarf von ca. 14.500 Wohnungen** für die Wohnungsmarktregion errechnen. Grundlage für diese Zahl ist eine status-quo-Fortschreibung der Prognos AG mit MINIBEPRO bei einer konstanten Belegungsdichte von 2,38 Einwohner pro Wohnung (1992). Nimmt man einen Rückgang der Belegungsdichte von 2,38 Einwohner pro Wohnung im Jahre 1992 auf 2,33 Einwohner pro Wohnung im Jahre 2010 an (Rückgang um 2,5 Prozent), so erhöht sich der demographisch bedingte Zusatzbedarf (1993 - 2010) sogar auf ca. 21.500 Wohnungen. Zusätzliche Effekte des Hauptstadtumzuges sind in diesen Zahlen noch nicht enthalten.

2.5 Benachteiligung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen

Neben Wohnungen mit Belegungsbindungen fehlen vor allem Mietwohnungen in der Preislage von 9 - 13 DM/qm in der Stadt Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis bzw. 8 - 12 DM/qm im Landkreis Ahrweiler (vgl. dazu die Ergebnisse der Akteursbefragung in Kapitel 3 der Langfassung). Diese Situation wird sich in Zukunft weiter verschärfen. Verantwortlich sind dafür folgende - auch bundesweit zu beobachtende - Entwicklungstrends:

- Entlassung bisheriger Sozialwohnungen aus der Sozialbindung;
- Wohnungsmodernisierung mit Kostenumlegung;
- Umwandlung von preisgünstigen Mietwohnungen in teure Eigentumswohnungen;
- Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke;
- legale Umwandlung von Wohnungen in Büroräume.

In der Region Bonn wird der durchschnittliche Wohnkostenzuwachs den durchschnittlichen Einkommenszuwachs auch in Zukunft erheblich übertreffen, und die schon heute große Zahl derer, die den Preis ihrer Wohnung nicht mehr aus ihrem Arbeits- oder Renteneinkommen finanzieren können (Stichworte: "neue Armut" und "2/3-Gesellschaft"), wird weiter steigen. Insbesondere **einkommensschwächere und/oder mit sozialen Stigmata versehene Bevölkerungsgruppen** werden in Zukunft aufgrund steigender Mieten bei gleichzeitig abnehmender Zahl von Sozialwohnungen immer weniger Chancen haben, sich auf dem Wohnungsmarkt der Region Bonn selbständig zu versorgen. Wohngeldzahlungen können dieses Problem allenfalls lindern, nicht jedoch ausgleichen.

2.6 Unterdurchschnittliche Versorgung mit Sozialwohnungen

Angesichts dieser Entwicklungstendenzen wirkt sich der Umstand besonders nachteilig aus, daß der **Anteil von Sozialwohnungen** am gesamten Wohnungsbestand in der Region Bonn im Jahr 1992 lediglich bei 11,1 Prozent lag (das entspricht einer Zahl von 37.000 Wohnungen), während er in Nordrhein-Westfalen immerhin 19,8 Prozent erreichte.

Zwar gibt es im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen ca. 11.000 **Bundesbedienstetenwohnungen** und 2.700 sonstige, der Verfügungsbefugnis des Bundes unterliegende Wohnungen, die insbesondere von Bundesbediensteten der unteren Einkommensgruppen belegt werden. Dennoch bleibt festzuhalten, daß diese Wohnungen der Gruppe der besonders benachteiligten Haushalte, d.h. den "normalen" Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines, nicht zur Verfügung stehen.

2.7 Fazit

Um auf dem Wohnungsmarkt der Region Bonn einen vollständigen Ausgleich zwischen normativ errechnetem Bedarf und Angebot herzustellen, müßten - bezogen auf das **Jahr 1992** und noch ohne Berücksichtigung des durch den Hauptstadtbeschluß bedingten möglichen Zusatzbedarfes - **ca. 30.000 zusätzliche Wohnungen** errichtet werden. Berücksichtigt man darüber hinaus den demographisch bedingten Zusatzbedarf bis zum **Jahr 2010**, müßten in diesem Zeitraum - je nach zugrundegelegter Belegungsdichte - **weitere 14.500 - 21.500 Wohnungen** errichtet werden.

Beim Umgang mit diesen Zahlen ist allerdings eine gewisse Vorsicht geboten. Die zugrundegelegten Durchschnittswerte z.B. für den Wohnflächenkonsum pro Kopf bzw. pro Haushalt oder für die Haushaltgröße nivellieren unterschiedliche soziale und finanzielle Situationen der Haushalte fort. Wenn man Lösungsstrategien für Wohnungsmarktp Probleme allein auf der Ebene der Zahlen der in Durchschnittsgröße zu bauenden Wohnungen und der dafür durchschnittlich nötigen Baulandmengen ansetzt, so geraten allzuleicht andere qualitativ und quantitativ wirksame und nötige Lösungsansätze aus dem Blickfeld.

Hinzuweisen ist hier insbesondere auf **einkommensschwächere Haushalte**, die - gemessen an ihrem Einkommen - ohnehin eine überdurchschnittliche Mietbelastung zu tragen haben. Als Folge eines relativ geringen Bestandes sowohl an preisgünstigen freifinanzierten als auch an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Region Bonn trifft das Wohnungsdefizit diese Gruppe besonders hart. Angesichts dieser Situation besteht für die Region Bonn die Gefahr einer **zunehmenden sozialen Stigmatisierung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen** bis hin zum verstärkten Auftreten von Obdachlosigkeit.

3. Besondere Probleme bei Wohnungsbedarf und -angebot in der Region Bonn aufgrund des Hauptstadtbeschlusses

3.1 Verlagerung von hochqualifizierten Arbeitsplätzen von Bonn nach Berlin

Die Region Bonn steht vor tiefgreifenden strukturellen Veränderungen. Infolge der Entscheidung des Deutschen Bundestages vom 20. Juni 1991, den Sitz des Deutschen Bundestages und den Kernbereich der Regierungsfunktionen von Bonn nach Berlin zu verlagern, werden in den nächsten Jahren Zug um Zug zahlreiche sichere und hochqualifizierte Arbeitsplätze mit überdurchschnittlich gutem Einkommen aus der Region Bonn nach Berlin verlagert werden. Im privatwirtschaftlichen Umfeld der Regierungsfunktionen waren überdies zahlreiche weitere, gut bezahlte Arbeitsplätze entstanden, die zu einem erheblichen Teil ebenfalls nach Berlin verlagert werden dürften. Dies trifft insbesondere auf Arbeitsplätze bei Medien sowie bei Organisationen und Verbänden, der sog. Lobby zu.

Von seiten des Bundes gibt es bislang keine Aussagen zum genauen Zeitplan des Umzuges der Bundeseinrichtungen. Die möglichen Folgen des Umzuges lassen sich daher sowohl in zeitlicher als auch in quantitativer Hinsicht nur grob abschätzen. Insgesamt werden nach diesen Schätzungen zwischen den Jahren 1998 und 2010 voraussichtlich **ca. 21.000 Arbeitsplätze aus der Region Bonn nach Berlin verlagert** werden. Neben ca. 12.000 der insgesamt ca. 26.000 Arbeitsplätze des Bundes sind davon ca. 9.000 der insgesamt fast 16.000 Arbeitsplätze bei Diplomatischen Vertretungen, Medien und der sog. Lobby betroffen.

3.2 Umzugsverhalten der vom Hauptstadtbeschuß betroffenen Arbeitskräfte

Bei allen Überlegungen zum Umzugsverhalten der vom Hauptstadtbeschuß betroffenen Bundesbediensteten und Arbeitnehmer von Folgeeinrichtungen in der Region Bonn sollte davon ausgegangen werden, **daß nur ein Teil von ihnen tatsächlich nach Berlin umziehen wird.**

Neben grundsätzlich überwindlichen Vorbehalten wie Vermeidung des Schulwechsels von Kindern oder von Vermögensverlusten beim Verkauf von Wohnungseigentum stehen einer Umsiedlung nach Berlin vielfach auch schwerwiegendere Gründe entgegen. Dazu zählen zum Beispiel eine in der Region gebundene Berufstätigkeit des Lebenspartners, Versorgungspflichten gegenüber Angehörigen oder eine relativ kurze Zeitspanne bis zum Erreichen der Pensionsgrenze, denn viele der Betroffenen wollen auch nach ihrer Pensionierung in der Region Bonn wohnen bleiben.

Ein beträchtlicher Teil der vom Hauptstadtbeschuß Betroffenen (9.000 - 12.000 Arbeitskräfte) wird deshalb künftig entweder neue Arbeitsstellen im Raum Bonn suchen (8.000 - 11.000 Arbeitskräfte) oder aber für die Zeit bis zur Pensionierung provisorische Wohnungen in Berlin akzeptieren und dort als Fernpendler arbeiten, während die Familienmitglieder weiter in der angestammten Wohnung in der Region Bonn bleiben werden (ca. 1.000 Arbeitskräfte). Insgesamt ist deshalb davon auszugehen, daß den ca. 21.000 Arbeitsplätzen, die von Bonn nach Berlin verlagert werden, tatsächlich nur **9.000 - 12.000 Arbeitskräfte mit ihren Familien** folgen werden.

3.3 Wohnungsbedarf neu zuziehender Arbeitskräfte bei Privatwirtschaft, Wissenschaft und öffentlichen Einrichtungen

Auch wenn der genaue Zeitplan des Umzuges der Bundeseinrichtungen bislang nicht feststeht, muß die Region Bonn unverzüglich Maßnahmen zur Förderung und Absicherung des Strukturwandels einleiten und darf nicht warten, bis Gebäude des Bundes und evtl. Wohnungen von Bundesbediensteten frei werden. Die neue tragfähige Wirtschaftsstruktur muß bereits fest etabliert sein, bevor die Bundesinstitutionen real abgezogen werden ("nahtloser Schichtwechsel").

Die in den "Vereinbarungen über die Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn" vom 10. Juni 1994 festgeschriebene Ansiedlung weiterer Hochschul- und Forschungseinrichtungen und internationaler Institutionen, aber auch die Stärkung des sekundären Sektors unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Entwicklung einer zukunftsorientierten Wirtschaftsstruktur in der Region Bonn sowie die Ausweitung, Ergänzung und Verbesserung von Weiterbildungseinrichtungen und Umschulungsangeboten müssen deshalb möglichst schnell realisiert werden. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Errichtung des Zentrums für angewandte Naturwissenschaften (CAESAR), des Zentrums für Europäische Integrationsforschung (ZEI) der Universität Bonn und des Nord-Süd-Zentrums für Entwicklungsforschung (ZEF) der Universität Bonn sowie die Erweiterung des Wissenschaftszentrums Bonn. Weitere in den "Vereinbarungen über die Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn" aufgeführte bedeutsame Projekte sind die Errichtung der Fachhochschule Rhein-Sieg mit Abteilungen in Sankt Augustin und Rheinbach sowie die Errichtung einer Abteilung der Fachhochschule Rheinland-Pfalz in Remagen.

Zumindest in der Aufbauphase werden in diesen neuen Einrichtungen zu einem großen Teil Arbeitskräfte eingesetzt werden, die heute noch außerhalb der Region Bonn wohnen. Bei einem künftigen Gesamtangebot von ca. 14.000 Arbeitsplätzen in diesen Bereichen ist mit einem **Zuzug von insgesamt 8.500 - 11.000 neuen Arbeitskräften** zu rechnen, für die in der Region Bonn Wohnungen bereitgestellt werden müssen.

Darüber hinaus erfordert die angestrebte Verbreiterung des Wissenschaftsbetriebes in der Region Bonn auch eine deutliche Verbesserung des Wohnraumangebots für Studenten. Die Schaffung von ausreichendem Wohnraum für diese besondere Bedarfsgruppe würde zudem dazu beitragen, daß sich der vor allem für untere Einkommensgruppen bereits heute bestehende Engpaß an preisgünstigen Mietwohnungen im Verlaufe des Strukturwandels nicht noch weiter verschärft.

3.4 Wohnungsbedarf neu zuziehender Bundesbediensteter

Als Ergänzung zu den Ausgleichsmaßnahmen des Bundes ist vorgesehen, insgesamt **7.400 Arbeitsplätze bei nachgeordneten Bundeseinrichtungen von Berlin, Frankfurt am Main und Darmstadt nach Bonn zu verlagern**. Analog zum Umzugsverhalten der Bundesbediensteten in der Region Bonn ist davon auszugehen, daß nicht alle der von diesem Gegenumzug Betroffenen ihren Arbeitsplätzen nach Bonn folgen werden und daß ein Teil der Arbeitsplätze mit Bediensteten besetzt werden dürfte, die bereits heute in der Region leben. Einen wichtigen Beitrag dazu könnte die von der Bundesregierung geplante Einrichtung einer Arbeitsplatz-Tauschbörse leisten. Für die im Rahmen des Gegenumzugs neu zuziehenden Bundesbediensteten werden deshalb voraussichtlich lediglich **3.000 - 4.500 Wohnungen** benötigt.

3.5 Neue Lebensstile erfordern Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Im Rahmen von Szenarien, die eine erfolgreiche Umstrukturierung der Region Bonn beschreiben, sind gravierende Veränderungen in der durchschnittlichen Kaufkraft der Regionsbevölkerung nicht anzunehmen. Auch im Bereich von High-Tech, von wirtschaftsnaher Forschung und von internationalen Organisationen können gute Einkommen erzielt werden - zugleich sind Phasen von Unterbeschäftigung, freiberuflicher Heimarbeit etc. inzwischen normaler Bestandteil von Berufsverläufen in diesen Bereichen. Veränderungen sind allerdings im Lebensstil zu erwarten. Dort könnte die Angleichung der Region Bonn an andere Ballungsräume zur Folge haben, daß sich die **Haushaltstypen ausdifferenzieren** und daß sich der einzelne Haushalt in seiner Art (Größe, Art der Erwerbstätigkeit etc.) häufiger ändert, als dies bei einer Dominanz von lange mit sicheren Arbeitsplätzen verbundenen Beamtenhaushalten der Fall war. Sind die Wohnungen in der Region Bonn für mobilere Haushalte geeignet, können sie den sich ändernden Lebensgewohnheiten ihrer Benutzer gerecht werden? Gerade für Neubauten müßten die Baugewohnheiten überprüft werden.

3.6 Fazit

Insgesamt wird die Zahl der im Rahmen des angestrebten Strukturwandels neu in die Region Bonn zuziehenden Bundesbediensteten, Angestellten von Privatwirtschaft, Wissenschaft und öffentlichen Einrichtungen - je nach Kombination der zugrundegelegten Umzugsquoten voraussichtlich eine Größenordnung von 13.000 - 14.000 erreichen, während die Zahl der durch den Berlinumzug freiwerdenden Wohnungen bei 9.000 - 12.000 liegen dürfte. **Damit wird der Strukturwandel bis zum Jahr 2010 aller Voraussicht nach zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf in der Region Bonn von 1.000 - 5.000 Wohnungen führen.** Eine qualitative Einschätzung des Wohnungsbedarfs der neu zuziehenden Arbeitskräfte fällt schwer. Tendenziell kann jedoch damit gerechnet werden, daß sie - zumindest für einen Übergangszeitraum von einigen Jahren - mehrheitlich Mietwohnungen mit einem mittleren bis höheren Preisniveau nachfragen werden.

Je nach Annahme zur zeitlichen Staffelung der Fort- und Zuzüge wirken sich diese Zusatzbelastungen im Verlauf der Zeitachse bis zum Jahr 2010 unterschiedlich auf den Wohnungsmarkt der Region Bonn aus. Dies gilt insbesondere für den Zeitraum nach der Jahrtausendwende. Für den Fall, daß sich Fort- und Zuzüge annähernd die Waage halten (zusätzlicher Wohnungsbedarf = 1.000), ist nach dem Jahr 2000 mit z.T. ausgeprägten wohnungsmarktentlastenden Effekten zu rechnen, die erst im Jahr 2010 wieder verschwinden werden. Unterstellt man hingegen, daß die Zuzüge im Endeffekt deutlich größer sind als die Fortzüge (zusätzlicher Wohnungsbedarf = 5.000), kommt es nach der Jahrtausendwende zu starken wohnungsmarktbelastenden Effekten, die über das Jahr 2010 hinaus wirksam bleiben werden.

Auch wenn die Bedeutung dieses zusätzlichen Bedarfs von 1.000 - 5.000 Wohnungen nicht unterschätzt werden darf, besteht das zentrale Problem des Wohnungsmarktes der Region Bonn jedoch vor allem in dem für 1992 normativ errechneten Wohnungsdefizit von ca. 30.000 Wohnungen und einem demographisch bedingten Zusatzbedarf bis zum Jahr 2010 von voraussichtlich 14.500 - 21.500 Wohnungen sowie dabei insbesondere in einem Mangel an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen.

4. Beeinträchtigungen der wohnungspolitischen Handlungsfähigkeit der Region Bonn, insbesondere auch infolge des Hauptstadtbeschlusses

4.1 Erfordernis regionaler Koordination kommunaler Wohnungsbaupolitiken

Angesichts der zuvor beschriebenen Problemlagen erweisen sich eine Reihe von regionalspezifischen Faktoren in der Region Bonn als besondere Hemmnisse bei der Entwicklung und Umsetzung von adäquaten wohnungsmarktpolitischen Lösungsansätzen und Strategien. Es gilt, diese Hemmnisse als besondere **Herausforderungen an die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit** der Region zu begreifen. Erst durch ihre erfolgreiche Bewältigung werden die Voraussetzungen für die Bereitstellung eines nach Art und Menge ausreichenden Wohnungsangebotes und damit auch für die Realisierung des angestrebten Strukturwandels geschaffen. An zentraler Stelle zu nennen ist der Umstand, daß die Wohnungsbaupolitiken in den Städten und Gemeinden der Region bislang weitgehend unabhängig voneinander in den jeweiligen Rathäusern formuliert und mit den übergeordneten Planungsbehörden abgestimmt und umgesetzt wurden. Ein "Regionales Strukturkonzept Wohnen" als Grundlage für eine **regional koordinierte Ausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen** in den einzelnen Kommunen existiert ebensowenig wie eine regionale Wirtschaftsförderungskonzeption. Eine regionalspezifische Betrachtungsweise von Wohnungspolitik ist bislang allenfalls auf der Ebene der Regierungspräsidenten vorhanden.

Verwaltungsfachleute und Politiker der Region akzeptieren inzwischen im Prinzip zwar die Notwendigkeit eines flächensparenden und dichten Wohnungsbaus vorrangig an den Haltestellen des (schienegebundenen) öffentlichen Personennahverkehrs und/oder in Zuordnung zu örtlichen Arbeitsplatz- und Versorgungsschwerpunkten. Ihre konkreten Entscheidungen orientierten sich allerdings - ebenso wie die Wünsche von Kauf- und Bauwilligen - nach wie vor überwiegend am **Ideal des "freistehenden Einfamilienhauses im Grünen"**. Dieser Vorrang kommunaler Einzelinteressen vor den Interessen der Gesamtregion hat zu einer suboptimalen Nutzung einzelner Flächenpotentiale, zu einer z.T. bedenklichen Zersiedelung der Landschaft sowie zu einer kontinuierlichen Zunahme des PKW-Pendelverkehrs geführt. Zu beklagen ist zudem eine aus regionaler Sicht unzureichende Ausschöpfung öffentlicher Fördermittel für den Wohnungsbau in einzelnen Städten und Gemeinden.

Bedingt durch den gravierenden Einschnitt des Hauptstadtbeschlusses ist in der Region jedoch ein Umdenkungsprozeß eingeleitet worden. Erste Ergebnisse dieses Prozesses waren die Abgrenzung der 18 Städte und Gemeinden umfassenden Wohnungsmarktregion Bonn sowie die Beauftragung eines interdisziplinär besetzten Untersuchungsteams mit der Durchführung dieser Wohnungsmarktuntersuchung.

4.2 Unzureichendes Engagement der Städte und Gemeinden für den Bau von (Miet-)Wohnungen der unteren und mittleren Preiskategorien

Die im Rahmen der 1. Phase der Wohnungsmarktuntersuchung erarbeitete Bestandsanalyse hat erbracht, daß ein bedeutender Teil des für 1992 normativ errechneten Wohnungsdefizits von insgesamt ca. 30.000 Wohneinheiten im Bereich des unteren und mittleren (Miet-)Preisniveaus liegt. Aufgrund auch bundesweit zu beobachtender allgemeiner Entwicklungstendenzen wird sich diese Situation in Zukunft weiter verschärfen.

Eine vorrangige Ausweisung von Baugebieten für Einfamilienhäuser durch die Städte und Gemeinden der Region Bonn birgt deshalb die Gefahr in sich, daß sich die Wohnraumversorgung insbesondere im Bereich der unteren und mittleren (Miet-)Preiskategorien weiter verschlechtern wird und daß damit einhergehend verstärkt soziale **Notlagen benachteiligter Bevölkerungsgruppen** mit damit verbundener Stigmatisierung auftreten werden.

4.3 Flächenverschwendung durch zu geringe bauliche Dichte

Die für Wohnungsbau geeigneten Flächenpotentiale in der Region Bonn sind begrenzt. Dies gilt insbesondere für solche Flächen, die günstig zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und/oder zu örtlichen Arbeitsplatzschwerpunkten gelegen sind. Die bisherige Präferenz der Städte und Gemeinden für die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten läßt befürchten, daß diese Flächenpotentiale mit einer weitaus geringeren **baulichen Dichte** genutzt werden, als es aufgrund ihrer günstigen Lage erforderlich und möglich wäre. Für jedes dieser Potentiale, das zu gering ausgenutzt wird, müssen jedoch an anderer Stelle weitere Freiflächen in Anspruch genommen werden, um die Gesamtzahl der angestrebten Wohneinheiten realisieren zu können.

Eine Modellrechnung mag dies verdeutlichen: Bei einem Fortschreiben der bisherigen kommunalen Wohnungsbaupolitiken in der Region ist zu erwarten, daß pro 100 Hektar Wohnbauland insgesamt max. 2.800 - 3.000 Wohneinheiten realisiert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Dichte von weniger als 30 Wohneinheiten pro Hektar. Wenn es gelänge, diesen Dichtewert auf 35 - 40 Wohneinheiten pro Hektar zu erhöhen - einen Wert, der z.B. in Städten wie Meckenheim, Niederkassel, Sankt Augustin oder Troisdorf durchaus nicht unüblich ist - könnte man auf der gleichen Fläche bereits 3.500 - 4.000 Wohneinheiten errichten.

Allerdings würde eine solche Erhöhung der durchschnittlichen baulichen Dichte einen intensiven regionalen Diskurs darüber erfordern, ob sich die Region in Zukunft eher - wie bisher - als Ansammlung von Dörfern und Kleinstädten oder aber vorrangig als städtischer Verdichtungsraum begreifen will. Denn vielerorts gibt es heftige, lokalpolitisch wirksame Opposition Ortsansässiger nicht nur gegen eine weitere Besiedelung der Umgebung, sondern auch gegen die Überarbeitung von existierenden Bebauungsplänen zum Zwecke der Festlegung einer dichteren Bebauung. Beides wird als Einschränkung der persönlichen Wohnqualität empfunden. Es verwundert deshalb nicht, daß in der Vergangenheit selbst an Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs und in direkter Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten immer wieder Einfamilienhausgebiete ausgewiesen wurden.

4.4 Zunahme des PKW-Pendlerverkehrs durch Nutzung ungünstig zu ÖPNV-Haltestellen und Arbeitsplätzen gelegener Wohnbaulandpotentiale

Bereits heute sind die arbeitsplatzstarken Städte und Gemeinden der Region, insbesondere aber die Stadt Bonn ganz erheblich durch PKW-Pendelverkehr aus abseits der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs gelegenen Wohngebieten belastet. Planerischen Bemühungen, verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen zu entwickeln und zu stärken, hatten bislang - insbesondere wegen der vorrangigen Ausweisung von Einfamilienhausgebieten sowie der fehlenden regionalen Koordination kom-

munaler Wohnungspolitik - nur wenig Erfolg. Nach wie vor ist die "Region der kurzen Wege" ein unerreichtes Ideal. Ein "modal-split" in der Region Bonn von über 80 Prozent an PKW-Benutzern bei einer Jahr für Jahr ansteigenden Zahl von PKW-Pendlern belegt dies eindrücklich.

Naturgemäß sind nicht alle Städte und Gemeinden der Region gleichermaßen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen und/oder örtlichen Arbeitsplatz- und Versorgungsschwerpunkten zugeordnet. Eine bauliche Entwicklung von Flächen ohne günstige ÖPNV-Anbindung oder Zuordnung zu Arbeitsplatzschwerpunkten hätte einen weiteren Anstieg des PKW-Pendelverkehrs und der damit verbundenen Umweltbelastungen in der Region zur Folge. Eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder ein Verzicht auf ihre Entwicklung als Beitrag zur Verwirklichung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen wäre für die betroffenen Städte und Gemeinden jedoch mit finanziellen Nachteilen verbunden, während die arbeitsplatzstarken Städte und Gemeinden - insbesondere die Stadt Bonn - als Ziele des PKW-Pendlerverkehrs davon profitieren würden.

4.5 Unzureichende Betreuung örtlich verwurzelter Investoren

Die Wohnungsmarktregion Bonn ist ein lokaler Immobilienmarkt, die für interregionale/internationale Investoren nicht interessant ist (vgl. dazu die Ergebnisse der Akteursbefragung in Kapitel 3 der Langfassung). Da die Kommunen in Zukunft noch geringere Haushaltsspielräume haben werden als heute, kommt insbesondere den in der Region verwurzelten kleinen und mittleren Wohnungsbauinvestoren eine tragende Rolle für den Wohnungsbau zu. Bereits in den letzten Jahren trugen sie einen Großteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der Region Bonn. Eine systematische und aktive Betreuung von privaten Investoren wird bislang allerdings durch die Städte und Gemeinden nur ansatzweise betrieben. Auch die Möglichkeiten, Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und das Antragswesen für öffentliche Fördermittel zu vereinfachen, sind bislang nicht ausgeschöpft.

4.6 Verbrauch von potentiellen Wohnbauflächen durch Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 8a - 8c BNatSchG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohnbaugebiete wird auf der Grundlage der 1993 in Kraft getretenen §§ 8a - 8c BNatSchG ein nicht unbedeutender Teil der jeweiligen Bebauungsplanflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, auch wenn die Flächen günstig zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und/oder zu örtlichen Arbeitsplatz- und Versorgungsschwerpunkten gelegen sind. Um die in einer Gemeinde insgesamt angestrebte Zahl von Wohneinheiten zu realisieren, müssen dann an anderer, weniger günstig gelegener Stelle im Freiraum zusätzliche Flächen für Wohnungsbauzwecke in Anspruch genommen werden. Diese Praxis wird zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft und einer Zunahme des PKW-Pendelverkehrs führen. Zudem entfalten die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund ihrer eher zufälligen Platzierung innerhalb der Grenzen eines Bebauungsplanes für den Naturhaushalt i.d.R. nur eine relativ geringe positive Wirkung, während für die ökologische Aufwertung von besser geeigneten Flächen im Gemeindegebiet oftmals zu wenig Mittel zur Verfügung stehen.

4.7 Fazit

Angesichts des Hauptstadtbeschlusses steht die Region Bonn vor besonderen Herausforderungen an ihre wohnungspolitische Handlungsfähigkeit. Die Bewältigung dieser Herausforderungen ist Voraussetzung für eine Entspannung des Wohnungsmarktes der Region insbesondere im Bereich des preisgünstigen (Miet-)Wohnungsbaus und damit für die Sozialverträglichkeit des angestrebten Strukturwandels.

Dabei wird es von zentraler Bedeutung sein, ob der bisherige Vorrang kommunaler Einzelinteressen vor den Interessen der Gesamtregion durch eine regionale Koordination der kommunalen Wohnungspolitiken ersetzt werden kann. Denn nur so besteht eine Chance, preisgünstige (Miet-)Wohnungen in ausreichender Zahl zu bauen, die begrenzten Flächenpotentiale optimal zu nutzen und eine weitere Zersiedelung der Landschaft sowie die damit einhergehende Zunahme des PKW-Pendelverkehrs zu verhindern.

5. Zielsetzungen und Aufgabenschwerpunkte der wohnungsmarktpolitischen Strategie für die Region Bonn

Die zentrale Zielsetzung der hier vorgestellten wohnungsmarktpolitischen Strategie ist es, eine nach Art und Menge angemessene Wohnungsversorgung der gesamten Bevölkerung sicherzustellen, ohne dabei jedoch die besonderen Freiraum- und Erholungsqualitäten der Region Bonn zu beeinträchtigen.

Die Argumentation der Strategie baut auf bestimmten - zum Teil normativ gesetzten - Annahmen über die künftige demographische und wirtschaftliche Entwicklung der Region auf (vgl. dazu Kapitel 1 und 4 der Langfassung). Von besonderer Bedeutung ist die Annahme, daß die regionale Wirtschaftskraft - abgesehen von zeitlich begrenzten Friktionen - unverändert auf hohem Niveau verbleiben wird und daß die Arbeitsplatzverluste, die durch die Verlagerung von Parlament und Regierungsfunktionen nach Berlin verursacht werden, bis zum Jahr 2010 vollständig kompensiert werden können. Zu diesen Annahmen zählen aber auch ein geschätztes Bevölkerungswachstum in der Region von insgesamt 4,3 - 5,3 Prozent bis zum Jahr 2010, eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße in diesem Zeitraum um 2,5 Prozent sowie eine als notwendig erachtete Fluktuationsreserve von 2,5 - 3,0 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes (in bezug auf die Region entsprach dies 1992 ca. 9.000 Wohnungen).

Zum jetzigen Zeitpunkt spricht vieles für die Richtigkeit dieser Annahmen. Wie jedoch der dramatische politische Wandel in Osteuropa und der DDR Ende der 80er Jahre gezeigt hat, kann eine grundsätzliche Änderung wesentlicher demographischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Gerade die Einsicht in die Grenzen der Vorhersagbarkeit von künftigen Entwicklungen macht es erforderlich, daß die Städte und Gemeinden der Region die wohnungsmarktpolitische Strategie kontinuierlich auf ihre Aktualität hin überprüfen und gegebenenfalls an sich ändernde Rahmenbedingungen anpassen.

5.1 Stärkeres Engagement der Städte und Gemeinden für eine Sicherung des Bestandes an preisgünstigen Miet- und Sozialwohnungen

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, daß der notwendige Strukturwandel in der Region Bonn nur dann sozialverträglich vollzogen werden kann, wenn es neben dem erforderlichen Wohnungsneubau gelingt, drohende problematische Entwicklungen im Wohnungsbestand zu verhindern und das bestehende **Angebot an preisgünstigen Miet- und Sozialwohnungen zu erhalten**. Dies gilt insbesondere deshalb, weil in den nächsten Jahren deutlich mehr öffentlich geförderte Wohnungen ihre Belegungs- und Mietpreisbindungen verlieren werden, als neu gebaut werden können. Hinzu kommt, daß die Neubaumieten sowohl im freifinanzierten als auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau deutlich höher liegen als die Bestandsmieten.

Vor einer ausschließlichen Konzentration auf Handlungsansätze im Bereich des Wohnungsneubaus muß deshalb gewarnt werden, denn dies hätte zur Folge, daß andere qualitativ und quantitativ wirksame Aspekte des regionalen Wohnungsmarktes aus dem Blickfeld gerieten. Hinzuweisen ist hier insbesondere auf die **schwierige Situation einkommensschwächerer Haushalte**, die - gemessen an ihrem Einkommen - ohnehin eine überdurchschnittliche Mietbelastung zu tragen haben. Zudem tragen der Erhalt preiswerter Mietwohnungen und das Vermeiden der Verdrängung einkommens-

schwächerer Haushalte aus preiswertem Wohnraum dazu bei, öffentliche Mittel für den Wohnungsneubau zu sparen bzw. effektiver einzusetzen, eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für Wohnbauzwecke einzugrenzen und die Ausgaben für den Bau von Infrastruktureinrichtungen zu verringern.

5.2 Maßvolles Ausweisen und Erschließen von Wohnbauflächen

Die Möglichkeiten der Kommunen, ihre wohnungspolitischen Probleme durch das Ausweisen und Erschließen von Neubauf Flächen zu lösen, werden durch die zur Verfügung stehenden Bau- und Planungskapazitäten, aber auch zunehmend durch Konflikte mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes begrenzt. Im Mittel der letzten Jahre wurden in der Region Bonn - nicht zuletzt bedingt durch starken Zuwanderungen von Aus- und Übersiedlern - **ca. 3.500 Wohnungen pro Jahr neu errichtet**. Diese bereits relativ große Zahl könnte nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand erhöht werden. Die Region Bonn sollte deshalb keinesfalls auf eine weitere Steigerung des Wohnungsneubaus setzen, sondern auf eine **kontinuierliche Fortsetzung ihrer Wohnungsbauaktivitäten der letzten Jahre**. Geht man von 3.500 Neubauwohnungen pro Jahr auch für die Zukunft aus, so müßten z.B. bei einer durchschnittlichen baulichen Dichte von 40 Wohneinheiten pro Hektar bis zum Jahr 2000 maximal 440 Hektar Wohnbauland (d.h. ca. 87 Hektar pro Jahr) in der Region bereitgestellt werden, auf denen insgesamt ca. 17.500 Wohneinheiten errichtet werden könnten.

Um eine unnötige Inanspruchnahme von Freiräumen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche zu vermeiden, sollte ein möglichst großer Teil der zusätzlich benötigten Wohnungen durch eine **gezielte Aktivierung von Baulücken- und Nachverdichtungsreserven** und durch den Ausbau von dafür geeigneten Dachgeschossen geschaffen werden. Die darüber hinaus erforderlichen neuen Wohnbauflächen sollten mit einer - ihrer jeweiligen Lage entsprechenden - optimalen Dichte genutzt werden. Von besonderem Interesse sind hier die größeren **Wohnbaulandpotentiale an den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV oder mit günstiger Lage zu den Arbeitsplatzschwerpunkten der Region**. Eine gemäßigte bauliche Verdichtung an diesen Standorten mit max. 3 - 4 Geschossen und einer Geschoßflächenzahl von bis zu 0,8 und/oder verdichteter Eigenheimbau bei gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität würde einen wesentlichen Beitrag zum flächensparenden Wohnungsbau und zur Vermeidung zusätzlichen PKW-Pendelverkehrs in der Region leisten. Dies schließt natürlich nicht aus, daß an zentralen, städtisch geprägten Standorten auch eine höhere bauliche Dichte angestrebt werden kann.

5.3 Besonderes wohnungspolitisches Engagement des Bundes in der Region

Infolge des Hauptstadtbeschlusses vom 20. Juni 1991 sieht sich die Region Bonn einem **tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel** ausgesetzt, der u.a. auch zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf und zu strukturellen Änderungen in der Wohnungsnachfrage führen wird (vgl. dazu Kapitel 1 und 4 der Langfassung). Die **Bereitstellung eines nach Art und Menge ausreichenden Wohnungsangebotes** zählt zu den wesentlichen Voraussetzungen dafür, daß dieser Strukturwandel erfolgreich bewältigt werden kann. Eine wichtige Zielsetzung der Strategie ist es deshalb, Argumente und Belege dafür zu liefern, daß die Region dem Bund ein besonderes wohnungsmarktpolitisches Engagement zur Bewältigung dieser Situation abfordern kann.

5.4 Fortsetzen des regionalen wohnungspolitischen Diskussionsprozesses und Initiieren von Impulsvorhaben für einen zukunftsorientierten Wohnungsbau

Die wichtigste Voraussetzung für eine Verwirklichung der oben genannten Zielsetzungen ist eine **Stärkung der regionalen Zusammenarbeit**. Angesichts der besonderen Problemlage in der Region gilt es, den bisher üblichen Vorrang kommunaler Eigeninteressen vor den Interessen der Gesamtregion zu überwinden und zu einem gemeinsamen Vorgehen zusammenzufinden. Die 18 Städte und Gemeinden und die beiden Kreise der Region sollten deshalb den regionalen wohnungspolitischen Diskussionsprozeß fortsetzen, der mit der Wohnungsmarktuntersuchung eingeleitet worden ist.

Zu diesem Zweck empfehlen die Untersuchungsbüros u.a., einen **regionalen wohnungspolitischen Arbeitskreis** einzurichten, an dem - anders als beim regionalen Arbeitskreis "Entwicklung, Planung und Verkehr" - **sämtliche Städte und Gemeinden** der Region beteiligt sein sollten. Um die Diskussionen möglichst umsetzungsbezogen zu gestalten, sollten zu den Arbeitskreissitzungen aber unbedingt auch Vertreterinnen und Vertreter der sonstigen regional engagierten Wohnungsmarkt-Akteure (Wohnungsunternehmen, Mieter- und Umweltschutzorganisationen, kommunale Gleichstellungsbeauftragte etc.) eingeladen werden.

Parallel dazu sollten auch auf kommunaler Ebene wohnungspolitische Gesprächskreise oder **Wohnforen** unter Beteiligung aller örtlich relevanten Wohnungsmarkt-Akteure eingerichtet werden. Im Rahmen der Wohnforen sollten die Städte und Gemeinden möglichst bald nach Abschluß der Wohnungsmarktuntersuchung **Impulsvorhaben** zur beispielhaften Durchsetzung von zukunftsorientierten Qualitäten in der Region Bonn definieren, sie interessierten Partnern anbieten und dann gemeinsam zügig weiterentwickeln.

6. Handlungsansätze im Wohnungsneubau der Region Bonn

Das normativ errechnete Wohnungsdefizit in der Region Bonn lag im Jahr 1992 bei ca. 30.000 Wohnungen. Berücksichtigt man den demographisch bedingten Zusatzbedarf bis zum Jahr 2010, müßten in diesem Zeitraum weitere 14.500 - 21.500 Wohnungen errichtet werden. Darüber hinaus wird der durch den Hauptstadtbeschluß ausgelöste Strukturwandel bis zum Jahr 2010 aller Voraussicht nach zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von 1.000 - 5.000 Wohnungen in der Region führen (vgl. dazu Kapitel 1 und 4 der Langfassung).

Diese Bedarfszahlen müssen jedoch mit großer Vorsicht interpretiert werden. Sie sind - u.a. durch gesetzte Annahmen zur Fluktuationsreserve und durchschnittlichen Belegungsdichte - durch normative Setzungen geprägt. Sie berücksichtigen z.B. nicht, daß die soziale und finanzielle Situation manche Haushalte auch dauerhaft zu Einschränkungen zwingt. Dennoch machen sie deutlich, daß in der Region Bonn **auch im Bereich des Wohnungsneubaus dringender Handlungsbedarf** besteht. Dies gilt umso mehr angesichts des bereits heute großen und in Zukunft weiter wachsenden Mangels an Sozialwohnungen und preisgünstigen Mietwohnungen.

Im folgenden werden mögliche Handlungsansätze im Bereich des Wohnungsneubaus beschrieben, die dazu beitragen können, diese Wohnungsprobleme zu lösen oder zumindest zu mildern. Dabei werden in einem ersten Abschnitt Vorschläge gemacht, wie der notwendige Umfang des Wohnungsneubaus im unbebauten Außenraum zumindest in Teilen durch das Aktivieren von Flächenpotentialen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche verringert werden kann. In einem zweiten Abschnitt werden Rahmenbedingungen zur Bereitstellung und Entwicklung von neuen Wohnbauflächen angesprochen. In einem dritten Abschnitt werden allgemeine Qualitätsanforderungen an den Wohnungsneubau in der Region Bonn beschrieben, die in einem vierten Abschnitt auch vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation in konkrete Handlungsvorschläge übersetzt werden. Im fünften Abschnitt wird schließlich eine kleine Auswahl aktueller Wohnungsbauprojekte vorgestellt, die den zuvor beschriebenen Qualitätsansprüchen an den Wohnungsneubau auf ganz unterschiedliche Weise genügen.

6.1 Baulücken- und Nachverdichtungsprogramme

Für die Schaffung neuen Wohnraums sollten vorrangig gerade auch die **Potentiale innerhalb bebauter und erschlossener Siedlungsbereiche** genutzt werden, denn jede Wohnung, die dort erstellt werden kann, verringert den Bauflächenbedarf im Freiraum. Zudem müssen diese Wohnungen i.d.R. nicht mehr aufwendig erschlossen werden, und auch die Infrastrukturkosten entfallen weitgehend. Rein quantitativ sind diese Potentiale nicht zu unterschätzen, auch wenn sie nur unter bestimmten Voraussetzungen aktivierbar sind. Im folgenden werden drei Handlungsschwerpunkte erläutert, die zumindest mittelfristig Mengeneffekte bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes erbringen können. Im einzelnen sind dies:

1. Aktivieren von Baulücken;
2. Nachverdichtung insbesondere in den Beständen größerer Wohnungseigentümer und Wohnungsunternehmen;
3. Höhere Dichten und "Qualifizierung" bestehender Bebauungspläne.

Aktivieren von Baulücken

In Nordrhein-Westfalen sind einige mittlere und größere Städte dazu übergegangen, systematische Baulückenkataster mit grundstücksbezogenen Angaben u.a. zu den Eigentumsverhältnissen, zu planungsrechtlichen Bedingungen, zur Erschließungssituation und zur möglichen baulichen Dichte aufzubauen. Auf der Grundlage solcher Kataster bemühen sich die Kommunen, Eigentümer oder potentielle Investoren anzusprechen und ihnen Angebote zur Vermittlung von Förderung sowie zur Schaffung von Planungs- und Baurecht zu unterbreiten. Unter Umständen werden Grundstücksverkäufe an bauwillige Investoren angeregt, in Extremfällen wird auch der Erlaß von Baugesetzen gemäß § 176 BauGB angedroht. Voraussetzung für diese gezielte Aktivierung von Baulücken ist eine enge Kooperation derjenigen Ämter, die auf Gemeinde- oder Kreisebene für Planung bzw. Planungsrecht, Wohnungsbauförderung und Bauordnungsrecht zuständig sind.

Der Aufbau von Baulückenkatastern und ihr Einsatz für ein gezieltes Aktivieren der erfaßten Baulücken wird allen kommunalen Gebietskörperschaften der Region empfohlen. Anschauungsbeispiele bieten die Stadt Bonn, aber auch die Stadt Siegburg, die ihr 1990 erstelltes Kataster z.Z. überarbeitet, sowie die Stadt Troisdorf, die ihr aus dem Jahr 1980 stammendes Baulückenkataster z.Z. auf EDV-Basis umstellt. Die Stadt Remagen berichtet ebenfalls von Bestrebungen, Baulücken zu aktivieren und verfügbare Innenbereiche einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Nachverdichtung insbesondere in den Beständen größerer Wohnungseigentümer und Wohnungsunternehmen

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Potentiale für alle Formen der Nachverdichtung quantitativ durchaus bedeutsam sind. Zu nennen sind hier v.a. der Bau zusätzlicher Gebäude an Grundstücksrändern, aber auch Neubauten zwischen vorhandener Bebauung sowie Dachgeschoßausbauten. Während es i.d.R. jedoch schwierig und zeitaufwendig ist, kleinere Hauseigentümer für Nachverdichtungsmaßnahmen zu gewinnen, sind solche Bemühungen bei größeren Eigentümern und insbesondere bei Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die über zusammenhängende Siedlungen aus den 50er Jahren und den 60er/70er Jahren verfügen, sehr viel erfolgversprechender, - vorausgesetzt, die folgenden Aspekte werden berücksichtigt:

1. Hilfestellungen beim Abstimmen der z.T. sehr komplexen Fördersituation (Verknüpfen von Modernisierung, Neubau und Dachgeschoßausbau);
2. Hilfestellung bei der Klärung von planungs- und baurechtlichen Fragen, bei der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange;
3. Organisation von Bewohnerbeteiligungen zur Sicherung der Akzeptanz der Nachverdichtungsmaßnahmen;
4. Verbesserung der Belegung durch Umzugsangebote im Stadtteil bzw. in der Nachbarschaft.

Als Einstieg in das Thema Nachverdichtung sollten die Städte und Gemeinden der Region Bonn zu "**Runde-Tisch-Gesprächen**" zwischen **Verwaltung (Planung, Förderung, Bauordnung) und Wohnungswirtschaft** einladen. Einladung und Moderation sollten über die Verwaltungsspitzen der Kommunen laufen (vgl. dazu auch Kapitel 10).

Im Zusammenhang mit dem Thema Nachverdichtung berichtet das Liegenschaftsamt der Stadt Bonn, daß allein in den Dachgeschossen der kommunalen Wohnungsbestände der Stadt Bonn seit 1980 insgesamt 55 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen wurden. Die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VeBoWAG) weist in einem Schreiben an das Liegenschaftsamt vom 24. Februar 1995 auf ein besonderes Problem hin: In ihren Wohnungsbeständen treten beim Ausbau von Dachgeschossen Schwierigkeiten mit den Stellplatznachweisen auf. Diese Schwierigkeiten sollten durch einen entsprechenden Ratsbeschluß über Dispensierungsmöglichkeiten ausgeräumt werden.

Höhere Dichten und "Qualifizierung" bestehender Bebauungspläne

Bestehende Bebauungspläne - insbesondere auch solche, in denen die Bebauung nur sehr zögernd realisiert wird - können im Hinblick auf ihre Eignung für höhere Dichten und damit für eine Erhöhung der Wohnungszahlen überprüft und ggfs. geändert werden. Denn höhere Dichten mit einer Geschosßflächenzahl um 0,8 - das zeigen viele aktuelle Beispiele nicht nur im Mietwohnungsbau, sondern auch im Bereich des Neubaus von Eigentumswohnungen oder eigentumsähnlichen Wohnungen - müssen keineswegs zu Qualitätsminderungen führen. Die Kommunen können sich relativ schnell einen Überblick verschaffen, mit welchen Potentialen dabei zu rechnen ist. Die Städte und Gemeinden der Region - und hier insbesondere auch die mittleren und kleineren Kommunen - sollten die bestehenden Bebauungspläne deshalb auf ihre Eignung für höhere Dichten überprüfen und ggfs. überarbeiten. Erfahrungen mit dieser Vorgehensweise liegen z.B. in der Stadt Rheinbach vor. In Einzelfällen werden dort bestehende Bebauungspläne im Sinne einer Nachverdichtung und zusätzlicher Erschließung von Innenbereichen überarbeitet.

6.2 Bereitstellen von neuen Wohnbauflächen und Projektentwicklung

Neben den erforderlichen Maßnahmen im Wohnungsbestand (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 9) und den zuvor beschriebenen Baulücken- und Nachverdichtungsprogrammen wird empfohlen, den Wohnungsneubau in der Region auf dem quantitativ bereits hohen Niveau der letzten Jahre und vor allem auch im Marktsegment der preiswerten Wohnungen zu verstetigen.

Konzentration auf die bis zum Jahr 2000 realisierbaren Wohnbauflächen

Um diese Verstetigung erreichen zu können, bedarf es bis zum Jahr 2000 einer **Konzentration auf Wohnbaulandpotentiale, deren zügige Erschließung möglich erscheint** und die einen Grundstückspreis erwarten lassen, der auch öffentlich geförderter Wohnungsbau insbesondere für Familien mit relativ geringem Einkommen und mit kleineren Kindern zuläßt. Besonders zu nennen sind hier Standorte mit bereits angelegter Vorbereitung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165-171 BauGB zur Bereitstellung preisgünstigen Baulandes oder mit einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG zur Vereinfachung der Grundstückserschließung.

Aber auch außerhalb dieser Instrumentarien sollten die Städte und Gemeinden die ihnen zur Verfügung stehenden Handlungsmöglichkeiten gezielt einsetzen. Hier empfiehlt sich insbesondere die Zusammenarbeit der für Planung, Liegenschaften und

Wirtschaftsförderung zuständigen Stellen mit dem Ziel, **kommunale Grundstücke - sofern vorhanden - für kostengünstige Wohnungsbauprojekte zu vergeben**. Zudem sollte Planungs- und Baurecht vorrangig dort hergestellt werden, wo sich auch niedrige Baulandpreise erzielen lassen. Ein Beispiel für diese Vorgehensweise bietet die Stadt Dortmund, die neue Bebauungspläne nur noch unter der Voraussetzung erstellt, daß der Grundstückseigentümer ein Viertel der Fläche zum Ackerlandpreis an die Stadt veräußert oder aber selbst öffentlich geförderte Wohnungen auf dem Grundstück errichtet.

Generell sollten die Städte, Gemeinden und Kreise mit den Eigentümern der geeigneten Grundstücke die gesamte Palette von Aushandlungsspielräumen nutzen, um vorrangig bis zum Jahr 2000 verfügbare Wohnbaulandpotentiale zu entwickeln. Nur Städte und Gemeinden, die absehen können, daß sie ab dem Jahre 2000 nicht in ausreichendem Maße über vorbereitete Wohnbauflächen verfügen werden, sollten schon jetzt mit der planerischen Entwicklung weiterer Flächen beginnen. Diese **Flächenpolitik der kleinen Schritte** wird empfohlen, um einerseits flexibel auf (nicht absehbare) Veränderungen von wohnungsmarktpolitischen Rahmenbedingungen reagieren zu können, die über diesen Zeitraum hinausreichen, und um andererseits alle Ressourcen optimal auf das Ziel einer Verstetigung des Wohnungsbaus bis zum Jahr 2000 konzentrieren zu können.

Einsatz des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorrangig für regional bedeutsame Entwicklungsprojekte

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 - 171 BauGB hat der Bund ein Instrumentarium geschaffen, mit dem Städte und Gemeinden preisgünstiges Wohnbauland in großem Umfang sowohl für freifinanzierten als auch für öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitstellen können. Gegenüber dem Normalverfahren (Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 79 BauGB) kann durch ein Entwicklungsverfahren wegen der Veräußerung der Grundstücke mit Bauverpflichtung eine schnellere Bebauung erreicht werden. Eine weitere Stärke des Instrumentariums ist darin zu sehen, daß die Verfügbarkeit der Flächen für potentielle Investoren absolut gesichert ist.

Gleichwohl muß davor gewarnt werden, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen als wohnungspolitisches Allheilmittel zu betrachten. Denn zum einen besteht die Gefahr, daß Vorbereitung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme soviel personelle, finanzielle und politische Ressourcen binden, daß die notwendigen Aktivitäten im Siedlungsbestand der betroffenen Kommunen (Baulücken- und Nachverdichtungsprogramme etc.) unterlassen werden. Zum anderen könnten die unbestrittenen Stärken dieses Instrumentes dazu verleiten, Projekte in Angriff zu nehmen, die der örtlichen Situation nicht angemessen und überdimensioniert sind und deren Realisierung nahtlos an die städtebaulichen Fehlplanungen der 70er Jahre anknüpfen würde.

Die Städte und Gemeinden der Region Bonn sollten das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme deshalb vor allem für solche Projekte einsetzen, die auch für die regionale Entwicklung von wesentlicher Bedeutung sind. Beispiele hierfür sind die zur Zeit laufenden bzw. vor kurzem abgeschlossenen Entwicklungsprojekte in Rheinbach ("Hochschulviertel"), Sankt Augustin ("Zentrum-West") sowie - gemeindeübergreifend - in Bonn/Sankt Augustin ("Wohn- und Technologiepark").

Vertiefungshinweis

"Informationsforum von Städten mit Entwicklungsmaßnahmen"

Die Städte Bocholt, Bonn, Marl, Neuss, Radevormwald, Sankt Augustin und Xanten haben sich zu einem Arbeitskreis unter dem Titel "*Informationsforum von Städten mit Entwicklungsmaßnahmen*" zusammengeschlossen, um sich gegenseitig bei der Planung und Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu beraten und zu unterstützen. Schirmherr dieses Projektes ist das Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Ansprechpartner:

Herr Stegemann, Stadt Neuss, Projektgruppe "Allerheiligen", Michaelstraße,
41456 Neuss, Tel.: 02131-90-6141

Einstellen auf sich verändernde Rahmenbedingungen für die Wohnungsbauförderung

Eine wichtige materielle Voraussetzung zur Sicherung des Wohnungsneubaus in der Region Bonn stellt die Sicherung von Förderkontingenten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus dar. Sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene ist mit einer Umstrukturierung dieser Förderung zu rechnen. Sehr wahrscheinlich sind Umstellungen, die von einer rein quantitativen und mengenorientierten Förderung zu einer zielgruppenspezifischen und/oder auf bestimmte Themen ausgerichteten Förderung führen. Wenn sich die Region auf diese Änderungen frühzeitig und koordiniert einstellt und sich Bund und Ländern als engagierter Partner anbietet, stehen die Chancen günstig, auch in Zukunft ausreichende Wohnungsbaufördermittel sichern zu können.

Investoren über Qualitäten ansprechen

Die Städte und Gemeinden sollten **aktiv und gezielt auf Investoren zugehen** und diese nicht nur zur Realisierung der notwendigen Anzahl von Wohnungen bewegen, sondern auch dazu motivieren, verstärkt qualitative Aspekte beim Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Dazu sollte den Investoren die Durchführung von **Wohnungsbauprojekten mit bestimmten thematischen Schwerpunkten** vorgeschlagen werden: "Wohnen von Jung und Alt", "Wohnen ohne eigenes Auto", "Wohnen mit besonders niedrigen Bau- und Nutzungskosten", "Verdichteter Eigenheimbau für junge Familien" u.v.m.

Durch derartige thematische Projekte kann vermieden werden, daß der gesamte Wohnungsneubau auf eine bestimmte Durchschnittsnachfrage hin ausgerichtet und damit i.d.R. qualitativ nivelliert wird. Angesichts der Rentabilitätsaussichten in einem angespannten Wohnungsmarkt sind Investoren über solche gezielte, "thematischen" Ansprachen - das zeigen viele Beispiele - zu weitergehenden Anstrengungen zu bewegen.

Eine Möglichkeit, Investoren zu gewinnen, besteht in der Organisation einer Akzeptanzkampagne für einen qualitätvollen, verdichteten und niedriggeschossigen (Miet-)Wohnungsbau. Weitere Möglichkeiten sind Investorenwettbewerbe, Architektenwett-

bewerbe und Gutachterverfahren, die potentielle Investoren und Bauträger einbeziehen sowie funktionale Ausschreibungen für bestimmte Bauprojekte. **Qualitätsvereinbarungen und Investorenverträge** als Belege der Verständigung aller Akteure über bestimmte Vorhaben können dann alle Partner an die Durchführung von Projekten binden. Hier lohnt es sich, auch Bauträger aus den Niederlanden oder Skandinavien anzusprechen. Diesen Weg beschreitet beispielsweise die Gemeinde Grafschaft, die z.Z. in Kooperation mit einer holländischen Wohnungsbaugesellschaft qualitative Festsetzungen für die verbindliche Bauleitplanung erarbeitet, mit deren Hilfe die Baukosten von Wohnbauprojekten minimiert werden sollen. Zu den diesbezüglichen Festsetzungen zählen u.a. ein Verzicht auf das Kellergeschoß zugunsten von Nutzräumen im Erdgeschoß sowie eine Dachflächenentwässerung in offene Gräben.

Zur Realisierung von stärker zielgruppenspezifischen Wohnungsprojekten kann jedoch auch Kapital gewonnen werden, das in der Regel nicht im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau gesehen wird:

- Zunehmend denken Kirchen(gemeinden) über sozialorientierten Wohnungsneubau nach.
- Über private geschlossene Immobilienfonds ist vorstellbar, Sozialkapital für bestimmte sozial- oder ökologieorientierte Wohnungsbauprojekte zu gewinnen.
- Schließlich können im Zusammenhang von Gewerbeansiedlungen die gewerblichen Investoren auch zum Bau von Wohnungen für ihre Beschäftigten angeregt werden. Das Land Nordrhein-Westfalen hat hierfür z.B. ein spezielles Förderprogramm im Rahmen des 2. Förderweges eingerichtet.

6.3 Qualitätsanforderungen an den Wohnungsneubau in der Region Bonn

Zu den besonderen Qualitäten der Region Bonn zählen ihr reizvolles Landschaftsbild und ihr hoher Wohn- und Erholungswert. Das Bewahren dieser Qualitäten ist nicht zuletzt eine wichtige Grundlage für ein Gelingen des wirtschaftlichen Strukturwandels. Angesichts der drängenden Wohnungsprobleme gilt es jedoch auch, in großem Umfang preiswerten Wohnraum mit hohen Gestaltungs- und Gebrauchsqualitäten neu zu schaffen. **Die künftigen Wohnungsbauvorhaben in der Region Bonn sollten deshalb hohen Anforderungen im Hinblick sowohl auf ihre städtebaulichen und ökologischen als auch auf ihre sozialen Qualitäten genügen.**

Die Mehrzahl der Wohnungsbauvorhaben in der Region Bonn wird von privaten Investoren durchgeführt, die in der Region verwurzelt sind. Aus diesem Grund sollten die Städte und Gemeinden **auf örtlicher Ebene wohnungspolitische Gesprächskreise oder "Wohnforen" einrichten**, an denen neben Politik und Verwaltung auch lokal engagierte Wohnungsbauunternehmen und örtliche Mieter- und Umweltschutzorganisationen beteiligt sind (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kapitel 10). Eine wesentliche Aufgabe dieser Wohnforen wäre es, bei größeren Wohnungsbauprojekten **mit den betroffenen Investoren Vereinbarungen über die sozialen, ökologischen und städtebaulichen Qualitäten der Bauvorhaben auszuhandeln**. Die Internationale Bauausstellung Emscher Park bietet mit ihren Projekten zahlreiche anschauliche Beispiele für diese verhandlungsorientierte Vorgehensweise. Generell gilt, daß Neubaustandorte querschnitts-, projekt- und handlungsorientiert entwickelt werden sollten. Vieles spricht dafür, daß Neubauprojekte auf diese Weise schneller und mit größeren Qualitäten realisiert werden können.

Um ihren Zielen Nachdruck zu verleihen, sollten die Kommunen nicht zögern, gegebenenfalls auch "sanfte Druckmittel" einzusetzen. Neben einem wohlwollenden Prüfen von Förderanträgen für Projekte, die die Einhaltung hoher Qualitätsstandards garantieren, und dem Bereitstellen von preisgünstigem Bauland dürfte es sich als besonders wirksam erweisen, wenn bereits das Schaffen von Planungs- und Baurecht an den Abschluß von Qualitätsvereinbarungen geknüpft wird.

Im folgenden werden generelle städtebauliche, soziale und ökologische Qualitätsanforderungen an den künftigen Wohnungsneubau in der Region Bonn formuliert. Diese Anforderungen sollen als **Orientierungshilfe für die konkrete Planung vor Ort** dienen. Keinesfalls können sie den notwendigen einzelfallbezogenen Aushandlungsprozeß zwischen Verwaltungen, Wohnungsbauunternehmen und sonstigen beteiligten Wohnungsmarkt-Akteuren ersetzen, bei dem neben den besonderen Eignungen und Restriktionen des jeweiligen Standortes und den Bauherrenwünschen vor allem auch die wohnungspolitischen Zielsetzungen der betroffenen Stadt bzw. Gemeinde berücksichtigt werden müssen.

Anforderungen an planerische und städtebauliche Qualitäten

Vor der Ausweisung von Wohnbauflächen sollte sichergestellt werden, daß von den Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Freiraum, das Stadtklima oder den natürlichen Wasserhaushalt ausgehen. Flächen, die aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes eine hohe Wertigkeit besitzen, sollten grundsätzlich nicht bebaut werden. Dazu zählen z.B. die Retentionsräume der Flüsse.

Standorte für neue Wohngebiete sollten möglichst so gewählt werden, daß sie zur Ergänzung und Stärkung vorhandener Siedlungseinheiten beitragen, örtlichen Arbeitsplatz- und Versorgungsschwerpunkten zugeordnet sind und/oder über eine günstige ÖPNV-Anbindung verfügen. Um die städtebaulichen Fehlentwicklungen der 70er Jahre zu vermeiden, sollten größere neue Wohngebiete frühzeitig mit ausreichenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ausgestattet werden. Sowohl das städtebauliche Konzept als auch die einzelnen Baumaßnahmen sollten hohen gestalterischen und funktionalen Anforderungen genügen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte zudem darauf geachtet werden, daß der Zuschnitt der Grundstücke den **Bau von preisgünstigen Wohnungen** nicht verhindert. Als hilfreich kann es sich hier erweisen, wenn die Kommunen frühzeitig und eng mit interessierten Investoren zusammenarbeiten. Dies gilt insbesondere auch für die anstehende Überarbeitung von Bebauungsplänen aus den 70er Jahren, die den heutigen Markterfordernissen nicht mehr genügen.

Die für eine Wohnbebauung geeigneten Flächen in der Region mit einer günstigen Lage zu Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV oder zu Arbeitsplatzschwerpunkten sind begrenzt. Diese Wohnbaulandpotentiale sollten deshalb vorrangig auf ihre Eignung für einen mäßig verdichteten Wohnungsbau von max. 3 - 4 Geschossen und/oder für verdichteten Eigenheimbau geprüft werden ("Vorrang für flächensparende Bauformen"). Um zu vermeiden, daß bei diesen Flächen gemäß §§ 8a - 8c BNatSchG ein bedeutender Teil der jeweiligen Bebauungsplan-Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wird, sollten die Städte und Gemeinden einen **kommunalen "Flächenpool" für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** auf der Ebene der Flächennutzungsplanung einrichten. Diesbezügliche Überlegungen werden gegenwärtig z.B. bei den Städten Sankt Augustin und Bonn (im Zuge eines gesamtstädtischen Frei-

raumsystems) angestellt, in Rheinland-Pfalz wird dieses Verfahren bereits praktiziert.

Bei größeren Wohnungsbauprojekten sollten die Kommunen auch informelle Planungsinstrumente einsetzen, um eine hohe städtebauliche, soziale und ökologische Qualität dieser Bauvorhaben zu befördern. Zu diesen Instrumenten gehören u.a. städtebauliche Rahmenplanungen, städtebauliche Gutachterverfahren sowie Architekten- und Investorenwettbewerbe. Bei der Entscheidung über die Größenordnung eines Neubauvorhabens und die angestrebte Bewohnerstruktur sollte zudem darauf geachtet werden, daß weder deren künftige Bewohnerinnen und Bewohner noch die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsgebiete von den neuen Strukturen überfordert werden (Grenzen der Sozialverträglichkeit neuer Wohnsiedlungen beachten).

Anforderungen an soziale Qualitäten

Die Familien- und Haushaltsstrukturen in Deutschland befinden sich in einem tiefgreifenden Wandel. Ausdruck dieses Wandels sind u.a. ein deutlicher Trend zum Ein- und Zweipersonenhaushalt, ein Rückgang der Zahl traditioneller (Mehrkind-)Familien sowie eine Zunahme der Zahl alleinerziehender Mütter und Väter. Zugleich steigt auch die Zahl (alleinstehender) älterer Menschen. Der Wohnungsneubau in der Region Bonn ist gefordert, auf diesen Wandel mit innovativen Konzepten zu reagieren.

So sollten die Städte und Gemeinden bereits auf der Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung und der darauf aufbauenden Bebauungsplanung das **Entstehen sozialer und baulicher Monostrukturen verhindern** und darauf hinwirken, daß in neuen Wohngebieten möglichst **Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnungstypen** errichtet werden können, die für wechselnde Wohnungsnutzer mit unterschiedlichen Wohnungsansprüchen geeignet sind. Eine ganz wesentliche Bedeutung kommt dabei einem ausreichendem **Wohnungsangebot für untere und mittlere Einkommensgruppen** zu. Neuer Wohnungsbau sollte auch nachbarschaftsstiftende Angebote machen und dafür die entsprechenden städtebaulichen und architektonischen Voraussetzungen schaffen. Dazu gehören z.B.:

- Höfe, Hausgruppen für Nachbarschaften von 15 oder 20 bis maximal 40 Wohnungen;
- Gemeinschaftsräume;
- differenzierte Abfolgen privater, halböffentlicher und öffentlicher/siedlungsbezogener Grün- und Freiräume;
- generell bespielbare Siedlungen als sichere Orte für Kinder;
- Konzepte autoarmer Siedlungen.

All dies kann die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit den Neubauprojekten erheblich erleichtern, ein schnelleres Entstehen sozialen Lebens befördern und z.B. auch eine Kompensation für eine höhere Dichte darstellen. In diesen inhaltlichen Zusammenhang gehören auch Ansätze einer frühzeitigen Werbung der künftigen Bewohner und der **Bewohnerbeteiligung bei der Planung und Ausführung von Neubauprojekten**. Denn gerade auf diese Weise lassen sich besondere Qualitäten für einzelne Wohnstandorte entwickeln und die wirtschaftliche und soziale Basis der Projekte frühzeitig stabilisieren.

Anstelle ausschließlich traditioneller Wohnungstypen sollten in Zukunft vorrangig **Wohnungen mit flexibel nutzbaren Grundrissen** ohne ausgeprägte Raumhierarchie gebaut werden, die u.a. auch das Erproben neuer Lebens- und Wohnformen zulassen

(Wohnungen für Alleinerziehende; Mehrgenerationenwohnen; gemeinschaftliche Kinderbetreuung). Um den Bewohnern zu ermöglichen, ihre Wohnung im Laufe der Zeit an unterschiedliche Wohnanforderungen anzupassen, sollten in den Gebäuden weg- und zuschaltbare Räume oder Kleinwohnungen eingeplant werden. Dies gilt nicht nur für städtische, sondern auch für ländliche Wohnsiedlungen. Dadurch wäre es z.B. möglich, daß Eltern nach dem Auszug der Kinder ihre zu groß gewordene Wohnung verkleinern.

Ein besonderes sozialpolitisches Ziel sollte es sein, alte Menschen durch verschiedene Förder- und Hilfsangebote in die Lage zu versetzen, so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung, mindestens jedoch in ihrem vertrauten Orts- bzw. Stadtteil zu verbleiben und weiter am gewohnten nachbarschaftlichen und öffentlichen Leben teilzunehmen. Deshalb sollte bei allen größeren Wohnungsbauvorhaben eine ausreichende **Versorgung mit altengerecht ausgestatteten (barrierefreien) Wohnungen und alterspezifischer Infrastruktur** (Altentagesstätten, Sozialstation, ambulante Betreuungsdienste etc.) vorgesehen werden.

Ein ausreichendes Angebot an altengerechten Wohnungen käme nicht nur behinderten Menschen zugute, für die auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls ein zu geringes Angebot besteht, sondern würde darüber hinaus auch das Freiziehen von zu groß gewordenen Familienwohnungen zugunsten junger Familien ermöglichen und so die langfristig drohende Vergreisung ganzer Ortsteile und die damit einhergehende Unternutzung von Wohnraum und Versorgungseinrichtungen verhindern.

Anforderungen an ökologische Qualitäten

Zukunftsorientierte Wohnungsneubauprojekte müssen sich immer stärker an den Ansprüchen des Umwelt- und Naturschutzes orientieren. Dies hat zunehmend auch ökonomische Gründe, denn solche Projekte werden auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt immer mehr nachgefragt. Inzwischen gibt es dafür zahlreiche erprobte Konzepte. Im folgenden werden insgesamt sieben Aspekte aus der aktuellen Praxis herausgefiltert, die bei Neubauprojekten in der Region Bonn in besonderem Maße berücksichtigt werden sollten.

1. Aus stadtentwicklungspolitischen, städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Gründen sollten "optimale Dichten" auch in Alternativen geprüft werden. Besonders bedeutsam ist dabei der **Vorrang für flächensparende Bau- und Nutzungsformen**.
2. **Bevorzugt sollten solche Standorte entwickelt und bebaut werden, die in einen bestehenden Siedlungszusammenhang integriert und/oder bereits erschlossen sind.** Hierdurch werden verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen befördert sowie vorhandene soziale und technische Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet.
3. Die **Qualität des Wohnumfeldes** beeinflusst den Wohnwert einer Siedlung ganz entscheidend. Ein besonderer Wert sollte auf die Kombination hoher sozialer, ökologischer und Gebrauchswertqualitäten des Freiraums gelegt werden. Der den einzelnen Wohnungen zugeordnete private Freiraum kann z.B. dann relativ gering bemessen werden, wenn im unmittelbaren Wohnumfeld nachbarschaftliche Gemeinschaftsflächen und Mietergärten für ausdrücklich Garteninteressierte angeboten werden.

4. Darüber hinaus sollten bei künftigen Wohnbauprojekten die zahlreichen **Potenziale zur Energieeinsparung genutzt** werden. Dazu zählen u.a. eine optimale Gebäudeorientierung, die passive Nutzung von Solarenergie, eine gute Wärmeisolation der Gebäude sowie der Einsatz rationeller, energiesparender Heizungsanlagen (Brennwertkessel, Wärmepumpe). Auf Quartiersebene sollte eine Nutzung der Wärme-Kraft-Kopplung (Blockheizkraftwerke) in Betracht gezogen werden.
5. Die Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe ist kritisch zu hinterfragen. Vorrangig sollten **schadstoffarme, recyclingfähige und** (im Sinne der Kreislaufwirtschaft) **wiedergenutzte Baustoffe** eingesetzt werden.
6. **Der natürliche Wasserhaushalt sollte durch Neubauprojekte möglichst wenig beeinträchtigt werden.** Dies erfordert u.a. einen möglichst geringen Anteil versiegelter Flächen. Wo die Bodenverhältnisse dies zulassen, sollten Konzepte der Regenwasserversickerung entwickelt werden. Hierzu bieten sich technische Systeme wie Mulden, Rigolen, Rückhaltebecken, aber auch Dachbegrünungen an. Dieser ressourcenschonende Umgang mit dem Element Wasser läßt sich zudem hervorragend als gestalterische und Nutzungsqualität in den Städtebau integrieren.
7. **Die Verkehrserschließung der neuen Wohngebiete sollte vorrangig den Fußgängern und Radfahrern dienen** und Belastungen durch den PKW-Verkehr auf ein Mindestmaß reduzieren. Alle Formen verkehrsvermeidender Strukturen sollten genutzt und weiterentwickelt werden. Dazu zählen z.B. ein Stellplatzschlüssel von 1:1 im näheren Wohnumfeld, eine attraktive ÖPNV-Anbindung sowie car-sharing-/Nachbarschaftsauto-Projekte zur Reduzierung zumindest der Anzahl der Zweitautos.

6.4 Zukunftsorientierter und bedarfsgerechter Wohnungsbau: langfristig angelegte Investitionen der Wohnungswirtschaft angesichts eines sich wandelnden Wohnungsmarktes

Die Sichtweisen auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation sind stark geprägt von quantitativen Aspekten. Unterhalb der Ebene der Quantität machen sich jedoch immer mehr qualitative Aspekte eines grundlegend veränderten Wohnungsmarktes bemerkbar, die in der Zukunft besonders dann schlagartig an Bedeutung gewinnen werden, wenn sich die Wohnungsmarktsituation wieder etwas entspannen wird. Da Wohngebäude ein langlebiges Produkt sind, müssen diese Aspekte bei allen Neubauprojekten berücksichtigt werden:

1. Ein wichtiger Themenbereich sind in diesem Zusammenhang die reinen **Baukosten je qm Wohnfläche**, die deutlich reduziert werden müssen, wenn in den nächsten Jahren die angestrebte Anzahl an Neubauwohnungen erstellt werden soll. So sind z.B. viele Familien, die sich vor zehn Jahren vielleicht noch ein Haus gebaut hätten, heute dazu nicht mehr in der Lage; nur bei einer deutlichen Reduzierung der für sie wirksamen Baukosten können diese Familien wieder für den selbstfinanzierten Wohnungsbau gewonnen werden. Auch der Anteil der öffentlichen Förderung je Sozialwohnung muß zurückgehen, da die öffentlichen Haushalte die heutigen Förderhöhen schon bald nicht mehr gewährleisten können.

2. Der zunehmende "**Wohnflächenfraß**" der **letzten Jahrzehnte** muß gebremst werden. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation bietet einen Ansatz dazu, weil Wohnraum knapp und teuer ist und sich längst nicht mehr alle Wünsche nach einer größeren Wohnfläche pro Person realisieren lassen. Nicht jeder qm mehr an Wohnfläche ist gleichbedeutend mit einer Zunahme von Qualität. Durch eine Optimierung der Grundrißgestaltung, durch eine Qualitätssteigerung des in der Vergangenheit oft vernachlässigten Wohnumfeldes bei Neubaumaßnahmen, aber auch durch qualitätsvolle Gemeinschaftsflächen und -räume können die erforderlichen Wohnflächen innerhalb des umbauten Raumes deutlich begrenzt werden.
3. Die "traditionellen" Wohnungsgrundrisse lassen sich zwar noch relativ gut vermarkten bzw. verkaufen. Die darin enthaltene Hierarchie und damit auch die Nutzungsfestlegung der einzelnen Räume stößt aber immer mehr auf Skepsis. Statt dessen werden verstärkt **flexibel nutzbare Grundrisse** benötigt, die für ganz unterschiedliche Haushaltsformen geeignet sind und den sich im Laufe des Lebens ändernden Ansprüchen der Bewohner angepaßt werden können. Wohnungen sollten deshalb z.B. für Alleinerziehende genauso nutzbar sein wie für Zwei-Eltern-Familien. Größere Wohnungen sollten zudem teilbar sein, damit die Wohnungsgröße an die Bedürfnisse von Eltern angepaßt werden kann, deren Kinder ausgezogen sind. Auch der Zusammenhang von Wohnraum und Küchen muß im Sinne eines Gemeinschaftsraums für die gesamte Familie grundlegend überdacht werden. All diese Überlegungen lassen sich hervorragend mit den o.g. Themen "Baukosten" und "Wohnfläche" verknüpfen.
4. Die **Betriebs- und Nebenkosten einer Wohnung** werden bald die Bedeutung der ersten Miete oder der investiv bedingten Wohnkosten im Eigentum erreichen oder sogar übersteigen. Daher müssen heute alle planerischen, baulichen und Benutzungsvoraussetzungen mitbedacht werden, die eine Eingrenzung dieser Kosten ermöglichen. Dies erfordert zum Beispiel Konzepte der Regenwasserver-sickerung und -nutzung sowie der Brauchwassernutzung. Der Wasser- und Energieverbrauch muß pro Wohnung abgerechnet werden können, um Anreize zur Senkung des Verbrauchs zu schaffen. Auch sollten möglichst große Anteile des Grün- und Freiraums wenig pflegeintensiv sein - was den Ansprüchen an den praktischen Gebrauchswert und die Ökologie nicht widersprechen muß. Mit Bewohnern können zudem Konzepte entwickelt werden, die die Pflege des Grün- und Freiraumes den Bewohnergemeinschaften übertragen.
5. Das private Auto hat in der Vergangenheit in zunehmendem Maße den Städtebau geprägt und die Wohnqualität von Neubaugebieten häufig stark gemindert. Neuere Städtebaukonzepte sind deshalb bestrebt, städtebauliche Qualitäten - z.B. Nutzbarkeit des Freiraumes und Kinderfreundlichkeit - durch eine **veränderte Organisation der Verkehre** zu erhöhen. Autoreduzierte bis autofreie Wohnquartiere werden durchaus und zunehmend von bestimmten Nutzergruppen nachgefragt, wenn dafür mehr Wohnqualität angeboten wird und die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerschaft zugleich durch eine attraktive Anbindung an einen vertakteten ÖPNV, durch car-sharing-Projekte u.v.m. befriedigt werden können.
6. Formen der **Bewohnerbeteiligung an Planung, Bau und Nutzung von neuen Wohngebieten und Wohnprojekten** werden sich am Wohnungsmarkt zunehmend als vorteilhaft erweisen. Die Rollen von selbstnutzenden Bauherren und

Mietern unterliegen einem Wandlungsprozeß. Eigenheime und Wohnungen werden zunehmend nicht mehr selber gebaut, sondern gekauft, weil Aufwand und (z.B. finanzielle) Unsicherheit der selbständigen Bauherrenschaft gescheut werden; gleichwohl wollen die Menschen Einfluß auf Planung und Bau ihrer künftigen Wohnung nehmen. Darüber wächst die Nachfrage nach Alternativen zum klassischen individuellen Eigenheim. Hier bieten sich die Organisation eines gemeinschaftlichen Planungs- und Bauprozesses innerhalb von Bauherrengruppen oder die Bildung von Nachbarschaften anstelle des "anonymen Wohnens" als Lösung an. Aber nicht nur die künftigen Bewohner sind an diesen Formen der Beteiligungsformen interessiert. Auch Anbieter von Mietwohnungen suchen verstärkt nach Lösungsansätzen z.B. zur Vermeidung von Vandalismus in den Wohngebieten und zur Entwicklung einer stärkeren Identifikation der Menschen mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung.

Um auf diesen zu erwartenden Wandel am Wohnungsmarkt rechtzeitig reagieren zu können, sollten die Kommunen überschaubare und zügig umsetzbare Neubauprojekte, die Lösungsansätze für die o.g. Aspekte bieten, definieren und gemeinsam mit Investoren verwirklichen. Durch ihr Vorbild können diese Projekte beispielhaft auf den Wohnungsbau in der gesamten Region wirken.

6.5 Beispielhafte Projekte

Im folgenden wird eine kleine Auswahl aktueller Wohnungsbauprojekte vorgestellt, die den zuvor beschriebenen Qualitätsansprüchen an den Wohnungsneubau auf ganz unterschiedliche Weise genügen. Solche Beispiele und die Erfahrungsberichte der jeweiligen Akteure bieten oftmals wichtige Denkanstöße für die Konzeption eigener Bauvorhaben. Es wird daher empfohlen, den Erfahrungsaustausch mit Wohnungsmarkt-Akteuren aus der Region gerade bei derartigen strategischen Projekten - z.B. in Form von Exkursionen - zu suchen und zu pflegen.

"Einfach und Selber bauen": Hagenschhof in Duisburg

Die Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher-Park im Ruhrgebiet hat Eigentumsprojekte für Familien initiiert, die sich Wohnungseigentum unter den gängigen Marktbedingungen nicht mehr leisten können. Diese Projekte zeichnen sich durch besonders niedrige Baukosten, eine extrem kurze Bauzeit und einen hohen Anteil organisierter Selbsthilfe aus. Ein erstes Projekt in Duisburg ist bereits realisiert (vgl. dazu auch die folgende Abbildung), weitere Projekte befinden sich in der Planung und Projektvorbereitung.

"Auf den Steinen" in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Schon in den 80er Jahren wurde in Bad Neuenahr-Ahrweiler ein vorbildliches Projekt des Einfamilienhausbaus in zwei Bauabschnitten realisiert. Das Projekt wurde von einem Architekturbüro geplant und einem Bauträger verwirklicht und trägt eine einheitliche gestalterische Handschrift. Schon frühzeitig wurden die privaten Bauherren und Nutzer in den Planungs- und Bauprozess bis hin zur Selbsthilfe eingebunden. Die Gebäude gruppieren sich nachbarschafts- und gemeinschaftsorientiert um Höfe herum. Das gesamte Projekt wurde konsequent nach ökologischen Prinzipien geplant und ge-

baut. Dazu zählen z.B. ein geringer Versiegelungsgrad der Grundstücke, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, die Nutzung von Regen- und Brauchwasser, eine hohe Wärmedämmung und der Einsatz von Brennwertkesseln. Das Projekt wurde im Rahmen des "experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" (ExWoSt) des Bundes begleitet und mit dem "Bauherrenpreis 1988" ausgezeichnet.

"Europahaus" in Langenhagen

Ein privates Wohnungsunternehmen aus Hannover hat ein Projekt des verdichteten sozialen Mietwohnungsbaus initiiert, das mit optimierten Grundrissen, einem Gemeinschaftshaus und einem Blockheizkraftwerk sehr niedrige Baukosten erreicht hat. Dabei wurden neue Wege in der Projektvorbereitung und der Bauorganisation gegangen. Nach europaweiter funktionaler Ausschreibung mit Festpreisgarantie wurde das Projekt durch ein schwedisches Bauunternehmen realisiert (vgl. dazu auch die folgende Abbildung).

Projekt "Alt und Jung" in Aachen

Die Stadt Aachen entwickelte zusammen mit dem städtischen Wohnungsunternehmen ein Projekt des sozialen Geschößwohnungsbaus (mit ca. 30 Wohnungen), das über eine frühzeitige Bewohnerbeteiligung alte Menschen, Familien und Alleinerziehende zusammengeführt hat. Dabei wurden die Bewohner an der Konzeptentwicklung, einem Wettbewerbsverfahren und der weiteren Planung beteiligt.

Gartenstadt Seseke-Aue in Kamen

In Kamen wird im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher-Park eine neue Siedlung mit ca. 280 Wohnungen gebaut. Bei Planung und Bau der Siedlung haben Themen wie autoarme Erschließung, ökologie- und gebrauchorientierte Freiraumplanung, konsequente Auswahl von Baustoffen nach baubiologischen Gesichtspunkten, Mischung von sozialem Mietwohnungsbaus, Eigentumswohnungen und Eigenheimen einen zentralen Stellenwert. Dabei haben sich u.a. die Stadt und die Investoren auf ein Verfahren der freiwilligen Qualitätsvereinbarungen und der laufenden Qualitätskontrolle verständigt. Bestandteil des Konzepts der Qualitätssicherung sind u.a. auch eine frühzeitige Bewohnersuche und -beteiligung.

Modellprojekt Münster-Mecklenbeck

Die Stadt Münster realisiert in Mecklenbeck eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit ca. 800 Wohnungen. Mit neuen Formen des Projektmanagements, an dem neben Planungs-, Bau- und Sozialverwaltung auch potentielle Investoren beteiligt sind, sowie einer intensiven Bewohnerbeteiligung soll im I. Bauabschnitt ein modellhafter Einstieg erreicht werden, der qualitative Maßstäbe für die Gesamtmaßnahme setzt. Auf diese Weise soll das neue Baugebiet gestalterisch, sozial und ökologisch "qualifiziert" werden. Nicht zuletzt werden hiervon auch Anregungen für "schlankere" Verfahren zur handlungsorientierten Projektentwicklung aus Sicht öffentlicher Verwaltung erwartet.

7. Lagequalitäten der 306 untersuchten Wohnbaulandpotentiale und Empfehlungen im Falle einer Nutzung für Wohnungsbauzwecke

In der gegenwärtigen durch den Hauptstadtdeschluß verursachten Umbruchsituation geht die Region übereinstimmend davon aus, daß für einen erfolgreichen Strukturwandel u.a auch Wohnbauflächen in ausreichender Größe und Qualität bereitgestellt werden müssen (Stichwort: "Schichtwechseleffekt"). Eine wesentliche Aufgabe der *Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn* bestand daher in der Analyse der 306 von den Kommunen benannten Wohnbauland-, Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentiale. Im folgenden werden die Ergebnisse dieser Analyse zusammenfassend erläutert. Ausführliche, gemeindebezogene Darstellungen der Analyseergebnisse befinden sich im Anhang zur Langfassung des Abschlußberichts und im Materialienband 2.

Ausdrücklich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Katalog der 306 Wohnbaulandpotentiale den Untersuchungsstand im Dezember 1994 darstellt. Er gibt damit weder eine vollständige Übersicht über alle Wohnbaulandpotentiale in der Region, noch schließt er eine Entwicklung nicht analysierter Flächen für die Zukunft aus.

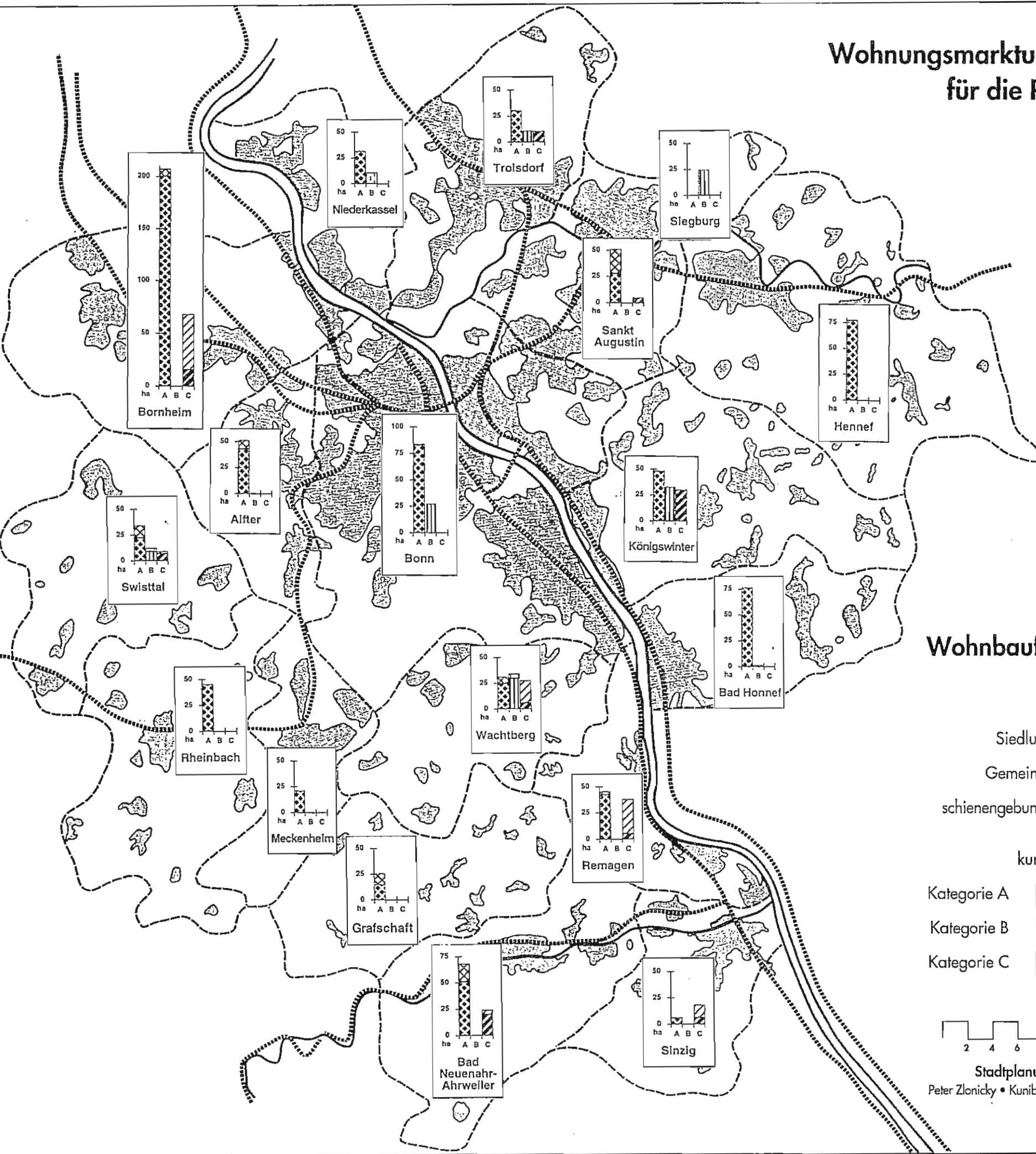
7.1 Gegenstand der Analyse

Von den 18 Städten und Gemeinden der Region Bonn wurden insgesamt 306 Flächenpotentiale benannt, die größer als 1 Hektar sind und die im Rahmen der Wohnungsmarktuntersuchung analysiert werden sollten. Die Untersuchungskonzeption sah ursprünglich vor, zwischen den Kategorien Wohnbauland-, Umnutzungs- und Nachverdichtungspotential zu unterscheiden. Da die Kommunen jedoch nur wenige Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentiale benannt hatten, wurde auf diese Unterscheidung im weiteren Verlauf der Untersuchung verzichtet. Die Analyse weiterer, von den Kommunen nicht benannter Flächen war durch die Auftraggeber - Rhein-Sieg-Kreis, Landkreis Ahrweiler und Stadt Bonn - ausdrücklich ausgeschlossen worden, da dem Aspekt der freiwilligen Kooperation der Städte und Gemeinden von Beginn an eine große Bedeutung beigemessen werden sollte. Solche Flächen wurden deshalb im Rahmen der Untersuchung ebensowenig berücksichtigt wie Baulücken und Flächen, die kleiner als 1 Hektar sind, da diese zum planerischen Alltagsgeschäft der Städte und Gemeinden zählen.

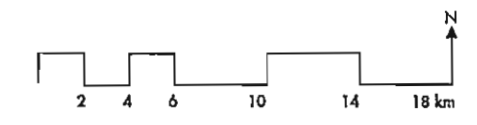
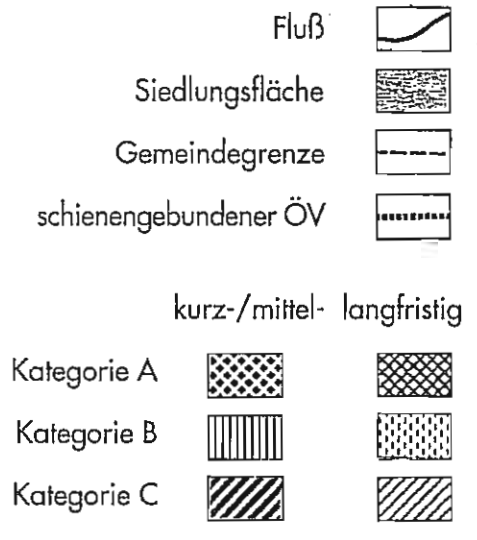
7.2. Vorgehensweise und Analyse Kriterien

Die Städte und Gemeinden haben zu ihren jeweiligen Flächenpotentialen zahlreiche erläuternde Angaben gemacht, die vom Büro für Stadtplanung und Stadtforschung in einem ersten Arbeitsschritt durch Ortsbegehungen sowie durch Auswertung von Gutachten und Kartenmaterial ergänzt wurden. In einem zweiten Schritt wurden diese Angaben in Form von Objektblättern systematisch dargestellt. Dabei wurden u.a. folgende Aspekte erfaßt: Lage, Größe, Nutzungen, Eigentümer, Planungsrecht, Planungsrestriktionen, Verfügbarkeit, Erschließung und Verkehrsanbindung. In einem dritten Schritt schließlich wurden die Flächenpotentiale im Hinblick auf die Qualität ihrer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ihren Bezug zu örtlichen Arbeitsplatzschwerpunkten sowie ihre zeitliche Verfügbarkeit differenzierenden Kategorien zugeordnet.

Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn



Wohnbauflächenbilanz



Stadtplanung und Stadtforschung
Peter Zlonicky • Kunibert Wachten • Othmar Ebert
Dortmund, im Juli 1995

In bezug auf die **Qualität der ÖPNV-Anbindung** der Flächen wurde untersucht, in welcher Entfernung sich jeweils die nächste Haltestelle befindet und in welchem Takt Bahn, Stadtbahn, Straßenbahn oder Bus verkehren. Als "günstig" wurden solche Flächen bezeichnet, die weniger als 400 m von einer Bushaltestelle oder 800 m von einer Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV gelegen sind, - vorausgesetzt, daß Bus oder Bahn mindestens im 30-Minuten-Takt verkehren. Die Reisezeit bis zum Ziel sollte zudem insgesamt nicht mehr als 60 Minuten betragen. Als Zusatzaspekte wurden dabei einbezogen:

- die Möglichkeit der Einrichtung einer zusätzlichen S-Bahn- oder Stadtbahnhaltestelle an vorhandener Strecke;
- möglicher S-Bahn-Betrieb auf vorhandenen Bahntrassen;
- relativ kurzfristig mögliche Verlängerung vorhandener Straßenbahnen.

Bei der Analyse des **Bezugs der Flächen zu bestehenden oder geplanten örtlichen Arbeitsplatzschwerpunkten** wurde - ähnlich wie oben beschrieben - die Qualität des jeweiligen ÖPNV-Anschlusses untersucht. Gleichmaßen von Bedeutung war die Frage, ob der Arbeitsplatzschwerpunkt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Insgesamt sollte die Reisezeit von der Wohnung bis zum Ziel zudem nicht mehr als 30 Minuten betragen.

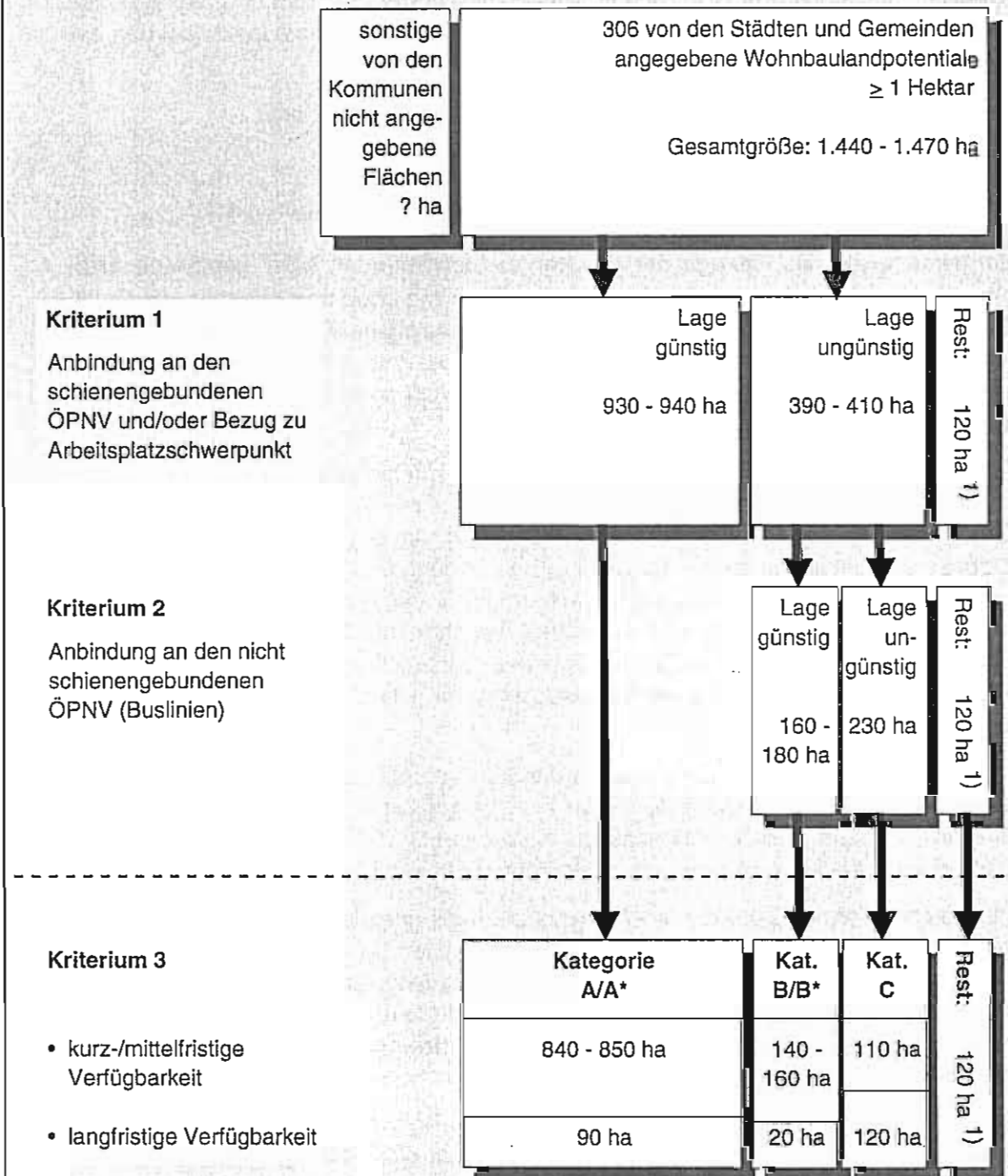
Hinsichtlich der **zeitlichen Verfügbarkeit** wurde unterschieden, ob die Flächenpotentiale kurzfristig (bis 1996), mittelfristig (1996 - 2000) oder aber erst langfristig (nach 2000) entwickelt werden können. Beurteilungsgrundlagen waren die Angaben der Städte und Gemeinden zu Planungsrecht, Erschließung und Bodenordnung. In einzelnen Fällen schien es gerechtfertigt, im Hinblick auf das neuere Planungsinstrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das eher zurückhaltende Urteil der kommunalen Planungsämter über die Verfügbarkeit potentieller Wohnbauflächen insoweit in Frage zu stellen, als das Untersuchungsbüro statt "langfristig" auch "mittelfristig" für möglich hielt.

Auf Grundlage der o.g. Kriterien wurden die 306 Wohnbaulandpotentiale in die **Lagekategorien A, B und C** eingestuft, die - in Abhängigkeit von der jeweiligen örtlichen Situation - zudem noch Unterkategorien ausbilden können (vgl. dazu Abschnitt 7.3). Das Schaubild auf der folgenden Seite erläutert diesen Differenzierungsprozeß.

Die Kategorisierung der 306 Wohnbaulandpotentiale erfolgte ausschließlich aufgrund ihrer Zuordnung zu örtlichen Arbeitsplatzschwerpunkten und/oder ihrer Anbindung an den ÖPNV sowie ihrer zeitlichen Verfügbarkeit. **Ausdrücklich nicht bewertet wurde die ökologische, stadtwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit einer möglichen Nutzung dieser Flächen für den Wohnungsbau sowie ihre Eignung aus Sicht der Landes- und Regionalplanung.**

Eine solche Bewertung wurde von den beteiligten Kommunen nicht gewünscht und hätte zudem im vorgegebenen Honorarrahmen auch nicht durchgeführt werden können. Im Zuge weitergehender Untersuchungen zu diesen Aspekten kann es sich deshalb durchaus herausstellen, daß Flächen trotz günstiger Lage zu Arbeitsplatzschwerpunkten und Haltestellen des ÖPNV aus ökologischen oder anderen Gründen nicht für eine Bebauung geeignet sind. Insofern sind die folgenden gutachterlichen Aussagen vor allem als **generelle Orientierungshilfe für die kommunale Planung** im Falle der Bebauung einzelner Flächen zu verstehen, nicht jedoch als fachlicher Nachweis, daß eine solche Bebauung auch möglich und sinnvoll ist. Die Liste der in die Untersuchung einbezogenen Flächen darf deshalb nicht als ein abschließendes Ergebnis gründlicher regionalplanerischer Überlegungen mißverstanden werden.

Ablauf und Ergebnisse der Potentialanalyse



¹⁾ Die Kategorie "Rest" enthält Wohnbaulandpotentiale, deren Entwicklung entweder zu weit fortgeschritten ist oder die aus sonstigen Gründen nicht in die Analyse einbezogen wurden.

7.3 Definition der Lagekategorien für die 306 Wohnbaulandpotentiale und Empfehlungen im Falle einer Nutzung der Potentiale für Wohnbauzwecke

Grundsätzlich sollten bei allen künftigen Wohnungsbauvorhaben in der Region Bonn die in Kapitel 6 erläuterten städtebaulichen, ökologischen und sozialen Qualitätsanforderungen möglichst weitgehend berücksichtigt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Standortgegebenheiten ist es jedoch erforderlich, die Gewichtungen der einzelnen Qualitätsanforderungen jeweils projektbezogen zu klären und festzulegen. So kann es z.B. bei Standorten im Kernbereich einer Stadt durchaus sinnvoll sein, eine überdurchschnittlich hohe bauliche Dichte vorzusehen, auch wenn damit eine (ansonsten möglichst zu vermeidende) weitgehende Versiegelung der Fläche in Kauf genommen werden muß.

Um die **Qualitätsanforderungen maßgerecht auf die einzelnen Wohnbauprojekte zuschneiden** zu können, aber auch, um einen optimalen Nutzermix festzulegen, wird den Städten und Gemeinden empfohlen, projektbezogene Arbeitsgespräche mit den potentiellen Investoren zu führen, an denen u.a. auch Vertreter der örtlichen Mieterschutzvereine und Umweltschutzorganisationen beteiligt werden sollten. Für größere Wohnungsbauprojekte sollten zudem Architekten- oder Investorenwettbewerbe durchgeführt werden.

Wohnbaulandpotentiale der Kategorie A

Die Wohnbaulandpotentiale der Kategorie A zeichnen sich durch eine günstige Lage zu örtlichen Arbeitsplatzschwerpunkten und/oder zu Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV mit einem mindestens 30-Minuten-Takt aus. Hinsichtlich ihrer Größe und Charakteristik ist zu unterscheiden zwischen großen, z.T. eigenständigen Siedlungsflächen, wie z.B. die Potentiale entlang der Vorgebirgsbahn in Bornheim oder die insgesamt ca. 25 Hektar großen Flächen Nr. 22 - 24 in Remagen-Kripp, sowie kleineren und mittleren Ergänzungs- und Arrondierungsflächen, wie z.B. die jeweils ca. 2 Hektar großen Flächenpotentiale Nr. 03 und 04 in Königswinter-Oberdollendorf oder die ca. 4 Hektar große Fläche Nr. 08 in Swisttal-Heimerzheim. Die Potentiale der Kategorie A umfassen insgesamt 660 - 670 Hektar. Das entspricht ca. 46 Prozent der untersuchten Gesamtfläche.

Weitere Wohnbaulandpotentiale im Umfang von ca. 270 Hektar (18 Prozent) lassen sich der Kategorie A dann zuordnen, wenn in ihrer Nähe eine zusätzliche Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV eingerichtet und/oder ein örtlicher Arbeitsplatzschwerpunkt entwickelt wird. Diese Flächenpotentiale wurden unter der Kategorie A* zusammengefaßt. **Insgesamt konnten damit Flächen in einer Größenordnung von 930 - 940 Hektar (64 Prozent) in die Kategorien A und A* eingestuft werden.**

Angesichts eines "modal-split" von über 80 Prozent an PKW-Benutzern in der Region Bonn sowie einer Jahr für Jahr ansteigenden Zahl von PKW-Pendlern besitzen gerade die Potentiale der Kategorie A eine besondere Bedeutung für die künftige Entwicklung der Region, denn ihre Nutzung würde ganz wesentlich zum **Aufbau einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur** in der Region Bonn beitragen. Neben der notwendigen Aktivierung ihrer Baulücken- und Nachverdichtungsreserven sollten die Städte und Gemeinden deshalb vorrangig Wohnbaulandpotentiale der Kategorie A auf deren Eignung für Wohnbauzwecke untersuchen und - eine Eignung vorausgesetzt - baulich entwickeln.

Wegen ihrer günstigen Lage zu den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV und/oder zu örtlichen Arbeitsplatz- und Versorgungsschwerpunkten sind diese Standorte gerade auch für die **Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen** von großer Bedeutung. Die Städte und Gemeinden sollten deshalb die Voraussetzungen dafür schaffen, daß der benötigte preisgünstige Wohnraum vorrangig auf diesen Flächenpotentialen realisiert werden kann. Zu diesen Voraussetzungen gehört u.a. der gezielte Einsatz der begrenzten öffentlichen Fördermittel zur Planung und Entwicklung dieser Standorte. Um soziale Monostrukturen zu verhindern, sollte dabei jedoch grundsätzlich eine ausgeglichene Mischung unterschiedlicher Eigentums- und Wohnungsformen angestrebt werden.

Mit dieser Empfehlung wird jedoch ausdrücklich nicht ausgeschlossen, daß öffentlich geförderter Wohnungsbau - je nach örtlicher Sachlage - auch auf geeigneten Flächenpotentialen der Kategorien B und C sinnvoll und notwendig sein kann.

Die generelle Begrenztheit von Wohnbaulandpotentialen der Kategorie A sollte als Anlaß dafür genommen werden, eine zu geringe Nutzung dieser günstig gelegenen Flächenpotentialen zu vermeiden. Denn für jedes suboptimal genutzte Potential würden voraussichtlich an anderer Stelle mit großem Aufwand weitere Freiflächen in Anspruch genommen werden, um die Gesamtzahl der angestrebten neuen Wohneinheiten realisieren zu können. Generell sollten die Kommunen deshalb prüfen, ob sich die Wohnbaulandpotentialen der Kategorie A für eine **gemäßigte bauliche Verdichtung** mit max. 3 - 4 Geschossen und einer Geschoßflächenzahl von bis zu 0,8 (in zentralen städtischen Lagen ggfs. auch dichter) und/oder für **verdichteten Eigenheimbau** eignen. Dabei sollte gleichwohl eine hohe ökologische Qualität der Bauvorhaben angestrebt werden. Auch unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre die mit einer höheren baulichen Dichte einhergehende bessere Auslastung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen angesichts der begrenzten finanziellen Ressourcen vieler Städte und Gemeinden außerordentlich wünschenswert, zumal sich auch das Interesse von Wohnungsbauinvestoren in besonderem Maße auf solche Flächen richtet.

Gleichwohl schließen diese Empfehlungen nicht aus, daß insbesondere kleinere Potentiale der Kategorie A in einem eher dörflichen Umfeld aufgrund siedlungs- oder bevölkerungsstruktureller Überlegungen auch mit einer geringeren baulichen Dichte genutzt werden können bzw. sollten.

Wohnbaulandpotentialen der Kategorie B

Die Flächenpotentialen der Kategorie B verfügen über eine günstige Lage zu Haltestellen des nicht schienengebundenen ÖPNV (Linienbusse) mit einem mindestens 30-Minuten-Takt. In der Mehrzahl sind sie bestehenden Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkten zugeordnet. Im Hinblick auf ihre Größe und Charakteristik umfassen sie eine Bandbreite, die von der ca. 15 Hektar großen Siedlungserweiterungsfläche Nr. 02 in Siegburg-Kaldauen bis zu der 1,7 Hektar großen Arrondierungsfläche Nr. 24 in Bonn/Bad Godesberg-Heiderhof reicht. Die Flächenpotentialen der Kategorie B erreichen eine Größenordnung von insgesamt 110 - 130 Hektar (8 Prozent der untersuchten Gesamtfläche).

Weitere Wohnbaulandpotentialen im Umfang von ca. 50 Hektar (3 Prozent) liegen im Einzugsbereich einer bereits bestehenden Buslinie ohne Taktverkehr, die mit relativ

geringem Aufwand mit einem 30-Minuten-Takt versehen werden kann und sollte. Diese Flächen, die sich ausschließlich auf dem Gebiet der Gemeinden Swisttal und Wachtberg befinden, wurden unter der Kategorie B* subsumiert. **Insgesamt umfassen die Kategorien B und B* damit 160 - 180 Hektar (11 Prozent).**

Die Flächenpotentiale der Kategorie B bieten sich für eine Entwicklung vor allem dann an, wenn dadurch **bestehende Siedlungsschwerpunkte gestärkt und Versorgungseinrichtungen ausgelastet** bzw. überhaupt erst ermöglicht werden. Auch bei diesen Potentialen sollten die Städte und Gemeinden prüfen, ob sie sich für eine **gemäßigte bauliche Verdichtung** mit max. 3 - 4 Geschossen und einer Geschoßflächenzahl von bis zu 0,8 und/oder für **verdichteten Eigenheimbau** eignen. Für die Bonner Flächenpotentiale Nr. 22 - 25 in Bad Godesberg-Heiderhof z.B. gilt dies in besonderem Maße.

Aufgrund siedlungs- oder bevölkerungsstruktureller Überlegungen dürften bei der Kategorie B allerdings häufiger als bei Kategorie A kleinmaßstäbliche Bauformen die angemessenere Lösung darstellen.

Wohnbaulandpotentiale der Kategorie C

Die Kategorie C schließlich umfaßt solche Flächenpotentiale, die weder über eine günstige ÖPNV-Anbindung verfügen noch örtlichen Arbeitsplatzschwerpunkten günstig zugeordnet sind. Auch diese Flächen weisen hinsichtlich ihrer Größe und Charakteristik große Unterschiede auf. Als Beispiele dafür sollen hier die insgesamt 15 Hektar großen Siedlungserweiterungsflächen Nr. 08 - 13 in Remagen-Oedingen einerseits und die 1,5 Hektar große Arrondierungsfläche Nr. 16 in Swisttal-Ollheim andererseits genannt werden. **Die Kategorie C umfaßt Flächenpotentiale in einer Größenordnung von insgesamt ca. 230 Hektar.**

Im Falle einer baulichen Nutzung von Flächen der Kategorie C werden die künftigen Bewohner fast ausschließlich den PKW zum Erreichen ihrer Arbeits- und Ausbildungsorte und sonstigen Pendelziele benutzen. Falls die ÖPNV-Anbindung der Standorte nicht deutlich verbessert werden kann, sollte sich die Entwicklung dieser Flächen deshalb - ihre Eignung für eine bauliche Nutzung vorausgesetzt - vorrangig **am örtlichen Eigenbedarf orientieren**. Dabei sollte angestrebt werden, die Flächen in **kleinen, überschaubaren Abschnitten zur Ergänzung und Stärkung bestehender Siedlungen** zu entwickeln und große Neubaugebiete möglichst zu vermeiden.

Um die negativen Folgen des dabei notwendigerweise auftretenden zusätzlichen PKW-Pendlerverkehrs - im Sinne einer positiven Ökobilanz - auszugleichen, sollte bei den einzelnen Bauprojekten eine **besonders hohe ökologische Qualität** angestrebt werden. Zudem sollte auch hier auf eine möglichst optimale Ausnutzung der Flächen geachtet werden. Dies kann z.B. durch den vorrangigen Bau von Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken geschehen, aber auch durch den Bau von Zwei- statt Einfamilienhäusern oder den Bau von Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern.

Aus regionaler Sicht könnte sich allerdings die Notwendigkeit ergeben, für die finanzkräftige Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern einen Teil der Flächenpotentiale der Kategorie C zu reservieren, um damit zu verhindern, daß diese Nachfrage in die für dichtere Bauformen geeigneten Potentiale der Kategorien A und B drängt und dort zu einer baulichen Unternutzung dieser Flächen führt ("strategische Ventilfunktion" der Flächen der Kategorie C).

7.4 Kategorisierung der 306 Wohnbaulandpotentiale aufgrund ihrer Lage und Verfügbarkeit

Die Ergebnisse der differenzierten Analyse der 306 Wohnbaulandpotentiale wurden sowohl für die Region als auch für die Städte und Gemeinden in Form von Tabellen und einer Karte im Maßstab 1:25.000 aufbereitet. Um die Lesbarkeit des Berichtes nicht zu beeinträchtigen, werden im folgenden lediglich zwei Übersichtstabellen mit den Gesamtergebnissen für die Wohnungsmarktregion Bonn abgebildet.

Die ausführlichen, gemeindebezogenen Ergebnisse sind im Materialienband 2 sowie im Anhang zur Langfassung des Abschlußberichts untergebracht. Dort finden sich auch erläuternde Textpassagen zu ortsspezifischen Besonderheiten, die für die mögliche Entwicklung einzelner Flächenpotentiale relevant sind.

Wohnbaulandpotentiale nach Lagekategorie und Verfügbarkeit

Lagekategorie	Verfügbarkeit kurz-/mittelfristig (in ha)	Verfügbarkeit langfristig (in ha)	Flächen insgesamt (in ha)
A	593,4 - 603,4	69,1	662,5 - 672,5
A*	249,9	21,2	271,1
Σ A und A*	843,3 - 853,3	90,3	933,6 - 943,6
B	98,2 - 118,2	11,0	109,2 - 129,2
B*	38,9	8,0	46,9
Σ B und B*	137,1,2 - 157,1	19,0	156,1 - 176,1
C	107,3	124,8	232,1
Σ A, A*, B, B*, C	1.087,7 - 1.117,2	234,1	1.321,8 - 1.351,8
Rest ¹⁾			119,2
Gesamtpotentiale			1.441,0 - 1.471,0

¹⁾ Die Kategorie "Rest" enthält Wohnbaulandpotentiale, deren Entwicklung entweder zu weit fortgeschritten ist oder die aus sonstigen Gründen nicht in die Analyse einbezogen wurden.

Wohnbaulandpotentiale in der Region Bonn - Gesamtschau

Stadt / Gemeinde	Anzahl (abs.)	Gesamtgröße (in ha)	Lagekategorie						
			A (in ha)	A* (in ha)	B (in ha)	B* (in ha)	C (in ha)	Rest ¹⁾ (in ha)	
linksrheinisch – Rhein-Sieg-Kreis	129	554,5 - 564,5	325,5						
01 - Stadt Bornheim	47	270,5- 280,5	167,4					68,1	—
			-177,4	35,0					
02 - Gemeinde Swisttal	21	56,1	34,5	—	—	12,5		9,1	—
03 - Gemeinde Alfter	19	51,7	51,7	—	—	—		—	—
04 - Stadt Rheinbach	5	45,5	45,5	—	—	—		—	—
05 - Stadt Meckenheim	6	37,1	21,2	—	—	—		—	15,9
06 - Gemeinde Wachtberg	31	93,6	5,2	26,2	—	34,4		27,8	—
linksrheinisch – Landkreis Ahrweiler	54	282,0	120,2	25,7				80,6	55,5
07 - Gemeinde Grafschaft	4	25,7	—	25,7	—	—		—	—
08 - Stadt Remagen	29	133,0	45,5	—	—	—		38,0	49,5
09 - Stadt Bad N.-Ahrweiler	15	92,3	68,2	—	—	—		24,1	—
10 - Stadt Sinzig	6	31,0	6,5	—	—	—		18,5	6,0
Stadt Bonn									
11 - Stadt Bonn	47	144,8	80,6	3,6	27,4	—		—	33,2
rechtsrheinisch – Rhein-Sieg-Kreis	76	459,7- 479,7	136,2	180,6	34,9	46,9		46,5	14,6
12 - Stadt Niederkassel	6	50,8	—	31,8	—	11,0		—	8,0
13 - Stadt Troisdorf	9	52,4	30,6	—	—	11,1		10,7	—
14 - Stadt Siegburg	2	24,8 - 44,8	—	—	—	24,8		—	—
						-44,8			
15 - Stadt Sankt Augustin	23	63,3	31,0	20,5	—	—		5,2	6,6
16 - Stadt Hennef	12	77,5	21,8	55,7	—	—		—	—
17 - Stadt Königswinter	18	112,5	48,7	—	33,2	—		30,6	—
18 - Stadt Bad Honnef	6	78,4	4,1	72,6	1,7	—		—	—
Gesamtregion	306	1.441,0	662,5	271,1	62,3	93,8		232,1	119,2
		- 1.471,7	-672,5			-113,8			

¹⁾ Die Kategorie "Rest" enthält Wohnbaulandpotentiale, deren Entwicklung entweder zu weit fortgeschritten ist oder die aus sonstigen Gründen nicht in die Analyse einbezogen wurden.

8. Argumente für ein besonderes wohnungsmarktpolitisches Engagement des Bundes in der Region Bonn

Der Hauptstadtbeschuß des Deutschen Bundestages hat für die Region Bonn tiefgreifende strukturelle Veränderungen zur Folge. Insgesamt werden voraussichtlich 13.000 - 14.000 Arbeitskräfte neu zuziehen, während die Zahl der durch den Berlinumzug freierwerdenden Wohnungen in der Region bei 9.000 - 12.000 liegen dürfte. **Damit wird der Strukturwandel aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2010 zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf in der Region von 1.000 - 5.000 Wohnungen führen. Dies entspricht einem Neubauvolumen von schätzungsweise 300 Millionen - 1,5 Milliarden DM.**

Tendenziell kann damit gerechnet werden, daß die 13.000 - 14.000 zuziehenden Arbeitskräfte - zumindest für einen Übergangszeitraum von einigen Jahren - mehrheitlich Mietwohnungen mit einem mittleren bis höheren Preisniveau nachfragen und damit den bereits heute angespannten Mietwohnungsmarkt zusätzlich belasten werden.

Die Region Bonn kann deshalb erwarten, daß der **Bund als Verantwortlicher für diesen Strukturwandel** über die im Rahmen des Ausgleichsvertrages festgelegten Maßnahmen hinaus einen angemessenen Beitrag zur Bereitstellung des dadurch zusätzlich benötigten Wohnraumes leistet. Im folgenden werden die Handlungsfelder beschrieben, in denen der Bund zur Entspannung des Wohnungsmarktes der Region Bonn beitragen kann und sollte.

8.1 Einrichten einer Arbeitsplatztauschbörse und Auflegen eines Umschulungs- und Qualifizierungsprogramms für die Region Bonn

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen des Bundes ist beabsichtigt, ca. 14.000 Arbeitsplätze in der Region Bonn neu zu schaffen. Dazu kommen ca. 7.400 Arbeitsplätze bei nachgeordneten Bundesbehörden, die im Rahmen des Gegenumzuges nach Bonn verlagert werden sollen. Falls es gelänge, einen Teil dieser Arbeitsplätze mit vom Hauptstadtbeschuß betroffenen Arbeitskräften aus der Region zu besetzen, die nicht nach Berlin umziehen wollen, könnte die Zahl der neu zuziehenden Arbeitskräften und damit auch die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen deutlich verringert werden.

Der Bund hat erklärt, den hierfür erforderlichen organisatorischen Rahmen in Form einer **Arbeitsplatztauschbörse** schaffen zu wollen. Um Akzeptanz und Wirksamkeit zu erhöhen, sollte diese Tauschbörse als zentrale Einrichtung für sämtliche betroffenen Arbeitsplätze zuständig sein.

Darüber hinaus sollte der Bund ein besonderes **Umschulungs- und Qualifizierungsprogramm** auflegen, mit dem die Arbeitskräfte für die Anforderungen der neuen Arbeitsplätze qualifiziert werden können. Dieses Programm könnte sich z.B. am Vorbild der Arbeitsstiftungen in Österreich orientieren. Diese Stiftungen haben die Aufgabe, Mitarbeiter, die von Betriebsstillegungen betroffen sind, zu übernehmen, für neue Tätigkeiten zu qualifizieren bzw. umzuschulen und ihnen neue Arbeitsplätze zu vermitteln.

8.2 Aufbau einer Wohnungstauschbörse für Bundesbedienstetenwohnungen

Im Rahmen des Bonn-Berlin-Umzuges werden voraussichtlich 4.900 - 7.300 Bundesbedienstete mit ihren Familien nach Berlin umziehen und ihre Wohnungen in der Region Bonn aufgeben, während voraussichtlich 3.000 - 4.500 Bundesbedienstete mit ihren Familien neu nach Bonn ziehen und entsprechende Wohnungen suchen werden. Da die vom Umzug betroffenen Ministerien und Behörden ihre Arbeitsfähigkeit ohne größere Unterbrechungen aufrecht erhalten wollen, werden die jeweiligen Umzüge der Bundesbediensteten i.d.R. relativ schnell erfolgen müssen.

Um zu verhindern, daß private Makler von dieser Situation auf Kosten des Bundes bzw. seiner Bediensteten profitieren, sollte der Bund für die Dauer der Umzugsmaßnahmen in der Region Bonn eine gebührenfreie **Wohnungstauschbörse für Bundesbedienstetenwohnungen** einrichten. Gegebenenfalls könnten über diese Tauschbörse auch Eigentumswohnungen wegziehender an zuziehende Bundesbedienstete kostenfrei vermittelt werden. Ein attraktives Vermittlungsangebot durch die Tauschbörse könnte zudem manche qualifizierten Bundesbediensteten davon abhalten, innerhalb der Region Bonn zur Privatwirtschaft zu wechseln, um einen (für sie nachteiligen) Umzug nach Berlin zu vermeiden.

8.3 Besondere Verantwortung des Bundes für eine ausreichende Wohnungsversorgung der im Rahmen des Strukturwandels neu in die Region Bonn ziehenden Arbeitskräfte

Als Auslöser des Bonn-Berlin-Umzuges trägt der Bund eine besondere Mitverantwortung für eine ausreichende Wohnungsversorgung der im Rahmen des Strukturwandels **neu in die Region ziehenden Arbeitskräfte**. Im Segment der Bundesbedienstetenwohnungen könnte dieser Bedarf zum Teil über die oben genannte Wohnungstauschbörse befriedigt werden. Jedoch auch in bezug auf den von der Wohnungstauschbörse nicht abgedeckten Bedarf kann die Region vom Bund erwarten, daß dieser einen Beitrag leistet, ein entsprechendes **zusätzliches Wohnungsangebot** in der Region Bonn zu schaffen.

8.4 Sichern des Bestandes an Bundesbedienstetenwohnungen

Ende 1992 waren in der Region ca. 10.800 Bundesdarlehenswohnungen und ca. 2.700 sonstige, der Verfügungsbefugnis des Bundes unterliegende Wohnungen vorhanden. Etwa 4.700 der Bundesdarlehenswohnungen befinden sich im Besitz der Frankfurter Siedlungsgesellschaft (FSG) oder der Gemeinnützigen Deutschen Wohnungsbaugesellschaft (Deutschbau). Aufgrund einer ausschließlichen oder mehrheitlichen Bundesbeteiligung an diesen Gesellschaften besteht bei diesen Wohnungen ein unbefristetes Wohnungsbesetzungsrecht des Bundes. Bei ca. 85 Prozent der übrigen Bundesdarlehenswohnungen dürfte die Mindestfrist der Wohnungsbesetzungsrechte (bei Vertragsabschluß bis 1970: 20 Jahre, ab 1971: 30 Jahre) inzwischen jedoch abgelaufen sein, so daß die Eigentümer dieser Wohnungen die vertraglichen Bindungen zum Bund jederzeit durch Kündigung und Rückzahlung des Bundesdarlehens beenden können.

Angesichts des durch den Strukturwandel verursachten zusätzlichen Wohnungsbedarfs in der Region sollte sich der Bund aktiv um die **Erhaltung der Wohnungsbesetzungsrechte für diese Wohnungen** bemühen, auch wenn die Wohnungsbaugesellschaften z.Z. eine Herauslösung der Wohnungen aus den Belegungsrechten des Bundes nicht aktiv betreiben. Neben Verhandlungen mit den Eigentümern ist hier ggfs. auch der Einsatz finanzieller Mittel erforderlich.

Die betroffenen Kommunen der Region, insbesondere aber die Stadt Bonn, sollten zur Unterstützung der Bemühungen des Bundes zudem im Rahmen eines freiwilligen Zusammenschlusses ein **kommunales Auffangvermögen** bilden, mit dem auf dem Markt angebotene ehemalige Bundesbedienstetenwohnungen zugunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften aufgekauft und dem Sozialwohnungsbestand der Region zugefügt werden können.

8.5 Sonderprogramm des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der Region Bonn

Durch die 40-jährige Hauptstadtfunktion Bonns hat die Region ihre eigenen Interessen zugunsten der Hauptstadtaufgaben immer wieder zurückstellen müssen. Eine Folge dieser Konzentration auf die Hauptstadtfunktion ist ein - verglichen mit anderen Regionen - **unterdurchschnittlicher Anteil von Sozialwohnungen**. Die o.g. Bundesbedienstetenwohnungen schaffen hier keinen Ausgleich, da sie der Gruppe der besonders benachteiligten Haushalte, d.h. den normalen Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines, nicht zur Verfügung stehen.

Als Auslöser des Strukturwandels sollte der Bund deshalb ein **Sonderförderprogramm für die Region Bonn** auflegen, mit dem das Defizit an Sozialwohnungen ausgeglichen werden kann. Bei der Umsetzung eines solchen Programmes sollte darauf geachtet werden, daß keine sozialen Brennpunkte geschaffen werden.

8.6 Freigabe von Wohnbauflächen und für Wohnzwecke umnutzbare Gebäude des Bundes

Der Bund besitzt in der Region, insbesondere aber in der Stadt Bonn, zahlreiche Gebäude und Grundstücke, von denen ein Teil aufgrund des Bonn-Berlin-Umzuges - zumindest mittelfristig - für neue Nutzungen freiwerden dürfte. Soweit diese **Gebäude und Grundstücke für die Schaffung von Wohnraum** geeignet sind, sollten sie der jeweiligen Kommune zu einem günstigen Preis zum Kauf angeboten werden, um dort einen Teil des durch den Strukturwandel bedingten Zusatzbedarfs nach preisgünstigem Wohnraum befriedigen zu können.

9. Handlungsansätze im Wohnungsbestand der Region Bonn

Der **Bestand an preiswerten Wohnungen** in der Wohnungsmarktregion Bonn hat bereits in den vergangenen Jahren erheblich abgenommen und wird sich auch in den nächsten Jahren weiter verringern. Insbesondere gilt dies für das Marktsegment der öffentlich geförderten Wohnungen.

Bereits 1992 betrug der Anteil dieser Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der Region nur 11,1 Prozent (ca. 37.000), während er z.B. in Nordrhein-Westfalen immerhin noch 19,8 Prozent erreichte. In drei Gemeinden des Untersuchungsgebietes lag dieser Anteilswert sogar unter 5 Prozent (vgl. dazu auch folgende Tabelle).

Durch **reguläre und vorzeitige Entlassungen bisheriger Sozialwohnungen aus den Sozialbindungen** wird der Anteil dieser Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zurückgehen. Allein in der Stadt Bonn sind nach Auskunft des dortigen Amtes für Wohnungswesen im Zeitraum von 1992 bis 1994 ca. 1.300 der insgesamt ca. 16.000 öffentlich geförderten Wohnungen (Stand: 1993) auf diese Weise verloren gegangen.

Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand der Region Bonn im Jahr 1992

Stadt/Gemeinde	%	WE	Stadt/Gemeinde	%	WE
linksrheinisch – Rhein-Sieg-Kreis			Stadt Bonn		
01 Bornheim	11,6	1.701	11 Bonn	12,5	17.190
02 Swisttal	11,6	707			
03 Alfter	10,9	793			
04 Rheinbach	10,0	930			
05 Meckenheim	9,3	816			
06 Wachtberg	3,3	228			
Σ 01 - 06	9,3	5.174			
linksrheinisch – Kreis Ahrweiler			rechtsrheinisch – Rhein-Sieg-Kreis		
07 Grafschaft	7,3	224	12 Niederkassel	10,7	1.196
08 Remagen	8,7	554	13 Troisdorf	16,5	4.743
09 Bad N.-Ahrweiler	9,8	1.112	14 Siegburg	14,3	2.289
10 Sinzig	11,5	717	15 Sankt Augustin	10,1	1.954
Σ 07 - 10	9,5	2.607	16 Hennef	8,0	987
			17 Königswinter	4,1	600
			18 Bad Honnef	3,9	375
			Σ 12 - 18	10,9	12.144
			Gesamtregion	11,1	37.116

Quellen: LDS Nordrhein-Westfalen; LDS Rheinland-Pfalz; Wohnungsbauförderungsanstalt NRW; Kreisverwaltung Ahrweiler

Neben den quantitativen Verlusten wird sich die Versorgungssituation in diesem Bereich auch dadurch verschlechtern, daß die preiswerten Sozialwohnungen aus den 50er und 60er Jahren in den nächsten Jahren aus den Sozialbindungen herausfallen werden. Die verbleibenden Sozialwohnungen aus den 70er Jahren und die in den letzten Jahren neu errichteten können nur begrenzt zum Marktsegment der preiswerten Wohnungen gerechnet werden. Zu berücksichtigen ist ferner, daß die hohen Erstvermietungsrenten der letzten Jahre über den Weg der ortsüblichen Vergleichsmiete in den nächsten Jahren spürbar auch zu Mieterhöhungen bei den nicht-preisgebundenen Bestandsmieten führen werden.

Aufgrund der genannten Entwicklungen wird das **Segment der preiswerten Mietwohnungen beständig abnehmen**, so daß immer mehr Haushalte einen wachsenden Anteil ihres Einkommens für Mietzahlungen aufwenden müssen und u.U. sogar ihre Wohnung verlieren werden. Auch für die Region Bonn besteht somit die Gefahr einer zunehmenden **Stigmatisierung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen** bis hin zum verstärkten Auftreten von Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit. Allein beim Wohnungsamt der Stadt Bonn waren im Jahr 1994 bereits mehr als 3.700 Wohnungssuchende der unterschiedlichen Dringlichkeitsstufen gemeldet. Ein weiteres Problem liegt in der zu geringen Anzahl kommunaler Belegungsrechte zur Versorgung der in Zukunft voraussichtlich steigenden Anzahl von Wohnungsnotfällen. Hierzu gehören Wohnungslose, aber auch stigmatisierte (d.h. aufgrund persönlicher oder struktureller Merkmale auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte) Haushalte und Haushalte der sog. "unterversorgten Einkommensmitte", die sich nicht selbst mit einer freifinanzierten Mietwohnung versorgen können und daher auf Sozialwohnungen angewiesen sind. Da die Möglichkeiten der Kommunen, diese Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, sehr beschränkt sind, wird sich die Wohnungsversorgung dieser Gruppen immer mehr verschlechtern.

Kommunale Bestandspolitik bedeutet deshalb heute - im Unterschied zu den 70er und 80er Jahren - nicht mehr die Verhinderung flächiger Abrißmaßnahmen, sondern vorrangig den Erhalt preiswerter Mietwohnungen *und* das Verhindern von Wohnungsverlusten. Eine solchermaßen verstandene Bestandspolitik ist für die Kommune auch unter Kostengesichtspunkten günstiger als die Unterbringung von Wohnungslosen z.B. in einer Pension oder der Neubau von Sozialwohnungen. **Die Sicherung des Bestandes an preiswerten Mietwohnungen und an Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen sollte daher zu den vorrangigen sozial- und wohnungspolitischen Aufgaben der Städte und Gemeinden der Region Bonn zählen.** Zur Umsetzung dieser Ziele ist dabei ein enges Zusammenwirken von kommunaler Wohnungs-, Planungs- und Sozialpolitik erforderlich. Hierzu werden im folgenden generelle Vorschläge gemacht, die im weiteren Prozeß auf die jeweils örtliche Situation und die örtlichen Akteure abgestimmt werden müssen. In besonderem Maße gelten diese Vorschläge für die größeren Städte Bonn, Hennef, Königswinter, Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf.

9.1 Aktives Anwenden der Zweckentfremdungsverordnung

Vielfach geht Wohnraum dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung verloren. Die Zweckentfremdung von Wohnraum umfaßt

1. den Abbruch;
2. den vermeidbaren Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten;
3. die Umnutzung in Gewerberaum

Die Stadt Bonn und der Rhein-Sieg-Kreis (außer Much, Neunkirchen-Seelscheid und Windeck) liegen im Geltungsbereich der **Zweckentfremdungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen**, innerhalb dessen Zweckentfremdungen von Wohnraum genehmigungspflichtig sind. Die bis Januar 1996 befristete Zweckentfremdungsverordnung des Landes Rheinland-Pfalz gilt hingegen nur für die kreisfreien Städte und hat damit für Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft, Remagen und Sinzig keine Relevanz.

Im Sinne einer aktiven Bestandssicherung wird der Stadt Bonn und den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises empfohlen, die Zweckentfremdungsverordnung möglichst restriktiv anzuwenden. Genehmigungen zum Abriß von Wohnraum sollten nur dann erteilt werden, wenn der Eigentümer nachweisen kann, daß sein Interesse an einem Abriß das öffentliche Interesse an der Erhaltung des jeweiligen Wohnraumes überwiegt. Ein solches überwiegendes Interesse des Eigentümers liegt z.B. dann nicht vor, wenn anstelle der Wohnnutzung eine andere Nutzung erfolgen soll, um damit ein höheres Entgelt zu erzielen. In den Fällen, in denen der Eigentümer ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, sollte als Bedingung für das Erteilen von Abrißgenehmigungen die Schaffung von Ersatzwohnraum mit einer z.B. zehnjährigen Mietpreisbindung verlangt werden. Leerstand und Umwidmung sollten grundsätzlich nicht genehmigt werden.

Nichtgenehmigte Zweckentfremdungen insbesondere in Wohngebieten sollten aktiv verfolgt werden (in Frage kommen hier vor allem unerlaubte Umnutzungen von Wohnungen in Gewerberäume, wie z.B. Büros, Sonnenstudios, Arztpraxen etc.). Bei ungenehmigten Zweckentfremdungen kann die Kommune ein **Bußgeld bis zu 100.000 DM** verhängen und verlangen, daß eine z.B. als Büro genutzte Wohnung wieder als Wohnung vermietet wird.

Das Wohnungsamt der Stadt Frankfurt am Main sucht seit Anfang der 90er Jahre aktiv nach ungenehmigten Umwidmungen. Als Ergebnis konnten z.B. von 1991 bis 1993 insgesamt 600 zweckentfremdete Wohnungen wieder als Wohnungen vermietet werden. Dies entspricht einem mittelgroßen kommunalen Wohnungsbauprogramm. Im gleichen Zeitraum wurden mehr als 5 Mio. DM an Bußgeldern verhängt, wovon etwa 10 Prozent in den Kommunalhaushalt flossen. Damit konnte ein Teil der Personalkosten gedeckt werden, die durch die Einrichtung der entsprechenden Abteilung im Wohnungsamt entstanden sind. Die Erfahrungen aus Frankfurt zeigen zudem, daß durch eine restriktive Genehmigungspraxis und das aktive Verfolgen nichtgenehmigter Zweckentfremdungen eine abschreckende Wirkung erzielt wird, durch die der Verlust vieler Wohnungen verhindert werden kann.

9.2 Erhalten von "umwandlungsbedrohten" Mietwohnungsbeständen u.a. durch Einsatz von Erhaltungssatzungen

Trotz der Beschränkung steuerlicher Förderung ist bundesweit kein deutlicher Rückgang der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Von Umwandlungen "bedroht" sind - neben noch vorhandenen preiswerten Althausbeständen - immer mehr ältere und damit preisgünstige Sozialwohnungen, deren Bindungen bereits abgelaufen sind bzw. deren Bindungsende kurz bevorsteht. Diese mittlerweile mit viel Grün und guter Infrastruktur ausgestatteten Siedlungen sind für Einkommensgruppen, die Bestandswohnungen erwerben wollen, durchaus attraktiv. Ziel kommunaler Wohnungspolitik sollte es daher sein, diese (noch) preiswerten Mietwohnungsbestände zu sichern. Der Erhalt dieser Wohnungen als Mietwohnungen oder sogar zusätzlich als Wohnraum mit Miet- und/oder Belegungsbindungen kann z.B. zum **Gegenstand**

von "Tauschgeschäften" der Kommune mit dem Wohnungsunternehmen gemacht werden. Als Gegenleistung kann die Kommune dem Unternehmen z.B. (preisgünstige) Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

Als planungsrechtliche Alternative bieten sich Beschlüsse über **Erhaltungssatzungen gemäß §§ 172 - 174 BauGB** an. In Gebieten, für die solche Satzungen beschlossen wurden, müssen bauliche Veränderungen durch die Kommune genehmigt werden. Diese Genehmigung ist dann zu versagen, wenn das Schutzziel der Erhaltungssatzung (z.B. der Erhalt der ansässigen Bevölkerung) durch die beabsichtigte bauliche Veränderung gefährdet würde. Da die Erwerber "umgewandelter" Wohnungen i.d.R. bauliche Veränderungen vornehmen wollen, wird der Erwerb von Wohnungen in solchen Gebieten für sie oft uninteressant. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen selbst kann mit dem Instrumentarium der Erhaltungssatzung nicht verhindert werden. Erfahrungen aus verschiedenen Städten zeigen jedoch, daß Siedlungen, die mit Erhaltungssatzungen "geschützt" sind, nur in Ausnahmefällen zum Ziel professioneller Umwandler werden.

Voraussetzung für den Erlaß von Erhaltungssatzungen ist die Identifizierung solcher "umwandlungsbedrohter" Bestände und die Kenntnis über das voraussichtliche Bindungsende. Als hilfreich im Sinne eines Frühwarnsystems kann sich hier zumindest für größere Städte das Einrichten von (EDV-gestützten) **kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystemen** erweisen, mit denen Wohnungsumwandlungen und Zweckentfremdungen statistisch nachgewiesen und sich anbahnende Veränderungen der Bevölkerungsstruktur frühzeitig erkannt werden können. Aufbauend auf der Identifizierung solcher "umwandlungsbedrohter" Bestände kann ein Zeitplan für Aufstellung und Beschluß von Erhaltungssatzungen erarbeitet werden. In Frage kommen vor allem soziale Erhaltungssatzungen, aber auch solche aus städtebaulichen Gründen. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen können jedoch nur dann verhindert werden, wenn eine Sicherung mit Erhaltungssatzungen bereits vor Beginn erster Umwandlungen in die Wege geleitet wird. Sind Bestände erst einmal von einem "professionellen Umwandler" aufgekauft, greift das Instrument der Erhaltungssatzung erfahrungsgemäß nicht mehr, um Umwandlungen langfristig noch zu verhindern.

9.3 **Aufkauf "umwandlungsbedrohter" Sozialmietwohnungsbestände durch kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften**

Die Sicherung "umwandlungsbedrohter" **Sozialwohnungsbestände aus den 50er und 60er Jahren**, die im Eigentum privater Vermieter sind, kann auch durch den "en bloc"-Aufkauf solcher Siedlungen erfolgen. Als Käufer kommen die jeweiligen kommunalen Wohnungsgesellschaften und vor allem ortsansässige Genossenschaften in Frage. Hier sollte es Aufgabe der Kommune sein, mit den Gesellschaften und Genossenschaften Gespräche über die grundsätzliche Bereitschaft zum Aufkauf "bedrohter" Bestände zu führen. Gesellschaften und Genossenschaften, bei denen eine Bereitschaft zur Übernahme solcher Bestände besteht, könnten dann - im Sinne eines Interventionsfonds - tätig werden, wenn Verkaufsabsichten der derzeitigen Eigentümer bekannt werden. Nicht geteilt werden in diesem Zusammenhang allerdings Überlegungen, die auf diese Weise aufgekauften Wohnungsbestände - z.B. im Wege des Mietkaufs - an die bisherigen Mieter zu veräußern.

In besonderen Fällen, in denen ein Eigentümer Wohnungen wegen der Überlastung durch das Vermietungsgeschäft veräußern will, kann die Kommune (oder das kommu-

nale Wohnungsunternehmen) dieses Vermietungsgeschäft und die Belegungsrechte für diese Wohnungen übernehmen.

9.4 Aktive Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen

Eine der wesentlichen Ursachen für den Verlust einer Wohnung sind Kündigungen infolge von Mietrückständen, die nicht selten durch überhöhte Mieten entstehen. Der § 5 Wirtschaftstrafgesetz erlaubt den Kommunen die Einleitung eines Bußgeldverfahrens, wenn eine Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent und mehr übersteigt. Die Kommunen können dann **Bußgelder in Höhe von bis zu 100.000 DM** verhängen; der Mieter kann die zu hohe Miete senken und die zuviel gezahlte Miete zurückverlangen.

Eine Mietpreisüberhöhung liegt bereits dann vor, wenn eine überhöhte Miete, z.B. in einer Zeitungsanzeige, "lediglich" verlangt wird. Die **aktive Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen** kann solche Mieten reduzieren und auf diese Weise Wohnungsverluste verringern. Da überhöhte Mieten auch bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) berücksichtigt werden und so zur Steigerung des allgemeinen Mietpreisniveaus beitragen, kann durch Ahndung von Mietpreisüberhöhungen auch die Steigerung des allgemeinen Mietenniveaus gedämpft werden.

Als ersten Schritt zur Anwendung dieses bestandssichernden Instrumentes sollten die Städte und Gemeinden der Region Öffentlichkeit, Mieter- und Vermieterorganisationen sowie die in der Wohnungshilfe tätigen freien Träger über die Inhalte des § 5 Wirtschaftstrafgesetz informieren und deutlich machen, daß sie angezeigte Überhöhungen aktiv verfolgt werden. Auch Makler sollten darauf hingewiesen werden, daß schon das Verlangen einer überhöhten Miete ein Bußgeld nach sich ziehen kann. Bereits durch eine solche Informationspolitik kann ein "abschreckender" Effekt auf Vermieter erzielt werden.

In einem nächsten Schritt sollten die Städte und Gemeinden Mietpreisüberhöhungen systematisch verfolgen. Ein Einstieg in diese aktive Verfolgung kann durchaus schrittweise geschehen. Als hilfreich könnte es sich in diesem Zusammenhang auch erweisen, wenn zumindest die größeren Städte der Region **Mietpreisspiegel** erstellen und damit die Mietpreisentwicklung in der Region transparenter machen würden. (In den Städten Bonn und Troisdorf gibt es bereits Mietpreisspiegel; die Stadt Siegburg will im nächsten Jahr einen solchen Spiegel erstellen.)

Ein Teil der erforderlichen Personalkosten kann durch eingenommene Bußgelder finanziert werden. Die Kommunen erzielen außerdem dadurch Einsparungen, daß im Rahmen der Sozialhilfe geringere Mietzahlungen erforderlich werden. Auch hier sei auf die insgesamt positiven Erfahrungen verwiesen, die die Stadt Frankfurt am Main mit der Verfolgung von überhöhten Mieten gemacht hat. In den Jahren 1992 und 1993 wurden in 113 Fällen, von denen die meisten Bescheide noch gerichtsanhängig sind, Bußgelder in Höhe von mehr als 1,4 Mio. DM verhängt. Fast 0,7 Mio. DM an zuviel gezahlter Miete wurden den betroffenen Mietern zurückerstattet.

Die Gemeinde Swisttal berichtet vor ihrem Erfahrungshintergrund allerdings einschränkend, daß die Verfahren zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen langwierig sind, einen hohen Sachverstand erfordern und oftmals nicht die gewünschte Wirkung zeigen, da die Amtsgerichte den Vermietern in den Ordnungswidrigkeitsverfahren einen (zu) großen Handlungsspielraum einräumen.

9.5 Wohngeldberatung

Angesichts erheblich gestiegener Wohnkostenbelastungen für einkommensschwache Haushalte kann Wohngeld einen spürbaren Beitrag zur Vermeidung von Wohnungsverlusten leisten. Mehrere bundesweite Untersuchungen haben jedoch ergeben, daß seit vielen Jahren etwa 50 Prozent der berechtigten Haushalte ihren Anspruch auf Wohngeld nicht wahrnehmen - und dies, obwohl es sich vermutlich in der Mehrzahl der Fälle nicht um Bagatellbeträge handelt.

Die Städte und Gemeinden der Region sollten deshalb gezielt die Beratungsstellen der in der Wohnhilfe tätigen freien Träger ansprechen und auf das Instrument "Wohngeld" hinweisen, damit diese **insbesondere solche Haushalte informieren, die von einem Wohnungsverlust bedroht sind**. Auch durch wiederkehrende Informationen über die Lokalpresse und regelmäßige Hinweise auf die Wohngeldberatung der Kommunen kann die Kenntnis über die Existenz des Wohngeldes langfristig erhöht werden. Von den Kommunen sollte zudem geprüft werden, ob der Zugang zur Wohngeldberatung durch bürgernähere Gestaltung der Beratungsstellen sowie durch ihre Ansiedlung in oder in der Nähe von stark frequentierten Einrichtungen verbessert werden kann.

9.6 Mietschuldenübernahme und zusätzliche kommunale Belegrechte

Wenn ein Vermieter seinen Mieter nach erfolgter Kündigung auf Räumung der Wohnung verklagt, erhält die Kommune vom Amtsgericht eine entsprechende Mitteilung. Um die drohende Räumung abzuwenden, muß der Mieter der Klage widersprechen und die Kommune (oder jemand anderes) sich bereiterklären, die entstandenen Mietschulden zu begleichen. Diese **Übernahme von Mietschulden** ist für die Kommune i.d.R. weniger kostenintensiv als eine langandauernde Unterbringung in einer Unterkunft oder einem Hotel und die spätere erneute Versorgung mit einer Wohnung. Eine Übernahme von Mietschulden sollte selbstverständlich mit einer Beratung zur Regelung der finanziellen Verhältnisse des Haushaltes und ggfs. mit einer Schuldenberatung und Schuldenregulierung gekoppelt werden.

Hat sich eine Kommune für eine relativ weitgehende Übernahme von Mietschulden entschieden, so kann sie dies mit Wohnungsunternehmen oder Einzelvermietern auch vertraglich vereinbaren. Die Kommune übernimmt in diesem Fall vom Vermieter das wirtschaftliche Risiko aus einem solchen Mietverhältnis (Mietschulden und eventuell erhöhte Instandsetzungsaufwendungen). Als Gegenleistung sollte die Kommune das Besetzungsrecht für die Wohnung erhalten. Die kommunalen Versorgungsmöglichkeiten für Wohnungsnotfälle können auf diesem Wege deutlich verbessert werden.

Wenn eine Übernahme von Mietschulden in einer Kommune grundsätzlich gewollt ist und praktiziert wird, sollte der Abschluß solcher **Verträge mit Wohnungsunternehmen oder Einzelvermietern** als Regelfall angestrebt werden, da ein auf diese Weise hergestelltes Besetzungsrecht für die Kommune auf jeden Fall kostengünstiger ist als der "Ankauf" dieser Rechte. Diese Belegrechtswohnungen sollten jedoch möglichst breit über den Wohnungsbestand des jeweiligen Vermieters gestreut sein, um eine Konzentration sozialer Problemfälle zu vermeiden. Als ersten Schritt sollten die Städte und Gemeinden der Region den Wohnungsunternehmen - beginnend mit den kommunalen - ein entsprechendes Angebot unterbreiten, das sich probeweise auch auf ein relativ kleines Wohnungskontingent beschränken kann. Nach Auswertung der damit

gemachten Erfahrungen kann dann über eine eventuelle Fortsetzung und Ausweitung entschieden werden.

Als Beispiel aus der Region Bonn sei hier auf einen entsprechenden Vertrag zwischen der Stadt Bonn und der Bonner Wohnungsbau-Aktiengesellschaft (VeBoWAG) aus dem Jahr 1986 hingewiesen. Auch die Stadt Köln praktiziert ein solches Verfahren bei etwa 12.000 Wohnungen, allerdings konnten derartige Verträge dort bislang nur mit mehrheitlich im kommunalen Eigentum befindlichen Wohnungsgesellschaften abgeschlossen werden.

9.7 Die Einrichtung einer "Zentralen Fachstelle"

Das Zusammenwirken aller Aufgaben der Kommune in den Bereichen a) Vermeidung von Wohnungsverlusten, b) Unterbringung von Wohnungslosen und c) Wohnungsvermittlung sowie die Kooperation bei diesen Aufgaben mit freien Trägern und der Wohnungswirtschaft kann nur dann gelingen, wenn die jeweiligen **Zuständigkeiten ämterübergreifend im Sinne einer organisatorischen Gesamtverantwortung zusammengefaßt** werden.

Einem Konzept des "Deutschen Städtetages" und den Vorschlägen der "Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt)" entsprechend sollten zumindest die größeren Kommunen der Region - unter Umständen auch schrittweise - eine "Zentrale Fachstelle" für diese Bereiche der Wohnungspolitik aufbauen. Eine solche Einrichtung besteht beispielsweise in der Stadt Köln seit Mitte der 80er Jahre.

9.8 Einrichten von Wohnungstauschbörsen

Viele ältere Menschen leben nach dem Auszug ihrer Kinder in einer zu großen, oftmals nicht altengerecht ausgestatteten Wohnung. Mängel und Sicherheitsrisiken der Wohnung werden häufig zum ausschlaggebenden Faktor für eine teure und von den Betroffenen vielfach nicht gewünschte Unterbringung in einem Alten- oder Pflegeheim. Andererseits suchen gerade kinderreiche Familien oft dringend nach großen, familien-gerechten Wohnungen.

Über das Einrichten von **Wohnungstauschbörsen** bietet sich eine Möglichkeit, älteren Menschen, die in einer unterbelegten Wohnung leben, eine kleinere und altengerecht ausgestattete Wohnung zu vermitteln. Damit wird diesen Menschen, so lange es geht, selbständiges Wohnen in vertrauter Umgebung ermöglicht, während zugleich große Wohnungen für kinderreiche Familien freigezogen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind jedoch neben einer **intensiven Beratung der älteren Menschen** in Fragen des Wohnungstausches unbedingt auch **praktische und finanzielle Hilfestellungen beim Umzug** erforderlich. So sollten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einer Wohnungstauschbörse u.a. nach einer kleineren neuen Wohnung im angestammten Orts- bzw. Stadtteil suchen, den Umzug organisieren, die anfallenden Behördengänge erledigen und möglichst auch für einen alten- oder behindertengerechten Ausbau der neuen Wohnung sorgen.

Träger von Wohnungstauschbörsen können sowohl **Kommunen** als auch einzelne **Wohnungsunternehmen** sein; allerdings sollte deren Wohnungsbestand eine gewisse Mindestgröße nicht unterschreiten. Die Einschätzungen über die Effektivität dieser Einrichtungen gehen weit auseinander. So hat z.B. die Stadt Troisdorf ihre Wohnungs-

tauschbörse vor ca. 2 Jahren aus personellen Gründen und aufgrund mangelnder Nachfrage wieder aufgelöst, und auch die Stadt Meckenheim und die Gemeinde Swisttal berichten von einer eher geringen Inanspruchnahme ihrer Wohnungstauschbörsen. Die Bonner Wohnungsbau-Aktiengesellschaft (VeBoWAG) hingegen baut z.Z. eine unternehmensinterne Tauschbörse im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme auf. Ein Beispiel außerhalb der Region bietet die Stadt Hagen, die zum Januar 1995 eine "Wohnberatungsstelle für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger" mit einer angegliederten Wohnungstauschbörse beim Amt für Wohnungswesen eingerichtet hat, in der vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen tätig sind.

10. Organisationsformen zur Durchsetzung der quantitativen und qualitativen Zielsetzungen der Strategie in den nächsten fünf bis zehn Jahren und Typologien für wohnungspolitische Impulsvorhaben

Die quantitativ wie qualitativ anspruchsvolle Strategie zur Bewältigung der wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen an die Region Bonn erfordert zu ihrer Umsetzung speziell zugeschnittene, innovative Organisationsformen. Die Städte und Gemeinden sollten deshalb alle Anstrengungen unternehmen, um die endogenen Potentiale und wesentlichen Akteure der Region zusammenzubringen. Mit der **Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn** ist bereits ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan.

10.1 Wohnforen auf örtlicher Ebene zur breitenwirksamen Beförderung von Projekten

Analog zum Vorgehen der kommunalen Wirtschaftsförderung sollten die Kommunen der Region aktiv auf die regional engagierten Wohnungsbauinvestoren und -unternehmen zugehen und diese zu **örtlichen wohnungspolitischen Gesprächskreisen oder Wohnforen** einladen.

Neben den Investoren und Unternehmen sollten in diese Gesprächskreise auch andere örtliche Partner und Ideenträger für die Realisierung hoher sozialer, ökologischer und städtebaulicher Qualitäten eingebunden werden; dies könnten sein: Architekten- und Planerorganisationen, Umweltschutzorganisationen, Kirchen, Wohlfahrtsverbände, Mietervereine und nicht zuletzt auch die kommunalen Gleichstellungsbeauftragten. Das Thema der konstituierenden Sitzung könnte z.B. lauten: Was bedeuten die Ergebnisse der Wohnungsmarktuntersuchung für die jeweilige Stadt oder Gemeinde?

Die örtlichen Wohnforen bieten einen adäquaten Rahmen, um auf informeller Ebene alle Aspekte der **Förderung des Wohnungsneubaus und der Sicherung des Wohnungsbestandes** zu besprechen, wobei hier durchaus auch hinderliche Aspekte zur Sprache kommen können. Ein Ergebnis dieser Gespräche könnte z.B. eine bedarfsorientiertere Gestaltung von Bebauungsplänen sein, um damit die Chancen zu erhöhen, daß ausgewiesene Baugrundstücke tatsächlich auch bebaut werden (können).

Die Kommunen könnten zudem größere Wohnungsbauinvestoren auf diesem Wege systematisch informieren und ihnen eine dauerhafte Betreuung anbieten. Im Gegenzug sollen potentielle Investoren für bestimmte Qualitäten gewonnen werden. Dazu sollten die Kommunen - analog zum Vorgehen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park - **Qualitätsvereinbarungen mit Investoren abschließen**. Auch Architekten- und Investorenwettbewerbe könnten im Rahmen der Forumsgespräche inhaltlich vorbereitet werden.

Die Kommunen sollten die Wohnforen auch dazu nutzen, möglichst bald nach Abschluß der Wohnungsmarktuntersuchung **Impulsvorhaben** zur beispielhaften Durchsetzung von zukunftsorientierten Qualitäten im Wohnungsneubau und -bestand zu entwickeln, die sich - im Sinne von Diskussionsanlässen - besonders gut zur Veranschaulichung der wichtigsten Elemente der Strategie eignen (vgl. dazu ausführlich Abschnitt 10.3 weiter unten).

Zu diesen Vorhaben könnten international ausgeschriebene Architekten- und Investorenwettbewerbe für kosten- und flächensparenden Wohnungsbau ebenso gehören wie

die Entwicklung alternativer Trägerformen für Erbpachtmodelle und Selbsthilfeprojekte, neue Konzepte für eine Mischung von Wohnen und Arbeiten oder das Verbessern bestehender ÖPNV-Verbindungen in Kombination mit der Entwicklung autoarmer Siedlungen.

10.2 Einrichten eines regionalen wohnungspolitischen Arbeitskreises

Parallel zur Einrichtung der Wohnforen sollte die wohnungsmarktpolitische Diskussion auch auf regionaler Ebene engagiert weitergeführt werden. Für diesen Zweck empfehlen die Untersuchungsbüros, einen **regionalen wohnungspolitischen Arbeitskreis** einzurichten, an dem - anders als beim bestehenden regionalen Arbeitskreis "Entwicklung, Planung und Verkehr" - sämtliche Städte und Gemeinden der Region beteiligt sind.

Um die Diskussionen möglichst umsetzungsbezogen zu gestalten, sollten zu den Sitzungen aber unbedingt auch Vertreter der sonstigen regional engagierten Wohnungsmarkt-Akteure (Wohnungsunternehmen, Mieter- und Umweltschutzorganisationen, kommunale Gleichstellungsbeauftragte etc.) eingeladen werden. Bei spezifischen Fragestellungen empfiehlt es sich zudem, Fachleute aus den Bereichen Architektur, Raumplanung und Projektmanagement miteinzubeziehen.

Zentrale Aufgabe des Arbeitskreises in den nächsten Jahren wäre es, die **Umsetzung der wohnungsmarktpolitischen Strategie auf regionaler Ebene** zu befördern. Die Arbeitskreissitzungen bieten eine hervorragende **Möglichkeit, um die Erfahrungen einzelner Kommunen mit zukunftssträchtigen wohnungspolitischen Handlungsansätzen zu diskutieren und der gesamten Region zugänglich zu machen**. Darüber hinaus wäre es langfristig auch denkbar, den Fachverstand der Sitzungsteilnehmer dafür zu nutzen, im Sinne eines regionalen Fördermitteltopfes Einigkeit über den optimalen Einsatz öffentlicher Fördermittel für den Wohnungsbau innerhalb der Region Bonn zu erzielen.

Um die Aktivitäten des Arbeitskreises organisatorisch und fachlich vorzubereiten, kann es sich als notwendig erweisen, für einen befristeten Zeitraum externen Sachverstand einzukaufen. Dies könnte z.B. über die Beauftragung eines privaten Beratungsbüros oder die Einrichtung einer mit Wohnungsmarktfachleuten besetzten Geschäftsstelle geschehen.

10.3 Impulsvorhaben 1995 bis 1998:

Anregungen für innovative Wohnprojekte in der Region Bonn

Die Untersuchungsbüros empfehlen den Städten und Gemeinden in der Region Bonn, ihre Anstrengungen zur zukunftsorientierten Förderung des Wohnungsbaus zügig fortzusetzen und vor allem so zu gestalten, daß sie als gemeinsamer Imagefaktor über die Grenzen der Region hinaus sichtbar werden und damit zum Strukturwandel beitragen. Daß die Qualität des Wohnungsangebotes und die Haltung der Kommunen zu Innovationen in diesem Bereich ein wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist, haben die im Rahmen der Untersuchung geführten Interviews mit Akteuren des Wohnungsmarktes bestätigt.

Die Städte und Gemeinden sollten deshalb geeignete Grundstücke benennen und aktiv auf Umsetzungsakteure zugehen, um in den nächsten vier bis fünf Jahren örtliche oder auch gemeindeübergreifende Neubau- (und Bestands)projekte vorbereiten und realisieren zu können, die auf die Problemlagen der Kommunen zugeschnitten sind und die den genannten Qualitätskriterien genügen. Ziel solcher Impulsvorhaben ist es,

- beispielhaft zukunftsorientierte Aspekte im Wohnungsbau zu realisieren,
- den Informations- und Erfahrungsaustausch darüber in der Region zu organisieren,
- auf weitere Wohnungsbauvorhaben auszustrahlen und
- sich gegenüber Fördergebern (Bund, Länder Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) bessere Fördervoraussetzungen zu schaffen.

Städte und Gemeinde können mehrere Vorhaben vorschlagen, sofern sie im genannten Zeitraum realisierbar erscheinen und den inhaltlichen und qualitativen Kriterien der wohnungsmarktpolitischen Strategie entsprechen.

Alle Impulsvorhaben sollten

- zu einer verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung beitragen (z.B. Lage in unmittelbarer Nähe eines Haltepunktes des öffentlichen Personennahverkehrs mit mindestens einem 30 Minuten-Takt);
- städtebaulich und freiraumplanerisch eingebunden, gut vorbereitet und unbedenklich sein;
- dem aktuellen Diskussionsstand ökologischer Planung entsprechen (vgl. hier insbesondere auch Kapitel 6.3);
- den allgemeinen Anforderungen an soziale Qualitäten und an zukunftsorientierten und bedarfsgerechten Wohnungsbau genügen (vgl. Kapitel 6.3).

Eine Auswahl der Impulsvorhaben sollte zudem zu einem regionalen Paket zusammengestellt und werbewirksam - z.B. als Broschüre für Wohnungsbau- und Gewerbeinvestoren - aufbereitet werden. Die Beteiligung der Städte und Gemeinden an diesem Paket sollte freiwillig sein. Es wäre deshalb nicht sinnvoll, zu versuchen, die gesamte Wohnungsbauförderung für die Region auf dieses Paket zu beziehen. Denn natürlich soll es auch weiterhin "normale" Wohnungsbauförderung für die Kommunen geben.

Themen für die Impulsvorhaben

Impulsvorhaben sollten besondere Qualitäten befördern und zur Ausdifferenzierung des regionalen Wohnungs- und Immobilienangebots führen. Themen für diese Vorhaben - die sich natürlich auch kombinieren lassen - könnten sein:

- **Besonders preiswerte und qualitätsvolle Eigenheime** für Familien, die oberhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen, sich aber wegen der Kosten am normalen Immobilienmarkt Eigenheime kaum leisten können: besonders niedrige Erstellungs- und Baukosten, optimale Grundstücksausnutzung und Dichte, Nachbarschaftsorientierung und Gemeinschaftsflächen, Vermarktung von Qualitäten kombiniert mit frühzeitiger Bewohnerbeteiligung, eventuell auch organisierte (Gruppen)selbsthilfe

- **Verdichteter Eigenheimbau**, der Perspektiven aufzeigt für einen sparsamen Flächenverbrauch: eventuell auch durch Überarbeitung von vorhandenen Bauungsplänen
- **Wohngruppenprojekt** für Haushalte mit mittleren Einkommen, die die Vorteile des klassischen Eigenheims mit einem stärkeren Gemeinschaftsbezug verknüpfen wollen: "Wohnen mit Kindern", "Wohnen von Jung und Alt" (bis hin zu einer Altenwohngenossenschaft)
- **Öko-Siedlung im verdichteten Mietwohnungsbau**: äußerst sparsame Erschließung, Niedrigenergiestandard, baubiologische Anforderungen, besonders niedriger Trinkwasserverbrauch, Regenwassernutzung, Müllvermeidung/Kompostierung, möglichst starke Reduzierung der langfristigen Wohnnebenkosten, Bewohnerbeteiligung und Bewohnerberatung, Eigenverantwortung der Mieter bis hin zur Selbstverwaltung
- **Autoarme/autofreie Siedlung** verbunden mit sparsamer Erschließung und besonderen Qualitäten im Wohnumfeld, niedrige Stellplatzschlüssel, gute ÖPNV- sowie Rad/Fußwegenanbindungen, car-sharing/Nachbarschaftsauto, Bewohnerwerbung und Bewohnerbeteiligung
- **"Mischung" als besonderes Thema in größeren Siedlungen**: unterschiedliche Wohnformen, unterschiedliche Eigentumsformen, Förderung: 1. und 2. Förderweg und Kombi-Förderung, gezielte Bewohnerwerbung
- **Wohnprojekte, die sich den Qualitäts-Anforderungen besonderer Zielgruppen verpflichten**: "Wohnen mit Kindern", "Wohnen von Jung und Alt", "Integratives Wohnen mit Alleinerziehenden", "Wohnungen für Obdachlose", "Mehrgenerationen-Wohnen/Wohnen mit vielen Kindern", "Wohnen im Alter" etc.
- **Sozialverträgliche Modernisierung und bauliche Ergänzung von 50er Jahre-Siedlungen**: Nutzen der Potentiale der Innenentwicklung, Wohnsicherheit für die vorhandene Bewohnerschaft, Verlängerung von Belegungsbindungen, Belegungskonzepte, soziale und bauliche Siedlungsergänzung, intensive Bewohnerbeteiligung
- **Ergänzung bestehender Wohnsiedlungen** durch Einfügen kleiner Ergänzungsbauten für spezielle Bedarfslagen: altengerechte Wohnungen für Quartiersbewohner, große Wohnungen für große Familien, Wohnungen mit "Arbeitszonen" für Selbständige, Wohnungen für Ein-Eltern-Familien etc.
- Durchsetzen besonderer Qualitäten durch **aktive Projektsteuerung verbunden mit Bewohnerbeteiligung von Anfang an**, schlanke und zügige Verfahrenssteuerung, moderierte Projektsteuerungssitzungen mit allen beteiligten Akteuren von der Planungs- bis zur Nutzungsphase, eventuell verbunden mit **kooperativen Wettbewerbsverfahren**
- **Investorenwettbewerb oder Investorenaufruf** für ein Grundstück oder ein Projekt zur Durchsetzung besonderer Qualitäten
- **Wettbewerb organisiert als funktionale Ausschreibung** an Architekten und Bauträger mit einem Festpreisangebot zur Verringerung von Baukosten bei gleichzeitiger Qualitätssicherung

Kurzfristige Vorbereitung der Impulsvorhaben

Als konkrete Arbeitsschritte für den unmittelbaren Anschluß an die Wohnungsmarkuntersuchung werden vorgeschlagen:

1. Städte und Gemeinden bereiten umgehend ihre Projektideen für mögliche Impulsvorhaben in ihrem Zuständigkeitsbereich auf.
2. Zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt in 1996 entscheiden sie über die nächsten notwendigen Planungs- und Realisierungsschritte, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche, frühzeitige öffentliche Förderung.
3. Parallel sprechen sie weitere Akteure zwecks realistischer Umsetzungshorizonte an und binden diese in die weitere Projektentwicklung ein.
4. Sie profilieren und qualifizieren die möglichen Impulsvorhaben mit allen Beteiligten im Hinblick auf die obigen Themen; hierzu können sie sich auch externen Sachverständigen bedienen.
5. Unter Umständen bringen sie die möglichen Impulsvorhaben in erste Sitzungen der Wohnforen zur Herstellung eines örtlichen Konsenses ein.
6. Die vorgeschlagenen Impulsvorhaben werden im regionalen wohnungspolitischen Arbeitskreis diskutiert und im Frühjahr 1996 mit regionaler Unterstützung zur Akquisition von Fördermitteln bei den Ländern bzw. dem Bund eingereicht. Damit bestehen noch Fördermöglichkeiten im Förderjahrgang 1996 für die Wohnungsbauförderung.